



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΩΣΙΑΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ  
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΣ ΚΑΠ  
ΜΟΝΑΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑΣ

ΜΕΛΕΤΗ

ΓΙΑ ΤΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΟΣΤΗ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
(εφαρμογή απλοποιημένου κόστους)

---

Λίμνη Πλαστήρα, 10 Φεβρουαρίου 2025



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με την υπ' αριθμόν Σύμβαση 1/B 3.1/2024 του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων / Γενικής Γραμματείας Ενωσιακών Πόρων και Υποδομών / Ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισης Στρατηγικού Σχεδίου Κοινής Αγροτικής Πολιτικής, ανατέθηκε το έργο με τίτλο:

**«Σύμβουλος υποστήριξης της ΕΥΕ ΠΑΑ με σκοπό την κατασκευή ηλεκτρονικής πλατφόρμας παρακολούθησης των τοπικών προγραμμάτων και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών από πολιτικό μηχανικό για υποστήριξη της υλοποίησης της παρέμβασης Π3-77-4.1».**

Στα Παραδοτέα του υπόψη Έργου περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων και η εκπόνηση Μελέτης για τις ανώτατες τιμές κατασκευαστικών εργασιών (πρότυπα κόστη ιδιωτικών επενδύσεων).



## ΣΤΟΧΟΣ

Στόχος της Μελέτης είναι η υποβοήθηση των ελεγκτικών αρχών στην όσο το δυνατόν αντικειμενικότερη αξιολόγηση του κόστους των επενδυτικών σχεδίων, παρέχοντας τις τιμές αγοράς των κυριότερων κατηγοριών εργασιών που περιλαμβάνονται σε αυτά.

Η Μελέτη αποτελεί ένα εργαλείο υποβοήθησης και απλοποίησης στο έργο αξιολόγησης του κόστους υλοποίησης των επενδυτικών σχεδίων.

Περιλαμβάνει τα συνηθέστερα είδη επενδυτικών σχεδίων, υπολογίζοντας το πρότυπο κόστος των κατηγοριών δαπανών για τις οποίες υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία, καθώς και δυνατότητα τυποποίησης.



## ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Αφετηρία υπολογισμού για τα πρότυπα κατασκευαστικά κόστη της Μελέτης αποτελούν οι τιμές αγοράς κατασκευαστικών εργασιών ιδιωτικών έργων Σεπτεμβρίου 2024.

Έγινε έρευνα αναφορικά με τις ισχύουσες τιμές αγοράς ανά την επικράτεια, τιμές οι οποίες χρησιμοποιούνται για την υπολογισμό του πραγματικού σημερινού κόστους (ανά τ.μ.) επενδυτικών σχεδίων, ακολουθώντας ως πρότυπο κατά την έρευνα αγοράς, την περιγραφή των σχετικών εργασιών όπως αναφέρονται στα ισχύοντα τιμολόγια δημοσίων έργων, ώστε να υπάρχει επαρκής αντιστοίχιση και κοινή βάση αναφοράς για την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων.



## ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΥΠΟΒΟΗΘΗΣΗΣ

Με την Μελέτη στόχος είναι η παροχή στοιχείων, οδηγιών και συγκριτικών μεγεθών, για τον υπολογισμό του ανώτατου κόστους υλοποίησης των επενδύσεων (εφαρμογή απλοποιημένου κόστους), όπου αυτό είναι δυνατόν, σαν μια κοινή αφετηρία στην εξέταση των πιστοποιήσεων της κάθε επένδυσης με βάση τις ισχύουσες τιμές αγοράς (ανά τ.μ.).

Αποτελεί ουσιαστικά ένα εργαλείο υποβοήθησης του έργου ελεγκτικών αρχών κατά την εξέταση/αξιολόγηση των πιστοποιήσεων ιδιωτικών επενδύσεων, εισάγοντας έναν "κόφτη" στις αποδεκτές δαπάνες (ανώτατο όριο) και δεν υποκαθιστά τα πραγματικά στοιχεία που θα υποβάλλονται για την τεκμηρίωση αυτών των δαπανών (τιμολόγια υλικών - εργασιών κλπ.), όπως άλλωστε ισχύει μέχρι σήμερα.



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

## ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ – ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ & ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

1. ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5,4 ΚΑΙ 3 ΑΣΤΕΡΩΝ
  - 1.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
  - 1.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
  - 1.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ
  - 1.4 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

2. ΙΔΡΥΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ - ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ / ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 5, 4 & 3 ΚΛΕΙΔΙΩΝ
  - 2.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
  - 2.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
  - 2.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ
  - 2.4 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

3. ΙΔΡΥΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ - ΑΥΤΟΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
  - 3.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
  - 3.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
  - 3.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ
  - 3.4 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ





## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ - ΤΑΒΕΡΝΕΣ, ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΚΛΠ.
- 4.1 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
- 4.2 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
- 4.3 ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

### ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους βιομηχανικών κτιρίων πραγματοποιείται με βάση την επιφάνεια των εγκαταστάσεων, λαμβάνοντας υπόψη τη χρήση αυτών (π.χ. Βιομηχανικά Κτίρια για την παραγωγή ή επεξεργασία προϊόντων κλπ.) και τον τρόπο κατασκευής (π.χ. Μεταλλικός σκελετός με κάλυψη από panels κλπ.).



## ΚΤΙΡΙΑΚΑ - ΙΔΡΥΣΗ

Το μέσο κατασκευαστικό κόστος που υπολογίστηκε για κτίρια συμβατικής κατασκευής είναι ανά τ.μ. 1.500,00 € και περιλαμβάνει πίνακα επιμερισμού με ποσοστό συμμετοχής της κάθε οικοδομικής εργασίας στο συνολικό κόστος (π.χ. Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος 28% ποσοστό συμμετοχής στο κόστος κλπ.). Αφορά κατασκευές κύριων χώρων χρήσης, εντός του συντελεστή δόμησης. Για τα υπόγεια και τους χώρους βοηθητικής χρήσης (αποθήκες) μειώνεται κατά 50 %, ενώ για τους ημιυπαίθριους χώρους μειώνεται κατά 70 %. Επιπρόσθετα 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



## ΚΤΙΡΙΑΚΑ - ΙΔΡΥΣΗ

Ειδικότερα, όσον αφορά την προσαύξηση που συναρτάται με την περιοχή δόμησης (περιοχή II: νησιά και περιοχή III: προβλήματα προσπέλασης) διευκρινίζεται ότι αυτά ορίζονται 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.»*



## ΚΤΙΡΙΑΚΑ - ΙΔΡΥΣΗ

Διευκρινίζεται ότι **στα κόστη/τιμές εφαρμογής δεν περιλαμβάνεται ΦΠΑ και Ασφαλιστικές ή άλλες εισφορές**, ενώ ισχύουν κατά το έτος αναφοράς 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 2004).

Για τα επόμενα έτη θα αναθεωρούνται τα κόστη/τιμές εφαρμογής πολλαπλασιαζόμενα με το λόγο:

(τκ έτους 20XX) / (τκ έτους 2024).



## ΚΤΙΡΙΑΚΑ - ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ

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.



## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Παρατίθενται Παραδείγματα για την επεξήγηση της βασικής φιλοσοφίας της Μελέτης και της Εφαρμογής του Απλοποιημένου Κόστους:

Επένδυση με τελικό κόστος βάσει πραγματοποιηθέντων δαπανών (λογιστικά): 235.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές)

Απλοποιημένος 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 (λογιστικά): 235.000,00 € (χωρίς ΦΠΑ και εισφορές)

Απλοποιημένος 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.



## ΣΥΝΟΨΗ

Γενικά στόχος είναι η παροχή στοιχείων, οδηγιών και συγκριτικών μεγεθών, για τον υπολογισμό του ανώτατου κόστους υλοποίησης των επενδύσεων (εφαρμογή απλοποιημένου κόστους), όπου αυτό είναι δυνατόν, σαν μια κοινή αφετηρία στην εξέταση των πιστοποιήσεων της κάθε επένδυσης με βάση τις ισχύουσες τιμές αγοράς (ανά τ.μ.).

Αποτελεί ουσιαστικά ένα εργαλείο υποβοήθησης του έργου ελεγκτικών αρχών κατά την εξέταση/αξιολόγηση των πιστοποιήσεων ιδιωτικών επενδύσεων, εισάγοντας έναν "κόφτη" στις αποδεκτές δαπάνες (ανώτατο όριο) και δεν υποκαθιστά τα πραγματικά στοιχεία που θα υποβάλλονται για την τεκμηρίωση αυτών των δαπανών (τιμολόγια υλικών - εργασιών κλπ.), όπως άλλωστε ισχύει μέχρι σήμερα.



## ΚΑΙ ΜΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ

Προτείνεται πριν την εξέταση κάθε πιστοποίησης ιδιωτικών επενδύσεων που υποβάλλεται για έλεγχο και πληρωμή (εφόσον εμπίπτει στις κατηγορίες επενδυτικών σχεδίων που αναφέρονται στην Μελέτη), να συντάσσεται Πίνακας, όπου θα γίνεται σύγκριση στις πραγματοποιηθείσες δαπάνες μέχρι εκείνη τη χρονική στιγμή (υπολογιζόμενες λογιστικά βάσει των τιμολογίων), σε σχέση με το ανώτατο αποδεκτό κόστος υλοποίησης όπως προκύπτει υπολογιζόμενο εξωλογιστικά με εφαρμογή του Απλοποιημένου Κόστους.





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης  
και Τροφίμων

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΩΣΙΑΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ  
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΣ ΚΑΠ  
ΜΟΝΑΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑΣ

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ**

---