

---

### ΥΠΟΕΡΓΟ 3: ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

#### ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΥΛΟΓΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

---

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 (ΒΜΑ)», η οποία αποτελεί την βάση, επί του κόστους 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 καθεστάτα ενίσχυσης που αφορούν την κατασκευή νέων κτηριακών μονάδων (βλ. την αντίστοιχη προσέγγιση του Ν. 4887/2022 Καθεστάτ 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, καθώς και τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε καταλύματος).

Με βάση τα παραπάνω, ο υπολογισμός του κόστους ενός συμβατικού καταλύματος δομημένου στην ηπειρωτική χώρα ανέρχεται στα ποσά που απεικονίζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Είδος	Χρήση χώρου	5	4	3
		κλειδιά	κλειδιά	κλειδιά
		Κόστος €/τ.μ.		
Κατάλυμα Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.710 €	1.447 €	1.249 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	855 €	723 €	631 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	526 €	460 €	395 €
Παραδοσιακά 20% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.052 €	1.736 €	1.499 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.026 €	868 €	758 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	631 €	552 €	473 €
Διατηρητέα 30% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.223 €	1.881 €	1.624 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.111 €	940 €	821 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	684 €	598 €	513 €

Επισημαίνεται ότι για τον υπολογισμό του εύλογου κόστους έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικοί οδηγοί υπολογισμού πρότυπου κόστους του Ν. 4887/2022, όπως και οι υπολογισμοί πρότυπου κόστους 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.. Η προσαύξηση που προκύπτει σε σχέση με το μέγιστο κόστος ανά τετραγωνικό που θεσμοθετείται σε παρόμοιες ενισχύσεις (λ.χ. Αναπτυξιακός Νόμος) οφείλεται στη μεταβολή του Μέσου Ετήσιου Γενικού ΔΤΚ σε σχέση με το προηγούμενο έτος (βλ. το σχετικό [Δελτίο της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής](#)). 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 των ποσών του παραπάνω πίνακα 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 κατηγορία κλειδιών, με το σύνολο των προσαυξήσεων διαμορφώνεται ως εξής:

Είδος	Χρήση χώρου	5	4	3
		κλειδιά	κλειδιά	κλειδιά
		Κόστος €/τ.μ.		
Κατάλυμα Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.171 €	1.837 €	1.587 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.086 €	919 €	802 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	668 €	585 €	501 €
Παραδοσιακά 20% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.606 €	2.205 €	1.904 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.303 €	1.102 €	963 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	802 €	702 €	601 €
Διατηρητέα 30% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.823 €	2.389 €	2.063 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.411 €	1.194 €	1.043 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	869 €	760 €	651 €

Αναφορικά με τα καταλύματα που δεν εμπίπτουν στην κατηγοριοποίηση των κλειδιών (ή των αστεριών) και για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση της αντιστοιχισής τους στο ταξινομικό σύστημα των κλειδιών, η Υπηρεσία κατέληξε στην υιοθέτηση ενός πρότυπου κόστους που έχει ως βάση το ημιάθροισμα των

κατηγοριών 4 και 5 κλειδιών. Με βάση αυτό ο σχετικός πίνακας για τις περιπτώσεις των καταλυμάτων αυτών διαμορφώνεται ως εξής:

Είδος	Χρήση χώρου	Λοιπά καταλύματα
		Κόστος €/τ.μ.
Κατάλυμα Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.578 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	789 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	493 €
Παραδοσιακά 20% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.894 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	947 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	592 €
Διατηρητέα 30% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.052 €
	Υπόγεια – βοηθητικές χρήσεις	1.026 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	641 €

Για την εν λόγω κατηγορία καταλυμάτων ισχύουν οι προσαυξήσεις που αναφέρονται παραπάνω για τα καταλύματα που εντάσσονται σε κατηγορίες κλειδιών.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι για την αξιολόγηση των αιτήσεων ενίσχυσης και την σύγκριση του πραγματικού κόστους με το εύλογο – μέγιστο υπολογίστηκε με αναγωγή σε κύριους χώρους το σύνολο της επιφάνειας που θα δομηθεί και διαιρέθηκε με τη δαπάνη κατασκευής, έτσι όπως αυτή προκύπτει από την οικονομοτεχνική μελέτη, τις προμετρήσεις και τον προϋπολογισμό της σχετικής δαπάνης. Η αναγωγή έγινε με την εξής μέθοδο:

Α. Πολλαπλασιάζοντας με συντελεστή 0,5 (υποδιπλασιάζοντας) τους βοηθητικούς χώρους (Υπόγεια – Βοηθητικές χρήσεις)

Β. Πολλαπλασιάζοντας με συντελεστή 0,31 (=1/3,25) τους ημιυπαίθριους χώρους.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες μέρος ή το σύνολο των εργασιών αφορά εκσυγχρονισμό υφιστάμενων κτηριακών εγκαταστάσεων, ήτοι αφορά ανακαίνιση ή αναδιαρρύθμιση κτηρίων, ο υπολογισμός του κόστους της επένδυσης, αξιοποιώντας

και την πρακτική της αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων προς υπαγωγή στον Αναπτυξιακό Νόμο (βλέπε του Ν. 4887/2022 Καθεστώς ενισχύσεων "Ενίσχυση Τουριστικών Επενδύσεων", έγγραφο «Πρότυπα Κόστη Κτηριακών», σελ. 5-6), γίνεται με την αφαίρεση από το συνολικό κόστος των ποσοστών των οικοδομικών εργασιών οι οποίες δεν είναι στο αντικείμενο του εκσυγχρονισμού. Τα ποσοστά αυτά παρουσιάζονται στον πίνακα κάτωθι:

<b>α/α</b>	<b>Εργασία</b>	<b>Ποσοστό συμμετοχής (%) στο κόστος</b>
1.	Εκσκαφές	1,5% - 3,0%
2.	Σκυροδέματα	22,0% - 28,0%
3.	Τοιχοποιίες	4,0% - 7,0%
4.	Επιχρίσματα	8,0% - 11,0%
5.	Δάπεδα	6,0% - 10,0%
6.	Μαρμαρικά	1,0% - 2,0%
7.	Επενδύσεις Τοίχων	2,0% - 3,0%
8.	Χρωματισμοί	4,0% - 7,0%
9.	Είδη Υγιεινής	2,0% - 3,5%
10.	Ξυλουργικά	4,5% - 6,5%
11.	Εξωτερικά Κουφώματα	3,0% - 5,0%
12.	Υαλοπίνακες	0,5% - 1,0%
13.	Μονώσεις - Στεγανώσεις	1,5% - 3,0%
14.	Σιδηροκατασκευές	2,0% - 3,0%
15.	Υδραυλικά	4,0% - 5,0%
16.	Ηλεκτρικά	4,5% - 6,0%