



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΝΩΣΙΑΚΩΝ ΠΟΡΩΝ
ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



Στρατηγικό Σχέδιο
ΚΑΠ 2023-2027



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΟΙΝΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ (ΣΣ ΚΑΠ) 2023-2027

ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ Π3-77-4.1 «ΣΤΗΡΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΣΩ ΤΟΥ
LEADER (ΤΑΠΤΟΚ - ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ ΤΟΠΙΚΩΝ
ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ)» για ΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ



Η ΟΠΟΙΑ ΣΥΓΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΓΕΩΡΓΙΚΟ
ΤΑΜΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7 – ΟΔΗΓΟΣ ΑΠΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ
ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**



ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΕΛΛΑΣ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΤΑ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΩΣΙΑΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Οδηγός Απλοποιημένου Κόστους Κτιριακών Κατασκευών



Πίνακας Περιεχομένων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	2
I. ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.....	3
Α. ΓΕΝΙΚΑ.....	3
1. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΑΥΤΩΝ.....	3
2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ	4
3. ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	4
Β. ΑΜΟΙΒΕΣ ΓΙΑ ΜΕΛΕΤΕΣ/ΕΠΙΒΛΕΨΕΙΣ/ΑΔΕΙΕΣ.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Γ. ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΙΜΩΝ	5
1. ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5,4 ΚΑΙ 3 ΑΣΤΕΡΩΝ	6
2. ΙΔΡΥΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ - ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ / ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 5, 4 & 3 ΚΛΕΙΔΙΩΝ.....	8
3. ΙΔΡΥΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ - ΑΥΤΟΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	10
4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ - ΤΑΒΕΡΝΕΣ, ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΚΛΠ.....	11
II. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ.....	13
Α. ΓΕΝΙΚΑ.....	13
Β. ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	13
III. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ.....	14
IV. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ	15

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο παρών Οδηγός αποσκοπεί στην απλοποίηση των διαδικασιών και στην υποστήριξη των ελεγκτικών αρχών για την πιο αντικειμενική αξιολόγηση του κόστους των επενδυτικών σχεδίων, παρέχοντας τις τιμές αγοράς για τις βασικότερες κατηγορίες εργασιών που περιλαμβάνονται σε αυτά. Ο Οδηγός εισάγει ένα ανώτατο όριο για τις αποδεκτές δαπάνες, χωρίς ωστόσο να υποκαθιστά τα πραγματικά στοιχεία που θα υποβάλλονται για την τεκμηρίωση αυτών των δαπανών (π.χ. τιμολόγια υλικών, εργασιών κλπ.).

Ο Οδηγός λειτουργεί ως εργαλείο υποστήριξης για την αξιολόγηση του κόστους υλοποίησης των επενδυτικών σχεδίων, ενώ ταυτόχρονα διευκολύνει και μειώνει τον χρόνο προετοιμασίας των αιτήσεων στήριξης, των αιτημάτων πληρωμής και την εξέτασή τους.

Περιλαμβάνει τα πιο συνηθισμένα είδη επενδυτικών έργων, υπολογίζοντας το πρότυπο κόστος για κατηγορίες δαπανών για τις οποίες υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία, ενώ παρέχει και δυνατότητα τυποποίησης. Η αφετηρία για τον υπολογισμό των πρότυπων κατασκευαστικών κοστολογίων είναι οι τιμές αγοράς κατασκευαστικών εργασιών ιδιωτικών έργων του Σεπτεμβρίου 2024.

Επιπλέον, η ανάγκη για επιμετρήσεις και αναλυτικό έλεγχο των εργασιών καταργείται, καθώς έχει γίνει προσπάθεια να καθοριστεί το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο κατασκευής, με βάση το οποίο θα γίνονται και οι πληρωμές. Η προσέγγιση διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή και την κατασκευή, ενώ παρέχεται η δυνατότητα για μερική πληρωμή ή για περιπτώσεις εκσυγχρονισμού.

Ι. ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Α. ΓΕΝΙΚΑ

1. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΑΥΤΩΝ

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται τα ποσοστά συμμετοχής για τις κατηγορίες «Καταλύματα – Υπηρεσίες» για κτίρια με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος και για κτίρια με μεταλλικό σκελετό. Αφορούν κατασκευές κύριων χώρων χρήσης, εντός του συντελεστή δόμησης.

α/α	Εργασία	Ποσοστό συμμετοχής (%) στο κόστος (Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος)	Ποσοστό συμμετοχής (%) στο κόστος (Σκελετός Μεταλλικός)
1.	Εκσκαφές – χωματουργικά	2,66	2,87
2.1	Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος	28,00	-
2.2	Σκελετός Μεταλλικός	-	22,58
3.	Τοιχοποιίες	6,67	7,17
4.	Επιχρίσματα	10,00	10,75
5.	Δάπεδα	9,33	10,04
6.	Μαρμαρικές εργασίες	1,67	1,79
7.	Επενδύσεις Τοίχων	2,66	2,87
8.	Χρωματισμοί	6,70	7,17
9.	Είδη Υγιεινής	3,33	3,58
10.	Ξυλουργικές Εργασίες (πόρτες - ντουλάπες κ.λπ.)	6,00	6,45
11.	Εξωτερικά Κουφώματα	5,00	5,38
12.	Γαλοπίνακες	1,00	1,07
13.	Μονώσεις - Στεγανώσεις	2,66	2,87
14.	Σιδηρουργικές εργασίες	2,66	2,87
15.	Υδραυλικές Εργασίες	4,67	5,02
16.	Ηλεκτρολογικές Εργασίες	5,33	5,73
17.	Λοιπές εργασίες (τζάκι, πόμολα κ.λπ.)	1,66	1,79
	ΣΥΝΟΛΑ	100	100

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ

- Για τα υπόγεια και τους χώρους βοηθητικής χρήσης (αποθήκες) μειώνονται οι τιμές ανά τ.μ. 1.500,00 € και 1.395,00 € κατά 50 %, ενώ για τους ημιυπαίθριους χώρους μειώνονται κατά 70 %.
- Επί των τιμών του παραπάνω πίνακα εφαρμόζονται οι εξής προσαυξήσεις:
 - 6 % για την Περιοχή II (νησιά)
 - 12 % για την Περιοχή III (προβλήματα προσπέλασης)
 - 6 % για ειδικές απαιτήσεις θεμελίωσης
 - 6 % για τεχνολογίες βιοκλιματικού κτιρίου

Ειδικότερα, όσον αφορά την προσαύξηση που συναρτάται με την περιοχή δόμησης (περιοχή II: νησιά και περιοχή III: προβλήματα προσπέλασης) διευκρινίζεται ότι αυτά ορίζονται, δυνάμει των εν ισχύ διατάξεων, ως εξής:

«[...] ο ελλαδικός χώρος χωρίζεται σε τρεις (3) περιοχές:

α) Η περιοχή I περιλαμβάνει τις πρωτεύουσες των νομών της ηπειρωτικής Ελλάδας, καθώς και ολόκληρο το νομό Αττικής και Θεσσαλονίκης.

β) Η περιοχή II περιλαμβάνει την υπόλοιπη ηπειρωτική Ελλάδα και τα νησιά Ρόδο, Κρήτη, Κέρκυρα, Αίγινα, Σαλαμίνα, Λευκάδα, Κω, Σάμο, Λέσβο και Χίο.

γ) Η περιοχή III περιλαμβάνει τα υπόλοιπα νησιά.»

3. ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Ο υπολογισμός πρότυπου κόστους εκσυγχρονισμού για τα κτιριακά, γίνεται με βάση τις πρότυπες τιμές ίδρυσης ανάλογης κατηγορίας μονάδας, αφαιρουμένων των ποσοστών των οικοδομικών εργασιών οι οποίες δεν είναι στο αντικείμενο του εκσυγχρονισμού (όπως αναλυτικά αναφέρονται στον προηγούμενο πίνακα).

Ειδικότερα, ο υπολογισμός του απλοποιημένου κόστους εκσυγχρονισμού υφιστάμενου κτιρίου, γίνεται πολλαπλασιάζοντας την πρότυπη τιμή κόστους ανά τ.μ. της αντίστοιχης κατηγορίας που αφορά την ίδρυση, επί του αθροίσματος των ποσοστών των εργασιών οι οποίες εμπίπτουν στο αντικείμενο του εκσυγχρονισμού (π.χ. σε εκσυγχρονισμό που περιλαμβάνει Δάπεδα, Χρωματισμούς, Είδη Υγιεινής, Ξυλουργικές, Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εργασίες, Εξωτερικά κουφώματα και Υαλοπίνακες, αθροίζονται τα επί μέρους ποσοστά 9,33% + 6,70% + 3,33% + 6,00% + 4,67% + 5,33 + 5,00% + 1,00% = 41,36%).

Σε περιπτώσεις εκσυγχρονισμού που γίνονται και άλλες ειδικές εργασίες, όπως ενίσχυση φέροντος οργανισμού, επισκευή μονώσεων, τεχνολογία βιοκλιματικού κτιρίου κ.α., το διακριτό κόστος αυτών προστίθεται στο παραπάνω κόστος. Σε αυτές τις περιπτώσεις απαιτείται η απόδειξη εύλογου κόστους των εργασιών όπως αυτή ορίζεται στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Για τις υπόλοιπες κατηγορίες (ξενοδοχειακός εξοπλισμός, μηχανολογικός εξοπλισμός), το κόστος υπολογίζεται όπως αυτό της ίδρυσης.

B. ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΙΜΩΝ

Τα πρότυπα κατασκευαστικά κόστη κατά το έτος 2024, όπου ο συντελεστής (τκ) έχει τιμή (τκ) = 1,399 (ορίζεται για κάθε έτος ως ο λόγος του επίσημου γενικού δείκτη καταναλωτή του Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους προς τον επίσημο δείκτη τιμών καταναλωτή του Δεκεμβρίου του έτους 2024).

Για τα επόμενα έτη υπάρχει η δυνατότητα αναθεώρησης για τα κόστη/τιμές εφαρμογής πολλαπλασιαζόμενα με το λόγο:

(τκ έτους 20ΧΧ) / (τκ έτους 2024).

Στα κόστη/τιμές εφαρμογής δεν περιλαμβάνεται ΦΠΑ και Ασφαλιστικές ή άλλες εισφορές.

1. ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5, 4 ΚΑΙ 3 ΑΣΤΕΡΩΝ

1.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα συμβατικής κατασκευής πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση αυτών (κύριοι χώροι που προσμετρούνται στο Συντελεστή Δόμησης, υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις όπως αποθήκες, κ.λπ., ημιυπαίθριοι χώροι), την κατηγορία και τον τρόπο κατασκευής.

Στον ακόλουθο πίνακα δίνονται οι πρότυπες τιμές μονάδας κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων (περιλαμβάνονται όλες οι συνήθεις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις) των τουριστικών μονάδων, ανάλογα με την κατηγορία και τη χρήση των χώρων.

Είδος (Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος)	Χρήση χώρου	5*	4*	3*
		Κόστος €/τ.μ.		
Ξενοδοχείο Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.740	1.470	1.290
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	870	735	645
	Ημιυπαίθριοι χώροι	522	441	387
Παραδοσιακά 15 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.001	1.690	1.483
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.000	845	741
	Ημιυπαίθριοι χώροι	600	507	445
Διατηρητέα 30 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.262	1.911	1.677
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.131	955	838
	Ημιυπαίθριοι χώροι	680	573	503

Είδος (Μεταλλικός Σκελετός)	Χρήση χώρου	5*	4*	3*
		Κόστος €/τ.μ.		
Ξενοδοχείο Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.618	1.367	1.200
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	870	735	645
	Ημιυπαίθριοι χώροι	522	441	387
Παραδοσιακά 15 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.860	1.572	1.380
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.000	845	741
	Ημιυπαίθριοι χώροι	600	507	445

1.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους μηχανολογικού εξοπλισμού στα ξενοδοχειακά καταλύματα συμβατικής κατασκευής κυμαίνεται από 8% έως 13% του Συνολικού Προϋπολογισμού και υπολογίζεται ως εξής:

- Υ/Σ Μ.Τ.: 90,00 €/KVA
- Κλιματισμός – Θέρμανσης: Εμβαδόν κλιματ. επιφ. x 700 BTU x 0,100 €
- Ανελκυστήρες (Καμπίνα και μηχανοστάσιο): 20.000,00 € (προσαύξηση 1.000,00€/στάση μετά τις 4 στάσεις)
- Πυροπροστασία: Εμβαδόν δόμησης x 40 €/τ.μ.
- Πισίνα: Εμβαδόν πισίνας x 575 €/τ.μ.
- Βιολογικός Καθαρισμός: 40.000,00 €

1.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους των έργων Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου (Δ.Π.Χ.) υπολογίζεται ως το γινόμενο του καθαρού εμβαδού του οικοπέδου, όπως αυτό προκύπτει από τη διαφορά του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου και της κάλυψης του κτιρίου, δηλ.:

Εμβαδόν Οικοπέδου - Πραγματοποιούμενη κάλυψη κτιρίων = Εμβαδόν Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ) επί της τιμής εφαρμογής ανά τετραγωνικό.

Η τιμή εφαρμογής λαμβάνεται 75,00 € ανά τ.μ. Εμβαδού Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ), όταν οι προβλεπόμενες εργασίες περιλαμβάνουν: χωματοurgικά - εσωτερική οδοποιία - έργα πράσινου, εξωτερικό φωτισμό, εσωτερική του οικοπέδου απορροή υδάτων, θέσεις υπαίθριων χώρων στάθμευσης και περιφράξη του οικοπέδου.

1.4 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο ξενοδοχειακός εξοπλισμός περιλαμβάνει το σύνολο του εξοπλισμού τόσο των δωματίων (κρεβάτια, στρώματα, κονσόλα, κομοδίνα, μπαγκαζιέρα, καναπές, πολυθρόνα, τραπέζακι, ψυγείο, τηλεόραση, φωτιστικά, κουρτίνες, πίνακες, λευκά είδη, επίπλωση βεράντας, κ.λπ.) όσο και των κοινόχρηστων χώρων (έπιπλα, τηλεοράσεις, συστήματα ήχου, φωτιστικά, κουρτίνες, διακοσμητικά, κ.λπ.).

Πρότυπο κόστος ανά κλίνη, ανάλογα με την κατηγορία του καταλύματος:

- 5*: 10.400 €/κλίνη
- 4*: 7.850 €/κλίνη
- 3*: 5.900 €/κλίνη

Για τα παραδοσιακά ξενοδοχεία και τα διατηρητέα, το παραπάνω κόστος υπολογίζεται με 10% προσαύξηση.

Στα ανωτέρω δεν περιλαμβάνονται οι δαπάνες μελετών και οι δαπάνες προβολής και προώθησης, για τις οποίες απαιτείται η απόδειξη εύλογου κόστους των εργασιών όπως αυτή ορίζεται στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Ο δυνητικός δικαιούχος δύναται να μην ακολουθήσει την μέθοδο και αν επιθυμεί να διαφοροποιηθεί, να προσκομίζει αποδεικτικά στοιχεία, όπως προσφορές προμηθευτών ή έρευνα από το διαδίκτυο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14Γ της υπ' αριθ. 39443/2025 υπουργικής απόφασης (Β' 770) και ιδίως την παρ. 8.

2. ΙΔΡΥΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ - ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ / ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 5, 4 & 3 ΚΛΕΙΔΙΩΝ

2.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων στα καταλύματα συμβατικής κατασκευής πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση αυτών (κύριοι χώροι που προσμετρούνται στο Συντελεστή Δόμησης, υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις όπως αποθήκες, κ.λπ., ημιυπαίθριοι χώροι), την κατηγορία και τον τρόπο κατασκευής.

Στον ακόλουθο πίνακα δίνονται **οι πρότυπες τιμές μονάδας κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων** (περιλαμβάνονται όλες οι συνήθεις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις) των τουριστικών μονάδων, ανάλογα με την κατηγορία και τη χρήση των χώρων.

Είδος (Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος)	Χρήση χώρου	5 Κλειδιά	4 Κλειδιά	3 Κλειδιά
		Κόστος €/τ.μ.		
Κατάλυμα Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.740	1.470	1.290
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	870	735	645
	Ημιυπαίθριοι χώροι	522	441	387
Παραδοσιακά 15 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.001	1.690	1.483
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.000	845	741
	Ημιυπαίθριοι χώροι	600	507	445
Διατηρητέα 30 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.262	1.911	1.677
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.131	955	838
	Ημιυπαίθριοι χώροι	679	573	503

Είδος (Μεταλλικός Σκελετός)	Χρήση χώρου	5 Κλειδιά	4 Κλειδιά	3 Κλειδιά
		Κόστος €/τ.μ.		
Κατάλυμα Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.618	1.367	1.200
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	870	735	645
	Ημιυπαίθριοι χώροι	522	441	387
Παραδοσιακά	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.860	1.572	1.380

15 % πλέον συμβατικού	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.000	845	741
	Ημιυπαίθριοι χώροι	600	507	445

2.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους μηχανολογικού εξοπλισμού στα καταλύματα συμβατικής κατασκευής κυμαίνεται από 8% έως 13% του Συνολικού Προϋπολογισμού και υπολογίζεται ως εξής:

- Υ/Σ Μ.Τ.: 90,00 €/ΚΒΑ
- Κλιματισμός – Θέρμανσης: Εμβαδόν κλιματ. επιφ. x 700 BTU x 0,100 €
- Ανελκυστήρες (Καμπίνα και μηχανοστάσιο): 20.000,00 € (προσαύξηση 1.000,00€/στάση μετά τις 4 στάσεις)
- Πυροπροστασία: Εμβαδόν δόμησης x 40 €/τ.μ.
- Πισίνα: Εμβαδόν πισίνας x 575 €/τ.μ.
- Βιολογικός Καθαρισμός: 40.000,00 €

2.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους των έργων Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου (Δ.Π.Χ.) υπολογίζεται ως το γινόμενο του καθαρού εμβαδού του οικοπέδου, όπως αυτό προκύπτει από τη διαφορά του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου και της κάλυψης του κτιρίου, δηλ.:

Εμβαδόν Οικοπέδου - Πραγματοποιούμενη κάλυψη κτιρίων = Εμβαδόν Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ) επί της τιμής εφαρμογής ανά τετραγωνικό.

Η τιμή εφαρμογής λαμβάνεται 75,00 € ανά τ.μ. Εμβαδού Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ), όταν οι προβλεπόμενες εργασίες περιλαμβάνουν: χωματουργικά - εσωτερική οδοποιία - έργα πράσινου, εξωτερικό φωτισμό, εσωτερική του οικοπέδου απορροή υδάτων, θέσεις υπαίθριων χώρων στάθμευσης και περίφραξη του οικοπέδου.

2.4 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Περιλαμβάνει το σύνολο του εξοπλισμού τόσο των δωματίων (κρεβάτια, στρώματα, κονσόλα, κομοδίνα, μπαγκαζιέρα, καναπές, πολυθρόνα, τραπεζάκι, ψυγείο, τηλεόραση, φωτιστικά, κουρτίνες, πίνακες, λευκά είδη, επίπλωση βεράντας, κ.λπ.) όσο και των κοινόχρηστων χώρων (έπιπλα, τηλεοράσεις, συστήματα ήχου, φωτιστικά, κουρτίνες, διακοσμητικά, κ.λπ.).

Πρότυπο κόστος ανά κλίνη, ανάλογα με την κατηγορία του καταλύματος:

- 5*: 8.320 €/κλίνη
- 4*: 6.280 €/κλίνη
- 3*: 4.720 €/κλίνη

Για τα παραδοσιακά ξενοδοχεία και τα διατηρητέα, το παραπάνω κόστος υπολογίζεται με 10% προσαύξηση.

3. ΙΔΡΥΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ - ΑΥΤΟΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

3.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων στα καταλύματα συμβατικής κατασκευής πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση αυτών (κύριοι χώροι που προσμετρούνται στο Συντελεστή Δόμησης, υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις όπως αποθήκες, κ.λπ., ημιυπαίθριοι χώροι), την κατηγορία και τον τρόπο κατασκευής.

Στον ακόλουθο πίνακα δίνονται **οι πρότυπες τιμές μονάδας κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων** (περιλαμβάνονται όλες οι συνήθεις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις) ανάλογα με την κατηγορία και τη χρήση των χώρων.

Είδος	Χρήση χώρου	Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος	Μεταλλικός Σκελετός
		Κόστος €/τ.μ.	Κόστος €/τ.μ.
Κατάλυμα Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.500	1.395
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	750	750
	Ημιυπαίθριοι χώροι	450	450
Παραδοσιακά 15 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.725	1.604
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	863	863
	Ημιυπαίθριοι χώροι	518	518
Διατηρητέα 30 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.900	-
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	950	-
	Ημιυπαίθριοι χώροι	570	-

3.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους μηχανολογικού εξοπλισμού στα καταλύματα συμβατικής κατασκευής κυμαίνεται από 8% έως 13% του Συνολικού Προϋπολογισμού και υπολογίζεται ως εξής:

- Υ/Σ Μ.Τ.: 90,00 €/KVA
- Κλιματισμός – Θέρμανσης: Εμβαδόν κλιματ. επιφ. x 700 BTU x 0,100 €
- Ανελκυστήρες (Καμπίνα και μηχανοστάσιο): 20.000,00 € (προσαύξηση 1.000,00€/στάση μετά τις 4 στάσεις)
- Πυροπροστασία: Εμβαδόν δόμησης x 40 €/τ.μ.
- Πισίνα: Εμβαδόν πισίνας x 575 €/τ.μ.
- Βιολογικός Καθαρισμός: 40.000,00 €

3.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους των έργων Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου (Δ.Π.Χ.) υπολογίζεται ως το γινόμενο του καθαρού εμβαδού του οικοπέδου, όπως αυτό προκύπτει από τη διαφορά του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου και της κάλυψης του κτιρίου, δηλ.:

Εμβαδόν Οικοπέδου - Πραγματοποιούμενη κάλυψη κτιρίων = Εμβαδόν Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ) επί της τιμής εφαρμογής ανά τετραγωνικό.

Η τιμή εφαρμογής λαμβάνεται 75,00 € ανά τ.μ. Εμβαδού Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ), όταν οι προβλεπόμενες εργασίες περιλαμβάνουν: χωματουργικά - εσωτερική οδοποιία - έργα πράσινου, εξωτερικό φωτισμό, εσωτερική του οικοπέδου απορροή υδάτων, θέσεις υπαίθριων χώρων στάθμευσης και περίφραξη του οικοπέδου.

3.4 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Περιλαμβάνει το σύνολο του εξοπλισμού τόσο των δωματίων (κρεβάτια, στρώματα, κονσόλα, κομοδίνα, μπαγκαζιέρα, καναπές, πολυθρόνα, τραπεζάκι, ψυγείο, τηλεόραση, φωτιστικά, κουρτίνες, πίνακες, λευκά είδη, επίπλωση βεράντας, κ.λπ.) όσο και των κοινόχρηστων χώρων (έπιπλα, τηλεοράσεις, συστήματα ήχου, φωτιστικά, κουρτίνες, διακοσμητικά, κ.λπ.).

Πρότυπο κόστος: 6.440 €/κλίνη

Για τα παραδοσιακά ξενοδοχεία και τα διατηρητέα, το παραπάνω κόστος υπολογίζεται με 10% προσαύξηση.

4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ - ΤΑΒΕΡΝΕΣ, ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΚΛΠ.

4.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων συμβατικής κατασκευής πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση αυτών (κύριοι χώροι που προσμετρούνται στο Συντελεστή Δόμησης, υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις όπως αποθήκες, κ.λπ., ημιυπαίθριοι χώροι), την κατηγορία και τον τρόπο κατασκευής.

Στον ακόλουθο πίνακα δίνονται **οι πρότυπες τιμές μονάδας κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων** (περιλαμβάνονται όλες οι συνήθεις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις) ανάλογα με την κατηγορία και τη χρήση των χώρων.

Είδος	Χρήση χώρου	Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος	Μεταλλικός Σκελετός
		Κόστος €/τ.μ.	Κόστος €/τ.μ.
Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.500	1.395
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	750	750
	Ημιυπαίθριοι χώροι	450	450
Παραδοσιακά 15 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.725	1.604
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	863	863
	Ημιυπαίθριοι χώροι	518	518
Διατηρητέα 30 % πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.900	-
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	950	-
	Ημιυπαίθριοι χώροι	570	-

4.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους μηχανολογικού υπολογίζεται ως εξής:

- Υ/Σ Μ.Τ.: 90,00 €/KVA
- Κλιματισμός – Θέρμανσης: Εμβαδόν κλιματ. επιφ. x 700 BTU x 0,100 €
- Πυροπροστασία: Εμβαδόν δόμησης x 40 €/τ.μ.

4.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους των έργων Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου (Δ.Π.Χ.) υπολογίζεται ως το γινόμενο του καθαρού εμβαδού του οικοπέδου, όπως αυτό προκύπτει από τη διαφορά του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου και της κάλυψης του κτιρίου, δηλ.:

Εμβαδόν Οικοπέδου - Πραγματοποιούμενη κάλυψη κτιρίων = Εμβαδόν Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ) επί της τιμής εφαρμογής ανά τετραγωνικό.

Η τιμή εφαρμογής λαμβάνεται 100,00 € ανά τ.μ. Εμβαδού Ακάλυπτου Περιβάλλοντος Χώρου (ΕΑΠΧ), όταν οι προβλεπόμενες εργασίες περιλαμβάνουν: χωματουργικά - έργα πράσινου, εξωτερικό φωτισμό, εσωτερική του οικοπέδου απορροή υδάτων, παιδική χαρά, γήπεδο και περίφραξη του οικοπέδου.

II. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

A. ΓΕΝΙΚΑ

Οι κυριότερες χρήσεις βιομηχανικών κτιρίων αφορούν:

- Εγκαταστάσεις για τη λειτουργία βιομηχανίας για την παραγωγή ή επεξεργασία προϊόντων. Αυτά τα κτίρια έχουν υψηλές οροφές για την εύκολη κίνηση των μηχανημάτων και του εξοπλισμού.
- Αποθηκευτικά Κτίρια για την αποθήκευση προϊόντων, εμπορευμάτων ή εξοπλισμού. Έχουν μεγάλη ανοικτή εσωτερική διάταξη και μπορεί να περιλαμβάνουν ράφια.
- Κτίρια Γραφείων για την εγκατάσταση των διοικητικών γραφείων μιας βιομηχανίας ή μιας επιχείρησης.

Το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο στα βιομηχανικά κτίρια, εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως:

- Το συνολικό μέγεθος του κτιρίου, είναι ο κυριότερος παράγοντας που επηρεάζει το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο.
- Ο σχεδιασμός του κτιρίου, οι προδιαγραφές των υλικών και οι επιλογές που αφορούν στην εξοπλισμού επηρεάζουν σημαντικά το κόστος.
- Η γεωγραφική τοποθεσία του κτιρίου επηρεάζει το κόστος, καθώς διαφέρουν οι τοπικές αγορές και οι απαιτήσεις για άδειες.
- Η χρήση του κτιρίου είναι σημαντική, καθώς διαφορετικές χρήσεις απαιτούν διαφορετικά χαρακτηριστικά και εγκαταστάσεις, που επηρεάζουν το κόστος.
- Σε περιοχές με έντονες καιρικές συνθήκες, όπως χαμηλές θερμοκρασίες ή συχνές καταιγίδες, ενδέχεται να απαιτηθούν επιπλέον ενισχύσεις και μόνωση, αυξάνοντας το κόστος.

B. ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα πρότυπα κατασκευαστικά κόστη κατά το έτος 2024, όπου ο συντελεστής (τκ) έχει τιμή (τκ) = 1,399 (ορίζεται για κάθε έτος ως ο λόγος του επίσημου γενικού δείκτη καταναλωτή του Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους προς τον επίσημο δείκτη τιμών καταναλωτή του Δεκεμβρίου του έτους 2024).

Για τα επόμενα έτη υπάρχει η δυνατότητα αναθεώρησης για τα κόστη/τιμές εφαρμογής πολλαπλασιαζόμενα με το λόγο:

$(\tau\kappa \text{ έτους } 20\text{XX}) / (\tau\kappa \text{ έτους } 2024)$.

Στα κόστη/τιμές εφαρμογής δεν περιλαμβάνεται ΦΠΑ και Ασφαλιστικές ή άλλες εισφορές.

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους βιομηχανικών κτιρίων πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση αυτών και τον τρόπο κατασκευής.

Στον ακόλουθο πίνακα δίνονται **οι πρότυπες τιμές μονάδας κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων** των βιομηχανικών κτιρίων, ανάλογα με τη χρήση αυτών.

Τρόπος Κατασκευής - Προδιαγραφές Κτιρίου	Χρήση	Κόστος €/τ.μ.
Φέρων Οργανισμός από Οπλισμένο Σκυρόδεμα με πλαγιοκάλυψη από οπτοπλινθοδομές ή τσιμεντόλιθους	Βιομηχανία για την παραγωγή ή επεξεργασία προϊόντων	630
	Αποθηκευτικά Κτίρια	630
	Κτίρια Γραφείων	765
Μεταλλικός φέρων οργανισμός με πλαγιοκάλυψη και επικάλυψη (στέγη) από panels (τύπου σάντουιτς με θερμομονωτικό - ηχομονωτικό υλικό ενδιάμεσα πάχους 5cm).	Βιομηχανία για την παραγωγή ή επεξεργασία προϊόντων	530
	Αποθηκευτικά Κτίρια	530
	Κτίρια Γραφείων	610
Θάλαμοι - Ψυκτικές Εγκαταστάσεις	Ψυγεία	1.460

ΥΠΟΣΗΜΕΙΩΣΗ: Στις περιπτώσεις μερικής πληρωμής, η αιτούμενη δαπάνη υπολογίζεται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών του βιομηχανικού κτιρίου.

Στις περιπτώσεις εκσυγχρονισμού απαιτείται η απόδειξη εύλογου κόστους των εργασιών όπως αυτή ορίζεται στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

III. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

Σε κάθε αίτημα πληρωμής προσκομίζονται τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Πίνακας τιμολογίων σχετικός με τις εργασίες, ανά κατηγορία εργασίας.
Όταν αθροιστικά το ποσό είναι μικρότερο από την τιμή του απλοποιημένου κόστους τότε επιλέξιμη τιμή προς πληρωμή αποτελεί το άθροισμα των τιμολογίων το οποίο ανταποκρίνεται στις πραγματικές δαπάνες.
- Έκθεση μηχανικού.
- Φωτογραφικό υλικό.

Προτείνεται κατά την εξέταση κάθε πιστοποίησης ιδιωτικών επενδύσεων που υποβάλλεται για έλεγχο και πληρωμή (εφόσον εμπίπτει στις κατηγορίες επενδυτικών σχεδίων που αναφέρονται στην παρόν οδηγό), να συντάσσεται Πίνακας Ομαλότητας, όπου θα γίνεται σύγκριση στις πραγματοποιηθείσες δαπάνες μέχρι εκείνη τη χρονική στιγμή (υπολογιζόμενες λογιστικά), σε σχέση με το ανώτατο αποδεκτό κόστος υλοποίησης όπως προκύπτει (υπολογιζόμενο εξωλογιστικά) σύμφωνα με τον Οδηγό.

IV. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Τέλος, παρατίθενται απλοποιημένα παραδείγματα για την καλύτερη κατανόηση της φιλοσοφίας του παρόντος Οδηγού:

- Επένδυση με τελικό κόστος βάσει πραγματοποιηθέντων δαπανών: 235.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές)
Εξωλογιστικός υπολογισμός τελικού κόστους επένδυσης με βάση τα πρότυπα κόστη της Μελέτης: 220.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές)
Η ενίσχυση θα υπολογιστεί για επιλέξιμο προϋπολογισμό έως 220.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές), που είναι το ανώτατο αποδεκτό κόστος με βάση τα πρότυπα κόστη.

- Επένδυση με τελικό κόστος βάσει πραγματοποιηθέντων δαπανών: 235.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές)
Εξωλογιστικός υπολογισμός τελικού κόστους επένδυσης με βάση τα πρότυπα κόστη της Μελέτης: 245.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές)
Η ενίσχυση θα υπολογιστεί για επιλέξιμο προϋπολογισμό 235.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές), δηλαδή βάσει των πραγματοποιηθέντων δαπανών, αφού δεν ξεπερνά το ανώτατο αποδεκτό κόστος με βάση τα πρότυπα κόστη.