

Σεμινάριο προετοιμασίας για
τις εξετάσεις πιστοποίησης
Expert Valuer in Real Estate
Property

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Σ.ΕΚ.Ε Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος
A.V.A.G Association of Greek Valuers

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ (1)

- ▮ Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης στηρίζεται στην οικονομική θεωρία της αντικατάστασης και βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου ανάλογων χαρακτηριστικών.
- ▮ Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, υπολογίζεται η αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής / αντικατάστασής του. Κατά περίπτωση είναι δυνατό να συμπίπτει με την αγοραία αξία του ακινήτου.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ (2)

Η Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης εφαρμόζεται όταν δεν είναι εφικτή η εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου ή της μεθόδου της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος. Χρησιμοποιείται για:

- ▮ ακίνητα χαμηλής εμπορευσιμότητας, τα οποία απευθύνονται σε εξειδικευμένους χρήστες, καθώς δεν υπάρχει ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν διαθέσιμα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία για αυτά και επομένως να μην είναι εφικτή η εκτίμηση με βάση τη συγκριτική μέθοδο ή τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ (3)

- ▮ ειδικά ακίνητα τα οποία δεν μπορούν να διατεθούν εύκολα στην αγορά, λόγω της μοναδικότητάς τους η οποία προκύπτει από την ειδική φύση και το σχεδιασμό των κτηρίων, τη διαμόρφωσή τους, το μέγεθός τους, την τοποθεσία τους κλπ, για τα οποία δεν μπορούν να αντληθούν συγκριτικά στοιχεία, ώστε να εκτιμηθούν με άλλη μέθοδο.
- ▮ αυτοτελή ακίνητα άλλων κατηγοριών επικουρικά, με μειωμένη βαρύτητα, όταν δεν υπάρχει διαμορφωμένη κτηματαγορά στην περιοχή για το είδος του ακινήτου και δεν υπάρχει επομένως ικανός όγκος διαθέσιμων στοιχείων, ή όταν το ακίνητο είναι μοναδικό στην περιοχή.

2. ΒΗΜΑΤΑ ⁽¹⁾

- ▮ Προσέγγιση της αξίας της γης θεωρούμενης ως κενή
- ▮ Καθορισμός του κόστους αντικατάστασης ή αναπαραγωγής
- ▮ Καθορισμός του κόστους των εγκαταστάσεων του περιβάλλοντος χώρου και των Η/Μ εγκαταστάσεων
- ▮ Προσέγγιση του συντελεστή απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων
- ▮ Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

2. ΒΗΜΑΤΑ (2)

$$\text{Αξία Ακινήτου} = \left\{ \begin{array}{c} \text{Αξία Γης (για υπάρχουσα χρήση)} \\ + \\ \text{Κόστος Αντικατάστασης ή Αναπαραγωγής} \\ - \\ \text{Απόσβεση} \end{array} \right\}$$

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ⁽¹⁾

Προσδιορισμός της αξίας της γης για την υπάρχουσα χρήση

- ▮ Η γη εκτιμάται χρησιμοποιώντας κατάλληλα συγκριτικά στοιχεία, ανάλογα με τα πολεοδομικά στοιχεία και κυρίως τις επιτρεπόμενες χρήσεις τόσο του ίδιου του ακινήτου, όσο και της ευρύτερης περιοχής.
- ▮ Στην περίπτωση όπου η υφιστάμενη χρήση του ακινήτου είναι διαφορετική από τη σημερινή επιτρεπόμενη, η Μέθοδος του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης δεν έχει εφαρμογή.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (2)

Προσδιορισμός του κόστους κατασκευής του ακινήτου

- ▮ Αναγνώριση του είδους και των χαρακτηριστικών του ισοδύναμου ακινήτου
 - ▮ Καθορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής για την απόκτηση ενός ισοδύναμου με το υπό εκτίμηση ακινήτου.
-
- ✓ Κόστος αντικατάστασης: το τρέχον κόστος ανέγερσης ενός παρόμοιου σύγχρονου ακινήτου, το οποίο έχει την κοντινότερη δυνατή χρηστικότητα με το υπό εκτίμηση ακίνητο.
 - ✓ Κόστος αναπαραγωγής: το τρέχον κόστος για την κατασκευή ενός πιστού αντιγράφου του υπό εκτίμηση ακινήτου, με τη χρήση των ίδιων ή παραπλήσιων υλικών και τεχνικών κατασκευής.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (3)

Καθορισμός του κόστους των υποδομών, των εγκαταστάσεων του περιβάλλοντος χώρου και των Η/Μ εγκαταστάσεων

- ▮ Εκτός του κόστους κατασκευής, η διαδικασία προσδιορισμού της αξίας αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης περιλαμβάνει και τον καθορισμό του κόστους των υποδομών, των εγκαταστάσεων του περιβάλλοντος χώρου και των Η/Μ εγκαταστάσεων, ως επιπλέον κόστος.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (4)

Προσδιορισμός του συντελεστή απόσβεσης

Απόσβεση είναι το μέτρο της φθοράς, της ανάλωσης ή άλλης απώλειας αξίας ενός ακινήτου λόγω χρήσης, χρονικής παρέλευσης ή απαξίωσης λόγω αλλαγών στην τεχνολογία ή την αγορά. Η απόσβεση των κτηρίων υπολογίζεται μέσω σύγκρισης της υπολειπόμενης διάρκειας ζωής του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης με την προσδοκώμενη συνολική διάρκεια ζωής του.

Ο συντελεστής απόσβεσης εκφράζει τη φυσική, οικονομική και λειτουργική απαξίωση των κτισμάτων.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (5)

Η συνολική διάρκεια ζωής ενός ακινήτου εξαρτάται κυρίως από φυσικούς και οικονομικούς παράγοντες, οι οποίοι επιδρούν αντίστοιχα στην φυσική και στην οικονομική διάρκεια ζωής του.

- ▮ **Φυσική διάρκεια ζωής:** το διάστημα στο οποίο, ένα ακίνητο, κατόπιν λελογισμένης χρήσης και χωρίς να υποστεί ανακαίνιση ή ανακατασκευή, θα μπορούσε να χρησιμοποιείται για την προοριζόμενη χρήση του μέχρις ότου υποστεί τέτοιες φθορές που θα καθιστούν την επισκευή του οικονομικά ασύμφορη.
- ▮ **Οικονομική διάρκεια ζωής:** το διάστημα στο οποίο το ακίνητο εξακολουθεί να είναι ανταποδοτικό ή να παράγει οικονομικά οφέλη.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (6)

- ▮ **Λειτουργική διάρκεια ζωής** ενός ακινήτου είναι το διάστημα στο οποίο το ακίνητο εξακολουθεί να είναι λειτουργικά αποδεκτό (βάσει των επιταγών της αρχιτεκτονικής, των επικρατούσών σχεδιαστικών τάσεων, της αισθητικής, της μόδας κλπ), σε σχέση πάντα με τη χρήση που σχεδιάστηκε να εξυπηρετεί.
- ▮ **Ωφέλιμη διάρκεια ζωής** : το μικρότερο διάστημα μεταξύ της φυσικής, της οικονομικής και της λειτουργικής διάρκειας ζωής, αν δεν συμπίπτουν.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (7)

Η **φυσική απαξίωση** είναι το μέτρο της φυσικής και αναμενόμενης φθοράς της κατασκευής που δημιουργείται με την πάροδο του χρόνου. Οφείλεται στη φυσική φθορά λόγω της ηλικίας και της έλλειψης της απαιτούμενης συντήρησης. Αποτελεί το βασικό κριτήριο απαξίωσης στη συντριπτική πλειονότητα των εκτιμώμενων ακινήτων.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (8)

Η **οικονομική απαξίωση** είναι αποτέλεσμα εξωτερικών επιδράσεων που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου. Οφείλεται σε επιπτώσεις που προκύπτουν από την αλλαγή των οικονομικών συνθηκών στη ζήτηση για αγαθά ή υπηρεσίες που παράγονται από το ακίνητο. Οικονομική απαξίωση επέρχεται όταν η αξία του κτηρίου ή η αξία για την υπάρχουσα χρήση υπολείπεται από την αξία της εναλλακτικής επιτρεπόμενης χρήσης (μέγιστης και βέλτιστης).

- ✓ Διάκριση γενικών και ειδικών παραγόντων

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (9)

Η λειτουργική ή τεχνική απαξίωση είναι η ανεπάρκεια του σχεδιασμού σε σχέση με την τρέχουσα χρήση ή η μη καταλληλότητα για τη συνέχιση της τρέχουσας χρήσης.

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ (10)

▮ Προσδιορισμός του ΑΚΑ του ακινήτου

$$ΑΚΑ = ΚΚ \times (1 - \alpha)^ν$$

Όπου

ΑΚΑ: Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης

ΚΚ: Κόστος κατασκευής

α: η απώλεια κατασκευής ή ετήσια απόσβεση

ν: τα έτη απόσβεσης

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ⁽¹¹⁾

▮ Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου:

$$\begin{array}{c} \text{Αξία Γης} \\ + \\ \text{Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης} \end{array}$$

4. Απαξίωση κόστους κατασκευής κτηρίου κατοικιών

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΙ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ			Μ.Ο.	Εναπομ. Ποσοστό	Εναπ. Αξία
A/A	Εργασία			Παραμ. Αξία 50ετία%	
	Μελέτες, επίβλεψη και άδεια		50	0,00%	0,00
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	10 έως 15	10	100,00%	10,00
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	180 έως 250	220	70,00%	154,00
3	Τοιχοποιίες	50 έως 70	60	50,00%	30,00
4	Επιχρίσματα	70 έως 90	80	30,00%	24,00
5	Δάπεδα	80 έως 120	10	30,00%	3,00
6	Μαρμαρικά (σκάλες, πεζούλια ποδιές κ.λ.π.)	20 έως 30	30	30,00%	9,00
7	Επενδύσεις τοίχων (πλακίδια, μάρμαρα κ.λ.π.)	20 έως 30	30	10,00%	3,00
8	Χρωματισμοί	60 έως 90	70	0,00%	0,00
9	Είδη υγιεινής και κρουνοποιίας	20 έως 30	30	0,00%	0,00
10	Ξυλουργικά (θύρες, ντουλάπες, κουζίνες)	80 έως 110	100	20,00%	20,00
11	Εξωτερικά κουφώματα (αλουμινίου ή ξύλου)	40 έως 60	50	20,00%	10,00
12	Υαλοπίνακες	10 έως 20	20	10,00%	2,00
13	Μονώσεις (υγρομονώσεις, θερμομονώσεις)	20 έως 30	25	0,00%	0,00
14	Σιδηροκατασκευές (κιγκλιδώματα κ.λ.π.)	10 έως 20	20	50,00%	10,00
15	Υδραυλικά (ύδρευση, αποχέτευση, καύσ. αέριο)	30 έως 40	40	10,00%	4,00
16	Κεντρική θέρμανση	30 έως 50	40	10,00%	4,00
17	Ηλεκτρικά	30 έως 40	40	10,00%	4,00
18	Ανελκυστήρας	15 έως 25	20	20,00%	4,00
19	Μερεμέτια καθαρίσματα κ.λ.π (ημερομίσθια)	10 έως 30	20	0,00%	0,00
20	Διάφορα (κλειδαριές, πόμολα, τζάκια, ψευδοροφές, συμβατική περιτοίχιση, κ.λ.π.)	20 έως 50	35	20,00%	7,00
			1000		298,00

Απώλεια αξίας	1000 - 298 = 702	προσαύξηση επισκευών	10%		
Κόστος επισκευών	702 * 1.1 = 772,2				
Πραγματική εναπομενουσα αξία	227,8%	επομένως $x^{50} = 0,2278$	⇒	x = 0,97	
Απώλεια κατασκευής	3% ετησίως				

5. Απαξίωση κόστους κατασκευής κτηρίου γραφείων - καταστημάτων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΙ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ			Μ.Ο.	Εναπομ. Αξία	
A/A	Εργασία	Ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό κατασκευαστικό κόστος σε %			
	Μελέτες επίβλεψη και άδεια		50,00	0,00%	0,00
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	15 έως 30	20,00	100,00%	20,00
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	180 έως 260	230,00	70,00%	161,00
3	Τοιχοποιίες	20 έως 40	30,00	30,00%	9,00
4	Επιχρίσματα	40 έως 50	45,00	30,00%	13,50
5	Δάπεδα	50 έως 100	75,00	30,00%	22,50
6	Μαρμαρικά (σκάλες, πεζούλια ποδιές κ.λ.π.)	20 έως 100 *	40,00	60,00%	24,00
7	Επενδύσεις τοίχων (πλακίδια, μ.αρμαρα κ.λ.π.)	10 έως 15	13,00	60,00%	7,80
8	Χρωματισμοί	20 έως 40	30,00	0,00%	0,00
9	Είδη υγιεινής και κρουνοποιίας	10 έως 15	12,00	0,00%	0,00
10	Ξυλουργικά (θύρες, ντουλάπες, κουζίνες)	10 έως 30	20,00	50,00%	10,00
11	Εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου	50 έως 70	60,00	50,00%	30,00
12	Υαλοπίνακες	20 έως 70 **	50,00	90,00%	45,00
13	Μονώσεις (υγρομονώσεις, θερμομονώσεις)	20 έως 25	20,00	50,00%	10,00
14	Σιδηροκατασκευές (κιγκλιδώματα κ.λ.π.)	10 έως 20	15,00	80,00%	12,00
15	Υδραυλικά (ύδρευση, αποχέτευση, καύσ. αέριο)	10 έως 30	20,00	10,00%	2,00
16	Κλιματισμός	100 έως 130	120,00	0,00%	0,00
17	Ηλεκτρικά	30 έως 50	40,00	10,00%	4,00
18	Ανελκυστήρας	30 έως 40	35,00	50,00%	17,50
19	Μερεμέτια καθαρίσματα κ.λ.π (ημερομίσθια)	10 έως 20	15,00	0,00%	0,00
20	Διάφορα (κλειδαριές, πόμολα, πυρόσβεση, ψευδοροφές, συμβατική περιτοίχιση, κ.λ.π.)	50 έως 70	60,00	20,00%	12,00
			1000,00	790,00%	400,30

Απώλεια αξίας	$1000 - 400,30 = 599,7$	προσαύξηση επισκευών	10%		
Κόστος επισκευών	$599,7 * 1.1 = 659,67$				
Πραγματική εναπομενουσα αξία	340,33%	επομένως $x^{50} = 0,34$	⇒	x = 0,98	
Απώλεια κατασκευής	2%	ετησίως			

6. Απαξίωση κόστους κατασκευής βιοτεχνικών - βιομηχανικών χώρων

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ Κ1									
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ									
A/A	Εργασία	Κτίρια με Φ.Ο. από σκυρόδεμα κόστος σε %/οο	Κτίρια με Φ.Ο. από σίδηρο κόστος σε %/οο	M.O.	Εναπομ. ποσοστό Φ.Ο.Beton	Εναπομ. Αξία Φ.Ο. Beton	M.O.	Εναπομ. ποσοστό Φ.Ο.Σιδ.	Εναπομ. Αξία Φ.Ο.Σιδ.
	Μελέτες επίβλεψη και άδεια			40,00	0,00%	0,00%	40,00	0,00%	0,00
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	10 έως 40	10 έως 40	25,00	100,00%	25,00%	25,00	100,00%	25,00
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	600 έως 800	100 έως 250	700,00	70,00%	490,00%	175,00	70,00%	122,50
3	Τοιχοποιίες	00 έως 30	00 έως 30	15,00	30,00%	4,50%	15,00	30,00%	4,50
4	Επιχρίσματα	00 έως 50	00 έως 40	25,00	30,00%	7,50%	20,00	30,00%	6,00
5	Δάπεδα	20 έως 80	30 έως 100	50,00	20,00%	10,00%	60,00	20,00%	12,00
6	Μαρμαρικά (σκάλες, πεζούλια ποδιές κ.λ.π.)	00 έως 05	-	2,50	20,00%	0,50%		20,00%	0,00
7	Επενδύσεις τοίχων (πλακίδια, μ.αρμαρα κ.λ.π.)	00 έως 10	00 έως 10	5,00	0,00%	0,00%	5,00	0,00%	0,00
8	Χρωματισμοί	00 έως 30	00 έως 20	15,00	0,00%	0,00%	10,00	0,00%	0,00
9	Είδη υγιεινής και κρουνοποιίας	01 έως 05	01 έως 05	3,00	0,00%	0,00%	3,00	0,00%	0,00
10	Ξυλουργικά (θύρες, ντουλάπες, κουζίνες)	00 έως 10	00 έως 8	5,00	10,00%	0,50%	4,00	10,00%	0,40
11	Εξωτερικά κουφώματα	20 έως 30	20 έως 30	25,00	60,00%	15,00%	25,00	60,00%	15,00
12	Υαλοπίνακες	05 έως 10	02 έως 10	7,50	20,00%	1,50%	6,00	20,00%	1,20
13	Μονώσεις (υγρομονώσεις, θερμομονώσεις)	05 έως 15	05 έως 15	10,00	50,00%	5,00%	10,00	50,00%	5,00
14	Σιδηροκατασκευές (Φέρων Οργανισμός)	-	300 έως 500				400,00	80,00%	320,00
15	Υδραυλικά (ύδρευση, αποχέτευση, καύσ. αέριο)	05 έως 20	05 έως 20	12,00	20,00%	2,40%	12,00	20,00%	2,40
16	Κεντρική θέρμανση	00 έως 10	00 έως 10	5,00	30,00%	1,50%	5,00	30,00%	1,50
17	Ηλεκτρικά	10 έως 30	10 έως 30	20,00	30,00%	6,00%	20,00	30,00%	6,00
18	Ανεκυστήρας	00 έως 10	00 έως 10	5,00	50,00%	2,50%	5,00	50,00%	2,50
19	Μερεμέτια καθαρίσματα κ.λ.π (ημερομίσθια)	05 έως 15	05 έως 15	10,00	0,00%	0,00%	10,00	0,00%	0,00
20	Διάφορα	10 έως 30	10 έως 30	20,00	0,00%	0,00%	25,00	0,00%	0,00
21	Στέγη	-	100 έως 150				125,00	80,00%	100,00
*	Σημειώνεται ότι στη περίπτωση που ο Φ.Ο είναι από Ο.Σ. και ή στέγη σιδηρά τότε σκυρόδεμα		300 έως 500						
				1000,00		571,90%	1000,00		624,00

6. Απαξίωση κόστους κατασκευής βιοτεχνικών - βιομηχανικών χώρων

Στα βιοτεχνικά - βιομηχανικά κτήρια ή αποθήκες υπάρχει διαφοροποίηση ανάλογα με τον φέροντα οργανισμό όπου τελικά εκεί που ο Φ.Ο. είναι σκυρόδεμα και οι τοίχοι πλινθοδομές, η απαξίωση είναι **1,5%** ετησίως, ενώ στα μεταλλικά κτήρια με πάνελς η απαξίωση είναι **1%**.

Φ.Ο. Beton					
Απώλεια αξίας	$1000 - 572 = 428$	προσαύξηση επισκευών	10%		
Κόστος επισκευών	$428 \times 1.1 = 470,8$				
Πραγματική εναπομενουσα αξία	529,20%	επομένως $x^{50} = 0,5292$	$\Rightarrow$	$x = 0,987$	0,985
Απώλεια κατασκευής 1,5% ετησίως					
Μεταλλικός Φ.Ο.					
Απώλεια αξίας	$1000 - 624 = 376$	προσαύξηση επισκευών	10%		
Κόστος επισκευών	$376 \times 1.1 = 413,6$				
Πραγματική εναπομενουσα αξία	586,4%	επομένως $x^{50} = 0,5864$	$\Rightarrow$	$x = 0,989$	0,99
Απώλεια κατασκευής 1,0% ετησίως					

7. Κόστος Κατασκευής

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (€/μ ²)
Διαμέρισμα συνήθους κατασκευής	1200 - 1300
Διαμέρισμα πολυτελούς κατασκευής	1300 - 1600
Μεζονέτα	1200 - 1300
Μονοκατοικία συνήθους κατασκευής	1200 - 1400
Μονοκατοικία πολυτελούς κατασκευής	1400 - 1800
Κατάστημα	1000 - 1300
Γραφείο	1000 - 1300
Εμπορικό κέντρο	1100 - 1300
Ξενοδοχείο αναλόγως κατηγορίας	1300 - 2000
Βιοτεχνικό (μπετόν)	500 - 600
Βιοτεχνικό (μεταλλικό)	450 - 550

7. Κόστος Κατασκευής

▮ Το κόστος κατασκευής των βοηθητικών χώρων υπολογίζεται σε ποσοστό 45% του κόστους κατασκευής των κύριων χώρων, ανάλογα και με το είδος του χώρου, ενώ το αντίστοιχο κόστος κατασκευής της pilotis υπολογίζεται σε ποσοστό 35% του κόστους κατασκευής των κύριων χώρων.

▮ Στα παραπάνω κόστη περιλαμβάνονται :

Υλικά

Εργασία

Εργοδοτικές εισφορές

Έξοδα έκδοσης οικοδ. αδειών

Εργολαβικό όφελος

Συνήθειες Η/Μ εγκαταστάσεις

▮ Στα παραπάνω κόστη δεν περιλαμβάνεται το κόστος διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και οι περιτοιχίσεις/περιφράξεις.

