

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΧΩΔΕ

«Καθορισμός τιμών μονάδος επιφανείας
οικοδομικών έργων»

Αριθμός Πρωτοκόλλου 81304/6083/ 6/12/1989

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Εχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Μ. 1032/80 «Περί συστάσεως υπουργείου Χ.Ο.Π.» (Α' 57) και ειδικότερα τα άρθρα 2,3 και 7 αυτού.

2. Τις διατάξεις του Ν. 1558/85 (Α' 137) «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» και ειδικότερα το άρθρο 23.

3. Τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 3 του Π.Δ. 696/1974 «περί αμοιβών Μηχανικών δια σύνταξιν μελετών κ.λπ.» (Α' 301) όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το άρθρο 2 του Π.Δ. 515/1989 (Α' 219).

4. Τις Τεχνικοοικονομικές συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί και την ανάγκη καθιέρωσης αντικειμενικού και αξιόπιστου συστήματος προσδιορισμού των τιμών μονάδος επιφανείας των οικοδομικών έργων.

5. Τους πίνακες τιμών του Υπουργείου Οικονομικών για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων όπως ίσχυαν την 31.8.9 (άρθρο 41 Ν. 1249/1982 όπως ισχύει).

6. ην υπ' αριθ. 78070/ 5724/ 17-11-1989 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 863).

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Αντικαθίσταται η υπ' αριθμ. 78070/ 5724/ 17.11.1989 (ΦΕΚ 863 Β/ 17.11.1989) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ως εξής:

Άρθρο 1

Καθορίζονται οι τιμές μονάδος επιφανείας (Μ2) των οικοδομικών έργων σε κάθε περιφερειακό διαμέρισμα, ως εξής:

1. Ορίζεται Τιμή Αφετηρίας (ΤΑ) ο μέσος όρος του συνόλου των Τιμών Κόστους Ζώνης (ΤΚΖ) που ισχύουν στο διαμέρισμα αυτό και είναι ίσες ή μικρότερες από το μέσο όρο των τιμών Κόστους των Ζωνών της Περιφέρειας (ΤΚΠ) πολλαπλασιαζόμενο επί 1.20. Η τιμή Κόστους Ζώνης ανά μονάδα επιφανείας (Μ2) χωρίς το εργολαβικό όφελος σε κάθε ζώνη του διαμερισματος στην οποία εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων είναι:

$$(ΤΚΖ) = [(ΤΖ) - (ΣΟ) \times (ΤΖ) \times (\Sigma ΣΟ)] \times 0,85$$

όπου (ΤΖ) = Τιμή Εκκίνησης Ζώνης, (ΣΟ) = Συντελεστής Οικοπέδου, (ΣΣΟ) = Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου, όπως ισχύουν κάθε φορά σύμφωνα με τους

εγκεκριμένους από το Υπουργείο Οικονομικών πίνακες τιμών.

Για τον καθορισμό των Τιμών Αφετηρίας (ΤΑ) ποσά μικρότερα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων δρχ. στρογγυλεύονται σε κιλιάδες, προς τα κάτω ή προς τα πάνω αντίστοιχα.

2. Για τον υπολογισμό της τιμής της μονάδας επιφανείας (Μ2) των κατοικιών, π ενισία τιμή αφετηρίας που ισχύει για όλη τη χώρα σύμφωνα με το άρθρο 4 πολλαπλασιάζεται με τους πιο κάτω συντελεστές επιρροής ανάλογα με την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος της πολυκατοικίας και τη ζώνη στην οποία ανήκει.

α) Συντελεστής Επιφανείας

Ο συντελεστής επιρροής της επιφάνειας των κατοικιών είναι:

α1	Επιφάνεια ≤ 40 Μ2	: 1,05
α2	40Μ2 < Επιφάνεια ≤ 150Μ2	: 1,00
α3	150Μ2 < Επιφάνεια ≤ 200Μ2	: 1,05
α4	200Μ2 < Επιφάνεια = 300Μ2	: 1,10
α5	300Μ2 < Επιφάνεια	: 1,15

Για κτίρια αποκλειστικά μιας ή το πολύ δυο κατοικιών η προσθήκης μιας ανεξάρτητης κατοικίας σ' αυτά, με επιφάνεια κάθε μιας απ' αυτές μικρότερη από 120Μ2 ο συντελεστής επιρροής επιφάνειας είναι 0.60. Ο συντελεστής 0,50, της παρ. 5 του άρθρου αυτού, για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους, τους ελεύθερους χώρους ΠΙΛΟΤΙΣ και τους ημιυπαίθριους χώρους, εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυτές επί της τιμής μονάδος των κατοικιών.

Στις περιπτώσεις κτιρίων με περισσότερες από, μια κατοικίες, για τις οποίες ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές επιρροής επιφανείας, για τους κοινόχρηστους χώρους κατακόρυφης και οριζόντιας κυκλοφορίας εφαρμόζεται στη τιμή αφετηρίας ο μέσος όρος των συντελεστών επιφανείας των κατοικιών του κτιρίου.

β) Συντελεστής Ζώνης

Ο συντελεστής επιρροής της ζώνης στην οποία βρίσκεται η κατοικία σύμφωνα με τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών ορίζεται ανάλογα με την οχέση των τιμών εκκίνησης ζωνών και αφετηρίας ανά περιφερειακό διαμέρισμα, όπως ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 και 2 ως εξής:

β1	(ΤΖ) ≤ 1,20 (ΤΑ)	: 0,75
β2	1,20(ΤΑ) < (ΤΖ) ≤ 1,60(ΤΑ)	: 0,90
β3	1,60(ΤΑ) < (ΤΖ) ≤ 2,00(ΤΑ)	: 1,00

Β4 2,00(ΤΑ) < (ΤΖ)

: 1,10

Στις σης TO
αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των
ακινήτων ισχύει ο συντελεστής (β1).

3. Για τον των τιμών μονάδος επιφανείας (Μ2) καταστημάτων εφαρμόζονται στις τιμές αφετηρίας οι συντελεστές επιρροής της περιπτώσεων β της προηγούμενης παραγράφου 2 και επί πλέον συντελεστής καταστημάτων 0,75.

4. Για τον υπολογισμό της τιμής μονάδος επιφανείας (Μ2) γραφείων εφαρμόζονται στις γιμές αφετηρίας οι συντελεστές επιρροής της περιπτώσεως β της παρ. 2 και επί πλέον συντελεστής γραφείων: 0,90.

5. Για τον υπολογισμό της τιμής μονάδας επιφανείας (Μ2) των παρακάτω οικοδομικών έργων εφαρμόζονται στις τιμές αφετηρίας οι αντίστοιχοι συντελεστές ως εξής:

1. Ξενοδοχείο ΑΑ Τάξης	: 1,30
2. Ξενοδοχεία Α Τάξης	: 1,15
3. Ξενοδοχεία Β Τάξης	: 1,05
4. Ξενοδοχεία Γ και Δ Τάξης	: 1,00
5. Επιπλωμένα διαμερίσματα Α Τάξης	: 1,25
6. Επιπλωμένα διαμερίσματα Β Τάξης	: 1,15
7. Επιπλωμένα διαμερίσματα Γ Τάξης	: 1,05
8. Ξενώνες Α Τάξης	: 1,05
9. Ξενώνες Β Τάξης	: 1,00
10. ΜΟΤΕΛ Α Τάξης	: 1,05
11. ΜΟΤΕΙ Β Τάξης	: 1,00
12. Πρατήρια βενζίνης, πλυντήρια, λιπαντήρια	: 0,55
13. Κέντρα αναψυχής και εστίασεως	: 0,90
14. Αγροτικές αποθήκες και παρόμοια κτιριακά έργα	: 0,20
15. Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι κάθε κτιρίου	: 0,50
16. Κατεδαφίσεις	: 0,10
17. Ελεύθερος χώρος ΡΙΟΤΙΣ και ημιυπαίθριοι χώροι	: 0,50

6. Για κάθε τιμή, εγκατάσταση ή εργασία που δεν αναφέρονται στην απόφαση αυτή συντάσσεται αναλυτικός προϋπολογισμός με τιμές αναλυτικού τιμολογίου.

7. Αναλυτικοί προϋπολογισμοί γίνονται δεκτοί για οποιοδήποτε έργο εφόσον έχει συνταχθεί πλήρης προμέτρηση και έχουν εφαρμοστεί οι τιμές του αναλυτικού τιμολογίου.

8. Στις περιπτώσεις κτιρίων με περισσότερες από μια κατοικίες ή με περισσότερες από μια χρήσεις, ο προϋπολογισμός του κτιρίου είναι το άθροισμα των γινομένων της επιφανείας κάθε χώρου (διαμέρισμα, κατάσταση, ημιυπαίθριος χώρος, υπόγειο κ.λπ.) επί την αντίστοιχη τιμή μονάδος επιφανείας.

9. Τα ποσοστά με τα οποία καθορίζεται ο προϋπολογισμός των ειδικών εργασιών, για τον υπολογισμό της αμοιβής των μηχανικών ορίζονται ως εξής:

α) Φέρουσα κατασκευή	30%
β) Θερμομόνωση	5%
γ) Παθητική πυροπροστασία	2%
δ) Εγκαταστάσεις	
— Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις ισχυρών ρευμάτων	6%
— Εγκαταστάσεις ύδρευσης	3%
— Εγκαταστάσεις αποχέτευσης	3%
— Εγκαταστάσεις θερμάνσεως	7%
— Εγκατάσταση ανυψωτικών συστημάτων	4%
— Εγκαταστάσεις κλιματισμού	12%
— Εγκατάσταση ενεργητικής πυροπροστασίας	4%
— Εγκατάσταση ιδιωτικού υποσταθμού	2%
— Εγκατάσταση καυσίμου αερίου	4%
— Κατανομή δαπανών κεντρικής θέρμανσης στην περίπτωση που δεν απαιτείται η ύπαρξη μελέτης κεν-	

τρικής θέρμανσης (όταν δεν υπάρχει μελέτη θέρμανσης)

10. Τα των υπολογίζονται στην αντίστοιχη δαπάνη των τμημάτων του κτιρίου που εξυπηρετούν οι εγκαταστάσεις.

11. Ο τιμές αφετηρίας για κάθε διαμέρισμα της χώρας ανακοινώνεται τον Ιανουάριο κάθε χρόνου και ισχύουν για ένα χρόνο από την ημερομηνία ανακοινώσεώς τους. Η ανακοίνωση γίνεται με πράξη του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδεται μετά από γνώμη του ΤΕΕ και δημοσιεύεται στο Ενημερωτικό Δελτίο του ΤΕΕ.

Ο υπολογισμός των τιμών αφετηρίας γίνεται με βάση τους πίνακες τιμών του Υπουργείου Οικονομικών, όπως είχαν διαμορφωθεί μέχρι 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους.

Άρθρο 2

1. α) Κατά την πρώτη εμφάνιση της απόφασης αυτής (6.12.89 έως 31-1-1991) τιμές αφετηρίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1 πολλαπλασιασμένες επί τον συντελεστή 0,60. Για όλα δε τα περιφερειακά διαμερίσματα της χώρας ο υπολογισμός γίνεται στην περίπτωση αυτή, με βάση τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών, όπως έχουν διαμορφωθεί μέχρι 31.8.1989.

β) Το έτος 1991 τιμές αφετηρίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1 πολλαπλασιασμένες επί τον συντελεστή 0,70.

γ) Το έτος 1992 τιμές αφετηρίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1 πολλαπλασιασμένες επί τον συντελεστή 0,80.

δ) Το έτος 1993 τιμές αφετηρίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1 πολλαπλασιασμένες επί τον συντελεστή 0,90.

ε) Το έτος 1994 τιμές αφετηρίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1 πολλαπλασιασμένες επί τον συντελεστή (35.

στ) Το έτος 1995 τιμές αφετηρίας είναι αυτές που προκύπτουν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1.

2. Από το έτος 1996 και στο εξής τιμή αφετηρίας που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της τιμής μονάδας επιφανείας είναι η μεγαλύτερη από τις παρακάτω δύο τιμές:

α) Την τιμή αφετηρίας, όπως προκύπτει από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 1.

β) Την τιμή αφετηρίας που είχε καθορισθεί για το προηγούμενο έτος, προσαυξημένη κατά

$$\Sigma \left[\frac{\beta_{\tau} - \alpha_{\tau}}{\tau_{\tau}} \right] \times$$

όπου: β= η νέα τιμή εκκίνησης ζώνης που ορίστηκε κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους.

α= η παλαιά αντίστοιχη τιμή εκκίνησης ζώνης η οποία είχε ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της προηγούμενης τιμής αφετηρίας.

τ= ο αριθμός των ετών που μεσολάβησαν από τον καθορισμό της τιμής α μέχρι τον καθορισμό της τιμής β.

Χ= ο αριθμός των ζωνών στις οποίες επήλθε μεταβολή της τιμής εκκίνησης κατά το προηγούμενο έτος.

3. Σε περίπτωση κατά την οποία σε κάποιο περιφερειακό διαμέρισμα δεν έγινε καμία τροποποίηση τιμής εκκίνησης ζώνης το προηγούμενο έτος, η τιμή αφετη-

ρίας που ισχύει κατά το με το
μέσο των προσαυξήσεων δια-

4. Οι μελέτες που υποβάλλονται προς έγκριση, για την έκδοση Οικοδομικών αδειών συντάσσονται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται στις διατάξεις του ΠΔ 696/1974 (Α' 301) σε συνδυασμό με αυτές του ΠΔ 3.9.83 (Δ' 394/8.9.33) όπως κάθε φορά ισχύουν.

Άρθρο 3

1. Ανακοινώνεται, ότι οι τιμές αφετηρίας για το διάστημα από 6.12.89 μέχρι 31.1.1991, είναι οι ακόλουθες κατά περιφερειακό διαμέρισμα:

1.— ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	20.000 δρχ.
2.— ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	20.000 δρχ.
3.— ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	19.000 δρχ.
4.— ΗΠΕΙΡΟΥ	19.000 δρχ.
5.— ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	27.000 δρχ.
6.— ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	19.000 δρχ.
7.— ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	18.000 δρχ.
8.— ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	21.000 δρχ.
9.— ΑΤΤΙΚΗΣ	33.000 δρχ.
10.— ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	23.000 δρχ.
11.— ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	24.000 δρχ.
12.— ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	18.000 δρχ.
13.— ΚΡΗΤΗΣ	28.000 δρχ.

2. Για την εφαρμογή των συντελεστών επιρροής Ζώνης, της περίπτωσης β' της παρ. 2, του άρθρου 1, ο έλεγχος γίνεται αφού οι πιο πάνω τιμές της παρ. 1 διαιρεθούν δια 0,60 και οι τιμές των ανακοινώσεων των επομένων ετών δια των αντιστοίχων συντελεστών της παρ. 1 του άρθρου 2.

Άρθρο 4

1. Για τη σύνταξη των προϋπολογισμών των ιδιωτικών οικοδομικών οι συντελεστές του (παράγραφοι 2α, 2β, 3, 4 και 5) εφαρμόζονται επί τιμής αφετηρίας, ενιαίας σ' όλη τη χώρα που προκύπτει από τον αριθμητικό μέσο όρο των τιμών αφετηρίας ανά περιφερειακό διαμέρισμα, που ανακοινώνονται κάθε χρόνο, πολλαπλασιασμένο επί συντελεστή Φ.

2. Η τιμή του συντελεστή Φ ορίζεται ως εξής:
Κατά την πρώτη εφαρμογή της απόφασης (από 6.12.1989 έως 31.1.1991): Φ= 0.70

Το έτος 1991: Φ= 0.80

Το έτος 1992: Φ= 0.85

Το έτος 1993: Φ= 0.90

Το έτος 1994: Φ= 0.95

Το έτος 1995 και εξής: Φ= 1.00

3. Κατά την πρώτη εφαρμογή της απόφασης αυτής (από 6.12.1989 έως 31.1.1991) η ενιαία τιμή αφετηρίας (ΕΤΑ) για όλη τη χώρα ανακοινώνεται ότι είναι:

$$(ΕΤΑ) = \frac{\Sigma(ΤΑ)}{13} \times \Phi = 22.000 \times 0.70 = 15.000 \text{ Δραχ.}$$

Άρθρο 5

Η απόφαση αυτή της οποίας η ισχύς αρχίζει από την 6.12.1989 να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ
ΕΡΓΩΝ
ΚΩΣΤΑΣ Ι. ΛΙΑΣΚΑΣ

ΧΡΗΣΙΜΑ ΤΗΛΕΦΩΝΑ ΤΟΥ ΤΕΕ

Τηλεφωνικό Κέντρο (για το γραφείο): 3254.591-99

Γραφείο Προέδρου	3253.516-18	Γραφείο Ημερίδων	3254.590-9
Γραφείο Α' Αντιπροέδρου	3220.632	Γραφείο Τύπου	3223.070
Γραφείο Β' Αντιπροέδρου	3226.511	Γραφείο Γραμματείας Επίτροπων	3254.590-9
Γραφείο Γεν. Γραμματέα	3222.920	Γραφείο Περιφ/κών Τμημάτων ΤΕΕ	3254.591-9
Γραφείο Προεδρείου Αντιπροσωπείας	3223.145	Γραφείο Εκπροσωπήσεων ΤΕΕ	3254.591-9
Γραφείο Διευθυντή	3229.463	Γραφείο Εκδόσεων και Διαφημίσεων:	3234.751
Γραφείο Νομ. Συμβούλου	3225.149	Γραφείο Αδειας εξάσκησης επαγ/τος	3221.209
Γραφείο Θεμάτων ΕΟΚ	3220.319	Γραφείο Αμοιβών Μηχανικών	3225.308
Γραφείο Επαγγελματικών Θεμάτων	3254.590-9	Γραφείο Μπαζού μελών ΤΕΕ:	3236.161
Γραφείο Επιστημονικού έργου	3254.590-9	Βιβλιοθήκη	3254.590-9
Γραφείο Πραγματογνωμοσυιών:	3244.948	Προτυποποίηση - ΕΝΟ:	3225.094
Γραφείο Σεμιναρίων:	3254.590-9	Τεκμησίωση:	3245.180
Γραφείο Διεθνών σχέσεων	3235.779		