

ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΟΣΤΗ
ΓΙΑ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ
«ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ»

Για την όσο το δυνατόν αντικειμενικότερη αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων που υποβάλλονται στο καθεστώς ενισχύσεων «ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ», παρέχονται οδηγίες κοστολόγησης των εργασιών που περιλαμβάνονται σε αυτά.

Στόχος είναι η παροχή στοιχείων, οδηγιών και συγκριτικών μεγεθών, για την εκτίμηση του κόστους υλοποίησης των επενδύσεων, όπου αυτό είναι δυνατόν, σαν μια κοινή αφετηρία στην εξέταση των οικονομοτεχνικών μελετών της κάθε επένδυσης.

Το παρόν αποτελεί ένα εργαλείο υποβοήθησης του έργου της αξιολόγησης και σε καμία περίπτωση δεν στοχεύει στην υποκατάσταση, στην κατάργηση ή την απλοποίηση μιας κριτικής και υπεύθυνης εργασίας.

Σε κάθε περίπτωση όμως, η οριστικοποίηση του κόστους κατά την αξιολόγηση, και ιδίως σε περιπτώσεις που υπερβαίνει το πρότυπο κόστος, απαιτεί αναλυτική τεκμηρίωση.

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

1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΙΔΡΥΣΗ

Με σκοπό την προσέγγιση ενός ενιαίου τρόπου υπολογισμού του πρότυπου κόστους ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδας, είναι απαραίτητη η ανάλυση των παρακάτω βασικών κέντρων κόστους:

1.1. Εκτίμηση συνολικού κόστους

Ένας τρόπος εκτίμησης του συνολικού πρότυπου κόστους σχετικά με την ΙΔΡΥΣΗ ξενοδοχειακών μονάδων, είναι το κόστος ανά κλίνη.

Οι παράγοντες που επιδρούν στη διαμόρφωσή του είναι:

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

Στον πίνακα Π.1 δίδεται πληροφόρηση για το πρότυπο συνολικό κόστος για ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω παράγοντες. Για τον υπολογισμό, ορίζεται η έννοια «ΒΑΣΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΒΜΑ)», η οποία αφορά σε Ξενοδοχείο Συμβατικού Τύπου (ή

Bungalows) δυναμικότητας 101-250 κλινών, 5*, συμβατικής κατασκευής, χτισμένο στην ηπειρωτική χώρα. Η (BMA) αποτελεί την βάση, επί του κόστους της οποίας διαμορφώνονται τα κόστη και για τα άλλα είδη ξενοδοχείου.

Το πρότυπο κόστος της BMA τίθεται 60.000,00€.

Πίνακας Π.1

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	60.000	66.000	54.000	53.000	58.000	47.000	47.000	51.000	42.000
	ΠΑΡΑΔΟ ΣΙΑΚΑ	προσαύξηση	20,00%								
		€/κλίνη	72.000	79.000	64.000	63.000	69.000	56.000	56.000	61.000	50.000
	ΔΙΑΤΗ ΡΗΤΕΑ	προσαύξηση	30,00%								
		€/κλίνη	78.000	85.000	70.000	68.000	74.000	61.000	61.000	67.000	54.000
ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΜΟΝΟ ΧΩΡΑ	προσαύξηση	-15,00%								
		€/διαμ.	51.000			45.000			39.000		
	1 ΔΩΜ.	προσαύξηση	20,00%								
		€/διαμ.	61.000			54.000			46.000		
	2 ΔΩΜ.	προσαύξηση	15,00%								
		€/διαμ.	70.000			62.000			52.000		
	3 ΔΩΜ.	προσαύξηση	10,00%								
		€/διαμ.	77.000			68.000			57.000		

(οι τιμές ανά κλίνη υπολογίστηκαν με στρογγυλοποίηση προς τα κάτω στη χιλιάδα €, για λόγους απλότητας υπολογισμών)

Σημειώνεται ότι με τα στοιχεία του πίνακα Π.1 γίνεται ένας προσεγγιστικός υπολογισμός του συνολικού κόστους για ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας. Η ευστοχία του τρόπου υπολογισμού αυτού εξαρτάται από τη μέση επιφάνεια ανά κλίνη (περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι όπως διάδρομοι, κλιμακοστάσια, γραφεία, αποθήκες, λινοθήκες, αίθουσες υποδοχής, reception, σαλόνια, εστιατόρια, παρασκευαστήρια, γυμναστήρια, κ.λπ.) του υπό εξέταση ξενοδοχείου και την απόκλιση αυτού από την μέση επιφάνεια ανά κλίνη, που είναι τα 30τμ/κλίνη.

Επιπρόσθετα, 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.

1.2. Για μια πιο αναλυτική προσέγγιση του κόστους, γίνεται προσπάθεια υπολογισμού των κέντρων κόστους ανά κατηγορία δαπάνης. Ο τρόπος αυτός είναι χρήσιμος και σε περιπτώσεις εκσυγχρονισμού ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων. Έτσι:

1.2.1. Κόστος Κατηγορίας ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ

Ο υπολογισμός του πρότυπου κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων στις ξενοδοχειακές (ισχύει και για άλλες κατηγορίες επενδύσεων με κτιριακά 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 (για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις) και τον τρόπο κατασκευής (για τις λοιπές περιπτώσεις όπως βιομηχανοστάσια, αποθήκες, γραφεία).

Στον πίνακα Π.2 δίνονται **οι ανώτατες τιμές μονάδας κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων** (περιλαμβάνονται όλες οι συνήθεις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις) που είναι δυνατόν να λαμβάνονται για την εκτίμηση του κόστους των κτιριακών εγκαταστάσεων των τουριστικών μονάδων, ανάλογα με την κατηγορία και τη χρήση των χώρων. Οι δαπάνες έκδοσης οικοδομικής άδειας δεν περιλαμβάνονται στις τιμές του πίνακα.

Πίνακας Π.2

Είδος	Χρήση χώρου	5*	4*	3*
		Κόστος €/τ.μ.		
Ξενοδοχείο Συμβατικού τύπου	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.560 €	1.320 €	1.140 €
	Υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις	780 €	660 €	576 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	480 €	420 €	360 €
Παραδοσιακά 20% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	1.872 €	1.584 €	1.368 €
	Υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις	936 €	792 €	692 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	576 €	504 €	432 €
Διατηρητέα 30% πλέον συμβατικού	Κύριοι Χώροι (εντός Σ.Δ.)	2.028 €	1.716 €	1.482 €
	Υπόγεια - βοηθητικές χρήσεις	1.014 €	858 €	749 €
	Ημιυπαίθριοι χώροι	624 €	546 €	468 €

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

1.2.2. Κόστος Κατηγορίας ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Το κόστος της κατηγορίας αυτής για τις ξενοδοχειακές μονάδες κυμαίνεται από 8% έως 13% του Συνολικού Προϋπολογισμού και αναλύεται ως εξής:

- Υ/Σ Μ.Τ.=	75,00€/KVA
- Κλιματισμός-Θέρμανσης =	Εκλιματ. επιφ. x 700 BTU x 0,0875€
- Ανελκυστήρες (Καμπίνα και μηχανοστάσιο) =	18.750 € (προσαύξηση 800,00€/στάση μετά τις 4 στάσεις)
- Πυροπροστασία =	Εδόμησης x 33 €/τ.μ.
- Πισίνα =	Επισίνας x 500 €/τ.μ.

(επιμερισμός κόστους 50/50: Κτιριακά και Μηχ. Εξοπλισμός)

1.2.3. Κόστος Κατηγορίας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο ξενοδοχειακός εξοπλισμός 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.) και το εύρος τιμών ανάλογα με την κατηγορία και την πληρότητα του εξοπλισμού κυμαίνεται στα ακόλουθα όρια:

- 5*	8.750 – 10.000 €/κλίνη
- 4*	5.900 – 8.250 €/κλίνη
- 3*	4.375 – 6.250 €/κλίνη

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

1.2.4. Κόστος Ειδικών Εργασιών

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

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

1.2.5. Κόστος Εργασιών Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου

Το πρότυπο κόστος 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.: $E_{(Οικοπέδου)} - \text{Πραγματοποιούμενη Κάλυψη κτιρίων} = E_{(Ακάλυπτου Περιβ. Χώρου)} = E_{(ΑΧ)}$), επί μιας εκτιμώμενης τιμής κόστους ανά τετραγωνικό. Η εκτίμηση αυτή προκύπτει ως ποσοστό του αντίστοιχου κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο των κτιριακών εγκαταστάσεων (βλ παρ. 1.2.1) για τη συγκεκριμένη

ξενοδοχειακή μονάδα. Το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 5% -10% και είναι ανάλογο του εύρους των εργασιών Δ.Π.Χ.

Σε περίπτωση ιδιαίτερα μεγάλου οικοπέδου, ως μέγιστο εμβαδόν, για τον παραπάνω υπολογισμό, προτείνεται να λαμβάνεται το εμβαδόν εκείνο το οποίο, με την επίδραση του συντελεστή κάλυψης, να έχει σαν αποτέλεσμα το εμβαδό του κτιρίου αναφοράς, ήτοι 30τμ/κλίνη. Π.χ. οικόπεδο 40.000τμ με Σ.Κ. 20% και κτίριο 180 κλινών, άρα: α) εμβαδόν κτιρίου αναφοράς (180 κλίνες X 30τμ/κλίνη) 5.400 τμ. β) εμβαδόν οικοπέδου αναφοράς (5400τμ ÷ 20%) 27.000τμ. (αντί των 40.000τμ).

Η παραπάνω εκτίμηση κινείται προς τη βάση της διακύμανσης (5%), 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. Όταν προβλέπονται επιπλέον εργασίες, όπως: πισίνες, γήπεδα, παιδική χαρά, υπαίθριο θέατρο, βιολογικός καθαρισμός, πρανή κλπ., η εκτίμηση κινείται προς το 10%.

Σημειώνεται ότι για διακριτά έργα (όπως π.χ. παρ. 1.2.4) η παραπάνω μεθοδολογία συγκρίνεται με την διακριτή κοστολόγηση του συγκεκριμένου έργου και η επιλογή είναι στην κρίση του αξιολογητή.

2. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ – ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ

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 ακόλουθο πίνακα καταγράφονται τα ποσοστά συμμετοχής των επιμέρους εργασιών στο συνολικό κόστος κατασκευής κτιριακών εγκαταστάσεων.

Πίνακας Π.3

α/α	Εργασία	Ποσοστό συμμετοχής (%) στο κόστος
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%

α/α	Εργασία	Ποσοστό συμμετοχής (%) στο κόστος
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%

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.

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.