

LĒMUMI

KOMISIJAS LĒMUMS

(2011. gada 20. aprīlis)

par pasākumu C 37/04 (ex NN 51/04), ko īstenojusi Somija par labu *Componenta Oyj*

(izzinots ar dokumenta numuru C(2011) 2559)

(Autentisks ir tikai teksts somu un zviedru valodā)

(Dokuments attiecas uz EEZ)

(2011/529/ES)

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību (LESD) un jo īpaši tā 108. panta 2. punkta pirmo daļu,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Ekonomikas zonu un jo īpaši tā 62. panta 1. punkta a) apakšpunktu,

pēc tam, kad ieinteresētās personas tika uzaicinātas iesniegt piezīmes atbilstīgi minētajiem noteikumiem ⁽¹⁾,

tā kā:

I. PROCEDŪRA

- (1) Komisija 2004. gada 10. martā saņēma sūdzību no uzņēmuma *Metalls Verkstadsklubb vid Componenta Alvesta AB*, kurā tas informēja Komisiju, ka Karkilā pilsēta (turpmāk tekstā – “Karkila”) ir īstenojusi atbalsta pasākumu par labu uzņēmumam *Componenta Corporation Oyj* (turpmāk tekstā – “*Componenta*”). Ar 2004. gada 19. novembra vēstuli Komisija informēja Somiju, ka tā ir nolēmusi uzsākt EK līguma 88. panta 2. punktā (pašlaik Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta 2. punkts) noteikto procedūru attiecībā uz minēto atbalstu. Komisijas lēmums uzsākt procedūru tika publicēts *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī* ⁽²⁾. Komisija uzaicināja ieinteresētās personas iesniegt piezīmes par šo pasākumu, bet tādas netika saņemtas.
- (2) Komisija 2005. gada 20. oktobrī pieņēma galīgu noliedzību lēmumu un lika Somijai atgūt atbalstu no *Componenta* (“2005. gada lēmums”). Minētais 2005. gada

lēmums, ar kuru tika slēgta oficiālā izmeklēšanas procedūra, tika publicēts *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī* ⁽³⁾. *Componenta* pārsūdzēja lēmumu, kas ar 2008. gada 18. decembra spriedumu (“spriedums”) tika atcelts, jo nebija pienācīgi pamatots ⁽⁴⁾.

- (3) Somija iesniedza piezīmes ar 2010. gada 5. un 10. janvāra vēstulēm, kurās bija iekļauti arī divi pētījumi par attiecīgā nekustamā īpašuma novērtēšanu. Komisija nosūtīja vēl trīs informācijas pieprasījumus, kuri datēti ar 2009. gada 9. janvāri, 2009. gada 23. jūliju un 2010. gada 8. janvāri un uz kuriem atbildes tika sniegtas ar vēstulēm, kas reģistrētas attiecīgi 2009. gada 9. martā, 2009. gada 15. oktobrī un 2010. gada 5. martā. Briselē 2009. gada 23. novembrī notika sanāksme starp Komisiju un Somijas valdības un atbalsta saņēmēja pārstāvjiem.

II. FAKTU IZKLĀSTS

1. Darījums

- (4) *Componenta* ir metāla ražošanas uzņēmums, kura galvenais birojs atrodas Karkilā, Somijā. Tam ir ražotnes Somijā, Nīderlandē un Zviedrijā. Lielākā daļa uzņēmuma EUR 316 miljonu apgrozījuma 2004. gadā tika gūta ziemeļvalstīs un Centrāleiropā. *Concerns 2004.* gadā nodarbināja aptuveni 2 200 cilvēku.
- (5) Izvērtējamais darījums ir saistīts ar nekustamo īpašumu uzņēmumu *Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy* (turpmāk tekstā – “KK”), kam piederēja nekustamais īpašums Karkilā, kura atrodas apmēram 65 km uz ziemeļrietumiem no Helsinkiem. KK kopīgi piederēja *Componenta* un Karkilai (50/50). Katrs kopuzņēmuma partneris 1996. gadā bija piešķīris KK akcionāra bezprocentu aizdevumu EUR 1 670 184 apmērā.

⁽¹⁾ OV C 49, 25.2.2005., 11. lpp.⁽²⁾ Skatīt 1. zemsvītras piezīmi.⁽³⁾ OV L 353, 13.12.2006., 36. lpp.⁽⁴⁾ Spriedums lietā T-455/05, *Componenta Oyj* pret Komisiju, 2008, ECR II-336.

(6) Saskaņā ar 2003. gada 16. decembrī parakstīto pirkuma līgumu puses vienojās, ka pilsēta iegūst pilnas īpašumtiesības uz KK, iegādājoties *Componenta* turējumā esošās akcijas par kopējo summu EUR 2 383 276,50. Darījums notika divās daļās:

— *Componenta* saņēma EUR 713 092,50 kā maksājumu par 50 % akciju, kas pārdotas Karkilai,

— KK atmaksāja *Componenta* akcionāra aizdevumu EUR 1 670 184, ko *Componenta* tam bija piešķīris 1996. gadā. Šim nolūkam Karkila piešķīra KK vēl vienu bezprocentu aizdevumu par tādu pašu summu. Tā rezultātā tika mainīts kreditors no *Componenta* uz Karkilas pilsētu.

(7) Tāpēc Karkila mobilizēja summu EUR 2 383 276,50 apmērā minētajam darījumam – EUR 713 092,50 kā maksājumu par KK akcijām un EUR 1 670 184 kā bezprocentu aizdevumu, kas piešķirts KK.

(8) Akciju pirkuma cena tika aprēķināta pēc standarta cenām, par kurām Karkila pārdeva nekustamo īpašumu 2003. gadā.

1. tabula

KK pārdoto zemesgabalu cena par m²

	(EUR)
1. zona	
Zeme savrupmājām	11,11
Zeme rindu mājām	88,81
Zeme daudzdzīvokļu namiem	79,56
2. zona	
Zeme savrupmājām	10,19
Zeme rindu mājām	74,02
Zeme daudzdzīvokļu namiem	64,76
Citi	
Neapstrādāta zeme, kas nav iekļauta pilsētplānojumā	1,18
Zeme, kas paredzēta sabiedriskiem parkiem	1,18

(9) Šīs standarta cenas tika piemērotas nekustamajam īpašumam, kas bija iekļauts KK zemes portfelī darījuma brīdī, un dalītas ar divi, rezultātā iegūstot akciju pirkuma cenu EUR 713 092,50.

(10) Turklāt starp Karkilu un *Componenta* noslēgtajā pirkuma līgumā bija noteikts:

a) pārdevējs piekrīt ieguldīt *Componenta* Karkila Oy ražotņu paplašināšanā Karkilas pilsētā, kā norādīts šā līguma 1. pielikumā. Tiek lēsts, ka ieguldījums 2004.

gadā radīs Karkilā 50–70 jaunas pilna laika darba vietas (2003. gadā darba vietu skaits bija 130);

b) ja pārdevēja ražotņu paplašināšana 2004. gadā netiek uzsākta, kā norādīts iepriekšējā punktā, pircējam ir tiesības anulēt darījumu pēc saviem ieskatiem.

(11) Pirkuma līguma 1. pielikumā bija noteikts, ka *Componenta* apvienos divu koncerna ražotņu, proti, Alvestas (atrodas Zviedrijā) un Karkilas metāllietuvju, darbību un ka lēmums par lietuvē turpmāko atrašanās vietu būs atkarīgs no analīzes rezultātiem. Alvestas lietuve tika slēgta 2005. gadā, un ražošana tika pārceļta uz Karkilu.

(12) Pēc *Componenta* piederošo KK akciju pārņemšanas Karkila nolēma izbeigt KK darbību un nodot zemi pilsētai.

2. KK aktīvi

(13) Karkila atrodas apmēram 65 kilometrus uz ziemeļrietumiem no Helsinkiem, braucot pa automaģistrāli Nr. 2, Ūsimā provinces ziemeļaustrumu daļā. Karkilā 2003. gadā bija aptuveni 8 500 iedzīvotāju. Pilsēta attīstījās ap 19. gadsimtā nodibināto *Högfors* domnu, un tās ziemeļu robeža stiepjas gar ezera krastiem.

(14) KK piederošais nekustamais īpašums aizņēma 730 000 m² zemes Karkilā un tās tuvākajā apkaimē ne tālāk kā 2,5 km no pilsētas centra. Uz 2003. gada decembri situācija bija šāda:

— zeme ar vislielāko vērtību atrodas Asemanrantas teritorijā (1. zona) un ir paredzēta daudzdzīvokļu namiem. Šī platība veido aptuveni pusi no KK portfeļa vērtības,

— lielākā daļa zemes atrodas Hāpālas/Ūsitalo teritorijā (2. zona). Tā ir paredzēta ģimeņu savrupmājām un veido apmēram ceturto daļu no portfeļa kopējās vērtības,

— portfelis ietver arī dažus zemesgabalus savrupmājām citās dzīvojamās zonās, dažus zemesgabalus, kas paredzēti daudzdzīvokļu namiem *Takko I* teritorijā, un atsevišķas rindu mājas,

— daļa zemes ir paredzēta sabiedrisko parku zonām,

— portfelis ietver arī nelielu neapstrādātas zemes platību, kas nav iekļauta pilsētplānojumā.

- (15) Kopumā nekustamais īpašums aptver apmēram 160 zemesgabalu. Tomēr Karkila bija iecerējusi mainīt dažu zemesgabalu formu un sadalīt tos mazākos gabalos. Darījuma brīdī KK bija lielākais nekustamo īpašumu īpašnieks Karkilā.
- (16) Pēc visu īpašumtiesību pārņemšanas Karkila bija iecerējusi daļu zemes iznomāt, lai segtu darbības izdevumus. KK darbības izdevumi (alga, īre, aizdevumu procenti) 2000.–2003. gadā bija lielākais EUR 40 000.

3. Cita būtiska informācija

- (17) Karkila atrodas svārstmigrācijai piemērotā attālumā no Helsinkiem. Nekustamais īpašums Helsinkos un apkārtnējās teritorijās ir kļuvis ļoti dārgs, un cenas turpina augt. Šis cenu spiediens ir licis iedzīvotājiem pārcelties uz dzīvi pašvaldībās galvaspilsētas apkaimē, tādējādi izraisot tur ķēdes reakciju uz nekustamā īpašuma cenām. Karkilu var uzskatīt par iespējamu alternatīvu vietu kopā ar trim citām pilsētām – Vihti, Lohja un Hivinkē. To attālums no Helsinkiem ir norādīts 2. tabulā.

2. tabula

Attālums no Helsinkiem

Lohja	52 km	38 min
Hivinkē	56 km	45 min
Vihti	58 km	42 min
Karkila	68 km	50 min

- (18) Šīs pašvaldības ir piesaistījušas ievērojamu skaitu jaunu iedzīvotāju. Tāpēc pirms (un pēc) darījuma būtiski paaugstinājās nekustamo īpašumu cenas – Karkilā tās divkāršojās, bet dažos gadījumos tās paaugstinājās pat sešas reizes.
- (19) Pēc 2000. gadā publicētajām oficiālajām prognozēm paredzams, ka līdz 2025. gadam iedzīvotāju skaits Karkilā palielināsies līdz 9 600; tas nozīmētu nepieciešamību pēc 600 jauniem mājokļiem. Drīz vien tika secināts, ka prognozes stipri atpaliek no faktiskā iedzīvotāju skaita palielinājuma. Pēc trim gadiem, proti, kad notika darījums, paredzamais nepieciešamo jauno māju skaits Karkilā jau sasniedza 70 jaunu mājokļu gadā – to apliecināja pētījums, ko neilgi pēc tam veica Ūsimā reģionālā padome un kas aptvēra laikposmu līdz 2025. gadam. (Praksē 2005. gadā tika uzbūvēti 63 jauni mājokļi, 2006. gadā – 137 un 2007. gadā – 95.)
- (20) Piecos gados pirms darījuma nekustamo īpašumu cenas Karkilā bija paaugstinājušās vidēji par 30 %.

III. SOMIJAS APSVĒRUMI

- (21) Somija iesniedza trīs *ex post* ekspertu pētījumus par zemes novērtēšanu. Tajos bija secināts, ka samaksātā cena atbilda tirgus cenai. Komisija savā sākotnējā 2005. gada lēmumā⁽⁵⁾ kopumā noraidīja pētījumu (A pētījums), kas tika iesniegts pirmās izmeklēšanas procedūras laikā. Pēc 2005. gada lēmuma pieņemšanas Somija pasūtīja vēl divus ekspertu pētījumus. Pirmajā no tiem (B pētījums) ir ietverts tikai vispārīgs paziņojums, ka zemes novērtējums ir pareizs, neiedziļinoties niansēs. Otrajā pētījumā, proti, KP&P ziņojumā (C pētījums), ir sīkāk izanalizēta situācija nekustamo īpašumu jomā Karkilā un tās apkaimē esošajās pašvaldībās.
- (22) Somija apgalvo, ka Karkila pārņēma pilnas īpašumtiesības uz akcijām, jo tas bija vidēja termiņa līdz ilgtermiņa zema riska ieguldījums. Ņemot vērā nekustamo īpašumu cenu pastāvīgo kāpumu blakusesošajās pašvaldībās, Karkilas prognozēto iedzīvotāju skaita pieaugumu, esošo apkaimju piesaīnājumu un vajadzību pēc paplašināšanās, Karkilas pilsētas dome uzskatīja, ka pilnu KK īpašumtiesību pārņemšana būs rentabla.
- (23) Somija arī paskaidroja, ka vēl viens praktisks iemesls visu īpašumtiesību iegūšanai bija procedūru paātrināšana. Somija vairākkārt norādīja, ka sadarbība starp Karkilu un *Componenta* nebija ideāla atšķirīgo komerciālo interešu dēļ. Abi partneri vienojās izbeigt kopuzņēmumu, lai izvairītos no strupceļa daudzu lēmumu pieņemšanā. Jo īpaši daudzi lēmumi bija jāpieņem Hāpālas/Ūsitalo teritorijā par zemesgabalu pārdalīšanu, lai veicinātu teritorijas attīstību. Tā kā darījumi ar nekustamo īpašumu neietilpst *Componenta* pamatdarbības jomā, tā interesēs bija pārtraukt šo darbības virzienu, savukārt Karkilas interesēs bija virzīt zemes attīstību pilnīgi neatkarīgi.
- (24) Somija paskaidroja, kāpēc ir būtisks salīdzinājums ar Vihti, Lohja un Hivinkē. Somija cita starpā uzsvēra, ka uz Vihti un Lohja nav pasažieru dzelzceļa līnijas, kas nodrošinātu iedzīvotāju vienkāršu svārstmigrāciju starp šīm pašvaldībām un Helsinkiem.
- (25) Somija uzstāj uz to, ka Komisijas veiktais atbalsta summas aprēķins 2005. gada lēmumā ir izkropļots, jo akcionāra aizdevums ir ņemts vērā divreiz. Aizdevums tika atskaitīts no uzņēmuma vērtības 50 % akciju vērtības aprēķināšanai un ņemts vērā kā atmaksājums *Componenta*. Tāpēc Somija uzskata, ka akciju cena (EUR 713 092,50) jau ietver aizdevumu, jo šī summa tika aprēķināta, pamatojoties uz KK neto vērtību.

⁽⁵⁾ Komisija norādīja, pirmkārt, ka pētījumā nav skaidri minēts, ka tas attiecas uz KK piederošās zemes novērtēšanu, un, otrkārt, ka novērtējumā nav norādīts, kādu cenu darījuma brīdī būtu saņēmis tirgus ieguldītājs, pārdodot visu zemi uzreiz.

IV. NOVĒRTĒJUMS

- (26) Saskaņā ar EK līguma 87. panta 1. punktu ar kopējo tirgu nav saderīgs nekāds atbalsts, ko piešķir dalībvalstis vai ko jebkādā citā veidā piešķir no valsts līdzekļiem un kas rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, dodot priekšroku konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, ciktāl tāds atbalsts iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm. Eiropas Savienības Tiesa ir vairākkārt atzinusi, ka tirdzniecības iespaidošana notiek, ja saņēmējs uzņēmums veic saimniecisku darbību, kas ietver tirdzniecību starp dalībvalstīm.
- (27) Arī citi uzņēmumi iekšējā tirgū ražo tādas pašu izstrādājumus kā *Componenta*, ar kuriem notiek intensīva tirdzniecība starp dalībvalstīm. LESD 107. panta 1. punktā valsts resursi ietver pašvaldību resursus⁽⁶⁾. Tādējādi attiecīgais darījums, kas tika finansēts ar Karkilas resursiem, ietver valsts resursus 107. panta 1. punkta nozīmē. Tāpēc uz jebkurām priekšrocībām, kas piešķirtas *Componenta* saistībā ar darījumu un kas netiktu saņemtas normālos tirgos apstākļos, būtu attiecināma EK līguma 87. panta 1. punkta darbības joma. No minētā izriet, ka galvenais jautājums šajā gadījumā ir par to, vai *Componenta* saņēma tāda līmeņa maksājumu, kādu tas nebūtu saņēmis normālos tirgus apstākļos.
- (28) Komisija norāda, ka izpiršanas klauzulu pirkuma līgumā, kas noslēgts starp *Componenta* un Karkilu, var uzskatīt par norādi uz to, ka Karkilas piedāvātie pirkuma nosacījumi bija paredzēti, lai iedrošinātu *Componenta* saglabāt tās ražotni Karkilā un slēgt domnu Alvestā.
- (29) Pirmās instances tiesas spriedumā⁽⁷⁾ tika noteikts, ka tas bija nosacījuma darījums, bet netika norādītas sekas. Faktiski pat tad, ja nosacījuma apstākļi liecina, ka darījums varētu būt bijis noslēgts ar *Componenta* labvēlīgiem nosacījumiem, *Componenta* nav piešķirtas priekšrocības, kas skaidri izriet no šīm klauzulām. Patiešām, no vienas puses, kā izklāstīts turpmāk, cena, kas samaksāta *Componenta* par tā piederošo KK daļu pārdošanu, nepārsniedza tirgus cenu, bet, no otras puses, Komisija nekonstatēja pierādījumus par labu citām priekšrocībām, kuras *Componenta* varētu būt radījušas šīs klauzulas. Tāpēc Komisija novērtēja, vai tirgus ekonomikas ieguldītājs, kam jau piederētu 50 % akciju, šādos apstākļos būtu ieguvis pilnas īpašumtiesības uz akcijām.
- (30) Saskaņā ar Tiesas praksi "gadījumā, ja privāta ieguldītāja rīcība, ar kuru jāsalīdzina pasākumi, ko veicis publisks ieguldītājs, kurš īsteno ekonomikas politikas mērķus, nav katrā ziņā tāda parasta ieguldītāja rīcība, kas kapitālu

iegulda, tā rentabilitāti paredzot vairāk vai mazāk īsā termiņā, tad tai jābūt vismaz rīcībai, kura būtu raksturīga privātai kontrolācijai sabiedrībai vai privātai uzņēmumu grupai, kas īsteno vispārējo vai nozares strukturālo politiku un kas savā rīcībā balstās uz ilgāka termiņa rentabilitātes"⁽⁸⁾.

1. Vispārīgi apsvērumi par akciju vērtību

- (31) Komisijas Paziņojums par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas⁽⁹⁾ (turpmāk tekstā – "Paziņojums"), nav tieši piemērojams, jo konkrētais gadījums faktiski attiecas nevis uz zemes pārdošanu, bet gan uz nekustamo īpašumu uzņēmumam piederošu akciju pirkšanu. Tomēr Paziņojuma principus var piemērot, jo KK akciju vērtību būtībā nosaka tā portfelī ietvertās zemes tirgus vērtība. Tāpēc KK piederošās zemes vērtības noteikšanai ir būtiska nozīme valsts atbalsta esamības konstatēšanā.
- (32) Jebkurā gadījumā Paziņojuma pamatā ir princips par privātu ieguldītāju, kas darbojas tirgus ekonomikas apstākļos, t. i., zemes pārdošana, kuru veic valsts iestādes, neietver valsts atbalsta elementus, ja zeme tiek pārdota par cenu, ko privāts ieguldītājs būtu varējis saņemt normālos tirgus apstākļos.
- (33) Komisija uzskata, ka atbilstošais analīzes sākumpunkts ir cena, ko tirgus ekonomikas ieguldītājs, kuram pieder 50 % KK akciju, būtu bijis ar mieru maksāt par pilnu akciju īpašumtiesību iegūšanu. Tirgus ekonomikas uzņēmējs aprēķinātu cenu, ko tas būtu ar mieru maksāt, pamatojoties uz peļņu, kuru tas varētu sagaidīt no sava ieguldījuma.
- (34) Konkrētajā gadījumā *Componenta* necentās meklēt citu pircēju. Tā interesēs bija pārdot savas akcijas otram akcionāram. Patiešām, saskaņā ar akcionāru līgumu⁽¹⁰⁾ un KK statūtiem⁽¹¹⁾ Karkilai bija pirkuma tiesības attiecībā uz *Componenta* piederošajām KK akcijām un arī tiesības akcijas atpirkt, ja *Componenta* censtos tās pārdot trešai personai. Šie noteikumi atturēja *Componenta* meklēt citus pircējus. Turklāt jebkurš cits privātais pircējs tiktu atturēts no 50 % KK akciju iegādes, ja vien, tās iegādājoties, tas nepārņemtu pilnu kontroli pār KK. Patiešām, jebkuram jaunam partnerim, kam nav pilnas kontroles pār KK, būtu saistoši KK statūti⁽¹²⁾, saskaņā ar kuriem KK mērķis ir palēnināt zemes un mājokļu cenu pieaugumu Karkilā par labu tās iedzīvotājiem.

⁽⁸⁾ Spriedums lietā C-42/93, *Spānija pret Komisiju*, 1994, ECR I-4175, 14. punkts.

⁽⁹⁾ OV C 209, 10.7.1997., 3. lpp.

⁽¹⁰⁾ 9. pants.

⁽¹¹⁾ 13. pants.

⁽¹²⁾ 2. pants.

⁽⁶⁾ Spriedums lietā 248/84, *Vācija pret Komisiju*, 1987, ECR 4013, 17. punkts.

⁽⁷⁾ Spriedums lietā T-455/05, *Componenta pret Komisiju*, 2008, ECR II-3336.

(35) Komisija arī uzskata, ka tirgus ekonomikas akcionārs, kas iegūtu pilnas īpašumtiesības, ņemtu vērā vispārējā ieguldījuma finansējumu (EUR 2,37 miljoni par akcijām un aizdevumu).

(36) Attiecībā uz akcionāra aizdevuma atmaksu Komisija norāda, ka novērtētā KK portfeļa aktīvu vērtība bija EUR 4,9 miljoni. Šī vērtība lielā mērā sedza nenomaksātos aizdevumus EUR 3,34 miljonu apmērā – tas nozīmē, ka aizdevuma atmaksa kā tāda nebija problemātiska.

(37) Somija arī paskaidroja, ka Karkila pēc darījuma noslēgšanas bija ieplānojuši palielināt īres ieņēmumus, lai segtu KK finansēšanas un darbības izdevumus (pirms darījuma – mazāk nekā EUR 40 000 gadā). Ja pilsēta būtu kļuvusi par vienīgo akcionāru, tā varētu grozīt KK statūtus, kas ietekmēja tās rīcības brīvību attiecībā uz cenu noteikšanas politiku. Tādējādi no juridiskā viedokļa pilsētai nekas neliedza palielināt īres ieņēmumus, tiklīdz tā ieguva pilnas īpašumtiesības uz KK.

(38) Komisija norāda, ka turpmākā notikumu gaita apliecina, ka izmaksu segšana, palielinot īres ieņēmumus, bija reāls plāns. Karkila noslēdza 28 ilgtermiņa nomas līgumus, kas tai nodrošināja šādus ieņēmumus:

3. tabula

Īres ieņēmumi pēc darījuma noslēgšanas

(EUR)

2004. gads	146 907
2005. gads	152 843
2006. gads	171 238
2007. gads	182 525
2008. gads	200 519

(39) Turklāt apmaiņā pret bezprocentu aizdevumu privāts ieguldītājs būtu cerējis, ka tiks palielināta vērtība tā akcijām uzņēmumā. Konkrētajā gadījumā peļņa no ieguldījuma izpaudās kā KK īpašumā esošā nekustamā īpašuma vērtības palielināšanās. Somija paskaidroja, ka KK īpašumā esošās zemes vērtība no 1996. līdz 2003. gadam bija ievērojami palielinājusies. Piecos gados pirms darījuma noslēgšanas nekustamo īpašumu cenas Karkilā bija palielinājušās vidēji par 30 %, un laikā no 2005. līdz 2008. gadam – apmēram par 10 %.

(40) Tajā pašā laikā tika prognozēts, ka iedzīvotāju skaits Karkilā līdz 2025. gadam palielināsies vairāk nekā par

100 cilvēkiem gadā⁽¹³⁾, – pēc pieticīgām aplēsēm tas nozīmētu, ka katru gadu pilsētā jāuzbūvē 70 jauni mājokļi.

(41) Tāpēc privāts ieguldītājs varētu cerēt, ka ievērojami palielināsies vērtība tā akcijām KK.

2. Zemes vērtība

(42) Vispirms Komisija novērtēja, vai akciju pirkuma cena, ko samaksāja Karkila, radīja priekšrocības *Componenta*, jo normālos tirgus apstākļos pārdevējs būtu saņēmis zemāku cenu.

(43) Somija norādīja, ka KK aktīvu vērtība ir šāda⁽¹⁴⁾:

4. tabula

Somijas aprēķinātā KK aktīvu vērtība

Zemes pašreizējā vērtība	5 067 988
Skaidra nauda un noguldījumi bankās	28 256
Aktīvi kopā	5 096 244
Akcionāra aizdevums	3 340 368
Īstermiņa saistības	107
Parādi kopā	3 340 475
KK neto vērtība	1 755 769
50 % no KK neto vērtības	877 885

(44) Zemes vērtība tika aprēķināta pēc standarta cenām, ko Karkila bija noteikusi 2003. gadā. Šīs cenas bija vienādas visai Karkilas teritorijai, izņemot tikai atšķirības starp abām zonām. No Somijas iesniegtajiem datiem bija saprotams, ka faktiskās tirgus cenas ievērojami atšķiras starp dažādām apkaimēm un dzīvojamām zonām. Tāpēc Komisija savā novērtējumā stingri pievērsās attiecīgajām teritorijām.

(45) Komisija norāda, ka Karkila uzsāka pilnu īpašumtiesību pārņemšanu ar vidēja termiņa līdz ilgtermiņa perspektīvu. Nekustamo īpašumu darījumu jomā ir ierasts cerēt uz būtisku vidēja termiņa līdz ilgtermiņa vērtības palielinājumu, ja to atļauj apstākļi. Karkila īstenoja ilgtermiņa ieguldījumu stratēģiju un cerēja gūt peļņu, palielinot apgrozījumu nākotnē.

⁽¹³⁾ Sk. Karkilas pilsētas 2006. gada ekonomikas politiku un iedzīvotāju un nodarbinātības apsekojumu, ko 2000. gadu sākumā veica Ūsimā reģionālā padome.

⁽¹⁴⁾ Šie skaitļi nedaudz atšķiras no datiem, ko Somija iesniedza sākotnējā izmeklēšanas periodā. Somija pielāgoja skaitļus jaunās izmeklēšanas procedūras mērķiem.

- (46) Konkrētājā Karkilas gadījumā Somija pierādīja, ka Karkilai bija pamatoti iemesli gaidīt ievērojamu iedzīvotāju skaita palielināšanos vidējā termiņā līdz ilgtermiņā, kā rezultātā būtiski palielinātos vajadzība pēc papildu mājokļiem. Galvenais iemesls bija tāds, ka trīs pašvaldības uz ziemeļiem un rietumiem no Helsinkiem, proti, Vihti, Lohja un Hivinkē, bija piesaistījušas lielu iedzīvotāju skaitu, no kuriem daudzi bija svārstmigranti. Tāpēc strauji un pastāvīgi pieauga nekustamo īpašumu cenas, un nebija sagaidāms, ka tuvākajā nākotnē to kāpums varētu mazināties. Cenas šajās blakusesošajās pašvaldībās 2003. gadā bija vidēji 2,5 reizes augstākas nekā Karkilā. Tāpēc Karkila paredzēja, ka turpmāks cenu pieaugums tiks cilvēkiem pārcelties uz Karkilu kā nākamo loģiski alternatīvo dzīvesvietu, pat ja arī cenas Karkilā ievērojami pieaugs. Nebūt nešķīta nereāli, ka nekustamo īpašumu cenas Karkilā varētu divkāršoties.
- (47) Kaut gan turpmākajai notikumu gaitai nav tiešas būtiskas nozīmes darījuma *ex ante* analīzes nolūkiem, nekustamo īpašumu cenu attīstība minētajās trīs blakusesošajās pašvaldībās nākamajos gados pēc darījuma noslēgšanas apliecināja, ka šāda prognoze ir reāla. Dažos gadījumos nekustamo īpašumu cenas vairāk nekā četras reizes pārsniedza cenas Karkilā.
- (48) Vēl viens iemesls, kāpēc tika gaidīts iedzīvotāju skaita palielinājums Karkilā, bija iecerētie atjaunošanas darbi uz ceļa, pa kuru var nokļūt Karkilā, – tie bija ielānoti jau darījuma veikšanas brīdī un vēlāk tika īstenoti.
- (49) Pilnu īpašumtiesību pārņemšanu veicināja arī oficiālās prognozes par iedzīvotāju skaita palielināšanos. Ūsimā reģionālā padome 2000. gadā publicēja sākotnējo pētījumu, kurā tika lēsts, ka līdz 2025. gadam iedzīvotāju skaits Karkilā palielināsies apmēram par 9 600 (t. i., apmēram par 10 %) un ka būs vajadzīgi vēl 600 jauni mājokļi. Drīz vien izrādījās, ka šī prognoze ir pārāk pieticīga. Darījuma brīdī Karkila paredzēja daudz lielāku iedzīvotāju skaita palielināšanos, kā rezultātā būtu vajadzīgi vismaz 70 jauni mājokļi gadā.
- (50) Šo pozitīvo prognozi vēlāk apstiprināja vēl viens pētījums, ko Ūsimā reģionālā padome veica 2009. gada 18. augustā, – saskaņā ar to sagaidāms, ka līdz 2030. gadam iedzīvotāju skaits Karkilā palielināsies par 100 iedzīvotājiem gadā, kas nozīmē, ka būs vajadzīgi vēl 70 jauni mājokļi gadā. Šajā gadījumā tika pārsniegta pat šī otrā prognoze, jo 2006. gadā tika uzbūvēti 137 jauni mājokļi, bet 2007. gadā – 95.
- (51) Jānorāda arī, ka KK bija lielākais nekustamo īpašumu īpašnieks Karkilā. Darījuma brīdī faktiskais portfeli iekļauto zemesgabalu skaits bija neskaidrs, jo Karkila bija iecerējusi dažus no tiem sadalīt un mainīt to formu (jo īpaši Hāpalas/Ūsitalo teritorijā). Turklāt uz viena rindu mājām paredzēta zemesgabala var uzbūvēt vairāk mājokļu, un uz daudzdzīvokļu namiem paredzētas zemes – vēl vairāk. Somijas iesniegtajā portfeļa sarakstā ir norādītas mazāk nekā 140 vietas mājokļiem (pārējās bija paredzētas parkiem). Pēc aplēsēm darījuma veikšanas brīdī, proti, ka būs vajadzīgi 70 jauni mājokļi gadā, paredzamais jaunu mājokļu skaits nākamajos 10 gados būtu 700, un nākamajos 20 gados – 1 400. Ņemot vērā, ka KK nebija ievērojama konkurenta Karkilā, Karkilas pilsēta varēja pamatoti cerēt, ka tā spēs pārdot lielāko daļu tā portfeli ietvertās zemes, ja ne visu zemi.
- (52) Somija paskaidroja, ka Karkilas stratēģija bija vispirms paaugstināt tai piederošās zemes vērtību, to pārveidojot un attīstot, un gaidīt ķēdes reakciju, ko izraisīs vispārējais cenu palielinājums teritorijā, un tikai vēlāk pārdot zemi. Atbilstoši šai stratēģijai KK jau bija atturējies no priekšlaicīgas pārdošanas iepriekšējos gados – tas izskaidro mazo pārdošanas darījumu skaitu gados pirms darījuma noslēgšanas.
- (53) Komisija norāda, ka KK īpašumā esošā zeme tika novērtēta atšķirīgi atbilstoši dažādiem zemes veidiem, t. i., zeme savrupmājām, rindu mājām, daudzdzīvokļu namiem, parkiem un publiskai izmantošanai. Katras teritorijas raksturīgās iezīmes ir atsevišķi aprakstītas un analizētas turpmāk.

Asemanrantas teritorija

- (54) Daudzdzīvokļu namiem paredzētās zemes vērtība Asemanrantas teritorijā ir novērtēta EUR 2 358 158 apmērā, t. i., apmēram puse no KK aktīvu vērtības. Darījuma nolūkiem novērtētā zemes vērtība bija 79,56 EUR/m².
- (55) Šajā ziņā pētījumi nav pilnībā pārliecinoši, galvenokārt tāpēc, ka nav informācijas par atsauces cenām Karkilā. Faktiski līdz darījuma noslēgšanai zeme daudzdzīvokļu namiem tirgū Karkilā netika pārdota. Ekspertu pētījumā, ko Somija iesniedza pirmajā izmeklēšanas periodā (A pētījums), bija norādīta cena 50 EUR/m². Tagad Somija ir paskaidrojusi, ka šis skaitlis, iespējams, aprēķināts, pamatojoties uz skaitli, ko izmanto attiecībā uz valsts finansētiem sociālajiem mājokļiem, un ir daudz mazāks nekā tirgus cena. Minētajā sākotnējā pētījumā arī zemes vērtība daudzdzīvokļu namiem tika novērtēta diapazonā no 60 līdz 75 EUR/m². Otrajā pētījumā (B pētījums) ir paskaidrots, ka samaksātā cena atbilst tirgus cenai, nesniedzot papildinformāciju. KP&P ziņojumā (C pētījumā) ir secināts, ka cena 79,56 EUR/m² atbilst tirgus cenai, jo tā ir daudz zemāka par cenām, kas tiek maksātas trīs blakusesošajās pašvaldībās. Tā kā nav citu etaloncenu, šie pētījumi sniedz dažas norādes par reālajām nekustamo īpašumu cenām Helsinkiem blakusesošajās teritorijās darījuma brīdī. Tāpēc Komisija pārbaudīja minētajos pētījumos norādītos datus un papildināja tos ar savu novērtējumu.

- (56) Asemanrantas teritorija atrodas ļoti izdevīgā vietā ezera krastos, 200 m attālumā no pilsētas centra. Kā norādījusi Somija, teritorijas vērtība ir īpaši augsta, jo no tās paveras tiešs skats uz ezeru un tai ir ērti piekļūt. Līdzīgs zemesgabals 2006. gadā tika pārdots par 92,35 EUR/m². Karkila faktiski uzskatīja īpašuma vērtību par pietiekami augstu, lai 2008. gada janvārī paaugstinātu pārdošanas cenu līdz 105 EUR/m².
- (57) Otrs svarīgs faktors šīs teritorijas vērtības noteikšanā ir virsmas platība, kurai piemēro cenu. Pirkuma novērtēšana tika veikta pieticīgi, pamatojoties uz minimālo būvatļauju 29 640 m², savukārt maksimālā būvatļauja varētu sasniegt 39 590 m². Ņemot vērā paredzamo iedzīvotāju skaita palielinājumu, Karkila pašlāvās uz ilgtermiņa uzņēmējdarbības gadījumu, proti, maksimālo būvatļauju.
- (58) Kaut arī pirms darījuma Karkilā netika pārdota zeme daudzdzīvokļu namiem, pilsēta varēja pamatoti gaidīt, ka veidosies jauns šāda veida ēku tirgus. Piemēram, 2003. gadā tika piešķirtas četras būvatļaujas daudzdzīvokļu namiem. Notikumi pēc darījuma apliecina, ka prognoze nebija nepamatota, ņemot vērā, ka līdz 2007. gadam tika pieprasītas un piešķirtas vēl sešas būvatļaujas un no 2007. gada līdz 2010. gada vidum tika uzbūvēti septiņi daudzdzīvokļu nami.
- (59) Cenas blakusesošajās pašvaldībās paaugstinājās līdz 133,6 EUR/m² Hivinkē 2003. gadā un 2004. gadā pat sasniedza visu laiku augstāko līmeni 312,6 EUR/m² īpašumu pārdošanai Vihti.
- (60) Komisija uzskata, ka minētajos trīs pētījumos ir norādītas vērtības, kas kopumā ir salīdzināmas un nav acīmredzami kļūdainas, ja salīdzina ar cenām, kuras maksātas par līdzīgu zemi darījuma laikā. Nav vajadzības noteikt, kurš no pētījumiem ir visticamākais, jo par akcijām samaksātā cena ir zemāka par tirgus vērtību pat pēc vispieticīgākajām prognozēm (sk. vispārējās tirgus vērtības aprēķinu 84. punktā un turpmākajos punktos). Viszemāko iespējamo vērtību Komisija ir aprēķinājusi šādi: ņemot vērā Asemanrantas zemes izdevīgo atrašanās vietu, tirgus cena atbilda vismaz augstākajam līmenim diapazonā, ko norādīja konsultanti, kuri minēja vispieticīgākās prognozes, t. i., 75 EUR/m². Pamatojoties uz pieticīgo pieņēmumu, ka zeme tiek pārdota tikai priekš minimālās būvatļaujas, minimālā tirgus cena būtu EUR 2 223 000.
- (61) Tādējādi varētu uzskatīt, ka maksimālā vērtība pārāk augsta novērtējuma gadījumā – ja tāds būtu – ir EUR 135 158,40, no kuriem 50 % ir EUR 67 579,20.
- (62) Komisija norāda, ka šī vērtība ietver 8–9 hektārus, kas arī pieder pie Asemanrantas teritorijas un kas tiks saglabāti kā ielas, parki utt. Piemēram, daļējā ģenerālplānā piekrastes teritorija ir paredzēta atpūtas mērķiem un kā aizsargājama dabas teritorija. Tāpēc šie 8–9 hektāri veicina tās teritorijas augstās cenas, kura paredzēta dzīvošanai, bet tiem netika noteikta atsevišķa cena.

Hāpalas un Ūsitalo teritorija

- (63) Lielākā daļa KK nekustamo īpašumu portfeli iekļautās zemes atradās Hāpalas/Ūsitalo teritorijā, kas atrodas apmēram 2,5 km uz dienvidrietumiem no pilsētas centra. Šīs divas blakusesošās teritorijas bija paredzētas savrupmāju un rindu māju izbūvei, bet vēl nebija attīstītas. Tā kā attīstība vēl nebija sākusies, cenas bija zemas un arī pārdošanas gadījumu skaits bija mazs. KK piederēja praktiski visa teritorija.

- (64) Darījuma nolūkiem novērtētā zemes vērtība bija EUR 1 612 059 visu veidu zemesgabaliem; saskaņā ar pilsētas standarta cenām savrupmājām paredzētās zemes cena bija 10,19 EUR/m², bet rindu mājām paredzētās zemes cena – 74,02 EUR/m². Savrupmājām paredzētās zemes kopējā vērtība bija EUR 973 268, bet rindu mājām paredzētās – EUR 811 209.

Savrupmājām paredzētās zemes cenas

- (65) Visos trīs pētījumos ir norādīts, ka savrupmājām paredzētās zemes cenas atbilda tirgus cenām. KP&P ziņojumā (C pētījumā) ir paskaidrots, ka tirgus cenas bija par 15–20 % augstākas nekā Karkilas noteiktās cenas. Somija iesniedza datus, kas apliecināja, ka 2003. gadā vidējā cena bija apmēram 14,4 EUR/m². Sākotnējais eksperts (A pētījums) bija norādījis, ka tirgus cenas Karkilā bija no EUR 9,43 līdz EUR 14,76.

- (66) Visos trīs pētījumos tika sniegta atsauce uz vidējām pārdošanas cenām, savukārt Somijas iesniegtie dati liecināja par būtiskām cenu atšķirībām starp blakusesošajām teritorijām – Hāpalas/Ūsitalo reģions acīmredzami bija iekļauts cenu diapazona zemākajā līmenī. Hāpalā 2003. gadā tika pārdoti divi zemesgabali (privāts uzņēmums tos pārdeva privātpersonai) – 2003. gada aprīlī tika pārdots viens zemesgabals par 9,25 EUR/m², bet augustā – otrs par 10,06 EUR/m². Tas nozīmē, ka četros mēnešos cena paaugstinājās par 8,8 %. Ņemot vērā vispārējās cenu izmaiņas Karkilā, kur cenas laikā no 2001. līdz 2002. gadam paaugstinājās par 12,6 % un no 2002. līdz 2003. gadam – par 42,7 %, cenu paaugstinājumu 2003. gada pēdējos četros mēnešos par 1,3 %, var uzskatīt par vispārējai tendencei atbilstošu. Ņemot vērā šos apstākļus, Komisija neredz iemeslu, kāpēc cena 10,19 EUR/m², kāda tā bija 2003. gada decembrī, nevarētu tikt pieņemta par tirgus cenu.

Rindu mājām paredzētās zemes cenas

- (67) Attiecībā uz rindu mājām paredzētās zemes cenām jāatzīmē, ka teritorijā nav notikuši pārdošanas darījumi, ko varētu uzskatīt par atsauci un tiešu etalonu. Sākotnējais eksperts bija novērtējis, ka tirgus cena ir no 70 līdz 80 EUR/m², KP&P ziņojumā (C pētījumā) ir tikai atsauce uz daudz augstākajām rindu mājām paredzētās zemes cenām blakusesošajās pašvaldībās. Tā kā visos trīs pētījumos ir secināts, ka samaksātā cena atbilda tirgus cenai, un nekas neliecina, ka šie secinājumi nav pareizi attiecībā uz Hāpalas/Ūsitalo teritoriju, Komisija var pieņemt, ka cena 74,2 EUR/m² atbilda tirgus cenai.

Pilnas īpašumtiesības uz visu teritoriju

- (68) Komisija prasīja Somijai paskaidrot, kāpēc Karkila bija ieinteresēta iegūt pilnas īpašumtiesības uz visu šo teritoriju, ņemot vērā, ka rādītāji par iepriekšējiem pārdošanas darījumiem liecina, ka pircēji nebija ieinteresēti šajā teritorijā un acīmredzot deva priekšroku citām teritorijām, kaut arī cenas tajās bija augstākas. Somija paskaidroja, ka jau iepriekšējos gados KK bija īstenojis mērķtiecīgu ieguldījumu stratēģiju, kas paredzēja attīstīt Hāpalas/Ūsitalo teritoriju kā Karkilas topošo dzīvojamo teritoriju. Citas dzīvojamās zonas pilsētā jau bija sākušas piesātināties, un, ņemot vērā iedzīvotāju skaita pieaugumu, bija paredzams, ka būs jāattīsta jaunas teritorijas.
- (69) Hāpalas/Ūsitalo teritorija bija iekļauta pilsētplānojumā, bet attīstība vēl nebija sākusies. Attīstība nozīmēja jaunu zemes pārdalīšanu atsevišķos un atbilstošāk veidotos zemesgabalos, vietu pieslēgšanu komunālo pakalpojumu tīkliem un labiekārtošanu.
- (70) Karkila to pašu stratēģiju jau bija veiksmīgi īstenojusi citās blakusesošajās teritorijās – tā bija paplašinājusi komunālo pakalpojumu tīklu līdz Tuorilai, Nikimeki un Pumminmeki teritorijām. Pumminmeki teritorijā vidējās pārdošanas cenas 2003. gadā bija jau EUR 14,28, un Karkila 2004. gadā veiksmīgi pārdeva zemesgabalu pēc jaunās standarta cenas EUR 14; turpmākajos gados cenu kāpums turpinājās (līdz 18,5 EUR/m² 2005. gadā).
- (71) Bija sagaidāms, ka nekustamo īpašumu vērtība Hāpalā/Ūsitalo sasnies vērtību, kāda tā bija līdzīgi attīstītās dzīvojamās teritorijās, un turklāt vēl palielināsies atbilstoši vispārējām cenu paaugstināšanās tendencēm. Tāpēc pamatots šķita vērtības palielinājums par vismaz 40–50 % pēc attīstīšanas (t. i., 3–4 gados), kā arī papildu kāpumi vidējā termiņā līdz ilgtermiņā.
- (72) Karkilas interesēs bija attīstīt teritoriju saskaņā ar vienu infrastruktūras projektu, kas aptver visu teritoriju. Vienota koordinētas attīstības pieeja izmaksātu daudz lētāk nekā katras atsevišķas vietas attīstīšana (saskaņā ar likumu pašvaldībai ir pienākums pieslēgt nekustamos īpašumus komunālo pakalpojumu tīkliem – to parasti

veic pēc to īpašnieku lūguma, kuri ir iecerējuši veikt būvdarbus). Karkila uzsvēra, ka darbība norisinājās daudz vienmērīgāk, kad tai bija pilnas īpašumtiesības un kontrole. Bija jāpieņem daudzi individuāli lēmumi par katru zemesgabalu un katru inženiertehnisko pasākumu. Tā kā nekustamo īpašumu attīstīšana nebija *Componenta* pamatdarbības joma (*Componenta* bija tērauda ražotājs), jau bija skaidrs, ka šīs attīstības darbības tam ir grūtāk īstenojamas.

- (73) Ņemot vērā tās ilgtermiņa attīstības stratēģiju un ieceri veikt visus inženiertehniskos darbus uzreiz, Karkila nebija ieinteresēta pārdot zemi pirms tās attīstīšanas. Tāpēc pirms darījuma noslēgšanas pārdošanas darījumi praktiski nenotika.
- (74) Komisija var pieņemt, ka, pamatojoties uz ilgtermiņa stratēģiju, ko Karkila īstenoja attiecībā uz Hāpalas/Ūsitalo teritoriju, tirgus ekonomikas ieguldītājam, kuram jau pieder 50 % akciju minētajā teritorijā, varētu arī būt ekonomiska interese iegādāties atlikušos 50 % akciju. Izredzes pārņemt īpašumā visu jauno dzīvojamo teritoriju, zemais risks no cenu viedokļa un lielās izredzes pārdot lielāko daļu zemesgabalu nākamajos desmit gados un atlikušos zemesgabalus – aiznākamajos desmit gados var uzskatīt par uzņēmējdarbības stratēģiju, ko būtu īstenojis tirgus ekonomikas ieguldītājs.
- Cita mājokļu izbūvei paredzēta zeme*
- (75) Daži savrupmājām paredzēti zemesgabali atrodas citās teritorijās. Novērtējums (EUR 43 000) tika veikts, pamatojoties uz Karkilas oficiālo vienības pārdošanas cenu, kas šā veida zemei bija 10,19 EUR/m². Iepriekš (65. un 66. apsvērumā) izklāstīto iemeslu dēļ Komisija uzskata, ka par tirgus cenu var pieņemt cenu, kāda tā bija 2003. gada decembrī.
- (76) KK portfelis ietver arī divus zemesgabalus, kas paredzēti daudzdzīvokļu namiem un atrodas *Takko I* teritorijā. Šā nekustamā īpašuma kopējā vērtība ir EUR 110 191. *Takko I* arī atrodas pilsētas centrā. Saskaņā ar A pētījumu tirgus cena svārstījās no 60 līdz 75 EUR/m². KP&P ziņojumā (C pētījumā) bija izdarīts tāds pats secinājums par daudzdzīvokļu namu vietām, proti, ka cena atbilda tirgus cenai, atsaucoties uz pārdošanas cenām, kas tika maksātas blakusesošajās pašvaldībās.
- (77) Komisija uzskata, ka nav vajadzības noteikt, kurš no ekspertu pētījumiem ir visticamākais. Pat ja darījumam tiktu piemērota viszemākā iespējamā cena 60 EUR/m², koriģētā akciju kopējā vērtība tik un tā pārsniegtu Karkilas samaksāto cenu (sk. minimālās akciju vērtības aprēķinu turpmāk). Saskaņā ar šo viszemākās iespējamās tirgus vērtības pieņēmumu, zeme *Takko I* būtu bijusi novērtēta daudz augstāk par 19,65 EUR/m². Tas atbilstu kopējai cenai EUR 27 212, t. i., EUR 13606 par 50 % akciju.

Parki

- (78) Parkiem paredzētās zemes vērtība ir EUR 456 601. Šīs vērtības aprēķins veikts, pamatojoties uz standarta cenu 1,18 EUR/m², ko Karkila parasti maksā par šādu zemi. Šīs ir teritorijas, ko pilsētai ir tiesības atpirkt par attiecīgajā brīdī piemērojamo cenu⁽¹⁵⁾. Tā kā šīs teritorijas nav paredzētas apbūvei saskaņā ar pilsētplānu, to cenas noteiktas pēc tāda paša principa kā nezonētai neapstrādātai zemei (sk. 79. apsvērumu). Tāpēc Komisija secināja, ka šī zemes daļa nav novērtēta pārāk augstu.

Zeme, kas nav iekļauta pilsētplānā

- (79) KK portfelī bija iekļauts arī nedaudz neapstrādātas zemes, kas nebija norādīta pilsētplānā, ar kopējo aprēķināto vērtību EUR 49 678, pamatojoties uz cenu 1,18 EUR/m². Pētījumos nav paskaidrots, kāpēc tajos pausts uzskats, ka šī zeme ir novērtēta pareizi. Pārējos Somijas iesniegtajos datos ir saraksts, kurā uzskaitīti pārdošanas darījumi ar neattīstītu zemi reti apdzīvotās Karkilas teritorijās, zemi pārdodot vidēji par 1,86 EUR/m². Pamatojoties uz minēto, Komisija var pieņemt, ka cena EUR 1,18 nepārsniedza tirgus cenu.

Secinājums

- (80) Saskaņā ar aprēķiniem, ko Somija veikusi, pamatojoties uz standarta cenām, par kādām KK pārdeva savu īpašumu, KK nekustamo īpašumu vērtība bija EUR 5 067 988. Atskaitot summas attiecībā uz iespējamo pārlietu augsto novērtējumu daudzdzīvokļu namiem paredzētajai zemei Asemanrantā (EUR 135 158) un Takko I (EUR 27 212), rezultātā aprēķinātā zemes minimālā vērtība ir EUR 4 905 618.

3. Aizdevuma atmaksa

- (81) Gan *Componenta*, gan Karkila 1996. gadā piešķīra KK akcionāra bezprocentu aizdevumu EUR 1 670 814 apmērā ar vienlīdzīgiem nosacījumiem (*pari passu*). *Componenta* izstāšanās no KK turpinājās ar to, ka KK atmaksāja akcionāra aizdevumu. Tā kā KK būtu jāpārdod ievērojams daudzums īpašumu, lai iegūtu šādus līdzekļus, un, kā izklāstīts iepriekš, tādējādi tiktu apdraudēta vidēja termiņa līdz ilgtermiņa uzņēmējdarbības stratēģija, Karkila nolēma piešķirt KK vēl vienu bezprocentu aizdevumu par tādu pašu summu, ko KK izmantoja atmaksai. Tādējādi KK bija parādā Karkilai kopumā EUR 3,34 miljonus.
- (82) Komisija piekrīt Somijai, ka aizdevumi jau bija ņemti vērā uzņēmuma vērtības noteikšanā, t. i., akciju vērtība jau bija samazināta par parāda summu. Tāpēc aizdevuma atmaksa kā atsevišķa pasākuma novērtēšana būtu līdzvērtīga divkāršai saskaitīšanai.

4. Akciju vērtība

- (83) Atskaitot iespējamo pārāk augstā novērtējuma summu, 50 % KK akciju vērtība ir šāda:

5. tabula

KK vērtība

Zemes pašreizējā vērtība	4 905 618
Skaidra nauda un noguldījumi bankās	28 256
Aktīvi kopā	4 933 874
Akcionāra aizdevums	3 340 368
Īstermiņa saistības	107
Parādi kopā	3 340 475
KK neto vērtība	1 593 399
50 % no KK neto vērtības	796 699,5

- (84) Tā kā par 50 % akciju Karkila samaksāja pirkuma cenu EUR 713 092,50, Komisija uzskata, ka Karkilas samaksātā cena nepārsniedza tirgus cenu.

V. SECINĀJUMS

- (85) Komisija uzskata, ka cena, ko Karkila samaksāja *Componenta* par 50 % KK akciju iegādi, nepārsniedza tirgus cenu un tāpēc nav kvalificējama kā valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta nozīmē,

IR PIENĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

Pirkuma cena, ko Karkilas pilsēta samaksāja *Componenta Oyj* par uzņēmumam *Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy* piederošām akcijām saskaņā ar līgumu, kurš starp pusēm noslēgts 2003. gada 16. decembrī, nav valsts atbalsts par labu *Componenta Corporation Oyj* LESD 107. panta 1. punkta nozīmē.

2. pants

Šis lēmums ir adresēts Somijas Republikai.

Briselē, 2011. gada 20. aprīlī

Komisijas vārdā –
priekšsēdētāja vietnieks
Joaoquín ALMUNIA

⁽¹⁵⁾ Likums 132/1999 par zemes izmantošanu un apbūvi (*Maankäyttö- ja rakennuslaki*).