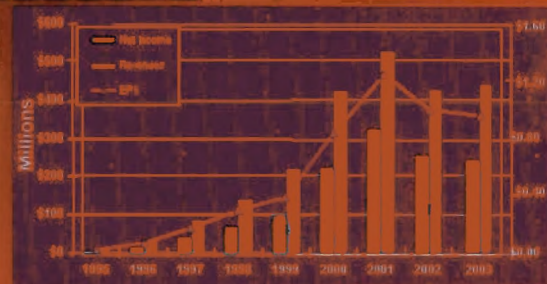




## ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

# ΘΕΜΑ : ΚΑΤΑΣΤΡΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ



ΕΠΘΥΛΑΣΤΗΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΥΛΟΣ

ΕΠΙΣΗΓΗΤΗΣ ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΜΕΣΣΟΛΟΓΓΙ 2004



**Η ΠΑΡΟΥΣΑ CASE STUDY ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ  
ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΣΤΡΩΣΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΜΙΑΣ  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**



## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

«Αν κάποιος κάνει προσεκτικό και αναλυτικό σχεδιασμό, θα νικήσει. Αν κάνει λιγότερο προσεκτικό και όχι τόσο αναλυτικό σχεδιασμό, δεν μπορεί να νικήσει. Πόσο πιο βέβαιη είναι η ήττα αν κάποιος δεν κάνει καθόλου σχεδιασμό!. Από τον τρόπο με τον οποίο γίνεται προκαταρκτικά ο σχεδιασμός, μπορούμε να προβλέψουμε τη νίκη ή την ήττα». Σούν Τζού, η τέχνη του πολέμου, 400 π.Χ.

Από τα ανωτέρω εμφανίζεται η αναγκαιότητα της ύπαρξης σχεδίου σε κάθε δραστηριότητα της ζωής μας επιχειρηματικής ή μη.

Η κατάρτιση ενός επιχειρηματικού σχεδίου είναι μία δύσκολη υπόθεση, η οποία απαιτεί μεγάλη εξειδίκευση. Το επιχειρηματικό σχέδιο (BUSINESS PLAN) περιγράφει την μέθοδο διαχείρισης μίας συγκεκριμένης δραστηριότητας σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Η συγκεκριμένη δραστηριότητα μπορεί να είναι οι λειτουργίες μίας ατομικής επιχείρησης ή ενός σημαντικού πολυεθνικού κολοσσού, μπορεί να αναφέρεται σε ολόκληρη την επιχείρηση ή στο μικρότερο τμήμα της και μπορεί να σχετίζεται με μια εμπορική επένδυση, μία φιλανθρωπία ή άλλο μη κερδοσκοπικό οργανισμό.

Το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα μπορεί να είναι οι πρώτοι 6 μήνες Ζωής μίας νεοσύστατης επιχείρησης, τα 5 χρόνια Ζωής μίας εταιρείας ή ολόκληρη η διάρκεια Ζωής ενός συγκεκριμένου έργου, όπως για παράδειγμα οι 18 μήνες έντονης δραστηριότητας που κορυφώνονται με μια έκθεση κι ένα συνέδριο 2 εβδομάδων. Συνήθως δίδεται αναλυτική έμφαση στους επόμενους 12 μήνες, που διαχωρίζεται από ένα γενικότερο σχέδιο για τα επόμενα 3 ή 5 χρόνια.

Συνήθως το σχέδιο αναθεωρεί την τρέχουσα κατάσταση ενός οργανισμού και διαμορφώνει μία συνολική επιχειρηματική στρατηγική π.χ για πέντε χρόνια, με πιο αναλυτικό λειτουργικό και χρηματοοικονομικό σχέδιο για κάθε χρόνο. Η στρατηγική και το σχέδιο θα καλύψει όλους τους τομείς της επιχείρησης. Τα σημαντικότερα θέματα διαφέρουν από εταιρεία σε εταιρεία, αλλά σε γενικές γραμμές το κέντρο βάρους δίνεται στη διοίκηση, στο προϊόν, στο μάρκετινγκ και στις πωλήσεις.

Δεν υπάρχει μία και μοναδική φόρμουλα για την κατάρτιση ενός επιχειρηματικού σχεδίου. Δεν υπάρχει τέλειο μέγεθος ή επίπεδο λεπτομέρειας. Δεν υπάρχει μία και μοναδική λίστα περιεχομένων. Ούτε καν ένας τρόπος ταξινόμησης του περιεχομένου, ακολουθούνται όμως, συνήθως, τα παρακάτω βήματα:

1. Καθορισμός των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
2. Καθορισμός της τρέχουσας κατάστασης της επιχείρησης.
3. Καθορισμός της εξωτερικής αγοράς, του ανταγωνισμού και της τοποθέτησης (της επιχείρησης στην αγορά).
4. Καθορισμός των βασικών στόχων για το χρονικό διάστημα του σχεδίου.
5. Ανάπτυξη στρατηγικής για την επίτευξη των στόχων αυτών.
6. Εντοπισμός των κινδύνων και των ευκαιριών.
7. Ανάπτυξη στρατηγικής για τον περιορισμό των κινδύνων και την εκμετάλλευση των ευκαιριών.
8. Διαμόρφωση των στρατηγικών σε αποτελεσματικά επιχειρηματικά σχέδια.
9. Προβολή δαπανών και κερδών στο χρηματοοικονομικό σχέδιο.
10. Ακριβής τεκμηρίωση (ολοκλήρωση) του σχεδίου.

Από τα παραπάνω βήματα θα εξαρτηθεί η έγκριση και υλοποίηση του σχεδίου.

Το επιχειρηματικό σχέδιο με λίγα λόγια είναι ένας οδηγός ο οποίος λέει στον επιχειρηματία

- Που είναι τώρα;
- Που θέλει να πάει;
- Πώς να πάει;

Στην πραγματικότητα δεν είναι τίποτα περισσότερο ή λιγότερο από τις σκέψεις του επιχειρηματία που καταγράφονται σε χαρτί. Όμως θα βοηθήσει πολύ τον ίδιο μέσα στον χρόνο. Γιατί αφενός χρησιμοποιείται σαν οδηγός για την πορεία της επιχείρησης και αφετέρου δίνει την εικόνα της εταιρείας προς τα έξω. Αυτό το τελευταίο είναι πολύ σημαντικό αν σκεφτεί κανείς ότι οι μικρομεσαίοι επιχειρηματίες στην πλειοψηφία τους θα περάσουν αναγκαστικά κάποια στιγμή από την τράπεζα για κάποια διευκόλυνση ή άλλη υπηρεσία. Όσο πιο πλήρη εικόνα παρουσιάσουν τόσο ευκολότερα, καλύτερα και ευνοϊκότερα θα είναι τα αποτελέσματα γι' αυτούς.

Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα του επιχειρηματικού σχεδίου είναι ότι βοηθά τον επιχειρηματία να αναγνωρίσει και να αξιολογήσει τους κινδύνους και τα ρίσκα εκείνα που μπορεί να ελέγξει σε αντίθεση με εκείνα που δεν μπορεί να ελέγξει. Έτσι είναι έτοιμος να αντιμετωπίσει κάθε κατάσταση σε κάθε δεδομένη χρονική στιγμή.

Η Ελληνική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν εφαρμόζει γενικά το business planning και, πολύ περισσότερο την πληροφοριακή του εκδοχή, παρότι ζούμε στην εποχή της νέας οικονομίας. Θεωρούμε το business planning απαραίτητο για την ανάπτυξη κάθε επιχείρησης ανεξαρτήτως μεγέθους, τύπου εγκατάστασης και κλάδου δραστηριότητας.

Η εργασία, αυτήν την υπόθεση προσπαθεί να διερευνήσει. Γι' αυτό κι έχει περιοριστεί σε χαρακτήρα αυστηρής εφαρμογής. Εξετάζει δηλαδή μια συγκεκριμένη περίπτωση όπου εξ' ανάγκης εφαρμόστηκε το business planning και προσπαθεί να φωτίσει τα θετικά και αρνητικά του σημεία.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

6

### Α ΜΕΡΟΣ

#### ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

#### 1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

---

##### Περιγραφή του προγράμματος

A.1.1.	Τόπος πραγματοποίησης του προγράμματος	8
A.1.2	Σκοπός του προγράμματος	8
A.1.3	Είδος – Δυναμικότητα – Κατηγορία καταλύματος	8
A.1.4	Χρόνος Έναρξης και Περάτωσης του προγράμματος	9
A.1.5	Προσωπικό που θα απασχοληθεί στην επιχείρηση	9
A.1.6	Ωφέλειες από την πραγματοποίηση του προγράμματος	

#### 2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

##### Ζήτηση-προσφορά συντελεστών παραγωγής-Τοπικά πληροφοριακά στοιχεία

A.2.1	Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού	11
A.2.2	Υποδομή της Περιοχής	11
A.2.3	Χωροταξικά και Περιφερειακά Πλεονεκτήματα της Περιοχής .	14
A.2.4	Γεωοικονομικά χαρακτηριστικά	16

**Β ΜΕΡΟΣ**  
**ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

**1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

**Κτιριακές Εγκαταστάσεις**

B.1.1 Περιγραφή Κτιριακών Εγκαταστάσεων	17
B.1.2 Αναλυτικός Προϋπολογισμός Κόστους Κτιριακών Εγκατ/σεων	25

**2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

**Ειδικός Μηχανολογικός Εξοπλισμός**

B.2.1 Τηλεφωνικό κέντρο	28
B.2.2 Εγκατάσταση Κλιματισμού-Θέρμανσης	29
B.2.3 Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	29

**3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

**Έργα Περιβάλλοντος Χώρου**

B.3.1 Περιγραφή	30
B.3.2 Αναλυτικός Προϋπ/σμός Κόστους Έργων Περι/ντος Χώρου	31

**4<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

**Επίπλωση – Εξοπλισμός – Διακόσμηση**

B.4.1 Επίπλωση Μονάδος	32
B.4.2 Εξοπλισμός με Σκεύη Μονάδος	33
B.4.3 Εξοπλισμός με Ιματισμό Μονάδος	34
B.4.4 Εξοπλισμός με Ηλεκτρικές Συσκευές	35
B.4.5 Κόστος Οργάνωσης με Η/Υ – Λογισμικό	36
B.4.6 Ανακεφ/ση Κόστους Επίπλωσης – Εξοπλισμού – Διακόσμησης	37

**5ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

<b>Ανακεφαλαίωση Κόστους Προγράμματος</b>	<b>38</b>
---	-----------

**6ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

<b>Χρηματοδότηση Κόστους Προγράμματος</b>	<b>39</b>
---	-----------

## Τ ΜΕΡΟΣ

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

#### **1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

##### **Οικονομικά στοιχεία**

Γ.1.1	Παρεχόμενες Υπηρεσίες	40
Γ.1.2	Οργάνωση Διοίκηση και Προσωπικό της Μονάδος	40
Γ.1.3	Ανάλυση Κόστους του Προγράμματος	42
Γ.1.4	Χρηματοδότηση του Κόστους του Προγράμματος	43
Γ.1.5	Κεφάλαιο Κίνησης	44
Γ.1.6	Προσδιορισμός Οικονομικών Αποτελεσμάτων	46

---

#### **2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

##### **Κοινωνικά και αναπτυξιακά στοιχεία**

Γ.2.1	Ο Τουρισμός στην Περιφέρεια Πελοποννήσου	63
Γ.2.2	Τουριστική Υποδομή Νομού Μεσσηνίας	64
Γ.2.3	Η Απασχόληση στην Περιφέρεια και στο Νομό Μεσσηνίας	69
Γ.2.4	Αφίξεις – Διανυκτερεύσεις	70
Γ.2.5	Λειτουργία αερολιμένα Καλαμάτας	72

## Ύ Α ΜΕΡΟΣ

### **ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ BUSINESS PLAN**

#### **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Δ.1	Αριθμοδείκτες	73
Δ.1.1	Αριθμοδείκτες Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	73
Δ.1.2	Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας	74
Δ.2	Περίοδος Αποπληρωμής Κεφαλαίου (Pay Back Period)	77
Δ.3	Καθαρή Παρούσα Αξία (Net Present Value)	78
Δ.4	Ανάλυση Νεκρού Σημείου (Break Even Point)	80
Δ.5	Συμπεράσματα -Προοπτικές	81

#### **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πτυχιακή αυτή εργασία ασχολείται με την κατάστρωση επενδυτικού προγράμματος επιχείρησης και, η εν λόγω επιχείρηση είναι μία ξενοδοχειακή μονάδα.

Η εργασία χωρίζεται σε 4 μέρη:

- Το πρώτο μέρος αναφέρεται στο πρόγραμμα των επιχειρησιακών δραστηριοτήτων.
- Το δεύτερο μέρος αναφέρεται στα τεχνικά στοιχεία και στο κόστος επένδυσης.
- Το τρίτο μέρος αναφέρεται στα οικονομικοκοινωνικά στοιχεία που αφορούν την επιχείρηση
- Το τέταρτο μέρος αναφέρεται στην αξιολόγηση των αναμενόμενων αποτελεσμάτων business plan καθώς και σε συμπεράσματα και προοπτικές που προκύπτουν από αυτό.

Αναλυτικότερα:

Το **Α ΜΕΡΟΣ** αποτελείται από δύο κεφάλαια

Το πρώτο κεφάλαιο ασχολείται με την περιγραφή του προγράμματος και ειδικότερα αναφέρει τον τόπο και σκοπό πραγματοποίησης αυτού του είδους επιχείρησης που θα λειτουργήσει προσδιορίζοντας τον χρόνο που θα απαιτηθεί από την έναρξη υλοποίησης του επιχειρηματικού σχεδίου μέχρι την λήξη αυτού. Τέλος, καθορίζει τον αριθμό του προσωπικού, που θα απασχολήσει η επιχείρηση και, τις ωφέλειες που θα προκύψουν από την λειτουργία της.

Το δεύτερο κεφάλαιο ασχολείται με την ζήτηση και προσφορά των συντελεστών παραγωγής και την παροχή πληροφοριακών στοιχείων ,που σχετίζονται με την περιοχή εγκατάστασης της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα παρατίθενται ο τρόπος που θα εξασφαλιστεί το απαιτούμενο προσωπικό εκ του προσφερομένου στην περιοχή, οι υπάρχουσες υποδομές της περιοχής (συγκοινωνίες-τηλ.δίκτυα-ηλεκτροδότηση περιοχής κ.τ.λ) καθώς και τα χωροταξικά και περιφερειακά πλεονεκτήματα της περιοχής με τα των γεωοικονομικών χαρακτηριστικών αυτής (κλίμα, θερμοκρασίες, αρχαιολογικοί χώροι, εμβαδόν χώρου εγκατάστασης επιχείρησης κ.τ.λ).

Το **Β ΜΕΡΟΣ** αποτελείται από έξι κεφάλαια.

Το πρώτο κεφάλαιο ασχολείται με τις κτιριακές εγκαταστάσεις της επιχείρησης (αριθμός ορόφων, είδος οικοδομικών υλικών κατασκευής, προσδιορισμό χώρων οικοδομής κ.τ.λ) και αναφέρεται λεπτομερώς στο οικονομικό κόστος της κτιριακής κατασκευής της επιχείρησης (αναλυτικός προϋπολογισμός κόστους).

Το δεύτερο κεφάλαιο ασχολείται με τον ειδικό μηχανολογικό εξοπλισμό της επιχείρησης, δηλαδή με το είδος του τηλεφωνικού κέντρου και λοιπής τεχνικής στήριξης που θα απαιτηθεί, την εγκατάσταση κλιματισμού & θέρμανσης στην επιχείρηση καθώς και τον λοιπό μηχανολογικό εξοπλισμό που, θα χρειαστεί, αναλύοντας το οικονομικό κόστος σε κάθε περίπτωση που ,προαναφέρθηκε.

Το τρίτο κεφάλαιο ασχολείται με την περιγραφή των έργων που θα πραγματοποιηθούν στον περιβάλλοντα χώρο της επιχείρησης (φυτεύσεις, πλακοστρώσεις, βιολογικός καθαρισμός, κολυμβητικές δεξαμενές) και αναλύει διεξοδικά το απαιτούμενο κόστος.

Το τέταρτο κεφάλαιο ασχολείται με την επίπλωση και εξοπλισμό της επιχείρησης (έπιπλα, σκευή , ιματισμός, ηλεκτρικές συσκευές, ηλεκτρονικοί υπολογιστές & λογισμικό) και αναφέρει λεπτομερώς το κόστος για το κάθε είδος του προαναφερομένου εξοπλισμού.

Το πέμπτο κεφάλαιο αναφέρει το τελικό κόστος που θα απαιτηθεί για να αποπερατωθεί η επιχείρηση.



Το έκτο κεφάλαιο αναφέρει τον τρόπο χρηματοδότησης του κόστους του προγράμματος για την αποπεράτωση της επιχείρησης (ίδια κεφάλαια , τραπεζικός δανεισμός ,επιδότησεις ).

Το **Τ ΜΕΡΟΣ** αποτελείται από δύο κεφάλαια.

Το πρώτο κεφάλαιο ασχολείται με τα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης όπως είναι οι παρεχόμενες υπηρεσίες (δυναμικότητα επιχείρησης-προσφερόμενες υπηρεσίες), με την οργάνωση-διοίκηση και το προσωπικό της μονάδος (οργανόγραμμα επιχείρησης),με την συνοπτική ανάλυση του κόστους του όλου προγράμματος και την χρηματοδότηση του, τα κεφάλαια κίνησης που διαθέτει η επιχείρηση για να λειτουργήσει απρόσκοπτα καθώς και με τον προσδιορισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων που προσδοκούνται από την λειτουργία της επιχείρησης ώστε αυτή να είναι βιώσιμη (ανάλυση προσδοκώμενων εσόδων για την πρώτη πενταετία λειτουργίας της επιχείρησης).

Το δεύτερο κεφάλαιο ασχολείται με τα κοινωνικά και αναπτυξιακά στοιχεία της περιοχής εγκατάστασης της επιχείρησης, όπως είναι ο τουρισμός στην περιφέρεια Πελοποννήσου , η τουριστική υποδομή του Ν. Μεσσηνίας σε τουριστικά καταλύματα ( ξενοδοχεία κατηγοριών LUX,A,B,Γ,Δ,Ε),η απασχόληση στο Ν. Μεσσηνίας και τους πέριξ αυτού νομούς, οι αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών στα ξενοδοχειακά συγκροτήματα και η λειτουργία του αερολιμένα Καλαμάτας (εξυπηρέτηση αλλοδαπών τουριστών με πτήσεις CHARTER).

Το **Δ ΜΕΡΟΣ** ασχολείται με την αξιολόγηση των αναμενόμενων αποτελεσμάτων BUSINESS PLAN από την λειτουργία της επιχείρησης και καταγράφει τα συμπεράσματα που εξάγονται από την λειτουργία της και τις προοπτικές που διαφαίνονται άμεσα και στο προσεχές μέλλον. Πιο αναλυτικά αναλύει με αριθμούς (αριθμοδείκτες) την κεφαλαιακή διάρθρωση της επιχείρησης (προστασία πιστωτών λόγω μηδενικού δανεισμού),την αποδοτικότητα του κύκλου εργασιών (ικανοποιητικά κέρδη επιχείρησης-μηδενικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις),την περίοδο αποπληρωμής κεφαλαίου (δηλ.σε πόσα έτη τα έσοδα της επιχείρησης καλύπτουν το ύψος του επενδυόμενου κεφαλαίου) ,την καθαρή παρούσα αξία (αναγωγή σε παρούσες αξίες των προσδοκώμενων αποτελεσμάτων),την ανάλυση του νεκρού σημείου (δηλ. εξετάζεται το ύψος του απαιτούμενου κύκλου εργασιών της επιχείρησης που απαιτείται για την κάλυψη των εξόδων της και αρχίζει να γίνεται κερδοφόρα. Τέλος στα συμπεράσματα συνοψίζονται οι διαπιστώσεις της παρούσης Case Study,που καταλήγουν στο ότι η επιχείρηση, που παραπάνω περιγράψαμε θα είναι βιώσιμη.

## **A ΜΕΡΟΣ**

### **ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ**

#### **1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

##### **Περιγραφή Προγράμματος**

###### **A.1.1 Τύπος πραγματοποίησης του προγράμματος.**

Η συγκεκριμένη case study, που διερευνά την εφαρμογή του business planning, αφορά μία υπό ίδρυση ξενοδοχειακή επιχείρηση, που θα λειτουργήσει στη Μεσσηνία, και συγκεκριμένα στην περιοχή Στούπα, εντός των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Νεοχωρίου Λεύκτρου στη Μεσσηνιακή Μάνη.

Το οικοπέδο έχει έκταση 2.888,57 τετραγωνικά μέτρα και βρίσκεται πάνω στην παραλία της Στούπας με το όνομα Καλόγρια.

###### **A.1.2 Σκοπός του προγράμματος.**

Το προτεινόμενο πρόγραμμα για υπαγωγή στις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/98 έχει σαν σκοπό:

- Να καλύψει την μεγάλη ζήτηση που υπάρχει ειδικά, τους καλοκαιρινούς μήνες στην περιοχή για ξενοδοχειακές κλίνες σε καταλύματα υψηλού επιπέδου προσφερομένων υπηρεσιών και η οποία δεν είναι δυνατόν να ικανοποιηθεί λόγω μη ύπαρξης αρκετού ικανού αριθμού κλινών ξενοδοχειακών καταλυμάτων.
- Στην ενίσχυση του Τουριστικού συναλλάγματος δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος των προσφερομένων νέων κλινών θα καλύπτεται από τη ζήτηση αλλοδαπών Τουριστών.
- Να συντελέσει και αυτή στην καθιέρωση της περιοχής της Μεσσηνιακής Μάνης και νομού Μεσσηνίας γενικότερα σαν Τουριστικού χώρου με ποικιλία ξενοδοχειακών καταλυμάτων και τουριστικών υπηρεσιών.

###### **A.1.3 Είδος – Δυναμικότητα – Κατηγορία καταλύματος**

Πρόκειται για Ξενοδοχειακή μονάδα τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων.  
Η Μονάδα θα έχει δυναμικότητα 20 διαμερισμάτων συνολικά 48 κλινών και θα ανήκει στην Β΄ τάξη.

#### **A.1.4 Χρόνος Έναρξης και Περάτωσης του Προγράμματος**

Το πρόγραμμα θα ξεκινήσει τις εργασίες αμέσως μετά την έκδοση της εγκριτικής απόφασης υπαγωγής της στον Αναπτυξιακό Νομό 2601/98 και προβλέπεται να περατωθούν οι επενδυτικές εργασίες σε χρονικό διάστημα 2 ετών από την ημερομηνία της εγκριτικής απόφασης.

#### **A.1.5 Προσωπικό που θα απασχοληθεί στην επιχείρηση**

Η επένδυση θα δημιουργήσει 4 νέες θέσεις εργασίας σε εποχιακή βάση κατά την περίοδο λειτουργίας της Μονάδος δηλαδή από 1 Μαρτίου έως 15 Νοεμβρίου κάθε έτους .

---

#### **A.1.6 Ωφέλειες από την πραγματοποίηση του προγράμματος**

Από την συνοπτική περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου που έγινε πιο πάνω και από όσα θα παρατεθούν κατωτέρω από την πραγματοποίηση της επένδυσης αναμένουμε τις εξής ωφέλειες.

- Θα αξιοποιηθούν οι αξιόλογοι τουριστικοί (φυσικοί, αρχαιολογικοί κ.λ.π.) πόροι της περιοχής, με την προσέλκυση νέων επισκεπτών – Τουριστών.
- Θα υπάρξουν ευνοϊκές επιδράσεις στην οικονομική ζωή της περιοχής. Τέτοιες επιδράσεις είναι:

Η τόνωση της ντόπιας αγοράς τόσο στην κατασκευαστική περίοδο με την προμήθεια των υλικών, που θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή της μονάδας, όσο και κατά την περίοδο λειτουργίας της, με την προμήθεια από αυτήν όλων όσων απαιτούνται για την λειτουργία της.

- Η πραγματοποίηση της επένδυσης θα επιδράσει ευνοϊκά στην τοπική αγορά εργασίας με την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, κατά την κατασκευαστική περίοδο, όσο και μετέπειτα κατά την περίοδο λειτουργίας της Μονάδας.

- Η τόνωση της Οικονομικής ζωής της περιοχής θα έχει σαν αποτέλεσμα την συγκράτηση των ανθρώπων στην περιφέρεια με το ξαναζωντάνεμα της υπαίθρου και την αποφυγή της τάσης για αστυφιλία.

- Αυτή καθ' εαυτή η πραγματοποίηση της επένδυσης εκτός των ευνοϊκών επιδράσεων στην οικονομική ζωή της περιοχής θα έχει και ευνοϊκές επιδράσεις στην ψυχολογία ενός πληθυσμού, ο οποίος δοκιμάστηκε σκληρά τον τελευταίο καιρό από τις δυνάμεις της φύσης και θα του τονώσει το ηθικό για να αντιμετωπίσει με περισσότερη αισιοδοξία το μέλλον.

- Θα συμβάλλει στον προγραμματισμένο σχεδιασμό της πολιτείας για αποκέντρωση και περιφερειακή ανάπτυξη με απώτερο στόχο την ισόρροπη ποσοτική και ποιοτική κατανομή των εθνικών πόρων σε ολόκληρη την επικράτεια μεταξύ κέντρου και περιφέρειας.
- Θα τονώσει την εθνική οικονομία και ιδιαίτερα το ισοζύγιο εξωτερικών συναλλαγών με την εισροή πολύτιμου συναλλάγματος, που θα εξασφαλισθεί από την λειτουργία της.
  - Εν κατακλείδι η πραγματοποίηση της επένδυσης θα έχει όφελος και για τον Επιχειρηματικό Φορέα της.

## 2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### **Ζήτηση – Προσφορά Συντελεστών Παραγωγής – Τοπικά Πληροφοριακά Στοιχεία**

Στο κεφάλαιο αυτό θα εξετάσουμε αν η επιλεγείσα θέση για την εγκατάσταση της τουριστικής μονάδας πληροί τα κριτήρια που θα την καθιστούσαν κατάλληλη για την προοριζόμενη χρήση.

#### **A.2.1 Προσφορά και Εξασφάλιση Προσωπικού**

Όσον αφορά την στελέχωση της Μονάδος με το Προσωπικό που αναφέρεται σε αυτό το σημείο της Μελέτης και που θα απαιτηθεί για να λειτουργήσει δεν αναμένεται να υπάρξουν προβλήματα διότι:

Ο Αγροτικός κατά βάση χαρακτήρας της περιοχής και η περιορισμένη ανάπτυξη του μεταποιητικού τομέα και των λοιπών δραστηριοτήτων δεν καθιστούν δυνατή την πλήρη απασχόληση του υπάρχοντος εργατικού δυναμικού της περιοχής και συνεπώς δεν αναμένεται να υπάρξει πρόβλημα εξεύρεσης του απαραίτητου προσωπικού επιτοπίως. Συγκεκριμένα αναμένεται ότι από την αγορά εργασίας της ευρύτερης περιοχής της Μεσσηνιακής Μάνης να βρεθεί εύκολα το απαραίτητο και κατάλληλο προσωπικό.

#### **A.2.2 Υποδομή της Περιοχής**

##### **α. Υποδομή Ν. Μεσσηνίας**

Ο Νομός Μεσσηνίας και συγκεκριμένα η πρωτεύουσα, η πόλη της Καλαμάτας, τελευταία έχει το πλεονέκτημα να εξυπηρετείται συγκοινωνιακά με όλους τους δυνατούς τρόπους προσπέλασης Χερσαία από τους οδικούς άξονες Κορίνθου – Τρίπολης – Καλαμάτας και Πάτρας – Πύργου – Καλαμάτας και από δυο αντίστοιχα σιδηροδρομικά δίκτυα. Το αεροδρόμιο της Καλαμάτας πέρα από τις τακτικές πτήσεις της Ολυμπιακής, έχει αρχίσει τα τελευταία χρόνια να χρησιμοποιείται και για οργανωμένες πτήσεις Charter. Συγκεκριμένα από το 1998 η Καλαμάτα δέχεται 20 περίπου πτήσεις Charter Εβδομαδιαία με προοπτική να αυξηθούν περαιτέρω όπως αποδεικνύεται από το ενδιαφέρον που έχουν επιδείξει Tour Operators του εξωτερικού.

Ικανοποιητικά αποτελέσματα έδειξε κατά τους καλοκαιρινούς μήνες της λειτουργίας της η γραμμή φέρρου – μπωτ Καλαμάτας – Κρήτης, και αναμένεται ακόμη ευνοϊκότερη εξέλιξη με τη δρομολόγηση πλοίου στη Γραμμή Κρήτη – Καλαμάτα – Ιταλία, η σκοπιμότητα εκμετάλλευσης της οποίας αναμένεται να δοθεί σύντομα από το Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας, πρόσφατα. Μάλιστα εκδηλώθηκε ενδιαφέρον από μεγάλο ναυτιλιακό οίκο να αναλάβει την εκμετάλλευση των γραμμών που θα συνδέουν την Νότια Πελοπόννησο (Καλαμάτα) με την Κρήτη (Χανιά – Ιεράπετρα), με την Ιταλία μέσω Κρήτης (Χανιά) και με Κω-Ρόδο μέσω πάλι της Κρήτης και συγκεκριμένα του Ηρακλείου.

Στην αύξηση της Τουριστικής κίνησης της περιοχής θα συντελέσει και η ανάθεση της λειτουργίας της μαρίνας στην δυτική παραλία της Καλαμάτας από το Δήμο Καλαμάτας σε μεγάλο οίκο που έχει εμπειρία με το αντικείμενο και ασχολείται με αυτό σε τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές.

## **β. Υποδομή Περιοχής**

Η Μεσσηνιακή Μάνη και συγκεκριμένα η Στούπα όπου και θα εγκατασταθεί η υπόψη μονάδα με τα φυσικά πλεονεκτήματα, που διαθέτει έχει αρχίσει να συγκεντρώνει έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, επειδή θεωρείται ιδανικός τόπος διαμονής και παραθερισμού και έχει αρχίσει να γίνεται ευρύτερα γνωστή στη δυτική ευρώπη.

Στη περιοχή π υπάρχουν εστιατόρια disco, καφετέριες και παραθαλάσσιες ταβέρνες, έτσι ώστε να επιταχύνεται μια ολόκληρη προσφορά τουριστικών υπηρεσιών στους διαμένοντες στις μονάδες της περιοχής.

Στην ανατολική παραλία του Μεσσηνιακού κόλπου, στην περιοχή της Μεσσηνιακής Μάνης και σε, απόσταση 40 χιλιομέτρων περίπου από την Καλαμάτα, που είναι η πρωτεύουσα του νομού Μεσσηνίας, βρίσκεται η περιοχή, που είναι ένας από τους τρεις οικισμούς που απαρτίζουν την Κοινότητα Νεοχωρίου Λεύκτρου.. Η δυτική πλευρά της, βρέχεται από τον Μεσσηνιακό κόλπο και υπάρχουν σε αυτήν δυο αμμώδεις ακτές εναλλασσόμενες με βραχώδεις.

Ο οικισμός Στούπα από πολεοδομική άποψη είναι ο οικισμός προυφιστάμενος του 1923. Εντός των περιμετρικών ορίων του οικισμού αυτού ευρίσκεται το οικόπεδο ιδιοκτησίας των Χ & Ψ. Το οικόπεδο αυτό το οποίο είναι αδόμητο, έχει πρόσωπο σε δυο Κοινοτικούς δρόμους.

Ο ένας είναι η πρώτη κατά σειρά είσοδος της Στούπας από την επαρχιακή οδό Καλαμάτας Αρεόπολης για τον επισκέπτη που έχει προέλευση την Καλαμάτα.

Από την Επαρχιακή οδό το οικοπέδο απέχει περίπου 50 μέτρα μετρούμενα στο οδόστρωμα, ο δεύτερος είναι αδιέξοδος Κοινοτικός που όμως εκτείνεται πέραν του περί ου ο λόγος οικοπέδου.

Σε ότι αφορά τη θέση του οικοπέδου ως προς την Θάλασσα αυτό βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 80 μέτρων από αυτή σε ευθεία γραμμή.

### **γ. Υποδομές**

Η προσπέλαση προς την σχεδιαζόμενη μονάδα θα γίνεται από τον επαρχιακό δρόμο Καλαμάτας Αρεόπολης. Με το δρόμο αυτό γίνεται και η οδική σύνδεση της Μεσσηνίας με τη νότια Λακωνία (περιοχή Γυθείου). Η διαδρομή Καλαμάτας Στούπας είναι πενήντα λεπτά.

Από τον Επαρχιακό δρόμο προς το οικοπέδο η προσπέλαση είναι εύκολη υπό οποιεσδήποτε καιρικές συνθήκες και με κάθε σύνηθες κυκλοφοριακό μέσο (π.χ. Λεωφορείο κλπ).

Η ηλεκτροδότηση της σχεδιαζόμενης μονάδας θα γίνει από το δίκτυο της ΔΕΗ πολύ εύκολα καθώς το οικοπέδο είναι εντός του οικισμού Στούπας ο οποίος ηλεκτροδοτείται από την ΔΕΗ.

Η υδροδότηση της σχεδιαζόμενης μονάδας θα γίνει από το υφιστάμενο εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης της Κοινότητας Νεοχωρίου Λεύκτρου με ποσότητα νερού τουλάχιστον 300lt ανά κλίνη ήτοι  $48 \times 0,30 = 14,4 \mu 3$  ανά εικοσιτετράωρο.

Η τηλεφωνική σύνδεση θα γίνει από το κομβικό κέντρο Καλαμάτας χωρίς να υπάρξει πρόβλημα με την επάρκεια των υφιστάμενων ελεύθερων ζευγών μιας και η κατασκευή του ψηφιακού κέντρου Καρδαμύλης έχει ολοκληρωθεί και, έχει ήδη τεθεί σε λειτουργία.

Οι ανάγκες της μονάδας σε αποχέτευση θα καλυφθούν με την κατασκευή εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού των αποβλήτων.

Όπως προαναφέρθηκε επιγραμματικά, στον οικισμό Στούπα υπάρχουν δυο αμμώδεις ακτές. Το οικοπέδο βρίσκεται στην μια από τις δυο, την πιο γνωστή με το τοπωνύμιο «Καλογριά». Για να μεταβεί κάποιος από το οικοπέδο στην παραλία αρκεί να βαδίσει το πολύ πέντε λεπτά και εκεί θα βρει υποδομές για αναψυχή.

### **δ. Ευρύτερο Περιβάλλον**

Το οικοπέδο ιδιοκτησίας των Χ & Ψ από την ένταξη του στο ευρύτερο περιβάλλον εμφανίζει αποστάσεις από τις θέσεις που τηρούν τις προδιαγραφές ξενοδοχειακών Μονάδων οι οποίες καταγράφονται στον πιο κάτω πίνακα.

1. Νεκροταφείο 500 μ.
2. Οχλούσα Βιομηχανία 50 Km
3. Νοσοκομείο 40 Km
4. Αγροτικό Ιατρείο για Α΄ Βοήθειες 8 Km
5. Αεροδρόμιο 40 Km
6. Σιδηροδρομικός Σταθμός 40Km
7. Πυροσβεστική 40Km

### **A.2.3 Χωροταξικά και Περιφερειακά Πλεονεκτήματα της Περιοχής**

Η περιοχή της Μεσσηνιακής Μάνης αλλά και ο νόμος Μεσσηνίας γενικότερα παρουσιάζουν φυσικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά τέτοια που, δημιουργούνται πολύ ευνοϊκές προϋποθέσεις για τουριστική ανάπτυξη.

Το κλίμα της περιοχής είναι ήπιο και σχετικά ξηρό. Από άποψη μέσης ετήσιας διανομής της θερμοκρασίας, η περιοχή βρίσκεται στην ζώνη των 19 βαθμών Κελσίου και μαζί με τη Ρόδο ευρίσκεται μεταξύ των περιοχών που ανήκουν στην υψηλότερη θερμοκρασιακή ζώνη της Ελλάδας και λίγο χαμηλότερα από το Ν.Δ. άκρο της Κρήτης (19,5 βαθ. Κελσίου).

Χαρακτηριστικό είναι, ότι οι μέγιστες θερμοκρασίες της Μάνης κατά τους θερινούς μήνες είναι λόγω της παραλιακής της θέσης ανεκτές.

Εξάλλου την Άνοιξη και το Φθινόπωρο αλλά ακόμα και τον Χειμώνα «έχουμε θερμοκρασίες» που καθιστούν την παραμονή των τουριστών ευχάριστη. Αυτό οφείλεται και στην μεγάλη ηλιοφάνεια, που υπάρχει στον Νομό δεδομένου, ότι στην μελέτη ζωνών μέσης ετήσιας διανομής ηλιοφάνειας στην Ελλάδα, η Μεσσηνία βρίσκεται στην 2<sup>η</sup> ζώνη με ηλιοφάνεια 65-70%.

Η φυσική τοπογραφία της περιοχής παρουσιάζει εξαιρετική ομορφιά και μεγάλη ποικιλία. Υπάρχουν ποικιλόμορφες ακτές, όπως οι συνεχείς αμμώδεις ή βραχώδεις κολπίσκοι της Πυλίας και της Μεσσηνιακής Μάνης και οι εκτεταμένες παραλίες της Κυπαρισσίας και του Μεσσηνιακού Κόλπου.



Στο εσωτερικό της περιοχής οι προορισμοί του Ταυγέτου του Πάρνωνα και του Μαινάλου, παρουσιάζουν εξαιρετικό ενδιαφέρον για χειμερινό αλλά και θερινό τουρισμό (ορειβασίες, χειμερινά σπόρ, κατασκηνώσεις, κυνήγι).

Σημαντικά αλλά όχι συστηματικά αξιοποιημένα είναι και τα σπήλαια της περιοχής, όπως του Αγ. Δημητρίου Σελίνιτσας, του Καταφυγίου στο Βατσινίδι και Τραχήλου, ενώ σε μικρή απόσταση είναι τα περίφημα σπήλαια του Δυρού. Υπάρχει ακόμα ιαματική πηγή κοντά στους Γαργαλιάνους. (35 km)

Παράλληλα μεγάλης αξίας είναι η χλωρίδα και η πανίδα της περιοχής με την μεγάλη ποικιλία ειδών που παρουσιάζει και τις ενδιαφέρουσες μεταλλαγές κατά τις διάφορες εποχές του έτους.

Τα χαρακτηριστικά της Μεσσηνίας και των γύρω Νομών είναι πολύ σημαντικής αξίας αλλά δυστυχώς ένα πολύ μεγάλο μέρος τους έχει σήμερα στερηθεί του ενδιαφέροντος της πολιτείας και της προβολής που τους αξίζει.

Αναφέρουμε περιληπτικά:

α) Τα ανάκτορα του Νέστορα στην Πυλία και άλλα προϊστορικά ευρήματα στην ίδια περιοχή.

β) Τα αξιόλογα ευρήματα Ελληνικών και Ρωμαϊκών χρόνων στην υπό ανασκαφή περιοχή της Ιθάμης και φυσικά τους αρχαιολογικούς χώρους της Σπάρτης, του Γυθείου, της Μεγαλόπολης, της Γόρτυνας και της Λυκοσούρας.

γ) Τα μοναστήρια των ορεινών περιοχών του Ταυγέτου, της Μάνης και της Αρκαδίας και βέβαια τους γνωστούς βυζαντινούς χώρους του Μυστρά, της Μονεμβασιάς, του Γερακιού και του Λεονταρίου.

δ) Τα κάστρα Μεθώνης, Κορώνης, Κορυφασίου, Πύλου, Καλαμάτας, Κελεφά, Μυστρά, Μονεμβασιάς, Ζαρνάτας, που είναι από τα πιο αντιπροσωπευτικά του είδους τους.

ε) Το πλήθος των αξιόλογων παραδοσιακών οικισμών από την Πυλία και της Τριφυλίας ως και την ορεινή Αρκαδία και τη Μάνη.

Τα έντονα πολεοδομικά αρχιτεκτονικά και οικοδομικά στοιχεία σε συνδυασμό με την λαϊκή τέχνη, τα χειροτεχνήματα αλλά και τον τρόπο ζωής ιδιόμορφων κοινωνιών παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και για τον μέσο τουρίστα αλλά και για τον επισκέπτη απαιτήσεων και τον ερευνητή.

#### **Α.2.4. Γεωοικονομικά Χαρακτηριστικά**

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 2888,57 μ<sup>2</sup>. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 60% ή 1733,14 μ<sup>2</sup> και η μέγιστη δόμηση είναι 80% ή 2310,86 μ<sup>2</sup>.

Η παραλία της ΠΕΡΙΟΧΗΣ Χ είναι αμμώδης και μήκους 1 χλμ περί του χιλιομέτρου. Δίπλα επίσης ευρίσκεται η περίφημη παραλία Μάτι του οικισμού στην οποία θα ευρίσκεται η Μονάδα.

## **B ΜΕΡΟΣ**

### **ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ BUSINESS PLAN**

#### **1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

##### **Κτιριακές Εγκαταστάσεις**

###### **B.1.1 Περιγραφή Κτιριακών Εγκαταστάσεων**

Η ανάπτυξη της μονάδας γίνεται σε δυο διώροφα με υπόγεια κτίρια.

Ο Φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και ο οργανισμός πλήρωσης από οπτοπλινθοδομές εκ των οποίων οι εξωτερικές θα είναι διπλές ορθοδομικές εκ των οποίων οι εξωτερικές θα είναι διπλές ορθοδομικές με ενδιάμεση μόνωση πάχους που θα καθορισθεί από την μελέτη θερμομόνωσης. Η επικάλυψη των κτιρίων θα γίνει από πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος οριζόντιες σε ότι αφορά στους χώρους κοινής χρήσης και κεκλιμένες με τελική επικάλυψη κολυμβητή επικεράμωση σε ότι αφορά τα διαμερίσματα.

Οι χώροι κύριας και βοηθητικής χρήσης έχουν κατανεμηθεί στα κτίρια με τον εξής τρόπο.

###### **A.1. κτίριο A.**

###### **A.1.1. υπόγειο**

Στο υπόγειο του κτιρίου A έχουν αναπτυχθεί:

- Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων δυναμικότητας πέντε θέσεων με προσπέλαση από τον δευτερεύοντα Κοινοτικό με ράμπα. Εσωτερικά η προσπέλαση γίνεται μέσω κλίμακας από χώρο παρακείμενο στην Reception.
- Κοινόχρηστες τουαλέτες (δύο μονάδες Ανδρών και Γυναικών με παραθαλάμους), Αποθήκη καυσίμων (18,62 μ<sup>2</sup>), Λεβητοστάσιο (18,62 μ<sup>2</sup>), Εγκαταστάσεις κλιματισμού (20,77 μ<sup>2</sup>) και οι απαραίτητοι χώροι κυκλοφορίας.

###### **A.1.2. Ισόγειο**

Στο ισόγειο έχουν αναπτυχθεί:

- Είσοδος με ανεμοφράκτη, Χώρος τηλεθέασης, Υποδοχή, ρεσεψιόν, μπάρ και κοινόχρηστο W.C. ατόμων μειωμένης κινητικότητας (ΑΜΚ).
- Τρία studios (τα δυο για ΑΜΚ) και δυο διαμερίσματα των δυο κύριων χώρων.
- Ένας χώρος ειδών καθαρισμού και μια λινόθήκη.

###### **A.1.3. Πρώτος όροφος**

Στον πρώτο όροφο έχουν αναπτυχθεί:

- Πέντε studios και δυο διαμερίσματα των δυο κύριων χώρων.
- Ένας χώρος ειδών καθαρισμού και μια λινοθήκη.

## **A.2. κτίριο B.**

### **A.2.1. υπόγειο**

Στο υπόγειο του κτιρίου B έχουν αναπτυχθεί:

- Δύο μονάδες (γυναικών – ανδρών) που κάθε μία περιλαμβάνει:
- Έναν προθάλαμο με προσπέλαση από περιβάλλοντα χώρο εξοπλισμένο με νιπτήρες.
- Ένα λουτρό εξοπλισμένο με είδη υγιεινής και Ντουζιέρα.
- Έναν χώρο αποδυτηρίου εξοπλισμένο με ντουλάπες οι οποίες προορίζονται για την εξυπηρέτηση των χρηστών της πισίνας.
- Η γενική αποθήκη (7,25 μ<sup>2</sup>), οι γενικές λινοθήκες (230,63 μ<sup>2</sup>), η αποθήκη επίπλων (47,59 μ<sup>2</sup>) και ο χώρος για την κυκλοφορία με προσπέλαση μέσω του κλιμακοστασίου.

### **A.2.2. Ισόγειο**

Στο ισόγειο έχουν αναπτυχθεί:

- Δύο studios και δυο διαμερίσματα δυο κύριων χώρων.
- Ένας χώρος ειδών καθαρισμού και μια λινοθήκη.

### **A.2.3. Πρώτος όροφος**

Στον πρώτο όροφο έχουν αναπτυχθεί:

- Δυο studios και δυο διαμερίσματα των δυο κύριων χώρων.
- Ένας χώρος ειδών καθαρισμού και μια λινοθήκη.

## ΠΙΝΑΚΕΣ

**Πίνακας 1.: Επιφάνειες και όγκοι κτιρίων κατά όροφο επιμέρους και συγκεντρωτικά.**

α/α	Επεξήγηση εγγραφής	Κτίριο	Υπόγεια	Ισόγεια	Α'όροφοι	Συνολικά
1	Επιφάνεια κάλυψης (μ2)	A	424,93	566,51		825,65
		B	223,13	259,14		
2	Επιφάνεια κλειστού χώρου (μ3)	A	424,93	430,92	289,70	1117,69
		B	223,13	209,23	187,84	
3	Επιφάνεια (μ3) προσμετρώμενη σε Σ.Δ.	A	0	430,92	289,70	1117,69
		B	0	209,23	187,84	
4	Επιφάνεια (μ2) H/M	A	0	152,15	36,00	257,60
		B	0	49,91	19,54	
5	Επιφάνεια Εξωστών (μ2)	A	0	0	65,83	97,37
		B	0	0	31,54	
6	Όγκος (μ3) Κλειστού χώρου	A	1189,04	1292,76	1261,29	5833,11
		B	669,39	627,69	792,94	
7	Όγκος (μ3) H/X	A	0	456,45	108	772,80
		B	0	149,73	58,62	

**Πίνακας 2.: Ανάλυση δυναμικότητας ξενοδοχείου.**

α/α	Κτίριο/ όροφος	Είδος Διαμερίσματος	Αριθμός διαμερισμάτων	Αριθμός κλινών ενός διαμερίσματος	Αριθμός κλινών
A	Ισόγειο	Studios	3	2	6
		Δυο κύριων χώρων	2	3	6
A	1 <sup>ος</sup> όροφος	Studios	5	2	10
		Δυο κύριων χώρων	2	3	6
B	Ισόγειο	Studios	2	2	4
		Δυο κύριων χώρων	2	3	6
B	1 <sup>ος</sup> όροφος	Studios 2	2	2	4
		Δυο κύριων χώρων	2	3	6
		<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>20</b>		<b>48</b>

**Πίνακας 3.: Σύγκριση επιφανειών με προδιαγραφές**

<b>a/a</b>	<b>Είδος χώρου</b>	<b>Απαιτούμενη επιφάνεια ή ελάχ. Διάσταση</b>	<b>Πραγματοποιούμενη επιφάνεια ή διάσταση</b>
1	Ανεμοφράκτης	2,00*3,00	2,20*3,85
2	Είσοδος	4,00	4,00
3	Υποδοχή	50+48*0,10=98	98,54
4	Ρεσεψιόν	2,00*2,00	2,40*4,30
5	Γραφείο Διεύθυνσης	10,00	12,69
6	W.C. AMK	Ένα στη στάθμη Εισόδου	Ένα στην στάθμη Εισόδου
7	Κοινόχρηστα W.C.	Ανδρών γυναικών με προθ.	Ανδρών γυναικών με προθ.
	Διαστάσεις W.C.	0,90*1,30	1,10*1,40,1,10*1,60&1,60*1,60
	Διαστάσεις προθαλάμου	1,30*1,50	1,50*2,90&2,60*2,10
8	Χώροι καθαρισμού	Ένας ανά όροφο / πτέρυγα	Μια ανά όροφο / πτέρυγα
		4,50	0,60
9	Λινοθήκες	Μια ανά όροφο / πτέρυγα	57,31
		0,60	
10	Αποθήκη επίπλων	0,40*48=19,20	223,13>12,48
11	Γενικές αποθήκες	0,16*48=7,68	
	Γενική λινοθήκη		
12	Αποθήκη καυσίμων	0,20*48=9,60	
	λεβητοστάσιο		2*18,62=37,24
13	Αποθήκη κλιματισμού	0,20*48=9,60	20,77
14	Ελάχιστη ελεύθερη θέα	6,00	6,50

**Πίνακας 4.: Συνοπτική περιγραφή κτιρίων.**

1	<b>ΘΕΜΕΛΙΩΣΗ</b>	Μεμονωμένα πέδιλα με διασταυρούμενες συνδετήρες δοκούς από οπλισμένο σκυρόδεμα.
2	<b>ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ</b>	Τυπικός σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα (πλάκες, δοκοί, υποστυλώματα)
3	<b>ΤΟΙΧΟΠΟΙΟΙΕΣ</b>	1. ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ: Από δρομική και διπλή ορθοδομική οπτοπλινθοδομική 2. ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ: Από διπλή ορθοδομική οπτοπλινθοδομή με ενδιάμεση θερμομονωτική πλάκα τύπου wall mate και κατά θέσεις τελική επένδυση με έγχρωμα διακοσμητικά συμπαγή τούβλα.
4	<b>ΔΑΠΕΔΑ</b>	1. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ: Στους κοιμόχρηστους χώρους (υποδοχή κλπ) μάρμαρα ή κεραμικά πλακίδια και στους χώρους διαμονής των πελατών κεραμικά πλακίδια. 2. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ: Οι εξωτερικοί χώροι θα επιστρωθούν με ανάγλυφα πλακίδια και με πλάκες από διάφορα υλικά (φυσικοί ή τεχνικοί λίθοι).
5	<b>ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>	1. ΛΟΥΤΡΑ: Τα δάπεδα των λουτρών θα επιστρωθούν με πλακίδια και οι τοίχοι θα επενδυθούν με πλακίδια. 2. ΚΟΥΖΙΝΕΣ: Τα δάπεδα θα επιστρωθούν με πλακίδια, σε ύψος εξήντα εκ. από πολυσκεύος (ψυγείο, εστίες, νεροχύτης) οι τοίχοι θα επιστρωθούν με πλακίδια ενώ τα ντουλάπια θα είναι απ'οξύλο ή άλλο υλικό καλής ποιότητας (MDF ή άλλο).
6	<b>ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ</b>	1. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ: Τα εσωτερικά κουφώματα θα είναι πρεσσαριστά. 2. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ: Τα εξωτερικά κουφώματα θα είναι ανοιγόμενα με παντζούρια από ξύλο ή από συνθετικό υλικό.
7	<b>ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ</b>	1. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ: Τα εσωτερικά επιχρίσματα θα είναι τριπτά τριβιδιστά. 2. Εξωτερικά : Θα είναι τριπτά και κατά θέσεις τύπου ψιλού σαγρέ

8	<b>ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ</b>	<p>ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ: Πλαστικά επί τοίχου, Πλαστικά σπατουλαριστά, υδροχρώματα (ταβάνια), βερνίκια (ξύλινες επιφάνειες) και ελαιοχρώματα (μεταλλικές επιφάνειες).</p> <p>ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ: Χρωματισμοί τύπου Ρελιεφ.</p>
9	<b>ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ΜΟΝΩΣΗ ΔΩΜΑΤΟΣ: Η μόνωση του δώματος θα γίνει για μεν την θερμότητα με χρήση πολυμερών υλικών σε πλάκες για δε την υγρασία με χρήση πλαστικών μεμβρανών ή ασφαλτοπιλιμάτων κάτω από την τελική επίστρωση η οποία θα είναι πλάκες ή κεραμίδια κολυμβητά.</li> <li>2. ΣΤΕΓΗ: Μονόριχτες στέγες από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος με τα μονωτικά που περιγράφησαν πιο πριν θα επικαλύπτουν τους χώρους διαμονής πελατών. Από τους χώρους αυτούς οι κουζίνες και τα λουτρά (του Α' ορόφου) θα επιστεγάζονται από οριζόντια πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Οι χώροι επάνω από τις κουζίνες και τα λουτρά (που σύμφωνα με τη μελέτη θα έχουν ύψος από 1.15 προς την πλευρά του δωματίου έως 1.80 και θα βρίσκονται μεταξύ οριζόντιας και κεκλιμένης πλακών) δεν θα είναι επισκέψιμοι από τα διαμερίσματα αλλά από το δώμα και προορίζονται για να εγκατασταθούν εκεί: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Τα Μπόιλερς των ηλιακών ώστε να μην είναι ορατά από το ευρύτερο περιβάλλον.</li> <li>2. Τα κλιματιστικά μηχανήματα τα οποία θα κλιματίζουν κάθε διαμέρισμα και το υποκείμενο του στο ισόγειο.</li> <li>3. Ηλεκτρικούς θερμοσίφωνες εναλλακτικής λειτουργίας.</li> </ol> </li> </ol>



10	<b>ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ</b>	<p>1. ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ: Το κύριο χαρακτηριστικό τους είναι ότι θα είναι συνήθη φυτά της περιοχής. Θα διατηρηθούν όσα ελαιόδεντρα υπάρχουν στο οικόπεδο και δεν εκριζωθούν για την κατασκευή των κτιρίων και του στενού περιβάλλοντος τους.</p> <p>2. ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ: Το στενό περιβάλλον των κτιρίων θα πλακοστρωθεί με πλάκες φυσικών ή τεχνικών λίθων για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας.</p> <p>Επίσης με αντιολισθητικές πλάκες θα επιστρωθεί ο χώρος πέριξ της πισίνας.</p>
		<p>3. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ: Δεν προβλέπονται ιδιαίτερες εργασίες διαμορφώσεων. Δεν θα γίνουν επεμβάσεις στο οικόπεδο που δεν αναπτύσσεται προς το παρόν η μονάδα πέραν του συνήθους καλλωπισμού και περίφραξης.</p>
11	<b>ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>	<p>1. ΘΕΡΜΑΝΣΗ: Κεντρική θέρμανση σε αυτονομίες λειτουργίας κατά διαμέρισμα και κεντρικό έλεγχο από αισθητήρες χρόνου και θερμοκρασίας.</p> <p>2. ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ: Κεντρικός κλιματισμός σε ότι αφορά τους κοινόχρηστους χώρους (Είσοδος, υποδοχή κλπ) και αυτόνομα κλιματιστικά ανά διαμέρισμα με έλεγχο της λειτουργίας τους από το διαμέρισμα και κεντρικά.</p> <p>3. ΥΔΡΕΥΣΗ:</p> <p>3.1. Σε κάθε διαμέρισμα θα παρέχεται κρύο νερό από το δίκτυο του οικισμού υπό πίεση κατάλληλο για πόση.</p> <p>Σε κάθε διαμέρισμα θα παρέχεται ζεστό νερό από τους ηλιακούς με συμπλήρωση από ηλεκτρικούς θερμοσίφωνες όταν δεν υπάρχει επαρκής ηλιοφάνεια. Η εναλλαγή θα γίνεται αυτόματα χωρίς ειδικούς χειρισμούς από τους πελάτες.</p> <p>4. ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ: Η μονάδα θα συνδεθεί με τριφασική παροχή. Τα διαμερίσματα θα τροφοδοτούνται με μονοφασικό ρεύμα και καθένα θα έχει υποπίνακα εφοδιασμένο με ειδικό αυτόματα διακόπτη αποφυγής ηλεκτροπληξίας. Η τάση θα είναι</p>

		<p>220 V. Στα λουτρά δεν θα υπάρχουν πρίζες.</p> <p>5. ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΗ ΣΥΝΔΕΣΗ: Κάθε διαμέρισμα θα διαθέτει τηλεφωνική συσκευή με δυνατότητα αυτόματης πρόσβασης σε εξωτερική της μονάδας χωρίς διαμεσολάβηση υπαλλήλου αλλά μέσω τηλεφωνικού κέντρου το οποίο θα βρίσκεται στον χώρο της ρεσεψιόν. Το δίκτυο του ΟΤΕ στην περιοχή είναι ήδη ψηφιακό και λειτουργεί χωρίς προβλήματα, οι εξωτερικές γραμμές του τηλεφωνικού κέντρου θα είναι τόσες ώστε η πρόσβαση σε αυτές να είναι εύκολη χωρίς μακρόχρονες αναμονές. Ο αριθμός τους εξαρτάται από τον ΟΤΕ.</p> <p>6. ΤΕΧΝΗΤΟΣ ΑΕΡΙΣΜΟΣ:</p> <p>6.1. ΛΟΥΤΡΩΝ: Όλα τα λουτρά αερίζονται με φυσικό τρόπο.</p> <p>W.C. Η κοινόχρηστη μονάδα στο υπόγειο του κτιρίου Α θα αερίζεται με τεχνητό αερισμό που θα συμπληρώνει τον φυσικό. Η λειτουργία θα είναι αυτόματη (έναρξη με την αφή φώτων, παύση με χρονοδιακόπτη μετά από συγκεκριμένο χρόνο μετά την σβέση φώτων, συνεχής λειτουργία κατά τις ώρες αιχμής).</p>
--	--	--

### B.1.2 Αναλυτικός Προϋπολογισμός Κόστους Κτιριακών Εγκαταστάσεων

α/α	Είδος	Μονάδα Μετρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δαπάνη	
					Μερική	Ολική
	Α. ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ					
1	Προεργασίες (καθαρισμοί κλπ)	Αποκ.	1,00	200.000	200.000	
2	Εκσκαφή θεμελίων ημιβραχώδης	M3	3429,80	2.000	6.859.600	
3	Επίχωση με προϊόντα εκσκ.	M3	1939,30	500	969.650	
4	Επίχωση με 3Α	M3	268,00	5.500	1.474.000	9.503.250
	Β. ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ					
5	Σκυρόδεμα B160 (καθαριστ.)	M3	128,04	18.000	2.304.720	
6	Ελαφρά οπλισμ. Σκυρ/μα	M3	300	21.000	6.300.000	
7	Σκυρόδεμα B225	M3	1.350	28.000	37.800.000	
8	Ευλότυποι χυτών κατασκ.	M3	1350	12.000	16.200.000	
9	Ευλοτ. Εμφανούς σκυρ/τος	M2	396,63	2.500	994.075	
10	Σιδηρούς οπλισμός St III	Kg	182.250	180	32.805.000	96.403.795
	Γ. ΤΟΙΧΟΠΟΙΟΙΕΣ					
11	Λιθοδομές με κοινούς λίθους	M2	123,75	23.000	2.846.250	
12	Πλινθοδομές δρομικές	M2	628,58	2.800	1.760.024	
13	Πλινθοδομές μπατικές	M2	1546,25	5.600	8.659.000	
14	Πλινθοδομές διακοσμητικές	M2	384,89	8.500	3.271.523	
15	Ζώνες τοιχοποιιών δρομικές	M.M.	474,40	2.800	1.328.320	
16	Ζώνες τοιχοποιϊετικές μπατικές	M.M.	1.223,8	5.600	6.853.280	
17	Ζώνες λιθοδομών	M.M.	27,50	8.000	220.000	24.938.397
	Δ. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ					
18	Επιχρίσματα τριπτά	M2	7269,11	2.500	18.172.763	
19	Τσιμεντοκονιάσματα	M2	330,00	4.000	1.320.000	19.492.763
	Ε. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ					
20	Με πλακίδια πορσελάνης	M2	392,50	11.000	4.317.500	
21	Σοβετεπιά	M2	820,69	2.500	2.051.726	
22	Με φυσικούς λίθους	M2	153,00	25.000	3.825.000	
23	Με ξύλο	M2	22,50	12.500	281.250	10.475.476
	ΣΤ. ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ					
24	Δωμάτια (πλακίδια)	M2	598,56	11.000	6.584.160	

25	Διάδρομοι (πλακίδια)	M2	183,00	8.500	1.555.500	
26	Μπαλκόνια, κοινόχρηστα (πλακίδια)	M2	472,91	10.000	4.729.100	
27	Υποδοχή (Μαρμαρόπλακες)	M2	118,26	30.000	3.547.800	
28	Δάπεδα υπογείου	M2	520,00	6.500	3.380.000	
29	Λουτρά (πλακίδια)	M2	106,82	12.000	1.281.840	21.078.400
	Z. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ					
30	Πόρτες πρως. Επενδυμ.	M2	475,20	42.000	19.958.400	
31	Πόρτες ταμπλαδοτές από ξύλο	M2	50,60	65.000	3289.000	
32	Υαλοστάσια από ξύλο	M2	194,77	28.000	5.453.560	
33	Εξώφυλλα Γαλλικά ξύλινα	M2	127,92	36.000	4.605.120	
34	Σιδηρές πόρτες/παράθυρα	M2	13,20	35.000	462.000	
35	Πυράντοχες μονοφ. Πόρτες	TEM	10,00	110.000	1.100.000	34868.080
	H. ΝΤΟΥΛΑΠΙΑ					
36	Ντουλάπες υπνοδωματίων	M2	87,78	45.000	3.950.100	
37	Ντουλάπια κουζίνας	M.M.	60,00	65.000	3.900.000	7.850.100
	Θ. ΜΟΝΩΣΕΙΣ-ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ					
38	Θερμουγρομόνωση δώματος	M2	447,00	7.000	3.129.000	
39	Θερμομόνωση εξωτ. Τοίχων	M2	1159,69	1.450	1.681.547	
40	Υγρομόνωση δαπ. Υπογείων	M2	520,00	1.500	780.000	5.590.547
	I. ΜΑΡΜΑΡΙΚΑ					
41	Κατώφλια, στηθαία, ποδιές κουφ. & μπαλκονιών	M.M.	377,20	3.000	1.131.600	
42	Μαρμαρόστρωση κλιμάκων	M.M.	139,30	18.000	2.507.400	
43	Σκαλομέρια	ΖΕΥΓ.	36,00	8.000	288.000	3.927.000
	ΙΑ. ΥΑΛΟΠΗΝΑΚΕΣ					
44	Απλοί	M.M.	52,80	4.000	211.200	
45	Διπλοί θερμομονωτικοί	M.M.	194,77	10.000	1.947.700	2.158.900
	ΙΒ. ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ					
46	Διαδοκιδωτή πέργκολα από δοκούς οπλισμ. σκυρ/τος	M2	96,00	25.000	2.400.000	
47	Διαδοκιδωτή πέργκολα από ξύλινες δοκούς		186,94	18.000	3.364.920	5.764.920

	ΙΓ. ΣΤΗΘΑΙΑ					
48	Στηθαία εξωστόν ύψους 0,60μ.	M.M.	159,20	5.000	796.000	
49	Στηθαία δώματος ύψους 0,30 μ.	M.M.	259,00	4.000	1.036.000	
50	Σιδ. Κικλίδωμα	M.M.	159,20	11.000	1.751.200	3.583.200
	ΙΔ. ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ					
51	Υδροχρωματισμοί απλοί	M2	2227,50	900	2.004.750	
52	Πλαστικά επί τοίχου	M2	1377,60	2.100	2.892.960	
53	Πλαστικά σπατουλαριστά	M2	1567,01	3.500	5.484.518	
54	Ρελιέφ	M2	2097,00	4.000	8.388.000	
55	Ντουκοχρώματα	M2	590,20	5.000	2.951.000	
56	Λούστρα/Βερνικοχρώματα	M2	2132,72	6.000	12.796.347	34.517.575
	ΙΕ. ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚ. ΕΡΓΑΣΙΕΣ					
57	Τζάκι με καπνοδόχο	ΑΠΟΚ.	1,00	1.500.000	1.500.000	
58	Έπιπλα (πλυκουζινάκια)	ΤΕΜ	20,00	123.200	2.464.000	
59	Κλειδαριές και πόμολα	ΤΕΜ.	1117,00	850	949.450	4.913.450
	ΙΣΤ. ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ					
60	Πλήρες σετ λουτρού & w.c.	ΛΟΥΤΡΟ	20,00	300.000	6.000.000	
61	Νεροχ. & μπαταρία κουζίνας	ΑΠΟΚ.	20,00	80.000	1.600.000	7.600.000
	ΙΖ. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ					
62	Υδραυλική λουτρού & w.c.	ΑΠΟΚ.	20,00	150.000	3.000.000	
63	Υδραυλική κουζίνας	ΑΠΟΚ.	20,00	60.000	1.200.000	
64	Ύδρευση κεντρική	ΑΠΟΚ.	2,00	350.000	1.300.000	5.500.000
65	Αποχέτευση (ολόκληρου)	ΑΠΟΚ.	1,00	500.000	500.000	500.000
	ΙΗ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΕΙΣ					
66	Συνήθης ηλεκτρική εγκα/ση	M2/ΚΑΤ.	1117,00	2.000	2.234.000	2.234.000
	ΙΘ. ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑ-ΜΕΛΕΤΕΣ ΜΗΧ/ΚΟΥ					
67	Έξοδα έκδοσης Οικ. Άδειας	ΑΠΟΚ.		2.500.000	2.500.000	
68	Αμοιβές Μηχανικών (Μελέτες – Επίβλεψη του έργου)	ΑΠΟΚ.		8.500.000	8.500.000	11.000.000
					<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>311.899.852</b>

## 2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### Ειδικός Μηχανολογικός Εξοπλισμός

#### Β.2.1. Τηλεφωνικό Κέντρο

#### Προϋπολογισμός Τηλεφωνικού Κέντρου

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	ΨΗΦΙΑΚΟ ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	Τεμ.	1	1.317.000	1.317.000	
2	ΜΟΝΑΔΑ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΕΚΤΥΠΩΤΗ	Τεμ.	1	66.000	66.000	
3	ΜΟΝΑΔΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΠΑΛΜΩΝ	Τεμ.	1	100.000	100.000	
4	ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΣΚΕΥΗ ΚΟΝΣΟΛΑ	Τεμ.	1	117.000	117.000	
5	ΑΠΛΗ ΣΥΣΚΕΥΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	Τεμ.	30	7.500	225.000	
6	ΕΚΤΥΠΩΤΗΣ EPSON LX300	Τεμ.	1	65.000	65.000	
7	ΚΑΤΑΝΕΜΗΤΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΝ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Τεμ.		150.000	150.000	
8	FAX ΚΟΙΝΟΥΤ ΧΑΡΤΙΟΥ SAMSUNG SF-5600	Τεμ.	1	450.000	450.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>2.490.000</b>

## **B.2.2. Εγκατάσταση Κλιματισμού – Θέρμανσης**

### **Προϋπολογισμός Κλιματισμού**

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	FUNAI FC 90 CH	Τεμ.	17	430.000	7.310.000	
2	FUNAI FC 120 CH	Τεμ.	12	450.000	5.400.000	
3	AIR BEST USA EC60/2006	Τεμ.	3	1.350.000	4.050.000	
4	CASALS BD 33/25 T6K	Τεμ.	1	750.000	750.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>17.510.000</b>

## **B.2.3. Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός**

### **Προϋπολογισμός Λοιπού Μηχανολογικού Εξοπλισμού**

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ H/M εξοπλισμός	ΑΠΟΚ.	1,00	4.700.000	4.700.000	4.700.000
2	ΚΟΛΥΜΒΙΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ H/M εγκατάσταση	ΑΠΟΚ.	1,00	9.000.000	9.000.000	9.000.000
3	Υ. ΠΟΠΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ Ηλιακοί συλλέκτες	Τεμ.	10,00	180.000	1.800.000	1.800.000
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>15.500.000</b>

## **Ανακεφαλαίωση Κόστους Μηχανολογικού Εξοπλισμού**

Α/Α	Είδος	Κόστος
1	Τηλεφωνικό Κέντρο	2.490.000
2	Κλιματισμός – Θέρμανση	17.510.000
3	Λοιπός Μηχ. Εξοπλισμός	15.500.000
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>35.500.000</b>

### 3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

#### Έργα Περιβάλλοντος Χώρου

##### B.3.1. Περιγραφή

**α. ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ:** Το κύριο χαρακτηριστικό τους είναι ότι θα είναι συνήθη φυτά της περιοχής. Θα διατηρηθούν όσα ελαιόδεντρα υπάρχουν στο οικόπεδο και δεν θα εκριζωθούν για την κατασκευή των κτιρίων και του στενού περιβάλλοντος τους.

**β. ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ:** Το στενό περιβάλλον των κτιρίων θα πλακοστρωθεί με πλάκες φυσικών ή τεχνητών λίθων για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας. Επίσης με αντολισθητικές πλάκες θα επιστρωθεί ο χώρος πέριξ της πισίνας

**γ. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ:** Δεν προβλέπονται ιδιαίτερες εργασίες διαμορφώσεων. Δεν θα γίνουν επεμβάσεις στο οικόπεδο που δεν αναπτύσσεται προς το παρόν η μονάδα πέραν του συνήθους καλλωπισμού και περίφραξης.

**δ. ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ:** Τελικός αποδέκτης των λυμάτων θα είναι μονάδα βιολογικού καθαρισμού. Το προϊόν σε νερό θα χρησιμοποιείται για άρδευση. Το σύστημα αγωγών από τα διαμερίσματα έως τον τελικό αποδέκτη θα είναι από σωλήνες PVC 6 ατμ. Με ενδιάμεσα φρεάτια συντήρησης.

Τα οικοδομικά έργα του Βιολογικού καθαρισμού θα περιλαμβάνουν.

Σύστημα μεταφοράς λυμάτων μέχρι το σημείο επεξεργασίας, και απαγωγή των καθαρών μετά της αντλίας διάθεσης στο υπεδάφιο σύστημα. Δίκτυο σωλήνων ποτίσματος.

Αγωγός τροφοδοσίας ρεύματος και στέγαστρο ηλεκτρικού πίνακα σε σημείο συνεχόμενο της μονάδος.

Ανθρωποθυρίδες δεξαμενών με τα καπάκια τους και εξαερισμός.

**ε. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ:** Θα κατασκευαστεί από έτοιμο σκυρόδεμα με λείανση και βαφή των βρεχόμενων επιφανειών.



### Β.3.2. Αναλυτικός Προϋπολογισμός Κόστους Έργων Περιβάλλοντος Χώρου

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
	<b>ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ</b>					
1	Δεξαμενές	ΑΠΟΚ	1	2.500.000	2.500.000	2.500.000
	<b>ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ</b>					
2	Σκυρόδεμα	M3	137	28.000	3.836.000	
3	Ευλότυποι χυτών κατασκευών	M3	87	12.000	1.044.000	
4	Σιδηροί οπλισμοί	KG	6.525	180	1.174.500	
5	Ευλότυποι εμφανούς σκυροδέματος	M2	285	2.500	712.500	
6	Λείανση – βαφή βρεχόμενης επιφάνειας	M2	218	7.500	1.631.250	8.398.250
	<b>Υ. ΛΟΙΠΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>					
7	Διαμόρφωση περιβ. χώρου	M2	2.063	5.000	10.315.000	10.315.000
					<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>21.213.250</b>

#### 4<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

##### Επίπλωση – Εξοπλισμός – Διακόσμηση

##### B.4.1. Επίπλωση Μονάδος

##### Προϋπολογισμός Επίπλων

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	Τραπέζι Συνεργασίας	Τεμ.	1	150.000	150.000	
2	Πολυθρόνες Υποδοχής	Τεμ.	18	50.000	900.000	
3	Τραπεζάκια Υποδοχής	Τεμ.	3	35.000	105.000	
4	Κρεβάτια οξιά	Τεμ.	48	45.000	2.160.000	
5	Στρώματα	Τεμ.	48	15.000	720.000	
6	Κομοδίνα οξιά	Τεμ.	48	30.000	1.440.000	
7	Τουαλέτες με καθρέπτη	Τεμ.	20	50.000	1.000.000	
8	Σκαμπό	Τεμ.	20	20.000	400.000	
9	Πολυθρόνες Δωματίων	Τεμ.	48	45.000	2.160.000	
10	Καρέκλες Δωματίων	Τεμ.	48	25.000	1.200.000	
11	Πάγκοι Αποσκευών	Τεμ.	28	30.000	840.000	
12	Σκαμνιά Λουτρών	Τεμ.	20	5.000	100.000	
13	Καλάθια Αχρήστων	Τεμ.	20	5.000	100.000	
14	Τραπέζια βεράντας	Τεμ.	20	20.000	400.000	
15	Καρέκλες βεράντας	Τεμ.	60	3.000	180.000	
16	Τραπέζια φαγητού	Τεμ.	20	30.000	600.000	
17	Καρέκλες φαγητού Σετ υπαίθριου χώρου	Τεμ.	60	12.000	720.000	
18	Τραπέζια (μπαμπού)	Τεμ.	8	30.000	240.000	
19	Καρέκλες (μπαμπού)	Τεμ.	32	25.000	800.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>14.215.000</b>
	<b>ΚΑΘΑΡΗ ΛΕΙΑ</b>					<b>12.046.610</b>
	<b>ΦΠΑ</b>					<b>2.168.390</b>

**Β.4.2 Εξοπλισμός με Σκεύη Μονάδος****Προϋπολογισμός Σκευών**

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μετρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1.	Κατσαρόλα Ν28 ΙΝΟΧ	Τεμ.	20	15.200	304.000	
2.	Τηγάνι ΙΝΟΧ Ν28	Τεμ.	20	8.500	170.000	
3.	Πιάτο βαθύ φιλοξένια Ι- 200222	Τεμ.	80	360	28.800	
4.	Πιάτο ρηχό φιλοξένια Ι- 210223	Τεμ.	80	365	29.200	
5.	Φλιτσάνι τσαγιού Ι-122222	Τεμ.	80	280	22.400	
6.	Πιρούνι φαγητού ΑΘΗΝΑ	Τεμ.	80	140	11.200	
7.	Μαχάιρι Φαγητού ΑΘΗΝΑ	Τεμ.	80	415	33.200	
8.	Μαχάιρι φαγητού ΑΘΗΝΑ	Τεμ.	80	475	38.000	
9.	Κουτάλι φαγητού ΑΘΗΝΑ	Τεμ.	80	415	33.200	
10.	Κουταλάκι 02-53019	Τεμ.	80	90	7.200	
11.	Μαχάιρι ψωμιού 04-1308	Τεμ.	20	1.700	34.000	
12.	Μαχάιρι καφέ λαβή 08- 496804	Τεμ.	80	155	12.400	
13.	Λαδόξιδο 6 απλό ΙΝΟΧ 2040/24	Τεμ.	20	4.000	80.000	
14.	Ζαχαριέρα 7-1301040	Τεμ.	20	900	18.000	
15.	Φλιτζάνι καφέ Ι-112210	Τεμ.	80	205	16.400	
16.	Πιατάκι	Τεμ.	80	125	10.000	
17.	Πλάκες κοπής 90-331810	Τεμ.	20	1.200	24.000	
18.	Ποτήρι νερού 02-71024	Τεμ.	80	136	10.880	
19.	Ψωμέρα 3-37320 στρογγυλή	Τεμ.	20	340	6.800	
20.	Σαλατιέρα 2 ατόμων	Τεμ.	20	1.700	34.000	
21.	Πιατέλα Ν30-Ι-240030	Τεμ.	20	1.470	29.400	
22.	Σπάτουλα 2 – 52178	Τεμ.	20	890	17.800	
23.	Πηρούνα 2-50015	Τεμ.	20	825	16.500	
24.	Κουτάλα βαθιά 2-51711	Τεμ.	20	980	19.600	
25.	Κουτάλα τρυπητή 2-51711	Τεμ.	20	890	17.800	

26.	Τρίφτης 3-50269	Τεμ.	20	1.600	32.000	
27.	Σουρωτήρι 3 – 50288	Τεμ.	20	1.700	34.000	
28.	Δίσκος φελλού Ν 42	Τεμ.	20	2.855	57.100	
29.	Σκαμπό μπαρ Πάρος 0,80 εκ.	Τεμ.	16	10.600	169.600	
30.	Τηγάνι Ν 26	Τεμ.	20	4.000	80.000	
31.	Μπρίκι Ν 5	Τεμ.	20	1.200	24.000	
32.	Μηχανή καφέ	Τεμ.	1	439.000	439.000	
33.	Αποχρωστής SANTOS Ν 28	Τεμ.	1	450.000	450.000	
34.	Πιατοθήκη	Τεμ.	20	1.675	33.500	
35.	Κρεμέρα 1-92002ΓΑ03	Τεμ.	20	1.195	23.900	
36.	Τσαγιέρα 1-92002ΚΕ03	Τεμ.	20	1.900	38.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>2.405.880</b>

**Β.4.3. Εξοπλισμός με Ιματισμό Μονάδος  
προϋπολογισμός Ιματισμού**

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	ΣΕΝΤΟΝΙ Ν122 ΛΕΥΚΟ 1,60x2,50	Τεμ.	200	1.980	396.000	
2	ΠΡΟΣΟΨΙΑ ΙΜΠΕΡΙΑΛ 0,50X1,00	Τεμ.	100	1.350	135.000	
3	ΠΡΟΣΟΨΙΑ ΙΜΠΕΡΙΑΛ 0070X1,40	Τεμ.	50	2.490	124.500	
4	ΚΟΥΒΕΡΤΕΣ ΑΚΡΙΑ. 1,60X2,40	Τεμ.	50	6.950	347.500	
5	ΜΑΞΙΛΑΡΟΘΗΚΕΣ ΛΕΥΚΕΣ	Τεμ.	400	590	236.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>1.239.000</b>

**Β.4.4.Εξοπλισμός με Ηλεκτρικές Συσκευές****Προϋπολογισμός Ηλεκτρικών Συσκευών Διαμερισμάτων**

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	TV RHILIPS 14 PT1352	Τεμ.	20	63.560	1.271.200	
2	ΚΟΥΖΙΝΑ DAVO 4503	Τεμ.	20	36.450	729.000	
3	ΨΥΓΕΙΟ SIEMENS T14	Τεμ.	20	59.300	1.186.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>3.186.200</b>

#### Β.4.5. Κόστος Οργάνωσης με Η/Υ – Λογισμικό

##### Προϋπολογισμός Η/Υ - Λογισμικού

Α/Α	Είδος	Μονάδα Μέτρ.	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δ α π ά ν η	
					Μερική	Ολική
1	Η/Υ SERVER PLATO	Τεμ.	1	550.000	550.000	
2	Η/Υ ΤΕΡΜΑΤΙΚΟ PLATO	Τεμ.	1	350.000	350.000	
3	ΕΚΤΥΠΩΤΗΣ ΤΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΟΚΙ 320	Τεμ.	1	199.000	199.000	
4	ΕΚΤΥΠΩΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ ΟΚΙ 321	Τεμ.	1	235.000	235.000	
5	ΕΚΤΥΠΩΤΗΣ ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑΣ LASER EPSON 5500	Τεμ.	1	143.000	143.000	
6	UPS ACE CP 1500S	Τεμ.	1	310.000	310.000	
7	ΤΑΜ. ΜΗΧΑΝΗ STAR FISCAL SR-300	Τεμ.	1	275.000	275.000	
8	SINGULAR HOTEL MANAGER	Τεμ.	1	325.000	325.000	
9	SINGULAR PHONE BILLING	Τεμ.	1	80.000	80.000	
10	SINGULAR ON LINE POS	Τεμ.	1	30.000	30.000	
11	SINGULAR EUROFASMA BASE	Τεμ.	1	450.000	450.000	
12	SINGULAR EUROFASMA	Τεμ.	1	250.000	250.000	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>3.197.000</b>

#### Β.4.6. Ανακεφαλαίωση Κόστους Επίπλωσης – Εξοπλισμού – Διακόσμησης

A/A	Είδος	Κόστος
1	Επίπλωση	12.046.610
2	Σκεύη – Μηχανές Bar	2.405.880
3	Ιματισμός Διαμερισμάτων	1.239.000
4	Ηλεκτρικές Συσκευές Διαμερισμάτων	3.186.200
5	Οργάνωση με Η/Υ - Λογισμικό	3.197.000
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>22.074.690</b>

**5<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ****Ανακεφαλαίωση Κόστους Προγράμματος****ΚΟΣΤΟΣ**

	<b>ΕΓΧΩΡΙΟ</b>	<b>ΣΥΝΑΛΛΑ ΓΜΑΤΙΚΟ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
<b>Α. ΟΙΚΟΠΕΔΟ</b>	55.000.000		55.000.000
<b>Β. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>	311,899,852	0	311,899,852
<b>Γ. ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>	0	0	0
<b>Δ. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	21,800,000	0	21,800,000
<b>Ε. ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ</b>	10,315,000	0	10,315,000
<b>ΣΤ. ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ</b>			
- ΚΤΙΡΙΑΚΑ	2,500.000	0	2,500,000
- ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ	4,700,000	0	4,700,000
<b>Ζ. ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ</b>	22,074,690	0	22,074,690
<b>Η. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ</b>	0	0	0
<b>Θ. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ</b>			
- ΚΤΙΡΙΑΚΑ	8,398,250	0	8,398,250
- ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ	9,000,000	0	9,000,000
<b>ΣΤ. ΑΜΟΙΒ. ΟΙΚ/ΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>	1,000,000	0	9,312,208
<b>ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ</b>	8,312,208		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>400,000,000</b>	<b>0</b>	<b>400,000,000</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>455,000,000</b>	<b>0</b>	<b>400,000,000</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>			<b>455,000,000</b>



**6<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ****Χρηματοδότηση Κόστους Προγράμματος**

	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΠΟΣΑ</b>	<b>ΠΟΣΑ ΒΑΣΕΙ Ν 2601/98</b>
<b>Α. ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ</b>		
1) ΟΙΚΟΠΕΔΟ	55,000,000	
2) ΜΕΤΡΗΤΑ	340,000,000	
3) ΕΚΤΕΛΕΣΜΕΝΟ ΕΡΓΟ		0
<b>ΣΥΝ. ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ</b>	<b>395,000,000</b>	<b>340,000,000</b>
<b>Β. ΞΕΝΑ ΜΑΚΡΟΠ/ΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
1) ΔΑΝΕΙΑ ΤΡΑΠΕΖΩΝ	0	
<b>ΣΥΝ. ΞΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Γ. ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ Ν. 1892/90</b>	<b>400,000,000</b>	<b>60,000,000</b>
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧ/ΣΗΣ %            15,00		
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>455,000,000</b>	<b>400,000,000</b>

## **Τ ΜΕΡΟΣ**

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

#### **1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

##### **Οικονομικά Στοιχεία**

Στο κεφάλαιο αυτό της Μελέτης θα παρατεθούν με κάθε λεπτομέρεια όλα τα στοιχεία τα οποία κρίνονται απαραίτητα για να εκτιμηθεί κατά πόσο η προτεινόμενη για υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 2601/98 επένδυση θεωρείται βιώσιμη ή όχι.

Η ανάλυση θα περιλαμβάνει αναλυτικά τα έσοδα και τα έξοδα που θα πραγματοποιεί η Μονάδα σε ετήσια βάση και λεπτομερώς για κάθε ένα από τα πρώτα έτη λειτουργίας της.

Για να εξετάσουμε καλύτερα την προτεινόμενη για υπαγωγή στο Ν. 2601/98 επένδυση θα ανακεφαλαιώσουμε τα όσα σε προηγούμενα κεφάλαια αυτής της μελέτης αναφέρθηκαν.

#### **Γ.1.1 ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

**ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ:** Η Μονάδα είναι θεωρητικά 48 κλινών αλλά υπάρχει η δυνατότητα για προσθήκη μιας επιπλέον κλίνης ανά διαμέρισμα εφ' όσον τούτο ζητηθεί.

**ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ:** Η Επιχείρηση λόγω τάξεως και μεσαίου (για την περιοχή) μεγέθους θα κάνει προσπάθεια να παρέχει όλες τις Ξενοδοχειακές υπηρεσίες δηλαδή διανυκτερεύσεις, πρωινά, κυλικείο Μπαρ προκειμένου κατ' αυτό τον τρόπο να προσπορίζεται όσο το δυνατόν μεγαλύτερα έσοδα από κάθε δυνατή πηγή προκειμένου να είναι οικονομικά βιώσιμη και ανταγωνιστική στο χώρο της.

Η Μονάδα θα λειτουργεί για χρονικό διάστημα εννέα μηνών ετησίως δηλαδή από αρχές Μαρτίου μέχρι μέσα Νοεμβρίου για το χρονικό διάστημα δηλαδή που διαρκεί η Τουριστική περίοδος στην Περιοχή Στούπας και ειδικά για τους επισκέπτες που διακινούνται μέσω Τουριστικών Πρακτορείων.

#### **Γ.1.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**

Όλες οι δραστηριότητες της Μονάδας θα κατευθύνονται και θα συντονίζονται από τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας τηρουμένων των όσων προβλέπονται από τη Νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών και από το καταστατικό της επιχείρησης. Την επιχείρηση θα διοικεί Διοικητικό Συμβούλιο στο οποίο θα μετέχουν εκτός

από εκπροσώπους των Μετόχων και άτομα καταξιωμένα και με εμπειρία στο χώρο που δραστηριοποιείται η επιχείρηση και στο χώρο των Επιχειρήσεων γενικά.

Η μονάδα σαν Οικογενειακή Επιχείρηση θα απασχολεί για τις ανάγκες της 4 άτομα από τα οποία 3 θα είναι από την Οικογένεια του επενδυτή δηλαδή ο ίδιος με την σύζυγό του την κόρη του και 1 ακόμη άτομο για την κάλυψη των αναγκών του Λογιστηρίου με μερική απασχόληση.

Οι απασχολούμενοι θα καλύψουν τις ανάγκες της επιχείρησης στα πιο κάτω τμήματα:

- Διεύθυνση
- Υποδομή - Θυρωρείο
- Πρωινά - Μπαρ
- Υπνοδωμάτια
- Λογιστήριο

Εκ των ατόμων που θα απασχολούνται στην μονάδα υπολογίζονται μισθοί για τους απασχολούμενους στην Υποδοχή (Reception) της μονάδας, στα υπνοδωμάτια, και στο Λογιστήριο.

Οι πιο πάνω θέσεις εργασίας θα καλυφθούν από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες εκτός της θέσεως του λογιστή που θα καλυφθεί με σύμβαση έργου από εξωτερικό συνεργάτη. Για λόγους όμως συντηρικότητας των αποτελεσμάτων υπολογίζονται μισθοί και για τους ίδιους τους εταίρους. Να σημειωθεί ότι την λειτουργία του μπαρ θα αναλάβει ο εκ των ιδιοκτητών Χ που έχει εμπειρία στον τομέα αυτό λόγω της μέχρι σήμερα ενασχόλησής του στην οικογενειακή των επιχείρηση στην Γερμανία. Η σχηματική απεικόνιση όλων των πιο πάνω φαίνεται στο οργανόγραμμα της επιχείρησης που παρατίθεται πιο κάτω.

#### ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ



### Γ.1.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Όπως αναλύθηκε διεξοδικά στο κεφάλαιο με τα τεχνικά στοιχεία το κόστος επέκτασης της Μονάδος συνοψίζεται ως ακολούθως:

#### ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

	ΚΟΣΤΟΣ		
	ΕΓΧΩΡΙΟ	ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΟ	ΣΥΝΟΛΟ
A. ΟΙΚΟΠΕΔΟ	55,000,000		55,000,000
B. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	311,899,852	0	311,899,852
Γ. ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	0	0	0
Δ. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	21,800,000	0	21,800,000
Ε. ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	10,315,000	0	10,315,000
ΣΤ. ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ			
- ΚΤΙΡΙΑΚΑ	2,500,000		2,500,000
- ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ	4,700,000	0	4,700,000
Z. ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ	22,074,690	0	22,074,690
Η. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	0	0	0
Θ. ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ			
- ΚΤΙΡΙΑΚΑ	8,398,250		8,398,250
- ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ	9,000,000	0	9,000,000
ΣΤ. ΑΜΟΙΒ. ΟΙΚΟΝ/ΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	1,000,000	0	9,312,208
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	8,312,208	0	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	400,000,000	0	400,000,000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		0	400,000,000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	455,000,000	0	455,000,000

Δεν υπολογίζεται στο κόστος της επένδυσης η αξία του οικοπέδου που αποτελεί συνεισφορά των επενδυτών και φορέων της επένδυσης.

#### Γ.1.4 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Η Επιχειρηματική απόφαση για την χρηματοδότηση του Επενδυτικού έργου ελήφθη με κριτήρια ελαχιστοποίησης των χρηματοοικονομικών επιβαρύνσεων της επιχείρησης κατά την διάρκεια λειτουργίας της καθώς και μεγιστοποίησης του οφέλους που θα προκύψει σαν αποτέλεσμα της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Για τον λόγο αυτό ελήφθη η απόφαση για την πραγματοποίηση της επένδυσης να χρησιμοποιηθούν μόνο οι δύο από τις τρεις πηγές Κεφαλαίων που προβλέπονται. Δηλαδή ίδια Κεφάλαια, και η επιχορήγηση που προβλέπεται βάσει του Ν. 2601/98.

Το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης απεικονίζεται κατωτέρω:

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			
		ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΠΟΣΑ	ΠΟΣΑ ΒΑΣΕΙ Ν. 2601/98
Α. ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ			
1) ΟΙΚΟΠΕΔΟ	55,000,000		
2) ΜΕΤΡΗΤΑ	340,000,000		
3) ΕΚΤΕΛΕΣΜΕΝΟ ΕΡΓΟ	0		
ΣΥΝ. ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ		395,000,000	340,000,000
Β. ΞΕΝΑ ΜΑΚΡΟΠ/ΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
1) ΔΑΝΕΙΑ ΤΡΑΠΕΖΩΝ	0		
ΣΥΝ. ΞΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		0	0
Γ. ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ Ν. 1892/90	400,000,000	60,000,000	60,000,000
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧ/ΣΗΣ %	15.00		
ΣΥΝΟΛΟ		455,000,000	400,000,000

### Γ.1.5 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Η επιχείρηση εκτός από τα κεφάλαια που πρέπει να διαθέσει για την πραγματοποίηση της επένδυσης για να είναι σε θέση να λειτουργήσει απρόσκοπτα και επιτυχώς θα πρέπει να εξεύρει πηγές κεφαλαίων που θα της εξασφαλίζουν το αναγκαίο κεφάλαιο για να λειτουργήσει, δηλαδή για να μπορέσει να αντιμετωπίσει δαπάνες όπως εργατικά, ΔΕΗ, να χορηγήσει πιστώσεις στην πελατεία της κλπ. Η μέχρι τώρα επιχειρηματική δραστηριότητα και εμπειρία των φορέων της επένδυσης έχει δείξει στην πράξη την σπουδαιότητα των Κεφαλαίων κίνησης για την ομαλή λειτουργία της επιχείρησης και τους οδήγησε στην απόφαση να χρηματοδοτήσουν εξ ολοκλήρου με δικά τους κεφάλαια το Κεφάλαιο Κίνησης που θα απαιτηθεί και προσδιορίζεται λεπτομερώς στον πίνακα της επόμενης σελίδας.

	ΗΜΕΡΕΣ					
	ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ
	ΕΤΟΣ					
ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΓΙΑ:						
1. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	30	562,811	562,811	562,811	562,811	562,811
2. ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΥΛΙΚΩΝ	30	81,120	83,554	86,060	88,642	91,301
3. ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	30	319,533	322,829	492,891	496,388	499,989
4. ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΛΑΤΕΙΑ	15	1,011,167	1,041,502	1,072,747	1,104,929	1,138,071
5. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	20	2,545,640	2,622,009	2,700,669	2,781,690	2,865,140
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>4,520,271</b>	<b>4,632,705</b>	<b>4,915,178</b>	<b>5,034,459</b>	<b>5,157,311</b>

Τρόπος Χρηματοδότησης

ΗΜΕΡΕΣ

ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ 1<sup>ο</sup> ΕΤΟΣ 2<sup>ο</sup> ΕΤΟΣ 3<sup>ο</sup> ΕΤΟΣ 4<sup>ο</sup> ΕΤΟΣ 5<sup>ο</sup> ΕΤΟΣ  
ΕΤΟΣ

- ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

α. ΑΥΤΟΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ 112,434 282,473 119,281 122,859

β. ΝΕΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΦΟΡΕΑ 4,520,271

ΞΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

α. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ

β. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ 0 0 0 0 0

Οι Πιστώσεις προς την πελατεία υπολογίζονται ότι θα παρέχονται κυρίως προς τους οργανωμένα κινούμενους πελάτες.

## Γ.1.6 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Στο κεφάλαιο αυτό θα προσδιορισθούν τα οικονομικά αποτελέσματα που προσδοκούνται από τη λειτουργία της επιχείρησης και θα εξετασθεί η βιωσιμότητα αυτής.

### Παραδοχές Προσδιορισμού Οικονομικών Αποτελεσμάτων

1. Η Τιμολόγηση των καθαρά Ξενοδοχειακών Υπηρεσιών (διανυκτερεύσεων και πρωινών θα γίνει στα επίπεδα των τιμών που έχουν εγκριθεί από τον ΕΟΤ και το ΞΕΕ για μονάδες αναλόγου επιπέδου προσφερομένων Υπηρεσιών της περιοχής καθώς και με βάση τα δεδομένα που έχουν διαμορφωθεί στην αγορά.

Συγκεκριμένα οι Τιμές των Ξενοδοχειακών Υπηρεσιών έχουν ως εξής:

Τιμές ανά κλίνη.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΙΑΝ/ΣΗ	ΔΙΑΝ/ΣΗ
	Διαμ. 1 Χωρών	Διαμ. 2 Χωρών
ΜΕΣΗ		
ΜΑΡΤΙΟΣ-ΙΟΥΝΙΟΣ ΚΑΙ 21 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - 15 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ	15.000	20.000
ΥΨΗΛΗ		
ΙΟΥΛΙΟ ΕΩΣ 20 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ	20.000	30.000

Για τον προσδιορισμό των Οικονομικών Αποτελεσμάτων υπολογίζονται κατανάλωση ημερησίως κατ' άτομο για τα πρωινά και το Κυλικείο - Μπαρ δηλαδή ποτά οινοπνευματώδη και μη γλυκά παγωτά κλπ. ως εξής.

Στο μπαρ θα προσφέρονται επίσης κρύο πιάτο ποικιλίες κλπ.



ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΥΛΙΚΕΙΟ - ΜΠΑΡ	ΠΡΩΙΝΑ
ΜΕΣΗ		
ΜΑΡΤΙΟΣ-ΙΟΥΝΙΟΣ ΚΑΙ 21 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - 15 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ	700	1.000
ΥΨΗΛΗ		
ΙΟΥΛΙΟ ΕΩΣ 20 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ	1.000	1.200

Για τις λοιπές προσφερόμενες από την Μονάδα Υπηρεσίες όπως τηλέφωνο, αλλά και για προμήθειες προσφερομένων υπηρεσιών εκτός Μονάδας όπως επισκέψεις αρχαιολογικών χώρων εκδρομών κλπ. υπολογίζεται έσοδο ανά άτομο ημερησίως 300 δρχ. για την υψηλή περίοδο και 200 δρχ. για την μέση.

Η ζήτηση των υπηρεσιών της μονάδας υπολογίζεται με μέση πληρότητα κατά το διάστημα της εννιάμηνης λειτουργίας 46,2% ποσοστό χαμηλότερο της εκτιμώμενης για το 1997 πληρότητας των μονάδων της Μεσσηνιακής Μάνης που υπολογίζεται από παράγοντες της περιοχής σε 70% σύμφωνα με τη μέχρι σήμερα εμπειρία.

Η πληρότητα αναλύεται ως εξής.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %
ΜΕΣΗ	
ΜΑΡΤΙΟΣ-ΙΟΥΝΙΟΣ ΚΑΙ 21 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - 15 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ	40%
ΥΨΗΛΗ	
ΙΟΥΛΙΟ ΕΩΣ 20 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ	60%

Η εκτίμηση της πληρότητας είναι συντηρητική διότι δεν λαμβάνει υπ' όψιν παράγοντες όπως τη μεγάλη αύξηση των πτήσεων Charter των τελευταίων ετών που έχουν αποτελέσει τον κύριο παράγοντα Τουριστικής ανάπτυξης και άλλων περιοχών όπως η Κρήτη, η Κέρκυρα, η Ζάκυνθος, η Κεφαλονιά κ.ά., αλλά στηρίζεται στα υπάρχοντα στοιχεία ζήτησης στα οποία οι ημεδαποί αποτελούν την κύρια πελατεία της οποίας βασικά χαρακτηριστικά

είναι η μεγάλη χρονική συγκέντρωση μέσα σε διάστημα 2 μηνών του έτους και η μεμονωμένη κίνηση των πελατών η οποία δυσκολεύει τον προγραμματισμό των επιχειρήσεων.

Υπολογίζεται επίσης αύξηση της πληρότητας ετησίως 3% για την υψηλή περίοδο, 2% για την μέση περίοδο για λόγους καθιέρωσης της μονάδος στον Κλάδο καθώς και διότι η μονάδα με το μέγεθος που έχει καθώς και με την ποιότητα των προσφερομένων από αυτή υπηρεσιών που αυτή φιλοδοξεί να προσφέρει καθιστά ευχερέστερη την συνεργασία της με οργανωμένα Τουριστικά πρακτορεία όσο και για λόγους ετήσιας αύξησης των προσελκυσμένων στην περιοχή επισκεπτών.

Για την κατανάλωση του Μπαρ υπολογίζεται συντελεστής των διανυκτερευόντων ατόμων 0,5 λόγω του ότι η Μονάδα λόγω της φύσεώς της δεν θα εξυπηρετεί όλους τους διανυκτερεύοντες πελάτες της.

Με βάση τα όσα προηγούμενα αναφέρθηκαν επιχειρείται πιο κάτω η εκτίμηση των αναμενόμενων οικονομικών αποτελεσμάτων της Μονάδας για την επόμενη πενταετία.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 1<sup>οο</sup> ΕΤΟΥΣ

### 1) ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΗΜΕΡΕΣ	ΤΙΜΗ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΕΣΟΔΑ
<b>ΥΨΗΛΗ (1/7 - 20/9)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	80	20,000	60	11,520,000
Διαμερ. Τρίκλινα	8	80	30,000	60	11,520,000
<b>ΜΕΣΗ (1-3/30-6 &amp; 20-9/15-11)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	178	15,000	40	12,816,000
Διαμερ. Τρίκλινα	8	178	20,000	40	11,392,000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>47,248,000</b>

### 2) ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΤΟΜΑ				
ΥΨΗΛΗ	10	80	1,200	60	576,000
ΜΕΣΗ	10	178	1,000	40	712,000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>1,288,000</b>

### 3) ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ					
ΥΨΗΛΗ	20	80	1,000	60	960,000
ΜΕΣΗ	20	178	700	40	996,800
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>1,956,800</b>

### 4) ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

					420,000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ</b>					<b>50,912,800</b>

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 2<sup>ο</sup> ΕΤΟΥΣ

### 1) ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΗΜΕΡΕΣ	ΤΙΜΗ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΕΣΟΔΑ
ΥΨΗΛΗ (1/7 - 20/9)					
Διαμερ. Δίκλινα	12	80	20,000	60	11,865,600
Διαμερ. Τρίκλινα	8	80	30,000	60	11,865,600
ΜΕΣΗ (1-3/30-6 & 20-9/15-11)					
Διαμερ. Δίκλινα	12	178	15,000	41	13,200,480
Διαμερ. Τρίκλινα	8	178	20,000	41	11,733,760
ΣΥΝΟΛΟ					48,665,440

### 2) ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΤΟΜΑ				
ΥΨΗΛΗ	10	80	1,200	62	593,280
ΜΕΣΗ	10	178	1,000	41	733,360
ΣΥΝΟΛΟ					1,326,640

### 3) ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ					
ΥΨΗΛΗ	20	80	1,000	60	988,800
ΜΕΣΗ	20	178	700	40	1,026,704
ΣΥΝΟΛΟ					2,015,504

### 4) ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ					52,440,184
---------------	--	--	--	--	------------

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 3<sup>ο</sup> ΕΤΟΥΣ

#### 1) ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΗΜΕΡΕΣ	ΤΙΜΗ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΕΣΟΔΑ
<b>ΥΨΗΛΗ (1/7 - 20/9)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	80	20,000	64	12,221,568
Διαμερ. Τρίκλινα	8	80	30,000	64	12,221,568
<b>ΜΕΣΗ (1-3/30-6 &amp; 20-9/15-11)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	178	15,000	42	13,596,494
Διαμερ. Τρίκλινα	8	178	20,000	42	12,085,773
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>50,125,403</b>

#### 2) ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΤΟΜΑ				
ΥΨΗΛΗ	10	80	1,200	64	611,078
ΜΕΣΗ	10	178	1,000	42	755,361
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>1,366,439</b>

#### 3) ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ					
ΥΨΗΛΗ	20	80	1,000	64	1,018,464
ΜΕΣΗ	20	178	700	42	1,057,505
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>2,075,969</b>

#### 4) ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ</b>					<b>54,013,390</b>
----------------------	--	--	--	--	-------------------

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 4<sup>ο</sup> ΕΤΟΥΣ

### 1) ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΗΜΕΡΕΣ	ΤΙΜΗ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΕΣΟΔΑ
<b>ΥΨΗΛΗ (1/7 - 20/9)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	80	20,000	66	12,588,215
Διαμερ. Τρίκλινα	8	80	30,000	66	12,588,215
<b>ΜΕΣΗ (1-3/30-6 &amp; 20-9/15-11)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	178	15,000	44	14,004,389
Διαμερ. Τρίκλινα	8	178	20,000	44	12,448,346
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>51,629,165</b>

### 2) ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΤΟΜΑ				
<b>ΥΨΗΛΗ</b>	10	80	1,200	66	629,411
<b>ΜΕΣΗ</b>	10	178	1,000	44	778,022
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>1,407,432</b>

### 3) ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ					
<b>ΥΨΗΛΗ</b>	20	80	1,000	66	1,049,018
<b>ΜΕΣΗ</b>	20	178	700	44	1,089,230
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>2,138,248</b>

### 4) ΛΟΪΠΑ ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ</b>					<b>55,633,791</b>
----------------------	--	--	--	--	-------------------

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ 5<sup>ο</sup> ΕΤΟΥΣ

### 1) ΑΠΟ ΥΠΙΝΟΔΩΜΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΗΜΕΡΕΣ	ΤΙΜΗ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΕΣΟΔΑ
<b>ΥΨΗΛΗ (1/7 - 20/9)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	80	20,000	68	12,965,861
Διαμερ. Τρίκλινα	8	80	30,000	68	12,965,861
<b>ΜΕΣΗ (1-3/30-6 &amp; 20-9/15-11)</b>					
Διαμερ. Δίκλινα	12	178	15,000	45	14,424,521
Διαμερ. Τρίκλινα	8	178	20,000	45	12,821,796
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>53,178,040</b>

### 2) ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΤΟΜΑ				
<b>ΥΨΗΛΗ</b>	10	80	1,200	68	648,293
<b>ΜΕΣΗ</b>	10	178	1,000	45	801,362
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>1,449,655</b>

### 3) ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR

ΠΕΡΙΟΔΟΣ					
<b>ΥΨΗΛΗ</b>	20	80	1,000	68	1,080,488
<b>ΜΕΣΗ</b>	20	178	700	45	1,121,907
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>					<b>2,202,396</b>

### 4) ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

					472,714
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ</b>					<b>57,302,805</b>

ΑΝΑΛΥΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΥΠΗΡΕΣΙΑ/ΕΤΟΣ	1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ
<b>ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ</b>					
Προμήθειες - Τηλεφωνικά					
ΑΤΟΜΑ / ΕΤΟΣ	1560	1607	1655	1705	1756
ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑ	420.000	432.600	445.578	458.945	472.714
ΕΣΟΔΑ ΛΟΙΠΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	420.000	432.600	445.578	458.945	472.714

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΑ 5 ΠΡΩΤΑ ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΕΣΟΔΑ	1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ
ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ	47,248,000	48,665,440	50,125,403	51,629,165	53,178,040
ΠΡΩΙΝΑ	1,288,000	1,326,640	1,366,439	1,407,432	1,449,655
ΚΥΛΙΚΕΙΟ - BAR	1,956,800	2,015,504	2,075,969	2,138,248	2,202,396
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	420,000	432,600	445,578	458,945	472,714
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>50,912,800</b>	<b>52,440,184</b>	<b>54,013,390</b>	<b>55,633,791</b>	<b>57,302,805</b>



## ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

### **α. ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ**

Παρ' όλο που η μονάδα θα μισθοδοτεί μόνο τον υπεύθυνο του Λογιστηρίου με σύμβαση έργου και οι υπόλοιπες θέσεις εργασίας θα καλυφθούν από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες για λόγους ορθολογικότερης εκτίμησης των Οικονομικών αποτελεσμάτων υπολογίζονται δαπάνες μισθοδοσίας και για τους ιδιοκτήτες πλην του Διευθυντή.

Η δαπάνη μισθοδοσίας ασφαλιστικής κάλυψης και λοιπών δαπανών του προσωπικού προσδιορίζεται κατωτέρω με πλήρη ανάλυση κατά κατηγορία, χρόνο απασχόλησης (ετήσια ή εποχιακή βάση), βασικό μισθό και πρόσθετες αποδοχές.

#### ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛ.	ΜΗΝΕΣ ΑΠΑΣΧ/ΣΗΣ	ΜΗΝΕΣ ΑΜΟΙΒΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ
<b><u>1. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ</u></b>					
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	12	14,00	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	1				0
<b><u>2. ΥΠΟΔΟΧΗ -ΘΥΡΩΡΕΙΟ</u></b>					
ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	1	9	9,92	170,000	1,685,833
ΣΥΝΟΛΟ	1				1,685,833
<b><u>3. ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ</u></b>					
ΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΕΣ	1	9	9,92	170,000	1,685,833
ΣΥΝΟΛΟ	1				1,685,833
<b><u>4. ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ</u></b>					
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ	1	12	14,00	60,000	840,000
ΣΥΝΟΛΟ	1				840,000

Πιο κάτω συνοψίζονται οι δαπάνες του προσωπικού.

#### ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΕΤΗΣΙΑ ΑΠ.	ΜΕΡΙΚΗ ΑΠ.	ΕΤ. ΑΜΟΙΒΗ
1. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	1	0	0
2. ΥΠΟΔΟΧΗ - ΘΥΡΩΡΕΙΟ	0	1	1,685,833
3. ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ	0	1	1,685,833
4. ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	1	0	840,000
ΣΥΝΟΛΟ	2	2	4,211,667
ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ ΚΛΠ.	20%		842,333
ΤΡΟΦΗ ΣΤΟΛΕΣ ΚΛΠ. ΜΗΝΙΑΙΩΣ	8,000		352,000
ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	32%		1,347,733
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			6,753,733

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ

- 1) ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ, ΥΠΕΡΩΡΙΕΣ, ΑΡΓΙΕΣ 20% ΤΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΑΠΟΔΟΧΩΝ
- 2) ΤΡΟΦΗ, ΕΠΙΔΟΜΑ ΣΤΟΛΗ ΜΗΝΙΑΙΟ ΕΠΙΔΟΜΑ
- 3) ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΡΓΟΔΟΤΗ ΙΚΑ - ΤΑΞΥ - ΧΜΥ 32% ΠΕΡΙΠΟΥ

## β. ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΙΚΩΝ

Η υψηλή ποιότητα του πρωινού καθώς και των προσφερομένων από το Κυλικείο - Μπαρ έχει και αυξημένο κόστος για τα υλικά παρασκευής αυτών.

Το κόστος υλικών προσδιορίζεται σαν ποσοστό επί των αντιστοίχων εισπράξεων ως εξής:

ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ
Πρωινά	30%
BAR - Κυλικείο	30%

Πιο κάτω ακολουθεί ο αναλυτικός προσδιορισμός των δαπανών για τα υλικά:

ΕΤΗ	<u>ΕΞΟΔΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΩΙΝΟΥ</u>		
	ΕΞΟΔΑ ΠΡΩΙΝΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΕΞΟΔΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΩΙΝΟΥ
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	1,288,000	30	386,400
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	1,326,640	30	397,992
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	1,366,439	30	409,932
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	1,407,432	30	422,230
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	1,449,655	30	434,897

ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΦΕΡΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΒΑΡ

ΕΤΗ	ΕΣΟΔΑ ΒΑΡ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΦ. ΣΤΟ ΒΑΡ
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	1,956,800	30	587,040
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2,015,504	30	604,651
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2,075,969	30	622,791
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2,138,248	30	641,474
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2,202,396	30	660,719

**γ. Κόστος Λοιπών Υπηρεσιών**

Υπολογίζεται μέσο κόστος της τάξης του 25% επί των εσόδων από τις λοιπές Υπηρεσίες (Τηλέφωνα, Προμήθειες κλπ.).

ΚΟΣΤΟΣ ΛΟΙΠΩΝ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΤΗ	ΕΣΟΔΑ ΛΟΙΠΩΝ ΥΠΗΡ.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΞΟΔΩΝ %	ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	420,000	25%	105,000
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	432,600	25%	108,150
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	445,578	25%	111,395
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	458,945	25%	114,736
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	472,714	25%	118,178

Υπολογίζεται μέσο κόστος της τάξης του 5% επί των εσόδων από τις διανυκτερεύσεις και Πρωινών για προμήθειες τουριστικών πρακτόρων.

**ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΩΝ Κ.Λ.Π.**

ΕΤΗ	ΕΣΟΔΑ ΛΙΑΝ. + ΠΡΩΙΝ.	ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ %	ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΩΝ
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	48,536,000	5%	1,213,400
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	49,992,080	5%	1,249,802
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	51,491,842	5%	1,287,296
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	53,036,598	5%	1,325,915
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	54,627,696	5%	1,365,692

**δ. Διάφορα έξοδα**

Τα έξοδα αυτά αφορούν δαπάνες ηλεκτροδότησης, τηλεφώνου, θέρμανσης, ειδών καθαρισμού κλπ. και υπολογίζονται σε 100 δρχ. ανά διαμέρισμα και ημέρα λειτουργίας της Μονάδας.

**ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΜΟΝΑΔΑΣ**

ΕΤΗ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	20	100	258	516,000
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	20	100	258	516,000
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	20	100	258	516,000
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	20	100	258	516,000
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	20	100	258	516,000

Στη συνέχεια θα προβούμε σε μια ανακεφαλαίωση των εξόδων που αναφέρονται στο λογαριασμό εκμετάλλευσης σαν γενικά έξοδα.

ΚΟΣΤΟΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΜΟΝΑΔΑΣ

ΕΤΗ	ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΩΝ	ΛΟΠΙΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΕΞΟΔΩΝ
1° ΕΤΟΣ	1,213,400	105,000	516,000	1,834,400
2° ΕΤΟΣ	1,249,802	108,150	516,000	1,873,952
3° ΕΤΟΣ	1,287,296	111,395	516,000	1,914,691
4° ΕΤΟΣ	1,325,915	114,736	516,000	1,956,651
5° ΕΤΟΣ	1,365,692	118,178	516,000	1,999,871

ζ. Έξοδα Συντήρησης Μονάδας.

Η δαπάνη που θα βαρύνει την επιχείρηση ετησίως για την κάλυψη των δαπανών συντήρησης των παγίων εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού υπολογίζεται σε 1% της αξίας αυτών. Για τα 2 πρώτα έτη λειτουργίας η δαπάνη υπολογίζεται στο ήμισυ λόγω καινούριότητας των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού.

ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

ΕΤΗ	ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ
1° ΕΤΟΣ	2,000,000
2° ΕΤΟΣ	2,000,000
3° ΕΤΟΣ	4,000,000
4° ΕΤΟΣ	4,000,000
5° ΕΤΟΣ	4,000,000

### ε. Αποσβέσεις

Το κόστος αποσβέσεων υπολογίζεται βάσει των συντελεστών που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Τα πραγματικά ποσοστά φθοράς από την λειτουργία και οικονομικής παλαίωσης λόγω παρόδου του χρόνου υπολογίζονται στο 1/2 των χρησιμοποιούμενων από τη νομοθεσία συντελεστών απόσβεσης.

Τούτο διότι η επιχείρηση δεν θα λειτουργεί σε ετήσια βάση αλλά σε επτάμηνη βάση. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι οι αποσβέσεις σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική Νομοθεσία είναι προαιρετικές.

#### ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ

	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΥΠΟΚ/ΚΗ ΣΕ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	ΣΥΝΤΕΛ. ΑΠΟΣΒ. %	ΜΕΙΩΣΗ ΛΟΓΩ ΕΠΟΧ. ΛΕΙΤΟΥΡΓ.	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ
ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	333,113,102	283,146,137	8	8	16,044,948
ΜΗΧ/ΤΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	35,500,000	30,175,000	20	20	4,274,792
ΕΙΔΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	31,386,898	26,678,863	30	30	5,669,258
	400,000,000	340,000,000			25,988,998

#### ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 1<sup>ΗΣ</sup> ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ

	1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	16,044,948	16,044,948	16,044,948	16,044,948	16,044,948	80,224,739
ΜΗΧ/ΤΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	4,274,792	4,274,792	4,274,792	4,274,792	4,274,792	21,373,958
ΕΙΔΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	5,669,258	5,669,258	5,669,258	5,669,258	5,669,258	28,346,292
ΣΥΝΟΛΟ	25,988,998	25,988,998	25,988,998	25,988,998	25,988,998	

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΠΔ 100/1998.

Με βάση όσα προηγούμενα αναφέρθηκαν εκτιμάται στη συνέχεια το αναμενόμενο οικονομικό αποτέλεσμα.

**ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ  
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ**

	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
<b>ΕΣΟΔΑ</b>					
ΣΥΝΟΛΑ	50,912,800	52,440,184	54,013,390	55,633,791	57,302,805
<b>ΕΞΟΔΑ</b>					
ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	6,753,733	6,753,733	6,753,733	6,753,733	6,753,733
ΕΞΟΔΑ ΑΓΟΡ. ΠΑΡ. ΠΡΩΙΝΟΥ	386,400	397,992	409,932	422,230	434,897
ΕΞΟΔΑ ΑΓΟΡ. ΠΑΡ. ΕΙΔ. ΒΑΡ	587,040	604,651	622,791	641,474	660,719
ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	2,000,000	2,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	1,834,400	1,873,952	1,914,691	1,956,651	1,999,871
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	11,561,573	11,630,329	13,701,146	13,774,089	13,849,219
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ</b>					
ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	39,351,227	40,809,855	40,312,243	41,859,702	43,453,585
<b>ΜΕΙΟΝ: Τοκοί</b>					
- Για μακροπρ/μα δανεια	0	0	0	0	0
- Για βραχ/μα δανεια	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΩΝ	0	0	0	0	0
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ</b>					
ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ	39,351,227	40,809,855	40,312,243	41,859,702	43,453,585
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	25,988,998	25,988,998	25,988,998	25,988,998	25,988,998
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	13,362,229	14,820,858	14,323,245	15,870,705	17,464,588
ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	5,344,892	5,928,343	5,729,298	6,348,282	6,985,835
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>	8,017,337	8,892,515	8,593,947	9,522,423	10,478,753

Ο Φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με συντελεστή φορολογίας εισοδήματος 40%.

Όπως γίνεται φανερό η επένδυση είναι οικονομικά βιώσιμη και όπως θα δειχθεί κατωτέρω και από την αξιολόγηση των οικονομικών της αποτελεσμάτων επωφελής για τον φορέα της.



## 2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### **Κοινωνικά και Αναπτυξιακά Στοιχεία**

#### **Γ.2.1 Ο Τουρισμός στην Περιφέρεια Πελοποννήσου**

Ο Τουριστικός τομέας αποτελεί την οικονομική δραστηριότητα η οποία σχεδιάζεται να στηρίξει την αναπτυξιακή προοπτική της Περιφέρειας Πελοποννήσου, παρέχοντας βελτιούμενες υπηρεσίες υπερτοπικού χαρακτήρα.

Η Περιφέρεια Πελοποννήσου, παρά τους αξιόλογους τουριστικούς πόρους που διαθέτει, δεν ανήκει στις περιοχές με μεγάλη τουριστική ανάπτυξη. Η έλλειψη μιας μακροχρόνιας και συντονισμένης πολιτικής σχεδιασμού της τουριστικής ανάπτυξης έχει οδηγήσει στην απουσία ολοκληρωμένου κυκλώματος αξιοποίησης των τουριστικών πόρων, με αποτέλεσμα την άναρχη χωροθέτηση τουριστικών μονάδων (κορεσμένες περιοχές Λουτράκι, Ερμιόνη, κ.λ.π) και τη χαμηλή ποιότητα των προσφερομένων υπηρεσιών.

Την μεγαλύτερη ξενοδοχειακή υποδομή διαθέτει ο Νομός Αργολίδας (138 μονάδες και 11.868 κλίνες), ακολουθούμενος από τους Νομούς Κορινθίας (124 μονάδες, 8.219 κλίνες) και Μεσσηνίας (101 μονάδες, 5.634 κλίνες).

Ο Νομός Μεσσηνίας εμφανίζει αύξηση της ξενοδοχειακής υποδομής την περίοδο 1984-94, αφού ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων αυξήθηκε κατά 27%. Επίσης, η μέση μονάδα Α΄ κατηγορίας στο Νομό Μεσσηνίας είναι δυναμικότητας 94 κλινών, ενώ για τη Γ΄ κατηγορίας μονάδα η μέση δυναμικότητα είναι 43 κλίνες.

Η εξέλιξη του αριθμού των διανυκτερεύσεων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου είναι αρνητική, αφού αυτές παρουσιάζουν μείωση κατά τη περίοδο 1985-1994. Η μείωση αυτή η οποία ανέρχεται σε 12,1% οφείλεται στη μεγάλη μείωση του αριθμού των διανυκτερεύσεων αλλοδαπών τουριστών (-30%), ενώ παράλληλα παρατηρείται αύξηση των ημεδαπών κατά 18,4%. Οι εξελίξεις αυτές είναι αντίθετες από την αντίστοιχη εξέλιξη του συνόλου της χώρας, όπου η συνολική αύξηση των συνολικών διανυκτερεύσεων κατά την ίδια περίοδο, της τάξης του 18,7% συνοδεύεται από αύξηση των διανυκτερεύσεων αλλοδαπών τουριστών κατά 19,4% με παράλληλη αύξηση των διανυκτερεύσεων αλλοδαπών τουριστών κατά 19,4% με παράλληλη αύξηση των διανυκτερεύσεων των ημεδαπών τουριστών κατά 16,3%.

Στον Νομό Μεσσηνίας ο συνολικός αριθμός των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών τουριστών κατά 39,36% και ταυτόχρονη αύξηση των ημεδαπών κατά 47,73%.

## Γ.2.2 Τουριστική Υποδομή Νομού Μεσσηνίας

Αν και η υποδομή του νομού από πλευράς τουριστικών καταλυμάτων έχει αυξηθεί σημαντικά την τελευταία 10ετία εν τούτοις υπάρχουν ακόμη μεγάλες ανάγκες. Ο νομός διαθέτει το 12% των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και το 8% των κλινών της Πελοποννήσου και αντίστοιχα το 1,45% και 1,48% της Ελλάδας. Αναλυτικά η κατάσταση φαίνεται στο πιο κάτω πίνακα.

### ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ
ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ (LUX)	2	162	324
	1,98 %	5,62 %	5,75 %
Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ	3	219	405
% ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	2,97 %	7,59 %	7,19 %
Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	19	927	1.783
% ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	18,81 %	32,14 %	31,67 %
Γ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	57	1.352	2.588
% ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	56,44 %	46,88 %	45,97 %
Δ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	8	107	206
% ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	7,92 %	3,71 %	3,66 %
Ε' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	12	117	324
% ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ	11,88 %	4,06 %	5,75 %
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ</b>	<b>101</b>	<b>2.884</b>	<b>5.630</b>

**ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΝΟΜΟΥ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ**

<b>ΟΝΟΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ</b>	<b>ΤΑΞΗ</b>	<b>ΔΩΜΑΤΙΑ</b>	<b>ΚΛΙΝΕΣ</b>	<b>ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ</b>
ELITE	A	57	94	241 00 Καλαμάτα
ELITE VILLAGE	A	86	172	241 00 Καλαμάτα
PHARAE PALACE	A	76	139	241 00 Καλαμάτα
<b>ΣΥΝΟΛΟ Α' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ</b>	<b>3</b>	<b>219</b>	<b>405</b>	
SUNRISE SARELA'S	B	9	18	24 005 Πεταλίδι
NAVARONE	B	58	109	240 01 Πετροχώρι Πυλίας
MIRAMARE	B	16	30	240 01 Πύλος
O PYRGOS	B	3	9	240 03 Νομίτσι
AMALIA	B	34	65	240 06 Μεθώνη
ANNA	B	8	15	240 06 Μεθώνη
ODYSSEAS	B	9	17	240 06 Μεθώνη
KALAMITSI	B	26	48	240 22 Καρδαμύλη
REMI	B	28	46	240 24 Στούπα
MOTHON	B	10	15	240 06 Μεθώνη
MESSINIAN BAY	B	74	138	241 00 Βέργα
FILOXENIA	B	194	373	241 000 Καλαμάτα
CLUB AQUARIUS	B	330	633	242 00 Βελίκα
IONIAN VIEW	B	6	12	244 00 Γαργαλιάνοι
OASSIS	B	32	80	245 00 Καλό νερό
KYPARISSIA BEACH	B	27	50	245 00 Κυπαρισσία
ST. NEKTARIOS BEACH	B	19	36	245 00 Κυπαρισσία
TSOLARIDIS	B	25	53	245 00 Κυπαρισσία
HOTEL KAMELLAKIS	B	19	36	245 00 Κυπαρισσία
<b>ΣΥΝΟΛΟ Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ</b>	<b>19</b>	<b>927</b>	<b>1.783</b>	
EHMEA	C	13	23	24 024 Στούπα
VILLA ZOE	C	32	55	240 01 Γιάλοβα
PYLOS	C	12	19	240 01 Γιάλοβα
KARALIS BEACH	C	14	24	240 01 Πύλος
NILEFS	C	12	24	240 01 Πύλος
GALAXY	C	34	62	240 01 Πύλος

KARALIS	C	35	67	240 01 Πύλος
ARVANITIS	C	24	42	240 01 Πύλος
KASTELEI	C	33	61	240 04 Βουνάρια
AUBERGE DE LA PLACE	C	43	83	240 04 Κορώνη
MARINOS	C	17	34	240 04 Κορώνη
KARAMITSOU-LIAROU	C	8	16	240 04 Χαρακοπιό
IKAROS	C	16	32	240 05 Αχλαδωχώρι
JENNY BEACH	C	7	12	24006 Καμάρια Φοινικούντας
METHONI BEACH	C	12	23	240 06 Μεθώνη
ALEX	C	20	38	240 06 Μεθώνη
VILLA PENELOPE	C	10	18	240 06 Μεθώνη
GIOTA	C	15	27	240 06 Μεθώνη
FINICOUNDA	C	30	58	240 06 Φοινικούντα
PORTO FINISSIA	C	27	52	240 06 Φοινικούντα
AERIA	C	13	37	240 06 Άγιος Ανδρέας
AKROYALI	C	15	27	240 06 Άγιος Ανδρέας
ANGELOS	C	13	34	240 06 Άγιος Ανδρέας
LONGAS BEACH	C	15	28	240 06 Άγιος Ανδρέας
KASSIMIOTIS	C	25	50	240 06 Άγιος Ανδρέας
FRANGISKO	C	30	58	240 06 Άγιος Ανδρέας
VILLA MARIA	C	14	23	240 10 Χράνοι
TAYGETOS	C	14	27	240 20 Αλαγονία
ANNISKA	C	24	60	240 22 Καρδαμύλη
ESPERIDES	C	30	50	240 22 Καρδαμύλη
KARDAMYLI BEACH	C	24	46	240 22 Καρδαμύλη
PATRIARHEAS	C	17	32	240 22 Καρδαμύλη
THEANO	C	9	18	240 22 Καρδαμύλη
LEFKTRON	C	32	61	240 24 Στούπα
MAISTRELI	C	6	11	240 24 Στούπα
STOUPA	C	20	36	240 24 Στούπα
CLEOPATRA	C	16	26	240 24 Στούπα
APOLLON	C	28	81	241 00 Ακρογιάλι

FOTINI	C	27	48	241 00 Βέργα
NEDON	C	12	20	241 00 Καλαμάτα
FLISVOS	C	41	75	241 00 Καλαμάτα
GALAXIAS	C	29	56	241 00 Καλαμάτα
HAIKOS	C	60	112	241 00 Καλαμάτα
PANORAMA	C	19	37	241 00 Καλαμάτα
VALASSIS	C	67	128	240 00 Μεθώνη
VYZANTIO	C	45	86	241 00 Καλαμάτα
TAYGETOS BEACH	C	25	50	241 00 Μικρά Μαντίνεια
SIAS BUNGALOWS	C	44	85	242 00 Βελίκα
DROSSIA	C	8	14	242 00 Μεσσήνη
LYSSANDROS	C	22	40	242 00 Μεσσήνη
MESSINI	C	21	37	242 00 Μεσσήνη
KLEOPATRA INN	C	28	52	242 00 Μεσσήνη
LIMENARI	C	34	65	243 00 Φιλιατρά
ARTINA	C	26	54	244 00 Μαραθούπολη
APOLLON	C	28	52	245 00 Κυπαρισσία
IONION	C	33	57	245 00 Κυπαρισσία
VASSILIKON	C	24	45	245 00 Κυπαρισσία
<b>ΣΥΝΟΛΟ Γ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ</b>	<b>57</b>	<b>2.279</b>	<b>4.371</b>	
GALINI	D	11	24	240 00 Μεθώνη
NAVARINON	D	13	20	240 01 Πύλος
ALBATROS	D	10	19	240 00 Μεθώνη
ARIS	D	14	28	240 00 Μεθώνη
CASTELLO	D	13	24	240 00 Μεθώνη
FINIKAS	D	10	19	240 00 Μεθώνη
ALEXANDRION	D	16	32	241 00 Καλαμάτα
PLAZA	D	20	40	241 00 Καλαμάτα
<b>ΣΥΝΟΛΟ Δ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ</b>	<b>8</b>	<b>107</b>	<b>206</b>	
TRIFILIA	E	9	19	24 500 Κυπαρισσία
DIANA	E	8	17	240 04 Κορώνη
DIONYSSOS	E	8	15	240 00 Μεθώνη
REX (ex Batis)	E	6	13	240 00 Μεθώνη

AVRA	E	7	16	241 00 Καλαμάτα
GEORGE	E	7	16	241 00 Καλαμάτα
KOUKIS	E	8	16	241 00 Καλαμάτα
NEVADA	E	12	26	241 00 Καλαμάτα
PATISTA	E	8	16	241 00 Καλαμάτα
ΑΤΤΙΚΟΝ	E	9	15	244 00 Γαργαλιάνοι
AKROGIALI	E	26	50	245 00 Καλό Νερό
GALINI	E	9	15	246 00 Χώρα Τριφυλίας
<b>ΣΥΝΟΛΟ Ε΄ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>12</b>	<b>117</b>	<b>234</b>	
ANATOLI TOU ILIOU	LUX	81	162	240 05 Αγλαδοχώρι
SUNRISE VILLAGE	LUX	81	162	240 05 Αγλαδοχώρι
<b>ΣΥΝΟΛΟ LUX ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ</b>	<b>2</b>	<b>162</b>	<b>324</b>	
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>2.665</b>	<b>5.135</b>	

#### ΠΗΓΗ: ΕΟΤ

Χαρακτηριστική είναι η μικρή συμμετοχή των ξενοδοχείων Πολυτελείας και Α΄κατηγορίας που ανήκουν στο Ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού, αποτελούν το 4,95% του αριθμού των μονάδων του Νομού και διαθέτουν το 13,21% των δωματίων και το 12,94% των κλινών των Ξενοδοχείων.

Όσον αφορά τα Camping υπάρχουν 15 Μονάδες δυναμικότητας 3.000 θέσεων. Επίσης πρέπει να επισημανθεί η ύπαρξη ενός μεγάλου αριθμού ενοικιαζομένων δωματίων ο ακριβής αριθμός των οποίων δεν είναι δυνατόν να εξακριβωθεί επειδή οι ιδιοκτήτες των δεν τα δηλώνουν. Ο αριθμός των δηλωμένων ενοικιαζομένων δωματίων ανέρχεται σε 1.146 με 1.309 κλίνες. Οι αριθμοί αυτοί αντιπροσωπεύουν 2,16% και 2,05% αντίστοιχα του συνόλου των ενοικιαζομένων δωματίων της Χώρας.

### Γ.2.3 Η Απασχόληση στην Περιφέρεια και στο Νομό Μεσσηνίας.

Ο πρωτογενής τομέας της περιφέρειας συγκεντρώνεται κυρίως στους Νομούς Μεσσηνίας Λακωνίας, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 48% της συνολικής απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα της περιφέρειας.

Οι Νομοί Κορινθίας και Μεσσηνίας συγκεντρώνουν περισσότερο από το 55% της συνολικής βιομηχανικής απασχόλησης της περιφέρειας, ενώ οι ίδιοι Νομοί συγκεντρώνουν το 49,50% της συνολικής απασχόλησης στον Τριτογενή Τομέα.

Ειδικότερα, οι εξελίξεις οι οποίες σημειώνονται όσον αφορά το μέγεθος και τη διάρθρωση της απασχόλησης για το νομό Μεσσηνίας έχουν ως εξής:

Ο Νομός Μεσσηνίας παρουσιάζει σημαντική αύξηση της απασχόλησης την περίοδο 1971-81 και μείωση κατά την επόμενη δεκαετία. Ειδικότερα η συνολική απασχόληση του Νομού ανέρχεται σε 44.652 άτομα το 1971, 63.108 άτομα το 1981 (άυξηση 41,3%) και 59.073 άτομα το 1991 (μείωση 6,39%). Το 1991, το 38,64% της συνολικής απασχόλησης απορροφάται από τον πρωτογενή τομέα, έναντι 19,1% του δευτερογενούς και 42,23% του τριτογενούς.

#### Εξέλιξη Απασχόλησης Περιφέρειας – Ν. Μεσσηνίας κατά τομέα 1971-1991

	Α΄ ΓΕΝΗΣ	Β΄ ΓΕΝΗΣ	Γ΄ ΓΕΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ
<b>1971</b>				
ΧΩΡΑ	1.256.588	860.995	1.025.457	3.143.040
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	159.484	19.408	59.764	238.656
Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	34.380	1.820	8.452	44.652
<b>1981</b>				
ΧΩΡΑ	988.740	1.033.250	1.367.528	3.389.518
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	123.811	41.414	59.893	225.118
Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	37.308	10.240	15.560	63.108
<b>1991</b>				
ΧΩΡΑ	688.740	907.515	1.965.563	3.561.818
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	88.139	40.298	91.107	219.544
Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	22.828	11.299	24.946	59.073

Οι συνολικά απασχολούμενοι σε εργασίες σχετικά με τον Τουρισμό στο νομό Μεσσηνίας ανέρχεται σε 2.990 άτομα περίπου που κατανέμονται ως εξής:

Σε ξενοδοχειακές μονάδες 419 άτομα από τα οποία 277 σε μόνιμη απασχόληση και 142 άτομα εποχιακά. Στα Camping απασχολούνται σε εποχιακή βάση 105 άτομα. Στα 1213 περίπου καταστήματα που προσφέρουν υπηρεσίες σχετικά με τον τουρισμό απασχολούνται 2.466 άτομα.

Σε τοπικό επίπεδο στην Περιοχή Στούπας και στην Μεσσηνιακή Μάνη γενικότερα η απασχόληση των κατοίκων της περιοχής κατανέμεται χρονικά σε δυο περιόδους.

Στην ενασχόληση με την Γεωργία (καλλιέργεια ελιάς) το χειμώνα και στα επαγγέλματα με αντικείμενο τον Τουρισμό Καλοκαίρι.

#### **Γ.2.4 Αφίξεις - Διανυκτερεύσεις**

Η Τουριστική κίνηση του Νομού φαίνεται στους πιο κάτω πίνακες.

#### **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ**

<b>ΕΤΟΣ</b>	<b>ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ</b>	<b>ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
	<b>ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ</b>	<b>ΣΤΟ</b>	<b>ΗΜΕΛΑΠΩΝ</b>	<b>ΣΤΟ</b>	
	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	
<b>1992</b>	65.717	27,14%	176.464	72,86%	242.181
<b>1993</b>	62.760	27,03%	169.400	72,97%	232.160
<b>1994</b>	100.164	32,27%	210.250	67,73%	310.414
<b>1995</b>	103.531	31,39%	226.265	68,61%	329.796



**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ CAMPING Ν. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ**

<b>ΕΤΟΣ</b>	<b>ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ</b>	<b>ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>
	<b>ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ</b>	<b>ΣΤΟ</b>	<b>ΗΜΕΛΑΠΩΝ</b>	<b>ΣΤΟ</b>	
	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΣΕ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΣΕ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	
	<b>CAMPINGS</b>		<b>CAMPINGS</b>		
<b>1992</b>	19.209	58,23%	13.777	41,77%	32.987
<b>1993</b>	10.935	58,91%	7.626	41,08%	18.562
<b>1994</b>	20.707	63,18%	11.275	35,25%	31.983
<b>1995</b>	19.522	68,94%	8.797	31,06%	28.320

Παρατηρείται μια σταθερότητα στα μεγέθη ζήτησης ξενοδοχειακών κλινών την περίοδο 1992-1993 με μια σημαντική άνοδο την περίοδο 1994-1995 η οποία και συνεχίζεται και τα επόμενα έτη σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία του ΕΟΤ.

Στοιχεία διανυκτερεύσεων και πληρότητας για την περιοχή Στούπας και Μεσσηνιακής Μάνης δεν υπάρχουν διαθέσιμα αλλά σύμφωνα με εκτιμήσεις παραγόντων της περιοχής υπάρχει πληρότητα σε 7μηνη βάση που ανέρχεται σε 70-80%.

## Γ.2.5 Λειτουργία Αερολιμένα Καλαμάτας

Είναι γνωστή η συνδρομή της ύπαρξης ενός Αερολιμένα στην εξέλιξη του αριθμού των επισκεπτών μίας περιοχής και για αυτό το λόγο η ύπαρξή του αποτελεί και βασικό παράγοντα ανάπτυξης του Τουρισμού σε μία περιοχή.

Στην συνέχεια παραθέτουμε στοιχεία που αφορούν την λειτουργία του αερολιμένα Καλαμάτας από τα οποία φαίνεται και η συνδρομή του στην ανάπτυξη του Τουρισμού στο Νομό.

### ΑΦΙΞΕΙΣ ΜΕ ΠΤΗΣΕΙΣ CHARTER ΣΤΟΝ ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ 1988-1995

<u>ΧΩΡΕΣ</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>	<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>
ΑΥΣΤΡΙΑ	709	1.071	1.778	1.873	2.811	2.870	2.413	3.448
ΓΑΛΛΙΑ	8.482	11.523	3.821	1.730	2.346	5.431	6.702	5.103
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	0	1.814	1.904	1.813	1.724	3.210	4.508	4.094
ΕΛΒΕΤΙΑ	0	0	0	0	0	448	0	503
ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ	0	2.384	3.730	3.923	4.543	5.864	7.403	10.851
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	0	0	0	0	1.629	1.963	3.034	3.089
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	0	0	0	0	0	149	0	0
ΣΟΥΗΔΙΑ	0	0	0	0	0	0	4.594	3.705
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	0	259	0	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΥΡΩΠΗΣ</b>	<b>9.191</b>	<b>17.051</b>	<b>10.933</b>	<b>9.339</b>	<b>13.053</b>	<b>19.335</b>	<b>28.564</b>	<b>30.793</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΡΙΚΗΣ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΩΚΕΑΝΙΑΣ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>9.191</b>	<b>17.051</b>	<b>10.933</b>	<b>9.339</b>	<b>13.053</b>	<b>19.335</b>	<b>28.564</b>	<b>30.793</b>

### ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΤΗΣΕΩΝ CHARTER ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ 1988-1995

<u>ΕΤΟΣ</u>	<u>ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΦΙΞΕΩΝ</u>	<u>ΜΕΤΑΒΟΛΗ</u>
<b>1988</b>	9.191	100,00
<b>1989</b>	17.051	185,52
<b>1990</b>	10.933	118,95
<b>1991</b>	9.339	101,61
<b>1992</b>	13.053	142,02
<b>1993</b>	19.935	216,90
<b>1994</b>	28.654	311,76
<b>1995</b>	30.793	335,03

## **Α ΜΕΡΟΣ**

### **ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ BUSINESS PLAN ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

#### **Δ.1 ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ**

##### **Δ.1.1 ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ**

---

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει ότι η προστασία των Μακροχρόνιων πιστωτών της επιχείρησης είναι απόλυτη αφού το ποσοστό κεφαλαίων που δανείζεται είναι μηδενικό.

Η Κεφαλαιακή διάρθρωση της επιχείρησης είναι σε άριστα επίπεδα και τα ξένα Κεφάλαια αποτελούν το 0% των συνολικά επενδεδυμένων Κεφαλαίων τον πρώτο χρόνο Λειτουργίας της.

## Δ.1.2. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

### 1. Αποδοτικότητα του Κύκλου Εργασιών

#### ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

1 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>39,351,227</u> 50,912,800	77.29%
2 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>40,809,855</u> 52,440,184	77,82%
3 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>40,312,243</u> 54,013,390	74,63%
4 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>41,859,702</u> 55,633,791	75,24%
5 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>43,453,585</u> 57,302,805	75,83%

Το επίπεδο κερδών της επιχείρησης βρίσκεται σε πολύ ικανοποιητικά επίπεδα και αντικατοπτρίζει την πολύ καλή κεφαλαιακή διάρθρωση της επιχείρησης και τις μηδενικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις που απορρέουν από αυτή.

## 2. Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων

### ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

1 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>39,351,227</u> 340,000,000	11.57%
2 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>40,809,855</u> 340,000,000	12.00%
3 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>40,312,243</u> 340,000,000	11.86%
4 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>41,859,702</u> 340,000,000	12.31%
5 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>43,453,585</u> 340,000,000	12.81%

Το ποσοστό των καθαρών κερδών επί των ιδίων Κεφαλαίων είναι πολύ ικανοποιητικό. Διαμορφώνεται σε ύψος μεγαλύτερο του Τραπεζικού Επιτοκίου (Κόστος Ευκαιρίας επένδυσης ιδίων Κεφαλαίων).

### 3. Αριθμοδείκτης Απόδοσης επί της Επένδυσης

<u>ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΜΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΙΜΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ</u>		
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
1 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>39,351,227</u> 400.000.000	9.84 %
2 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>40,809,855</u> 400.000.000	10.20 %
3 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>40,312,243</u> 400,000,000	10.01 %
4 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>41,859,702</u> 400,000,000	10.47 %
5 <sup>ΟΣ</sup> ΧΡΟΝΟΣ	<u>43,453,585</u> 400,000,000	10.86 %
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ		10.29 %

Βλέπουμε ότι και εδώ οι αποδόσεις είναι σε μεγαλύτερα επίπεδα από το Τρέχον Τραπεζικό Επιτόκιο και το επιτόκιο των εντόκων Γραμματίων του δημοσίου.

## Δ.2. ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (PAY BACK PERIOD)

Στη συνέχεια και προκειμένου να διαμορφώσουμε πληρέστερη εικόνα για το σχέδιο επένδυσης θα υπολογίσουμε την περίοδο αποπληρωμής του Κεφαλαίου της επένδυσης (Pay back period). Με την μέθοδο αυτή αξιολόγησης της επένδυσης θα εξετάσουμε σε πόσα έτη οι καθαρές εισπράξεις (έσοδα) της επιχείρησης θα καλύψουν το ύψος του επενδυμένου κεφαλαίου.

### ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΟΝΟΥ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΕΤΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ	* ΣΥΣΣΩΡΕΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΕΤΟΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	455,000,000	34,006,335	34,006,335	-420,993,665	1
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	-	34,881,512	68,887,848	-386,112,152	2
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	-	34,582,945	103,470,793	-351,529,207	3
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	-	35,511,421	138,982,213	(316,017,787)	4
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	-	36,467,750	175,449,964	(279,550,036)	5
6 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ (ΕΚΤΙΜΗΣΗ)	-	37,449,834	212,899,798	(242,100,202)	6

\* Στις εισπράξεις περιλαμβάνονται το καθαρό μετά την φορολογία κέρδος συν το Χρηματοδοτικό κόστος (τόκοι) συν οι αποσβέσεις.

Βλέπουμε λοιπόν ότι πρόκειται για επενδυτικό σχέδιο με σχετικά μικρό χρόνο αποπληρωμής δηλαδή 10 έτη περίπου και ως εκ τούτου ασφαλές και, μερικό κίνδυνο για τους μακροχρόνιους πιστωτές της επιχείρησης όσο και για τον φορέα της επένδυσης.

### Δ.3. ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NET PRESENT VALUE)

Με την μέθοδο αυτή θα αναγάγουμε σε παρούσες αξίες τα προσδοκώμενα οικονομικά αποτελέσματα της επένδυσης με επιτόκιο προεξόφλησης το 15% σημαντικά δηλαδή υψηλότερο του ισχύοντος για λόγους συντηρητικότητας των προβλέψεων.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ Α' ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ

ΕΤΟΣ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1° ΕΤΟΣ	2° ΕΤΟΣ	3° ΕΤΟΣ	4° ΕΤΟΣ	5° ΕΤΟΣ	
A. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ		50,912,800					
1. ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ		0	50,912,800	52,440,184	54,013,390	55,633,791	57,302,860
A. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ							
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	455,000,000	0	0	0	0	0	
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ		0	11,561,573	11,630,329	13,701,146	13,774,089	13,849,210
ΦΟΡΟΙ		0	5,344,892	5,928,343	5,729,298	6,348,282	6,985,830
ΣΥΝΟΛΟ Β	455,000,000	16,906,465	17,558,672	19,430,444	20,122,371	20,835,050	
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ</b>	<b>-455,000,000</b>	<b>34,006,335</b>	<b>34,881,512</b>	<b>34,582,945</b>	<b>35,511,421</b>	<b>36,467,750</b>	



ΥΠΟΛΟΙΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ Α ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ

	ΣΥΝΤ. ΣΗΜ. ΑΞΙΑΣ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΞΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΜΑΤΙΚΗ ΑΞΙΑ
ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	2,5	55,000,000	137,500,000
ΚΤΗΡΙΑ - ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ			
ΔΙΑΜ/ΣΕΙΣ ΠΕΡ. ΧΩΡΟΥ	1,5	342,425,310	513,637,965
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,5	35,500,000	17,750,000
ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,5	22,074,690	11,037,345
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	0,5	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>455,000,000</b>	<b>679,925,310</b>

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΘΑΡΗΣ ΠΑΡΟΥΣΗΣ ΑΞΙΑΣ

ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ	ΣΥΝΤ. ΕΠΙΤΟΚΙΟ 5%	ΠΡΟΕΕ. ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ</b>			
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	-455,000,000	1,000	-455,000,000
1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	35,006,335	0,870	29,585,512
2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	34,881,512	0,756	26,370,423
3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	34,582,945	0,658	22,755,578
4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	35,511,421	0,572	20,312,533
5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	36,467,750	0,497	18,124,472
ΤΕΛΟΣ Α΄ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ	679,925,310	0,432	293,727,734
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>400,375,274</b>		<b>(44,123,749)</b>

Όπως διαπιστώνουμε δηλαδή η επένδυση αποπληρώνεται σχεδόν με το τέλος της οκταετίας ακόμη και με τόσο υψηλό επιτόκιο προεξόφλησης. Ως εκ τούτου είναι εξαιρετικά ασφαλής ακόμη και σε σταθερές τιμές.

#### Δ.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ (BREAK EVEN POINT)

Εδώ θα εξετάσουμε το ύψος του απαιτούμενου κύκλου εργασιών της επιχείρησης, που απαιτείται για την κάλυψη των εξόδων της και αρχίζει να γίνεται κερδοφόρα.

Θα υπολογίσουμε έτσι την ευστάθεια της επένδυσης στον αναμενόμενο κύκλο εργασιών της επιχείρησης.

$$Q_{NES} = \frac{\Sigma}{Y - M\Sigma}$$

$Q_{NES}$  = ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ

$\Sigma$  = ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ

$Y$  = ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

$M\Sigma$  = ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ

#### ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ

ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	25,988,998
ΤΟΚΟΙ ΜΑΚΡ/ΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	0
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	2,000,000
ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	3,376,867

#### ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ

ΕΞΟΔΑ ΑΓΟΡΑΣ ΥΛΙΚΩΝ	973,440
ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	3,376,867
ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	1,834,400

<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>31,365,865</b>	<b>6,184,707</b>
---------------	-------------------	------------------

$$Q_{NES} = \frac{\Sigma}{Y - M\Sigma} \times 100 = \left( \frac{31,365,865}{44,728,093} \right) \times 100 = 70,13\%$$

Επομένως η επένδυση καθίσταται κερδοφόρα από το 70% του κύκλου εργασιών της επιχείρησης και ως εκ τούτου σχετικά σταθερή σε διακυμάνσεις της τουριστικής αγοράς, αν ιδιαίτερα ληφθεί υπ' όψιν ότι οι αποσβέσεις αποτελούν το 83% των σταθερών εξόδων της.

## Α.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Συνοψίζοντας τα όσα στην παρούσα μελέτη αναφέρθησαν διαπιστώνουμε:

- Ότι ο φορέας διαθέτει υψηλό βαθμό ετοιμότητας για να προβεί σε υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου αφού και την προηγούμενη εμπειρία διαθέτει στον κλάδο της αναψυχής και από πλευράς προετοιμασίας το επενδυτικό σχέδιο είναι ώριμο αφού οι απαιτούμενες τεχνικές μελέτες έχουν περατωθεί και είναι έτοιμες για υποβολή στις αρμόδιες Υπηρεσίες (ΕΟΤ, Πολεοδομία) έχει δε μελετηθεί επαρκώς με την παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη η οικονομική σκοπιμότητα και αποδοτικότητα.
- Όσον αφορά την αποτελεσματικότητα του έργου και τις επιπτώσεις στον ίδιο τον επενδυτή βλέπουμε από τους αριθμοδείκτες της Επένδυσης ότι οι σχέσεις μεταξύ σημαντικών στοιχείων των Οικονομικών Αποτελεσμάτων διαμορφώνονται σε εξαιρετικά ικανοποιητικά επίπεδα και μας αποδεικνύουν ότι πρόκειται για επένδυση πολύ ασφαλή για τους πιστωτές της και αποδοτική για τον φορέα που αναλαμβάνει τον Επιχειρηματικό Κίνδυνο.

Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τα όσα σε προηγούμενα κεφάλαια αναλυτικά αναπτύχθηκαν Δηλαδή:

- Υψηλή υπάρχουσα και λανθάνουσα ζήτηση για ξενοδοχειακά καταλύματα στο Ν. Μεσσηνίας.
- Εξαιρετικές προοπτικές για τον Τουρισμό στο Νομό Μεσσηνίας μετά την αύξηση των πτήσεων Charter.

Προκύπτει ανεπιφύλακτα ότι η επένδυση από ιδιωτικοοικονομικής πλευράς είναι βιώσιμη και αποδοτική από δε Κοινωνικοοικονομικής πλευράς θα έχει θετικές επιπτώσεις σε τοπική κλίμακα, συνεπώς ανταποκρίνεται απόλυτα στις προϋποθέσεις και στην φιλοσοφία του Ν. 2601/98 στις διατάξεις του οποίου είναι δυνατή, η υπαγωγή της.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Βιβλίο Θ.ΚΟΚΚΟΡΗ με τίτλο «το επιχειρηματικό σχέδιο»
- Σωτηρόπουλος Γ., Οικονομοτεχνικές μελέτες, Σημειώσεις παραδόσεων Μεσολόγγι 2000
- Βιβλίο RICHARD STUTELY «Το ιδανικό επιχειρηματικό σχέδιο»
- ΕΟΤ (Ελληνικός οργανισμός τουρισμού) /στατιστική υπηρεσία.
- Βιβλίο BRIAN FINCH «ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΣΕ ΤΟ BUSSINESS PLAN» ,  
Εκδόσεις Δίαυλος .
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Μεσσηνίας - τμήματα βιομηχανίας, συγκοινωνιών και εργασίας.
- Υπηρεσία αερολιμένα Καλαμάτας.
- Περιφερειακή διοίκηση Πελοποννήσου.
- Εθνική στατιστική υπηρεσία της Ελλάδος.