

## ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗ

Διαταχθεῖσα δυνάμει τοῦ ὑπ' ἀρ. πρωτ. 10871/2014 ἐγγράφου  
τοῦ Γραφείου Εἰσαγγελέως Οἰκονομικοῦ Ἐγκλήματος



Συντάξας Πραγματογνώμων:  
Γεώργιος Θ. Αναματερός,  
Πολιτικός Μηχανικός Πανεπιστημίου Λιέγης



# I ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Δυνάμει του υπ' αρ. πρωτ. 10871/13-11-2014 έγγραφου του Γραφείου Εισαγγελέως Οικονομικού Εγκλήματος, διωρίσθην Πραγματογνώμων, προκειμένου να εκτιμήσω την εμπορικήν αξία του ακινήτου του **Μητροπολιτικού Πόλου Έλληνικού - Αγίου Κοσμά (Μ.Π.Ε.Α.)**. Μιάς και ή ακριβής διατύπωση της έντολής είναι αυτή ακριβώς (άνευ δηλαδή περαιτέρω διευκρινίσεων ή προσθέτων ερωτημάτων), θα μπορούσα και να υποθέσω ότι ή εκτίμησίς μου θα βασισθῆ σὲ ἓνα ἐνδεικτικὸ σενάριο ἀξιοποίησεως τοῦ ἀκινήτου πὸν θὰ ἐκπονήσω ἐγὼ ὁ ἴδιος (εἴτε στηριζόμενος στὸν Ν. 4062/2012, στὸν ὁποῖο εὐθέως παραπέμπει ἡ ὀνομασία «Μ.Π.Ε.Α.», εἴτε καὶ μὴ στηριζόμενος σὲ αὐτόν). Ὅμως ἀφ' ἧς στιγμῆς ἡ ἐντολή ἔχει δοθῆ ἀπὸ τὸν Εἰσαγγελέα τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε., ἀντιλαμβάνομαι ὡς ἀποκλειστικὸ στόχο τῆς παρούσης πρᾶγματογνωμοσύνης τὸ νὰ διερευνηθῆ ὑπ' ἐμοῦ ἐὰν τὸ ὕψος τοῦ τιμήματος διὰ τὴν μεταβίβασι τῶν δικαιωμάτων ἐπὶ τοῦ ὡς ἄνω ἀκινήτου, πὸν ἔχει συμφωνηθῆ δυνάμει Συμβάσεως μεταξὺ τοῦ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (Ταμείου Αξιοποίησης Ἰδιωτικῆς Περιουσίας τοῦ Δημοσίου Α.Ε.) καὶ σχήματος ὑπὸ τὴν ἐπενδύτρια ἐταιρεία "Lamda Development Α.Ε.", βάσει ἐκτιμήσεως τοῦ Οἴκου "American Appraisal Hellas Ltd." (559.792.000 € ἀξία τοῖς μετρητοῖς), εἶναι εὐλογο, ἢ ἂν ἀντιθέτως αὐτὸ εἶναι χαμηλό. Διὰ τὴν ἐπίτευξι δηλαδὴ τοῦ στόχου αὐτοῦ, θὰ ἐπικεντρωθῶ ἀποκλειστικῶς καὶ μόνον στὸ πρὸς ἔγκρισι Σχέδιο Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α., τὸ ὁποῖο ἔχει ἐκπονηθῆ ὑπὸ τοῦ διεθνοῦς ἀρχιτεκτονικοῦ γραφείου "Foster & Partners" καὶ στὸ ὁποῖο βασίζεται ἡ «ἐκτίμησις Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» (σχέδιο πὸν φιλοδοξεῖ νὰ ὑλοποιήσῃ στὴν ἐγκριθησομένη του μορφή ἢ ὡς ἄνω ἐπενδύτρια ἐταιρεία), καθὼς βεβαίως καὶ στὴν ἰδίᾳ τὴν ὡς ἄνω ἐκτίμησι (θὰ ἐπικεντρωθῶ), ἐξετάζων τὰς παραδοχὰς πὸν ἔχουν γίνῃ σὲ αὐτὴν (ἢ καὶ ἐνδεχομένως ἔχει παραλειφθῆ νὰ γίνῃ σὲ αὐτὴν) σχετικῶς μὲ τὰς παραμέτρους πὸν ὑπεισέρχονται στὸν ὑπολογισμὸ τῆς ἐκτιμητικῆς ἀξίας.

Διευκρινίζεται ὡς ἐκ τούτου ἐκ τῶν προτέρων ὅτι ἡ παρούσα πρᾶγματογνωμοσύνη οὐδόλως θὰ ἀσχοληθῆ μὲ τὸ ἐνδεικτικὸ πρὸς ὑποψηφίους

έπενδυτὰς Σχέδιο Όλοκληρωμένης Αναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α., τὸ ὁποῖο ἐξεπονήθη ὅταν πρόεδρος τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» ἦταν ὁ Καθηγητῆς Σπύρος Πολλάλης, οὔτε δὲ μὲ τὴν ἐκτίμησι τῶν Μηχανικῶν Αλεξοπούλου καὶ Ψαθᾶ διὰ λογαριασμό τοῦ Τ.Ε.Ε. (Τεχνικοῦ Ἐπιμελητηρίου τῆς Ἑλλάδος), πού βασιζέται στὸ ὡς ἄνω ἐνδεικτικὸ σενάριο (καὶ βάσει τῆς ὁποίας ἡ ἀξία τοῦ ἐκτιμωμένου εἶναι 1.860.000.000 € τοῖς μετρητοῖς).

Διευκρινίζεται κατ' ἐπέκτασι ὅτι ἡ παροῦσα πραγματογνωμοσύνη δὲν θὰ ἀσχοληθῆ μὲ ἐναλλακτικὰ σενάρια ἀξιοποιήσεως τοῦ ἀκινήτου, πού δὲν ἔχουν ἐκπονηθῆ βάσει τοῦ Ν. 4062/2012, ὅπως π.χ.:

- αὐτὸ τῆς ἐρευνητικῆς ὁμάδος τοῦ Ἐργαστηρίου Αστικοῦ Περιβάλλοντος τοῦ Ε.Μ.Π. (Ἐθνικοῦ Μετσοβίου Πολυτεχνείου), μὲ ἐπὶ κεφαλῆς τὸν Καθηγητὴ Νίκο Μπελαβίλα (ἐκπονηθὲν κατ' ἐντολήν τῶν Δήμων Αλίμου, Αργυρουπόλεως, Γλυφάδας καὶ Ἑλληνικοῦ), συμφώνως πρὸς τὸ ὁποῖο δὲν γίνεται χρῆσις τοῦ δικαιώματος πού δίδεται ἀπὸ τὸν ὡς ἄνω Νόμο διὰ περαιτέρω δόμησι στὸν Μ.Π.Ε.Α., ἀλλὰ ἀντιθέτως προβλέπεται αὐτὸς νὰ μετατραπῆ καθ' ὀλοκληρίαν σὲ πάρκο πρασίνου, διατηρουμένου μεγάλου μέρους τῶν ὑφισταμένων σὲ αὐτὸν κτιρίων.
- αὐτὰ πού ἀνέπτυξε παλαιότερον ἡ ἐρευνητικὴ ὁμάς τοῦ Ἐργαστηρίου Χωροταξίας καὶ Οἰκιστικῆς Αναπτύξεως τοῦ Ε.Μ.Π., μὲ ἐπὶ κεφαλῆς τὸν Καθηγητὴ Λουδοβίκο Βάσσηνχόφεν (ἐκπονηθέντα κατ' ἐντολήν τοῦ Ὄργανισμοῦ Ρυθμιστικοῦ Σχεδίου καὶ Προστασίας τοῦ Περιβάλλοντος τῆς Αθήνας), ἡ αὐτὸ πού προέκυψε ἀπὸ τὸν προκηρυχθέντα τὸ 2003 ἀπὸ τὸ Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. (Υπουργεῖο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας καὶ Δημοσίων Ἔργων) διεθνῆ ἀρχιτεκτονικὸ διαγωνισμό ἰδεῶν διὰ τὴν ἀνάπτυξι καὶ τὸν σχεδιασμό τοῦ χώρου τοῦ πρώην Αεροδρομίου (νικηταὶ τοῦ διαγωνισμοῦ: Elena Fernandez / David Serero / Philippe Coignet καὶ λοιποὶ συνεργάται).

#### Δομὴ τῆς πραγματογνωμοσύνης

Ἡ μελέτη τοῦ «σενarioῦ Foster» καὶ τῆς «ἐκτιμήσεως Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» θὰ παρουσιασθῆ στὸ κεφάλαιο VI τῆς παρούσης. Ἡ μελέτη τῆς Συμβάσεως μεταξὺ

Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και "Lambda Development", καθώς και άλλα στοιχεία σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του εκτιμωμένου, θα παρουσιασθούν στο κεφάλαιο III. Ένα κεφάλαιο (τò IV) θα είναι αφιερωμένο στην μελέτη του Ν. 4062/2012 και ένα άλλο (τò V) στις βασικές αρχές της «Εκτιμητικής». Η περιγραφή της ύφισταμένης καταστάσεως του ακινήτου και του περιβάλλοντος αυτού (κτηματομεσιτικά στοιχεία όμορων δήμων κλπ.) θα γίνη στο κεφάλαιο II.

### *Προσκομισθέντα στοιχεία*

Παρατίθενται στοιχεία που έτέθησαν υπ' όψιν μου ή που άνεζήτησα και ηύρα έγώ ó ίδιος:

- 1) ή από 8-12-2011 πρόσκλησις ύποβολής ένδιαφέροντος δια την άπόκτησι της πλειοψηφίας του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Έλληνικό Α.Ε.», μέσω άγοράς ύφισταμένων μετοχών της εταιρείας και / ή άναλήψεως νέων μετοχών, την όποία (πρόσκλησι) άπηύθυνε δημοσίως τò Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.<sup>1</sup>
- 2) ó Νόμος 4062/2012 (ΦΕΚ 70 τεύχος Α / 30-3-2012), και ειδικότερον ή Ένότης Α' αυτού, ό όποίος προβλέπει τās προύποθέσεις τās όποίας πρέπει νά πληροί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο άναπτύξεως του Μ.Π.Ε.Α. (γενική φιλοσοφία, χρήσεις γής, όροι δομήσεως κλπ.) (ó Νόμος αυτός θα καληται ένίστε και «**Νόμος Μ.Π.Ε.Α.**» χάριν συντομίας στην παρούσα πραγματογνωμοσύνη)<sup>2</sup>
- 3) τò από 2012 ένδεικτικό δια ύποψηφίους έπενδυτās Σχέδιο Γενικής Διατάξεως του Μ.Π.Ε.Α., έκπονηθέν υπό της «Έλληνικό Α.Ε.», με επί κεφαλής της έρευνητικής ομάδος τόν Καθηγητή Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Πανεπιστημίου του Harvard Σπύρο Πολλάλη (τò σχέδιο αυτό θα καληται και «**σενάριο Πολλάλη**» στην παρούσα πραγματογνωμοσύνη έν συντομία)<sup>3</sup> (στην άγγλική τò κείμενο)<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Άπαντāται και στο site του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. σε ήλεκτρονική μορφή (pdf): [http://www.hradf.com/sites/default/files/attachments/EoI\\_9th\\_111130-el1.pdf](http://www.hradf.com/sites/default/files/attachments/EoI_9th_111130-el1.pdf)

<sup>2</sup> Άπαντāται στο site του Έθνικού Τυπογραφείου, όπως και όλοι οί Νόμοι που θα άναφερθούν στα έπόμενα κεφάλαια: <http://www.et.gr>

<sup>3</sup> Μου έδόθη από την «Έλληνικό Α.Ε.» σε ήλεκτρονική μορφή.

- 4) ή από 6-12-2013 πρόσκλησις ύποβολής προσφορᾶς διὰ τὴν ἀπόκτησι τοῦ 100% τοῦ μετοχικοῦ κεφαλαίου τῆς ἐταιρείας «Ἑλληνικὸ Α.Ε.», μέσῳ ἀγορᾶς ὑφισταμένων μετοχῶν τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» (*“Request for Proposal for the Acquisition of the 100% of the Share Capital of “Hellinikon S.A.” by way of the purchase of existing shares of “Hellinikon S.A.”*”), τὴν ὁποία (πρόσκλησις) ἀπηύθυνε τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. στοὺς προεπιλεγέντας ὑποψηφίους ἐπενδυτὰς ποὺ προέκυψαν ἀπὸ τὴν πρώτη φάσι τῆς διαγωνιστικῆς διαδικασίας (στὴν ἀγγλικὴ τὸ κείμενο)<sup>5</sup>.
- 5) τὸ ἀπὸ 2013 Σχέδιο Γενικῆς Διατάξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α. (*“Concept Masterplan for the Metropolitan Site of Hellinikon”*), ἐκπονηθὲν ὑπὸ τοῦ διεθοῦς ἀρχιτεκτονικοῦ γραφείου “Foster & Partners” (ὑπογράφοντες: Nigel Dancey καὶ Grant Brooker), κατ’ ἐντολὴν τῆς ὑποψηφίου ἐπενδύτριας ἐταιρείας “Lamda Development A.E.” (τὸ σχέδιο αὐτὸ θὰ καλεῖται καὶ «ἐπιχειρηματικὸ σχέδιο» τῆς ἐν λόγῳ ὑποψηφίου ἐταιρείας στὴν παρούσα πραγματογνωμοσύνη ἢ καὶ «σενάριο Foster» ἐν συντομίᾳ) (στὴν ἀγγλικὴ τὸ κείμενο)<sup>6</sup>.
- 6) ή ἀπὸ 20-2-2014 ἔκθεσις κόστους ἔργου (*“Project Cost Report”*), συνταχθεῖσα ὑπὸ τῆς ἐταιρείας “Ove Arup & Partners Ltd.” (ὑπογράφοντες: Mark Morris, Deirdre Chapman), κατ’ ἐντολὴν τῆς ὡς ἄνω ὑποψηφίου ἐπενδύτριας ἐταιρείας, σχετικῶς μὲ τὸ ἐπιχειρηματικὸ τῆς σχέδιο (στὴν ἀγγλικὴ τὸ κείμενο)<sup>7</sup>.
- 7) ή ἀπὸ 25-2-2014 κτηματομεσιτικὴ ἔρευνα τῆς ἀγορᾶς (*“Market Overview and Pricing”*), συνταχθεῖσα ὑπὸ τοῦ Οἴκου “Savills Hellas and Savills

---

Ἀπαντᾶται ὅμως καὶ στὸ site τοῦ Πανεπιστημίου τοῦ Harvard:  
<http://fds.lib.harvard.edu/fds/deliver/46593785/013728962.pdf>

<sup>4</sup> Ἡ μετάφρασις ὄσων κειμένων μοῦ ἐδόθησαν στὴν ἀγγλική, ἔγινε ὑπ’ ἐμοῦ.

<sup>5</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., μέσῳ ἠλεκτρονικῆς ἀλληλογραφίας.

<sup>6</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Γραφεῖο τοῦ Εἰσαγγελέως τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε. (στὸ ὁποῖο εἶχε δοθῆ ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.).

<sup>7</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Γραφεῖο τοῦ Εἰσαγγελέως τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε. (στὸ ὁποῖο εἶχε δοθῆ ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.).

- (UK) Ltd.” (υπογράφοντες: Δημήτρης Μανουσάκης, Russell Banham), κατ’ εντολήν τής ως άνω υποψηφίου επενδύτριας εταιρείας, σχετικῶς με τὸ επιχειρηματικό της σχέδιο (στήν αγγλική τὸ κείμενο)<sup>8</sup>
- 8) ἡ ἀπὸ 11-3-2014 ἔκθεσις συμβατότητος, ὡς πρὸς τὰ ἀπὸ τὸν Νόμο ἐπιτρεπόμενα (ιδίως τὸν Ν. 4062/2012), σχετικῶς με τὸ «σενάριο Foster» (*“Review of the Concept Master Plan Proposal, submitted by Lamda Development S.A. (as per annexes G & H of Hellinikon Request of Proposal)”*), συνταχθεῖσα ὑπὸ τής εταιρείας «Δέκαθλον» (υπογράφοντες: Χρήστος Κούρτης, Γεωργία Γιαννακούρου, Πέτρος Συναδινός), κατ’ εντολήν τοῦ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (στήν αγγλική τὸ κείμενο)<sup>9</sup>
- 9) ἡ ἀπὸ 18-3-2014 ἔκθεσις ἀποτιμήσεως τής επενδυτικῆς ἀξίας τοῦ Μ.Π.Ε.Α. βάσει τοῦ «σεναρίου Foster», συνταχθεῖσα ὑπὸ τής εταιρείας ἐκτιμητῶν “American Appraisal Hellas Ltd.” (υπογράφων: Παῦλος Ζέκκος), κατ’ εντολήν τοῦ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (ἡ ἐκτίμησις αὐτὴ θὰ καλῆται ἐνίοτε καὶ «ἐκτίμησις Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» στήν παρούσα πραγματογνωμοσύνη, χάριν συντομίας)<sup>10</sup>
- 10) ἡ ἀπὸ 14-11-2014 Σύμβασις Ἀγοραπωλησίας πού ἀφορᾶ στὸ σύνολο τῶν μετοχῶν τής «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» μεταξὺ τοῦ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., τής “Hellinikon Global I S.A.”, τής “Lamda Development A.E.” καὶ τοῦ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου, Ἔργο τής ὁποίας εἶναι τὸ επιχειρηματικό σχέδιο τής ως άνω επενδύτριας εταιρείας καὶ ἡ ὁποία ὡς ἐκ τούτου ἐβασίσθη στήν προαναφερθεῖσα ἐκτίμησις τής “American Appraisal Hellas Ltd.”<sup>11</sup>
- 11) ἡ ἀπὸ 30-7-2014 οἰκονομοτεχνικὴ μελέτη ἐκτιμήσεως τής επενδυτικῆς

---

<sup>8</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Γραφεῖο τοῦ Εἰσαγγελέως τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε. (στὸ ὁποῖο εἶχε δοθῆ ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.).

<sup>9</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ὁμοίως ὡς ἀνωτέρω.

<sup>10</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., ὁμοίως ὡς ἀνωτέρω. Τὰ ὑπολογιστικὰ φύλλα τής ἐκτιμήσεως ὅμως (συμπεριλαμβανομένων τῶν μαθηματικῶν τύπων πού ὀδηγοῦν στὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα) μοῦ ἐδόθησαν ἀπὸ τὴν ἰδίαν τὴν “American Appraisal Hellas Ltd.”, μέσῳ ἠλεκτρονικοῦ ταχυδρομείου.

<sup>11</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ὁμοίως ὡς ἀνωτέρω.



ἀξίας τοῦ Μ.Π.Ε.Α. βάσει τοῦ «σεναρίου Πολλάλη», συνταχθεῖσα ὑπὸ τῶν Ἐκτιμητῶν / Μηχανικῶν Ἰωάννου Ἀλεξοπούλου καὶ Ἀνδρέου Ψαθᾶ, κατ' ἐντολὴν τοῦ Τ.Ε.Ε. (ἡ ἐκτίμησις αὐτὴ θὰ καλεῖται ἐνίστε καὶ «**ἐκτίμησις Τ.Ε.Ε.**» στὴν παροῦσα πραγματογνωμοσύνη, χάριν συντομίας)<sup>12 13</sup>.

12) ἡ ἀπὸ Δεκεμβρίου 2010 ἐρευνητικὴ μελέτη μὲ τίτλο: «*Βασικὲς ἀρχὲς σχεδιασμοῦ Μητροπολιτικοῦ Πάρκου Πρασίνου στο πρῶην αεροδρόμιο Ἑλληνικοῦ, Τελικὸ Τεύχος (Α' καὶ Β' φάση)*», ἐκπονηθεῖσα ὑπὸ τοῦ Ἐργαστηρίου Ἀστικοῦ Περιβάλλοντος τοῦ Ε.Μ.Π. (ἐπὶ κεφαλῆς τῆς ἐρευνητικῆς ομάδος: Νίκος Μπελαβίλας, Καθηγητῆς Ε.Μ.Π.), κατ' ἐντολὴν τῆς Τοπικῆς Ἐνώσεως Δήμων καὶ Κοινοτήτων Νομοῦ Ἀττικῆς (ΤΕΔΚΝΑ), διὰ λογαριασμὸ τῶν Δήμων Ἀλίμου, Ἀργυρουπόλεως, Γλυφάδας καὶ Ἑλληνικοῦ (ἡ μελέτη αὐτὴ θὰ καλεῖται ἐν συντομίᾳ καὶ «**Μελέτη Μπελαβίλα**» στὴν παροῦσα πραγματογνωμοσύνη)<sup>14</sup>.

13) ἡ ἀπὸ 1996 ἐρευνητικὴ μελέτη μὲ τίτλο: «*Ἀνάπτυξη τοῦ χώρου τοῦ Αεροδρομίου τοῦ Ἑλληνικοῦ*» (ἐκθεση α' καὶ β' φάσης), ἐκπονηθεῖσα ὑπὸ τοῦ Ἐργαστηρίου Χωροταξίας καὶ Οἰκιστικῆς Ἀναπτύξεως τοῦ Ε.Μ.Π. (ἐπὶ κεφαλῆς τῆς ἐρευνητικῆς ομάδος: Λουδοβίκος Κ. Βάσσηνχόφεν, Καθηγητῆς Ε.Μ.Π.), κατ' ἐντολὴν τοῦ Ο.Ρ.Σ.Α.<sup>15</sup>.

14) ἡ ἀπὸ Μαΐου 2007 ἐρευνητικὴ μελέτη μὲ τίτλο: «*Ὁλοκλήρωση καὶ επικαιροποίηση τοῦ προγράμματος "Ἀνάπτυξη τοῦ χώρου τοῦ Αεροδρομίου τοῦ Ἑλληνικοῦ"* (αναθεωρημένη ἐκθεση α' καὶ β' φάσης)», ὑπὸ τοῦ Ἐργαστηρίου Χωροταξίας καὶ Οἰκιστικῆς Ἀναπτύξεως τοῦ

---

<sup>12</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὸ Γραφεῖο τοῦ Εἰσαγγελέως τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε. (στὸ ὁποῖο εἶχε δοθῆ ἀπὸ τὸ Τ.Ε.Ε.).

<sup>13</sup> Ἀνεπίσημο ἀντίτυπο (ἄνευ σφραγίδων καὶ ὑπογραφῶν) ἀναθεωρημένης (ἀπὸ 2015) ἐκδοχῆς τῆς ὡς ἄνω ἐκτιμήσεως ἐδόθη ἀπὸ τοὺς ὡς ἄνω συντάξαντας μηχανικοὺς στὸν Εἰσαγγελέα τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε.. Δὲν ἐλήφθη ὑπ' ὄψιν ὑπ' ἐμοῦ.

<sup>14</sup> Ἀπαντᾶται καὶ στὸ site τοῦ Ε.Μ.Π. σὲ ἠλεκτρονικὴ μορφή: <http://courses.arch.ntua.gr/elliniko.html>

<sup>15</sup> Μοῦ ἐδόθη σὲ ἠλεκτρονικὴ μορφή ἀπὸ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.».



Ε.Μ.Π. (ἐπὶ κεφαλῆς τῆς ἐρευνητικῆς ὁμάδος: Σοφία Αὐγερινῶ - Κολώνια, Καθηγήτρια Ε.Μ.Π.), κατ' ἐντολὴν τοῦ Ο.Ρ.Σ.Α.<sup>16</sup>

15) ἢ ἀπὸ 2012 ἀναλυτικὴ σειρὰ τοπογραφικῶν σχεδιαγραμμάτων, στὰ ὁποῖα ἐμφαίνεται ἡ ὑφισταμένη κατὰ τὸ ἔτος 2012 κατάστασις στὸ ἀκίνητο (ὑφιστάμενα κτίσματα κλπ.), ἐκπονηθεῖσα ὑπὸ τῆς ἐταιρείας «Digital Earth Ε.Π.Ε.», κατ' ἐντολὴν τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.»<sup>17</sup>

16) ἢ ἀπὸ Ἰουλίου 2013 «μελέτη ἐκτίμησης τοῦ κόστους μετεγκατάστασης φορέων δημοσίου χαρακτῆρα ποὺ στεγάζονται σε κτιριακὲς εγκαταστάσεις ἐντὸς τοῦ χώρου τοῦ πρώην Αεροδρομίου Ἑλληνικοῦ καὶ τοῦ παρακτίου μετώπου τοῦ Αγ. Κοσμά», ποὺ ἐξεπονήθη ἀπὸ τὴν ἐταιρεία «3ΝΚ Σύμβουλοι Μηχανικοί» (ὑπογράφουσα Μηχανικός: Μαρία Καλογεροπούλου), κατ' ἐντολὴ τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.»<sup>18</sup>

17) τὸ ἀπὸ 6-3-2012 καὶ ὑπ' ἀριθμ. πρωτ. Δ/ΥΠΑ/671 εἰσηγητικὸ σημείωμα τῆς πρώην Διοικητοῦ τῆς Υ.Π.Α. (Υπηρεσίας Πολιτικῆς Ἀεροπορίας) Φώφης Παπαδημητροπούλου πρὸς τὸν Ὑπουργὸ καὶ τὸν Γενικὸ Γραμματέα τοῦ Ὑπουργείου Ὑποδομῶν, Μεταφορῶν καὶ Δικτύων, ὅσον ἀφορᾷ στὸ ἐκτιμώμενο κόστος μεταγκαταστάσεως τῶν ὑπηρεσιῶν τῆς Υ.Π.Α.<sup>19</sup>

Ὅλα τὰ ὡς ἄνω στοιχεῖα, καθὼς καὶ ἄλλα ποὺ θὰ ἀναφερθοῦν στὴν συνέχεια, ποὺ ἀνεζήτησα ὁ ἴδιος (Νόμοι κλπ.) περιλαμβάνονται σὲ CD-ROM ποὺ παρατίθεται στὸ παράρτημα ΙΙΙ τῆς παρούσης.

---

<sup>16</sup> Μοῦ ἐδόθη σὲ ἠλεκτρονικὴ μορφή ἀπὸ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.».

<sup>17</sup> Μοῦ ἐδόθη σὲ ἠλεκτρονικὴ μορφή ἀπὸ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.»

<sup>18</sup> Μοῦ ἐδόθη σὲ ἠλεκτρονικὴ μορφή ἀπὸ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.».

<sup>19</sup> Μοῦ ἐδόθη ἀπὸ τὴν Υ.Π.Α..

## II Ο ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ (Μ.Π.Ε.Α.)

Τὸ ὑπὸ ἐκτίμησιν ἀκίνητο εἶναι αὐτὸ ποὺ ἀποτελεῖται, ἀνατολικῶς τῆς Λεωφόρου Ποσειδῶνος, ἀπὸ τὸ πρῶν Ἀεροδρόμιον Ἑλληνικοῦ (καὶ τὰς σὺν αὐτῷ ἐκτάσεις), δυτικῶς δὲ τῆς Λεωφόρου Ποσειδῶνος (στὴν παράκτιον ζώνη), ἀπὸ τὸ Ε.Α.Κ.Ν. (Ἐθνικὸ Ἀθλητικὸ Κέντρο Νεότητος Ἁγίου Κοσμά) καὶ τὸ τέως Ὀλυμπιακὸ Κέντρο Ἰστιοπλοΐας. Τὰ σύνορά του θὰ μπορούσαμε δηλαδὴ grosso modo νὰ ποῦμε ὅτι εἶναι: α) πρὸς δυσμὰς ἢ θάλασσα (ἀγνοουμένης τῆς Λεωφόρου Ποσειδῶνος καὶ μιᾶς στενῆς πολεοδομικῆς ἐνότητος τοῦ Ἑλληνικοῦ («Κάτω Ἑλληνικό»), ποὺ χωρίζουν τὸ πρῶν Ἀεροδρόμιον ἀπὸ τὴν παράκτιον ζώνη)· β) πρὸς βορρᾶν ἢ Λεωφόρος Ἀλίμου (μὲ τὴν ὁποίαν δὲν ἔχει ὅμως ἄμεσον γειτνίασιν, ἀφοῦ τὸ χωρίζουν ἀπὸ αὐτὴν αἱ συνοικίαι «Κεφαλλήνων», «Ἁγία Παρασκευὴ» καὶ «Νέα Ἀλεξάνδρεια»)· γ) πρὸς ἀνατολὰς ἢ Λεωφόρος Βουλιαγμένης (μὲ τὴν ὁποίαν ἔχει ἄμεσο γειτνίασιν ἐπὶ μήκους 1,5 km (συγκεκριμένως γειτνιάζει μὲ αὐτὴν ἡ ἔκτασις ποὺ ἐχρησιμοποιεῖτο ἀπὸ τὴν Ἀμερικανικὴ Βάσι καὶ τὴν Πολεμικὴ Ἀεροπορία) – ἐνῶ νοτιώτερον τὸ χωρίζουν ἀπὸ αὐτὴν αἱ συνοικίαι «Ἄνω Ἑλληνικό»<sup>20</sup> καὶ «Νέα Εὐρυάλη») καὶ δ) πρὸς νότον τὸ γήπεδο γκόλφ τῆς Γλυφάδας (ἀλλὰ καὶ ἡ συνοικία «Δικηγορικὰ» δυτικώτερον). Ἡ περιοχὴ δηλαδὴ ποὺ περιβάλλει τὸν Μ.Π.Ε.Α. ἀνήκει στοὺς δήμους Ἀλίμου (βορειοδυτικῶς), Ἑλληνικοῦ - Ἀργυρουπόλεως (βορειο-ἀνατολικῶς καὶ ἀνατολικῶς) καὶ Γλυφάδας (νοτιοἀνατολικῶς καὶ νοτιῶς)<sup>21</sup>.

Ὡς ἀκριβῆ ἔκτασι τοῦ ἐκτιμωμένου, πρέπει νὰ θεωρήσωμε αὐτὴν ποὺ ἀναφέρεται στὸ ἄρθρο 7 τοῦ Νόμου 4062/2012 (τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»), δηλαδὴ 6.205.677 m<sup>2</sup>. Σὲ αὐτὴν περιλαμβάνονται ὅμως ὁ αἰγιαλὸς καὶ ἡ παραλία,

---

<sup>20</sup> Ὡς «Ἄνω Ἑλληνικό» δὲν ὀρίζεται ὑπ' ἐμοῦ ἡ συνοικία ἀνατολικῶς τῆς Λεωφόρου Βουλιαγμένης (τὰ Σούρμενα), ὅπως κάποιον τὸ κάνουν, ἀλλὰ αὐτὴ δυτικῶς τῆς Λεωφόρου, μεταξὺ δηλαδὴ τῆς Λεωφόρου καὶ τοῦ ἀνατολικοῦ ὁρίου τοῦ ἐκτιμωμένου.

<sup>21</sup> Τὸ ἴδιο τὸ ἀκίνητο, ἂν καὶ ἐκτὸς σχεδίου πόλεως, ἀνήκει διοικητικῶς κατὰ τὸ μεγαλύτερον μέρος του (τὸ βόρειο) στὸν Δήμο Ἀργυρουπόλεως - Ἑλληνικοῦ, ἐνῶ ἕνα μικρότερον (τὸ νότιο) στὸν Δήμο Γλυφάδας.

συνολικῆς ἐκτάσεως 197.602 m<sup>2</sup> (αἰγιαλός: 121.909 m<sup>2</sup>, παραλία: 75.693 m<sup>2</sup>), πού εἶναι κοινόχρηστοι χώροι, ἐπομένως ἢ καθαρὰ ἔκτασις εἶναι **6.008.075 m<sup>2</sup>**. Ἡ ἔκτασις αὐτὴ ἐπιμερίζεται ὡς ἑξῆς: α) πρῶν ἁεροδρόμιο Ἑλληνικοῦ (καὶ αἰ σὺν αὐτῷ ἐκτάσεις): 5.249.873 m<sup>2</sup>· β) παράκτιο μέτωπο: 758.202 m<sup>2</sup>.

Ἡ ὅλη ἔκτασις ἐμφανίζει μιὰ ἐλαφρὰ κλίσι ἐξ ἀνατολῶν πρὸς δυσμᾶς (ἀπὸ τὴν λεωφόρο Βουλιαγμένης πρὸς τὴν λεωφ. Ποσειδῶνος καὶ τὴν θάλασσα δηλαδή). Ὁ λόφος στὸ ἀνατολικὸ - βορειοανατολικὸ μέρος τοῦ ἐκτιμωμένου φέρει τὴν λαϊκὴ ὀνομασία «Χασάνι» (ἐκεῖ περιπτου ὅπου εὐρίσκεται ὁ χαρακτηριστικὸς ἐρυθρόλευκος ὑδατόπυργος). Ἡ φυσικὴ κατωφέρεια πρὸς τὴν θάλασσα θὰ ἦταν ὁμαλὴ ἂν δὲν διακοπτόταν λόγῳ τῶν ἐκτεταμένων ἐσκαφῶν πού ἔγιναν κάποτε διὰ τὴν κατασκευὴ τοῦ Ἀεροδρομίου. Σημειοῦται ὅτι τὸ ἀκίνητο δὲν εἶναι περιφραγμένο σὲ ὅλην τὴν περιμέτρο του (π.χ. τὸ ἀνατολικὸ τμήμα του πού γειτνιάζει μὲ τὰ οἰκοδομικὰ τετράγωνα τοῦ «Ἄνω Ἑλληνικοῦ», δὲν ἔχει σὰν ὄριο τὸν τοῖχο ἀντιστηρίξεως τοῦ χώρου τοῦ πρῶν Ἀεροδρομίου, ἀλλὰ ἓνα νοητὸ ὄριο ἀνατολικῶς π.χ. τοῦ «τετραγώνου»<sup>22</sup> πού περικλείει τὰ κεντρικὰ κτίρια τῆς Ε.Μ.Υ. (Ἐθνικῆς Μετεωρολογικῆς Ὑπηρεσίας)).

Ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ ἐκτιμωμένου ἀνατολικῶς τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος (ὄχι στὸ παράκτιο μέτωπο δηλαδή), ἐκτὸς τῶν ἐκτεταμένων ἀσφάλτινων ἐπιφανειῶν πού ἐχρησίμευαν διὰ τὴν κίνησι καὶ τὴν στάθμευσι τῶν ἀεροπλάνων καὶ ἐκτὸς τῶν ἐλευθέρων ἀδιαμορφώτων ἐπιφανειῶν, ὑπάρχει πληθώρα ὑφισταμένων κτιρίων, μεγάλο μέρος τῶν ὁποίων χρησιμοποιεῖται καὶ σήμερα, μὲ χαρακτηριστικὸ παράδειγμα τὰ κτίρια τῆς Υ.Π.Α. (Ὑπηρεσίας Πολιτικῆς Ἀεροπορίας), τὰ Ὀλυμπιακὰ γήπεδα, τὸ κτίριο καὶ τοὺς σταθμοὺς τῆς Ε.Μ.Υ. (Ἐθνικῆς Μετεωρολογικῆς Ὑπηρεσίας) καὶ ἄλλων μονάδων πού ὑπάγονται στὸ Ὑπουργεῖο Ἐθνικῆς Ἀμύνης, τὰ κτίρια / ἐγκαταστάσεις μέσων μαζικῆς μεταφορᾶς (τράμ / λεωφορεῖα), κτίρια δημοσίων ὑπηρεσιῶν, θεραπευτήρια κ.α.. Ἐντὸς τῆς παρακτίου ζώνης συνεχίζει καὶ χρησιμοποιεῖται μεγάλο μέρος τῶν ἐγκαταστάσεων τοῦ Ε.Α.Κ.Ν. (διὰ προπονήσεις ἐθνικῶν ὁμάδων πλείστων

---

<sup>22</sup> Τὸ «τετράγωνο» γράφεται ἐντὸς εἰσαγωγικῶν, διότι ἀφοῦ εὐρίσκεται ἐντὸς τοῦ ἐκτιμωμένου, δὲν πρόκειται περὶ οἰκοδομικοῦ τετραγώνου (ἀφοῦ τὸ ἐκτιμώμενο εἶναι ἐκτὸς σχεδίου).

ἀθλημάτων ἀλλὰ καὶ διὰ μαζικὸν ἀθλητισμό), ἡ μαρίνα, καθὼς καὶ τὸ Ἐθνικὸ Κέντρο Θαλασσιῶν Ἐρευνῶν<sup>23</sup>.

Τὸ ὅλο ἀκίνητον ἐμφαίνεται στὴν δορυφορικὴ φωτογραφία ποὺ παρατίθεται στὸ παράρτημα I τῆς παρούσης μὲ τὸν ἀριθμὸ 1 (παρατήρησις: σὲ ὅλα τὰ σχεδιαγράμματα καὶ τὰς φωτογραφίας τοῦ παραρτήματος, ὁ βορρᾶς εἶναι πρὸς τὸ ἀριστερὸ μέρος τῆς σελίδος).

## **A. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΙΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ἀναλυτικὴ καταγραφή τῶν ὑφισταμένων κατὰ τὸ ἔτος 2010 στὸ ἀκίνητο κτιρίων, μαζὶ μὲ περιγραφή τῆς κατασκευῆς των (π.χ. μεταλλικὴ, σύμμικτη, ἀπὸ ὠπλισμένο σκυρόδεμα κλπ.) ἀλλὰ καὶ μὲ σχόλια διὰ τὴν κατάστασί των (καλὴ, μετρία ἢ κακὴ), παρουσιάζεται στὴν «Μελέτη Μπελαβίλα», καὶ πιὸ συγκεκριμένα στὸ παράρτημα 1 αὐτῆς καὶ τὸ συνοδεῦον αὐτὴν ὑπ' ἀριθμ. 24 σχεδιάγραμμα – ποὺ παρατίθεται στὸ παράρτημα I τῆς παρούσης μὲ τὸν ἀριθμὸ 2. Ἡ μελέτη ὁμαδοποιεῖ τὰ ἀκίνητα σὲ ἑπτὰ διακριτὰς “ὁμάδας”<sup>24</sup>:

- τὰ ἀκίνητα τοῦ Ὀλυμπιακοῦ Πόλου ἐμφαίνονται μὲ χρῶμα θαλασσὶ στὸ ὡς ἄνω σχεδιάγραμμα: εὐρίσκονται αὐτὰ κυρίως στὸ βόρειο - βορειοδυτικὸ τμήμα τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην ἀεροδρομίου καὶ

<sup>23</sup> Εἶναι ὡς ἐκ τούτου ἀνακριβῆ τὰ περὶ «ἀνενεργῶν κτιριακῶν συγκροτημάτων» ποὺ ἀναφέρονται στὴν ἐκτίμησι τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.” (βλ. παράρτημα II τῆς ἐκθέσεως, § 1, σελ 34).

<sup>24</sup> Ἐπιτόπιον αὐτοψία ἐπραγματοποίησα ἐντὸς τμημάτων τοῦ ἀκινήτου, κατόπιν συνεννοήσεως μὲ ἀρμοδίους φορεῖς: ἐπεσκέφθην τὰ κτίρια / ἐγκαταστάσεις τῆς Υ.Π.Α., τοῦ Ε.Α.Κ.Ν., τῶν Ὀλυμπιακῶν Ἀκινήτων καὶ τῆς ΕΤ.Α.Δ.. Δὲν θὰ ἦτο σὲ καμμία περίπτωσι δυνατὸν (ἀπὸ πλευρᾶς χρονικοῦ περιθωρίου), θὰ ἐξέφευγε δέ, τὸ κυριότερο, τῶν ὁρίων τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης, νὰ ἐλέγξω ἀναλυτικῶς τὴν «μελέτη Μπελαβίλα» καὶ νὰ ἀναφέρω τὴν ἐπικαιροποιημένην κατάστασι τοῦ ἀκινήτου. Στὴν παροῦσα ὑποενότητα παρουσιάζεται μιὰ σύνοψις τῆς μελέτης. Διὰ περισσοτέρας λεπτομερείας ὁ ἀναγνώστης παραπέμπεται στὴν ἰδίαν τὴν μελέτη, ἢ στὴν κάπως πιὸ ἐπικαιροποιημένην σειρὰ τοπογραφικῶν διαγραμμάτων (2012) ποὺ ἐξεπόνησε ἡ ἐταιρεία “Digital Earth Ε.Π.Ε.” διὰ λογαριασμὸν τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» (ποὺ παρατίθεται, ὅπως ἔχει προαναφερθῆ, καὶ αὐτὴ στὸ παράρτημα III τῆς παρούσης).

περιλαμβάνουν νεόδμητα σχετικῶς γήπεδα / ἐγκαταστάσεις πού κατεσκευάσθησαν διὰ τοὺς Ὀλυμπιακοὺς Ἀγῶνας τοῦ 2004 (γήπεδα τοῦ softball, τοῦ baseball, τοῦ hockey, ἐγκαταστάσεις canoe-cayak), ἀλλὰ καὶ παλαιότερα κτίρια τοῦ Ἀεροδρομίου πού ἀνεσκευάσθησαν διὰ τὰς ἀνάγκας τῶν Ἀγῶνων (διὰ τὰ ἀθλήματα τῆς ξιφασκίας, τοῦ basketball κλπ.)· στὸ νότιο ἄκρο τοῦ παρακτίου μετώπου ὑπάρχει τὸ τέως Ὀλυμπιακὸ Ἴστιοπλοικὸ Κέντρο (στὸ ὁποῖο συμπεριλαμβάνεται ἡ μαρίνα, ὅπως προανεφέρθη, στὴν ὁποία ἐλλιμενίζονται περὶ τὰ 350 σκάφη μεσαίου μεγέθους)· ἡ μελέτη δὲν περιλαμβάνει ἐδῶ τὰς ὀλυμπιακὰς ἐγκαταστάσεις ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ Ε.Α.Κ.Ν. (κλειστὸ γήπεδο ὁμοσπονδίας στίβου, προπονητήρια ἄρσεως βαρῶν καὶ ἐνοργάνου γυμναστικῆς, κέντρο καταδύσεων κλπ.) (τὰς περιλαμβάνει στὴν κατηγορία τῶν κτιρίων / ἐγκαταστάσεων τῆς παραλίας Ἑλληνικοῦ, πού θὰ συναντήσωμε παρακάτω)· ἡ συνολικὴ δόμησις εἶναι 105.410 m<sup>2</sup>.

- τὰ ἀκίνητα πού διαχειρίζεται τὸ Ὑπουργεῖο Ἐθνικῆς Ἀμύνης ἐμφαίνονται μὲ χρῶμα καφέ στὸ ὡς ἄνω σχεδιάγραμμα· εἶναι κυρίως αὐτὰ πού περιλαμβάνονται στὴν ἐκτασι τῆς πρώην Ἀμερικανικῆς Βάσεως καὶ τῆς 129 Πτέρυγος Ὑποστηρίξεως τῆς Πολεμικῆς Ἀεροπορίας – εὐρίσκονται δηλαδὴ στὸ βορειοανατολικὸ τμήμα τοῦ πρώην ἀεροδρομίου (στὸ Χασάνι)· πληθώρα στρατιωτικῶν κτιρίων καὶ ἐγκαταστάσεων περιλαμβάνεται σὲ αὐτὴν τὴν ὁμάδα· μεταξὺ αὐτῶν ἀς μνημονευθῆ τὸ Ἐργοστάσιο Κατασκευῆς Ἀεροσκαφῶν τῆς Πολεμικῆς Ἀεροπορίας, τὸ ὁποῖο ἔχει ἀρχίσει σταδιακῶς νὰ μεταφέρεται στὴν Ἐλευσίνα<sup>25</sup>· ἡ μελέτη δὲν περιλαμβάνει ἐδῶ τὸ κεντρικὸ κτίριο τῆς Ε.Μ.Υ., πού εὐρίσκεται στὸ ἀνατολικὸ τμήμα τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου, στὸ Ἄνω Ἑλληνικό, οὔτε τοὺς μετεωρολογικοὺς σταθμοὺς καὶ τὰ ἐργαστήρια τῆς ὑπηρεσίας, πού εὐρίσκονται στὸ δυτικὸ τμήμα τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου,

---

<sup>25</sup> Ὅταν συνετάχθη ἡ «μελέτη Μπελαβίλα», τὸ 2010, δὲν εἶχε ἀκόμη ξεκινήσει ἡ μεταφορὰ του.

- στο Κάτω Έλληνικό (τους σταθμούς τους περιλαμβάνει στην ομάδα των κτιρίων της Υ.Π.Α., ενώ το κεντρικό κτίριο στις λοιπές χρήσεις που θα συναντήσωμε παρακάτω)<sup>26</sup> ή συνολική δόμησης είναι 65.140 m<sup>2</sup>.
- τὰ ἀκίνητα πὸν διαχειρίζεται ἡ Ἐταιρεία Ἀκινήτων Δημοσίου (πρώην «Ἑλληνικά Τουριστικά Ἀκίνητα Α.Ε.») ἐμφαίνονται μὲ χρῶμα μῶβ στὸ ὡς ἄνω σχεδιάγραμμα: σὲ αὐτὰ περιλαμβάνονται τὸ “κτίριο Saarinen” (τὸ ἀξιολογότερο δηλαδή ἀρχιτεκτονικῶς κτίριο τοῦ πρώην Ἀνατολικοῦ Ἀερολιμένος, πὸν εἶχε σχεδιάσει ὁ Φινλανδὸς ἀρχιτέκτων Eero Saarinen), καθὼς καὶ κάποια ἄλλα πέριξ αὐτοῦ (πρώην τελωνεῖο κλπ.)· ἡ συνολικὴ δόμησης εἶναι 95.270 m<sup>2</sup>.
  - τὰ ἀκίνητα πὸν διαχειρίζεται ἡ Υ.Π.Α. ἐμφαίνονται μὲ χρῶμα κίτρινο στὸ ὡς ἄνω σχεδιάγραμμα: εἶναι διάσπαρτα αὐτὰ στὸν χῶρο: ἡ κεντρικὴ ὑπηρεσία τῆς Υ.Π.Α. εὐρίσκεται στὸ νοτιοδυτικὸ ἄκρο τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην ἀεροδρομίου καὶ στεγάζεται στὸ ἀξιόλογο ἀρχιτεκτονικῶς κτίριο τοῦ πρώην Ἀμερικανικοῦ Κολλεγίου Θηλέων («Κολλεγίου Pierce»)· τὸ Κέντρο Ἐλέγχου περιοχῆς Ἀθηνῶν - Μακεδονίας εὐρίσκεται κοντὰ στὸν τοῖχο ἀντιστηρίξεως τοῦ χώρου τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου (κοντὰ στὸ Ἄνω Ἑλληνικὸ δηλαδή) (τὸ Κέντρο ἀποτελεῖται ἀπὸ τὸ παλαιὸ καὶ τὸ νεώτερο Κέντρο, πὸν κατεσκευάσθη κατὰ τὴν δεκαετία τοῦ '90): ἀνατολικώτερον αὐτοῦ εὐρίσκονται ἄλλα κτίρια, ὅπως τὸ κτίριο νέου radar, ἡ Σχολὴ Πολιτικῆς Ἀεροπορίας, συνεργεῖα, tolls κλπ.: ἡ συνολικὴ δόμησης εἶναι 52.460 m<sup>2</sup>.
  - τὰ ἀκίνητα πὸν διαχειρίζεται τὸ Ὑπουργεῖο Μεταφορῶν ἐμφαίνονται μὲ χρῶμα πορτοκαλί στὸ ὡς ἄνω σχεδιάγραμμα: εὐρίσκονται στὸ βορειοανατολικὸ τμῆμα τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην ἀεροδρομίου καὶ περιλαμβάνουν μεταξὺ ἄλλων τὸ ὑπόστεγο σταθμεύσεως τῶν τραμ καὶ τὸ ἀμαξοστάσιο τῆς Ε.Θ.Ε.Λ. (Ἐταιρείας Θερμικῶν Λεωφορειῶν): ἡ συνολικὴ δόμησης εἶναι 26.530 m<sup>2</sup>.
  - τὰ ἀκίνητα πὸν εὐρίσκονται στὸ παρὰκτιο μέτωπο ἐμφαίνονται σὲ ἀποχρώσεις πρασίνου στὸ ὡς ἄνω σχεδιάγραμμα: εὐρίσκονται αὐτὰ

<sup>26</sup> Ἡ Ε.Μ.Υ. ὁμως ὑπάγεται στὸ Γενικὸ Ἐπιτελεῖο Ἀεροπορίας καὶ ὄχι στὴν Υ.Π.Α..



κυρίως στο βόρειο μέρος του παρακτίου μετώπου και περιλαμβάνονται σε αυτά αι εγκαταστάσεις του Ε.Α.Κ.Ν. (προπονητικό κέντρο εθνικής ομάδος ποδοσφαίρου, κολυμβητικά δεξαμεναί, ξενώνες αθλητών που είχε σχεδιάσει ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης κλπ.), καθώς και αι ολυμπιακά εγκαταστάσεις που προανεφέρθησαν· περιλαμβάνεται επίσης πλήθος άλλων κτιρίων / εγκαταστάσεων, όπως του Εθνικού Κέντρου Θαλασσιών Έρευνών, του Κέντρου Εκπαιδεύσεως Μονάδος Υποβρυχίων Αποστολών του Λιμενικού Σώματος, όμοσπονδιών, αθλητικών όμιλων, κέντρων αναψυχής κλπ.· ή συνολική δόμησις είναι 34.360 m<sup>2</sup>.

- τὰ ακίνητα που δὲν ἐντάσσονται σὲ κάποια ἀπὸ τὰς ἄνω ομάδας ἐμφαίνονται μὲ χῶμα γκρί στο ἄνω σχεδιάγραμμα· εἶναι διάσπαρτα αὐτὰ στὸν χῶρο· περιλαμβάνονται σὲ αὐτὰ τὸ κτίριο τοῦ πρώην Δυτικοῦ Αερολιμένος, κτίρια ὅπου στεγάζονται ὑπηρεσίαι τοῦ Υπουργείου Πολιτισμοῦ (κστ' Ἐφορεία Αρχαιοτήτων), τοῦ Υπουργείου Οικονομικῶν (Διεύθυνσις Ἐλέγχου Τελωνειακῶν Αρχῶν κ.α.), τῆς Αστυνομίας (Τροχαία Ἑλληνικοῦ, Τμήμα Ἐξουδετερώσεως Ἑκρηκτικῶν Μηχανισμῶν κ.α.), τῆς Πυροσβεστικῆς, τῶν Ἑλληνικῶν Ταχυδρομείων, τοῦ Δήμου Ἀργυρουπόλεως-Ἑλληνικοῦ (Δημαρχεῖο Ἑλληνικοῦ), καθώς και πλεῖστα θεραπευτήρια (τῶν σωματείων «Ἀμυμώνη», «Ἐρμῆς», τοῦ Σικιαριδεῖου Ἰδρύματος κ.α.), ἰατρεῖα («Μητροπολιτικὸ Κοινωνικὸ Ἰατρεῖο Ἑλληνικοῦ»), πολιτιστικὰ κέντρα (π.χ. Ἐνώσεως Ποντίων Σουρμένων), ὁμοσπονδία (π.χ. Ἑλληνικὴ Ποδοσφαιρικὴ Ὅμοσπονδία) κ.α.· ή συνολική δόμησις αὐτῶν εἶναι 115.140 m<sup>2</sup>.

Ἀπὸ τὰ παραπάνω προκύπτει ὅτι ή συνολική δόμησις που ὑφίστατο κατὰ τὸ ἔτος 2010 στὸν Μ.Π.Ε.Α. ἦτο 494.310 m<sup>2</sup>. Συμφώνως πρὸς τὴν «μελέτη Μπελαβίλα», τὰ περισσότερα κτίρια / εγκαταστάσεις, ἂν και δὲν παρουσιάζουν ἀρχιτεκτονικῶς κάποιο ἐνδιαφέρον, εἶναι σὲ καλὴ ἢ σὲ μετρία κατάστασι – εἶναι δηλαδή σχετικῶς ὀλιγότερα τὰ εὐρισκόμενα σὲ κακὴ κατάστασι. Σὲ τέτοια εὐρίσκονται κυρίως πρόχειροι στρατιωτικαὶ εγκαταστάσεις ἢ ἄλλαι κατασκευαὶ ἀπὸ καιρὸν ἐγκαταλελειμμένα (‘‘Olympic Catering’’ κλπ.). Σὲ καλὴ κατάστασι



ἀντιθέτως εἶναι τὰ περισσότερα κτίρια τῆς Υ.Π.Α., αἱ (σχετικῶς νεόδμητοι) ἐγκαταστάσεις τοῦ Ὀλυμπιακοῦ Πόλου<sup>27</sup>, κτίρια ἀνακαινισμένα διὰ νὰ φιλοξενήσουν θεραπευτήρια, δημοτικὰς ὑπηρεσίας κλπ..

Σημειοῦται ἐπίσης ὅτι πλεῖστοι ἀρχαιολογικοὶ χώροι ἔχουν ἀνακαλυφθῆ σὲ πολλὰ μέρη τοῦ ἐκτιμωμένου, π.χ.:

- στὴν μικρὰ χερσόνησο τοῦ Ἁγίου Κοσμᾶ ὑπῆρξε ἕνας ἀπὸ τοὺς πρώτους παραλίους οἰκισμοὺς τῆς Πρωτοελλαδικῆς περιόδου· ἔχουν ἐντοπισθῆ κατοικίαι, ἐργαστήρια, κυκλώπειο τεῖχος, τάφοι κλπ.
- πλησίον τοῦ σημείου ὅπου λειτουργεῖ τὸ ἀμαξοστάσιο τοῦ τραμ, ἀνεκαλύφθη νεκροταφεῖο τῶν Ὑστέρων Γεωμετρικῶν, Ἀρχαϊκῶν καὶ Κλασσικῶν Χρόνων·
- στὴν περιοχὴ τῆς πρώην 129 Π.Υ. ἀνεκαλύφθη ταφικὸ μνημεῖο εὐπόρου οἰκογενείας τῆς Κλασσικῆς Περιόδου, πού μετεφέρθη πέτρα - πέτρα σὲ περιοχὴ πλησίον τῆς κεντρικῆς ὑπηρεσίας τῆς Υ.Π.Α.
- κατὰ μῆκος ἀρχαίας ἀστικῆς ὁδοῦ πού συμπίπτει μὲ τὴν λεωφόρο Βουλιαγμένης ἤρθε στὸ φῶς ταφικὸς περίβολος τῆς Κλασσικῆς περιόδου·
- στὴν νοτιὰ πλευρὰ τοῦ λόφου «Χασάν» ἀνεκαλύφθη ἀρχαῖο τεῖχος·
- πλησίον τῆς βορειοδυτικῆς πλευρᾶς τοῦ ἐκτιμωμένου ἀνεκαλύφθη ἀρχαῖο λατομεῖο.

## **B. ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ**

Εἶναι αὐτονόητον ὅτι ἡ θέσις τοῦ ἀκινήτου εἶναι ἐξαιρετικῶς προνομιούχος. Εὐρίσκεται σὲ ἀπόστασι περίπου 10 km ἀπὸ τὸ κέντρο τῶν Ἀθηνῶν (μέσω τῆς λεωφ. Συγγροῦ, πού εἶναι δρόμος ταχείας κυκλοφορίας) καὶ ἄλλο τόσο περίπου ἀπὸ τὸν λιμένα τοῦ Πειραιῶς, 25 km περίπου ἀπὸ τὸ Ἀεροδρόμιο «Ἐλευθέριος Βενιζέλος» (μέσω τῆς λεωφ. Κορωπίου - Βάρης, πού κι αὕτη εἶναι σχετικῶς ταχείας κυκλοφορίας) καὶ εἶναι σὲ κοντινὴ ἀπόστασι ἀπὸ

---

<sup>27</sup> Ἄν καὶ ἀπὸ τὴν σύντομον αὐτοψίαν μου στὸ ἐκτιμώμενο, διεπίστωσα ὅτι ἐγκαταστάσεις τινὲς τοῦ Ὀλυμπιακοῦ Πόλου, ἂν καὶ νεόδμητοι, εἶναι ἀρκετὰ προχείρου κατασκευῆς καὶ ἤδη παρουσιάζουν προβλήματα (π.χ. προπονητήριο ἄρσεως βαρῶν).

πολλούς αγαπημένους παραθαλασσίους έντός του λεκανοπεδίου προορισμούς των Αθηναίων (Βουλιαγμένη, Βάρκιζα, Λαγονήσι κ.ο.κ.). Πλεονεκτεί ακόμη τὸ ἀκίνητο ὄχι μόνον διότι εὐρίσκεται στὴν σχετικῶς λεπτὴ κι ἐπίπεδον λωρίδα γῆς ποὺ σχηματίζουν ἀπὸ τὴν μιὰ ὁ Ὑμηττός και ἀπὸ τὴν ἄλλη ὁ Σαρωνικός (στὸν ὁποῖον ἔχει «πρόσοψι» μήκους 3,5 km περίπου), ἀλλὰ και διότι περιβάλλεται ἀπὸ δήμους μὲ χαμηλούς σχετικῶς συντελεστὰς δομήσεως και προσεγμένας ἐν γένει κατασκευάς, τῶν ὁποίων οἱ κάτοικοι εἶναι εὐκατάστατοι, ἢ και διακρίνονται διὰ τὰ πολὺ ὑψηλὰ εἰσοδήματα και τὴν κοινωνικὴ των προβολή (ὅπως στὴν περίπτωση τῆς Γλυφάδας). Τὸ ἐκτιμώμενο ἀπὸ τὸν Ιούλιο τοῦ 2013 ἐξυπηρετεῖται και ἀπὸ δύο σταθμούς τοῦ μετρό: τὸν σταθμὸ «Ἀργυρούπολη» και τὸν σταθμὸ «Ἑλληνικό», ἐπὶ τῆς λεωφ. Βουλιαγμένης (τὸ δυτικὸ τμήμα τοῦ ἀκινήτου ἐξυπηρετεῖται ἀπὸ ἐννέα σταθμούς τοῦ τραμ, ἐπὶ τῆς λεωφόρου Ποσειδῶνος).

Σκοπὸς τῆς παρούσης ἐνότητος εἶναι νὰ δοθοῦν κάποια στοιχεῖα πολεοδομικά (χρήσεις γῆς, συντελεστὰι δομήσεως), ἀλλὰ κυρίως κτηματομεσιτικά (τιμαὶ πωλήσεως διαμερισμάτων, μισθώσεως καταστημάτων κλπ.) διὰ τοὺς ὁμόρους αὐτοὺς δήμους.

#### **α. Πολεοδομικά και ἄλλα στοιχεῖα ὁμόρων δήμων**

Ὁ Δήμος Γλυφάδας εὐρίσκεται νοτίως και νοτιοανατολικῶς τοῦ ἐκτιμωμένου<sup>28</sup> και ἔχει πληθυσμὸ 87.305 κατοίκων (συμφώνως πρὸς τὴν ἀπογραφή τοῦ 2011). Ἀπὸ τοὺς τρεῖς ὁμόρους δήμους τοῦ Μ.Π.Ε.Α. δύναται μὲ ἄνεσι νὰ χαρακτηρισθῆ ὡς αὐτὸς μὲ τὴν μεγαλυτέραν αἴγλη, ὄχι μόνον διὰ τὴν ὑψηλὴ ποιότητα τοῦ οἰκιστικοῦ του ἴστυ (κατοικίαι ἰδιαιτέρας αἰσθητικῆς και προσεγμένης κατασκευῆς, πολὺ καλὴ ὄυμοτομία μὲ μεγάλα πεζοδρόμια, φροντισμένοι ἀκάλυπτοι χῶροι κλπ.), ἀλλὰ και διότι τὸ κέντρο του, γεμάτο ἀπὸ πολυτελῆ ἐστιατόρια και bars, καταστήματα και γραφεῖα, εἶναι χαρακτηριστὸς ὑπερτοπικοῦ. Ὁ συντελεστὴς δομήσεως στὰς διαφόρους πολεοδομικὰς ἐνότητες τοῦ Δήμου κυμαίνεται ἀπὸ 0,6 ἕως 1. Αἱ χρήσεις εἶναι κυρίως κατοικίας, ἀλλὰ και τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς, κυρίως κοντὰ στὴν παραλία (ξενοδοχεῖα κλπ.), καθὼς και

---

<sup>28</sup> Διὰ νὰ ἀκριβολογοῦμε, ἓνα τμήμα τοῦ ἐκτιμωμένου (τὸ νότιο) ἐμπίπτει διοικητικῶς, ὅπως προανεφέρθη, στὰ ὅριά του.

έμπορίου / άναψυχής στο κέντρο της πόλεως (που θα μπορούσε μάλλον να θεωρηθί ότι είναι περίξ της όδου Αγγέλου Μεταξά).

Σέ άμεσον γειτνίασι με τó εκτιμώμενο είναι: α) νοτιοανατολικώς αυτού, ή «Νέα Εύρουάλη», δηλαδή ή οικιστική περιοχή της Γλυφάδας γύρω από την τοπική όδο Έλευθερίου Βενιζέλου (δυτικώς της λεωφ. Βουλιαγμένης), που έχει κτισθί σχετικώς πιό προσφάτως, με συντελεστή δομήσεως 0,8, με λίγο πιό χαμηλάς άξίας άκινήτων σε σχέσι με τó κέντρο της Γλυφάδας, λόγω και της όχι τόσο καλής ρυμοτομίας (στενότεροι δρόμοι και πεζοδρόμια). β) νοτίως αυτού τó γήπεδο γκόλφ και πέραν αυτού αί συνοικία «Πανιωνία» και «Άγιος Κωνσταντίνος», με άκριβάς άξίας κατοικιών (ιδίως αυτά που έχουν πρόσοφι επί της όδου Βασίλη Τσιτσάνη, δηλαδή της όδου που γειτνιάζει με τó γήπεδο γκόλφ). γ) νοτιοδυτικώς αυτού τά «Δικηγορικά», δηλαδή ή περιοχή κατοικίας / τουρισμού - άναψυχής που έχει κτισθί στην στενή λωρίδα μεταξύ της θαλάσσης και της όδου Παναγούλη, με άξίας πιό άκριβάς και από αυτάς του κέντρου, ιδίως δια τας κατοικίας δυτικώς της λεωφ. Ποσειδώνος, όπου μάλιστα ó συντελεστής δομήσεως είναι 0,6 και όχι 0,8.

Ο Δήμος Αργυρουπόλεως - Έλληνικό εύρίσκεται κυρίως βορειοανατολικώς και ανατολικώς του εκτιμωμένου, αλλά μία στενόμακρη πολεοδομική ένότης του Δήμου γειτνιάζει με τó νοτιοδυτικό άκρο του εκτιμωμένου, όπως έχει προαναφερθί<sup>29</sup>. Έχει πληθυσμό 51.356 κατοίκων (συμφώνως προς την απογραφή του 2011). Ο συντελεστής δομήσεως στας διαφόρους πολεοδομικάς ένότητας του Δήμου κυμαίνεται από 0,7 έως 1,2 (άναλυτικότερον: από 0,7 έως 1 στο Έλληνικό, ένω από 0,8 έως 1,2 στην Αργυρούπολι). Αί χρήσεις είναι κυρίως κατοικίας. Χρήσεις έμπορίου / ύπηρεσιών άπαντώνται πολύ επί τών λεωφόρων Βουλιαγμένης και Άλίμου, αί όποϊαι άλλωστε έχουν χαρακτήρα ύπερτοπικόν (με ύπεραγοράς κλπ.). Βεβαίως άπαντώνται και επί της λεωφόρου Κύπρου, που θεωρείται ως τó κέντρο της Αργυρουπόλεως, και επί της λεωφόρου Ίασωνίδου, στα «Άνω Σούρμενα», που

<sup>29</sup> Έχει επίσης άναφερθί, και δια να άκριβολογούμε, ότι διοικητικώς τó μεγαλύτερο τμήμα του εκτιμωμένου (όλο πλην του νοτίου τμήματος) άνήκει στον Δήμο αυτόν.

θεωρείται ως τὸ κέντρο τοῦ (κατακερματισμένου) Ἑλληνικοῦ. Χρήσεις τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς ἀπαντῶνται κυρίως στὸ παράκτιο μέτωπο (λόγω τοῦ Ε.Α.Κ.Ν. καὶ τῆς μαρίνας).

Ὁ Μ.Π.Ε.Α. ἔχει ἀμέσον γειτνίασι κυρίως μὲ τὰς διαφόρους πολεοδομικὰς ἐνότητες ὅχι τόσο τῆς Ἀργυρουπόλεως (π.χ. συνοικία «Ἁγία Βαρβάρα» / «Τράχωνες», ἀπὸ τὴν ὁποία τὸν χωρίζει πρακτικῶς ἡ λεωφόρος Βουλιαγμένης) ὅσο τοῦ Ἑλληνικοῦ. Ἡ προαναφερθεῖσα πολεοδομικὴ ἐνότης τοῦ Κάτω Ἑλληνικοῦ ποὺ γειτνιάζει μὲ τὸ νοτιοδυτικὸ ἄκρο τοῦ ἐκτιμωμένου, ἔχει Σ.Δ. 0,7 καὶ ἀποτελεῖται ἀπὸ ἰδιαίτερος πολυτελεῖς κατοικίας μὲ πολὺ καλὴ ὄρυμοτομία καὶ ἀνοιχτοὺς χώρους (θεωρεῖται ὡς ἡ συνέχεια τῶν «Δικηγορικῶν» πρὸς τὰ βόρεια), ἀλλὰ καὶ ἀπὸ νυχτερικὰ κέντρα διασκεδάσεως («μπουζούκια»), ποὺ εἶναι ἀρκετὰ παράταιρα μὲ τὸ ὅλο περιβάλλον. Αἱ πολεοδομικαὶ ἐνότητες τοῦ Ἑλληνικοῦ βορειοανατολικῶς τοῦ ἐκτιμωμένου («Ἁγία Παρασκευή», μὲ Σ.Δ. 1) καὶ ἀνατολικῶς αὐτοῦ («Ἄνω Ἑλληνικό», δυτικῶς τῆς λεωφόρου Βουλιαγμένης, μὲ Σ.Δ. 0,8, καὶ «Σούρμενα», ἀνατολικῶς τῆς λεωφόρου Βουλιαγμένης, μὲ Σ.Δ. 1), ἔχουν ἀξίας κατοικιῶν χαμηλοτέρας. Ἡ «Νέα Ἀλεξάνδρεια», μὲ Σ.Δ. ἀπὸ 0,8 ἕως κατὰ παρέκκλισι 1,2, εἶναι ἡ μόνη συνοικία τῆς Ἀργυρουπόλεως μὲ τὴν ὁποία τὸ ἐκτιμώμενο ἔχει ἀμέσον ἐπαφή (καθὼς εὐρίσκεται δυτικῶς τῆς λεωφόρου Βουλιαγμένης)· αὐτὴ, ἂν καὶ οἰκιστικὴ, χαρακτηρίζεται κυρίως ἀπὸ τὴν γειτνίασι μὲ τὴν λεωφόρο Ἀλίμου.

Ὁ Δῆμος Ἀλίμου εὐρίσκεται βορείως - βορειοδυτικῶς τοῦ ἐκτιμωμένου καὶ ἔχει πληθυσμὸ 41.720 κατοίκων (συμφώνως πρὸς τὴν ἀπογραφή τοῦ 2011). Ὁ συντελεστὴς δομήσεως στὰς διαφόρους πολεοδομικὰς ἐνότητες τοῦ Δήμου κυμαίνεται ἀπὸ 0,8 ἕως 1,4. Σὰν κέντρο τῆς περιοχῆς μποροῦν νὰ θεωρηθοῦν αἱ ὁδοὶ Καλαμακίου καὶ Θεομήτορος, δηλαδὴ ὁδοὶ σὲ ἀπόστασι ὅχι ἀμέσον ἀπὸ τὸ ἐκτιμώμενο (βορείως τῆς λεωφόρου Ἀλίμου). Ἡ κυρία χρήσις εἶναι ἡ κατοικία, ὅμως ζῶναι βιομηχανικοῦ / βιοτεχνικοῦ πάρκου (ΒΙ.ΠΑ. καὶ ΒΙΟ.ΠΑ. ἀντιστοίχως) ἔχουν χωροθετηθῆ βορειοανατολικῶς τοῦ ἐκτιμωμένου (πλησίον τῶν περιοχῶν «Νέα Ἀλεξάνδρεια» καὶ «Ἁγία Παρασκευή»). Χρήσεις ἐμπορίου ὑπερτοπικοῦ χαρακτῆρος / γραφείων / ὑπηρεσιῶν κλπ. συναντῶνται βεβαίως ἐπὶ τῶν λεωφόρων Ἀλίμου καὶ Βουλιαγμένης, ὅπως ἄλλωστε σὲ μικρότερο βαθμὸ

καὶ ἐπὶ τῆς λεωφόρου Ποσειδῶνος (πέραν τῆς χρήσεως «τουρισμός - ἀναψυχή», πού ἀπαντᾶται ἐπίσης σὲ αὐτὴν τὴν τελευταία). Σὲ ἐπαφὴ μὲ τὸ ἐκτιμώμενο εὐρίσκεται, βορειοδυτικῶς αὐτοῦ (ἐγγύτερον τῆς λεωφόρου Ποσειδῶνος), ἡ περιοχὴ Κεφαλλήνων, ἡ ὁποία ἔχει Σ.Δ. 0,8 ἕως κατὰ παρέκκλισιν 1,2 (1,4 ἔχουν μόνο τὰ οἰκοδομικὰ τετράγωνα πού γειτνιάζουν μὲ τὴν λεωφόρο Ποσειδῶνος) καὶ χαρακτηρίζεται ἀπὸ σχετικῶς νεοδημητίους οἰκίας προσεγγμένης κατασκευῆς, ἀλλὰ καὶ ἀπὸ μιὰ ὄχι πάντοτε καλὴ ῥυμοτομία (στενοὶ δρόμοι κλπ.).

## **β. Κτηματομεσιτικὰ στοιχεῖα ὁμόρων δήμων**

Διὰ τὸν πρωταρχικὸ σκοπὸ τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης (πού εἶναι νὰ ἐλεγχθῆ ἡ «ἐκτίμησις Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.») ἔγινε ὑπ' ἐμοῦ ἔρευνα ἀγορᾶς διὰ τὰς ἐξῆς ἐμπορικὰς ἀξίας, ὅπως αὐταὶ εἶχαν διαμορφωθῆ (ἂν καὶ δὲν διαφέρουν οὐσιωδῶς σὲ σχέσι μὲ τὰς τωρινὰς ἀξίας) κατὰ τὸν Νοέμβριον τοῦ 2014:

- πωλήσεως διαμερισμάτων διὰ τὰς προαναφερθείσας συνοικίας πέριξ τοῦ ἐκτιμώμενου («Κεφαλλήνων», «Νέα Ἀλεξάνδρεια», «Ἁγία Παρασκευή», «Ἄνω Ἑλληνικόν», «Νέα Εὐρυάλη», «Δικηγορικά»), καθὼς καὶ – πιὸ ἐνδεικτικῶς – διὰ τὰς συνοικίας ἀνατολικῶς τῆς λεωφόρου Βουλιαγμένης («Ἁγία Βαρβάρα» Ἀργυρουπόλεως καὶ «Σουρμενα» Ἑλληνικοῦ) καὶ ἐπίσης διὰ αὐτὰς νοτίως τοῦ γηπέδου γκόλφ («Πανιωνία» καὶ «Ἅγιος Κωνσταντῖνος» τῆς Γλυφάδας).
- μισθώσεως καταστημάτων / γραφείων κλπ. ἐπὶ τῶν λεωφόρων Βουλιαγμένης, Ἀλίμου καὶ Ποσειδῶνος, καθὼς καὶ ἐπὶ τῶν ὁδῶν Ἀγγέλου Μεταξᾶ (κέντρο Γλυφάδας), Ἐλευθερίου Βενιζέλου (κέντρο Νέας Εὐρυάλης), Ἰασωνίδου (κέντρο Σουρμένων, στὴν μέση της) καὶ Κύπρου (κέντρο Ἀργυρουπόλεως), ὅπως ἐπίσης καὶ ἐντὸς τοῦ ἐμπορικοῦ κέντρου “Athens Metro Mall” στὸν Ἅγιο Δημήτριον.

Ἡ ἔρευνα δὲν ἐπεξετάθη π.χ. στὰς ἀξίας μισθώσεως διαμερισμάτων, καθὼς δὲν προβλέπει τέτοια μίσθωσιν ἢ ὡς ἄνω ἐκτίμησις.

### *Ἀξίαι πωλήσεως διαμερισμάτων*

Ὡς σημεῖο ἀναφορᾶς ἐπελέγη ὑπ' ἐμοῦ ἓνα νεόδμητο διαμέρισμα α' ὀρόφου, προσόψεως, ἐμβαδοῦ περὶ τὰ 100-130 m<sup>2</sup>, μὲ καλὴ (ἀλλὰ ὄχι ἐξαιρετικῶς

καλή) θέα, με θέσι σταθμεύσεως και αποθήκη, εύρισκόμενο σὲ μιὰ πολυκατοικία προσεγγμένης (ἀλλὰ ὄχι ἐξαιρετικῶς προσεγγμένης) κατασκευῆς. Διὰ τὴν ἐκτίμησι τῆς ἐμπορικῆς του ἀξίας ἀνὰ περιοχὴ πέριξ τοῦ ἐκτιμωμένου, ἠκολουθήθη ἡ μέθοδος πού στήν «Ἐκτιμητική» ὀνομάζεται «συγκριτική». Ἀπὸ τὴν ἔρευνα τῆς ἀγορᾶς καὶ τὴν ἐφαρμογὴ τῆς μεθόδου, προέκυψε ἡ ἀξία τοῦ διαμερίσματος ἀναφορᾶς, ὅπως κυμαινόταν κατὰ τὸν Νοέμβριον τοῦ 2014<sup>30</sup>. Τὰ ἀποτελέσματα ἐμφαίνονται στὸν παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΟΧΗ	Κεφαλληνῶν (B-BA) <sup>31</sup>	Αγ. Παρασκευῆ – Νέα Ἀλεξάνδρεια (B-BA)	Αγία Βαρθάρα (Τρά-Χωρες) (BA-A, πέραν τῆς Α. Βουλιαγμένης)	Ἄνω Ἑλληνικό (A)	Σούρμενα (A, πέραν τῆς Α. Βουλιαγμένης)	Νέα Εὐρυάλη (NA)	Ἅγιος Κωνσταντῖνος – Πανωνία (N, πέραν τοῦ γηπέδου γκόλφ τῆς Γλυφάδας)	Δικηγορικά (ἀνατολικῶς τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος) – Κάτω Ἑλληνικό (NΔ)	Δικηγορικά (δυτικῶς τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος) (NΔ)
ΑΞΙΑ (€/m <sup>2</sup> )	2.800	2.150	2.150	2.300	2.200	2.800	3.600	4.500	5.400

Ἀπὸ τὴν ἐξέτασι τοῦ ὡς ἄνω πίνακος, γίνεται ἀντιληπτὸν ὅτι τὰ διαμερίσματα πού εὐρίσκονται πλησιέστερον τοῦ παρακτίου μετώπου (καὶ ἰδίως

<sup>30</sup> Ἐν ὀλίγοις συμφώνως πρὸς τὴν ὡς ἄνω μέθοδο (τὴν συγκριτική) καὶ πρὸς τὸ πνεῦμα πού ἀναλύεται στὸ κεφάλαιο V τῆς παρούσης (ὡς πρὸς τὸ τί ὀρίζεται ὡς ἐμπορικὴ ἀξία), συνέλεξα ἀξίας ἀπὸ τὴν ἔρευνα τῆς ἀγορᾶς διὰ τὴν συγκεκριμένη περίοδο στήν ὁποία ἀφορᾶ ἡ παρούσα (ἀπὸ ἀγγελίας ἀκινήτων πρὸς πώλησι, συμβολαιογραφικὰς πράξεις ἀκινήτων πού ἔχουν πωληθῆ κλπ.) καὶ τὰς πολλαπλασίασα ἐπὶ εἰδικούς διὰ ἐκάστη περίπτωσι συντελεστάς, προκειμένου νὰ τὰς ἀναγάγω σὲ ἀξίας ἀντιστοιχούσας στὸ διαμέρισμα ἀναφορᾶς. Οἱ εἰδικοί αὐτοὶ συντελεσταὶ ἔχουν νὰ κάνουν μὲ τὴν παλαιότητα, τὸν ὄροφον, τὴν θέσι, τὴν θέα, τὸ ἂν ἡ πληροφορία ἀφορᾶ σὲ πραγματικὴ τιμὴ πωλήσεως ἢ σὲ ζητούμενη κλπ. Τὸ διαμέρισμα ἀναφορᾶς π.χ. ἔχει μιὰ αὐξησι στήν ἀξία του κατὰ 35% περίπου σὲ σχέσι μὲ κάποιον διαμέρισμα δεκαπενταετίας (μὲ τὰ ἴδια κατὰ τὰ ἄλλα χαρακτηριστικά), μιὰ μείωσι κατὰ 3% περίπου σὲ σχέσι μὲ κάποιον τοῦ β' ὀρόφου (μὲ τὰ ἴδια κατὰ τὰ ἄλλα χαρακτηριστικά), μιὰ αὐξησι κατὰ 5-7% περίπου σὲ σχέσι μὲ κάποιον πού δὲν ἔχει θέσι σταθμεύσεως (μὲ τὰ ἴδια κατὰ τ' ἄλλα χαρακτηριστικά). Σημειοῦται ὅτι ἡ πραγματικὴ τιμὴ πωλήσεως (βάσει συμβολαιογραφικῶν πράξεων) σὲ σχέσι μὲ τὴν ζητούμενη (ἀπὸ ἀγγελίας) εἶναι μικροτέρα κατὰ 15-20%.



στην Γλυφάδα), έχουν τὰς μεγαλύτερας ἀξίας.

Κάτι πού πρέπει νὰ σημειωθῆ ἔδῳ βεβαίως σχετικῶς μὲ τὰς ὡς ἄνω ἀξίας, εἶναι ὅτι τὸ διαμέρισμα ἀναφορᾶς δὲν ἔχει ἀπαραιτήτως τὰ ἴδια χαρακτηριστικὰ ἀνὰ ἐξεταζομένη περιοχή – δηλαδή ἓνα διαμέρισμα ἢ μαιζονέττα στὰ Δικηγορικὰ θὰ πρέπει ἐκ τῶν πραγμάτων νὰ ἔχη π.χ. πιὸ καλὴ θέα στὴν θάλασσα καὶ νὰ εὐρίσκεται σὲ ἓνα πολυτελέστερο συγκρότημα (ἰδιαίτερας αἰσθητικῆς καὶ δαπανηροτέρας κατασκευῆς), ἀπὸ ἓνα πού εὐρίσκεται στὴν Νέα Ἀλεξάνδρεια (δηλαδή μὲ ἀπλὰ λόγια διὰ ἓνα διαμέρισμα στὴν Νέα Ἀλεξάνδρεια πού ἔχει π.χ. θέα στὴν θάλασσα, θὰ ἐφαρμοσθῆ ἀυξητικὸς συντελεστὴς διὰ νὰ εὐρεθῆ ἢ εὐλογος τιμὴ πωλήσεώς του (ἀφοῦ τὸ νὰ ἔχη θέα δὲν εἶναι κάτι τόσο σύνηθες), ἐνῶ διὰ ἓνα διαμέρισμα στὰ Δικηγορικὰ μπορεῖ καὶ νὰ μὴν ἐφαρμοσθῆ τέτοιος συντελεστὴς). Παρ' ὅλα αὐτὰ πρέπει νὰ θεωρηθῆ ὅτι ἡ ὡς ἄνω ἀξία τῶν 5.400 €/m<sup>2</sup> διὰ μιά μαιζονέττα στὴν περιοχή τῶν Δικηγορικῶν δὲν ἀφορᾶ σὲ ἓνα διαμέρισμα μὲ ἐξαιρετικὴ θέα στὴν θάλασσα, ἢ σὲ ἓνα πού εὐρίσκεται σὲ πολυκατοικία ἢ συγκρότημα ἐξαιρετικῶς πολυτελοῦς κατασκευῆς – καὶ ὅτι σὲ αὐτὰς τὰς ἐξαιρετικὰς περιπτώσεις δηλαδή, θὰ πρέπει νὰ ἐφαρμοσθοῦν οἱ κατάλληλοι ἀυξητικοὶ συντελεσταί<sup>32</sup>.

Ἐπίσης: μιά παράμετρος πού δὲν ὑπεισηλθε στὰ ἐκτιμητικὰ ἀποτελέσματα τοῦ ὡς ἄνω πίνακος, εἶναι ὅτι τὰ διαμερίσματα πού ἔχουν θέα στὸ γήπεδο τοῦ γκόλφ, ἔχουν, ὅπως προανεφέρθη, ἠυξημένους ἀξίας σὲ σχέσι μὲ διαμερίσματα πού δὲν ἔχουν τέτοια θέα. Αὐτὴ εἶναι μιά παρατήρησις πού θὰ μᾶς χρησιμεύσῃ στὴν συνέχεια, καθὼς τὸ «σενάριο Foster» προβλέπει διαμερίσματα πού θὰ ἔχουν θέα στὸ μελλοντικὸ μητροπολιτικὸ πάρκο (πού εἶναι κάτι ἀρκετὰ παρεμφερὲς μὲ τὴν ὡς ἄνω περίπτωσι)<sup>33 34</sup>.

---

<sup>31</sup> Ἐντὸς παρενθέσεως ὁ προσανατολισμὸς ἐκάστης περιοχῆς σὲ σχέσι μὲ τὸ ἐκτιμώμενο (π.χ. Β-ΒΔ: βορείως - βορειοδυτικῶς κοκ.).

<sup>32</sup> Ἐνας τέτοιος ἀυξητικὸς συντελεστὴς θὰ πρέπει νὰ κυμαίνεται γύρω στὸ 10-15% διὰ περιπτώσεις ὅπου ἡ θέα στὴν θάλασσα εἶναι ἐξαιρετικὴ (κάτι πού ἔχει σχέσι μὲ τὸ «σενάριο Foster», ὅπως θὰ δοῦμε στὴν συνέχεια) καὶ μπορεῖ νὰ εἶναι πάνω ἀπὸ 20% σὲ περιπτώσεις ἐξαιρετικῶς πολυτελοῦς κατασκευῆς (ἰδιαίτερας αἰσθητικῆς κλπ.).

<sup>33</sup> Σὲ αὐτὴν τὴν περίπτωσι ὁ ἀυξητικὸς συντελεστὴς εἶναι περὶ τὸ 15-20%.



Ακόμα (μια τελευταία παρατήρησης): αί ως άνω άξια δέν άφοροϋν σε μονοκατοικία, αλλά σε διαμερίσματα. Στην περίπτωση των μονοκατοικιών θα μπορούσε με έπιφυλάξεις να εφαρμοσθή ή συγκριτική μέθοδος όσον άφορα στην άξια της γής και ύστερα να προστεθή ή άξια του κόστους της κατασκευής (λέγεται και «μέθοδος κόστους» στην «Έκτιμητική»). Παραδείγματος χάριν, μια νεόδμητος μονοκατοικία 500 m<sup>2</sup> σε ένα οικόπεδο 1.000 m<sup>2</sup> στο παράκτιο μέτωπο, θα πρέπει να θεωρήσωμε ότι έχει άξια γής τουλάχιστον 3.500.000 € και άξια κτίσματος τουλάχιστον 1.500.000 €, άρα άξια συνολική πάνω από 5.000.000 €, ή όποια αναγομένη σε έπιφάνεια κατοικίας δίδει πάνω από 10.000 €/m<sup>2</sup> (να συγκριθί με τα 5.400 €/m<sup>2</sup> του διαμερίσματος αναφοράς στην ίδια περιοχή).

#### *Άξια μισθώσεως καταστημάτων και γραφείων*

Ός σημεία αναφοράς επέλεγησαν ύπ' έμοϋ ένα κατάστημα ίσογείου, έμβαδου άνηγμένου<sup>35</sup> περί τα 250 m<sup>2</sup>, εύρισκόμενο σε νεόδμητο κτίριο προσεγμένης κατασκευής, και ένα γραφείο όρόφου (όχι ίσογείου), προσόψεως, έμβαδου περί τα 200 m<sup>2</sup>, εύρισκόμενο επίσης σε νεόδμητο κτίριο προσεγμένης κατασκευής. Διά την έκτίμησι της μισθωτικής των άξιας ανά περιοχή πέριξ του έκτιμωμένου, ήκολουθήθη ή προαναφερθείσα «συγκριτική» μέθοδος. Από την έρευνα και την εφαρμογή της μεθόδου, προέκυψαν αί μηνιαία μισθωτικά άξια του καταστήματος και του γραφείου αναφοράς, όπως έκυμαίνοντο αυτά κατά τον Νοέμβριο του 2014<sup>36</sup>. Τα άποτελέσματα έμφαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

---

<sup>34</sup> Να τονισθή ότι δια το συγκριτικό δείγμα επέλεγησαν τα διαμερίσματα αναλόγως του έμβαδου αναφοράς ανά περιοχή. Παραδείγματος χάριν το έμβαδο αναφοράς μπορεί να θεωρηθή ότι είναι γύρω στα 100 m<sup>2</sup> δια την περίπτωση της «Άγίας Παρασκευής» (με τα διαμερίσματα μεγαλύτερου έμβαδου να μπορη να ύποτεθη ότι παρουσιάζουν σχετικώς μεγαλύτερα δυσκολία να πωληθοϋν στην ίδια ανά μονάδα έπιφανείας τιμή), ενώ είναι π.χ. γύρω στα 170 m<sup>2</sup> δια την περίπτωση των «Δικηγορικων».

<sup>35</sup> Σε αυτό το έμβαδόν (το άνηγμένο), συμπεριλαμβάνεται δηλαδή το έμβαδόν του τυχόν παταρίου (που έχει ληφθή ύπ' όψιν επί ένα μειωτικό συντελεστή 0,4) και του τυχόν ύπογείου (που έχει ληφθή ύπ' όψιν επί ένα μειωτικό συντελεστή 0,2).

<sup>36</sup> Οί ειδικοί αυξητικοί ή μειωτικοί συντελεσταί της μεθόδου έχουν κι έδω να κάνουν με την παλαιότητα, το αν ή πληροφορία άφορα σε πραγματική τιμή ένοικιάσεως

ΠΕΡΙΟΧΗ	Λεωφόρος Βουλιαγμένης (Α)	Λεωφόρος Αλίου (Β)	Λεωφόρος Ποσειδώνος (Δ)	Αγγέλου Μεταξά (Ν, στην Γλυφάδα)	Ιασονίδου (Α, στα Σούρμενα)	Κύπρου (Α, στην Αργυρούπολη)	Ελ. Βενιζέλου (Α, στην Νέα Ευρύαλη)	"Athens Metro Mall" (Β, στον Άγιο Δημήτριο)
Αξία κατ. (€/m <sup>2</sup> )	20	15	23	50	12	12	10	45
Αξία γρ. (€/m <sup>2</sup> )	10	7	12	25	6	6	5	-

### Περί τῆς τάσεως τῶν ἀξιῶν

Σε σχέση με τα πρό της ύφισταμένης κρίσεως δεδομένα, αἱ ἀξίαι πωλήσεως διαμερισμάτων στο λεκανοπέδιο τῆς Ἀττικῆς ἔχουν μειωθῆ κατά ἓνα ποσοστό πού ἐνδέχεται νά κυμαίνεται μεταξύ 40 καὶ 50%. Διὰ τὰς ἀξίας πωλήσεως καταστημάτων καὶ γραφείων τὰ πράγματα εἶναι ἀκόμα χειρότερα – τὸ ποσοστό ἐνδέχεται νά εἶναι ἄνω τοῦ 50-60%.

Ἐνα χαρακτηριστικό πάντως γνώρισμα τῆς μειώσεως αὐτῆς τῶν ἀξιῶν, εἶναι ὅτι ἀναλογικῶς εἶναι πῶ μικρὰ αὐτὴ διὰ διαμερίσματα καὶ καταστήματα ὑψηλῶν ἕως πολὺ ὑψηλῶν ἀξιῶν. Παραδείγματος χάριν ἓνα διαμέρισμα στήν Γλυφάδα δὲν ἔχει χάσει τόσο πολὺ τὴν ἀξία του σὲ σχέση με ἓνα διαμέρισμα στήν Αργυρούπολη. Ἐπίσης καταστήματα εὐρισκόμενα ἐντὸς ἐμπορικῶν κέντρων (malls) δὲν ἔχουν χάσει τόσο πολὺ τὴν ἀξία των ὅσο μικρομεσαῖα καταστήματα εὐρισκόμενα σὲ δρόμους πού δὲν ἔχουν ὑπερτοπικὸ ἐνδιαφέρον.

Αὐτὴ ἡ παρατήρησις ἔχει, ὅπως θὰ δοῦμε, μεγάλη σχέση με τὸ ἀντικείμενο τῆς παρουσίας πραγματογνωμοσύνης.

ἢ σὲ ζητούμενη κλπ., ἀλλὰ καὶ με τὸ μέγεθος – πολὺ περισσότερο ἀπὸ ὅ,τι στήν περίπτωσι τῶν διαμερισμάτων (ιδίως διὰ τὰ καταστήματα). Τὸ κατάστημα ἀναφορᾶς π.χ. μπορεῖ καὶ νά ἔχη μιὰ μείωσι κατά 50% τῆς ἀξίας του ἀνὰ μονάδα ἐπιφανείας σὲ σχέση με κάποιον πού ἔχει ἐπιφάνεια περὶ τὰ 70 m<sup>2</sup>, ἢ μιὰ αὐξησι κατά 100% σὲ σχέση με κάποιον πού ἔχει ἐμβαδὸν περὶ τὰ 600-800 m<sup>2</sup>. Κατὰ τὰ ἄλλα καὶ τὸ κατάστημα, ἀλλὰ καὶ τὸ γραφεῖο ἔχουν μιὰ αὐξησι στήν ἀξία των κατὰ 16% περίπου σὲ σχέση με κάποιον κατάστημα ἢ γραφεῖο δεκαπενταετίας (με τὰ ἴδια κατὰ τὰ ἄλλα χαρακτηριστικά). Σημειοῦται ὅτι ἡ πραγματικὴ τιμὴ ἐνοικιάσεως (βάσει μισθωτηρίων) σὲ σχέση με τὴν ζητούμενη (ἀπὸ ἀγγελίας) εἶναι μικροτέρα κατὰ 10-15%.

### III

## ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι να αναπτυχθούν ώριμα σημεία που έχουν να κάνουν με το ιδιόμορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς του εκτιμωμένου, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί μέχρι τώρα, αλλά και όπως αυτό προβλέπεται να διαμορφωθεί άμα εν τέλει πραγματοποιηθεί ή αγοραπωλησία μεταξύ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και σχήματος υπό την "Lamda Development". Ας σημειωθεί ότι η μορφή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος δεν είναι καθόλου άσχετος με την μέθοδο που επέλεξε να ακολουθήσει η "American Appraisal Hellas Ltd." δια την εκπόνηση της εκτιμήσεώς της.

#### α. Σύντομο ιστορικό

Δυνάμει του άρθρου 42 του Ν. 3943/2011<sup>37</sup> συνεστήθη η «Ελληνικό Α.Ε.» (έπωνυμία: «Ελληνικό – Εταιρεία Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακινήτων Ελληνικού Αεροδρομίου Ανώνυμη Εταιρεία»), προκειμένου να διοικήσει, να διαχειρισθεί και να αξιοποιήσει, χωρίς να έχει όμως την κυριότητα (βλ. § 3α και 6 του άρθρου) την έκταση και τας εγκαταστάσεις του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού (το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ωρίσθη σε 1.500.000 €, διαιρούμενο σε 15.000 ονομαστικές μετοχές, αξίας 100 € έκαστη, και ανέληφθη εξ ολοκλήρου από το Έλληνικό Δημόσιο). Στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (που είχε εν τω μεταξύ συσταθεί δυνάμει του Ν. 3986/2011<sup>38</sup>, με αποκλειστικό σκοπό την αποπληρωμή του χρέους της χώρας<sup>39</sup>)

<sup>37</sup> Ν. 3943/2011 («Καταπολέμηση της φοροδιαφυγής, στελέχωση των ελεγκτικών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών»), κεφάλαιο ΣΤ' («Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και άλλες διατάξεις»), άρθρο 42 («Σύσταση ανώνυμης εταιρείας για την αξιοποίηση της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού») (βλ. ΦΕΚ 166 τεύχος Α / 31-3-2011).

<sup>38</sup> Ν. 3986/2011 («Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015»), κεφάλαιο Α' («Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου») (βλ. ΦΕΚ 152 τεύχος Α / 1-7-2011).

<sup>39</sup> ... δια μέσου της αξιοποίησεως περιουσιακών στοιχείων της «ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου», καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει / ανήκε, αμέσως ή έμμεσα, στο

μετεβιβάσθη, δυνάμει τῆς Ἀποφάσεως ὑπ' ἀριθμ. 187/6-9-2011 τῆς Διυπουργικῆς Ἐπιτροπῆς Ἀναδιαρθρώσεων καὶ Ἀποκρατικοποιήσεων<sup>40</sup>, τὸ σύνολο τῶν ὡς ἄνω μετοχῶν. Κι ἔτσι τὴν 8-12-2011 τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (τοῦ ὁποῖου μοναδικὸς μέτοχος, ἄς σημειωθῆ, εἶναι τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο) ἀπηύθυνε δημοσίως πρόσκλησι ὑποβολῆς ἐνδιαφέροντος διὰ τὴν ἀγορὰ πλειοψηφικοῦ πακέτου μετοχῶν (χωρὶς νὰ ὀρίζεται τὸ ἀκριβὲς ποσοστὸ) τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.».

Ἡ ἀρχικὴ πρόθεσις τοῦ Ταμείου νὰ μὴν πωλήσῃ τὸ 100% τῶν μετοχῶν τῆς εταιρείας, δικαιολογεῖται στὴν § 2.4 τῆς προκηρῦξεως ὡς ἐξῆς: «[Τὸ ταμεῖο θέλει]: (i) νὰ διατηρήσῃ μερίδιο στὴν υπεραξία που αναμένεται νὰ προκύψῃ γιὰ τὴν Ἑλληνικὸ Α.Ε. μέσω τῆς υλοποίησης τοῦ Επιχειρηματικοῦ Σχεδίου [τοῦ ἐπιλεχθῆσομένου ἐπενδυτοῦ] καὶ (ii) νὰ εξασφαλίσῃ τὴ συμμετοχὴ τοῦ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου στὴν αξιοποίηση ἐνὸς ακινήτου με στρατηγικὸ ρόλο γιὰ τὴν Ελλάδα καὶ τὴν ἐνρύτερη περιοχὴ τῆς Ἀθῆνας». Αναφέρεται ἀκόμη (§ 2.5) ὅτι: «τὸ Ταμεῖο θὰ διατηρῇ τὰ συνήθη δικαιώματα μειοψηφίας, συμπεριλαμβανομένων ἐνδεικτικὰ καὶ ὄχι περιοριστικὰ, μηχανισμῶν ἐξόδου καὶ δικαιωμάτων μεταβίβασης συμμετοχῆς [...], καὶ θὰ ἔχει δικαίωμα ἀρνησικυρίας (βέτο) ἀναφορικὰ με σημαντικὲς αποκλίσεις ἀπὸ τὸ [ὡς ἄνω] Επιχειρηματικὸ Σχέδιο». Στὰς ὑποχρεώσεις τοῦ ἐπενδυτοῦ ποὺ θὰ ἐπελέγετο συμπεριλαμβανόμενον (§ 2.5): «α) νὰ διασφαλίσῃ τὴν αξιοποίηση τοῦ Ακινήτου ἀπὸ τὴν Ἑλληνικὸ Α.Ε. μέσω τῆς υλοποίησης τοῦ Επιχειρηματικοῦ [του] Σχεδίου, β) νὰ διασφαλίσῃ ὅτι ἡ Ἑλληνικὸ Α.Ε. θὰ λάβῃ ὅλες τὶς ἀπαραίτητες ἀδειες καὶ θὰ προβεῖ σε ὅλες τὶς ἀπαραίτητες ἐνέργειες (συμπεριλαμβανομένων αἰτήσεων κ.λπ.) γιὰ νὰ εξασφαλίσῃ τὴν ἐκτέλεση τοῦ Επιχειρηματικοῦ [του] Σχεδίου, γ) νὰ διασφαλίσῃ τὴ χρηματοδότηση τῆς Ἑλληνικὸ Α.Ε. γιὰ τὸ σκοπὸ τῆς υλοποίησης τοῦ συνόλου τοῦ Επιχειρηματικοῦ [του]

---

Δημόσιο ἢ σὲ Νομικὰ Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (βλ. § 1 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ Νόμου).

<sup>40</sup> Ἀπόφασις ὑπ' ἀριθμ. 185/2013 τῶν Ὑπουργῶν: Οἰκονομικῶν· Ἀναπτύξεως, Ἀνταγωνιστικότητος καὶ Ναυτιλίας· Περιβάλλοντος, Ἐνεργείας καὶ Κλιματικῆς Ἀλλαγῆς· Ὑποδομῶν, Μεταφορῶν καὶ Δικτύων· Ἐργασίας καὶ Κοινωνικῆς Ἀσφάλισεως («Μεταφορὰ στὴν εταιρεία «Ταμεῖο Αξιοποίησης Ἰδιωτικῆς Περιουσίας τοῦ Δημοσίου» περιουσιακῶν στοιχείων τοῦ Δημοσίου κατὰ τὶς διατάξεις τοῦ Ν. 3986/2011») (βλ. ΦΕΚ 2061 τεῦχος Β / 16-9-2011).

Σχεδίου». Στην προκήρυξη αποτυπώνεται μέρος της κατευθυντηρίου φιλοσοφίας αναπτύξεως δια τὸν Μ.Π.Ε.Α., ἀναφέρεται ὅμως ὅτι τὸ κανονιστικό πλαίσιο τῆς ἀξιοποιήσεως θὰ ῥυθμιζόταν βάσει Νόμου πὸν θὰ ψηφίζόταν συντόμως (ὁ Νόμος αὐτὸς εἶναι ὁ 4062/2012)<sup>41</sup>.

Στὴν διαγωνιστικὴ διαδικασίᾳ συμμετέσχον ἀρχικῶς ἑννέα ὑποψήφιοι ἐπενδυταί, ἐκ τῶν ὁποίων στὸν δευτέρου γύρου προεκρίθησαν, τὴν 11-9-2012, οἱ ἑξῆς τέσσερες: “London & Regional Properties (L&R)”, “Qatari Diar”, “Elbit Imaging Ltd.” καὶ ἡ “Lamda Development A.E.”<sup>42</sup>. Δεδομένου τοῦ ὅτι ἡ “Qatari Diar” ἀπεσύρθη ἀπὸ τὴν διαδικασίᾳ (τὴν 26-11-2013), τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. στὶς 6-12-2013 ἀπηύθυνε στοὺς ἐναπομείναντας τρεῖς τὴν τελικὴ πρόσκλησι ὑποβολῆς προσφορᾶς (ἡ ἀρχικὴ εἶχε γίνῃ τὴν 9-1-2013), διὰ τὴν ἀπόκτησι τοῦ 100% (ἐν τέλει) τοῦ μετοχικοῦ κεφαλαίου τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» (τὸ ὁποῖο ἐν τῷ μεταξὺ κεφάλαιο εἶχε πλέον ἀύξηθῆ (δυνάμει τῆς ἀπὸ 23-03-2012 ἀποφάσεως τῆς Ἑκτάκτου Γενικῆς Συνελεύσεως τῆς ἐταιρείας) σὲ 3.800.000 €, διαιρούμενο σὲ 38.000 ὀνομαστικὰς μετοχὰς, ἀξίας 100 € ἐκάστη καὶ εἶχε ἀναληφθῆ ἐξ ὀλοκλήρου ἀπὸ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο). Ἡ μοναδικὴ ἐκ τῶν τριῶν ὡς ἄνω ἐταιρειῶν πὸν ὑπέβαλε ἐν τέλει προσφορὰ διὰ τὸ ἐπιχειρηματικὸ τῆς σχέδιο (τὸ «σενάριο Foster»), ἦταν ἡ “Lamda Development A.E.”, τὴν 27-2-2014. Ὅμως ἡ προσφορὰ τῆς αὐτῆ δὲν ἔγινε δεκτὴ, διότι ἦταν μικροτέρα τοῦ ἐκτιμητικοῦ ἀποτελέσματος τῆς (ἀπὸ 18-3-2014) «ἐκτιμήσεως Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.». Ἦταν ἡ δευτέρα, ὑποβληθεῖσα τὴν 26-3-2014, προσφορὰ τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας, πὸν ἔγινε ἐν τέλει δεκτὴ.

---

<sup>41</sup> Σημειοῦται ὅτι ἡ ὀνομασίᾳ «Μητροπολιτικὸς Πόλος Ἑλληνικοῦ - Ἁγίου Κοσμά» (Μ.Π.Ε.Α.) δὲν ὑπῆρχε ἀκόμη, διότι τὸ παράκτιο μέτωπο δὲν εἶχε ἀκόμη (τουλάχιστον ὄχι τυπικῶς) συμπεριληφθῆ στὸ ὅλο ἀκίνητον. Συμπεριελήφθη ἀκριβῶς δυνάμει τοῦ Ν. 4062/2012.

<sup>42</sup> Ἀρθρογραφία τοῦ Τύπου πὸν μοῦ παρεδόθη ἀπὸ τὴν Οἰκονομικὴ Εἰσαγγελία, εἶχε νὰ κάνῃ μὲ τὸ ὅτι ἡ “Lamda Development A.E.” δὲν πληροῦσε τὰ κριτήρια διὰ νὰ προκριθῆ στὴν δευτέρα φάσι τοῦ διαγωνισμοῦ, καθὼς παρουσίαζε παθητικὸ στοὺς ἰσολογισμοὺς τῆς. Τὸ ζήτημα αὐτὸ δὲν θὰ ἐξετασθῆ στὴν παροῦσα πραγματογνωμοσύνη.

## β. Ο Νόμος 3986/2011 και το «Δικαίωμα Έπιφανείας» – «Έμπράγματα Δικαιώματα»

Προτού καταπιασθούμε με την Σύμβαση μεταξύ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και σχήματος υπό την “Lamda Development”, δέον να ασχοληθούμε ολίγον με τον προαναφερθέντα Ν. 3986/2011 (που θα καληται ένιστε και «**Νόμος Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.**» χάριν συντομίας στην παρούσα πραγματογνωμοσύνη) και τας Κοινάς Υπουργικές Αποφάσεις υπ’ αριθμ. 225 και 234/2013, από όπου απορρέει το ιδιότυπο ιδιοκτησιακό καθεστώς του εκτιμωμένου.

### Ο Ν. 3986/2011 και το «Δικαίωμα Έπιφανείας»

Είναι με το Κεφάλαιο Γ’ του ως άνω Νόμου<sup>43</sup>, που εισάγεται στην Ελληνική Νομοθεσία ή έννοια της συστάσεως «Δικαιώματος Έπιφανείας επί Δημοσίων Κτημάτων». Το δικαίωμα αυτό δίδει εν ολίγοις σε κάποιον ιδιώτη (τόν «έπιφανειούχο») την εκμετάλλευσή δια κάποια συγκεκριμένη χρονική περίοδο ενός κτήματος που παραμένει δημόσιο<sup>44</sup> (είναι μια πρακτική εύρέως διαδομένη π.χ. στην Αγγλία). Ο ακριβής όρισμός της «Έπιφανείας» όρίζεται στην § 1 του άρθρου 18 ως έξης: «“Έπιφάνεια” είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος δημοσίου κτήματος, που δεν του ανήκει, και να ασκεί στο κτίσμα τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας»<sup>45</sup>. Συμφώνως προς την § 2 του άρθρου 19, ή χρονική περίοδος δια την

<sup>43</sup> Ν. 3986/2011 («Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015»), κεφάλαιο Γ’ («Δικαίωμα Έπιφανείας επί Δημοσίων Κτημάτων») (άρθρα 18-26) (βλ. ΦΕΚ 152 τεύχος Α / 1-7-2011).

<sup>44</sup> Ως δημόσια κτήματα όρίζονται «τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, ή και σε εταιρείες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μπορεί να επεκτείνεται η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου και σε ακίνητα κληροδοτημάτων» (βλ. § 4 του άρθρου 18).

<sup>45</sup> Κάτι που απορρέει εκ του ως άνω όρισμού είναι ότι επί οικοδομής που έχει ανεγερθή επί εδάφους δημοσίου κτήματος βάσει δικαιώματος έπιφανείας, μπορεί να συσταθί όριζόντιος ιδιοκτησία, ή όποια όμως δέν μπορεί να έχη ποσοστό συγκυριότητας



όποια μπορεί να γίνη δια ένα συγκεκριμένο ακίνητο σύστασις του δικαιώματος, μπορεί να κυμαίνεται μεταξύ 5 και 50 ετών. Στο τέλος της περιόδου αυτής, τα κτίρια που έχουν κτισθή στο κτήμα περιέχονται στον κύριο αυτού (στο Έλληνικό Δημόσιο δηλαδή (υπό την ευρύτερα έννοια) – αν δεν έχει εν τῷ μεταξύ μεταβιβασθή σε τρίτον ή κυριότης κλπ.) και ο επιφανειούχος δεν έχει δικαίωμα να αξιώση αποζημίωσι, ούτε δὲ να τὰ κατεδαφίση (ἢ να τὰ απομακρύνῃ ἀπὸ τὴν θέσι των) (βλ. § 6 και 7 τοῦ ἄρθρου 22). Ὅσον ἀφορᾷ στο ἀντάλλαγμα διὰ τὴν σύστασι τοῦ Δικαιώματος Ἐπιφανείας ὑπὲρ τοῦ ἐπιφανειούχου (βλ. ἄρθρο 25), αὐτὸ μπορεί να καταβληθῇ εἴτε ὀλόκληρο κατὰ τὴν σύστασι, εἴτε τὸ ἰσόποσο (μὲ τὴν ἐφαρμογὴ καταλλήλου ἐπιτοκίου προεξοφλήσεως) σταδιακῶς.

Ὁ Νόμος ἀφήνει πάντως ἀνοιχτὸ και ἓνα «παραθυράκι», δυνάμει τοῦ ἄρθρου 20, να ὑπάρξουν αἱ ἐξῆς ὑπὲρ τοῦ ἐπιφανειούχου παρεκκλίσεις, κατὰ τὴν κατάρτισι τῆς συστάσεως:

- να ἀποκτήσῃ αὐτὸς δικαίωμα ἀποζημιώσεως μετὰ τὴν λῆξι τοῦ δικαιώματός του ἐπὶ τῶν κτιρίων που θὰ ἀνεγείρῃ στο κτήμα (βλ. § ζ τοῦ ἄρθρου)·
- να παρατείνῃ μὲ μονομερῆ δήλωσί του, μετὰ τὴν λῆξι τῆς ἀρχικῆς διαρκείας τοῦ Δικαιώματος Ἐπιφανείας του, τὸν χρόνο διαρκείας τοῦ δικαιώματος, που πάντως δὲν θὰ μπόρῃ να ὑπερβαίνῃ τὰ 80 ἔτη, ἢ 100 ἂν πρόκειται περὶ κατοικιῶν (βλ. § στ τοῦ ἄρθρου)·
- να μὴν παραιτηθῇ τοῦ Δικαιώματος Ἐπιφανείας μετὰ τὴν λῆξι τῆς περιόδου (βλ. § ι τοῦ ἄρθρου).

Τονίζεται ὅτι ἡ σύστασις Δικαιώματος Ἐπιφανείας δὲν ἔχει ἀκόμη ὑπογραφῇ μετὰ τοῦ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και τοῦ σχήματος ὑπὸ τὴν “Lamda Development A.E.”, ὡς ἐκ τούτου αἱ ὡς ἄνω παρεκκλίσεις δὲν ἔχουν ἀκόμη ἀποκλεισθῇ.

*«Ἐμπράγματα δικαιώματα» ἐπὶ τοῦ ἐκτιμωμένου*

Δυνάμει τῶν Αποφάσεων ὑπ’ ἀριθμ. 225/2013 και 234/2013 τῆς Διυπουργικῆς Ἐπιτροπῆς Αναδιαρθρώσεων και Ἀποκρατικοποιήσεων<sup>46 47</sup>, θὰ

---

(συνιδιοκτησίας) ἐπὶ τῆς γῆς (βλ. § 5 τοῦ ἄρθρου 19).

<sup>46</sup> Απόφασις ὑπ’ ἀριθμ. 225/2013 τῶν Ὑπουργῶν: Οικονομικῶν· Ἀναπτύξεως,



μεταβιβασθούν και θα περιέλθουν άνευ ανταλλάγματος από το Έλληνικό Δημόσιο στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.:

- το Δικαίωμα Έπιφανείας του Μ.Π.Ε.Α. δια χρονική περίοδο 99 ετών, ή οποία θα ξεκινήσει από την στιγμή που θα υπογραφη (βάσει συμβολαιογραφής πράξεως) ή σύστασις του δικαιώματος (το Έλληνικό Δημόσιο θα εκπροσωπηθῆ από τὸν Ὑπουργὸ Οἰκονομικῶν)
- ποσοστὸ 30% ἐξ ἀδιδαιρέτου τοῦ Μ.Π.Ε.Α., κατὰ πλήρη κυριότητα, νομὴ καὶ κατοχή, κατόπιν αὐτουσίῳ διανομῆς πὺ θα πραγματοποιηθῆ μεταξὺ τοῦ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου (ἐκπροσωπούμενου πάλι ἀπὸ τὸν Ὑπουργὸ Οἰκονομικῶν) καὶ τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ἢ τῶν εἰδικῶν διαδόχων αὐτοῦ (κατὰ τὰ ποσοστὰ συνιδιοκτησίας τοῦ καθενὸς τῶν συμβαλλομένων μερῶν), ἀφοῦ ὅμως θα ἔχη πρῶτα ἐγκριθῆ τὸ Σχέδιο Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α.<sup>48</sup>.

Ἀπὸ τὰ παραπάνω προκύπτει ὅτι ὠρισμένοι ὀριζόντιοι / κάθετοι ἰδιοκτησίαι πὺ θα κτισθοῦν στὸ ἐκτιμώμενο, θα ἔχουν ποσοστὸ συγκυριότητος ἐπὶ τῆς γῆς (κάτι πὺ δὲν προβλέπεται ἀπὸ τὸ Δικαίωμα Έπιφανείας). Ὅσον ἀφορᾷ στὴν διάρκεια τοῦ Δικαιώματος Έπιφανείας, σημειοῦται ὅτι αὐτὴ ὀρίζεται στὰ 99 ἔτη, κατὰ παρέκκλιση τῆς προαναφερθείσης § 2 τοῦ ἀρθροῦ 19 τοῦ Ν. 3986/2011, πὺ ὀρίζει στὰ 50 ἔτη τὴν μεγίστη ἐκ τῶν προτέρων συμφωνηθεῖσα διάρκεια.

---

Ἀνταγωνιστικότητος, Ὑποδομῶν, Μεταφορῶν καὶ Δικτύων Περιβάλλοντος, Ενεργείας καὶ Κλιματικῆς Ἀλλαγῆς Ἔργασίας, Κοινωνικῆς Ασφαλίσεως καὶ Προνοίας («Μεταφορὰ στὴν εταιρεία «Ταμεῖο Ἀξιοποίησης Ἰδιωτικῆς Περιουσίας τοῦ Δημοσίου» περιουσιακῶν στοιχείων τοῦ Δημοσίου κατὰ τις διατάξεις τοῦ Ν. 3986/2011») (βλ. ΦΕΚ 2061 τεῦχος Β / 16-9-2011).

<sup>47</sup> Απόφασις ὑπ' ἀριθμ. 234/2013 τῶν Ὑπουργῶν: Οἰκονομικῶν Ἀναπτύξεως, Ἀνταγωνιστικότητος, Ὑποδομῶν, Μεταφορῶν καὶ Δικτύων Περιβάλλοντος, Ενεργείας καὶ Κλιματικῆς Ἀλλαγῆς Παιδείας καὶ Θρησκευμάτων, Πολιτισμοῦ καὶ Ἀθλητισμοῦ Τουρισμοῦ («Μεταφορὰ στὴν ἀνώνυμη εταιρεία με τὴν επωνυμία «Ταμεῖο Ἀξιοποίησης Ἰδιωτικῆς Περιουσίας τοῦ Δημοσίου Α.Ε.» περιουσιακῶν στοιχείων τοῦ Δημοσίου κατὰ τις διατάξεις τοῦ ν. 3986/2011») (βλ. ΦΕΚ 15 τεῦχος Β / 10-1-2013).

<sup>48</sup> Ἡ Απόφασις ὑπ' ἀριθμ. 234/2013 συνεπλήρωσε τὴν ὑπ' ἀριθμ. 225/2013 ὡς πρὸς τὸ ὅτι ἐξαίρεθησαν τῆς συνολικῆς ἐκτάσεως ὁ αἰγιαλὸς καὶ ἡ παραλία.

### γ. Η υπογραφεύσα Σύμβασις<sup>49</sup>

Η Σύμβασις υπεγράφη τὴν 14-11-2014 μεταξὺ τῶν: Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (πωλητοῦ), τῆς “Hellinikon Global I S.A.” (ἀγοραστοῦ)<sup>50</sup>, τῆς “*Lamda Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχῶν και Αξιοποίησης Ακινήτων*” (ἐγγυητοῦ τοῦ ἀγοραστοῦ) καὶ τοῦ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου (ἐκπροσωπούμενου ἀπὸ τοὺς Ὑπουργούς: Οἰκονομικῶν Ὑποδομῶν, Μεταφορῶν καὶ Δικτύων· Περιβάλλοντος, Ἐνεργείας καὶ Κλιματικῆς Ἀλλαγῆς (Π.Ε.Κ.Α.)· Πολιτισμοῦ καὶ Ἀθλητισμοῦ· Τουρισμοῦ). Ἐπαναλαμβάνεται (ἔχει ἀναφερθῆ σὲ ὑποσημείωσι) ὅτι ὅταν υπεγράφη ἡ Σύμβασις, στὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» εἶχε περιέλθει πλέον καὶ τυπικῶς (δυνάμει τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.») ἡ διοίκησις, διαχειρίσις, ἀξιοποίησις καὶ ἐκμετάλλευσις καὶ τοῦ παρακτίου μετώπου – συμπεριλαμβανομένου τοῦ αἰγιαλοῦ καὶ τῆς παραλίας<sup>51</sup>. Ἐπίσης ἐπαναλαμβάνεται ὅτι ἡ Σύμβασις, ἀφορῶσα στὸ 100% τῶν μετοχῶν (καὶ ὄχι σὲ πλειοψηφικὸ πακέτο), ἀποτελεῖ τὸ ἀρχικὸ, ἀκόμα, στάδιο τῆς ἀγοραπωλησίας.

#### «Ἀναβλητικαὶ αἰρέσεις»

Εἶναι στὸ κεφάλαιο 2 (ἄρθρα 2.1 ἕως 2.11), πού ἀναφέρεται ὅτι ἡ ὀλοκλήρωσις τῆς ἀγοραπωλησίας τῶν μετοχῶν τελεῖ ὑπὸ τὴν ἐκπλήρωσι μιᾶς σειρᾶς ὄρων:

- νὰ ἐγκριθῆ μὲ Προεδρικὸ Διάταγμα, ἀφοῦ πρῶτα θὰ ἔχη κυρωθῆ ἀπὸ τὸ Ἑλληνικὸ Κοινοβούλιο, τὸ Σχέδιο Ὀλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α., τὸ τελικὸ δηλαδὴ σχέδιο ὅσον ἀφορᾷ στὸν χωρικὸ προορισμὸ τοῦ ἀκινήτου, πού θὰ ἔχη προκύψει συμφώνως πρὸς τὸν Ν. 4062/2012 καὶ βάσει τοῦ «σεναρίου Foster» (ἀπὸ τὸ ὁποῖο δὲν θὰ πρέπη νὰ διαφέρη οὐσιωδῶς) (βλ. ἄρθρα 2.2 (i) καὶ (ii) τῆς Συμβάσεως)· κατόπιν νὰ τεθοῦν ἐν ἰσχύι αἱ Κοιναὶ Ὑπουργικαὶ Ἀποφάσεις πού

<sup>49</sup> Σημειοῦται ὅτι ἐκφεύγει τοῦ γνωστικοῦ ἀντικειμένου τοῦ ὑποφαινομένου πραγματογνώμονος ἢ εἰς βάθος ἐξέτασις τῆς Συμβάσεως. Αὐτὸς θὰ παραθέσῃ μιὰ σύνοψι αὐτῆς – καὶ δὴ τὰ σημεία πού κατὰ τὴν κρίσι του ἔχουν σχέσι μὲ τὸν στόχο τῆς πραγματογνωμοσύνης του.

<sup>50</sup> Νὰ μὴν συγχέεται μὲ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.».

<sup>51</sup> Βλ. ἄρθρο 7, § 1, περὶπτ. α τοῦ ὡς ἄνω Νόμου (4062/2012).

προβλέπονται από τον ως άνω Νόμο σχετικώς με την χωροθέτησι του επενδυτικού σχεδίου (γενική διάταξις ανεγερθησομένων κτιρίων και εγκαταστάσεων κλπ.) (βλ. άρθρο 2.2 (iii) της Συμβάσεως): περισσότεραι λεπτομέρειαι περί τούτων αναφέρονται στο επόμενο κεφάλαιο της παρούσης:

- να μεταβιβασθῶν στήν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» (δηλαδή στήν ἐπενδύτρια εταιρεία) τὰ Ἐμπράγματα Δικαιώματα τοῦ ἀκινήτου (δηλαδή τὰ ἀναφερθέντα στήν παράγραφο β τοῦ παρόντος κεφαλαίου, πού θὰ πρέπει πρώτα νὰ ἔχουν μεταβιβασθῆ στοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.): τὸ Δικαίωμα Ἐπιφανείας διὰ 99 ἔτη καὶ τὸ 30% ἐξ ἀδιαιρέτου τῆς πλήρους κυριότητος (βλ. άρθρο 2.2 (iv) τῆς Συμβάσεως): σχετικῶς δὲ μετὰ τὸ διάγραμμα διανομῆς τοῦ ἀκινήτου, συμπληροῦνται (σὲ σχέσι μετὰ τῶν Κοινῶν Ὑπουργικῶν Αποφάσεων) ὅτι τὸ 30% ἐξ ἀδιαιρέτου θὰ ἀφορᾷ στοῦ 30% τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Αεροδρομίου καὶ στοῦ 30% τῆς ἐκτάσεως τοῦ παρακτίου μετώπου (βλ. άρθρο 2.2 (iv) τῆς Συμβάσεως):
- νὰ συσταθῆ βάσει νομοθετικῆς πράξεως φορεὺς ἐπιφορτισμένος μέ: α) τὴν διαχείρισι καὶ λειτουργία τῶν κοινοχρήστων χώρων καὶ ὑποδομῶν, ἔργων καὶ ἐξοπλισμῶν ἐντὸς τοῦ Μ.Π.Ε.Α.: β) τὴν εἰσπραξι καὶ διαχείρισι ὁποιαδήποτε ἀνταποδοτικῶν τελῶν καὶ ἀναλόγων χρεώσεων (βλ. άρθρο 2.2 (vi) τῆς Συμβάσεως):
- νὰ μὴν ἐκδοθῆ ἀμετάκλητος δικαστικὴ ἀπόφασις ἢ νὰ μὴν ἐπέλθῃ Γεγονὸς Ἀνωτέρας Βίας<sup>52</sup>, πού νὰ ἔχη ὡς ἀποτέλεσμα τὴν μείωσι τῆς Δομησίμου Ἐπιφανείας κατὰ ποσοστὸ μεγαλύτερο τοῦ 5%:
- νὰ θεσπίσῃ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο γενικὸ νομοθετικὸ πλαίσιο διὰ τὴν χορήγησι ἀδειῶν λειτουργίας casino καὶ τὴν χορήγησι, μέσω δημοσίου διαγωνισμοῦ, τῆς ἀναγκαίας ἀδείας διὰ τὴν περίπτωσι τοῦ casino τοῦ

---

<sup>52</sup> Ὡς Γεγονὸς Ἀνωτέρας Βίας ὀρίζεται (βλ. άρθρο 13 τῆς Συμβάσεως) ἕνα γεγονός ἢ συμβάν πού ἐκφεύγει τοῦ ἐλέγχου ἢ τῆς ἐπιρροῆς τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἢ τοῦ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου καὶ τὸ ὁποῖο δὲν θὰ μπορούσε νὰ εἶχε προβλεφθῆ ἢ ἀποφευχθῆ, ἀκόμη κι ἂν τὰ συμβαλλόμενα μέρη εἶχαν ἐπιδείξει ἰδιαίτερα σύνεσι.

Μ.Π.Ε.Α. (βλ. άρθρο 2.2 (vi) της Συμβάσεως)<sup>53</sup>.

- να απορριφθῶν ὀριστικῶς ἔξι ἐκκρεμοῦσαι αἰτήσεις ἀκυρώσεως<sup>54</sup> καὶ νὰ μὴν ὑπάρχουν ἕτεροι τοιαῦται σχετικῶς μέ: α) τὰ τῆς χωροθετήσεως τοῦ ἐπενδυτικοῦ σχεδίου, ὅσον ἀφορᾷ στὰς περιοχὰς πρὸς πολεοδόμησι καὶ τὰς περιοχὰς ἀναπτύξεως· β) τὰ τῆς προαναφερθείσης αὐτουσίου διανομῆς· γ) τὰ τῆς προαναφερθείσης μεταβιβάσεως τῶν «Ἐμπραγμάτων Δικαιωμάτων»· δ) τὰ τοῦ προαναφερθέντος φορέως διαχειρίσεως τοῦ ἀκινήτου (βλ. ἄρθρα 2.2 (viii) καὶ (ix) τῆς Συμβάσεως)
- νὰ παραδοθῆ τὸ ἀκίνητο ἐλεύθερο ἀπὸ κατοχὴ τρίτων στὸ σύνολο του, πλήν: α) τῆς μαρίνας<sup>55</sup>· β) τοῦ ἀμαξοστασίου τοῦ τραμ· γ) τοῦ Κέντρου

---

<sup>53</sup> Διὰ τὴν ἀκρίβεια ὁ ὅρος αὐτὸς γράφεται στὴν Σύμβασι ὑπὸ τὴν προϋπόθεσι ὅτι «το Σχέδιο Γενικῆς Διάταξης προβλέπει ζώνη ἀναψυχῆς με ἐπιτρεπόμενη χρῆσι «τουρισμοῦ / ἀναψυχῆς», που ἐπιτρέπει τὴν εγκατάστασι καζίνο στο Ἀκίνητο». Ὅπως θὰ δοῦμε στὸ κεφ. VI τῆς παρούσης, ἀφοῦ ἡ παροῦσα ἐκδοχὴ τοῦ «σεναρίου Foster» προβλέπει τὴν ὑπαρξὶ casino, ἡ Σύμβασις προφανῶς εἰσάγει ἐδῶ μιὰν ἀμφιβολία ὡς πρὸς τὸ ἂν θὰ προβλέπεται αὐτὸ ἀπὸ τὸ ἐγκριθησόμενον Σχέδιο Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως.

<sup>54</sup> Πρόκειται περὶ τῶν ὑπ' ἀριθμ. καταθέσεως 4062/2012, 1100/2013 καὶ 1382/2013 τῶν Θωμοπούλου κλπ., 1220/2013 καὶ 1222/2013 τῆς Ι.Μ. Γλυφάδας καὶ 1125/2013 τοῦ Δήμου Ἑλληνικοῦ - Ἀργυρουπόλεως, ποὺ στρέφονται ἡ πρώτη κατὰ τῆς ὑπ' ἀριθμ. 206/2012 Ἀποφάσεως τῆς Διυπουργικῆς Ἐπιτροπῆς Ἀναδιαρθρώσεων καὶ Ἀποκρατικοποιήσεων, ἡ δευτέρα, τρίτη καὶ τετάρτη κατὰ τῆς ὑπ' ἀριθμ. 225/2013 Ἀποφάσεως τῆς ὡς ἄνω Ἐπιτροπῆς, ἡ ἕκτη κατὰ τῆς ὑπ' ἀριθμ. 227/2013 Ἀποφάσεως τῆς ὡς ἄνω Ἐπιτροπῆς καὶ ἡ πέμπτη κατὰ τῆς ὑπ' ἀριθμ. Β1/30215/28392/4466/2010 Διαπιστωτικῆς Πράξεως Περιγραφῆς Ἀκινήτων τοῦ Ὑπουργοῦ Οἰκονομικῶν καὶ τοῦ Ἀναπληρωτοῦ Ὑπουργοῦ Ἐργασίας καὶ Κοινωνικῆς Ασφαλίσεως. Τὸ περιεχόμενον τῶν αἰτήσεων αὐτῶν (θιγουσῶν μεταξὺ ἄλλων ζητήματα ἀντισυνταγματικότητος τῆς Συμβάσεως) δὲν θὰ ἐξετασθῆ στὴν παροῦσα πραγματογνωμοσύνη.

<sup>55</sup> Ἡ Σύμβασις ἀναφέρεται καὶ σὲ ἓνα ἀκίνητο ποὺ ὑποτίθεται ὅτι ἀναφέρεται στὴν περιπτ. γ τῆς §1 τοῦ ἄρθρου 7 τοῦ Νόμου 4062/2012 (τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»). Ὅμως περιπτώσις γ δὲν ὑπάρχει στὸν Νόμο αὐτόν (ἡ παράγραφος 1 τοῦ ἄρθρου 7 ἔχει μόνον δύο περιπτώσεις (α καὶ β)).

Έλέγχου περιοχής Αθηνών – Μακεδονίας· επίσης θα μπορούν να παραμένουν δημόσιαι υπηρεσίες, σωματεία ή Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου που είναι ήδη εγκατεστημένα εντός του εκτιμωμένου, κατόπιν συμφωνίας μεταξύ αυτών και της «Ελληνικό Α.Ε.» (του επενδυτού δηλαδή)<sup>56</sup>.

Στο άρθρο 2.3 της Συμβάσεως αναφέρεται ότι αν οι ως άνω όροι («άναβλητικοί αιρέσεις») δεν έχουν πληρωθεί εντός διαστήματος δύο ετών από την υπογραφή της Συμβάσεως (σημ.: μέχρι την 13-11-2016 δηλαδή), τότε ο Αγοραστής θα δικαιούται να καταγγείλη την Σύμβαση και να αποσύρει την Έγγυητική Έπιστολή Πρώτης Δόσεως<sup>57</sup>. Κατόπιν αυτού, ουδέν των συμβαλλομένων μερών θα φέρη οιαδήποτε ευθύνη έναντι του άλλου.

#### Το τίμημα

Ως αντάλλαγμα δια την μεταβίβαση των πωλουμένων μετοχών (και ως εκ τούτου των Έμπραγματων Δικαιωμάτων που θα αποκτήσει επί του εκτιμωμένου), ο Αγοραστής συνεφώνησε (βλ. άρθρο 3.1 της Συμβάσεως) ότι θα καταβάλει το ποσό των 915.000.000 €, όχι όμως τοις μετρητοίς, αλλά σε βάθος δέκα ετών ακριβώς από την ημερομηνία μεταβίβασης. Ειδικότερον, ο τρόπος καταβολής του τιμήματος είναι ο εξής (ως «έτος 0» ορίζεται το έτος που αρχεται από την ημερομηνία μεταβίβασης, κατά την οποία και θα πραγματοποιηθεί η καταβολή της πρώτης δόσεως):

Χρόνος (σε έτη)	0	3	4	5	6	7	10	Τίμημα (όνομ. αξία)
Δόσεις (σε έκατομμύρια €)	300	45	45	45	40	220	220	915

<sup>56</sup> Δια την ακρίβεια δια το Κέντρο Έλέγχου, το άμαξοστάσιο του τράμ, αλλά και δια δημοσίας υπηρεσίας, σωματεία ή Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου που είναι εγκατεστημένα εντός του εκτιμωμένου και θα συμφωνηθεί να παραμείνουν εντός αυτού, ή Σύμβασις δεν αναφέρεται άμέσως, αλλά έμμέσως, παραπέμπουσα στον «Νόμο Μ.Π.Ε.Α.» – και ειδικότερον στην §1 του άρθρου 8 (βλ. δια περαιτέρω λεπτομερείας την παράγραφο γ του έπομένου κεφαλαίου της παρούσης).

<sup>57</sup> Το ποσό της έγγυήσεως ώρισθη στα 30.000.000 € (βλ. άρθρο 5.1).

Προκειμένου να γίνη ή αναγωγή της ως άνω ονομαστικής αξίας του τιμήματος σε παρούσα αξία (αξία τοῖς μετρητοῖς δηλαδή), ἡ Σύμβασις ἀναφέρει ὅτι πρέπει νὰ χρησιμοποιηθῆ ἓνα ἐπιτόκιο (συντελεστής) προεξοφλήσεως ἴσο πρὸς 12% (βλ. ὄρισμό «Παρούσης Ἀξίας» στὸ ἄρθρο 1.1 τῆς Συμβάσεως). Κατὰ τὴν ἄποψι τοῦ ὑποφαινομένου πραγματογνώμονος, ὁ συντελεστής αὐτὸς εἶναι ὑψηλός. Ἡ σχετικὴ συλλογιστικὴ θὰ ἀναπτυχθῆ περαιτέρω στὰ κεφάλαια V καὶ VI, ὅμως ἐδῶ δίδεται ἐνδεικτικῶς ἓνας πίναξ, στὸν ὁποῖον ἐμφαίνεται ἡ παρούσα ἀξία συναρτήσῃ τοῦ ἐπιτοκίου προεξοφλήσεως:

Ἐπιτόκιο προεξοφλήσεως:	6%	7,5%	9%	10,5%	<b>12%</b>	13,5%	15%
Παρούσα Ἀξία (σὲ ἑκατομ. €)	704	667	633	603	<b>576</b>	553	532

Ἀπὸ τὸν ὡς ἄνω πίνακα προκύπτει ὅτι μὲ βάσι τὸ ἐπιτόκιο προεξοφλήσεως πὺ θεώρησε τὸ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (12%), τὸ τίμημα σὲ παρούσα ἀξία πὺ θὰ πρέπη νὰ καταβάλη ἡ ἐπενδύτρια ἐταιρεία (περίπου 576 ἑκατομ. €) εἶναι κατὰ 15 ἑκατομμύρια € μεγαλύτερο τοῦ ἐκτιμητικοῦ ἀποτελέσματος τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.” (περίπου 560 ἑκατομ. €).

#### “Earn-out”

Ἡ Σύμβασις προβλέπει (βλ. ἄρθρα 3.2 ἕως 3.6) καὶ Δικαιώματα τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ἐπὶ ἀποδόσεων, δηλαδή δίδεται ἡ δυνατότης στὸ Ταμεῖο νὰ συμμετέχη στὰ μελλοντικὰ οἰκονομικὰ ὀφέλη πὺ θὰ προκύψουν ἀπὸ τὴν ἀνάπτυξι τοῦ Ἔργου (τὸ λεγόμενο “Earn-out” διεθνῶς). Προφανῶς τὰ Δικαιώματα αὐτὰ προέκυψαν εἰς ἀντιστάθμισμα τῆς ἀρχικῆς προθέσεως τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. νὰ κρατήσῃ μειωψηφικὸ πακέτο μετοχῶν. Τὰ κέρδη αὐτὰ δὲν δύνανται νὰ ὑπολογισθοῦν ἐκ τῶν προτέρων, παρὰ μόνον ἀπολογιστικῶς ἐκ τῶν ὑστέρων βάσει τῶν ἀποτελεσμάτων, δι’ αὐτὸ καὶ ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” δὲν τὰ ἔλαβε ὑπ’ ὄψιν στὴν ἐκτίμησί της (τουλάχιστον ὄχι κατὰ τρόπον ἄμεσον). Πάντως κατὰ τὴν κρίσι τοῦ ὑποφαινομένου πραγματογνώμονος αὐτὰ εἶναι ἐξαιρετικῶς ἀμφίβολα, ἀπὸ τὴν στιγμὴ μάλιστα πὺ ἡ ἐλάχιστη ἀποδεκτὴ ἀπόδοσις τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας ἔχει ὀρισθῆ στὸ 15%<sup>58</sup>, καὶ ἔτσι δὲν θὰ

<sup>58</sup> Πιὸ συγκεκριμένως, αὐτὸ πὺ ἔχει συμφωνηθῆ στὴν Σύμβασι, εἶναι ὅτι ἂν ἡ



Ξαναγίνη μνεία περι αὐτῶν στὴν πραγματογνωμοσύνη του (διὰ περισσοτέρας λεπτομερείας περι ἀποδόσεως κλπ., διεξοδική ἀναφορὰ θὰ γίνη στὰ κεφ. V καὶ VI).

#### *Ἀναλήψεις κινδύνου Ἀγοραστοῦ*

Μεταξὺ τῶν ἀναλήψεων κινδύνου ἀπὸ τὴν πλευρὰ τοῦ Ἀγοραστοῦ, συμπεριλαμβάνονται καὶ τέτοιοι ποὺ ἔχουν νὰ κάνουν:

- μὲ τὴν φύσι τῶν περιβαλλοντικῶν, κλιματικῶν, ὑδρολογικῶν, γεωφυσικῶν καὶ γενικῶν συνθηκῶν αἱ ὁποῖαι ἐπικρατοῦν στὸ ἐκτιμώμενο, μὲ τὴν φύσι τοῦ ἐδάφους, μὲ τὴν μορφή καὶ φύσι τοῦ ἐκτιμωμένου, μὲ τὴν φύσι καὶ τὰς ποσότητας τῶν ὑλικῶν καὶ τῶν ἐργασιῶν ποὺ ἀπαιτοῦνται διὰ τὴν ὑλοποίησι τοῦ Ἔργου, μὲ τὰ τεχνικὰ θέματα καθὼς καὶ τὰς κυκλοφοριακὰς ῥυθμίσεις (ὑφισταμένας καὶ ἐκτιμωμένας) τοῦ Ἔργου (βλ. ἄρθρο 8.1 (ii) τῆς Συμβάσεως).
- μὲ τὸν βαθμὸ ἐπαρκείας τῶν μέσων καὶ τῶν δικαιωμάτων προσβάσεως ἀπὸ καὶ πρὸς τὸ ἐκτιμώμενο, μὲ τὴν διαθεσιμότητα τῶν ὑλικῶν ἑλληνικῆς καὶ διεθνούς προελεύσεως, μὲ τὴν διαθεσιμότητα ἐργατικοῦ δυναμικοῦ, μὲ τὴν ὑπαρξὶ δημοσίων ἐγκαταστάσεων κοινῆς ὠφελείας στὸ ἐκτιμώμενο ἢ κοντὰ σὲ αὐτό, μὲ τὴν καταλληλότητα καὶ ἐπάρκεια τοῦ Ἀκινήτου διὰ προσωρινὰς καὶ μονίμους ἐγκαταστάσεις κλπ. (βλ. ἄρθρο 8.1 (iii) τῆς Συμβάσεως).

#### *Υποχρεώσεις Ἀγοραστοῦ - Πωλητοῦ*

Μεταξὺ τῶν ὑποχρεώσεων τοῦ Ἀγοραστοῦ, συμπεριλαμβάνονται καὶ αἱ ἑξῆς:

- νὰ διασφαλίσῃ αὐτὸς ὅτι ἡ «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» θὰ προβῆ σὲ ὅλας τὰς ἀναγκαίας ἐνεργείας, ὥστε νὰ διασφαλισθῇ ἡ ὑλοποίησις ἀπὸ αὐτὴν τοῦ Σχεδίου Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως (συμπεριλαμβανομένης

---

ἐπενδύτρια ἐταιρεία «πιάση τὸν στόχο» τοῦ 15%, τότε τὸ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. θὰ λαμβάνῃ τὸ 30% ἐπὶ τῆς ἑξῆς διαφορᾶς: ἐπιτευχθείσης ἀποδόσεως μείον ἐλαχίστης ἀποδεκτῆς (15%) (βλ. ἄρθρο 3.2 τῆς Συμβάσεως).



της υποβολής όλων των απαιτούμενων αιτήσεων, της εκδόσεως όλων των απαραίτητων αδειών από το «Γραφείο Έλληνικού»<sup>59</sup> κτλ.)<sup>60</sup> (βλ. άρθρο 9.4 (β)).

- να διασφαλίση την χρηματοδότηση της «Έλληνικό Α.Ε.» δια τον παραπάνω σκοπό· σημειούται ρητώς ότι ο Πωλητής δεν θα παράσχη κανενός είδους χρηματοδότηση (βλ. άρθρο 9.4 (β)). τονίζεται δε ότι ή αναλογία Χρέους / Εισφορών μετόχων (δηλαδή πρακτικώς τα δανειζόμενα από Τραπεζικά Ίδρύματα κεφάλαια προς τα ίδια κεφάλαια) δεν θα πρέπει ποτέ να υπερβαίνουν την αναλογία 3:1 χωρίς προηγούμενη έγγραφον συναίνεση του Πωλητού (βλ. άρθρο 9.1 (ii)).
- να διασφαλίση ότι ή «Έλληνικό Α.Ε.» θα επενδύση τα έξής ποσά δια την υλοποίηση του Σχεδίου (βλ. άρθρο 9.8):

Περίοδος χρηματοδότησεως (έτη)	0-5	5-10	10-15
Ποσά (σε €)	1.071.082.541	1.078.996.042	2.439.438.411

- να καταβάλη συγκεκριμένας ποινικας ρήτρας σε περίπτωση μη εκπληρώσεως των ως άνω επενδυτικων του υποχρεώσεων (βλ. άρθρο 9.11), εκτός κι αν αυτά προκύπτουν από Γεγονότα Ανωτέρας Βίας κλπ. (βλ. άρθρο 9.11).
- να διασφαλίση ότι ή «Έλληνικό Α.Ε.» θα ενημερώνη πάραυτα τον Πωλητή και το Γραφείο Έλληνικού σε περίπτωση ευρέσεως αρχαιοτήτων και θα λαμβάνη όλα τα απαραίτητα μέτρα δια την προστασία του εύρηματος.

Μεταξύ των υποχρεώσεων του Πωλητού τώρα συμπεριλαμβάνονται και αί έξής:

<sup>59</sup> Το «Γραφείο Έλληνικού» είναι Αρχή που συστήνεται δυνάμει του «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.», προκειμένου να χορηγή αποκλειστικώς άδειες δομήσεως - κατεδαφίσεως κλπ. δια τας εργασίας στο εκτιμώμενο (βλ. επόμενο κεφάλαιο δια περισσοτέρας λεπτομερείας).

<sup>60</sup> Σημειούται ότι ή επενδύτρια εταιρεία έχει το δικαίωμα κατά την ημερομηνία μεταβιβάσεως των μετοχων να αντικαταστήση τα ύφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «Έλληνικό Α.Ε.» (βλ. άρθρο 2.6 § (v)).

- να εκδίδονται όλα αι άδειαι από το «Γραφείο Έλληνικού» εντός των προθεσμιών που προβλέπεται από τον «Νόμο Μ.Π.Ε.Α.» (βλ. επόμενο κεφάλαιο της παρούσης): τυχόν αναστολή εκτελέσεως ή ακύρωσις, βάσει διοικητικής πράξεως, Οικοδομικής Άδειας, όφειλόμεναι (ή αναστολή ή ή ακύρωσις) σε πράξι ή παράλειψι του Έλληνικού Δημοσίου, αι όποιαι θα έχουν ως αποτέλεσμα την ζημία της Έταιρείας ή την καθυστέρησι των εργασιών πέραν των 90 ήμερών, θα συνιστούν Γεγονός Καθυστερήσεως Δημοσίου και ή επενδύτρια εταιρεία θα δικαιούται αποζημιώσεως (βλ. άρθρο 11.1 (β)).
- σε περίπτωσι εύρέσεως αρχαιοτήτων, ή αρμόδιος αρχαιολογική υπηρεσία θα πρέπει εντός προθεσμίας 60 ήμερών να υποδεικνύη μεθόδους δια την συνέχισι των εργασιών και να προβαίνη στας άπαραιτήτους ενεργείας δια να διασφαλίζη την προστασία του εύρηματος: τυχόν αθέτησις της ως άνω προθεσμίας θα συνιστά επίσης Γεγονός Καθυστερήσεως Δημοσίου (βλ. άρθρα 11.1 (δ) και 9.7).
- σε περίπτωσι που προκύψη καθυστερήσις των εργασιών έξ αιτίας ψηφίσεως Νόμου τροποποιούντος τον Ν. 4062/2012, ή αυξάνοντος τας περιβαλλοντικές υποχρεώσεις της «Έλληνικό Α.Ε.» (έκτός αυτών που επιβάλλονται βάσει Δικαίου Ευρωπαϊκής Ένώσεως), να αποζημιώνη τον Αγοραστή καταβάλλον τους τόκους δια την περίοδο της καθυστερήσεως: αν δέ εκ του ως άνω Νόμου προκύπτουν επιπρόσθετοι εργασίαι, να αναλαμβάνη τὰ έξοδα αυτών (βλ. άρθρα 11.3 (β) και 11.4).
- να κατασκευάση και να λειτουργήση εντός του εκτιμωμένου δημοσίας υπηρεσίας και παροχάς κοινής ωφελείας παρομοίου επιπέδου με αυτάς που παρέχονται σε δήμους όμόρους του ακινήτου (βλ. άρθρο 11.1 (ε))<sup>61</sup>: παροχαι νεροϋ, αερίου και ηλεκτρικού ρεύματος πρέπει να είναι διαθέσιμοι στα όρια του εκτιμωμένου σε επαρκή ποσότητα και

<sup>61</sup> Δεδομένου του ότι το Έλληνικό Δημοσίο δεν εμπλέκεται στην χρηματοδότησι του έργου, το άρθρο προφανώς αναφέρεται, όταν χρησιμοποιη το ρήμα «κατασκευάσει», σε εργασίαις που πρέπει να πραγματοποιηθούν από την την Δ.Ε.Η., την Ε.Υ.Δ.Α.Π. κλπ..

έντος του καταλλήλου χρόνου (βλ. άρθρο 11.1 (γ)).

- να διασφαλίση ότι ο προαναφερθείς φορέας που θα διαχειρίζεται το μητροπολιτικό πάρκο και τους ελεύθερους χώρους (βλ. 2.2 (vi) της Συμβάσεως) θα έχει τους επαρκείς πόρους και χρηματοδότηση (βλ. άρθρο 11.1 (στ)).
- να επιτρέψει στην επενδύτρια εταιρεία μετά την 28-5-2034, αν αυτή το επιθυμεί, να μετεγκαταστήσει ιδίαις δαπάναις το Κέντρο Έλέγχου της περιοχής Αθηνών – Μακεδονίας (έκτος του ακινήτου), υπό τον όρο ότι αυτή ή μετεγκατάστασις δεν θα προκαλέσει οιαδήποτε άδικαιολόγητον διατάραξι κλπ. της Υ.Π.Α. (βλ. άρθρο 11.11)<sup>62</sup>.

#### *Αποζημιώσεις από το Ελληνικό Δημόσιο στον Αγοραστή*

Ο Αγοραστής θα δικαιούται μεταξύ άλλων αποζημιώσει στην περίπτωση κατά την οποία συμβή Γεγονός Αποζημιώσεως (βλ. κατωτέρω), από το οποίο: α) να επέρχεται μείωσις της Δομησίμου Έπιφανείας κατά ποσοστό άνω του 3% στην έκτασι του πρώην Αεροδρομίου ή της παρακτίου ζώνης· β) να μην είναι δυνατόν να συνεχίσουν αι απαιτούμεναι εργασίαι εάν θίγεται ποσοστό άνω του 3% της Δομησίμου Έπιφανείας στο πρώην Αεροδρόμιο ή την παρακτίου ζώνη· ώς Γεγονός δέ Αποζημιώσεως θα νοηται: α) η εύρεσις αρχαιοτήτων· β) δικαστικάι απόφάσεις ή διοικητικάι πράξεις· γ) ο χαρακτηρισμός τμήματος του εκτιμωμένου ως δάσους και δ) το να έχει μολυνθή το έδαφος<sup>63</sup> (βλ. άρθρα 6.4 και 20.1 έως 20.6, καθώς και όρισμό άρθρου 1.1).

#### *Γεγονός Έκτεταμένης Ανωτέρας Βίας*

Καταγγελία της Συμβάσεως από τον Αγοραστή θα μπορέη να γίνεται και στην περίπτωση Γεγονότος Έκτεταμένης Ανωτέρας Βίας (βλ. κατωτέρω),

---

<sup>62</sup> Αυτό δεν αναφέρεται άμέσως, αλλά συνάγεται, καθώς βάσει Κοινής Υπουργικής Απόφάσεως που έδημοσιεύθη σε Φ.Ε.Κ. την 29-5-2014, το Κέντρο Έλέγχου παραμένει στην θέσι του δια περίοδο είκοσι έτων από της ήμερομηνίας δημοσιεύσεως του ΦΕΚ (βλ. αναλυτικάς λεπτομερείας στην § γ του κεφ. IV της παρούσης).

<sup>63</sup> Προφανώς αυτό το άρθρο παραπέμπει μεταξύ άλλων στην μόλυνσι του εδάφους από χημικά (π.χ. κηροζίνη) έξ αιτίας της λειτουργίας του Πρώην Αεροδρομίου.

γεγονότος δηλαδή Ανωτέρας Βίας έχοντας ως συνέπεια τόν μόνιμο περιορισμό της ανάπτυξεως κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 30% της συνολικής Δομησίμου Έπιφανείας του πρώην Αεροδρομίου ή/και της συνολικής Δομησίμου Έπιφανείας του παρακτίου μετώπου, όπως αυτή (ή ανάπτυξίς) θα έχει εγκριθή βάσει των Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων του προαναφερθέντος άρθρου 2.2. (iii)). Ως «μόνιμος» περιορισμός τήν ανάπτυξεως, θεωρείται οιαδήποτε αδυναμία υλοποιήσεως των αντιστοιχών τμημάτων του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αναπτύξεως δια περίοδο επτά συνεχόμενων μηνών.

#### Διάφορα<sup>64</sup>

Σημειούνται τὰ ἑξῆς:

- ὁ Ἀγοραστής θὰ ἔχη τήν δυνατότητα, κατόπιν προηγουμένης ἐγγράφου συναίνεσεως τοῦ Πωλητοῦ, τήν ὁποίαν δέν θὰ ἀρνηται ἄνευ εὐλόγου αἰτίας καί ἡ ὁποία θὰ γίνεται ἐπὶ τῆ βάσει συμβουλῆς τοῦ Συμβούλου υλοποιήσεως (δηλαδή ἑνὸς προσώπου διορισμένου ἀπὸ τὸ Ταμεῖο μὲ ἐξειδίκευσι στὸν τομέα τῆς ἀναπτύξεως ἀκινήτων, πὸ ἐν γένει θὰ πιστοποιῆ τήν υλοποίησι τοῦ Σχεδίου) νὰ τροποποιῆ τὸ «σενάριο Foster» ἢ τὸ (τελικὸ) Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ἀναπτύξεως (βλ. ἄρθρα 9.5 καὶ 15.1).
- τὸ κόστος μετεγκαταστάσεως τῶν δημοσίων ὑπηρεσιῶν κλπ. ἐντὸς τοῦ ἐκτιμωμένου θὰ βαρύνῃ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο: τοῦτο δέν ἀναφέρεται ρητῶς, συνάγεται ὅμως ἐμμέσως πλὴν σαφῶς ἐκ τοῦ γεγονότος ὅτι τὸ ἀκίνητο θὰ πρέπει νὰ παραδοθῆ στὸν Ἀγοραστή ἐλεύθερο ἀπὸ κατοχὴ τρίτων στὸ σύνολό του (βλ. προαναφερθὲν ἄρθρο 2.2. (xi)).

---

<sup>64</sup> Ἡ Εἰσαγγελία παροτρύνεται νὰ ἐξετάσῃ διεξοδικῶς τὴν Σύμβασιν, εἰδικῶς στὰ σημεῖα πὸ ἐκφεύγουν ἐντελῶς τοῦ γνωστικοῦ ἀντικειμένου τοῦ ὑποφαινομένου πραγματογνώμονος (ἔχουν νὰ κάνουν αὐτὰ μὲ ἀπαιτήσεις ἐκ δηλώσεων, ἐγγυητικὰς ἐπιστολάς, ποινικὰς ρήτρας κλπ.).

## IV Ο ΝΟΜΟΣ 4062/2012

Ἡ Ἑνότης Α' τοῦ Ν. 4062/2012<sup>65</sup>, βάσει τῆς ὁποίας καθορίζονται αἱ κατευθυντήριοι γραμμαὶ διὰ τὴν «ὀλοκληρωμένη ἀνάπτυξι» τοῦ Μ.Π.Ε.Α., ἀποτελεῖ στὴν πραγματικότητα ἓνα εἰδικὸ καὶ ἐξελιγμένο νομοθετικὸ πλαίσιο σὲ σχέσι μὲ τὸ τοῦ κεφαλαίου Β' τοῦ Ν. 3986/2011<sup>66</sup> (τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» δηλαδή), πὺ ἀφορᾶ στὴν «ὀλοκληρωμένη ἀνάπτυξι» δημοσίων ἀκινήτων πρὸς ἀξιοποίησι. Αἱ ἀναλογίαι εἶναι προφανεῖς: συμφῶνως πρὸς ἐκεῖνο τὸ κεφάλαιο τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.», Εἰδικὰ Σχέδια Χωρικῆς Ἀναπτύξεως Δημοσίων Ἀκινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) καταρτίζονται καὶ ἐγκρίνονται, δυνάμει Προεδρικοῦ Διατάγματος, προκειμένου νὰ καθορισθῇ ὁ χωρικὸς προορισμὸς (καλεῖται καὶ «ἐπενδυτικὴ ταυτότης») τῶν ἀκινήτων, καθοριζομένων περαιτέρω τῶν ἐπιτρεπομένων ὄρων δομῆσεως καὶ χρήσεων γῆς, περιβαλλοντικῶν ὄρων κλπ. – τὸ «Σχέδιο Ὀλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α.» εἶναι, τρόπον τινά, ἓνα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.: κατόπιν, διὰ τὴν χωροθέτησι τοῦ ἐπενδυτικοῦ σχεδίου (γενικὴ διάταξι κτιρίων / ἐγκαταστάσεων κλπ.) ἐκδίδεται Κοινὴ Ὑπουργικὴ Απόφασις τῶν Ὑπουργῶν Οἰκονομικῶν καὶ Π.Ε.Κ.Α., ὕστερα ἀπὸ αἴτησι τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας – ἀκριβῶς ἢ ἰδίᾳ διαδικασίᾳ ἰσχύει καὶ διὰ τὴν περίπτωσι τοῦ Μ.Π.Ε.Α.: τέλος, αἱ οἰκοδομικαὶ ἄδειαι διὰ τὴν κατασκευὴ τῶν ἀνεγερθησομένων στὸ ἀκίνητο κτιρίων / ἐγκαταστάσεων κλπ. ἐγκρίνονται βάσει τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» ἀπὸ τὸν Ὑ.Π.Ε.Κ.Α., ὕστερα ἀπὸ ὑποβολὴ πλήρους φακέλου στὴν Διεύθυνσι Οἰκονομικῶν καὶ Κτιριοδομικῶν Κανονισμῶν τοῦ Ὑπουργείου του· διὰ τὴν περίπτωσι ὅμως τοῦ Μ.Π.Ε.Α. προβλέπεται, ὅπως ἔχει προαναφερθῆ, εἰδικὴ ἀρμοδία ἀρχή, τὸ «Γραφεῖο Ἑλληνικοῦ», πὺ δὲν ὑπάγεται στὸ Ὑ.Π.Ε.Κ.Α., ἀλλὰ στὸ Ὑπουργεῖο Οἰκονομικῶν.

---

<sup>65</sup> Ν. 4062/2012, Ἑνότης Α (Ἐξιοποίηση τοῦ πρώην αεροδρομίου Ἑλληνικοῦ καὶ ἄλλες διατάξεις) (βλ. ΦΕΚ 70 τεῦχος Α/30-3-2012).

<sup>66</sup> Ν. 3986/2011 («Ἐπείγοντα Μέτρα Ἐφαρμογῆς Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικῆς Στρατηγικῆς 2012-2015»), κεφάλαιο Β' («Πολεοδομικὴ ωρίμανση καὶ ἐπενδυτικὴ ταυτότητα δημοσίων ἀκινήτων καὶ λοιπές ρυθμίσεις γιὰ τὴν ἀξιοποίηση τῆς δημόσιας περιουσίας») (ἄρθρα 10-17) (βλ. ΦΕΚ 152 τεῦχος Α / 1-7-2011).

## **α. Γενικῶς, περὶ τῆς ἐγκρίσεως καὶ ἐφαρμογῆς τοῦ Σχεδίου**

Ἡ γενικὴ φιλοσοφία τοῦ Νομοθέτου ἀποτυπώνεται στὸ ἄρθρο 1<sup>67</sup> τοῦ Νόμου.

Σὲ αὐτὸ ἀναφέρεται ὅτι ἡ ἀξιοποίησις τοῦ Μ.Π.Ε.Α. «*συνιστᾶ σκοπὸ εντόνου δημοσίου συμφέροντος, με τον οποίο επιδιώκεται ιδίως: α) ἡ συμβολὴ στους ἐθνικοὺς δημοσιονομικοὺς καὶ ἀναπτυξιακοὺς στόχους γιὰ τὴν ἀξιοποίησιν τῆς δημόσιας περιουσίας· β) ἡ προσέλκυσις ἐπενδύσεων καὶ δραστηριοτήτων υψηλῆς προστιθέμενης ἀξίας γιὰ τὴν οἰκονομία τῆς Ἀττικῆς καὶ ἐν γένει τῆς χώρας, καθὼς καὶ ἡ ἐνίσχυσις τῆς ἐπιχειρηματικῆς καινοτομίας· γ) ἡ δημιουργία θέσεων ἐργασίας σε τομεῖς με υψηλὴ ἀνταγωνιστικότητά γιὰ τὴν οἰκονομία τῆς Ἀττικῆς καὶ ἐν γένει τῆς χώρας· δ) ἡ ἀνάδειξις τῆς Ἀθῆνας σε πολιτιστικὴ μητρόπολη, τουριστικὸ πόλο διεθνούς ἀκτινοβολίας καὶ σημαντικὸ κέντρο οἰκονομικῆς ἀνάπτυξης καὶ ἐπιχειρηματικότητας, καθὼς καὶ ἐκπαίδευσης καὶ ἐρευνας, στὴν ἐνυρύτερη περιοχὴ τῆς Μεσογείου καὶ τῶν Βαλκανίων· ε) ἡ δημιουργία ἐνός μητροπολιτικοῦ πόλου πολλαπλῶν λειτουργιῶν, ἐθνικῆς ἐμβέλειας καὶ διεθνούς ἀναφοράς· στ) ἡ ἐφαρμογὴ πρότυπων προγραμμάτων ἀστικῆς ἀνάπτυξης καὶ ἀνασυγκρότησης καὶ ἡ ἀπόδοσις στὸ ἐνυρύτερο μητροπολιτικὸ συγκρότημα τῆς πρωτεύουσας χώρων πρασίνου καὶ ἀναψυχῆς, καθὼς καὶ πολιτιστικῶν, ἀθλητικῶν, τουριστικῶν, ἐκπαιδευτικῶν, ἐρευνητικῶν καὶ κοινωνικῶν υποδομῶν υψηλῆς ποιότητας· ζ) ἡ ἐφαρμογὴ προτύπων σχεδίων, μεθόδων καὶ τεχνικῶν γιὰ τὴν ἀξιοποίησιν τοῦ θαλάσσιου μετώπου τοῦ Σαρωνικοῦ καὶ τὴν στροφὴν τῆς πόλης πρὸς τὴ θάλασσα.»*

*Χωρικὸς Προορισμὸς («Ἐπενδυτικὴ Ταυτότης») τοῦ ἀκινήτου*

Στὸ ἄρθρο 2<sup>68</sup> παρατίθενται αἱ προϋποθέσεις πού θὰ πρέπη νὰ πληροῖ τὸ ἐγκριθησόμενον, δυνάμει Προεδρικοῦ Διατάγματος, Σχέδιο Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α..

Κατ' ἀρχὴν θὰ πρέπη σὲ αὐτὸ νὰ προτείνωνται ἐπακριβῶς τὰ ὄρια:

- τοῦ Μητροπολιτικοῦ Πάρκου Πρασίνου καὶ Ἀναψυχῆς, πού θὰ πρέπη νὰ ἔχη ἐμβαδὸν τοῦλάχιστον 2 τετραγωνικῶν χιλιομέτρων (2.000

<sup>67</sup> «Ἀξιοποίησις τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου τοῦ Ἑλληνικοῦ».

<sup>68</sup> «Σχέδιο Ὁλοκληρωμένης Ἀνάπτυξης τοῦ [Μ.Π.Ε.Α.]»



στρεμμάτων) και να εύρισκεται στην έκτασι του πρώην Αεροδρομίου (όχι στο παράκτιο μέτωπο δηλαδή) (§2, περίπτωσης δ και §3 περ. ε)·

- των περιοχών («ζωνών») προς πολεοδόμησι, περιοχών δηλαδή που θα σχεδιασθούν βάσει Προεδρικού Διατάγματος αφορώντος στην βιώσιμον οικιστική ανάπτυξι των πόλεων (βλ. κατωτέρω), και στὰς οποίας προφανώς<sup>69</sup> ή επενδύτρια εταιρεία θα αποκτήση συνιδιοκτησία ἐπὶ τῆς γῆς (§2, περ. α, β)·
- των περιοχών («ζωνών») «πρὸς ἀνάπτυξι», περιοχών δηλαδή που δὲν πρόκειται νὰ πολεοδομηθῶν, ἀλλὰ θὰ σχεδιασθῶν βάσει τοῦ προαναφερθέντος κεφαλαίου Β' τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» (βλ. κατωτέρω), και στὰς οποίας ή επενδύτρια εταιρεία θα αποκτήση προφανώς<sup>70</sup> μόνο Δικαίωμα Ἐπιφανείας (§2, περ. α, γ).

Περαιτέρω θὰ πρόπη νὰ προσδιορίζωνται:

- ο βασικός χωρικός προσορισμός ἐκάστης ζώνης (§2, περ. α)·
- οί ἐπιτρεπόμενοι ὅροι δομῆσεως και αὐ ἐπιτρεπόμεναι χρήσεις γῆς διὰ ἐκάστη ἐξ αὐτῶν (§2, περ. β, γ)·
- οί τυχόν ειδικοί ὅροι και περιορισμοὶ στήν μορφολογία και τήν αἰσθητική τῶν κτιρίων και τῶν ἀκαλύπτων χώρων (§2, περ. γ)<sup>71</sup>·
- οί τυχόν πρόσθετοι περιορισμοὶ στὰ ποσοστὰ ἀναπτύξεως τῶν ἐπὶ μέρους χρήσεων τῶν ζωνῶν ἀναπτύξεως (§2, περ. γ)·
- αὐ ὀριογραμμάι τῶν ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως ὑδατορρεμάτων (§2, περ. ε) (τῶν ὑφισταμένων ἢ τῶν ὑπὸ ἀνασύστασι – βλ. §4, περ. γ)·
- οί ὅροι, περιορισμοὶ και κατευθύνσεις διὰ τήν προστασία και διαχείρισι

---

<sup>69</sup> Ἀπὸ τήν στιγμή βεβαίως που δὲν ἔχει γίνει ή αὐτούσιος διανομή μεταξὺ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου και Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., διὰ τήν οποία ἔγινε λόγος στὸ προηγούμενο κεφάλαιο, αὐτὸ παραμένει μιὰ ὑπόθεσις.

<sup>70</sup> Ἰδία παρατήρησις με αὐτήν τῆς προηγουμένης παραπομπῆς.

<sup>71</sup> Ὁ Νόμος δὲν εἶναι καλοδιατυπωμένος σὲ αὐτὸ τὸ σημείό του, καθὼς ἐδῶ ἀναφέρεται μόνο στὰς ζώνας ἀναπτύξεως. Ὅπως ὁμως θὰ δοῦμε παρακάτω, περιορισμοὶ στήν μορφολογία και τήν αἰσθητική τῶν κτιρίων τίθενται και διὰ τὰς ζώνας πρὸς πολεοδόμησι, καθὼς και στὸ Μητροπολιτικὸ Πάρκο.

του περιβάλλοντος, καθώς και το Σύστημα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησεως, συμφώνως με Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικῶν Επιπτώσεων (§2, περ. στ).

Τὰ στοιχεῖα πού θὰ πρέπει νὰ περιλαμβάνη ὁ φάκελλος πού θὰ καταθέση ἡ «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» στὸ «Γραφεῖο Ἑλληνικοῦ» εἶναι τὰ ἑξῆς:

1. ἔκθεσις μὲ τὴν ὁποία:

- νὰ τεκμηριουῦνται αἱ βασικαὶ ἐπιλογαὶ τοῦ Σχεδίου ὅσον ἀφορᾷ στὸν χωρικὸ προορισμό, καθώς και στὰς προτεινομένας εἰδικωτέρας χρήσεις γῆς και τοὺς ὅρους δομῆσεως (συμπεριλαμβανομένων τῶν μορφολογικῶν περιορισμῶν) διὰ ἑκάστη ἐκ τῶν προτεινομένων ζωνῶν (πρὸς πολεοδόμησι και ἀναπτύξεως), καθώς και διὰ τὸ Μητροπολιτικὸ Πάρκο (βλ. §4, περ. α, ὑποπερ. ββ)· ὡς πρὸς τοῦτο θὰ πρέπει νὰ ἔχουν ληφθῆ ὑπ' ὄψιν (βλ. §4, περ. α, ὑποπερ. αα) τὰ ὑπάρχοντα δεδομένα τοῦ φυσικοῦ, πολιτιστικοῦ και δομημένου περιβάλλοντος τοῦ ἀκινήτου (και μὲ αὐτὸ τὸ τελευταῖο δὲν ἐννοοῦνται μόνον οἱ γειτνιαζόντες δήμοι, ἀλλὰ και τὸ μητροπολιτικὸ συγκρότημα τῆς Ἀθῆνας ἐν γένει – λαμβανομένων ὑπ' ὄψιν τῶν ὑφισταμένων χρήσεων γῆς και δραστηριοτήτων, τῆς ὑπαρχούσης συγκοινωνιακῆς ὑποδομῆς, τῶν λοιπῶν ὑφισταμένων ὑποδομῶν (ὕδρευσεως, ἠλεκτροδοτήσεως) κλπ.)·
- νὰ γίνεται ἀναφορὰ (βλ. §4, περ. α, ὑποπερ. ββ) στὰ ἀναγκαῖα ἔργα ἐσωτερικῆς ὑποδομῆς, ἀναφερομένων τῶν φορέων πού θὰ τὰ πραγματοποιήσουν, καθώς και τῶν φάσεων ἐκτελέσεως και τοῦ τρόπου χρηματοδοτήσεώς των, καθώς και στὰ συνοδὰ ἔργα ἐξωτερικῆς ὑποδομῆς πού θὰ πρέπει νὰ ἀναληφθοῦν ἀπὸ δημοσίους φορεῖς κατὰ ἀπόλυτον προτεραιότητα (βλ. και §4 τοῦ ἄρθρου 3<sup>72</sup>)·
- νὰ τεκμηριουῦται ἡ συμβατότης τοῦ προτεινομένου Σχεδίου

---

<sup>72</sup> «Ἐφαρμογὴ Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ἀναπτύξεως».

Αναπτύξεως ως προς τους επιδιωκόμενους ευρύτερους αναπτυξιακούς και δημοσιονομικούς στόχους της χώρας (βλ. §4, περ. α, ύποπερ. ββ).

2. ή προαναφερθεῖσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικῶν Ἐπιπτώσεων, ή όποία θα πρέπει να συνταχθῆ συμφώνως προς τὸ ἄρθρο 6 τῆς ὑπ' ἀριθμ. 107017/2006 Κοινῆς Ὑπουργικῆς Ἀποφάσεως<sup>73</sup> και βάσει τῆς όποίας ή ἀρμοδία Ἀρχή (Ὑπηρεσία Περιβάλλοντος τοῦ Ὑ.Π.Ε.Κ.Α.) θα πρέπει να διενεργήση τὴν Στρατηγική Περιβαλλοντική Ἐκτίμησι κατ' ἀπόλυτον προτεραιότητα (βλ. §4 περ. β).
3. τεχνική έκθεσις ἀφορῶσα στὰ ὕδρολογικά, ὕδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεῖα (βλ. §4 περ. γ).
4. τοπογραφικὸ διάγραμμα ἢ τοπογραφικά διαγράμματα Ε.Γ.Σ.Α. τῆς ὅλης ἐκτάσεως σὲ κλίμακα 1/5000 ἢ σὲ ἄλλη κατάλληλο κλίμακα, στὰ όποία θα ἀποτυπῶνται τὸ ὑποψήφιο Σχέδιο (ζῶναι, δρόμοι προσπελάσεως, ὑφιστάμενα κτίσματα ποὺ τυχὸν θα διατηρηθοῦν, τυχὸν ὑφιστάμενα ἢ ὑπὸ ἀνασῦστασι ρέματα κλπ.) (βλ. §4 περ. δ).
5. πρόγραμμα ἀναπτύξεως κατὰ φάσεις ἐκτελέσεως, συνοδευόμενο ἀπὸ χρονοδιάγραμμα και ὑπόδειξι τῶν ἔργων και ἐγκαταστάσεων ποὺ θα πραγματοποιηθοῦν ἀνά φάσι (βλ. §4 περ. στ).

Πρὸ τῆς ἐγκρίσεως τοῦ Σχεδίου Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως (βλ. §5-6), θα πρέπει να ἔχη προηγηθῆ σχετική πρότασις τῶν Ὑπουργῶν Οἰκονομικῶν και Π.Ε.Κ.Α., ὕστερα ἀπὸ γνώμη Εἰδικῆς Ἐπιτροπῆς Ἐμπειρογνομῶνων ὀριζομένης ἀπὸ αὐτοὺς<sup>74</sup> και ὕστερα ἀπὸ εἰσήγησι τοῦ Κεντρικοῦ Συμβουλίου Διοικήσεως διὰ

---

<sup>73</sup> Ὑπ' ἀριθμ. 107017/2006 Ἀπόφασις τῶν Ὑπουργῶν: Ἐσωτερικῶν, Δημοσίας Διοικήσεως και Ἀποκεντρώσεως· Οἰκονομίας και Οἰκονομικῶν· Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Ἔργων («Ἐκτίμησις των περιβαλλοντικῶν ἐπιπτώσεων ὀρισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμησις των περιβαλλοντικῶν ἐπιπτώσεων ὀρισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκοῦ Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27<sup>ης</sup> Ιουνίου 2001») (βλ. ΦΕΚ 1225 τεῦχος Β / 2006).

<sup>74</sup> Ἡ ἐπιτροπή αὐτή θα πρέπει να ἀπαρτίζεται ἀπὸ πρόσωπα ἐγνωσμένου

τὴν Ἀξιοποίησι τῆς Δημοσίας Περιουσίας (ὅπως αὐτὸ προβλέπεται ἀπὸ τὸν «Νόμο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.»<sup>75</sup>). Ἡ ἔγκρισις θὰ πρέπη νὰ ἔχη γίνεαι ἐντὸς προθεσμίας ἑξὶ μηνῶν ἀπὸ τῆς ἡμερομηνίας ὑποβολῆς τοῦ φακέλλου τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.». Μεμονωμένα καὶ μὴ οὐσιώδεις τροποποιήσεις στὸ ἀνωτέρω Σχέδιο θὰ δύνανται νὰ ἐπέρχωνται δυνάμει κοινῶν Ἀποφάσεων τῶν ὡς ἄνω Ὑπουργῶν, ὕστερα ἀπὸ εἰσήγησι τοῦ ὡς ἄνω Συμβουλίου καὶ ἄνευ τῆς γνώμης τῆς ὡς ἄνω Εἰδικῆς Επιτροπῆς.

Σημειοῦται ὅτι δυνάμει τοῦ Προεδρικοῦ Διατάγματος, θὰ δύνανται νὰ τροποποιοῦνται αἱ διατάξεις αἱ ἀφορῶσαι στὴν δόμησι στὸ παράκτιο μέτωπο<sup>76</sup>.

#### *Χωροθέτησις Ἐπενδυτικοῦ Σχεδίου*

Ἀπὸ τὴν στιγμήν πού θὰ ἔχη ἐγκριθῆ τὸ Σχέδιο Ὀλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α., θὰ πρέπη αὐτὸ νὰ τεθῆ σὲ ἐφαρμογή. Τὸ σχετικὸ ἄρθρο τοῦ Νόμου εἶναι τὸ ἄρθρο 3<sup>77</sup>.

Εἰδικώτερον, τὰ στοιχεῖα πού θὰ πρέπη σὲ αὐτὴν τὴν φάσι τῆς διαδικασίας νὰ περιλαμβάνη ὁ κατατεθησόμενος ἀπὸ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» φάκελλος (ἢ θυγατρικὴ τῆς ἐταιρείας στὴν ὁποία θὰ ἔχη παραχωρηθῆ ἢ ἐκτέλεσις καὶ ἐκμετάλλευσις τῶν ἔργων) στὸ «Γραφεῖο Ἑλληνικοῦ», εἶναι τὰ ἑξῆς:

---

διεθνοῦς κύρους πού διακρίνονται διὰ τὴν ἐπιστημονικὴν τους κατάρτισι καὶ τὴν ἐπαγγελματικὴν των ἐμπειρίαν στους τομεις τῆς Πολεοδομίας, τοῦ Ἀστικοῦ Σχεδιασμοῦ, τῆς Ἀρχιτεκτονικῆς καὶ τῆς Διαχειρίσεως τοῦ Περιβάλλοντος (βλ. §5 τοῦ ἄρθρου).

<sup>75</sup> Βλ. ἄρθρο 16 («Κεντρικὸ Συμβούλιο Διοικήσεως γιὰ τὴν Ἀξιοποίηση τῆς Δημοσίας Περιουσίας»). Συμφώνως πρὸς αὐτό, τὸ Κεντρικὸ Συμβούλιο Διοικήσεως διὰ τὴν Ἀξιοποίησι τῆς Δημοσίας Περιουσίας ὑπάγεται στὴν Γενικὴ Γραμματεία Δημοσίας Περιουσίας τοῦ Ὑπουργείου Οἰκονομικῶν καὶ ἔχει ὡς ἔργο τὴν παρακολούθησι τῆς ἐφαρμογῆς τῆς Νομοθεσίας.

<sup>76</sup> Ἀναλυτικώτερον, θὰ δύνανται νὰ τροποποιοῦνται διατάξεις τοῦ ἀπὸ 1-3-2004 Π.Δ. («Καθορισμὸς ζωνῶν προστασίας, χρήσεων γῆς καὶ ὄρων καὶ περιορισμῶν δόμησης στὴν παραλιακὴ ζώνη τῆς Ἀττικῆς ἀπὸ τὸν Φαληρικὸ Ὄρμο μέχρι τὴν Ἀγία Μαρίνα Κρωπίας», βλ. ΦΕΚ 254 τεῦχος Δ / 5-3-2004), καθὼς καὶ τοῦ ἀπὸ 22-2-2002 Π.Δ. («Ἐγκριση Εἰδικοῦ Σχεδίου Ὀλοκληρωμένης Ἀνάπτυξης Ὀλυμπιακοῦ Κέντρου Ἰστιοπλοΐας στὸν Ἅγιον Κοσμᾶ Ἀττικῆς», βλ. ΦΕΚ 138 τεῦχος Δ / 22-2-2004).

<sup>77</sup> «Ἐφαρμογὴ Σχεδίου Ὀλοκληρωμένης Ἀνάπτυξης».

- αί πολεοδομικαί μελέται τῶν περιοχῶν πρὸς πολεοδόμησι, πού θὰ ἀποτελοῦνται ἀπὸ τὸ πολεοδομικὸ σχέδιο πού θὰ συντάσσεται βάσει ὀριζοντιογραφικοῦ καὶ ὑψομετρικοῦ τοπογραφικοῦ διαγράμματος<sup>78</sup>, τὸν πολεοδομικὸ κανονισμό καὶ τέλος ἔκθεσι περιγράφουσα καὶ αἰτιολογοῦσα τὰς προτεινομένας ἀπὸ τὴν μελέτη ῥυθμίσεις· αἱ μελέται θὰ περιέχουν ἰδίως τὰς εἰδικὰς χρήσεις γῆς καὶ τὰς τυχόν προσθέτους ἀπαγορεύσεις ἢ ὑποχρεώσεις, τὰ διαγράμματα τῶν δικτύων ὑποδομῆς, τοὺς εἰδικοὺς ὅρους δομῆσεως, καθὼς καὶ τοὺς κοινοχρήστους καὶ κοινωφελεῖς χώρους (βλ. §2 τοῦ ἄρθρου)·
- τὸ σχέδιο γενικῆς διατάξεως κλίμακος 1/2000 ἢ ἄλλης καταλλήλου κλίμακος, μὲ τὸ ὁποῖο θὰ ὀριοθετοῦνται τὰ κτίρια καὶ αἱ ἐγκαταστάσεις ἐντὸς τῶν ζωνῶν «ἀναπτύξεως» καὶ θὰ καθορίζεται ὁ τρόπος διαμορφώσεως τῶν ἐλευθέρων χώρων· ἐπίσης θὰ καθορίζονται αἱ εἰδικώτεροι κατηγορίαι ἔργων καὶ δραστηριοτήτων πού θὰ πραγματοποιηθοῦν ἐντὸς τῶν ζωνῶν αὐτῶν, καθὼς καὶ τὰ συνοδὰ ἔργα ἐξωτερικῆς ὑποδομῆς (δίκτυα ἠλεκτροδοτήσεως, τηλεφωνίας κλπ.) καὶ αἱ ὁδοὶ προσπελάσεως καὶ οἱ κόμβοι συνδέσεως τῶν περιοχῶν ἐγκαταστάσεως τῶν ἔργων μὲ τὸ βασικὸ ὁδικὸ δίκτυο τῆς Περιφερείας (βλ. §3 περ. α τοῦ ἄρθρου)·
- αἱ περιβαλλοντικά, τεχνικά, φυτοτεχνικά καὶ λοιπὰ μελέται διὰ τὴν γενικὴ ὀργάνωσι τοῦ Μητροπολιτικοῦ Πάρκου Πρασίνου καὶ Ἀναψυχῆς, μὲ τὰς ὁποίας θὰ καθορίζονται μεταξὺ ἄλλων αἱ περιοχαὶ τοῦ πάρκου πού θὰ διατεθοῦν διὰ τὴν δημιουργία τεχνητῶν δασῶν, ἄλσῶν, κήπων, λιμνῶν, φυτωρίων, βοτανικῶν κήπων, θερμοκηπίων καὶ λοιπῶν χώρων πρασίνου, οἱ χώροι περιπάτου, παιχνιδιοῦ, ἀθλήσεως, ἐκπαιδεύσεως, περιπετείας, ἐκθέσεων, συναυλιῶν καὶ λοιπῶν δραστηριοτήτων, ὁ τρόπος διαμορφώσεως αὐτῶν καὶ τὸ περίγραμμα τῶν σχετικῶν κτιρίων καὶ ἐγκαταστάσεων, τὸ ἐσωτερικὸ ὁδικὸ δίκτυο καὶ τὸ δίκτυο πεζοδρόμων καὶ ποδηλατοδρόμων, ἢ θέσις τῶν χώρων σταθμεύσεως, καθὼς καὶ ἡ γενικὴ ὀργάνωσις κάθε ἄλλου

<sup>78</sup> Ἡ κλίμαξ ἐνὸς πολεοδομικοῦ σχεδίου εἶναι συνήθως μεγαλυτέρα τοῦ 1/2000.

χώρου, κτιρίου, εγκαταστάσεως, χρήσεως ή λειτουργίας που θα απαιτηθῆ διὰ τὴν ὀλοκληρωμένη ἀνάπτυξι τοῦ πάρκου (βλ. §1 τοῦ ἄρθρου).

Ἡ ἔγκρισις θὰ γίνῃ ἀπὸ τοὺς Ὑπουργοὺς Οἰκονομικῶν καὶ Π.Ε.Κ.Α., κατόπιν εἰσηγήσεως τοῦ προαναφερθέντος Κεντρικοῦ Συμβουλίου Διοικήσεως διὰ τὴν Ἀξιοποίησι τῆς Δημοσίας Περιουσίας, ἐντὸς τεσσάρων μηνῶν ἀπὸ τὴν ἡμερομηνία ὑποβολῆς τοῦ φακέλλου.

Σημειοῦται ὅτι οἱ ὡς ἄνω Ὑπουργοί, μετὰ τῆς συμπράξεως τοῦ Ὑπουργοῦ Ἀναπτύξεως, Ἀνταγωνιστικότητος καὶ Ναυτιλίας καὶ μετὰ τῆς συμφώνου γνώμης τοῦ Γενικοῦ Ἐπιτελείου Ναυτικοῦ, θὰ μποροῦν νὰ ἐγκρίνουν ἀνὰ ζώνη ἀναπτύξεως ἢ τμῆμα αὐτῆς (βλ. §3, περ. α, ὑποπερ. αα τοῦ ἄρθρου): τυχὸν ἀπαιτούμενας ἐργασίας προσχώσεως τῆς θαλάσσης: τὰ μόνιμα ἢ προσωρινὰ ἔργα καὶ ἐγκαταστάσεις πού θὰ ἀπαιτῆται νὰ πραγματοποιηθοῦν ἐπὶ τοῦ αἰγιαλοῦ καὶ τῆς παραλίας, καθὼς καὶ ἐπὶ τοῦ συνεχομένου ἢ παρακειμένου θαλασσίου χώρου ἢ τοῦ πυθμένος διὰ τὴν ἐξυπηρέτησι τῆς ζώνης ἀναπτύξεως: τὴν ἀνάληψι τῶν ὡς ἄνω ἔργων ἀπὸ τὴν «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» ἢ θυγατρικὴ τῆς ἐταιρεία κατὰ τὰ προαναφερθέντα. Στὰ ἔργα αὐτὰ περιλαμβάνονται καὶ ἡ τοποθέτησις ὑποθαλασσίων ἀγωγῶν καὶ ναυδετῶν, προβλητῶν καὶ ἐξεδρῶν καὶ ἡ πόντισις τεχνητῶν ὑφάλων, καθὼς καὶ ἡ κατάλληλος μετατροπὴ καὶ ὁ ἐκσυγχρονισμὸς τῶν ὑφισταμένων κατασκευῶν διὰ τὴν ὑποδοχὴ τοῦ προγράμματος ἀναπτύξεως τῆς ζώνης. Ἐπὶ τῶν προβλητῶν καὶ ἐξεδρῶν ἐπιτρέπεται ἢ ἀνέγερσις κτιρίων στὸ πλαίσιο τῶν χρήσεων γῆς καὶ ὄρων καὶ περιορισμῶν δομήσεως ἐκάστης ζώνης.

Ἐπίσης οἱ ὡς ἄνω Ὑπουργοί (Οἰκονομικῶν καὶ Π.Ε.Κ.Α.), μετὰ τῆς συμπράξεως τοῦ Ὑπουργοῦ Πολιτισμοῦ καὶ Τουρισμοῦ, θὰ μποροῦν νὰ ἐγκρίνουν ἀνὰ ζώνη ἀναπτύξεως ἢ τμῆμα αὐτῆς (βλ. §3, περ. α, ὑποπ. ββ τοῦ ἄρθρου) τυχὸν ἀπαιτούμενους εἰδικωτέρους ὅρους καὶ μέτρα διὰ τὴν προστασία καὶ ἀνάδειξι τῶν μνημείων, τῶν ἀρχαιολογικῶν χώρων καὶ λοιπῶν πολιτιστικῶν στοιχείων καὶ συνόλων πού ἐνδέχεται νὰ ὑπάρχουν στὴν ζώνη αὐτὴν ἢ τμῆμα αὐτῆς.



## Άδειαι Δομήσεως και Κατεδαφίσεως

Τò άρθρο 6<sup>79</sup> είναι αυτό δυνάμει του οποίου συστήνεται τò αναφερόμενο «Γραφείο Έλληνικού», δηλαδή ή Αρχή ή υπαγομένη άπ' ευθείας στον Γενικό Γραμματέα τής Δημοσίας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, ή όποία θα χορηγή τας άδειας δομήσεως και κατεδαφίσεως δια τας οικοδομικας εργασίας που θα εκτελούνται εντός του Μ.Π.Ε.Α., εντός προθεσμίας 2 και 5 ήμερών άντιστοιχως άπο τήν ύποβολή σχετικής αίτήσεως τής «Έλληνικό Α.Ε.»<sup>80</sup> (ως προς τούτο, βλ. άρθρο 5, § 1<sup>81</sup>).

Με Απόφασι των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α., που θα εκδίδεται κατόπιν εισηγήσεως του Γραφείου Έλληνικού και γνώμη του προαναφερόμενου Κεντρικού Συμβουλίου Διοικήσεως δια τήν Άξιοποίηση τής Δημοσίας Περιουσίας, θα είναι δυνατόν να καθορίζονται ειδικά δικαιολογητικά στοιχεία και μελέται δια τήν έκδοσι των άδειων δομήσεως, ειδική διαδικασία έλέγχου, καθώς και ειδικοί χρόνοι ισχύος και ειδικαι διαδικασίαι και προϋποθέσεις άναθεωρήσεως και ένημερώσεως των φακέλων των άδειων δομήσεως, κατά παρέκκλισι των σχετικων διατάξεων.

Έφ' όσον άπαιτηθή γνωμοδότησι Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επί των αρχιτεκτονικων μελετων που θα ύποβάλλωνται δια τήν έκδοσι άδειας δομήσεως, αυτή θα παρέχεται άπο τò Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής<sup>82</sup>.

### **β. Χρήσεις γής και έπιτρεπόμενοι όροι δομήσεως**

Αί έπιτρεπόμεναι χρήσεις γής και οι έπιτρεπόμενοι όροι δομήσεως στον Μ.Π.Ε.Α. προκύπτουν κυρίως άπο τò προαναφερόμενο άρθρο 2 του Νόμου, σε

<sup>79</sup> «Γραφείο Έλληνικού».

<sup>80</sup> Ός προς τήν προθεσμία έγκρίσεως των άδειων δομήσεως, ó Νόμος παραπέμπει στο άρθρο 3 του Ν. 4030/2011 («Νέος Τρόπος Έκδοσης άδειων δόμησης, έλέγχου κατασκευων και λοιπές διατάξεις») (βλ. ΦΕΚ249 τεύχος Α / 25-11-2011).

<sup>81</sup> «Άδειες δόμησης – Άδειες κατεδάφισης».

<sup>82</sup> Βλ. άρθρο 26 του ως άνω Ν. 4030/2011. Μεταξύ των άρμοδιοτήτων του Συμβουλίου είναι να εισηγηται και να γνωμοδοτη στον Υπουργό Π.Ε.Κ.Α. δια θέματα που έχουν σχέση με τον Αρχιτεκτονικό Σχεδιασμό, είτε ύστερα άπο σχετικό έρώτημα του Υπουργού, είτε άυτεπαγγέλτως.

συνδυασμό με άλλους Νόμους (όπου παρακάτω γίνεται αναφορά σε κάποια παράγραφο άρθρου χωρίς να αναφέρεται το άρθρο, θα έννοηται ότι πρόκειται περί του άρθρου 2).

### Πρώην Αεροδρόμιο

Όσον αφορά στις προτεινόμενες από το υποψήφιο Σχέδιο περιοχές εντός της εκτάσεως του πρώην Αεροδρομίου:

1. στο Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής (βλ. §3 περίπτωση ε) επιτρέπονται αί χρήσεις πρασίνου, ελευθέρων χώρων, αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού, κοινωφελών λειτουργιών και προτύπων αστικών υποδομών· ή μεγίστη κάλυψις των πάσης φύσεως μονίμων κτιρίων εντός της εκτάσεως δεν θα υπερβαίνει το 10% και οι ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου θα ανέρχονται στο 75% τουλάχιστον της εκτάσεως<sup>83</sup>· το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος θα είναι 10 m και ο μέγιστος αριθμός επιτρεπομένων ορόφων 2, εξαιρουμένου ενός ύψηλου κτιρίου<sup>84</sup> ειδικής σχεδιάσεως, που θα λειτουργη ως «τοπόσημο» του πάρκου· δεν γίνεται ειδική αναφορά στον μέγιστο συντελεστή δομήσεως·
2. στις περιοχές προς πολεοδόμησι επιτρέπονται (βλ. §3 περίπτωση α) αί χρήσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 2, 3 και 4 του από 23-2-1987 Προεδρικού Διατάγματος<sup>85</sup> περί βιωσίμου οικιστικής αναπτύξεως των πόλεων, όπως εκάστοτε ισχύουν, δηλαδή:
  - a) αί «χρήσεις αμιγούς κατοικίας», που αφορούν σε:
    - κατοικία·
    - ξενώνας μικρού δυναμικού (περί τας 20 κλίνας)·

---

<sup>83</sup> Ο Νόμος αφήνει δηλαδή προφανώς ένα 15% της όλης εκτάσεως του πάρκου διά περιφραγμένας χρήσεις (όπως θα μπορούσε π.χ. να είναι ένα γήπεδο ή μια παιδική χαρά).

<sup>84</sup> Ως προς τον όρισμό ενός ύψηλου κτιρίου δεν υπάρχει διεθνώς όμοφωνία και ούτε ο Νόμος 4062/2012 έρχεται να το όριση επακριβώς.

<sup>85</sup> Από 23-2-1987 Π.Δ. («Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης») (ΦΕΚ 166 τεύχος Δ / 6-3-1987).

- έμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τὰς καθημερινὰς ἀνάγκας τῶν κατοίκων τῆς περιοχῆς (παντοπωλεῖα, φαρμακεῖα, χαρτοπωλεῖα κ.λ.π.)·
  - κτίρια κοινωνικῆς προνοίας·
  - κτίρια πρωτοβαθμίου καὶ δευτεροβαθμίου ἐκπαιδύσεως·
  - ἀθλητικὰς καὶ πολιτιστικὰς ἐγκαταστάσεις, καθὼς καὶ θρησκευτικὸς χώρος·
- b) αἱ «χρήσεις γενικῆς κατοικίας», πού ἀφοροῦν στὰ τῆς προηγούμενης ὑποπαραγράφου τῆς παρούσης (2a) καὶ σέ:
- ξενῶνας (ὄχι μόνον μικροῦ δυναμικοῦ) καὶ ξενοδοχεῖα μέχρι 100 κλίνας·
  - έμπορικά καταστήματα (ἐξυπηρετοῦντα ὄχι μόνον τὰς καθημερινὰς ἀνάγκας τῶν κατοίκων τῆς περιοχῆς), ἐξαιρουμένων ὅμως τῶν ὑπεραγορῶν καὶ τῶν πολυκαταστημάτων·
  - γραφεῖα, χρηματοπιστωτικὸς ὀργανισμὸς (τραπεζικὸς καὶ ἀσφαλιστικὸς), κοινωφελεῖς ὀργανισμοί·
  - κτίρια ἐκπαιδύσεως (πέραν τῆς πρωτοβαθμίου καὶ τῆς δευτεροβαθμίου)·
  - ἐπαγγελματικὰ ἐργαστήρια χαμηλῆς ὀχλήσεως·
  - ἐστιατόρια, ἀναψυκτήρια·
  - ἐγκαταστάσεις σχετικὰς μὲ τὴν διεξαγωγὴν τυχερῶν - ψυχαγωγικῶν παιγνίων·
  - πρατήρια βενζίνης·
  - κτίρια / γήπεδα σταθμεύσεως ὀχημάτων·
- c) αἱ χρήσεις «πολεοδομικοῦ κέντρου – κεντρικῶν λειτουργιῶν πόλεως – τοπικοῦ κέντρου συνοικίας - γειτονιάς», πού ἀφοροῦν στὰ τῶν προηγούμενων ὑποπαραγράφων τῆς παρούσης (2a, 2b) (πλὴν τῶν ἐγκαταστάσεων τῶν σχετικῶν μὲ τὴν διεξαγωγὴν τυχερῶν - ψυχαγωγικῶν παιχνιδιῶν) καὶ σέ:
- ξενοδοχεῖα (χωρὶς περιορισμὸ κλινῶν) καὶ λοιπὰς τουριστικὰς

- έγκαταστάσεις·
- έμπορικά καταστήματα γενικῶς (χωρίς νὰ ἔξαιρουνται αἱ ὑπεραγοραὶ καὶ τὰ πολυκαταστήματα)·
- κέντρα διασκεδάσεως / ἀναψυχῆς·
- ἔγκαταστάσεις ἔμπορικῶν ἐκθέσεων·
- κτίρια Διοικήσεως (στὰ κέντρα γειτονιᾶς ἐπιτρέπονται μόνο κτίρια διοικήσεως ἐπιπέδου γειτονιᾶς)·
- χώρους συναθροίσεως κοινού·
- ἔγκαταστάσεις μέσων μαζικῶν μεταφορῶν·

ὁ μέγιστος συντελεστής δομήσεως ποὺ ἀφορᾷ στὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας ἑκάστης περιοχῆς πρὸς πολεοδόμησι ὀρίζεται (βλ. §3 περίπτωσι β ὑποπερίπτωσι ββ) συμφώνως πρὸς τὰ προβλεπόμενα στὴν §1 τοῦ ἀρθροῦ 18 τοῦ Ν. 2508/1997<sup>86</sup>, δηλαδὴ σὲ 0,8<sup>87</sup>. ὅμως θὰ μπορῆ αὐτὸς νὰ φτάνη καὶ τὸ 2,2 διὰ μιὰ περιοχὴ γενικῆς καὶ ἀμιγυῶς κατοικίας ἢ ἐπὶ μέρους πολεοδομικῆς ἐνότητος αὐτῆς<sup>88</sup>, ὅταν αὐτὴ θὰ ἔχη ἰδιαίτερο πολεοδομικὸ ἐνδιαφέρον ἢ θὰ μπορῆ νὰ ἀποτελέσῃ ἀντικείμενο εἰδικῆς ἀρχιτεκτονικῆς σχεδιάσεως καὶ ἀναδειξέως κτιρίων ὡς «τοποσήμων» (σημ.: συμπεριλαμβανομένων δηλαδὴ ὑψηλῶν κτιρίων), καθὼς καὶ διὰ μιὰ περιοχὴ μὲ χρῆσι πολεοδομικοῦ κέντρου στὴν ὁποία θὰ ἐπιδιώκεται ἡ συγκέντρωσις κεντρικῶν

<sup>86</sup> Ν. 2508/1997 («Βιώσιμη οικιστική ἀνάπτυξη τῶν πόλεων καὶ οικισμῶν τῆς χώρας καὶ ἄλλες διατάξεις», ἀρθρο 18 («Ανώτατα Ὁρια Συντελεστή Δόμησης»), § 1 (βλ. ΦΕΚ 124 τεύχος Α / 13-6-1997).

<sup>87</sup> Ἡ ἀκριβὴς διατύπωσις εἶναι: «Ο συντελεστής δόμησης ποὺ καθορίζεται ἀπὸ τὴν πολεοδομικὴ μελέτη δὲν μπορεῖ νὰ εἶναι μεγαλύτερος τοῦ 0,8». Ὡς μελέτη ἐννοεῖται ἀπὸ τὸν Ν. 2508/1997 αὐτὴ τῆς ὅλης περιοχῆς, κατὰ τὰ προαναφερθέντα (καὶ ὄχι π.χ. κάθε οἰκοπέδου ξεχωριστά), **ἀρα τὸ 0,8 ἀναφέρεται στὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας τῆς.**

<sup>88</sup> Τὸ 2,2 προφανῶς ἀναφέρεται στὸ σύνολο τῆς ἐκτάσεως κάποιας ἐπὶ μέρους πολεοδομικῆς ἐνότητος μιᾶς περιοχῆς (συμπεριλαμβανομένων τῶν κοινοχρήστων καὶ κοινωφελῶν χώρων αὐτῆς τῆς ἐνότητος). Ὅμως πόση μπορεῖ νὰ εἶναι κατὰ τὸ μέγιστον ἢ ἕκτασις αὐτῆς τῆς ἐνότητος σὲ σχέσι μὲ τὴν ἕκτασι τῆς ὅλης περιοχῆς;

λειτουργιών (βλ. §3 περίπτωσι β ὑποπερίπτωσι ββ)<sup>89</sup>.

ὅσον ἀφορᾷ στὸ μέγιστο ἐπιτρεπόμενο ποσοστὸ καλύψεως σὲ μιὰ πρὸς πολεοδόμησι περιοχὴ, αὐτὸ δὲν προσδιορίζεται· τὸ μόνο πού ἀναφέρεται, εἶναι ὅτι τὸ 50% τοῦλάχιστον τῆς ἐκτάσεώς της θὰ πρέπει νὰ ἀποτελεῖται ἀπὸ κοινοχρήστους καὶ κοινωφελεῖς χώρους (συμπεριλαμβανομένων δηλαδὴ καὶ δημοσίων κτιρίων) (βλ. καὶ ἄρθρο 3, §2 τοῦ Νόμου)<sup>90</sup>.

3. στὰς περιοχὰς ἀναπτύξεως (περιοχὰς δηλαδὴ πού δὲν θὰ πολεοδομηθοῦν) ἐπιτρέπονται (βλ. §3 περίπτ. α) αἱ γενικαὶ χρήσεις γῆς, ὅπως αὐταὶ προβλέπονται ἀπὸ τὴν §B τοῦ ἄρθρου 11 τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.»<sup>91</sup> (πού ἀφορᾷ στὴν ἀνάπτυξι κτημάτων δημοσίων, ὅπως ἔχει λεχθῆ), δηλαδὴ:

α) αἱ «χρήσεις τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς», πού ἀφοροῦν σέ:

- τουριστικὰ καταλύματα (κύρια καὶ μὴ κύρια, σύνθετα)·
- εἰδικὰς τουριστικὰς ὑποδομὰς καὶ λοιπὰς τουριστικὰς ἐγκαταστάσεις (συνεδριακὰ κέντρα, γήπεδα γκόλφ, ὑδροθεραπευτήρια κλπ.)·
- τουριστικοὺς λιμένας - μαρίνας·
- casinos·
- ἀθλητικὰς καὶ πολιτιστικὰς ἐγκαταστάσεις, καθὼς καὶ σὲ

---

<sup>89</sup> Ὁ Νόμος περιορίζεται σὲ αὐτὴν τὴν διατύπωσι καὶ δὲν γίνεται σαφέστερος ὅσον ἀφορᾷ στὸ ὑπὸ ποίας προϋποθέσεις θὰ κρίνεται ἐπιτρεπτὸ νὰ ξεπερνᾷ ὁ μικτὸς συντελεστὴς δομήσεως τὸ 0,8 (ἢ ἀκριβῆς διατύπωσις τοῦ Νόμου εἶναι: «[...] μπορεί να καθορίζονται και μεγαλύτεροι συντελεστές δόμησης, οι οποίοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν πάντως το 2,2»).

<sup>90</sup> Ἡ ἀκριβῆς διατύπωσις τῆς περ. δ τῆς §4 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ Ν. 4062/2012 εἶναι: «Στις προς πολεοδόμηση περιοχές, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστὸ κάλυψης καθορίζεται με τις πολεοδομικὲς μελέτες του ἄρθρου 3, §2 (τοῦ Ν. 4062/2012)». Ὡς πολεοδομικαὶ μελέται ἐννοοῦνται κι ἐδῶ αὐταὶ πού θὰ ἐγκριθοῦν ἀπὸ τοὺς Ὑπουργοὺς Οἰκονομικῶν καὶ Π.Ε.Κ.Α. μετὰ τὴν ἐγκρισί βάσει Π.Δ. τοῦ Σχεδίου Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως.

<sup>91</sup> Ν. 3986/2011, κεφάλαιο Β', ἄρθρο 11 («Γενικοὶ Κανόνες Χωροθέτησης καὶ γενικὲς χρήσεις γῆς»), § Β («Γενικὲς χρήσεις γῆς») (βλ. ΦΕΚ 152 τεῦχος Α / 1-7-2011).

- θησκευτικούς χώρους:
- έστιατόρια, άναψυκτήρια και κέντρα διασκέδασης - άναψυχής;
  - έμπορικά καταστήματα;
  - έγκαταστάσεις έκθεσιακών χώρων;
  - καταστήματα παροχής ύπηρεσιών, έγκαταστάσεις κοινωνικής προνοίας, χρήσεις που άφορούν στην περίθαλψη;
  - χώρους συναθροίσεως κοινού;
  - σέ κτίρια / γήπεδα σταθμεύσεως όχημάτων και σέ έλικοδρόμιο;
  - άλλα και σέ κατοικία και γενικώς «σε κάθε άλλη συναφή χρήση που δεν μεταβάλλει τον γενικό προορισμό του ακινήτου»;
- b) αί «χρήσεις έπιχειρηματικού πάρκου», που (σέ συνδυασμό και προς τās διατάξεις τής §1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011<sup>92</sup> και προς αυτās του Ν. 1575/1985<sup>93</sup>) άφορούν:
- σέ μεταποιητικές δραστηριότητας (βιομηχανίας - βιοτεχνίας);
  - σέ έπιχειρηματικές δραστηριότητας του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέως (με έξάίρεσι τά έμπορικά κέντρα);
  - σέ έπιχειρήσεις έφοδιαστικής άλυσίδος (logistics) και σέ άποθήκας και συγκροτήματα άποθηκών αί όποια δέν άποτελούν τμήματα βιομηχανικών / βιοτεχνικών έγκαταστάσεων;
  - σέ συνεργεία αυτοκινήτων, ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων;
  - σέ έρευνητικά κέντρα που σχετίζονται με έφηρμοσμένη βιομηχανική / ένεργειακή / μεταλλευτική έρευνα, σέ κέντρα

---

<sup>92</sup> Ν. 3982/2011 («Άπλοποίηση της άδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις», 2<sup>ο</sup> κεφάλαιο («Ίδρυση και Λειτουργία Επιχειρηματικών Πάρκων»), άρθρο 43 («Πεδίο έφαρμογής»), § 1 («Γενικές χρήσεις γης») (βλ. ΦΕΚ 143 τεύχος Α / 17-6-2011).

<sup>93</sup> Ν. 1575/1985 («Προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του τεχνίτη αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων και όροι λειτουργίας των συνεργείων των οχημάτων αυτών») (βλ. ΦΕΚ 207 τεύχος Α / 11-12-1985).



τεχνολογικής υποστηρίξεως τῶν ἐπιχειρήσεων καὶ τῶν ἐργαζομένων, σὲ ἐργαστήρια παροχῆς ὑπηρεσιῶν ὑψηλῆς τεχνολογίας καὶ ποιότητος, καθὼς καὶ σὲ ἐγκαταστάσεις πού ἀξιοποιοῦν ἢ συνδέονται μὲ τὰ ἀποτελέσματα τῶν ἐργασιῶν τῶν ἐρευνητικῶν κέντρων / ἐργαστηρίων, σὲ σχολὰς τεχνικῆς κατευθύνσεως καὶ σὲ παραρτήματα πανεπιστημιακῶν ἰδρυμάτων·

- σὲ θερμοκοιτίδας ἐπιχειρήσεων·
- σὲ δραστηριότητας υποστηρικτικὰς ἢ ὑποβοηθητικὰς τῆς λειτουργίας τῶν ἐπιχειρήσεων τοῦ ἐπιχειρηματικοῦ πάρκου, καθὼς καὶ σὲ παραρτήματα / ὑποσταθμούς / ὑπηρεσιακὰς μονάδας δημοσίων ὑπηρεσιῶν / Νομικῶν Προσώπων Δημοσίου Δικαίου / Νομικῶν Προσώπων Ἰδιωτικοῦ Δικαίου / κοινωφελῶν ὀργανισμῶν, σὲ ὑπηρεσίας ὑγείας, σὲ χρηματοπιστωτικούς ὀργανισμούς καὶ σὲ μονάδας καθαρισμοῦ ἀποβλήτων·
- σὲ δραστηριότητας παραγωγῆς ἠλεκτρικῆς ἢ καὶ θερμικῆς ἐνεργείας ἀπὸ ἀνανεώσιμους πηγὰς ἐνεργείας καὶ ἀπὸ φυσικὸ ἀέριο, καθὼς καὶ σὲ δραστηριότητας συμπαραγωγῆς ἠλεκτρισμοῦ καὶ θερμότητος μετὰ τῶν συνοδευτικῶν ὑποδομῶν τῶν·

ἐπίσης ἀφορᾶ ἢ γενικὴ αὐτὴ χρῆσις καὶ σὲ ὅλας τὰς χρήσεις τῆς προαναφερθείσης γενικῆς χρήσεως «Τουρισμός - Αναψυχὴ» (βλ. προηγούμενη ὑποπαράγραφο 3α) (πλὴν τῶν εἰδικῶν τουριστικῶν ὑποδομῶν καὶ λοιπῶν τουριστικῶν ἐγκαταστάσεων, τῶν τουριστικῶν λιμένων - μαρίνων καὶ τῶν casinos) καὶ ἐπίσης ἀφορᾶ σέ:

- γραφεῖα, χρηματοπιστωτικούς ὀργανισμούς (τραπεζικούς καὶ ἀσφαλιστικούς) καὶ κοινωφελεῖς ὀργανισμούς·
- χρήσεις σχετικὰς μὲ τὴν Ἐκπαίδευσιν·
- χρήσεις σχετικὰς μὲ τὴν Διοίκησιν·

c) αἱ «χρήσεις θεματικῶν πάρκων – ἐμπορικῶν κέντρων –

ἀναψυχῆς», πού ἀφοροῦν σέ ὅλας τὰς χρήσεις τῆς προαναφερθείσης γενικῆς χρήσεως «Τουρισμός - Ἀναψυχή» (βλ. προηγούμενη ὑποπαράγραφο 3a) (πλὴν τῶν εἰδικῶν τουριστικῶν ὑποδομῶν καὶ λοιπῶν τουριστικῶν ἐγκαταστάσεων, τῶν τουριστικῶν λιμένων - μαρίνων καὶ τῶν casinos) καὶ ἐπίσης σέ:

- γραφεῖα, χρηματοπιστωτικούς ὀργανισμούς (τραπεζικούς καὶ ἀσφαλιστικούς) καὶ κοινωφελεῖς ὀργανισμούς·
- καταστήματα ὑπεραγορᾶς, πολυκαταστήματα, ἐμπορικά κέντρα·
- χρήσεις σχετικὰς μὲ τὴν Ἐκπαίδευσιν·
- χρήσεις σχετικὰς μὲ τὴν Διοίκησιν·

d) αἱ «χρήσεις μεταφορικῶν, τεχνικῶν, κοινωνικῶν καὶ περιβαλλοντικῶν ὑποδομῶν καὶ λειτουργιῶν», πού ἀφοροῦν σέ:

- ἀεροδρόμια·
- ἑλικοδρόμια·
- σιδηροδρομικούς σταθμούς·
- λιμενικὰς ζώνας ἐπιβατικῆς, ἐμπορικῆς, ἀλιευτικῆς καὶ τουριστικῆς δραστηριότητος·
- ἀμαξοστάσια, ἐπισκευαστικὰς μονάδας καὶ σταθμούς διαλογῆς·
- χώρους σταθμεύσεως ὀχημάτων·
- κέντρα τεχνικῆς ἐξυπηρετήσεως ὀχημάτων·
- ἐμπορευματικούς σταθμούς αὐτοκινήτων·
- μονάδας παραγωγῆς - διανομῆς ἠλεκτρικῆς ἐνεργείας, ὑδρεύσεως, τηλεπικοινωνιῶν, διαχειρίσεως ἀποβλήτων, ἀπορριμμάτων κ.λπ. καὶ σέ συναφεῖς ἐγκαταστάσεις.

ἐπίσης ἐπιτρέπονται (βλ. §3 περίπτωσι α) καὶ αἱ ἐξῆς ἐπιπρόσθετοι γενικαὶ χρήσεις (πού δὲν περιλαμβάνονται στὸν «Νόμο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.»):

- e) αἱ «χρήσεις ἐκπαιδεύσεως καὶ ἐρεῦνης», πού ἀφοροῦν σέ:
- πανεπιστήμια καὶ τεχνολογικὰ ἰδρύματα καὶ σχολὰς·
  - ἐρευνητικὰ κέντρα - ἐρευνητικὰ ἐργαστήρια·

- εγκαταστάσεις αξιοποιήσεως έρευνητικῶν αποτελεσμάτων·
- κτίρια διοικήσεως·
- ιατροεῖα·
- ἀθλητικὰς καὶ πολιτιστικὰς εγκαταστάσεις·
- ἐστιατόρια καὶ ἀναψυκτήρια·
- κτίρια / γήπεδα σταθμεύσεως ὀχημάτων·

f) αἰ «χρήσεις σταθμῶν μεταφορτώσεως, ἀνακυκλώσεως καὶ ἐπεξεργασίας ἀπορριμάτων»·

g) κοιμητήρια·

ὁ μέγιστος συντελεστὴς δομήσεως ποὺ ἀφορᾶ στὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας ἐκάστης ζώνης ἀναπτύξεως, ὀρίζεται ὡς ἑξῆς (βλ. §3 περίπτωσηι β, ὑποπερίπτωσι αα):

- σὲ 0,2, ἂν ἡ ζώνη ἔχη τὴν γενικὴν χρῆσι «Τουρισμὸς - Ἀναψυχὴ»·
- σὲ 0,3, ἂν ἔχη τὴν γενικὴν χρῆσι «Ἐπιχειρηματικὰ Πάρκα»·
- σὲ 0,3, ἂν ἔχη τὴν γενικὴν χρῆσι «Θεματικὰ πάρκα - Ἐμπορικὰ Κέντρα - ἀναψυχὴ»·
- σὲ 0,2, ἂν ἔχη τὴν γενικὴν χρῆσι μεταφορικῶν, τεχνικῶν, κοινωνικῶν καὶ περιβαλλοντικῶν ὑποδομῶν καὶ λειτουργιῶν·
- σὲ 0,3, ἂν ἔχη τὴν γενικὴν χρῆσι ἐκπαίδευσεως καὶ ἐρεῦνης·
- σὲ 0,4 συνολικῶς, ἂν ἔχη γενικὰς χρήσεις πλέον τῆς μίας (τῶν ἀνωτέρω συντελεστῶν ἰσχυόντων διὰ ἐκάστη ἐξ αὐτῶν)<sup>94</sup>·

<sup>94</sup> Ὡς πρὸς τὰς «μικτὰς χρήσεις», ὁ «Νόμος Μ.Π.Ε.Α.» θὰ μπορούσε νὰ εἶναι καλύτερα διατυπωμένος, προκειμένου νὰ μὴν δίδεται ἡ ἐντύπωση ὅτι προσπαθεῖ νὰ καταστρατηγήσῃ ἐσκεμμένως τὸν «Νόμο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.». Συγκεκριμένως: συμφώνως πρὸς αὐτὸν τὸν τελευταῖον, ὀρίζονται αἰ «μικταὶ χρήσεις» ὡς συνδυασμοὶ τῶν γενικῶν χρήσεων «Τουρισμὸς - Ἀναψυχὴ», «Ἐπιχειρηματικὸ Πάρκο» κλπ. **διὰ τὸ σύνολο** τῆς ἐκτάσεως τοῦ ἐκάστοτε πρὸς ἐκποίησιν ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ἀκινήτου. Ἐπιτρέπονται δὲ «**κατ' ἐξαίρεση** (ἀντὶ δηλαδὴ μόνο μιᾶς ἐπιτρεπομένης γενικῆς χρήσεως διὰ τὸ ὅλο ἀκίνητο), *λόγω του μεγέθους [τοῦ ἀκινήτου], της θέσης [του], των υφιστάμενων δημοσίων υποδομῶν [του] ἢ της γειτνίασης [του] με αυτές, ἢ της ειδικῆς φύσης του χωρικοῦ προορισμοῦ [του] [...].* Στην περίπτωση αὐτή, οἱ ἐπιτρεπόμενες χρήσεις γῆς ἀναπτύσσονται

ὅσον ἀφορᾷ στὸ μέγιστο ἐπιτρεπόμενο ποσοστὸ καλύψεως σὲ μιὰ ζώνη ἀναπτύξεως, αὐτὸ ὀρίζεται σὲ 30% (βλ. §3 περίπτ. δ).

### Παράκτιο μέτωπο

Ὅσον ἀφορᾷ τῶρα στὰς προτεινομένης ἀπὸ τὸ ὑποψήφιο Σχέδιο περιοχὰς ἐντὸς τοῦ παρακτίου μετώπου (βλ. §3 περίπτωσι στ):

1. στὰς περιοχὰς πρὸς πολεοδόμησι ἐπιτρέπεται μόνον ἡ γενικὴ χρῆσις:

- «ἀμιγῶς κατοικίας», ὅπως αὐτὴ ὠρίσθη προηγουμένως·

ὁμως ὁ μέγιστος συντελεστὴς δομήσεως πού ἀφορᾷ στὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας ἐκάστης περιοχῆς πρὸς πολεοδόμησι ὀρίζεται σὲ 0,6 (καὶ ὄχι σὲ 0,8, ὅπως στὴν περίπτωσι τῶν πρὸς πολεοδόμησι περιοχῶν ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Αεροδρομίου)· ἐπίσης αἱ περιοχαὶ πρὸς πολεοδόμησι τοῦ παρακτίου μετώπου δὲν δύνανται στὸ σύνολό των νὰ ἔχουν ἔκτασι μεγαλύτερα τοῦ 40% τῆς ἐκτάσεως τοῦ παρακτίου

---

με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχῆς για λόγους ορθολογικῆς διαχείρισης, προστασίας καὶ οργάνωσης των ακινήτων» (βλ. Ν. 3986/2011, ἄρθρο 11, §B, περίπτ. 5). Αὐτὸ πού ἐρχεται λοιπὸν νὰ κάνη ὁ Ν. 4062/2012 (καὶ δὲν τὸ διατυπώνει εὐθέως) εἶναι ἀφ' ἑνὸς μὲν νὰ ἐπιτρέπη στὸν Μ.Π.Ε.Α. τὰς μικτὰς χρήσεις (κάτι πού δὲν εἶναι δεδομένο δηλαδὴ διὰ ὅλα τὰ ἄλλα πρὸς ἐκποίηση ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ἀκίνητα), ἀφ' ἑτέρου δὲ νὰ ἐπιτρέπη διὰ κάθε ζώνη περισσότερας τῆς μίας γενικὰς χρήσεις. Καὶ αὐτὸ τὸ τελευταῖο τὸ κάνει ἐμμέσως, μετὰ τὸ νὰ ὀρίξη τοὺς μεγίστους συντελεστὰς δομήσεως πού ἀφοροῦν σὲ κάθε γενικὴ χρῆσι (τῶν «μικτῶν χρήσεων» συμπεριλαμβανομένων) ὄχι διὰ τὸ σύνολο τοῦ ἀκινήτου (ὅπως ὁ Ν. 3986/2011), ἀλλὰ διὰ κάθε ζώνη – τὴν ἔννοιαν αὐτὴ ἔχει ἢ φράσις: «για τον υπολογισμό της μέγιστης ἐπιτρεπόμενης ἀνά ζώνη δόμησης καὶ ἐκμετάλλευσης, ἡ ἔκταση κάθε ζώνης νοεῖται ὡς ἐνιαῖο σύνολο» (βλ. §3 περίπτ. β, ὑποπερίπτ. αα τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.» καὶ σύγκρινε μετὰ τὴν §Γ περίπτ. 4 τοῦ ἄρθρου 11 τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.», ὅπου ἀναφέρεται ὅτι ἡ ἔκτασις τοῦ ἀκινήτου νοεῖται ὡς ἐνιαῖο σύνολο). Αὐτὸ ὁμως (τὸ νὰ μὴν ἀπαγορεύονται δηλαδὴ διὰ κάθε ζώνη περισσότεραι τῆς μίας χρήσεις), ἀποτελεῖ, τοῦλάχιστον κατὰ τὴν γνώμη μου, καταστρατήγησι τοῦ Νόμου 3986/2011, ἀφοῦ ἀγνοοῦνται παντελῶς τὰ προαναφερθέντα περὶ ορθολογικῆς διαχείρισεως, προστασίας καὶ οργάνωσεως τῶν πρὸς ἐκποίηση ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ἀκινήτων (τοῦ Μ.Π.Ε.Α. συμπεριλαμβανομένου).

μετώπου (δηλαδή δύνανται να έχουν συνολικό έμβαδόν έως 303.280 m<sup>2</sup>)<sup>95</sup>· ειδικός περιορισμός ισχύει και δια το μέγιστο ύψος κατοικιών, πού δέν μπορεῖ νά ξεπερνᾶ τὰ 11 m·

2. στὰς περιοχὰς ἀναπτύξεως ἐπιτρέπονται αἱ γενικαὶ χρήσεις:
  - a) «τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς», ὅπως αὐτὴ ὠρίσθη προηγουμένως (ὁ μέγιστος συντελεστὴς δομήσεως διὰ τὸ σύνολο τῆς ἐκτάσεως τῆς περιοχῆς θὰ εἶναι ὡς ἐκ τούτου 0,2 καὶ τὸ μέγιστο ποσοστὸ καλύψεως 30% – ἀφοῦ δέν ὑπάρχουν εἰδικώτεροι περιορισμοί)·
  - b) χρήσεις σχετικαὶ «μὲ ἐκπαιδευτικὰς, ἐρευνητικὰς καὶ ψυχαγωγικὰς δραστηριότητας πού συνδέονται ἰδίως μὲ τὸν θαλάσσιο καὶ τὸν παράκτιο χῶρο, ὅπως θαλάσσια ἔρευνα, καταδύσεις, ἐνυδρεῖα».

Διὰ τὸ σύνολο τοῦ παρακτίου μετώπου, ὀρίζονται ἐπιπρόσθετοι περιορισμοί: ὁ μέγιστος συντελεστὴς δομήσεως θὰ εἶναι 0,25 (δηλαδή ἡ ἐπιτρεπομένη δόμησις θὰ εἶναι 189.550 m<sup>2</sup>)<sup>96</sup>, καὶ τὸ μέγιστο ὕψος 16 m, μὲ τὴν ἐξαίρεσι ἑνὸς καὶ μόνου ὑψηλοῦ κτιρίου εἰδικῆς ἀρχιτεκτονικῆς σχεδιάσεως, πού θὰ λειτουργήσῃ ὡς σημεῖο προορισμοῦ καὶ ὡς τοπόσημο τοῦ παρακτίου μετώπου.

#### Σύνολο τῆς ἐκτάσεως

Στὸ ὡς ἄνω ἄρθρο 2 τοῦ Ν. 4062/2012 προσδιορίζονται ἐπιπροσθέτως οἱ ἐξῆς περιορισμοὶ δομήσεως διὰ τὸ σύνολο τῆς ἐκτάσεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α.:

- ὁ μέγιστος συντελεστὴς δομήσεως (βλ. §3 περίπτωσι β) θὰ εἶναι 0,5 (δηλαδή ἡ μεγίστη ἐπιτρεπομένη δόμησις 3.004.037 m<sup>2</sup>)<sup>97</sup>· ὅμως ἕνα «παραθυράκι» ἀφήνεται (βλ. §8 περίπτωσι α) νὰ μπορῇ νὰ ἀυξηθῇ

<sup>95</sup> Ὑπενθυμίζεται ὅτι ἡ ἔκτασις τοῦ παρακτίου μετώπου ἔχει ἔμβαδόν (βλ. κεφάλαιο II τῆς παρούσης) 758.202 m<sup>2</sup> (ἐξαιρουμένου τοῦ αἰγιαλοῦ καὶ τῆς παραλίας).

<sup>96</sup> Βλ. προηγουμένη παραπομπή σχετικῶς μὲ τὸ ἔμβαδόν τῆς ἐκτάσεως τοῦ παρακτίου μετώπου.

<sup>97</sup> Ὁ ὅρος «μικτὸς συντελεστὴς δομήσεως» πού χρησιμοποιεῖται ἀπὸ τὸν Νόμο σὲ αὐτὸ τὸ σημεῖο, δέν κάνει ἄλλο παρὰ νὰ ἀναφέρεται στὴν μεγίστη δόμησι ὡς πρὸς τὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας τοῦ Μ.Π.Ε.Α.. Ὅσον ἀφορᾷ στὸν ὑπολογισμὸ τῆς μεγίστης ἐπιτρεπομένης δομήσεως, ὑπενθυμίζεται (βλ. κεφάλαιο II τῆς παρούσης) ὅτι τὸ ὅλο ἔμβαδόν τοῦ Μ.Π.Ε.Α. (ἐξαιρουμένου τοῦ αἰγιαλοῦ καὶ τῆς παραλίας) εἶναι 6.008.075 m<sup>2</sup>.

αυτός από 0,5 σὲ 0,6, ἂν κυρωθῆ κάτι τέτοιο ἀπὸ τὸ Προεδρικὸ Διάταγμα πὸν θὰ ἐγκρίνη τὸ Σχέδιο Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α., ὕστερα ἀπὸ εἰδικῶς αἰτιολογημένη ἐκτίμησι τῶν πολεοδομικῶν καὶ περιβαλλοντικῶν χαρακτηριστικῶν καὶ ἐπιπτώσεων τῆς ἐπιδιωκομένης ἀναπτύξεως. Σὲ αὐτὴν τὴν περίπτωσι οἱ προαναφερθέντες ἐπὶ μέρος ἀνώτατοι συντελεσταὶ δομήσεως ἀνά ζώνη ἀναπτύξεως ἢ περιοχὴ πρὸς πολεοδόμησι θὰ μποροῦν νὰ προσανξάνωνται κατὰ ποσοστὸ ἕως καὶ 20%, μὲ ἐξαίρεσι τὰς περιπτώσεις τοῦ παρακτίου μετώπου καὶ τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου (ὅπου ἰσχύουν τὰ προαναφερθέντα)<sup>98</sup>.

- τὸ μέγιστο ἐπιτρεπόμενον ποσοστὸ καλύψεως διὰ κτίρια καὶ ἐγκαταστάσεις (βλ. §3 περίπτωσι δ) θὰ εἶναι 35% (δηλαδὴ ἡ μέγιστη κάλυψις 2.102.826 m<sup>2</sup>).

Ὅσον ἀφορᾷ τώρα στὸ μέγιστο ἐπιτρεπόμενον ὕψος διὰ τὰ κτίρια καὶ τὰς ἐγκαταστάσεις τοῦ Μ.Π.Ε.Α., πέραν τῶν προαναφερθέντων περιορισμῶν διὰ τὸ παράκτιο μέτωπο καὶ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο, ἄλλοι περιορισμοὶ δὲν ὑπάρχουν. Ἡ ἀκριβὴς διατύπωσις τοῦ Νόμου εἶναι (βλ. §3 περίπτωσι δ) ὅτι τὸ ὕψος «*ορίζεται (σημ. θὰ ὀρισθῆ) ἀνά ζώνη ἀνάπτυξης ἢ περιοχὴ πρὸς πολεοδόμησι, σε συνάρτησι με τὴν πολεοδομικὴ καὶ ἀρχιτεκτονικὴ φυσιογνωμία αὐτῆς καὶ τὴν πραγματοποιούμενη ἀνά περίπτωσι κάλυψι, κατὰ παρέκκλιση τῶν διατάξεων τῆς §7 τοῦ ἀρθροῦ 9 τοῦ Ν. 1577/1985, ὅπως ἰσχύει*<sup>99</sup>. Ἡ κατασκευὴ ὑψηλῶν κτιρίων καὶ ἐγκαταστάσεων σε ἐπὶ μέρος ζώνες ἢ περιοχές πρέπει νὰ τεκμηριώνεται ἀπὸ εἰδικὴ μελέτη ὡς ἀναγκαία γιὰ τεχνικοὺς λόγους, εἰδικῶν κατασκευῶν ἢ

---

<sup>98</sup> Σημειοῦται ὅτι αὐτὴ ἡ δυνατότις ἀυξήσεως τοῦ συντελεστοῦ δομήσεως ἀπὸ 0,5 σὲ 0,6 γίνεται ὑπὸ τὴν προϋπόθεσι (βλ. §8 περίπτωσι β) ὅτι ἡ «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» θὰ ἀποδώσι στὸ Πράσινο Ταμεῖο τὸ 50% τῆς ὠφελείας σὲ χρῆμα πὸν προκύπτει ἀπὸ τὴν διαφορὰ τῶν δύο συντελεστῶν δομήσεως.

<sup>99</sup> Ν. 1577/1985 («Γενικὸς Οἰκοδομικὸς Κανονισμὸς»), ἀρθρο 9 («Τρόπος δόμησις – θέσις κτιρίου»), §7: «Τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος τοῦ κτιρίου [...] δὲν μπορεῖ νὰ εἶναι μεγαλύτερον τῶν 32 m» (ΦΕΚ 210 τεῦχος Α / 18-12-1985). Ἡ §1 τοῦ ἀρθροῦ 15 τοῦ Ν. 4067/2012 («Νέος Οἰκοδομικὸς Κανονισμὸς») δὲν ἀλλάζει τὸ μέγιστον ὕψος αὐτό.



πρωτότυπων τεχνικών λύσεων που αποβλέπουν στο να καταστήσουν την έκταση ή τμήμα αυτής σημείο προορισμού ("landmark destination") και να μην επιδεινώνει το οικιστικό περιβάλλον όμορων κτιρίων ή οικιστικών περιοχών από την άποψη των συνθηκών ηλιασμού, φωτισμού και αερισμού. Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η κατασκευή υψηλών κτιρίων και εγκαταστάσεων εντός ζώνης 100 μέτρων από τα όρια του ακινήτου του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, με εξαίρεση το τμήμα αυτού που έχει πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος».

#### γ. Διατηρητέα κτίρια / χώροι εντός τής εκτάσεως του Μ.Π.Ε.Α.

Βάσει του Νόμου (βλ. περίπτωσηι στ τής §1 του άρθρου 8<sup>100</sup>) και σε συνδυασμό με την συμπληρούσα αυτόν υπ' αριθμ. Οικ. Α - 28985/2286/2014 Κοινή Υπουργική Απόφασι<sup>101</sup>, διατηρούνται αί εγκαταστάσεις του αμαξοστασίου του τράμ επ' άοριστον και άνευ οικονομικού άνταλλάγματος. Ως πρὸς τὰς εγκαταστάσεις του Κέντρου Έλέγχου περιοχῆς Αθηνῶν - Μακεδονίας, άν και διατηρουνται κι αυται άνευ οικονομικού άνταλλάγματος, δέν διατηρουνται επ' άοριστον, αλλά δια είκοσι έτη (και ή τυχόν μετεγκατάστασις των δέν θα βαρύνη τὸ Έλληνικό Δημόσιο, όπως έχει αναφερθῆ στο προηγούμενο κεφάλαιο).

Δεδομένου του ὅτι ή παρούσα πραγματογνωμοσύνη έχει να κάνει με οικονομικά μεγέθη, δέον να σημειωθῆ ακόμη ὅτι ὅσον άφορᾶ στὰς δημοσίας ύπηρεσίας, σωματεία ή Ν.Π.Ι.Δ. (Νομικά Πρόσωπα Ίδιωτικού Δικαίου), ή εν πάση περιπτώσει στους φορεῖς του δημοσίου και εύρύτερου δημοσίου φορέως πὸν εἶναι εγκατεστημένα εντός του Μ.Π.Ε.Α., θα μπορη κατά περιπτώσεις να συμφωνῆται μεταξύ αυτών και τής «Έλληνικόν Α.Ε.» ή παραμονή των ή ή μετεγκατάστασις των εντός του ακινήτου (π.χ. ὅσον άφορᾶ στην Αστυνομία, την Πυροσβεστική, την Έφορεία Αρχαιοτήτων, σωματεία προνοίας κ.λπ. – εξειδικευομένων βεβαίως

<sup>100</sup> «Παραχωρήσεις και μισθώσεις».

<sup>101</sup> Υπ' αριθμ. Οικ. Α - 28985/2286/2014 Απόφασι τῶν Υπουργῶν: Οικονομικῶν Π.Ε.Κ.Α.: Υποδομῶν, Μεταφορῶν και Δικτύων («Όροι και προϋποθέσεις παραμονῆς εντός του ακινήτου του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού των εγκαταστάσεων του αμαξοστασίου της εταιρείας "Σταθερές Συγκοινωνίες Α.Ε." και του Κέντρου Έλέγχου Περιοχῆς Αθηνῶν - Μακεδονίας της Υπηρεσίας Πολιτικῆς Αεροπορίας») (βλ. ΦΕΚ 1377 τεύχος Β / 29-5-2014).

τῶν σχετικῶν προϋποθέσεων, τοῦ οἰκονομικοῦ ἀνταλλάγματος κλπ.), ὅμως κατὰ κανόνα θὰ πρέπη νὰ μετεγκατασταθοῦν ἐκτὸς τοῦ Μ.Π.Ε.Α. – δι' αὐτὸν τὸν λόγο συνιστᾶται (βλ. §3 τοῦ ὡς ἄνω ἄρθρου 8) εἰδικὴ Ἐπιτροπὴ Μετεγκαταστάσεως Ὁργανισμῶν Ἑλληνικοῦ.

Τώρα ἀπὸ προηγουμένους Νόμους προστατεύονται τὰ ἐξῆς κτίρια ἢ χῶροι ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α.:

- τὸ «κτίριο Saarinen» (τὸ κτίριο τοῦ πρώην Ανατολικοῦ Ἀερολιμένος Ἀθηνῶν δηλαδή), πὸν ἔχει χαρακτηρισθῆ ὡς μνημεῖο βάσει τῆς ὑπ' ἀριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/11483/321 Ἀποφάσεως τοῦ Ὑπουργείου Πολιτισμοῦ<sup>102</sup> καὶ θὰ χρησιμοποιῆται διὰ ἐκθεσιακούς καὶ ἄλλους συναφεῖς σκοπούς·
- τὰ τρία ὑπόστεγα (hangars) τῆς Πολεμικῆς Ἀεροπορίας, πὸν ἔχουν χαρακτηρισθῆ ὡς μνημεῖα βάσει τῆς ὑπ' ἀριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/41429/1057 Ἀποφάσεως τοῦ Ὑπουργείου Πολιτισμοῦ<sup>103</sup> καὶ θὰ χρησιμοποιηθοῦν διὰ τὴν στέγασι Ἱστορικοῦ Μουσείου τῆς Ἀεροπορίας·
- ὁ ἀρχαιολογικὸς χῶρος τοῦ Ἁγίου Κοσμᾶ, βάσει τῆς §4 τῆς ὑπ' ἀριθμ. 25666/984 Ἀποφάσεως τοῦ Ὑπουργείου Ἐθνικῆς Παιδείας καὶ Θρησκευμάτων<sup>104</sup>·
- οἱ τέσσερις ναοί: Ἁγίου Κοσμᾶ, Ἁγίας Ἀλεξάνδρας, Ἁγίας Παρασκευῆς, Ἁγίας Τριάδος.

Σημειοῦται ἐδῶ ὅτι τὸ ἀξιόλογο ἀρχιτεκτονικῶς κτίριο τοῦ πρώην Ἀμερικανικοῦ Κολλεγίου Θηλέων, ὅπου τώρα στεγάζονται αἱ διοικητικαὶ ὑπηρεσίαι τῆς Υ.Π.Α., ἀπουσιάζει ἀπὸ τὴν λίστα τῶν διατηρητέων.

#### **δ. Παρατηρήσεις ἐπὶ τοῦ Νόμου**

Γίνεται φανερόν ὅτι ὁ Νόμος ἀφήνει μεγάλη εὐελιξία στὸν δημιουργὸ τοῦ κάθε ὑποψηφίου πρὸς ἔγκρισι Σχεδίου (καὶ μὲ τὴν ἔννοια «δημιουργὸς» δὲν

<sup>102</sup> Βλ. ΦΕΚ 351 τεύχος Β / 24-3-2006.

<sup>103</sup> Βλ. ΦΕΚ 400 τεύχος Α.Α.Π. / 13-8-2009.

<sup>104</sup> Βλ. ΦΕΚ 265 τεύχος Β / 1-10-1957.

πρέπει να νοηται μόνον τὸ Ἀρχιτεκτονικὸ/Τεχνικὸ Γραφεῖο ποὺ ἐκπονεῖ τὸ Σχέδιο, ἀλλὰ σὲ κάποιον μικρότερο ἢ μεγαλύτερο βαθμὸ καὶ ἡ ἐπενδύτρια ἐταιρεία ποὺ τοῦ δίδει τὴν ἐντολή) νὰ προτείνει αὐτὸς πόσαι θὰ εἶναι αἱ ζῶναι πρὸς πολεοδόμησιν, πόσαι αἱ ζῶναι πρὸς ἀνάπτυξι, ποῦ θὰ χωροθετηθοῦν αὐταί, ποία θὰ εἶναι ἡ γενικὴ χρῆσις σὲ κάθε μιὰ ἀπὸ αὐτάς, ποῖοι οἱ ἐπιτρεπόμενοι ὅροι δομήσεως καὶ ποῖο σὲ τελικὴ ἀνάλυσι τὸ “μῖγμα” τῶν εἰδικῶν χρήσεων. Ἡ εὐελιξία αὐτὴ μεγαλώνει ἀκόμη περισσότερο, ἀπὸ τὴν στιγμὴ π.χ. πού:

- αἱ περισσότεραι εἰδικαὶ χρήσεις προβλέπονται στὰς περισσότερας γενικὰς χρήσεις ποὺ ἀπὸ τὸν Νόμο ἐπιτρέπονται εἴτε διὰ τὰς ζῶνας πρὸς πολεοδόμησι, εἴτε διὰ τὰς ζῶνας ἀναπτύξεως· ἓνα παράδειγμα: ἡ κυρία θὰ λέγαμε εἰδικὴ χρῆσις τῶν ζωνῶν πρὸς πολεοδόμησιν, ἡ κατοικία, ἐπιτρέπεται διὰ κάποιον λόγον καὶ σὲ πολλὰς ἀπὸ τὰς γενικὰς χρήσεις ποὺ προβλέπονται διὰ τὰς ζῶνας ἀναπτύξεως, ἀκόμη π.χ. καὶ στὰς γενικὰς χρήσεις «Ἐπιχειρηματικὸ Πάρκο» καὶ «Τουρισμὸς - Ἀναψυχή»<sup>105</sup>.
- αἴρεται μὲ ἔμμεσον τρόπο ἡ ἀπαγόρευσις τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.» διὰ γενικὰς χρήσεις περισσότερας τῆς μιᾶς ἀνὰ ζώνη ἀναπτύξεως (κατὰ τὴν γνώμη μου μὲ καταστρατήγησι τοῦ Νόμου αὐτοῦ, ποὺ ἂν καὶ φιλικὸς ἐν γένει πρὸς τὸν ἐπενδυτὴ, ἀναφέρει ῥητῶς ὅτι αὐτὴ ἡ ἀπαγόρευσις ἔχει νὰ κάνη μὲ τὴν ὀρθολογικὴ διαχείρισιν, προστασία

---

<sup>105</sup> Ἐνα παράπλευρο ἐρώτημα, δεδομένης αὐτῆς τῆς εὐελιξίας, γεννᾶται ὡς πρὸς τὸ ἂν θὰ μπορούσε κάποιος ὑποψήφιος πρὸς ἔγκρισιν Σχέδιο νὰ προτείνει μόνον ζῶνας πρὸς πολεοδόμησιν καὶ καθόλου (ἢ σὲ πολὺ μικρὸ ποσοστὸ τέλος πάντων) ζῶνας πρὸς ἀνάπτυξι. Αὐτὴ ἡ ἀσάφεια ἐπιτείνεται ἀπὸ τὴν στιγμὴ ποὺ θεωρήσωμε στὰς ζῶνας πρὸς πολεοδόμησιν μιᾶς τέτοιας ὑποθετικῆς περιπτώσεως τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ἐμβαδὸν μὴ κοινοχρήστων χώρων, δηλαδὴ τὸ 50% περίπου τῆς ἐκτάσεώς των, τὸ ὅποιο, ἀναγομένον εἰς τὴν ὅλην ἐπιφάνειαν τοῦ ἀκινήτου (θεωρουμένου καὶ τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου), ἰσοῦται περίπου μὲ 33,3%, ὅσο δηλαδὴ περίπου καὶ τὸ ποσοστὸ τῆς ὅλης ἐκτάσεως (30%) στοῦ ὅποιο ὁ ἐπενδυτὴς θὰ ἀποκτήσῃ τὴν συγκυριότητα (ὅπως εἶδαμε στὸ κεφάλαιον ΙΙΙ).

καὶ ὀργάνωσι τῶν πρὸς ἐκποίησην ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ἀκινήτων<sup>106</sup>· αὐτὸ ἔχει τὴν σημασία του, καθὼς ὑπάρχουν καὶ ὠρισμένα (ὀλίγαι) εἰδικαὶ χρήσεις πὺ δὲν ἀπαντῶνται παρὰ σὲ μίᾳ καὶ μόνῳ γενικῇ χρῆσι (π.χ. casino στὴν χρῆσι «τουρισμός - ἀναψυχή»)

- ὑπάρχει ἀρκετὰ μεγάλη ἀσάφεια ὅσον ἀφορᾷ στὰς παρεκκλίσεις ἀπὸ τοὺς τεθέντας περιορισμοὺς δομήσεως· δηλαδὴ δὲν εἶναι πλήρως σαφὲς ὑπὸ ποίας προϋποθέσεις θὰ ἐπιτρέπεται νὰ κατασκευασθοῦν κτίρια ὑψηλὰ (συμπεριλαμβανομένων τῶν “οὐρανοξυστῶν”) πέραν τῶν δύο πὺ ἐπιτρέπονται κατὰ κανόνα (στὸ μητροπολιτικὸ πάρκο καὶ στὸ παράκτιο μέτωπο), ὑπὸ ποίας προϋποθέσεις ὁ συντελεστὴς δομήσεως πὺ ἀφορᾷ στὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας μιᾶς περιοχῆς πρὸς πολεοδόμησι θὰ ἐπιτρέπεται νὰ ξεπερνᾷ τὸ 0,8 καὶ νὰ φτάνη σὲ μερικὰς πολεοδομικὰς ἐνότητας αὐτῆς τὸ 2,2<sup>107</sup> καὶ τέλος ὑπὸ ποίας προϋποθέσεις ὁ συντελεστὴς δομήσεως πὺ ἀφορᾷ στὸ σύνολο τῆς ἐπιφανείας τοῦ Μ.Π.Ε.Α. θὰ ἐπιτρέπεται νὰ ξεπερνᾷ τὸ 0,5 καὶ νὰ φτάνη τὸ 0,6 (καὶ μαζὶ μὲ αὐτὸν νὰ αὐξάνωνται κατὰ 20% οἱ μέγιστοι συντελεσταὶ δομήσεως διὰ καθεμιά ἀπὸ τὰς ζώνας ἀναπτύξεως καὶ πρὸς πολεοδόμησι<sup>108</sup>).

Ἴσως ἡ γενικωτέρα ἀσάφεια πὺ χαρακτηρίζει τὸν Νόμο, νὰ αἴρεται ἐν μέρει ὄχι βεβαίως ἀπὸ ἐκείνας τὰς παραγράφους τοῦ ἀρθροῦ 1 πὺ προσπαθοῦν νὰ δικαιολογήσουν πάση θυσίᾳ τὴν ἐφαρμογὴ ἑνὸς Σχεδίου Ὁλοκληρωμένης Ἀναπτύξεως ἐπὶ τῇ βάσει οἰκονομικῶν δεδομένων (ὅπως τὸ κάνουν αἱ § α ἕως γ,

<sup>106</sup> Βλ. παραπομπὴ προηγουμένης παραγράφου διὰ περισσοτέρας λεπτομερείας.

<sup>107</sup> Τὸ πόση μπορεῖ κατὰ τὸ μέγιστον νὰ εἶναι ἡ ἔκτασις τῆς πολεοδομικῆς ἐνότητος αὐτῆς σὲ σχέσι μὲ τὴν ἔκτασι τῆς ὅλης περιοχῆς εἶναι κάτι πὺ ἐπίσης εἶναι ἀσαφές, ὡς ἐκ τούτου θὰ μπορούσε κάποιος νὰ θεωρήσῃ ὅτι ἴσως καὶ νὰ μὴν ὑπάρχη ὄριο (δηλαδὴ τὸ 2,2 νὰ ἀναφέρεται στὴν ἔκτασι τῆς ὅλης περιοχῆς);

<sup>108</sup> Παρεμπιπτόντως, ἡ αὐξήσις αὐτὴ κατὰ 20% τοῦ Σ.Δ. σὲ μιᾷ ζώνῃ πρὸς πολεοδόμησι θὰ συνεπάγεται αὐξήσι τοῦ μεγίστου συντελεστοῦ δομήσεως σὲ κάποιαν πολεοδομικὴν ἐνότητα αὐτῆς ἀπὸ τὸ προαναφερθὲν 2,2 στὸ 2,64, ἢ τὸ (κατὰ παρεκκλίσι) 2,2 εἶναι ἀπαρεγκλίτως τὸ μέγιστο ὄριο;

μὲ τὸ νὰ ἀναφέρονται στὴν συμβολὴ στοὺς δημοσιονομικοὺς στόχους τῆς χώρας, στὴν προσέλκυσι ξένων ἐπενδύσεων, στὴν δημιουργία θέσεων ἐργασίας κλπ.), ἀλλὰ ἀπὸ ἐκείνας τὰς παραγράφους ποὺ προσπαθοῦν τρόπον τινὰ νὰ ἐπιβάλουν ἓνα μίγμα χρήσεων τέτοιο ποὺ νὰ «ἀναδεικνύη τὴν Ἀθήνα σὲ πολιτιστικὴ μητρόπολι, σὲ τουριστικὸν πόλο διεθνοῦς ἀκτινοβολίας καὶ σὲ σημαντικὸ κέντρο ἀναπτύξεως καὶ ἐπιχειρηματικότητος, καθὼς καὶ ἐκπαιδεύσεως καὶ ἐρεῦνης» (βλ. § δ ἕως ζ)<sup>109</sup>.



---

<sup>109</sup> Ὁ Νόμος θὰ μπορούσε καὶ σὲ αὐτὸ τὸ σημεῖό του νὰ εἶναι καλύτερα διατυπωμένος· ἐκτὸς κι ἂν ὁ Νομοθέτης ὄντως θεωρεῖ ὅτι ἡ πόλις τῶν Ἀθηνῶν, παρ' ὅλην τὴν ἱστορία της, δὲν ἔχει μέχρι σήμερα καταφέρει νὰ ἀναδειχθῆ σὲ πολιτιστικὴ μητρόπολι, οὔτε κἂν σὲ τουριστικὸν πόλο διεθνοῦς ἀκτινοβολίας, καὶ ὅτι θὰ τὸ ἐπιτύχη αὐτὸ ἀποκλειστικῶς καὶ μόνο χάρις στὴν κατάλληλον ἀξιοποίησι τοῦ Μ.Π.Ε.Α..

## V ΑΡΧΑΙ ΤΗΣ «ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ»

Προκειμένου να γίνουν κατανοητά τα όσα θα ακολουθήσουν στα επόμενα κεφάλαια (ιδίως το πώς προέκυψε το τίμημα της συμβάσεως μεταξύ του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και του σχήματος υπό την “Lamda Development A.E.”), αλλά και διὰ να διατυπωθούν ώρισμένα σκέψεις ἐπὶ ζητημάτων ἰδιαίτερων καὶ λεπτῶν πού ἄπτονται τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης, δέον νὰ ἀφιερωθῇ τὸ παρὸν κεφάλαιο στὰς ἀρχὰς τῆς «Ἐκτιμητικῆς». Σὰν ἀρχικὸ σημεῖο ἀναφορᾶς θὰ θεωρήσωμε τὸ ἀπὸ Ἰουνίου 2010 “draft text” (κείμενο ὄχι τελικὸ) μὲ τίτλο “Proposed New International Valuation Standards” («Προτεινόμενα Νέα Διεθνῆ Ἐκτιμητικὰ Πρότυπα»), πού ἀπαντᾶται στὴν ἰστοσελίδα<sup>110</sup> τοῦ “International Valuation Standards Council” («Συμβούλιο διὰ τὴν κατάρτισι Διεθνῶν Ἐκτιμητικῶν Προτύπων»)<sup>111</sup>.

### **α. Προκαταρκτικῶς, περὶ ἐμπορικῆς καὶ ἐπενδυτικῆς ἀξίας**

Μὲ τὸν ὄρο «ἐμπορικὴ ἀξία» (πού εἶναι τὸ ζητούμενο τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης) ὀρίζεται ἀπὸ τὰ «Διεθνῆ Ἐκτιμητικὰ Πρότυπα» τὸ ποσὸν στὸ ὁποῖο ἓνα περυσιακὸ στοιχεῖο ἀνταλλάσσεται μεταξὺ ἑνὸς προθύμου πωλητοῦ καὶ ἑνὸς προθύμου ἀγοραστοῦ, πού ἀμφότεροι δροῦν μὲ σύνεσι, προσοχὴ καὶ χωρὶς ἐξαναγκασμό, ἀφοῦ ἔχει προσηγηθῆ μιὰ ἱκανοποιητικὴ περίοδος διαφημίσεως καὶ προβολῆς τοῦ πρὸς πώλησιν περιουσιακοῦ στοιχείου. Εἰδικώτερον ὅσον ἀφορᾶ στὸν «πρόθυμο ἀγοραστή», ὀρίζεται αὐτὸς ὡς κάποιος ὁ ὁποῖος δὲν θέλει νὰ ἀγοράσῃ πάσῃ θυσίᾳ τὸ περυσιακὸ στοιχεῖο, ἀλλὰ ὡς κάποιος πού ἔχει ἀποκτήσει ζωηρὸ ἐνδιαφέρον δι’ αὐτό – ἀλλὰ καὶ ὁ ὁποῖος, ἐπαναλαμβάνεται, δὲν θὰ ἔδινε περισσότερα χρήματα ἀπὸ αὐτὰ πού

---

<sup>110</sup> <http://www.ivcs.org>

<sup>111</sup> Σημειοῦται ὅτι ἡ «Ἐκτιμητικὴ» ὡς θεμελιωμένη ἐπιστῆμη δὲν ὑφίσταται, πέραν τούτου αἱ πιστοποιήσεις πού στὴν Ἑλλάδα ἀλλὰ καὶ διεθνῶς συνήθως δίδονται, δὲν δίδονται ἀπὸ κρατικούς φορεῖς (ἄλλο ἂν τείνουν νὰ θεωροῦνται πλέον ὡς προαπαιτούμενον ἀπὸ τὰ περισσότερα Τραπεζικὰ Ἰδρύματα ὅταν εἶναι νὰ προσλάβουν Ἐκτιμητάς).



ἀντιστοιχοῦν στὰ δεδομένα τῆς «τρεχούσης» ἀγορᾶς (ἐπηρεαζόμενος π.χ. ἀπὸ κάποιον ὑποθετικὸ αἰσιόδοξο σενάριο ποὺ δὲν μπορεῖ νὰ προβλεφθῆ μὲ μεγάλη βεβαιότητα). Ὅσον ἀφορᾷ τώρα στὸν «πρόθυμο πωλητῆ», ὀρίζεται αὐτὸς ὡς κάποιος ὁ ὁποῖος δὲν θέλει νὰ πωλήσῃ πάσῃ θυσίᾳ τὸ ἀκίνητο ἀπὸ τὴν μιά, ἀλλὰ καὶ ὡς κάποιος ὁ ὁποῖος δὲν εἶναι προετοιμασμένος (“prepared” στὸ ἀγγλικὸ κείμενο) νὰ περιμένῃ διὰ μιὰ τιμὴ ποὺ θεωρεῖται ἐξωπραγματικὴ διὰ τὰ δεδομένα τῆς «τρεχούσης» ἀγορᾶς ἀπὸ τὴν ἄλλη. Ὅσον δὲ ἀφορᾷ στὴν φράσι «χωρὶς ἐξαναγκασμό», διευκρινίζεται ὅτι αὐτὸ δὲν σημαίνει ἄλλο παρὰ τὸ ὅτι αἱ δύο πλευραὶ μπορεῖ μὲν νὰ ξεκινήσουν τὰς διαπραγματεύσεις, ἀλλὰ καὶ ὅτι δὲν εἶναι ὑποχρεωμένοι δὲ νὰ τὰς ὀλοκληρώσουν.

Ἀπὸ τὰ παραπάνω συνάγεται ὅτι συμφώνως πρὸς τὰ διεθνή αὐτὰ (προτεινόμενα) πρότυπα, δὲν εἶναι πλήρως σαφὲς ἂν θεωρῆται κατάστασις ἐξαναγκασμοῦ ἢ ὄχι τὸ νὰ πρέπῃ νὰ προχωρήσῃ στὴν ἀγοραπωλησίᾳ ἓνας πωλητῆς ποὺ «χρειάζεται ἐπείγοντως λεφτὰ» σὲ μιὰ χώρα ποὺ τελεῖ ὑπὸ καθεστῶς χρεωκοπίας (ἔστω κι ἐπιλεκτικῆς). Ἀπὸ τὴν μιά, ἀφήνεται νὰ ἐννοηθῆ ὅτι θὰ πρέπῃ νὰ μὴν περιμένῃ μέχρι τὰ πράγματα νὰ καλυτερεύσουν, ἀλλὰ νὰ πωλήσῃ τὸ περουνιακὸ του στοιχεῖο σὲ μιὰ τιμὴ ποὺ θεωρεῖται λογικὴ διὰ τὴν «τρέχουσα» ἀγορά (τὴν χρεωκοπημένη «τρέχουσα» ἀγορά, ἄρα σὲ μιὰ τιμὴ σχεδὸν ἐξευτελιστικὴ διὰ τὰ πρὸ τῆς χρεωκοπίας δεδομένα). Ἀπὸ τὴν ἄλλη ὅμως τί μπορεῖ νὰ θεωρῆται τιμὴ λογικὴ διὰ τὴν τρέχουσα ἀγορά (καὶ ὄχι ἐντελῶς ἐξευτελιστικὴ δηλαδὴ διὰ τὰ πρὸ τῆς χρεωκοπίας δεδομένα); Ἴσως ἐδῶ νὰ ὑπερισχύῃ ἢ προαναφερθεῖσα φράσις «ὁ πρόθυμος πωλητῆς δὲν θέλει νὰ πωλήσῃ πάσῃ θυσίᾳ», προκειμένου νὰ μὴ λαμβάνωνται ὑπ’ ὄψιν καταστάσεις κατὰ τὰς ὁποίας ὁ πωλητῆς πωλεῖ πράγματι τὸ περουνιακὸ του στοιχεῖο ἔναντι «πινακίου φακῆς»<sup>112</sup>.

---

<sup>112</sup> Π.χ. ἐγείρεται ζήτημα διὰ τὸ κατὰ πόσον ἡ ἔννοια τῆς ἐμπορικῆς ἀξίας ἔχει νόημα ὅταν στὸ ἥδη μικρὸ συγκριτικὸ δείγμα τιμῶν ἀπὸ ἀγοραπωλησίᾳ (μικρὸ σὲ σχέσι μὲ τὰ πρὸ τῆς χρεωκοπίας δεδομένα) προστίθενται τιμαὶ ποὺ προκύπτουν ἀπὸ ἀγοραπωλησίᾳ ὅπου ὁ πωλητῆς πρέπῃ νὰ πωλήσῃ «πάσῃ θυσίᾳ». Σὲ αὐτὴν τὴν περίπτωσι τὸ δείγμα τείνει νὰ γίνεταί ἐντελῶς ἀσύμμετρο (biased) – τὸ εὖρος τῶν τιμῶν δηλαδὴ τείνει νὰ παρουσιάσῃ πολὺ μεγάλη ἀπόκλισιν ἀπὸ τὴν μέση τιμὴ.

Ένα άλλο ζήτημα που δεν αποσαφηνίζεται πλήρως από τα «Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα» (και έχει επίσης σε κάποιον βαθμό σχέση με το ζητούμενο της παρούσης πραγματογνωμοσύνης) είναι αυτό που αφορά στο αν η έμπορική αξία ενός ακινήτου ταυτίζεται με εκείνη την επενδυτική αξία που αντιστοιχεί στην μεγαλύτερα οικονομική κερδοφορία που δύναται να δώσει το ακίνητο, ή όχι. Κατ' αρχήν σχετικώς με την επενδυτική αξία: ο όρισμός των «Προτεινομένων Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων» αναφέρει ότι αυτή είναι «*η αξία ενός ακινήτου, που αντιστοιχεί σε ένα συγκεκριμένο σχέδιο επενδύσεως*». Ως προς το ανωτέρω ζήτημα λοιπόν, ενώ στις Ηνωμένες Πολιτείες π.χ. φαίνεται να μην υπάρχει τόσο μεγάλη αμφιβολία (ή έμπορική αξία ταυτίζεται σχεδόν πάντοτε με την επενδυτική αξία του πιο κερδοφόρου οικονομικώς σεναρίου), δεν φαίνεται να ισχύει το ίδιο στον υπόλοιπο κόσμο. Τα «Προτεινόμενα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα» π.χ. συνδέουν μεν την έμπορική αξία με την «*ύψηλότερα και βελτίστη χρήση*» του ακινήτου (“highest and best use” στα αγγλικά)<sup>113</sup>, σπεύδουν όμως να την ορίσουν αυτήν όχι σαν την χρήση που μεγιστοποιεί το οικονομικό κέρδος, αλλά σαν την χρήση που μεγιστοποιεί την παραγωγικότητα (“productivity” στα αγγλικά) – έννοια πολύ πιο εύρεια βεβαίως<sup>114</sup>.

Τα παραπάνω θα μπορούσε πάντως κάποιος και να πει ότι δεν λέγονται παρά εν είδει εισαγωγής, προκειμένου να αρχίσει να γίνεται αντιληπτόν το κύριο δίλημμα με το οποίο έρχεται αντιμέτωπος ένας δικαστικός πραγματογνώμων (όπως ο υποφαινόμενος) όταν του ζητηθεί να αποτιμήσει την έμπορική αξία (άνευ περαιτέρω διατυπώσεων ή ερωτημάτων) ενός ακινήτου τόσο ιδιαίτερου (και από τεχνικής, αλλά και από νομικής απόψεως) όσο του Μητροπολιτικού Πόλου Έλληνικού - Αγίου Κοσμά, σε μια περίοδο τέτοιας πρωτοφανούς

---

<sup>113</sup> Το αλλιώς γνωστό και ως “βέλτιστο σενάριο αξιοποίησεως”.

<sup>114</sup> Μά και κατά τον Ν. 4062/2012, το «βέλτιστο σενάριο αξιοποίησεως του ακινήτου» δεν φαίνεται να αφορά αποκλειστικώς και μόνο στην μεγίστη οικονομική κερδοφορία δια το Έλληνικό Δημόσιο, καθώς από την μια συνδέει ο Νόμος την όλη αξιοποίησι με τους δημοσιονομικούς στόχους της χώρας και από την άλλη φιλοδοξεί να καταστήσει την Αθήνα πολιτιστική μητρόπολι κλπ. (δύο πράγματα ως ένα βαθμό αντίθετα, κατά το κοινώς αποδεκτόν).

οικονομικής κρίσεως σάν αυτή που βιώνει επί του παρόντος ή χώρα: το δίλημμα αυτό είναι δηλαδή στην ουσία το έξης: θα πρέπει να ταυτισθῆ ἡ ἔμπορική αὐτῆ ἀξία μὲ τὴν ἐπενδυτική ἀξία τοῦ «σεναρίου Foster» ἢ ὄχι; Παραδείγματος χάριν θὰ ἔπρεπε ἡ ἔμπορική ἀξία τοῦ Μ.Π.Ε.Α. νὰ ταυτισθῆ μὲ:

- τὴν ἐπενδυτική ἀξία τοῦ «σεναρίου Πολλάλη», ἂν ἀπεδεικνύετο ὅτι ὄντως, αὐτῆ ἡ ἀξία εἶναι μεγαλύτερα ἀπὸ αὐτὴν τοῦ «σεναρίου Foster» (ὅπως ἰσχυρίζεται τὸ Τ.Ε.Ε.), ἀσχέτως τοῦ ὅτι: α) αὐτὸ δὲν εἶναι παρὰ ἓνα ἐνδεικτικὸ πρὸς ὑποψηφίους ἐπενδυτὰς σενάριο· β) δὲν ὑπάρχει κάποια ἔταιρεία (πρὸς στιγμὴν τοῦλάχιστον) πού νὰ προτίθεται νὰ τὸ ὑλοποιήσῃ καὶ γ) δὲν ἔχει γίνει κάποια διεξοδικότερα μελέτη ὡς πρὸς τὸ ἂν εὐρίσκειται ἐγγύτερον ἢ ὄχι στὴν τεθεῖσα ἀπὸ τὸν Ν. 4062/2012 φιλοσοφία ἀναπτύξεως ἀπὸ τὸ «σενάριο Foster»;
- τὴν ἀξία πού θὰ προέκυπτε ἀπὸ ἓνα ὀλοκληρωμένο σενάριο ἀξιοποιήσεως, ἔστω βάσει τοῦ Ν. 4062/2012, ὑλοποιούμενο ὅμως ὄχι ἀπὸ μία ἐπενδυτρία ἔταιρεία, ἀλλὰ ἀπὸ τὸ Κράτος, πού θὰ ἀνελάμβανε τὴν κατασκευὴ τῶν ὑποδομῶν, τῶν κοινοχρήστων χώρων, τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου κλπ., καὶ ἰδιώτας, πού θὰ ἀγόραζαν τεμάχια γῆς μὲ προκαθορισμένας χρήσεις καὶ θὰ ἀνελάμβαναν ἰδίας δαπάναις καὶ ὅταν αὐτοὶ θὰ τὸ ἀπεφάσιζαν, τὴν κατασκευὴ τῶν κατοικιῶν, τῶν καταστημάτων κλπ.; ἄς σημειωθῆ ὅτι ἀκόμη κι ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” ἀναφέρει μὲ βεβαιότητα στὴν ἐκτίμησί της ὅτι ἡ ἀξία τῆς γῆς θὰ μπορούσε νὰ ἀποφέρῃ ἀμέσως περισσότερο κέρδος (ἰδίως στὴν παρούσα κατάστασι πρωτοφανοῦς οἰκονομικῆς κρίσεως, ὅπου ἡ «κατασκευὴ ἔχει παγώσει») ἀπὸ ὅτι μιὰ ἐπένδυσις σὲ βάθος τόσων χρόνων σάν αὐτῆ πού προβλέπει τὸ ἐπιχειρηματικὸ σχέδιο τῆς “Lamda Development A.E.”<sup>115</sup>.
- τὴν ἀξία πού θὰ προέκυπτε ἀπὸ τὴν ὑλοποίησι τῆς “μελέτης Μπελαβίλα”, τὴν ἔστω καὶ μικρὰ (ἀφοῦ δὲν προβλέπεται καθόλου οἰκιστικὴ ἀνάπτυξις), ἂν ἀπεδεικνύετο ὅμως ὅτι π.χ.: α) εἶναι πρὸς τὸ κοινωνικὸ συμφέρον νὰ μὴν ὑπάρξῃ ἀνάπτυξις κατὰ τὸν τρόπο πού

<sup>115</sup> Βλ. σελ. 22 τῆς ἐκτιμήσεως.

προβλέπει ο Ν. 4062/2012 (κατά μία έκδοχή θα πληγούν οικονομικώς αί περιοχαί πέριξ του ακινήτου): β) τὸ κόστος μετεγκαταστάσεως τῶν δημοσίων ὑπηρεσιῶν πού ἐδρεύουν ἐπὶ τοῦ παρόντος στὸν Μ.Π.Ε.Α. δὲν εἶναι ἀμελητέο σὲ σχέσι μὲ τὴν ἐπενδυτικὴ ἀξία τοῦ «σεναρίου Foster»;

- τὴν ἀξία πού θὰ προέκυπτε ἀπὸ ἓνα σενάριο συμφώνως πρὸς τὸ ὁποῖο θὰ ἐπαναλειτούργουσε τὸ Ἀεροδρόμιο σὲ 5 χρόνια ἀπὸ τώρα (δεδομένου καὶ τοῦ ὅτι τότε αἴρονται διάφοροι ἀπαγορευεῖς σχετικῶς μὲ τὴν ἀνάπτυξι καὶ ἀναβάθμισι δευτέρου διεθνoῦς ἀερολιμένος ἐντὸς τῆς Ἀττικῆς<sup>116</sup>);

Ἐν πάσῃ περιπτώσει, εἶναι ἐντὸς τοῦ πλαισίου τῶν ὅσων ἔχουν γραφῆ στὴν εἰσαγωγή τῆς παρούσης, πού γίνεται ἡ **παραδοχὴ** ὅτι μὲ τὴν ἔννοια «ἐμπορικὴ ἀξία τοῦ Μ.Π.Ε.Α.», ἐννοεῖ ἡ διατάξασα τὴν παροῦσα πραγματογνωμοσύνη *Οἰκονομικὴ* Εἰσαγγελία τὴν ἐπενδυτικὴ ἀξία τοῦ ακινήτου βάσει τοῦ Ἔργου τῆς ὑπογραφείσης μεταξὺ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. καὶ “Lamda Development Ltd.” Συμβάσεως. Ὅμως καὶ αὕτῃ ἡ παραδοχὴ γίνεται μὲ τὴν ἐπιφύλαξι τῶν ὅσων ἐγράφησαν νωρίτερον διὰ τὴν ἐμπορικὴ (καὶ ὡς ἐκ τούτου ἐπενδυτικὴ) ἀξία σὲ περίοδον πρωτοφανoῦς οικονομικῆς κρίσεως, ὅπως ἡ ὑφισταμένη στὴν Ἑλλάδα.

### **β. Ἐκτίμησις τῆς ἐπενδυτικῆς ἀξίας τοῦ «σεναρίου Foster»**

Διὰ νὰ ἐκτιμήσῃ τὴν ἐπενδυτικὴ ἀξία τοῦ ἐπιχειρηματικοῦ σχεδίου τῆς “Lamda Development A.E.”, ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” ἀνέπτυξε μιὰ ἐντελῶς δική της συνδυαστικὴ μέθοδο. Ἡ μέθοδος αὕτῃ ἐβασίσθη σὲ μιὰ *παραλλαγὴ* τῆς μεθόδου πού στὴν «Ἐκτιμητικὴ» καλεῖται «τῶν προεξοφλημένων ταμιακῶν ροῶν» (“Discounted Cash Flow”), καθὼς καὶ στὴν «συγκριτικὴ» μέθοδο (διὰ τὴν ὁποία ἔχει γίνεῖ ἐκτενῶς λόγος στὸ κεφ. II – βλ. ἐνότ. Β, παρ. β).

<sup>116</sup> Περὶ τούτου παρεμπιπτόντως βλ. ἄρθρο 3 («Χορήγηση δικαιωμάτων και αποκλειστικότητα») τῆς Συμβάσεως Ἀναπτύξεως Ἀεροδρομίου, πού παρατίθεται στὴν §1 τοῦ πρῶτου ἄρθρου τοῦ Ν. 2338/1995 («Κύρωση σύμβασης ἀνάπτυξης του Νέου Διεθνoῦς Ἀεροδρομίου της Ἀθῆνας στα Σπάτα, ἰδρυση της εταιρείας «Διεθνῆς Ἀερολιμένας Ἀθηνῶν Α.Ε.», ἐγκριση περιβαλλοντικῶν ὁρων και ἄλλες διατάξεις») (ΦΕΚ 202 τεῦχος Α / 14-9-1995).

Ἡ κυρία «πρωτοτυπία» τοῦ ἐκτιμητικοῦ οἴκου ὡς πρὸς τὰ συνήθως ἐφαρμοζόμενα εἶναι ὅτι ἡ μέθοδος τῶν «προεξοφλημένων ταμιακῶν ῥοῶν» δὲν ἐφαρμόζεται σὲ περιπτώσεις οἰκοπέδων πρὸς ἀξιοποίησιν, ἀλλὰ σὲ περιπτώσεις ἐν λειτουργία ἐπιχειρήσεων μὲ ἔσοδα ἀπὸ μισθώματα (ξενοδοχεῖα, κτίρια θέσεων σταθμεύσεως), ὅταν θέλουμε νὰ ἐπενδύσωμε κάποιο κεφάλαιο σὲ αὐτάς (διὰ ἀνακαίνισι κλπ.). Τὸ ἀποτέλεσμα τῆς μεθόδου, ἡ Καθαρὰ Παροῦσα Ἀξία (Net Present Value), θετική ἢ ἀρνητική, μᾶς δείχνει ἀντιστοίχως ἂν ἡ ἐπένδυσις εἶναι συμφέρουσα ἢ ὄχι, ἀναλόγως καὶ τῆς ἐπιθυμητῆς ἀποδόσεως τοῦ κεφαλαίου μας (ἀντικατοπτριζομένης αὐτῆς βάσει ἑνὸς καταλλήλου συντελεστοῦ προεξοφλήσεως (discount rate)). Ἐν προκειμένῳ ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ἐταύτισε τὴν καθαρὰ παροῦσα ἀξία τῆς μεθόδου μὲ τὸ ἀντάλλαγμα πὺν πρέπει νὰ πάρη τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο διὰ τὴν ἀξία τῆς γῆς.

Ἡ ἄλλη «πρωτοτυπία» τοῦ ἐκτιμητικοῦ οἴκου (ἀκόμη καὶ νὰ ἐδεχόμεθα ὅτι ἔπρεπε νὰ ἐφαρμοσθῇ ἡ «μέθοδος προεξοφλημένων ταμιακῶν ῥοῶν») εἶναι ὅτι ὑπέθεσε διὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῆς μεθόδου μιὰ ἐξωπραγματικὴ περίοδο **99 ἐτῶν** (ὅσον δηλαδὴ καιρὸ θὰ ἔχη τὰ ἐμπράγματα δικαιώματα τοῦ ἐκτιμωμένου ἢ ἐπενδύτρια εταιρεία), θεωρουμένης οὕτως ὡς μηδενικῆς τῆς ὑπολειμματικῆς ἀξίας στὸ τέλος τῆς περιόδου αὐτῆς (δηλαδὴ τῆς ἀξίας μεταπωλήσεως τῶν δικαιωμάτων ἐπὶ τοῦ ἐκτιμωμένου), ἀντὶ νὰ ὑποθέσῃ μιὰ περίοδο τὸ πολὺ 15 ἐτῶν (ἴσως καὶ λιγότερο, δεδομένης καὶ τῆς ἐξαιρετικῶς ῥευστῆς καταστάσεως τῶν πραγμάτων), στὸ τέλος τῆς ὁποίας ἡ ὑπολειμματικὴ ἀξία δὲν θὰ ἦταν καθόλου ἀμελητέα<sup>117</sup>. Ἐκτὸς τοῦ ὅτι κατ' αὐτὸν τὸν τρόπον ἡ ἐκτίμησις καταντάει νὰ γίνεται ἀρκετὰ θεωρητικὴ (καθὼς γίνονται παραδοχαὶ αἱ ὁποῖαι «τραβοῦν» σὲ βάθος ἑκατονταετίας – ὅσον ἀφορᾷ π.χ. στὰ μισθώματα, στὸ κόστος κατασκευῆς κλπ.), μπορεῖ μὲ εὐκολία νὰ ὀδηγήσῃ σὲ χαμηλότερο ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα, ἂν ἡ ὑπολειμματικὴ ἀξία πὺν θὰ ὑπολογιζόταν στὸ τέλος μιᾶς (κατὰ τὰ συνήθη ἐφαρμοζόμενα) περιόδου 15 ἐτῶν, δὲν ἀντισταθμισθῇ εὐλόγως ἀπὸ τὰ μελλούμενα, πέραν τῆς 15ετίας, προεξοφλημένα ἔσοδα τῆς ἀναπτύξεως.

<sup>117</sup> ... ἀκόμη καὶ ἂν μειωνόταν αὐτὴ βάσει ἑνὸς συντελεστοῦ πὺν θὰ ἐλάμβανε ὑπ' ὄψιν ὅτι τὰ ἐμπράγματα δικαιώματα θὰ ἀφοροῦσαν πλέον σὲ 85 καὶ ὄχι σὲ 100 ἔτη.

## Η μεθοδολογία τῆς «Ἐκτιμῆσεως Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.»

Ὅμως ἐπὶ τῶν ἀνωτέρω θὰ ἔχουμε τὴν εὐκαιρία νὰ ἐπανέλθουμε ἀναλυτικῶς κατωτέρω. Ἄς παρατεθῆ ἐδῶ ἀναλυτικῶς ἡ «πρωτότυπος» μεθοδολογία ποὺ ἀκολούθησε ἡ «American Appraisal Hellas Ltd.»:

1. βάσει τοῦ σεναρίου ἐκτιμῶνται διὰ τὰ ἐπόμενα 99 χρόνια αἱ ἐτήσια ταμιακαὶ ῥοαὶ τῆς ἐπενδύσεως, δηλαδή ἐν ὀλίγοις τὰ ἐτήσια ἔσοδα τῆς ἀναπτύξεως (ἀπὸ πωλήσεις κατοικιῶν<sup>118</sup>, ἀπὸ μισθώματα καταστημάτων, γραφείων κλπ.), ἀφαιρουμένων τῶν ἀντιστοίχων ἐτησίων ἐξόδων τῆς ἐπενδύσεως (λόγω κατασκευῆς ὑποδομῶν, κτιρίων κλπ.)· διὰ νὰ γίνῃ αὐτό:
  - κατ' ἀρχὴν ἐκτιμῶνται βάσει σημερινῶν δεδομένων<sup>119</sup>, τὰ ὡς ἄνω ἔσοδα καὶ ἔξοδα ἀνὰ μονάδα ἀντιστοίχου μεγέθους (π.χ. ἀνὰ μονάδα ἐπιφανείας τὰ ἔσοδα ἀπὸ πωλήσεις διαμερισμάτων, ἀνὰ μονάδα μήκους τὸ κόστος κατασκευῆς ἠλεκτρικοῦ δικτύου κλπ.)<sup>120</sup>
  - κατόπιν ἐκτιμῶνται τὰ ὡς ἄνω ἔσοδα καὶ ἔξοδα ἀνὰ μονάδα μεγέθους διὰ κάθε ἕνα ἔτος ἀπὸ τὸ 1<sup>ο</sup> (ἀπὸ τὴν ἡμερομηνία μεταβιβάσεως τῶν μετοχῶν) μέχρι τοῦ 99<sup>ου</sup>, θεωρουμένου ἑνὸς ὑποθετικοῦ ἐτησίου ῥυθμοῦ αὐξήσεως τῶν τιμῶν πωλήσεως, τῶν μισθωμάτων, τοῦ κόστους κατασκευῆς κλπ.·
  - ὕστερα καταστρώνεται ἕνα χρονοδιάγραμμα ἀναπτύξεως (πότε καὶ μὲ τί ῥυθμὸ πρόκειται νὰ κατασκευασθοῦν αἱ διάφοροι ὑποδομαὶ καὶ ἀνωδομαὶ) καὶ ἀπορροφήσεως τῶν προϊόντων τῆς ἀναπτύξεως (πότε καὶ μὲ τί ῥυθμὸ πρόκειται νὰ πωληθοῦν τὰ διάφορα διαμερίσματα, πότε προβλέπεται νὰ ἐνοικιασθοῦν τὰ διάφορα καταστήματα, γραφεῖα κλπ. καὶ μὲ τί θεωρούμενο

<sup>118</sup> Ἄς σημειωθῆ ἐπίσης ὅτι κατὰ τὴν συνήθη ἐφαρμογὴ τῆς μεθόδου, θεωροῦνται ἔσοδα μόνον ἀπὸ μισθώματα.

<sup>119</sup> Διὰ τὴν ἀκρίβεια: βάσει δεδομένων ἀντιστοιχούντων στὴν ἡμερομηνία συντάξεως τῆς «ἐκτιμῆσεως Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.» (μέσα Μαρτίου τοῦ 2014).

<sup>120</sup> Αὐτὸ γίνεται βάσει τῆς «συγκριτικῆς μεθόδου», ποὺ ἔχει ἤδη ἀναφερθῆ διεξοδικώτερον στὸ κεφάλαιο II τῆς παρούσης.



ποσοστό «κενῶν χρόνων» (περιόδων δηλαδή που θὰ παραμένουν αὐτὰ «ξενοίκιαστα») κλπ.)·

- τέλος πολλαπλασιάζεται διὰ κάθε ἔτος (ἔως τὸ 99<sup>ο</sup>) τὸ κόστος καὶ τὰ ἔσοδα ἀνὰ μονάδα μεγέθους ἐπὶ τὸ ἀντίστοιχό των μέγεθος που ἀντιστοιχεῖ σὲ κάθε ἔτος (δηλαδή π.χ. ἡ τιμὴ τῶν διαμερισμάτων τὸ τάδε ἔτος ἀνὰ μονάδα ἐπιφανείας ἐπὶ τὴν ἐπιφάνεια που θὰ πωληθῆ κατὰ τὸ ἔτος αὐτό, ἢ τιμὴ ἐκσκαφέντος χώματος τὸ δεῖνα ἔτος ἀνὰ μονάδα ὄγκου (διὰ τὴν περίπτωσι π.χ. τῆς ὑπογειοποιήσεως τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος) ἐπὶ τὸν ὄγκο που θὰ ἐκσκαφῆ κατὰ τὸ ἔτος αὐτὸ κλπ.)· ἢ ἐτησίᾳ ταμιακῆ εἰσροῆ (ἂν αὕτη εἶναι θετική) ἢ ἐκροῆ (ἂν εἶναι αὕτη ἀρνητική) εἶναι ἴση μετὴν διαφορὰ μεταξὺ τῶν ἀντιστοίχων ἐτησίων ἐσόδων καὶ ἐξόδων·

2. κι ἔτσι λοιπόν, ἀφοῦ θὰ ἔχουμε διὰ κάθε ἔτος μέχρι τοῦ 99<sup>ο</sup> τὰς ταμιακὰς ροὰς, τὰς “προεξοφλουῦμε” αὐτάς, δηλαδή τὰς ἀνάγουμε σὲ ἀξίας σημερινάς, βάσει ἑνὸς συντελεστοῦ προεξοφλήσεως (ἐδῶ εἶναι τὸ εὐαίσθητο σημεῖο τῆς ὅλης μεθόδου):

$$Ad_i = \frac{1}{(1+r)^i} \cdot A_i,$$

ὅπου  $A_i$  ἢ πρὸ προεξοφλήσεως ταμιακὴ ροῆ διὰ ἓνα συγκεκριμένο ἔτος  $i$  (τοῦ  $i$  κυμαινομένου ἀπὸ 1 ἔως 99),  $r$  ὁ ἐπιλεγείσ συντελεστής προεξοφλήσεως καὶ  $Ad_i$  ἢ προεξοφλημένη ἐτησίᾳ ταμιακὴ ροῆ διὰ τὸ ἴδιο ἔτος· κατόπιν προσθέτουμε τὰς ὡς ἄνω ἐτησίᾳ προεξοφλημένας ταμιακὰς ροὰς κι ἔτσι φτάνουμε στὴν Καθαρὰ Παροῦσα Ἀξία τῆς ὅλης ἐπενδύσεως (Net Present Value):

$$NPV = \sum_{i=1}^{99} Ad_i$$

ὅπου  $\Sigma$  τὸ σύμβολο τοῦ ἀθροίσματος<sup>121</sup>. τὰ 560.000.000 € λοιπόν μετὰ

---

<sup>121</sup> Εἶναι ἐδῶ που θὰ ἔπρεπε νὰ προστεθῆ ἡ ἀναμενομένη ὑπολειμματικὴ ἀξία τῆς ἐπενδύσεως στὸ τέλος τῆς διαρκείας ζωῆς τῆς. Ὅμως ἀφοῦ ἔχει θεωρηθῆ ὅτι ἡ διάρκεια αὕτη εἶναι 99 ἔτη (ὅσον δηλαδή καιρὸ θὰ ἔχη τὰ ἐμπράγματα δικαιώματα τοῦ ἀκινήτου ἢ “Lamda Development”), στὸ τέλος τῆς περιόδου δὲν ὑπάρχει ὑπολειμματικὴ ἀξία.

όποια ισούται τὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα τῆς «ἐκτιμήσεως Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.», εἶναι ἀκριβῶς ἢ Καθαρὰ Παροῦσα Ἀξία τῆς ὅλης ἐπενδύσεως, δεδομένου τοῦ συγκεκριμένου συντελεστοῦ προεξοφλήσεως πὸν ἐθεώρησε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.”.

#### Περὶ τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως

Ἐλέχθη ὅτι ἡ ἐπιλογή τοῦ καταλλήλου συντελεστοῦ προεξοφλήσεως εἶναι τὸ πιὸ εὐαίσθητο σημεῖο τῆς μεθόδου τῶν «προεξοφλημένων ταμιακῶν ῥοῶν», καθὼς τὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα, περισσότερο ἴσως κι ἀπὸ κάθε ἄλλη παράμετρο, ἐξαρτᾶται ἀπὸ τὴν ἐπιλογή τοῦ συντελεστοῦ αὐτοῦ. Προκειμένου ὅμως νὰ γίνῃ κατανοητὸ τὸ τί ἀκριβῶς εἶναι ὁ συντελεστής αὐτὸς καὶ τί ἀκριβῶς ἢ Καθαρὰ Παροῦσα Ἀξία τῆς ἐπενδύσεως, μὲ τὴν ὁποία ταυτίζεται τὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.”, χρειάζεται νὰ ἀνατρέξωμε σὲ κάποια στοιχειώδη μαθήματα οἰκονομικῶν<sup>122</sup>.

Ἐν ὀλίγοις ὁ συντελεστής προεξοφλήσεως ἀντικατοπτρίζει τὴν εὐλογον ἀπόδοσι πὸν ἐπιλέγει νὰ ἔχη μιὰ ἐπιχειρήσις ὅταν σκέφτεται νὰ προχωρήσῃ σὲ μιὰ δεδομένη ἐπένδυσι. Ἡ ἐπιλογή τῆς ἀκριβοῦς τιμῆς τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως ἔχει κυρίως νὰ κάνῃ μὲ τὸ ἀντικειμενικὸ ρίσκο τῆς ὅλης ἐπενδύσεως: ὅσο μεγαλύτερο τὸ ρίσκο, τόση μεγαλύτερα ἢ ἀμοιβή. Δεδομένων τῶν παρουσῶν συνθηκῶν, ὁ ἐπενδυτὴς μπορεῖ νὰ αἰσθάνεται ἀπολύτως ἱκανοποιημένος μὲ ἓνα συντελεστὴ προεξοφλήσεως περὶ τὸ 6-7% διὰ μιὰν ἐπένδυσι χαμηλοῦ ρίσκου, περὶ τὸ 9-10% διὰ μιὰν ἐπένδυσι μέσου ρίσκου καὶ περὶ τὸ 12-13% διὰ μιὰν ἐπένδυσι ὑψηλοῦ ρίσκου.

Ἡ Καθαρὰ Παροῦσα Ἀξία τώρα ἰσοδυναμεῖ μὲ τὸ ὑπόλοιπο κέρδος πὸν μένει, ἀφοῦ καλυφθῇ ἢ ὡς ἄνω εὐλογος ἀπόδοσις τῆς ἐπιχειρήσεως. Ἄν δηλαδή ἡ ἀξία αὐτὴ προκύψῃ μεγαλύτερα τοῦ μηδενός (θετικῆ), τότε ἡ ἐπένδυσις προβλέπεται νὰ εἶναι ἐπιτυχημένη, καθὼς καλύπτεται ὁ προσδοκώμενος στόχος

---

<sup>122</sup> Βλ. π.χ. «Εἰσαγωγή στὴν Ἐκτίμηση τῶν Ακινήτων καὶ Μέθοδοι Αποτίμησης τῆς ἀξίας αὐτῶν», ὑπὸ Πέτρου Κιόχου, Καθηγητοῦ Παν/μίου Πειραιῶς, τ. Προέδρου Ἐποπτικοῦ Συμβουλίου Σώματος Ὁρκωτῶν Ἐκτιμητῶν. Εἰδικώτερον βλ. κεφ. 6<sup>ο</sup> αὐτοῦ: «Αξιολόγησις ἐπενδύσεων – μέθοδοι προεξοφλήσεως ταμιακῶν ῥοῶν». (Ἐκδόσεις Ζαμπάρα, Ἀθήναι, 2007).

τῆς ἐπιχειρήσεως. Ἄν ἀντιθέτως ἡ ἀξία αὐτὴ προκύψῃ μικροτέρα τοῦ μηδενός (ἀρνητική), διότι τὰ ἀρχικὰ ἔξοδα τῆς ἐπενδύσεως εἶναι πολὺ μεγάλα σὲ σχέσι μὲ τὰ (προεξοφλημένα) ἔσοδα πού θὰ ἀκολουθήσουν, τότε πρέπει νὰ ἀπορριφθῇ ἡ ἐπένδυσις (ἢ νὰ ἐξετασθῇ ἡ περίπτωσις υἰοθετήσεως χαμηλοτέρου συντελεστοῦ προεξοφλήσεως).

Ἀπὸ τὰ παραπάνω πρέπει νὰ εἶναι πλέον κατανοητὸν ὅτι αὐτὸ τὸ ὑπόλοιπο κέρδος εἶναι πού παραχωρεῖται στὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. σὰν ἀντάλλαγμα διὰ τὴν ἀξία τῆς γῆς (ἢ ὅποια δὲν συμπεριελήφθη στὰ ἔξοδα τῆς ἐπενδύσεως, ὑπολογιζομένη π.χ. βάσει συγκριτικῶν στοιχείων), καλυπτομένης βεβαίως τῆς εὐλόγου ἀποδόσεως τοῦ ἐπενδυτοῦ (στὸ πόσο ὠρίσθη αὐτὴ ἀπὸ τὴν “American Appraisal Hellas Ltd.” καὶ ἐὰν ὄντως μπορῇ νὰ θεωρηθῇ ὡς εὐλογος, θὰ τὸ δοῦμε στὴν ἐνότητα Β’ τοῦ ἐπομένου κεφαλαίου).

*Περὶ τοῦ W.A.C.C.*

Μιά τελευταία παρατήρησις. Εἴθισται σὲ μερικὰς περιπτώσεις (καὶ τὸ ἔχει κάνει δυστυχῶς καὶ ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” στὴν ἐκτίμησί της) νὰ ταυτίζεται ὁ συντελεστὴς προεξοφλήσεως μὲ τὸ W.A.C.C., δηλαδὴ μὲ τὸ λεγόμενον «μεσοσταθμισμένον κόστος κεφαλαίου» (“weighted average cost of capital”), πού εἶναι συνάρτησις τοῦ πόσου εἶναι τὸ ποσοστὸ πού θὰ δοθῇ διὰ τὴν ἐπένδυσι ἀπὸ τραπεζικὰ ἰδρύματα καὶ πόσο εἶναι τὸ ποσοστὸ πού θὰ δοθῇ ἀπὸ ἴδια κεφάλαια. Αὐτὴ εἶναι βεβαίως μιὰ κάποια ἐμπειρική προσέγγισις πού μπορεῖ νὰ κἀνῃ ἕνας ἐκτιμητὴς διὰ λογαριασμὸ τοῦ ἐπενδυτοῦ, προκειμένου νὰ ὑπολογίσῃ καὶ νὰ ἀποφασίσῃ αὐτὸς ὁ τελευταῖος πόσα εἶναι τὰ ἴδια κεφάλαια πού θέλει νὰ διαθέσῃ σὲ μιὰ ἐπένδυσι. Ὅμως τὸ ὅλο πρᾶγμα (τὸ «πού θὰ βρῇ τὰ λεφτὰ» ὁ ἐπενδυτὴς) εἶναι πλήρως ἀδιάφορο διὰ τὸν πωλητὴ (στὴν προκειμένη περίπτωσι τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιον), πού συμφωνεῖ νὰ λάβῃ ὡς τίμημα τὴν Καθαρὰ Παροῦσα Ἀξία τῆς ἐπενδύσεως. Ὁ συντελεστὴς προεξοφλήσεως θὰ πρέπει – διὰ νὰ εἶναι καὶ ὁ πωλητὴς ἱκανοποιημένος – νὰ εἶναι συνάρτησις καὶ μόνον τοῦ πραγματικοῦ ρίσκου τῆς ὅλης ἐπενδύσεως: τοῦ κατὰ πόσον δηλαδὴ εἶναι πιθανὸ νὰ ἔχουν ὀλοκληρωθῇ αἱ ἐργασίαι ἐντὸς τοῦ προβλεπομένου χρονοδιαγράμματος καὶ μὲ τὸ προβλεπόμενον κόστος, κατὰ πόσον εἶναι πιθανὸ νὰ ἔχουν πωληθῇ αἱ κατοικίαι ἐντὸς τοῦ σχεδιαζομένου χρονοδιαγράμματος καὶ

στάς επιδιωκόμενες τιμές πώλησεως κλπ.<sup>123</sup>.



---

<sup>123</sup> Σχετικῶς μετὴν φόρμουλα πὺν δίδει τὸν W.A.C.C., ὑπάρχει τὸ ἐξῆς παράδοξο: ὅσο μεγαλύτερο εἶναι τὸ ποσοστὸ πὺν δίδεται ἀπὸ τραπεζικὰ ἰδρύματα, τόσο μικρότερος καταλήγει νὰ εἶναι ὁ συντελεστὴς προεξοφλήσεως (προφανῶς διότι θεωρεῖται ὅτι σὲ αὐτὴν τὴν περίπτωσι ὁ ἐπενδυτὴς δὲν χρειάζεται νὰ ἀμειφθῆ τόσο πολὺ διὰ τὸ ρίσκο πὺν παίρνει, ἀφοῦ δὲν βάζει αὐτὸς τὰ κεφάλαια). Στὴν πραγματικότητα ὅμως ὅσο μεγαλύτερο εἶναι τὸ ποσοστὸ τῶν κεφαλαίων πὺν δανεῖζει μιὰ Τράπεζα διὰ μιὰν ἐπένδυσι, τόσο περισσότερα χρήματα δὲν θὰ πρέπη νὰ καταβάλη ὁ ἐπενδυτὴς σὲ τόκους; Καὶ διατὶ νὰ μὴν θεωρήσωμε ὅτι εἶναι τότε πὺν τὸ ρίσκο τῆς ὅλης ἐπενδύσεως αὐξάνεται;

## VI

### ΤΟ «ΣΕΝΑΡΙΟ FOSTER» ΚΑΙ Η «ΕΚΤΙΜΗΣΙΣ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.»

Όπως έχει αναφερθῆ, τὸ «σενάριο Foster» εἶναι τὸ ἐπιχειρηματικὸ Σχέδιο πὸν κατέθεσε μαζί με τὴν προσφορά τῆς ἢ “Lamda Development A.E.”. Παρ’ ὅτι ἡ συμβατότητος τοῦ σὲ σχέσι με τὰ ἀπὸ τὸν «Νόμο Μ.Π.Ε.Α.» ἐπιτρεπόμενα δὲν ἀμφισβητεῖται ἀπὸ τὸν Τεχνικὸ Σύμβουλο τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (τὴν ἐταιρεία «Δέκαθλον Α.Ε.»), ἐπαναλαμβάνεται ὅτι δὲν ἔχει ἀκόμη ἐγκριθῆ οὔτε ἡ προτεινομένη «ἐπενδυτικὴ ταυτότητος» τοῦ ἀκινήτου (δυνάμει Π.Δ.), πόσο μᾶλλον δὲ ἡ προτεινομένη χωροθέτησις τοῦ Σχεδίου (δυνάμει Κ.Υ.Α.). Παρ’ ὅλα αὐτὰ, ἡ ἐκτίμησις τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.”, καὶ ὡς ἐκ τούτου τὸ τίμημα διὰ τὴν ἀγοραπωλησία τῶν μετοχῶν τῆς «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» ἔχει βασισθῆ στὴν ὑπάρχουσα μορφή τοῦ ἐπιχειρηματικοῦ Σχεδίου.

#### Α. ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ «ΣΕΝΑΡΙΟΥ FOSTER»

Συμφώνως πρὸς τὰ ἀναφερόμενα στὸ προλογικὸ μέρος τοῦ “Concept Masterplan”, τὸ ὄραμα τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας εἶναι νὰ δημιουργήσῃ μιὰ «Ἀθηναϊκὴ Ριβιέρα», ἕναν δηλαδὴ κοσμοπολιτικὸ προορισμὸ ὅπου τὸ ἑλληνικὸ στοιχεῖο θὰ ἔχη τὸν προεξάρχοντα ῥόλο, καὶ ὁ ὅποιος θὰ καταστῆ παράδειγμα ὀλοκληρωμένης καὶ βιωσίμου ἀναπτύξεως διὰ τὰς ἀκτὰς τῆς Μεσογείου, καθὼς θὰ συνδυάζωνται πολλὰ καὶ διαφορετικὰ χρήσεις μετὰ τρόπον κομψό, χρησιμοποιουμένων καινοτόμων μεθόδων τῆς ἐπιστήμης καὶ τῆς τεχνολογίας, μετὰ σεβασμὸ στὴν ἱστορία τοῦ μέρους κλπ.<sup>124</sup>.

Στὸ διὰ ταῦτα, καὶ ὅσον ἀφορᾷ στὴν γενικὴ διάταξι, τὸ Σχέδιο προβλέπει διὰ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο πρασίνου καὶ ἀναψυχῆς τὴν κεντρικὴ θέσι στὴν ὅλη ἔκτασι καὶ ἀπὸ ἐκεῖ καὶ πέρα προτείνει νὰ ἀναπτυχθοῦν περιμετρικῶς αὐτοῦ αἱ περιοχαὶ πρὸς πολεοδόμησι καὶ αἱ περιοχαὶ ἀναπτύξεως, πὸν καθεμίᾳ τῆς θὰ ἔχη κάποια ἰδιαιτέρα χαρακτηριστικὰ πὸν θὰ τὴν διαφοροποιοῦν ἀπ’ τὰς ἄλλας. Συγκεκριμένως, θὰ ὑπάρχουν ἕξι διακριταὶ περιοχαὶ πρὸς πολεοδόμησι (πέντε ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου καὶ μία στὸ παράκτιο μέτωπο) καὶ

<sup>124</sup> Βλ. “Preface” τοῦ “Concept Masterplan”.

πέντε περιοχαί αναπτύξεως (τρεις έντος τής έκτάσεως του πρώην Αεροδρομίου και δύο στο παράκτιο μέτωπο). Το «μερίδιο του λέοντος» τής συνολικής έκτάσεως (έξαιρουμένου του μητροπολιτικού πάρκου), θα καταλαμβάνουν αί περιοχαί πρὸς πολεοδόμησιν (έμβαδὸν 2.869.182 m<sup>2</sup>, ἔναντι έμβαδοῦ 1.138.341 m<sup>2</sup> τῶν περιοχῶν αναπτύξεως), ὅμως αὐτὸ ἀπὸ μόνο του, ὅσον ἀφορᾶ στὰς χρήσεις, δὲν λέγει τίποτε, καθὼς τὸ «σενάριο Foster» κάνει χρῆσι τής εὐελιξίας πού του παρέχει ὁ Νόμος, προκειμένου νὰ προτείνη νὰ ανεγερθοῦν στὰς ζώνας πρὸς πολεοδόμησι πλησίον τής λεωφόρου Βουλιαγμένης, πέραν τῶν κατοικιῶν, καὶ μεγάλο ξενοδοχεῖο, ἔμπορικό κέντρο (mall), γραφεῖα, ἀκόμη καὶ πανεπιστημιακὸ συγκρότημα μὲ φοιτητικὴ ἔστια. Στὰς ζώνας αναπτύξεως ἀπὸ τὴν ἄλλη τὸ «σενάριο Foster» τηρεῖ μὲ εὐλάβεια τὸν οὐσιαστικὸ κανόνα νὰ μὴν ὑπάρχουν καθόλου κατοικίαι (παρ' ὅτι, ὅπως εἶδαμε, ἐπιτρέπεται αὐτὸ ἀπὸ τὸν Νόμο)· σὲ αὐτὰς τὰς ζώνας ὡς κυρίαρχο γενικὴ χρῆσι προτείνει ἐπὶ τής οὐσίας αὐτὴν τοῦ κοσμοπολιτικοῦ τουρισμοῦ καὶ τής ἀναψυχῆς (ἀπουσιάζουν π.χ. πλήρως αἱ χρήσεις βιομηχανίας - βιοτεχνίας), δεδομένης καὶ τής γειτνιασεως μὲ τὸ ἀναμορφωθησόμενο παραθαλάσσιο μέτωπο (προτείνονται π.χ. casino μὲ πολυτελὲς ξενοδοχεῖο, ἱατρικὸ κέντρο - κέντρο εὐεξίας ("health and wellness"), Ἐθνικὸ Ἐνυδρεῖο, μεγαλυτέρα σὲ ἔκτασι καὶ σὲ βάθος μαρίνα κλπ.). Ἔστιαι πολιτισμοῦ ἀλλὰ καὶ ἀθλητισμοῦ προβλέπεται νὰ ὑπάρχουν κυρίως στὸ μητροπολιτικὸ πάρκο.

Τὸ μίγμα τῶν εἰδικωτέρων χρήσεων πού προτείνει τὸ «σενάριο Foster», φαίνεται στὸν παρακάτω πίνακα<sup>125</sup>:

	Χρήσις	Δόμησις (m <sup>2</sup> )			
		Παράκτιο μέτωπο	Πρώην Αεροδρόμιο	Μητρο/κό Πάρκο	ΣΥΝΟΛΟΝ ἀνὰ χρῆσι
1	Οικιστικὴ	90.000	971.175		1.061.175
2	Τουριστικὴ	51.600	244.126		295.726
3	Γραφείων		280.000		280.000
4	Ἐμπορικὴ	38.500	235.000		273.500

<sup>125</sup> Στὸν πίνακα αὐτὸν ὑπάρχει διὰ κάποιον λόγο εἰδικὴ κατηγορία (ἀρ. 10) διὰ τὰ διατηρητέα / διατηρήσιμα, τὰ ὁποῖα δὲν ἔχουν ταξινομηθῆ βάσει τής χρήσεως των (π.χ. τὸ «κτίριο Saarinen» δὲν περιλαμβάνεται στὴν κατηγορία «Πολιτισμός»).



	Χρήσις	Δόμησις (m <sup>2</sup> )			
		Παράκτιο μέτωπο	Πρώην Αεροδρόμιο	Μητρο/κό Πάρκο	ΣΥΝΟΛΟΝ ανά χρήσι
5	Υγείας και Προνοίας		75.396		75.396
6	Εκπαιδύσεως		210.000		210.000
7	Πολιτισμού			25.000	25.000
8	Αναψυχής		94.432	115.000	209.432
9	Αθλητισμού			125.000	125.000
10	Διατηρητέα/Διατηρήσιμα	1.425	21.255	64.190	86.870
11	Κοινοφελής		225.000		225.000
12	Κτίρια Υποδομῶν		26.808		26.808
	ΣΥΝΟΛΟΝ ανά έκτασιν	181.525	2.383.192	329.190	<b>2.893.907</b>

Ένα κύριο χαρακτηριστικό του «Σεναρίου Foster» είναι τὰ μεγάλα ὕψη τῶν κτιρίων (προτείνονται ἑπτὰ οὐρανοξύστες (ἕως καὶ 60 ὀρόφους), ἀλλὰ καὶ πολλὰ κτίρια κατοικιῶν ἕως 16 ὀρόφους), πρᾶγμα ποὺ θὰ ἔχη ὡς παράπλευρο ἀποτέλεσμα τὴν μείωσι τῆς συνολικῆς καλύψεως – θὰ ἀφήνονται δηλαδὴ ἀρκετοὶ ἀνοιχτοὶ χῶροι, πέραν αὐτῶν ποὺ θὰ ἀπαντῶνται στὸ μητροπολιτικὸ πάρκο. Προσόψεις κτιρίων δὲν παρουσιάζονται σὲ αὐτὸ τὸ στάδιο τῆς μελέτης (οὔτε κὰν διὰ τὰ «τοπόσημα»), πάντως τὸ “Concept Masterplan” βεβαιοῖ ὅτι αὐτὰ θὰ εἶναι ἀπὸ μόνα τους ἀρχιτεκτονικὰ δημιουργήματα ὑψηλῆς αἰσθητικῆς (“state-of-art buildings”), ἰδίως αἱ παραθαλάσσιοι ἐπαύλεις.

Ὅσον ἀφορᾷ στὴν χρήσι καινοτόμων μεθόδων τῆς ἐπιστήμης καὶ τῆς τεχνολογίας, στὸ “Concept Masterplan” ἀναφέρονται μέθοδοι ἀνακυκλώσεως τοῦ ποσίου ὕδατος, διαχειρίσις στερεῶν ἀποβλήτων (ἀναφέρεται καὶ κέντρο ἀνακυκλώσεως), χρησιμοποίησις ἀνανεουμένων πηγῶν ἐνεργείας (ἀναφέρονται φωτοβολταϊκὰ σὲ κτίρια κατοικιῶν καὶ καταστημάτων, καθὼς καὶ διὰ τὸν φωτισμὸ δρόμων καὶ πάρκων), χρήσις τεχνολογιῶν χαμηλῶν ἐκπομπῶν ἀνθρακος, βιοκλιματικὸς σχεδιασμὸς τῶν οἰκοδομικῶν τετραγώνων (π.χ. μὲ τρόπο ποὺ νὰ ἐμποδίζωνται οἱ ζεστοὶ θερινοὶ ἄνεμοι), σύγχρονα κατασκευαστικὰ πρότυπα θερμομονώσεως τῶν κτιρίων (μὲ μὴ ζημιόγωνα διὰ τὸ περιβάλλον ὕλικα), «πράσινες» ταράτσες κλπ..

Ἐπίσης ἀναφέρεται ὅτι θὰ δοθῇ ἡ πρέπουσα ἔμφασις στὴν ἱστορία τοῦ μέρους, ἀπὸ τὴν ἀρχαιότητα (καθὼς θὰ ἀναδειχθοῦν ὅλοι οἱ ἀνακαλυφθέντες

καὶ ἀνακαλυφθησόμενοι ἀρχαιολογικοὶ χώροι) ἕως τὸ σήμερον (καθὼς π.χ. μικρὸ τμήμα τοῦ διαδρόμου προσγειώσεως - ἀπογειώσεως θὰ γίνῃ μέρος διαδρομῆς τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου, τὰ κουφάρια τῶν παλαιῶν ἐγκαταλελειμμένων ἀεροπλάνων θὰ παραμείνουν διὰ νὰ ἀποτελέσουν τὸν καμβὰ νέων καλλιτεχνῶν ἀσχολουμένων με graffiti, Ὀλυμπιακαὶ τινὲς ἐγκαταστάσεις (π.χ. canoe-cayak) θὰ διατηρηθοῦν κλπ.)<sup>126</sup>. Ἀκόμη, ὅσον ἀφορᾷ στὴν ἀνασύστασι ἱστορικῶν ῥεμάτων τῆς περιοχῆς, τὸ Σχέδιο προβλέπει τὴν ἀνασύστασι αὐτοῦ ποῦ περνοῦσε ἀπὸ τοὺς Τράχωνας καὶ τὸ ὁποῖο θὰ ἀποτελέσῃ κεντρικὸν ἄξονα τοῦ Μητροπολιτικοῦ Πάρκου<sup>127</sup>.

Φωτορεαλιστικὴ ἀπεικόνισις τοῦ Σχεδίου ἐμφαίνεται στὴν σελίδα 23 τοῦ “Concept Masterplan”, καθὼς καὶ στὸ παράρτημα I τῆς παρούσης με τὸν ἀρ. 3.

#### **α. Προτεινόμενα ζῶνα (εἰδικαὶ χρήσεις γῆς / δόμησις)**

Στὸ σχέδιο A-P01.1/C1 τοῦ “Concept Masterplan”, ποῦ παρατίθεται στὸ παράρτημα I τῆς παρούσης με τὸν ἀριθμὸ 4, φαίνονται τὰ ὅρια ποῦ προτείνει τὸ «σενάριο Foster» διὰ: α) τὸ Μητροπολιτικὸ Πάρκο πρασίνου καὶ ἀναψυχῆς (MP)· β) τὰς πρὸς πολεοδόμησι περιοχὰς καὶ γ) τὰς πρὸς ἀνάπτυξι περιοχὰς. Ἡ ὀνομασία στὸ σχέδιο ἐκάστης περιοχῆς γίνεται βάσει τοῦ διακριτικοῦ A ἢ CF, ἂν εὑρίσκειται αὐτὴ ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου (Airport) ἢ στὸ παρακτῖο μέτωπο (Coastal Front) ἀντιστοίχως, σὺν τὸ διακριτικὸ U ἢ D, ἂν πρόκειται διὰ περιοχὴ πρὸς πολεοδόμησι (Urbanisation) ἢ περιοχὴ ἀναπτύξεως (Development) ἀντιστοίχως, σὺν τὸν αὐξοντα ἀριθμὸ τῆς, βάσει τῶν παραπάνω συνδυασμῶν. Ἔτσι ἔχομε 12 διακριτὰς περιοχὰς, τὰς ἐξῆς – ἀντιπαράβαλε με τὸ σχέδιο A-P01.2/C2 τοῦ “Concept Masterplan”, ποῦ παρατίθεται στὸ παράρτημα I τῆς παρούσης με τὸν ἀριθμὸ 5 (σὲ αὐτὸ φαίνονται αἱ εἰδικώτεροι χρήσεις γῆς διὰ ἐκάστη ἐξ αὐτῶν, καθὼς καὶ τὰ 11 «τοπόσημα» ποῦ θὰ κατασκευασθοῦν)<sup>128 129</sup>:

<sup>126</sup> Πάντως τὸ μὴ διατηρητέο ἀλλὰ ἀξιόλογο ἀρχιτεκτονικὸ κτίριον τοῦ πρώην Ἀμερικανικοῦ Κολλεγίου Θηλέων εἶναι μεταξὺ τῶν κτιρίων ποῦ τὸ σενάριο προβλέπει νὰ κατεδαφισθοῦν (στὴν θέσι του θὰ κτισθῇ τὸ casino).

<sup>127</sup> Τὸ νοτιότερον ῥεμα τῆς περιοχῆς (κοντὰ στὸ κτίριον Saarinen) θὰ παραμείνῃ ἐγκιβωτισμένο.

<sup>128</sup> Βλ. ἐπίσης στὸ “Concept Masterplan” τὰ ἐξῆς ὑπὸ κλίμακα 1/5000

1. CF-U1: πολεοδομική ζώνη εντός του παρακτίου μετώπου, στα δυτικά - βορειοδυτικά της όλης έκτασης του Μ.Π.Ε.Α. (έκει που βρίσκεται τώρα το Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Αγίου Κοσμά), έμβαδου 300.777 m<sup>2</sup>, με γενική χρήση «άμιγους κατοικίας», στην οποία θα ανήκουν τρεις διακριταί πολεοδομικάι ενότητες:
  - στα βορειοδυτικά ή έκτασις όπου θα αναπτυχθῆ ὁ παραθαλάσσιος οίκισμός (“Sea front Town”, βλ. τοπόσημο αρ. 10 στο σχέδιο) (έκει περίπου όπου βρίσκονται τώρα οί «ξενῶνες Δοξιάδη»)· αὐτὸς θὰ ἀποτελήται ἀπὸ πολυτελεῖς βίλες μὲ πισίνες πλησίον τῆς ἀκτῆς (έμβ. 18.000 m<sup>2</sup>) καὶ κτίρια κατοικίας ὀπισθεν αὐτῶν (έμβ. 17.000 m<sup>2</sup>)· σὲ αὐτὴν τὴν έκτασι ὑπάρχει ὁ μικρὸς ναὸς τοῦ Αγίου Κοσμά, πὸ εἶναι διατηρητέος·
  - στα δυτικά ή έκτασις (έκει περίπου όπου βρίσκεται τώρα ή πίστα κάρτ καὶ αὶ κολυμβητικαὶ δεξαμεναὶ τοῦ Ε.Α.Κ.Ν.) ὅπου θὰ ἀναμορφωθῆ ἡ παραλία, θὰ ἀναπτυχθῆ χῶρος περιπάτου, καὶ θὰ κτισθοῦν κατοικίαι (έμβ. 10.000 m<sup>2</sup>) καὶ οὐρανοξύστης κατοικιῶν (έμβ. 45.000 m<sup>2</sup>, 50 ὄροφ.) (“Beach Promenade Residential” καὶ “Marina Residential Tower”, βλ. τοπόσημο αρ. 2 στο σχέδιο)·
2. CF-D2: ζώνη ἀναπτύξεως εντός τοῦ παρακτίου μετώπου, έμβαδου 84.425 m<sup>2</sup>, με γενικὰς χρήσεις «τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς» καὶ «χρήσεις σχετικὰς μὲ εκπαιδευτικὰς, ἐρευνητικὰς καὶ ψυχαγωγικὰς δραστηριότητας πὸν συνδέονται ἰδίως μὲ τὸν θαλάσσιο καὶ τὸν παράκτιο χῶρο» (“Beach Promenade”)· ἡ έκτασις αὐτὴ θὰ εὐρίσκειται μεταξὺ τῆς θαλάσσης καὶ τῆς προαναφερθείσης CF-U1 (πρόκειται περὶ τῆς μικρᾶς ὑπερυψωμένης χερσονήσου τοῦ Αγίου Κοσμά (λέγεται καὶ «Ἀκρωτήρι»)) καί, ἐκτὸς τοῦ ὅτι θὰ ἀναπτυχθῆ σὲ αὐτὴν χῶρος περιπάτου τῆς παραλίας, θὰ κτισθοῦν πολυτελεῖς ξενοδοχεῖο (έμβ.

---

σχεδιαγράμματα: σχεδιάγραμμα συνοικιῶν / γενικαὶ χρήσεις γῆς (A-P01.1 / C2)· σχεδιάγραμμα έμβελείας ὕψους κτιριῶν καὶ συντελεστῶν δομήσεως (A-P01 / C3)· τομάς (σὲ κλίμακα 1/2500 αὐτό) (A-P02 / C4)· σχεδιάγραμμα γενικῆς διευθετήσεως (A-P02 / C7).

<sup>129</sup> Βλ. ἐπίσης κεφάλαια Α3 καὶ Β1 τοῦ “Concept Masterplan”.

12.000 m<sup>2</sup>), έστιατόρια - cafés (έμβ. 2.000 m<sup>2</sup>), καταστήματα λιανικού έμπορίου (έμβ. 1.500 m<sup>2</sup>), αλλά και Έθνικό Ένυδρειο, επί τής θαλάσσης, με εκπαιδευτικές, έρευνητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητας (βλ. τοπόσημο άρ. 1 στο σχέδιο)<sup>130</sup>. στην έκτασι αυτή υπάρχει ο ναός του Αγίου Αλεξάνδρου, καθώς και ο αρχαιολογικός χώρος του Αγίου Κοσμά, που είναι διατηρητέοι· υπάρχει επίσης άντλητικός σταθμός ύπονόμων, που θα διατηρηθῆ.

3. A-U1: πολεοδομική ζώνη έντος τής έκτάσεως του πρώην Αεροδρομίου, στα βορειοδυτικά αυτής (έκει περίπου όπου εύρσκειται τὸ κτίριο του πρώην Δυτικού Αερολιμένος και τὰ ολυμπιακά γήπεδα ξιφασκίας και basketball), έμβαδου 265.117 m<sup>2</sup>, με χρήση «γενικής κατοικίας» (“Residential Behind Sea Front Town”)· ή έκτασις αυτή θα είναι σε άμεσον γειτνίασι δυτικῶς με τὸν παραθαλάσσιον οίκισμὸ τής προαναφερθείσης CF-U1, άφου θα χωρίζεται από αυτόν μέσω συνοικιακού δρόμου (σε αυτό τὸ σημείο τὸ «σενάριο Foster» προβλέπει ύπογειοποίησι τής λεωφόρου Ποσειδῶνος) και ανατολικῶς με τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο· σε αυτήν τὴν ζώνη θα αναπτυχθοῦν κτίρια κατοικιών (έμβ. 190.000 m<sup>2</sup>, εκ τῶν οποίων τὰ 160.000 m<sup>2</sup> θα είναι ύψηλά κτίρια που θα «άντικρύζουν» τὸ πάρκο) μετὰ καταστημάτων γειτονιάς (έμβ. 9.475 m<sup>2</sup>) και κοινωφελῶν κτιρίων (έμβ. 53.758 m<sup>2</sup>).
4. A-U2: πολεοδομική ζώνη έντος τής έκτάσεως του πρώην Αεροδρομίου, στα νοτιοδυτικά αυτής, έμβαδου 384.282 m<sup>2</sup> (“Park West and Residential Tower”), με γενικὰς χρήσεις «γενικής κατοικίας» και «πολεοδομικὸ κέντρο»· ή έκτασις αυτή θα είναι σε άμεσον γειτνίασι ανατολικῶς με τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο και δυτικῶς με τὸν πολεοδομικὸν ιστὸ του «Κάτω Έλληνικοῦ», που θα τὸν «άγκαλιάζη» (ή λεωφόρος Ποσειδῶνος σε αυτό τὸ σημείο τής θα συνεχίση νὰ είναι υπέργειος, συμφώνως προς τὸ «σενάριο Foster»)· σε αυτήν τὴν ζώνη κυρίαρχο ρόλο θα ἔχη ένας οὐρανοξύστης (35 ορόφων) μικτῶν χρήσεων (βλ. τοπόσημο άρ. 9

---

<sup>130</sup> Τὸ έμβαδὸν του Ένυδρείου περιέργως δὲν αναφέρεται στο “Concept Masterplan”.

στο σχέδιο)· συγκεκριμένα στον ουρανοξύστη αυτόν θα στεγάζονται κατοικίαι (έμβ. 28.000 m<sup>2</sup>), καταστήματα (έμβ. 2.000 m<sup>2</sup>) και κοινωφελείς χρήσεις (έμβ. 5.376 m<sup>2</sup>)· τὰ ἄλλα κτίρια τῆς ζώνης θὰ ἀφοροῦν σὲ κατοικίας (έμβ. 230.000 m<sup>2</sup> – καὶ ἐδῶ τὰ κτίρια πὸν θὰ «ἀντικρύζουν» τὸ πάρκο θὰ εἶναι ὑψηλότερα ἀπὸ ὅτι αὐτὰ πὸν θὰ εἶναι πλησιέστερον τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος), γραφεῖα (έμβ. 10.000 m<sup>2</sup>), ὑπεραγοραὶ (έμβ. 13.000 m<sup>2</sup>), καταστήματα γειτονιάς (έμβ. 10.000 m<sup>2</sup>) καὶ κοινωφελῆ κτίρια (έμβ. 44.159 m<sup>2</sup>)· τὸ κτίριο διανομῆς ἠλεκτρισμοῦ θὰ διατηρηθῆ καὶ θὰ ἐπεκταθῆ (έμβ. ἀπὸ 2.430 m<sup>2</sup> σὲ 5.100 m<sup>2</sup>)· ἐπίσης ἐδῶ θὰ ὑπάρχη τὸ κέντρο τοῦ ἐργοταξίου κατὰ τὴν φάσι τῆς κατασκευῆς (έμβ. 7.138 m<sup>2</sup>)·

5. CF-D1: ζώνη ἀναπτύξεως ἐντὸς τοῦ παρακτίου μετώπου, στὰ νοτιοδυτικὰ τῆς ὅλης ἐκτάσεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α. (ἐκεῖ πὸν εὑρίσκειται τῶρα τὸ τέως Ὀλυμπιακὸ Κέντρο Ἰστιοπλοῖας καὶ ἡ μαρίνα), ἐμβαδοῦ 373.000 m<sup>2</sup>, μὲ γενικὴ χρῆσι «τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς» (“Marina”)· ἡ ἔκτασις αὐτῆ θὰ γειτνιάζη βορείως μὲ τὴν προαναφερθεῖσα CF-U1 καὶ θὰ ὑπάρχουν σὲ αὐτὴν – πέραν τῶν κτιρίων τῆς μαρίνας – πολυτελῆ ξενοδοχεῖα (έμβ. 34.000 m<sup>2</sup>) (βλ. στὸ σχέδιο τὸ ξενοδοχεῖο 5 ἀστέρων “Marina Exclusive Hotel”, μετὰ ἐλικοδρομίου, τοπόσημο ἀρ. 3), ἐμπορικὸ κέντρο (mall) (έμβ. 37.000 m<sup>2</sup>), ἐστιατόρια / bars / καφετέριες (έμβ. 2.500 m<sup>2</sup>) καὶ ἐγκαταστάσεις ἀθλητισμοῦ (έμβ. 350 m<sup>2</sup>)·
6. A-D1: ζώνη ἀναπτύξεως ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου, στὰ νότια αὐτῆς (ἐκεῖ ὅπου τῶρα εὑρίσκειται τὸ κτίριο ὅπου στεγάζονται αἱ κεντρικαὶ ὑπηρεσίαι τῆς Υ.Π.Α., καθὼς καὶ ἐκεῖ ὅπου καταλήγει ὁ πρώην διάδρομος ἀπογειώσεως - προσγειώσεως), ἐμβαδοῦ 381.395 m<sup>2</sup>, μὲ γενικὰς χρήσεις «τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς» καὶ «ἐπιχειρηματικοῦ πάρκου» (“Integrated Casino Resort”)· ἡ ἔκτασις αὐτῆ θὰ γειτνιάζη βορείως μὲ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο καὶ τὴν προαναφερθεῖσα A-U2 καὶ νοτίως μὲ τὸν πολεοδομικὸ ἴσθμὸν τῶν «Δικηγορικῶν» καὶ μὲ τὸ γήπεδο γκόλφ τῆς Γλυφάδας· σὲ αὐτὴν τὴν ἔκτασι θὰ ὑπάρχουν ἐγκαταστάσεις casino (έμβ. 15.000 m<sup>2</sup>), ξενοδοχεῖα

/ clubs (έμβ. 95.000 m<sup>2</sup>), συνεδριακοί χώροι (έμβ. 20.984 m<sup>2</sup>) και κτίρια γραφείων (έμβ. 20.000 m<sup>2</sup>) (βλ. στο σχέδιο τοπόσημα - ούρανοξύστες άρ. 4 ("Integrated Resort", 40 όρόφων / 5 άστέρων) και άρ. 5 ("Casino", με 150 τραπέζια και 2.000 «κουλοχέρηδες»): θα ύπάρχει επίσης γήπεδο γκόλφ (9 όπών), σε γειτνίασι με τó ύπάρχον·

7. A-D2: ζώνη άναπτύξεως έντός τής έκτάσεως του πρώην Άεροδρομίου, στα νότια αυτής (έκει όπου επίσης καταλήγει ó πρώην διάδρομος προσγειώσεως - άπογειώσεως), έμβαδοϋ 251.356 m<sup>2</sup>, με γενικás χρήσεις «έπιχειρηματικού πάρκου» και «μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών ύποδομών και λειτουργιών» ("Health and Wellness, Waste Management Services"): ή έκτασις αυτή θα γειτνιάζει δυτικώς με την προαναφερθείσα A-D1, βορείως με τó μητροπολιτικό πάρκο, ανατολικώς με τόν πολεοδομικό ίστό τής «Νέας Εϋρουάλης» και νοτίως με τó ύπάρχον γήπεδο γκόλφ· σε αυτήν την έκτασι θα ύπάρχουν έγκαταστάσεις υγείας και ευεξίας (έμβ. 75.396 m<sup>2</sup>) (προτείνονται ιδρύματα άφορώντα σε έξωσωματική γονιμοποίηση, κινητική άποκατάστασι, άποκατάστασι από έγκεφαλικό, πλαστική χειρουργική, νόσο Alzheimer κλπ.), έξυπηρετούμεναι κατοικίαι (έμβ. 10.000 m<sup>2</sup>) και έγκαταστάσεις έπεξεργασίας στερεών άποβλήτων (έμβ. 15.000 m<sup>2</sup>)·
8. A-U3: πολεοδομική ζώνη έντός τής έκτάσεως του πρώην Άεροδρομίου, στα νοτιοανατολικά αυτής, έμβαδοϋ 621.229 m<sup>2</sup>, στην όποία θα άνήκουν δύο διακριταί πολεοδομικαί ένότητες:

- σε άμεσον γειτνίασι με την λεωφόρο Βουλιαγμένης (βορείως τής συνοικίας «Άνω Έλληνικό», έκει όπου τώρα δηλαδή ύπάρχουν ή Σχολή Πολιτικής Άεροπορίας και πλεϊστα θεραπευτήρια) ή έκτασις όπου θα άναπτυχθῆ έμπορικó πάρκο ("Retail Park / Mall"): ή γενική χρήση σε αυτήν την γειτονιά θα είναι «πολεοδομικού κέντρου»: κυρίαρχο όρολο σε αυτήν θα έχουν τó έμπορικó κέντρο (mall) (έμβ. 160.000 m<sup>2</sup>) (βλ. τοπόσημο άρ. 6 στο σχέδιο) και ούρανοξύστης 35 όρόφων που θα χρησιμεύση σαν ξενοδοχείο του έμπορικó



- κέντρου (έμβ. 40.000 m<sup>2</sup>) (βλ. τοπόσημο αρ. 8 στο σχέδιο)
- λίγο δυτικώτερον ή έκτασις που χαρακτηρίζεται ως «Νότιος Λόφος» στο “Concept Masterplan” (μεταξύ του τοίχου αντιστηρίξεως του πρώην Αεροδρομίου και της συνοικίας «Άνω Έλληνικό» – όπου τώρα εύρσκεται π.χ. το κεντρικό κτίριο της Ε.Μ.Υ.) και που θα γειτνιάζη δυτικῶς με τὸ μητροπολιτικό πάρκο (“Hill South”): αἱ γενικαὶ χρήσεις θὰ εἶναι «ἀμιγῶς καὶ γενικῆς κατοικίας»: θὰ ὑπάρχουν, πέραν τῶν κτιρίων κατοικιῶν (έμβ. 290.000 m<sup>2</sup>, ἐκ τῶν ὁποίων τὰ 140.000 m<sup>2</sup> θὰ εἶναι ὑψηλὰ κτίρια που θὰ «ἀντικρύζουν» τὸ πάρκο), ἐστιατόρια / bars / καφετέριες (έμβ. 37.771 m<sup>2</sup>) καὶ κοινωφελῆ κτίρια (έμβ. 55.678 m<sup>2</sup>): ἐπίσης ὑπάρχει σὲ αὐτὴν τὴν ἔκτασι ὁ διατηρητέος ναὸς τῆς Ἁγίας Τριάδος.
9. A-U4: πολεοδομικὴ ζώνη ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην Αεροδρομίου, στὰ βορειοανατολικά αὐτῆς, ἐμβαδοῦ 1.159.689 m<sup>2</sup> (ἐκεῖ περίπου ὅπου εύρσκετο ἡ 129 Π.Υ.), στὴν ὁποία ἀνήκουν τρεῖς διακριταὶ πολεοδομικαὶ ἐνότητες:
- σὲ ἄμεσον γειτνιάσι μετὴν λεωφόρο Βουλιαγμένης ἡ ἔκτασις που στο “Concept Masterplan” χαρακτηρίζεται ὡς «Βουλιαγμένης» (“Vouliagmenis”): ἡ γενικὴ χρῆσις θὰ εἶναι «πολεοδομικοῦ κέντρου»: κυρίαρχο ρόλο θὰ ἔχη ἐδῶ ἕνας οὐρανοξύστης 35 ὀρόφων (βλ. τοπόσημο αρ. 7 στο σχέδιο): θὰ ὑπάρχουν κτίρια γραφείων (έμβ. 250.000 m<sup>2</sup>), ὑπεραγοραὶ (έμβ. 60.000 m<sup>2</sup>), ιδιωτικὸ πανεπιστημιακὸ συγκρότημα (έμβ. 60.000 m<sup>2</sup>) (προτεινόμενα σπουδαὶ τουρισμοῦ καὶ ἰατρικῆς), σχολεῖα καὶ ἐγκαταστάσεις ἐπιμορφώσεως (έμβ. 100.000 m<sup>2</sup>): ἐδῶ ὑπάρχει κι ὁ διατηρητέος ναὸς τῆς Ἁγίας Παρασκευῆς.
  - λίγο δυτικώτερον ή ἔκτασις που καταλαμβάνεται ἀπὸ τὸν λόφο Χασάνι (στο σχέδιο χαρακτηρίζεται ὡς «Βόρειος Λόφος» (“Hill North”)), που θὰ γειτνιάζη νοτιῶς μετὸ μητροπολιτικό πάρκο: αἱ γενικαὶ χρήσεις θὰ εἶναι «ἀμιγῶς καὶ γενικῆς κατοικίας»: θὰ ὑπάρχουν σὲ αὐτὴν πολυτελεῖς κατοικίαι (έμβ. 113.700 m<sup>2</sup>, ἐκ τῶν

όποιων θα είναι πολυτελείς βίλες τὰ 27.700 m<sup>2</sup>), έστιατόρια / bars / καφετέριες (έμβ. 17.873 m<sup>2</sup>), ή φοιτητική έστία του πανεπιστημιακοῦ συγκροτήματος (έμβ. 50.000 m<sup>2</sup>) και κοινωφελή κτίρια (έμβ. 21.830 m<sup>2</sup>).

- ακόμη δυτικώτερον θα εύρίσκεται ή έκτασις που χαρακτηρίζεται στο σχέδιο ως θεματικό πάρκο ("Theme Park") και θα γειτνιάζει δυτικῶς και νοτίως με τὸ μητροπολιτικό πάρκο· ή γενική χρῆσις θα είναι «τοπικοῦ κέντρου γειτονιάς»· σὲ αὐτὴν τὴν έκτασι θα ἀναπτυχθῆ πάρκο ψυχαγωγίας (fan park) (έμβ. 70.000 m<sup>2</sup>), δεδομένου του ὅτι υπάρχουν ἤδη ή τεχνητὴ λίμνη και αἱ ἐγκαταστάσεις canoe – cayak, που θα διατηρηθοῦν (έμβ. 7.200 m<sup>2</sup>)· θα υπάρξει ἐπίσης ξενοδοχεῖο τεσσάρων ἀστέρων (έμβ. 30.000 m<sup>2</sup>), κοινωφελὴ κτίρια (έμβ. 25.000 m<sup>2</sup>) και ἐγκαταστάσεις διαχειρίσεως ἀποβλήτων (έμβ. 2.000 m<sup>2</sup>)· στὴν έκτασι αὐτὴν υπάρχει ὁ διατηρητέος τεμαχικὸς σταθμὸς του TPAM·

10. A-U5: πολεοδομική ζώνη ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως του πρώην Ἀεροδρομίου, στὰ βόρεια αὐτῆς, ἐμβαδοῦ 147.088 m<sup>2</sup>, με χρῆσι «ἀμιγοῦς και γενικῆς κατοικίας»· ή έκτασις αὐτὴ γειτνιάζει με τὸν πολεοδομικὸ ἴστο τῆς περιοχῆς «Κεφαλλήνων» στὰ βόρεια και θα γειτνιάζει με τὸ μητροπολιτικό πάρκο στὰ νότια· σὲ αὐτὴν τὴν έκτασι θα υπάρχουν κτίρια κατοικιῶν (έμβ. 100.000 m<sup>2</sup>, ἐκ τῶν ὁποίων τὰ 80.000 m<sup>2</sup> θα είναι ὑψηλὰ κτίρια που θα «ἀντικρύζουν» τὸ πάρκο), έστιατόρια / bars / καφετέριες (έμβ. 1.129 m<sup>2</sup>) και κοινωφελὴ κτίρια (έμβ. 20.000 m<sup>2</sup>).
11. A-D3: ζώνη ἀναπτύξεως ἐντὸς τῆς ἐκτάσεως του πρώην Ἀεροδρομίου, στὰ βόρεια αὐτῆς, ἐμβαδοῦ 48.165 m<sup>2</sup>, με γενική χρῆσι «μεταφορικῶν, τεχνικῶν, κοινωνικῶν και περιβαλλοντικῶν ὑποδομῶν και λειτουργιῶν» ("Water Treatment")· ή έκτασις αὐτὴ θα γειτνιάζει νοτίως με τὴν προαναφερθεῖσα A-U5 και βορείως με τὸν πολεοδομικὸ ἴστο τῆς περιοχῆς «Κεφαλλήνων»· σὲ αὐτὴν τὴν έκτασι θα υπάρχουν ἐγκαταστάσεις ἐπεξεργασίας νεροῦ.
12. MP: Μητροπολιτικό Πάρκο πρασίνου και ἀναψυχῆς, που θα

εύρσκεται εντός τῆς ἐκτάσεως τοῦ πρώην ἀεροδρομίου καὶ στὸ κέντρο περίπου τῆς ὅλης ἐκτάσεως τοῦ Μ.Π.Ε.Α., ἐμβαδοῦ 2.000.553 m<sup>2</sup> (“Metropolitan Park”): ἡ ἔκτασις αὐτὴ θὰ «χωρίζεται» βάσει τοῦ Σχεδίου στὰς ἐξῆς ἐπὶ μέρους ἐκτάσεις (ἀντιπαράβαλε καὶ μὲ σχέδιο σελίδος 251 τοῦ “Concept Masterplan”, πὺν παρατίθεται καὶ στὸ παράρτημα I τῆς παρούσης μὲ τὸν ἀριθμὸ 6)<sup>131</sup>:

- στὸ “Trachonon Nature Center” («Φυσικὸ Κέντρο Τραχῶνων»), στὰ βορειοδυτικὰ-βόρεια τῆς ὅλης ἐκτάσεως τοῦ πάρκου, ἐμβαδοῦ περίπου 400.000 m<sup>2</sup>, σὲ γειτονία μὲ τὴν A-U1 καὶ τὴν A-U5· σὲ αὐτὴν τὴν ἔκτασι θὰ ἀνασυσταθῆ τὸ ῥέμα τῶν Τραχῶνων καὶ δὲν θὰ ὑπάρχη καθόλου δόμησις, ἀλλὰ ἐκτεταμένη δενδροφύτευσις·
- τὸ “Trachonon Athletics Precinct” (“Ἀθλητικὴ Περιοχὴ Τραχῶνων”), στὰ βόρεια-βορειοανατολικά τῆς ὅλης ἐκτάσεως τοῦ πάρκου, ἐμβαδοῦ περίπου 200.000 m<sup>2</sup>, σὲ γειτονία μὲ τὸ θεματικὸ πάρκο τῆς A-4· στὴν ἔκτασι αὐτὴ θὰ ὑπάρχουν ἀθλητικαὶ ἐγκαταστάσεις (ἐμβαδοῦ 125.000 m<sup>2</sup>), ποδοσφαιρικὰ γήπεδα, parking καὶ τὸ γήπεδο baseball τῶν Ὀλυμπιακῶν Ἀγῶνων, πὺν θὰ διατηρηθῆ, προκειμένου νὰ διοργανῶνται σὲ αὐτὸ ἀθλητικαὶ ἐκδηλώσεις, συναυλίαι κλπ· θὰ ὑπάρχουν ἐπίσης ἐστιατόρια - cafés, καθὼς καὶ τὸ κτίριο διοικήσεως τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου (ἐμβ. 5.000 m<sup>2</sup>)·
- τὸ “Hellinikon Hangar Precinct” («Περιοχὴ Ὑποστέγων Ἑλληνικοῦ»), στὰ βορειοανατολικά τῆς ὅλης ἐκτάσεως, σὲ γειτονία μὲ τὴν A-U4· στὴν ἔκτασι αὐτὴν ὑπάρχουν τὰ διατηρητέα ὑπόστεγα τῆς Πολεμικῆς Ἀεροπορίας (πὺν θὰ στεγάσουν, ὅπως ἔχει προαναφερθῆ, μουσεῖο τῆς Πολεμικῆς Ἀεροπορίας)· ἐδῶ θὰ ὑπάρχουν καὶ καινούρια κτίρια πὺν θὰ χρησιμεύσουν (καθὼς ἡ ἔκτασις εὐρίσκεται κοντὰ στὸ ἐμπορικὸ κέντρο τῆς A-U4) διὰ “flea market” (λαϊκὴ ἀγορὰ ὅπως π.χ. αὐτὴν πὺν ἔχομε στὸ

<sup>131</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” ἐπίσης τὸ ὑπὸ κλίμακα 1/2500 σχεδιάγραμμα γενικῆς διατάξεως τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου (A-P02.1 / C7). Βλ. ἐπίσης κεφάλαιο B3 τοῦ “Concept Masterplan”.

Μοναστηράκι·

- “Attic Woodlands” (“Δασότοπος Αττικής”), στενή λωρίδα από δένδρα στα ανατολικά της όλης έκτασεως του πάρκου, σε έπαφή με την A-U3·
- το “Hellinikon Sculpture Park” («Πάρκο Γλυπτών Έλληνικού»), στο κέντρο περίπου της όλης έκτασεως του πάρκου, έμβαδου περίπου 450.000 m<sup>2</sup> στην έκταση αυτή θα υπάρχει το “Art Center Tower” («Πύργος Κέντρου Τέχνης»), ύψηλο κτίριο όπου θα διοργανώνονται εκθέσεις τέχνης και εκδηλώσεις, με παρατηρητήριο στην κορυφή του και έστιατόριο (έμβ. 10.000 m<sup>2</sup>) (βλ. τοπόσημο αρ. 11 στο σχέδιο) και θα διαμορφωθούν κήποι όπου θα γίνονται εκθέσεις γλυπτών· προβλέπονται έπίσης έστιατόρια και cafés· έδω υπάρχει ο διατηρητέος πύργος έλέγχου της Υ.Π.Α·
- “Hellinikon Exhibition Center” («Κέντρο Έκθέσεως Έλληνικού»), στα νότια της όλης έκτασεως, σε έπαφή με την A-U3, έμβαδου περίπου 350.000 m<sup>2</sup> σε αυτήν την έκταση υπάρχει το διατηρητέο «κτίριο Saarinen» (που θα χρησιμοποιηθί δια έκθεσιακούς σκοπούς, όπως έχει προαναφερθί) και γύρω από αυτό θα υπάρχει μια έκταση επίπεδη, χωρίς δενδροφύτευση, με γρασίδι, όπου θα γίνονται εκθέσεις, θα υπάρχουν υπαίθριοι άγοραί, θα μπορί να φιλοξενηθί τσίρκο κλπ·
- “Hellinikon Place Pricinct”, στα νοτιοδυτικά της όλης έκτασεως, σε έπαφή με την A-U2 και την A-D1· σε αυτήν την έκταση θα υπάρχει ένα παλαιό αεροπλάνο, που θα θυμίζι την ιστορία του μέρους·
- “Urban Agriculture” («Άστικοί Άγροί»), στο κέντρο και δυτικώς περίπου της όλης έκτασεως, έμβαδου περίπου 250.000 m<sup>2</sup>, στην γειτονία των A-U2 και A-U1· σε αυτήν την έκταση θα καλλιεργούνται και θα πωλούνται άγροτικά προϊόντα· έγκαταστάσεις άποθηκέυσεως των προϊόντων προβλέπεται να κτισθού (έμβ. 6.000 m<sup>2</sup>)·
- “Olympic Place Plaza”, στο κέντρο και δυτικώς περίπου της όλης

έκτασως, πλησίον τῆς A-U2· σὲ αὐτὴν τὴν ἔκτασι ὑπάρχουν τὸ σύμβολο τῶν Ὀλυμπιακῶν Ἀγώνων καὶ τὸ γήπεδο softball, πού θὰ διατηρηθοῦν· ἐπίσης θὰ ὑπάρξῃ μουσεῖο, καθὼς καὶ καταστήματα καὶ cafés·

- “Attic Woodlands” (“Δασότοπος Ἀττικῆς”), στενὴ λωρὶς ἀπὸ δένδρα στὰ δυτικὰ τῆς ὅλης ἐκτάσως, πού θὰ «ἀγκαλιάζῃ» τὴν A-U2·

ἡ συνολικὴ δόμησις στὸ μητροπολιτικὸ πάρκο (συμπεριλαμβανομένων τῶν διατηρητέων / διατηρησίμων κτιρίων) θὰ εἶναι 329.190 m<sup>2</sup>.

Στὸν πίνακα A-P01.2/C1 τοῦ “Concept Masterplan” φαίνεται συνοπτικῶς τὸ ὡς ἄνω προτεινόμενο «μίγμα εἰδικῶν χρήσεων» τοῦ σεναρίου, μὲ τὰ ἀναλυτικὰ ἐμβαδὰ δομήσεως ἀνὰ ζώνη καὶ ἀνὰ χρῆσι, πού παρατίθεται καὶ ὡς πίναξ ἀρ. 1 στὸ παράρτημα II τῆς παρούσης (μεταφρασμένο ἀπὸ τὴν ἀγγλική)<sup>132</sup>.

## **β. Προτεινόμενα ἔργα - ὑποδομαί**

Στὸ “Concept Masterplan” ἀναφέρονται τὰ ἐξῆς ἔργα ὑποδομῶν πού θὰ γίνουν διὰ τὸ σύνολο τῆς ἐκτάσως τοῦ ἐκτιμωμένου:

- ἔργα ὁδικοῦ δικτύου (συμπεριλαμβανομένων τῶν προτεινομένων πεζοδρομῶν καὶ ποδηλατοδρόμων, τῶν προτεινομένων δικτύων μαζικῶν μεταφορῶν, τῶν χώρων σταθμεύσεως, τῆς νέας γραμμῆς τραμ ἀπὸ τὴν λεωφόρο Ποσειδῶνος στὸν σταθμὸ μετρὸ τοῦ Ἑλληνικοῦ καὶ κυρίως τῆς ὑπογειοποιήσεως τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος σὲ μῆκος 1 km)<sup>133</sup>.
- ἔργα δικτύου ἠλεκτροδοτήσεως (μεταξὺ ἄλλων ἀναφέρονται:

---

<sup>132</sup> Ἰδία παρατήρησις ὅπως καὶ προηγουμένως: ὁ πίναξ αὐτὸς εἶναι ἀνάπτυξις τοῦ συνοπτικοῦ πίνακος πού παρουσιάσθη προηγουμένως· τὰ διατηρητέα / διατηρήσιμα ὡς ἐκ τούτου δὲν ἔχουν ταξινομηθῆ βάσει τῆς χρήσεώς των.

<sup>133</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” τὰ ἐξῆς ὑπὸ κλίμακα 1/5000 σχεδιαγράμματα: γενικὸ σχεδιάγραμμα τοῦ προτεινομένου ὁδικοῦ δικτύου (T1-P02 / C10)· σχεδιάγραμμα προτεινομένων ποδηλατοδρόμων (T2-P02 / C10)· σχεδιάγραμμα προτεινομένου δικτύου μέσων μαζικῆς μεταφορᾶς (T3-P02 / C10)· σχεδιάγραμμα προτεινομένης ἱεραρχίας τῶν ὁδῶν (T4-P02 / C10). Βλ. ἐπίσης κεφάλαιο Β.5 τοῦ “Concept Masterplan”.

ἐπέκτασις τοῦ ὑπάρχοντος κτιρίου διανομῆς ἠλεκτρισμοῦ· ἐγκαταστάσεις φωτοβολταϊκῶν κλπ.)<sup>134</sup>·

- ἔργα δικτύου ὑδροδοτήσεως (ἀναφέρονται στρατηγικαὶ ἐξοικονομήσεως νεροῦ κλπ.)<sup>135</sup>·
- ἔργα δικτύου ἀρδεύσεως τοῦ πάρκου καὶ τῶν ἐλευθέρων χώρων ποὺ θὰ ἀπαντῶνται στὰς ζώνας ἀναπτύξεως καὶ πρὸς πολεοδόμησι (ἀναφέρεται ὅτι στὰς ἀρχικὰς φάσεις τοῦ ἔργου ἢ ἀρδευσις θὰ γίνεταί μέσω πηγαδιῶν καὶ ἀποθηκευμένου ὀμβρίου ὕδατος, ἐνῶ στὰς μετεγενεστέρως φάσεις μέσω ἐπεξεργασίας νεροῦ ἀπὸ τοὺς ὑπονόμους· ἀναφέρονται συστήματα φίλτραρίσματος διὰ τὸ νερὸ τῶν κολυμβητικῶν δεξαμενῶν)<sup>136</sup>·
- ἔργα δικτύου ἀποχετεύσεως (ἀναφέρεται νέο κέντρο ἐπεξεργασίας λυμάτων)<sup>137</sup>·
- ἔργα συλλογῆς ὀμβρίων ὑδάτων (ἀναφέρονται ἑπτὰ κύριοι συλλέκται (τώρα ὑπάρχουν δύο))<sup>138</sup>·
- ἔργα δικτύου φυσικοῦ ἀερίου (τὸ νέο δίκτυο θὰ τροφοδοτῆται ἀπὸ δύο

<sup>134</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” τὸ ὑπὸ κλίμακα 1/5000 γενικὸ σχεδιάγραμμα προτεινομένης τροφοδοσίας ἠλεκτρικοῦ ρεύματος (U1-P02 / C11). Ἐπίσης ὑπάρχουν ἀναλυτικοὶ ὑπολογισμοὶ τῆς ἠλεκτρικῆς ἐνεργείας ποὺ θὰ ἀπαιτῆται διὰ τὴν τροφοδοσία τοῦ ὅλου ἀκινήτου (βλ. U1-P02.1.4 / C4, C11 καὶ U1-P02.1.5 / C4, C11). Βλ. ἀκόμα κεφάλαιο Β.6.1.

<sup>135</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” τὰ ἐξῆς ὑπὸ κλίμακα 1/5000 σχεδιαγράμματα: γενικὸ σχεδιάγραμμα προτεινομένου δικτύου ποσίμου νεροῦ (U2-P02-1/C11)· γενικὸ σχεδιάγραμμα προτεινομένου συστήματος πυροσβέσεως (U2-P02-2/C11). Ἐπίσης ὑπάρχουν ἀναλυτικοὶ ὑπολογισμοὶ τῆς παροχῆς ὕδατος ποὺ θὰ ἀπαιτῆται διὰ τὴν τροφοδοσία τοῦ ὅλου ἀκινήτου (βλ. U2-P02.3 / C4, C11). Βλ. ἀκόμα κεφάλαιο Β.6.2.

<sup>136</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” τὸ ὑπὸ κλίμακα 1/5000 γενικὸ σχεδιάγραμμα τοῦ προτεινομένου δικτύου νεροῦ ἀρδεύσεως (U3-P02 / C11). Βλ. ἐπίσης κεφάλαιο Β.6.3.

<sup>137</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” τὸ ὑπὸ κλίμακα 1/5000 γενικὸ σχεδιάγραμμα τοῦ προτεινομένου δικτύου ἀποχετεύσεως (U4-P02 / C11). Βλ. ἐπίσης κεφάλαιο Β.6.4.

<sup>138</sup> Βλ. στὸ “Concept Masterplan” τὸ ὑπὸ κλίμακα 1/5000 γενικὸ σχεδιάγραμμα τοῦ προτεινομένου δικτύου συλλογῆς ὀμβρίων ὑδάτων (U6-P02 / C11). Βλ. ἀκόμα κεφ. Β.6.5.



υπάρχοντας σταθμούς στην γειτονία του Μ.Π.Ε.Α.))<sup>139</sup>.

- έργα κατασκευής κέντρων έπεξεργασίας στερεών απόβλητων (προτείνονται έξι διαφορετικά κέντρα: δια στερεά απόβλητα τής όλης κοινότητας (θα είναι τò μεγαλύτερο), δια οικοδομικά υλικά, δια ηλεκτρικόν και ηλεκτρονικόν έξοπλισμό, δια φορητάς μπαταρίας, δια ιατρικά απόβλητα, δια λάδι μαγειρέματος)<sup>140</sup>.
- έργα δενδροφυτεύσεων και διαμορφώσεως του αναγλύφου του πάρκου (αναφέρονται είδη που θα φυτευθούν, κατασκευή συντριβανιών και τεχνητών λιμνών, ανασύστασις του ρέματος τών Τραχώνων, κατασκευή τεχνητών λόφων χρησιμοποιουμένης τής ασφάλτου τών διαδρόμων προσγειώσεως - απογειώσεως κλπ.)<sup>141</sup>.
- λιμενικά έργα (διαμορφώσεις παραλιών με άμμο, δύο νέοι κυματοθραύσαι μήκους 225 m έκαστος, νέα προβλήτα μήκους 250 m, αναβάθμισις τής νοτίας μαρίνας δια να υποδέχεται μακρύτερα και μεγαλύτερου όγκου σκάφη, εκβάνθυνσις τής λεκάνης τής βορείας μαρίνας από τò 0,5 στο 1 m)<sup>142</sup>.
- έργα δικτύου τηλεπικοινωνιών (αναφέρονται συνδέσεις FTTP)<sup>143</sup>.
- έργα δικτύου συστήματος κλειστής παρακολουθήσεως<sup>144</sup>.

<sup>139</sup> Βλ. στο "Concept Masterplan" τò υπό κλίμακα 1/5000 γενικό σχεδιάγραμμα του προτεινομένου δικτύου παροχής φυσικού αερίου (U7-P02 / C11). Βλ. επίσης κεφ. Β.6.7.

<sup>140</sup> Βλ. στο "Concept Masterplan" τò υπό κλίμακα 1/2500 σχεδιάγραμμα τών προτεινομένων κέντρων δια τας ζώνας Α-D1, Α-D2 και Α-D3 (U6-P02.3.1 / C11). Βλ. επίσης κεφάλαιο Β.6.6.

<sup>141</sup> Βλ. στο "Concept Masterplan" τò υπό κλίμακα 1/5000 σχεδιάγραμμα γενικής διατάξεως του μητροπολιτικού πάρκου (L-P02.1 / C7). Βλ. επίσης κεφ. Β.3.

<sup>142</sup> Βλ. στο "Concept Masterplan" τὰ υπό κλίμακα 1/2500, 1/200 και 1/100 σχεδιαγράμματα γενικής διευθετήσεως και αναλυτικῶν τομῶν (M-P02 / C4, C9). Βλ. επίσης κεφάλαιο Β.4.

<sup>143</sup> Βλ. στο "Concept Masterplan" τò υπό κλίμακα 1/5000 σχεδιάγραμμα του προτεινομένου δικτύου τηλεπικοινωνιών (U8-P02 / C11). Βλ. επίσης κεφάλαιο Β.6.8.

<sup>144</sup> Βλ. κεφάλαιο Β.6.9. του "Concept Masterplan".

### γ. Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξεως

Το «σενάριο Foster» παρουσιάζει ένα χρονοδιάγραμμα είκοσιπενταετούς ανάπτυξεως, σε τέσσερις φάσεις: την φάσι 1a, από το πρώτο έως το πέμπτο έτος, όπου θα αρχίσει να αναπτύσσεται κυρίως το παράκτιο μέτωπο (ξενοδοχείο μαρίνας, εστιατόρια - cafés παραλίας, παραθαλάσσιος οικισμός): την φάσι 1b, από το έκτο έως το δέκατο έτος, όπου θα αρχίσουν να αναπτύσσονται το έμπορικό πάρκο και τα γραφεία της λεωφόρου Βουλιαγμένης, ο ουρανοξύστης κατοικιών της μαρίνας και το casino μετά του ξενοδοχείου του: την φάσι 2, από το ένδεκατο έως το δέκατο πέμπτο έτος, όπου θα αρχίσουν να αναπτύσσονται αι περιοχαι προς πολεοδόμησι A-U1, A-U2, A-U4, το πανεπιστημιακό ίδρυμα, αι έστιαι πολιτισμού του μητροπολιτικού πάρκου, το κέντρο υγείας και ευεξίας: την φάσι 3, από το δέκατο έκτο στο είκοστο πέμπτο έτος, όπου θα αρχίσουν να αναπτύσσονται αι περιοχαι προς πολεοδόμησι A-U3 και A-U5 και το θεματικό πάρκο της A-U4. Καθ' όλην την διάρκεια του project, θα είναι σταδιακή ή υλοποιήσις τών απαραίτητων έργων υποδομής και του μητροπολιτικού πάρκου.

Δέν θα ύπεισέλθουμε σε αναλυτικώτερας λεπτομερείας περι του χρονοδιαγράμματος της επενδύτριας εταιρείας, καθώς αυτό που έχει σημασία είναι το χρονοδιάγραμμα που ήκολούθησε ο έκτιμητικός οίκος "American Appraisal Hellas Ltd." κατά την σύνταξι της έκτιμήσεώς του. Αυτό παρατίθεται στην έπομένη ένότητα του παρόντος κεφαλαίου, αναφέρεται πάντως ήδη ότι είναι ελάχιστα διαφορετικό από το χρονοδιάγραμμα της επενδύτριας εταιρείας.

### δ. Κόστος έργου

Η παρούσα πραγματογνωμοσύνη δέν θα ύπεισέλθη ούτε στας λεπτομερείας της τεχνικής εκθέσεως που έξεπόνησε ή "Ove Arup & Partners Ltd." κατ' έντολήν της "Lamda Development A.E." σχετικώς με το κόστος του όλου έργου, καθώς κι έδω αυτό που έχει σημασία είναι το ποίας παραδοχάς έκανε ή "American Appraisal Hellas Ltd." στην έκτίμησί της. Δια λόγους πληρότητος της παρούσης, κυρίως, παρατίθεται ο παρακάτω πίναξ:

Έργο	Έτοιμασ. έργ/ξίου	Κατασκ. έργα	Έργα ύποδομ.	Πάρκο + άνοιχτοι χώροι	Κοινή ώφέλεια	Έργολ. όφελος	Άμοιβαί μηχ/κών, μεσιτών	ΣΥΝΟΛ.
Κόστος (έκ. €)	115	3.737	312	289	98	682	523	5.759

(Στό ως άνω συνολικό ποσόν δέν ἔχουν συμπεριληφθῆ οὔτε τὰ ἀπρόοπτα, πού ἡ ἔκθεσις τὰ προσδιορίζει στό 15% τοῦ ποσοῦ αὐτοῦ, οὔτε τὸ κόστος συντηρήσεως καί διαχειρίσεως τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου, τῶν ἀνοιχτῶν χώρων, τῶν δρόμων κλπ., πού ἡ ἔκθεσις τὸ προσδιορίζει στὰ 158 ἐκ. € περίπου).

#### **ε. Συμβατότης τοῦ «Σεναρίου Foster» ὡς πρὸς τὰ τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»**

Ἡ συμβατότης τοῦ «Σεναρίου Foster» ὡς πρὸς τὰ τοῦ Ν. 4062/2012 (πιὸ συγκεκριμένα τὰ ἄρθρα 1 καί 2 αὐτοῦ, πού διεξοδικῶς ἐμελετήθησαν στό κεφάλαιο IV τῆς παρούσης), ἠλέγχθη ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. βάσει τῆς προαναφερθείσης ἀπὸ 14-3-2014 τεχνικῆς ἐκθέσεως τῆς «Δέκαθλον». Εἰδικώτερον ἡ ἔκθεσις ἀναφέρει μεταξὺ ἄλλων ὅτι πληροῦνται τὰ κριτήρια τῆς τεθείσης ἀπὸ τὸν Νόμο κατευθυντηρίου γραμμῆς (βλ. § 4.1 ἐνότητας II τῆς ἐκθέσεως) καί ὅτι τεκμηριοῦνται ἐπαρκῶς αἱ ἐπιλογαὶ τοῦ “Concept Masterplan” ὅσον ἀφορᾷ στόν χωρικό προσορισμό ἐκάστης ζώνης (τοῦ Μητροπολιτικοῦ Πάρκου συμπεριλαμβανομένου) (βλ. § 5.1 ἐνότητας II τῆς ἐκθέσεως). Γενικῶς ἡ συμβατότης τοῦ «Σεναρίου Foster» ὡς πρὸς τὰ ἀπὸ τὸν Νόμο ἐπιτρεπόμενα δέν ἀμφισβητεῖται ἀπὸ τὴν ἔκθεσι, ἀν καί γίνονται αἱ ἐξῆς παρατηρήσεις: α) ὅτι προκειμένου νὰ ἐγκριθῆ (δυνάμει Προεδρικοῦ Διατάγματος) τὸ Σχέδιο, θὰ πρέπει νὰ καταρτισθῆ ἀναλυτικώτερα Στρατηγικὴ Μελέτη Περιβαλλοντικῶν Ἐπιπτώσεων (βλ. § 5.8 τῆς ἐκθέσεως)· β) ὅτι θὰ πρέπει νὰ αἰτιολογηθοῦν ἐπαρκέστερον οἱ λόγοι διὰ τοὺς ὁποίους θὰ πρέπει νὰ ὑπάρξῃ παρέκκλισις ἀπὸ τοὺς τεθέντας περιορισμοὺς δομήσεως (ὅσον ἀφορᾷ στὰ ὕψη τῶν κτιρίων, τοὺς συντελεστὰς δομήσεως τῶν περιοχῶν κλπ.) (βλ. «Σημειώσεις» τῆς ἐνότητας III τῆς ἐκθέσεως). Ἐπίσης ἐπιφύλαξις διατυπώνεται σχετικῶς μὲ τὸ ἀν θὰ ἐπιτραπῆ δόμησις στὴν μικρὰ χερσόνησο τοῦ Ἁγίου Κοσμᾶ (δεδομένου ὅτι μὲ τὸ διάταγμα μὲ τὸ ὁποῖο ἐκηρύχθη ἀρχαιολογικός ὁ ἐκεῖ χώρος, δέν ἐτέθησαν ὅρια δι’ αὐτόν) (βλ. ἐπίσης ὡς ἄνω «Σημειώσεις»).

Ἀπὸ τὴν στιγμή πού καί κατὰ τὴν γνώμη μου τὸ «σενάριο Foster», μὲ τὴν ὑπάρχουσα μορφή του, πληροῖ τὰ κριτήρια τοῦ Νόμου ὡς πρὸς τὴν γενικὴ κατευθυντήριον γραμμὴν του, κρίνω ὅτι ἐκφεύγει τῶν ὁρίων τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης νὰ ἐλεγχθῆ τὸ τί ἀκόμα λείπει προκειμένου νὰ εἶναι πλήρης ὁ φάκελλος πού θὰ πρέπει νὰ καταθέσῃ ἡ «Ἑλληνικὸ Α.Ε.» στό «Γραφεῖο

Ἑλληνικοῦ» (σχετικῶς μὲ ἐκθέσεις, μελέτας κλπ.). Αὐτὸ πού ὅμως ἐπισταμένως θὰ ἐλεγχθῆ στὰς ἐπομένους σελίδας, εἶναι περιορισμοὶ πού ἔχουν νὰ κάνουν μὲ χρήσεις γῆς, μὲ ἐπιτρεπομένας ἐκτάσεις περιοχῶν, μὲ ἐπιτρεπομένη δόμησι καὶ κάλυψι καὶ μὲ ἐπιτρεπόμενα ὕψη, δεδομένου καὶ τοῦ ὅτι σὲ κάποια σημεῖα τῆς ὡς ἄνω τεχνικῆς ἐκθέσεως διεπιστώθησαν ὑπ' ἐμοῦ παραλείψεις. Διὰ κάθε ἐλεγχου, θὰ ὑπάρχη τὸ ἀποτέλεσμα («ναί» ἢ «ὄχι», ἀναλόγως τοῦ ἂν τὰ προτεινόμενα εἶναι σύμφωνα ἢ ὄχι μὲ τὰ ἐπιτρεπόμενα) καὶ θὰ ὑπάρχουν παραπομπαὶ μὲ παρατηρήσεις (ἀντιπαράβαλε καὶ μὲ κεφάλαιο IV τῆς παρούσης).

### Ἐκτάσεις περιοχῶν

Σχετικῶς μὲ ἐπιτρεπομένας ἐκτάσεις περιοχῶν:

Περιοχή	Μεγίστη / ἐλαχίστη ἐπιτρεπ. ἐκτασις (m <sup>2</sup> )	Προτεινομένη ἐκτασις	Ἀποτέλεσμα ἐλέγχου
Μητροπολιτικὸ πάρκο	2.000.000 (ἐλαχ.)	2.000.553	ναί
CF-U1	303.280 (μέγ.) <sup>145</sup>	300.777	ναί

### Δόμησις

Σχετικῶς μὲ ἐπιτρεπομένη δόμησι:

Περιοχή	Μέγιστος κατὰ κανόνα Σ.Δ.	Ἐπιφάνεια περιοχῆς (m <sup>2</sup> )	Μεγίστη ἐπιτρεπομένη κατὰ κανόνα δόμησις (m <sup>2</sup> )	Προτεινομένη Δόμησις (m <sup>2</sup> )	Ἀποτέλεσμα ἐλέγχου
Μ.Π.Ε.Α.	0,5	6.008.075	3.004.033	2.893.907	ναί
ΜΡ (Μητρ. πάρκ.)			400.000 + δόμησις ὕψη-λοῦ κτιρίου <sup>146</sup>	329.190	ναί
Παράκτιο μέτωπο	0,25	758.202	189.550	181.525	<b>ναί ὑ.π.</b> <sup>147</sup>

<sup>145</sup> ἔχει ἤδη ἀναφερθῆ στοὺς κεφάλαιο IV πῶς προκύπτει αὐτὴ ἡ ἐκτασις: εἶναι ἴση μὲ τὸ ἐμβαδὸν τῆς ἐκτάσεως τοῦ παρακτίου μετώπου ἐπὶ ἕναν συντελεστὴ ἴσο μὲ 0,4.

<sup>146</sup> Ὑπενθυμίζεται ὅτι διὰ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο δὲν δίδεται συντελεστὴς δομῆσεως. Ἡ μεγίστη ἐπιτρεπομένη δόμησις προκύπτει ὡς ἐκ τούτου βάσει τοῦ ὅτι ἐπιτρέπονται 2 ὄροφοι καὶ ἡ μεγίστη κάλυψις εἶναι 10% (διὰ τὴν ἀκρίβεια προκύπτει ὅτι εἶναι ἴση μὲ 400.111 m<sup>2</sup>): ὅμως σὲ αὐτὴν πρέπει νὰ προστεθῆ καὶ ἡ δόμησις πού ἀντιστοιχεῖ στοὺς ὕψηλὸ κτίριο - τοπόσημο τοῦ πάρκου.

<sup>147</sup> Ναὶ ὑπὸ προϋποθέσεις. Στὴν προτεινομένη δόμησι δὲν ἔχει συμπεριληφθῆ τὸ

Περιοχή	Μέγιστος κατά κανόνα Σ.Δ.	Έπιφάνεια περιοχής (m <sup>2</sup> )	Μεγίστη έπιτρεπομένη κατά κανόνα δόμησης (m <sup>2</sup> )	Προτεινομένη Δόμησης (m <sup>2</sup> )	Αποτέλεσμα ελέγχου
CF-U1	0,6	300.777	180.470	90.040	ναί <sup>148</sup>
CF-D1	0,2	373.000	74.600	74.600	ναί
CF-D2	0,2	84.425	16.885	16.885	<b>ναί ύ.π.</b> <sup>149</sup>
A-U1	0,8	265.117	212.094	253.233	<b>κ.κ. ὄχι</b> <sup>150</sup>
A-U2	0,8	384.282	307.426	354.772	<b>κ.κ. ὄχι</b> <sup>151</sup>
A-U3	0,8	621.229	496.983	583.719	<b>κ.κ. ὄχι</b> <sup>152</sup>
A-U4	0,8	1.150.689	920.551	818.958	ναί
A-U5	0,8	147.088	117.670	121.129	<b>κ.κ. ὄχι</b> <sup>153</sup>

έμβαδόν του ένυδρείου (τό «σενάριο Foster» δέν δίδει καν έμβαδόν δι' αυτό). Ίσως συμβαίνει αυτό διότι θά είναι άνοιχτή ή κατασκευή και δέν θά προσμετράται στον συντελεστή δομήσεως; Άν θά είναι κλειστό πάντως, τό έμβαδόν του θά πρέπη νά είναι μικρότερο των 8.025 m<sup>2</sup> διά νά έπιτραπή (=189.550 m<sup>2</sup> - 181.525 m<sup>2</sup>).

<sup>148</sup> Στην τεχνική έκθεση της «Δέκαθλον» έχει τεθή πιό άυστηρός περιορισμός (τόν όποιον και πάλι τό «σενάριο Foster» όμως πληροί): τό 0,6 έχει θεωρηθή ότι δέν είναι ό συντελεστής δομήσεως πού άφορά στό σύνολο της έκτάσεως της CF-U1, αλλά αυτός πού άφορά στό σύνολο της έκτάσεως της CF-U1 πλην της έκτάσεως των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (50% περίπου της έκτάσεως). Αυτό είναι κατά την γνώμη μου έσφαλμένη έρμηνεία του Νόμου 4062/2012, ό όποιος παντού αναφέρεται σέ «μικτούς» συντελεστάς δομήσεως (στό σύνολο δηλαδή της έκτάσεως μιās περιοχής πρός πολεοδόμησι ή μιās περιοχής άναπτύξεως, βλ. κεφάλαιο IV της παρούσης).

<sup>149</sup> Και νά ήτο τό έμβαδόν του κλειστού ένυδρείου μικρότερο των 8.025 m<sup>2</sup> (βλ. προηγούμενη ύποσημείωσι) και πάλι, καθώς έπιτρέπεται αυτό μόνο στην ζώνη CF-D2 (και όχι την CF-U1, πού είναι άμιγυός κατοικίας), θά ύπήρχε ύπέρβασις δομήσεως στην ζώνη αυτή. Άρα διά νά έπιτραπή τό κλειστό ένυδρείο, θά πρέπη ή δόμησης στην CF-D2 νά μειωθή κατά τό έμβαδόν του ένυδρείου.

<sup>150</sup> Κατά κανόνα όχι. Ο συντελεστής δομήσεως πού προκύπτει είναι 0,955.

<sup>151</sup> Κατά κανόνα όχι. Ο Σ.Δ. πού προκύπτει είναι 0,923.

<sup>152</sup> Κατά κανόνα όχι. Ο Σ.Δ. πού προκύπτει είναι 0,94.

<sup>153</sup> Κατά κανόνα όχι. Ο Σ.Δ. πού προκύπτει είναι 0,824.

Περιοχή	Μέγιστος κατά κανόνα Σ.Δ.	Επιφάνεια περιοχής (m <sup>2</sup> )	Μεγίστη έπιτρεπομένη κατά κανόνα δόμησης (m <sup>2</sup> )	Προτεινομένη Δόμησης (m <sup>2</sup> )	Αποτέλεσμα έλέγχου
A-D1	0,4	381.395	152.558	150.984	ναί
A-D1, χρήσις «Επιχειρημ. Πάρκο»	0,3	381.395	114.418	20.000	ναί
A-D1, χρήσις «Τουρισμός - Αναψυχή»	0,2	381.395	76.279	130.984	<b>όχι</b> <sup>154</sup>
A-D2	0,4	381.395	152.558	150.984	ναί
A-D2, χρήσις μεταφ. κλπ. ύποδομών	0,2	251.356	50.271	15.000	ναί

<sup>154</sup> Τόν έλεγχον αυτόν, δηλαδή τό νά έξετασθῆ άν σέ μία ζώνη μικτών χρήσεων (όπου ό μέγιστος Σ.Δ. είναι 0,4) ή δόμησης πού άντιστοιχεί στας έπί μέρους χρήσεις συνάδει με τά έπιτρεπόμενα διά αυτές τας χρήσεις (π.χ. μέγιστος Σ.Δ. 0,2 διά τήν χρήσι «Τουρισμός - Αναψυχή», 0,3 διά τήν χρήσι «Επιχειρηματικό Πάρκο» κοκ.), ή τεχνική έκθεσις τῆς «Δέκαθλον» τόν παραβλέπει έντελώς κακώς κατά τήν γνώμη μου. **Τό ότι ό Νόμος 4062/2012 αίρει τήν απαγόρευσι διά περισσότερας τῆς μιᾶς γενικᾶς χρήσεις σέ μία ζώνη αναπτύξεως** (κατά τήν γνώμη μου με καταστροφάτηγησι τοῦ Ν. 3986/2011, αλλά αυτό είναι ένα άλλο θέμα και τό παραβλέπομε πρὸς στιγμήν – ύπενθυμίζεται ότι έχει ήδη αναπτυχθῆ διεξοδικώς στό κεφάλαιο IV), **δέν σημαίνει ότι έπιτρέπεται στόν δημιουργό τοῦ ύποψηφίου σχεδίου νά όρίζει αυτός τόν συντελεστή δομήσεως διά τήν κάθε έπιλεγείσα χρήσι μιᾶς τέτοιας ζώνης αυθαιρέτως (άρκει νά τόν κρατᾶ έλάχιστα μικρότερο τοῦ 0,4)!** Στήν συγκεκριμένη περίπτωση τό «σενάριο Foster» «βαπτίζει» τήν ζώνη «μικτή», προκειμένου νά επιβάλῃ ειδικᾶς χρήσεις πού άπαντώνται μόνο στήν γενική χρήσι «Τουρισμός - Αναψυχή» (casino / ξενοδοχείο τοῦ casino / συνεδριακοί χῶροι) κατά ένα συντελεστή δομήσεως πού **ξεπερνᾶ κατά πολύ τό έπιτρεπόμενο 0,2** διά αυτήν τήν χρήσι (φτάνει τό 0,34, ένῶ ένα μόλις 0,06 αφήνεται διά τήν γενική χρήσι «Επιχειρηματικό Πάρκο»). Μά τότε δέν θα είχε νόημα νά όρισθοῦν έξ αρχῆς μέγιστοι έπιτρεπόμενοι συντελεσταί δομήσεως διά τήν κάθε γενική χρήσιν!



A-D2, χρήσις «Ἐπιχ. Πάρκο»	0,3	251.356	75.407	85.396	ὄχι <sup>155</sup>
A-D3	0,2	48.165	9.633	0 <sup>156</sup>	ναί

Στους παραπάνω ἐλέγχους, θὰ ἔπρεπε νὰ προστεθῆ καὶ ὁ ἐλεγχος τοῦ ἄν σὲ μία πολεοδομικὴ ἐνότητα τῶν ζωνῶν A-U3 καὶ A-U4 τηρεῖται τὸ ὄριο τοῦ 2,2 διὰ τὸν συντελεστὴ δομήσεως ποὺ ἀφορᾷ στὸ σύνολο τῆς ἐκτάσεώς της, ὅμως τὸ “Concept Masterplan” δὲν δίδει ἐμβαδὰ ἐκτάσεων πολεοδομικῶν ἐνοτήτων κι ἔτσι ὁ ἐλεγχος αὐτὸς δὲν μπορεῖ νὰ γίνη<sup>157</sup>.

### Κάλυψις

Ὡς πρὸς τοὺς περιορισμοὺς ποὺ ἔχουν νὰ κάνουν μὲ τὴν ἐπιτρεπομένη κάλυψι, στὸ “Concept Masterplan” ἀναφέρεται ὅτι αὐτὴ θὰ εἶναι ἐντὸς τῶν ἐπιτρεπομένων ὁρίων, χωρὶς ὅμως νὰ ἀναφέρονται συγκεκριμένα νούμερα. (Ἀπὸ τὴν στιγμή πάντως ποὺ ὑπάρχει πληθώρα ὑψηλῶν κτιρίων (περὶ τὰ 48 m) καὶ οὐρανοξυστῶν (περὶ τὰ 180 m), ἡ κάλυψις θὰ εἶναι κατὰ πάσαν πιθανότητα ἐντὸς τῶν ἐπιτρεπομένων ὁρίων).

### Ύψος

Ὡς πρὸς τοὺς περιορισμοὺς ποὺ ἔχουν νὰ κάνουν μὲ τὸ ἐπιτρεπόμενο ὕψος, τὸ «σενάριο Foster» προτείνει ὅπως εἶδαμε, ἐκτὸς τῶν ὑψηλῶν κτιρίων (οὐρανοξυστῶν) διὰ τὸ πάρκο καὶ τὸ παράκτιο μέτωπο (“Art Center Tower” καὶ “Marina Residential Tower” ἀντιστοίχως), ἄλλους πέντε οὐρανοξύστες: ἕναν στὴν A-U2 (“Promenade Residential Tower”), δύο στὴν A-D1 (“Casino”, “Integrated Resort”), ἕναν στὴν A-U3 (“The Hotel Tower by the Mall”) καὶ ἕναν στὴν A-U4 (“The office Tower in Vouliagmenis Avenue”). Πέραν τούτου, ὅλα τὰ κτίρια κατοικιῶν ποὺ «ἀντικρύζουν» τὸ πάρκο (τῶν ζωνῶν A-U1, A-U2, A-U3 καὶ A-U5) προβλέπεται νὰ εἶναι “high-rise” (16 ὀρόφων, δηλαδὴ ὕψους περὶ τὰ 48 m).

<sup>155</sup> Ἰδία παρατήρησις μὲ αὐτὴν τῆς προηγουμένης ὑποσημειώσεως· ἐδῶ ὁ συντελεστὴς δομήσεως ποὺ ἀφορᾷ στὸ «Ἐπιχειρηματικὸ Πάρκο» φτάνει στὸ 0,34, ἐνῶ 0,3 εἶναι τὸ μέγιστο ἐπιτρεπόμενο ὄριο διὰ αὐτὴν τὴν χρήσι.

<sup>156</sup> Στὴν A-D3 δὲν προτείνεται δόμησις ποὺ νὰ ἐπιβαρύνῃ τὸν συντελεστὴ δομήσεως (ἐγκαταστάσεις ἐπεξεργασίας ὑδάτων).

<sup>157</sup> Τὸν ἐλεγχον αὐτὸν ἐπίσης τὸν παραβλέπει ἡ τεχνικὴ ἔκθεσις τῆς «Δέκαθλον».

## Χρήσεις γής

Ως πρὸς τοὺς περιορισμοὺς ποὺ ἔχουν νὰ κάνουν μὲ χρήσεις γῆς, σημειοῦνται τὰ ἑξῆς:

- ἐλέχθη καὶ στὸ κεφάλαιο IV πὼς τὸ γεγονός ὅτι ἐπιτρέπονται ἀπὸ τὸν «Νόμο Μ.Π.Ε.Α.» αἱ μικταὶ χρήσεις σὲ μιὰ ζώνη ἀναπτύξεως, ἀποτελεῖ κατὰ τὴν γνώμη μου καταστρατήγησι τοῦ «Νόμου Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.» (ἀκόμη δηλαδὴ κι αὐτοῦ τοῦ φιλικῶς κειμένου πρὸς τὸν ἐπενδυτὴ Νόμου), ἀφοῦ ἀγνοοῦνται παντελῶς τὰ ἀναφερόμενα σὲ αὐτὸν περὶ ὀρθολογικῆς διαχειρίσεως, προστασίας καὶ ὀργανώσεως τῶν πρὸς ἐκποίηση ἀπὸ τὸ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ἀκινήτων·
- ἐπιφύλαξις πρέπει νὰ κρατηθῆ ὡς πρὸς τὸ κατὰ πόσον αἱ τελικῶς προταθσομέναι χρήσεις διὰ τὸ ἱατρικὸ κέντρο - κέντρο εὐεξίας τῆς A-D2 (“health and wellness”) θὰ πληροῦν τὰ κριτήρια τοῦ ἐπιτρεπτοῦ, δηλαδὴ ἂν θὰ μπορέσουν αὐταὶ τελικῶς νὰ ὑπαχθοῦν στὴν γενικὴ κατηγορίαν «Ἐπιχειρηματικὸ Πάρκο» στὴν ὁποίαν ὑπάγονται τώρα, ἢ ὄχι· ἂν καὶ ἐπὶ τῆς οὐσίας ἡ γενικὴ χρῆσις αὐτὴ ἀφορᾷ περισσότερο σὲ χρήσεις βιομηχανίας - βιοτεχνίας κλπ., ὑπάρχει καὶ κατηγορία «Υπηρεσίαι Ὑγείας», ὅποτε τὰ προτεινόμενα (ἐξωσωματικὴ γονιμοποιήσις, κινητικὴ ἀποκατάστασις, ἀποκατάστασις ἀπὸ ἐγκεφαλικό, πλαστικὴ χειρουργικὴ νόσος Alzheimer) μποροῦν τυπικῶς νὰ ὑπαχθοῦν ἐδῶ· ὅμως ἄλλαι χρήσεις ποὺ μπορεῖ νὰ προταθοῦν στὸ μέλλον καὶ ἀφοροῦν στὸ “Wellness” («εὐεξία») μπορεῖ νὰ μὴν ἐπιτρέπωνται (π.χ. τὸ «ὑδροθεραπευτήριον» ἀπαντᾶται μόνο στὴν κατηγορίαν «Τουρισμὸς - Ἀναψυχή»).

## Συμπερασματικῶς

Ἀπὸ τὰ παραπάνω συνάγεται ὅτι ὑπάρχουν πλεῖστα ζητήματα ποὺ ἀνακύπτουν ὅσον ἀφορᾷ στὴν προτεινομένη ἀπὸ τὸ «σενάριο Foster» δόμησι (καὶ ἐκ τῶν ὁποίων πολλὰ ἠγγνόση ἡ «Δέκαθλον» στὴν τεχνικὴ τῆς ἐκθεσι):

- θὰ πρέπει, ὅσον ἀφορᾷ στὸ ὕψος, νὰ ἐπιτραποῦν **κατὰ παρέκκλισιν** (ὑστερα ἀπὸ αἰτιολογημένη τεκμηριωμένη ἐκθεσι, ὅπως ἔχει προαναφερθῆ στὸ κεφάλαιο IV τῆς παρούσης) ἀφ’ ἑνὸς μὲν οἱ πέντε

έπιπρόσθετοι ούρανοξύστες του σεναρίου Foster (πλέον των έπιτρεπομένων δύο από τον Νόμο – που κι αυτοί υπό προϋποθέσεις προβλέπονται), άφ' έτέρου δέ τά ύψηλά κτίρια κατοικιών στας ζώνας A-U1, A-U2, A-U3 και A-U5·

- θα πρέπη, όσον άφορα στον συντελεστή δομήσεως έκάστης περιοχής προς πολεοδόμησι, **κατά παρέκκλισι** να έπιτραπή (κι έδω ύστερα από αιτιολογημένη έκθεσι κλπ.) να ύπερβή αυτός τó 0,8 στας ζώνας A-U1, A-U2, A-U3 και A-U5·
- θα πρέπη να γίνη ό έλεγχος του 2,2 δια τον συντελεστή δομήσεως των πολεοδομικών ένότητων των ζωνών A-U3 και A-U4·
- όσον άφορα τώρα στην ύπέρ τó έπιτρεπτόν δόμησι που έχει να κάνη με την γενική χρῆσι «Τουρισμού - Άναψυχής» στην A-D1 και με την γενική χρῆσι «Έπιχειρηματικού Πάρκου» στην A-D2, αν έδεχόμεθα ότι αί ζώναι A-D1 και A-D2 μπορούν να νοηθούν λόγω της άμέσου γειτνιάσεως των ως μια κοινή ζώνη άναπτύξεως με γενική χρῆσι «Μικταί χρήσεις» (όπως παίρνει την έλευθερία να τó προτείνη και να τó έφαρμόση ή έκθεσις της «Δέκαθλον»), τότε όντως θα ήμπορούσε να έπιτραπή κατά τó μεγαλύτερο μέρος της (όχι όμως καθ' όλο) ή ύπέρ τó έπιτρεπτόν δόμησις, καθώς ό μέγιστος συντελεστής δομήσεως δια έκάστη εκ των ως άνω χρήσεων θα άναφερόταν στην συνολική των δύο ζωνών έπιφάνεια· άναλυτικώς:

Περιοχή A-D1 & A-D2 (ως μία)	Μέγ. κ.κ. Σ.Δ.	Έπιφάνεια περιοχής (m <sup>2</sup> )	Μεγίστη έπιτρεπομένη κατά κανόνα δόμησις (m <sup>2</sup> )	Προτεινο- μένη Δόμησις (m <sup>2</sup> )	Άποτέ- λεσμα έλέγχου
Χρῆσις «Τουρισμ. - Άναψυχή»	0,2	632.751	126.550	130.984	όχι <sup>158</sup>
Χρῆσις «Έπιχειρ. Πάρκο»	0,3		189.825	95.396	ναί

όμως δεδομένου του ότι ή ύπαρξις διαφορετικών χρήσεων σε μια ζώνη

<sup>158</sup> Όχι μόν, όμως κατ' αυτόν τον τρόπον ή διαφορα μεταξύ προτεινομένης και έπιτρεπομένης δομήσεως δέν θα ήταν πλέον 54.705 m<sup>2</sup>, όπως προηγουμένως, αλλά μόνον 4.434 m<sup>2</sup>.

ἀναπτύξεως ἀποτελεῖ κατὰ τὴν γνώμη μου καταστρατήγησι τοῦ Ν. 3986/2011, εἶναι ἐξαιρετικῶς ἀμφίβολο ἂν τελικῶς θὰ ἐπιτραποῦν καὶ ἡ μὲν («Τουρισμός - Ἀναψυχή») καὶ ἡ δὲ («Επιχειρηματικὸ Πάρκο»):

- θὰ πρέπη νὰ ἀναφερθῇ ἂν τὸ ἐνυδρεῖο θὰ εἶναι κλειστὸ ἢ ἀνοιχτὸ καὶ ἂν εἶναι κλειστὸ, πόσο θὰ εἶναι τὸ ἐμβαδὸν του – καὶ αὐτὸ τὸ ἐμβαδὸν νὰ ἀφαιρεθῇ κατόπιν ἀπὸ τὴν προτεινομένη δόμησι τῆς CF-D2 (ποῦ ἐν προκειμένῳ συμπίπτει μὲ τὴν ἐπιτρεπομένη):
- θὰ πρέπη νὰ ἐπιτραπῇ ἀπὸ τὸ Ὑπουργεῖο Πολιτισμοῦ δόμησις στὴν εὐρύτερα μικρὰ χερσόνησο τοῦ Ἁγίου Κοσμᾶ:
- ἐπιφύλαξις κρατᾶται καὶ ὡς πρὸς τὸ ἂν θὰ ἐπιτραποῦν αἱ τελικῶς προταθησόμεναι χρήσεις τοῦ κέντρου υγείας - εὐεξίας τῆς A-D2, διὰ τοὺς λόγους ποὺ ἤδη ἀνεφέρθησαν.

Δύο ἀκόμη ἐπισημάνσεις:

- ὅσον ἀφορᾷ στὸ casino τῆς ζώνης A-D1, τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο θὰ πρέπη (ὅπως ἔχει ἀναφερθῇ καὶ στὸ κεφάλαιο III τῆς παρούσης) νὰ θεσπίσῃ τὸ γενικὸ νομοθετικὸ πλαίσιο διὰ τὴν χορήγησι ἀδειῶν λειτουργίας casino καὶ τὴν χορήγησι, μέσῳ δημοσίου διαγωνισμοῦ, τῆς ἀναγκαίας ἀδείας διὰ τὴν περίπτωσι τοῦ Μ.Π.Ε.Α.:
- ὅσον ἀφορᾷ στὸ πανεπιστημιακὸ συγκρότημα τῆς A-U4, ποῦ συμφώνως πρὸς τὸ «σενάριο Foster» προβλέπεται νὰ εἶναι ἰδιωτικὸ, δὲν εἶναι καθόλου βέβαιον ὅτι θὰ ἐπιτραπῇ αὐτό (δεδομένου τοῦ ὅτι δὲν ἔχουν ἀκόμη ἐπιτραπῇ – καὶ οὔτε εἶναι γνωστὸ ἂν θὰ ἐπιτραποῦν στὸ ἄμεσο μέλλον – τὰ ἰδιωτικὰ πανεπιστήμια στὴν Ἑλλάδα).

#### **στ. Παρατηρήσεις ἐπὶ τοῦ «σεναρίου Foster»**

Γίνεται φανερὸ ὅτι τὸ «σενάριο Foster» ἀπευθύνεται σὲ ἀγοραστικὸ κοινὸ ὑψηλῶν ἕως ἐξαιρετικῶς ὑψηλῶν εἰσοδημάτων, ὄχι μόνον ἐγχώριον ἀλλὰ καὶ διεθνές. Φιλοδοξεῖ νὰ καταστήσῃ δηλαδή τὸν Μ.Π.Ε.Α. κέντρο κοσμοπολιτικοῦ τουρισμοῦ (casino, μαρίνα, πολυτελῆ ξενοδοχεῖα, fan parks, κέντρα εὐεξίας) καὶ ἐπιχειρηματικότητος (ἐμπορικὰ κέντρα, γραφεῖα, ἰδιωτικὸ πανεπιστήμιο ποῦ θὰ ἀφορᾷ σὲ εἰδικότητα συνυφασμένας μὲ χρήσεις τοῦ Μ.Π.Ε.Α. – τουρισμὸ καὶ ἰατρική). Οἱ ἑπτὰ οὐρανοξύστες ποὺ προτείνει τὸ σενάριο εἶναι χαρακτηριστικὸ

δείγμα της όλης συλλήψεως προς αυτήν την κατεύθυνσι. Αί έστίαι πολιτισμοῦ πού θά υπάρχουν (κτίρια τέχνης, μουσεΐα), καθώς και τὸ ἴδιο τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο, παρ' ὅτι στὸ κέντρο τοῦ ὅλου ἀκινήτου, δίδουν ἐνίοτε τὴν ἐντύπωσι ὅτι θά ἔχουν ῥόλο ὑποβοηθητικὸ τῶν ὡς ἄνω λειτουργιῶν. Ἀπὸ τὴν ἄλλη ὁμως δὲν πρέπει νὰ ἀγνοῆται τὸ γεγονός ὅτι ὁ Μ.Π.Ε.Α. θά ἀποτελέσῃ καὶ μιὰ νέα μικρὰ πόλι, πού θά προσελκύσῃ περὶ τοὺς 27.000 μονίμους κατοίκους (συμφώνως πρὸς τὸ "Concept Masterplan")· μὲ τὸν τρόπο δὲ πού εἶναι σχεδιασμένο τὸ πάρκο, φαίνεται ὅτι θά εἶναι πραγματικῶς μητροπολιτικὸ (δηλαδὴ προωρισμένο διὰ τοὺς κατοίκους τῶν Ἀθηνῶν ἐν γένει). Ὅπως καὶ νὰ ἔχη, κάτι πού δυσκόλως μπορεῖ νὰ ἀμφισβητηθῇ, εἶναι ὅτι ἡ κάτοψις τοῦ Σχεδίου χαρακτηρίζεται ἀπὸ κομψότητα, ὅσον ἀφορᾷ π.χ. στὴν διάταξι τῶν διαφορετικῶν περιοχῶν πέριξ τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου, στὰ σχήματα τῶν οἰκοδομικῶν τετραγώνων τῶν περιοχῶν πρὸς πολεοδόμησι, στοὺς ἐλευθέρους ἀνοιχτοὺς χώρους πού ἀπαντῶνται πολὺ, ἐκτὸς τῶν ζωνῶν ἀναπτύξεως, καὶ στὰς ζῶνας πρὸς πολεοδόμησι. Ἐξ ὅλων αὐτῶν συνάγεται ὅτι ἡ οἰαδήποτε ἐκτίμησις διὰ τὴν εὐρεσι τῆς ἐπενδυτικῆς ἀξίας τοῦ «Σεναρίου Foster», θά πρέπει νὰ γίνεται μὲ τὴν βεβαιότητα κατὰ νοῦ ὅτι αὐτὸ δὲν ἀπευθύνεται σὲ κοινὸ μεσαίων εἰσοδημάτων – καὶ ὡς ἐκ τούτου τὸ Ἐπιχειρηματικὸ Σχέδιο δὲν μπορεῖ τόσο πολὺ νὰ ἐπηρεασθῇ ἀπὸ τὴν ὑφισταμένη οἰκονομικὴ κρίσι.

## **B. ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ «ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.»**

Ὅπως ἤδη ἔχει αναφερθῇ, συμφώνως πρὸς τὴν ἐκτίμησι τῆς "American Appraisal Hellas Ltd.", ἡ ἐπενδυτικὴ ἀξία τοῦ «Σεναρίου Foster» ἦτο κατὰ τὴν ἡμέρα συντάξεως αὐτῆς (18-3-2014) 559.792.000 €<sup>159</sup>.

Στὸ προλογικὸ μέρος αὐτῆς ἀναφέρεται ὅτι δὲν ἐξετάσθησαν ζητήματα τεχνικῆς καὶ νομικῆς φύσεως ἀφορῶντα στὸ σενάριο (ἀφοῦ δι' αὐτὰ ἀρμοδιότητα εἶχαν οἱ νομικοὶ καὶ τεχνικοὶ σύμβουλοι τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.). Παρ' ὅλα αὐτὰ

---

<sup>159</sup> Μικρὰ παρατήρησις: διὰ ἓνα τέτοιο ἐννεαψήφιο νούμερο, δεδομένων καὶ τῶν ἀβεβαιότητων βάσει τῶν ὁποίων συντάσσεται μιὰ ἐκτίμησις, ἡ στρογγυλοποίησις θά μπορούσε νὰ ἔχη γίνῃ ὄχι στὴν χιλιάδα, ἀλλὰ στὸ ἑκατομμύριο (560.000.000 € θά ἔπρεπε νὰ εἶναι τὸ τελικὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα).

ἐπιφυλάξεις ἐκφράζει ἢ ἐκτίμησις ὅσον ἀφορᾷ στὴν λειτουργία τοῦ casino, τῶν ἰδιωτικῶν πανεπιστημίων καὶ τῶν κέντρων ὑγείας κι εὐεξίας («νοσηλευτικά ἰδρύματα» κατὰ τὴν ἐκτίμησι), στὴν ὑπογειοποίησι τῆς λεωφ. Ποσειδῶνος καὶ στὴν ἐπέκτασι τῆς γραμμῆς τοῦ τραμ.

Ἐρευνα ἀγορᾶς ἀναφέρεται ὅτι ἐπραγματοποιήθη ἀφ' ἑνὸς στὰς πέριξ τοῦ ἀκινήτου περιοχᾶς, ἀφ' ἑτέρου δὲ σὲ παρόμοια ἀκίνητα μεγάλων ἀναπλάσεων τοῦ ἐξωτερικοῦ (ἐπιχειρηματικὰ πάρκα, μητροπολιτικὰ πάρκα), πιὸ συγκεκριμένως σὲ περιοχᾶς τοῦ Λονδίνου, τῆς Βιέννης, τῆς Τιμισουάρα, τῆς Μαδρίτης, τῆς Λεμεσοῦ κλπ. (παρατίθενται ἐνδεικτικὰ παραδείγματα). Τὰ ὡς ἄνω πορίσματα τῆς ἐρεύνης ἀφοροῦν σὲ κόστος διαμορφώσεως ὑποδομῶν κι ἀνωδομῶν, σὲ ἀξίας πωλήσεως καὶ ἐκμισθώσεως κατοικιῶν, γραφείων, ξενοδοχείων κλπ., στὰ ἔσοδα ἀπὸ ἐπὶ μέρους ἐκμεταλλεύσεις κλπ..

Ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος υἰοθέτησε σχεδὸν ἀτόφιο τὸ χρονοδιάγραμμα ἀναπτύξεως πὺν ὑπέβαλε μαζί μὲ τὴν προσφορὰ τῆς ἢ ἐπενδύτρια ἐταιρεία, καθὼς καί, μὲ μικρὰς παραλλαγᾶς, τὸ χρονοδιάγραμμα ἀπορροφήσεως τῶν προϊόντων τῆς ἀναπτύξεως (ῥυθμὸς πωλήσεως διαμερισμάτων, «ποσοστὸ κενῶν χρόνων» ὅσον ἀφορᾷ στὰς μισθώσεις κλπ.).

Διὰ τὴν ἐκπόνησι τῆς ἐκτιμήσεως ἐχρησιμοποιήθη, ὅπως ἔχει ἀναλυτικῶς περιγραφῆ, κυρίως ἢ «μέθοδος προεξοφλημένων ταμιακῶν ῥοῶν», σὲ βάθος ἑκατονταετίας (αἱ περιπτώσεις διὰ τὰς ὁποίας ἐνδείκνυται ἢ χρησιμοποιήσις τῆς μεθόδου καὶ διὰ τὶ βάθος ἐξεταζομένου χρόνου ἔχουν ἐπίσης διεξοδικῶς ἀναφερθῆ). Διὰ δὲ τὴν ἐκτίμησι τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως, ἐταυτίσθη αὐτὸς μὲ τὸ W.A.C.C. (ἐπίσης ἔχει ἐκτενῶς ἀναφερθῆ ἀπὸ ποιὸν καὶ πότε χρησιμοποιεῖται τὸ W.A.C.C.): προέκυψε οὕτως ἕνας συντελεστῆς ἴσος περίπου πρὸς **14,5%**.

Ἐξεταζομένων τῶν προκυπτουσῶν καθαρῶν παρουσῶν ἀξιῶν διὰ τὴν κάθε ἐπὶ μέρους χρῆσι (βάσει τοῦ ὡς ἄνω συντελεστοῦ προεξοφλήσεως), προκύπτει ὅτι ἢ καθαρὰ παροῦσα ἀξία πὺν ἀφορᾷ στὴν οἰκιστικὴ χρῆσι εἶναι περίπου 2,75 φορᾶς πιὸ μεγάλη ἀπὸ τὴν ἀντίστοιχο πὺν ἀφορᾷ στὰς ὑπολοίπους χρήσις.

Ἀναλυτικῶς διὰ τὴν κάθε χρῆσι αἱ ἀξίαι αὐταὶ ἔχουν ὡς ἐξῆς (σὲ €):



- οίκιστική:

1.1. Οὐρανοξύστης κατοικιών τῆς CF-U1	74.639.000
1.1. Κατοικίαι παραλίας / χώρου περιπάτου τῆς CF-U1	20.627.000
1.1. Παραθαλάσσιος οἰκισμὸς τῆς CF-U1	119.472.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U1	96.345.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U2	122.386.000
1.1. Οὐρανοξύστης κατοικιών τῆς A-U2	21.618.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U3	31.850.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U4	24.563.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U5	14.623.000
1.1. Καταστήματα γειτονιάς τῆς A-U1	1.241.000
1.1. Καταστήματα γειτονιάς τῆς A-U2	1.301.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>528.665.000</b>

- τουριστική:

2.1. Ξενοδοχεῖα / clubs τῆς CF-D1	-17.537.000
2.1. Ξενοδοχεῖα / clubs τῆς CF-D2	-7.287.000
2.1. Ξενοδοχεῖα / clubs τῆς A-D1	37.151.000
2.1. Ξενοδοχεῖα / clubs τῆς A-U3	-24.640.000
2.1. Ξενοδοχεῖα / clubs τοῦ θεματικοῦ πάρκου τῆς A-U4	-7.294.000
2.2. Ἐξυπηρετούμενοι κατοικίαι τῆς A-D2	7.493.000
2.3. Ἑστιάτορια / bars / καφετέριες τῆς CF-D1	2.754.000
2.3. Ἑστιάτορια / bars / καφετέριες τῆς CF-D2	5.384.000
2.3. Ἑστιάτορια / bars / καφετέριες τῆς A-U3	3.669.000
2.3. Ἑστιάτορια / bars / καφετέριες τῆς A-U4	799.000
2.3. Ἑστιάτορια / bars / καφετέριες τῆς A-U5	254.000
2.4. Συνεδριακοὶ χώροι τῆς A-D1	8.206.000
2.5. Ἀθλητικαὶ ἐγκαταστάσεις τῆς CF-D1	283.000
2.6. Κτίρια μαρίνας (CF-D1)	36.000
2.7. Καζίνο (A-D1)	5.866.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>15.137.000</b>

(ὰς σημειωθῆ ἔδῳ ὅτι τὰ συνολικὰ ἔσοδα ἀπὸ τὰ ξενοδοχεῖα (ἐξαιρουμένου τοῦ ξενοδοχείου (resort) τοῦ casino) εἶναι ἀρνητικὰ<sup>160</sup>

<sup>160</sup> Διὰ τὸ casino ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ἔχει κάνει τὴν παραδοχὴ ὅτι πωλεῖται γῆ σὲ κάποιαν ἐταιρεία πού θὰ ἀναλάβῃ τὴν κατασκευὴ καὶ ἐκμετάλλευσι τοῦ casino, τοῦ ξενοδοχείου τοῦ casino κλπ. (ἀκριβῶς δι' αὐτὸ δὲν ἐκτιμῶνται ἀρνητικὰ τὰ ἔξοδα καὶ

(περίπου 57 εκατ. € στο σύνολο))·

- γραφεία:

3.1. Κτίρια γραφείων τής A-D1	4.190.000
3.1. Κτίρια γραφείων τής A-U2	99.000
3.1. Κτίρια γραφείων τής A-U4	26.567.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>30.856.000</b>

- εμπόριο:

4.1. Εμπορικό Κέντρο (mall) τής CF-D1	7.269.000
4.1. Εμπορικό Κέντρο (mall) τής A-U3	18.796.000
4.2. Εμπορικό Πάρκο τής A-U3	-2.703.000
4.3. Υπεραγοράι και super markets τής A-U2	-244.000
4.3. Υπεραγοράι και super markets τής A-U4	-758.000
4.4. Περιοχαί Λιανικού εμπορίου τής CF-D2	4.074.000
4.4. Περιοχαί Λιανικού εμπορίου τής A-U2	125.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>26.559.000</b>

- υγεία και πρόνοια:

5.1. Κέντρο υγείας κι ευεξίας (τής A-D2)	<b>14.142.000</b>
--	-------------------

- εκπαίδευσις:

6.1. Πανεπιστημιακό συγκρότημα (τής A-U4)	-719.000
6.2. Σχολικαί εγκαταστάσεις κι επιμορφώσεως (τής A-U4)	-1.041.000
6.3. Φοιτητική Έστία (τής A-U4)	11.471.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>9.711.000</b>

(στην κατηγορία αυτή θα έπρεπε να έχει προστεθῆ και τὸ ἐνυδρεῖο τῆς CF-D2, παρ' ὅτι τὸ «σενάριο Foster» δὲν τὸ ἔχει, κακῶς, συμπεριλάβει στὸν πίνακα τοῦ μίγματος χρήσεων)<sup>161</sup>.

- πολιτισμός:

7.1. Μουσεία & Γκαλερί Γλυπτῶν (MP)	-2.519.000
7.2. Κέντρα Πολιτισμοῦ & Πολυχῶροι (συναυλία κλπ.) (MP)	-4.668.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>-7.187.000</b>

αὐτοῦ τοῦ ξενοδοχείου).

<sup>161</sup> Ὑπενθυμίζεται ἀκόμη ὅτι τὸ «σενάριο Foster» δὲν ἀναφέρει παραδόξως καθόλου ποιὸ θὰ εἶναι τὸ ἐμβαδόν τοῦ ἐνυδρεῖου.

(ας σημειωθῆ ἔδῶ ὅτι τὰ συνολικά ἔσοδα καὶ ἀπὸ τὰς χρήσεις πολιτισμοῦ εἶναι ἀρνητικά):

- ἀναψυχή:

8.1. Ἑστιατόρια / καφετέριες τῆς A-U3	1.087.000
8.1. Ἑστιατόρια / καφετέριες τῆς A-U4	2.046.000
8.1. Ἑστιατόρια / καφετέριες τοῦ ΜΡ	31.076.000
8.2. Αγοραὶ (Τροφίμων - Ὑπαίθριοι - Βιολογικά - Ἑλληνικά) (ΜΡ)	-270.000
8.3. Πάρκο ψυχαγωγίας τῆς A-U4	28.420.000
8.3. Πάρκο ψυχαγωγίας τοῦ ΜΡ	8.068.000
8.3. Ἄλλαι Περιοχαὶ Λιανικῆς Πωλήσεως (ΜΡ)	2.551.000
8.4. Τοπόσημο τοῦ ΜΡ	-2.497.000
8.5. Κτίριο Διοικήσεως Πάρκου (ΜΡ)	234.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>70.715.000</b>

- ἀθλητισμός:

9.1. Ἀθλητικά ἐγκαταστάσεις / clubs (τοῦ ΜΡ)	3.461.000
9.2. Ἀθλητικά ἐγκαταστάσεις τοῦ ΜΡ	11.974.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>15.435.000</b>

- διατηρητέα / διατηρήσιμα:

10.2. Αντλητικός Σταθμός (τῆς CF-D2)	-1.142.000
10.3. Κτίριο Saarinen (ΜΡ)	4.917.000
10.4. Ὑπόστεγα Πολεμικῆς Ἀεροπορίας (ΜΡ)	-1.439.000
10.5. Πύργος Ἐλέγχου (ΜΡ)	2.197.000
10.10. Ἐγκαταστάσεις Canoe – Cayak (τῆς A-U4)	4.654.000
10.11 Ὑποσταθμός Ἡλεκτρισμοῦ (τῆς A-U2)	-376.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>8.811.000</b>

(στὰ διατηρητέα / διατηρήσιμα θὰ ἔπρεπε νὰ εἶχαν συμπεριληφθῆ αἱ διατηρήσιμοι ἐγκαταστάσεις baseball καὶ softball, πὺν συμφώνως πρὸς τὸ «σενάριο Foster» θὰ φιλοξενοῦν πολιτιστικά καὶ ἀθλητικά δρώμενα κλπ.)· (ἐπίσης διὰ κάποιον ἀνεξήγητο λόγον ἡ ἐκτίμησις παίρνει τὴν ἐλευθερία νὰ θεωρήσῃ ὅτι ἀπὸ τὸ 12<sup>ο</sup> ἔτος καὶ μετὰ, τὸ κτίριο τοῦ Πύργου Ἐλέγχου θὰ χρησιμοποιηταὶ ὡς χῶρος ἐστίασεως, πρᾶγμα πὺν εἶναι ἐντελῶς ἐσφαλμένο, ἀφοῦ, ὅπως ἔχει προαναφερθῆ, ὁ Πύργος Ἐλέγχου θὰ συνεχίσῃ νὰ λειτουργῆ κανονικῶς ὡς τέτοιος τοῦλάχιστον

διὰ μίαν εἰκοσαετίαν, ἄνευ οἰκονομικοῦ ἀνταλλάγματος, ἂν δὲ μεταφερθῆ μετὰ τὸ πέρας αὐτῆς τῆς προθεσμίας, αὐτὸ θὰ γίνῃ δαπάναις τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας (βλ. κεφ. IV, § γ τῆς παρούσης):

- κοινωφελῆ:

11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τῆς A-U1	3.896.000
11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τῆς A-U2	2.954.000
11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τοῦ οὐρανοξύστη κατοικιῶν τῆς A-U2	429.000
11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τῆς A-U3	1.558.000
11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τῆς A-U4, στὸν Βόρειο Λόφο	4.742.000
11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τῆς A-U4, στὸ θεματικὸ Πάρκο	1.820.000
11.1. Κοινωφελῆ κτίρια τῆς A-U5	548.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>15.947.000</b>

- ὑποδομαί:

12.1. Διαχειρήσις Αποβλήτων τῆς A-D2	-9.202.000
12.1. Διαχειρήσις Αποβλήτων τῆς A-U4	-384.000
12.2. Κέντρο διανομῆς ἠλεκτροισμοῦ (τῆς A-U2)	-391.000
12.3. Κτίριο Γενικῆς Διοικήσεως (τῆς A-U2)	70.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>-9.907.000</b>

Τὸ τελικὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα προκύπτει μὲ ἄθροισι τῶν παραπάνω καθαρῶν παρουσῶν ἀξιῶν, ἀφαιρουμένων ὅμως τῶν λοιπῶν ἐξόδων τῆς ἀναπτύξεως (κόστος διαμορφώσεως κοινοχρήστων χώρων καὶ ὁδικοῦ δικτύου, σὺν τὸ κόστος διαμορφώσεως δικτύων ὀργανισμῶν κοινῆς ὠφελείας κλπ.), τὰ ὁποῖα ἐκτιμῶνται σὲ **159.091.000 €** (κι αὐτὰ σὲ καθαρὰ παροῦσα ἀξία, βάσει τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως ποὺ ἐθεώρησε ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος).

Σημειοῦται πάντως ὅτι στὸ τελικὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα δὲν ἔχει συμπεριληφθῆ οὔτε τὸ κόστος ὑπογειοποιήσεως τῆς Λεωφ. Ποσειδῶνος, οὔτε τὸ κόστος τῶν λιμενικῶν ἔργων, οὔτε τὸ κόστος κατεδαφίσεως τῶν ὑφισταμένων κτιρίων. Αὐτὸ προφανῶς σημαίνει ὅτι ἡ ἐκτίμησις θεωρεῖ ὅτι τὸ κόστος αὐτῶν τῶν ἐργασιῶν ἀναλαμβάνεται ἀποκλειστικῶς ἀπὸ τὴν ἐπενδύτρια ἐταιρεία;

Σημειοῦται ἐπίσης ὅτι οὐδὲν ἀναφέρεται περὶ τοῦ κόστους μετεγκαταστάσεως τῶν διαφόρων ἐντὸς τοῦ ἀκινήτου δημοσίων ὑπηρεσιῶν, ποὺ πρέπει νὰ ἀναληφθῆ ἀπὸ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο.

## α. Προκαταρκτικαὶ παραδοχαὶ τῆς ἐκτιμήσεως

Κατ' ἀρχὰς πρέπει νὰ σημειωθῇ ὅτι ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος εἶναι τῆς γνώμης ὅτι ἂν ἀντὶ τῆς συγκεκριμένης ἐπενδύσεως ἐπωλοῦντο τεμάχια γῆς (οἰκόπεδα) σὲ τρίτους, προκειμένου νὰ ἀναλάβουν αὐτοὶ τὴν ἀνάπτυξι βάσει προκαθορισμένων χρήσεων, τότε τὰ ἔσοδα θὰ ἦσαν μεγαλύτερα διὰ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο<sup>162</sup>.

Ἐπὶ τῆς συγκεκριμένης ἐπενδύσεως τώρα, ἔγινε στὴν ἐκτίμησι ἡ προκαταρκτικὴ πρὸς τὸ βέλτιστον παραδοχὴ ὅτι θὰ ἐξαλειφθοῦν, στὸν βαθμὸ πὺ αὐτὸ εἶναι ἐφικτό, τὰ ἐνδεχόμενα ἀρνητικὰ χαρακτηριστικὰ διὰ τὴν ὅλη ἐπένδυσι, ἀποφερομένου οὕτως τοῦ ὑψηλοτέρου τιμήματος διὰ τὴν ἐπενδύτρια ἐταιρεία. Μεταξὺ τῶν ἀρνητικῶν χαρακτηριστικῶν τῆς ἐπενδύσεως πὺ ἀναφέρει ἡ ἐκτίμησις, συμπεριλαμβάνονται:

- ἡ πιθανότης μὴ βελτιώσεως τῆς ὑπαρχούσης φορολογικῆς νομοθεσίας, πὺ εἶναι ἀνασταλτικὴ διὰ ἔργα ἀξιοποιήσεως ἀκινήτων μεγάλου μεγέθους ἢ ἐπενδύσεων στὴν Ἑλλάδα (ἀναφέρονται: φόρος ὑπεραξίας, φόρος διανομῆς μερισμάτων κλπ., μὴ φοροελάφρυνσις διὰ χορηγούς ἐταιρείας πὺ θὰ ἀνελάμβανον τὸ κόστος συντηρήσεως τοῦ πάρκου κλπ.)·
- ἡ πιθανότης ἀντιδράσεως λόγω τῆς προβλεπομένης ἀναπτύξεως ἀπὸ τὴν πλευρὰ τῶν κατοίκων τῶν ὁμόρων δήμων, ἢ ὅποια (ἀντίδρασις) θὰ καθυστεροῦσε τὴν ὑλοποίησι τοῦ ἔργου (ὡς γνωστὸν οἱ δήμοι πέριξ τοῦ ἀκινήτου ἀντιτίθενται στὴν ὑλοποίησι τοῦ σεναρίου, ἀφοῦ προκρίνουν τὴν «μελέτη Μπελαβίλα»·
- ἡ πιθανότης καθυστέρησεως τῆς ὑλοποιήσεως τοῦ ἔργου λόγω εὐρέσεως ἀρχαιοτήτων σὲ μεγάλη κλίμακα·
- ἡ πιθανότης μὴ ἐγκρίσεως τῆς κατασκευῆς τῶν πέντε ἐπιπροσθέτων οὐρανοξυστῶν πὺ προτείνει τὸ «σενάριο Foster»·
- ἡ πιθανότης ἀπορρίψεως τῆς προταθησομένης ἀπὸ τὴν ἐπενδύτρια ἐταιρεία Στρατηγικῆς Μελέτης Περιβαλλοντικῶν Ἐπιπτώσεων·
- ἡ πιθανότης ὑπερβολικῆς μόλυνσεως τοῦ ἐδάφους καὶ τοῦ ὑπογείου

ὀρίζοντος ἀπὸ τὴν κηροζίνη τῶν ἀεροσκαφῶν τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου, πὺν θὰ ἔχη ὡς ἀποτέλεσμα τὸ μὴ ἐφικτὸν τῆς δημιουργίας τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου.

## **β. Παραδοχαὶ τῆς ἐκτιμήσεως διὰ τὴν εὕρεσι τῶν ταμιακῶν ῥοῶν**

Στὴν παράγραφον αὐτὴ θὰ ἐξετασθοῦν αἱ παραδοχαὶ πὺν ἔκανε ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος σχετικῶς μὲ τὴν πρώτη φάσι τῆς ἐφαρμοσθείσης ὑπ' αὐτοῦ συνδυαστικῆς μεθόδου (βλ. § β τοῦ κεφ. V τῆς παρούσης), δηλαδὴ τὴν φάσι ὅπου ἐκτιμῶνται αἱ ταμιακαὶ ῥοαὶ τῆς ἐπενδύσεως διὰ κάθε ἔτος ἀπὸ τοῦ 1<sup>ου</sup> (ἡμερομηνία μεταβιβάσεως τῶν μετοχῶν) μέχρι τοῦ 99<sup>ου</sup> (στιγμὴ κατὰ τὴν ὁποίαν ἡ ἐπενδύτρια ἐταιρεία θὰ ἀπωλέση τὰ ἐμπράγματα δικαιώματα ἐπὶ τοῦ ἐκτιμωμένου).

### *Χρονοδιάγραμμα ἀναπτύξεως - ἀπορροφήσεως*

Ὡς πρὸς τὸ χρονοδιάγραμμα τῆς ἀναπτύξεως, ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” ἠκολούθησε, ὅπως ἔχει ἤδη ἀναφερθῆ, σχεδὸν κατὰ γράμμα τὸ χρονοδιάγραμμα πὺν πρότεινε ἡ “Lamda Development A.E.”, τὸ ὁποῖο δίδει πολὺ μεγάλη ἄνεσι στὴν ἐπενδύτρια ἐταιρεία νὰ ὑλοποιήση τὸ ἐπιχειρηματικὸ τῆς σχέδιο ἄνευ καθυστερήσεως τινός, καθὼς ἡ περίοδος τῶν 25 ἐτῶν κρίνεται ἀρκούντως (ἢ ἀκριβέστερον ὑπερβολικῶς) μεγάλη.

Ὡς πρὸς τὸ χρονοδιάγραμμα πωλήσεως τῶν ἀνεγερθησομένων κατοικιῶν, κι ἐδῶ ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ἠκολούθησε χωρὶς μεγάλας ἀλλαγὰς τὸ χρονοδιάγραμμα τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας, δίδοντας περίοδον 30 ἐτῶν σὲ αὐτὴν νὰ πραγματοποιήση τὴν τελευταία πώλησι – περίοδος πὺν ἐπίσης κρίνεται ὑπερβολικῶς μεγάλη.

Ὡς πρὸς τὸ ποσοστὸ «κενῶν χρόνων» πὺν ἐθεώρησε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” διὰ τὰ ἀνεγερθησόμενα ἐπαγγελματικὰ ἀκίνητα (δηλαδὴ χρονικῶν περιόδων κατὰ τὰς ὁποίας τὰ πρὸς μίσθωσιν ἀκίνητα θὰ παραμένουν «ξενοίκιαστα»), αὐτὸ εἶναι γύρω στὸ 10% διὰ τὰς περιπτώσεις τῶν καταστημάτων (συμπεριλαμβανομένων αὐτῶν πὺν εὐρίσκονται ἐντὸς ἐμπορικῶν κέντρων), τῶν ἐστιατορίων καὶ τῶν ὑπεραγορῶν. Αὐτὴ ἡ ὑπόθεσις

---

<sup>162</sup> Βλ. σελ. 22 τῆς ἐκτιμήσεως.



είναι μάλλον μέσου ρίσκου, καθώς πρακτικῶς σημαίνει ὅτι ἂν ἡ μέση διάρκεια ἐκμισθώσεως ἑνὸς ἀκινήτου εἶναι τεσεεράμισυ χρόνια, τότε ὁ ἰδιοκτήτης θὰ κάνη ἕξη μῆνας νὰ εὕρη νέον ἐκμισθωτὴ. Τὸ ποσοστὸ «κενῶν χρόνων» εἶναι σχεδὸν μηδαμινὸ (2%) διὰ ὅλας τὰς ὑπολοίπους περιπτώσεις (τῶν γραφείων, τῶν κοινωφελῶν κτιρίων, τῶν κτιρίων ὑποδομῶν, τοῦ κέντρου ὑγείας κι εὐεξίας, τοῦ πανεπιστημιακοῦ συγκροτήματος, τῶν χώρων πολιτισμοῦ, τῶν πάρκων ψυχαγωγίας, τῶν ἀθλητικῶν ἐγκαταστάσεων κλπ.), ὑπόθεσις πού εἶναι ἐπίσης λογική (ἐκτὸς ἀπὸ τὴν περίπτωσι τῶν γραφείων, πού θὰ ἔπρεπε νὰ εἶχαν ὑπαχθῆ στὴν κατηγορία τοῦ 10%).

Τὸ ἀναλυτικὸ χρονοδιάγραμμα παρατίθεται στὸν πίνακα 2 τοῦ παραρτήματος II τῆς παρούσης. Μὲ χρῶμα μαῦρο ἐμφαίνεται ὁ ῥυθμὸς ἀναπτύξεως ἀνὰ περίπτωσι (π.χ. διὰ τὴν περίπτωσι τοῦ οὐρανοξύστη τῆς μαρίνας, θὰ κατασκευασθῆ 20% τῆς συνολικῆς ἐπιφανείας αὐτοῦ τὸ 6<sup>ο</sup> ἔτος, 40% τὸ 7<sup>ο</sup> ἔτος καὶ 40% τὸ 8<sup>ο</sup> ἔτος). Μὲ χρῶμα κόκκινο ἐμφαίνεται ὁ ῥυθμὸς πωλήσεως τῶν ἀνὰ περίπτωσι διαμερισμάτων καὶ κατοικιῶν (π.χ. διὰ τὴν περίπτωσι τοῦ οὐρανοξύστη τῆς μαρίνας, θὰ πωληθῆ 15% τῆς συνολικῆς ἐπιφανείας αὐτοῦ τὸ 7<sup>ο</sup> ἔτος, 15% τὸ 8<sup>ο</sup> ἔτος, 35% τὸ 9<sup>ο</sup> ἔτος καὶ 35% τὸ 10<sup>ο</sup> ἔτος). Μὲ χρῶμα μπλε τέλος ἐμφαίνεται τὸ ποσοστὸ τῶν πρὸς μίσθωσι ἀκινήτων πού θὰ εἶναι ἐνοικιασμένα (π.χ. διὰ τὰ καταστήματα γειτονίας τῆς A-U1, ποσοστὸ 41% αὐτῶν θὰ εἶναι ἐνοικιασμένα τὸ 13<sup>ο</sup> ἔτος, 86% αὐτῶν θὰ εἶναι ἐνοικιασμένα τὸ 14<sup>ο</sup> ἔτος καὶ 90% αὐτῶν θὰ εἶναι ἐνοικιασμένα διὰ κάθε ἔτος ἀπὸ τὸ 15<sup>ο</sup> καὶ μετὰ).

Στὸ σύνολό του τὸ υἱοθετηθὲν ὑπὸ τοῦ ἐκτιμητικοῦ οἴκου χρονοδιάγραμμα κρίνεται ὅτι ἀντιστοιχεῖ σὲ ἕνα ἐξαιρετικῶς χαμηλὸ ρίσκο.

#### *Ἔσοδα ἀναπτύξεως*

Στὸν πίνακα 3 τοῦ παραρτήματος II τῆς παρούσης παρατίθενται αἱ παραδοχαὶ πού ἔκανε ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ὡς πρὸς τὰς ἀξίας πωλήσεως καὶ ἐνοικιάσεως τῶν προϊόντων τῆς ἀναπτύξεως ἀνὰ μονάδα ἐπιφανείας (πλὴν τῶν ξενοδοχείων, διὰ τὰ ὁποῖα γίνεται εἰδικὴ ἀνάλυσις).

Αἱ ἀξίαὶ στὰς ὁποίας κατ' ἀρχὴν θὰ ἐπικεντρωθοῦμε εἶναι αἱ πωλήσεως διαμερισμάτων καὶ κατοικιῶν. Ἐπ' αὐτῶν ἔχω λοιπὸν νὰ κάνω τὰς ἑξῆς παρατηρήσεις:

- αί επιλεγείσαι άξίαι πωλήσεως διαμερισμάτων του προτεινομένου ούρανοξύστη τής μαρίνας (8.000-9.000 €/m<sup>2</sup>), άν και σέ πρώτη άνάγνωσι μπορεϊ νά φαίνωνται ίσως και λίγο ύπερβολικά διá τá σημερινά δεδομένα (τής πρωτοφανούς κρίσεως), με μία δευτέρα άνάγνωσι προκύπτει ότι είναι μάλλον «συντηρητικά»: πιό συγκεκριμένως: από τήν έρευνα άγοράς πού έπραγματοποίησα, είχε προκύψει (βλ. κεφάλαιο II τής παρούσης, ένót. Β, παρ. β) ότι αί άξίαι πωλήσεως ένός διαμερίσματος άναφοράς στα «Δικηγορικά» τής Γλυφάδας, δυτικώς τής Λεωφόρου Ποσειδώνος (στή μόνη δηλαδή συνοικία κοντά στο ύπό έκτίμησι πού μπορεϊ νά αποτελέσει πραγματικό μέτρο συγκρίσεως, καθώς εύρίσκεται στο παράκτιο μέτωπο), ήταν κατά τόν Νοέμβριο του 2014 5.400 €/m<sup>2</sup> αυτή όμως ή τιμή, είχε άναφερθή, δέν άφορουσε σέ διαμερίσματα έξαιρετικώς πολυτελοϋς κατασκευής, με προσθέτους παροχάς (“amenities”), με έξαιρετική θέα στην θάλασσα κλπ. και ότι σέ αυτές τας ειδικάς περιπτώσεις, θα έπρεπε νά εφαρμοσθούν ειδικοί αύξητικοί συντελεσταί: στην προκειμένη περίπτωση, άκόμη και νά μήν εφαρμόζαμε αυτούς τούς συντελεστές και τó μόνο πού κάναμε ήταν νά εφαρμόσωμε συντελεστή διá νά βρούμε τήν διαφορά άξίας από όροφο σέ όροφο, και πάλι, δεδομένου του ότι ό ούρανοξύστης θα είναι 60 όρόφων, σαν μέσον όρον άξίας πωλήσεως διαμερισμάτων δέν θα μπορούσαμε νά βρούμε μία τιμή κάτω από 11.500 €/m<sup>2</sup> (λαμβανομένου του ως άνω συντελεστοϋ ίσου πρός 1,02)<sup>163</sup>.
- αί επιλεγείσαι άξίαι πωλήσεως διá τá διαμερίσματα τών «κατοικιών παραλίας» τής CF-U1 από τήν άλλη (7.500-8.500 €/m<sup>2</sup>) προκύπτει ότι μάλλον δέν είναι «συντηρητικά», συγκρινόμεναι ιδίως με τήν ως άνω τιμή τών 5.400 €/m<sup>2</sup> κατά τήν γνώμη μου πάντως ό πωλητής δύναται νά τας επιτύχη με σχετικήν άνεσι, δεδομένης τής μοναδικότητος τών

<sup>163</sup> Άν αυτός ό συντελεστής έλαμβάνετο ίσος πρός 1,03, ως συνήθως ισχύει διá νά άντικατοπτρισθή ή διαφορά τής άξίας από όροφο σέ όροφο, τουλάχιστον σέ πολυκατοικίας συνήθους ύψους, τότε ό μέσος όρος τών άξιων θα ήτο 18.500 €/m<sup>2</sup>.

διαμερισμάτων (φερόντων την «ύπογραφή Foster», εύρισκομένων ακριβώς επί της παραλίας κλπ.)

- αί μονοκατοικία του υπερπολυτελούς παραθαλασσίου οικισμού της CF-U1 δεν είναι μάλλον ούτε αυτά υποέκτιμημένα (επιλεγείσα τιμή: 12.000 € δια τας μονοκατοικίας της πρώτης σειράς και 10.000 € δια αυτάς της δευτέρας σειράς (σε σχέση με την θάλασσα)), από την στιγμή μάλιστα που ενώ θα έχουν επιφάνεια περί τα 800 m<sup>2</sup>, θα είναι κτισμένοι επί οικοπέδων που θα έχουν έμβαδόν περί το ένα στρέμμα το πολύ<sup>164</sup> (υπενθυμίζεται ότι η αντίστοιχος ελάχιστη τιμή των 10.000 €/m<sup>2</sup> που αναφέρεται στο κεφάλαιο II της παρούσης, είχε προκύψει βάσει της ενδεικτικής μεθόδου κόστους δια έναν Σ.Δ. 0,5)
- αί επιλεγείσαι αξία πωλήσεως δια τα διαμερίσματα όπισθεν του παραθαλασσίου οικισμού (4.600 €/m<sup>2</sup> κατά μέσον όρον) είναι από την άλλη μάλλον «συντηρητικά»: αί αξία αυτά πρέπει να συγκριθούν κυρίως με τας αντίστοιχους αξίας του Κάτω Έλληνικού<sup>165</sup> (αξία διαμερίσματος αναφοράς ίση προς 4.500 €/m<sup>2</sup> συμφώνως προς την έρευνά μου) – με την διαφορά όμως ότι δια να φτάση κανείς στην θάλασσα δεν θα παρεμβάλλεται ή λεωφ. Ποσειδώνος (αφού αυτή θα έχη υπογειοποιηθή σε αυτό της το σημείο): αυτή ή σημαντικωτάτη λεπτομέρεια πρέπει να αποτυπωθή με την εφαρμογή αυξητικού συντελεστού ίσου τουλάχιστον προς 1,1. επίσης, όπως και προηγουμένως, *ακόμη και να μην εφαρμόζαμε αυξητικούς συντελεστές σχετικούς με την κατασκευή ύπογραφης “Foster” και με την εξαιρετική θέα των πολυκατοικιών (όχι μόνο στην θάλασσα, αλλά και στο μητροπολιτικό πάρκο) και το μόνο που κάναμε ήταν να*

---

<sup>164</sup> Αυτό προκύπτει από μια πρόχειρον έμβαδομέτρησι επί του σχεδιαγράμματος 4 του παραρτήματος 1 της παρούσης.

<sup>165</sup> Βεβαίως θα ήμπορούσε κάποιος να πη ότι ή συνοικία A-U1 εύρσκεται πλησίον και της συνοικίας «Κεφαλλήνων» (αξία διαμερίσματος αναφοράς ίση με 2.800 €/m<sup>2</sup> συμφώνως προς την έρευνά μου), όμως τα χαρακτηριστικά της A-U1 παραπέμπουν περισσότερο στην περιοχή του Κάτω Έλληνικού και όχι στην συνοικία αυτήν του Αλίμου.

έφαρμόσωμε αύξητικό συντελεστή δια να βροῦμε τήν διαφορά αξίας από ὄροφο σέ ὄροφο, καί πάλι, δεδομένου τοῦ αἰ πολυκατοικία θά εἶναι ὡς ἐπί τὸ πλεῖστον 16 ὀρόφων, σάν μέσον ὄρον αξίας πωλήσεως διαμερισμάτων δέν θά μπορούσαμε να βροῦμε μιὰ τιμὴ κάτω από 5.800 €/m<sup>2</sup> (λαμβανομένου καί πάλι ἑνὸς συντελεστοῦ από ὄροφο σέ ὄροφο ἴσου πρὸς 1,02). σημειωτέον ὅτι ἡ διαφορά αὐτὴ τῶν 1.200 €/m<sup>2</sup> (5.800 - 4.600) δέν εἶναι τόσο ἀσήμαντος ὅσο φαίνεται ἐκ πρώτης ὄψεως, καθὼς ἡ δόμησις στὴν συνοικία ὀπισθεν τοῦ παραθαλασίου μετώπου εἶναι ὑπερδιπλασία τῆς δομήσεως στὸ ὄλο παράκτιο μέτωπο πὺ ἀφορᾶ σέ οἰκιστικὴ χρῆσι (190.000 m<sup>2</sup>, ἔναντι 90.000 m<sup>2</sup>).

- αἱ ἐπιλεγεῖσαι ἀξία πωλήσεως δια τὰς κατοικίας δυτικῶς τοῦ πάρκου, πὺ θά ἀγκαλιάζουν τὸν πολεοδομικὸ ἴστο τοῦ Κάτω Ἑλληνικοῦ (4.500 €/m<sup>2</sup> κατὰ μέσον ὄρον), εἶναι ἐπίσης «συντηρητικά», καθὼς ἀγνοεῖται καί πάλι τὸ γεγονός ὅτι οἱ ὑψηλότεροι ὄροφοι θά ἔχουν πολὺ μεγαλύτερας ἀξίας ἀπὸ τοὺς χαμηλότερους. ἂν καί σέ αὐτὴν τὴν περίπτωσι ἀγνοηθῆ τὸ γεγονός τῆς θέας καί τῆς κατασκευῆς ὑπογραφῆς "Foster", δεδομένου τοῦ ὅτι κι ἐδῶ αἱ πολυκατοικία θά εἶναι 16 ὀρόφων, ἐφαρμοζομένου ἐπί τῆς «δικῆς μου» ἀξίας τῶν 4.500 €/m<sup>2</sup> ἑνὸς ἐλαχίστου αύξητικοῦ συντελεστοῦ ἴσου πρὸς 1,02 ἀπὸ ὄροφο σέ ὄροφο, σάν μέσον ὄρον αξίας πωλήσεως διαμερισμάτων θά εὐρίσκαμε μιὰ τιμὴ περὶ τὰ 5.350 €/m<sup>2</sup>.
- αἱ ἐπιλεγεῖσαι ἀξία πωλήσεως δια τὰ διαμερίσματα τοῦ οὐρανοξύστη κατοικιῶν τῆς A-U2, πὺ θά κτισθῆ σέ σημείο μεταξὺ τῆς ζώνης A-U1 καί τοῦ πολεοδομικοῦ ἴστου τοῦ Κάτω Ἑλληνικοῦ (5.500 €/m<sup>2</sup>), εἶναι ἐπίσης ὑποεκτιμημένα, δια τὸν ἴδιον ὡς ἄνω λόγον. δεδομένου τοῦ ὅτι ὁ οὐρανοξύστης θά εἶναι 35 ὀρόφων, ἐφαρμοζομένου ἐπί τῆς δικῆς μου ἀξίας τῶν 4.500 €/m<sup>2</sup> ἑνὸς ἐλαχίστου συντελεστοῦ ἴσου πρὸς 1,02 ἀπὸ ὄροφο σέ ὄροφο, σάν μέσον ὄρον αξίας πωλήσεως διαμερισμάτων θά εὐρίσκαμε μιὰ τιμὴ περὶ τὰ 6.750 €/m<sup>2</sup>.
- αἱ ἐπιλεγεῖσαι ἀξία πωλήσεως δια τὰς κατοικίας τῆς A-U3 (3.450 €/m<sup>2</sup> κατὰ μέσον ὄρον), πρέπει να συγκριθοῦν με τὰς ἀξίας πὺ ἔδωσε ἡ

- ἔρευνά μου διὰ τὰς συνοικίας τοῦ Ἄνω Ἑλληνικοῦ καὶ τῆς Νέας Εὐρυάλης (μὲ τὰς ὁποίας συνοικίας γειτνιάζει ἡ ζώνη), δηλαδή 2.300 καὶ 2.800 €/m<sup>2</sup> ἀντιστοίχως· θεωρουμένης μιᾶς μέσης ἀξίας γύρω στὰ 2.500 €/m<sup>2</sup> καὶ ἑνὸς αὐξητικοῦ συντελεστοῦ ἴσου πρὸς 1,02 διὰ νὰ ἀντικατοπτρισθῇ ἡ διαφορὰ τῆς ἀξίας ἀπὸ ὄροφο σὲ ὄροφο ὅσον ἀφορᾷ στὰ δεκαεξαώροφα κτίρια ποὺ θὰ «ἀντικρούζουν» τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο (τῶν ὁποίων ἡ δόμησις θὰ εἶναι ἡ ἡμισεία τῆς συνολικῆς δομήσεως τῆς ζώνης ποὺ ἀφορᾷ σὲ οἰκιστικὴ χρῆσι), εὐρίσκουμε μίαν ἀξία περὶ τὰ 2.750 €/m<sup>2</sup>· ὅμως στὴν προκειμένη περίπτωσι, λόγῳ γειτνιάσεως τῆς ζώνης μὲ συνοικίας ποὺ δὲν εἶναι τόσο «ἀκριβαί» (ὅσο αὐταὶ τοῦ παρακτίου μετώπου), θὰ πρέπη νὰ μὴν ἀγνοηθῇ ὁ αὐξητικὸς συντελεστὴς λόγῳ «ὑπογραφῆς Foster» καὶ λόγῳ γειτνιάσεως μὲ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο, ποὺ πρέπει νὰ ληφθῇ ἴσος τοῦλάχιστον μὲ 1,2· τὸ προκῦπτον ἀποτέλεσμα (3.300 €/m<sup>2</sup>) συμπίπτει περίπου μὲ αὐτὸ τῆς ἐκτιμήσεως τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.”·
- αἱ ἐπιλεγεῖσαι ἀξίαι πωλήσεως διὰ τὰς κατοικίας τῆς A-U4 (3.000 €/m<sup>2</sup> κατὰ μέσον ὄρον), πρέπει νὰ συγκριθοῦν μὲ τὴν ἀξία ποὺ ἔδωσε ἡ ἔρευνά μου διὰ τὰς συνοικίας τῆς Ἁγίας Παρασκευῆς καὶ τῆς Νέας Ἀλεξανδρείας (μὲ τὰς ὁποίας συνοικίας γειτνιάζει ἡ ζώνη), δηλαδή 2.150 €/m<sup>2</sup>· σὰν αὐξητικὸς συντελεστὴς λόγῳ ὕψους θὰ λάβουμε μίαν τιμὴ γύρω στὸ 1,05 μόνον, καθὼς στὴν ζώνη αὐτὴ δὲν θὰ ὑπάρχουν πολὺ ὑψηλὰ κτίρια· καθὼς στὴν ζώνη αὐτὴ δὲν θὰ ὑπάρχουν πολὺ ὑψηλὰ κτίρια· καὶ σὲ αὐτὴν πάντως τὴν περίπτωσι, λόγῳ γειτνιάσεως τῆς ζώνης μὲ συνοικίας ποὺ δὲν εἶναι πολὺ «ἀκριβαί», θὰ πρέπη νὰ μὴν ἀγνοηθῇ ὁ αὐξητικὸς συντελεστὴς λόγῳ γειτνιάσεως μὲ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο καὶ λόγῳ τῆς «ὑπογραφῆς Foster» (σημειοῦται ὅτι σὲ αὐτὴν τὴν ζώνη θὰ κατασκευασθοῦν καὶ πολυτελεῖς μονοκατοικίαι), ποὺ θὰ πρέπη νὰ ληφθῇ ἴσος τοῦλάχιστον μὲ 1,3· τὸ προκῦπτον ἀποτέλεσμα (2.950 €/m<sup>2</sup>) συμπίπτει περίπου μὲ αὐτὸ τῆς ἐκτιμήσεως τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.”·
  - αἱ ἐπιλεγεῖσαι ἀξίαι πωλήσεως διὰ τὰς κατοικίας τῆς A-U5 (2.950 €/m<sup>2</sup> κατὰ μέσον ὄρον), πρέπει νὰ συγκριθοῦν μὲ τὴν ἀξία ποὺ ἔδωσε ἡ

ἔρευνά μου διὰ τὴν συνοικία «Κεφαλλήνων» (μὲ τὴν ὁποία γειτνιάζει ἡ ζώνη), δηλαδή 2.800 €/m<sup>2</sup> θεωρουμένου δὲ ἑνὸς αὐξητικοῦ συντελεστοῦ περὶ τὸ 1,02 διὰ τὴν ἀντικατοπτρισθῆ ἢ διαφορὰ τῆς ἀξίας ἀπὸ ὄροφο σὲ ὄροφο ὅσον ἀφορᾷ στὰ δεκαεξαώροφα κτίρια ποὺ θὰ «ἀντικρύζουν» τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο, εὐρίσκουμε μιὰν ἀξία περὶ τὰ 3.500 €/m<sup>2</sup> ἀκόμη καὶ νὰ μὴν ἐπιλέγαμε νὰ ἐφαρμόσωμε αὐξητικούς συντελεστὰς λόγω κατασκευῆς ὑπογραφῆς “Foster” καὶ λόγω γειτνιάσεως μὲ τὸ μητροπολιτικὸ πάρκο, συνάγεται ὅτι καὶ αὕτῃ ἡ ἀξία ποὺ ἐπέλεξε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” εἶναι μᾶλλον «συντηρητική».

Ἀπὸ τὰ ἀνωτέρω προκύπτει ὅτι ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος υἰοθέτησε διὰ τὰς ἀξίας πωλήσεως κατοικιῶν καὶ διαμερισμάτων τιμὰς πιὸ «συντηρητικὰς» ἀπὸ αὐτὰς ποὺ θὰ ἀντιστοιχοῦσαν σὲ μιὰ πρόβλεψη «μέσου ρίσκου» (ἀφοῦ ἡ ἐπιφάνεια τῶν κατοικιῶν διὰ τὰς ὁποίας ἐπελέγησαν συντηρητικαὶ τιμαὶ, εἶναι ἀρκετὰ πιὸ μεγάλη ἀπὸ τὴν ἐπιφάνεια τῶν ὑπολοίπων κατοικιῶν).

Ἡ προσέγγις τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.” εἶναι λιγότερο συντηρητικὴ σὲ ὅ,τι ἔχει νὰ κάνῃ μὲ ἀξίας μισθώσεως. Αἱ ἐπιλεγεῖσαι ἀξίαι δὲν εἶναι ὑποτιμημέναι καὶ ἀντιστοιχοῦν σὲ μιὰ πρόβλεψη «μέσου ρίσκου» – ὅμως ἐπαναλαμβάνεται ὅτι ἡ καθαρὰ παροῦσα ἀξία ποὺ προκύπτει ἀπὸ μισθώματα εἶναι περίπου τρεῖς φορές πιὸ μικρὰ ἀπὸ τὴν καθαρὰ παροῦσα ἀξία ποὺ προκύπτει ἀπὸ πωλήσεις διαμερισμάτων.

Ἐνδεικτικῶς παρατίθενται ἀξίαι τινές:

- ὑπεραγοραὶ (ισόγειο): 9-25 €/m<sup>2</sup>
- ἐμπορικὰ καταστήματα (ισόγειο): 20-25 €/m<sup>2</sup>
- ἐμπορικὰ καταστήματα (ἐντὸς ἐμπορικῶν κέντρων): 65 €/m<sup>2</sup>
- γραφεῖα: 15-18 €/m<sup>2</sup>
- χῶροι ἐστίασεως: 35-70 €/m<sup>2</sup>
- μουσεῖα / κέντρα πολιτισμοῦ - πολυχῶροι / κτίριο “Saarinen” / πανεπιστημιακὸ συγκρότημα / σχολικαὶ ἐγκαταστάσεις / κτίρια κοινῆς ὠφελείας / : 10-15 €/m<sup>2</sup>
- ἀθλητικαὶ ἐγκαταστάσεις: 25 €/m<sup>2</sup>



- ιατρικό κέντρο - κέντρο ευεξίας: 30 €/m<sup>2</sup>
- πάρκο ψυχαγωγίας (fan park): 45 €/m<sup>2</sup>
- κτίρια canoe-cayak: 55 €/m<sup>2</sup>.

Μια αναφορά άς γίνη και διά τὰ ἔσοδα ἀπὸ τὴν χρῆσι τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου, πὸν δὲν ἀναφέρονται στὸν πίνακα 3 τοῦ παραρτήματος II τῆς παρούσης: ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος θεωρεῖ ὅτι θὰ ὑπάρξουν χορηγία, αἱ ὁποῖαι θὰ ξεκινήσουν νὰ δίδονται ἀπὸ τὸ 10<sup>ο</sup> ἔτος καὶ μετὰ<sup>166</sup>. ἐπίσης ἔσοδα προβλέπει ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” ἀπὸ τὰ τέλη συντηρήσεως τοῦ πάρκου, πὸν θὰ τὰ ἐπωμίζονται οἱ ἐντὸς τοῦ ἐκτιμωμένου ἰδιοκτῆται / ἔνοικοι<sup>167</sup>.

Πάντως ἄς σημειωθῆ ὅτι ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” οὐδὲν ἀναφέρει περὶ τῶν (χειροπιαστῶν) ἐσόδων ἀπὸ τὴν χρῆσι τῆς μαρίνας (τὰ ὁποῖα συμφώνως πρὸς τὴν «ἐκτίμησι T.E.E.» εἶναι γύρω στὰ 2.000.000 € τὸν χρόνο<sup>168</sup>).

#### Κόστος ἀναπτύξεως

Στὸν πίνακα 4 τοῦ παραρτήματος II τῆς παρούσης παρατίθενται αἱ παραδοχαὶ πὸν ἔκανε ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ὡς πρὸς τὸ κόστος τῆς ἀναπτύξεως, δηλαδὴ τὸ κόστος ἀνωδομῶν (κτίρια κλπ.) καὶ τὸ κόστος ὑποδομῶν (δρόμοι καὶ δίκτυα κοινῆς ὠφελείας κλπ.).

#### Κόστος ἀνωδομῶν

Ὅσον ἀφορᾷ στὸ κόστος κατασκευῆς κατοικιῶν, ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” υἰοθετεῖ τιμὰς ἀρκετὰ λογικὰς. Πιὸ συγκεκριμένως:

- διὰ τὸν οὐρανοξύστη κατοικιῶν τῆς μαρίνας, προβλέπει κόστος κατασκευῆς 2.500 €/m<sup>2</sup> ἢ τιμὴ αὐτὴ δὲν εἶναι παράλογος, καθὼς

<sup>166</sup> Ὁ Ἐκτιμητικὸς Οἶκος Θεωρεῖ μιὰ «μεγάλη χορηγία» ἴση μὲ 1.171.659 € κατὰ τὸ 10<sup>ο</sup> ἔτος, ἀναπροσαρμοζομένη ἑτησίως μὲ ἐπιτόκιο 2%, καὶ ὅτι: α) ἀπὸ τὸ 10<sup>ο</sup> μέχρι καὶ τὸ 16<sup>ο</sup> ἔτος θὰ ὑπάρχη μιὰ τέτοια τὸν χρόνο· β) ἀπὸ τὸ 17<sup>ο</sup> μέχρι καὶ τὸ 20<sup>ο</sup> ἔτος θὰ ὑπάρχουν δύο τέτοια τὸν χρόνο· γ) ἀπὸ τὸ 21<sup>ο</sup> μέχρι καὶ τὸ 25<sup>ο</sup> ἔτος θὰ ὑπάρχουν πέντε τέτοια τὸν χρόνο· δ) ἀπὸ τὸ 26<sup>ο</sup> μέχρι καὶ τὸ 99<sup>ο</sup> ἔτος θὰ ὑπάρχουν δέκα τέτοια τὸν χρόνο.

<sup>167</sup> Προκειμένου νὰ εὑρεθοῦν τὰ τέλη συντηρήσεως τοῦ πάρκου, ἐθεωρήθη ἡ τιμὴ τῶν 114 €/m<sup>2</sup>, ἀναπροσαρμοζομένη μὲ ἐπιτόκιο δεκαετίας 2%. Ὡς ἐπιφάνεια τοῦ πάρκου κατόπιν ἐθεωρήθη αὐτὴ πὸν προβλέπεται ἀπὸ τὸ χρονοδιάγραμμα ἀναπτύξεως.

<sup>168</sup> Βλ. παράρτημα 2 τῆς ἐν λόγω ἐκτιμήσεως.

συμπεριλαμβάνει τυχόν απρόβλεπτα έξοδα λόγω της πολυπλόκου θεμελιώσεως της κατασκευής (σὲ ἔδαφος πλησίον τῆς θαλάσσης):

- διὰ τὸν οὐρανοξύστη κατοικιῶν τῆς A-U2, προβλέπει κόστος 1.500 €/m<sup>2</sup>.
- διὰ τὰς κατοικίας τοῦ παραθαλασίου οἰκισμοῦ, προβλέπει κόστος 2.300 €/m<sup>2</sup>· κι αὐτὴ ἡ τιμὴ δὲν εἶναι παράλογος, δεδομένου τοῦ ὑπερπολυτελοῦς τῆς κατασκευής·
- διὰ τὰς λοιπὰς κατοικίας παραλίας (ὄχι δηλαδὴ τοῦ ὑπερπολυτελοῦς παραθαλασίου οἰκισμοῦ), προβλέπει κόστος 1.400 €/m<sup>2</sup>.
- διὰ ὅλας τὰς ὑπολοίπους περιπτώσεις κατοικιῶν, προβλέπεται κόστος 1.000 €/m<sup>2</sup> καὶ 600 €/m<sup>2</sup> διὰ τὰ ὑπόγειά των.

Βλέποντας ἰδίως τὴν τιμὴ τῶν 1.000 €/m<sup>2</sup>, θὰ μπορούσε κάποιος νὰ ἰσχυρισθῆ ὅτι ἴσως καὶ νὰ ἀδικῆται ἡ ἐπενδύτρια ἐταιρεία, ἰδίως ἀπὸ τὴν στιγμή πού στὸ κόστος αὐτὸ (ὅπως καὶ σὲ ὅλα τὰ προαναφερθέντα) συμπεριλαμβάνονται καὶ τυχόν ἀπρόοπτα. Ὅμως θὰ παραέβλεπε ἔτσι τὸ γεγονός ὅτι διὰ μιᾶς τέτοιας κλίμακος ἔργο, αἱ τιμαὶ τοῦ κόστους εἶναι φυσικὸ νὰ εἶναι μειωμένοι. Πέραν τούτου στὰς ὡς ἄνω ἀξίας δὲν ἔχουν ληφθῆ ὑπ' ὄψιν τὰ κατωτέρω ἔξοδα:

- ἐπιχειρηματικὸ ὄφελος (δηλαδὴ ὄφελος τῆς ἐπενδύτριας κατασκευαστικῆς ἐταιρείας): 10% ἐπὶ τοῦ συνολικοῦ κόστους·
- ἐργολαβικὸ ὄφελος : 10% ἐπὶ τοῦ συνολικοῦ κόστους·
- κόστος ἐκπονήσεως μελετῶν: 1,5% ἐπὶ τοῦ συνολικοῦ κόστους·
- κόστος προωθήσεως (marketing) τῶν πρὸς πώλησι ἀκινήτων: 6% ἐπὶ τοῦ συνολικοῦ κόστους<sup>169</sup>.

Ἄς γίνῃ ἐδῶ ἡ παρατήρησις ὅτι κόστος 6% διὰ ἔξοδα προωθήσεως εἶναι ἀρκετὰ ἐξωπραγματικὸ (0,5% εἶναι ἡ κατάλληλος τιμὴ).

---

<sup>169</sup> Ἄς σημειωθῆ ἐπίσης ὅτι τὸ κόστος τῶν 600 €/m<sup>2</sup> διὰ τὰ ὑπόγεια εἶναι ὑπερβολικὸ (εἶναι τὸ διπλάσιο τοῦ κανονικοῦ). Ὅμως δεδομένου τοῦ ὅτι ἡ ἐπιφάνεια τῶν ὑπογείων εἶναι μόλις τὸ 14,3% τῆς συνολικῆς ἐπιφανείας πού ἀφορᾷ σὲ οἰκιστικὴ χρῆσι, θὰ παραβλέψωμε τὴν λεπτομέρεια.

Υψηλὰς ἐν γένει τιμὰς ἔχει υἰοθετήσει ἀπὸ τὴν ἄλλη ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ὅσον ἀφορᾷ στὸ κόστος κατασκευῆς κτιρίων ἄλλων χρήσεων. Στὰς περισσοτέρας τῶν περιπτώσεων ἔχει ἐπιλεγῆ ἡ τιμὴ τῶν:

- 1.100 €/m<sup>2</sup> διὰ χώρους ἐστίασεως (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 750 €/m<sup>2</sup>).
- 900 €/m<sup>2</sup> διὰ ἐμπορικὰ καταστήματα (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 600 €/m<sup>2</sup>).
- 800 €/m<sup>2</sup> διὰ ὑπεραγοράς (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 600 €/m<sup>2</sup>).

Ἐπίσης, μεταξὺ ἄλλων, ἔχουν ἐπιλεγῆ αἱ τιμαὶ τῶν:

- 2.500 €/m<sup>2</sup> διὰ τὸ τοπόσημο τοῦ πάρκου (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 1.500 €/m<sup>2</sup>).
- 1.700 - 2.000 €/m<sup>2</sup> διὰ μουσεῖα - χώρους πολιτισμοῦ (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 1.200 €/m<sup>2</sup>).
- 1.200 €/m<sup>2</sup> διὰ ἀθλητικὰς ἐγκαταστάσεις καὶ διὰ τὸ κέντρο υγείας.
- 900 - 1000 €/m<sup>2</sup> διὰ κτίρια γραφείων (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 600 €/m<sup>2</sup>).
- 2.300 - 3.300 €/m<sup>2</sup> διὰ ξενοδοχεῖα (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 1.800 €/m<sup>2</sup> διὰ τὰ ξενοδοχεῖα τεσσάρων ἀστέρων καὶ τῶν 2.300 €/m<sup>2</sup> διὰ τὰ ξενοδοχεῖα πέντε ἀστέρων).
- 900 €/m<sup>2</sup> διὰ κτίρια κοινῆς ὠφελείας (ἀντὶ τῆς τιμῆς τῶν 650 €/m<sup>2</sup>).

Ἄς μὴν παραλειφθῆ νὰ σημειωθῆ ὅτι καὶ σὲ αὐτὴν τὴν περίπτωσι θὰ ὑπάρξει μείωσις τοῦ κόστους λόγω τῆς κλίμακος τοῦ ἔργου. Ἐπίσης πρέπει νὰ σημειωθῆ ὅτι καὶ αἱ ὡς ἄνω τιμαὶ εἶναι ἄνευ τῆς προσαυξήσεως λόγω ἐπιχειρηματικοῦ ὀφέλους, ἐργολαβικοῦ ὀφέλους, κόστους ἐκπονήσεως μελετῶν καὶ κόστους προωθήσεως τῶν πρὸς ἐνοικίασι ἀκινήτων. Ἡ προσαύξησης αὐτὴ εἶναι ἰδία ὅπως καὶ στὴν περίπτωσι τῶν πρὸς πώλησι ἀκινήτων, μὲ τὴν διαφορὰ ὅτι τὸ κόστος προωθήσεως ἔχει ληφθῆ ἴσον μὲ 2% καὶ ὄχι 6% καὶ ὅτι πέραν τούτου ὑπολογίζονται διὰ τὰς περιπτώσεις κυρίως ἀκινήτων ἐντὸς ἐμπορικῶν κέντρων διάφορα ἄλλα ἔξοδα, ὅπως κοινόχρηστα, ἔξοδα συντηρήσεως, φυλάξεως, καθαριότητος κλπ., τὰ ὅποια στὸ σύνολό των εἶναι ἐπίσης ὑπερβολικά (βλ. σχετικῶς στὸ κάτω δεξιὸ μέρος τοῦ πίνακος 4 τοῦ παραρτήματος II τῆς παρούσης).

#### *Κόστος ὑποδομῶν*

Ἄν πάντως μέχρι ἐδῶ τὰ βήματα τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.” εἶχαν κάποια σχέσι μὲ τὴν πραγματικότητα, σὲ ὅ,τι ἔχει νὰ κάνῃ τώρα μὲ τὸ κόστος κατασκευῆς τῶν ὑποδομῶν, γίνονται ἀπὸ τὸν ἐκτιμητικὸ οἶκο παραδοχαὶ

αί όποϊαι δέν εἶναι καθόλου σαφές, οὔτε δικαιολογεῖται, ἀπό ποῦ προκύπτουν.

Τό πρόβλημα ξεκινᾷ ἀπό τό ὅτι στό “Concept Masterplan” δέν δίδονται καθόλου τιμαί διὰ τὰ μεγέθη πού ἔχουν νά κάνουν μέ τό ὁδικό δίκτυο (μήκος καί πλάτος αὐτοῦ), τούς κοινοχρήστους χώρους (ἔκτασιν αὐτῶν) κλπ., ὅποτε ἀναλαμβάνει ὁ ἐκτιμητικός οἶκος νά ὀρίση τὰ μεγέθη αὐτά καί κατόπιν νά ὀρίση καί μιᾶ τιμή κόστους ἀνά μονάδα μεγέθους.

Στό ἐπάνω δεξιό μέρος τοῦ προαναφερθέντος πίνακος 4 τοῦ παραρτήματος II τῆς παρούσης ἐμφαίνεται π.χ. ἡ μεθοδολογία πού ἀκολουθεῖται προκειμένου νά ὑπολογισθῇ τό κόστος διὰ τήν κατασκευή καί διαμόρφωσι ὑποδομῶν ἀνά μονάδα ἐπιφανείας «κοινοχρήστων χώρων»:

- κατ’ ἀρχήν ἐπιλέγεται ἀνά μονάδα μήκους ὁδοῦ τό κόστος κατασκευῆς δικτύων ὀργανισμῶν κοινῆς ὠφελείας: περί τὰ 70-150 €/m διὰ ἕκαστο ἐξ αὐτῶν (ἠλεκτροδοτήσεως, ὕδροδοτήσεως κλπ.)· κατόπιν διαιρεῖται τό συνολικό κόστος μέ τό πλάτος τοῦ δρόμου: 10 m εἶναι ἡ ἐπιλεγείσα μέση τιμή διὰ τό πλάτος·
- σέ αὐτό τό κόστος ἀνά μονάδα ἐπιφανείας προστίθεται τώρα τό κόστος κατασκευῆς ἀσφαλτοτάπητος κλπ. καί ἔτσι φτάνουμε σέ μιᾶ τιμή ἴση μέ 65 €/m<sup>2</sup>·
- σέ αὐτό τό συνολικό κόστος ὁδοποιίας προστίθεται τό κόστος κατασκευῆς πλατειῶν, τό ὅποιο ὁ οἶκος τό ἐκτιμᾷ στά 120 €/m<sup>2</sup> – καί τήν ἐπιφάνεια τῶν ὁποίων (πλατειῶν) τήν θεωρεῖ ἴση μέ τό 15% τῶν «κοινοχρήστων χώρων» (δηλαδή ὁδῶν καί πλατειῶν, ὅπως διευκρινίζει)·
- τήν τελική ἀξία, ἴση μέ 73,25 €/m<sup>2</sup>, ὁ ἐκτιμητικός οἶκος τήν πολλαπλασιάζει σέ βάθος 25ετίας μέ μιᾶ ἐπιφάνεια ἴση μέ 2.223.149 m<sup>2</sup> (αὐτό προκύπτει ἀπό τό προσκομισθέν σέ ἐμέ ὑπολογιστικό φύλλο Excel), σέ ἀντίθεσι μέ τὰ ἀναφερόμενα πάντως στήν ἐκτίμησι, συμφώνως πρὸς τὰ ὁποῖα αὐτά τὰ 65 €/m<sup>2</sup> πού ἀφοροῦν στό ὁδικό δίκτυο, ἀφοροῦν σέ ἕνα ἐμβαδόν ἴσο μέ 139.000 m<sup>2</sup> <sup>170</sup> (καί ἄρα τὰ 73,25 €/m<sup>2</sup> προφανῶς σέ ἕνα ἐμβαδόν ἴσο περίπου, συμφώνως πρὸς τὰ

---

<sup>170</sup> Βλ. σελ. 116.

άνωτέρω, με 164.500 m<sup>2</sup>)· περιττό να σημειωθῆ ὅτι οὔτε τὰ ὡς ἄνω 2.223.149 m<sup>2</sup> (πού εἶναι σχετικῶς πιό λογικό νούμερο ἀπό τὰ 139.000 m<sup>2</sup>), ἀλλά οὔτε καί τὰ 139.000 m<sup>2</sup> (πού προφανῶς ἀποκλείεται νὰ ἔχουν τήν οἰανδήποτε σχέσι με τήν πραγματικότητα), εἶναι σαφές ἀπό πού προκύπτουν.

Πέραν ὅμως τῶν ὡς ἄνω «κοινοχρήστων χώρων», ὑπάρχουν καί οἱ «ἐλεύθεροι χώροι», τούς ὁποίους αὐτούς ὁ ἐκτιμητικός οἶκος δέν τούς ὀρίζει ἐπακριβῶς ποῖοι εἶναι. Ἔχουν πάντως ἐπιφάνεια ἴση με 486.841,65 m<sup>2</sup> (αὐτό προκύπτει ἀπό τὸ φύλλο Excel) καί τὸ κόστος διαμορφώσεώς των εἶναι 25 €/m<sup>2</sup> (αὐτό προκύπτει καί ἀπό τὸ φύλλο, ἀλλά ἀναφέρεται καί στήν ἐκτίμησι<sup>171</sup>).

Ἦπάρχει ἐπίσης στό ὑπολογιστικό φύλλο Excel καί μία τιμὴ ἐμβαδοῦ 64.000 m<sup>2</sup> διὰ τήν «συνολικὴ ἐπιφάνεια τοῦ ὀδικοῦ δικτύου», ἡ ὁποία πολλαπλασιάζεται ἐπὶ μία τιμὴ κόστους 71 €/m<sup>2</sup> (ἡ ὁποία τιμὴ ἀπό ὅ,τι φαίνεται ἀντιστοιχεῖ σὲ δρόμο πλάτους 16 καί ὄχι 10 m)<sup>172</sup>.

Ὡς ἐπιφάνεια πρασίνου τώρα ὁ ἐκτιμητικός οἶκος ἐθεώρησε τήν τιμὴ τῶν 1.671.363 m<sup>2</sup>, τήν ὁποῖαν ἐπολλαπλασίασε ἐπὶ 200 €/m<sup>2</sup>. Ἡ ἐπιφάνεια αὐτή, παρ' ὅτι λανθασμένη, εἶναι τοῦλάχιστον ἡ μόνη διὰ τήν ὁποῖαν ὑπάρχει αἰτιολογία: ἰσοῦται με τὸ ἐμβαδὸν τοῦ πάρκου πλην τήν δομήσιμον ἐπιφάνεια τῶν κτιρίων τοῦ πάρκου. Προφανῶς οἱ συντάξαντες τήν ἐκτίμησι μπερδεψαν ἐδῶ τήν ἔννοια τῆς δομήσεως με τήν ἔννοια τῆς καλύψεως. Πάντως κατέληξαν εὐτυχῶς σὲ μιὰ ἐπιφάνεια μεγαλυτέρα τῶν 1.500.000 m<sup>2</sup>, εἴτε ἦταν, εἴτε δέν ἦταν γνωστὴ σὲ αὐτούς ἡ περίπτωσις ε τῆς παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.», ἡ ὁποία ἀναφέρει ὅτι τὸ ποσοστὸ τῶν χώρων πρασίνου καί ἐλευθέρων χώρων ἐντὸς τοῦ Μ.Π.Ε.Α. δέν μπορεῖ νὰ εἶναι μικρότερο ἀπὸ τὸ 75% τῆς συνολικῆς ἐπιφανείας τοῦ πάρκου. Ἄς ἀναφερθῆ ἐπίσης ὅτι στό ὑπολογιστικό φύλλο ἀναφέρεται καί ἐμβαδὸν ὀδικοῦ δικτύου ἐντὸς τοῦ πάρκου ἴσο με 80.000 m<sup>2</sup>, τὸ ὁποῖο πολλαπλασιάζεται ἐπὶ μιὰ τιμὴ κόστους 65 €/m<sup>2</sup>.

Τελευταῖο ἀς ἀναφερθῆ τὸ γεγονός ὅτι ἐνῶ στήν ἐκτίμησι<sup>173</sup> ἀναφέρεται

---

<sup>171</sup> Βλ. πίνακα σελίδος 117.

<sup>172</sup> Βλ. σελ. 116.

<sup>173</sup> Βλ. σελ. 118.

κόστος δια την εκπόνησι Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. ἴσο πρὸς 100.000.000 €, στὸ φύλλο Excel ἔχει ληφθῆ ὑπ' ὄψιν ἡ τιμὴ τῶν 100.000 €.

“Ὅλα τὰ παραπάνω περιέργα διὰ ἕναν Μηχανικό, ἐγράφησαν στὸ κυρίως κείμενο τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης καὶ ὄχι σὲ παραπομπή τινὰ αὐτῆς, προκειμένου νὰ καταστή σαφές καὶ στὸν μὴ Μηχανικό, ὅτι ἡ ἐκτίμησις τῆς “American Appraisal Hellas Ltd.” ἔχει, τοῦλάχιστον ὅσον ἀφορᾷ στὸ κόστος τῶν ὑποδομῶν, συνταχθῆ κατὰ τρόπον ἀπαραδέκτως πρόχειρον – καὶ αὐτὸ εἶναι εὐκόλο νὰ φανῆ τόσο ἀπὸ τὴν ἀνάγνωσι τῆς ἐκτιμήσεως, ὅσο καὶ ἀπὸ τὴν ἐξέτασι τοῦ ὑπολογιστικοῦ φύλλου Excel ποὺ τὴν συνοδεύει. Κανονικῶς θὰ ἔπρεπε νὰ εἶχε ζητήσῃ ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ἀπὸ τὴν ἐπενδύτρια ἐταιρεία πίνακα μὲ ἀναλυτικὰ στοιχεῖα (ἐμβαδὰ δρόμων, χώρων πρασίνου κλπ.). Ἀπὸ τὴν στιγμή ποὺ κάτι τέτοιο δὲν ὑπάρχει – καὶ προκειμένου νὰ διευκρινισθῆ ἂν τὸ ὑπολογισθὲν ὑπὸ τοῦ ἐκτιμητικοῦ οἴκου κόστος κατασκευῆς τῶν ὑποδομῶν (159.000.000 €) ἀντιστοιχῆ σὲ μιὰ πρόβλεψι χαμηλοῦ, μέσου ἢ ὑψηλοῦ ρίσκου – ὁ ὑποφαινόμενος πραγματογνώμων θὰ κἀνῃ ὠρισμένας ἐνδεικτικὰς (ἀλλὰ ἀποδεκτὰς ἀπὸ ἕναν Μηχανικό) παραδοχὰς, τὰς ἐξῆς:

- θεωρῶ ὅτι οἱ κοινόχρηστοι χώροι στὰς πρὸς πολεοδόμησι περιοχὰς (ὁδοὺς καὶ πλατείας) ἔχουν ἐμβαδὸν 50% τῆς συνολικῆς ἐπιφανείας τῶν περιοχῶν αὐτῶν (τὸ ἐλάχιστο ἐπιτρεπόμενον δηλαδὴ, βλ. §2 τοῦ ἄρθρου 3 τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»)<sup>174</sup>, ἄρα ἐμβαδὸν 1.434.591 m<sup>2</sup><sup>175</sup>. αὐτὸ τὸ ἐμβαδὸν μπορεῖ νὰ πολλαπλασιασθῆ ἐπὶ μιὰ τιμὴ κόστους (στὸ ὅποιο συμπεριλαμβάνεται ἡ κατασκευὴ τῶν δικτύων ὑποδομῆς) περὶ τὰ 120 €/m<sup>2</sup>.
- θεωρῶ ὅτι οἱ χώροι πρασίνου καὶ ἐλεύθεροι χώροι τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου ἔχουν ἕνα ἐμβαδὸν ἴσο μὲ τὸ 87,5% τῆς ἐπιφανείας τοῦ πάρκου (75% εἶναι τὸ ἐλάχιστο ποσοστὸ καὶ 90% τὸ μέγιστο, βλ. περ. ε τῆς §3 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»), ἄρα 1.750.000 m<sup>2</sup>. αὐτὸ τὸ ἐμβαδὸν μπορεῖ νὰ πολλαπλασιασθῆ ἐπὶ μιὰ τιμὴ κόστους περὶ τὰ 100 €/m<sup>2</sup>.

<sup>174</sup> Κανονικῶς ἐδῶ θὰ ἔπρεπε νὰ συμπεριληφθοῦν καὶ τὰ κοινωφελῆ ἀκίνητα, ὅμως ἔχει συμπεριληφθῆ τὸ κόστος κατασκευῆς των στὸ κόστος τῶν ἀνωδομῶν.

<sup>175</sup> Ἡ ἐπιφάνεια τῶν ζωνῶν πρὸς πολεοδόμησι εἶναι ἴση μὲ 2.869.182 m<sup>2</sup>.



- θεωρώ ότι οι ελεύθεροι χώροι στις περιοχές αναπτύξεως έχουν έμβαδόν τὸ 70% τῆς ἐπιφανείας των περιοχῶν αὐτῶν (ἀφοῦ ἡ μεγίστη ἐπιτρεπομένη κάλυψις εἶναι 30%, βλ. περ. δ τῆς §3 τοῦ ἄρθρ. 2 τοῦ «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»), δηλαδή 796.838,7 €/m<sup>2</sup> <sup>176</sup>· αὐτὸ τὸ έμβαδὸν μπορεῖ νὰ πολλαπλασιασθῆ ἐπὶ μία τιμὴ κόστους περὶ τὰ 50 €/m<sup>2</sup>.

Τὸ κόστος κατασκευῆς τῶν ὑποδομῶν ποὺ προκύπτει ἀπὸ τὰς θεωρηθείσας ὑπ' ἐμοῦ ὡς ἄνω τιμάς, ἂν αὐταὶ ἀντικαταστήσουν τὰς ἀντιστοιχοῦς ποὺ ἐπέλεξε ἡ "American Appraisal Hellas Ltd." στὸ ὑπολογιστικὸ της φύλλο Excel, προκειμένου νὰ ληφθῆ ὑπ' ὄψιν τὸ χρονοδιάγραμμα εἰκοσιπενταετίας καὶ ὁ συντελεστὴς προεξοφλήσεως ποὺ ἐθεώρησε ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος (χωρὶς νὰ «πειράξουμε» τίποτε ἄλλο), δίδει 127.000.000 € (σὲ καθαρὰ παροῦσα ἀξία). Ὅμως σὲ αὐτὸ τὸ κόστος προσθέτω κατ' ἀποκοπὴν τὰς ἐξῆς τιμάς διὰ ἐργασίας ποὺ δὲν ἐλήφθησαν ὑπ' ὄψιν στὴν «ἐκτίμησι Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» (αἱ ἐργασίαι αὐταὶ θεωρῶ ὅτι γίνονται στὸ 2<sup>ο</sup> καὶ 3<sup>ο</sup> ἔτος):

- τὴν τιμὴ τῶν 20.000.000 € ὡς κόστος ὑπογειοποιήσεως 1 km τῆς λεωφόρου Ποσειδῶνος (ἐνὰ τέτοιο κόστος εἶναι δυσκόλως προβλέψιμο καὶ ἐξαρτᾶται σὲ μεγάλο βαθμὸ ἀπὸ τὴν φύσιν τοῦ ὑπεδάφους)·
- τὴν τιμὴ τῶν 10.000.000 € ὡς κόστος κατεδαφίσεως τῶν ὑπαρχόντων κτιρίων ποὺ δὲν προβλέπεται νὰ παραμείνουν·
- τὴν τιμὴ τῶν 5.000.000 € ὡς κόστος λιμενικῶν ἔργων.

Ἡ καθαρὰ παροῦσα ἀξία ποὺ προκύπτει ἀπὸ τὰς ἐργασίας αὐτὰς εἶναι 26.000.000 €, ὁπότε ἡ τελικὴ καθαρὰ παροῦσα ἀξία ποὺ προκύπτει διὰ τὸ κόστος κατασκευῆς τῶν ὑποδομῶν εἶναι 153.000.000 € καὶ εἶναι αὐτὴ ποὺ πρέπει νὰ συγκριθῆ πρὸς τὰ περίπου 159.000.000 € τῆς "American Appraisal Hellas Ltd.". Ἀπὸ ὅ,τι φαίνεται, αἱ παραδοχαὶ τοῦ ἐκτιμητικοῦ οἴκου καταλήγουν νὰ ἀντιστοιχοῦν, παρὰ τὴν προχειρότητά των, σὲ ἓνα μέσο ρίσκο.

#### *Ρυθμὸς μεταβολῆς μισθωτικῶν καὶ ἀγοραίων ἀξιῶν*

Διὰ τὴν ἐτησίαν αὐξησιν τῶν ἀγοραίων καὶ μισθωτικῶν ἀξιῶν τῶν ἀκινήτων, καθὼς καὶ τοῦ κόστους κατασκευῆς, ἔγιναν ἀπὸ τὴν "American

<sup>176</sup> Ἡ ἐπιφάνεια τῶν ζωνῶν ἀναπτύξεως εἶναι ἴση μὲ 1.138.341 m<sup>2</sup>.

Appraisal Hellas Ltd.” αί έξής παραδοχαί:

Έτος (από τής ήμερομηνίας μεταβίβασης των μετοχών)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	...
Αύξησης κόστους (%)	0	0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Αύξησης τιμών πωλήσεως (%)	0	0	2	2	10	2	2	2	2	10	2	2	10	2	2
Αύξησης τιμών ένοικιάσεως (%)	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Διά κάποιον λόγο πού δέν διευκρινίζεται στην έκτίμησι, επιλέγεται ή τιμή του 10% δια τήν αύξηση τών αγοραίων αξιών τών ακινήτων στο 5<sup>ο</sup>, 10<sup>ο</sup> και 13<sup>ο</sup> έτος άντι του 2%. Επίσης δια κάποιον λόγο πού δέν διευκρινίζεται, επιλέγεται ό ρυθμός αύξησης τών αξιών τών πωλήσεων και τών μισθώσεων (2%) νά είναι μεγαλύτερος από τον ρυθμό αύξησης του κόστους (1,5%). Και αί δύο ως άνω παραδοχαί άντιστοιχούν σε προβλέψεις μάλλον ύψηλου ρίσκου. Επίσης πρέπει νά σημειωθή ότι και τó 2, αλλά και τó ως άνω 1,5% είναι τιμαί άρκετά ύψηλα δια τά δεδομένα τής έποχής.

Προφανώς ό έκτιμητικός οίκος θα προχώρησε σε αυτές τας άρκετά αισιοδόξους παραδοχάς, προκειμένου νά άντισταθμίση έν μέρος τας «συντηρητικές» παραδοχάς πού άφορούν στις τιμας πωλήσεως διαμερισμάτων και στο κόστος κατασκευής επαγγελματικών χώρων;

### γ. Συντελεστής προεξοφλήσεως

Όπως προανεφέρθη έν συντομία στην αρχή τής ένότητας τούτης, ό συντελεστής προεξοφλήσεως πού έχρησιμοποίησε ή “American Appraisal Hellas Ltd.”, κυμαίνεται κατά μέσον όρο στο 14,5% περίπου. Έχοντες πλήρη, πλέον, εικόνα τών παραδοχών πού ό έκτιμητικός οίκος έκανε όσον άφορά στις τιμας πωλήσεως τών κατοικιών, στο κατασκευαστικό κόστος τών επαγγελματικών χώρων, αλλά και στο χρονοδιάγραμμα τής άναπτύξεως (πού όλα αυτά στο σύνολό τους κάθε άλλο παρά άντιστοιχούν σε μια πρόβλεψη ύψηλου ρίσκου), μπορούμε νά αποφανθούμε ότι τó ως άνω νούμερο είναι πέραν πάσης λογικής (λογικής σχετικής με μια άμοιβαίως έπωφελή συμφωνία μεταξύ Έλληνικού Δημοσίου και “Lamda Development A.E.”). Ακόμη δηλαδή και νά έθεωρούσαμε ως ουδόλως άμελητέας τας παραδοχάς εκείνας του έκτιμητικού οίκου πού

αντιστοιχοῦν σὲ προβλέψεις ὑψηλοῦ ρίσκου (αὐτὰς ποὺ ἀφοροῦν στοὺς ρυθμοὺς μεταβολῆς ἀγοραίων καὶ μισθωτικῶν ἀξιών), καὶ πάλι δὲν θὰ ἐδικοιολογήτο μιὰ τέτοια ἐπιλογή.

Βεβαίως ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος ταυτίζει τὸν συντελεστὴ προεξοφλήσεως μὲ τὸ μεσοσταθμισμένο κόστος κεφαλαίου (W.A.C.C.). Ὁ λόγος διὰ τὸν ὁποῖον αὐτὸ δὲν θὰ ἔπρεπε σὲ καμμία περίπτωσι νὰ ἔχη γίνῃ, ἔχει ἐκτενῶς ἀναφερθῆ στοὺς κεφάλαιο V. Ἐδῶ αὐτὸ ποὺ ἔχει ἐνδιαφέρον νὰ ἐξετασθῆ, προκειμένου νὰ γίνῃ περισσότερο κατανοητὸ στὸν ἀναγνώστη τὸ παράδοξον τῆς ὅλης φόρμουλας, εἶναι τὸ ποῖα εἶναι αἱ τιμαὶ ποὺ ἐπελέγησαν διὰ τὰς παραμέτρους τῆς ἐξίσωσως. Συμφώνως πρὸς τὴν “American Appraisal Hellas Ltd.”, τὸ W.A.C.C. ἰσοῦται διὰ τὴν συγκεκριμένη περίπτωσι τοῦ «σεναρίου Foster» πρὸς:

$$W.A.C.C. = 0,05 * D + 0,2 * E,$$

ὅπου E τὰ ἴδια κεφάλαια (Equity) καὶ D τὰ δανεισμένα ἀπὸ Τραπεζικὰ Ἰδρύματα (Debt). Δηλαδή συμφώνως πρὸς τὴν ὡς ἄνω ἐξίσωσι, ἂν τὰ ἴδια κεφάλαια ἀντιστοιχοῦσαν στὸ 100% τῶν συνολικῶν κεφαλαίων, τότε ὁ ἐπενδυτὴς θὰ ἔπρεπε νὰ ἀνταμειφθῆ διὰ τὸ «ρίσκο» του μὲ ἕνα συντελεστὴ προεξοφλήσεως 20%! Ἐνῶ ἀντιθέτως ἂν τὰ δανεισμένα ἀπὸ Τραπεζικὰ Ἰδρύματα κεφάλαια ἀντιστοιχοῦσαν στὸ 100% τῶν συνολικῶν κεφαλαίων, τότε ὁ ἐπενδυτὴς θὰ ἦτο ἱκανοποιημένος ἀκόμη καὶ μὲ ἕνα συντελεστὴ προεξοφλήσεως ἴσο μὲ 5%...<sup>177</sup>

Διὰ νὰ γίνῃ τώρα πιὸ κατανοητὸ τί σημαίνει νὰ «δοθῆ» στὸν ἐπενδυτὴ ἕνας συντελεστὴς προεξοφλήσεως περὶ τὸ 14,5%, θὰ ἀναφέρω ἀπλῶς τὰ ἑξῆς:

- ἡ ἐτησία ἀπόδοσις ποὺ δίδει τὸ τριακονταετὲς κυβερνητικὸ ὁμόλογο τῶν Ἡνωμένων Πολιτειῶν εἶναι περίπου 3,3%, πρᾶγμα ποὺ σημαίνει ὅτι στὴν λήξι τῆς περιόδου τῶν τριάντα ἐτῶν τὸ ἀρχικὸ κεφάλαιο ἑνὸς

<sup>177</sup> Διὰ λόγους πληρότητος τῆς παρουσίης, παρατίθεται τὸ σενάριο ἀναλογίας ἰδίων πρὸς δανεισμένα κεφάλαια ποὺ υἰοθέτησε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” στὴν ἐκτίμησί της καὶ ἀπὸ τὸ ὁποῖο προέκυψε τὸ ὡς ἄνω 14,5%:

Ἔτος	1-5	6-8	9-12	13-19	20-99
Ἀναλογία	7/3	3/2	1/1	2/3	7/3

Δύο παρατηρήσεις: α) διὰ κάποιον (ἀδιευκρίνιστο) λόγο ἢ ὡς ἄνω ἀναλογία μεταβάλλεται συναρτήσῃ τοῦ χρόνου· β) ἡ κατασκευὴ τοῦ ἔργου σταματᾷ στὰ 25 ἔτη...

έπενδυτοῦ θὰ ἔχη γίνεῖ μόνις 2,6 φορές πιὸ μεγάλο (=1,033<sup>30</sup>).

- ἡ *ὀνομαστικὴ ἀξία* (δηλαδή ἡ μὴ προεξοφλημένη) τοῦ ἀθροίσματος τῶν ταμιακῶν ροῶν τῆς ἐπενδύσεως σὲ βάθος 99 ἐτῶν, ὅπως τὰς ὑπολογίζει ἡ «ἐκτίμησις Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.», **εἶναι περίπου ἴση μὲ 93 δισεκατομμύρια εὐρώ**<sup>178</sup>.

Σὲ συμπλήρωσι τῶν ἀνωτέρω ἐπαναλαμβάνεται ὅτι:

- ἡ ἐπένδυσις τῆς “Lamda Development Ltd.” δὲν ἀπευθύνεται σὲ ἀγοραστικὸ κοινὸ μεσαίων εἰσοδημάτων, ἀλλὰ ὑψηλῶν ἕως ὑψηλοτάτων, καὶ ὅτι ἡ κρίσις δὲν ἔχει ἀγγίξει τόσο πολὺ τὴν κατασκευὴν πού ἀπευθύνεται σὲ αὐτὰ τὰ εἰσοδήματα·
- τὸ ἀκίνητο τοῦ Μ.Π.Ε.Α. εἶναι ἓνα πραγματικὸ «φιλέτο» ὄχι μόνον διὰ τὰ ἑλληνικὰ δεδομένα, ἀλλὰ καὶ διὰ τὰ δεδομένα τῶν Βαλκανίων καὶ τῆς Μεσογείου – καὶ ὡς ἐκ τούτου θὰ ὑπάρχη κατὰ ἀπόλυτον βεβαιότητα διεθνὲς ἐνδιαφέρον<sup>179</sup>.

Κατὰ τὴν γνώμη μου ὁ συντελεστὴς προεξοφλήσεως πού θὰ ἔπρεπε νὰ ἔχη χρησιμοποιήσει ἡ “American Appraisal Hellas Ltd”, σὲ καμμία περίπτωσι δὲν θὰ ἔπρεπε νὰ εἶναι μεγαλύτερος τοῦ 10% (θὰ μποροῦσε νὰ ἔχη χρησιμοποιηθῆ καὶ χαμηλότερος συντελεστής, ἀλλὰ θεωροῦμε ὑπὲρ τῆς ἀσφαλείας ὅτι αἱ παραδοχαὶ τῆς ἐκτιμήσεως στὸ σύνολό τους ἀντιστοιχοῦν σὲ μιὰ πρόβλεψι μέσου ρίσκου), ὡς ἐκ τούτου τὸ ποσὸν πού θὰ ἔπρεπε νὰ λάβῃ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο ἀπὸ τὴν “Lamda Development A.E.” (δηλαδή ἡ καθαρὰ παροῦσα ἀξία τῆς ἐπενδύσεως, δεδομένου τοῦ 10% ὡς συντελεστοῦ) σὲ καμμία περίπτωσι δὲν θὰ ἔπρεπε νὰ εἶναι μικρότερο τοῦ 1.560.000.000 € (αὐτὸ προκύπτει ἀπὸ τὴν σχετικὴ

<sup>178</sup> Αὐτὴ εὐρίσκεται ἀντικαθισταμένης στὸ φύλλο Excel τῆς τιμῆς 14,5% ἀπὸ τὴν τιμὴ 0% διὰ τὸν συντελεστὴ προεξοφλήσεως.

<sup>179</sup> Παρατίθεται παρεμπιπτόντως ἐδῶ αὐτούσιο ἓνα ἐνδεικτικὸ κείμενο (σὲ μετάφρασι) ἀπὸ τὸ ἴδιο τὸ “Concept Masterplan”: «[...] Τὰ ὑψηλὰ (“high-rise”) κτίρια κατοικιῶν καὶ αἱ παραθαλάσσιοι ἐπαύλεις θὰ εἶναι μοναδικαὶ περιπτώσεις στὴν κτηματομεσιτικὴ ἀγορὰ τῶν Ἀθηνῶν, μὲ ἀνεμπόδιστη θέα στὸν Σαρωνικὸ κόλπο καὶ σὲ ὄλο τὸ παράκτιο μέτωπο τῆς «Ἀθηναϊκῆς Ριβιέρας», καὶ ὑπὸ αὐτὴν τὴν ἔννοια ἀναμένεται νὰ προελκύσουν σοβαρὸ διεθνὲς ἐνδιαφέρον ἀποκτήσεως των» (βλ. σελ. 391).

άντικατάστασι πού ἐπραγματοποίησα στοῦ ὑπολογιστικὸ φύλλο Excel<sup>180</sup>), ἢ κατὰ προσέγγισι **1.500.000.000 € (ένος καὶ ἡμίσεος δισεκατομμυρίου εὐρώ)**. Αὐτὴ ἡ ἀξία ἀς συγκριθῆ πρὸς τὸ τίμημα πού συνεφωνήθη μεταξὺ ἐπενδύτριας ἐταιρείας καὶ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. κατὰ τὸν Νοέμβριο τοῦ 2014, πού ἀντιστοιχεῖ στὸν ἴδιο συντελεστὴ προεξοφλήσεως (10%) (βλ. σχετικὸ πῖνακα κεφαλαίου III τῆς παρούσης – σελ. 33). Τὸ τίμημα εἶναι 612.000.000 €, ἢ περίπου 600.000.000 €, ἐνῶ ἡ πραγματικὴ ἀξία προκύπτει νὰ εἶναι 2,5 φορές πιὸ ὑψηλὴ!

Βάσει τοῦ 10% ὡς συντελεστοῦ προεξοφλήσεως, ἀς ἀναφερθοῦν τώρα αἱ καθαροὶ παροῦσαι ἀξίαι πού προκύπτουν διὰ τὴν κάθε ἐπὶ μέρους χρῆσι (ἀξία σὲ €):

- οἰκιστικὴ:

1.1. Οὐρανοξύστης κατοικιῶν τῆς CF-U1	106.281.000
1.1. Κατοικίαι παραλίας / χώρου περιπάτου τῆς CF-U1	28.685.000
1.1. Παραθαλάσσιος οἰκισμὸς τῆς CF-U1	153.809.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U1	180.538.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U2	218.580.000
1.1. Οὐρανοξύστης κατοικιῶν τῆς A-U2	36.592.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U3	95.909.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U4	52.030.000
1.1. Κατοικίαι τῆς A-U5	36.592.000
1.1. Καταστήματα γειτονιάς τῆς A-U1	5.167.000
1.1. Καταστήματα γειτονιάς τῆς A-U2	7.814.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>918.650.000</b>

- γραφεῖα:

3.1. Κτίρια γραφείων τῆς A-D1	14.027.000
3.1. Κτίρια γραφείων τῆς A-U2	2.777.000
3.1. Κτίρια γραφείων τῆς A-U4	122.186.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>138.990.000</b>

<sup>180</sup> Τὸ σχετικὸ ὑπ' ἐμοῦ τροποποιηθὲν ὑπολογιστικὸ φύλλο Excel τῆς «ἐκτιμῆσεως Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.» (τροποποιηθὲν βάσει τῆς ἀλλαγῆς τῆς τιμῆς τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως καὶ μόνον), παρατίθεται στὸ CD τοῦ παραρτήματος III τῆς παρούσης.

- τουριστική:

2.1. Ξενοδοχεία / clubs τής CF-D1	25.887.000
2.1. Ξενοδοχεία / clubs τής CF-D2	9.433.000
2.1. Ξενοδοχεία / clubs τής A-D1	49.490.000
2.1. Ξενοδοχεία / clubs τής A-U3	-7.860.000
2.1. Ξενοδοχεία / clubs του θεματικού πάρκου τής A-U4	-1.378.000
2.2. Εξυπηρετούμενοι κατοικίαι τής A-D2	12.904.000
2.3. Έστιατόρια / bars / καφετέριες τής CF-D1	6.009.000
2.3. Έστιατόρια / bars / καφετέριες τής CF-D2	10.230.000
2.3. Έστιατόρια / bars / καφετέριες τής A-U3	17.389.000
2.3. Έστιατόρια / bars / καφετέριες τής A-U4	3.666.000
2.3. Έστιατόρια / bars / καφετέριες τής A-U5	1.223.000
2.4. Συνεδριακοί χώροι τής A-D1	10.931.000
2.5. Αθλητικά εγκαταστάσεις τής CF-D1	640.000
2.6. Κτίρια μαρίνας (CF-D1)	310.000
2.7. Καζίνο (A-D1)	7.814.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>146.689.000</b>

(ας σημειωθεί εδώ ότι τα έσοδα από τα ξενοδοχεία δεν είναι πλέον παρὰ σὲ δύο περιπτώσεις ἀρνητικά):

- ἔμπόριο:

4.1. Ἐμπορικὸ Κέντρο (mall) τής CF-D1	38.155.000
4.1. Ἐμπορικὸ Κέντρο (mall) τής A-U3	91.511.000
4.2. Ἐμπορικὸ Πάρκο τής A-U3	5.474.000
4.3. Ὑπεραγοραὶ καὶ super markets τής A-U2	2.062.000
4.3. Ὑπεραγοραὶ καὶ super markets τής A-U4	7.506.000
4.4. Περιοχαὶ λιανικοῦ ἔμπορίου τής CF-D2	7.702.000
4.4. Περιοχαὶ λιανικοῦ ἔμπορίου τής A-U2	749.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>153.160.000</b>

- ὑγεία καὶ πρόνοια:

5.1. Κέντρο ὑγείας κι εὐεξίας (τής A-D2)	<b>59.762.000</b>
--	-------------------

- ἐκπαίδευσις:

6.1. Πανεπιστημιακὸ συγκρότημα (τής A-U4)	12.403.000
6.2. Σχολικαὶ ἐγκαταστάσεις κι ἐπιμορφώσεως (τής A-U4)	7.661.000
6.3. Φοιτητικὴ Ἑστία (τής A-U4)	22.875.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>42.938.000</b>



- πολιτισμός:

7.1. Μουσεία & Γκαλερί Γλυπτών (MP)	-2.220.000
7.2. Κέντρα Πολιτισμού & Πολυχώροι (συναυλία κλπ.) (MP)	-4.989.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>-7.209.000</b>

- άναψυχή:

8.1. Έστιατόρια / καφετέριες τής A-U3	5.631.000
8.1. Έστιατόρια / καφετέριες τής A-U4	9.058.000
8.1. Έστιατόρια / καφετέριες του MP	76.372.000
8.2. Αγοραί (Τροφίμων - Υπαίθριοι - Βιολογικοί - Ελληνικοί) (MP)	5.092.000
8.3. Πάρκο ψυχαγωγίας τής A-U4	97.662.000
8.3. Πάρκο ψυχαγωγίας του MP	27.802.000
8.3. Άλλαι Περιοχαί Λιανικής Πωλήσεως (MP)	7.818.000
8.4. Τοπόσημο του MP	2.093.000
8.5. Κτίριο Διοικήσεως Πάρκου (MP)	2.065.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>233.593.000</b>

- άθλητισμός:

9.1. Άθλητικά έγκαταστάσεις / clubs (του MP)	22.752.000
9.2. Άθλητικά έγκαταστάσεις του MP	49.018.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>71.770.000</b>

- διατηρητέα / διατηρήσιμα:

10.2. Αντλητικός Σταθμός (τής CF-D2)	-1.334.000
10.3. Κτίριο Saarinen (MP)	15.974.000
10.4. Υπόστεγα Πολεμικής Αεροπορίας (MP)	-1.696.000
10.5. Πύργος Έλέγχου (MP)	6.766.000
10.10. Έγκαταστάσεις Canoe – Cayak (τής A-U4)	14.257.000
10.11 Υποσταθμός Ηλεκτρισμού (τής A-U2)	-388.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>33.579.000</b>

- κοινοφελή:

11.1. Κοινοφελή κτίρια τής A-U1	20.296.000
11.1. Κοινοφελή κτίρια τής A-U2	16.075.000
11.1. Κοινοφελή κτίρια του ούρανοξύστη κατοικιών τής A-U2	2.121.000
11.1. Κοινοφελή κτίρια τής A-U3	12.647.000
11.1. Κοινοφελή κτίρια τής A-U4, στον Βόρειο Λόφο	15.460.000
11.1. Κοινοφελή κτίρια τής A-U4, στο θεματικό Πάρκο	9.455.000
11.1. Κοινοφελή κτίρια τής A-U5	4.256.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>80.310.000</b>

- **ύποδομαί:**

12.1. Διαχείρισις Αποβλήτων τής Α-D2	-11.855.000
12.1. Διαχείρισις Αποβλήτων τής Α-U4	-697.000
12.2. Κέντρο διανομής ηλεκτρισμού (τής Α-U2)	-409.000
12.3. Κτίριο Γενικής Διοίκησης (τής Α-U2)	1.591.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>-11.370.000</b>

Τὸ κόστος διαμορφώσεως τῶν ὑποδομῶν ὀρίζεται πλέον (βάσει τοῦ συντελεστοῦ 10%) σὲ **240.769.000 €**<sup>181</sup>.

Δέον νὰ σημειωθῇ ὅτι ἡ προκύπτουσα πλέον καθαρὰ παροῦσα ἀξία πού ἀφορᾷ στὴν οἰκιστικὴ χρῆσι εἶναι μόλις 1,3 φορές μεγαλυτέρα τῆς καθαρᾶς παρούσης ἀξίας πού ἀφορᾷ στὰς ὑπολοίπους χρήσεις (καὶ ὄχι 2,75 φορές, ὅπως μὲ τὴν ἐφαρμογὴ τοῦ συντελεστοῦ 14,5%). Αὐτὸ συμβαίνει διότι ἐνῶ ἡ πώλησις τῶν κατοικιῶν γίνεται σὲ ἕναν ὀρίζοντα τριακονταετίας, ἡ μίσθωσις τῶν ὑπολοίπων ἀκινήτων γίνεται σὲ ὀρίζοντα ἑκατονταετίας (μειωμένου δηλαδὴ τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως, ἀποκοῦν μεγαλυτέρα σημασία τὰ μελλούμενα ἔσοδα). Τὸ ἀποτέλεσμα αὐτὸ ἔχει περισσότερη ἐπαφή μὲ τὴν πραγματικότητα, καθὼς δὲν ὑποτιμᾶται ἡ σημασία τῶν ὑπολοίπων χρήσεων τῆς ἀναπτύξεως (ὑπενθυμίζεται ὅτι ἡ δομηθησομένη ἐπιφάνεια τῶν κατοικιῶν εἶναι μόλις ἡ ἡμισεῖα περίπου τῆς δομηθησομένης ἐπιφανείας τῶν ὑπολοίπων χρήσεων). Καὶ ὄχι μόνον: τὰ μελλούμενα αὐτὰ ἔσοδα ἀντισταθμίζουν κατὰ τρόπον ὀρθότερο τὴν ὑπολειμματικὴ ἀξία πού θὰ ὑπολογιζόταν στὸ τέλος μιᾶς περιόδου π.χ. 15 ἐτῶν, μιᾶς δηλαδὴ κατὰ τὸ μέγιστο θεωρουμένης περιόδου κατὰ τὴν **συνήθη** ἐφαρμογὴ τῆς μεθόδου «προεξοφλημένων ταμιακῶν ῥοῶν».

**δ. Κόστος μετεγκαταστάσεως δημοσίων ὑπηρεσιῶν πού ἐδρεύουν στὸν Μ.Π.Ε.Α.**

Ἡ παροῦσα πραγματογνωμοσύνη δὲν θὰ ἐξετάσῃ λεπτομερῶς τὸ περιεχόμενο τῆς τεχνικῆς ἐκθέσεως τῆς «3NK Σύμβουλοι Μηχανικοί». Παρ' ὅλα αὐτὰ θὰ ἀναφερθοῦν ἐδῶ τὰ πορίσματα τῆς μελέτης (βλ. κεφάλαιο 7): «Το

<sup>181</sup> Σημειοῦται ὅτι τὸ κόστος αὐτὸ εἶναι τὸ ἀντίστοιχο τοῦ κόστους πού ἐξετίμησε ὁ ἐκτιμητικὸς οἶκος βάσει τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως 14,5% (159.000.000 €) καὶ ὄχι αὐτοῦ πού ἐξετίμησα ἐγὼ προηγουμένως βάσει τοῦ ἰδίου συντελεστοῦ (153.000.000 €).

συνολικό κατασκευαστικό κόστος μετεγκατάστασης εκτιμάται σε 106 εκ. € περίπου, ενώ το κόστος αγοράς γης που θεωρείται ότι απαιτείται για τη μετεγκατάσταση της ΕΘΕΛ εκτιμάται σε 6 εκ. €. Τα παραπάνω μεγέθη, λαμβάνοντας υπόψη το σενάριο πλήρους μετεγκατάστασης της ΥΠΑ εκτός Ελληνικού (πλην του ΚΕΠΑΘ), διαμορφώνονται ανάλογα σε 124 εκ. € περίπου, για το κατασκευαστικό κόστος μετεγκατάστασης, και 11 εκ. € περίπου για την συνολική αξία γης που απαιτείται».

Καί θα γίνουν αί έξης παρατηρήσεις:

- τὸ ὡς ἄνω κόστος ἀναφέρεται μόνον σὲ κόστος κατασκευῆς ἢ ἀνακατασκευῆς – καὶ ὄχι σὲ λοιπὰ ἔξοδα πού σχετίζονται μὲ τὴν μετεγκατάστασι·
- τὸ μεγαλύτερο μέρος τοῦ συνολικοῦ κόστους προέρχεται ἀπὸ τὴν μετεγκατάστασι τοῦ Κρατικοῦ Ἐργοστασίου Ἀεροσκαφῶν (περίπου 30.000.000 €) καὶ τοῦ μετεωρολογικοῦ σταθμοῦ τῆς Ε.Μ.Υ. (περίπου 40.000.000 €), ἡ λειτουργία τοῦ ὁποίου θὰ πρέπη νὰ εἶναι ἀδιάλειπτος·
- δὲν ἔχει συμπεριληφθῆ τὸ κόστος μετεγκαταστάσεως τοῦ Ε.Α.Κ.Ν., πὸν ἰσοῦται σὲ μεγάλο βαθμὸ μὲ τὴν ἀξία γῆς πὸν καταλαμβάνει αὐτό (περὶ τὰ 350 στρέμματα), καθὼς ἡ ἔκθεσις τῆς «3ΝΚ» ἐβασίσθη στὴν παραδοχὴ ὅτι τὸ Ε.Α.Κ.Ν. θὰ μεταφερθῆ στὴν ἔκτασι τοῦ πρώην Ἀεροδρομίου (πρᾶγμα πὸν προβλέπεται μὲν ἀπὸ τὸ «σενάριο Πολλάλη», ἀλλὰ ὄχι καὶ ἀπὸ τὸ «σενάριο Foster»);
- καθὼς δὲν ὑπάρχει καμμία διαμορφωμένη τελικὴ μελέτη μετεγκαταστάσεως, ἔχει γίνεи ἀπὸ τὴν ἔκθεσι ἢ παραδοχὴ ὅτι αἱ περισσότεραι δημόσιαι ὑπηρεσίαι πὸν φιλοξενοῦνται στὸν Μ.Π.Ε.Α. θὰ μετεγκατασταθοῦν σὲ ἐλεύθερα κτίρια τοῦ Δημοσίου· πέραν τοῦ ὅτι ἡ παραδοχὴ αὐτὴ εἶναι ἀρκετὰ αὐθαίρετος, αὐτὸ δὲν σημαίνει ὅτι δὲν θὰ ἔπρεπε νὰ ἔχη συμπεριληφθῆ στὸ ὡς ἄνω ἐκτιμηθὲν κόστος τὸ κόστος πὸν τὸ Δημόσιο χάνει ἀπὸ τὴν ἐνδεχομένη διάθεσι αὐτῶν τῶν ἀκινήτων.

Ἀπὸ τὰ ἀνωτέρω προκύπτει ὅτι τὸ συνολικὸ κόστος μετεγκαταστάσεως τῶν δημοσίων ὑπηρεσιῶν πὸν ἐδρεύουν στὸν Μ.Π.Ε.Α. καὶ πὸν θὰ πρέπη νὰ

έπωμισθῆ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο (ποῦ θὰ πρέπη δηλαδὴ νὰ ἀφαιρεθῆ ἀπὸ τὸ τίμημα ποῦ τελικῶς θὰ καταβάλῃ ὁ ἐπενδυτὴς) εἶναι μᾶλλον ἀρκετὰ ἀνώτερο τοῦ ὡς ἄνω ἐκτιμηθέντος ποσοῦ τῶν 135.000.000 €. Συγκρινόμενο δὲ πρὸς τὸ συμφωνηθὲν τίμημα τῶν 600.000.000 €, δὲν προβλέπεται νὰ εἶναι καθόλου ἀμελητέο.

Ἐκφεύγει ὅμως τῶν ὁρίων τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης ὁ ἀκριβὴς ὑπολογισμὸς τοῦ κόστους αὐτοῦ.



## VII ΣΚΕΨΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στόν Ν. 2338/1995<sup>182</sup>, και πιό συγκεκριμένως στο ένατο άρθρο αυτού, αναφέρεται ρητώς ότι «μετά την έναρξη της λειτουργίας του νέου διεθνούς αερολιμένα της Αθήνας στα Σπάτα, ο αερολιμένας του Ελληνικού παύει να λειτουργεί και ο χώρος που καταλαμβάνει προορίζεται κυρίως για τη δημιουργία μητροπολιτικής ζώνης πρασίνου». Ο όρος «κυρίως», και να μπορούσε να δικαιολογήσει την κατάργηση του δευτέρου αεροδρομίου μιας πόλεως τεσσάρων εκατομμυρίων κατοίκων, μάλλον δεν μπορεί να δικαιολογήσει την δρομολογηθείσα, είκοσι έτη μετά, συρρίκνωση του μητροπολιτικού πάρκου στα 2.000.000 m<sup>2</sup> (από τα 5.249.873 m<sup>2</sup> της συνολικής έκτασης του πρώην Αεροδρομίου).

Ο λόγος δια τον οποίον αρχικώς έπετραπή ή δόμησις στην έκτασι του πρώην Αεροδρομίου (εις βάρος της επιφανείας του πάρκου) ήταν δια να ώφεληθῆ οικονομικώς τὸ Δημόσιο. Αρκετά πριν να έπιτραπῆ από τον Ν. 4062/2012 δόμησις 3.000.000 m<sup>2</sup>, ή και 3.600.000 m<sup>2</sup> κατά παρέκκλισιν, είχε έπιτραπῆ (βλ. την από 2007 πρότασι Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. - Ο.Ρ.Σ.Α., που άπετέλεσε συνέχεια της μελέτης που κέρδισε τὸ Α΄ βραβείο του από 2003 διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.) δόμησις περί τα 1.000.000 - 1.300.000 m<sup>2</sup>. Δεδομένης αυτής της κατευθύνσεως δια την αξιοποίησι του ακινήτου, ή αρχική από 2011 προκήρυξις του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. προέβλεπε κατά τρόπον μάλλον σοφὸ την πώλησι ὄχι του 100%, αλλά πλειοψηφικού πακέτου τῶν μετοχῶν της «Ελληνικό Α.Ε.». Κατ' αυτόν τον τρόπον τὸ Ἑλληνικό Δημόσιο θα απέκομιζε άπτά ὀφέλη αναλόγως της αναπτύξεως, κάτι που θα ήταν πιό δίκαιο δι' αυτό, καθώς θα είχε μερίδιο στην υπεραξία που αναμένεται να προκύψη από την ὄλη επένδυσι.

Έν τέλει ή κατάληξις ήταν να υπογραφῆ τὸ 2014 μιὰ Σύμβασις που

---

<sup>182</sup> Ν. 2338/1995 («Κύρωση σύμβασης ανάπτυξης του Νέου Διεθνούς Αεροδρομίου της Αθήνας στα Σπάτα, ίδρυση της εταιρείας «Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών Α.Ε.», έγκριση περιβαλλοντικών ὄρων και άλλες διατάξεις») (βλ. ΦΕΚ 202 τεύχος Α / 14-9-1995).

παραχωρεί σὲ σχῆμα ὑπὸ τὴν “Lamda Development A.E.” τὸ 100% τῶν μετοχῶν, ἔναντι ὄρων ὄχι πλήρως ξεκάθαρων καὶ ἔναντι ἑνὸς τιμήματος χαμηλοτάτου.

\* \* \*

Δὲν εἶναι σκοπὸς τοῦ παρόντος κεφαλαίου νὰ ἐπαναληφθοῦν ὅσα ἔχουν ἐκτενῶς ἀναφερθῆ στὰ προηγούμενα κεφάλαια. Ἀναφέρονται παρ’ ὅλα αὐτὰ ἐπιγραμματικῶς τὰ ἑξῆς:

- τὸ συμφωνηθὲν τίμημα δὲν ἐβασίσθη σὲ μιὰ ἀπτὴ ἐκτιμηθεῖσα ἀξία γῆς ἀνὰ μονάδα ἐπιφανείας, ἀλλὰ ἐσχετίσθη μὲ τὴν ἐπενδυτικὴ ἀξία τοῦ ἐπιχειρηματικοῦ σχεδίου τῆς ἐπενδύτριας ἐταιρείας (κάτι ποὺ ὠδήγησε, ὅπως ὁμολογεῖ ἡ ἴδια ἢ “American Appraisal Hellas Ltd.”, σὲ ἓνα χαμηλότερο τίμημα)·
- ἀκόμα ὅμως καὶ νὰ ἐδεχόμεθα τὰ ἀνωτέρω, δὲν θὰ μπορούσε νὰ μὴν γίνῃ ἢ ἔνστασις ὅτι ἡ μέθοδος τῶν «προεξοφλημένων ταμιακῶν ροῶν» οὔτε ἐφαρμόζεται διὰ τὸν ὑπολογισμὸ τῆς ἀξίας γῆς, οὔτε ἐφαρμόζεται σὲ βάθος πλέον τῆς 15ετίας (ἴσως καὶ λιγότερο ὑπὸ τὰς παρούσας συνθήκας), λόγω καὶ τῆς ἐγγενοῦς ἀβεβαιότητος σχετικῶς μὲ τὸ πῶς θὰ καθορισθοῦν ἀκόμη καὶ στὰ προσεχῆ τέσσερα μὲ πέντε ἔτη αἱ τιμαὶ τῶν ἐμπλεκόμενων στὴν μέθοδο παραμέτρων (π.χ. αὐξῆσις ἢ μείωσις τῶν μισθωμάτων, τοῦ κατασκευαστικοῦ κόστους κλπ.)· ἢ “American Appraisal Hellas Ltd.” ἐφήρμοσε ὡς γνωστὸν τὴν μέθοδο εἰς βάθος 100ετίας·
- ἀκόμα ὅμως καὶ νὰ ἐδεχόμεθα τὰ ἀνωτέρω, δὲν θὰ μπορούσε νὰ μὴν ὑπογραμμισθῇ ὅτι ἡ «ἐκτίμησις T.A.I.ΠΕ.Δ.» ἐβασίσθη σὲ μιὰ ἀρκετὰ πρῶμο μορφή τοῦ «σεναρίου Foster»· κατὰ τὴν γνώμη μου ἢ ἔγκρισις τῶν «μελετῶν ἐφαρμογῆς» θὰ ἔπρεπε νὰ ἔχη προηγηθῆ οἰασδῆποτε ἐκτιμήσεως, προκειμένου νὰ καταρτισθῇ ἀναλυτικὸς προϋπολογισμὸς τοῦ κόστους κατασκευῆς τοῦ ὅλου ἔργου καὶ διὰ νὰ ἐκτιμηθοῦν τὰ προσδοκώμενα ἔσοδα βάσει λεπτομερῶν στοιχείων (τῶν πραγματικῶν ὄψεων τῶν κτιρίων, κατόψεων τῶν διαμερισμάτων καὶ καταστημάτων, σχεδιαγραμμάτων τῶν δικτύων ὑποδομῆς κλπ.)·



- ακόμα όμως και να εδεχόμεθα τὰ ἀνωτέρω, δὲν θὰ μπορούσε νὰ μὴν τονισθῆ μὲ τὸν πλέον ἐμφατικὸ τρόπο ὅτι αἱ αἰ παραδοχαὶ πού ἔκανε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” στὴν ἐκτίμησί της, ἀντιστοιχοῦν τὸ πολὺ σὲ μιὰ πρόβλεψι μέσου ρίσκου (ἂν ὄχι χαμηλοῦ δηλαδή), συμφώνως πρὸς τὰ δεδομένα τοῦ Νοεμβρίου τοῦ 2014, ὅποτε δὲν θὰ ἔπρεπε σὲ καμμία περίπτωση νὰ ἔχη ἐφαρμοσθῆ συντελεστὴς προεξοφλήσεως περὶ τὸ 14,5%, ἀλλὰ τὸ πολὺ περὶ τὸ 10% (κατ’ αὐτὸν τὸν τρόπο θὰ ἀντισταθμιζόταν καὶ ἡ ἀγνοουμένη ὑπολειμματικὴ ἀξία πὺ κανονικῶς ὑπολογίζεται πάντοτε στὴν μέθοδο τῶν «προεξοφλημένων ταμιακῶν ροῶν»): κατὰ τὴν γνώμη μου τὸ ἀποτέλεσμα τῆς ἐκτιμήσεως (καὶ ὡς ἐκ τούτου τὸ τίμημα πὺ συνεφωνήθη μὲ τὴν “Lamda Development Ltd.”) εἶναι **τοῦλάχιστον 2,5 φορές μικρότερο ἀπὸ αὐτὸ πὺ θὰ ἔπρεπε νὰ εἶναι.**

Ἀναφέρονται ἐπίσης ἐπιγραμματικῶς τὰ ἐξῆς:

- δεδομένου τοῦ ὅτι ἡ Σύστασις Δικαιώματος Ἐπιφανείας δὲν ἔχει ἀκόμη ὑπογραφῆ μεταξὺ τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. καὶ σχήματος ὑπὸ τὴν “Lamda Development A.E.”, δὲν ἔχει π.χ. ἀκόμη ἀποκλεισθῆ τὸ νὰ ἀπαιτήση ἡ τελευταία δικαίωμα ἀποζημιώσεως ἀπὸ τὸ Ἑλληνικὸ Δημόσιο μετὰ τὴν λήξι τῆς περιόδου τῶν 99 ἐτῶν διὰ ἀκίνητα πὺ θὰ ἀνεγείρη ἐπὶ τοῦ ἐκτιμωμένου – ἢ καὶ τὸ νὰ μὴν παραιτηθῆ κἂν τοῦ Δικαιώματος τῆς Ἐπιφανείας·
- παρ’ ὅτι ἡ «Δέκαθλον», ὡς Τεχνικὸς Σύμβουλος τοῦ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., ἔδωσε θετικὴ γνώμη διὰ τὴν συμβατότητα τοῦ «σεναρίου Foster» ὡς πρὸς τὰ ἀπὸ τὸν Νόμο ἐπιτρεπόμενα, ὑπάρχουν πλεῖστα σημεῖα διὰ τὰ ὅποια θὰ ἔπρεπε εἶτε νὰ ἔχη δώσει ἀρνητικὴ γνώμη, ὅπως διὰ τὴν ὑπὲρ τὸ ἐπιτρεπτὸν δόμησι στὰς ζώνας A-D1 καὶ A-D2 (ὅσον ἀφορᾷ στὰς χρήσεις «τουρισμοῦ - ἀναψυχῆς» καὶ «ἐπιχειρηματικοῦ πάρκου»), εἶτε νὰ ἔχη ἐκφράσει ἐντόνους ἀμφιβολίας, ὅπως π.χ. διὰ τοὺς πέντε ἐπιπροσθέτους οὐρανοξύστες πὺ προτείνει τὸ σενάριο, ἢ τὴν δόμησι στὰς περισσότερας ζώνας πολεοδομήσεως, πὺ ὑπερβαίνει τὸν κατὰ κανόνα ἐπιτρεπόμενον Σ.Δ. 0,8 (ὅσον ἀφορᾷ στὸ σύνολο τῆς ἐκτάσεως

έκάστης ζώνης) υπενθυμίζεται παρεμπιπτόντως ότι αν λόγω δικαστικῶν αποφάσεων ή διοικητικῶν πράξεων ἐπέλθῃ μείωσις τῆς προτεινομένης ἀπὸ τὸ σενάριο δομησίμου ἐπιφανείας ἄνω τοῦ 3%, τότε ὁ ἐπενδυτὴς δικαιούται ἀποζημιώσεως βάσει τῆς Συμβάσεως.

Πέραν τῶν ὡς ἄνω, ὁ ἀναγνώστης παροτρύνεται νὰ μελετήσῃ πάλι ἀναλυτικῶς καὶ τὰς λοιπὰς λεπτομερείας τῆς Συμβάσεως (ὅσον ἀφορᾷ π.χ. στὴν περίπτωσι εὐρέσεως ἀρχαιοτήτων στὸ ἐκτιμώμενο – σὲ ἓνα ἀκίνητο δηλαδὴ ὅπου ἀποδεδειγμένως ἔχουν εὐρεθῆ σὲ πολὺ μεγάλη κλίμακα ἀρχαιότητες), τὰ (ἄρκετὰ) βήματα ποὺ πρέπει ἀκόμη νὰ ἀκολουθηθοῦν διὰ νὰ ἐγκριθῇ τὸ «σενάριο Foster», τὸ πῶς καταστρατηγεῖται ἀπὸ τὸν Ν. 4062/2012 ὁ Ν. 3986/2011 (κάτι ποὺ ἔχει ἄμεσο σχέσι μὲ τὴν πρότασι ἐγέρσεως στὸ ἐκτιμώμενο καὶ casino καὶ κέντρου υγείας - εὐεξίας), τὸν λόγο διὰ τὸν ὁποῖον τὸ W.A.C.C. δὲν πρέπει νὰ ταυτίζεται μὲ τὸν συντελεστὴ προεξοφλήσεως ἀπὸ ἓναν ἀνεξάρτητον ἐκτιμητὴ, τὰς λοιπὰς λεπτομερείας περὶ τῆς συμβατότητος ἢ μὴ τοῦ «σεναρίου Foster» ὡς πρὸς τὰ ἐπιτρεπόμενα, τὰ τοῦ κόστους μετεγκαταστάσεως Δημοσίων Ὑπηρεσιῶν ποὺ ἐδρεύουν στὸ ἐκτιμώμενο, τὰ τῆς αὐτοσύου διανομῆς ποὺ πρέπει ἀκόμα νὰ πραγματοποιηθῇ μεταξὺ Ἑλληνικοῦ Δημοσίου καὶ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., καὶ βεβαίως τὰ τῆς «ἐκτιμώσεως Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.» (ιδίως τὰς παραδοχὰς ποὺ ἔχουν νὰ κάνουν μὲ τιμὰς πωλήσεως κατοικιῶν, μὲ τὸ κόστος κατασκευῆς ἐπαγγελματικῶν χώρων, ἀλλὰ καὶ μὲ τὸ χρονοδιάγραμμα τῆς ὅλης ἀναπτύξεως, σὲ σχέσι καὶ μὲ τὸν ἐπιλεγέντα συντελεστὴ προεξοφλήσεως).

\* \* \*

Ἐν κατακλείδι ἐπαναλαμβάνεται ὅτι τὸ νὰ γραφῇ μιὰ πραγματεία διὰ τὴν ἐμπορικὴ ἀξία τοῦ Μ.Π.Ε.Α. εἶναι ἔργο πολυπλοκώτατον, μιᾶς καὶ ὁ ἀναλαβὼν τὴν ἐργασία ταύτην εὐρίσκεται συνεχῶς μπροστὰ σὲ ἓνα σταυροδρόμι πολλῶν καὶ διαφορετικῶν ἐπιλογῶν. Ἄν μάλιστα ἡ παροῦσα πραγματογνωμοσύνη δὲν εἶχε διαταχθῇ ἀπὸ τὸν Εἰσαγγελέα τοῦ Σ.Δ.Ο.Ε., θὰ ἔπρεπε κατὰ πάσαν πιθανότητα νὰ εἶχαν ἐξετασθῇ διαφορετικὰ σενάρια ἀξιοποιήσεως τοῦ ἀκινήτου (ὅπως τὸ «σενάριο Πολλάλη», ἢ «μελέτη Μπελαβίλα», ἢ ἓνα σενάριο πωλήσεως οἰκοπέδων μὲ προκαθορισμένας χρήσεις γῆς, ἢ ἀκόμη καὶ ἓνα σενάριο

έπαναλειτουργίας του Αεροδρομίου). Όμως στην προκειμένη περίπτωση ο ύποφαινόμενος πραγματογνώμων θεωρεί ότι με τον τρόπο που αντιμετώπισε το θέμα, ανταπεκρίθη πλήρως στον σκοπό της έντολης του Οικονομικού Εισαγγελέως.

Αθήναι, 24-8-2015

Ο συντάξας





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑΙ ΚΛΠ.

Παρατίθενται σχεδιαγράμματα, φωτογραφία και απεικονίσεις που έχουν ληφθή από την “μελέτη Μπελαβίλα” και από το “Concept Masterplan” του «Σεναρίου Foster». Ο βορράς είναι προς το αριστερό μέρος της σελίδος και η κλίμαξ είναι περί το 1/15.000.

Αναλυτικῶς:

1. δορυφορική φωτογραφία στην οποία εμφαίνεται ο Μ.Π.Ε.Α. στην σημερινή του κατάσταση·
2. σχεδιάγραμμα στο οποίο αποτυπώνται τὰ ύφιστάμενα κτίρια / εγκαταστάσεις εντός του Μ.Π.Ε.Α·
3. φωτορεαλιστική απεικόνισις του «σεναρίου Foster»·
4. σχεδιάγραμμα στο οποίο εμφαίνονται αἱ διαφορετικαὶ ζῶναι που προβλέπει τὸ «σενάριο Foster»·
5. σχεδιάγραμμα στο οποίο εμφαίνονται αἱ διαφορετικαὶ χρήσεις γῆς που προτείνει τὸ «σενάριο Foster», καθὼς καὶ τὰ 11 «τοπόσημα»·
6. σχεδιάγραμμα στο οποίο εμφαίνονται αἱ ἐπὶ μέρους ἐκτάσεις ἐντὸς τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου, ὅπως αὐτὸ προτείνεται ἀπὸ τὸ «σενάριο Foster».





1.

Δορυφορική φωτογραφία στην οποία  
εμφάνεται ο Μ.Π.Ε.Α. στην  
σημερινή του κατάσταση (βλ.  
έκτασεις εντός των έρυθρων  
διαγραμμίσεων).

Έλήφθη από το "Concept Masterplan"  
του «σεναρίου Foster".

ikaio-logitika.gr



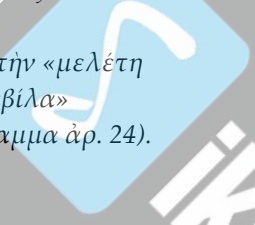




2.

Σχεδιάγραμμα στο οποίο  
αποτυπώνται τα ύφισταμένα κτίρια  
/ εγκαταστάσεις εντός του Μ.Π.Ε.Α.

Έλήφθη από την «μελέτη  
Μπελαβίλα»  
(βλ. σχεδιάγραμμα αρ. 24).



ikaio-logitika.gr



<p>ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  <b>ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ          ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ          ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΣΤΟ ΠΡΩΗΝ          ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ</b></p>	
<p><b>ΥΠΟΜΝΗΜΑ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> ΠΕΡΙΧΩ ΔΑΥΜΠΛΙΚΗ ΠΟΛΙΣ</li> <li><span style="color: brown;">■</span> ΠΑΡΑΚΟΡΘΕΙΣ ΣΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΘΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ</li> <li><span style="color: orange;">■</span> ΠΑΡΑΚΟΡΘΕΙΣ ΣΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Υ.Π.Α. (Υπερεκεί Παλαιές Αεροπορίες)</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Ε.Τ.Α. (Σταθία Τουριστικών Αυτοβύτων)</li> <li><span style="color: grey;">■</span> ΛΟΓΕΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ</li> </ul> <p>Ε.Α.Κ.Ν. Αγ. Κοσμάς          (Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νέογυμνασίου Αγ. Κοσμάς)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Ε.Α.Κ.Ν. Αγ. Κοσμάς - Πάρκο Α</li> <li><span style="color: green;">■</span> Ε.Α.Κ.Ν. Αγ. Κοσμάς - Πάρκο Β</li> <li><span style="color: darkgreen;">■</span> Ε.Α.Κ.Ν. Αγ. Κοσμάς - Πάρκο Γ</li> </ul>	
ΧΑΡΤΗΣ	Α/Α 24
ΘΕΜΑ: ΑΡΙΘΜΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	
ΚΛΙΜΑΚΑ:	1:5.000
Α' & Β' ΦΑΣΗ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2010



3.

Φωτορεαλιστική απεικόνιση του  
«σεναρίου Foster».

Ελήφθη από το "Concept Masterplan"  
του «σεναρίου Foster».



iKaiologitika.gr





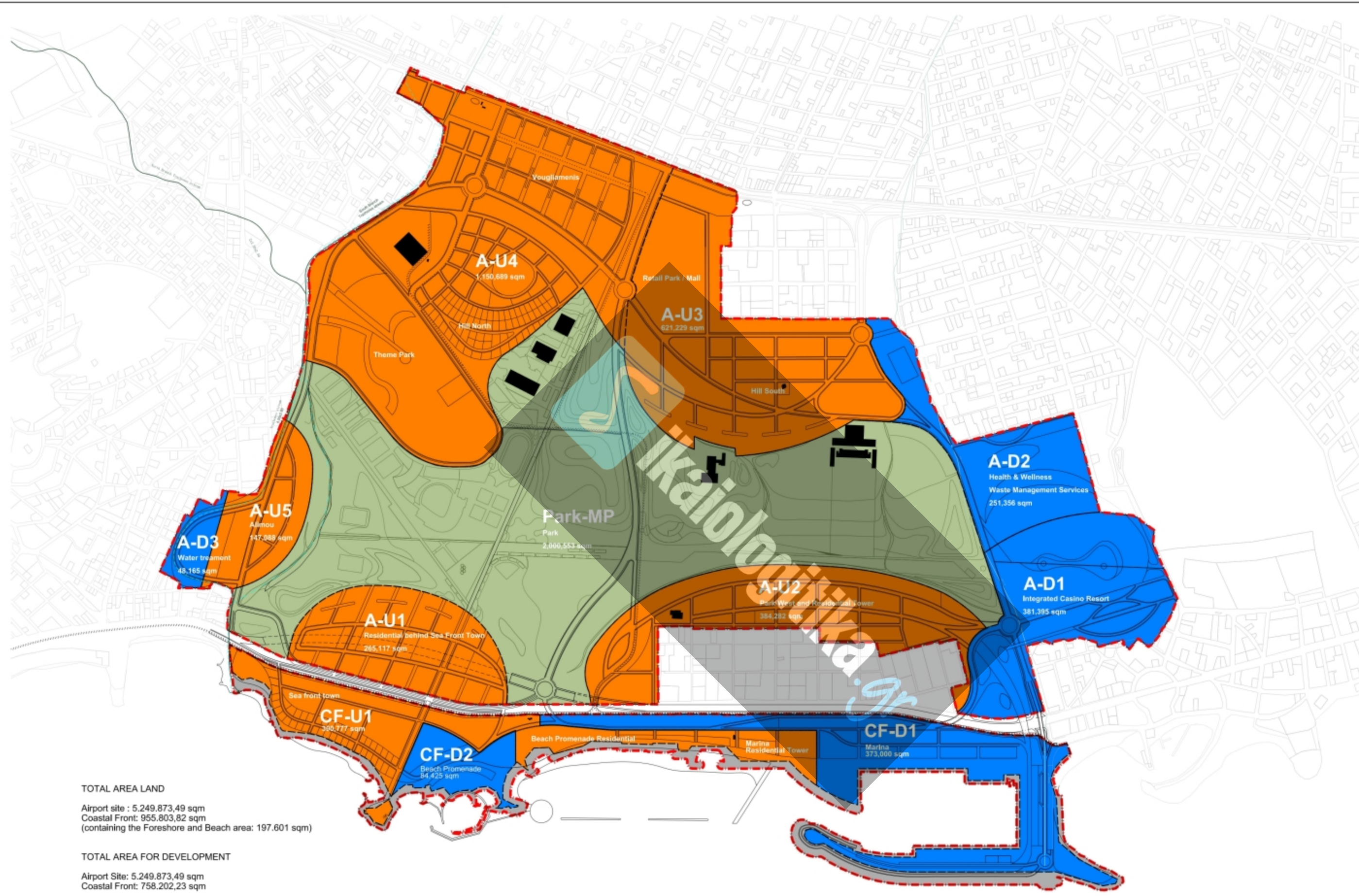


4.

Σχεδιάγραμμα στο οποίο  
εμφαίνονται οι διαφορετικές ζώνες  
που προβλέπονται στο «σενάριο  
Foster».

Έλήφθη από το "Concept Masterplan"  
του «σεναρίου Foster"  
(βλ. σχεδιάγραμμα A-P01.1/C1).

ikaiologitika.gr



General Notes:  
 Note 1: For all Landmarks, Transportation, Marine and Urban Infrastructures, please refer to Drawing No. A-PS2/CA  
 Note 2: For detailed Masterplan Sections please refer to Drawing No. A-PS2/CA  
 Note 3: All drawings are indicative and will be finalized in the details masterplan phases.



**Legend**

Development Zone	
A-D1	381,395 sqm
A-D2	251,356 sqm
A-D3	48,165 sqm
CF-D1	373,000 sqm
CF-D2	84,425 sqm
Urban Zone	
A-U1	265,117 sqm
A-U2	384,282 sqm
A-U3	621,229 sqm
A-U4	1,150,689 sqm
A-U5	147,088 sqm
CF-U1	300,777 sqm
Park	
MP	2,000,553 sqm
Non-buildable areas	
	197,601 sqm
	Existing buildings / listed buildings that are to be maintained
	Existing Trachonon Stream
	Proposing Trachonon Stream
	Site Boundaries
	Metro Station



**Consultants:**  
**Foster + Partners**  
 ARUP  
 A. Tombazis Architects and Associate Architects S.A.  
 ASPA S.A.  
 Charles Anderson Atelier  
 Doxiadis+  
 DENCO Transport Engineers Ltd.  
 DENCO S.A.  
 ENVECO  
 TEKEM S.A.  
 LDK Consultants

**Project**  
 Masterplan for the Metropolitan Site of Hellinikon

**Site**  
 Zoning Plan

Scale @ A0: 1:5000  
 Date: December 2013  
 Number: A-P01.1 / C1

**TOTAL AREA LAND**  
 Airport site : 5.249.873,49 sqm  
 Coastal Front: 955.803,82 sqm  
 (containing the Foreshore and Beach area: 197.601 sqm)

**TOTAL AREA FOR DEVELOPMENT**  
 Airport Site: 5.249.873,49 sqm  
 Coastal Front: 758.202,23 sqm

**CLASSIFICATION AS TO OWNERSHIP STATUS**  
 Full ownership rights of 30% of the property by entirety described in paragraph 1 of the RFP will be transferred to the Company. Such rights will pertain to property or properties which will be located either in areas of urban development for residential use, pure residential or urban center and/or in zones of development, as there are areas and zones that will be defined in the Integrated Development Plan of article 2 of Law 4062/2012 and will be further specified in the acts provided in article 3, paragraphs 2 and 3, of Law 4062/2012. The rights in rem set out in paragraphs 6.1 and 6.2 of the RFP, currently belong to the Fund.

Airport Site 30% x 5.249.873,49 sqm = 1.574.962,05 sqm  
 Coastal Front 30% x 758.202,23 sqm = 227.460,67 sqm

5.

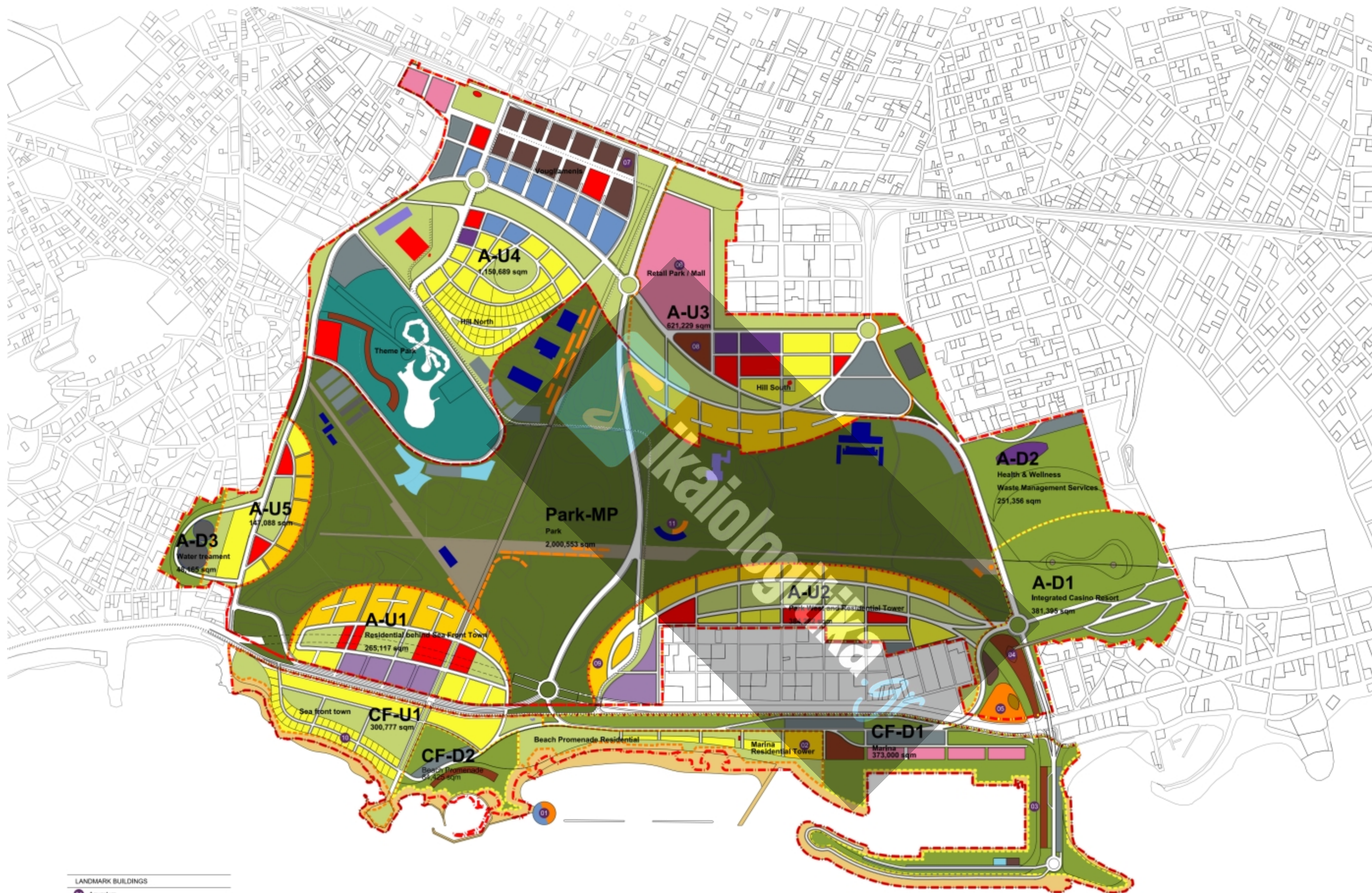
Σχεδιάγραμμα στο οποίο  
εμφαίνονται αί διαφορετικά  
χρήσεις γης που προτείνει το  
«σενάριο Foster», καθώς και τα 11  
«τοπόσημα».

Έλήφθη από το "Concept Masterplan"  
του «σεναρίου Foster"  
(βλ. σχεδιάγραμμα A-P01.2/C2).



ikaiologitika.gr





**General Notes**

Note 1: For all Landscape, Transportation, Marine and Utilities Infrastructures, please refer to Drawing Series L, M, T, U.

Note 2: For detailed Masterplan Sections please refer to Drawing No. A-P012/CA

Note 3: All drawings are indicative and will be finalized in the detailed masterplan phases.

Key Plan

- Legend**
- Residential\_High Rise
  - Residential
  - Office
  - Education
  - Retail
  - Theme Park - Leisure
  - Hotel
  - Health
  - Mixed Use
  - Parking
  - Utilities
  - Sports
  - Culture
  - Leisure
  - Public Benefit Buildings
  - Infrastructure
  - Pedestrian
  - Development Zone Landscape
  - Public Spaces, Public Parks, Open Spaces
  - Metropolitan Park
  - Coast - Non buildable areas



**Consultants:**

**Foster + Partners**  
ARUP  
A. Tombazis Architects and Associate Architects S.A.  
ASPA S.A.  
Charles Anderson Atelier  
Doxiadis+  
DENCO Transport Engineers Ltd.  
DENCO S.A.  
ENVECO  
TEKEM S.A.  
LDK Consultants

**Project:**  
Masterplan for the Metropolitan Site of Hellinikon

**Title:**  
Neighbourhoods Plan/  
Particular Land Uses

Scale @ A0  
1:5000

Date  
December 2013

Number  
A-P01.2 / C2

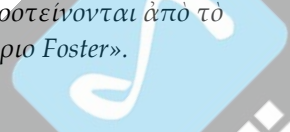
- LANDMARK BUILDINGS**
- 01 Aquarium
  - 02 Marina Residential Tower
  - 03 Marina Exclusive Hotel
  - 04 Integrated Resort
  - 05 Casino
  - 06 The Mall in Voulgarmentis Avenue
  - 07 The Office Tower in Voulgarmentis Avenue
  - 08 The Hotel Tower by the Mall
  - 09 Promenade Residential Tower
  - 10 Sea Front Town
  - 11 Art Center Tower



6.

Σχεδιάγραμμα στο οποίο  
εμφαίνονται αί ἐπί μέρους ἐκτάσεις  
τοῦ μητροπολιτικοῦ πάρκου,  
ὅπως αὐταὶ προτείνονται ἀπὸ τὸ  
«σενάριο Foster».

Ἐλήφθη ἀπὸ τὸ "Concept Masterplan"  
τοῦ «σεναρίου Foster».



ikaiologitika.gr



### B 3. | Metropolitan Park and Open Space Areas

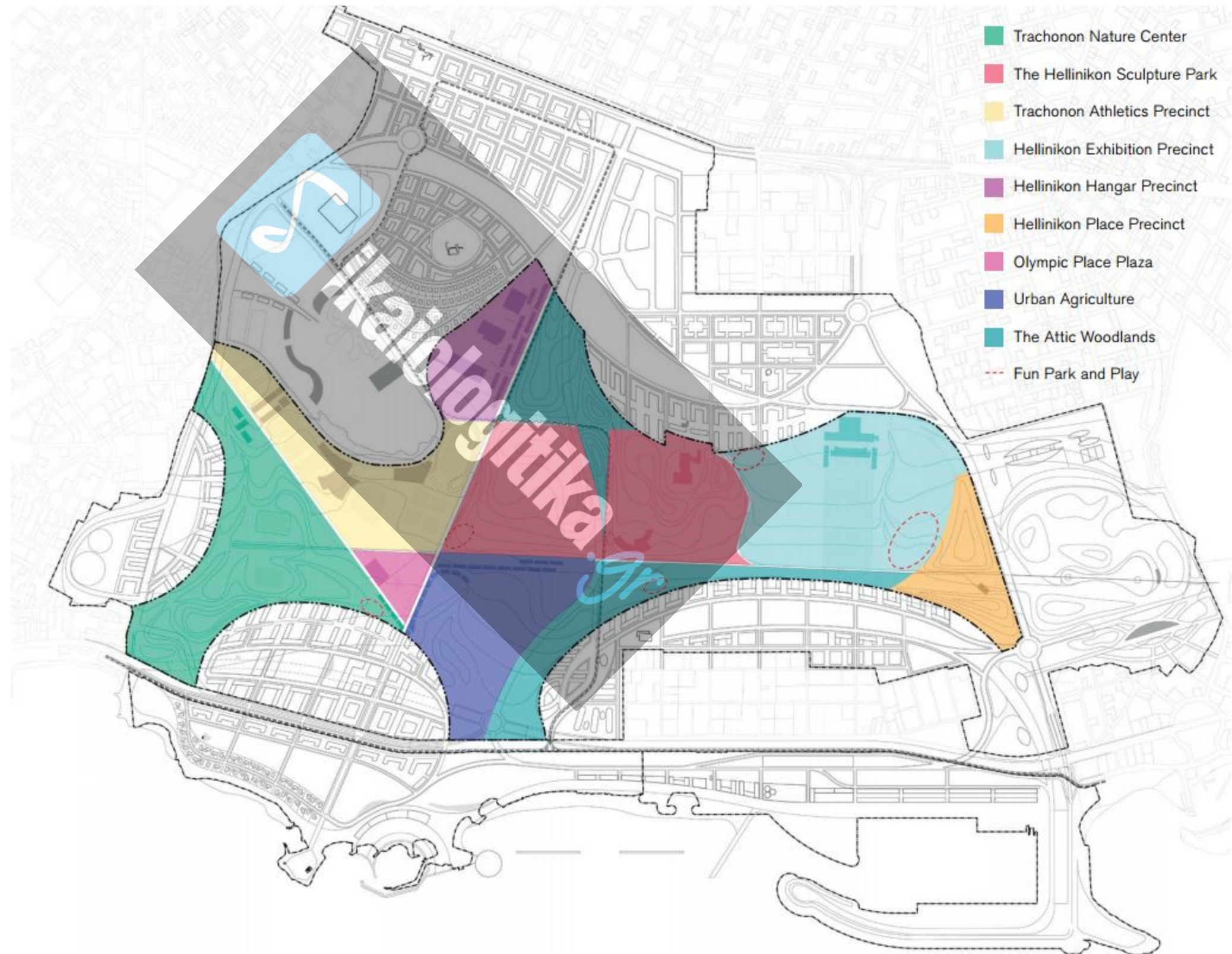
#### A) | Metropolitan Park

##### Park Precincts and Functions

The park is divided both in terms of landscaping and uses, indoor or outdoor, in different precincts.

Each one will have its unique landscape character with a seamless transition from one to the other, that will finally contribute to the creation of a uniform strong Greek landscape identity for the Park.

These distinct areas will host sport uses, art and exhibitions, cultural centres, agriculture and of course leisure.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΠΙΝΑΚΕΣ

Παρατίθενται οί έξής πίνακες:

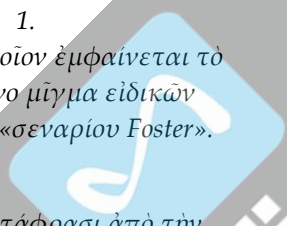
1. τὸ προτεινόμενο «μίγμα ειδικῶν χρήσεων» τοῦ «Σεναρίου Foster»·
2. τὸ χρονοδιάγραμμα ἀναπτύξεως καὶ ἀπορροφήσεως τῶν προϊόντων τῆς ἀναπτύξεως τοῦ «Σεναρίου Foster», ὅπως αὐτὸ υἰοθετήθη ἀπὸ τὴν “American Appraisal Hellas Ltd.”·
3. αἱ παραδοχαὶ πὺν ἔκανε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” ὡς πρὸς τὰς ἀξίας πωλήσεως καὶ μισθώσεως ἀνὰ μονάδα ἐπιφανείας·
4. αἱ παραδοχαὶ πὺν ἔκανε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” ὡς πρὸς τὸ κόστος τῆς ἀναπτύξεως·
5. αἱ παραδοχαὶ πὺν ἔκανε ἡ “American Appraisal Hellas Ltd.” σχετικῶς μὲ τὰ ἔσοδα ἀπὸ τὰς ξενοδοχειακὰς μονάδας.



1.

Πίναξ στον οποίο εμφανίζεται το  
προτεινόμενο μίγμα ειδικών  
χρήσεων του «σεναρίου Foster».

Αποτελεί μετάφραση από την  
αγγλική του σχεδιαγράμματος A-  
P01.2/C1 του "Concept Masterplan".



Eikaiologitika.gr







2.

Πίναξ στον οποίο φαίνεται το  
χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης -  
απορρόφησης του «σεναρίου  
Foster», όπως αυτό υιοθετήθηκε από  
την "American Appraisal Hellas Ltd."

Με μαύρο χρώμα φαίνεται ο  
αναμενόμενος ρυθμός ανάπτυξης.

Με κόκκινο χρώμα φαίνεται ο  
αναμενόμενος ρυθμός πώλησης  
(π.χ. των διαμερισμάτων), ενώ με  
μπλε χρώμα το αναμενόμενο  
ποσοστό των εκμισθωμένων προς τα  
συνολικά προς μίσθωση ακίνητα  
(π.χ. γραφεία και καταστήματα)

Εκτιμητική και λογιστική.gr



3.

Πίναξ στον οποίο εμφανίζονται οι  
παραδοχές ως προς τις αξίες  
πώλησεως και μισθώσεως ανά  
μονάδα επιφανείας, που έκανε η  
"American Appraisal Hellas Ltd." στην  
εκτίμησή της.

ikaitologitika.gr

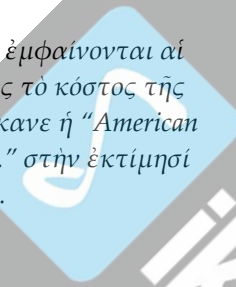
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	Λογισμικός επιφάνεια (m2)	Υπόγειοι χώροι		Κατοικία τύπου 1		Κατοικία τύπου 2		Κατοικία τύπου 3	
		Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Τιμή πολύγωνος (εuro/μ2)	Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Τιμή πολύγωνος (εuro/μ2)	Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Τιμή πολύγωνος (εuro/μ2)	Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Τιμή πολύγωνος (εuro/μ2)
1. Οικιστική									
1.1. Κατοικία - CF-U1 Οργανωδόντης μαρίνας	45.000	50%	8.000	50%	9.000				
1.1. Κατοικία - CF-U1 Κατοικία παραλίας / Χώρου Περιστάτου	10.000	50%	7.500	50%	8.500				
1.1. Κατοικία - CF-U1 Παραθαλάσσιος οικισμός	35.000	50%	10.000	50%	12.000				
1.1. Κατοικία - A-U1 (Κατοικία όπισθεν παραθαλάσσιου οικισμού)	190.000	15%	4.000	35%	4.500	30%	5.500		
1.1. Κατοικία - A-U2 Διπλώς του Πάρκου	230.000	15%	4.000	50%	5.000				
1.1. Κατοικία - A-U2 Οργανωδόντης κατοικιών χώρου περιστάτου	28.000	20%	5.500						
1.1. Κατοικία - A-U3 (Χώρεςς Νότιου Λόφου)	290.000	15%	3.800	35%	3.600	30%	2.900		
1.1. Κατοικία - A-U4 (Χώρεςς Βορείου Λόφου)	113.700	15%	3.100	38%	3.000	32%	2.900		
1.1. Κατοικία - A-U5 (Χώρεςς Περιοχής Άλιμου)	100.000	15%	3.100	35%	2.950	30%	2.800		
2. Τουρισμός									
2.2. Εξυπηρετούμενη κατοικία - A-D2 (Εγκαταστάσεις Ύψις η Ειδικές)	10.000	50%	5.800	30%	5.500	20%	5.100		
6. Εκπαίδευση									
6.3. Φοιτητρικά Ιστίδια (Χώρεςς Βορείου Λόφου)	50.000	10%	3.000						

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	Λογισμικός επιφάνεια (m2)	Υπεργογάι		Εμπορικά Καταστήματα		Χώροι έπιτάσεις		Άλλα Χώρεςς
		Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Μισθώμα ισούγειου (εuro/μ2)	Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Μισθώμα ισούγειου (εuro/μ2)	Ποσοστό έτι της δομημένου επιφάνειας	Μισθώμα ισούγειου (εuro/μ2)	
1. Οικιστική								
1.1. Κατοικία - A-U1 (Όπισθεν του παραθαλάσσιου οικισμού)	9.475	80%		50%	20	10	45	22,5
1.2. Καταστήματα γειτονιάς - A-U2 (Διπλώς του Πάρκου)	10.000	80%		50%	20	10	45	22,5
2. Τουρισμός								
2.3. Εστιατόρια /bars /καφετέρες κλπ. - CF-D1 (Μαρίνα)	2.500						45	22,5
2.3. Εστιατόρια /bars /καφετέρες κλπ. - CF-D2 (Παραλία / Χώρος περιστάτου)	2.000						60	
2.3. Εστιατόρια /bars /καφετέρες κλπ. - A-U3 (Χώρεςς Νότιου Λόφου)	26.212	20%		50%	20	10	45	22,5
2.3. Εστιατόρια /bars /καφετέρες κλπ. - A-U4 (Χώρεςς Βορείου Λόφου)	5.000	20%		50%	20	10	45	22,5
2.3. Εστιατόρια /bars /καφετέρες κλπ. - A-U5 (Χώρεςς Περιοχής Άλιμου)	1.930	20%		50%	20	10	45	22,5
2.5. Εγκαταστάσεις αθλητισμού - γυμναστηρίων - MP	350						45	25
2.6. Κτίρια μαρίνας (CF-D1)	750							12
3. Γραφείων								
3.1. Κτίρια Γραφείων - A-D1 (πληστον του casino)	20.000							17,87
3.1. Κτίρια Γραφείων - A-U2 (δυνατός του πάρκου)	10.000							15
3.1. Κτίρια Γραφείων - A-U4 (Χώρεςς Περιοχής Λεωφ. Βουλγαριμένης)	250.000							17,87
4. Εμπόριο								
4.1. Εμπόριο κεντρο (mall) CF-D1 (μαρίνα)	37.000	40%	25	75%	65	6	70	6
4.1. Εμπόριο κεντρο (mall) A-U3	100.000	40%	25	75%	45	6	70	6
4.2. Εμπορικό πάρκο A-U3	60.000			75	15	6		
4.3. Υπεργογάι και super-markets A-U2 (Διπλώς του Πάρκου)	13.000	50%	9	50%	20	10	45	22,5
4.3. Υπεργογάι και super-markets A-U4 (Βουλγαριμένης)	60.000	50%	9	50%	20	10	45	22,5
4.4. Περιοχή λιμανιού έπιτασων CF-D2 (Παραλία / Χώρος περιστάτου) *	1.500							
4.4. Περιοχή λιμανιού έπιτασων A-U2 (Οργανωδόντης κατοικιών χώρου περιστάτου)	2.000	50%	20			10		
5 Ύψις								
5.1. Νοσοκομείο - A-D2	75.396							30
6. Εκπαίδευση								
6.1 Πανεπιστημιακό συγκροτήμα - A-U4	60.000							15
6.2 Σχολικά Εγκαταστάσεις και Επιστροφές A-U4	100.000							10
7. Πολιτισμός								
7.1 Μουσεία και γαλερί γλυπτών - MP	10.000							10
Κέντρα Πολιτισμού και Πολιτισμού (συναυλια κλπ.) - MP	15.000							10
8. Αναψυχή								
8.1. Εστιατόρια και καφετέρες A-U3 (Νότιος Λόφος)	11.559			50%	25	12	35	25
8.1. Εστιατόρια και καφετέρες A-U4 (Βόρειος Λόφος)	12.873			20%	25	12	35	25
8.1. Εστιατόρια και καφετέρες - MP	50.000			20%	25	12	35	25
8.2. Άγωνα (Γροφίμων / Υπαίθριοι / Βιολογικά / Ελληνικά) - MP	20.000				10			
8.3. Περιοχή λιμανιού πολυκατοικιών - MP	10.000	20%	9	50%	20	10	45	22,5
8.3 Πάρκο ψυχαγωγίας - A-U4	70.000							45
8.3 Πάρκο ψυχαγωγίας - MP	20.000							45
8.4. Τοπίο - MP	10.000			50%	20	10	45	22,5
9. Αθλητισμός								
9.1 Αθλητικά εγκαταστάσεις / clubs - MP	50.000							25
9.2 Αθλητικά εγκαταστάσεις - MP	75.000							25
10. Διασκέδαση / Διασκέδαση								
10.2 Αναληφτός σταθμός - CF-D2	1.295							
10.3 Κτίριο "Saarinen" (MP)	45.950							10
10.4 Υποστεγα Αεροστασίας - MP	13.120							2
10.5 Πύργος Έλεγχου - MP	5.120					45	22,5	
10.10 Κτίρια Canal-Cayak - A-U4	7.200							55
10.11 Υποσταθμός ηλεκτροδότησης A-U2	2.430							4
11. Κοινή αρέλας								
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U1	53.758							15
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U2, δυνατός του πάρκου	44.159							15
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U2, Χώρου περιστάτου	5.376							15
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U3	55.678							15
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U4, Χώρεςς βορείου Λόφου	21.830							15
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U4, Θάματτο πάρκο	25.000							15
11.1 Κοινοφύλη κτίρια της A-U5	19.199							15
12. Κτίρια ύπιδρωτων								
12.1 Διαχειρίσις απόβλητων - A-D2	15.000							
12.1 Διαχειρίσις απόβλητων - A-U4	2.000							
12.3 Κτίριο Γενικής Διοικήσις - A-U2	7.138							12
12.2 Κέντρο διανομης ηλεκτροδότησης - A-U2	2.670							4

\* Στο 4.4 "Περιοχή λιμανιού έπιτασων" της CF-D2 τα 60 εuro / μ2 αφορούν οί έμπορικά καταστήματα και ού υπεργογάς, όσως έχει κατά λάθος γράφει στην έκτίμηση της "American Appraisals Hellas Ltd." (από το φύλλο ύπολογισμο Excel που συνοδεύει την έκτίμηση, προκύπτει το όφθον).

4.

Πίναξ στον οποίο εμφανίζονται οι  
παραδοχές ως προς το κόστος της  
ανάπτυξης, που έκανε η "American  
Appraisal Hellas Ltd." στην εκτίμησή  
της.



ikaialogitika.gr



ΑΝΩΔΟΜΑΙ	Κόστος (€/μ2)
<b>1. Οικιστική χρήση</b>	
1.1. Κατοικία - CF-U1 Ουρανοξύστης μαρίνας	2.500
1.1. Κατοικία - CF-U1 Κατοικία παραλίας / Χώρου Περιπάτου	1.400
1.1. Κατοικία - CF-U1 Παραθαλάσσιος οικισμός	2.300
1.1. Κατοικία - A-U1 (Κατοικία όπισθεν παραθαλασσιού οικισμού)	1.000
1.1. Κατοικία - A-U2 Δυτικός του Πάρκου	1.100
1.1. Κατοικία - A-U2 Ουρανοξύστης κατοικιών χώρου περιπάτου	1.500
1.1. Κατοικία - A-U3 (Χρήσεις Νοτίου Λόφου)	1.000
1.1. Κατοικία - A-U4 (Χρήσεις Βορείου Λόφου)	1.000
1.1. Κατοικία - A-U5 (Χρήσεις Περιοχής Αλίμου)	1.000
1.1. Κατοικία - Υπόγεια (όπου προβλέπεται)	600
1.2. Καταστήματα γειτονιάς - A-U1 (Όπισθεν του παραλιακού οικισμού) - έμπορικά καταστήματα	900
1.2. Καταστήματα γειτονιάς - A-U1 (Όπισθεν του παραλιακού οικισμού) - χώροι εστίασεως	1.100
1.2. Καταστήματα γειτονιάς - A-U2 (Δυτικός του Πάρκου) - έμπορικά καταστήματα	900
1.2. Καταστήματα γειτονιάς - A-U2 (Δυτικός του Πάρκου) - χώροι εστίασεως	1.100
<b>2. Τουρισμός</b>	
2.1 Ξενοδοχεία / Clubs 5* μαρίνας - CF-D1	2.800
2.1 Ξενοδοχεία / Clubs 5* παραλίας / χώρου περιπάτου - CF-D2	3.300
2.1 Ξενοδοχεία / Clubs 4* έμπορικού κέντρου - A-U3	2.300
2.1 Ξενοδοχεία / Clubs 4* θεματικού πάρκου - A-U4	2.300
2.2. Έξυπηρετούμενοι κατοικία - A-D2 (Έγκαταστάσεις Υγείας κι Ευεξίας)	1.300
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - CF-D1 (Μαρίνα) - χώροι εστίασεως	1.100
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - CF-D2 (Παραλία / Χώρος περιπάτου) - χώροι εστίασεως	600
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - A-U3 (Χρήσεις Νοτίου Λόφου) - έμπορικά καταστήματα	900
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - A-U3 (Χρήσεις Νοτίου Λόφου) - χώροι εστίασεως	1.100
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - A-U4 (Χρήσεις Βορείου Λόφου) - έμπορικά καταστήματα	900
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - A-U4 (Χρήσεις Βορείου Λόφου) - χώροι εστίασεως	1.100
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - A-U5 (Χρήσεις περιοχής Αλίμου) - έμπορικά καταστήματα	900
2.3. Εστιατόρια / bars / καφετέριες κλπ. - A-U5 (Χρήσεις περιοχής Αλίμου) - χώροι εστίασεως	1.100
2.5 Έγκαταστάσεις αθλητισμού - γυμναστηρίων - MP	900
2.6 Κτίρια μαρίνας (CF-D1)	900
<b>3. Γραφείων</b>	
3.1. Κτίρια Γραφείων - A-D1 (πλησίον του casino)	900
3.1. Κτίρια Γραφείων - A-U2 (δυτικός του πάρκου)	1.000
3.1. Κτίρια Γραφείων - A-U4 (χρήσεις περιοχής Λεωφ. Βουλιαγμένης)	900
<b>4. Εμπόριο</b>	
4.1. Εμπορικό κέντρο (mall) - CF-D1 (μαρίνα)	1.300
4.1. Εμπορικό κέντρο (mall) - A-U3 (ανατολικός του πάρκου)	1.300
4.2. Εμπορικό πάρκο - A-U3 (ανατολικός του πάρκου)	700
4.3. Υπεραγορά και super-markets A-U2 (Δυτικός του Πάρκου) - υπεραγορά	800
4.3. Υπεραγορά και super-markets A-U2 (Δυτικός του Πάρκου) - έμπορικά καταστήματα	900
4.3. Υπεραγορά και super-markets A-U2 (Δυτικός του Πάρκου) - χώροι εστίασεως	1.100
4.3. Υπεραγορά και super-markets A-U4 (Βουλιαγμένης) - υπεραγορά	800
4.3. Υπεραγορά και super-markets A-U4 (Βουλιαγμένης) - έμπορικά καταστήματα	900
4.3. Υπεραγορά και super-markets A-U4 (Βουλιαγμένης) - χώροι εστίασεως	1.100
4.4. Περιοχαι Λιανικού εμπορίου CF-D2 (Παραλία / χώρος περιπάτου) - έμπορικά καταστήματα	600
4.4. Περιοχαι Λιανικού εμπορίου A-U2 (Ουρανοξύστης κατοικιών χώρου περιπάτου) - έμπορικά καταστήματα	900
<b>5 Υγεία</b>	
5.1 Νοσοκομείο - A-D2	1.200
<b>6. Εκπαίδευση</b>	
6.1 Πανεπιστημιακό συγκρότημα - A-U4	1.200
6.2 Σχολικαι εγκαταστάσεις και έπιμορφώσεως A-U4	900
6.3 Φοιτητικη έστια A-U4	1.000
6.3 Φοιτητικη έστια (υπόγεια) A-U4	600
<b>7. Πολιτισμός</b>	
7.1 Μουσικαι και γκαλερι γλυπτών - MP	1.700
7.2 Κέντρα Πολιτισμού και Πολυχώροι (συναυλιαι κλπ.) - MP	2.000
<b>8. Αναψυχη</b>	
8.1. Εστιατόρια και καφετέριες A-U3 (Νότιος Λόφος) - έμπορικά καταστήματα	900
8.1. Εστιατόρια και καφετέριες A-U3 (Νότιος Λόφος) - χώροι εστίασεως	1.100
8.1. Εστιατόρια και καφετέριες A-U4 (Βόρειος Λόφος) - έμπορικά καταστήματα	900
8.1. Εστιατόρια και καφετέριες A-U4 (Βόρειος Λόφος) - χώροι εστίασεως	1.100
8.1. Εστιατόρια και καφετέριες - MP - έμπορικά καταστήματα	900
8.1. Εστιατόρια και καφετέριες - MP - χώροι εστίασεως	1.100
8.2. Αγορά (Τροφιμων / Υπαιθριοι / Βιολογικαι / Ελληνικαι) - MP	800
8.3. Περιοχαι Λιανικης πωλήσεως - MP - υπεραγορά	800
8.3. Περιοχαι Λιανικης πωλήσεως - MP - έμπορικά καταστήματα	900
8.3. Περιοχαι Λιανικης πωλήσεως - MP - χώροι εστίασεως	1.100
8.3 Πάρκο ψυχαγωγίας - A-U4	900
8.3 Πάρκο ψυχαγωγίας - MP	900
8.4 Τοποσήμο - MP	2.500
8.5 Κτίριο Διοικήσεως Πάρκου - MP	900
<b>9. Αθλητισμός</b>	
9.1 Αθλητικαι εγκαταστάσεις / clubs - MP	1.200
9.2 Αθλητικαι εγκαταστάσεις - MP	900
<b>10. Διατηρητέα / Διατηρήσιμα</b>	
10.2 Αντλητικός σταθμός -CF-D2	1.100
10.3 Κτίριο "Saarinen" (MP)	400
10.4 Υπόστεγα Αεροπορίας - MP	500
10.5 Πύργος Έλεγχου - MP	1.100
10.10 Κτίρια Canoe-Cayak - A-U4	500
10.11 Υποσταθμός ηλεκτρισμού - A-U2	800
<b>11. Κοινής ωφελείας</b>	
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U1	900
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U2, δυτικός του πάρκου	900
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U2, χώρου περιπάτου	900
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U3	900
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U4, χρήσεις βορειου λόφου	900
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U4, θεματικό πάρκο	900
11.1 Κοινοφελη κτίρια της A-U5	900
<b>12. Κτίρια υποδομών</b>	
12.1 Διαχειρίσεις αποβλήτων - A-D2	1.100
12.1 Διαχειρίσεις αποβλήτων - A-U4	1.100
12.2 Κέντρο διανομης ηλεκτρισμού - A-U2	800
12.3 Κτίριο Γενικής Διοικήσεως - A-U2	900

ΥΠΟΔΟΜΑΙ	Κόστος
Κατασκευή ασφαλτοτάπητος	
Έκσκαφη - Ισοπέδωσης με μικράς κλίσεις	1 €/m2
Συγκολλητική ύλη	0,5 €/m2
Υπόβασις από 3Α	2 €/m2
Άσφαλτος μια στρώσις πάχους 5 cm	6 €/m2
Σύνολον €/m2	9,5 €/m2
[1]	
Κρασπεδωθρα	16 €/m
Σύνολον €/m2	1,6 €/m2
[2]	
Κατασκευή δικτύων οργανισμών κοινής ωφελείας:	
Δίκτυον αποχετεύσεως άπλης κατασκευής κεντρικού άγωγού	150 €/m
Δίκτυον ύδρευσεως	100 €/m
Δίκτυον φυσικού αερίου	100 €/m
Δίκτυον ηλεκτροδοτήσεως (έκσκαφη, καλωδίωσις, πλήρωσις χανδακίων)	100 €/m
Δίκτυον τηλεπικοινωνιών (έκσκαφη, καλωδίωσις, πλήρωσις χανδακίων)	70 €/m
Απρόβλεπτα	19 €/m
Σύνολον €/m	539 €/m
Σύνολον €/m2	53,9 €/m2
[3]	
[1]+[2]+[3] =	65 €/m2
[4]	
Κατασκευή πλατειών *	120 €/m2
[5]	
Μέσο σταθμισμένο κόστος που άφορουσι σε ύποδομάς κοινοχρήστων χώρων	
[4]*85%+[5]*15%=	73,25 €/m2
Διαμόρφωσις ελευθέρων χώρων	25 €/m2
Διαμόρφωσις πρασίνου μητροπολιτικού πάρκου	200 €/m2
Διαμόρφωσις οδοποιίας πρασίνου μητροπολιτικού πάρκου	65 €/m2
Διαμόρφωσις οδικού δικτύου	71 €/m2

\* Αναφέρεται στην έκτιμηση της "American Appraisals Hellas Ltd." ότι δια τόν ύπολογισμό τού μέσου κόστους κατασκευής τών πλατειών, ύπελογισθη τó κόστος δημιουργίας πλακόστρωτων μονοπατιών, ή διαμόρφωσις χώρων στάσεως, ή τοποθέτησις ύψηλών στοιχείων που τονίζουν τás εισόδους πρós τήν πλατεία, ή διαμόρφωσις χώρων πρασίνου με πρηνή και άναλημματικούς τοίχους και ή δημιουργία ήμψαιθρίων καθιστικών μέ/ή χωρίς στέγασ.

ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΙΣ ΠΑΡΚΟΥ	Κόστος
Ετήσια συντήρησις τού πάρκου	114 €/m2
Τμηματικη πρόσληψις 150 έργαζόμενων με μηνιαίο μικτό κόστος	1600 €/έργαζόμενο

(άναπροσαρμοζόμενο με έπιτόκιο δεκαετίας 1,5%)  
(άναπροσαρμοζόμενο με έτησιο έπιτόκιο 1,5%)

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΣΩΝ ΑΦΟΡΑ ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	
Εμπορικό κέντρο (mall)	
Κοινόχρηστα έξοδα, επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	3%
Έξοδα προσωπικού επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	4%
Έξοδα οργανισμών κοινής ωφελείας επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	3%
Έξοδα φύλαξεως επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	3%
Έξοδα καθαριότητος επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	3%
Έξοδα marketing επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	4%
Έξοδα συντήρησεως επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	3%
Έξοδα γενικής διοικήσεως και λειτουργίας επί των συνολικών έτησιών εσόδων	1%
Άμοιβη διαχειριστου επί των συνολικών έτησιών εσόδων	4%
Λοιπα έξοδα επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	1,5%
Λοιπα έμπορικαι έκμεταλλεύσεως	
Έξοδα συντήρησεως, επί των συνολικών εσόδων από ένοικια	1%
Έξοδα δια ασφάλεια, επί του κόστους κατασκευής της αναπτύξεως των λοιπών έμπορικών έκμεταλλεύσεων	0,1%
Αποθεματικό δια 12ετη άνακαίνισις, επί του κόστους κατασκευής της έπιμέρους αναπτύξεως	0,75%

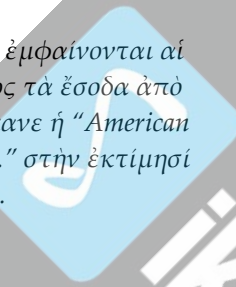
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ: Αναφέρεται στην έκτιμηση της "American Appraisals Hellas Ltd." ότι στο άνωτέρω σταθμισμένο κόστος περιλαμβάνονται και τά έξοδα συμβούλων, μηχανικών κλπ., όπως και τά άπρόβλεπτα έξοδα που βαρύνουν ένα έργο.

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΩΔΟΜΩΝ	
Έπιχειρηματικό όφελος επί τού συνολικού ως άνω κόστους	10%
Έργολαβικό όφελος επί τού συνολικού ως άνω κόστους	10%
Κόστος έκπονήσεως μελετών επί τού συνολικού ως άνω κόστους (περιλαμβάνον τήν έκπόνησις πολεοδομικών, κτιριακών μελετών, έγκρίσεων ειδικών έργων, μελέτας περιβαλλοντικών έπιπτώσεων, άδειας δομήςσεως / καταδείξεως).	1,50%
Κόστος προωθήσεως τών επαγγελματικών ακινήτων και οικπέδων, επί των συνολικών πωλήσεων	2%
Κόστος προωθήσεως τών οικιστικών ακινήτων, επί των συνολικών πωλήσεων	6%
Κόστος έκπονήσεως τών μελετών ΕΣΧΑΔΑ όσον άφορα στάς δυο ζώνας αναπτύξεως τού παρακτίου μετώπου (€) *	100.000.000

\* Πάντως στο ύπολογιστικό φύλλο Excel που μου παρέδωσε ή "American Appraisals Hellas Ltd.", ως κόστος έκπονήσεως τών μελετών ΕΣΧΑΔΑ, φαίνεται νά έχη ληφθή ή τιμή τών 50.000 € και όχι τών 50.000.000 € ανά ζώνη.

5.

Πίναξ στον οποίο εμφανίζονται οι  
παραδοχές ως προς τα έσοδα από  
ξενοδοχεία, που έκανε η "American  
Appraisal Hellas Ltd." στην εκτίμησή  
της.



ikaialogitika.gr

Ξενοδοχείο	2,1 Ξενοδοχεία / Clubs 5* μαρίνας - CF-D1		2,1 Ξενοδοχεία / Clubs 5* παραλίας / χώρου περιπάτου - CF-D2		2,1 Ξενοδοχεία / Clubs 4* έμπορικού κέντρου - A-U3		2,1 Ξενοδοχεία / Clubs 4* θεματικού πάρκου - A-U4	
Τύπος δωματίου	Δίκλινα	Junior	Δίκλινα	Junior	Δίκλινα	Junior	Δίκλινα	Junior
Επιφάνεια δωματίου (m2)	35	65	35	65	35	50	35	50
Αριθμός δωματίων	167	71	59	25	182	98	137	74
Τιμή δωματίου (€) (ύψηλη / μέση / χαμηλή περίοδος)	310 / 205 / 140	620 / 500 / 380	310 / 205 / 140	620 / 500 / 380	95 / 95	85 / 85	110 / 110	100 / 100

ΠΑΡΑΔΟΧΑΙ								
Ημέραι λειτουργίας της μονάδος	365		365		365		365	
Ημέραι ύψηλης / μέσης / χαμηλής περιόδου	120 / 60 / 185		120 / 60 / 185		150 / 215		150 / 215	
Μέση πληρότης, ανάλογως περιόδου (ύψηλης / μέσης / χαμηλής)	95% / 69% / 46%		95% / 69% / 46%		90% / 80%		90% / 80%	
Έσοδα από εστιατόρια (food & beverage) επί των συνολικών εσόδων των δωματίων	60-65%		60-65%		45%		45%	
Έσοδα από SPA επί των συνολικών εσόδων των δωματίων	15-25%		15%		15%		15%	
Έσοδα από λοιπάς δραστηριότητας επί των συνολικών εσόδων των δωματίων	20-25%		25%		25%		25%	
Έσοδα των Έστιατορίων επί των συνολικών εσόδων της έκμεταλλεύσεως food & beverage	60-65%		65%		65%		65%	
Έσοδα SPA επί των συνολικών εσόδων SPA	70-75%		75%		0%		0%	
Λοιπά έσοδα επί των συνολικών εσόδων του Ξενοδοχείου	25-30%		30%		30%		30%	
Διοικητικά και Γενικά Έξοδα επί των συνολικών εσόδων του Ξενοδοχείου	3%		3%		5%		5%	
Διαχειριστικά Έξοδα επί των συνολικών εσόδων του Ξενοδοχείου	3%		3%		3%		3%	
Έξοδα προωθησεως επί των συνολικών εσόδων του Ξενοδοχείου	6%		6%		5%		5%	
Έξοδα συντηρήσεως επί των συνολικών εσόδων του Ξενοδοχείου	9%		9%		9%		9%	
Έξοδα Οργανισμών Κοινής Ωφελείας επί των συνολικών εσόδων του Ξενοδοχείου	7%		7%		7%		7%	
Αποθεματικό διά έκτακτον συντήρησι επί του κόστους κατασκευής του Ξενοδοχείου	1%		1%		1%		1%	
Έξοδα διά ασφάλεια επί του κόστους κατασκευής του Ξενοδοχείου	0,1%		0,1%		0,1%		0,1%	
Έξοδα ανακαινίσεως της μονάδος σέ ποσοστό 5% επί του κόστους κατασκευής του Ξενοδοχείου, ανά δεκαπενταετία	5%		5%		5%		5%	

\* Σχετικός με το Ξενοδοχείο του casino, ο έκτιμητικός οίκος έκανε την εκτίμησι ότι πωλείται το οικόπεδο (εθεώρησε την κατασκευη casino μη πιθανή).

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: CD-ROM

Παρατίθεται στο όπισθόφυλλο τῆς παρούσης πραγματογνωμοσύνης μονὰς ψηφιακοῦ δίσκου, στὴν ὁποία συμπεριλαμβάνονται τὰ στοιχεῖα ποὺ ἔτεθησαν ὑπ' ὄψιν τοῦ ὑποφαινομένου πραγματογνώμονος, καθὼς καὶ αὐτὰ ποὺ ἀνεζήτησα ὁ ἴδιος (κυρίως Νόμους κλπ.).

Μεταξὺ τῶν στοιχείων αὐτῶν παρατίθεται τὸ φύλλο ὑπολογισμοῦ Excel τῆς «ἐκτιμήσεως Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.» (μὲ τοὺς μαθηματικοὺς τύπους, ἀπὸ ὅπου προκύπτει τὸ ἐκτιμητικὸ ἀποτέλεσμα): α) ὅπως μοῦ προσεκομίσθη ἀπὸ τὴν “American Appraisal Hellas Ltd.”· β) ὅπως ἐγὼ τὸ τροποποίησα (μὲ τὴν ἀλλαγὴ τοῦ συντελεστοῦ προεξοφλήσεως).

Ἐπίσης συμπεριλαμβάνεται σὲ ψηφιακὴ μορφή ἢ ἰδίᾳ ἢ πραγματογνωμοσύνη.

A large, semi-transparent watermark is oriented diagonally across the page. It features a blue square icon with a white stylized 'i' on the left, followed by the text 'ikaiologitika.gr' in a blue, sans-serif font.





## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I.	Είσαγωγή	1
II.	Ό Μητροπολιτικός Πόλος Έλληνικού - Αγίου Κοσμά (Μ.Π.Ε.Α.)	8
	A. Υφισταμένη κατάσταση του ακινήτου	10
	B. Το ακίνητο και το περιβάλλον του	14
	α. Πολεοδομικά και άλλα στοιχεία όμορων δήμων	15
	β. Κτηματομεσιτικά στοιχεία όμορων δήμων	18
III.	Ίδιοκτησιακό καθεστώς του εκτιμωμένου	23
	α. Σύντομο Ιστορικό	23
	β. Ό Ν. 3986/2011 και το Δικαίωμα Έπιφανείας - Έμπράγματα Δικαιώματα	26
	γ. Η ύπογραφεΐσα Σύμβασις	29
IV.	Ό Νόμος 4062/2012	39
	α. Γενικώς, περι της έγκρίσεως και έφαρμογής του Σχεδίου	40
	β. Έπιτρεπόμεναι χρήσεις γής κι όροι δομήσεως	47
	γ. Διατηρητέα ακίνητα εντός της εκτάσεως του Μ.Π.Ε.Α.	59
	δ. Παρατηρήσεις έπι του Νόμου	60
V.	Άρχαι της «Έκτιμητικής»	64
	α. Προκαταρκτικώς, περι έμπορικής κι επενδυτικής αξίας	64
	β. Έκτίμησις της επενδυτικής αξίας του «σεναρίου Foster»	68
VI.	Το «σενάριο Foster» και ή «έκτίμησις Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.»	75
	A. Μελέτη του «σεναρίου Foster»	75
	α. Προτεινόμεναι ζώναι (ειδικαί χρήσεις γής / δόμησις)	78
	β. Προτεινόμενα έργα - ύποδομαί	87
	γ. Χρονοδιάγραμμα της αναπτύξεως	90
	δ. Κόστος του έργου	90
	ε. Συμβατότης του «σεναρίου Foster» ως προς τὰ του «Νόμου Μ.Π.Ε.Α.»	91
	στ. Παρατηρήσεις έπι του «σεναρίου Foster»	98
	B. Μελέτη της «έκτιμήσεως Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.»	99
	α. Προκαταρκτικαί παραδοχαί της εκτιμήσεως	105
	β. Παραδοχαί της εκτιμήσεως δια την εύρεσι των ταμιακων ροων	106
	γ. Συντελεστής προεξοφλήσεως	120
	δ. Κόστος μετεγκαταστάσεως δημοσιων υπηρεσιων που έδράζονται στον	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι (Φωτογραφίαι, Αποτυπώσεις, Σχεδιαγράμματα)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ (Πίνακες)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ (Μονὰς ψηφιακοῦ δίσκου περιέχουσα προσκομισθέντα στοιχεία)

