
ΥΠΟΕΡΓΟ 3: ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΥΛΟΓΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Για τον υπολογισμό του εύλογου κόστους μπορούν να αξιοποιηθούν δύο τρόποι εκτίμησης πρότυπου κόστους:

α. Εκτίμηση συνολικού κόστους: Για τον υπολογισμό, ορίζεται η έννοια «ΒΑΣΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (BMA)», η οποία αποτελεί την βάση, επί του ύψους της οποίας διαμορφώνονται τα κόστη διαφόρων τύπων καταλυμάτων.

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης: Πρόκειται για πιο αναλυτική προσέγγιση, με υπολογισμό των κέντρων κόστους ανά κατηγορία δαπάνης. Ο τρόπος αυτός είναι χρήσιμος και σε περιπτώσεις εκσυγχρονισμού καταλυμάτων και ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.

Αναφορικά με την μέθοδο που επέλεξε η Υπηρεσία για την εκτίμηση του εύλογου κόστους και την αξιολόγηση των αιτήσεων ενίσχυσης, προτιμήθηκε η μέθοδος του υπολογισμού του συνολικού κόστους με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων, ήτοι με την αναγωγή του σε κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση, την κατηγορία, καθώς και τον τρόπο και την ποιότητα της κατασκευής. Η προαναφερθείσα μέθοδος θεωρήθηκε μία πιο αξιόπιστη μέθοδος που α. ενδείκνυται για τα καθεστώτα ενίσχυσης που αφορούν την κατασκευή νέων κτηριακών μονάδων (βλ. την αντίστοιχη προσέγγιση του Ν. 4887/2022 Καθεστώτ ενισχύσεων "Ενίσχυση Τουριστικών Επενδύσεων", έγγραφο «Πρότυπα Κόστη Κτηριακών», σελ. 3) και β. Βρίσκει καλύτερη εφαρμογή στις περιπτώσεις των επενδυτικών φακέλων που κατατέθηκαν προς ενίσχυση. Η εν λόγω μεθοδολογία λαμβάνει υπόψη παράγοντες όπως ο τύπος, τα ειδικά χαρακτηριστικά, την περιοχή και τις ιδιαιτερότητές της (νησιωτικότητα, δυσπρόσιτες περιοχές, ειδικά χαρακτηριστικά κάθε καταλύματος κ.ο.κ.).

Ωστόσο, για τον υπολογισμό του εύλογου κόστους σε κατηγορίες επιμέρους κατηγορίες δαπανών, όπως ενδεικτικά η περίπτωση του εξοπλισμού, προ της αναγωγής σε κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο κρίθηκε αναγκαία η εφαρμογή της μεθοδολογίας της Βασικής Μονάδας Αναφοράς σε όρους κόστους ανά κλίνη, έτσι ώστε να αξιοποιηθεί η σχετική μεθοδολογία του Ν.4887/2022. Με βάση τα παραπάνω, ο υπολογισμός η BMA κόστους ανά κλίνη

ανέρχεται στις € 66.000, ποσό που αποτελεί τη βάση υπολογισμού για το σύνολο των συνδεδεμένων με το προς ενίσχυση επενδυτικό σχέδιο δαπανών.

Η ως άνω ΒΜΑ προσαυξάνεται με ποσοστό 10% στην περίπτωση καταλυμάτων ως 150 κλίνες και, αντιστοίχως, μειώνεται σε περιπτώσεις που ο αριθμός των κλινών υπερβαίνει τις 150 κλίνες, διαμορφώνοντας το κόστος ανά κλίνη όπως φαίνεται κάτωθι.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1			
ΒΑΣΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 66.000 €	5 κλειδιά	4 κλειδιά	3 κλειδιά
	Κόστος €/κλίνη		
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΜΟΝΑΔΕΣ ΩΣ 150 ΚΛΙΝΕΣ	72.600 €	63.888 €	56.628 €

ΠΙΝΑΚΑΣ 2			
ΒΑΣΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 66.000 €	5 κλειδιά	4 κλειδιά	3 κλειδιά
	Κόστος €/κλίνη		
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΙΑ ΜΟΝΑΔΕΣ ΑΠΟ 151 ΩΣ 250 ΚΛΙΝΕΣ	60.000 €	52.800 €	46.800 €

Λαμβάνοντας υπόψη ότι το μεγαλύτερο μέρος των αιτήσεων ενίσχυσης αφορά μονάδες με μέγεθος που αντιστοιχεί στον Πίνακα 1, η ανάλυση που ακολουθεί έχει ως βάση τον προαναφερθέντα Πίνακα.

Στη συνέχεια, και λαμβάνοντας υπόψη τους σχετικούς οδηγούς υπολογισμού πρότυπου κόστους του Ν. 4887/2022 και συναφών προγραμμάτων (ΕΣΠΑ, Leader κ.λπ.), αλλά και σύμφωνα με τα δεδομένα της κοινής πείρας και την αντίληψη των συναλλαγών, τις επικρατούσες τιμές στην αγορά κ.ο.κ., υπολογίζεται η ως άνω προσαρμοσμένη στο μέγεθος της επένδυσης ΒΜΑ με τις προσαυξήσεις του ετήσιου πληθωρισμού και τις σχετικές προσαυξήσεις που εφαρμόζονται στη μεθοδολογία υπολογισμού του εύλογου κόστους των κτηριακών κατασκευών (βλέπε παρακάτω). Ειδικότερα, ο μέσος ΔΤΚ του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2022 - Δεκεμβρίου 2022, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2021 - Δεκεμβρίου 2021, παρουσίασε αύξηση 9,6% έναντι αύξησης 1,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του δωδεκαμήνου Ιανουαρίου 2021 - Δεκεμβρίου 2021 με το δωδεκάμηνο Ιανουαρίου 2020 - Δεκεμβρίου 2020.

Επί του προσαρμοσμένου με την επίδραση του ΔΤΚ κόστους ανά κλίνη εφαρμόζονται οι πιο κάτω προσαυξήσεις:

- 3% για πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης
- 3% για 50% δυναμικότητας σε bungalows
- 5% για σύνολο δυναμικότητας σε bungalows
- 5% για την Περιοχή II (νησιά)
- 9% για την Περιοχή III (προβλήματα προσπέλασης)
- 5% για ειδικές απαιτήσεις θεμελίωσης
- 5% για τεχνολογίες βιοκλιματικού κτιρίου

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το μέγιστο κόστος ανά κλίνη σε κάθε κατηγορία κλειδιών, με το σύνολο των προσαυξήσεων διαμορφώνεται ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 3			
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟ	5 κλειδιά	4 κλειδιά	3 κλειδιά
	Κόστος €/κλίνη		
ΜΕΓΙΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ (ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ)	101.000 €	89.000 €	79.000 €

Τα ποσά του Πίνακα 3 έχουν υπολογιστεί με στρογγυλοποίηση στη πλησιέστερη χιλιάδα €, για λόγους απλότητας υπολογισμών.

Αναφορικά με τα καταλύματα που δεν εμπίπτουν στην κατηγοριοποίηση των κλειδιών (ή των αστεριών) και για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση της αντιστοίχισής τους στο ταξινομικό σύστημα των κλειδιών, η Υπηρεσία κατέληξε στην υιοθέτηση ενός πρότυπου κόστους ανά κλίνη που έχει ως βάση το ημίαθροισμα των κατηγοριών 4 και 5 κλειδιών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4	
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟ	Χωρίς κατηγορία
	Κόστος €/κλίνη
ΜΕΓΙΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ	95.000 €

Με βάση τα παραπάνω και με την παραδοχή ότι τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν ανά κλίνη είναι 25¹, προκύπτει ο Πίνακας 5, στον οποίο περιγράφονται το σύνολο των μέγιστων δαπανών ως κόστος ανά τ.μ..

¹ Η παραδοχή αυτή λαμβάνει υπόψη ότι οι αιτήσεις ενίσχυσης που έχουν υποβληθεί αφορούν σημαντικά μικρότερες μονάδες σε σχέση με τις αιτήσεις υπαγωγής στον Ν.4887/2022 και, ως εκ τούτου, αντί των 30 τ.μ. ανά κλίνη ως κριτήριο αναγωγής του Ν.4887/2022 στην ανά χείρας εφαρμόζεται η αναλογία των 25.τ.μ./κλίνη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5				
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟ	5 κλειδιά	4 κλειδιά	3 κλειδιά	ΤΡΟΠΟΣ ΕΛΕΓΧΟΥ
	Κόστος €/Τ.Μ.			
ΜΕΓΙΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑ Τ.Μ.	4.040 €	3.560 €	3.160 €	Δ.Ε.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΑΝΑ Τ.Μ.	2.171 €	1.837 €	1.587 €	ΒΑΣΕΙ ΠΙΝΑΚΑ ΕΥΛΟΓΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Π.Χ.	217 €	184 €	159 €	ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ (10%) ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	808 €	712 €	632 €	ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (<20%)
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	525 €	463 €	411 €	ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ (<29%)
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	646 €	570 €	506 €	
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	81 €	71 €	63 €	Δ.Ε.
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΑΜΕΑ	81 €	71 €	63 €	Δ.Ε.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΥΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	81 €	71 €	63 €	Δ.Ε.
ΣΥΝΟΛΟ	3.905 €	3.465 €	3.111 €	
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΓΙΑ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ	135 €	95 €	49 €	

Αντίστοιχα, για τα καταλύματα που δεν εμπíπτουν στην κατηγοριοποίηση των κλειδιών (ή των αστεριών) και για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση της αντιστοιχίσής τους στο ταξινομικό σύστημα των κλειδιών, εφαρμόζεται το ημιάθροισμα των κατηγοριών 4 και 5 κλειδιών για τον υπολογισμό του μέγιστου κόστους ανά κατηγορία δαπάνης, όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 6.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6		
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟ	Χ.Κ.	ΤΡΟΠΟΣ ΕΛΕΓΧΟΥ
	3.800 €	Δ.Ε.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΑΝΑ Τ.Μ.	2.004 €	ΒΑΣΕΙ ΠΙΝΑΚΑ ΕΥΛΟΓΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Π.Χ.	200 €	ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ (10%) ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	760 €	ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (<20%)
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	494 €	ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ (<29%)
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	608 €	
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	76 €	Δ.Ε.
ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΑΜΕΑ	76 €	Δ.Ε.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΥΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	76 €	Δ.Ε.
ΣΥΝΟΛΟ	3.734 €	
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΓΙΑ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ	66 €	

Για τους Πίνακες 5 και 6 έχουν γίνει οι κάτωθι παραδοχές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Πρόσκληση, στον Οδηγό Αξιολόγησης και στους Οδηγούς για τον υπολογισμό του Εύλογου Κόστους:

- Το μέγιστο κόστος κτηριακών κατασκευών ορίζεται σχετικά στο έγγραφο της Υπηρεσίας «Μεθοδολογία Υπολογισμού Εύλογου Κόστους Κτηριακών», όπως διαμορφώνεται και με βάση τα μεθοδολογικά έγγραφα «Προσαυξήσεις ανάλογα με το είδος δόμησης» και «Προσαυξήσεις ανάλογα με την περιοχή».
- Αντιστοίχως, το μέγιστο κόστος διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου ορίζεται ως ποσοστό του κόστους κτηριακών κατασκευών ανά τ.μ. με μέγιστο το 10% αυτού, έτσι όπως περιγράφεται στο μεθοδολογικό έγγραφο «Μεθοδολογία Υπολογισμού Εύλογου Κόστους Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου»
- Το επιτρεπτό κόστος προμήθειας οχημάτων ορίζεται ως ποσοστό επί της συνολικής επένδυσης και δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει το 20%, δυνάμει της εν ισχύ Πρόσκλησης. Στο πλαίσιο εξέτασης του εύλογου κόστους, με βάση το μεθοδολογικό έγγραφο «Μεθοδολογία υπολογισμού εύλογου κόστους απόκτησης οχημάτων» ως μέγιστο αποδεκτό κόστος για την αξιολόγηση των αιτήσεων αναφορικά με την απόκτηση νέων οχημάτων ορίζεται το ποσό των 68.407,30 ευρώ. Το μέγιστο αποδεκτό κόστος προκύπτει από τη λιανική τιμή μετά φόρων του επιλέξιμου στη Δράση «Κινούμαι Ηλεκτρικά» οχήματος με το υψηλότερο κόστος απόκτησης, προσαυξημένο κατά 4,2%, σύμφωνα με την πρόβλεψη για την εξέλιξη του πληθωρισμού στην Ελλάδα από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.
- Το μέγιστο κόστος του εξοπλισμού ορίζεται ως το άθροισμα του κόστους του μηχανολογικού εξοπλισμού και του κόστους του λοιπού εξοπλισμού. Δυνάμει του σχετικού Οδηγού Αξιολόγησης το κόστος του μηχανολογικού εξοπλισμού δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 13%, ενώ το ποσοστό του λοιπού εξοπλισμού αντιστοίχως υπολογίζεται στο 16% της συνολικής επένδυσης. Να σημειωθεί ότι το αντίστοιχο ποσοστό στον Ν.4887/2022 δεν υπερβαίνει το 15,2%. Συνολικά η μέγιστη δαπάνη για τον εξοπλισμό ανέρχεται το 29%, με μία αποδεκτή απόκλιση $\pm 3\%$, ήτοι από 26% - 32%, ανάλογα με τις ειδικότερες περιστάσεις που επηρεάζουν το προαναφερθέν κόστος.
- Για τα ποσοστά απόκτησης εξοπλισμού μηχανογράφησης, τις δαπάνες εξοπλισμού ΑΜΕΑ και το κόστος απόκτησης άυλων στοιχείων ενεργητικού δεν υφίσταται σχετικός περιορισμός, ωστόσο ενδεικτικά και μόνο ποσοτικοποιήθηκαν σε ποσοστό 2% επί της συνολικής επένδυσης.
- Η διαφορά μεταξύ των αθροισμάτων των επιμέρους κατηγοριών και του συνολικού εκτιμώμενου μέγιστου κόστους ανά τ.μ. αποτυπώνεται ως υπόλοιπο για τις εκτός των περιφερειακών ενισχύσεων επενδύσεις.

- Στα ως άνω δεν έχουν συμπεριληφθεί οι δαπάνες για την παραγωγή ενέργειας μέσω ΑΠΕ.

Επισημαίνεται ότι οι παραπάνω εκτιμήσεις μέγιστου κόστους αποσκοπούν στο να συνεπικουρήσουν το έργο των Γνωμοδοτικών Επιτροπών και δεν υποκαθιστούν σε καμία περίπτωση την αξιολογική κρίση των μελών τους.