

---

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ

---

ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ  
« ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓΙΟΥ ΚΟΣΜΑ »





Συνολική έκταση του ΜΠΕΑ : **6.203.214 M2**

Πρώην Αεροδρόμιο Ελληνικού: **5.247.410 M2**

Τέως Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά και Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νεότητας Αγίου Κοσμά (παράκτια ζώνη): **955.804 M2**



Κοινόχρηστοι χώροι (αιγιαλός και παραλία): **197.601 M2**

Αιγιαλός: **121.909 M2**

Παραλία: **75.693 M2**

**Τελική αξιοποιήσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε: 6.005.612 M2**



Απαιτείται:

- Σχέδιο **Ολοκληρωμένης** Ανάπτυξης του ΜΠΕΑ
  - **Μικτός συντελεστής δόμησης : 0,5 -0,6.**
  - **Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης : 35 %.**
  - Καθορισμός ορίων** ειδικότερων ζωνών και χωρικός προσδιορισμός εκάστης ζώνης :
1. **Περιοχές προς Πολεοδόμηση** με Χρήσεις Γης : Αμιγής Κατοικία - Γενική Κατοικία  
- Περιοχές πολεοδομικού Κέντρου
  2. **Ζώνες Ανάπτυξης** με Χρήσεις Γης: Τουρισμός - αναψυχή, Επιχειρηματικά πάρκα, Θεματικά πάρκα -εμπορικά κέντρα - αναψυχή, Χρήσεις μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών, Εκπαίδευση - Έρευνα
  3. **Περιοχή Μητροπολιτικού Πάρκου και Αναψυχής:** 2.000 στρέμματα Πάρκου.



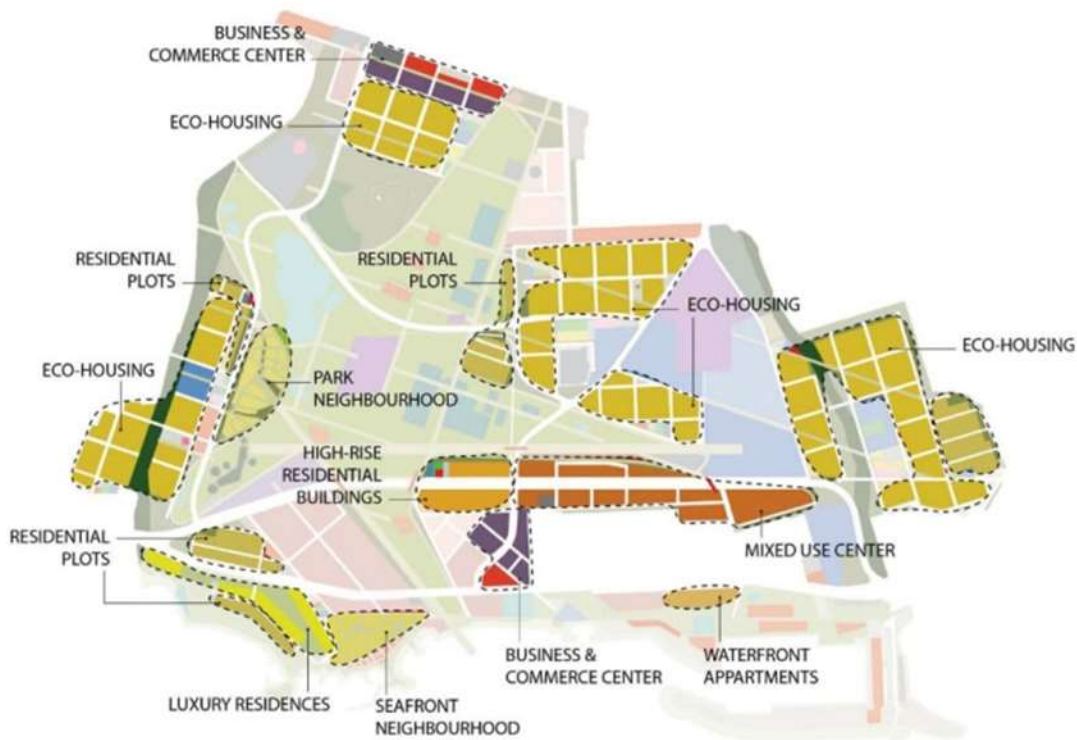
# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΛΑΔΗ



### Σχεδιαστική στρατηγική:

- Δημιουργία **εκτεταμένων** χωμάτινων και φυτεμένων επιφανειών
- Αποκατάσταση/αναβίωση δυο **υδατορεμάτων**
- Δημιουργία **νέων** οικοσυστημάτων
- Η **αύξηση της επιρροής του πάρκου** στην περιβάλλουσα περιοχή με την χρήση του σχήματος **αστερία**
- **Ανάδειξη** του χαρακτήρα του πάρκου ως χώρου αναψυχής και άθλησης με τη **μεταφορά** των εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Νεότητας και Άθλησης





### Τέσσερις πολεοδομικές ενότητες

- Γειτονιές κατοικίας
- Μονοκατοικίες και διαμερίσματα σε ψηλά κτίρια
- Κατοικίες με υπηρεσίες
- Εμπορικά κέντρα
- Χώροι γραφείων και καταστήματα



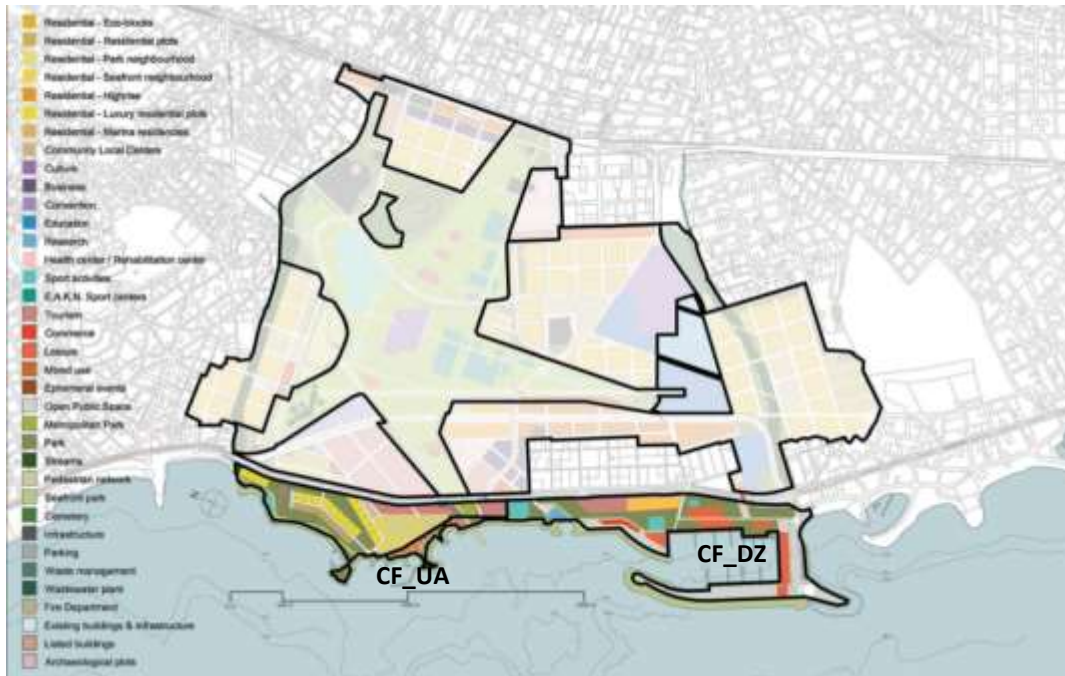
## Δυο πολεοδομικές ενότητες

**Βόρεια ενότητα** - αστική (αθλητικές εγκαταστάσεις)

- 40% κατοικίες
- Τουριστικά ξενώνες

**Νότια ενότητα** - ανάπτυξη (μαρίνα)

- Ενυδρείο
- Τουριστικοί ξενώνες
- Δραστηριότητες αναψυχής
- Εμπόριο
- Μαρίνα





- Μικρό κόστος
- Διπλασιασμός του μετώπου των οικοπέδων
- Αύξηση και απελευθέρωση του παράκτιου μετώπου





# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΔΙΑΤΗΡΟΥΝΤΑΙ

Χρήση	Κάλυψη κτιρίου M2	Όροφοι	Δόμηση M2
ΠΡΩΗΝ ΚΟΛΛΕΓΙΟ PIERCE	3.619	3	8.231
ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΩΗΝ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΕΡΟΣΤΑΘΜΟΥ - E. SAARINEN (ΜΟΝΟ ΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ)	8.430	4	17.960
ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΔΕΗ	1.390	2	2.432
ΚΕΝΤΡΟ ΕΛΕΓΧΟΥ FIR ΑΘΗΝΩΝ	8.813	–	17.840
ΕΚΚΛΗΣΙΑ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ	277	1	277
TRAM ΔΕΡΟΤ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΒΑΣΕΙ Ν. 4062/12	9.961	2	11.245
ΚΑΥΑΚ/SLALOM	7.201	2	9.032
ΠΡΩΗΝ ΥΠΟΣΤΕΓΑ ΠΟΛΕΜΙΚΗΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ (ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ - ΜΟΥΣΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ)	16.120	1	16.120
ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΥΠΟΣΤΕΓΟ ΑΕΡΟΣΚΑΦΩΝ	3.260	1	3.260
ΜΑΡΙΝΑ			
ΚΕΝΤΡΟ ΕΥΔΑΠ	144	1	144
ΚΑΤΑΔΥΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	1462	1	1462
ΣΥΝΟΛΟ			



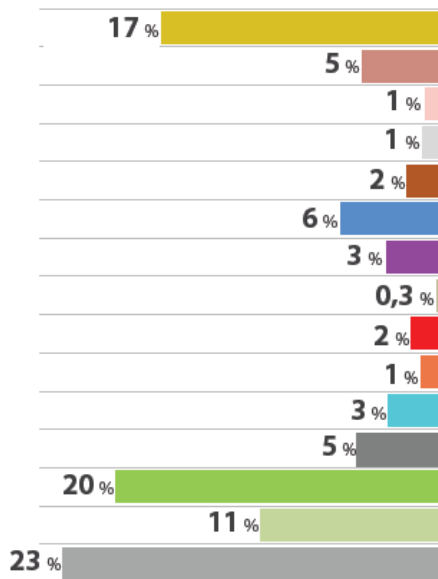
## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΜΕΙΚΤΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ



**Πόλοι ανάπτυξης και κτίρια τοπόσημα** αποτελούν τη βάση της οικονομικής ανάπτυξης αλλά και σημεία αναφοράς και ταυτότητας



### Χρήσεις Γης



- κατοικία
- τουρισμός
- υγεία & πρόνοια
- γραφεία
- μικτής χρήσης
- εκπαίδευση & έρευνα
- πολιτισμός
- υπηρεσίες
- εμπόριο
- αναψυχή
- αθλητισμός
- υποδομές
- ανοιχτοί χώροι μητροπολιτικού πάρκου
- ανοιχτοί δημόσιοι χώροι
- δρόμοι / πεζόδρομοι

### Δόμημένη επιφάνεια Χρήσεων



- 0 %
- 0 %
- 0 %





## Επενδυτική Αξία (Investment Value of Worth)

*Επενδυτική αξία είναι η αξία ενός πάγιου στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή για έναν δυνητικό ιδιοκτήτη για μεμονωμένη επένδυση ή επιχειρηματικούς στόχους (IVSC 2011, EVS 2012)*

προσδιορίζει την αξία ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου για έναν **συγκεκριμένο επενδυτή** με δικά του πραγματικά ενδιαφέροντα κι όχι για ένα υποθετικά συμβαλλόμενο μέρος

Η εκτίμηση επομένως με αυτά τα δεδομένα διαφοροποιείται ποιοτικά και τεχνικά από αυτή της αγοραίας αξίας όπου το πάγιο περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι είναι διαπραγματεύσιμο σε καθεστώς τέλειου ανταγωνισμού και τέλειας πληροφόρησης



- αποτελεί επένδυση σε ακίνητα
- έχει στοιχεία επιχείρησης
- υλοποιείται από έναν επενδυτή
- έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα ολοκλήρωσης
- περιλαμβάνει μακροπρόθεσμο δανεισμό, προοδευτικά εκταμιευόμενο
- έχει θετικές χρηματοροές μετά από εννέα περίπου έτη
- απευθύνεται σε εγχώριους - διεθνείς επενδυτές
- έχει προοδευτικά αυξανόμενη πληρότητα
- οι δαπάνες και τα έσοδα είναι συνάρτηση της πληρότητας



**Μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted cash flow)**

- Προβλέψεις των μελλοντικών χρηματοροών
- Αξία μεταπώλησης (εξόδου) στο πέρας του χρονικού ορίζοντα εξέτασης της επένδυσης

**Μετατροπή μελλοντικών εισοδημάτων και αξιών σε τρέχουσες**



**Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής προσαρμογής 2014-2018  
(Ν. 4263/2014)**

Βασικά μεγέθη ελληνικής οικονομίας							
(% ετήσιες μεταβολές, σταθερές τιμές)							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Πραγματικό ΑΕΠ	-7,0	-3,9	0,6	2,9	3,7	3,5	3,2
Ιδιωτική κατανάλωση	-9,3	-6,0	-1,8	1,6	2,2	1,8	2,1
Δημόσια κατανάλωση	-6,9	-4,1	-1,8	-2,0	0,0	0,4	1,5
Ακαθάριστος σχηματισμός παγίου κεφαλαίου	-19,2	-12,8	5,3	11,7	14,5	9,5	6,6
Εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών	-1,7	1,8	4,0	5,2	4,6	5,2	4,4
Εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών	-13,8	-5,3	-1,2	2,2	3,9	2,9	2,8
Αποπληθωριστής ΑΕΠ	-0,3	-2,1	-0,7	0,4	1,1	1,3	1,5
Εν. Δείκτης τιμών καταναλωτή	1,0	-0,9	-0,8	0,3	1,1	1,2	1,2
Απασχόληση	-8,3	-3,7	0,6	2,6	4,0	2,9	1,5
Ποσοστό ανεργίας	22,8	25,8	24,5	22,5	19,5	17,1	15,9





## Ολοκλήρωση του έργου σε 15 χρόνια

- Τρείς φάσεις
- 1/3 περίπου ανά πενταετία



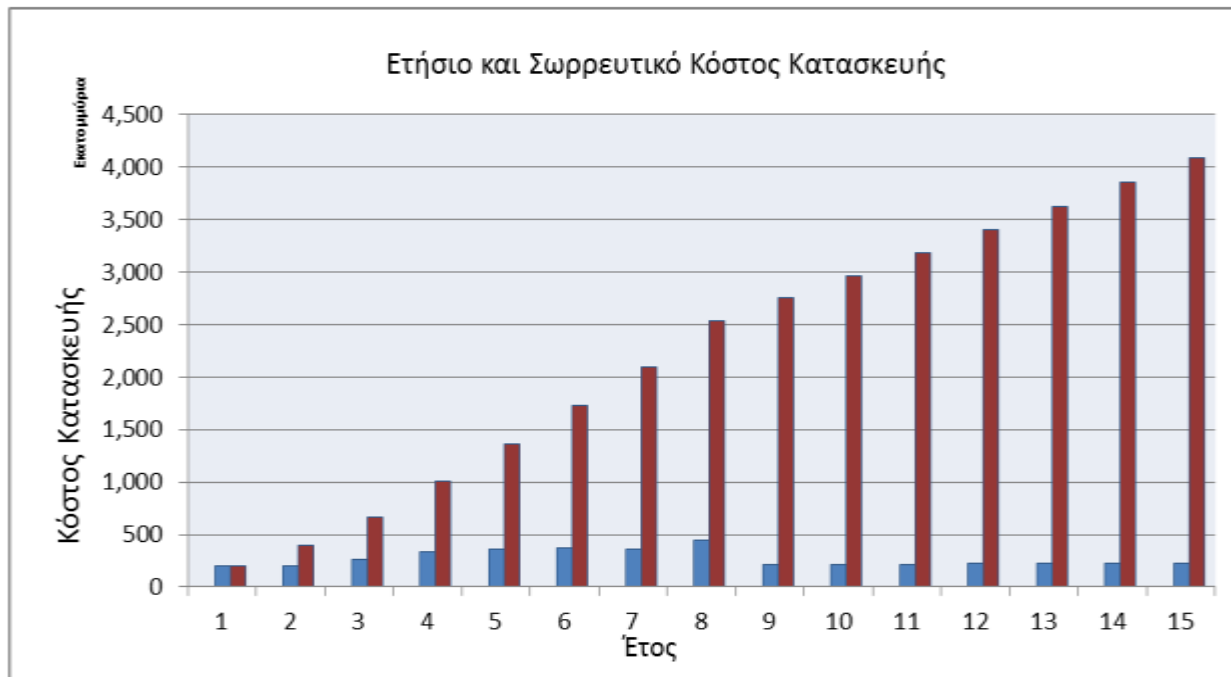
ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ / ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ - ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ

ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΡΟΣΟΔΟΣ (€/Μ2)	Συνολική ετήσια Πρόσοδος (€)	Απόδοση (yield)	Στάθμιση Αξίας	Στάθμιση yield
οικιστικές χρήσεις	14	285.534.816	4.25%	56%	2.365%
τουριστικές χρήσεις	50	165.876.000	8.50%	16%	1.374%
χρήσεις υγείας	16	8.065.920	9.00%	1%	0.067%
επιχειρηματικές χρήσεις	35	105.273.000	8.00%	11%	0.872%
εκπαιδευτικές χρήσεις	10	22.885.440	9.00%	2%	0.190%
πολιτισμός	10	16.747.800	9.00%	2%	0.139%
κοινή ωφέλεια	10	1.240.080	9.00%	0%	0.010%
εμπόριο	40	102.641.760	7.50%	11%	0.850%
ελεύθερος χρόνος	10	9.094.800	8.50%	1%	0.075%
άθληση	15	5.783.940	8.50%	1%	0.048%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>723.143.556</b>		<b>100%</b>	<b>5.99%</b>



Ένα από τα μεγαλύτερα έργα Real Estate στην Ευρώπη

Συνολικό κόστος κατασκευής περίπου **4 δις ευρώ**



## Λειτουργικά έξοδα

- Διαχείριση
- Ασφάλιστρα
- Συντήρηση
- Τέλη
- Δαπάνες μισθοδοσίας
- Λοιπά λειτουργικά έξοδα επιχείρησης Ελληνικό ΑΕ



Επιτόκιο δανεισμού:	6,5%
Επιθυμητή απόδοση ιδίων κεφαλαίων:	15%
Μέσος πληθωρισμός:	1,5%
Ποσοστό δανεισμού:	30%
Συντελεστής εξόδου (exit yield):	10%



Παρούσα Αξία (PV) :	Ονομαστική αξία:
1.860.000.000 €	2.950.000.000 €
310 €/μ <sup>2</sup>	492 €/μ <sup>2</sup>



Σημαντική διαφορά μεταξύ αξίας ΤΕΕ και ΤΑΙΠΕΔ, παρότι πρόκειται για το ίδιο επενδυτικό πλαίσιο (Ν.4062/2012)

Ονομαστική Αξία /ΤΕΕ:	2.950.000.000 €
Ονομαστική Αξία /ΤΑΙΠΕΔ:	915.000.000 €
Διαφορά	222%



## Έκταση" φιλέτο "

- Θέση
- Έκταση
- Μοναδικότητα
- Υψηλές αξίες
- Μεγάλα κέρδη
- Μικρός επενδυτικός κίνδυνος

**Αποτελεί η προτεινόμενη ανάπτυξη τη βέλτιστη αξιοποίηση του Ελληνικού;**





---

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ

---

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ  
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΨΑΘΑΣ  
ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ-ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

