



**«Μελέτη βιωσιμότητας του Σ.Σ. Αγίων Αναργύρων»
Παραδοτέο 3^ο : Αξιολόγηση σεναρίου αξιοποίησης**



Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή.....	2
2. Απαιτήσεις υλοποίησης σεναρίου αξιοποίησης	2
3. Χρηματοοικονομικές προτάσεις (οικονομικά σενάρια), δείκτες και βασικές παραδοχές	3
3.1 Καθαρή παρούσα αξία (Net Present Value – NPV)	4
3.2 Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (Internal rate of return – IRR).....	5
3.3 Βασικές παραδοχές.....	5
3.3.1 Μουσείο Μεταφορικών Συστημάτων	6
3.3.2 Πάρκο Κυκλοφορικής αγωγής	6
3.3.3 Υπαίθριος κινηματογράφος.....	6
3.3.4 Χώροι εστίασης/Αναψυκτήρια	7
3.3.5 Εμπορικές χρήσεις εντός των Ο.Τ. 201 & 204	7
3.3.6 Εξωτερικοί χώροι/χώροι πρασίνου	8
4. Αξιολόγηση οικονομικών προτάσεων/σεναρίων αξιοποίησης	10
Σενάριο 1 «Μίσθωση της έκτασης χωρίς καμία διαμόρφωση, με βάση το ετήσιο μίσθωμα, όπως εκτιμάται από τη ΓΑΙΑΟΣΕ».....	10
Σενάριο 2 «Μίσθωση της έκτασης σε επενδυτή ο οποίος θα αναλάβει την αναβάθμιση της έκτασης και την εμπορική αξιοποίηση των δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν σε αυτή»	11
Σενάριο 3 «Αναβάθμιση της έκτασης από την ΓΑΙΑΟΣΕ και μίσθωση των επιμέρους τμημάτων για την λειτουργία των δραστηριοτήτων».....	14
5. Συμπεράσματα.....	16
Παράρτημα Ι	18

1. Εισαγωγή

Για την εκπόνηση της μελέτης βιωσιμότητας ακολουθήθηκε διαδικασία βημάτων με στόχο την ανάπτυξη των υλοποιήσιμων και βιώσιμων οικονομικών σεναρίων. Αρχικά πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης της έκτασης με στόχο τη μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση των υφιστάμενων υποδομών.

Στη συνέχεια, αναπτύχθηκε ένα σενάριο αξιοποίησης σύμφωνα με τις γενικές κατευθύνσεις της διοίκησης της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., η οποία είναι η διαχειρίστρια εταιρεία της έκτασης. Κατά τη διαμόρφωση της αναπτυξιακής στρατηγικής ελήφθη υπόψη η διαλειτουργικότητα και οι έμμεσες και άμεσες επιδράσεις μεταξύ των χρήσεων, καθώς αναμένεται να βοηθήσουν σημαντικά στην αύξηση της επισκεψιμότητας και κατ' επέκταση στην επίτευξη των στόχων για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας της επένδυσης. Βάσει αυτού του σεναρίου και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. καταρτίστηκε πλάνο χωροθέτησης των προτεινόμενων χρήσεων εντός του πλαισίου των περιορισμών που τίθενται από τις χρήσεις γης και τις υφιστάμενες γραμμές που επηρεάζουν την πιθανή αξιοποίηση/ανάπτυξή του.

Στο τρίτο και τελευταίο παραδοτέο της μελέτης βιωσιμότητας του Σ.Σ. Αγίων Αναργύρων, καταγράφονται οι τελικές απαιτήσεις και προσδιορίζονται τα κεφάλαια που απαιτούνται για την υλοποίηση της πρότασης. Βάσει των τελικών απαιτήσεων αναλύονται εναλλακτικές χρηματοοικονομικές προτάσεις και διαμορφώνονται 3 βασικές προτάσεις/σενάρια σύμφωνα με τα οποία η διαχειρίστρια εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει μηδενική έως πλήρη συμμετοχή στο κεφάλαιο επένδυσης.

2. Απαιτήσεις υλοποίησης σεναρίου αξιοποίησης

Σύμφωνα με το σενάριο αξιοποίησης οι προτεινόμενες χρήσεις μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε εμπορικές χρήσεις, χρήσεις αναψυχής και χρήσεις εκπαιδευτικού/πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Η συνύπαρξη αυτών των δραστηριοτήτων οδηγεί σε δύο διαφορετικές προσεγγίσεις ως προς τη χρηματοδότηση των χρήσεων. Προσεγγίζοντας τη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών προτάσεων σε αυτή την κατεύθυνση, η βασική απαίτηση είναι

η εύρεση επενδυτών αλλά και χορηγών.

Οι δραστηριότητες εκπαιδευτικού/ πολιτιστικού ενδιαφέροντος μπορούν να αναληφθούν εξ' ολοκλήρου από χορηγό, καθώς η χορηγία αποτελεί σύγχρονο μέσο χρηματοδότησης πολιτιστικών/εκπαιδευτικών δράσεων και εξελίσσεται σε σημαντικό μοχλό πολιτιστικής ανάπτυξης. Έτσι, τόσο το Μουσείο όσο και το Πάρκο κυκλοφοριακής αγωγής αναμένεται να προσελκύσουν το ενδιαφέρον χορηγών που διαβλέπουν τη δυναμική της χορηγίας. (Είναι χρήσιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι είναι σκόπιμο να διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης χρηματοδοτικών εργαλείων από περιφερειακά ή άλλα προγράμματα).

Όσον αφορά στις εμπορικές χρήσεις και οι χρήσεις αναψυχής μπορούν να υλοποιηθούν από επενδυτή ή τη διαχειρίστρια εταιρεία (ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.).

Εκτός από την αναβάθμιση/κατασκευή των υποδομών που θα φιλοξενήσουν τις δραστηριότητες, καθοριστικής σημασίας για την αξιοποίηση του ακινήτου είναι και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, καθώς όπως περιγράφηκε, ο χώρος της έκτασης είναι αδιαμόρφωτος και απαιτεί σημαντικά κεφάλαια προκειμένου να αναβαθμιστεί ώστε να μπορεί να καλύψει τις ανάγκες των νέων χρήσεων. Η ενιαία αντιμετώπιση του περιβάλλοντος χώρου αναμένεται να ενδυναμώσει τη στρατηγική για πολλαπλή επισκεψιμότητα των δραστηριοτήτων, διευκολύνοντας την αλληλεπίδραση μεταξύ τους και ενισχύοντας την ταυτότητα, τη λειτουργική σύνδεση του χώρου με τις περιβάλλουσες οδούς αλλά και την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του χώρου.

3. Χρηματοοικονομικές προτάσεις (οικονομικά σενάρια), δείκτες και βασικές παραδοχές

Για την ανάλυση της οικονομικής βιωσιμότητας του σεναρίου αξιοποίησης της έκτασης του Σ.Σ. Αγίων Αναργύρων εξετάζονται οι παρακάτω χρηματοοικονομικές προτάσεις/σενάρια:

- **Σενάριο 1: «Μίσθωση της έκτασης χωρίς καμία διαμόρφωση».** Το ύψος του ετήσιου μισθώματος προέρχεται από τη ΓΑΙΑΟΣΕ

- **Σενάριο 2: «Μίσθωση της έκτασης σε επενδυτή»**, ο οποίος θα αναλάβει την αναβάθμιση της έκτασης και την εμπορική αξιοποίηση των δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν σε αυτή. Το ετήσιο μίσθωμα προκύπτει ως ποσοστό του μισθώματος του σεναρίου 1
- **Σενάριο 3: «Αναβάθμιση της έκτασης από την ΓΑΙΑΟΣΕ»** και μίσθωση των επιμέρους τμημάτων για τη λειτουργία των δραστηριοτήτων. Τα μισθώματα διαμορφώνονται ανάλογα με τις χρήσεις και το μέγεθος των χώρων που τις φιλοξενούν.

Αναλυτικότερη περιγραφή των σεναρίων πραγματοποιείται στην ενότητα 4, μαζί με τα αποτελέσματα βιωσιμότητας και τη συγκριτική αξιολόγηση.

Τα σενάρια εξετάζονται για περίοδο 30 ετών και οι βασικοί δείκτες που υπολογίζονται και χρησιμοποιούνται στην παρούσα μελέτη, για την συγκριτική αξιολόγηση των υπό εξέταση σεναρίων είναι:

- ✓ η «Καθαρή Παρούσα Αξία» (NPV) και
- ✓ ο «Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης¹» (IRR).

3.1 Καθαρή παρούσα αξία (Net Present Value – NPV)

Αρχικώς πρέπει να γίνει κατανοητή η έννοια της χρονικής αξίας του χρήματος, η οποία ορίζεται ως η επιπλέον αξία που έχει ένα ποσό χρημάτων το οποίο λαμβάνεται νωρίτερα αντί αργότερα. Η διαφορά αυτή υπολογίζεται με βάση τον τόκο που μπορεί να αποφέρει αυτό το ποσόν εάν επενδυθεί κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ των δύο ημερομηνιών. Επιπλέον, η αβεβαιότητα εάν θα ληφθεί ένα χρηματικό ποσό στο μέλλον και ο πληθωρισμός, επηρεάζουν το χρήμα που θα ληφθεί στο μέλλον, μειώνοντας την αξία του σε σχέση με το αν το ίδιο ποσό ληφθεί σήμερα.

Η διαδικασία υπολογισμού της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών βασίζεται στην προεξόφλησή τους. Όσο περισσότερο καθυστερεί η λήψη ενός ποσού, τόσο μικρότερο γίνεται το ποσό αυτό σε σημερινή αξία. Η διαδικασία μετατροπής της

¹ Ο ΕΒΑ χρησιμοποιείται μόνο στις περιπτώσεις που στο σενάριο προβλέπεται αρχική επένδυση από την ΓΑΙΑΟΣΕ.

μελλοντικής αξίας της αναμενόμενης απόδοσης μιας επένδυσης σε παρούσα αξία, εξασφαλίζει τη σύγκριση εναλλακτικών επενδύσεων κάτω από την ίδια βάση.

Με βάση τις παραπάνω αντιλήψεις περί χρονικής αξίας του χρήματος, υπολογίζεται η καθαρή παρούσα αξία ως άθροισμα των ετήσιων ταμειακών ροών προεξοφλημένες για κάθε καθυστέρηση στη λήψη αυτών, μείον το αρχικό ποσό της εκροής για την επένδυση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στους υπολογισμούς του παρόντος λαμβάνεται ίσο με 5%.

3.2 Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (Internal rate of return – IRR)

Η μέθοδος αυτή αρχικά φαίνεται να είναι ισοδύναμη με την παραπάνω προσέγγιση της καθαρής παρούσας αξίας. Η βασική όμως διαφορά τους εντοπίζεται στο γεγονός ότι αντί να θεωρείται δεδομένο το «επιτόκιο» και να επιχειρείται η αναγωγή σε παρούσα αξία, αναζητείται εκείνο το «επιτόκιο» που θα καθιστούσε μηδενική των παρούσα αξία της επένδυσης.

Με βάση τον δείκτη (IRR) η επένδυση αξιολογείται θετικά αν ο δείκτης προκύπτει μεγαλύτερος από το επιτόκιο του κεφαλαίου. Αντίστοιχα, ανάμεσα σε δύο επενδύσεις προτιμάται φυσικά η επένδυση με το μεγαλύτερο βαθμό απόδοσης. Ο δείκτης συσχετίζει δηλαδή την απόδοση της επένδυσης σε σχέση με το κόστος του κεφαλαίου. Είναι εύλογο μια επένδυση που έχει απόδοση μικρότερη από το επιτόκιο του κεφαλαίου να είναι οικονομικά ασύμφορη και να απορρίπτεται.

Για τον υπολογισμό των παραπάνω δεικτών σε κάθε υπό εξέταση σενάριο, λαμβάνονται υπόψη οι βασικές παραδοχές κόστους και εσόδων που καταγράφονται στη συνέχεια.

3.3 Βασικές παραδοχές

Οι βασικές παραδοχές των υπό συγκριτική αξιολόγηση σεναρίων αφορούν κυρίως στο κόστος κατασκευής των απαραίτητων υποδομών για την υλοποίηση των προβλεπόμενων δραστηριοτήτων, καθώς και στον τρόπο λειτουργίας τους.

Ειδικότερα για το πρώτο σενάριο, όπου εξετάζεται η μίσθωση της έκτασης χωρίς να πραγματοποιηθεί καμία διαμόρφωση ή αναβάθμιση, ως έσοδο για τους

υπολογισμούς λαμβάνεται υπόψη η εκτίμηση της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.. Σύμφωνα με την οποία, το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα για ακάλυπτη έκταση εμβαδού 46.010 m² και κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 4.774 m² ανέρχεται σε 9.398 €.²

Στη συνέχεια καταγράφονται ανά δραστηριότητα και χρήση, οι παραδοχές για τα δύο σενάρια στα οποία προβλέπεται αναβάθμιση της έκτασης. Σημειώνεται ότι οι μοναδιαίες τιμές, είτε αφορούν στις εισροές, είτε στις εκροές έχουν προκύψει από έρευνα αγοράς και έχουν γίνει αποδεκτές από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

3.3.1 Μουσείο Μεταφορικών Συστημάτων

Και στα δύο σενάρια, το κόστος επένδυσης για τη δημιουργία του Μουσείου Μεταφορικών Συστημάτων αναλαμβάνεται από τον χορηγό, ενώ επίσης, ο χορηγός είναι υπεύθυνος την λειτουργία και τη συντήρηση των εν λόγω δραστηριοτήτων.

Σχετικά με το κόστος δημιουργίας του Μουσείου λαμβάνεται υπόψη μοναδιαίο κόστος κατασκευής 1.000 €/m². Βάσει του σεναρίου αξιοποίησης, το συνολικό εμβαδό των κτιρίων που θα δημιουργηθεί το Μουσείο είναι 2.195 m². Ως εκ τούτου, το συνολικό κόστος δημιουργίας του Μουσείου υπολογίζεται ίσο με 2.195.000 €.

3.3.2 Πάρκο Κυκλοφορικής αγωγής

Το κόστος για τη δημιουργία του Πάρκου Κυκλοφοριακής Αγωγής, καθώς και η λειτουργία και συντήρησή του, επίσης αναλαμβάνεται από τον χορηγό.

Αναφορικά με το μοναδιαίο κόστος κατασκευής του Πάρκου Κυκλοφοριακής Αγωγής, αυτό λαμβάνεται ίσο με 100 €/m². Το Πάρκο Κυκλοφοριακής Αγωγής, σύμφωνα με το σενάριο αξιοποίησης, θα καταλαμβάνει μια έκταση 7.000 m² και συνεπώς το συνολικό κόστος κατασκευής ανέρχεται σε 700.000 €.

3.3.3 Υπαίθριος κινηματογράφος

Ο υπαίθριος κινηματογράφος θεωρείται ότι θα έχει εμβαδόν 600 m². Το μοναδιαίο κόστος κατασκευής λαμβάνεται ίσο με 50 €/m². Το συνολικό κόστος κατασκευής

² Τα στοιχεία σχετικά με την εκτίμηση του ύψους του μισθώματος, όπως δόθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. παρουσιάζονται στο παράρτημα Ι.

υπολογίζεται ίσο με 30.000 € (συμπεριλαμβανομένου και του απαιτούμενου εξοπλισμού), το οποίο ανάλογα με το υπό εξέταση σενάριο βαραίνει είτε τη ΓΑΙΑΟΣΕ, είτε τον επενδυτή.

Στην περίπτωση του τρίτου σεναρίου, που ο υπαίθριος κινηματογράφος δημιουργείται από την ΓΑΙΑΟΣΕ, λαμβάνεται υπόψη μηνιαίο έσοδο από τη μίσθωση του χώρου με ύψος 1,5 €/m².

3.3.4 Χώροι εστίασης/Αναψυκτήρια

Οι χώροι εστίασης ή τα αναψυκτήρια που θα δημιουργηθούν στην έκταση, με βάση το σενάριο αξιοποίησης, θα βρίσκονται σε δυο σημεία.

Το πρώτο σημείο βρίσκεται στο, αρκετά καλής κατάστασης, κτίριο του σταθμού και έχει συνολικό εμβαδόν 126 m². Το μοναδιαίο κόστος κατασκευής λαμβάνεται ίσο με 500 €/m². Ως εκ τούτου, το συνολικό κόστος κατασκευής ανέρχεται σε 63.000 €.

Το δεύτερο σημείο βρίσκεται στα κτίρια (Κ9,Κ10, Κ11) βόρεια του Μουσείου. Το συνολικό εμβαδόν των κτιρίων είναι 373 m², ενώ το μοναδιαίο κόστος κατασκευής λαμβάνεται ίσο με 700 €/m². Κατά συνέπεια το συνολικό κόστος υπολογίζεται ίσο με 261.000 €.

Οι παραπάνω επενδύσεις βαραίνουν τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ή τον επενδυτή, ανάλογα με το οικονομικό σενάριο που εξετάζεται. Στην περίπτωση του σεναρίου 3, όπου η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. αναλαμβάνει τη δημιουργία των χώρων εστίασης/αναψυκτήριων, λαμβάνεται υπόψη μηνιαίο έσοδο 10 €/m², από τη μίσθωση των χώρων.

3.3.5 Εμπορικές χρήσεις εντός των Ο.Τ. 201 & 204

Το μοναδιαίο κόστος κατασκευής των χώρων εντός των Ο.Τ. για την ανάπτυξη των εμπορικών χρήσεων λαμβάνεται ίσο με 1000 €/m². Το συνολικό εμβαδόν δόμησης, όπως αναφέρεται και στο δεύτερο παραδοτέο, είναι 4.869 m², με τα 2.434 m² να βρίσκονται στο Ο.Τ. 201 και τα υπόλοιπα 2.435 m² στο Ο.Τ. 204. Το κόστος κατασκευής των χώρων ανέρχεται σε 4.869.000 € και ανάλογα με το οικονομικό σενάριο, βαραίνουν την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ή τον επενδυτή.

Ειδικότερα στο σενάριο 3, όπου η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. αναλαμβάνει το κόστος κατασκευής των χώρων, λαμβάνεται υπόψη μηνιαίο έσοδο από τη μίσθωσή τους ίσο με 6 €/m².

3.3.6 Εξωτερικοί χώροι/χώροι πρασίνου

Για τη διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων/χώρων πρασίνου, λαμβάνεται υπόψη μοναδιαίο κόστος 45 €/m². Το συνολικό εμβαδόν των εξωτερικών χώρων θα διαμορφωθούν υπολογίζεται ίσο με 44.759 m². Στην έκταση αυτή δεν συμπεριλαμβάνονται τα εξής:

- ✓ Το εμβαδόν των χώρων όπου αναπτύσσονται οι δραστηριότητες που καταγράφονται ανωτέρω (15.163 m²)
- ✓ Τα κομμάτια της έκτασης που βρίσκονται εντός της οδού Μπίμπιζα (1.805 m²)
- ✓ Το κομμάτι στο βόρειο άκρο της έκτασης, όπου λειτουργεί η επιχείρηση εμπορίας φυτών (1.849 m²)
- ✓ Η περιοχή όπου βρίσκονται οι μισθωμένες κατοικίες (1.052 m²)

Το συνολικό κόστος για τη διαμόρφωση των εξωτερικών χώρων/χώρων πρασίνου ανέρχεται σε 2.014.155 €, ενώ το ετήσιο κόστος συντήρησης υπολογίζεται ως το 2% του κόστους διαμόρφωσης (40.283 €). Τα εν λόγω κόστη βαρύνουν την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., είτε τον επενδυτή ανάλογα με το οικονομικό σενάριο που εξετάζεται.

Στον πίνακα της επόμενης σελίδας συγκεντρώνονται οι βασικές παραδοχές που καταγράφονται ανωτέρω.

Πίνακας 1: Συγκεντρωτικός πίνακας βασικών παραδοχών

Χρήσεις	Εμβαδόν (m ²)	Μοναδιαίο κόστος κατασκευής (€/m ²)	Συνολικό κόστος κατασκευής	Ετήσιο Κόστος συντήρησης	Ετήσιες εισροές ³
Μουσείο Μεταφορικών Συστημάτων	2.195	1.000	2.195.000 €	- (σε κάθε περίπτωση αναλαμβάνεται από τον χορηγό)	-
Πάρκο Κυκλ/κής Αγωγής	7.000	100	700.000 €		-
Υπαίθριος Κιν/φος	600	50	30.000 €	- (σε κάθε περίπτωση αναλαμβάνεται από αυτόν που αξιοποιεί εμπορικά τον χώρο)	10.800 € (1,5€/m ² μηνιαίως)
Χώροι εστίασης	499		324.100 €		59.880 € (10€/m ² μηνιαίως)
Κτίριο Σταθμού (Σ)	126	500	63.000 €		15.120 €
Κτίρια (Κ9,Κ10,Κ11)	373	700	261.100 €		44.760 €
Εμπορικές χρήσεις εντός των Ο.Τ	4.869	1.000	4.869.000 €		350.568 € (6€/m ² μηνιαίως)
Εξωτερικοί χώροι	44.759	45	2.014.155 €	40.283 € ⁴	-

³ Οι ετήσιες εισροές αφορούν μόνο στο σενάριο 3 όπου πραγματοποιείται ξεχωριστή μίσθωση των επιμέρους τμημάτων αφού έχουν αναβαθμισθεί

⁴ Το ετήσιο κόστος συντήρησης προκύπτει από το 2% του κόστους αναβάθμισης των εξωτερικών χώρων και λαμβάνεται υπόψη μόνο στο 3^ο σενάριο, όπου βαραίνει την ΓΑΙΑΟΣΕ.

4. Αξιολόγηση οικονομικών προτάσεων/σεναρίων αξιοποίησης

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται και αξιολογούνται τα υπό εξέταση οικονομικά σενάρια για την αξιοποίηση της έκτασης του Σ.Σ. Αγίων Αναργύρων, σε μια περίοδο τριάντα ετών.

Σενάριο 1 «Μίσθωση της έκτασης χωρίς καμία διαμόρφωση, με βάση το ετήσιο μίσθωμα, όπως εκτιμάται από τη ΓΑΙΑΟΣΕ»

Στο πρώτο οικονομικό σενάριο δεν προβλέπεται ανάπτυξη δραστηριοτήτων στην έκταση, ως εκ τούτου δεν πραγματοποιείται καμία επέμβαση – αναβάθμιση και αυτή μισθώνεται ως έχει. Το σενάριο έχει κυρίως συγκριτικό ρόλο, καθότι ρεαλιστικά είναι δύσκολο να βρεθεί μισθωτής για την εν λόγω έκταση χωρίς να πραγματοποιηθεί αναβάθμισή της και να χρησιμοποιηθεί ως έχει.

Αναφορικά με τις ετήσιες ταμιακές ροές που διαμορφώνουν τους δείκτες αξιολόγησης, αυτές προέρχονται μόνο από τη μίσθωση της έκτασης σύμφωνα με την τιμή που δόθηκε από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..

Στη συνέχεια καταγράφονται κωδικοποιημένα τα κρίσιμα μεγέθη των υπολογισμών καθώς και παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των δεικτών αξιολόγησης.

- **Το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται σε 9.398 €** και βάσει αυτού, υπολογίζονται οι ετήσιες εισροές από τη μίσθωση της έκτασης, οι οποίες ανέρχονται σε **112.776 €**
- Στο σενάριο θεωρείται ότι δεν πραγματοποιείται καμία επένδυση και κατά συνέπεια **δεν λαμβάνεται υπόψη υπολειμματική αξία.**

Πίνακας 2: Αποτελέσματα υπολογισμού της Καθαρής Παρούσας αξίας για το 1^ο Σενάριο

NPV – Σενάριο 1						
Έτη	0	1	2	...	...	30
Ετήσιες Ταμειακές Ροές		112.776	112.776	112.776	112.776	112.776
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5%					
Αποτελέσματα						
IRR	-					
NPV	1.733.644 €					

Όπως φαίνεται στον πίνακα η καθαρή παρούσα αξία μετά το τέλος της τριακονταετίας ανέρχεται σε **1.733.644 €**. Αυτή η τιμή αποτελεί τη βάση σύγκρισης των επόμενων δύο σεναρίων όπου αφορούν στην αναβάθμιση της έκτασης, μέσω της υλοποίησης του σεναρίου αξιοποίησης.

Σενάριο 2 «Μίσθωση της έκτασης σε επενδυτή ο οποίος θα αναλάβει την αναβάθμιση της έκτασης και την εμπορική αξιοποίηση των δραστηριοτήτων που θα αναπτυχθούν σε αυτή»

Στη δεύτερη οικονομική πρόταση/σενάριο ακολουθείται το βασικό σενάριο αξιοποίησης και η στρατηγική προσέγγιση που περιεγράφηκε στο 2^ο παραδοτέο. Για την υλοποίηση των δραστηριοτήτων που προβλέπονται στο σενάριο συμμετέχουν:

- **Ο χορηγός:** για την δημιουργία του Μουσείου Μεταφορικών Συστημάτων και του Πάρκου Κυκλοφοριακής Αγωγής,
- **Ο επενδυτής:** για την δημιουργία των εμπορικών χρήσεων στα Ο.Τ., των χώρων εστίασης/αναψυκτηρίων, του υπαίθριου κινηματογράφου, καθώς και για την αναβάθμιση των εξωτερικών χώρων/χώρων πρασίνου.

Οι χώροι που θα φιλοξενήσουν το Μουσείο Μεταφορικών Συστημάτων και το Πάρκο Κυκλοφοριακής Αγωγής χρηματοδοτούνται από χορηγούς, οι οποίοι έχουν και την ευθύνη για τη λειτουργία, καθώς και για τη συντήρησή τους. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα να αναβαθμίζεται σημαντικά η περιοχή και να ενισχύεται η ελκυστικότητα της προς τους επισκέπτες.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. δεν επιβαρύνεται από τα κόστη επένδυσης, λειτουργίας και συντήρησης των εν λόγω δραστηριοτήτων, ούτε όμως έχει ετήσιες εισροές από αυτές.

Καθότι ο επενδυτής θα αναβαθμίσει τους εξωτερικούς χώρους και θα αναπτύξει και λειτουργήσει τις εμπορικές δραστηριότητες στην έκταση, το ετήσιο μίσθωμα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. θα είναι σαφώς μειωμένο σε σχέση με το μίσθωμα που λαμβάνεται υπόψη στο πρώτο σενάριο. Ειδικότερα εξετάζονται τρεις υποπεριπτώσεις:

1. Ετήσιο ύψος μισθώματος της έκτασης ίσο με το **20%** του εκτιμώμενου μισθώματος από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ήτοι **22.555 €**
2. Ετήσιο ύψος μισθώματος της έκτασης ίσο με το **25%** του εκτιμώμενου μισθώματος από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ήτοι **28.194 €**
3. Ετήσιο ύψος μισθώματος της έκτασης ίσο με το **30%** του εκτιμώμενου μισθώματος από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ήτοι **33.833 €**

Σημειώνεται ότι στο τελευταίο έτος των υπολογισμών λαμβάνεται υπόψη υπολειμματική αξία ίση με το ύψος των επενδύσεων για την αναβάθμιση της έκτασης. **Το ύψος της υπολειμματικής αξίας είναι 7.237.255 €** και αφορά στις εγκαταστάσεις των δραστηριοτήτων (εμπορικές χρήσεις στα Ο.Τ., χώροι εστίασης, υπαίθριος κινηματογράφος) καθώς και στη γενικότερη αναβάθμιση των εξωτερικών χώρων/χώρων πρασίνου.

Στη συνέχεια ακολουθούν πίνακες με τα αποτελέσματα των υπολογισμών.

Πίνακας 3: Αποτελέσματα υπολογισμού της Καθαρής Παρούσας αξίας για το 1^ο υποσενάριο του 2^{ου} Σεναρίου

NPV – Σενάριο 2 (Ετήσιο μίσθωμα 20% του ύψους του 1^{ου} σεναρίου)						
Έτη	0	1	2	...	...	30
Ετήσιες Ταμειακές Ροές		22.555	22.555	22.555	22.555	7.259.810
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5%					
Αποτελέσματα						
IRR	-					
NPV	2.021.266 €					

Πίνακας 4: Αποτελέσματα υπολογισμού της Καθαρής Παρούσας αξίας για το 2^ο υποσενάριο του 2^{ου} Σεναρίου

NPV – Σενάριο 2 (Ετήσιο μίσθωμα 25% του ύψους του 1^{ου} σεναρίου)						
Έτη	0	1	2	...	...	30
Ετήσιες Ταμειακές Ροές		28.194	28.194	28.194	28.194	7.265.449
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5%					
Αποτελέσματα						
IRR	-					
NPV	2.107.948 €					

Πίνακας 5: Αποτελέσματα υπολογισμού της Καθαρής Παρούσας αξίας για το 3^ο υποσενάριο του 2^{ου} Σεναρίου

NPV – Σενάριο 2 (Ετήσιο μίσθωμα 30% του ύψους του 1^{ου} σεναρίου)						
Έτη	0	1	2	...	...	30
Ετήσιες Ταμειακές Ροές		33.833	33.833	33.833	33.833	7.271.088
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5%					
Αποτελέσματα						
IRR	-					
NPV	2.194.631 €					

Η καθαρή παρούσα αξία μετά το τέλος της τριακονταετίας, στο δεύτερο σενάριο, κυμαίνεται μεταξύ 2 και 2,2 εκατομμυρίων € ανάλογα με το υποσενάριο. Αν και το ετήσιο ύψος του μισθώματος είναι σημαντικά μειωμένο σε σχέση με αυτό του πρώτου σεναρίου, τα αποτελέσματα των υπολογισμών είναι θετικότερα για όλες τις υποπεριπτώσεις του δευτέρου σεναρίου. Το γεγονός αυτό, οφείλεται κυρίως στην αναβάθμιση της έκτασης και κατά συνέπεια στην υπολειμματική αξία που μένει στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι πέραν της υπολειμματικής αξίας, τα έργα υποδομής που θα πραγματοποιηθούν αναμένεται να επιδράσουν σημαντικά στην αξία ακινήτου, ακόμα και μετά από την εξεταζόμενη περίοδο.

Σενάριο 3 «Αναβάθμιση της έκτασης από την ΓΑΙΑΟΣΕ και μίσθωση των επιμέρους τμημάτων για την λειτουργία των δραστηριοτήτων»

Στην τρίτη οικονομική πρόταση/σενάριο ακολουθείται πάλι το βασικό σενάριο αξιοποίησης, αυτή τη φορά όμως, το κόστος των επενδύσεων για την αναβάθμιση των εξωτερικών χώρων/χώρων πρασίνου, καθώς και των χώρων όπου θα λειτουργήσουν οι προβλεπόμενες δραστηριότητες αναλαμβάνεται από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε..

Η δημιουργία και λειτουργία του Μουσείου Μεταφορικών Συστημάτων και του Πάρκου Κυκλοφοριακής Αγωγής παραμένει υπό την ευθύνη των χορηγών και η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. δεν έχει έσοδα αλλά ούτε και επιβαρύνσεις από τις συγκεκριμένες δραστηριότητες.

Στη συνέχεια καταγράφονται κωδικοποιημένα τα κρίσιμα μεγέθη των υπολογισμών καθώς και τα αποτελέσματα των δεικτών αξιολόγησης.

Πίνακας 6: Εισροές και εκροές των υπολογισμών του 3^{ου} Σεναρίου

Εκροές		
Εκτιμώμενες επενδύσεις	7.237.255 €	
Εκτιμώμενο ετήσιο κόστος συντήρησης εξωτερικών χώρων	40.283 €	
Εισροές		
	Μοναδιαίο ύψος μηνιαίου μισθώματος (€/m²)	Ετήσιες εισροές
Εμπορικές χρήσεις στα Ο.Τ.	6 €	350.568 €
Χώροι εστίασης/αναψυκτήρια	10 €	59.880 €
Υπαίθριος κινηματογράφος	1,5 €	10.800 €
Σύνολο		421.248 €

Όπως και στο σενάριο 2 λαμβάνεται υπόψη στο τελευταίο έτος της εξεταζόμενης περιόδου υπολειμματική αξία ίση με **7.237.255 €**, καθότι και στο 3^ο σενάριο πραγματοποιείται αναβάθμιση της έκτασης και των κτιριακών υποδομών.

Επιπλέον υπολογίζεται ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης των επενδύσεων που καλείται να αναλάβει η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

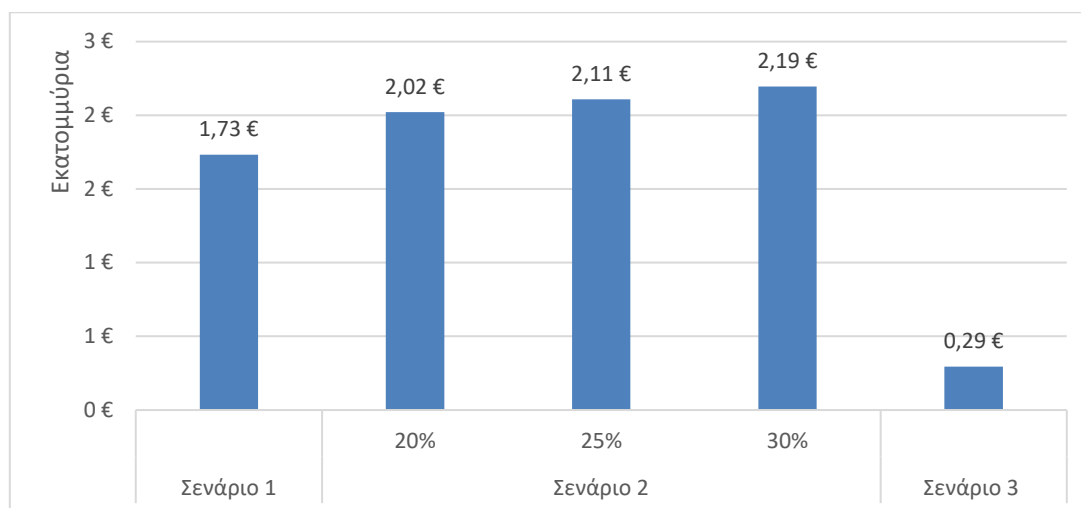
Πίνακας 7: Αποτελέσματα υπολογισμού της Καθαρής Παρούσας Αξίας και Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης για το 3^ο Σενάριο

NPV & IRR – Σενάριο 3						
Έτη	0	1	2	...	...	30
Ετήσιες Ταμειακές Ροές	-7.237.255	380.965	380.965	380.965	380.965	7.643.419
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	5%					
Αποτελέσματα						
IRR	5,3%					
NPV	293.647 €					

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα των υπολογισμών του τρίτου σεναρίου, η Καθαρή Παρούσα Αξία είναι 293.647 €, ενώ ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης είναι 5,3%. Τα αποτελέσματα των υπολογισμών είναι τα δυσμενέστερα σε σύγκριση με τα υπόλοιπα σενάρια, παρά το γεγονός ότι οι ετήσιες εισροές είναι σημαντικά υψηλότερες. Παράλληλα ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης είναι ελαφρώς υψηλότερος από το προεξοφλητικό επιτόκιο που λαμβάνεται υπόψη στους υπολογισμούς. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει το υψηλό ρίσκο της επένδυσης και την ευαισθησία της βιωσιμότητας της σε αρνητικές μεταβολές των εισροών.

5. Συμπεράσματα

Στο γράφημα που ακολουθεί συγκεντρώνονται τα αποτελέσματα των υπολογισμών για κάθε σενάριο.



Γράφημα 1: Συγκριτικό γράφημα αποτελεσμάτων (NPV)

Όπως φαίνεται και στο γράφημα, τα θετικότερα αποτελέσματα προκύπτουν από τη δεύτερη οικονομική πρόταση/σενάριο. Εύλογα, όσο μεγαλύτερο είναι το ετήσιο μίσθωμα, στην περίπτωση του δεύτερου σεναρίου, τόσο θετικότερα είναι τα αποτελέσματα. Σε κάθε περίπτωση όμως, η κρισιμότερη παράμετρος που αναδεικνύει την υπεροχή του δεύτερου σεναρίου, αφορά στην ύπαρξη ελάχιστου επενδυτικού ρίσκου για την υλοποίηση του σεναρίου αξιοποίησης.

Αντίθετα, στο τρίτο σενάριο τα αποτελέσματα δείχνουν πως απαιτούνται σταθερά και υψηλά ετήσια έσοδα για να καταστούν βιώσιμες οι επενδύσεις για την αναβάθμιση της έκτασης και των κτιριακών υποδομών. Σε περίπτωση δε, που καθυστερήσει ή διακοπεί η μίσθωση κάποιου από τους αναβαθμισμένους χώρους της έκτασης, υπάρχει σοβαρός κίνδυνος η επένδυση να καταστεί μη βιώσιμη.

Σε ότι αφορά στα αποτελέσματα του πρώτου σεναρίου, όπως αναφέρεται και ανωτέρω, αποτελούν κυρίως σημείο σύγκρισης, παρά μια ρεαλιστική πρόταση με αναμενόμενα οφέλη για τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Η αναβάθμιση της έκτασης, με σχετικά μικρό επενδυτικό ρίσκο, που επιτυγχάνεται μέσω του δεύτερου σεναρίου, επιφέρει επιπρόσθετα οφέλη τόσο για τους κατοίκους

της περιοχής όσο και για την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. Ειδικότερα αξίζει να σημειωθεί ότι εντός της έκτασης υπάρχουν οικοδομικά τετράγωνα που δεν αξιοποιούνται από το παρόν σχέδιο. Είναι χρήσιμο να διερευνηθεί η αξιοποίηση των εν λόγω τετραγώνων μετά την υλοποίηση του σεναρίου αξιοποίησης της έκτασης, καθότι θα έχει αναβαθμιστεί σημαντικά η αξία τους.

Συμπερασματικά λοιπόν, το βέλτιστο σενάριο, από τα υπό εξέταση σενάρια που αξιολογούνται, είναι το δεύτερο. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η υλοποίηση του σεναρίου αξιοποίησης με το ελάχιστο ρίσκο από την πλευρά της ΓΑΙΑΟΣΕ. Παράλληλα ενθαρρύνεται η προσέλκυση επενδυτών και χορηγών. Σε κάθε περίπτωση, η αξιοποίηση της έκτασης του Σ.Σ. Αγίων Αναργύρων αποτελεί ένα έργο, όπου θα προσφέρει σημαντική αναβάθμιση και να προσδώσει αξία στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου των Αγ. Αναργύρων. Ταυτόχρονα αποτελεί ευκαιρία για την ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων με δυνητικά οφέλη για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

Παράρτημα Ι

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

19/9/2017 16:54

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ GIS

Γεωτεμάχιο

Κωδικός	Αγ. Ανάργυροι
Όνομα	Αγ. Ανάργυροι
Σχόλια	
Καθεστώς	
Εκθεση	
Κωδ. Νομού	
Κωδικός Δήμου	
Νομός	ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δήμος	
Δ. Διαμέρισμα	Δ.Δ. ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ
Εκτίμηση (€)	33.836.056
Εμβαδόν	65.672,11

Κτίριο

Κωδ. Γεωτεμαχίου	Αγ. Ανάργυροι
Κωδ. Κτίσματος	
Κωδ. Χρήσης	1
Αρ. Ορόφων	
Συν. Εμβαδόν	4.773,52
Κωδ. Νομού	
Κωδ. Δήμου	
Νομός	ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δήμος	
Δ. Διαμέρισμα	Δ.Δ. ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ
Αξία €	636.092,16
Φωτογραφία	
Εκθεση Εκτίμησης	
Εμβαδόν	4.773,52

ΚΤΙΡΙΟ

ΑΞΙΑ (€)	636.092,16
ΕΜΒΑΔΟΝ (μ²)	4.773,52
Αξία ανά μ² (€/μ²)	133,25

ΓΗ που αναλογεί

ΑΞΙΑ (€)	33.836.055,78
ΕΜΒΑΔΟΝ (μ²)	65.672,11
Σ.Δ.	
Αξία γής ανά μ² (€/μ²)	515,23
Αξία Δομήσιμου (€/μ²)	1.288,07

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ

Εμβαδόν κτιρίου (μ²)	
Κωδ. Κτιρίου	0
Συνολική αξία ανά τ.μ. (Γη+Κτίριο) (€/μ²)	1.421,32
Συνολική αξία κτιρίου και γης	-

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Συντελεστής Απόδοσης*	0,1%
Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	-
Μηνιαίο Μίσθωμα Κτιρίου ανά μ² (€/μ²)	0,12
Αιτούμενη Γη προς μίσθωση (μ²)	31.010,60
Πρόσθετη (πέραν της γης που αναλογεί) (μ²)	31.010,60
Αξία γης ανά μ² (€/μ²)	515,23
Αξία πρόσθετης γης (€)	15.977.503,87
Σύνολο αξίας Γης & Κτιρίου (€)	15.977.503,87

Μηνιαίο Μίσθωμα πρόσθετης γης (€) 1.331,46

Σύνολο μηνιαίων μισθωμάτων (€) (αιτούμενης γης & κτιρίου)	1.331,46
---	-----------------

*Προτεινόμενοι Συντελεστές Απόδοσης

Κατοικίες	3,0%
Καταστήματα	5,0%
Αποθήκες	5,0%
Μη εμπορική χρήση	3,0%
Γή αγροτική	3,0%
Γή εμπορική (π.χ. Parking-τραπεζοκαθίσματα)	5,0%

Λόγω επικαιροποίησης αξιών €932,02

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

19/9/2017 16:54

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ GIS

Γεωτεμάχιο

Κωδικός	Αγ. Ανάργυροι
Όνομα	Αγ. Ανάργυροι
Σχόλια	
Καθεστώς	
Εκθεση	
Κωδ. Νομού	
Κωδικός Δήμου	
Νομός	ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δήμος	
Δ. Διαμέρισμα	Δ.Δ. ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ
Εκτίμηση (€)	33.836.056
Εμβαδόν	65.672,11

Κτίριο

Κωδ. Γεωτεμαχίου	Αγ. Ανάργυροι
Κωδ. Κτίσματος	
Κωδ. Χρήσης	1
Αρ. Ορόφων	
Συν. Εμβαδόν	4.773,52
Κωδ. Νομού	
Κωδ. Δήμου	
Νομός	ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
Δήμος	0
Δ. Διαμέρισμα	Δ.Δ. ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ
Αξία €	636.092,16
Φωτογραφία	
Εκθεση Εκτίμησης	
Εμβαδόν	4.773,52

ΚΤΙΡΙΟ

ΑΞΙΑ (€)	636.092,16
ΕΜΒΑΔΟΝ (μ²)	4.773,52
Αξία ανά μ² (€/μ²)	133,25

ΓΗ που αναλογεί

ΑΞΙΑ (€)	33.836.055,78
ΕΜΒΑΔΟΝ (μ²)	65.672,11
Σ.Δ.	
Αξία γής ανά μ² (€/μ²)	515,23
Αξία Δομήσιμου (€/μ²)	1.288,07

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΝΑΛΟΓΕΙ

Εμβαδόν κτιρίου (μ²)	4.773,52
Κωδ. Κτιρίου	0
Συνολική αξία ανά τ.μ. (Γη+Κτίριο) (€/μ²)	1.421,32
Συνολική αξία κτιρίου και γης	6.784.710,23

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Συντελεστής Απόδοσης*	1,0%
Μηνιαίο Μίσθωμα Κτιρίου (€)	5.653,93
Μηνιαίο Μίσθωμα Κτιρίου ανά μ² (€/μ²)	1,18

Αιτούμενη Γη προς μίσθωση (μ²)	15.000,00
Πρόσθετη (πέραν της γης που αναλογεί) (μ²)	15.000,00
Αξία γης ανά μ² (€/μ²)	515,23
Αξία πρόσθετης γης (€)	7.728.407,64

Σύνολο αξίας Γης & Κτιρίου (€)	14.513.117,87
--------------------------------	---------------

Μηνιαίο Μίσθωμα πρόσθετης γης (€) 6.440,34

Σύνολο μηνιαίων μισθωμάτων (€)	12.094,26
(αιτούμενης γης & κτιρίου)	

*Προτεινόμενοι Συντελεστές Απόδοσης

Κατοικίες	3,0%
Καταστήματα	5,0%
Αποθήκες	5,0%
Μη εμπορική χρήση	3,0%
Γή αγροτική	3,0%
Γή εμπορική	5,0%
(π.χ. Parking-τραπεζοκαθίσματα)	

Λόγω επικαιροποίησης αξιών €8465,98