



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΡΓΟ :

"ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
με Α.Β.Κ. 43 που βρίσκεται στο Ο.Τ.118 της πόλης ΣΗΤΕΙΑΣ (κεντρική πλατεία)

ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ :

Π Ρ Ο Μ Ε Λ Ε Τ Η

ΑΡΧ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ :

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ :

ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ;

Η/Μ ΜΕΛΕΤΗ :

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

Δ.ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ &
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΗΤΕΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΗΤΕΙΑΣ

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022

ΣΦΡΑΓΙΔΕΣ - ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ

Δ.ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.
ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ 18 - 11363 - ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. 210-6465060 & 210-6468226 - E-MAIL : info@dv-architects.gr
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 4446 - Α.Φ.Μ. 099810556 - Δ.Ο.Υ. ΙΓ' ΑΘΗΝΩΝ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Α/Α	ΑΡΘΡΟ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΕΛΙΔΑ
A01	ΠΟΣΟΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	2
A02	ΔΑΠΑΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	3
A02.1	ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ν.3316/2005	3
A02.2	ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ. Μ .	3
A02.3	ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (Η/Μ & Φ.Ο.)	4

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ

A01. ΠΟΣΟΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το κτίριο με Α.Β.Κ. 43, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 118 της Πόλης Σητείας στην Κεντρική Πλατεία. Το ακίνητο περιλαμβάνει έναν διόροφο μεγάλο όγκο γενικών εξωτερικών διαστάσεων 28,50 Χ 10,30 μ., επιφανείας 294 μ² περίπου ανά όροφο, στον οποίο προσκολλάται στο ισόγειο ένας χαμηλότερος όγκος (αίθουσα ειρηνοδικείου) γενικών εξωτερικών διαστάσεων 12,15 Χ 9,25 μ., επιφανείας 110 μ² περίπου. Ο όγκος αυτός περιλαμβάνει και ανοικτή στοά πλάτους 2,50 μ., οπότε ο ωφέλιμος κλειστός χώρος είναι εξωτερικών διαστάσεων 11,85 (μέσο πλάτος) Χ 6.75 μ., επιφανείας 79 μ² περίπου. Δηλαδή έχουμε συνολική επιφάνεια 294 + 294 + 79 = 667 μ².

Στον μεγάλο όγκο προβλέπεται να λειτουργήσουν σε 2 ορόφους ανεξάρτητοι χώροι γραφείων, ενώ η μεγάλη αίθουσα στο ισόγειο θα παραμείνει σαν ακροατήριο του Ειρηνοδικείου. Προβλέπεται για κάθε τμήμα (από δυσμάς προς ανατολάς) η διάθεση των γραφείων είτε σε νομικά πρόσωπα του Δήμου, είτε σε πολιτιστικούς φορείς. Η πρόταση της προμελέτης είναι ενδεικτική και σε τελικό στάδιο θα οριστεί η ακριβής διάθεση των επί μέρους χώρων ανά υπηρεσία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες ανά στάθμη και ανά χρήση είναι :

	ΣΤΑΘΜΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ
I1	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	164,80
I2	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ)	38,60
I3	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, Χ.ΕΙΣΟΔΟΥ)	90,10
I4	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΑΙΘΟΥΣΑ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ)	80,00
ΙΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	373,50
A1	1ος ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	164,80
A2	1ος ΟΡΟΦΟΣ (ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ)	46,20
A3	1ος ΟΡΟΦΟΣ (ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ)	82,50
ΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ	293,50
ΓΣ1	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ 1	667,00

A02. ΔΑΠΑΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

A02.1. ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ν.3316/2005

Σύμφωνα με τον Ν.3316/2005 & την Απόφαση ΔΝΣγ/32129/ΦΝ 466 - ΦΕΚ 2519Β'/20-07-2017, το κόστος διαμορφώνεται (για ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ) σε $1,40 \times 1,00 \times 1,199 = 1.678,60 \text{ €/}\mu^2$ για νέα ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (όπου $1,40 =$ συντελεστής Σβν για ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, $1,00 =$ συντελεστής Σβν αναφοράς για κατοικίες, δηλαδή $1000 \text{ €/}\mu^2$ και $1,199$ συντελεστής αναθεώρησης τκ για την τρέχουσα χρονική περίοδο.

Δεδομένου ότι στο παρόν κτίριο δεν θα υπάρχουν εκσκαφές και κατασκευή φ.ο., προβλέπονται όμως ενισχύσεις για τον φέροντα οργανισμό, επίσης έχουν ήδη κατασκευαστεί ήδη οι εξωτερικές και οι εσωτερικές τοιχοποιίες (σε μεγάλο βαθμό δεν αλλάζουν), προβλέπεται μία μείωση της τάξης του 30% (αφαιρείται 30% η φέρουσα υποδομή και οι εκσκαφές, 10% οι τοιχοποιίες και προστίθεται 10% για ενισχύσεις φ.ο.) στη παραπάνω τιμή. Έτσι διαμορφώνεται το κόστος σε $1.678,60 \times 0,70\% = 1.175,02 \text{ €/}\mu^2$.

Οπότε το συνολικό κόστος του έργου ανέρχεται στο ποσόν των 783.738,34 €. Στη τιμή αυτή περιλαμβάνονται και το κόστος των μελετών, που για τα στάδια οριστικής μελέτης και μελέτης εφαρμογής υπολογίζεται σε 107.517,46 €. Οπότε το καθαρό κόστος υπολογίζεται σε 676.220,88 €.

A02.2. ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.

Το προεκτιμώμενο κόστος κατασκευής του έργου στηρίζεται σε ορισμένες παραδοχές :

Α. Η προεκτίμηση έχει να κάνει με την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, μετρούμενη σε σταθερές τιμές, υποχρεούμενης δαπάνης αναθεώρησης αυξημένης τουλάχιστον στο ίδιο ποσοστό με τον εκάστοτε τιμάρημο. Η αναγωγή αυτή πρέπει να γίνει στο χρόνο έναρξης της κατασκευής του έργου.

Β. Η προεκτίμηση λαμβάνει αναφορά από παρόμοια έργα και αναλύεται ανά επιφάνεια χρήσης. Στην τιμή αυτή πρέπει να υπολογιστεί η τελική τιμή σε ποσοστό 70%, λόγω της ύπαρξης εξωτερικών τοιχοποιιών και σκελετού φ.ο., ο οποίος όπως ενισχύεται.

Γ. Το ποσοστό ΦΠΑ και γενικά ο τρόπος φορολόγησης των κατασκευών και οι ασφαλιστικές εισφορές θα παραμένουν στα ίδια επίπεδα.

Δ. Το κόστος κατασκευής ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ έχει συνυπολογιστεί στην τιμή χώρων ανωδομής
Έτσι θεωρούμε ότι μέση τιμή ανά τ.μ. μπορεί να υπολογιστεί με βάση τον παρακάτω πίνακα :

ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ Τ.Μ.	Μείωση 30%	ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΑΝΑ Τ.Μ.
ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, Χ.ΕΙΣΟΔΟΥ	1.300,00 €	390,00	910,00
ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1.500,00 €	450,00	1.050,00
ΑΙΘΟΥΣΑ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ	1.400,00 €	420,00	980,00
ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ	1.600,00 €	480,00	1.120,00

Το τελικό κόστος κατασκευής διαμορφώνεται με βάση τον παρακάτω πίνακα :

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ - ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΕΠΑΡΧΕΙΟΥ ΣΗΤΕΙΑΣ

	ΣΤΑΘΜΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑ Τ.Μ.	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
I1	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	164,80	1.050,00	149.968,00
I2	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ)	38,60	1.120,00	40.530,00
I3	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ, Χ.ΕΙΣΟΔΟΥ)	90,10	910,00	88.298,00
I4	ΙΣΟΓΕΙΟ (ΑΙΘΟΥΣΑ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ)	80,00	980,00	89.600,00
ΙΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	373,50		368.396,00
A1	1ος ΟΡΟΦΟΣ (ΓΡΑΦΕΙΑ)	164,80	1.050,00	149.968,00
A2	1ος ΟΡΟΦΟΣ (ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ, ΚΟΥΖΙΝΑ)	46,20	1.120,00	48.510,00
A3	1ος ΟΡΟΦΟΣ (ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ, ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ)	82,50	910,00	80.850,00
ΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ 1ου ΟΡΟΦΟΥ	293,50		279.328,00
ΓΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	667,00		647.724,00

Σε αυτό

Α02.3. ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΠΟΣΟΣΤΑ ΚΑΙ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΚΟΣΤΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ (ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ - Η/Μ)

Εναλλακτικά παρουσιάζεται και η παρακάτω μέθοδος, που λαμβάνει επί μέρους κοστολόγια (από τον προϋπολογισμό οικοδομικών έργων και από τον προϋπολογισμό η/μ εγκαταστάσεων, όπως αναλύεται στις επί μέρους μελέτες). Οι λοιπές οικοδομικές εργασίες μπορούν να κοστολογηθούν με κάποια προσέγγιση (από παρόμοια έργα) σαν ποσοστά επί του συνολικού κόστους. Από παρόμοια έργα προκύπτουν και οι αναλογίες (ή τα ποσοστά) μεταξύ επί μέρους εργασιών. Η κατηγοριοποίηση ακολουθεί τις συνοπτικές εργασίες του τελικού προϋπολογισμού. Στο τέλος με στρογγυλοποίηση και εκ νέου αναγωγή προκύπτει η τελική δαπάνη του έργου.

1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
1.1.	ΕΚΣΚΑΦΕΣ- ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ-ΑΠΟΜΑΚΡΥΝΣΕΙΣ ΜΠΑΖΩΝ	1,44 %	7.000,00
1.2.	ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ - ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	0,62 %	3.000,00
1.3.	ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ (ΕΝΙΣΧΥΣΕΙΣ ΚΛΠ)	14,43 %	70.000,00

1.4.	ΥΠΟΣΤΡΩΜΑΤΑ ΔΑΠΕΔΩΝ	1,03%	5.000,00
1.5.	ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ	2,06%	10.000,00
1.6.	ΔΑΠΕΔΟΣΤΡΩΣΕΙΣ	4,12%	8.000,00
1.7.	ΞΥΛΙΝΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ	1,65%	20.000,00
1.8.	ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑΤΑ – ΚΛΠ.	1,65%	8.000,00
1.9.	ΕΡΜΑΡΙΑ - ΠΑΓΚΟΙ	1,44%	7.000,00
1.10	ΣΙΔΗΡΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ	2,06%	10.000,00
1.11	ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΠΟ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟ	12,37 %	60.000,00
1.12	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ – ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ (ΧΩΡΙΣ ΜΟΝΩΣΕΙΣ)	3,09%	15.000,00
1.13	ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΜΟΝΩΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ	2,06 %	10.000,00
1.14	ΑΡΜΟΛΟΓΗΜΑΤΑ – ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ	1,24 %	6.000,00
1.15	ΔΩΜΑΤΑ ΜΟΝΩΣΕΙΣ	2,68 %	13.000,00
1.16	ΔΩΜΑΤΑ ΚΑΛΥΨΕΙΣ	1,44 %	7.000,00
1.17	ΔΩΜΑΤΑ ΣΤΗΘΑΙΑ	0,41 %	2.000,00
1.18	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	0,62 %	3.000,00
1.19	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ	1,24 %	6.000,00
1.20	ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ	3,09 %	15.000,00
1.21	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΙ - ΕΙΔΗ ΚΙΓΚΑΛΕΡΙΑΣ, ΚΛΠ.	1,03%	5.000,00
ΓΣ1	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ 1	59,79%	290.000,00

2. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Α/Α	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
2.1	ΥΔΡΕΥΣΗ	2,47%	12.000,00
2.2	ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ	3,09%	15.000,00
2.3	ΟΜΒΡΙΑ	0,62%	3.000,00
2.4	ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ	4,74%	23.000,00
2.5	ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ	1,44%	7.000,00
2.6	ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ-ΘΕΡΜΑΝΣΗ-ΑΕΡΙΣΜΟΣ	12,37%	60.000,00
2.7	ΦΩΤΙΣΜΟΣ-ΙΣΧΥΡΑ ΡΕΥΜΑΤΑ	6,19%	30.000,00
2.8	ΑΣΘΕΝΗ ΡΕΥΜΑΤΑ (ΤΗΛΕΦΩΝΑ -DATA , ΦΩΤΙΣΜΟΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ κλπ.)	1,03%	5.000,00
2.9	ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	4,12%	20.000,00
2.10	ΑΝΤΙΚΕΡΑΥΝΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΓΕΙΩΣΕΙΣ	1,03%	5.000,00
2.11	ΣΥΣΤΗΜΑ BMS - ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	2,06%	10.000,00
ΓΣ2	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ 2	40,21%	195.000,00

3. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΟΥ

	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
ΓΣ1	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ 1	59,79%	290.000,00
ΓΣ2	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ 2	40,21%	195.000,00
ΤΓΣ	ΤΕΛΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	100,00%	485.000,00

Συμπερασματικά για το μέγεθος του κτιρίου και το στάδιο της προμελέτης, όπου δεν έχουν καθοριστεί τα τελειώματα των χώρων και τα ποιοτικά στοιχεία της κατασκευής, αλλά μόνον το μέγεθος του έργου, ένα εύλογο κόστος με την μελέτη είναι της τάξεως των 550.000 – 700.000,00 €

Αθήνα 05-07-2022

Ο Συντάξας

Δ.ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.
ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ 18 - 11363 - ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. 210-6465060 & 210-6468226 - E-MAIL : info@dv-architects.gr
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 4446 - Α.Φ.Μ. 099810556 - Δ.Ο.Υ. ΙΓ' ΑΘΗΝΩΝ

ANTHOULA LANTZANAKI
11.07.2022 09:27