

ΟΔΗΓΟΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Πρότυπο Κόστος Επενδυτικών Έργων

N. 4399/2016

Ιούνιος 2017

- ❑ Μία προσπάθεια για την όσο το δυνατόν αντικειμενικότερη αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων, που υποβάλλονται στο Ν.4399/16.
- ❑ Η παροχή στοιχείων, οδηγιών και συγκριτικών μεγεθών, σαν μια κοινή αφετηρία στην εξέταση των οικονομοτεχνικών μελετών της κάθε επένδυσης.
- ❑ Ένα εργαλείο υποβοήθησης του έργου της αξιολόγησης που σε καμία περίπτωση δε στοχεύει στην υποκατάσταση, στην κατάργηση ή στην απλοποίηση μιας κριτικής και υπεύθυνης εργασίας από τους αξιολογητές.

Σημαντική παρατήρηση: Εάν το ενισχυόμενο κόστος του επενδυτικού σχεδίου, που οριστικοποιείται κατά την αξιολόγηση, υπερβαίνει το πρότυπο κόστος είναι απαραίτητη η αναλυτική τεκμηρίωσή του από τον αξιολογητή.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ

Ο οδηγός αυτός αντιμετωπίζει τα πιο **συνήθη είδη** επενδυτικών σχεδίων, για τα κόστη των οποίων υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία, καθώς και δυνατότητα τυποποίησης:

1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ
2. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ
3. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ–ΑΠΟΘΗΚΕΣ– ΓΡΑΦΕΙΑ
4. ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΕΡΓΑ –ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ ΥΔΡΟΠΟΝΙΚΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑΣ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

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 κόστους της οποίας διαμορφώνονται τα κόστη διαφόρων τύπων ξενοδοχείων.

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης:

Πιο αναλυτική προσέγγιση, με υπολογισμό των κέντρων κόστους ανά κατηγορία δαπάνης. Ο τρόπος αυτός είναι χρήσιμος και σε περιπτώσεις εκσυγχρονισμού ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

α. Εκτίμηση συνολικού κόστους:

Υπολογίζεται **το κόστος ανά κλίνη**. Η διαμόρφωσή του επηρεάζεται από:

- Κατηγορία ξενοδοχείου (αστέρια)
- Δυναμικότητα (1-100, 101-250, 250 & άνω κλίνες)
- Τύπος (συμβατικός, επιπλωμένα διαμερίσματα, παραδοσιακά, διατηρητέα)
- Ειδικά χαρακτηριστικά
- Περιοχή

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους των διαφόρων ειδών ξενοδοχειακών μονάδων γίνεται με βάση το πρότυπο κόστος της ΒΜΑ ανά κλίνη, δηλ. πρότυπο κόστος ενός 5* ξενοδοχείου συμβατικού τύπου, δυναμικότητας 101-250 κλινών, χτισμένο στην ηπειρωτική χώρα.

Πρότυπο κόστος ΒΜΑ: 48.000€.

Στον επόμενο πίνακα φαίνεται η ανάλυση του κόστους:

ΑΣΤΕΡΙΑ Ε.Ο.Τ.			5*			4*			3*		
ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ			BM 5*	1-100	251 +	BM 4*	1-100	251 +	BM 3*	1-100	251 +
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	(BM)	προσαύξηση	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	-10,00%
		€/κλίνη	48.000	52.000	43.000	43.000	47.000	38.000	38.000	42.000	34.000
	ΠΑΡΑΔ ΟΣΙΑΚΑ	προσαύξηση	20,00%								
		€/κλίνη	57.000	63.000	51.000	51.000	57.000	46.000	46.000	51.000	41.000
	ΔΙΑΤΗ ΡΗΤΕΑ	προσαύξηση	30,00%								
		€/κλίνη	62.000	68.000	56.000	56.000	61.000	50.000	50.000	55.000	45.000
ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΜΟΝΟ ΧΩΡΑ	προσαύξηση	-15,00%								
		€/διαμ.	40.000			36.000			33.000		
	1 ΔΩΜ.	προσαύξηση	20,00%								
		€/διαμ.	48.000			44.000			39.000		
	2 ΔΩΜ.	προσαύξηση	15,00%								
		€/διαμ.	56.000			50.000			45.000		
	3 ΔΩΜ.	προσαύξηση	10,00%								
		€/διαμ.	61.000			55.000			50.000		

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

Η ευστοχία του παραπάνω τρόπου υπολογισμού του κόστους εξαρτάται από τη **μέση επιφάνεια ανά κλίνη**, που είναι τα **30τμ/κλίνη** του υπό εξέταση ξενοδοχείου και την απόκλιση από την παραπάνω σημαντική παραδοχή. (περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι όπως διάδρομοι, κλιμακοστάσια, γραφεία, αποθήκες, λινοθήκες, αίθουσες υποδοχής, reception, σαλόνια, εστιατόρια, παρασκευαστήρια, γυμναστήρια, κ.λπ.)

Στο κόστος αυτό πρέπει να προστεθούν επιπλέον κόστη (εφόσον υπάρχουν) για: SPA (χαμάμ, υδρομασάζ, κ.λπ.), αίθουσα πολλαπλών χρήσεων (για συνέδρια και συνεστιάσεις, κ.λπ.), υπόγεια γκαράζ, κ.λπ.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης:

ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων (ισχύει και για άλλες κατηγορίες επενδύσεων με κτιριακά συμβατικής κατασκευής) πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων λαμβάνοντας υπόψη **τη χρήση, την κατηγορία** (για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις) και τον **τρόπο και την ποιότητα της κατασκευής** (για τις λοιπές περιπτώσεις).

Στον παρακάτω πίνακα, δίδεται η ανώτατη τιμή μονάδας κόστους κτιριακών. (περιλαμβάνονται όλες οι συνήθεις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, και οι δαπάνες έκδοσης της οικοδομικής άδειας για τη μελέτη και επίβλεψη του έργου).

Είδος	Χρήση χώρου	5*	4*	3*
		Κόστος €/τ.μ.		
Ξενοδοχείο Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.300,00 €	1.100,00 €	950,00 €
	Υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις	650,00 €	550,00 €	480,00 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	400,00 €	350,00 €	300,00 €
Παραδοσιακά 20% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.560,00 €	1.320,00 €	1.140,00 €
	Υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις	780,00 €	660,00 €	576,00 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	480,00 €	420,00 €	360,00 €
Διατηρητέα 30% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.690,00 €	1.430,00 €	1.235,00 €
	Υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις	845,00 €	715,00 €	624,00 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	520,00 €	455,00 €	390,00 €

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

Προσαυξήσεις (επί των ποσών του πίνακα):

- 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

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης:

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Το κόστος της κατηγορίας αυτής για τις ξενοδοχειακές μονάδες κυμαίνεται από 8% έως 13% του Συνολικού Προϋπολογισμού.

Παραδείγματα υπολογισμού κόστους ειδών της κατηγορίας:

- ✓ Υ/Σ Μ.Τ.= 60,00€/KVA
- ✓ Κλιματισμός-Θέρμανσης = Εκλιματιζόμενη επιφάνεια x 700 BTU x 0,07€
- ✓ Ανελκυστήρες (Καμπίνα και μηχανοστάσιο) = 15.000 € (προσαύξηση 800,00€/στάση μετά τις 4 στάσεις)
- ✓ Πυροπροστασία = Ε Δόμησης x 27 €/τ.μ.
- ✓ Πισίνα = Επισίνας x 400 €/τ.μ. (επιμερισμός κόστους 50/50: Κτιρ. – Μηχ. Εξ.)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης:

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

- ✓ Ανάλογα με την κατηγορία και την πληρότητα του εξοπλισμού το εύρος του κόστους κυμαίνεται στα ακόλουθα όρια:
 - 5* 7.000 – 8.000 €/κλίνη
 - 4* 4.750 – 6.600 €/κλίνη
 - 3* 3.500 – 5.000 €/κλίνη
- ✓ Περιλαμβάνεται το κόστος εξοπλισμού τόσο των δωματίων, όσο και των κοινοχρήστων χώρων.
- ✓ Για τα παραδοσιακά και τα διατηρητέα ξενοδοχεία, αντίστοιχης κατηγορίας, το παραπάνω κόστος υπολογίζεται με 10% προσαύξηση.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης:

ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Οι Ειδικές εργασίες – Πρόσθετα Έργα προϋπολογίζονται ξεχωριστά και προστίθενται στο αντίστοιχο κονδύλι της κατηγορίας και στο τελικό σύνολο στις ακόλουθες κατηγορίες δαπανών (ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ):

- Υπόγεια Γκαράζ: ΚΤΙΡΙΑ
- Ειδικές Μορφές Κλιματισμού: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ
- Κολυμβητικές Δεξαμενές: ΠΕΡ. ΧΩΡΟΣ
- Ατομικές Πισίνες σε Σουίτες: ΚΤΙΡΙΑ
- Βιολογικός Καθαρισμός: ΠΕΡ. ΧΩΡΟΣ
- Γήπεδα Αθλοπαιδιών: ΠΕΡ. ΧΩΡΟΣ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

β. Εκτίμηση κόστους ανά κατηγορία δαπάνης:

ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Το πρότυπο κόστος των έργων Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου (Δ.Π.Χ.) υπολογίζεται ως το γινόμενο του καθαρού εμβαδού του οικοπέδου (ακάλυπτου περιβάλλοντος χώρου) επί μιας εκτιμώμενης τιμής κόστους ανά τετραγωνικό:

$$\text{ΠΚ (Δ.Π.Χ.)} = \text{Ε(Α.Π.Χ.)} * \text{V} \text{ όπου:}$$

$\text{Ε(Ακάλυπτου Περιβ. Χώρου)} = \text{Ε (Οικ.)} - \text{Πραγματοποιούμενη Κάλυψη κτιρίων}$

$\text{V} =$ μια εκτιμώμενη τιμή κόστους ανά τετραγωνικό. Η εκτίμηση αυτή προκύπτει ως ποσοστό του αντίστοιχου κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο των κτιριακών εγκαταστάσεων για τη ξενοδοχειακή μονάδα. Το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 5% -10% και είναι ανάλογο του εύρους των εργασιών Δ.Π.Χ.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΕΚΣΥΧΡΟΝΙΣΜΟΣ

Κτιριακά:

Ο υπολογισμός κόστους της επένδυσης γίνεται με βάση τις τιμές ίδρυσης ανάλογης κατηγορίας ξενοδοχειακής μονάδας αφαιρουμένων των ποσοστών των οικοδομικών εργασιών οι οποίες δεν είναι στο αντικείμενο του εκσυγχρονισμού.

Στον οδηγό δίδεται πίνακας με τα ποσοστά συμμετοχής των επιμέρους εργασιών στο συνολικό κόστος κατασκευής κτιριακών εγκαταστάσεων π.χ. σκυροδέματα: 22%-28%, τοιχοποιίες: 4%-7%, Μαρμαρικά: 1% - 2% κλπ.

Το κόστος **ειδικών εργασιών** προστίθεται στο παραπάνω κόστος.

Υπόλοιπες κατηγορίες (ξενοδοχειακός εξοπλισμός, μηχανολογικός εξοπλισμός): το κόστος υπολογίζεται όπως αυτό της ίδρυσης, εκτός από τον περιβάλλοντα χώρο ο οποίος εκτιμάται κατά περίπτωση ανάλογα με την έκταση των προβλεπόμενων εργασιών.

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ – ΑΠΟΘΗΚΕΣ - ΓΡΑΦΕΙΑ

Εκτίμηση κόστους Κτιριακών εγκαταστάσεων

Φέρων οργανισμός – μεταλλική κατασκευή	Φέρων οργανισμός – οπλισμένο σκυρόδεμα
Βιομηχανικό κτίριο: 380,00€/τμ.	Βιομηχανικό κτίριο 450,00€/τμ
Κτίριο γραφείων: 440,00€/τμ.	Κτίριο γραφείων: 550,00€/τμ.

Βιομηχανικά κτίρια : οι τιμές υπολογίστηκαν για ύψος 5,50 – 6,00μ.

Για κάθε δύο (2) μέτρα επιπλέον, προσαύξηση στα παραπάνω κατά 10%.

Εκτίμηση κόστους Ειδικών εγκαταστάσεων

Το κόστος για θαλάμους συντήρησης και ψύξης είναι 750€ -850€/τμ.

Το πρότυπο κόστος για τα θερμοκήπια υδροπονικής καλλιέργειας προσδιορίζεται μεταξύ **100.000 – 110.000 €/στρέμμα**.

Από τη συνολική δαπάνη, τα μηχανολογικά αποτελούν το 50 – 55% του συνολικού κόστους, τα κτιριακά το 35 – 40%, ενώ οι λοιπές δαπάνες να κυμαίνονται μεταξύ 10 και 15%.

Ευχαριστούμε!

Η Πράξη «Μελέτη, σχεδίαση και ανάπτυξη των εφαρμογών του Πληροφοριακού Συστήματος Κρατικών Ενισχύσεων για την αποδοχή και διαχείριση δράσεων έρευνας και τεχνολογίας, για την προώθηση της έξυπνης εξειδίκευσης και της καινοτομικής επιχειρηματικότητας» που υλοποιεί το ΕΚΤ εντάσσεται στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα "Τεχνική Βοήθεια" (ΕΣΠΑ), με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης – Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο, Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ταμείο Συνοχής

