

Συνοπτική παρουσίαση της πραγματογνωμοσύνης του Γ. Αναματερού για την αξία του Ελληνικού

Διαταγή πραγματογνωμοσύνης από τον εισαγγελέα οικονομικού εγκλήματος

Με το υπ. αρ. 10871/13-11-2014 έγγραφο του Εισαγγελέως Οικονομικού Εγκλήματος ορίστηκε ο κ. Γεώργιος Θ. Αναματερός ως πραγματογνώμων για να εκτιμήσει την εμπορική αξία του ακινήτου «Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (ΜΠΕΑ)». Αποκλειστικός στόχος της πραγματογνωμοσύνης ήταν να διερευνηθεί αν το τίμημα (559.792.000 ευρώ τοις μετρητοίς) που είχε συμφωνηθεί μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και της επενδύτριας εταιρείας Lamda Development A.E., με βάση την εκτίμηση -κατ' εντολήν του ΤΑΙΠΕΔ- του οίκου American Appraisal Hellas Ltd, είναι εύλογο ή αντιθέτως χαμηλό. Η «εκτίμηση ΤΑΙΠΕΔ» βασίζεται στο Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ΜΠΕΑ που εκπονήθηκε από το διεθνές αρχιτεκτονικό γραφείο «Foster&Partners».

Έκταση ακινήτου

Σύμφωνα με το άρθρο 7 Ν.4062/2012 η έκταση του ακινήτου είναι 6.205.677 τ.μ. Σ' αυτήν περιλαμβάνεται ο αιγιαλός και η παραλία συνολικής έκτασης 197.602 τ.μ., που είναι κοινόχρηστοι χώροι, επομένως η καθαρή έκταση είναι 6.008.075 τ.μ. (πρώην Αεροδρόμιο Ελληνικού 5.249.873 τ.μ., παράκτιο μέτωπο 758.202 τ.μ.).

Η συνολική δόμηση των υφιστάμενων κτιρίων εντός ακινήτου είναι, σύμφωνα με τη μελέτη ΕΜΠ, 494.310 τ.μ. Πλείστοι αρχαιολογικοί χώροι έχουν ανακαλυφθεί σε πολλά σημεία του ακινήτου.

Η σύμβαση μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ, Lamda Development και ελληνικού Δημοσίου

Στη διαγωνιστική διαδικασία συμμετείχαν αρχικά 9 υποψήφιας εταιρείες, στο δεύτερο γύρο προκρίθηκαν 4 (11/9/2012), αποσύρθηκε η μία εξ αυτών και το ΤΑΙΠΕΔ κάλεσε 3 (6/12/2013) να υποβάλλουν τελικές προσφορές για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της «Ελληνικό Α.Ε». Η μοναδική εταιρεία που υπέβαλε τελικά προσφορά για το επιχειρηματικό της σχέδιο (σχέδιο Foster) ήταν η Lamda Development A.E. (27/2/2014). Η προσφορά δεν έγινε δεκτή γιατί ήταν μικρότερη της «εκτίμησης ΤΑΙΠΕΔ». Η δεύτερη προσφορά της εταιρείας έγινε τελικά δεκτή (26/3/2014).

Από την Οικονομική Εισαγγελία παραδόθηκε στον πραγματογνώμονα αρθρογραφία στον Τύπο, σύμφωνα με την οποία η Lamda Development δεν πληρούσε τα κριτήρια να προκριθεί στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού, καθώς παρουσίαζε παθητικό στους ισολογισμούς της.

Τα βασικά σχέδια και εκθέσεις που υποστηρίζουν τη σύμβαση

Σχέδιο Γενικής Διάταξης ΜΠΕΑ (Concept Masterplan for the Metropolitan Site of Hellinikon), Σενάριο Foster (ανατέθηκε στο διεθνές αρχιτεκτονικό γραφείο Foster&Partners από τη Lamda Development το 2013).

Έκθεση Κόστους Έργου (Project Cost Report) που συνέταξε η εταιρεία OneArup & Partners Ltd κατ' εντολήν της επενδύτριας εταιρείας (20-2-2014).

Έκθεση συμβατότητας ως προς τα επιτρεπόμενα από τον Νόμο, ιδίως τον νόμο 4062/2012, σχετικά με το Σενάριο Foster, που συνέταξε η εταιρεία Δέκαθλον κατ' εντολήν του ΤΑΙΠΕΔ (11-3-2014).

Έκθεση Εκτίμησης της επενδυτικής αξίας του ΜΠΕΑ με βάση το Σενάριο Foster, από την εταιρεία εκτιμητών American Appraisal Hellas Ltd κατ' εντολήν του ΤΑΙΠΕΔ (18-3-2014).

Μελέτη εκτίμησης του κόστους μετεγκατάστασης φορέων δημοσίου χαρακτήρα που στεγάζονται στις εγκαταστάσεις του χώρου του Ελληνικού κατ' εντολήν της «Ελληνικό ΑΕ» (Ιούλιος 2013).

Το περιεχόμενο της σύμβασης αγοραπωλησίας

Η Σύμβαση Αγοραπωλησίας υπογράφηκε στις 14-11-2014 μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ, Hellinikon Global SA, Lamda Development AE και Ελληνικού Δημοσίου, εκπροσωπούμενου από τους συναρμόδιους υπουργούς Οικονομικών, Υποδομών/Μεταφορών/Δικτύων, Περιβάλλοντος/Ενέργειας/Κλιματικής Αλλαγής, Πολιτισμού και Αθλητισμού/Τουρισμού και αφορά στο σύνολο των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.». Είχε ήδη περιέλθει και τυπικώς στην «Ελληνικό Α.Ε.» το τμήμα του Παράκτιου Μετώπου.

Αναβλητικές αιρέσεις

Η αγοραπωλησία των μετοχών τελεί υπό την εκπλήρωση μιας σειράς όρων. Πρέπει, λοιπόν:

- Να έχει εγκριθεί με ΠΔ, αφού πρώτα κυρωθεί από το Ελληνικό Κοινοβούλιο, το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, το τελικό, δηλαδή, σχέδιο του ΜΠΕΑ που θα προκύψει βάσει του νόμου 4062/2012 και του «σχεδίου Foster» χωρίς, πάντως, να διαφέρει ουσιωδώς από αυτό.
- Να έχουν μεταβιβαστεί στην Ελληνικό Α.Ε., δηλαδή την επενδύτρια εταιρεία, τα Εμπράγματα Δικαιώματα του ακινήτου: το Δικαίωμα Επιφανείας για 99 έτη(!) και το 30% εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας.
- Να έχει συσταθεί φορέας επιφορτισμένος με τη διαχείριση και λειτουργία των κοινοχρήστων χώρων κ.λπ. εντός ΜΠΕΑ, καθώς και με είσπραξη και διαχείριση οποιωνδήποτε ανταποδοτικών τελών και ανάλογων χρήσεων.
- Να μην εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή να μην επέλθει Γεγονός Ανωτέρας Βίας που να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της δομήσιμης επιφάνειας κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5%.
- Να έχει θεσπίσει το Ελληνικό Δημόσιο γενικό νομοθετικό πλαίσιο για τη χορήγηση αδειών λειτουργίας καζίνο.
- Να έχουν απορριφθεί οριστικά οι εκκρεμούσες αιτήσεις ακυρώσεως.
- Να έχει παραδοθεί το ακίνητο ελεύθερο από κατοχή τρίτων στο σύνολό του. Εξ αυτών συνάγεται ότι το κόστος μετεγκατάστασης βαρύνει αποκλειστικώς τον πωλητή.
- Αν οι ανωτέρω όροι δεν έχουν εκπληρωθεί μέχρι τις 13-11-2016 ο αγοραστής δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση.

Το τίμημα

Ο αγοραστής θα καταβάλει τίμημα 915.000.000 ευρώ όχι τοις μετρητοίς, αλλά σε βάθος 10 ετών από την ημερομηνία μεταβίβασης, όπως φαίνεται στον παρακάτω σχετικό πίνακα.

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

Προκειμένου να γίνει αναγωγή της ανωτέρω οικονομικής αξίας του τιμήματος σε παρούσα αξία (αξία τοις μετρητοίς, δηλαδή) η Σύμβαση αναφέρει ότι πρέπει να χρησιμοποιηθεί ένα επιτόκιο (συντελεστής) προεξόφλησης ίσο προς 12%. Κατά την άποψη του πραγματογνώμονα, ο συντελεστής αυτός είναι υψηλός. Η σχετική συλλογιστική αναπτύσσεται σε επόμενα κεφάλαια της πραγματογνωμοσύνης. Άλλα κεφάλαια που περιέχονται στη σύμβαση αφορούν: δικαιώματα του ΤΑΙΠΕΔ επί των αποδόσεων, που ο πραγματογνώμων θεωρεί εξαιρετικά αμφίβολα, Αναλήψεις Κινδύνου Αγοραστή, Υποχρεώσεις Αγοραστή - Πωλητή, Αποζημιώσεις από το Ελληνικό Δημόσιο στον Αγοραστή, το Γεγονός Εκτεταμένης Ανωτέρας Βίας, καθώς και Διάφορα άλλα θέματα.

Σχέδιο ολοκληρωμένης ανάπτυξης ΜΠΕΑ/Σχέδιο Foster

Μια πόλη με κτίρια πολλαπλών χρήσεων εμβαδού 2.893.907 τ.μ. που θα προσελκύσει περίπου 27.000 κατοίκους

Το σχέδιο Foster προβλέπει τις παρακάτω χρήσεις με στοιχεία χωροθέτησης στο σύνολο του ακινήτου - Παράκτιο Μέτωπο και πρώην Αεροδρόμιο - εμβαδού 2.893.907 τ.μ.

Χρήσις	Δόμησις (m ²)			
	Παράκτιο μέτωπο	Πρώην Αεροδρόμιο	Μητρο/κό Πάρκο	ΣΥΝΟΛΟΝ ανά χρήσι
1 Οικιστική	90.000	971.175		1.061.175
2 Τουριστική	51.600	244.126		295.726
3 Γραφείων		280.000		280.000
4 Έμπορική	38.500	235.000		273.500

Χρήσις	Δόμησις (m ²)			
	Παράκτιο μέτωπο	Πρώην Αεροδρόμιο	Μητρο/κό Πάρκο	ΣΥΝΟΛΟΝ ανά χρήσι
5 Υγείας και Προνοίας		75.396		75.396
6 Εκπαιδεύσεως		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 Υποδομών		26.808		26.808
ΣΥΝΟΛΟΝ ανά έκτασιν	181.525	2.383.192	329.190	2.893.907

Ειδικότερα, το «σχέδιο Foster» προτείνει τα παρακάτω όσον αφορά τις χρήσεις και τη χωρική οργάνωση των χρήσεων:

1. CF-U1 Πολεοδομική ζώνη επί του παράκτιου μετώπου στα δυτικά-βορειοδυτικά του ΜΠΕΑ - σήμερα Αθλητικό Κέντρο Αγίου Κοσμά - εμβαδού 300.777 τ.μ. με χρήση «αμιγούς κατοικίας» και πολεοδομικές ενότητες:
- παραθαλάσσιος οικισμός «Sea Front Town» με πολυτελείς βίλλες με πισίνες και κτίρια κατοικίας,
- αναμόρφωση παραλίας, χώρος περιπάτου, κατοικίες και ουρανοξύστης κατοικιών 50 ορόφων και 45.000 τ.μ.

2. CF-D2 Ζώνη ανάπτυξης εντός του παράκτιου μετώπου με εμβαδόν 84.425 τ.μ. στη θέση «Ακρωτήριο». Σε αυτή χωροθετούνται πολυτελές ξενοδοχείο, εστιατόρια-καφέ, καταστήματα λιανικού εμπορίου, εθνικό ενυδρείο.

3. A-U1 Πολεοδομική ζώνη εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα βορειοδυτικά αυτής (εκεί που βρίσκονται σήμερα το κτίριο του π. Δυτικού Αεροδρομίου και τα ολυμπιακά γήπεδα ξιφασκίας και μπάσκετ), εμβαδού 265.117 τ.μ. με χρήση «γενικής κατοικίας» («Residential Behind Sea Front Town»), σε άμεση γειτνίαση δυτικά με τον παραθαλάσσιο οικισμό (προβλέπεται υπογειοποίηση της λεωφόρου Ποσειδώνος) και ανατολικά με το Μητροπολιτικό Πάρκο. Σ' αυτή τη ζώνη χωροθετούνται κτίρια κατοικιών, εμβαδού 190.000 τ.μ., εκ των οποίων 160.000 τ.μ. θα είναι ψηλά κτίρια με καταστήματα (9.475 τ.μ.) και κοινωφελή κτίρια (53.758 τ.μ.).

4.A-U2 Πολεοδομική ζώνη εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα νοτιοδυτικά αυτής, εμβαδού 384.282 τ.μ. («Park Westand Residential Tower») με χρήση «γενικής κατοικίας» και «πολεοδομικού κέντρου». Κυρίαρχο ρόλο θα έχει ένας ουρανοξύστης μικτών χρήσεων 35 ορόφων με κατοικίες, καταστήματα, κοινωφελείς χρήσεις. Τα άλλα κτίρια της ζώνης είναι κατοικίες, γραφεία, υπεραγορές, καταστήματα γειτονιάς και κοινωφελή κτίρια.

5. CF-D1 Ζώνη ανάπτυξης εντός του παράκτιου μετώπου, στα νοτιοδυτικά της όλης έκτασης του ΜΠΕΑ (εκεί που βρίσκεται το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας και η μαρίνα), εμβαδού 373.000 τ.μ. με γενική χρήση «τουρισμού-αναψυχής» («Marina»). Πέραν των κτιρίων της μαρίνας θα υπάρχουν πολυτελή ξενοδοχεία, ελικοδρόμιο, εμπορικό κέντρο (mall), εστιατόρια-μπαρ καφετέριες.

6. A-D1 Ζώνη ανάπτυξης εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα νότια αυτής (σήμερα περιοχή υπηρεσιών ΥΠΑ και απόληξη δρόμου απογείωσης - προσγείωσης) εμβαδού 381.395 τ.μ. με γενικές χρήσεις «τουρισμού-αναψυχής» και «επιχειρηματικού πάρκου» («Integrated Casino Resort»). Θα υπάρχουν εγκαταστάσεις casino, ξενοδοχεία, συνεδριακοί χώροι, κτίρια γραφείων/τοπότητα-ουρανοξύστες, γήπεδο γκολφ σε γειτνίαση με το υπάρχον.

7. A-D2 Ζώνη ανάπτυξης εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα νότια αυτής, (εκεί που καταλήγει ο πρώην διάδρομος προσγείωσης - απογείωσης), εμβαδού 251.356 τ.μ., με γενικές χρήσεις «επιχειρηματικού πάρκου» και «μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών» («Health and Wellness Waste Management Services»). Στην έκταση αυτή θα υπάρχουν εγκαταστάσεις υγείας και ευεξίας, κατοικίες και εγκαταστάσεις επεξεργασίας στερεών αποβλήτων.

8. A-U3 Πολεοδομική ζώνη εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου νοτιοανατολικά αυτής εμβαδού 621.229 τ.μ. (σε άμεση γεινίαση με τη λεωφόρο Βουλιαγμένη, βορείως της συνοικίας «Άνω Ελληνικό»). Εδώ θα αναπτυχθεί το εμπορικό πάρκο («Retrait Park/Mall»). Γενική χρήση θα είναι «πολεοδομικό κέντρο» και κυρίαρχο ρόλο θα έχει το εμπορικό κέντρο (mall) 160.000 τ.μ. και ουρανοξύστης 35 ορόφων. Δυτικότερα, στην έκταση που βρίσκεται τώρα το κεντρικό κτίριο της ΕΜΥ οι χρήσεις θα είναι «αμιγούς και γενικής κατοικίας». Θα υπάρχουν πέραν των κτιρίων κατοικιών εμβαδού 290.000 τ.μ., εκ των οποίων 140.000 τ.μ. σε ψηλά κτίρια, εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες, εμβαδού 37.771 τ.μ. και κοινωφελή κτίρια εμβαδού 55.678 τ.μ.

9. A-U4 Πολεοδομική ζώνη εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα βορειοανατολικά αυτής, εμβαδού 1.159.689 τ.μ., σε τρεις διακριτές ενότητες. Στη μία σε άμεση γεινίαση με τη λεωφόρο Βουλιαγμένης («Vouliagmenis») η γενική χρήση θα είναι πολεοδομικού κέντρου. Κυρίαρχο ρόλο θα έχει ένας ουρανοξύστης 35 ορόφων, επίσης κτίρια γραφείων 250.000 τ.μ., υπεραγορές 60.000 τ.μ., ιδιωτικό πανεπιστημιακό συγκρότημα 60.000 τ.μ., σχολεία και εγκαταστάσεις επιμόρφωσης 10.000 τ.μ. Λίγο δυτικότερα, στην έκταση που καταλαμβάνεται από τον λόφο Χασάνι, οι γενικές χρήσεις θα είναι «αμιγούς και γενικής κατοικίας», με πολυτελείς κατοικίες 113.700 τ.μ., εστιατόρια, καφετέριες, η φοιτητική εστία του πανεπιστημιακού συγκροτήματος και κοινωφελή κτίρια. Ακόμα δυτικότερα βρίσκεται η έκταση που χαρακτηρίζεται ως θεματικό πάρκο («Theme Park») με γενική χρήση «τοπικού κέντρου γειτονιάς». Σ' αυτή θα αναπτυχθεί πάρκο ψυχαγωγίας («fan-park»), εμβαδού 70.000 τ.μ., δεδομένου ότι υπάρχουν ήδη η τεχνητή λίμνη και οι εγκαταστάσεις canoe-cayak, εμβαδού 7.200 τ.μ., που θα διατηρηθούν. Θα υπάρχει, επίσης, ξενοδοχείο 4 αστέρων 30.000 τ.μ., κοινωφελή κτίρια 25.000 τ.μ. και εγκαταστάσεις διαχείρισης αποβλήτων.

10. A-U5 Πολεοδομική ζώνη εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα βόρεια αυτής, εμβαδού 147.088 τ.μ. με χρήση «αμιγούς και γενικής κατοικίας». Σε αυτή την έκταση θα υπάρχουν κτίρια κατοικιών 100.000 τ.μ., με τα 80.000 τ.μ. σε υψηλά κτίρια, εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες και κοινωφελή κτίρια.

11. A-D3 Ζώνη ανάπτυξης εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου στα βόρεια αυτής, εμβαδού 48.165 τ.μ., με γενική χρήση «μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών» («WaterTreatment»).

12. MP Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και αναψυχής εντός της έκτασης του πρώην Αεροδρομίου και στο κέντρο περίπου της όλης έκτασης του ΜΠΕΑ, εμβαδού 2.000.553 τ.μ. («MetropolitanPark»). Θα χωρίζεται στις παρακάτω εκτάσεις: Φυσικό Κέντρο Τραχώνων, Αθλητικό Κέντρο Τραχώνων, Περιοχή Υποστέγων Ελληνικού, όπου θα προστεθούν νέα κτίρια και λαϊκή αγορά («fleamarket»), Δασότοπος Αττικής, Πάρκο Γλυπτών Ελληνικού με Πύργο Κέντρου Τέχνης 450.000 τ.μ., Εκθεσιακό Κέντρο Ελληνικού 350.000 τ.μ., Αστικό Αγροί 250.000 τ.μ.. Η συνολική δόμηση στο Μητροπολιτικό Πάρκο θα είναι 329.190 τ.μ.

Το δικαίωμα επιφανείας

Ο νόμος 3986/2011 - ο ιδρυτικός νόμος του ΤΑΙΠΕΔ - εισάγει στην ελληνική νομοθεσία την έννοια της «Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας επί Δημόσιων Κτημάτων», που σημαίνει ότι δίνεται το δικαίωμα σε έναν ιδιώτη να εκμεταλλεύεται

για μια χρονική περίοδο ένα κτήριο που παραμένει δημόσιο, όμως η χρονική αυτή περίοδος κυμαίνεται μεταξύ 5 και 50 ετών. Στο τέλος της περιόδου τα κτίρια περιέρχονται στον κύριο του κτήματος, δηλαδή το Ελληνικό Δημόσιο και ο επιφανειούχος δεν έχει δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση ή να τα κατεδαφίσει.

Με βάση την υπ' αριθμ. 225/7.1.2013 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΦΕΚ Β 15/10.1.2013) έχουν μεταβιβαστεί και περιέλθει χωρίς αντάλλαγμα από το Ελληνικό Δημόσιο στο ΤΑΙΠΕΔ:

- Το δικαίωμα επιφανείας του ΜΠΕΑ για χρονική περίοδο 99 ετών
- 30% ποσοστό εξ αδιαιρέτου του ΜΠΕΑ κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή. Με την υπ αρ 234/ 24-4-2013 απόφαση της ΔΕΑΑ (ΦΕΚ Β 1020/25-4-2013) εξαιρούνται από τη παραπάνω μεταβίβαση ο αιγιαλός και η παραλία.

Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης

Το σχέδιο Foster εμφανίζει ένα χρονοδιάγραμμα 25ετούς ανάπτυξης σε 4 φάσεις. **Φάση 1α**, από το πρώτο έτος έως το πέμπτο έτος, όπου θα αρχίσει να αναπτύσσεται το παράκτιο μέτωπο.

Φάση 1β, από το έκτο έως το δέκατο έτος, όπου θα αρχίσουν να αναπτύσσονται το εμπορικό πάρκο και τα γραφεία της λεωφόρου Βουλιαγμένης, ο ουρανοξύστης κατοικιών της μαρίνας και το καζίνο με το ξενοδοχείο του.

Φάση 2, από το ενδέκατο έως το δέκατο πέμπτο έτος, όπου θα αρχίσουν να αναπτύσσονται οι περιοχές προς πολεοδόμηση A-U1, A-U2, A-U4, το πανεπιστημιακό ίδρυμα, οι εστίες πολιτισμού, το κέντρο υγείας και ευεξίας.

Φάση 3, από το δέκατο έκτο έως το εικοστό πέμπτο έτος όπου θα αρχίσουν να αναπτύσσονται οι περιοχές προς πολεοδόμηση A-U3 και A-U5 και το θεματικό πάρκο της A-U4.

Σε όλη τη διάρκεια του έργου θα υλοποιούνται σταδιακά έργα υποδομής.

Κόστος του έργου

Το κόστος του έργου ανατέθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ στην OveArup & Partners Ltd. Η πραγματογνωμοσύνη δεν υπεισέρχεται στην κριτική των παραδοχών της εταιρείας, σημασία έχει σε ποιες παραδοχές κόστους βασίστηκε η American Appraisal Hellas Ltd.

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

Επισημαίνεται από τον πραγματογνώμονα ότι στο συνολικό ποσόν δεν έχουν συμπεριληφθεί ούτε τα απρόοπτα που η έκθεση προσδιορίζει στο 15% του ποσού ούτε το κόστος συντήρησης και διαχείρισης των κοινόχρηστων χώρων που η έκθεση προσδιορίζει στα περίπου 158 εκατ. ευρώ.

Συμβατότητα Σχεδίου Foster με τα προβλεπόμενα από το νόμο ΜΠΕΑ 4062/2012

Η συμβατότητα του σχεδίου Foster με τον Ν4062/2012 ελέγχθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ με βάση την τεχνική έκθεση της εταιρείας Δέκαθλον. Η έκθεση δεν αμφισβητεί τη συμβατότητα, παρόλα αυτά κάνει ορισμένες παρατηρήσεις:

α. Προκειμένου να εγκριθεί με ΠΔ το σχέδιο θα πρέπει να καταρτιστεί αναλυτικότερη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με το άρθρο 6 της υπ. αρ. 107017/2006 Κοινής Υπουργικής Απόφασης, κατά απόλυτη προτεραιότητα.

β. Χρειάζεται να αιτιολογηθούν επαρκέστερα οι λόγοι για τους οποίους θα πρέπει να υπάρξει παρέκκλιση από τους όρους δόμησης που έχουν τεθεί: ύψη κτιρίων, συντελεστές δόμησης ανά ενότητα. Να σημειωθεί ότι Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων δεν έχει εκπονηθεί και εγκριθεί πριν από την ψήφιση του ν 4062/12, όπως ορίζει η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2001/42/ΕΚ. Γι αυτό έχει κατατεθεί σχετική αναφορά στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο από την *Επιτροπή Αγώνα για το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού*.

Επίσης, η τεχνική έκθεση διατυπώνει επιφυλάξεις για το αν θα επιτραπεί δόμηση στη χερσόνησο Αγ. Κοσμά, με δεδομένο το διάταγμα κήρυξης του εκεί αρχαιολογικού χώρου.

Ο πραγματογνώμων προβαίνει σε έλεγχο χρήσεων γης και επιτρεπόμενων στοιχείων δόμησης, δεδομένου ότι διαπίστωσε παραλείψεις σε ορισμένα στοιχεία της τεχνικής έκθεσης της Δέκαθλον.

Περιοχή	Μεγίστη / ελάχιστη επιτρεπ. έκτασις (m ²)	Προτεινομένη έκτασις	Αποτέλεσμα έλεγχου
Μητροπολιτικό πάρκο	2.000.000 (έλαχ.)	2.000.553	ναί
CF-U1	303.280 (μεγ.) ¹⁴⁶	300.777	ναί

Περιοχή	Μέγιστος κατά κανόνα Σ.Δ.	Επιφάνεια περιοχής (m ²)	Μεγίστη επιτρεπομένη κατά κανόνα δόμησης (m ²)	Προτεινομένη Δόμησης (m ²)	Αποτέλεσμα έλεγχου
Μ.Π.Ε.Α.	0,5	6.008.075	3.004.033	2.893.907	ναί
ΜΡ (Μητρ. πάρκ.)			400.000 + δόμησης ύψη-λου κτιρίου ¹⁴⁷	329.190	ναί
Παράκτιο μέτωπο	0,25	758.202	189.550	181.525	ναί ύ.π. ¹⁴⁸

Περιοχή	Μέγιστος κατά κανόνα Σ.Δ.	Επιφάνεια περιοχής (m ²)	Μεγίστη επιτρεπομένη κατά κανόνα δόμησης (m ²)	Προτεινομένη Δόμησης (m ²)	Αποτέλεσμα έλεγχου
CF-U1	0,6	300.777	180.470	90.040	ναί ¹⁴⁹
CF-D1	0,2	373.000	74.600	74.600	ναί
CF-D2	0,2	84.425	16.885	16.885	ναί ύ.π. ¹⁵⁰
A-U1	0,8	265.117	212.094	253.233	κ.κ. όχι ¹⁵¹
A-U2	0,8	384.282	307.426	354.772	κ.κ. όχι ¹⁵²
A-U3	0,8	621.229	496.983	583.719	κ.κ. όχι ¹⁵³
A-U4	0,8	1.150.689	920.551	818.958	ναί
A-U5	0,8	147.088	117.670	121.129	κ.κ. όχι ¹⁵⁴

Περιοχή	Μέγιστος κατά κανόνα Σ.Δ.	Έπιφάνεια περιοχής (m ²)	Μεγίστη επιτρεπομένη κατά κανόνα δόμησης (m ²)	Προτεινομένη Δόμησης (m ²)	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	όχι ¹⁵⁵
A-D2	0,4	381.395	152.558	150.984	ναί
A-D2, χρήσις μεταφ. κλπ. ύποδομῶν	0,2	251.356	50.271	15.000	ναί
A-D2, χρήσις «Επιχ. Πάρκο»	0,3	251.356	75.407	85.396	όχι ¹⁵⁶
A-D3	0,2	48.165	9.633	0 ¹⁵⁷	ναί

Σημείωση : ναι υ.π. (ναί υπό προϋποθέσεις), κ.κ. όχι (κατά κανόνα όχι)

Σχετικά με το ύψος προτείνονται 7 ουρανοξύστες, ενώ όλα τα κτίρια κατοικιών που βλέπουν στο Μητροπολιτικό Πάρκο των ζωνών A-U1, A-U2, A-U3, A-U5 προβλέπεται να είναι 16 όροφοι, δηλαδή να έχουν ύψος περί τα 48 μ.

Σχετικά με τις χρήσεις γης, κατά την άποψη του πραγματογνώμονα, το γεγονός ότι επιτρέπονται από τον «νόμο ΜΠΕΑ» οι μικτές χρήσεις σε μια ζώνη ανάπτυξης συνιστά καταστρατήγηση του νόμου ΤΑΙΠΕΔ, ακόμα δηλαδή και αυτού του φιλικά διακεείμενου προς τον επενδυτή νόμου. Επίσης, ο πραγματογνώμων διατυπώνει επιφυλάξεις για το αν επιτρέπονται χρήσεις, όπως ιατρικό κέντρο, εκεί όπου χωροθετούνται.

Από τα παραπάνω συνάγεται το συμπέρασμα ότι ανακύπτουν πολλά ζητήματα όσον αφορά την προτεινόμενη δόμηση από το σχέδιο Foster και τα οποία αγνόησε η τεχνική έκθεση από τη Δέκαθλον.

Συγκεκριμένα:

- Θα πρέπει όσον αφορά το ύψος να επιτραπούν κατά παρέκκλιση αφενός οι 5 επιπρόσθετοι ουρανοξύστες - πλέον των 2 που επιτρέπει ο νόμος (που και αυτοί προβλέπονται υπό προϋποθέσεις), αφετέρου τα υψηλά κτίρια κατοικιών που βλέπουν στο Μητροπολιτικό Πάρκο.
- Θα πρέπει όσον αφορά τον σ.δ. να επιτραπεί κατά παρέκκλιση να υπερβεί το 0,8 στις ζώνες AU-1, A-U2, A-U3, A-U5.
- Θα πρέπει να γίνει ο έλεγχος του σ.δ. 2,2 για τις πολεοδομικές ενότητες A-U3 και A-U4.
- Τίθεται θέμα για την υπέρ το επιτρεπτό δόμηση στη γενική χρήση «Τουρισμού Αναψυχής» στη ζώνη A-D1 και με τη γενική χρήση «Επιχειρηματικού Πάρκου» στην A-D2. Δεδομένου ότι η ύπαρξη διαφορετικών χρήσεων σε μια ζώνη ανάπτυξης αποτελεί, κατά τη γνώμη του πραγματογνώμονα, καταστρατήγηση του Ν.3986/2011, είναι εξαιρετικά

αμφίβολο αν θα επιτραπούν και η μεν («Τουρισμός- Αναψυχή») και η δε («Επιχειρηματικό Πάρκο»).

- Θα πρέπει να επιτραπεί από το υπουργείο Πολιτισμού δόμηση στην ευρύτερη χερσόνησο του Αγ. Κοσμά, χαρακτηρισμένη ως αρχαιολογικός χώρος.
- Επιφύλαξη υπάρχει και για το αν θα επιτραπούν οι χρήσεις κέντρου υγείας - ευεξίας στη ζώνη A-D2.
- Όσον αφορά το καζίνο της ζώνης A-D1, το ελληνικό Δημόσιο θα πρέπει να θεσπίσει γενικό πλαίσιο για τη χορήγηση, μέσω δημόσιου διαγωνισμού, της αναγκαίας άδειας για την περίπτωση του ΜΠΕΑ.
- Όσον αφορά το πανεπιστημιακό συγκρότημα της ζώνης A-U4, στην Ελλάδα δεν επιτρέπονται σήμερα τα ιδιωτικά πανεπιστήμια.

Τέλος ο πραγματογνώμων αναφέρεται στους αγοραστές που θα προσελκύσει το σχέδιο Foster. Αυτοί λόγω της οικονομικής αξίας των κατασκευών, προσαυξημένης από την «υπογραφή» Foster και την υψηλή προστιθέμενη αξία του περιβάλλοντος χώρου - φυσικού και τεχνητού - θα είναι υψηλών έως εξαιρετικά υψηλών εισοδημάτων. Το αγοραστικό κοινό θα προέρχεται από την Ελλάδα αλλά και χώρες του εξωτερικού. Στην ουσία θα εμφυτευθεί εντός των 3 παρακείμενων δήμων μια νέα πόλη που θα προσελκύσει περί τους 27.000 μόνιμους κατοίκους, σύμφωνα με το «Concept Master plan». Το κοινωνικό προφίλ των αγοραστών σημαίνει ότι το Επιχειρηματικό Σχέδιο δεν μπορεί να επηρεαστεί τόσο πολύ από την υφιστάμενη οικονομική κρίση.

Η εμπορική αξία του ακινήτου

Η εμπορική αξία του ακινήτου είναι μια έννοια που εξαρτάται από πολλούς παράγοντες (αγοραίες τιμές, επενδυτική αξία βάσει διαφόρων σεναρίων αλλά και με την ευρύτερη έννοια, κατάσταση της κτηματαγοράς ιδιαίτερα σε μια περίοδο μεγάλης οικονομικής κρίσης, κ.λπ.). Ο πραγματογνώμων στην περίπτωση του Ελληνικού εργάζεται με βάση την παραδοχή ότι με την έννοια «εμπορική αξία του ΜΠΕΑ» η Οικονομική Εισαγγελία, που διέταξε την πραγματογνωμοσύνη, εννοεί την επενδυτική αξία του ακινήτου με βάση το έργο που παρουσιάζεται ότι θα γίνει στη σύμβαση μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και Lamda Development Ltd, με την επιφύλαξη του επηρεασμού της εμπορικής/επενδυτικής αξίας από την πρωτοφανή οικονομική κρίση στην οποία έχει περιέλθει η Ελλάδα.

Για να εκτιμήσει την επενδυτική αξία του επιχειρηματικού σχεδίου της Lamda Development, η American Appraisal Hellas Ltd, ενεργούσα εκ μέρους του ΤΑΙΠΕΔ, εφάρμοσε μια δική της «συνδυαστική μέθοδο», σύμφωνα με την πραγματογνωμοσύνη.

Η κύρια «πρωτοτυπία» του εκτιμητικού οίκου είναι ότι η μέθοδος των «προεξοφλημένων ταμιακών ροών» που χρησιμοποιεί δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις εν λειτουργία επιχειρήσεων, προκειμένου να εξεταστεί το αποτέλεσμα πρόσθετων επενδύσεων σε αυτές. Το αποτέλεσμα της μεθόδου, η καθαρή παρούσα αξία, θετική ή αρνητική, δείχνει αντιστοίχως αν η επένδυση είναι συμφέρουσα ή όχι, αναλόγως και της επιθυμητής απόδοσης του κεφαλαίου. Εν προκειμένω, ο εκτιμητικός οίκος ταυτίζει την καθαρή παρούσα αξία της μεθόδου με το αντάλλαγμα που πρέπει να πάρει το Ελληνικό Δημόσιο για την αξία της γης.

Η άλλη «πρωτοτυπία» του εκτιμητικού οίκου είναι ότι υπέθεσε, για την εφαρμογή της αμφισβητούμενης «μεθόδου προεξοφλημένων ταμιακών ροών», μια εξωπραγματική περίοδο 99 ετών, αντί να κινηθεί σε μια περίοδο το πολύ 15 ετών

- δεδομένης της εξαιρετικά ρευστής κατάστασης των πραγμάτων - στο τέλος της οποίας η υπολειμματική αξία δεν θα ήταν καθόλου αμελητέα. Επίσης, το ότι η εκτίμηση με ορίζοντα 99 έτη καταντά θεωρητική, μπορεί με ευκολία να οδηγήσει σε χαμηλότερο εκτιμητέο αποτέλεσμα, αν η υπολειμματική αξία, που θα υπολογιζόταν στο τέλος μιας περιόδου 15 ετών, δεν αντισταθμιστεί εύλογα από τα μελλούμενα, πέραν της 15ετίας, προεξοφλημένα έσοδα της ανάπτυξης.

Στη συνέχεια ο πραγματογνώμων αποτιμά τη μεθοδολογία που ακολούθησε η «Εκτίμηση ΤΑΙΠΕΔ» από την American Appraisal Hellas Ltd. Επίσης, θέματα που αφορούν στο συντελεστή προεξόφλησης και σχετικά με την ταύτιση του συντελεστή αυτού με την W.A.C.C., δηλαδή με το λεγόμενο «Μεσοσταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου» («weighted average cost of capital»), το οποίο είναι συνάρτηση του ποσοστού που θα δοθεί από την επένδυση για τραπεζικά ιδρύματα.

Μελέτη της «Εκτίμησης ΤΑΙΠΕΔ»

Σύμφωνα με την εκτίμηση της American Appraisal Hellas Ltd, που υιοθετείται ως «εκτίμηση ΤΑΙΠΕΔ», η επενδυτική αξία του σχεδίου Foster ήταν κατά την ημερομηνία σύνταξης της εκτίμησης 559.792.000 ευρώ. Θέματα τεχνικής και νομικής φύσης δεν εξετάστηκαν, παρόλα αυτά, η εκτίμηση εκφράζει επιφυλάξεις όσον αφορά στη λειτουργία του καζίνο, των ιδιωτικών πανεπιστημίων και των κέντρων υγείας και ευεξίας, επίσης για την υπογειοποίηση της λεωφόρου Ποσειδώνος και την επέκταση της γραμμής τραμ.

Έρευνα αγοράς πραγματοποιήθηκε στις περιοχές πέριξ του ακινήτου και σε ακίνητα μεγάλων αναπλάσεων εξωτερικού.

Ο εκτιμητικός οίκος υιοθέτησε σχεδόν πλήρως το χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης που υπέβαλλε η επενδύτρια εταιρεία μαζί με την προσφορά της και το χρονοδιάγραμμα απορρόφησης των προϊόντων της ανάπτυξης. Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η «μέθοδος προεξοφλημένων ταμιακών ροών» σε βάθος εκατονταετίας. Για την εκτίμηση του συντελεστή προεξόφλησης αυτός ταυτίστηκε με το WACC (βλέπε προηγούμενη αναφορά) και προέκυψε συντελεστής ίσος περίπου προς 14,5 %.

Με εξέταση των καθαρών παρουσών αξιών για κάθε επιμέρους χρήση προκύπτει ότι η καθαρή παρούσα αξία που αφορά στην οικιστική χρήση είναι περίπου 2,75 φορές μεγαλύτερη από την αντίστοιχη των υπόλοιπων χρήσεων. Προέκυψαν με αυτά τα δεδομένα οι αξίες για κάθε χρήση: οικιστική 528.665.000, τουριστική 15.137.000, γραφεία 30.856.000, εμπόριο 26.559.000, κέντρο υγείας και ευεξίας 14.142.000, εκπαιδευτική χρήση 9.711.000, πολιτιστική 7.187.000, αναψυχή 70.715.000, αθλητισμός 15.435.000, διατηρητέα 8.811.000, κοινωφελείς χρήσεις 15.947.000, υποδομές - 9.907.000.

Το τελικό αποτέλεσμα 559.792.000 ευρώ προκύπτει από τα παραπάνω μετά την αφαίρεση των εξόδων ανάπτυξης που εκτιμώνται σε 159.091.000 ευρώ σε καθαρή παρούσα αξία με βάση τον συντελεστή προεξόφλησης που θεώρησε ο εκτιμητικός οίκος.

Στο εκτιμητικό αποτέλεσμα δεν περιλαμβάνεται το κόστος υπογειοποίησης της Λεωφόρου Ποσειδώνος, ούτε το κόστος των λιμενικών έργων, ούτε το κόστος κατεδάφισης των υφιστάμενων κτιρίων. Επίσης, δεν αναφέρεται τίποτε για το κόστος μετεγκατάστασης των διαφόρων δημόσιων υπηρεσιών.

Προκαταρκτικές παραδοχές της εκτίμησης

Έγινε από τον εκτιμητικό οίκο η βέλτιστη παραδοχή ότι μια σειρά αρνητικά χαρακτηριστικά θα εξαλειφθούν.

Αυτά είναι:

- η πιθανότητα να μη βελτιωθεί η υπάρχουσα φορολογική νομοθεσία υπέρ του επενδυτή,
- οι πιθανές αντιδράσεις που θα καθυστερήσουν την υλοποίηση του έργου,
- η πιθανή εύρεση αρχαιοτήτων
- η πιθανότητα να μην εγκριθούν οι 5 ουρανοξύστες,
- η πιθανότητα απόρριψης της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων,
- η πιθανότητα υπερβολικής μόλυνσης του εδάφους και του υπόγειου ορίζοντα από την κηροζίνη των αεροσκαφών του πρώην Αεροδρομίου, που σημαίνει ότι δεν μπορεί να υλοποιηθεί το Μητροπολιτικό Πάρκο.

Παραδοχές της εκτίμησης για την εύρεση ταμειακών ροών

Εδώ ο πραγματογνώμων εξετάζει τις παραδοχές που έκανε ο εκτιμητικός οίκος σχετικά με την πρώτη φάση της συνδυαστικής μεθόδου που εφαρμόστηκε, δηλαδή με τη φάση όπου εκτιμώνται οι ταμιακές ροές της επένδυσης για κάθε έτος από το 1^ο έως το 99^ο.

Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης / απορρόφησης

Η American Appraisal Hellas Ltd ακολούθησε ακριβώς το χρονοδιάγραμμα που πρότεινε η Lamda Development, το οποίο δίνει πολύ μεγάλη άνεση στην επενδύτρια εταιρεία να υλοποιήσει το επιχειρηματικό της σχέδιο. Συγκεκριμένα, όπως εκτιμά ο πραγματογνώμων, η περίοδος 25 ετών κρίνεται αρκούτσως ή ακριβέστερα υπερβολικά μεγάλη. Ομοίως, ο εκτιμητικός οίκος ακολούθησε το χρονοδιάγραμμα πώλησης των κατοικιών της εταιρείας δεχόμενος την περίοδο 30 ετών, η οποία επίσης κρίνεται υπερβολικά μεγάλη. Ως προς το ποσοστό «κενών χρόνων», δηλαδή χρονικών περιόδων που τα προς μίσθωση ακίνητα μένουν ξενοίκιαστα, αυτό είναι γύρω στο 10% για τα καταστήματα, τα εστιατόρια, τις υπεραγορές, τα γραφεία και πρόκειται, κατά τον πραγματογνώμονα, για μια υπόθεση μέσου ρίσκου. Για όλες τις άλλες περιπτώσεις το ποσοστό «κενών χρόνων» είναι σχεδόν μηδαμινό.

Έσοδα ανάπτυξης

Ο εκτιμητικός οίκος American Appraisal Hellas Ltd έκανε ορισμένες παραδοχές ως προς τις αξίες πώλησης και ενοικίασης των προϊόντων της ανάπτυξης, τις οποίες ελέγχει ο πραγματογνώμων.

Κατοικία: Οι αξίες πώλησης διαμερισμάτων του ουρανοξύστη της μαρίνας (8.000-9.000 ευρώ/τ.μ.) φαίνονται από πρώτη ανάγνωση λίγο υπερβολικές, αλλά μετά από αναλυτική προσέγγιση σε σύγκριση με τα δεδομένα της υπάρχουσας αγοράς και τα πλεονεκτήματά τους λόγω εξαιρετικής θέας, πολυτελούς κατασκευής κ.λπ., η ανωτέρω εκτίμηση φαίνεται συντηρητική. Οι αξίες πώλησης διαμερισμάτων του παραλιακού οικιστικού συγκροτήματος της CF-U1 (7.500-8.500 ευρώ/τ.μ.) μπορούν να επιτευχθούν με σχετική άνεση. Οι αξίες πώλησης των μονοκατοικιών του υπερπολυτελούς παραθαλάσσιου οικισμού της CF-U1 (από 10.000-12.000 ευρώ/τ.μ.) δεν είναι ούτε υπερκτιμημένες ούτε υποτιμημένες. Οι αξίες πώλησης για τα διαμερίσματα όπισθεν του παραθαλάσσιου οικισμού (4.600 ευρώ/τ.μ.) είναι μάλλον συντηρητικές. Οι αξίες πώλησης για τις κατοικίες δυτικώς του πάρκου (4.500 ευρώ/τ.μ.) είναι, επίσης, συντηρητικές. Οι αξίες πώλησης για τα διαμερίσματα του ουρανοξύστη κατοικιών της A-U2 (5.500

ευρώ/τ.μ.) είναι, επίσης, υποτιμημένες. Οι αξίες πώλησης για τις κατοικίες της A-U3 (3.450 ευρώ/τ.μ.) είναι αποδεκτές. Οι άλλες τιμές πώλησης για τις κατοικίες της A-U4 (3.000 ευρώ/τ.μ.) είναι αποδεκτές. Οι αξίες πώλησης των κατοικιών της A-U5 (2.950 ευρώ/τ.μ.) είναι μάλλον συντηρητικές.

Συμπέρασμα: ο εκτιμητικός οίκος υιοθέτησε για τις αξίες πώλησης κατοικιών και διαμερισμάτων τιμές πιο «συντηρητικές» από αυτές που θα αντιστοιχούσαν σε μια πρόβλεψη «μέσου ρίσκου».

Η προσέγγιση της American Appraisal Hellas Ltd είναι λιγότερο συντηρητική όσον αφορά τις αξίες μισθώσεων. Οι αξίες που επιλέγει δεν είναι υποτιμημένες και αντιστοιχούν σε μια πρόβλεψη «μέσου ρίσκου», όμως η καθαρή παρούσα αξία που προκύπτει από μισθώματα είναι περίπου τρεις φορές πιο μικρή από την καθαρή παρούσα αξία που προκύπτει από πωλήσεις διαμερισμάτων. Σε σχέση με το Μητροπολιτικό Πάρκο, ο εκτιμητικός οίκος θεωρεί ότι θα υπάρξουν χορηγίες που θα αρχίσουν να δίδονται από το 10^ο έτος και μετά. Πάντως η American Appraisal Hellas Ltd δεν αναφέρει τίποτε για τα χειροπιαστά έσοδα από τη χρήση της μαρίνας (περίπου 2.000.000 ευρώ το έτος/εκτίμηση ΤΕΕ). Τα έσοδα αυτά υπολογίζονται από μέλη της Επιτροπής Αγώνας για το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού σε 10.000.000 ευρώ το έτος.

Κόστος ανάπτυξης

Ο εκτιμητικός οίκος American Appraisal Hellas Ltd έκανε ορισμένες παραδοχές ως προς το κόστος ανάπτυξης, δηλαδή το κόστος ανωδομών (κτίρια κ.λπ.) και το κόστος υποδομών (δρόμοι, δίκτυα κοινής ωφέλειας, κ.λπ.). Όσον αφορά το κόστος κατασκευής κατοικιών, κατά τον πραγματογνώμονα ο εκτιμητικός οίκος υιοθετεί αρκετά λογικές τιμές. Πέραν αυτού δεν έχουν ληφθεί υπόψη διάφορα έξοδα: επιχειρηματικό όφελος 10% επί του συνολικού κόστους, κόστος εκπόνησης μελετών 1,5%, κόστος marketing από 0,6 %-6%. Όσον αφορά το κόστος κατασκευής κτιρίων άλλων χρήσεων ο εκτιμητικός οίκος έχει υιοθετήσει γενικώς υψηλές τιμές και αυτές άνευ των προσαυξήσεων που εκτέθηκαν προηγουμένως για τις τιμές κατασκευής των κατοικιών. Σχετικά με το κόστος κατασκευής των υποδομών και κοινόχρηστων χώρων, ο εκτιμητικός οίκος κάνει παραδοχές που δεν είναι καθόλου σαφείς, ούτε δικαιολογείται από πού προκύπτουν. Κάνοντας δικούς του υπολογισμούς ο πραγματογνώμων συμπεραίνει ότι όπως φαίνεται οι παραδοχές του εκτιμητικού οίκου καταλήγουν ν' αντιστοιχούν, παρά την προχειρότητά τους, σ' ένα μέσο ρίσκο.

Ρυθμός μεταβολής μισθωτικών και αγοραίων αξιών

Η «American Appraisal Hellas Ltd» έκανε τις εξής παραδοχές:

Έτος (από της ημερομηνίας 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 ενοικιάσεως (%)	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Οι παραδοχές της κατά τον πραγματογνώμονα αντιστοιχούν σε προβλέψεις μάλλον υψηλού ρίσκου, πιθανόν για ν' αντισταθμίσει εν μέρει τις «συντηρητικές»

παραδοχές στις τιμές πώλησης διαμερισμάτων και στο κόστος κατασκευής επαγγελματικών χώρων.

Συντελεστής προεξόφλησης

Όπως έχει ήδη αναφερθεί ο συντελεστής προεξόφλησης του εκτιμητικού οίκου κυμαίνεται κατά μέσο όρο στο 14,5%. Ο πραγματογνώμων θεωρεί ότι το νούμερο αυτό είναι πέραν κάθε λογικής- λογικής σχετικής με μια αμοιβαία επωφελή συμφωνία μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της Lamda Development. Με μία καταφανώς εύλογη επιχειρηματολογία, ο πραγματογνώμων εκτιμά τον συντελεστή προεξόφλησης max στο 10%. Θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί και χαμηλότερος, σε κάθε περίπτωση πάντως το ποσόν το οποίο θα έπρεπε να λάβει το Ελληνικό Δημόσιο από τη Lamda Development - δηλαδή η καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης, δεδομένου του 10% ως συντελεστή - σε καμία περίπτωση δεν θα έπρεπε να είναι μικρότερο του 1.560.000.000 ευρώ ή κατά προσέγγιση 1.500.000.000 ευρώ. Αυτή η αξία αν συγκριθεί με το τίμημα που συμφωνήθηκε μεταξύ επενδύτριας εταιρείας και ΤΑΙΠΕΔ το Νοέμβριο του 2014, που αντιστοιχεί στον ίδιο συντελεστή προεξόφλησης - 10%, προκύπτει ότι το τίμημα είναι 612.000.000 ευρώ περίπου 600.000.000 ευρώ, ενώ η πραγματική αξία προκύπτει να είναι 2,5 φορές πιο υψηλή.

Με βάση τον συντελεστή προεξόφλησης 10% μεταβάλλονται όπως κατωτέρω οι καθαρές παρούσες αξίες που προκύπτουν για την κάθε επιμέρους χρήση (δες παρ. 3 στο κεφάλαιο Μελέτη της Εκτίμησης ΤΑΙΠΕΔ): οικιστική 918.650.000, γραφεία 138.990.000, τουριστική 146.689.000, εμπόριο 153.160.000, κέντρου υγείας - ευεξίας 59.762.000, εκπαίδευση 42.938.00, πολιτισμός -7.209.000, αναψυχή 233.593.000, αθλητισμός 71.770.000, διατηρητέα 33.579.000, κοινωφελή 80.310.000, υποδομές 11.370.000. Το κόστος διαμόρφωσης των υποδομών ορίζεται πλέον, βάσει του συντελεστή 10%, σε 240.769.000 ευρώ.

Ο πραγματογνώμων παρατηρεί ότι η καθαρή παρούσα αξία της οικιστικής χρήσης που προκύπτει με συντελεστή 10% είναι μόλις 1,3 φορές μεγαλύτερη της καθαρής παρούσας αξίας των υπολοίπων χρήσεων και όχι 2,75 φορές όπως προκύπτει με συντελεστή 14,5, αποτέλεσμα που έχει πολύ μεγαλύτερη επαφή με την πραγματικότητα.

Κόστος μετεγκατάστασης δημόσιων υπηρεσιών που είναι σήμερα εγκατεστημένες στο ΜΠΕΑ

Εξετάζοντας ο πραγματογνώμων το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης της «3ΝΚ Σύμβουλοι Μηχανικοί» θεωρεί ότι το κόστος μετεγκατάστασης των εγκατεστημένων δημόσιων υπηρεσιών είναι υποτιμημένο. Μολαταύτα το ποσόν που υπολογίζεται σε 135.000.000 ευρώ είναι ήδη αρκετά σοβαρό και πρέπει να αφαιρεθεί από το συμφωνηθέν τίμημα των 600.000.000 € που θα καταβάλει η επενδύτρια εταιρεία Lamda Development.

Σκέψεις – συμπεράσματα πραγματογνώμονα

Στο Ν2338/1995 αρθ. 9 αναφέρεται ρητά ότι «μετά την έναρξη λειτουργίας του νέου διεθνούς αερολιμένα στα Σπάτα, ο αερολιμένας Ελληνικού παύει να λειτουργεί και ο χώρος που καταλαμβάνει προορίζεται κυρίως για τη δημιουργία μητροπολιτικής ζώνης πρασίνου». Ακόμα και αν ο όρος κυρίως θα μπορούσε να δικαιολογήσει την κατάργηση του δεύτερου αεροδρομίου στην Αττική των 4,5 εκατ. κατοίκων, δεν θα μπορούσε να δικαιολογήσει είκοσι έτη μετά τη συρρίκνωση του μητροπολιτικού πάρκου από 5.249.873 τ.μ. της συνολικής έκτασης του πρώην Αεροδρομίου σε 2.000.000 τ.μ.

Ήδη είχε επιτραπεί η δόμηση στο χώρο του πρώην Αεροδρομίου με την από 2007 πρόταση ΥΠΕΧΩΔΕ - ΟΡΣΑ, σε συνέχεια της μελέτης η οποία κέρδισε το Α΄ βραβείο στο διεθνή Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό - 2003. Συγκεκριμένα είχε επιτραπεί δόμηση περί τα 1.000.000 -1.300.000 τ.μ. Ο στόχος ήταν να ωφεληθεί οικονομικά το Δημόσιο και στο πνεύμα αυτό η πρώτη προκήρυξη του ΤΑΙΠΕΔ προέβλεπε πώληση όχι του 100% των μετοχών αλλά πλειοψηφικού πακέτου μετοχών της Ελληνικό Α.Ε.

Η κατάληξη ήταν να επιτραπεί από τον Ν4062/2012 δόμηση 3.000.000 τ.μ. ή/και 3.600.000 τ.μ. κατά παρέκκλιση και να παραχωρηθεί στη Lamda Development το 100% των μετοχών, έναντι όρων όχι πλήρως ξεκάθαρων και έναντι ενός τιμήματος χαμηλότατου.

Από το σύνολο της πραγματογνωμοσύνης συνοπτικά επισημαίνονται τα παρακάτω σημεία :

- Το τίμημα δεν βασίστηκε σε μια απτή εκτιμηθείσα αξία γης ανά μονάδα επιφανείας, αλλά συνδέθηκε με την επενδυτική αξία του επιχειρηματικού σχεδίου της επενδύτριας εταιρείας, κάτι που οδήγησε -όπως ομολογεί και ο εκτιμητικός οίκος της American Appraisal Hellas Ltd- σε ένα χαμηλό τίμημα.
- Σε κάθε περίπτωση υπάρχει ένσταση στο ότι η μέθοδος των «προεξοφλημένων ταμιακών ροών» ούτε εφαρμόζεται για τον υπολογισμό της αξίας γης, ούτε σε βάθος μεγαλύτερο της 15ετίας.
- Η «εκτίμηση ΤΑΙΠΕΔ» βασίστηκε σε μια αρκετά πρώιμη «μορφή» του σχεδίου Foster, χωρίς να έχει προηγηθεί η έγκριση των μελετών εφαρμογής, επομένως χωρίς αναλυτικό προϋπολογισμό κόστους κατασκευής.
- Οι παραδοχές που έκανε η American Appraisal Hellas Ltd αντιστοιχούν σε μια πρόβλεψη μέσου ρίσκου (αν όχι χαμηλού δηλαδή), οπότε δεν θα έπρεπε σε καμία περίπτωση να έχει εφαρμοστεί συντελεστής προεξόφλησης 14,5% αλλά το πολύ 10%. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης και ως εκ τούτου το τίμημα είναι τουλάχιστον 2,5 φορές μικρότερο από αυτό που θα έπρεπε να είναι.

Ο πραγματογνώμων αναφέρει επίσης επιγραμματικά τα παρακάτω:

- Δεδομένου ότι η σύσταση Δικαιώματος Επιφανείας δεν έχει ακόμα υπογραφεί μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και Lamda Development, δεν έχει π.χ. αποκλειστεί το να απαιτήσει η εταιρεία δικαίωμα αποζημίωσης από το Ελληνικό Δημόσιο μετά τη λήξη της περιόδου των 99 ετών για τα ακίνητα που θα ανεγείρει, ή/και να μην παραιτηθεί καν του Δικαιώματος Επιφανείας.
- Παρότι η «Δέκαθλον» ως τεχνικός σύμβουλος του ΤΑΙΠΕΔ έδωσε θετική γνώμη για τη συμβατότητα του σχεδίου Foster με τα προβλεπόμενα από τον νόμο, υπάρχουν πλείστα σημεία για τα οποία θα έπρεπε να εκφράσει αρνητική γνώμη ή/και έντονες αμφιβολίες.
- Υπάρχουν, επίσης, σημαντικά θέματα που μπορεί να προκύψουν και θα αντιβαίνουν στη Σύμβαση. Για παράδειγμα η εξεύρεση αρχαιοτήτων, πράγμα σχεδόν βέβαιο από τις προηγούμενες ανασκαφικές εργασίες και την κατοίκηση της περιοχής στην αρχαιότητα. Τα βήματα που πρέπει να γίνουν για να εγκριθεί το σχέδιο Foster είναι αρκετά και οι εκκρεμότητες πιθανότατα δεν θα επιλυθούν. Επιπλέον, ο Ν 3986/2011 καταστρατηγείται

από τον Ν4062/2012, κάτι που σχετίζεται άμεσα με την πρόταση της ανέγερσης καζίνο και κέντρου υγείας - ευεξίας.

Εν κατακλείδι, ο πραγματογνώμων επαναλαμβάνει ότι το να γράψει μια πραγματεία για την εμπορική αξία του ΜΠΕΑ είναι έργο πολυπλοκότατο. Αν μάλιστα δεν είχε διαταχθεί η πραγματογνωμοσύνη από τον Εισαγγελέα του ΣΔΟΕ θα έπρεπε κατά πάσα πιθανότητα να είχαν εξεταστεί διαφορετικά σενάρια αξιοποίησης του ακινήτου (όπως το «σενάριο Πολλάλη», ή «μελέτη ΕΜΠ» ή ένα σενάριο πώλησης οικοπέδων με προκαθορισμένες χρήσεις γης ή ακόμα και ένα σενάριο επαναλειτουργίας του αεροδρομίου).

Στην προκειμένη περίπτωση ο πραγματογνώμων αντιμετώπισε το θέμα με τρόπο ώστε να ανταποκριθεί πλήρως στο σκοπό της εντολής του Οικονομικού Εισαγγελέα.

