
Γ. Στασινός: Η προτυποποίηση στην εκτίμηση ακινήτων και υποδομών όφελος για επιχειρήσεις, πολίτες, κοινωνία

2017/12/13 17:17 στην κατηγορία ΑΥΤΟ/ΔΡΟΜΟΙ

Για την ανάγκη να υπάρχουν ενιαίοι, σωστοί και κοινά αποδεκτοί κανόνες και πρότυπα μετρήσεων, τεχνικών και οικονομικών, όσον αφορά στα ακίνητα, τα έργα και τις υποδομές, έκανε λόγο ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στασινός, σε εκδήλωση με θέμα «Διεθνή πρότυπα μετρήσεων και η εφαρμογή τους στην Ελλάδα», που διοργάνωσε το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, σε συνεργασία με το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - Greece.

Τόσο ο πρόεδρος του ΤΕΕ, όσο και οι υπόλοιποι ομιλητές αναφέρθηκαν με παραδείγματα στα προβλήματα που δημιουργούνται από την έλλειψη εφαρμογής τέτοιων κανόνων στα δημόσια οικονομικά, στους οικονομικούς δείκτες της χώρας, στα οικονομικά στοιχεία των επιχειρήσεων αλλά και των τραπεζών, αλλά και στις δυνατότητες που υπάρχουν για να λυθούν αυτά τα προβλήματα.

«Μπορούμε και πρέπει να βρούμε κοινή γλώσσα και μεθοδολογία, ώστε να αποτυπώνουμε με σαφήνεια και συγκρίσιμα μεγέθη, σε διεθνές επίπεδο, τα τεχνικά στοιχεία κάθε κατασκευής», τόνισε ο πρόεδρος του ΤΕΕ, ανοίγοντας τις εργασίες της εκδήλωσης.

Τόνισε δε ότι «Σε μια παγκοσμιοποιημένη αγορά κάτι τέτοιο είναι απαραίτητο. Δύσκολο αλλά αναγκαίο, γιατί διαφορετικά τα οικονομικά στοιχεία –είτε κρατικά είτε ιδιωτικά– δεν είναι ακριβή».

Όπως δεν είναι ακριβείς και οι εκτιμήσεις που γίνονται σήμερα για την αξία των ακινήτων, για παράδειγμα, που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο των τραπεζών ή που εκπληστηριάζονται. Θέματα που είναι στην αιχμή της επικαιρότητας».

Υπογράμμισε μάλιστα ότι «Η προτυποποίηση στην εκτίμηση ακινήτων και υποδομών, ακόμη και αν δεν είναι ολοκληρωμένη, **βοηθά αποφασιστικά στη διαφάνεια αλλά και στον ανταγωνισμό**. Εν τέλει παράγει όφελος για τις επιχειρήσεις, τους πολίτες και την κοινωνία».



ίδιος κατά την ομιλία του ανέφερε ως χαρακτηριστικό παράδειγμα την οικοδομική δραστηριότητα, με αφορμή την πρόσφατη ανακοίνωση της ΕΛΣΤΑΤ, που εμφανίζει την οικοδομική δραστηριότητα του 9μηνου 2016, όσον αφορά στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, των επιφανειών και των όγκων των κατασκευών, αυξημένη συγκριτικά με το αντίστοιχο περσινό διάστημα, προκαλώντας την γνωστή πολιτική συζήτηση: «μήπως έχει έρθει η ανάπτυξη και δεν το έχουμε καταλάβει».

Ο κ. Στασινός εξήγησε αναλυτικά σε τι αφορούν οι μετρήσεις της ΕΛΣΤΑΤ και τι πραγματικά συμβαίνει με την καταβαραθρωμένη οικοδομική δραστηριότητα, προσθέτοντας ότι «η ΕΛΣΤΑΤ κάνει την δουλειά της και αποτυπώνει με ορθό στατιστικά τρόπο τα μεγέθη», ωστόσο «στον απλουστευμένο δημόσιο διάλογο κανείς δεν αναφέρεται στο τι ακριβώς μετράει η ΕΛΣΤΑΤ».

«Δυστυχώς» είπε, «το βασικό εύρημα της ΕΛΣΤΑΤ παραμένει: η οικοδομή από τις 80.000 άδειες το χρόνο, το 2007, **έχει περιοριστεί λίγο πάνω από τις 10.000 άδειες**. Και αυτό μόνο μερικώς αποτυπώνει την κατάσταση, καθώς σε επίπεδο αξιών και χρημάτων, η συνολική πτώση από την κορυφή του μέσου της προηγούμενης δεκαετίας φθάνει το 95%».

Με βάση το παράδειγμα της οικοδομικής δραστηριότητας ο πρόεδρος του ΤΕΕ υπογράμμισε ότι «σε αυτή τη χώρα πρέπει κάποτε να κάνουμε την υπέρβαση και να καταγράφουμε, να μετρούμε και να υπολογίζουμε σωστά, λαμβάνοντας υπόψιν όλες τις παραμέτρους – όχι μόνο τις στατιστικές, αλλά και τις πραγματικές».

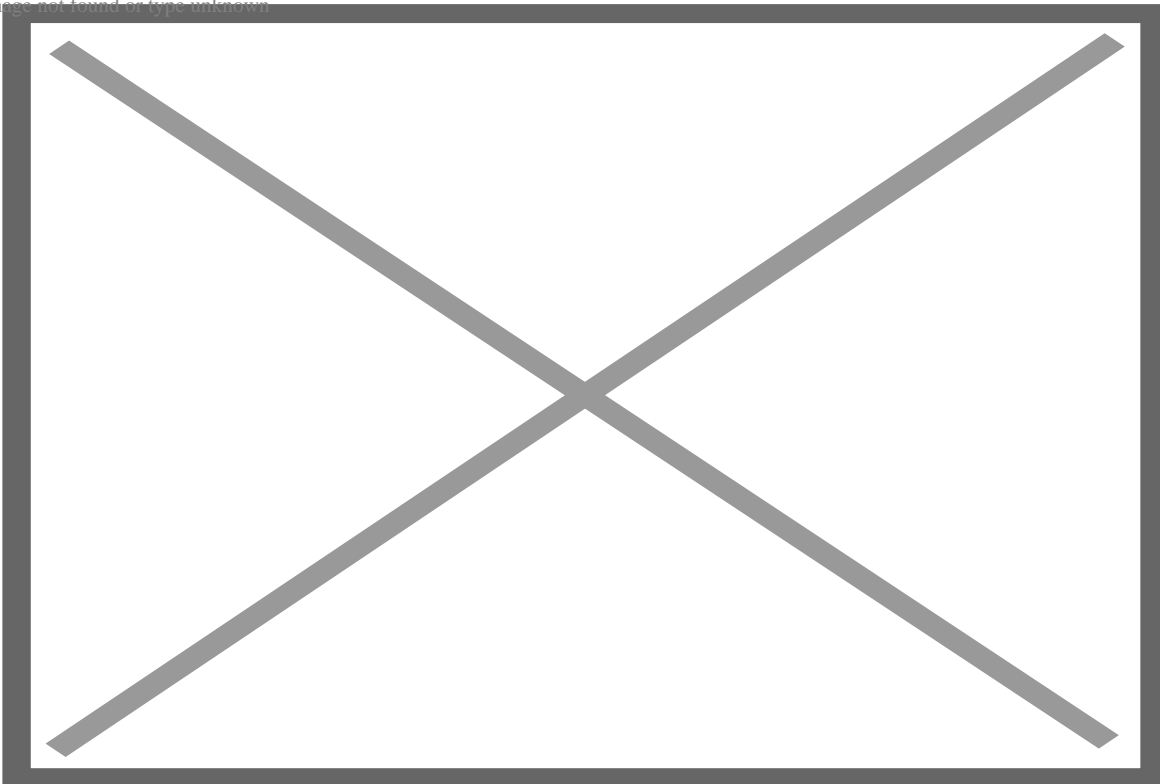
Παράλληλα παρουσίασε τις πρωτοβουλίες, που έχει αναλάβει και τις δραστηριότητες που προωθεί το ΤΕΕ, όπως μεταξύ άλλων την **ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού**

, τη λειτουργία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, την ηλεκτρονική έκδοση οικοδομικών αδειών, τον ενιαίο ψηφιακό χάρτη με όλα τα γεωχωρικά δεδομένα.

Όπως είπε ο Γ. Στασινός στόχος είναι «να υπάρξουν από τους μηχανικούς για την κοινωνία, από την αγορά για την εθνική οικονομία, αξιόπιστοι και κατά το δυνατόν συνολικοί δείκτες για τις εκτιμήσεις που γίνονται».

Ταυτόχρονα υπογράμμισε ότι «Η πρωτοβουλία του ΤΕΕ για τα διεθνή μετρητικά πρότυπα αφορά και επηρεάζει όχι μόνο τους μηχανικούς αλλά κάθε πολίτη, γιατί επηρεάζει εν τέλει τις τιμές και την αξία της ακίνητης περιουσίας, το εισόδημα και τη ζωή του καθενός».

Image not found or type unknown



Η προτυποποίηση στην εκτίμηση ακινήτων και υποδομών παράγει όφελος

«Είναι πρόκληση, αλλά είναι αναγκαίο, να μπορέσουμε να μιλήσουμε διεθνώς την ίδια γλώσσα», τόνισε ο πρόεδρος του ΤΕΕ, υπογραμμίζοντας ότι «το αντικείμενο της εκδήλωσης είναι επιστημονικού και τεχνικού ενδιαφέροντος αλλά ταυτοχρόνως αφορά το σύνολο της οικονομίας και της κοινωνίας».

Όπως αναλυτικά εξήγησε ο τρόπος που μετράμε και αποτυπώνουμε, τεχνικά και οικονομικά, τα ακίνητα, τα έργα, τις υποδομές, τις οικοδομές, έχει άμεση συνάφεια με τις αξίες της γης, την ακίνητη περιουσία, τις αξίες των χρηματοοικονομικών προϊόντων, τους οικονομικούς δείκτες των επιχειρήσεων, των τραπεζών και του κράτους.

Η δημιουργία κοινά αποδεκτών προτύπων με τεχνικούς και οικονομικούς όρους

μπορεί να ωφελήσει την οικονομία, την κοινωνία και όλους τους παράγοντες της αγοράς ακινήτων και υποδομών:

-τους ιδιοκτήτες,

-τους μισθωτές,

-τους χρήστες,

-τους κατασκευαστές,

-τους επενδυτές

αλλά και άλλους εμπλεκόμενους όπως οι σύμβουλοι διαχείρισης ακινήτων, τα πιστωτικά ιδρύματα και οι χρηματοοικονομικοί φορείς και άλλοι.

«Όταν λέμε επιφάνεια ακινήτου π.χ. ενός ιδιοκτήτη, είτε είναι ιδιώτης είτε είναι επιχείρηση, πρέπει να εννοούμε το ίδιο πράγμα είτε είμαστε στην Ελλάδα, είτε στη Γερμανία, είτε στις Ηνωμένες Πολιτείες.

Δεν μπορεί αλλού να μετράμε τους βοηθητικούς χώρους και αλλού όχι. Αλλού να μετράμε τους ημιυπαίθριους και αλλού όχι» είπε ο κ. Στασινός, αναφέροντας ότι «δεν είναι ακριβείς και οι εκτιμήσεις που γίνονται σήμερα για την αξία των ακινήτων, για παράδειγμα, που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο των τραπεζών ή που εκπληστηριάζονται».

Υπογράμμισε δε ότι «τα ακίνητα αυτά, αν θέλουμε η οικονομία να ξεφύγει από έναν φαύλο κύκλο δεκαετιών, πρέπει να εκτιμηθούν σωστά και αντικειμενικά. Και σήμερα δεν υπάρχει αυτή η δυνατότητα. Η αγορά έχει το δικό της τρόπο να αποτιμά τις αξίες, ο οποίος μπορεί να είναι ή να μην είναι ο βέλτιστος».

Παράλληλα ο κ. Στασινός σημείωσε ότι «πρέπει να εμβαθύνουμε ακόμη περισσότερο σε σχέση με τα δομικά υλικά και τα πρότυπά τους. Και να μπορέσουμε να ποσοτικοποιήσουμε, με κοινό και ορθό επιστημονικά τρόπο τις εξωτερικότητες: την ποιότητα του περιβάλλοντος μιας ιδιοκτησίας, τη διαθεσιμότητα υποδομών, τα έκτακτα γεγονότα. Και τόσα άλλα».



«Η

συζήτηση λοιπόν για τα διεθνή μετρητικά πρότυπα δεν είναι μια τεχνοκρατική κουβέντα», σύμφωνα με τον ίδιο, που σημείωσε ότι:

-Αφορά το περιβάλλον, φυσικό και ανθρωπογενές, μέσα στο οποίο ζούμε και αναπνέουμε – και την προστασία του.

-Αφορά την ορθή αποτίμηση των οικονομικών δεικτών, που η εμπειρία των τελευταίων δύο δεκαετιών στη χώρα μας έδειξε ότι δεν είναι αξιόπιστοι, λόγω εγγενών αδυναμιών. Και τις εκτιμήσεις που γίνονται με βάση αυτούς τους δείκτες, που αποδείχτηκε ότι δεν είναι αξιόπιστες.

-Αφορά και επηρεάζει όχι μόνο τους μηχανικούς αλλά κάθε πολίτη, γιατί επηρεάζει εν τέλει τις τιμές και την αξία της ακίνητης περιουσίας, το εισόδημα και τη ζωή του καθενός.

Οι πρωτοβουλίες του ΤΕΕ για αξιόπιστους και συνολικούς δείκτες

Παρουσιάζοντας τις δράσεις και τις πρωτοβουλίες του ΤΕΕ, ώστε να υπάρξουν και αξιόπιστοι και κατά το δυνατόν συνολικοί δείκτες για τις εκτιμήσεις που γίνονται, ο πρόεδρος του ΤΕΕ σημείωσε ότι:

-Για αυτό ζητούμε ολοκλήρωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού – ώστε να έχουμε τελικά και τιμές ανά περιοχή σε όλη τη χώρα.

-Για αυτό ζητούμε τη λειτουργία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου: για να ξέρουμε ανά πάσα στιγμή τα πραγματικά μεγέθη του δομημένου περιβάλλοντος.

-Για αυτό ζητούμε την ηλεκτρονική έκδοση οικοδομικών αδειών: για να ξέρουμε ανά πάσα στιγμή τα πραγματικά στοιχεία των νέων οικοδομών, προσθέτοντας ότι εύχεται και ελπίζει να ανταποκριθεί η κυβέρνηση, ώστε να τεθεί σε λειτουργία από τον ερχόμενο Φεβρουάριο.

-Για αυτό ζητούμε ενιαίο ψηφιακό χάρτη με όλα τα γεωχωρικά δεδομένα: για να μπορεί ο καθένας να γνωρίζει τι υπάρχει,, τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται παντού σε όλη τη χώρα, ώστε να μειωθεί η αβεβαιότητα από τις εξωτερικότητες σε κάθε επένδυση, σε κάθε εκτίμηση αξίας.

-Για αυτό στο ΤΕΕ πραγματοποιούμε συνεχώς εκδηλώσεις, όπως σήμερα, για τα διεθνή μετρητικά πρότυπα: ώστε να καταφέρουμε να μετρούμε σωστά και συγκρίσιμα με άλλες αγορές τα τεχνικά και οικονομικά μεγέθη.

-Για αυτό έχω ανακοινώσει ότι, με απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, θα προχωρήσουμε σύντομα στην ίδρυση και λειτουργία Ινστιτούτου του ΤΕΕ για μελέτες και έρευνες σχετικές με τις κατασκευές, τις υποδομές και τα ακίνητα.

-Για να υπάρξουν από τους μηχανικούς για την κοινωνία, από την αγορά για την εθνική οικονομία, αξιόπιστοι και κατά το δυνατόν συνολικοί δείκτες για τις εκτιμήσεις που γίνονται.

Στο 95% η συνολική πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας

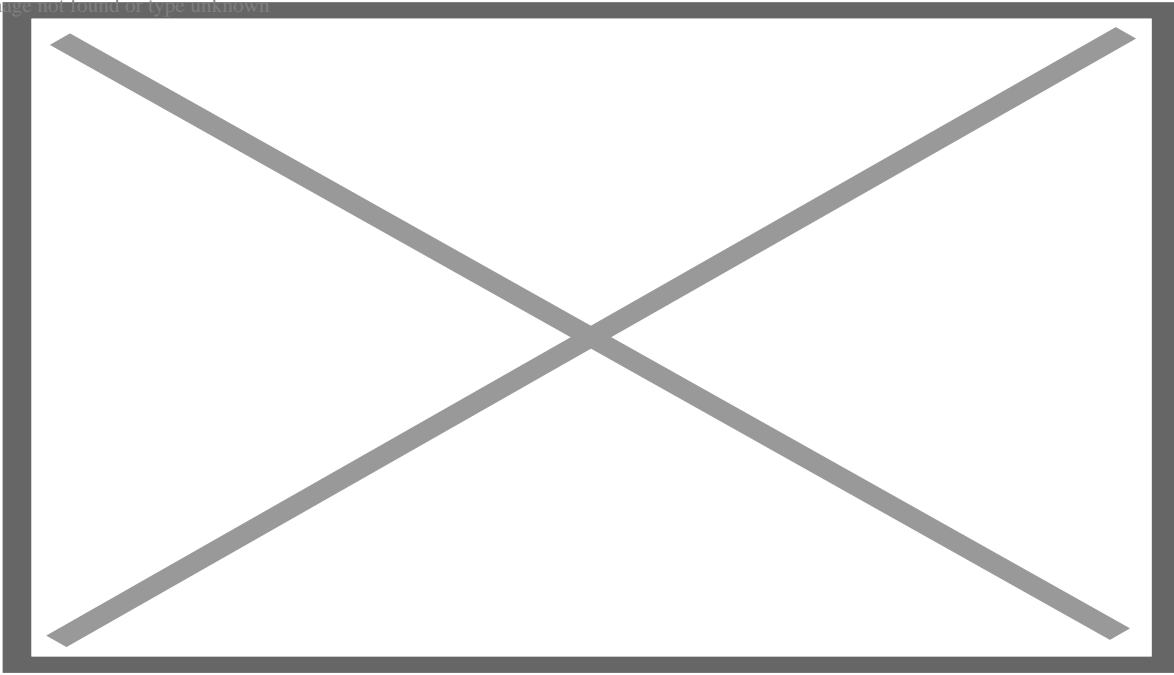
Ο κ. Στασινός έδωσε την πραγματική εικόνα για τον καταβαραθρωμένο κατασκευαστικό τομέα σημειώνοντας ότι «Δυστυχώς, με βάση τις τάσεις που βλέπουμε στο ΤΕΕ, που διαχειρίζεται τη βάση αμοιβών των μηχανικών και έχει στοιχεία προϋπολογισμών, αυτή **η αύξηση δεν μεταφράζεται σε δουλειές και εισοδήματα για μηχανικούς και τεχνικά επαγγέλματα.**

Και αυτό, όπως αποτυπώνεται και στα στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών από τις φορολογικές δηλώσεις, συμβαίνει γιατί οι δουλειές είναι λίγες και μικρές. Δυστυχώς το βασικό εύρημα της ΕΛΣΤΑΤ παραμένει: η οικοδομή από τις 80.000 άδειες το χρόνο, το 2007, έχει περιοριστεί λίγο πάνω από τις 10.000 άδειες. Και αυτό μόνο μερικώς αποτυπώνει την κατάσταση, καθώς σε επίπεδο αξιών και χρημάτων, η συνολική πτώση από την κορυφή του μέσου της προηγούμενης δεκαετίας φθάνει το 95%».

Καταλήγοντας ο Γ. Στασινός σημείωσε ότι «η ΕΛΣΤΑΤ κάνει τη δουλειά της και αποτυπώνει με ορθό στατιστικό τρόπο τα μεγέθη. Όμως σε αυτή τη χώρα πρέπει

κάποτε να κάνουμε την υπέρβαση και να καταγράψουμε, να μετρούμε και να υπολογίζουμε σωστά, λαμβάνοντας υπόψιν όλες τις παραμέτρους – όχι μόνο τις στατιστικές, αλλά και τις πραγματικές».

Image not found or not loaded



Ο ρόλος του RICS στην ελληνική και διεθνή αγορά

Εκ μέρους του RICS Greece μίλησε ο πρόεδρος Θωμάς Ζιώγας, ο οποίος και αναφέρθηκε στη μεγάλη σημασία των διεθνών προτύπων.

Όπως χαρακτηριστικά είπε, με βάση τις μετρήσεις του RICS παγκοσμίως:

- Το 70% του πλούτου των εθνών «ακουμπάει» πάνω στην ακίνητη περιουσία
 - Το 60% των χρησιμοποιούμενων υλικών γενικώς πάνω προς την κατασκευή
 - Το 60% της ενέργειας κατευθύνεται στη θέρμανση και στην υπηρεσία των κτιρίων
 - Το 40% των εκπομπών του διοξειδίου του άνθρακα εκλύεται από τα κτίρια, και
 - Το 10% του εργατικού δυναμικού ασχολείται παγκοσμίως με αυτό που ονομάζουμε real estate.
- Η υιοθέτηση λοιπόν ορθών προτύπων είναι πολύ σημαντικό.

Ο κ. Ζιώγας εξήγησε ότι το RICS είναι ένας παγκόσμιος επαγγελματικός οργανισμός που προωθεί και επιβάλλει τα υψηλότερα διεθνή πρότυπα, που σχετίζονται με την ανάπτυξη και τη διαχείριση ακινήτων, κατασκευών και υποδομών. Είναι ένας οργανισμός ανεξάρτητος και αυτορρυθμιζόμενος, που δημιουργήθηκε το 1868, στο Ηνωμένο Βασίλειο και είχε ως σκοπό να εξυπηρετήσει το δημόσιο κοινό συμφέρον. Ο ρόλος λοιπόν του RICS είναι να δημιουργήσει εμπιστοσύνη στη διεθνή αγορά, είπε ο κ.

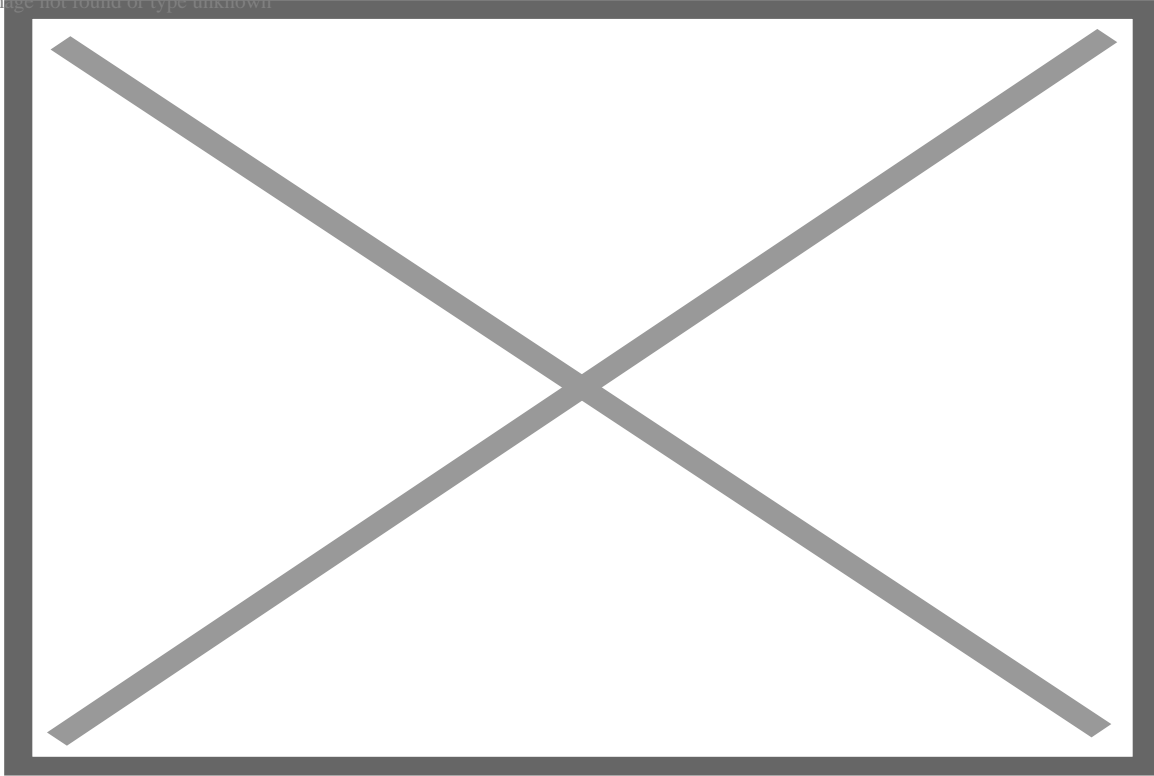
Ζιώγας. Με την αύξηση των επαγγελματικών διεθνών προτύπων, με τη δημιουργία κοινών κανόνων της λειτουργίας του κλάδου, με την προστασία του κοινού συμφέροντος και με την παροχή διεθνών πιστοποιήσεων.

Το RICS δημιουργεί πρότυπα, επιβάλλει κανονισμούς και διαδικασίες, διασφαλίζει και επιβάλλει τη συνεχή εκπαίδευση και κατάρτιση των μελών του με βάση τα καινούργια κάθε φορά πρότυπα και με σκοπό να δημιουργεί μια σταθερή και κοινή βάση σε όλους τους φορείς της αγοράς και έτσι, να προωθεί το δημόσιο κοινό συμφέρον. Το RICS και τα μέλη του στην Ελλάδα, πιστεύουν ότι η υιοθέτηση προτύπων και η πιστοποίηση των επαγγελματιών που χρησιμοποιούν αυτά, μπορούν να συμβάλουν στην αναβάθμιση των προσφερόμενων υπηρεσιών, στη σύνδεση της χώρας μας με τη διεθνή πραγματικότητα, στην ενίσχυση των θεσμών λειτουργίας μας (ένα κομμάτι που η χώρα μας υστερεί σημαντικά), στη θωράκιση της αγοράς ακινήτων και, τελικά, στην εξυπηρέτηση του δημοσίου κοινού συμφέροντος.

Οι τέσσερις κατηγορίες προτύπων μέτρησης. Πρόταση διαβούλευσης για εφαρμογή στην ελληνική αγορά

Ο Δημήτρης Δημητρίου, αρχιτέκτονας μηχανικός πιστοποιημένος εκτιμητής και εκπρόσωπος της RICS - Greece, παρουσίασε στη διάρκεια της εκδήλωσης την ταυτότητα της RICS - Greece και τη διεθνή εμβέλεια της συμμετοχής της στην IPMSC.

Ο ίδιος τόνισε ιδιαίτερα τη σημασία της αξιοποίησης των επιστημονικών και τεχνικών δεξιοτήτων των ελλήνων Μηχανικών στη προσπάθεια να καθιερωθούν στη χώρα μας διεθνή πρότυπα μετρήσεων για τα ακίνητα και τις υποδομές και μίλησε για σταθερή συνεργασία του ΤΕΕ με την RICS - Greece και τον IPMSC.



Συμμετοχή των Ελλήνων μηχανικών

Παράλληλα, με αφετηρία την εκδήλωση του ΤΕΕ παρουσιάστηκαν από τους εκπροσώπους της RICS - Greece προτάσεις προτύπων με βάση τους κανόνες και τις προδιαγραφές του IPMSC (των κατηγοριών GRPMS-1, GRPMS-2, GRPMS-3, για ακίνητα, με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, γήπεδο με κτίσμα και ειδικών χρήσεων), για εφαρμογή στην ελληνική αγορά, καλώντας τους παριστάμενους μηχανικούς όσο και κάθε ενδιαφερόμενο μηχανικό, μέλος του ΤΕΕ, μέσω της ιστοσελίδας της RICS - Greece, να πάρουν μέρος σε διαβούλευση και διάλογο, για την τελική διαμόρφωση τους.

Ειδικότερα με κοινή εισήγηση τους με θέμα «Διεθνή Μετρητικά Πρότυπα» η Λιάνα Κυριοπούλου, πρόεδρος Κατασκευαστικού Τμήματος RICS GREECE και Παύλος Σαραντόπουλος, μέλος του ΔΣ του RICS GREECE παρουσίασαν ότι ο IPMSC έχει καθιερώσει πρότυπα μέτρησης (IPMS), σε τέσσερις βασικές κατηγορίες, δηλαδή για γραφεία, οικιστικά, βιομηχανία και εμπορικά κτίρια, από τα οποία τα δύο πρώτα είναι σε υποχρεωτική εφαρμογή και τα άλλα δύο είναι προς ολοκλήρωση.

Για κάθε κατηγορία εξήγησαν οι ομιλητές τα πρότυπα διακρίνονται σε τρεις βασικές κατηγορίες, «με κριτήρια την έκταση και την ποιότητα των μετρήσεων αναλόγως τι ζητάει ο πελάτης και για ποιο σκοπό θα χρησιμοποιηθούν».

Οι εκπρόσωποι της RICS GREECE τόνισαν στην εισήγηση τους ότι η μέτρηση ιδιοκτησίας είναι αναγκαία και σημαντική για να υπάρχουν ακριβείς μετρήσεις, λειτουργούν ως εργαλείο σύγκρισης μεταξύ κτιρίων ή ιδιοκτησιών και άμεσο

εργαλείο υποστήριξης των αποφάσεων των χρηστών, ενώ παράλληλα αποτελούν θεμελιώδεις χαρακτηριστικό ισχυρών αγορών Real Estate.

Κόστος και Εκπτώσεις των Έργων

Για την εμπειρία των συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων στην κοστολόγηση των περιβαλλοντικών έργων μίλησε ο Νικόλαος Μαμαλούγκας, προϊστάμενος της Υποδιεύθυνσης Τομέα Περιβάλλοντος της ΕΥΔ/ΕΠ «Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη».

Αναφερόμενος στα κόστη των περιβαλλοντικών έργων του προγράμματος ΕΠΠΕΡΑΑ 2007-2013 (συνολικού ύψους 7 δισ. ευρώ), εγκρίθηκαν και υλοποιήθηκαν:

-400 εκατ. ευρώ για έργα ατμοσφαιρικής ρύπανσης και κλιματικής αλλαγής

-800 εκατ. ευρώ για υγρά απόβλητα

-130 εκατ. ευρώ για αντιπλημμυρικά έργα, και

-180 εκατ. ευρώ για έργα διαχείρισης απορριμμάτων (ουσιαστικά, αποκατάσταση χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων - ΧΑΔΑ).

Σε ό,τι αφορά τις βασικές κατηγορίες έργων της προηγούμενης περιόδου:

-257 έργα, συνολικού προϋπολογισμού 790.473.768 αφορούσαν στον τομέα των λυμάτων

-64 έργα, συνολικού προϋπολογισμού 52.680.984 αφορούσαν ΧΑΔΑ

-100 έργα, προϋπολογισμού 51.610.692, αφορούσαν ενεργειακές αναβαθμίσεις σχολείων, δημοσίων κτιρίων και νοσοκομείων (με ή χωρίς ΑΠΕ)

-1 έργο, προϋπολογισμού 10.577.617, αφορούσε στο φράγμα συγκέντρωσης νερού στο ρέμα Μαυρομάτι, δήμου Σούρπης, νομού Μαγνησίας, χωμάτινο, χωρητικότητας 1.200.000m³ και

-1 έργο, συνολικού προϋπολογισμού 17.712.505 ευρώ, για την ύδρευση-διυλιστήριο από τεχνητή λίμνη Πηνειού, δήμου Αμαλιάδας, με δυνατότητα επεξεργασίας 640m³/h και με επέκταση στα 910m³/h.

Στη συνέχεια, ο κ. Μαμαλούγκας επικεντρώθηκε στο κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο των έργων, αναφέροντας πως για την κατασκευή βιοκλιματικών σχολικών κτιρίων με μικρό περιβάλλοντα χώρο, το κόστος ανήλθε περίπου στα 2400 ευρώ το τ/μ, ενώ για κτίρια με μεγάλο περιβάλλοντα χώρο το κόστος ήταν 1786 ευρώ ανά τ/μ.

Για απλά έργα όμως ενεργειακής αναβάθμισης δημοσίων κτιρίων, το κόστος ήταν

κατά μέσο όρο 150 ευρώ το τ.μ (όχι όμως με τον νέο ΚΕΝΑΚ, η εφαρμογή του οποίου θα είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους πάνω από 200 ευρώ το τ/μ).

Σε ό,τι αφορά τα έργα αποκατάστασης χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων - ΧΑΔΑ, το μέσο κόστος ανήλθε στα 11.548,80 ευρώ ανά στρέμμα.

Σε ό,τι αφορά τους βιολογικούς καθαρισμούς, ο μέσος όρος του κόστους των έργων ανέρχεται στα 337,45 ευρώ ανά κάτοικο (παρατηρήθηκε πως για μικρούς οικισμούς το κόστος εκτοξεύεται, ενώ για μεγάλους οικισμούς το κόστος μειώνεται).

Για τα αποχετευτικά δίκτυα ο μέσος όρος του κόστους ανήλθε στα 298 ευρώ ανά μέτρο μήκους.

Σχετικά με το μέσο ποσοστό έκπτωσης επί του προϋπολογισμού δημοπράτησης των έργων, παρατηρήθηκαν:

-Αποχετευτικά δίκτυα: 46,4%

-Εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων: 15,76%

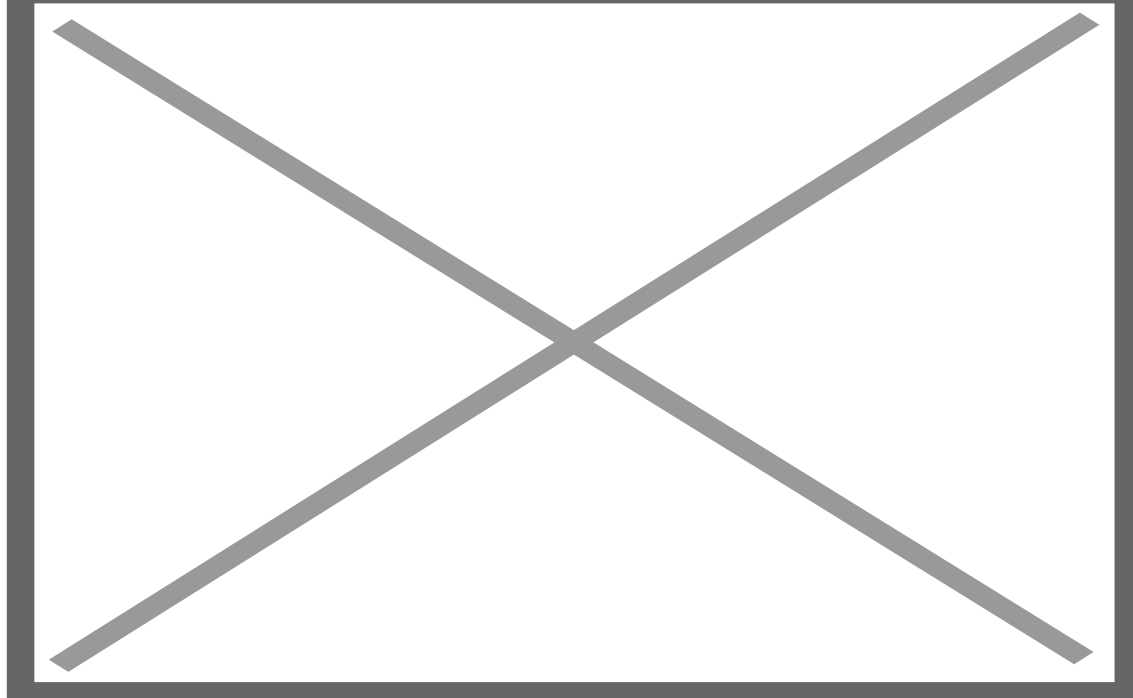
-Μικτά συστήματα (ΕΕΛ & Δίκτυα):12,33%

-Φράγμα (ύδρευση): 6,7%

-Διυλιστήριο (ύδρευση): 35,93%.

Σε ό,τι αφορά στο ΕΣΠΑ 2014 - 2020, ο Τομέας Περιβάλλοντος του Ε.Π. «Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη» (ΕΠ-ΥΜΕΠΕΡΑΑ) περιλαμβάνει τους Άξονες Προτεραιότητας 10, 11, 12, 13 και 14 του Ε.Π. με Συνολική Δημόσια Δαπάνη 2.342 εκατ. € (45,1% του Ε.Π.)

Χρηματοδοτείται από τα ΕΔΕΤ της ΕΕ με 1.979 εκατ. € (45,7% του Ε.Π.). Ταμείο Συνοχής 1.838 εκατ. €, ΕΤΠΑ 141 εκατ. ευρώ.



Τα διεθνή

εκτιμητικά πρότυπα

Για την επίπτωση των προτύπων σε εκτιμήσεις ακινήτων και δημοσίων έργων, μίλησε ο Νικόλαος Χατζητσώλης, πρόεδρος του Εκτιμητικού Τμήματος του RICS GREECE.

Όπως τόνισε, τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα υπάρχουν γιατί:

- Βοηθούν στην ελαχιστοποίηση του επενδυτικού κινδύνου (ρίσκου)
- Συμβάλουν στην ανάδειξη του επαγγέλματος του εκτιμητή
- Οδηγούν στην υιοθέτηση των σωστών μεθόδων εκτίμησης
- Προσφέρουν ανεξαρτησία, αντικειμενικότητα και διαφάνεια
- Βοηθούν στις σωστές επιχειρηματικές αποφάσεις
- Παρέχουν έναν ορθολογικό οδηγό για την εκτίμηση χαρτοφυλακίων ακινήτων.

Και ως **προβλήματα των εκτιμητών** ανέφερε:

- Δεν γίνεται μέτρηση χώρων κατά την αυτοψία
- Τα στοιχεία των πελατών δεν είναι πάντα επαρκή και ακριβή
- Το Red Book προβλέπει αιρέσεις στις περιπτώσεις μη επαρκών στοιχείων
- Προσαρμογή συγκριτικών στοιχείων με βάση τα IPMS

-Η αγορά και οι πελάτες δύσκολα θα προσαρμοστούν.

Τα ISO πρότυπα

Για τα ISO πρότυπα σχετικά με τη διασφάλιση της ποιότητας κάθε είδους μετρήσεων, με αναφορές στα συστήματα διακριβώσεων και διαπιστεύσεων που απαιτούνται, μίλησε αναλυτικά και με παραδείγματα ο Γιώργος Παπαδάκος, δρ. Μηχανολόγος Μηχανικός, αν. επιμελητής ΕΕΕ Υποδομών Ποιότητας του ΤΕΕ.

Μεταξύ άλλων, στο τέλος της παρουσίασής του ανέφερε, ως προσωπικές προτάσεις, ότι το ΤΕΕ θα μπορούσε να αναλάβει δραστηριότητες διεξαγωγής συγκριτικών δοκιμών.

Για παράδειγμα:

-Διεργασία εκτίμησης επί ενός κτηρίου ή εγκατάστασης από πολλούς εκτιμητές

-Διεξαγωγή επιμέτρησης στο ίδιο αντικείμενο (π.χ. διαστατικές μετρήσεις)

-Συμμετοχή πολλών τοπογράφων σε συγκριτική δοκιμή προσδιορισμού θέσης σε επιλεγμένα σημεία πρωτευουσών νομών της Ελλάδας

-Μετρήσεις επίδοσης (π.χ. απώλειες οπτικού δικτύου με χρήση OTDR) από πολλούς ιδιοκτήτες του αντίστοιχου εξοπλισμού.