

DECYZJE

DECYZJA KOMISJI

z dnia 20 kwietnia 2011 r.

w sprawie środka pomocy C 37/04 (ex NN 51/04), wdrożonego przez Finlandię na rzecz
Componenta Oyj

(notyfikowana jako dokument nr C(2011) 2559)

(Jedynie tekst w języku fińskim i szwedzkim jest autentyczny)

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

(2011/529/UE)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej,
w szczególności jego art. 108 ust. 2 akapit pierwszy,

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospo-
darczym, w szczególności jego art. 62 ust. 1 lit. a),

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag
zgodnie z przywołanymi artykułami⁽¹⁾,

a także mając na uwadze, co następuje:

I. PROCEDURA

- (1) W dniu 10 marca 2004 r. Komisja otrzymała skargę od Metals Verkstadsklubb vid Componenta Alvesta AB, w której skarżący poinformował Komisję o wdrożeniu przez miasto Karkkila domniemanego środka pomocy na rzecz spółki Componenta Corporation Oyj (zwaną dalej „Componenta”). Pismem z dnia 19 listopada 2004 r. Komisja powiadomiła Finlandię, że podjęła decyzję o wszczęciu procedury przewidzianej w art. 88 ust. 2 Traktatu WE (obecnie art. 108 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej) w odniesieniu do przedmiotowego środka pomocy. Decyzję Komisji o wszczęciu postępowania opublikowano w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*⁽²⁾. Komisja wezwała zainteresowane strony do przedstawienia uwag na temat środka pomocy, ale nie otrzymała żadnych uwag.
- (2) W dniu 20 października 2005 r. Komisja przyjęła ostateczną negatywną decyzję i nakazała Finlandii odzyskanie pomocy od spółki Componenta („decyzja z 2005 r.”). Decyzja z 2005 r., kończąca formalne postępowanie

wyjaśniające, została opublikowana w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*⁽³⁾. Spółka Componenta wniosła odwołanie od decyzji, w stosunku do której stwierdzono nieważność wyrokiem z dnia 18 grudnia 2008 r. („wyrok”) z uwagi na brak właściwego uzasadnienia⁽⁴⁾.

- (3) Finlandia przedstawiła uwagi w pismach z dnia 5 i dnia 10 stycznia 2010 r., do których dołączono również dwie ekspertyzy dotyczące wyceny przedmiotowej nieruchomości. Komisja przesłała trzy kolejne wnioski o udzielenie informacji w dniach 9 stycznia 2009 r., 23 lipca 2009 r. oraz 8 stycznia 2010 r., na które odpowiedziano pismami zarejestrowanymi odpowiednio w dniach 9 marca 2009 r., 15 października 2009 r. oraz 5 marca 2010 r. W dniu 23 listopada 2009 r. w Brukseli odbyło się spotkanie między Komisją a przedstawicielami rządu Finlandii i beneficjenta.

II. OPIS STANU FAKTYCZNEGO

1. Transakcja

- (4) Componenta jest spółką metalurgiczną z siedzibą w mieście Karkkila w Finlandii. Jej zakłady produkcyjne znajdują się w Finlandii, Holandii i Szwecji. Większość obrotów wynoszących 316 mln EUR w 2004 r. spółka wygenerowała w krajach nordyckich oraz w Europie Środkowej. W 2004 r. grupa zatrudniała około 2 200 osób.
- (5) Transakcja będąca przedmiotem oceny dotyczy przedsiębiorstwa obrotu nieruchomościami Karkkilan Keskusta-kiinteistöt Oy (zwanego dalej „KK”), będącego właścicielem nieruchomości w mieście Karkkila, które znajduje się około 65 km na północny zachód od Helsinek. Przedsiębiorstwo KK było współwłasnością spółki Componenta oraz miasta Karkkila (stosunek udziałów 50/50). W 1996 r. każdy wspólnik w ramach spółki joint venture udzielił na rzecz KK nieoprocenowanej pożyczki udziałowca w wysokości 1 670 184 EUR.

⁽¹⁾ Dz.U. C 49 z 25.2.2005, s. 11.

⁽²⁾ Zob. przypis 1.

⁽³⁾ Dz.U. L 353 z 13.12.2006, s. 36.

⁽⁴⁾ Wyrok w sprawie T-455/05 Componenta Oyj przeciwko Komisji, [2008] Zb.Orz., s. II-336.

- (6) Zgodnie z umową sprzedaży podpisaną w dniu 16 grudnia 2003 r. uzgodniono, że miasto uzyska pełny tytuł własności KK w wyniku nabycia udziałów należących do spółki Componenta za łączną kwotę 2 383 276,50 EUR. Transakcję przeprowadzono w dwóch etapach:
- Componenta otrzymała 713 092,50 EUR jako zapłatę za sprzedaż 50 % udziałów miastu Karkkila,
 - KK zwróciło spółce Componenta kwotę pożyczki udziałowca przyznanej jej przez tę spółkę w 1996 r. w wysokości 1 670 184 EUR. W tym celu miasto Karkkila udzieliło KK kolejnej nieoprocentowanej pożyczki w takiej samej wysokości. W rezultacie nastąpiła zmiana wierzyciela ze spółki Componenta na miasto Karkkila.
- (7) Aby umożliwić realizację wspomnianej powyżej transakcji, miasto Karkkila uruchomiło środki w wysokości 2 383 276,50 EUR: 713 092,50 EUR jako zapłatę za nabycie udziałów KK oraz 1 670 184 EUR w postaci nieoprocentowanej pożyczki udzielonej na rzecz KK.
- (8) Cenę nabycia udziałów obliczono według standardowych cen, po których miasto Karkkila sprzedawało nieruchomości w 2003 r.

Tabela 1

Ceny działek sprzedanych przez KK (za m²)

	(w EUR)
Strefa 1	
Działki pod zabudowę jednorodziną	11,11
Działki pod zabudowę szeregową	88,81
Działki pod zabudowę wielopiętrową	79,56
Strefa 2	
Działki pod zabudowę jednorodziną	10,19
Działki pod zabudowę szeregową	74,02
Działki pod zabudowę wielopiętrową	64,76
Pozostałe	
Grunty nieobjęte miejskim planem zagospodarowania przestrzennego	1,18
Grunty przeznaczone na parki publiczne	1,18

- (9) Te standardowe ceny zastosowano do nieruchomości znajdujących się w portfelu gruntów KK w momencie zawierania transakcji i podzielono uzyskaną kwotę przez dwa, dzięki czemu uzyskano cenę nabycia udziałów w wysokości 713 092,50 EUR.
- (10) W umowie sprzedaży zawartej między miastem Karkkila a spółką Componenta zawarto ponadto następujące postanowienia:
- a) sprzedający zobowiązuje się do realizacji inwestycji określonej w załączniku nr 1 do umowy polegającej na rozbudowie zakładów produkcyjnych spółki

Componenta Karkkila Oy na terenie miasta Karkkila. Szacuje się, że inwestycja bezpośrednio przyczyni się do utworzenia w 2004 r. w mieście Karkkila od 50 do 70 nowych miejsc pracy w pełnym wymiarze czasu pracy (w 2003 r. liczba miejsc pracy wynosiła 130);

- b) nabywca ma prawo unieważnić transakcję według własnego uznania, jeżeli rozbudowa zakładów sprzedającego nie rozpocznie się w 2004 r. w sposób opisany w punkcie powyżej.
- (11) W załączniku 1 do umowy sprzedaży postanowiono, że Componenta połączy działalność dwóch należących do grupy zakładów produkcyjnych, mianowicie odlewni w Alvesta (znajdującej się w Szwecji) i odlewni w mieście Karkkila, oraz że decyzja w sprawie przyszłej lokalizacji odlewni będzie uzależniona od wyników przeprowadzonej analizy. W 2005 r. odlewnia w Alvesta została zamknięta, a produkcja została przeniesiona do miasta Karkkila.
- (12) Po przejęciu posiadanych przez spółkę Componenta udziałów w KK miasto Karkkila podjęło decyzję o zakończeniu prowadzonej przez KK działalności i przekazaniu posiadanych przez nią gruntów na rzecz miasta.

2. Aktywa KK

- (13) Miasto Karkkila jest położone około 65 kilometrów na północny zachód od Helsinek przy autostradzie nr 2 w północno-wschodniej części regionu Uusimaa. W 2003 r. miasto Karkkila liczyło około 8 500 mieszkańców. Miasto rozwinęło się wokół utworzonej w XIX w. odlewni Högfors, a jego północna część rozciąga się wzdłuż brzegów jeziora.
- (14) Nieruchomości, których właścicielem było KK, obejmowały 730 000 m² gruntów w mieście Karkkila i jej bezpośrednich okolicach oddalonych od centrum miasta o nie więcej niż 2,5 km. W grudniu 2003 r. sytuacja przedstawiała się następująco:
- grunty o najwyższej wartości znajdują się na obszarze Asemanranta (strefa 1) i są przeznaczone pod zabudowę wielopiętrową. Wartość tego terenu to około połowa wartości portfela gruntów KK,
 - większość gruntów znajduje się na obszarze Haapala/Uusitalo (strefa 2). Są one przeznaczone pod zabudowę jednorodziną i stanowią około jednej czwartej całkowitej wartości portfela,
 - portfel obejmuje również kilka działek pod zabudowę jednorodziną położonych na innych obszarach mieszkalnych, grunty przeznaczone pod zabudowę wielopiętrową na obszarze Takko I oraz kilka domów szeregowych,
 - część gruntów jest przeznaczona do użytku jako parki publiczne,
 - portfel obejmuje również pewne grunty nieobjęte miejskim planem zagospodarowania przestrzennego.

- (15) Na nieruchomość składa się łącznie około 160 działek. Miasto Karkkila zamierzało jednak przekształcić część gruntów i podzielić je na mniejsze działki. KK było zdecydowanie największym właścicielem nieruchomości w mieście Karkkila w momencie zawarcia transakcji.
- (16) Po uzyskaniu pełnego tytułu własności, miasto Karkkila zamierzało wydzierżawić część gruntów, by pokryć poniesione koszty operacyjne. Wysokość kosztów operacyjnych (wynagrodzenia, cena dzierżawy, odsetki od pożyczek) poniesionych przez KK w latach 2000–2003 wyniosła co najwyżej 40 000 EUR.

3. Dalsze istotne informacje

- (17) Miasto Karkkila jest położone w takiej odległości od Helsinek, że możliwe są dojazdy do pracy w stolicy. Nieruchomości w Helsinkach i w okolicy stały się bardzo drogie i ceny nadal rosną. Ta presja cenowa doprowadziła do tego, że mieszkańcy zaczęli przeprowadzać się do miast położonych wokół stolicy, co wywołało efekt domina w odniesieniu do cen nieruchomości na tych obszarach. Miasto Karkkila wraz z trzema innymi miastami – Vihti, Lohja i Hyvinkää – można uznać za możliwą lokalizację alternatywną. Poniższa tabela przedstawia odległości tych miast od Helsinek:

Tabela 2

Odległości od Helsinek

Lohja	52 km	38 min
Hyvinkää	56 km	45 min
Vihti	58 km	42 min
Karkkila	68 km	50 min

- (18) Miasta te przyciągnęły znaczną liczbę nowych mieszkańców. W rezultacie ceny nieruchomości znacząco wzrosły w okresie poprzedzającym transakcję, a także po jej zawarciu, przy czym w mieście Karkkila ceny podwoiły się, a w niektórych przypadkach wzrosły sześciokrotnie.
- (19) Zgodnie z oficjalnymi prognozami opublikowanymi w 2000 r. oczekiwano, że do 2025 r. liczba mieszkańców miasta Karkkila wzrośnie do 9 600 osób, co oznaczałoby zwiększenie potrzeb mieszkaniowych o 600 nowych lokali mieszkalnych. Wkrótce okazało się, że prognozy te były nietrafne, ponieważ wzrost liczby mieszkańców następował znacznie szybciej niż przewidywano. Trzy lata później, w czasie zawierania transakcji, przewidywane potrzeby mieszkaniowe miasta Karkkila wynosiły około 70 nowych lokali mieszkalnych rocznie, co potwierdziło badanie przeprowadzone niedługo potem przez Radę Regionu Uusimaa, obejmujące okres do 2025 r. (W praktyce w 2005 r. wybudowano 63 nowe lokale mieszkalne, w 2006 r. – 137, a w 2007 r. – 95).
- (20) W ciągu pięciu lat poprzedzających zawarcie transakcji ceny nieruchomości w mieście Karkkila wzrosły średnio o 30 %.

III. UWAGI FINLANDII

- (21) Finlandia przedstawiła trzy ekspertyzy *ex post* dotyczące wyceny gruntów. W ekspertyzach stwierdzono, że zapłacona cena odpowiadała cenie rynkowej. W pierwotnej

decyzji z 2005 r.⁽⁵⁾ Komisja zdecydowanie odrzuciła ekspertyzę (ekspertyza A) przedstawioną podczas pierwszego postępowania wyjaśniającego. Po przyjęciu decyzji z 2005 r. Finlandia zleciła przeprowadzenie dwóch kolejnych ekspertyz. Pierwsza z nich (ekspertyza B) zawiera wyłącznie ogólne stwierdzenie, że wycena gruntów została przeprowadzona prawidłowo, bez podania żadnych szczegółowych informacji. W ramach drugiej ekspertyzy, tj. sprawozdania KP&P (ekspertyza C), przeprowadzono bardziej szczegółową analizę rynku nieruchomości w mieście Karkkila oraz w okolicznych miastach.

- (22) Finlandia argumentuje, że miasto Karkkila uzyskało tytuł własności pełnej liczby udziałów, ponieważ transakcja ta stanowiła inwestycję niskiego ryzyka w perspektywie od średnioterminowej do długoterminowej. Biorąc pod uwagę utrzymujący się wzrost cen nieruchomości w sąsiednich miastach, prognozowany wzrost liczby mieszkańców miasta Karkkila, wysoką gęstość zaludnienia sąsiednich miejscowości oraz potrzebę rozbudowy, Rada Miejska miasta Karkkila uznała, że uzyskanie pełnego tytułu własności KK będzie opłacalne.
- (23) Finlandia wyjaśniła również, że możliwość przyspieszenia procedur stanowiła kolejną praktyczną przyczynę uzyskania wyłącznej własności. Finlandia zwróciła uwagę na szereg sytuacji, w których współpraca między miastem Karkkila a spółką Componenta nie układała się pomyślnie z uwagi na rozbieżność interesów gospodarczych. Obydwaj partnerzy zdecydowali się zakończyć działalność spółki joint venture w celu uniknięcia paraliżu decyzyjnego w odniesieniu do wielu decyzji. W szczególności należało podjąć szereg decyzji w sprawie ponownego podziału działek na obszarze Haapala/Uusitalo w celu ułatwienia rozwoju tego obszaru. Ponieważ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiło podstawowej działalności spółki Componenta, zbycie tej części jej działalności leżało w jej interesie, natomiast w interesie miasta Karkkila leżała możliwość całkowicie niezależnego decydowania o zagospodarowaniu przestrzennym.
- (24) Finlandia wyjaśniła, dlaczego porównanie sytuacji w mieście Karkkila z sytuacją w miastach Vihti, Lohja i Hyvinkää było właściwe. Finlandia zwróciła uwagę między innymi na brak pasażerskiego połączenia kolejowego z Vihti i Lohja, które umożliwiałoby osobom dojeżdżającym do pracy łatwe przemieszczanie się między tymi miastami a Helsinkami.
- (25) Finlandia twierdzi, że przeprowadzone przez Komisję obliczenia kwoty pomocy przedstawione w decyzji z 2005 r. były zniekształcone, ponieważ kwota udzielonej pożyczki udziałowca została w nich uwzględniona dwukrotnie. Kwotę pożyczki odjęto od wartości spółki w celu obliczenia wartości 50 % udziałów i następnie zaliczono na poczet spłaty pożyczki na rzecz spółki Componenta. W związku z tym Finlandia argumentuje, że kwota pożyczki zawiera się w cenie udziałów (713 092,50 EUR), ponieważ kwota ta została obliczona na podstawie wartości netto KK.

⁽⁵⁾ Komisja zauważyła, po pierwsze, że w ekspertyzie nie wskazano wyraźnie, że odnosi się ona do wyceny gruntów będących w posiadaniu KK, oraz, po drugie, że w ramach wyceny nie wskazano ceny, jaką inwestor prywatny sprzedający jednorazowo wszystkie grunty uzyskałby w momencie przeprowadzenia przedmiotowej transakcji.

IV. OCENA

- (26) Zgodnie z art. 87 ust. 1 Traktatu WE wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej konsekwentnie twierdzi, że kryterium wywierania wpływu na wymianę handlową uznaje się za spełnione, jeżeli przedsiębiorstwo będące beneficjentem prowadzi działalność gospodarczą obejmującą wymianę handlową między państwami członkowskimi.
- (27) Inne przedsiębiorstwa działające na rynku wewnętrznym również wytwarzają takie same produkty jak Componenta, które są następnie przedmiotem intensywnej wymiany handlowej między państwami członkowskimi. Do celów art. 107 ust. 1 TFUE zasoby państwowe obejmują zasoby władz lokalnych⁽⁶⁾. Przedmiotowa transakcja, która została sfinansowana z wykorzystaniem zasobów miasta Karkkila, dotyczy więc zasobów państwowych w rozumieniu art. 107 ust. 1. W związku z tym każda korzyść przyznana spółce Componenta w związku z przeprowadzoną transakcją, której nie uzyskałaby ona w normalnych warunkach rynkowych, wchodziłaby w zakres stosowania art. 87 ust. 1 Traktatu WE. Oznacza to, że kluczową kwestią w przedmiotowej sprawie pozostaje ustalenie, czy Componenta otrzymała zapłatę, której nie mogłaby uzyskać w normalnych warunkach rynkowych.
- (28) Komisja zauważa, że klauzulę wykupu zamieszczoną w umowie sprzedaży zawartej między spółką Componenta a miastem Karkkila można postrzegać jako przesłankę świadczącą o tym, że warunki kupna zaoferowane przez miasto Karkkila miały w założeniu zachęcić spółkę Componenta do utrzymania zakładu produkcyjnego w mieście Karkkila i zamknięcia odlewni w Alvesta.
- (29) W wyroku Sądu Pierwszej Instancji⁽⁷⁾ stwierdzono, że transakcja była warunkowa, ale nie określono w niej skutków złamania ustalonych warunków. Nawet jeżeli warunkowość wskazuje na fakt, że transakcja mogła zostać zawarta na warunkach korzystnych dla spółki Componenta, spółka nie uzyskuje żadnej korzyści wyraźnie wynikającej z treści klauzul umownych. Z jednej strony bowiem, jak zostanie to przedstawione poniżej, cena zapłacona spółce Componenta za sprzedaż posiadanych przez nią udziałów w KK nie przewyższała ceny rynkowej, a z drugiej strony Komisja nie znalazła żadnych dowodów świadczących o wystąpieniu innych korzyści, które spółka Componenta mogłaby uzyskać wskutek tych klauzul umownych. W związku z tym Komisja przeprowadziła ocenę, aby ustalić, czy prywatny inwestor posiadający już 50 % udziałów nabyłby na tych warunkach pełną liczbę udziałów.
- (30) Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem „mimo że zachowanie inwestora prywatnego, z którym należy porównać

interwencję inwestora publicznego realizującego cele polityki gospodarczej, nie musi być zachowaniem zwykłego inwestora, który wykląda kapitał w celu osiągnięcia zysku w relatywnie krótkim czasie, musi być to przynajmniej zachowanie holdingu prywatnego lub prywatnej grupy przedsiębiorstw, które realizują politykę strukturalną, czy to ogólną, czy branżową, i kierują się przewidywaniami zyskowności w dłuższej perspektywie”⁽⁸⁾.

1. Ogólne uwagi dotyczące wartości udziałów

- (31) Komunikat Komisji w sprawie elementów pomocy państwa w sprzedaży gruntów i budynków przez władze publiczne⁽⁹⁾ (zwany dalej „komunikatem”) nie ma w tym przypadku bezpośredniego zastosowania, ponieważ rozpatrywana sprawa faktycznie nie dotyczy sprzedaży gruntów, ale nabycia udziałów w przedsiębiorstwie zajmującym się obrotem nieruchomościami. Zasady zawarte w komunikacie mogą jednak mieć zastosowanie, ponieważ wartość udziałów KK określa się zasadniczo na podstawie wartości rynkowej gruntów znajdujących się w jej portfelu. W związku z tym dokonanie wyceny wartości gruntów znajdujących się w posiadaniu KK jest decydujące dla ustalenia występowania pomocy państwa.
- (32) W każdym razie komunikat opiera się na zasadzie, że prywatny inwestor prowadzi działalność w warunkach gospodarki rynkowej, tj. sprzedaż gruntów przez organy publiczne nie zawiera elementów pomocy państwa, jeżeli grunty sprzedaje się po cenie, którą inwestor prywatny uzyskałby w normalnych warunkach rynkowych.
- (33) Komisja uważa, że właściwym punktem wyjścia dla przeprowadzanej analizy jest cena, którą prywatny inwestor posiadający 50 % udziałów w KK byłby gotów zapłacić za uzyskanie pełnej własności. Podmiot gospodarczy prowadzący działalność w warunkach gospodarki rynkowej uzależniałby wysokość ceny, jaką byłby gotów zapłacić, od oczekiwanego zwrotu z inwestycji.
- (34) W przedmiotowej sprawie spółka Componenta nie próbowała znaleźć innego nabywcy. Sprzedaż posiadanych przez nią udziałów drugiemu udziałowcowi leżała w jej interesie. Zgodnie z umową między udziałowcami⁽¹⁰⁾ oraz statutem spółki KK⁽¹¹⁾ miasto Karkkila dysponowało prawem odmowy w odniesieniu do posiadanych przez spółkę Componenta udziałów w KK oraz prawem wykupu tych udziałów, jeżeli spółka Componenta próbowałaby je sprzedać osobie trzeciej. Te postanowienia stanowiły czynnik zniechęcający spółkę Componenta do poszukiwania innych nabywców. Ponadto każdy inny nabywca prywatny byłby zniechęcony do zakupu 50 % udziałów w KK, chyba że w ten sposób uzyskałby nad nią pełną kontrolę. Każdy nowy wspólnik, które nie posiadałby pełnej kontroli nad KK, byłby związany statutem spółki KK⁽¹²⁾, zgodnie z którym celem KK jest spowolnienie wzrostu cen gruntów i mieszkań w mieście Karkkila z korzyścią dla jego mieszkańców.

⁽⁸⁾ Wyrok w sprawie C-42/93 Hiszpania przeciwko Komisji, [1994] Rec., s. I-4175, pkt 14.

⁽⁹⁾ Dz.U. C 209 z 10.7.1997, s. 3.

⁽¹⁰⁾ Artykuł 9.

⁽¹¹⁾ Artykuł 13.

⁽¹²⁾ Artykuł 2.

⁽⁶⁾ Wyrok w sprawie C-248/84 Niemcy przeciwko Komisji, [1987] Rec., s. 4013, pkt 17.

⁽⁷⁾ Wyrok w sprawie T-455/05 Componenta przeciwko Komisji, [2008] Zb.Orz., s. II-3336.

- (35) Komisja uważa również, że udziałowiec działający w warunkach gospodarki rynkowej, który uzyskałby pełną własność, wziąłby pod uwagę koszty związane z całą inwestycją (2,37 mln EUR za nabycie udziałów i pożyczkę).
- (36) W odniesieniu do kwestii zwrotu pożyczki udziałowca Komisja zauważa, że wartość aktywów w portfelu KK została oszacowana na 4,9 mln EUR. Wartość ta była w pełni wystarczająca do pokrycia kwoty niespłaconych pożyczek w wysokości 3,34 mln EUR, co oznacza, że sama spłata pożyczki nie powinna być stanowić problemu.
- (37) Finlandia wyjaśniła również, że miasto Karkkila planowało zwiększyć dochody z tytułu najmu po przeprowadzeniu transakcji, aby pokryć koszty finansowe i operacyjne KK (nieprzekraczające 40 000 EUR rocznie przed przeprowadzeniem transakcji). Jeżeli miasto stałoby się wyłącznym udziałowcem KK, mogłoby zmienić jej statut, który ograniczał swobodę KK w zakresie określania polityki cenowej. W związku z tym z prawnego punktu widzenia nic nie stało na przeszkodzie, aby miasto zwiększyło dochody z tytułu najmu po uzyskaniu własności wszystkich udziałów w KK.
- (38) Komisja zauważa, że dalszy rozwój sytuacji potwierdza, iż pokrycie kosztów dzięki zwiększeniu dochodów z tytułu najmu było wykonalne. Miasto Karkkila zawarło 28 długoterminowych umów najmu, które przyniosły następujące dochody:

Tabela 3

Dochoody z tytułu najmu po przeprowadzeniu transakcji

	(w EUR)
2004	146 907
2005	152 843
2006	171 238
2007	182 525
2008	200 519

- (39) Ponadto w zamian za udzielenie nieoprocentowanej pożyczki inwestor prywatny oczekiwałby zwiększenia wartości jego udziałów w spółce. W przedmiotowej sprawie zwrot z inwestycji osiągnięto dzięki zwiększeniu wartości nieruchomości będących w posiadaniu KK. Finlandia wyjaśniła, że wartość gruntów znajdujących się w posiadaniu KK znacznie wzrosła w latach 1996–2003. W ciągu pięciu lat poprzedzających zawarcie transakcji ceny nieruchomości w mieście Karkkila wzrosły średnio o 30 %, a w latach 2005–2008 wzrosły one o około 10 %.
- (40) Jednocześnie oczekiwano, że liczba mieszkańców miasta Karkkila będzie się zwiększać o ponad 100 osób rocznie

do 2025 r., co według ostrożnych szacunków oznaczałoby, że w mieście należałoby wybudować około 70 nowych lokali mieszkalnych rocznie⁽¹³⁾.

- (41) Z tych względów inwestor prywatny mógłby oczekiwać znacznego wzrostu wartości swoich udziałów w KK.

2. Wartość gruntów

- (42) W pierwszej kolejności Komisja ustaliła, czy cena zapłacona przez miasto Karkkila za zakup udziałów przyniosła korzyść spółce Componenta z uwagi na to, że w normalnych warunkach rynkowych sprzedawca uzyskałby niższą cenę.
- (43) Finlandia określiła wartość aktywów KK następująco⁽¹⁴⁾:

Tabela 4

Wartość aktywów KK obliczona przez Finlandię

Obecna wartość gruntów	5 067 988
Środki pieniężne i depozyty bankowe	28 256
Aktywa razem	5 096 244
Pożyczka udziałowca	3 340 368
Zobowiązania krótkoterminowe	107
Całkowite zadłużenie	3 340 475
Wartość netto KK	1 755 769
50 % wartości netto KK	877 885

- (44) Wartość gruntów obliczono, odnosząc się do standardowych cen stosowanych przez miasto Karkkila w 2003 r. Ceny te były ustalone na takim samym poziomie dla całego obszaru miasta Karkkila; jedynym wyjątkiem były różnice w cenie między dwiema strefami. Z danych przedstawionych przez Finlandię wynikało, że faktyczne ceny rynkowe różniły się bardzo znacząco pomiędzy różnymi dzielnicami i obszarami mieszkalnymi. Dlatego też Komisja, przeprowadzając ocenę, w większym stopniu skupiła się na przedmiotowych obszarach.
- (45) Komisja zauważa, że miasto Karkkila rozpoczęło proces nabycia pełnej liczby udziałów w perspektywie od średnioterminowej do długoterminowej. W sektorze nieruchomości oczekiwanie znacznego wzrostu wartości w perspektywie od średnioterminowej do długoterminowej w sprzyjających okolicznościach nie jest niczym nadzwyczajnym. Miasto Karkkila realizowało długoterminową strategię inwestycyjną i dążyło do wygenerowania zysków ze zwiększonej przyszłej sprzedaży.

⁽¹³⁾ Zob. strategia gospodarcza miasta Karkkila z 2006 r. oraz sprawozdanie dotyczące ludności i zatrudnienia opracowane przez Radę Regionu Uusimaa na początku pierwszej dekady XXI w.

⁽¹⁴⁾ Wartości te odbiegają nieznacznie od danych przedstawionych przez Finlandię podczas wstępnego postępowania wyjaśniającego. Finlandia skorygowała te dane liczbowe na potrzeby nowego postępowania wyjaśniającego.

- (46) W odniesieniu do szczególnej sytuacji miasta Karkkila Finlandia wykazała, że miasto Karkkila miało uzasadnione powody, aby oczekiwać w perspektywie od średnioterminowej do długoterminowej znacznego wzrostu liczby mieszkańców, prowadzącego do istotnego zwiększenia potrzeb mieszkaniowych. Głównym powodem był fakt, że trzy miasta położone na północ i na zachód od Helsinek, tj. Vihti, Lohja i Hyvinkää, przyciągnęły dużą liczbę nowych mieszkańców, spośród których wielu dojeżdża do pracy w Helsinkach. W konsekwencji ceny nieruchomości zaczęły szybko i stale wzrastać i nie spodziewano się spowolnienia tego wzrostu w najbliższym czasie. W 2003 r. ceny nieruchomości w sąsiednich miastach były średnio 2,5 razy wyższe niż ceny w mieście Karkkila. W związku z tym miasto Karkkila oczekiwało, że logiczną konsekwencją dalszego wzrostu cen będzie zwiększenie atrakcyjności miasta Karkkila jako kolejnego alternatywnego miejsca zamieszkania, nawet gdyby ceny nieruchomości w tym mieście również znacznie wzrosły. Oczekiwanie podwojenia cen nieruchomości w mieście Karkkila nie było pozbawione podstaw.
- (47) Mimo że dalszy rozwój sytuacji nie ma bezpośredniego znaczenia dla analizy *ex ante* dotyczącej przeprowadzonej transakcji, zmiany cen nieruchomości w trzech sąsiednich miastach w latach następujących po przeprowadzeniu transakcji potwierdziły trafność prognozy. W niektórych przypadkach ceny nieruchomości były czterokrotnie wyższe niż ceny w mieście Karkkila.
- (48) Inną przyczyną oczekiwanego wzrostu liczby mieszkańców miasta Karkkila był planowany remont drogi prowadzącej do tego miasta – w momencie zawierania transakcji remont był już zaplanowany i został następnie przeprowadzony.
- (49) Oficjalne prognozy dotyczące wzrostu liczby mieszkańców miały również wpływ na podjęcie decyzji o nabyciu pełnej liczby udziałów. W 2000 r. opublikowano wyniki pierwotnego badania przeprowadzonego przez Radę Regionu Uusimaa, w którym szacowano, że do 2025 r. liczba mieszkańców miasta Karkkila wzrośnie do około 9 600 mieszkańców (tj. o około 10 %) i że w związku z tym konieczne będzie wybudowanie 600 dodatkowych lokali mieszkalnych. Wkrótce okazało się, że prognoza ta była zbyt ostrożna. W momencie przeprowadzania transakcji miasto Karkkila spodziewało się znacznie większego wzrostu liczby mieszkańców, skutkującego zwiększeniem potrzeb mieszkaniowych o co najmniej 70 nowych lokali mieszkalnych rocznie.
- (50) Tę pozytywną prognozę potwierdziło następnie kolejne badanie przeprowadzone przez Radę Regionu Uusimaa w dniu 18 sierpnia 2009 r., w którym przewidywano wzrost liczby mieszkańców miasta Karkkila o 100 osób rocznie do 2030 r., co skutkowało by zwiększeniem potrzeb mieszkaniowych o 70 nowych lokali mieszkalnych rocznie. W rzeczywistości nawet ta druga prognoza została przekroczona, ponieważ w 2006 r. wybudowano 137, a w 2007 – 95 nowych lokali mieszkalnych.
- (51) Należy również zauważyć, że KK było zdecydowanie największym właścicielem nieruchomości w mieście Karkkila. W czasie przeprowadzania transakcji faktyczna liczba działek znajdujących się w portfelu KK była niejasna, ponieważ miasto Karkkila zamierzało podzielić i przekształcić część z nich (w szczególności na obszarze Haapala/Uusitalo). Ponadto na działkach pod zabudowę szeregową, a tym bardziej na działkach pod zabudowę wielopiętrową, można zbudować więcej mieszkań. Zgodnie z przedstawionym przez Finlandię wykazem zawartości portfela mniej niż 140 działek było przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną (pozostałe były przeznaczone na parki). Zakładając, że w momencie zawarcia transakcji do zaspokojenia szacunkowych potrzeb mieszkaniowych potrzeba było 70 nowych lokali mieszkalnych rocznie, prognoza na kolejne 10 lat wskazywałaby na 700 nowych lokali mieszkalnych, a na kolejne 20 lat – 1 400 nowych lokali mieszkalnych. Ponieważ KK nie miało żadnego poważnego konkurenta w mieście Karkkila, miasto miało uzasadnione podstawy, by oczekiwać, że będzie w stanie sprzedać większość nieruchomości znajdujących się w portfelu KK, jeżeli nie wszystkie te nieruchomości.
- (52) Finlandia wyjaśniła, że przyjęta przez miasto Karkkila strategia zakładała w pierwszej kolejności zwiększenie wartości posiadanych gruntów poprzez ich przekształcenie i zagospodarowanie, przeczekanie efektu domina w odniesieniu do ogólnego wzrostu cen na przedmiotowym obszarze i sprzedaż gruntów dopiero na późniejszym etapie. Zgodnie z tą strategią KK już w poprzednich latach powstrzymywało się od przedwczesnej sprzedaży nieruchomości, co tłumaczy niski poziom sprzedaży w latach poprzedzających zawarcie transakcji.
- (53) Komisja zauważa, że grunty znajdujące się w posiadaniu KK były różne wyceniane w zależności od ich rodzaju, tj. grunty pod zabudowę jednorodzinną, grunty pod zabudowę szeregową, grunty pod zabudowę wielopiętrową, grunty przeznaczone na parki i grunty przeznaczone do użytku publicznego. Szczególne cechy każdego obszaru zostały oddzielnie opisane i przeanalizowane poniżej.

Obszar Asemanranta

- (54) Wartość gruntów pod zabudowę wielopiętrową znajdujących na obszarze Asemanranta wyceniono na 2 358 158 EUR, co stanowiło około połowę wartości aktywów KK. Do celów przeprowadzanej transakcji wartość gruntów wyceniono na 79,56 EUR/m².
- (55) Wyniki przeprowadzonych w tej kwestii ekspertyz nie są w pełni rozstrzygające, głównie ze względu na brak cen referencyjnych w mieście Karkkila. Do momentu przeprowadzenia transakcji na rynku nieruchomości w mieście Karkkila nie sprzedano żadnych gruntów pod zabudowę wielopiętrową. W ekspertyzie przedstawionej przez Finlandię w trakcie pierwszego postępowania wyjaśniającego (ekspertyza A) wskazano cenę wynoszącą 50 EUR/m². Finlandia wyjaśnia teraz, że cena ta została prawdopodobnie obliczona na podstawie danych stosowanych w odniesieniu do finansowanych przez państwo mieszkań czynszowych w regionie i w związku z tym była znacznie niższa od ceny rynkowej. W ramach tej pierwotnej ekspertyzy oszacowano również, że wartość gruntów pod zabudowę wielopiętrową wynosiła od 60 do 75 EUR/m². W drugiej ekspertyzie (ekspertyza B) wyjaśniono, że zapłacona cena odpowiada cenie rynkowej, ale nie podano żadnych dodatkowych informacji. W sprawozdaniu KP&P (ekspertyza C) stwierdzono, że cena wynosząca 79,56 EUR/m² odpowiada cenie rynkowej, ponieważ jest znacznie niższa od cen płaconych w trzech sąsiednich miastach. Wobec braku jakichkolwiek innych punktów odniesienia ekspertyzy te dostarczają pewnych wskazówek odnośnie do cen nieruchomości na obszarach wokół Helsinek w czasie przeprowadzania transakcji. W związku z tym Komisja zweryfikowała przedstawione w nich dane i uzupełniła je własną oceną.

- (56) Obszar Asemanranta jest położony bardzo korzystnie na brzegach jeziora w odległości 200 m od centrum miasta. Według władz fińskich wartość tego obszaru jest szczególnie wysoka z uwagi na bezpośredni widok na jezioro i dostęp do niego. Porównywalną działkę sprzedano w 2006 r. za 92,35 EUR/m². W styczniu 2008 r. miasto Karkkila uznało, że wartość nieruchomości jest wystarczająco wysoka, aby podnieść jej cenę do 105 EUR/m².
- (57) Drugim istotnym czynnikiem wpływającym na wycenę tego obszaru jest jego powierzchnia, w odniesieniu do której stosuje się daną cenę. Ostrożna wycena na potrzeby sprzedaży została sporządzona w oparciu o minimalny objęty pozwoleniem na budowę obszar o powierzchni 29 640 m², chociaż maksymalny objęty pozwoleniem na budowę obszar mógł obejmować nawet 39 590 m². Biorąc pod uwagę oczekiwany wzrost liczby mieszkańców, miasto Karkkila liczyło na długoterminowe przedsięwzięcie przy maksymalnym zakresie pozwolenia w ramach planu zagospodarowania przestrzennego.
- (58) Mimo że przed przeprowadzeniem transakcji w mieście Karkkila nie sprzedano żadnych gruntów pod zabudowę wielopiętrową, miasto miało uzasadnione podstawy, aby oczekiwać, że na obszarze miasta Karkkila istnieje wschodzący rynek dla tego rodzaju budownictwa. W 2003 r. wydano cztery pozwolenia na budowę wielopiętrowych budynków mieszkalnych. Rozwój sytuacji po przeprowadzeniu transakcji potwierdza, że prognoza ta nie była bezpodstawną, ponieważ do 2007 r. złożono wnioski o wydanie sześciu kolejnych pozwoleń, które zostały pozytywnie rozpatrzone, a w okresie od 2007 r. do połowy 2010 r. wybudowano siedem wielopiętrowych budynków mieszkalnych.
- (59) W 2003 r. ceny w sąsiednich miastach wzrosły do 133,60 EUR/m² w Hyvinkää, a w 2004 r. w Vihti osiągnięto najwyższą cenę sprzedaży, tj. 312,60 EUR/m².
- (60) Komisja uważa, że wartości przedstawione w trzech ekspertyzach są zasadniczo porównywalne i nie wydają się w oczywisty sposób błędne, jeżeli porówna się je z cenami oferowanymi w czasie zawierania transakcji za podobne grunty. Nie ma potrzeby ustalania, która z ekspertyz jest najbardziej wiarygodna, ponieważ cena zapłacona za udziały jest niższa od ceny rynkowej nawet w przypadku przyjęcia najbardziej ostrożnych szacunków (zob. ogólna wycena wartości rynkowej w pkt 84 i nast.). Komisja oszacowała najniższą możliwą wartość w następujący sposób: biorąc pod uwagę najlepszą lokalizację gruntów położonych na obszarze Asemanranta, ich cena rynkowa znajdowała się co najmniej w górnym segmencie zakresu cenowego przedstawionego przez najbardziej ostrożnych ekspertów, tj. 75 EUR/m². Przyjmując ostrożne założenie, zgodnie z którym grunty są sprzedawane wyłącznie przy minimalnym zakresie pozwolenia w ramach planu zagospodarowania przestrzennego, minimalna wartość rynkowa wynosiłaby 2 223 000 EUR.
- (61) Można zatem uznać, że maksymalna wartość w przypadku ewentualnego przeszacowania wyniosłaby 135 158,4 EUR, co odpowiadałoby 67 579,20 EUR za 50 % udziałów.
- (62) Komisja zauważa, że wartość ta obejmuje 8-9 hektarów gruntów należących również do obszaru Asemanranta, na których powstaną ulice, parki itd. Na przykład w częściowym planie ogólnym obszar przybrzeżny został przeznaczony do celów rekreacyjnych i uznany za obszar ochrony środowiska. W związku z tym teren o powierzchni 8-9 hektarów wpływa na wysoką cenę gruntów w części mieszkalnej całego obszaru, ale nie został wyceniony oddzielnie.

Obszary Haapala i Uusitalo

- (63) Większość gruntów w portfelu nieruchomości KK znajdowało się na obszarze Haapala/Uusitalo oddalonym o około 2,5 km na południowy zachód od centrum miasta. Te dwa sąsiadujące ze sobą obszary zostały przeznaczone pod zabudowę jednorodziną i szeregową, ale nie zostały jeszcze zagospodarowane. Ponieważ proces zagospodarowania jeszcze się nie rozpoczął, cena gruntów, podobnie jak liczba sprzedanych działek, była niska. KK było właścicielem praktycznie całego obszaru.
- (64) Do celów przeprowadzanej transakcji wartość gruntów wyceniono na 1 612 059 EUR dla wszystkich rodzajów działek; cena działek pod zabudowę jednorodziną wynosiła 10,19 EUR/m², natomiast działek pod zabudowę szeregową – 74,02 EUR/m², zgodnie ze standardowymi cenami ustalonymi przez miasto. Całkowita wartość gruntów pod zabudowę jednorodziną wynosiła 973 268 EUR, a pod zabudowę szeregową – 811 209 EUR.

Ceny działek pod zabudowę jednorodziną

- (65) We wszystkich trzech ekspertyzach stwierdzono, że ceny działek pod zabudowę jednorodziną odpowiadały cenom rynkowym. W sprawozdaniu KP&P (ekspertyza C) wyjaśniono, że ceny rynkowe były o 15–20 % wyższe niż ceny stosowane w mieście Karkkila. Zgodnie z przedstawionymi przez Finlandię danymi średnia cena w 2003 r. wynosiła około 14,40 EUR/m². W pierwotnej ekspertyzie (ekspertyza A) wskazano, że ceny rynkowe w mieście Karkkila wahały się w granicach od 9,43 EUR do 14,76 EUR/m².
- (66) We wszystkich trzech ekspertyzach odniesiono się do średnich cen sprzedaży, podczas gdy z danych przedstawionych przez Finlandię wynikały znaczne różnice cen pomiędzy poszczególnymi dzielnicami, przy czym ceny na obszarze Haapala/Uusitalo plasują się w niższym przedziale zakresu cen. W 2003 r. sprzedano dwie działki położone w Haapala (sprzedaż przez przedsiębiorstwo prywatne osobie fizycznej): w kwietniu 2003 r. działka została sprzedana za 9,25 EUR/m², natomiast w kwietniu inną działkę sprzedano za 10,06 EUR/m². Różnica ta odpowiadałaby wzrostowi cen w wysokości 8,8 % na przestrzeni czterech miesięcy. Uwzględniając ogólne zmiany wysokości cen w mieście Karkkila, gdzie w latach 2001–2002 ceny wzrosły o 12,6 %, a w latach 2002–2003 o 42,7 %, wzrost cen o 1,3 % w ciągu czterech ostatnich miesięcy 2003 r. można uznać za zgodny z ogólną tendencją. Mając na uwadze te okoliczności, Komisja nie widzi powodu, dla którego cena z grudnia 2003 r. wynosząca 10,19 EUR/m² nie mogłaby zostać przyjęta jako cena rynkowa.

Ceny działek pod zabudowę szeregową

- (67) Jeżeli chodzi o ceny działek pod zabudowę szeregową, nie odnotowano przypadków sprzedaży na przedmiotowym obszarze, które stanowiłyby bezpośredni punkt odniesienia. W pierwotnej ekspertyzie oszacowano wartość rynkową działek na 70–80 EUR/m², a w sprawozdaniu KP&P (ekspertyza C) wskazuje się jedynie na znacznie wyższe ceny działek pod zabudowę szeregową w sąsiednich miastach. Ponieważ we wszystkich trzech ekspertyzach stwierdzono, że zapłacona cena odpowiadała cenie rynkowej, i ponieważ nie ma przesłanek wskazujących, że takie wnioski mogą być nieprawidłowe w odniesieniu do obszaru Haapala/Uusitalo, Komisja uznaje, że cena 74,20 EUR/m² odpowiadała cenie rynkowej.

Pełny tytuł własności do całego obszaru

- (68) Komisja zwróciła się do Finlandii o wyjaśnienie, dlaczego uzyskanie pełnego tytułu własności do całego obszaru leżało w interesie miasta Karkkila, biorąc pod uwagę fakt, że wcześniejsze dane liczbowe dotyczące sprzedaży wskazywały, że nabywcy najwyraźniej nie są zainteresowani zakupem działek w tej dzielnicy i wyraźnie preferują pozostałe obszary miasta mimo wyższych cen znajdujących się tam gruntów. Finlandia wyjaśniła, że już w poprzednich latach KK postępowało zgodnie z ukierunkowaną strategią inwestycyjną, zakładającą przekształcenie obszaru Haapala/Uusitalo w przyszłą dzielnicę mieszkalną miasta Karkkila. Pozostałe obszary mieszkalne w mieście stawały się coraz gęściej zaludnione i w związku z tym w oparciu o dane dotyczące przyrostu liczby ludności prognozowano, że konieczne będzie zagospodarowanie nowych obszarów.
- (69) Obszar Haapala/Uusitalo został uwzględniony w miejskim planie zagospodarowania przestrzennego, ale prace nad jego zagospodarowaniem jeszcze się nie rozpoczęły. W planie zakładano ponowny podział gruntów na pojedyncze i lepiej ukształtowane działki, podłączenie działek do sieci mediów oraz wybudowanie obiektów użyteczności publicznej.
- (70) Miasto Karkkila z powodzeniem stosowało tę samą strategię w odniesieniu do innych dzielnic: wprowadziło obiekty użyteczności publicznej na obszarach Tuorila, Nikkimäki oraz Pumminmäki. W 2003 r. średnia cena sprzedaży w Pumminmäki wynosiła już 14,28 EUR, natomiast miasto Karkkila z powodzeniem sprzedawało działki po nowej standardowej cenie wynoszącej 14 EUR w 2004 r., przy czym w kolejnych latach obserwowano dalsze wzrosty cen (do 18,50 EUR/m² w 2005 r.).
- (71) Oczekiwano, że wartość nieruchomości na obszarze Haapala/Uusitalo osiągnie wartość podobną do tej obserwowanej na podobnie zagospodarowanych obszarach mieszkalnych, a ponadto będzie zmieniać się zgodnie z ogólnymi tendencjami wzrostu cen gruntów. W związku z tym oczekiwanie wzrostu wartości o co najmniej 40–50 % po zagospodarowaniu (tj. w ciągu 3–4 lat) wydawało się uzasadnione, przy czym w perspektywie średnio- i długoterminowej można oczekiwać dodatkowych wzrostów.
- (72) Zagospodarowanie obszaru w ramach jednego projektu infrastrukturalnego obejmującego cały obszar leżało w interesie miasta Karkkila. Zastosowanie jednego, skoordynowanego podejścia do kwestii zagospodarowania byłoby o wiele tańsze niż zagospodarowanie kolejno poszczególnych działek (na mocy obowiązującego prawa miasto jest

zobowiązane do przyłączenia nieruchomości do sieci mediów, co zwykle ma miejsce na wniosek właścicieli zamierzających rozpocząć budowę). Miasto Karkkila podkreśliło, że prace przebiegały o wiele sprawniej w ramach wyłącznej własności gruntów i sprawowania nad nimi wyłącznej kontroli. W odniesieniu do każdej działki i każdej części robót inżynierskich konieczne było podejmowanie licznych indywidualnych decyzji. Ponieważ zagospodarowanie nieruchomości nie było podstawową formą działalności prowadzonej przez spółkę Componenta (będącą producentem stali), stało się jasne, że prowadzenie takiej działalności będzie dla niej trudniejsze.

- (73) Z uwagi na realizowaną długoterminową strategię rozwojową i zamiar przeprowadzenia wszystkich robót inżynierskich w tym samym czasie sprzedaż gruntów przed ich zagospodarowaniem nie leżała w interesie miasta Karkkila. Dlatego też przed przeprowadzeniem transakcji nie sprzedano praktycznie żadnej działki.
- (74) Komisja może przyjąć, że na podstawie długoterminowej strategii dotyczącej obszaru Haapala/Uusitalo realizowanej przez miasto Karkkila prywatny inwestor posiadający już 50 % udziałów w odniesieniu do tego obszaru mógł również mieć interes gospodarczy w nabyciu pozostałych 50 % udziałów. Perspektywę uzyskania tytułu własności do całego przyszłego obszaru mieszkalnego, niskie ryzyko cenowe i realną perspektywę sprzedaży większości działek na przestrzeni kolejnych dziesięciu lat, a pozostałych w ciągu kolejnej dekady, można uznać za elementy strategii biznesowej, która mogłaby być prowadzona przez prywatnego inwestora.

Pozostałe grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną

- (75) Kilka działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną zlokalizowanych jest na innych obszarach. Wycena (43 000 EUR) została przeprowadzona w oparciu o oficjalną, ustaloną przez miasto Karkkila jednostkową cenę sprzedaży, wynoszącą 10,19 EUR za m² tego rodzaju gruntów. Z powodów wskazanych powyżej (motywy 65–66) Komisja uważa, że cenę z grudnia 2003 r. można przyjąć jako cenę rynkową.
- (76) W portfelu nieruchomości KK znajdują się również dwie działki pod zabudowę wielopiętrową położone na obszarze Takko I. Całkowita wartość tych nieruchomości wynosi 110 191 EUR. Ponadto obszar Takko I znajduje się w centrum miasta. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w ekspertyzie A cena rynkowa gruntów na tym obszarze wynosiła 60–75 EUR/m². W sprawozdaniu KP&P (ekspertyza C) przedstawiono takie same wnioski w odniesieniu do działek pod zabudowę wielopiętrową, stwierdzając, że cena odpowiada kursowi rynkowemu poprzez odniesienie jej wysokości do cen sprzedaży płaconych w sąsiednich miastach.
- (77) W opinii Komisji nie ma potrzeby ustalania, która z ekspertyz jest najbardziej wiarygodna. Nawet jeżeli w ramach transakcji zastosowano by najniższą możliwą cenę rynkową w wysokości 60 EUR/m², skorygowana całkowita wartość udziałów wciąż przewyższałaby cenę zapłaconą przez miasto Karkkila (zob. obliczenia minimalnej wartości udziałów poniżej). Przy założeniu najniższej możliwej wartości rynkowej, wartość gruntów na obszarze Takko I byłaby zawyżona o 19,65 EUR/m². Odpowiadałoby to łącznej kwocie równej 27 212 EUR, tj. 13 606 EUR za 50 % udziałów.

Parki

- (78) Wartość przypisana gruntom przeznaczonym na parki wynosi 456 601 EUR. Kwotę tę wyliczono w oparciu o standardową cenę w wysokości 1,18 EUR/m², którą miasto Karkkila płaci zazwyczaj za tego rodzaju grunty. Miasto dysponuje prawem wykupu tych obszarów po cenie rynkowej⁽¹⁵⁾. Ponieważ zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obszary te nie są przeznaczone pod zabudowę, zastosowano wobec nich taką samą podstawę wyceny, jak w przypadku nieprzyporządkowanych do żadnej strefy gruntów, które nie zostały objęte planem zagospodarowania przestrzennego (zob. pkt 79). W związku z tym Komisja uznała, że wartość tych gruntów nie została zawyżona.

Grunty nieobjęte miejskim planem zagospodarowania przestrzennego

- (79) W portfelu KK znajdowały się również grunty nieobjęte miejskim planem zagospodarowania przestrzennego wycenione na łączną kwotę 49 678 EUR w oparciu o cenę wynoszącą 1,18 EUR/m². W ekspertyzach nie wyjaśniono, dlaczego uznano, że wycena tych gruntów jest prawidłowa. Pozostałe informacje przedstawione przez Finlandię obejmują wykaz transakcji sprzedaży niezagospodarowanych gruntów położonych na słabiej zaludnionych obszarach miasta Karkkila, które były sprzedawane po średniej cenie wynoszącej 1,86 EUR/m². Na tej podstawie Komisja może zgodzić się, że cena 1,18 EUR/m² nie przewyższała ceny rynkowej.

Wniosek

- (80) Zgodnie z obliczeniami dokonany przez Finlandię w oparciu o standardowe ceny, po których KK sprzedawało swój majątek, wartość posiadanych przez KK nieruchomości wynosiła 5 067 988 EUR. Po odjęciu kwot wynikających z możliwego zawyżenia wartości gruntów pod zabudowę wielopiętrową na obszarze Asemanranta (135 158 EUR) oraz Takko 1 (27 212 EUR) minimalna wartość gruntów wynosi 4 905 618 EUR.

3. Spłata pożyczki

- (81) W 1996 r. spółka Componenta i miasto Karkkila udzieliły KK nieoprocentowanej pożyczki udziałowca w wysokości 1 670 814 EUR na równych warunkach (o równym stopniu uprzywilejowania). Wycofaniu przez spółkę Componenta jej udziałów w KK towarzyszył zwrot przez KK pożyczki udziałowca udzielonej temu przedsiębiorstwu. Ponieważ w celu wygenerowania takich funduszy KK musiałyby sprzedać znaczną część swojego majątku, co, jak wskazano powyżej, mogłoby zagrozić realizacji przyjętej średnio- i długoterminowej strategii biznesowej, miasto Karkkila podjęło decyzję o przyznaniu KK kolejnej nieoprocentowanej pożyczki w takiej samej wysokości, którą KK wykorzystowało do spłaty swoich zobowiązań. W rezultacie łączna kwota zadłużenia KK względem miasta Karkkila wyniosła 3,34 mln EUR.

- (82) Komisja zgadza się z Finlandią co do tego, że kwoty pożyczek zostały już uwzględnione w ramach wyceny przedsiębiorstwa, tj. wartość udziałów została już pomniejszona o wartość zadłużenia. W związku z tym uznanie spłaty pożyczki za osobny środek pomocy oznaczałoby podwójne naliczenie odnośnych kwot.

4. Wartość udziałów

- (83) Po odjęciu kwoty wynikającej z możliwego zawyżenia wartości, wartość 50 % udziałów w KK przedstawia się następująco:

Tabela 5

Wartość KK

Obecna wartość gruntów	4 905 618
Środki pieniężne i depozyty bankowe	28 256
Aktywa razem	4 933 874
Pożyczka udziałowca	3 340 368
Zobowiązania krótkoterminowe	107
Całkowite zadłużenie	3 340 475
Wartość netto KK	1 593 399
50 % wartości netto KK	796 699,5

- (84) Ponieważ miasto Karkkila zapłaciło 713 092,50 EUR za zakup 50 % udziałów, Komisja uznaje, że nie zapłaciło ono ceny przewyższającej wartość rynkową tych udziałów.

V. WNIOSEK

- (85) Komisja uznaje, że cena zapłacona spółce Componenta przez miasto Karkkila za nabycie 50 % udziałów w KK nie przewyższa ceny rynkowej i w związku z tym nie kwalifikuje się jako pomoc państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Cena nabycia zapłacona spółce Componenta Oyj przez miasto Karkkila za zakup udziałów w Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy na podstawie umowy zawartej przez strony w dniu 16 grudnia 2003 r. nie stanowi pomocy państwa na rzecz Componenta Corporation Oyj w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE.

Artykuł 2

Niniejsza decyzja skierowana jest do Republiki Finlandii.

Sporządzono w Brukseli dnia 20 kwietnia 2011 r.

W imieniu Komisji
Joaquín ALMUNIA
Wiceprzewodniczący

⁽¹⁵⁾ Ustawa nr 132/1999 w sprawie wykorzystania i zabudowy gruntów.