

"Το Ελληνικό ξεπουλήθηκε" υποστηρίζουν οι μηχανικοί του ΤΕΕ

31/Οκτ/2014 09:14

Του **Δημήτρη Δελεβέγκου**

Κατά 222% περισσότερο αξίζει η έκταση 6,2 χιλιάδων στρεμμάτων του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό σε σύγκριση με το τίμημα ύψους 915 εκατ. έναντι του οποίου παραχωρήθηκε στην Lamda Development. Στο συμπέρασμα αυτό κατέληξαν, χθες, οι μηχανικοί του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος που παρουσίασαν τη δική τους μελέτη για την αποτίμηση του Ελληνικού επτά μήνες μετά την επιλογή αναδόχου.

Σύμφωνα με την μελέτη του ΤΕΕ, η ονομαστική αξία και η παρούσα αξία της έκτασης ανέρχεται στα 492 ευρώ και 310 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με την «ψαλίδα» αυτή να τεκμηριώνει, κατά το ΤΕΕ το «ξεπούλημα».

«Τα 915 εκατ. ευρώ αντί των 3 δισ. ευρώ είναι διαφορά 222%, στην άθλια διαδικασία που επέλεξε το ΤΑΙΠΕΔ. Αντιστοιχούν σε κόστος γης 92 ευρώ ανά τ.μ. μετρητοίς ή 150 ευρώ/ τ.μ. για 15ετή αποπληρωμή των κτηρίων και της δόμησης. Τέτοιες αξίες δεν υπάρχουν πουθενά και προφανώς δεν υπάρχουν στις γύρω περιοχές ή στις πρόσφατες αντίστοιχες διαδικασίες, όπως του Αστέρα Βουλιαγμένης» σημείωσε χαρακτηριστικά ο πρόεδρος του ΤΕΕ Χρήστος Σπίρτζης.

Επίσης, σύμφωνα με το ΤΕΕ, το συνολικό κόστος κατασκευής διαμορφώνεται στα 4 δισ. ευρώ σε χρονικό διάστημα 15 ετών, ενώ η πρόσοδος κυμαίνεται από τα 14 ευρώ / τ.μ. για οικιστικές χρήσεις έως 50 ευρώ / τ.μ. για τουριστικές χρήσεις. Βάσει, λοιπόν, του υπολογισμού του ΤΕΕ για την τιμή / τ.μ. των διαφόρων χρήσεων, το project Ελληνικό αποφέρει, σε ετήσια βάση, 723,1 εκατ. ευρώ.

Το ΤΕΕ προσδιορίζει ακόμη το κόστος υλοποίησης των απαιτούμενων έργων υποδομής (οδικό δίκτυο, δίκτυο ηλεκτροδότησης-υδροδότησης, αποξήλωση τσιμεντένιων επιφανειών κτλ) στα 350 εκατ. ευρώ.

Σε κάθε περίπτωση, το ΤΕΕ δεν προκρίνει την μετατροπή του Ελληνικού αποκλειστικά σε μητροπολιτικό πάρκο και υπεραμύνεται ενός μοντέλου ήπιας ανάπτυξης. Αυτό έχει τη δική του σημασία εάν ληφθεί υπόψη ότι στη χθεσινή εκδήλωση συμμετείχαν βουλευτές του ΣΥΡΙΖΑ που

παλαιότερα, έχουν ταχθεί υπέρ της εξ' ολοκλήρου δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου στο Ελληνικό. Στην ίδια εκδήλωση συμμετείχε και ο τέως δήμαρχος Ελληνικού-Αργυρούπολης Χρήστος Γκορτσιδής που έχει πρωτοστατήσει στους αγώνες για την μετατροπή σε πάρκο της έκτασης.

Στοδια ταύτα πάντως, η εγκυρότητα της σύμβασης παραχώρησης του Ελληνικού εξαρτάται από το εάν το Ελεγκτικό Συνέδριο εγκρίνει ή απορρίψει την αίτηση ανάκλησης που έχει υποβάλει το ΤΑΙΠΕΔ *κατά της αρχικής αρνητικής απόφασης κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου.*

Που στηρίχθηκε η αποτίμηση του ΤΕΕ

Τοεκτιμητικό μοντέλο του ΤΕΕ στηρίχθηκε στην μελέτη που είχε εκπονήσει ο καθηγητής του Harvard Σπύρος Πολλάλης ως πρόεδρος της Ελληνικό Α.Ε. και η οποία προβλέπει οικιστική ανάπτυξη στο 40% της έκτασης. Ωστόσο, σύμφωνα με τον αντίλογο όπως διατυπώνεται από κύκλους προσκείμενους στη διαγωνιστική διαδικασία, η πρόταση αξιοποίησης του ΤΑΙΠΕΔ προβλέπει ανάπτυξη κατοικίας σε ποσοστό 25% της έκτασης.

Επίσης, οι αναλυτές του ΤΕΕ κατά την ανάπτυξη του χρηματοοικονομικού μοντέλου τους χρησιμοποίησαν επιτόκιο δανεισμού 6,5%, επιθυμητή απόδοση ιδίων κεφαλαίων 15%, μέσο πληθωρισμό 1,5%, ποσοστό δανεισμού 30% και συντελεστή εξόδου 10%.

Τομοντέλο ανάπτυξης του ΤΕΕ προβλέπει την υλοποίηση μητροπολιτικού πάρκου 2.000 στρεμμάτων, δημιουργία οικιστικών ζωνών, κατοικιών με υπηρεσίες, εμπορικών κέντρων και χώρων γραφείων και καταστημάτων.

Σεπιο τεχνικές χρηματοοικονομικές λεπτομέρειες, όπως αναφέρουν όσοι παρακολούθησαν την διαδικασία ιδιωτικοποίησης του Ελληνικού, η ονομαστική αξία των 2,95 δισ. ευρώ αντιστοιχεί σε πραγματική αξία (παρούσα αξία) ίση με 1,86 δισ. ευρώ.

Ωστόσο, βάσει της παραδοχής ότι η επένδυση κατανέμεται σε 15 έτη, θα πρέπει το προεξοφλητικό επιτόκιο να είναι χαμηλότερο του 5,5% ώστε να προκύπτει η πραγματική αξία του 1,86 δισ. ευρώ. Αυτό δεδομένου ότι, όπως αναφέρουν, η εισροή κεφαλαίων θα ξεκινήσει από τον τρίτο χρόνο και στην συνέχεια θα ισοκατανέμεται μέχρι το πέρας της 15ετίας.

«Τοπροεξοφλητικό επιτόκιο είναι το σταθμισμένο κόστος κεφαλαίου το οποίο δεν μπορεί να είναι ίσο με 5,5% όταν μόνον το κόστος δανεισμού -που η μελέτη του ΤΕΕ υποθέτει- είναι ίσο με 6,5%. Ωστόσο, το κόστος ιδίων κεφαλαίων είναι σίγουρα υψηλότερο του κόστους δανεισμού» σημειώνουν.

dimitris.delevegos@capital.gr

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)