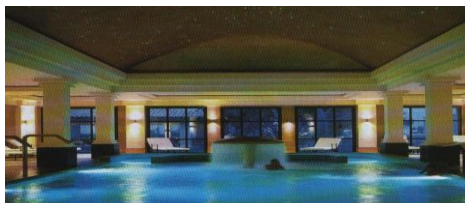
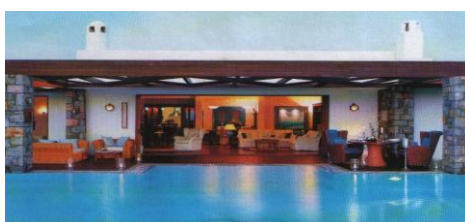


ΘΕΜΑ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ :

**ΤΕΧΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΙΔΡΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ
4 * ΑΣΤΕΡΩΝ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΠΕΛΛΑΣ**



ΥΠΕΥΘΥΝΕΣ ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ :

ΣΙΑΦΑΡΙΚΑ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΧΟΝΤΖΙΑ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΝΑΣΙΓΚΟΓΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2007
ΠΡΕΒΕΖΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	ΣΕΛ.
1-2	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1° : ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	
1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.	
.....ΣΕΛ. 3	
1.1.2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	ΣΕΛ. 3
1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	
.....ΣΕΛ. 4	
1.2.1. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΣΕΛ.
4	
1.2.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ.....	ΣΕΛ. 4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2° : ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	
2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	ΣΕΛ. 5
2.1.1. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	ΣΕΛ. 5
2.1.2. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	ΣΕΛ.
6	
2.1.3. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ.....	ΣΕΛ. 6
2.1.4. ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	ΣΕΛ.
7-9	
2.2. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	ΣΕΛ. 9
2.2.1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ.....	ΣΕΛ. 9
2.2.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	ΣΕΛ. 9-
11	
2.2.3. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΛ. 11-
13	
2.2.4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΤΑ ΕΙΔΟΣ.....	ΣΕΛ.
14	
2.2.5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.....	ΣΕΛ. 14-
16	

2.2.6. ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ.....	ΣΕΛ.
17	
2.2.7. ΕΠΙΠΛΩΣΗ – ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ.....	ΣΕΛ. 17-
20	
2.3. ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ.....	ΣΕΛ.
21	
2.3.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	ΣΕΛ.
21	
2.3.2. ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	ΣΕΛ. 21-
22	
2.3.3. ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ - ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ.....	ΣΕΛ.
23	
2.3.4. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	ΣΕΛ. 23-
24	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο : ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ	
3.1. ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΣΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ.....	ΣΕΛ.
25	
3.1.1. ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΠΕΛΛΑΣ.....	ΣΕΛ.
25	
3.1.2. ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΣΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΤΗΝ ΕΔΕΣΣΑ.....	ΣΕΛ. 25-
26	
3.2. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	ΣΕΛ.
26	
3.3.	ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΦΙΞΕΩΝ
& ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ.....	ΣΕΛ. 27
3.3.1. ΑΦΙΞΕΙΣ - ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ - ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ Ν. ΠΕΛΛΑΣ..	ΣΕΛ. 27-
30	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο : ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ	
4.1. ΓΕΝΙΚΑ.....	ΣΕΛ. 31-
32	
4.1.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΛΟΓ/ΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ.....	ΣΕΛ.
32	
4.1.1.2. ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΧΡΗΣΗΣ.....	ΣΕΛ.
32	
4.1.1.3. ΕΠΙΠΕΔΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ.....	ΣΕΛ. 32-
34	

4.2.	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕΣΩΝ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ.....	ΣΕΛ. 35-36
4.3.	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ.....	ΣΕΛ. 37
4.3.1.	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ.....	ΣΕΛ. 37
4.3.2.	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ.....	ΣΕΛ. 38
4.3.2.1	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΜΕΣΩΝ ΤΙΜΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ.....	ΣΕΛ. 39
4.3.2.2	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ.....	ΣΕΛ. 39-40
4.3.2.3	ΕΣΟΔΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ.....	ΣΕΛ. 40-41
4.3.2.4	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΚΑΦΕ = ΜΠΑΡ.....	ΣΕΛ. 41-42
4.3.2.5	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΠΟΤΑ.....	ΣΕΛ. 43
4.3.3.	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΝΙ ΒΑΡ.....	ΣΕΛ. 43-44
4.3.4.	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΜΗΜΑΤΑ SPA – ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ.....	ΣΕΛ. 44
4.3.5.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	ΣΕΛ. 45
4.3.6.	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	ΣΕΛ. 46
4.4.	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ.....	ΣΕΛ. 47
4.4.1.	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	ΣΕΛ. 47
4.4.2.	ΕΣΟΔΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ.....	ΣΕΛ. 48
4.4.3.	ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	ΣΕΛ. 49-50
4.4.4.	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	ΣΕΛ. 51
4.5.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	ΣΕΛ. 51

4.5.1.	ΤΟΚΟΙ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	ΣΕΛ. 51-
		52
4.5.2.	ΤΟΚΟΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΥ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.....	ΣΕΛ.
		52
4.6.	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....	ΣΕΛ.
		53
4.6.1.	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ.....	ΣΕΛ. 53-
		54
4.6.2.	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΠΡΩΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	ΣΕΛ.
		55
4.6.3.	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ.....	ΣΕΛ. 55-
		56
4.7.	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	ΣΕΛ.
		56
4.8.	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ	ΣΕΛ. 56-
58	4.9.	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ
	ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	ΣΕΛ.58-59
4.10	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ.....	ΣΕΛ. 60-
		61
ΚΕΦΑΛΙΟ 5^ο : ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ		
5.1	ΓΕΝΙΚΑ.....	ΣΕΛ.
		62
5.2.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ.....	ΣΕΛ.62
5.2.1.	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ.....	ΣΕΛ.
		62
5.2.2.	ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ.....	ΣΕΛ.
		63
5.2.3.	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ.....	ΣΕΛ.
		64
5.2.4.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ.....	ΣΕΛ.65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο : ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....		ΣΕΛ.66-
		68
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ :		
ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ		

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστερών (4*) δυναμικότητας 20 οικίσκων = δωματίων με σύνολο 42 κλινών, στην περιοχή της Έδεσσας (θέση Λόγγος) του Νομού Πέλλας, (επί του οδικού άξονα της ανατολικής εισόδου από Θεσσαλονίκη, Νάουσα, Βέροια).

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα αποτελείται από ένα Κεντρικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.100 μ² (θα στεγάσει το εστιατόριο, καφέ – μπαρ, εσωτερική θερμαινόμενη πισίνα με τμήματα SPA και αισθητικής, χώρους αναψυχής) και 20 χωριστά κτίρια με σύνολο 20 δωματίων και θα έχει συνολική δύναμη 42 κλινών.

Η προτεινόμενη επένδυση αποτελεί μια πρωτοποριακή πρωτοβουλία η οποία αποσκοπεί αφενός στην κάλυψη, με ποιοτικό τρόπο, των ήδη διαμορφωμένων υψηλών αναγκών διανυκτέρευσης στην περιοχή και αφετέρου στην διαμόρφωση εναλλακτικών δραστηριοτήτων που έχουν σαν αποτέλεσμα τον εμπλουτισμό του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος μέσω της αξιοποίησης και ανάδειξης πλούσιων πολιτιστικών στοιχείων.

Η νομική μορφή της επιχείρησης θα είναι Ομόρρυθμη Εταιρία (Ο.Ε.) με δύο ομόρρυθμους εταίρους που ο καθένας θα κατέχει το 50% της επιχείρησης. Θα είναι μια συνεργασία που θα αναλάβουμε και οι δύο την διαχείριση της εταιρίας, την διατήρηση της επιχείρησης σε ικανοποιητικά επίπεδα και την ικανοποίηση της περιοχής για δικαιώματα χρήσης. Η επωνυμία της επιχείρησης είναι "4 Εποχές" με εταίρους Σιαφάρικα Ευαγγελία και Χόντζια Χαρίκλεια. Το κόστος της επένδυσης έχει υπολογιστεί στο ποσό των 2.946.055 ευρώ (χωρίς τις λειτουργικές δαπάνες ύψους 40.000 ευρώ) και πρόκειται να χρηματοδοτηθεί στα πλαίσια του Νόμου 3299/04 από τις παρακάτω πηγές :

ποσά σε ευρώ

Στοιχεία κόστους έργου	Κόστος	Πηγές χρηματοδότησης		
		Ίδια συμμετοχή	Δάνειο	Επιχορήγηση Ν.3299/04
Κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων	1.684.240	1.090.040	824.895	1.031.119
Μηχανολογικός εξοπλισμός	545.510			
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	212.820			
Έργα περιβάλλοντος χώρου	323.100			
Έργα υποδομής	172.385			
Αμοιβές Συμβούλων	8.000			
Σύνολο	2.946.055	1.090.040	824.895	1.031.119
Ποσοστά	100%	37%	28%	35%

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα αποτελείται συνολικά από 20 δωμάτια = οικίσκους δυναμικότητας 42 κλινών (3 δωμάτια μονόχωρα της μιας κλίνης, 15 μονόχωρα των δύο κλινών και 5 δάχωρα με πατάρι), όλα τα δωμάτια θα είναι εξοπλισμένα με τηλεόραση, το δε ξενοδοχείο θα διαθέτει εστιατόριο και θερμαινόμενη πισίνα καθώς και τμήματα SPA και ομορφιάς προσώπου. Σχεδιάζουμε τη δημιουργία ενός πολυτελούς περιβάλλον που να ξεπερνά τα στάνταρ της περιοχής, προσφέροντας την παραδοσιακή φιλοξενία στα πλαίσια της αρμονικής σχέσης με το φυσικό περιβάλλον. Η προτεινόμενη μονάδα φιλοδοξεί να περιέχει όλα τα στοιχεία εκείνα που να ικανοποιούν, και τους πιο απαιτητικούς πελάτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.

Στη μελέτη γίνεται μια περιγραφή του φορέα και της προτεινόμενη επένδυση και στη συνέχεια αναλύονται τα στοιχεία της τουριστικής αγοράς, το κόστος επένδυσης, το χρηματοδοτικό σχήμα και τέλος εξετάζεται η βιωσιμότητα της επένδυσης (εκτίμηση των εσόδων = εξόδων και οικονομικών αποτελεσμάτων χρήσης, Cash Flow, ανάλυση του Νεκρού Σημείου).

Επίσης υπάρχουν όλα τα στοιχεία τα οποία θα χρειαστούν οι Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που θα ασχοληθούν με την αξιολόγηση της υποβαλλόμενης επενδυτικής πρότασης, προκειμένου να κρίνουν εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την ένταξη επιχορήγησης στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου 3299/04.

Τέθηκε ένας χρονικό ορίζοντας 5ετίας βάση του οποίου έγιναν όλες οι εκτιμήσεις και οι προβλέψεις των οικονομικών αποτελεσμάτων της επένδυσης οι οποίες και θεωρούνται αρκετά ικανοποιητικές και υλοποιήσιμες.

Τα προ αποσβέσεων κέρδη είναι πολύ υψηλότερα των ετησίων υποχρεώσεων της υπό ίδρυση μονάδας, με αποτέλεσμα να χαρακτηρίζεται βιώσιμη η επένδυση σε μακρόχρονη βάση.

Το Νεκρό σημείο λειτουργίας της μονάδας αντιστοιχεί σε πληρότητα 10,6%, έναντι προβλεπόμενης 28,3% (πρώτο έτος λειτουργίας), γεγονός που μας δίνει περιθώρια ασφάλειας να αντιμετωπίσουμε με επιτυχία τυχόν μειωμένα έσοδα από μια ενδεχόμενη μείωση της προβλεπόμενης πληρότητας. Επίσης η απόδοση των κεφαλαίων που θα επενδυθούν κρίνεται αρκετά ικανοποιητική με βάση τα σημερινά δεδομένα απόδοσης των κεφαλαίων, αφού ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (ΕΣΑ) των συνολικών κεφαλαίων αντιστοιχεί σε ποσοστό 11,3%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1.1. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΦΟΡΕΑ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ :	" 4 Εποχές "
ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ	Ομόρρυθμη Ξενοδοχειακή και Τουριστική Εταιρία
Α.Φ.Μ.	125681203
ΕΔΡΑ	Έδεσσα
ΜΕΤΟΧΟΙ	1) Διαφορικά Ευαγγελία 2) Χόντζια Χαρίκλεια
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Έδεσσας - Πλατάνης 58200 Έδεσσα
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	23810 28820
FAX :	23810 28820
E-Mail	4seasonhotel@otenet.gr

1.1.2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Σκοπός της εταιρίας είναι μεταξύ άλλων :

- Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, σε ίδια ή μισθωμένα ακίνητα.
- Αξιοποίηση και λειτουργία των χώρων της μονάδας, εστιατορίων, καφέ = μπαρ, SPA και κέντρων αισθητικής.
- Η εκμίσθωση χώρων, ή τμημάτων του ξενοδοχείου για την πραγματοποίηση συνεδρίων, διαλέξεων, κοινωνικών εκδηλώσεων και άλλων εργασιών.

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ - ΕΤΑΙΡΩΝ

1.2.1. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας "4 Εποχές" και η μετοχική της σύνθεση, σύμφωνα με το πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, έχουν ως εξής :

a/a	Μέτοχοι	Μετοχές	Κεφάλαιο σε ευρώ	Ποσοστό συμ/χής
1	Σιαφαρίκα Ευαγγελία	30.000	300.000	50%
2	Χόντζια Χαρίκλεια	30.000	300.000	50%
	Σύνολο	60.000	600.000	100%

1.2.2. Στοιχεία για τους Μετόχους

α) Σιαφαρίκα Ευαγγελία (ποσοστό συμμετοχής 50%)

Ετών 24, απόφοιτη του Τμήματος Χρηματοοικονομικής & Ελεγκτικής με γνώση της Αγγλικής και Γαλλικής γλώσσας. Στο παρελθόν έχει εργαστεί σε ξενοδοχειακή μονάδα για διάστημα 10 μηνών, μικρό διάστημα αλλά καθοριστικό για την εμπειρία της σε θέματα τουριστικής διαχείρισης. Κατά το διάστημα αυτό παρακολούθησε σεμινάρια σε θέματα Τουριστικής Διοίκησης.

β) Χόντζια Χαρίκλεια (ποσοστό συμμετοχής 50%)

Ετών, 23 απόφοιτη του Τμήματος Χρηματοοικονομικής & Ελεγκτικής με γνώση της Αγγλικής γλώσσας και Ηλεκτρονικών Υπολογιστών. Έχει εργαστεί για διάστημα 6 μηνών στο Τραπεζικό Τομέα και συγκεκριμένα στον Τομέα Στεγαστικής Πίστης, από τον οποίο αποχώρησε για να ασχοληθεί με τον κλάδο των τουριστικών επιχειρήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

2.1 Περιγραφή της επένδυσης

Η επένδυση αφορά την ίδρυση στην ορεινή Πέλλα (περιοχή Έδεσσας) μιας σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας τεσσάρων αστερών με προδιαγραφές πέντε αστερών, που θα συνδυάζει την παραδοσιακή αρχιτεκτονική με το μοντέρνο design. Δυναμικότητας 42 κλινών η οποία θα αποτελείται από ένα κεντρικό κτίριο και 20 ανεξάρτητες μονάδες δωματίων. Η προσπέλαση για κάθε οικίσκο θα γίνεται εξωτερικά και θα διαθέτει την δικιά του βεράντα. Θα υπάρχει χώρος υποδοχής – reception, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με πισίνα θερμαινόμενη για τμήματα SPA και εστιατόριο.

2.1.1 Σκοπιμότητα της επένδυσης

Στην περιοχή της Έδεσσας όπου πρόκειται να ιδρυθεί το ξενοδοχείο υπάρχουν λίγες μονάδες της κατηγορίας των τεσσάρων αστερών. Η δημιουργία της μονάδας θα βοηθήσει στην καλύτερη εξυπηρέτηση των τουριστών και θα συμβάλει στην προβολή της ευρύτερης περιοχής, καθώς και στην αύξηση των προσφερόμενων ποιοτικών κλινών.

Ειδικότερα, με την υλοποίηση της επένδυσης:

- Δημιουργείται σειρά εναλλακτικών δραστηριοτήτων στην περιοχή με έμφαση στον τουρισμό και στην ανάδειξη των διαφόρων πολιτιστικών στοιχείων.
- Δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας στην περιοχή.
- Διαμορφώνεται ευνοϊκό κλίμα για τη συγκράτηση του νέου κυρίως πληθυσμού καθώς και ένα πλήθος εργαζομένων σε επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται περιφερειακά με τον τουρισμό, δηλαδή περίπτερα, βενζινάδικα, παντοπωλεία κλπ.

Σήμερα το χιονοδρομικό κέντρο Βόρας (Καϊμάκτσαλάν) θεωρείται από τις πρώτες επιλογές για ορεινή απόδραση στη φύση, απέχει μόλις 39 χλμ. από την Έδεσσα και 140 χλμ. από Θεσ/κη. Είναι πόλος έλξης για τους λάτρεις του σκι και ένας από τους βασικούς παράγοντες στην κατακόρυφη άνοδο της αξίας και ζήτησης στην περιοχή.

Επομένως η ξενοδοχειακή μονάδα έρχεται να καλύψει ένα σημαντικό κενό, το οποίο άρχισε να εμφανίζεται ολοένα και πιο έντονα κυρίως τα σαββατοκύριακα που η ζήτηση κλινών στην περιοχή είναι έντονη.

2.1.2. Συνοπτική παρουσίαση των στοιχείων του Προγράμματος :

Η ξενοδοχειακή μονάδα τεσσάρων αστέρων θα λειτουργεί όλο το χρόνο. Η ανέγερση του ξενοδοχείου θα αρχίσει αμέσως μετά την υποβολή της αίτησης ένταξης της επένδυσης στις διατάξεις του Ν. 3299/2004. Με την έγκριση των αποβληθεισών μελετών από τον ΕΟΤ και τις αρμόδιες υπηρεσίες της Νομαρχίας Πέλλας θα αρχίσει η κατασκευή του κτιρίου (προσθήκη ορόφου, τειχοποιίες, ξυλουργικά, υδραυλικά, ηλεκτρολογικά, επαχρίσματα), στη συνέχεια η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου και στο τέλος η προμήθεια του εξοπλισμού. Λίγο πριν την ολοκλήρωση θα αρχίσει να τρέχει και το διαφημιστικό πακέτο. Με την ολοκλήρωση των δωματίων θα υποβληθεί και η αίτηση για χορήγηση του σήματος λειτουργίας από τον ΕΟΤ και την ένταξη σύμφωνα με το σύστημα των κλειδιών. Η διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου υπολογίζεται σε 24 μήνες.

2.1.3 Απασχόληση

Οι θέσεις εργασίας που αναμένεται να δημιουργηθούν για την λειτουργία του ξενοδοχείου υπολογίζονται σε 5,2 άτομα, κατά μέσο όρο σε ετήσια βάση. Οι θέσεις εργασίας πλήρους, εποχιακής και μερικής απασχόλησης ανά ειδικότητα και βάρδια, αναλύονται ως εξής :

Ειδικότητα	Βάρδιες	Άτομα / ημέρες απασχόλησης				Μηνιαίες αποδοχές
		Πλήρους απασχ/ση	Εποχιακής απασχ/ση	Μερικής απασχ/ση	Ημερομίσθια Έτους	
Διευθυντής	1	1x300 ημ/ έτος	-	-	-	
Λογιστής (2)	1	=	=	Εξωτ. Συνεργάτης	=	400
Reception	1	1x300 ημ/ έτος	-		300	860
Μπαρ	1	-	-	1x180 ημ /έτος	180	900
Μάγειρας	1	=	=	1x240 ημ /έτος	240	1.000
Σαρβιτόροι	1	-	-	1x240 ημ /έτος	240	800
Λαυτζιέρης	1	=	=	1x240 ημ /έτος	120	700
Καμαριέρες (3)	1	1x300 ημ/ έτος	=	=	300	700
Καθαρίστριες (3)	1	=	=	1x180 ημ /έτος	180	600
Συντηρητής	1		-	Εξωτ. Συνεργάτης	1560	300
Σύνολα						-
Ισοδύναμα σε Ε.Μ.Ε.) = 1.560 :300 = 5,2 άτομα						

Διευκρινίσεις :

- 1) Η θέση λογιστή θα καλυφθεί από εξωτερικό συνεργάτη ο οποίος θα αμείβεται με Δελτίο Παροχής Υπηρεσιών.
- 2) Οι καθαρίστριες θα εκτελούν και χρέη καμαριέρας.
- 3) Ο συντηρητής θα είναι εξωτερικός συνεργάτης.

2.1.4 Τύπος εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας

1. Αιτιολόγηση επιλογής του τύπου

Ο Νομός Πέλλας και η ευρύτερη περιοχή της Έδεσσας όπου θα εγκατασταθεί η μονάδα παρουσιάζει ιδιαίτερο αναπτυξιακό ενδιαφέρον και ευνοεί την επένδυση μας. Ειδικότερα, η συγκεκριμένη επένδυση διαμορφώνει μια διαφορετική πρόταση στον τομέα του τουρισμού σε περιοχή που ήδη έχει αποκτήσει τα τελευταία χρόνια έντονο δυναμισμό που κατά κύριο λόγο οφείλεται στη λειτουργία του χιονοδρομικού κέντρου στο όρος Βόρας.

Κάποιοι από του λόγους που δικαιολογούν την συγκεκριμένη θέση αναφέρονται παρακάτω :

α. Υποδομή περιοχής – συγκοινωνιακό δίκτυο προσπέλασης

- Η σύνδεση Έδεσσας - Θεσσαλονίκης γίνεται οδικά (Ε89) με αυτοκινητόδρομο που ποικίλλει η ποιότητά του από πολύ καλή έως καλή. Υπάρχουν καθημερινές και συχνές συνδέσεις με λεωφορεία του ΚΤΕΛ Πέλλας.
- Επίσης υπάρχει σιδηροδρομική σύνδεση μέσω Σκύδρας-Βέροιας-Νάουσας με καθημερινές και πολύ συχνές συνδέσεις. Το δίκτυο είναι πλέον νέο και αξίζει τον κόπο να δείτε την φύση εάν κάνετε τουριστική περιήγηση.
- Για τους φίλους από την Αθήνα η οδική σύνδεση γίνεται μέσω της Εθνικής Οδού Αθηνών Θεσσαλονίκης απόσταση 560 χλμ, καλύπτεται σε περίπου 6 ώρες.

β. Παροχές ΔΕΗ, ΟΤΕ, νερού, αποχέτευση κλπ.

- Η ηλεκτροδότηση της μονάδας θα γίνει από την ΔΕΗ. Υπάρχει δυνατότητα άμεσης ηλεκτροδότησης επειδή υπάρχει διαρχόμενο δίκτυο χαμηλής τάσης της ΔΕΗ δίπλα του οικοπέδου.
- Η υδροδότηση της μονάδας θα γίνει από το δίκτυο του Δήμου Έδεσσας. Υπάρχει βεβαίωση του Δημάρχου. Οι ανάγκες σε νερό θα είναι :
- $42 \text{ άτομα} \times 300 \text{ λίτρα} // \text{ημέρα} = 12,6 \text{ κυβικά μέτρα νερό} // \text{ημέρα}$ σε περίπτωση πληρότητας της μονάδας κατά 100 %. Επίσης οι ανάγκες σε νερό για πότισμα λουλουδιών και γενικά πρασίνου έκτασης 5.000 μ² περίπου, υπολογίζονται 8.000 λίτρα \equiv 8 ΚΜ νερό ημερησίως. Το νερό θα προέλθει από γεώτρηση και θα διοχετεύεται υπογείως.
- Η Τηλεφωνική σύνδεση είναι δυνατή διότι υπάρχει διαρχόμενο δίκτυο ΟΤΕ δίπλα του οικοπέδου.

γ. Λοιπή Υποδομή (υφιστάμενες ομοειδής και συναφείς)

Στην περιοχή της Έδεσσας λειτουργού σήμερα 14 Ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας (Α-Δ), με σύνολο 293 δωμάτια και 643 κλίνες. Υπάρχουν μόνο δύο μονάδες Α κατηγορίας στην πόλη

γεγονός που ενισχύει την προσπάθεια μας να καλύψουμε τις υψηλές απαιτήσεις των πελατών για διανυκτέρευση. Γενικά παρατηρούμε ότι η περιοχή στερείται επιπλέον μονάδες ανώτερης κατηγορίας ικανών να φιλοξενήσουν υψηλού επιπέδου τουρισμού.

δ) Χωροταξία και περιφερειακά πλεονεκτήματα

Καταρράκτες, ποτάμια μέσα στην πόλη της Έδεσσας, πράσινο παντού, συνθέτουν την βάση ενός ζωγραφικού πίνακα στον οποίο προστίθεται αρμονικά το Λαογραφικό Μουσείο, το Υπαίθριο Μουσείο Νερού, αλλά και η Αρχαία Έδεσσα που αποδεικνύουν την ακατάπαυτη θέληση για ζωή της πόλης εδώ και 3000 χρόνια. Ενδείκνυται για πολυήμερες διακοπές αλλά και Σαββατοκύριακα με πλήθος προτάσεων για τον επισκέπτη που πηγάζουν μέσα από την ανάδειξη των τοπικών και παραδοσιακών στοιχείων της περιοχής.

Η περιοχή κατοικείται περίπου από 25.000 μόνιμους κατοίκους και απέχει από την Θεσσαλονίκη 89 χιλιόμετρα.

Αξιοθέατα της περιοχής είναι :

- Το **Πάρκο των Καταρρακτών** που βρίσκεται στα βορειοανατολικά της πόλης, εκεί συναντιούνται οι δύο παραπόταμοι του Εδεσσαίου ποταμού και καταλήγουν στον μεγάλο καταρράκτη "Κάρανο", πέφτοντας από ύψος 70 μέτρων.
- Η **παραδοσιακή συνοικία Μύλοι** βρίσκεται δίπλα στο πάρκο των καταρρακτών και συνιστά τη παλιά βιομηχανική ζώνη της Έδεσσας.
- Το **χιονοδρομικό κέντρο Βόρας (Καϊμάκτσαλάν)** βρίσκεται στα βόρεια σύνορα της Πέλλας και της Ελλάδας, σε υψόμετρο 2.524 μέτρα και σε απόσταση 39 χλμ. από την Έδεσσα και 140 χλμ. από Θεσσαλονίκη.
- Το **Φαράγγι του Λουτρακίου** με εγκαταστάσεις ιαματικών λουτρών (40χλμ.).
- Ο **Υδροβιότοπος Άγρα-Νησίου-Βρυτών**, ένα σημαντικό οικοσύστημα του Νομού Πέλλας (6χλμ.).
- Το **Αεραθλητικό Κέντρο Μακεδονίας – Θράκης** ένα από τα πρώτα στην Ελλάδα και την πίστα **Moto Cross** (26 χλμ).
- Ο Παραδοσιακός οικισμός **Παλαιού Αγίου Αθανασίου** ο οποίος έχει χαρακτηριστεί από το Υπ. Πολιτισμού ως διατηρητέος, κτίσθηκε στα τέλη του 16ου αιώνα σε υψόμετρο 1.200 μέτρα και κατοικήθηκε μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του '80. Η μικρή απόσταση του οικισμού από το χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας αλλά και το έντονα παραδοσιακό του χρώμα, οδήγησαν

τα τελευταία χρόνια στην εντυπωσιακή ανάπτυξή του και στην αποκατάσταση του συνόλου σχεδόν των κτισμάτων του.

2.2. Τεχνικά στοιχεία και κόστος επένδυσης

2.2.1. Οικόπεδο

Η επένδυση πρόκειται να εγκατασταθεί πολύ κοντά στην αρχαία πόλη της Έδεσσας, απέχει μόλις 1,5 χλμ. από το κέντρο της πόλη και βρίσκεται επί του οδικού άξονα της ανατολικής εισόδου από Θεσσαλονίκη, Νάουσα, Βέροια. Το εμβαδόν του οικοπέδου είναι 7.327,524 μ² και βρίσκεται εντός σχεδίου. Περιβάλλεται από κερασιές και αιωνόβια πλατάνια προσφέροντας στον επισκέπτη ένα ήσυχο περιβάλλον για ξεκούραση.

Όπως φαίνεται από το τοπογραφικό διάγραμμα και τα αρχιτεκτονικά σχέδια του υπό ίδρυση ξενοδοχείου, βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση από άποψη θέας αντικρίζοντας τον Βράχο της Έδεσσας, την ακρόπολη της αρχαίας Έδεσσας και τους μαγευτικούς καταρράκτες.

2.2.2 Περιγραφή κτιριακών εγκαταστάσεων

Το ξενοδοχείο θα ανεγερθεί επί γηπέδου που βρίσκεται στην θέση Λόγγος που ήταν η παλαιά πόλη της Έδεσσας.

Η μορφή και το σχήμα του συγκροτήματος διαμερισμάτων δεν θα έχει απολύτως καμία αρνητική επίπτωση στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, αντιθέτως διαπιστώνεται πλήρης προσαρμογή με το ανάγλυφο του εδάφους και εναρμόνιση με τον τοπικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα.

Το συγκρότημα που θα κατασκευαστεί είναι ξενοδοχείο κλασσικού τύπου, τεσσάρων αστερών ως προς τις προδιαγραφές (ΦΕΚ 43/Τ.Α/2002), δυναμικότητας 42 κλινών. Θα αποτελείται από ένα κεντρικό κτίριο και από 20 ανεξάρτητες μονάδες δωματίων (οικίσκοι), σύμφωνα με τα σχέδια του Αρχιτέκτονα.

Με βάση τα αρχιτεκτονικά σχέδια, στο ισόγειο του κεντρικού κτιρίου υπάρχουν, οι κοινόχρηστοι χώροι, η reception, ο χώρος υποδοχής μαζί με τα κοινόχρηστα WC πελατών, το γραφείο, το βεστιάριο, το καφέ μπαρ, το εστιατόριο, το μαγειρείο, και οι αποθηκευτικοί χώροι. Στο πατάρι βρίσκεται χώρος τηλεόρασης και τμήμα του καφέ μπαρ, ενώ στο υπόγειο θα βρίσκονται όλοι οι βοηθητικοί χώροι : χώροι υγιεινής προσωπικού, λεβητοστάσιο, αποθήκες επίπλων κ.α. Στη στάθμη του ισόγειου θα κατασκευαστεί χώρος αναζωογόνησης

(SPA) και παρεμφερείς λειτουργίες. Κεντρικό στοιχείο του SPA θα είναι η θερμαινόμενη εσωτερική πισίνα γύρω από την οποία αποδυτήρια και ντους ανδρών – γυναικών, 3 δωμάτια μασάζ, 2 χώροι χαμάμ, χώρος αισθητικής προσώπου και αίθουσα ανάπαυσης και οι απαραίτητοι βοηθητικοί χώροι.

Οι μονάδες δωματίων (οικίσκοι) θα κατασκευαστούν εν σειρά ή και ανεξάρτητες. Ο κάθε οικίσκος θα έχει ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και κατά το δυνατόν σχετική ιδιωτικότητα με δικιά του βεράντα. Συνολικά θα κατασκευαστούν 20 οικίσκοι με σύνολο 20 δωμάτια, ως εξής :

- ➔ 12 μονόχωρα δωμάτια των 2 ατόμων
- ➔ 3 μονόχωρα δωμάτια του ενός ατόμου
- ➔ 5 δίχωρα δωμάτια (με πατάρι) των 3 ατόμων

Τα μονόχωρα δωμάτια είναι τύπων A1 και A2 με καθαρά εμβαδά 41,77 μ² και 49,56 μ² αντίστοιχα. Τα δωμάτια με πατάρι είναι επίσης 2 τύπων B1 και B2 με καθαρά εμβαδά ισογείων 53,61 και 49,56 μ² και παταριών 20,83 και 24,81 αντίστοιχα.

Όπως μπορεί να διαπιστωθεί από την περιγραφή των υλικών κατασκευής των κτιρίων, υπάρχει πλήρης εναρμόνιση της επένδυσης με τον τοπικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα. Θα χρησιμοποιηθούν ντόπια υλικά (πέτρες, τούβλα, πλάκες, ξύλο), ώστε να δοθεί ένα παραδοσιακό σύνολο που θα σέβεται το περιβάλλον, θα αποφευχθούν εκτεταμένες χωματουργικές εργασίες, μόνο οι απαραίτητες οι οποίες δεν θα αλλοιώσουν τη γεωμορφολογία του τοπίου.

Τα στάδια κατασκευής του προαναφερθέντος έργου είναι τυπικά για καθαρώς οικοδομικό έργο, δηλαδή :

- ➔ Εκσκαφές
- ➔ Κατασκευές οπλισμένου σκυροδέματος
- ➔ Επιχωματώσεις
- ➔ Τοιχοποιίες
- ➔ Σωληνώσεις υδραυλικών = ηλεκτρικών εγκαταστάσεων
- ➔ Κονιάματα
- ➔ Επιστρώσεις

- Λοιπές εργασίες αποπερατώσεις
- Χρωματισμοί

2.2.3. Προϋπολογισμός κόστους κτιριακών εγκαταστάσεων

Το κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων στο οποίο περιλαμβάνονται και οι υδραυλικές και αποχετευτικές εγκαταστάσεις καθώς και οι δαπάνες έκδοσης οικοδομικών αδειών, επιβλέψεις και αμοιβές μηχανικών, προϋπολογίζεται στο ποσό των 2.946.055,00€. Ακολουθεί ο συγκεντρωτικός πίνακας οικοδομικών εργασιών = προϋπολογισμού.

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
A	ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ				
1	ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ				
1.1	Γενικές εκσκαφές ημιβραχώσεις	Αποκοπή			25.000
2	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				
2.1	Οπλισμένο σκυρόδεμα	M3	750	240	180.000
3	ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ				
3.1	Κατασκευή φερόντων τοίχων με πέτρα παχ. 55 cm	M2	2300	110	253.000
3.2	Κτίσιμο Υτόνη 15 cm	M ²	230	25	5.750
4	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ				
4.1	Επιχρίσματα εσωτερικά	M ²	300	16	4.800
5	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ				
5.1	Επενδύσεις τοίχων με πλακίδια πορσελάνης	M ²	500	50	25.000
6	ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ	M ²			0
6.1	Με πλακίδια κεραμικά	M ²	800	40	32.000
6.1	Με λωρίδες ορούς	M ²	100	60	6.000
7	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ				
7.1	Πόρτες εξωτερικές (1,00x2,20)	τεμ.	20	350	7.000
7.2	Πόρτες εσωτερικές (0,80x2,20)	τεμ.	20	250	5.000
7.3	Ανοιγόμενα κουφώματα (1,00x1,10)	τεμ.	54	350	18.900
7.4	Ανοιγόμενα κουφώματα (0,50x1,10)	τεμ.	56	250	14.000

Προϋπολογισμός Κτιριακών εγκαταστάσεων (συνέχεια 1^η)

8	ΜΟΝΩΣΕΙΣ				
8.1	Υγρομόνωση τοίχων υπογείων	τεμ.	1	4.000	4.000
8.2	Υγρομόνωση τοίχων εξωτερικών	M ²	2.300	2	4.600
9	ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ				
9.1	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	M ²	1.000	90	90.000
9.2	Πέργκολες	M ²	75	90	6.750
10	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ				
10.1	Πλαστικά σπατουλαριστά	M ²	300	15	4.500

11	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ				
11.1	Τζάκι με καπνοδόχο	ΤΕΜ.	20	700	14.000
11.2	Κλειδαριές με πόμολο	ΤΕΜ.	50	100	5.000
11.3	Φωτισμός	αποκοπή			10.000
11.4	Σκάλες ξύλινες	ΤΕΜ.	4	2.000	8.000
12	ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ				
12.1	Πλήρες σέτ λουτρού	ΤΕΜ.	20	800	16.000
12.2	Σετ WC	ΤΕΜ.	4	500	2.000
12.3	Νεροχύτης - μπαταρία κουζίνας	ΤΕΜ.	24	300	7.200
13	ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΙΣΧΥΡΑ ΡΕΥΜΑΤΑ				
13.1	Μονόχωρες κατοικίες	ΤΕΜ.	15	3.500	52.500
13.2	Δίχωρες κατοικίες	ΤΕΜ.	5	4.800	24.000
13.3	Υπόγειο κατοικίες	ΤΕΜ.	5	2.400	12.000
14	ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ				0
14.1	Μονόχωρες κατοικίες	ΤΕΜ.	15	2.500	37.500
14.2	Δίχωρες κατοικίες	ΤΕΜ.	5	1.200	6.000
15	ΥΔΡΕΥΣΗ				0
15.1	Μονόχωρες κατοικίες	ΤΕΜ.	15	2.500	30.000
15.2	Δίχωρες κατοικίες	ΤΕΜ.	5	1.000	5.000
	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ				915.500

B	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ				
1	ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ				
1.1	Γενικές εκκαφές	αποκοπή			20.000
2	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ				
2.1	Οπλισμένο σκυρόδεμα	M ³	600	240	144.000
3	ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ				
3.1	Επένδυση πέτρας εξωτερικά	M ²	1.400	45	63.000
3.2	Τοιχοποιίες Ytong 25 -30 cm	M ²	1.600	25	40.000
4	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ				
4.1	Επιχρίσματα εσωτερικά	M ²	2.800	12	33.600
5	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ				
5.1	Με πλακάκια πορσελάνης	M ²			

Προϋπολογισμός Κτιριακών εγκαταστάσεων (συνέχεια 2^η)

6	ΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ				
6.1	Με πλακάκια κεραμικά	M ²	856	40	34.240
6.1	Με λωρίδες δρυός	M ²	120	60	7.200
7	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ				
7.1	Πόρτες εξωτερικές (1,00x2,20)	Αποκοπή	1	65.000	65.000
7.2	Πόρτες εσωτερικές (0,80x2,20)				
7.3	Ανοιγόμενα κουφώματα (1,00x1,10)				
7.4	Ανοιγόμενα κουφώματα (0,50x1,10)				
8	ΜΟΝΩΣΕΙΣ				
8.1	Υγρομόνωση τοίχων υπογείων	αποκοπή	1	10.000	10.000
9	ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ				

9.1	Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια	M ²	500	75	37.500
10	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ				
10.1	Πλαστικά σπατουλαριστά	M ²	3.000	12	36.000
11	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ				
11.1	Τζάκι με καπνοδόχο	τεμ.	2	3.000	6.000
11.4	Σκάλες ξύλινες	τεμ.	1	3.500	3.500
12	ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ				
12.1	Πλήρες σετ λουτρού	σετ.	12	1.000	12.000
12.2	Σετ WC	σετ.	4	500	2.000
12.3	Νεροχύτης - μπαταρία κουζίνας	σετ.	24	300	7.200
13	ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΙΣΧΥΡΑ ΡΕΥΜΑΤΑ				
13.1	Κεντρικό κτίριο	αποκοπή	1	60.000	60.000
14	ΑΠΟΧΕΥΤΕΣΗ				
14.1	Αποχεύτωση κεντρικού κτιρίου	αποκοπή	1	18.000	18.000
14.2	Σηπτική δεξαμενή ακαθάρτων	τεμ.	1	8.500	8.500
15	ΥΔΡΕΥΣΗ				
15.1	Υδρευση κεντρικού κτιρίου	αποκοπή	1	15.000	15.000
16	ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ				
16.1	Έργα Πολιτικού Μηχανικού (μπετά, κλπ) κολυμβ. Δεξαμενής διαστ. 6x8 m.	αποκοπή	1	10.000	10.000
	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ				632.740
Γ	ΕΞΟΔΑ ΑΔΕΙΑΣ	τεμ.	1	16.000	16.000
Δ	ΚΟΣΤΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (Αρχιτεκτονικά, Στατιστικά - Η/Μ και λοιπές μελέτες)	Αποκοπή	1	65.000	65.000
ΣΤ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΟΥ	Αποκοπή	1	55.000	55.000
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (Α+Β)				1.684.240

2.2.4 Περιγραφή των έργων υποδομής κατ' είδος και αξία

Αναλυτική περιγραφή και προϋπολογισμός κόστους των παρακάτω έργων :

	Εργασία	Μονάδα Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή	Σύνολο κόστους (€)
1	ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΙΣΧΥΡΑ ΡΕΥΜΑΤΑ				
1.1	Φρεάτια 60x60 υπαθρίου χώρου με κάλυμμα	τεμ.	15	300	4.500
1.2	Κανάλια υπαθρίων διαδρομών, δηλ. εκσκαφή τοποθέτηση, άμμου, επίχωση με προϊόντα εκσκαφής (1m ³ /m μήκους)	M ³	175	68	11.900
1.3	Δίκτυο σωλήνων PE-HD υπαθρίων διαδρομών, με τοποθέτηση σε κανάλι και καλώδια	M	700	40	28.000

1.5	Φωτιστικά υπαιθρίων τοποθετήσεων	τεμ.	45	150	6.750
2	ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ				
5.1	Φρεάτια 50x50 βάθους έως 50 cm., υπαιθρίου χώρου με κάλυμμα	τεμ.	19	270	5.130
5.2	Φρεάτια 60x70 βάθους 51cm έως 100 cm., υπαιθρίου χώρου με κάλυμμα	τεμ.	7	400	2.800
5.3	Φρεάτια 70x80 βάθους 101cm και πλέον, υπαιθρίου χώρου με κάλυμμα	τεμ.	18	600	10.800
5.4	Κανάλια υπαιθρίων διαδρομών, δηλ. εκσκαφή τοποθέτηση, άμμου, επίχωση με προϊόντα εκσκαφής (1,20m ³ /m μήκους)	M3	552	40	22.080
5.5	Δίκτυο σωλήνων u-PVC σειρά 41 υπαιθρίων διαδρομών, με τοποθέτηση	M	460	30	13.800
6	ΥΔΡΕΥΣΗ				0
6.1	Αντλιοστάσιο υπόγειο, πλήρες με εκσκαφή, δόμηση, ανλίες, πιεστικό συγκρότημα και αυτοματισμούς	αποκοπή	1	28.000	28.000
6.2	Φρεάτια 60x60 υπόγειου χώρου με κάλυμμα	τεμ.	15	300	4.500
6.3	Κανάλια υπαιθρίων διαδρομών, δηλ. εκσκαφή τοποθέτηση, άμμου, επίχωση με προϊόντα εκσκαφής (1m ³ /m μήκους)	M3	175	65	11.375
6.4	Δίκτυο σωλήνων PE-HD υπαιθρίων διαδρομών, με τοποθέτηση σε κανάλι και καλώδια	M	650	35	22.750
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ				172.385

2.2.5. Περιγραφή ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού κατ ' είδος και αξία

Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται αναλυτικά ο προϋπολογισμός του κόστους αγοράς και εγκατάστασης των κατωτέρων εγκαταστάσεων :

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Είδος εργασίας	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδος	Σύνολο κόστους (€)	Παροχ
ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ					
Πυροπροστασία κατοικιών	τεμ.	20	1.300	26.000	
Πυροπροστασία κεντρικού κτιρίου	τεμ.	1	25.000	25.000	
Πυροπροστασία αντλιοστασίου	τεμ.	1	3.000	3.000	
Πυροπροστασία σωλήνων PE-HD υπαίθριων διαδρομών, με τοποθέτηση σε κανάλι, και προστασία πυρανίχνευσης προς τοπικούς πίνακες	M	400	25	10.000	
Πυροπροστασία δρόμους ασφαλείας και πυροσβεστήρες φορητοί	αποκοπή	1	4.500	4.500	
Πυροσβεστικό συγκρότημα σε υπόγειο αντλιοστάσιο, πλήρες	σετ	1	25.000	25.000	
Πυροσβεστικών φωλεών σε κεντρικό κτίριο	σετ	1	5.000	5.000	
Πυροσβεστικές φωλεές υπαίθριου χώρου	σετ	1	5.000	5.000	
Πυροπροστασία υπαίθριων διαδρομών, δηλ. εκσκαφή, τοποθέτηση άμμου, επίχωση κλείνοντας εκσκαφής (1m ³ /m μήκους)	M ³	175	60	10.500	
Πυροπροστασία σωλήνων PE-HD υπαίθριων διαδρομών, με τοποθέτηση σε κανάλι	M	380	32	12.160	
ΑΕΡΙΣΜΟΣ					
Αερισμός κτιρίων κατοικιών	τεμ.	15	2.000	30.000	
Αερισμός κτιρίων κατοικιών	τεμ.	5	10.000	50.000	
Αερισμός κεντρικού κτιρίου	τεμ.	1	45.000	45.000	
Αερισμός κτιρίων κατοικιών	τεμ.	1	9.000	9.000	
Αερισμός κτιρίων κατοικιών	αποκοπή	1	20.000	20.000	
ΑΦΩΝΗΣ - DATA					
Αφώνηση κτιρίων κατοικιών	τεμ.	20	970	19.400	
Αφώνηση κεντρικού κτιρίου	τεμ.	1	14.000	14.000	
Αφώνηση κτιρίων κατοικιών 60x60 υπαίθριου χώρου με κάλυμμα	τεμ.	15	300	4.500	
Αφώνηση σωλήνων PE-HD υπαίθριων διαδρομών, με τοποθέτηση σε κανάλι, και προστασία	m	400	40	16.000	
ΩΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ					
Ωτική προστασία υδραυλικός 3 στάσεων	τεμ.	1	12.000	12.000	
Ωτική προστασία πίνακας	σετ.	1	15.243	15.243	
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ & ΕΓΚ/ΣΕΙΣ ΥΔΡΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ ΠΙΣΙΝΑΣ					
Εξοπλισμός νερού Νο. 1 του Οίκου FLUVO Γερμανίας	σετ.	1	5.996	5.996	
Εξοπλισμός κουρτίνα	σετ.	1	6.416	6.416	
Εξοπλισμός σασάζ τοίχου δύο ακροφυσίων RIO GRANDE Νο. 2	σετ.	1	6.251	6.251	
Εξοπλισμός σασάζ αντίθετου κολυμβήσεως ατόμων με ένα στόμιο πλάτης και δύο στόμια ποδιών	σετ.	1	4.450	4.450	
Εξοπλισμός σασάζ τεσσάρων καθήμενων ατόμων με ένα στόμιο πλάτης και δύο στόμια ποδιών	σετ.	1	12.324	12.324	
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ & ΕΓΚ/ΣΕΙΣ ΚΤΙΣΤΟΥ ΧΑΜΑΜ					
Εξοπλισμός κτιστού χαμιάμ του Οίκου Mr Steam - SUSSMAN Η.Π.	σετ.	1	5.650	5.650	Προσφορ
Εξοπλισμός κτιστού χαμιάμ	σετ.	1	5.850	5.850	
Εξοπλισμός κτιστού χαμιάμ της εταιρίας SAUNALUX τύπος LIFELINE	σετ.	1	5.850	5.850	
ΣΑΟΥΝΑ SPA (JACUZZI)					
Σαουνα SPA με ξύλινο περίβλημα Μοντέλο BARCELONA PREMIUM PLUS	σετ.	1	16.000	16.000	
Σαουνα SPA με ξύλινο περίβλημα Μοντέλο BARCELONA PREMIUM PLUS	σετ.	1	16.000	16.000	

ΠΕΡΑ ΥΔΡΟΜΑΣΑΖ - ΑΕΡΟΜΑΣΑΖ				
έτρα υδρομασάζ και αερομασάζ της εταιρίας MASSOR Γαλλίας, τύπος IDE 3002HP	σετ.	1	34.110	34.110
ΜΑΣΑΖ	τεμ.	2	4.080	8.160
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
οργανική προστασία	τεμ.	1	12.000	12.000
RAY TV	τεμ.	1	36.000	36.000
ά	τεμ.	1	12.000	12.000
ακροατική προστασία	τεμ.	1	12.000	12.000
ωνικό κέντρο	τεμ.	1	7.000	7.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ				545.510

Προσφο

2.2.6. Έργα περιβάλλοντος χώρου (κατ' είδος και αξία)

Στον εξωτερικό χώρο θα κατασκευαστεί αντλιοστάσιο και θα δημιουργηθούν χώροι στάθμευσης. Το κτίσμα θα καλυφθεί με διακοσμητική πλάκα και κομμάτια ξύλου και ο περιβάλλον χώρος θα στρωθεί με πλάκες, γκαζόν, και κρυφό φωτισμό. Στον υπόλοιπο χώρο θα δημιουργηθούν παρτέρια, τα οποία θα φυτευτούν και πλακόστρωτα σκαλιά που θα οδηγούν στους διάφορους χώρους του ξενοδοχείου.

Ακολουθεί αναλυτικά ο προϋπολογισμός του κόστους των νέων έργων κατά κατηγορία σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του Αρχιτέκτονα Μηχανικού.

α/α	Περιγραφή εργασιών	Μονάδα μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή μονάδας	Συνολικό κόστος (€)
1	ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ				
1.1	Πλακόστρωτα σκαλιά περιβαλ. χώρου οικίσκων	M2	2.200	30	66.000
2	ΠΕΡΙΦΡΑΣΕΙΣ				
2.1	Περιφράξεις με πέτρα πάχους 0,40 m με ύψος 0,80 έως 1,60 m	m2	2.000	40	80.000
4	ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ	τεμ.	70	180	12.600
4.1	Θάμνοι - δένδρα - κηπευτικά, αυτόματο πότισμα, έκταση 4500m ²	αποκοπή	1	40.000	40.000
5	ΘΕΣΕΙΣ PARKING	Θέσεις	20	500	10.000
6	ΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΕΙΣ	τεμ.	5	3.500	17.500
6.1	Δημιουργία επιπέδων με οπλισμένο σκυρόδεμα C20-25	M3	300	240	72.000
7	ΕΡΓΑ ΓΕΩΤΡΗΣΗΣ & ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΜΟΝΑΔΑΣ	αποκοπή	1	10.000	10.000
8	ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΝΕΡΟΥ	αποκοπή	1	15.000	15.000
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ				323.100

2.2.7. Επίπλωση – Εξοπλισμός – Διακόσμηση

Η επίπλωση του ξενοδοχείου θα είναι παραδοσιακή, θα υπάρξει εναρμόνιση της επένδυσης με τον τοπικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, με τα χρησιμοποιούμενα στην περιοχή υλικά (πέτρα, ξύλο), περιλαμβάνοντας και ορισμένα αυθεντικά παλαιά κομμάτια. Δίνεται έμφαση στις λεπτομέρειες = κουρτίνες, κεντήματα και άλλα διακοσμητικά στοιχεία, ενώ δεν λείπουν και οι σύγχρονες ανέσεις : Τηλεόραση, εξοπλισμός κουζίνας με ψυγείο, ηλεκτρική κουζίνα, κ.λ.π.

Παράλληλα προβλέπεται και ο εξοπλισμός Bar = Εστιατορίου και της Reception, όπως περιγράφονται στο κόστος Επίπλωσης - διακόσμησης - εξοπλισμού.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗΣ

Είδος	ΤΕΜ	Τιμή/τεμ.	Αξία σε ευρώ	Ποσ.
Επίπλωση / εξοπλισμός / διακόσμηση υπνοδωματίων				
χωρά δωμάτια 1 ατόμου				
1 άρι βάσει σχεδίου 120x90 περιμετρικά μασίφ και εσωτερικά επένδυση με δερματίνη	1	370	370	
1 όνιο 50x45x45Υ βάσει σχεδίου	1	220	220	
1 έτα βάσει σχεδίου 100x50x68Υ με δύο συρτάρια	1	520	520	
1 αζιέρα βάσει σχεδίου 100x50x68Υ με δύο συρτάρια	1	535	535	
1 ζι δωματίου βάσει σχεδίου Φ60x68Υ με τέσσερα πόδια από οξιά	1	210	210	
1 ό - πουφ τουαλέτας 42x42x45Υ	1	100	100	
1 ππτης βάσει σχεδίου 220x42x45Υ	1	310	310	
1 τι μονό 200 X 90 (Υπόστρωμα) με δερματίνη	1	200	200	
1 α μονό ορθοπεδικό 200X90	1	120	120	
1 α PINA/ST με δερματίνη	1	150	150	
Επίπλωσης μονόκλινου δωματίου :			2.735	
ολική αξία 3 μονόκλινων (2.735 X 3) =			8.205	
χωρά δωμάτια 2 ατόμων				
1 άρι βάσει σχεδίου 200x90 περιμετρικά μασίφ οξιά και εσωτερικά επένδυση με δερματίνη	1	450	450	
2 όνιο 50x45x45Υ βάσει σχεδίου	2	220	440	
1 έτα βάσει σχεδίου 100x50x73Υ με τρία συρτάρια	1	520	520	
1 αζιέρα βάσει σχεδίου 100x50x68Υ με δύο συρτάρια	1	535	535	
1 ζι δωματίου βάσει σχεδίου Φ60x68Υ με τέσσερα πόδια από οξιά	1	210	210	
1 ό - πουφ τουαλέτας 42x42x45Υ	1	100	100	
1 ππτης βάσει σχεδίου 220x90x0,5	1	310	310	
2 τι μονό 200 X 90 (Υπόστρωμα) με δερματίνη	2	200	400	
2 α μονό ορθοπεδικό 200X90	2	120	240	
2 α PINA/ST με δερματίνη	2	150	300	
ολική αξία 12 δίκλινων (3.505 X 12) =			42.060	

ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ (συνέχεια 1^η)

Είδος	ΤΕΜ	Τιμή/τεμ.	Αξία σε ευρώ	Ποσ.
χωρά δωμάτια με πατάρι 3 ατόμων				
3 άρι βάσει σχεδίου 120x90 περιμετρικά μασίφ και εσωτερικά επένδυση με δερματίνη	3	370	1.110	
3 όνιο 50x45x45Υ βάσει σχεδίου	3	220	660	
1 έτα βάσει σχεδίου 100x50x73Υ με τρία συρτάρια	1	520	520	
1 αζιέρα βάσει σχεδίου 100x50x68Υ με δύο συρτάρια	1	535	535	
1 ζι δωματίου βάσει σχεδίου Φ60x68Υ με τέσσερα πόδια από οξιά	1	210	210	
1 ό - πουφ τουαλέτας 42x42x45Υ	1	100	100	
1 ππτης βάσει σχεδίου 220x90x0,5	1	310	310	
3 τι μονό 200 X 90 (Υπόστρωμα) με δερματίνη	3	200	600	
3 α μονό ορθοπεδικό 200X90	3	120	360	

λα PINA/ST με δερματίνη	3	150	450
κλίνου δωματίου :			4.855
μικτή αξία 5 τρίκλινων (4.855 X 5) =			24.275
ύνολο (α)			74.540

κωση / διακόσμηση χώρων υποδοχής (LOBBY)			
πές 3/θ No. 101 με ύφασμα σεσίλ	2	2.194	4.388
ρόνα PARADISE με ύφασμα σεσίλ	1	1.030	1.030
ζή σαλονιού ΠΑΡ/ΜΟ ALEX	1	1.174	1.174
ζή σαλονιού ΝΕΦΕΛΙ	1	587	587
ύνολο (β)			7.179

ισμός / επίπλωση εστιατορίου			
ζή με βάση No.4160 και καπάκι M.D.F. Καπλαμά 80X80	18	220	3.960
λα Τα/774/01 με δέρμα	66	450	29.700
ύνολο (γ)			33.660

ισμός / επίπλωση Υπαιθρίου χώρου			
ζή με βάση No.4411/AC και καπάκι Φ70 μασίφ	18	300	5.400
ρόνα SPLASH αλουμινίου με PVC	72	220	15.840
ύνολο (δ)			21.240

ΛΩΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ (συνέχεια 2^η)

Εξοπλισμός / διακόσμηση καφέ - μπαρ			
ζή με βάση No.4411/AC και καπάκι Φ70 μασίφ	12	230	2.760
λα Τα/774/01	48	250	12.000
ύνολο (ε)			14.760

είο Διευθυντή			
πές 3/θ No. 114 με ύφασμα σεσίλ	1	1.987	1.987
ρόνα CAMILLA	2	1.050	2.100
ίο κλασσικό	1	1.350	1.350
ρόνα γραφείου τροχήλατη	1	320	320
ύνολο (στ)			5.757

ι			
ζή με βάση No.4340 GN και καπάκι Φ60 κρύσταλλο.	13	280	3.640
λα No.622 με δερματίνη	52	240	12.480
ύνολο (ζ)			16.120

ς εξοπλισμός			
ισμός μαγειριού - ψυγεία	1	25.553	25.553
μός	1	8.211	8.211
σια	1	5.800	5.800
ύνολο (η)			39.564

ΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (= Υποσύνολα α έως η)			212.820
---	--	--	----------------

Α.Σ.Π.

Προσ
Α.Σ.Π/ΒΕΣΤΡ

ΧΑΤΖΗΚ
ΤΕΧΝΟ

Προσφορά Μ
Προσφορά Μ

2.3 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

2.3.1. Ανάλυση του κόστους επένδυσης

Το συνολικό κόστος της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται να ανέλθει στο ποσό των 2.986.055 ευρώ (μαζί με τα προλειτουργικά έξοδα 40.000 ευρώ), αναλυόμενο ως εξής :

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΑΙΜΑΚΩΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ

σε ευρώ

Στοιχεία κόστους	Κόστος	Κατασκευαστική περίοδος			
		1ο εξάμ.	2ο εξάμ.	3ο εξάμ.	4ο εξάμ.
Κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων	1.684.240	336.848	421.060	505.272	421.060
Μηχανολογικός εξοπλισμός	545.510	0	109.102	218.204	218.204
Έργα περιβάλλοντος χώρου	323.100	0	64.620	113.085	145.395
Έργα υποδομής	172.385	0	51.716	51.716	68.953
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	212.820	0	0	0	212.820
Αμοιβές Συμβούλων	8.000	4.000	4.000	0	0
Κόστος παραγωγικής επένδυσης	2.946.055	340.848	650.498	888.277	1.066.432
Προλειτουργικές δαπάνες	40.000	12.000	10.000	10.000	8.000
Σύνολο κόστους επένδυσης	2.986.055	352.848	660.498	898.277	1.074.432

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ :

1. Τα προλειτουργικά έξοδα είναι τα διάφορα έξοδα που πρόκειται να πραγματοποιηθούν κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου μέχρι να λειτουργήσει κανονικά το ξενοδοχείο. Στις δαπάνες αυτές περιλαμβάνονται : έξοδα σύστασης επιχείρησης, καταβολή φόρου κεφαλαίου, το κόστος της τεχνικοοικονομικής μελέτης, κλπ.
2. Οι προλειτουργικές δαπάνες θα καλυφθούν από τα ίδια κεφάλαια του φορέα της επένδυσης.

2.3.2. Πηγές Χρηματοδότησης :

Η χρηματοδότηση της επένδυσης προβλέπεται να υλοποιηθεί από τρεις πηγές :

α) Κεφάλαια της εταιρίας

Η συμμετοχή των επενδυτών στο κόστος των παγίων στοιχείων της επένδυσης πρόκειται να φτάσει στο ποσό των 1.090.040 ευρώ, δηλαδή 37% του παραγωγικού κόστους.

Το ποσό αυτό θα καλυφθεί από το ήδη υπάρχον μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ύψους 600.000 ευρώ (100.000 ευρώ αρχικό + αύξηση κατά 500.000 ευρώ) και το υπόλοιπο από εισφορές οι οποίες θα προέλθουν από τα ίδια κεφάλαια των μετόχων.

β) Μακροπρόθεσμο Τραπεζικό Δάνειο

Με το δάνειο αυτό θα καλυφθεί το τμήμα εκείνο του κόστους της παραγωγικής επένδυσης που δεν θα εξασφαλίζεται από την ίδια συμμετοχή και από την επιχορήγηση του Ν. 2601/98, και το οποίο υπολογίζεται της τάξεως του 28% του κόστους επένδυσης. Δηλαδή στο ποσό των 824.895 ευρώ.

γ) Επιχορήγηση του Ν. 3299/04

Η χρηματοδότηση του κόστους επένδυσης προβλέπεται να γίνει στα πλαίσια του αναπτυξιακού νόμου 3299/04 σύμφωνα με αυτά που ορίζει στο άρθρο 4 παρ.1^ο του νόμου, όπως περιγράφεται στους πίνακες Α2 και Β3 που υπάρχουν στο Παράρτημα Ι.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3299/04, το ποσοστό της επιχορήγησης για τον νομό Πέλλας όπου πρόκειται να εγκατασταθεί η ξενοδοχειακή μονάδα, ορίζεται σε ποσοστό 35%.

Το ποσοστό αυτό προκύπτει ως εξής :

25% λόγω κατηγορίας επένδυσης (2) και Γ περιοχής εγκατάστασης (αρθρ. 4 παρ. 1^ο)

+ 5% λόγω ίδρυσης μονάδας κατηγορίας 4*

+ 5% λόγω ΜΜΕ (άρθρο 4 παρ.3)

Το χρηματοδοτικό σχήμα της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται να διαμορφωθεί διαμορφώνεται ως εξής :

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Ποσά σε ευρώ

α/α	Στοιχεία κόστους έργου	Κόστος	Πηγές χρηματοδότησης		
			Ίδια συμμετοχή	Δάνειο	Επιχορήγηση Ν.3299/04
1	Κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων	1.684.240			
2	Μηχανολογικός εξοπλισμός	545.510			
3	Έργα περιβάλλοντος χώρου	323.100	1.090.040	824.895	1.031.119
4	Έργα υποδομής	172.385			
5	Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	212.820			

6	Αμοιβές Συμβούλων	8.000			
	Σύνολο παραγωγικής επένδυσης	2.946.055	1.090.040	824.895	1.031.119
	Ποσοστά	100%	37%	28%	35%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ :Οι προλειτουργικές δαπάνες ύψους 40.000 ευρώ θα καλυφθούν από τα ίδια τα κεφάλαια.

2.3.3. Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης – Χρηματοδότηση

Για να τεθεί σε λειτουργία η επιχείρηση θα χρειαστεί και ένα ποσό κεφαλαίου κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα για τη δημιουργία των αναγκαίων κυκλοφοριακών κεφαλαίων (πιστώσεις προς πελάτες, διαθέσιμα, κλπ).

Με βάση το μέγεθος του προβλεπόμενου κύκλου εργασιών το κεφάλαιο υπολογίζεται να διαμορφωθεί σε τρέχουσες τιμές, ως εξής :

ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

(Ποσά σε ευρώ)

Δεσμεύσεις για :	Ημέρες δέσμευσης	Έτη λειτουργίας				
		1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Αποθέματα	15	2.087	2.452	2.836	2.836	2.836
Απαιτήσεις	15	8.075	8.696	9.350	9.384	9.384
Διαθέσιμα	20	32.652	38.044	43.819	43.819	43.819
Σύνολο κεφαλαίου κίνησης		42.814	49.192	56.005	56.039	56.039
Μείον : Πιστώσεις προμηθευτών	60	8.347	9.809	11.343	11.343	11.343
Μείον : Προκαταβολές πελατών	2	3.265	3.804	4.382	4.382	4.382
Αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης		31.201	35.578	40.281	40.314	40.314

Η ίδια συμμετοχή του φορέα στο παραπάνω αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης θα ανέλθει σε ποσοστό 25% αυτού, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα :

ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Πηγές χρηματοδότησης	Έτη λειτουργίας				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
α) Ίδια κεφάλαια					
- Αυτοχρηματοδότηση	23.401	27.778	32.480	32.514	32.514
- Νέες εισφορές επενδυτών	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
β) Ξένα κεφάλαια					
-Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ (α+β)	31.201	35.578	40.281	40.314	40.314

2.3.4. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης επενδυτικού σχεδίου

Ακολουθεί ένα διάγραμμα που παρουσιάζει τη χρονική κλιμάκωση υλοποίησης του έργου. Το έργο προβλέπεται να υλοποιηθεί σε χρονικό διάστημα 2 ετών (4εξάμηνα), από την ημερομηνία έναρξης των εργασιών.

**ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΡΓΟΥ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	1ο ΕΞΑΜΗΝΟ		2ο ΕΞΑΜΗΝΟ		3ο ΕΞΑΜΗΝΟ		4ο ΕΞΑΜΗΝΟ	
		ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ ΣΗΜΙΟΛΟΓΙΚΑ ΟΙΣΟΣΟΥ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ ΣΗΜΙΟΛΟΓΙΚΑ ΟΙΣΟΣΟΥ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ ΣΗΜΙΟΛΟΓΙΚΑ ΟΙΣΟΣΟΥ		ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΟΥΝΤΑ ΣΗΜΙΟΛΟΓΙΚΑ ΟΙΣΟΣΟΥ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	20,0%	336.848,00	25%	421.060,00	30%	505.272,00	25%	400.000,00
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ	1.684.240,00								
ΓΕΩΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	545.510,00	0,0%		20%	109.102,00	40%	218.204,00	40%	218.204,00
ΕΓΚ. ΜΗΧ/ΤΩΝ									
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ									
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ									
ΠΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ									
ΜΟΡΦΩΣΗ ΠΛΑΝΟΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	323.100,00	0,0%		20%	64.620,00	35%	113.085,00	45%	145.455,00
ΥΠΟΔΟΜΗΣ	172.385,00	0,0%		30%	51.715,50	30%	51.715,50	40%	68.954,00
ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ									
ΑΥΛΕΣ ΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)	8.000,00	50,0%	4.000,00	50%	4.000,00	0%	0,00	0,0%	0,00
ΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	212.820,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	212.820,00
ΣΥΝΟΛΟ	2.946.055,00		340.848,00		650.497,50				1.000.000,00

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η τουριστική κίνηση στον Ν. Πέλλας δεν καταγράφεται από τις λίγες ξενοδοχειακές μονάδες που υπάρχουν στην περιοχή με αποτέλεσμα τα στατιστικά μεγέθη της πληρότητας των υφισταμένων μονάδων να έχουν μόνο ενδεικτική αξία σε ότι αφορά τους ρυθμούς μεταβολής της πληρότητας των μονάδων.

Με την ίδρυση της συγκεκριμένης μονάδας Α' τάξεως επιδιώκεται η κάλυψη ενός σημαντικού κενού που υπάρχει στην περιοχή από μονάδες ανώτερης κατηγορίας. Παράλληλα έχει διαπιστωθεί η έλλειψη κλινών στην περιοχή και ιδιαίτερα ποιοτικών (σύμφωνα με τα στοιχεία ερευνών υπάρχει πληρότητα 90% την χειμερινή περίοδο).

3.1. Λειτουργούσες ξενοδοχειακές μονάδες

3.1.1. Μονάδες στον Νομό Πέλλας

Με βάση τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος το 2006 λειτουργούσαν στον Νομό Πέλλας 52 ξενοδοχεία με σύνολο 1.932 κλινών, διαφόρων κατηγοριών που αναλύονται παρακάτω :

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΝΟΜΟΥ ΠΕΛΛΑΣ

	Κατηγορία	Αριθμός μονάδων	Ν. Πέλλας 2006	
			Δωμάτια	Κλίνες
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	4****	2	64	123
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	3***	14	309	616
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	2**	25	409	838
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	1*	11	169	355
ΣΥΝΟΛΟ		52	951	1.932

3.1.2. Λειτουργούσες μονάδες στην περιοχή Έδεσσας Ν. Πέλλας

Στην περιοχή της Έδεσσας όπου θα εγκατασταθεί η ξενοδοχειακή μονάδα, λειτουργούν μόνο δύο ξενοδοχειακές μονάδες της τάξεως Α . Με βάση τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Οδηγού που συντάσσεται σχεδόν κάθε χρόνο από το Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, οι μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή (ονομασία, τάξη, δυναμικότητα, τιμές) αναλύονται παρακάτω :

**ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΠΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ
ΕΔΕΣΣΑΣ ΣΗΜΕΡΑ**

ΟΝΟΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	ΤΑΣΗ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ	ΤΙΜΕΣ ΠΟΡΤΑΣ ΔΙΚΛΙΝΟΥ €
ΧΕΝΙΑ	Α	37	108	70€
ΑΙΓΑΙ	Α	24	50	90- 120€
ΚΑΤΑΡΡΑΚΤΕΣ	Β	44	83	58€
ΒΑΡΟΣΙ	Β	8	16	58€
ΚΕΡΑΣΙΑ Chalet	Β	16	45	40-120€
ΧΑΓΙΑΤΙ	Β	7	14	58€
ΑΛΦΑ	Γ	36	64	50€
ΑΔΩΝΙΣ	Γ	30	70	45€
ΗΡΩ	Γ	17	34	45€
ΕΛΕΝΑ	Δ	36	80	45€
ΠΕΛΛΑ	Δ	27	50	45€
ΟΛΥΜΠΙΑ	Γ	6	13	30€
ΚΑΡΥΔΙΑ	Ρ	2	8	60-90€
ΓΕΥΣΗ - ΘΕΑ	Ρ	3	12	80-120€
ΣΥΝΟΛΑ		293	647	

(*) Πηγή : edessacity.gr

3.2 Τρόπος λειτουργίας μονάδων της περιοχής

Τις ξενοδοχειακές μονάδες στην περιοχή της Έδεσσας θα τις βρείτε σε λειτουργία όλη την διάρκεια του χρόνου με την κίνηση να κορυφώνεται κυρίως τα Σαββατοκύριακα και τις γιορτές. Η ξενοδοχειακή μονάδα "4 Εποχές" θα λειτουργεί όλο το χρόνο, ο επισκέπτης θα έχει τη δυνατότητα να θαυμάσει και να ανακαλύψει την περιοχή όλες της εποχές του χρόνου.

3.3. Εξέλιξη αφίξεων & διανυκτερεύσεων (Ελλήνων – Ξένων)

3.3.1. Αφίξεις – διανυκτερεύσεις – πληρότητα ξενοδοχείων Ν. Πέλλας

Με βάση τα στοιχεία της ΕΣΥΕ η τουριστική κίνηση στην Πέλλα μπορεί προσδιοριστεί σε τρεις κατηγορίες :

- Οι ημεδαποί κάτοικοι πόλεων οι οποίοι βρίσκουν χρόνο να αποδράσουν το Σαββατοκύριακο και να το αξιοποιήσουν στη φύση. Είναι λάτρεις των extreme sports, και των οργανωμένων δραστηριοτήτων όπως ορειβασία, rafting, ski, parapente, κλπ. Κινούνται συνήθως όλη την διάρκεια του χρόνου.
- Οι ηλικιωμένοι και γενικά άνθρωποι με προβλήματα υγείας, οι οποίοι επισκέπτονται το νομό για το κέντρο Λουτροθεραπείας με τα ιαματικά μεταλλικά νερά στο Λουτράκι Αριδαίας. Κινούνται συνήθως 4 – 5 μήνες το καλοκαίρι και διαμένουν στην περιοχή για σύνολο 10-20 ημερών.
- Οι αλλοδαποί τουρίστες οι οποίοι έρχονται για σύνολο 10-15 ημέρες. Στο σύνολο των διακοπών τους επιλέγουν να περιηγηθούν σε αρχαιολογικού χώρους και δραστηριότητες που έχουν σχέση με το βουνό, όπως πεζοπορίες και ορειβασία. Κινούνται συνήθως 4-5 μήνες το καλοκαίρι.
- Τα άτομα τα οποία κινούνται όλο το χρόνο λόγω της εργασίας τους. Η περιήγηση στην περιοχή είναι συνήθως σύντομη.

ΑΦΙΞΕΙΣ – ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ, ΚΑΤΑ ΕΤΟΣ

Έτος	Κλίμακας	Αφίξεις			Διανυκτερεύσεις		
		Έλληνες	Ξένοι	Σύνολο	Έλληνες	Ξένοι	Σύνολο
2003	1.130	35.811	3.211	39.022	65.424	6.728	72.152
2004	1.189	31.631	2.571	34.202	59.613	5.734	65.347
2005	1.527	35.177	2.984	38.161	62.203	6.266	68.469
2006	1.932	32.722	3.108	35.830	59.412	7.412	66.825

(*) Πηγή : Γ.Γ. ΕΣΥΕ

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΟΥΣ 2006
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΕΔΕΣΣΑΣ

2006	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΙΟ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ	%
ΕΛΛΗΝ.	2.097	1.229	2.875	3.212	2.378	2.066	2.086	4.638	1.784	1.509	1.107	3.237	28.218	75,1%
ΚΥΠΡ.	11		93	19	49	74	100	202	16	42	0	0	606	1,6%
ΕΥΡΩΠ.	40	40	105	338	585	634	735	960	680	263	96	64	4.540	12,1%
ΑΝΑΤ. ΕΥΡ.	120	9	102	159	261	401	535	599	484	345	90	58	3.163	8,4%
ΣΚΑΝΔ.	0		2	6	0	24	68	44	27	4	0	0	175	0,4%
ΑΜΕΡ.	6	1	13	35	28	42	91	50	70	50	8	3	397	1%
ΑΦΡ.	0		0	2	26	8	4	11	4	1	6	0	62	0,16%
ΑΛΛΟΙ	8	1	11	15	4	61	82	65	111	47	2	4	411	1,1%
ΣΥΝΟΛΟ	2.282	1.280	3.201	3.786	3.331	3.310	3.701	6.569	3.176	2.261	1.309	3.366	37.572	

Το Τουριστικό Γραφείο στο πάρκο των Καταρρακτών λειτουργεί εδώ και περίπου 10 χρόνια. Εκεί οι επισκέπτες μπορούν να εξυπηρετηθούν σε ότι αφορά με την διαμονή τους αλλά και να προμηθευθούν με χάρτες και πληροφοριακό υλικό για αξιοθέατα της περιοχής. Από 01/01/2006 έως 31/12/2006 είχε συνολικά 37.572 επισκέπτες (καταγραμμένους με πληροφοριακό Δελτίο). Η μεγαλύτερη προσέλευση παρατηρήθηκε τον μήνα Αύγουστο με 6.569 επισκέπτες χωρίς να παραγνωρίζεται και η καταγραφή 3.786 επισκεπτών τον Απρίλιο. Βέβαια το σύνολο των επισκεπτών της Έδεσσας είναι αρκετά μεγαλύτερο, καθώς δεν απευθύνονται όλοι στο Τουριστικό Γραφείο. Σύμφωνα με το παραπάνω πίνακα το ποσοστό των Ελλήνων που συμπλήρωσαν πληροφοριακό δελτία είναι 75,1% και των Αλλοδαπών 24,76 %.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (2000 -2005)

ΕΤΗ :	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΑΡΙΘΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	27	27	33	41	44	45	52

(*) Πηγή : Ενημερωτικό φυλλάδιο Νο 19 με θέμα : **Τουριστική κίνηση στις Περιφέρειες και τους Νομούς διάλευσης της Εγνατία Οδού και των κάθετων αξόνων.**

Έκδοση του τμήματος "Παρατηρητήριο Εγνατία Οδού Α.Ε."

Σε γενικά πλαίσια παρατηρούμε ότι την διάρκεια 2000 -2006 ο Νομός Πέλλας παρουσίασε υψηλή ποσοστιαία αύξηση σε ξενοδοχειακό δυναμικό.

ΠΑΛΗΡΟΤΗΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ (%) 2000-2005

ΕΤΗ :	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ	23,97%	28,01%	23,26%	23,04%	21,32%	20,03%
ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΠΑΡΟΤΗΤΑΣ :	23,27%					

(*) Πηγή : Ενημερωτικό φυλλάδιο Νο 19 με θέμα : **Τουριστική κίνηση στις Περιφέρειες και τους Νομούς διάλευσης της Εγνατία Οδού και των κάθετων αξόνων.**

Έκδοση του τμήματος "Παρατηρητήριο Εγνατία Οδού Α.Ε."

Διαπιστώσεις :

Από τα Στοιχεία των παραπάνω πινάκων προκύπτει ότι :

α) Η τουριστική κίνηση στον Ν. Πέλλας κατά την διάρκεια 2003 – 2006, εμφανίζει μια ανοδική εξέλιξη στο σύνολο των καταλυμάτων, τόσο στις αφίξεις όσος και στις διανυκτερεύσεις. Εκτός του τελευταίου έτους που παρατηρείται μια πτώση στο σύνολο των τουριστών και στις αφίξεις αυτών και στις διανυκτερεύσεις. Το γεγονός αυτό δεν υποδηλώνει ότι δεν υπάρχουν προοπτικές για τις υφιστάμενες και τις νεοϊδρυόμενες μονάδες.

β) Με βάση τα στοιχεία του έτους 2006, η κίνηση στον νομό γίνεται κατά 75% από Έλληνες και 25% από Ξένους τουρίστες.

γ) Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2006, οι διανυκτερεύσεις είναι 1,86 ημέρες ανά πελάτη (1,81 ημέρες αντιστοιχούν στους Έλληνες και 2,38 στους Ξένους) στις ξενοδοχειακές μονάδες του Ν. Πέλλας. Διαπιστώνεται ότι οι πελάτες δεν έχουν κάποιο συγκεκριμένο παραθεριστικό σκοπό. Αυτό οφείλεται στο ότι η Πέλλα είναι πολύ κοντά με την Θεσσαλονίκη οι κάτοικοι της οποίας βρίσκουν χρόνο να αποδράσουν τα Σαββατοκύριακα και τις αργίες και το εκμεταλλεύονται για λόγους χαλάρωσης και ξεκούρασης.

γ) Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, η μέση πληρότητα στο σύνολο των καταλυμάτων είναι 20,3 (για το έτος 2006), επίπεδο που θεωρείται αρκετά χαμηλό για μια τουριστική περιοχή που παρατηρείται μεγάλη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια, όπως ο Ν. Πέλλας. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην περιοχή λειτουργούν πολύ μικρές ξενοδοχειακές μονάδες οι οποίες δεν δηλώνουν όλες τις αφίξεις & διανυκτερεύσεις καθώς και πολλά ενοικιαζόμενα δωμάτια. Στην πραγματικότητα η πληρότητα των τουριστικών καταλυμάτων είναι πολύ μεγαλύτερη.

Γενικά παρατηρούμε ότι η μικρή αύξηση της πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε μια περίοδο που υπάρχουν αυξημένες κλίνες διαθέσιμες υποδηλώνει τον έντονο δυναμισμό του νομού Πέλλας με ευνοϊκές προοπτικές για τις νέες ξενοδοχειακές μονάδες

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

4.1. Γενικά

Ένα από τα σπουδαιότερα κεφάλαια μιας μελέτης σκοπιμότητας είναι η πρόβλεψη των οικονομικών αποτελεσμάτων, γιατί μέσω αυτών διαπιστώνεται η βιωσιμότητά της ξενοδοχειακής μονάδας, η δυνατότητά της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, καθώς και η απόδοση των κεφαλαίων που πρόκειται να επενδυθούν.

Για το λόγο αυτό, οι διάφοροι παράμετροι (πληρότητα, ημέρες λειτουργίας, τιμές κλπ.) που λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της επένδυσης, βασίζονται σε πραγματικά στοιχεία και εναρμονίζονται προς τα δεδομένα άλλων ομοίων μονάδων που λειτουργούν στον νομό Πέλλας.

Οι σχετικές προβλέψεις και προϋπολογισμοί εστιάζονται στα παρακάτω δεδομένα και ρεαλιστικές παραδοχές :

α) Η μονάδα θα λειτουργεί 12 μήνες το χρόνο. Για λόγους σκοπιμότητας και πρόβλεψης των σωστών οικονομικών αποτελεσμάτων η περίοδος αυτή χωρίζεται σε δύο υποπεριόδους:

1) την υψηλή περίοδο και 2) την χαμηλή περίοδο, με διαφορετικές για κάθε μία περίοδο τιμές ενοικίασης των δωματίων.

Σκοπός είναι η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου γιατί η τουριστική κίνηση στην Ελλάδα παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις από εποχή σε εποχή, με αποτέλεσμα οι πληρότητες των ξενοδοχειακών μονάδων στον νομό Πέλλας να είναι πολύ υψηλές κατά την διάρκεια του χειμώνα, ιδιαίτερα τους μήνες Νοέμβριο έως Μάρτιο, ενώ είναι χαμηλές κατά την διάρκεια του καλοκαιριού.

β) Οι εκτιμήσεις όλων των μεγεθών γίνονται σε τιμές έτους 2007, οι οποίες για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης θα παραμείνουν σταθερές κατά την εξεταζόμενη πρώτη πενταετία λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.

γ) Η παράμετρος που μεταβάλλεται διαχρονικά είναι η πληρότητα της μονάδας.

δ) Τα έσοδα της μονάδας θα προέλθουν από τις παρακάτω επί μέρους εκμεταλλεύσεις :

- Έσοδα υπνοδωματίων
- Έσοδα από τηλεφωνήματα – χρήση internet
- Έσοδα από πρωινά
- Έσοδα από καφέ – μπαρ
- Έσοδα από mini bar
- Έσοδα από το Εστιατόριο

- Έσοδα από τμήματα SPA και Αισθητικής

ε) Τα έξοδα της μονάδας αντιστοιχούν σε :

- Δαπάνες προσωπικού
- Έξοδα αγοράς και παρασκευής των προσφερομένων γευμάτων και ποτών
- Κόστος τηλεφωνημάτων – Internet (πελατών)
- Έξοδα συντήρησης – επισκευών
- Ασφάλιστρα
- Γενικά έξοδα λειτουργίας (καύσιμα, ηλεκτρικό κλπ.)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι) δανείου επένδυσης

4.1.1. Ανάλυση δεδομένων σύνταξης λογαριασμού αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης

Για τον προσδιορισμό των εσόδων που προβλέπονται να προκύψουν από την εκμετάλλευση του εξεταζόμενου ξενοδοχειακού καταλύματος, λαμβάνονται υπόψη τα εξής δεδομένα και παραδοχές :

4.1.1.2 Αριθμός διαμερισμάτων και περίοδοι λειτουργίας

Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί ολόκληρο το χρόνο. 182 μέρες κατά την υψηλή περίοδο (μήνες Οκτώβριος έως Μάρτιος) και 183 ημέρες την χαμηλή περίοδο (μήνες Απρίλιος έως Σεπτέμβριος).

Θα αποτελείται από 20 οικίσκους συνολικής δυναμικότητας 42 κλινών και έχει προγραμματιστεί να αρχίσει να λειτουργεί στις αρχές του χειμώνα 2009-2010.

4.1.1.3. Επίπεδα πληρότητα

Η πληρότητα του ξενοδοχείου προκύπτει από τη σχέση :

$$\frac{\text{Δωμάτια προβλεπόμενα προς πώληση}}{\text{Δωμάτια διαθέσιμα}} \times 100$$

Ο βαθμός πληρότητας κάθε ξενοδοχειακής μονάδας είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων. Οι κυριότεροι από αυτούς είναι :

- Η διάρκεια λειτουργίας της μονάδας
- Το γεωγραφικό διαμέρισμα και η τοποθεσία του ξενοδοχείου
- Το είδος των πελατών της
- Οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν

- ➔ Η οργάνωση την οποία αναπτύσσει ο επιχειρηματίας
- ➔ Οι διάφοροι εξωτερικοί παράγοντες οικονομικής, πολιτικής φύσεως, κλπ.

Για να προσδιορίσουμε την μέση πληρότητα του ξενοδοχείου λαμβάνουμε υπόψη τα παρακάτω δεδομένα και εκτιμήσεις :

α) Η μέση πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων στον Νομό Πέλλας το 2006 ανήλθε με βάση τα επίσημα στοιχεία του ΕΟΤ σε ποσοστό 20,3 %. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι η πραγματική πληρότητα της περιοχής είναι πολύ μεγαλύτερη, δεδομένου ότι δεν δηλώνονται όλες οι διανυκτερεύσεις από τις μονάδες της περιοχής στις τοπικές αρχές ιδιαίτερα τους χειμερινούς μήνες.

β) Η ιδιομορφία του τοπίου, τα πυκνά δάση από έλατα και πεύκα, τα αιωνόβια πλατάνια, η καθαρότητα του τοπίου και γενικά οι πλούσιοι τουριστικοί πόροι που διαθέτει η περιοχή της ορεινής Πέλλας.

γ) Οι άρτιες εγκαταστάσεις της υπό ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας θα συμβάλουν στην καλύτερη εξυπηρέτηση των τουριστών και στην προβολή της ευρύτερης περιοχής.

δ) Η γεωγραφική θέση (μικρή απόσταση από την Θεσσαλονίκη και το χιονοδρομικό κέντρο Βόρας) και οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή τους χειμερινούς μήνες για τους λάτρεις του σκι, ευνοούν την λειτουργία της μονάδας.

Αναλύοντας όλα τα παραπάνω ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα που διαθέτει η υπό ίδρυση μονάδα οδηγούμαστε στην εκτίμηση ότι η μέση πληρότητα της μονάδας μπορεί να ανέλθει από το πρώτο χρόνο λειτουργίας με υψηλό ποσοστό.

Για λόγους διαφύλαξης των προβλέψεων και με ενδεχόμενο να αξιολογηθεί η βιωσιμότητα της μονάδας κάτω από δυσμενείς συνθήκες, το μέσο ποσοστό πληρότητας υπολογίζεται σε 28,3% το πρώτο έτος, 32,9 το δεύτερο και 37,8% από το τρίτο και επόμενα έτη.

Τα ποσοστά αναλύονται κατά μήνα και περίοδο λειτουργίας ως εξής :

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 : ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ / ΕΤΟΣ / ΜΗΝΑ

Μήνες λειτουργίας	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	35,0%	40,6%	46,7%	46,7%	46,70%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	30,0%	34,8%	40,0%	40,0%	40,0%
ΜΑΡΤΙΟΣ	25,0%	29,0%	33,4%	33,4%	33,4%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	25,0%	29,0%	33,4%	33,4%	33,4%
ΜΑΙΟΣ	25,0%	29,0%	33,4%	33,4%	33,4%
ΙΟΥΝΙΟΣ	20,0%	23,2%	26,7%	26,7%	26,7%
ΙΟΥΛΙΟΣ	20,0%	23,2%	26,7%	26,7%	26,7%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	35,0%	40,6%	46,7%	46,7%	46,7%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	25,0%	29,0%	33,4%	33,4%	33,4%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	25,0%	29,0%	33,4%	33,4%	33,4%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	30,0%	34,8%	40,0%	40,0%	40,0%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	45,0%	52,2%	60,0%	60,0%	60,0%

Από τα παραπάνω ποσοστά προκύπτει ο παρακάτω πίνακας μέσης πληρότητας κατά έτος.

Μήνες λειτουργίας	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ - ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ / ΜΗΝΑ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	10,5	12,2	14	14	14
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	9	10,4	12	12	12
ΜΑΡΤΙΟΣ	7,5	8,7	10	10	10
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	7,5	8,7	10	10	10
ΜΑΙΟΣ	7,5	8,7	10	10	10
ΙΟΥΝΙΟΣ	6	7	8	8	8
ΙΟΥΛΙΟΣ	6	7	8	8	8
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	10,5	12,2	14	14	14
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	7,5	8,7	10	10	10
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	7,5	8,7	10	10	10
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	9	10,4	12	12	12
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	13,5	15,7	18	18	18
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	102	118,4	136	136	136
Μέση ετήσια πληρότητα (*)	28,30%	32,90%	37,80%	37,80%	37,80%

(*) Μέση Ετήσια Πληρότητα = Ημέρες λειτουργίας / έτος / 360 ημ.

4.2. Διαμόρφωση Μέσων Τιμών Ενοικίασης Δωματίων

Οι τιμές του ξενοδοχείου θα κυμαίνονται στο ίδιο περίπου επίπεδο με αυτές που ισχύουν σήμερα στην Ελλάδα και ειδικότερα στην περιοχή της Πέλλας, για τα αντίστοιχα ξενοδοχεία

Α τάξεως. Για τις ανάγκες της μελέτης υπολογίζονται σταθερές για τα επόμενα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας μας.

Οι προβλεπόμενες τιμές που θα εφαρμόσει η ξενοδοχειακή μονάδα από τον πρώτο έτος λειτουργίας της έχουν ως εξής :

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 : ΤΙΜΗ / ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΤΡΙΚΛΙΝΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ
Δωμάτια	3	12	5	
Αριθμ. Κλινών	3	24	15	42
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	90 €	80 €	70 €	
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	90 €	80 €	70 €	
ΜΑΡΤΙΟΣ	90 €	80 €	60 €	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	90 €	70 €	60 €	
ΜΑΙΟΣ	90 €	70 €	60 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ	90 €	70 €	60 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ	90 €	70 €	60 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	90 €	70 €	60 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	90 €	70 €	60 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	90 €	80 €	70 €	
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	90 €	80 €	70 €	
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	90 €	80 €	70 €	

Η τιμή περιλαμβάνει μόνο την διανυκτέρευση, χωρίς πρωινό, δείπνο κλπ.

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι οι ελάχιστες τιμές ξενοδοχείων, είχαν καθοριστεί για το έτος 2005, σύμφωνα με την απόφαση αριθμ. 11720/31.12.2004 του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης (ΦΕΚ 16/β/2005), ως εξής :

ποσά σε ευρώ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ		ΔΩΜΑΤΙΑ			
Αστέρια	Τάξη	ΜΙΑΣ ΚΛΙΝΗΣ		ΔΥΟ ΚΛΙΝΩΝ	
		Χαμηλή περίοδο	Υψηλή περίοδο	Χαμηλή περίοδο	Υψηλή περίοδο
5	ΑΑ	35	45	50	70
4	A	28	35	40	55
3	B	20	24	24	30

Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση, οι τιμές δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν την παραπάνω ελάχιστη τιμή, ακόμα και σε περιπτώσεις εκπτώσεων για γκρουπ οι ελάχιστες τιμές δεν πρέπει να μειωθούν. Στις παραπάνω ελάχιστες τιμές επιτρέπεται κάποια προσαύξηση κατά 10%, όταν ο πελάτης παραμένει στο ξενοδοχείο μέχρι δύο μέρες.

Αποστολή του ξενοδοχείου είναι να γίνει η καλύτερη επιλογή στην περιοχή για την προσωρινή διαμονή καθώς και την προβολή του Νομού μας σε περιοχές όπου οι κάτοικοι του δεν έχουν ανακαλύψει τον παράδεισο της δικιάς μας περιοχής.

Με βάση την κατηγορία του ξενοδοχείου και την προβλεπόμενη εντυπωσιακή ποιότητα των υπηρεσιών που θα προσφέρει στους πελάτες, οι τιμές του ξενοδοχείου κρίνονται ρεαλιστικές και πραγματοποιήσιμες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 : ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΤΟΣ

	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ				
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	441,0	511,6	588,3	588,3	588,3
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	378,0	438,5	504,3	504,3	504,3
ΜΑΡΤΙΟΣ	315,0	365,4	420,2	420,2	420,2
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	315,0	365,4	420,2	420,2	420,2
ΜΑΙΟΣ	315,0	365,4	420,2	420,2	420,2
ΙΟΥΝΙΟΣ	252,0	292,3	336,2	336,2	336,2
ΙΟΥΛΙΟΣ	252,0	292,3	336,2	336,2	336,2
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	441,0	511,6	588,3	588,3	588,3
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	315,0	365,4	420,2	420,2	420,2
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	315,0	365,4	420,2	420,2	420,2
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	378,0	438,5	504,3	504,3	504,3
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	567,0	657,7	756,4	756,4	756,4
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΥΣ	4.284,0	4.969,5	5.715,0	5.715,0	5.715,0

4.3 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ

4.3.1 Έσοδα από ενοικίαση των δωματίων

Τα ετήσια έσοδα των ενοικιαζόμενων δωματίων θα είναι βασισμένα στις διανυκτερεύσεις και τη μέση τιμή του δωματίου, η οποία θα είναι αμετάβλητη. Το ξενοδοχείο θα διαθέτει 3 δωμάτια μονόχωρα της μιας κλίνης, 12 δωμάτια μονόχωρα των 2 ατόμων και 5 δίχωρα δωμάτια (με πατάρι) των τριών ατόμων.

Τα δωμάτια θα ενοικιάζονται σε τιμές ίδιες με αυτές που αναφέρονται στον πίνακα Νο.2 (τιμή πόρτας).

Σύμφωνα με τις τιμές ενοικίασης για τα 5 πρώτα χρόνια λειτουργίας της μονάδας, (λαμβάνοντας υπόψη την πληρότητα, τις σταθερές τιμές το 1^ο χρόνο) τα έσοδα προβλέπεται να διαμορφωθούν ως εξής :

ΠΙΝΑΚΑΣ 5 : ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

(Ποσά σε ευρώ)

	ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ (ΣΕ €)				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	34.020	39.463	45.383	45.383	45.383
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	29.160	33.826	38.899	38.899	38.899
ΜΑΡΤΙΟΣ	24.300	28.188	32.416	32.416	32.416
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	21.150	24.534	28.214	28.214	28.214
ΜΑΙΟΣ	21.150	24.534	28.214	28.214	28.214
ΙΟΥΝΙΟΣ	16.920	19.627	22.571	22.571	22.571
ΙΟΥΛΙΟΣ	16.920	19.627	22.571	22.571	22.571
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	29.610	34.348	39.500	39.500	39.500
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	21.150	24.534	28.214	28.214	28.214
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	24.300	28.188	32.416	32.416	32.416
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	29.160	33.826	38.899	38.899	38.899
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	43.740	50.738	58.349	58.349	58.349
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ ΕΤΟΣ	311.580 €	361.433 €	415.648 €	415.648 €	415.648 €

4.3.2 Έσοδα από Εστίαση

Στις προσφερόμενες υπηρεσίες περιλαμβάνονται το πρωινό, τα γεύματα του εστιατορίου και η καφετερία – μπαρ. Το πρωινό είναι υποχρεωτικό για όσο διαρκεί η παραμονή των πελατών στη ξενοδοχειακή μονάδα μας.

Το εστιατόριο θα λειτουργεί το μεσημέρι και το βράδυ και θα εξυπηρετεί τόσο τους ενοίκους όσο και πελάτες τρίτους. Για τον υπολογισμό των έσοδα του ξενοδοχείου σκεφτόμαστε ότι οι πελάτες θα λαμβάνουν ένα γεύμα ή δείπνο σε ποσοστό 75% της παραμονής τους. Σε αυτό το ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται και οι εκτός ξενοδοχείου πελάτες, οι οποίοι θα προσελκύονται από την αρχιτεκτονική του χώρου και την εκπληκτική, νόστιμη κουζίνα του εστιατορίου.

Θεωρείται ότι το 100% των ενοίκων και εκτός ξενοδοχείου πελατών θα χρησιμοποιεί το καφέ- μπαρ δύο φορές την ημέρα, οι οποίοι θα προτιμήσουν το ρινε περιβάλλον που προσφέρει ο χώρος του ΚΑΦΕ = ΜΠΑΡ του ξενοδοχείου μας.

Στον αριθμό συχνότητας του μπαρ περιλαμβάνονται και τα ποτά που θα σερβίρονται στο εστιατόριο.

Οι συντελεστές συχνότητας – σερβιρισμάτων ανά διαμονή πελάτη από τις υπηρεσίες που παρέχουμε διαμορφώνονται ως εξής :

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΩΝ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΟΝΤΑ ΠΕΛΑΤΗ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
(α) Πρωινό	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(β) Εστιατόριο	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
(γ) Μπαρ, Καφετερία κλπ.	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

4.3.2.1. Διαμόρφωση μέσων τιμών υπηρεσιών εστίασης πελατών

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ / ΜΟΝΑΔΑ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€
(α) Πρωινό	10,0 €
(β) Εστιατόριο	22,0 €
(γ) Μπαρ, Καφετέρια κλπ.	5,0 €

4.3.2.2. Έσοδα από πρωινά

α) Προβλεπόμενες μονάδες πώλησης - πρωινά

Σύμφωνα με τον αριθμό των προβλεπόμενων διανυκτερεύσεων / έτος (πίνακα 4) και τον συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων που αναφέραμε (κεφάλαιο 4.3.2.1.) οι συνολικές πωλήσεις των πρωινών της ξενοδοχειακής μας μονάδας προβλέπεται να διαμορφωθούν τα πρώτα 5 έτη ως εξής :

ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΠΡΩΙΝΑ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	441	512	588	588	588
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	378	329	504	504	504
ΜΑΡΤΙΟΣ	315	731	840	840	840
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	315	365	420	420	420
ΜΑΙΟΣ	315	365	420	420	420
ΙΟΥΝΙΟΣ	252	292	336	336	336
ΙΟΥΛΙΟΣ	252	292	336	336	336
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	441	512	588	588	588
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	315	365	420	420	420
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	315	365	420	420	420
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	378	438	504	504	504
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	567	658	758	756	758
ΣΥΝΟΛΙΚΑ/ΕΤΟΣ	4.284	5.224	6.134	6.132	6.134

β) Προβλεπόμενα έσοδα από πρωινά

Παίρνοντας υπόψη το σύνολο των διανυκτερεύσεων κατά έτος , τον συντελεστή συχνότητας των σερβιρισμάτων και τις τιμές ανά πρωινό, τα έσοδα των πρωινών προβλέπεται να διαμορφωθούν ως εξής :

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ

ΜΗΝΕΣ	ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΠΡΩΙΝΑ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	4.410	5.116	5.883	5.883	5.883
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.780	3.289	5.043	5.043	5.043
ΜΑΡΤΙΟΣ	3.150	7.308	8.404	8.404	8.404
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΜΑΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΙΟΥΝΙΟΣ	2.520	2.923	3.362	3.362	3.362
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.520	2.923	3.362	3.362	3.362
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.410	5.116	5.883	5.883	5.883
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	3.780	4.385	5.043	5.043	5.043
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	5.670	6.577	7.564	7.564	7.564
ΣΥΝΟΛΙΚΑ /ΕΤΟΣ	42.840	52.252	61.351	61.351	61.351

4.3.2.3 Έσοδα Εστιατορίου

α) Προβλεπόμενες μονάδες πώλησης

Με κριτήριο τις ετήσιες διανυκτερεύσεις (βλ. πίνακα 4) και τον αριθμό συχνότητας των σερβιρισμάτων, προβλέπουμε ότι οι συνολικές πωλήσεις σε μονάδες εστιατορίου θα διαμορφωθούν ως εξής :

ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	331	384	441	441	441
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	284	329	378	378	378
ΜΑΡΤΙΟΣ	236	274	315	315	315
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	236	274	315	315	315
ΜΑΙΟΣ	236	274	315	315	315
ΙΟΥΝΙΟΣ	189	219	252	252	252
ΙΟΥΛΙΟΣ	189	219	252	252	252
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	331	384	441	441	441
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	236	274	315	315	315
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	236	274	315	315	315
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	284	329	378	378	378
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	425	493	567	567	567
ΣΥΝΟΛΙΚΑ /ΕΤΟΣ	3.213	3.727	4.286	4.286	4.286

β) Προβλεπόμενα έσοδα εστιατορίου

Με γνώμονα τις προβλεπόμενες ετήσιες διανυκτερεύσεις και τον συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων και μέση τιμή ανά γεύμα που αναφέρθηκαν παραπάνω, τα έσοδα από γεύματα προβλέπεται να διαμορφωθούν κατά τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας ως εξής :

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

ΜΗΝΕΣ	ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	7.277	8.441	9.707	9.707	9.707
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	6.237	7.235	8.320	8.320	8.320
ΜΑΡΤΙΟΣ	5.198	6.029	6.933	6.933	6.933
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	5.198	6.029	6.933	6.933	6.933
ΜΑΙΟΣ	5.198	6.029	6.933	6.933	6.933
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.158	4.823	5.547	5.547	5.547
ΙΟΥΛΙΟΣ	4.158	4.823	5.547	5.547	5.547
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	7.277	8.441	9.707	9.707	9.707
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	5.198	6.029	6.933	6.933	6.933
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	5.198	6.029	6.933	6.933	6.933
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	6.237	7.235	8.320	8.320	8.320
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	9.356	10.852	12.480	12.480	12.480
ΣΥΝΟΛΙΚΑ /ΕΤΟΣ	70.686	81.996	94.295	94.295	94.295

4.3.2.4. Έσοδα από Καφέ – Μπαρ

α) Προβλεπόμενες μονάδες πώλησης – Καφέ – Μπαρ

Με κριτήριο τις ετήσιες διανυκτερεύσεις (βλ. πίνακα 4) και τον αντίστοιχο συντελεστή συχνότητας σερβιρισμάτων από το καφέ = μπαρ (κεφάλαιο 4.3.2.1), προβλέπουμε να διαμορφωθούν οι συνολικές πωλήσεις σε μονάδες κατά τα πρώτα 5 έτη ως εξής :

ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΜΠΑΡ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	882	1.023	1.177	1.177	1.177
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	756	877	1.009	1.009	1.009
ΜΑΡΤΙΟΣ	630	731	840	840	840
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	630	731	840	840	840
ΜΑΙΟΣ	630	731	840	840	840
ΙΟΥΝΙΟΣ	504	585	672	672	672
ΙΟΥΛΙΟΣ	504	585	672	672	672
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	882	1.023	1.177	1.177	1.177
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	630	731	840	840	840
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	630	731	840	840	840
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	756	877	1.009	1.009	1.009
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	1.134	1.315	1.513	1.513	1.513
ΣΥΝΟΛΙΚΑ /ΕΤΟΣ	8.568	9.939	11.430	11.430	11.430

β) Προβλεπόμενα έσοδα καφέ – μπαρ

Το καφέ – μπαρ του ξενοδοχείου μας θα έχει καφέδες, τoστ, χυμούς, ποτά και άλλα είδη. Στα έσοδα περιλαμβάνουμε και τα ποτά που θα προσφέρονται στο εστιατόριο.

Προβλέποντας τον αριθμό σερβιρισμάτων και το μέσο έσοδο ανά πελάτη του καφέ – μπαρ (κεφαλ. 4.3.2.3.), διαμορφώνονται ως εξής τα έσοδα των πρώτων 5 χρόνων :

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΚΑΦΕ – ΜΠΑΡ

ΜΗΝΕΣ	ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΜΠΑΡ				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	4.410	5.116	5.883	5.883	5.883
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	3.780	4.385	5.043	5.043	5.043
ΜΑΡΤΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΜΑΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΙΟΥΝΙΟΣ	2.520	2.923	3.362	3.362	3.362
ΙΟΥΛΙΟΣ	2.520	2.923	3.362	3.362	3.362
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	4.410	5.116	5.883	5.883	5.883
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	3.150	3.654	4.202	4.202	4.202
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	3.780	4.385	5.043	5.043	5.043
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	5.670	6.577	7.564	7.564	7.564
ΣΥΝΟΛΙΚΑ /ΕΤΟΣ	42.840	49.694	57.149	57.149	57.149

4.3.2.5. Σύνολο εσόδων από ποτά

Τα συνολικά έσοδα από εστίαση = ποτά των πρώτων πέντε ετών προβλέπεται να διαμορφωθούν ως εξής :

ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) - ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ ΚΑΠ (*)				
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	16.097	18.672	21.473	21.473	21.473
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	13.797	14.908	18.405	18.405	18.405
ΜΑΡΤΙΟΣ	11.498	16.991	19.540	19.540	19.540
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	11.498	13.337	15.338	15.338	15.338
ΜΑΙΟΣ	11.498	13.337	15.338	15.338	15.338
ΙΟΥΝΙΟΣ	9.198	10.670	12.270	12.270	12.270
ΙΟΥΛΙΟΣ	9.198	10.670	12.270	12.270	12.270
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	16.097	18.672	21.473	21.473	21.473
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	11.498	13.337	15.338	15.338	15.338
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	11.498	13.337	15.338	15.338	15.338
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	13.797	16.005	18.405	18.405	18.405
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	20.696	24.007	27.608	27.608	27.608
ΣΥΝΟΛΙΚΑ /ΕΤΟΣ	156.370	183.943	212.796	212.796	212.796

Δ.3.3 Έσοδα Mini Bar

Για να υπολογίσουμε τα έσοδα , λαμβάνουμε υπόψη ότι θα τοποθετήσουμε σε κάθε δωμάτιο του ξενοδοχείου τα εξής :

- Ψυγεία : 20
- Εξυπηρετεί μόνο ένοικους του ξενοδοχείου
- Ο τιμοκατάλογος μας περιλαμβάνει : αλκοολούχα ποτά, μπίρες αναψυκτικά.

Το Mini Bar θα λειτουργεί συμπληρωματικά του κυρίως Bar, έτσι ο ένοικος θα το χρησιμοποιεί στις εξής περιπτώσεις :

- Όταν το δωμάτιο του βρίσκεται μακριά από το κυρίως μπαρ.
- Λόγω αδυναμίας του προσωπικού, το room service καλύπτει μόνο παραγγελίες φαγητού.
- Το πρωί που το μπαρ του ξενοδοχείου είναι κλειστό.

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα υπολογίζουμε ότι το 25% των ενοίκων θα κάνουν χρήση του Mini Bar, το δε μέσο έσοδο υπολογίζεται 5 ευρώ/ άτομο.

Τα έσοδα από τα Mini Bar υπολογίζεται να διαμορφωθούν ως εξής :

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΈΣΟΔΑ MINI BAR

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Αριθ. Διαμερισμάτων με Mini Bar	20	20	20	20	20
Αριθ. Πελατών (κλίνες)	42	42	42	42	42
Ημέρες λειτουργίας	365	365	365	365	365
Σύνολο δυνατών πελατών με Mini Bar	15.330	15.330	15.330	15.330	15.330
Προβλεπόμενη πληρότητα	28,33%	32,87%	37,80%	37,80%	37,80%
% κατανάλωση Mini Bar	25%	25%	25%	25%	25%
Αριθμ. Πελατών Mini Bar (α)	1.086	1260	1.449	1.449	1.449
Μέση τιμή πώλησης (β)	5	5	5	5	5
ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ MINI BAR (αxβ)	5.429,4€	6.298,1€	7.242,8€	7.242,8€	7.242,8€

4.3.4 Έσοδα από τμήματα SPA - Αισθητικής

Η μονάδα θα διαθέτει θερμαινόμενη πισίνα και εγκαταστάσεις χαμάμ, σάουνα και αισθητική προσώπου. Το ξενοδοχείο θα είναι ανώτερης κατηγορίας (4 αστέρων με προδιαγραφές 5 αστέρων) και απευθύνεται σε πελάτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου. Λόγω των υψηλών προδιαγραφών και ανέσεων που θα παρέχονται στους πελάτες μας προβλέπεται ότι το 50% αυτών, θα κάνουν χρήση των τμημάτων SPA, με μέσο έσοδο 50 ευρώ ανά πελάτη.

Τα έσοδα από αυτή την εκμετάλλευση προβλέπεται να διαμορφωθούν ως εξής :

ΈΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΜΗΜΑΤΑ ΧΑΜΑΜ - SAUNA - ΟΜΟΡΦΙΑΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Σύνολο διανυκτερεύσεων	4.284,0	4.969,4	5.714,9	5.714,9	5.714,9
Συχνότητα πελατών	50%	50%	50%	50%	50%
Σύνολο πελατών τμήματος	2.142	2.485	2.857	2.857	2.857
Έσοδο ανά πελάτη (€)	50	50	50	50	50
Σύνολο εσόδων (€)	107.100,0€	124.236,0€	142.871,4€	142.871,4€	142.871,4€

4.3.5 Λοιπά Έσοδα

Σε αυτά περιλαμβάνονται :

α) Έσοδα από τηλεφωνήματα - internet - Pay TV

Τα έσοδα από τη χρήση τηλεφωνικών γραμμών, υπολογίζονται σε 3 ευρώ ανά τηλεφώνημα – internet - Pay TV, χωρίς τιμαριθμική προσαρμογή. Έτσι προβλέπουμε τα έσοδα να διαμορφωθούν ως εξής :

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΛΕΦΩΝΗΜΑΤΑ – INTERNET – PAY TV

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
α) Σύνολο διανυκτερεύσεων	4.284	4.969	5.715	5.715	5.715
β) Συχνότητα χρηστών	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
γ) Έσοδα ανά πελάτη - χρήστη	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ (α*β*γ) =	5.140,8 €	5.963,3 €	6.857,8 €	6.857,8 €	6.857,8 €

β) Έσοδα από ενοικίαση ποδηλάτων

Πιστεύουμε ότι το 60% των πελατών μας θα κάνουν ωριαία χρήση ποδηλάτων κατά τη διάρκεια της ημέρας με έσοδο ανά ωριαία ενοικίαση 8 ευρώ.

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
α) Σύνολο διανυκτερεύσεων	4.284	4.969	5.715	5.715	5.715
β) Συχνότητα χρηστών	30%	30%	30%	30%	30%
γ) Έσοδα ανά πελάτη - χρήστη	8	8	8	8	8
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ (α*β*γ) =	10.281,6 €	11.926,7 €	13.715,7 €	13.715,7 €	13.715,7 €

4.3.6 Συνολικά Έσοδα

Συνοψίζοντας τα συνολικά έσοδα στα προηγούμενα κεφάλαια, προκύπτει ο παρακάτω πίνακας των εσόδων που προβλέψαμε της υπό ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας, κατά τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας της.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	311.580,00	361.432,80	415.647,70	415.647,70	415.647,70
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ - ΚΑΦΕ - ΜΠΑΡ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ - ΜΙΝΙ ΒΑΡ (*)	161.795,40	190.240,40	220.037,10	220.037,10	220.037,10
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΧΑΜΑΜ - ΣΑΟΥΝΑ - ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	107.100,00	124.236,00	142.871,40	142.871,40	142.871,40
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	15.422,40	18.386,90	21.145,00	21.145,00	21.145,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	595.897,8 €	694.296,2 €	799.701,2 €	799.701,2 €	799.701,2 €

(*) Περιλαμβάνονται και τα έσοδα από τα Mini Bar

4.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

Το λειτουργικό κόστος της ξενοδοχειακής μονάδας αποτελείται κατά κύριο λόγο από τις δαπάνες μισθοδοσίας του προσωπικού, τα ενοίκια κτιρίου του ξενοδοχείου και δευτερεύοντα από άλλες δαπάνες, όπως καθαριότητας, ασφαλίσεων, συντήρησης, ΔΕΗ, κλπ.

4.4.1. Δαπάνες προσωπικού

Λόγω της κατηγορίας στην οποία θα ανήκει η ξενοδοχειακή μονάδα και της υψηλής ποιότητας των υπηρεσιών που θα προσφέρει στους πελάτες, θεωρούμε ότι οι ανάγκες σε έμπειρο και εξειδικευμένο επιστημονικό προσωπικό θα είναι αυξημένες. Στόχος είναι η ανάπτυξη της επιχείρησής, παράλληλα με την ανάπτυξη των πελατών. Το ουσιαστικό εργαλείο είναι η επίτευξη της μέγιστης δυνατής ωφέλειας για τον πελάτη, δηλαδή η καλύτερη δυνατή ικανοποίηση των αναγκών του. Για το λόγο αυτό και προκειμένου η μονάδα να γίνει ευρύτερα γνωστή από το πρώτο έτος λειτουργίας και καθιερωθεί στην τουριστική Αγορά, η επιλογή του προσωπικού θα γίνει με αυστηρά κριτήρια.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρεται η σύνθεση του αναγκαίου προσωπικού κατά ειδικότητα και το ετήσιο κόστος μισθοδοσίας του.

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ειδικότητες	Αριθμός προσωπικού	Μηνιαίος μισθός	Μήνες απασχόλησης	Ετήσιες αποδοχές
A. ΔΙΟΙΚΗΣΗ				
Διεύθυνση		μέτοχος	12	0
Λογιστής (μερική απασχόληση)	1	400	12	4.800
B. ΥΠΟΔΟΧΗ				0
Receptionist	1	700	12	8.400
Γ. ΔΩΜΑΤΙΑ				0
Καμαριέρες	1	700	12	8.400
Καθαρίστριες	1	600	6	3.600
Δ. ΜΠΑΡ				0
Μπάρμαν	1	900	6	5.400
Ε. ΚΟΥΖΙΝΑ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ				
Μάγειρας	1	1.000	8	8.000
Λαντζέρηδες	1	700	4	2.800
Σερβιτόροι	1	800	8	6.400
ΣΤ. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ				0
Συντηρητές	1	300	12	3.600
Σύνολο αποδοχών	10			51.400
Εργοδοτικές εισφορές, επιδόματα, δώρα κλπ. (47%)				24.415
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ				75.815

4.4.2. Έξοδα παρασκευής προσφερομένων

Τα έξοδα αυτά αφορούν τις δαπάνες παρασκευής των προσφερομένων στις διάφορες εκμεταλλεύσεις του ξενοδοχείου, όπως :

- α) Έξοδα παρασκευής πρωινών
- β) Έξοδα παρασκευής γευμάτων εστιατορίου
- γ) Έξοδα αγοράς ποτών, κλπ.

Τα έξοδα της πρώτης κατηγορίας (πρωινό) υπολογίζονται κατά μ.ο σε ποσοστό 30% επί των αντιστοίχων εσόδων, της δεύτερης κατηγορίας (φαγητών) σε ποσοστό 40% και της τρίτης κατηγορίας (ποτών) σε ποσοστό 20% επί των αντίστοιχων εσόδων, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί :

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
	%	€
(α) Πρωινό	30,0%	3,00€
(β) Εστιατόριο	40,0%	8,8€
(γ) Μπαρ,Καφετέρια κλπ	20,0%	1,00€

Βλέποντας το σύνολο των εσόδων που προβλέπουμε από κάθε κατηγορία εστίασης και ποτών (περιλαμβανομένων και των εσόδων από ποτά, αναψυκτικά κλπ.) και τα αντίστοιχα ποσοστά κόστους κάθε κατηγορίας, προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας.

ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΡΩΙΝΩΝ, ΓΕΥΜΑΤΩΝ, ΠΟΤΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟ
(α) Πρωινό	12.852,00	15.675,70	18.405,20	18.405,20	18.405,20
(β) Εστιατόριο	28.274,40	32.798,30	37.718,00	37.718,00	37.718,00
(γ) Μπαρ,Καφετέρια, κλπ	9.653,90	11.198,50	12.878,30	12.878,30	12.878,30
ΣΥΝΟΛΟ	50.780,30€	59.672,50€	69.001,50€	69.001,50€	69.001,50€

4.4.3 Λοιπά Έξοδα

Στα λοιπά έξοδα λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας περιλαμβάνονται οι παρακάτω δαπάνες :

- ➔ Έξοδα διατροφής προσωπικού, υπολογίζονται σε ποσοστό 60 % του κόστους του πρωινού και γεύματος που προσφέρεται στους πελάτες του ξενοδοχείου.

- ➔ Έξοδα καθαριότητας, υπολογίζονται σε ποσοστό 1,5% επί των εσόδων διανυκτερεύσεων των πελατών.
- ➔ Έξοδα αναλωσίμων υπηρεσιών (Κέντρο SPA = Ομορφιάς)
- ➔ Έξοδα συντήρησης, υπολογίζονται σε ποσοστό 0,5% επί του κόστους της επένδυσης, ποσοστό που αυξάνεται κατά 5% κάθε χρόνο, λόγω παλαιότητας των παγίων στοιχείων της επιχείρησης.
- ➔ Ασφάλιστρα (παγίων και αστικής ευθύνης), τα οποία υπολογίζονται σε ποσοστό 0,35% επί του κόστους επένδυσης.
- ➔ Έξοδα διάθεσης (διαφήμιση κλπ.), τα οποία υπολογίζονται σε ποσοστό 1,5% επί των συνολικών εσόδων της ξενοδοχειακής μονάδας.
- ➔ Έξοδα διοίκησης και λοιπά έξοδα λειτουργίας (ΟΤΕ, ΔΕΗ), τα οποία υπολογίζονται σε ποσοστό 3% επί των συνολικών εσόδων του ξενοδοχείου.

Με βάση τα ανωτέρω, τα λοιπά έξοδα προβλέπεται να διαμορφωθούν κατά τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας μας, ως εξής :

ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Έξοδα διατροφής προσωπικού	ΑΝΟΡΤΙΟΗΜΕΡΕΣ ΗΜΕΡΕΣ	1.680,0	1.680,0	1.680,0	1.680,0	1.680,0
	χ (€//αργαζόμενο)	7,1 €	7,1 €	7,1 €	7,1 €	7,1 €
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	11.894 €	11.894 €	11.894 €	11.894 €	11.894 €
Έξοδα καθαριότητας - ψατισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε.(€)	311.580 €	361.432,8€	415.647,7 €	415.647,7 €	415.647,7 €
	Χ (%)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	4.674 €	5.421 €	6.235 €	6.235 €	6.235 €
Έξοδα αναλωσίμων υπηρεσιών (Κέντρο SPA - Ομορφιάς)	Κ.Ε. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	15.422,4 €	18.386,9 €	21.145,0 €	21.145,0 €	21.145,0 €
	Χ (%)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	1.542 €	1.839 €	2.114 €	2.114 €	2.114 €
Έξοδα συντηρήσεως	ΑΣΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €
	Χ (%)	0,50%	0,53%	0,55%	0,58%	0,58%
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	14.690 €	15.425 €	16.196 €	17.006 €	17.006 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	ΑΣΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €	2.938.055,0 €
	Χ (%)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	10.283 €	10.283 €	10.283 €	10.283 €	10.283 €
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε.(€)	595.897,8 €	694.296,2 €	799.701,2 €	799.701,2 €	799.701,2 €
	Χ (%)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	8.938 €	10.414 €	11.966 €	11.966 €	11.966 €
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε.(€)	595.897,8 €	694.296,2 €	799.701,2 €	799.701,2 €	799.701,2 €
	Χ (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (=€)	17.877 €	20.829 €	23.991€	23.991€	23.991€
ΣΥΝΟΛΟ		68.899 €	76.106 €	82.709 €	83.519 €	83.519 €

4.4.4. Λειτουργικό κόστος μονάδας

Τα λειτουργικά έξοδα της υπό ίδρυσης ξενοδοχειακής μονάδας (χωρίς τους τόκους και τις αποσβέσεις), με βάση την ανάλυση των επί μέρους εξόδων των 5 πρώτων ετών, πρόκειται να διαμορφωθούν ως εξής :

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	75.815€	75.815€	75.815€	75.815€	75.815€
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	50.750€	59.672€	69.002€	69.002€	69.002€
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	69.899€	76.106€	82.709€	83.519€	83.519€
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	196.494€	211.593€	227.526€	228.336€	228.336€

4.5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

4.5.1. Τόκοι Μακροπρόθεσμου Δανείου Επένδυσης

Για την κάλυψη του 28% του κόστους της συγκεκριμένης επένδυσης προβλέπεται συμφωνία μακροπρόθεσμου ύψους 824.895,4 ευρώ, δεκαπέντε χρόνια διάρκειας με ετήσιο επιτόκιο 5,25 % (περιλαμβανομένης και της εισφοράς 0,12% του Ν.128/75).

Οι όροι χορήγησης του δανείου και ο πίνακας τοκοχρεωλυτικής εξυπηρέτησης παρατίθεται παρακάτω :

Α) ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	824.895,4 €
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΕΞΑΜΗΝΟΥ	2,63%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	26
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΤΟΚΟΧ/ΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	4
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ	0,0
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡ. ΧΑΡΙΤΟΣ	32.480,3€
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	824.895,4€
ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ	44.174,7€

Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Μηνια πληρωμών	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1ο	21.653,50	22.521,20	44.174,70	802.374,20
2ο	21.062,30	23.112,30	44.174,70	779.261,90
3ο	20.455,60	23.719,00	44.174,70	755.542,80
4ο	19.833,00	24.341,70	44.174,70	731.201,20
5ο	19.194,00	24.980,60	44.174,70	706.220,50
6ο	18.538,30	25.636,40	44.174,70	680.584,10
7ο	17.865,30	26.309,30	44.174,70	654.274,80
8ο	17.174,70	27.000,00	44.174,70	627.274,80
9ο	16.466,00	27.708,70	44.174,70	599.566,10
10ο	15.738,60	28.436,10	44.174,70	571.130,10
11ο	14.992,20	29.182,50	44.174,70	541.947,60
12ο	14.226,10	29.948,50	44.174,70	511.999,00
13ο	13.440,00	30.734,70	44.174,70	481.264,30
14ο	12.622,20	31.541,50	44.174,70	449.722,80
15ο	11.805,20	32.369,40	44.174,70	417.353,40
16ο	10.955,50	32.219,10	44.174,70	384.134,20
17ο	10.083,50	34.091,10	44.174,70	350.043,10
18ο	9.188,60	34.986,00	44.174,70	315.057,00
19ο	8.270,20	35.904,40	44.174,70	279.152,60
20ο	7.327,80	36.846,90	44.174,70	242.305,70
21ο	6.360,50	37.814,10	44.174,70	204.491,60
22ο	5.367,90	38.806,80	44.174,70	165.684,80
23ο	4.349,20	39.825,40	44.174,70	125.859,30
24ο	3.303,80	40.870,90	44.174,70	84.988,50
25ο	2.230,90	41.943,70	44.174,70	43.044,70
26ο	1.129,90	43.044,70	44.174,70	0,00

4.5.2. Τόκοι προσωρινού βραχυπρόθεσμου δανείου

Για να καλυφθεί το κόστος της επένδυσης που αντιστοιχεί στο ποσό της επιχορήγησης (το οποίο θα χορηγηθεί σύμφωνα με τον Νόμο 3299/04 αφού ολοκληρωθεί η επένδυση) προβλέπεται να δοθεί ένα προσωρινό δάνειο ίσου προς το 50 % του ποσού της επιχορήγησης, διάρκειας 6 μηνών.

Οι τόκοι του δανείου με βάση το ισχύον επιτόκιο 5% προβλέπεται να διαμορφωθεί ως εξής :

Προσωρινό βραχυπρόθεσμο δάνειο παγίων (€)	515.560,0 €
Επιτόκιο (6μηνιαίο)	2,63%
Τόκοι βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανείου (€)	13.533,0 €

4.6. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

4.6.1. Αποσβέσεις παγίων

Η διεξαγωγή των ετήσιων αποσβέσεων είναι πλέον υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ισχύοντος φορολογικού Νόμου. Εφόσον όμως μία χρονιά η επιχείρηση δεν διενεργεί αποσβέσεις των παγίων των περιουσιακών στοιχείων, δεν έχει το δικαίωμα να διενεργήσει σωρευτικές αποσβέσεις και για τα έτη κατά τα οποία δεν είχε διενεργήσει αποσβέσεις.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο επί της αξίας κτήσης πλέον δαπανών βελτιώσεων κλπ., εκτός από τα καινούρια μηχανήματα και του λοιπού μηχανολογικού εξοπλισμού επί της αξίας των οποίων η απόσβεση μπορεί να διενεργείται και με τη φθίνουσα μέθοδο. Σε αυτήν την μελέτη έχει ακολουθηθεί η μέθοδος της σταθερής απόσβεσης.

Τα ετήσια ποσοστά αποσβέσεων καθορίζονται από το Π.Δ. 100/98 και διαφέρουν ανάλογα με το είδος του περιουσιακού στοιχείου και το αντικείμενο εργασιών της επιχείρησης. Πάγια αξίας 600 ευρώ δύναται να αποσβεστούν εξ ολοκλήρου μέσα στην χρήση που αγοράστηκαν. Για την συγκεκριμένη επιχείρηση τα ποσοστά των αποσβέσεων έχουν ως εξής :

Περιουσιακό Στοιχείο	Ποσοστό Απόσβεσης
Κτιριακές εγκαταστάσεις	4%
Ειδικές εγκαταστάσεις	12%
Έργα περιβάλλοντος χώρου	4%
Επίπλωση - Εξοπλισμός - Διακόσμηση	20%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ :

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο Υπουργείου Οικονομικών με την οποία ικανοποιούνται διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 2992/2002, με συντελεστή 4% αντί 8% που ίσχυε θα γίνεται η απόσβεση της αξίας των κτιρίων που χρησιμοποιούνται ως ξενοδοχεία. Η αξία του εξοπλισμού των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων θα αποσβένεται με συντελεστή 20% αντί 30%. Με την μείωση των συντελεστών επιμηκύνεται ο χρόνος απόσβεσης των κτιρίων και λοιπού εξοπλισμού των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε 25 χρόνια και (5) χρόνια αντίστοιχα, αντί 12,5 χρόνια και 3,3 χρόνια που ίσχυε.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**(Ποσά σε ευρώ)**

			ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ (ΣΕ €)				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΛΕΙΠΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	4%	1.684.240,0	67.369,6	67.369,6	67.369,6	67.369,6	67.369,6
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	545.510,0	65.461,2	65.461,2	65.461,2	65.461,2	65.461,2
ΜΕΤΑΦΟΡΑ & ΕΓΚΑΤ. ΜΗΧ/ΤΩΝ							
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ							
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ							
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ							
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛ. ΧΩΡΟΥ	4%	323.100,0	12.924,0	12.924,0	12.924,0	12.924,0	12.924,0
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	4%	172.385,0	6.895,4	6.895,4	6.895,4	6.895,4	6.895,4
ΑΥΛΕΣ ΠΑΓΙΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (ΜΕΛΕΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΜΕ)	20%	8.000,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	20%	212.820,0	42.564,0	42.564,0	42.564,0	42.564,0	42.564,0
ΣΥΝΟΛΟ		2.946.055,0	196.814,2	196.814,2	196.814,2	196.814,2	196.814,2

4.6.2. Αποσβέσεις εξόδων πρώτης εγκατάστασης

Τα έξοδα α' εγκατάστασης αποσβένονται σε μία χρήση ή σε ποσοστά μέχρι 5 χρήσεις.

Το ίδιο γίνεται και με τους τόκους δανείων της κατασκευαστικής περιόδου σύμφωνα με την 4^η Οδηγία της Ε.Ο.Κ. και το προσαρμοσμένο σ' αυτή με το νέο άρθρο 43 παράγραφο 3 εδάφιο α' του Νόμου 2190/20.

Τα έξοδα α' εγκαταστάσεως που θα δημιουργηθούν κατά τη διάρκεια πραγματοποίησής της επένδυσης και μέχρι να είναι σε θέση να λειτουργήσει κανονικά, προβλέπεται να αποσβεστούν μέσα σε πέντε χρόνια, με ετήσιο σταθερό ποσοστό απόσβεσης 20%.

Σε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται οι προλειτουργικές δαπάνες και οι τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, ως εξής :

Ποσά σε €

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
A) Προλειτουργικές δαπάνες	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
B) Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου	46.014	46.014	46.014	46.014	46.014
Συνολικά ποσά προς απόσβεση	86.014	86.014	86.014	86.014	86.014
Ποσοστό απόσβεσης	20%	20%	20%	20%	20%
Σύνολο αποσβέσεων α' εγκατάστασης	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203

(*). Στους τόκους κατασκευαστικής περιόδου ύψους 46.0147 ευρώ, περιλαμβάνονται:

α) Οι τόκοι του μακροπρόθεσμου δανείου της επένδυσης ύψους 32.481 ευρώ.

β) Οι τόκοι του προσωρινού δανείου για την ολοκλήρωση του έργου που αντιστοιχεί στο ύψος της επιχορήγησης η οποία προβλέπεται να εισπραχθεί μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, ύψους 13.533 ευρώ.

4.6.3. Σύνολο αποσβέσεων

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το σύνολο των αποσβέσεων (παγίων στοιχείων και εξόδων πρώτης εγκατάστασης), προβλέπονται να διαμορφωθούν κατά την διάρκεια των πέντε πρώτων ετών λειτουργίας της μονάδας ως εξής:

	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ	196.814	196.814	196.814	196.814	196.814
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ	17.203	17.203	17.203	17.203	17.203
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	214.017	214.017	214.017	214.017	214.017

4.7. ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Από την ανακεφαλαίωση των λειτουργικών εξόδων και των τόκων και αποσβέσεων που αναλύθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια προκύπτει ότι τα συνολικά έξοδα λειτουργίας του υπό ίδρυση ξενοδοχείου, προβλέπεται να διαμορφωθούν κατά τα πρώτα 5 έτη λειτουργίας του.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1^ο ΕΤΟΣ	2^ο ΕΤΟΣ	3^ο ΕΤΟΣ	4^ο ΕΤΟΣ	5^ο ΕΤΟΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	196.494 €	211.593 €	227.526 €	228.336 €	228.336 €
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	214.017 €	214.017 €	214.017 €	214.017 €	214.017 €
ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ (ΜΕΣΟΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣ ΜΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ)	42.716 €	40.289 €	37.732 €	35.040 €	32.205 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	453.227 €	465.899 €	479.275 €	477.393 €	474.557 €

4.8. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναλυτικά στοιχεία εσόδων και των αντίστοιχων συνολικών εξόδων λειτουργίας, ο λογαριασμός εκμετάλλευσης και οικονομικών αποτελεσμάτων του ξενοδοχείου, προβλέπεται να διαμορφωθεί, κατά τη διάρκεια των πέντε πρώτων ετών λειτουργίας του, ως εξής:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Ποσά σε ευρώ

	Περίοδος εργασιμίου & κατασκευής	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ						
Κύκλος εργασιών		595.897,8	694.296,2	799.701,2	799.701,2	799.701,2
ΕΞΟΔΑ						
Δαπάνες προσωπικού		75.815,0	76.573,2	77.338,9	78.112,3	78.893,4
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών		50.780,3	59.672,5	69.001,5	69.001,5	69.001,5
Έξοδα διατροφής προσωπικού		11.894,4	11.894,4	11.894,4	11.894,4	11.894,4
Έξοδα καθαριότητας - ψαττισμού		4.673,7	5.421,5	6.234,7	6.234,7	6.234,7
Έξοδα αναλωσίμων υπηρεσιών Spa		1.542,2	1.838,7	2.114,5	2.114,5	2.114,5
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων		14.690,3	15.424,8	16.196,0	17.005,8	17.005,8
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)		10.283,2	10.283,2	10.283,2	10.283,2	10.283,2
Έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ.)		8.938,5	10.414,4	11.995,5	11.995,5	11.995,5
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ.)	40.000,0	17.876,9	20.828,9	23.991,0	23.991,0	23.991,0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	40.000,0	196.494,5	212.351,5	229.049,8	230.633,0	231.414,1
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ (α+β)	-40.000,0	399.403,3	481.944,7	570.651,4	569.068,2	568.287,1
Μείον :						
-Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου (*)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-Τόκοι μακρ/μου δανείου επενδύσεως		42.715,8	40.288,6	37.732,3	35.040,0	32.204,6
-Τόκοι κεφαλαίου κίνησης		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	-40.000,0	356.687,5	441.656,0	532.919,1	534.028,2	536.082,5
Αποσβέσεις (συνολικές)	0	214.016,9	214.016,9	214.016,9	214.016,9	214.016,9
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	-40.000,0	142.670,5	227.639,1	318.902,2	320.011,3	322.065,6
Μείον : φόρος εισοδήματος	0	25.667,6	56.909,8	79.725,5	80.002,8	80.516,4
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	-40.000,0	117.002,9	170.729,3	239.176,6	240.008,4	241.549,2

(*) Οι τόκοι κατασκευαστικής περιόδου δεν θα βαρύνουν τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, αλλά θα συνταθούν στον λογαριασμό «Έξοδα εγκατάστασης» για 5ετή απόσβεση.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΕΡΔΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (ΣΕ €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	1° ΕΤΟΣ	2° ΕΤΟΣ	3° ΕΤΟΣ	4° ΕΤΟΣ	5° ΕΤΟΣ
Κέρδη προ φόρων	142.671	227.639	318.902	320.011	322.066
Υπόλοιπο φορολογημένων κερδών προηγούμενων χρήσεων	-40.000	11.550	27.342	39.978	41.998
Σύνολο κερδών προς διανομή	102.671	239.190	346.244	359.989	364.064
Μείον φόρος εισοδήματος κερδών χρήσης (25%)	25.668	56.910	79.726	80.003	80.516
Υπόλοιπο προς διάθεση	77.003	182.280	266.519	279.986	283.547

Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:

Τακτικό αποθεματικό:	3.850	9.114	13.326	13.999	14.177
Έκτακτα αποθεματικά	38.501	91.140	133.259	139.993	141.774
Μερίσματα πληρωτέα:	23.101	54.684	79.956	83.996	85.064
Αμοιβές Δ. Σ.	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	11.550	27.342	39.978	41.998	42.532

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Ο φόρος εισοδήματος έχει υπολογιστεί με συντελεστή 25%
- Η διάθεση των κερδών έγινε με τις εξής παραδοχές:

	1° ΕΤΟΣ	2° ΕΤΟΣ	3° ΕΤΟΣ	4° ΕΤΟΣ	5° ΕΤΟΣ
Τακτικό αποθεματικό	5%	5%	5%	5%	5%
Λοιπά αποθεματικά	50%	50%	50%	50%	50%
Μερίσματα πληρωτέα	30%	30%	30%	30%	30%
Υπόλοιπο εις νέο	15%	15%	15%	15%	15%

4.9 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Στον παρακάτω πίνακα περιλαμβάνονται οι ταμειακές ροές, όπως προβλέπεται να διαμορφωθούν τόσο κατά το στάδιο της υλοποίησης της επένδυσης όσο και το στάδιο της λειτουργίας.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Περίοδος σχεδιασμού κατασκευής	Έτη λειτουργίας				
		1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
A. ΕΙΣΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ						
Κέρδη προ αποσβέσεων		356.687	441.656	532.919	534.028	536.083
Ίδια συμμετοχή	1.097.841					
Μακροπρόθεσμο δάνειο	824.895					
Ένισχύσεις δημοσίου	515.560	515.560				
Προσωρινό δάνειο παγίων	515.560					
Λοιπές πηγές (καταθέσεις μετοχών)	86.014	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ Α	3.039.869	872.247	441.656	532.919	534.028	536.083
B. ΕΚΡΟΕΣ						
Δαπάνες επένδυσης	2.946.055					
Λοιπές προλειτουργικές δαπάνες	40.000					
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου	46.014					
Συνήθεις άλλες επενδύσεις (Αναγκαίες αντικαταστάσεις, εξοπλισμού, ιματισμού κ.λ.π.)	0	0	50.000	75.000	75.000	75.000
Χρεολύσια επενδυτικού δανείου	0	45.634	48.061	50.617	53.309	56.145
Αποπληρωμή προσωρ. δανείου	0	515.560				
Φόροι εισοδήματος	0	25.668	56.910	79.726	80.003	80.516
Μερίσματα	0	23.101	54.684	79.956	83.996	85.064
Αμοιβές Δ.Σ.	0					
ΣΥΝΟΛΟ Β	3.032.069	609.962	209.654	285.298	292.308	296.725
Μεταβολή Κεφαλ. Κίνησης (Α-Β)	7.800	262.285	232.002	247.621	241.720	239.357

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

Ο φόρος εισοδήματος καταβάλλεται τον επόμενο χρόνο, μετά το κλείσιμο του ισολογισμού της χρήσης. Για λόγους αυτοτέλειας, έχουν υπολογιστεί στον χρόνο που βαρύνουν, όπως και η διανομή των κερδών.

Από το προγράμματος εισροών = εκροών της επιχείρησης προκύπτει ότι η ίδρυση μονάδα είναι βιώσιμη σε μακρόχρονη βάση, αφού η ταμειακή ροή θα είναι επαρκής για την εξόφληση των πάσης φύσεως υποχρεώσεών της, με μεγάλα περιθώρια κερδοφόρου ζώνης.

Τα ταμειακά περισσέματα που αναμένεται να προκύψουν θα επιτρέψουν στους επενδυτές μεγαλύτερη ευελιξία στην άσκηση της χρηματοοικονομικής πολιτικής και την αντιμετώπιση με επιτυχία τυχόν απρόβλεπτον μειωμένων εσόδων που θα επιφέρει μία ενδεχόμενη μείωση της υπολογιζόμενης πληρότητας.

4.10. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Με τον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης εντοπίζεται το ακριβές ποσοστό της αποδοτικότητας της επένδυσης. Δηλαδή το επιτόκιο εκείνο το οποίο η παρούσα αξία των χρηματικών εισροών και εκροών είναι ίση μεταξύ τους.

Ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR) είναι το υπολογιζόμενο επιτόκιο, όπου η παρούσα αξία των χρηματικών εισροών εξισώνεται με την παρούσα αξία των εκροών, δηλαδή η ΚΠΑ (NPV) γίνεται ίση με μηδέν. Η μαθηματική διατύπωση του συντελεστή είναι η εξής:

$$\begin{aligned} & n \\ \text{ΕΣΑ} &= \sum (\text{ΕΙΣΡΟΕΣ}_t - \text{ΕΚΡΟΕΣ}_t) / (1 + \varepsilon)^t = 0 \\ & t = 0 \end{aligned}$$

Δηλαδή ο ΕΣΑ (ε) είναι το επιτόκιο που μηδενίζει το άθροισμα των παραπάνω προεξοφλημένων ροών. Αν το (ε) είναι μικρότερο του (i) το σχέδιο θα πρέπει να απορρίπτεται.

Ο υπολογισμός του ΕΣΑ (I.R.R) αποτελεί ένδειξη της προοπτικής κερδοφορίας του προτεινομένου Επενδυτικού Σχεδίου.

Σύμφωνα με το κριτήριο αυτό η επένδυση είναι σκόπιμη μόνο εάν η εσωτερική απόδοση (I.R.R.) είναι μεγαλύτερη από το κόστος ευκαιρίας του χρήματος.

Για τον προσδιορισμό του Internal Rate of Return (I.R.R) λαμβάνονται υπόψη οι χρηματικές εισροές και εκροές που αναμένονται να προκύψουν από την λειτουργία της μονάδας κατά τα πρώτα 10 έτη λειτουργίας της (πιθανή παραγωγική ζωή) και με τη βοήθεια Η/Υ βρίσκεται ο εσωτερικός συντελεστής αποδοτικότητας (I.R.R.) των καθαρών χρηματικών ροών (Net cash flow).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές και εκροές που προβλέπεται να προκύψουν κατά την δεκαετή λειτουργία της επένδυσης. Από τον πίνακα αυτό προκύπτει ότι ο εσωτερικός βαθμός αποδοτικότητας της υπόψη επένδυσης, ανέρχεται σε 11%, ποσοστό το οποίο είναι πολύ μεγαλύτερο από οποιαδήποτε άλλη απόδοση από συνήθεις επενδύσεις

(καταθέσεις προθεσμίας, Ομόλογα, κεφαλαιαγορά, αμοιβαία κεφάλαια, κλπ.) και επομένως η πραγματοποίησή της κρίνεται σκόπιμη και επωφελής.

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ								
	-2	-1	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	6ο	7ο	8ο	
ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΠΡΩΝ				399.403	481.945	570.651	569.068	568.287	568.287	568.287	568.287	568.287
				399.403	481.945	570.651	569.068	568.287	568.287	568.287	568.287	568.287
		991.346	1.954.710									
ΠΡΟΣ ΚΙΝΗΣΗΣ				31.201	4.377	4.703						
		991.346	1.954.710	31.201	4.377	4.703	0	0	0	0	0	
(Γ1=Α1-Β1)		-991.346	-1.954.710	368.202	477.568	565.949	569.068	568.287	568.287	568.287	568.287	568.287
ΥΣΗ												
ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΠΡΩΝ (**)												
ΠΡΟΣ ΚΙΝΗΣΗΣ												
(Γ2=Α2-Β2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Γ1-Γ2		-991.346	-1.954.710	368.202	477.568	565.949	569.068	568.287	568.287	568.287	568.287	568.287

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο
ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
(BREAK EVEN POINT)

5.1. Γενικά

Το μέγεθος των προβλεπόμενων οικονομικών αποτελεσμάτων της υπόψη επένδυσης βρίσκεται σε στενή σχέση με το ύψος της πληρότητας που θα πραγματοποιήσει και των εξόδων που θα επιτύχει από την λειτουργία της.

Υπάρχουν ορισμένα επίπεδα εσόδων τα οποία παρουσιάζουν σημαντικό ενδιαφέρον για την επιχείρηση και των οποίων ο προσδιορισμός διευκολύνει την όλη πολιτική της. Ένα από τα επίπεδα αυτά είναι το Νεκρό Σημείο λειτουργίας της επιχείρησης (Break = even point).

Το νεκρό σημείο λειτουργίας δίνει μία εικόνα των περιθωρίων που υπάρχουν στην περίπτωση που η πληρότητα του ξενοδοχείου δεν πραγματοποιηθεί στο επίπεδο που έχει προβλεφθεί και η οποία έχει ληφθεί υπόψη για τον προσδιορισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της επένδυσης.

Με άλλα λόγια το Νεκρό Σημείο παρουσιάζει το επίπεδο πληρότητας του ξενοδοχείου, στο οποίο η επιχείρηση καλύπτει τις υποχρεώσεις της, χωρίς να έχει κέρδη ή ζημίες.

5.2. Στοιχεία προσδιορισμού του Νεκρού Σημείου

Για τον προσδιορισμό του Νεκρού Σημείου λειτουργίας της σχεδιαζόμενης επένδυσης, λαμβάνονται υπόψη τα εξής στοιχεία από το προβλεπόμενο λογαριασμό εκμετάλλευσης :

5.2.1. Προβλεπόμενα έσοδα λειτουργίας

(ποσά σε ευρώ)

	1^ο ΕΤΟΣ	2^ο ΕΤΟΣ	3^ο ΕΤΟΣ	4^ο ΕΤΟΣ	5^ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ	595.898	694.296	799.701	799.701	799.701
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ					

5.2.2. Σταθερές και μεταβλητές δαπάνες

(ποσά σε ευρώ)

	Συντελ. Μεταβλητ.	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
Σταθερό κόστος (Fixed cost)						
Τοκοχρεολυτικές δόσεις	100%	88.349	88.349	88.349	88.349	88.349
Ασφάλιστρα	100%	10.283	10.283	10.283	10.283	10.283
Ημιμεταβλητό κόστος (Semi - variable cost)						
Αποδοχές προσωπικού	70%	53.071	53.601	54.137	54.679	55.225
Έξοδα διατροφής προσωπικού	70%	8.326	8.326	8.326	8.326	8.326
Έξοδα καθαριότητας - ψατισμού	20%	935	1.084	1.247	1.247	1.247
Έξοδα διάθεσης	50%	4.469	5.207	5.998	5.998	5.998
Έξοδα συντήρησης	60%	8.814	9.255	9.718	10.203	10.203
Έξοδα διοίκησης	60%	10.726	12.497	14.395	14.395	14.395
Σύνολο Σταθερού Τμήματος (Α)		184.973	188.602	192.453	193.480	194.026
Μεταβλητό τμήμα (Variable cost)						
Κόστος παρασκευής προσφερομένων	100%	50.780	59.672	69.002	69.002	69.002
Έξοδα καθαριότητας - ψατισμού	80%	3.739	4.337	4.988	4.988	4.988
Έξοδα αναλωσίμων υπηρεσιών spa	100%	1.542	1.839	2.114	2.114	2.114
Έξοδα διάθεσης	50%	4.469	5.207	5.998	5.998	5.998
Έξοδα συντήρησης	40%	5.876	6.170	6.478	6.802	6.802
Έξοδα διοίκησης	40%	7.151	8.332	9.596	9.596	9.596
Αποδοχές προσωπικού	30%	22.745	22.972	23.202	23.434	23.668
Έξοδα διατροφής προσωπικού	30%	3.568	3.568	3.568	3.568	3.568
Σύνολο Σταθερού Τμήματος (Β)		99.870	112.097	124.946	125.502	125.736
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (Α+Β)		284.843	300.699	317.399	318.982	319.762

5.2.3. Υπολογισμός Νεκρού Σημείου Λειτουργίας Επιχείρησης

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία, προσδιορίζεται το Νεκρό Σημείο λειτουργίας της επιχείρησης, το οποίο διαμορφώνεται κατά τα πρώτα 5 έτη ως εξής :

ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

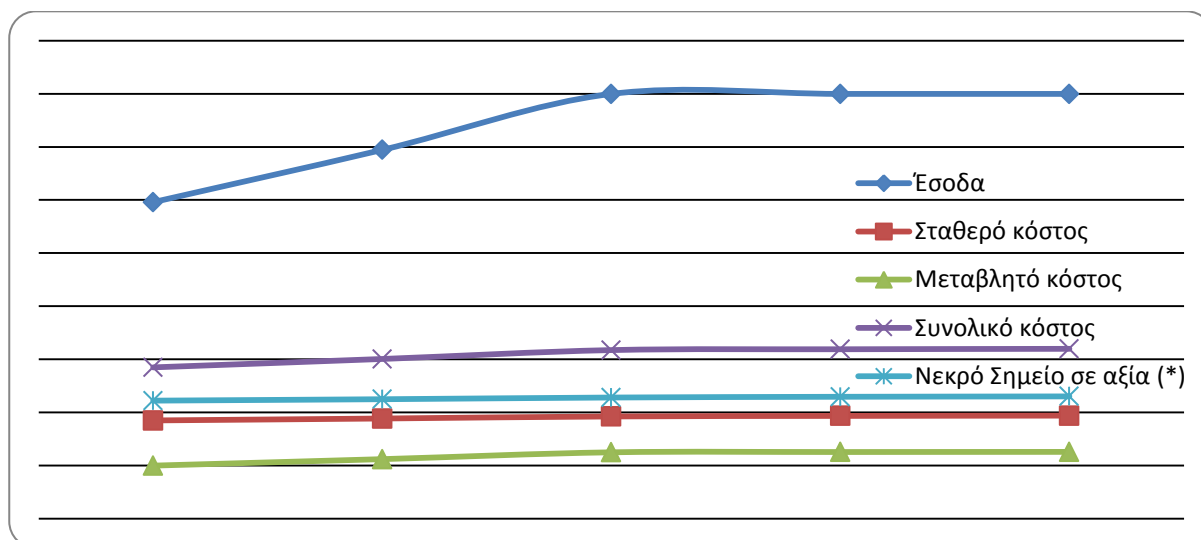
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ	Μ.Ο. 5ετίας
α) Στοιχεία υπολογισμού						
Έσοδα	595.898	694.296	799.701	799.701	799.701	737.859
Σταθερό κόστος	184.973	188.604	192.453	193.480	194.027	190.707
Μεταβλητό κόστος	99.870	112.097	124.946	125.502	125.737	117.631
Συνολικό κόστος	284.843	300.701	317.399	318.982	319.764	308.338
β) Υπολογισμός Νεκρού Σημείου						
Νεκρό Σημείο σε αξία (*)	222.216	224.918	228.090	229.496	230.225	226.989
Νεκρό Σημείο σε πληρότητα	10,6%	10,6%	10,8%	10,8%	10,9%	10,7%
Ποσοστό επί προβλ. Πωλήσεων	37,3%	32,4%	28,5%	28,7%	28,8%	30,7%

(*) Βάση του τύπου : $\text{Έσοδα} \times \text{Σταθερές δαπάνες} / \text{Έσοδα} - \text{Μεταβλητές δαπάνες}$

Η πραγματοποίηση από την ξενοδοχειακή μονάδα των παραπάνω ποσοστών πληρότητας, κρίνεται εύκολη, δεδομένου της άρτιας οργάνωσης που διαθέτουν οι φορείς της επένδυσης. Αυτό σημαίνει ότι η βιωσιμότητα της επιχείρησης είναι εξασφαλισμένη.

Διάγραμμα 1 :

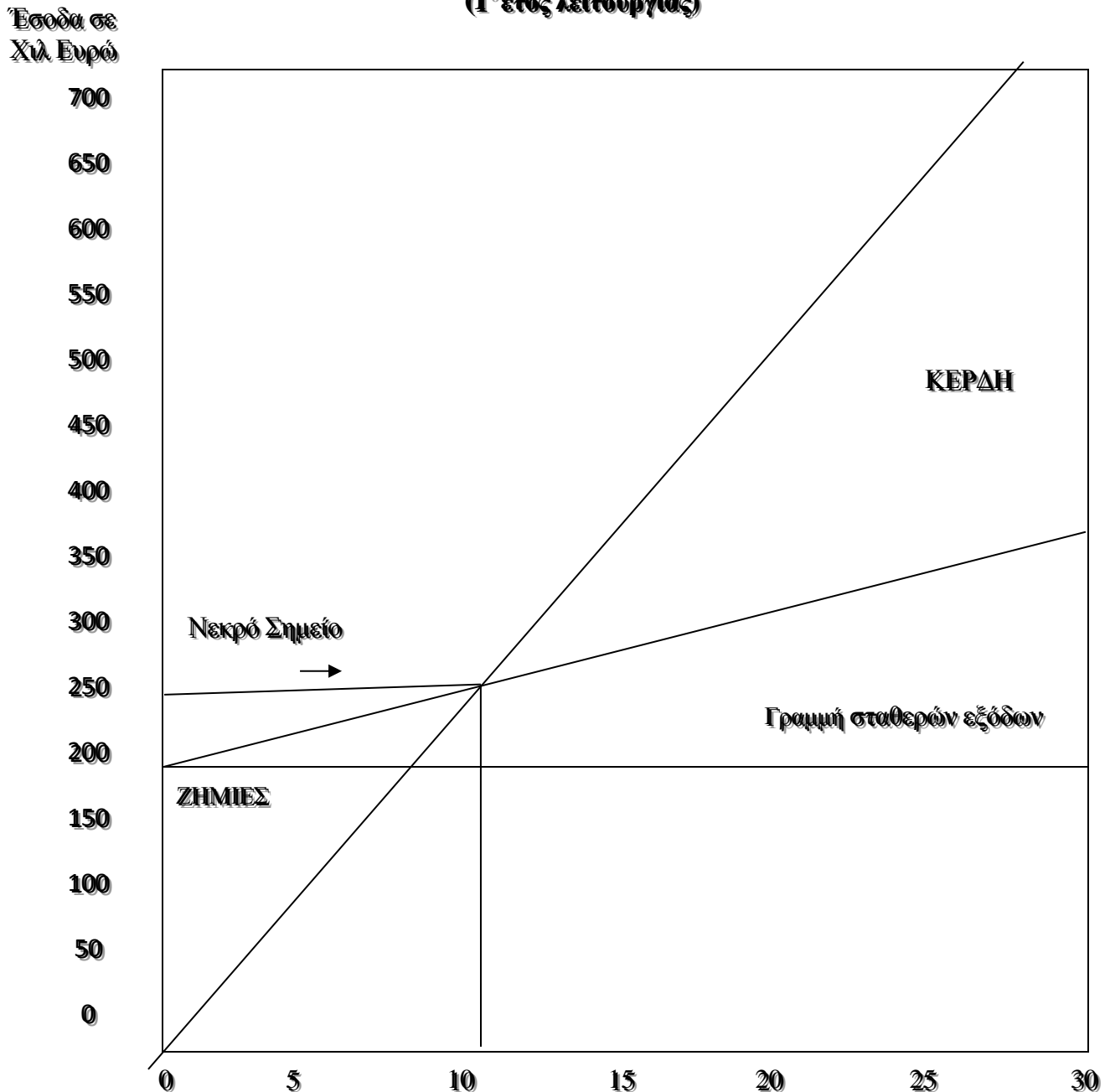
Διαγραμματική απεικόνιση εσόδων, κόστους και Νεκρού Σημείου



5.2.4. Διαγραμματική απεικόνιση Νεκρού Σημείου

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται το Νεκρό Σημείο λειτουργίας της προτεινόμενης επένδυσης, κατά το πρώτο έτος λειτουργίας, τόσο σε επίπεδο εσόδων, όσο και σε επίπεδο πληρότητας και ορίζεται γεωμετρικά στο σημείο συνάντησης της γραμμής των εσόδων με τη γραμμή του συνολικού κόστους λειτουργίας της.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ
(1^ο έτος λειτουργίας)**



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση τα στοιχεία που αναφέραμε και αναλύσαμε στα προηγούμενα κεφάλαια της συγκεκριμένης Μελέτης προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα :

1. Πρόκειται για μια ξενοδοχειακή μονάδα τεσσάρων αστερών (4*) με προδιαγραφές πολυτέλειας, στην ορεινή περιοχή της Έδεσσας του Ν. Πέλλας, η οποία θα αποτελείται από 20 οικίσκους (3 μονόχωρα δωμάτια μονόκλινα, 12 μονόχωρα δίκλινα και 5 δωμάτια δίχωρα τρίκλινα), συνολικής δυναμικότητας 42 κλινών.
2. Η επωνυμία της επιχείρησης θα είναι "4Εποχές" με εταίρους την Διαφάρικα Ευαγγελία και Χόντζια Χαρίκλεια. Πρόκειται για Ομόρρυθμη Εταιρία (Ο.Ε.) που ο καθένας θα κατέχει το 50% της επιχείρησης.
3. Το κόστος της επένδυσης έχει υπολογιστεί στο ποσό των **2.946.055** ευρώ και πρόκειται να καλυφθεί από τις παρακάτω πηγές :

ποσά σε ευρώ

Στοιχεία κόστους έργου	Κόστος	Πηγές χρηματοδότησης		
		Ίδια συμμετοχή	Δάνειο	Επιχορήγηση Ν.3299/04
Κόστος κτιριακών εγκαταστάσεων	1.684.240			
Μηχανολογικός εξοπλισμός	545.510			
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	212.820			
Έργα περιβάλλοντος χώρου	323.100	1.090.040	824.895	1.031.119
Έργα υποδομής	172.385			
Αμοιβές Συμβούλων	8.000			
Σύνολο	2.946.055	1.090.040	824.895	1.031.119
Ποσοστά	100%	37%	28%	35%

4. Στην περιοχή της Έδεσσας λειτουργού σήμερα 14 Ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας (Α-Δ), με σύνολο 293 δωμάτια και 647 κλίνες. Υπάρχουν μόνο δύο μονάδες Α κατηγορίας στην πόλη γεγονός που ενισχύει την προσπάθεια μας να καλύψουμε τις υψηλές απαιτήσεις των πελατών για διανυκτέρευση.
5. Γενικά παρατηρούμε ότι η περιοχή στερείται επιπλέον μονάδες ανώτερης κατηγορίας ικανών να φιλοξενήσουν υψηλού επιπέδου τουρισμού. Το κενό αυτό έρχεται να το καλύψει κατά ένα μικρό μέρος η υπό ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα. Με τις διασυνδέσεις και τις συνεργασίες που θα αναπτυχθούν για την προώθηση του υψηλού τουρισμού προβλέπεται ότι η πληρότητα λειτουργίας της μονάδας θα είναι αρκετά ικανοποιητική.
6. Η βιωσιμότητα του ξενοδοχείου είναι προφανής. Αυτό φαίνεται από την οικονομική ανάλυση, και τα προβλεπόμενα προ αποσβέσεων κέρδη που είναι υψηλότερα από τις υποχρεώσεις της μονάδας. Η υπόψη μονάδα θα διαθέτει την αναγκαία υποδομή, συγκρότηση και οργάνωση, υπάρχουν δυνατότητες εξασφάλισης τόσο του επιστημονικού όσο και του εργατοτεχνικού μόνιμου προσωπικού ώστε να ανταποκριθεί με άνεση στην εξυπηρέτηση πάσης φύσεως υποχρεώσεις της.
7. Από την ανάλυση του λογαριασμού εκμετάλλευσης της συγκεκριμένης επενδυτικής πρότασης και τις αντίστοιχες ταμειακές ροές κεφαλαίων, προκύπτει ότι αυτή η επένδυση είναι βιώσιμη σε μακροχρόνια βάση με περιθώρια ασφάλειας αν ληφθεί ότι : α) το Νεκρό Σημείο έχει επίπεδο πληρότητας 10,6% (το πρώτο έτος λειτουργίας) και β) η απόδοση των κεφαλαίων που πρόκειται να επενδυθούν είναι αρκετά ικανοποιητική (I.R.R. συνολικών κεφαλαίων \equiv 11,3%).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ✚ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ ΝΟΜΟΥ ΠΕΛΛΑΣ , (ΕΚΔΟΣΗ ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΕΔΕΣΣΑΣ)
- ✚ ΤΑΞΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ : ΕΔΕΣΣΑ & ΟΡΕΙΝΗ ΠΕΛΛΑ
- ✚ ΝΟΜΟΙ – Η οικονομική φυσιογνωμία των 52 Νομών και 13 περιφερειών (ΕΚΔΟΣΗ 2004).
- ✚ Ενημερωτικό φυλλάδιο Νο 19 με Θέμα :
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ & ΝΟΜΟΥΣ
ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΥ (ΕΚΔΟΣΗ : ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΡΙΟ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ Α.Ε.)

ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΔΙΚΤΥΟΥ

- ✚ WWW.STATISTICS.GR
- ✚ WWW.EOT.GR
- ✚ WWW.GOOGLE.GR
- ✚ WWW.EDESSACITY.GR
- ✚ WWW.IN.GR
- ✚ WWW.GTP.GR

ΦΟΡΕΙΣ ΚΑΘΟΔΗΓΗΣΗΣ

- ✚ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ (ΠΑΡΚΟ ΚΑΤΑΡΡΑΚΤΩΝ ΕΔΕΣΣΑΣ)
- ✚ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΔΕΣΣΑΣ
- ✚ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΕΛΛΑΣ