

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ



**“ ΙΔΡΥΣΗ CAMPING 69 ΘΕΣΕΩΝ
ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ 207 ΑΤΟΜΩΝ
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΝΑΛΙ ΠΡΕΒΕΖΗΣ ”**



ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΓΙΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΜΑΛΤΕΖΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΣΙΑΠΑΤΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ

ΠΑΤΡΑ 1996

ΑΡΙΘΜΟΣ
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ

2087

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η τεχνοοικονομική μελέτη που παρουσιάζεται παρακάτω είναι μια εισήγηση του κ. Χρήστου Γιωστόπουλου για, για ένα επενδυτικό σχέδιο μιας μονάδας Camping, στο νομό Πρεβέζης στην περιοχή Κανάλι, με σκοπό την ανάπτυξη και αναβάθμιση της περιοχής.

Ευχαριστούμε τον κύριο Γιωστόπουλο για τη συνεργασία και βοήθεια του για να έρθει σε πέρας αυτή η μελέτη.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
-----------------------	---

I. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Επωνυμία και διεύθυνση επενδυτών	3
2. Δραστηριότητα, εμπειρία και οικονομική επιφάνεια φορέων	3
3. Τόπος εγκατάστασης της επένδυσης	4
4. Σκοπός της επένδυσης	5
5. Μέγεθος, κατηγορία και δυναμικότητα του CAMPING	6
6. Χρόνος έναρξης και αποπεράτωσης της επένδυσης	7
7. Προσωπικό που θα ασχοληθεί στο CAMPING	7
Ανάλυση προσωπικού (πίνακας)	7
8. Οι ωφέλειες από την επένδυση	9

II. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1. Σύνθεση τουριστικής Κίνησης - Εξέλιξη	10
2. Εξέλιξη της κίνησης τουριστικών ρευμάτων	11
3. Τουριστική Περίοδος	11
4. Η εξέλιξη του εσωτερικού τουρισμού	12

III. ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

1. Εξέλιξη και σύγκριση ξενοδοχειακού δυναμικού 14
2. Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχείων15
3. Η πληρότητα των ξενοδοχείων της χώρας17

IV. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΝΟΜΟΥ ΠΡΕΒΕΖΗΣ

1. Οι υφιστάμενες στο νομό Πρεβέζης μονάδες17
 - 2.1 Υφιστάμενα ξενοδοχεία19
 - 2.2 Υφιστάμενα CAMPINGS περιοχής Πρεβέζης 19
3. Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και πληρότητα μονάδων νομού Πρεβέζης20
4. Εκτίμηση της μελλοντικής εξέλιξης της τουριστικής κίνησης 21

V. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

1. Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού 23
2. Υποδομή της περιοχής24
3. Χωροταξικά και περιφερειακά πλεονεκτήματα25
4. Χάρτης και χαρακτηριστικά του γηπέδου26

VI. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Γενική περιγραφή27
2. Προϋπολογισμός εγκαταστάσεων CAMPING30

VII. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Κόστος επένδυσης	39
2. Χρηματοδότηση της επένδυσης	40
3. Υπολογισμός της επιχορήγησης	42
4. Αποτελέσματα λειτουργίας CAMPING	47
5. Έξοδα λειτουργίας CAMPING	55
6. Λογαριασμός εκμετάλλευσης	65
7. Ταμειακό πρόγραμμα (CASH FLOW)	68

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	70
---------------------------	-----------

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η κ. Σοφία Μπόστερ - Παπαδοπούλου Ελληνίδα υπήκοος μόνιμος κάτοικος εξωτερικού και ο σύζυγος της κ. Όλαφ Μπόστερ, γιατρός με εξειδικευμένες σπουδές στο εξωτερικό στη Διοίκηση τουριστικών Επιχειρήσεων, έχουν προγραμματίσει, στα πλαίσια του Ν. 1890/92 και της γενικότερης πολιτικής της Κυβέρνησης, τη δημιουργία κοντά στο κανάλι Πρέβεζας ενός σύγχρονου κατασκηνωτικού κέντρου (CAMPING) σε συνδυασμό με αγροτική επιχείρηση (μικτή επιχείρηση) δυναμικότητας 69 θέσεων (207 ατόμων).

Η αυξημένη τουριστική κίνηση της περιοχής, η έλλειψη αναγκαίων καταλυμάτων και ο υψηλός βαθμός πληρότητας των CAMPINGS που λειτουργούν στην περιοχή Κανάλι Πρεβέζης, οδήγησαν στην απόφαση των επενδυτών για τη δημιουργία της προτεινόμενης μονάδας.

Στην παρούσα μελέτη γίνεται αρχικά μια παρουσίαση του φορέα της επένδυσης και ανάλυση της τουριστικής κίνησης της περιοχής ίδρυσης της μονάδας και στη συνέχεια σκιαγραφούνται οι προοπτικές εξέλιξης της ζήτησης με σκοπό να προσδιοριστεί το μέγεθος των αναγκών της περιοχής σε καταλύματα όπου το προγραμματιζόμενο CAMPING θα αναπτύξει τη δραστηριότητα του.

Στη συνέχεια αναλύονται τα τεχνικά χαρακτηριστικά του υπό ίδρυση CAMPING, ο προϋπολογισμός του κόστους ίδρυσης αυτού και ο προσδιορισμός των οικονομικών αποτελεσμάτων που αναμένονται να προκύψουν κατά τα τρία (3) πρώτα χρόνια της λειτουργίας του.

Όπως προκύπτει από την οικονομική ανάλυση των αποτελεσμάτων της επένδυσης, η βιωσιμότητα αυτής είναι εξασφαλισμένη, αφού τα προ αποσβέσεων

κέρδη επαρκούν για την εξυπηρέτηση όλων των υποχρεώσεων, ενώ εξάλλου δημιουργούνται και σημαντικά περιθώρια για την ικανοποιητική απόδοση των κεφαλαίων που πρόκειται να επενδυθούν (νεκρό σημείο εσόδων δρχ. 16.900.000 που αντιστοιχεί σε ποσοστό πληρότητας 19,25%).

Ακόμα η νέα μονάδα εντάσσεται στα πλαίσια της περιφερειακής ανάπτυξης η οποία αποβλέπει:

1. Στη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης.
2. Στην περιφερειακή ανάπτυξη.
3. Στην εισαγωγή συναλλάγματος

Αύγουστος 1996

I. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Επωνυμία και διεύθυνση επενδυτών

α. Επωνυμία :

Φορέας της προτεινόμενης επένδυσης (ίδρυση CAMPING) θα είναι Ανώνυμη Εταιρία που θα συσταθεί από τους :

- Σοφία Μπόστερ, ποσοστό συμμετοχής 99%
- Όλαφ Μπόστερ, ποσοστό συμμετοχής $\frac{1\%}{100\%}$

β. Διεύθυνση :

Κανάλι Ν. Πρεβέζης

2. Δραστηριότητα, εμπειρία, οικονομική επιφάνεια φορέων

Σχετικά με την επαγγελματική δραστηριότητα, εμπειρία και οικονομική επιφάνεια των φορέων της επένδυσης καθώς και την ικανότητα αυτών, αναφέρονται τα εξής :

- Σοφία Μπόστερ(το γένος Παπαδοπούλου) :

Είναι ηλικίας 33 ετών και έχει σπουδάσει φιλολογία στη Δυτική Γερμανία. Γνωρίζει άριστα τρεις ξένες γλώσσες (Γερμανική, Αγγλική και Ρωσική) και έχει κατά το χρονικό διάστημα 1974 - 1984 διατηρούσε Γραφείο Διατήρησης Τουριστών στη Δυτική Γερμανία. Είναι παντρεμένη με τον γιατρό ΟΛΑΦ ΜΠΟΣΤΕΡ.

Είναι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού και πρόκειται να παλιννοστήσει στην Ελλάδα με σκοπό τη μόνιμη εγκατάσταση της και τη δημιουργία του προτεινόμενου CAMPING.

Στη Δυτική Γερμανία όπου διαμένει από το 1969 έχει δημιουργήσει αξιόλογη περιουσία την οποία προτίθεται να εισάγει στην Ελλάδα για τη δημιουργία του CAMPING. Ήδη έχει εισάγει στην Ελλάδα ποσό ίσο προς δρχ. 100.000.000 του οποίου ένα μέρος έχει διατεθεί για την αγορά του γηπέδου - οικοπέδου που προορίζεται για την εγκατάσταση του CAMPING.

Συνεργάζεται στη Δυτική Γερμανία με την Τράπεζα :

DRESNER BANK, BAYERSTR 4, MVEN CHEN

- *ΟΛΑΦ ΜΠΟΣΤΕΡ*

Είναι ηλικίας 45 ετών, έχει γεννηθεί στη Δυτική Γερμανία έχει σπουδάσει γιατρός και γνωρίζει άπταιστα τη Γερμανική και Αγγλική γλώσσα. Από πολύ μικρός στράφηκε προς τις τουριστικές επιχειρήσεις, σπούδασε στην Ανωτάτη Σχολή Τουριστικών Επαγγελματιών του Μονάχου (Δυτική Γερμανία) και έχει ασχοληθεί στο παρελθόν ως Διευθυντής σε μεγάλες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στο MIRAMARE BEACH Ρόδου και CORFOU PALLAS Κέρκυρας.

Ο ανωτέρω ήδη μόνιμος κάτοικος Γερμανίας, συνεργάζεται με την Τράπεζα LANDESGIROKASSA, STUTTGURT.

3. Τόπος εγκατάστασης της επένδυσης

Το υπό ίδρυση CAMPING πρόκειται να εγκατασταθεί στη θέση Περιφερειακή οδός στην Επαρχία Κανάλι του Νομού Πρεβέζης. Το γήπεδο-οικόπεδο ιδιοκτησίας Σοφίας Μπόστερ βρίσκεται στο 10ο χιλιόμετρο της επαρχιακής οδού Πρέβεζας - Ηγουμενίτσας δίπλα ακριβώς από τον δρόμο 500

μέτρα από την θάλασσα και έχει κριθεί κατάλληλο από τον Ε.Ο.Τ. για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται. Κι' αυτό γιατί συνδυάζει το φυσικό κάλος της περιοχής με το πλήθος των ιστορικών, αρχαιολογικών και τουριστικών πόρων της περιοχής. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω απέχει 500 μέτρα από τη θάλασσα.

4. Σκοπός της επένδυσης

Σκοπός της επένδυσης είναι η δημιουργία σύγχρονου κατασκηνωτικού κέντρου (επαρχίας) Γ' τάξεως με προδιαγραφές υψηλής ποιότητας Α' τάξεως, χωρίς να θίγεται το περιβάλλον. Το CAMPING αυτό θα είναι το πρώτο στην κατηγορία του ανάμεσα στα άλλα 2 που λειτουργούν στην περιοχή Πρεβέζης και θα απευθύνεται σε άτομα υψηλών απαιτήσεων.

Η μονάδα θα είναι 69 θέσεων (207 ατόμων) και θα περιλαμβάνει BAR, SELF SERVICE, SUPER MARKET, πισίνα και ταβέρνα υπαίθρια.

Οι λόγοι που ώθησαν τους επενδυτές στη δημιουργία του προτεινόμενου CAMPING είναι βασικά οι εξής:

1. Η ύπαρξη ιδιόκτητου γηπέδου-οικοπέδου σε μια περιοχή η οποία πληρεί όλες τις προϋποθέσεις από απόψεως ορθολογικού τόπου εγκατάστασης (βλ. τοπογραφικό με έγκριση Ε.Ο.Τ. στο τέλος της μελέτης).
2. Η φιλοδοξία του βασικού φορέα της επένδυσης (Κυρίας Μπόστερ) να επιστρέψει στην πατρίδα της και να δημιουργήσει ένα σύγχρονο κατασκηνωτικό κέντρο σε μια περιοχή όπου το τουριστικό ρεύμα είναι

μεγάλο και η ανάγκη να αξιοποιήσει παραγωγικά το εισαγόμενο συνάλλαγμα.

3. Η μέχρι τώρα επιτυχημένη δραστηριότητα του συζύγου της στον ξενοδοχειακό τομέα και γενικά οι γνώσεις του στο αντικείμενο της προτεινόμενης επένδυσης.
4. Η συνεχής αυξανόμενη τουριστική και εκδρομική κίνηση στην περιοχή λόγω των ποικίλων τουριστικών πόρων που διαθέτει (Αρχαία Νικόπολις, Πάργα κ.τ.λ.).
5. Η έλλειψη τουριστικών καταλυμάτων στην περιοχή και η αυξανόμενη πληρότητα των ήδη λειτουργούντων CAMPING της περιοχής.

5. Μέγεθος, κατηγορία και δυναμικότητα του CAMPING

Η προτεινόμενη οργανωμένη κατασκήνωση (CAMPING) θα ανήκει στην Γ' κατηγορία και θα είναι δυναμικότητας 69 θέσεων (207 ατόμων). Το κατασκηνωτικό αυτό κέντρο θα είναι υψηλών προδιαγραφών ποιότητας και απαιτήσεων αντίστοιχο των CAMPING Α' κατηγορίας. Ο χαρακτηρισμός της υπό ίδρυσης μονάδας σε Γ' κατηγορίας έγινε για λόγους που έχουν σχέση με την έκταση του γηπέδου-οικοπέδου.

Η μονάδα εκτός από τους χώρους στάθμευσης και τις διαμορφούμενες θέσεις σκηνών και τροχόσπιτων, θα περιλαμβάνει BAR, SELF SERVICE, SUPER MARKET, πισίνα και ταβέρνα υπαίθρια.

6. Χρόνος έναρξης και αποπεράτωσης της επένδυσης

Η έναρξη της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται να γίνει αμέσως μετά την υποβολή της αίτησης για την υπαγωγή της στις διατάξεις του αναπτυξιακού Νόμου 1890/92 και να έχει αποπερατωθεί μετά 15 μήνες περίπου.

7. Προσωπικό που θα απασχοληθεί στο CAMPING

Προβλέπεται ότι για το προγραμματιζόμενο CAMPING θα δημιουργηθούν 28 νέες θέσεις εργασίας. Από τις θέσεις αυτές οι 14 θα είναι συνεχούς απασχόλησης (το CAMPING θα εργάζεται ολόκληρο το έτος) και οι υπόλοιπες 14 θέσεις θα είναι εποχιακής (4 μήνες το έτος).

Τα άτομα αυτά θα επιλέγουν από τους κάτοικους του Καναλιού και από τις γύρω κοινότητες και θα καλύψουν όλες τις ειδικότητες που απαιτεί η ομαλή λειτουργία του CAMPING (συντηρητές, καθαρίστριες, πλύντριες κ.α.), πλην του MANAGMENT το οποίο θα καλύψουν οι φορείς της επένδυσης.

Πιο συγκεκριμένα η μονάδα προβλέπεται να απασχολήσει 28 άτομα στις εξής ειδικότητες:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΜΟΝΑΔΑΣ

Κατηγορία Προσωπικού	Απασχόληση		Σύνολο
	Συνεχής	Εποχιακή	
Διευθυντής	1	-	1
Λογιστής	1	-	1
Υπάλληλοι	2	1	3
Θυρωροί	1	1	2
Καθαρίστριες	1	1	2
Σιδερώτριες	-	1	1
Πλύντριες	1	1	2
Μάγειρας	1	-	1
Βοηθός μάγειρα	-	1	1
Σερβιτόροι	-	2	2
Βοηθοί σερβιτόροι	-	1	1
Λαντζιέρες	1	1	2
Μπουφετζής	1	1	2
Συντηρητές	1	-	1
Κηπουροί-Εργάτες	1	1	2
Πωλητές	1	1	2
Ταμίες	1	1	2
ΣΥΝΟΛΟ	14	14	28

8. Οι ωφέλειες από την επένδυση

Η σχεδιαζόμενη επένδυση αποσκοπεί να συμβάλει:

1. Στην τουριστική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής του νομού Πρεβέζης με την ανάπτυξη όλων των δραστηριοτήτων του γεωργικού, βιοτεχνικού και του Τομέα Παροχής Υπηρεσιών που απαιτεί η εξυπηρέτηση των τουριστών.
2. Στη δημιουργία 28 νέων θέσεων απασχόλησης οι οποίες θα καλυφθούν από τους κατοίκους της περιοχής Καναλιού που την χαρακτηρίζουν οι υψηλοί ρυθμοί μετανάστευσης.
3. Στη δραστηριοποίηση όλων των επαγγελματιών της περιοχής που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση του τουρισμού (μεταφορείς, τουριστικά γραφεία, είδη λαϊκής τέχνης κ.α.).
4. Στην προβολή των χαρακτηριστικών προϊόντων την ελληνικής παραγωγής και λαϊκής τέχνης που γίνεται μέσω του τουρισμού και που αναμένεται να έχει συναλλαγματικά έσοδα από τη διάθεση των προϊόντων αυτών απ' ευθείας στους αλλοδαπούς τουρίστες και άλλους ξένους επισκέπτες.
5. Στην εισροή ξένου συναλλάγματος από την διακίνηση των αλλοδαπών τουριστών.

II. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1. Σύνθεση Τουριστικής Κίνησης - Εξέλιξη

Η εξέλιξη της τουριστικής κίνησης στη χώρα μας φαίνεται στον πίνακα Νο 1 που επισυνάπτεται στο τέλος της υπόψη μελέτης.

Όπως προκύπτει από τον πίνακα αυτό, κύρια πηγή των αφιχθέντων τουριστικών ρευμάτων υπήρξε μέχρι σήμερα η Ευρώπη η οποία, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία του Ε.Ο.Τ. 1988, κάλυψε το 89% περίπου των αφίξεων με δεύτερα κράτη της Αμερικής σε ποσοστό 4,8%. Αναλυτικότερα με βάση τα στοιχεία του Ε.Ο.Τ. έτους 1988 επί συνόλου επισκεπτών τη χώρα μας επισκέφθηκαν 8.351.182 οι οποίοι ήταν Άγγλοι σε ποσοστό 20,30%, Γερμανοί σε ποσοστό 12%, Γιουγκοσλάβοι ποσοστό 10,7%, Αμερικάνοι 6,6%, Γάλλοι 6,7%, Σουηδοί 5,3% και Ιταλοί 4,4%. Το υπόλοιπο 34% αναφέρεται σε διάφορες εθνικότητες με αφίξεις λιγότερες των 150.000 ατόμων (στοιχεία έτους 1988).

Στον πίνακα που παρουσιάζεται παρακάτω αναφέρεται η τάση των αφίξεων τουριστών στη χώρα μας ποσοστιαία κατά την περίοδο 88-90:

ΗΠΕΙΡΟΣ	1988	1989	1990
ΕΥΡΩΠΗ	89%	88,5%	90,1%
ΑΜΕΡΙΚΗ	4,8%	4,9%	4,3%
ΑΣΙΑ	3,4%	3,7%	3,1%
ΑΦΡΙΚΗ	1,1%	1%	0,7%
ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ	1,3%	1,4%	1,2%

Πηγή: ΕΣΥΕ

Βλέπουμε ότι με εξαίρεση την Ευρώπη έχουμε μια πτωτική τάση αφίξεων τουριστών στην Ελλάδα ειδικά το έτος 1990.

2. Εξέλιξη της κίνησης τουριστικών ρευμάτων

Τα τουριστικά ρεύματα στη χώρα μας κινήθηκαν με όλα τα μεταφορικά μέσα.

Πιο αναλυτικά η χρήση κάθε μεταφορικού μέσου κατά το έτος 1988 έχει ως εξής:

Μεταφορικό Μέσο	Άτομα Αλλοδαποί	Ποσοστό
Αεροπορικώς	3.243.200	67,6%
Θαλασσίως	535.000	11%
Οδικώς	911.000	19%
Σιδηροδρομικώς	11.500	2,4%
Σύνολο	4.701.000	100,0%

Πηγή: ΕΣΥΕ

3. Τουριστική περίοδος

Η κυριότερη δυσχέρεια που παρατηρείται στην τουριστική βιομηχανία σ' όλες τις χώρες, είναι η άνιση κατανομή της κίνησης εντός του έτους. Το πρόβλημα αυτό εξακολουθεί να εμφανίζεται και στη χώρα μας σε μεγάλο

βαθμό παρά το γεγονός ότι οι κλιματολογικές της προϋποθέσεις επιτρέπουν μεγάλη θερινή περίοδο, δηλαδή από τον Απρίλιο μέχρι τον Νοέμβριο.

Από το σύνολο του αριθμού των αφίξεων το 80% περίπου αντιστοιχεί στο 7μηνο Απριλίου - Οκτωβρίου που αποτελεί τη μεγαλύτερη τουριστική περίοδο. Οι μήνες αιχμής Ιούλιος-Αύγουστος, συγκεντρώνουν ποσοστό που φτάνει το 40% ενώ στους υπόλοιπους μήνες της τουριστικής περιόδου η κατανομή εμφανίζεται ομοιόμορφη. Το γεγονός αυτό ανάγκασε τον Ε.Ο.Τ. να λάβει ορισμένα μέτρα ενίσχυσης και επιμήκυνσης της τουριστικής εποχής (κοινωνικός τουρισμός κ.α.).

4. Η εξέλιξη του εσωτερικού τουρισμού

Η μεταπολεμική περίοδος υπήρξε η αφετηρία της ανάπτυξης του εσωτερικού τουρισμού ο οποίος εκδηλώνεται με τη μορφή του «τουρισμού των διακοπών». Άλλη μορφή εσωτερικού τουρισμού είναι ο συνδυασμός με άλλες απασχολήσεις όπως είναι:

1. Ο θεραπευτικός τουρισμός ο οποίος συνδέεται με τις διάφορες λουτροπόλεις.
2. Ο τουρισμός ο οποίος συνδέεται με τη δημιουργία διαφόρων συνεδρίων (επιστημονικών κ.α.)
3. Ο θρησκευτικός τουρισμός ο οποίος συνδέεται με τα διάφορα θρησκευτικά κέντρα (Τήνος, Πάτμος, Αγ. Όρος κ.α.).
4. Ο τουρισμός των χειμερινών σπορ, ο οποίος συνδέεται με τις χιονοδρομίες και το σκι στα διάφορα χιονοδρομικά κέντρα του Ολύμπου, του Βέρμιου, του Πηλίου, του Παρνασσού κ.α.

Ο εσωτερικός τουρισμός αποτελεί σημαντικό παράγοντα περιφερειακής ανάπτυξης γιατί τα τουριστικά κέντρα βρίσκονται εγκατεστημένα σε διάφορες περιοχές της χώρας.

Επίσης ο εσωτερικός τουρισμός συνιστά αφενός μεν παράγοντα ανακατανομής του εισοδήματος και επίσης μπορεί να επηρεάσει το τουριστικό ισοζύγιο πληρωμών.

Από τα προαναφερθέντα συμπεραίνεται ότι ο εσωτερικός τουρισμός επηρεάζει θετικά τόσο τον οικονομικό, όσο και τον κοινωνικό τομέα της χώρας.

Τέλος με την ανάπτυξη του εσωτερικού τουρισμού, πραγματοποιούνται οι πρώτες τουριστικές επενδύσεις σε έργα υποδομής κ.α. και αναπτύσσεται η αγορά αγαθών και υπηρεσιών, στοιχεία τα οποία συνθέτουν τη βάση για την παραπέρα ανάπτυξη του τουρισμού μιας περιοχής. Έχει αποδειχθεί ότι όλα τα τουριστικά κέντρα του κόσμου ανέπτυξαν στην αρχή τον εσωτερικό τουρισμό και στη συνέχεια αναδείχθηκαν και καθιερώθηκαν στη συνείδηση των τουριστικών ρευμάτων ως διεθνή τουριστικά κέντρα.

III. ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

1. Εξέλιξη και σύγκριση ξενοδοχειακού δυναμικού

Η αύξηση του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας υπολογιζόμενη σε αριθμό κλινών πραγματοποιήθηκε με επιταχυνόμενο ρυθμό κατά την τελευταία 30ετία. έτσι μεταξύ 1960-1965 το ποσοστό ανήλθε σε 47%, μεταξύ των ετών 1965-1970 σε 51,4%, μεταξύ των ετών 1970-1975 σε ποσοστό 56%, μεταξύ των ετών 1975-1980 σε ποσοστό 53%, στα έτη 1980-1985 σε ποσοστό 60% και μεταξύ των ετών 1985-1990 σε ποσοστό 67%.

Από το σύνολο του ξενοδοχειακού δυναμικού, τα ξενοδοχεία Β ' κατηγορίας αυξήθηκαν με τον υψηλότερο ρυθμό μεταξύ όλων των κατηγοριών εντός της 30ετίας.

Από άποψης είδους ξενοδοχειακών μέσων χαρακτηριστικό του δυναμικού εξακολουθεί να είναι η πολύ μικρή αναλογία των Μοτέλ, επί του παρόντος είναι 1%, και ότι η ανάπτυξη τους είναι συμφέρουσα από άποψης αποκέντρωσης του τουριστικού πλήθους κατά την περίοδο αιχμής (Ιούλιος-Αύγουστος).

Ασήμαντη επίσης είναι η αναλογία του δυναμικού σε Μπαγκαλόους (2,9%) μέσο το οποίο εξυπηρετεί τουρίστες ανώτερου εισοδηματικού επιπέδου.

Ως βοηθητικά μέσα περιλαμβάνονται τα επιπλωμένα διαμερίσματα, οι ξενώνες και τα οικοτροφεία τα σύνολο των οποίων σε αριθμό κλινών αντιπροσωπεύει μικρό ποσοστό (2,5%) του γενικού συνόλου διαθέσιμων κλινών. Στα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να προστεθούν και 30.000 κλίνες από ιδιωτικές κατοικίες.

2. Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχείων

Η εξέλιξη και κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού της Ελλάδας την 3ετία 1988-1990 φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Από τον πίνακα αυτό προκύπτει ότι από άποψης αριθμού κλινών, οι πλέον ανεπτυγμένες περιοχές είναι κατά σειρά: ο Νομός Αττικής στον οποίο συγκεντρώνεται το 30% περίπου (53.747 κλίνες) του δυναμικού της χώρας με κύριο πόλο την Αθήνα, ο Νομός Δωδεκανήσου με ποσοστό 12% (22.162 κλίνες) στο σύνολο της χώρας, με κύριο πόλο τη Ρόδο, Ο Νομός Κέρκυρας με ποσοστό 6% (11.167 κλίνες) και ακολούθως οι Νομοί της Κρήτης, ο Νομός Χαλκίδας κ.α.

3. Η πληρότητα των ξενοδοχείων της χώρας

Τα ξενοδοχεία της χώρας μας πέτυχαν κατά τα έτη 1980-1990 την εξής πληρότητα διανυκτερεύσεων σε αλλοδαπούς και ημεδαπούς τουρίστες:

ΕΤΟΣ	ΤΟΥΡΙΣΤΕΣ		ΣΥΝΟΛΟ
	ΗΜΕΔΑΠΟΙ	ΑΛΛΟΔΑΠΟΙ	
1980	32	25%	57%
1981	25,4	29%	54,4%
1982	22,7%	32,4%	55,1%
1983	20,5%	33,4%	53,9%
1984	18,4%	21,3%	39,7%
1985	19,9%	29,1%	49%

1986	21,7%	30%	51,7%
1987	22,3%	32,1%	54,4%
1988	22,8%	33%	55,8%
1989	20,4%	32,6%	53%
1990	21,7%	31,7%	53,4%

Πηγή: ΕΣΥΕ

Βάση των παραπάνω στοιχείων του Ε.Ο.Τ. τη μεγαλύτερη πληρότητα εμφάνισαν τα ξενοδοχεία Πλαταμώνα (ποσοστό 82%) ενώ την αμέσως δεύτερη θέση κατέλαβε η Ρόδος με ποσοστό 62,8% και ακολουθούν η Κέρκυρα με 61,6% η Θεσσαλονίκη με 60% κ.α.

IV. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΝΟΜΟΥ ΠΡΕΒΕΖΗΣ

1. Οι υφιστάμενες στο Νομό Πρέβεζας μονάδες

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Ε.Ο.Τ. το ξενοδοχειακό δυναμικό του Νομού Πρεβέζης ανέρχεται σε 43 πάσης φύσεως καταλύματα συνολικής δυναμικότητας 1.179 δωματίων και 2.570 κλινών.

Είδος καταλύματος	Κατηγορία	Αριθμός μονάδων	Αριθμός δωματίων	Αριθμός κλινών
A. Ξενοδοχεία	A	2	107	209
	B	4	208	381
	Γ	13	500	439
	Δ	16	179	352
		10	65	145
Μερικό σύνολο		45	1.059	2.026
B. Επιπ/να διαμερίσματα	B	2	36	332
Γ. Ξενώνες	A	2	13	32
	B	6	71	140
Μερικό σύνολο		8	84	172
Γενικό σύνολο		55	1.179	2.570

Πηγή: ΕΟΤ Πρέβεζας

Από τα παραπάνω στοιχεία φαίνεται ότι ο αριθμός των κλινών σε καταλύματα Α' κατηγορίας ανέρχονται σε 209 κλίνες (ποσοστό 10%), σε καταλύματα Β' κατηγορίας σε 381 κλίνες (ποσοστό 19%), σε καταλύματα Γ' κατηγορίας 939 κλίνες (46%) και καταλύματα Δ' και Ε' κατηγορίας σε 497 κλίνες (ποσοστό 25%).

Το ξενοδοχειακό δυναμικό του Νομού Πρεβέζης αντιπροσωπεύει περίπου το 10% των ξενοδοχειακών μονάδων της χώρας και το 6,8% των δωματίων και κρεβατιών.

Σε ποσοστά η κατανομή των κλινών κατά κατηγορία καταλύματος σε σχέση με το σύνολο της χώρας είχε το 1984 ως εξής:

Κατηγορία καταλύματος	Ελλάδα		Νομός Πρεβέζης	
	Κλίνες	Ποσοστό	Κλίνες	Ποσοστό
L (LUX)	20.349	7%	-	-
Α' κατηγορίας	66.781	22%	209	10%
Β' κατηγορίας	73.642	25%	381	19%
Γ' κατηγορίας	94.789	32%	939	46%
Δ'-Ε' κατηγορίας	42.055	14%	497	25%

* Πηγή Ε.Ο.Τ. (Δεν περιλαμβάνονται τα επιπλωμένα δωμάτια και οι ξενώνες)

Από τα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία προκύπτει ότι στο Νομό Πρεβέζης υπάρχει έλλειψη σε ξενοδοχεία πολυτελείας και Α' τάξης που σημαίνει πως η περιοχή δεν έχει αναπτύξει ακόμα τουρισμό υψηλών απαιτήσεων.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ

2.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

Οι ξενοδοχειακές μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή Πρεβέζης είναι οι εξής :

ΟΝΟΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΚΛΙΝΕΣ
ΠΡΕΒΕΖΑ ΜΠΗΤΣ	Α'	264	560
ΖΗΚΑΣ	Β'	54	108
ΜΑΡΓΑΡΩΝΑ ΡΟΥΑΓΙΑΛ	Β'	117	234
ΔΙΩΝΗ	Γ'	36	60
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΣ	Γ'	16	32
ΜΙΛΙΩΣ	Γ'	19	38
ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΣ	Γ'	18	36
ΠΡΕΒΕΖΑ ΣΙΤΥ	Γ'	49	89
ΝΙΚΟ	Γ'	29	60
ΓΛΑΡΟΣ	Δ'	9	21
ΣΥΝΟΛΟ	10	605	1238

Πηγή : ΕΟΤ Πρέβεζας

Όπως βλέπουμε η περιοχή της Πρέβεζας εξυπηρετείται κυρίως από παλιές μικρές μονάδες κυρίως Γ' κατηγορίας και δεν εξυπηρετεί τους χιλιάδες τουρίστες που την επισκέπτονται.

2.2 Υφιστάμενα campings περιοχής Πρεβέζης

Εκτός από τα παραπάνω ξενοδοχειακά καταλύματα της Πρέβεζας λειτουργούν και 6 Campings τα οποία ικανοποιούν την αυξανόμενη ζήτηση σε χαμηλά κυρίως εισοδήματα. Τα campings αυτά μπορούν να εξυπηρετήσουν 20.000 περίπου άτομα το χρόνο. Τα campings αυτά είναι τα εξής:

ΟΝΟΜΑ	ΕΚΤΑΣΗ/μ	ΘΕΣΕΙΣ	ΑΤΟΜΑ
ΚΑΝΑΛΙ	10.000	100	330
ΜΟΝΟΛΙΘΙ	19.300	117	351
ΝΙΚΟΠΟΛΙΣ ΜΠΗΤΣ	8.900	84	252
ΙΝΤΙΑΝ- ΒΙΛΑΤΖ	9.000	40	100
ΚΑΛΑΜΙΤΣΙ- ΜΠΗΤΣ	14.000	135	405
ΜΠΑΛΛΑ- ΜΑΡΕ	9.000	100	300
ΣΥΝΟΛΑ	70.200	576	1738

Πηγή : ΕΟΤ Πρέβεζας

3. ΑΦΙΞΕΙΣ- ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ- ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΩΝ Ν. ΠΡΕΒΕΖΗΣ.

Η τουριστική κίνηση μπορεί να καταταχθεί σε τρεις κατηγορίες:

- Αλλοδαποί τουρίστες, οι οποίοι κινούνται κυρίως με αυτοκίνητο. Αυτοί είτε περιηγούνται την περιοχή και διαμένουν λίγο, σε ορισμένα σημεία της διαδρομής τους σε αρχαιολογικούς και ιστορικούς χώρους. Είτε έρχονται και περνούν το σύνολο των διακοπών τους (15-20 ημέρες) σε μία παραλία. Οι τελευταίοι είναι συνήθως χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος, κινούνται συνήθως 4-5 μήνες το καλοκαίρι.
- Ημεδαποί κάτοικοι πόλεων οι οποίοι επιθυμούν συνήθως να περάσουν της διακοπές τους στην θάλασσα. Κινούνται συνήθως Ιούλιο έως και Σεπτέμβριο.
- Οι ασχολούμενοι με κάποια επιχειρηματική εργασία. Πρόκειται για άτομα που κινούνται όλο το χρόνο και τους απασχολεί μια εργασία συνήθως σύντομη στην περιοχή.

4 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ.

Οι δυνατότητες για τουριστική ανάπτυξη της περιοχής είναι σημαντικές. Η βιωσιμότητα της υπό ίδρυση μονάδας είναι δεδομένη, όπως θα αποδειχθεί από την οικονομική ανάλυση των επομένων κεφαλαίων.

Η εξεταζόμενη μονάδα αποβλέπει να καλύψει μέρος της σημερινής ζήτησης, και της προβλεπόμενης να δημιουργηθεί τα επόμενα χρόνια. Κατά την περίοδο 1988-1992 η μέση ετήσια αύξηση των camping της περιοχής ήταν 40% και των διανυκτερεύσεων 23%. Κατά την περίοδο 1989-1994 η μέση ετήσια αύξηση των διανυκτερεύσεων των campings της περιοχής υπολογίζεται να κυμανθεί στο 10%. Η αύξηση αυτή ακολουθεί τη γενική αύξηση της πληρότητας των campings της χώρας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Ο νομός Πρεβέζης και ειδικότερα η περιοχή της οδού Πρέβεζας-Ηγουμενίτσας όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το εξεταζόμενο camping παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον λόγω των πλουσίων τουριστικών πόρων που έχει η περιοχή αυτή. Τέτοιοι πόροι είναι: Το κατάλληλο φυσικό περιβάλλον (θάλασσα, ποταμοί, βουνά, κλίμα).

- Οι υπάρχουσες της περιοχής κατάλληλες τοποθεσίες για περιήγηση(Αρχαία Νικόπολη κτλ.)
- Οι ιστορικές και αρχαιολογικές τοποθεσίες που υπάρχουν στην περιοχή.

Άλλα στοιχεία που έχουν ληφθεί υπόψη για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης του camping είναι τα εξής:

1 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.

Η θέση στην οποία θα εγκατασταθεί το camping βρίσκεται κοντά στην πόλη της Πρέβεζας (απέχει 10 χιλιόμετρα) με 15.000 κατοίκους, ενώ πλαισιώνεται επίσης με πολλές κοινότητες. Έτσι η εξεύρεση του προσωπικού από μια περιοχή που παρουσιάζει ιδιαίτερο πρόβλημα απασχόλησης με πολλούς ξενιτεμένους στην Αθήνα και στο εξωτερικό είναι πλήρως εξασφαλισμένη.

Το management του camping θα καλυφθεί από τους φόρους της επένδυσης και ειδικότερα από τον σύζυγο της Κας Σοφίας Μπόστερ ο οποίος διαθέτει ανάλογες σπουδές και εμπειρία για να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της μονάδας με απόλυτη επιτυχία.

2 ΥΠΟΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.

Λόγω της θέσεως του γηπέδου-οικοπέδου του camping(βρίσκεται πάνω στην επαρχιακή οδό Πρέβεζας- Ηγουμενίτσας), δεν υπάρχει ιδιαίτερο πρόβλημα υποδομής. Το γήπεδο απέχει από την Πρέβεζα περί τα 10 χλμ. και κοντά του δεν υπάρχουν έλη ή εργοστάσια ή άλλες γενικά ενοχλητικές ή ρυπαντικές εγκαταστάσεις.

Σε ότι αφορά ειδικότερα την προσπέλαση και τις παροχές ΔΕΗ, ΟΤΕ ,κλπ σημειώνονται τα εξής:

◆ Προσπέλαση

Ο δρόμος προσπέλασης προς το γήπεδο του camping είναι όπως αναφέρθηκε, η επαρχιακή οδός Πρέβεζας - Ηγουμενίτσας πλάτους 10 - 11 μέτρων, η κατάσταση του οδοστρώματος είναι καλή και παντού ασφαλοστρωμένη

◆ Ηλεκτροδότησης

Υπάρχει δυνατότητα ηλεκτροδότησης από παρακείμενο δίκτυο της ΔΕΗ.

◆ Τηλεφωνοδότηση

Υπάρχει δυνατότητα συνδέσεως του camping από το τηλεφωνικό δίκτυο του ΟΤΕ που διέρχεται σε μικρή απόσταση από το γήπεδο της μονάδας.

◆ Αποχέτευση.

Η αποχέτευση των λυμάτων του camping θα γίνει σε παρακείμενο του γηπέδου ρέμα μετά από προηγούμενο βιολογικό καθαρισμό αυτών.

3 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Η περιοχή του Καναλιού Πρεβέζης όπου θα εγκατασταθεί η εξεταζόμενη μονάδα, ευνοεί την επένδυση λόγω των πολλών πλεονεκτημάτων που διαθέτει. Τα πλεονεκτήματα αυτά είναι:

- Το κατάλληλο φυσικό περιβάλλον και κλίμα (βουνά, θάλασσα, μεγάλη ηλιοφάνεια, κ.α.) τα οποία ευνοούν την άφιξη ξένων τουριστών ολόκληρου του έτους για «τουρισμό ηλίου».
- Οι δυνατότητες προσπέλασης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης κλπ της υπό ίδρυση μονάδας.
- Η άφθονη αγροτική περιοχή της περιοχής και η προσφορά φθηνών φρούτων και άλλων τροφίμων.

- Τα πολλά τουριστικά ενδιαφέροντα της γύρω περιοχής, όπως η Αρχαία Νικόπολη κ.α.

4. ΧΑΡΤΗΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ

Η θέση του γηπέδου στην ευρύτερη περιοχή φαίνεται στο σχεδιάγραμμα που επισυνάπτεται στο τέλος της μελέτης. Το γήπεδο αυτό έχει ήδη κριθεί κατάλληλο από τον Ε.Ο.Τ. για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται.

VI. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Οι ανάγκες του CAMPING σε κτιριακές κλπ εγκαταστάσεις είναι πολλαπλές γι' αυτό και προβλέπονται αντίστοιχα διάφορες κατασκευές για την εξυπηρέτησή τους.

Έτσι εκτός από τις διαμορφωμένες θέσεις για τροχόσπιτα και σκηνές, χώρους στάθμευσης οχημάτων και δρόμους κυκλοφορίας, προβλέπονται χώροι υποδοχής, υγιεινής, κατάστημα ειδών διατροφής (Mini Market), Self Service, Υπαίθρια Ταβέρνα κ.α.

Εκτός από τους μόνιμους κλειστούς χώρους προβλέπεται και η κατασκευή υπαίθριων χώρων ψυχαγωγίας και συγκεκριμένα :

1. Πισίνας
2. Γηπέδων βόλλευ - Μπάσκετ - Τένις
3. Υπαίθρια Ταβέρνα

Επίσης σε τμήμα του παρακείμενου γηπέδου ιδιοκτησίας επίσης της Κας Μπόστερ - Παπαδοπούλου, έκτασης 1.017 m², θα δημιουργηθεί αγροτική επιχείρηση (σύγχρονο θερμοκήπιο υψηλής τεχνολογίας). Το γήπεδο αυτό, όπως και το γήπεδο στο οποίο θα δημιουργηθεί το CAMPING θα εισφερθεί σε συσταθσόμενη Ανώνυμη Εταιρεία η οποία θα είναι ο φορέας της όλης επένδυσης.

Αναλυτικά προβλέπεται η κατασκευή των εξής μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων:

Κλειστοί χώροι

- ⇒ Υποδοχή και γραφείο διευθυντού, εμβαδού $30 \mu^2$ και όγκου $38 \mu^3$
- ⇒ Κοινόχρηστα WC υποδοχής, εμβαδού $14 \mu^2$ και όγκου $38 \mu^3$
- ⇒ Αποχωρητήρια προσωπικού, εμβαδού $5,5 \mu^2$ και όγκου $15 \mu^3$
- ⇒ Δωμάτιο φύλακα, εμβαδού $7,5 \mu^2$ και όγκου $20 \mu^3$
- ⇒ Χώρος πρώτων βοηθειών, εμβαδού $15,5 \mu^2$ και όγκου $42,5 \mu^3$
- ⇒ Κτίριο διημερεύσεων και κυλικείου-BAR εμβαδού $54 \mu^2$ και όγκου $150 \mu^3$
- ⇒ Κατάστημα ειδών διατροφής, εμβαδού $30 \mu^2$ και όγκου $83 \mu^3$
- ⇒ Μαγειρείο - λάντζα, εμβαδού $28 \mu^2$ και όγκου $77 \mu^3$
- ⇒ Χώροι υγιεινής, εμβαδού $97 \mu^2$ και όγκου $266 \mu^3$
- ⇒ Ανοιχτά στέγαστρα συνολικού εμβαδού $60 \mu^2$ και όγκου $150 \mu^3$

Το συνολικό εμβαδόν των παραπάνω κτιριακών εγκαταστάσεων χωρίς τα ανοιχτά στέγαστρα προβλέπεται να είναι $281,5 \mu^2$ και ο όγκος $774,5 \mu^3$.

Ανοιχτοί χώροι

Το εμβαδόν του όλου CAMPING είναι 8.208 μ².

Η κάλυψη του εμβαδού αυτού κατά χρήσεις έχει ως εξής:

*Δρόμοι κυκλοφορίας	1.800 μ ²
*Χώροι στάθμευσης και σκηνών	2.900 μ ²
*Στεγασμένοι χώροι	285,5 μ ²
*Ελεύθεροι χώροι	2.026 μ ²
*Αθλοπαιδιές	1.200 μ ²

ΣΥΝΟΛΟ	8.207,5 μ²
---------------	------------------------------

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Σύγχρονης τεχνολογίας θερμοκήπιο για καλλιέργεια φράουλας επί εκτάσεως 1.017 μ².

2. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ CAMPING

2.1 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Το κόστος ανέγερσης των κτιριακών εγκαταστάσεων που περιγράφονται στο προηγούμενο κεφάλαιο προϋπολογίζεται ως εξής:

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Χωματουργικά	μ ²	2.000	3.000	6.000.000
2	Άοπλο σκυρόδεμα	μ ²	150	6.000	900.000
3	Οπλισμένο σκυρόδεμα	μ ²	110	13.000	1.430.000
4	Οπτοπλινθοδομές 0,20μ	μ ²	620	1.400	868.000
5	Οπτοπλινθοδομές 0,10μ	μ ²	170	700	119.000
6	Κουφώματα εξ. γερμανικά	μ ²	125	10.000	1.250.000
7	Κουφώματα εσωτερικά	μ ²	90	6.500	585.000
8	Επιχρίσματα εξωτερικά	μ ²	1.300	600	780.000
9	Επιχρίσματα εσωτερικά	μ ²	350	480	168.000
10	Κικλιδώματα	μ ²	30	3.000	90.000
11	Δάπεδα κεραμικά	μ ²	290	3.000	870.000

12	Δάπεδα με πλάκες Πηλίου	μ ²	200	2.500	500.000
13	Στέγη με κεραμίδια και θερμομόνωση	μ ²	320	7.000	2.240.000
14	Ψευδοροφή στέγης	μ ²	280	3.000	840.000
15	Επενδύσεις λουτρών και κουζίνας- πλυντηρίου με πλακάκια	μ ²	650	2.300	1.495.000
16	Επενδύσεις μόνωσης	μ ²	500	1.000	500.000
17	Μαρμαροποδιές	μ ²	130	1.600	208.000
18	Χρωματισμοί, πλαστικά εσωτερικά	μ ²	970	450	436.000
19	Χρωματισμοί εξωτερικοί φελιέρ	μ ²	680	500	340.000
20	Χρωματισμοί κουφωμάτων	μ ²	880	550	484.000
21	Ερμάρια κουζίνας, γραφείου, λάντζας, καταστήματος (MINI MARKET)	μ ²	200	1.000	1.200.000
22	Υαλοπίνακες καθρέπτες	μ ²	140	2.500	350.000
23	Είδη υγιεινής				1.550.000
24	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	συνήθειες			1.0650.000
25	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	συνήθειες			1.600.000
26	Έξοδα άδειας, αμοιβές μηχανικών				<u>12.000.000</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ					38.453.000

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Χωματουργικά έργα γηπέδου	200	4.000 μ ³	800.000
2	Χωματουργικά έργα διαμόρφωσης δρόμου	200	2.000 μ ³	400.000
3	Χωματουργικά έργα διαμόρφωσης θέσεων	200	3.000 μ ³	600.000
4	Έργα διάστρωσης δια σκυροδέματος δρόμων-γηπέδου	1.800	1.800 μ ³	3.240.000
5	Σύνδεση με δίκτυα ΔΕΗ, ΟΤΕ			1.200.000
6	Σύνδεση με Εθνική οδό (κόμβος)			1.000.000
ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ				7.241.000

ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Τηλεφωνικό κέντρο 100 συσκευών	600.000
2	Ηλιακοί θερμοσίφωνες 50μ ² Χ35.000	1.760.000
3	Εγκαταστάσεις πυρανίχνευσης και πυροσβεστήρες	750.000
4	Εγκατάσταση Η/Μ εξοπλισμού κολυμβητικής δεξαμενής	2.590.000
5	Εγκατάσταση Η/Μ εξοπλισμού βιολογικού καθαρισμού	2.632.000
6	Υδραυλική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου και θέσεων σκηνών	2.168.100
7	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις περιβάλλοντος	3.318.500
8	Λεβητοστάσιο παροχής θερμού νερού	800.000
9	Εγκατάσταση μουσικού κέντρου	1.300.000
10	Αποτεφρωτήριο απορριμμάτων	994.000
ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ		16.903.600

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΟΥ CAMPING - ΕΙΔΙΚΑ ΕΡΓΑ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΟΥ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
1	Τοίχοι αντιστήριξης και τάφρων		150	13.000	1.950.000
2	Κολυμβητική δεξαμενή διαστάσεων 12,5X25 μ ² μέσου βάθους 2 μ				
	*οπλισμένο σκυρόδεμα		250	13.000	3.250.000
	*επένδυση		400	4.000	1.600.000
	*πλακόστρωση περιβ. χώρου		140	2.000	280.000
3	Βιολογικός καθαρισμός				
	*οπλισμένο σκυρόδεμα		150	13.000	1.950.000
4	Κατασκευή γηπέδου				
	*αθλοπαιδιών (αποκοπή)				2.300.000
5	Παιδική χαρά (αποκοπή)				300.000
6	Περίφραξη μονάδας, μ.μήκους		400	1.250	500.000
7	Φυτεύσεις και εξαρτήματα		3.800		2.000.000
8	Σκιάσεις χώρου σκηνών				1.700.000
9	Ποτιστικό δίκτυο				1.500.000
ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ					17.330.000

ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

1. ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ - ΦΥΛΑΚΑ **Δρχ. 100.000**

2. ΧΩΡΩΝ ΥΠΟΔΟΧΗΣ

- Τηλεφωνικοί θάλαμοι	50.000	
- Κλειδοθήκη	40.000	
- Επίπλωση	45.000	
- Πέργολα 100 μ ²	500.000	Δρχ. 635.000

3. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ

- Διευθύνσεως	57.400	
- Ιατρείου	81.000	Δρχ. 138.400

4. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ (SELF - SERVICE)

- Επίπλωση διακόσμηση	1.120.000	
- Εξοπλισμός	725.000	Δρχ. 1.845.000

5. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ

(Βλέπε ανάλυση σε προσφορά)

Δρχ. 1.700.000

6. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ BAR

- Εξοπλισμός (ψυγεία, μηχανές κλπ.)	1.250.000	
- Επίπλωση διακόσμηση	600.000	Δρχ. 1.850.000

7. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ - ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΤΑΒΕΡΝΑΣ (ΔΙΗΜΕΡΕΥΣΗ)

- Καρέκλες 200 τεμ. X 1.475 Δρχ.	295.000	
- Τραπέζια 100 τεμ. X 3.640 Δρχ.	364.000	
- Λινά κλπ.	201.000	Δρχ. 860.000

8. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ MINI MARKET (ΡΑΦΙΑ, ΨΥΓΕΙΟ ΚΛΠ.)

Δρχ. 600.000

9. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΛΥΝΤΗΡΙΟΥ - ΣΙΔΕΡΩΤΗΡΙΟ

Δρχ. 852.000

10. ΔΙΑΦΟΡΑ

- Κάδοι απορριμμάτων	200.000	
- Επιγραφές - Ιστοί	500.000	
- Συσκευές εξόντωσης εντόμων	50.000	Δρχ. 750.000

ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ.

9.330.400

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΟΥ

Θερμοκήπιο τύπου τούνελ προηγμένης τεχνολογίας
εγχώριας προέλευσης καλυπτόμενης επιφάνειας 1.017
μ² σύμφωνα με την πρόσφορα της Α.Ε. ΑΓΡΟΤΕΚ
από 13/2/1988 πλέον ΦΚΕ και χαρτόσημο

Δρχ. 1.500.000

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

* Οικόπεδο (9.224 μ ²)	Δρχ.	9.200.000
* Κτιριακές εγκαταστάσεις	Δρχ.	20.053.000
* Έργα υποδομής	Δρχ.	7.240.000

* Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός	Δρχ.	16.903.600
* Διαμόρφωση χώρου PARKING - Ειδικά έργα	Δρχ.	17.330.000
* Επίπλωση - Διακόσμηση - Εξοπλισμός	Δρχ.	9.330.400
* Εγκατάσταση θερμοκηπίου	Δρχ.	1.500.000
* Έξοδα Ίδρυσης - Οργάνωσης - Απρόβλεπτα	Δρχ.	2.643.000

ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΔΡΧ. 84.200.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Τα έξοδα ιδρύσεως - Οργάνωσης περιλαμβάνουν :

α) Δαπάνες συνάψεως δανείου και εγγραφής υποθήκη - Δρχ.	1.138.000
προσημείωσης (4%) Δρχ.	
β) Λοιπές δαπάνες Ίδρυσης (σύστασης εταιρείας, μελέτη κλπ.) Δρχ.	700.000
γ) Διάφορα απρόβλεπτα Δρχ.	805.000

ΣΥΝΟΛΟ ΔΡΧ. 2.643.000

VII. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Κόστος επένδυσης

Το κόστος της επένδυσης κατά στοιχείο κόστους όπως προκύπτει από την ανάλυση των επιμέρους κεφαλαίων των τεχνικών στοιχείων που αναφέρθηκαν πιο πάνω διαμορφώνεται ως εξής:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.

Στοιχεία Κόστους	Ποσά
Κτιριακές Εγκαταστάσεις	20.053.000
Έργα Υποδομής	7.240.000
Ειδικός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	16.903.600
Διαμόρφωση χώρου parking- ειδικά έργα	17.330.000
Επίπλωση - Διακόσμηση- Εξοπλισμός	9.330.000
Εγκατάσταση Θερμοκηπίου	1.500.000
Έξοδα Ιδρύσεως- Οργανώσεως- απρόβλεπτα	2.643.000
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	75.000.000
Οικόπεδο (9.224 μ ²)	9.200.000
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	84.200.000

2. Χρηματοδότηση της Επένδυσης

Η χρηματοδότηση της επένδυσης προβλέπεται να γίνει από τις εξής πηγές:

- Από τα ίδια κεφάλαια των φορέων της επένδυσης περιλαμβανομένης και της αξίας του ιδιόκτητου γηπέδου σημερινής αξίας 9.200.000 δραχμών. Ολόκληρη η συμμετοχή των επενδυτών θα καλυφθεί από κεφάλαια εξωτερικού και συγκεκριμένα από την κύρια μέτοχο κ. Σοφία Μπόστερ, Ελληνίδα εργαζόμενη στο εξωτερικό η οποία πρόκειται να επαναπατριστεί για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα και να εισάγει για το σκοπό αυτό τα απαιτούμενα κεφάλαια.

Η περιοχή που θα εγκατασταθεί η μονάδα (Νομός Πρεβέζης) ανήκει στην Γ ζώνη κινήτρων για την οποία προβλέπεται υποχρεωτική ελάχιστη συμμετοχή 25%. Επειδή όμως πρόκειται για επένδυση που πραγματοποιείται από επαναπατριζόμενη Ελληνίδα του Εξωτερικού όπου έχει συμπληρώσει περισσότερα από 10 χρόνια απασχόλησης και συνεχούς εγκατάστασης (ο νόμος ορίζει ελάχιστο 3 χρόνια) πληρουμένων έτσι των προϋποθέσεων του νόμου 1890/92 (άρθρο 17) όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1360/83 (άρθρο 20) η παραπάνω υποχρεωτική ίδια συμμετοχή της κ. Μπόστερ περιορίζεται στην προκειμένη περίπτωση σε ποσοστό 15% του κόστους της συνολικής επένδυσης. Η κ. Μπόστερ προτίθεται να συμμετάσχει στην υπόψη επένδυση με ποσοστό 19% (μαζί με την αξία του γηπέδου).

- **Δανειακά Κεφάλαια**

Τα δανειακά κεφάλαια θα καλύψουν ποσοστό 33,8% περίπου του συνολικού κόστους της επένδυσης και θα προέλθουν από μακροπρόθεσμο δανεισμό της Κτηματικής Τραπέζης ή της ΕΤΒΑ. Ήδη έχουν γίνει οι σχετικές επαφές και εκδηλώθηκε ενδιαφέρον από Τραπεζικής Πλευράς για την χρηματοδότηση της επένδυσης.

- **Λόγω επιχορήγησης του Δημοσίου (Ν. 1890/92)**

Η επιχορήγηση του Δημοσίου θα γίνει στα πλαίσια του αναπτυξιακού νόμου 1890/92 και επομένως με βάση τα κίνητρα της περιοχής που θα εγκατασταθεί, η επένδυση, έχει την δυνατότητα να τύχει επιχορήγησης μέχρι ποσοστού 40% πλέον 15 εκατοστιαίων μονάδων λόγω πραγματοποίησης της επένδυσης από Έλληνα του εξωτερικού. Στην προκειμένη περίπτωση υπολογίζεται ότι η επένδυση μπορεί να τύχει συνολικής επιχορήγησης μέχρι 53%. Το ποσοστό αυτό προκύπτει ως εξής:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ

Α. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ν. 1890/92

1. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Χορηγούμενα μόρια

α) Ύψος και ποσοστό ίδιας συμμετοχής, (19% συμμετοχή έναντι ελάχιστης 15%)

2

β) Πλεονεκτήματα Περιοχής

10

ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΡΙΩΝ 1

12

2. ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

α) Συναλλαγματικό κόστος στο σύνολο της επένδυσης (δρχ. 3.750.000 ή ποσοστό 5%)

10

β) Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας

- 15 άτομα X 1 μόριο = 15 μόρια

- 13 άτομα X 0,5 μόρια = 7 μόρια

22

γ) Εξοικονόμηση ενέργειας (προβλέπονται οι σχετικές εγκαταστάσεις εξοικονόμησης)

5

δ) Βελτίωση πολιτιστικού επιπέδου (θα γίνει διευθέτηση του χώρου και ένταξη των εγκαταστάσεων στο περιβάλλον)

10

ε) Κριτήριο κοινωνικού συμφέροντος (προβλέπεται η δημιουργία μικτής επιχείρησης με τη δημιουργία μικτής εκμετάλλευσης σε τμήμα του γηπέδου)

10

ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΡΙΩΝ 2

57

ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΜΟΡΙΩΝ

69

- Περιοχή που πραγματοποιείται η επένδυση Γ α=40

β=25

- Ποσοστό επιχορήγησης βάση συνόλου μορίων:

$$\Pi = K - \frac{M - 30}{100 - 30} \times (\alpha - \kappa) = 25 - \frac{69 - 30}{100 - 30} \times (40 - 25) = 33$$

B. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

1. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ δ₁ 0,10

2. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ δ₂ 0,05

Διορθωτικός συντελεστής 0,15

I. Τελικό ποσοστό επιχορήγησης 1,15 X 33% = 38

II. Επαύξηση ποσοστού επιχορήγησης λόγω φορέα επένδυσης (Έλληνας
εξωτερικού) 15

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ **53%**

Μετά τα παραπάνω δεδομένα και παραδοχές το σχήμα χρηματοδότησης της προτεινόμενης επένδυσης θα έχει ως εξής:

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΒΑΣΗ ΤΟΥ Ν.1262/82

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
- Οικόπεδο	9.200.000	
- Μετρητά	5.800.000	16.000.000 (19%)
ΞΕΝΑ (ΔΑΝΕΙΑΚΑ) ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
- Μακροπρόθεσμο δάνειο ΕΚΤΕ ή ΕΤΒΑ		28.450.000 (33,8%)
ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (Ν. 1890/92)		
- Ποσοστό 53% επί κόστους παραγωγής επένδυσης	δρχ. 75.000.000	39.750.000 (47,2 %)
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΔΡΧ.		84.200.000 (100%)

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΒΑΣΗ ΤΟΥ Ν.1262/82

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
- Οικόπεδο	9.200.000	
- Μετρητά	5.800.000	14.250.000 (19%)
ΞΕΝΑ (ΔΑΝΕΙΑΚΑ) ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
- Μακροπρόθεσμο δάνειο ΕΚΤΕ ή ΕΤΒΑ		25.350.000 (33,8%)
ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (Ν.1890/92)		
- Ποσοστό 53% επί κόστους παραγωγής επένδυσης		35.400.000 (47,2 %)
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΔΡΧ.		84.200.000 (100%)
	ΜΕΙΟΝ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	9.200.000
ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ		75.000.000

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΟΥ

Για την ομαλή λειτουργία του CAMPING προβλέπεται να απαιτηθεί κεφάλαιο κίνησης ύψους 1.800.000 τον πρώτο χρόνο και 1.800.000 το δεύτερο και τα επόμενα χρόνια σε σταθερές τιμές.

Το κεφάλαιο αυτό καλύπτει δαπάνες λειτουργίας της προγραμματιζόμενης μονάδας.

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

4.1 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ

Για τον προσδιορισμό των εσόδων από διανυκτερεύσεις του εξεταζόμενου CAMPING έχουν ληφθεί υπόψη τα εξής δεδομένα και παραδοχές:

A) Δυναμικότητα του CAMPING

- Θέσεις: 69
- Άτομα: 207 (69X3 άτομα)

B) Προβλεπόμενη πληρότητα CAMPING

Η πληρότητα κάθε ξενοδοχειακής μονάδας είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, οι κυριότερες από τους οποίους είναι:

- Ο χρόνος λειτουργίας της μονάδας
- Το γεωγραφικό διαμέρισμα και η τοποθεσία που βρίσκεται
- Το είδος των πελατών της
- Η κατηγορία στην οποία ανήκει
- Η οργάνωση την οποία αναπτύσσουν οι φορείς όπως π.χ. η ικανότητα τους σωστής και μακροπρόθεσμης πρόβλεψης, η οργάνωση της μονάδας, η έγκαιρη σύναψη των ετησίων συμφωνιών μετά των πρακτορείων για εξασφάλιση πελατών κλπ.
- Οι εξωτερικοί παράγοντες οικονομικής και πολιτικής φύσης κλπ.

Η εξεταζόμενη μονάδα θα λειτουργεί όλο το χρόνο όπως γίνεται σήμερα με τις περισσότερες όμοιες μονάδες που λειτουργούν στην ίδια περιοχή.

Με κριτήριο τους παραπάνω παράγοντες και κύρια το αντίστοιχο ποσοστό πληρότητας που επιτυγχάνουν οι αντίστοιχες μονάδες (CAMPING) της περιοχής (όπως αναφέρθηκε οι μονάδες της περιοχής επιτυγχάνουν πληρότητα πάνω από 70%), υπολογίζεται για λόγους συντηρητικούς ότι η προτεινόμενη μονάδα θα πετύχει μέση πληρότητα 50% τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της.

Πιο συγκεκριμένα η πληρότητα του CAMPING για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του υπολογίζεται κατά μήνα ως εξής :

ΜΗΝΑΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	
- Ιανουάριος	10%	
- Φεβρουάριος	10%	
- Μάρτιος	25%	
- Απρίλιος	35%	
- Μάιος	60%	
- Ιούνιος	75%	Μέση πληρότητα 50%
- Ιούλιος	100%	
- Αύγουστος	100%	
- Σεπτέμβριος	100%	

- Οκτώβριος	55%
- Νοέμβριος	20%
- Δεκέμβριος	10%

Η παραπάνω πρόβλεψη μπορεί να χαρακτηριστεί πολύ συντηρητική αν ληφθούν υπόψη και άλλοι παράγοντες όπως :

- Η ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού που παρατηρείται τελευταία στην Ελλάδα και που βρίσκεται στους στόχους της κυβερνητικής πολιτικής για την ανάπτυξη του τουρισμού.
- Η ανάγκη των κατοίκων των πόλεων για ξεκούραση και αναψυχή.
- Οι στόχοι της κυβερνητικής πολιτικής επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου, αύξησης της πληρότητας των τουριστικών μονάδων και μετριασμού των οξέων αιχμών.
- Το κλίμα της περιοχής που ευνοεί τη λειτουργία της μονάδας για ολόκληρο το έτος.
- Οι ιδιαίτερα ενδιαφέροντες τουριστικοί πόροι που διαθέτει η περιοχή Πρεβέζης, χάρη στους οποίους προβλέπεται, με τη βελτίωση της υποδομής, να εξελιχθεί μια από τις πλέον αξιόλογες τουριστικές περιοχές της χώρας ιδίως για παραθεριστικό τουρισμό και «τουρισμό ηλίου» λόγω του ήπιου κλίματος και των άλλων τουριστικών πόρων που διαθέτει.

Γ) ANAMENOMENES ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ

Με βάση την αναμενόμενη ετήσια μέση πληρότητα του υπό ίδρυση CAMPING, οι ετήσιες διανυκτερεύσεις υπολογίζονται ως εξής κατά τα πρώτα 3 έτη λειτουργίας της μονάδας:

Έτος λειτουργίας	Πληρότητα	Τροχόσπιτα	Σκηνές	Αυτοκίνητα	Άτομα
1ο έτος	50%	6.210	6.210	12.420	37.260
2ο έτος	60%	7.452	7.452	14.904	44.712
3ο έτος	60%	7.452	7.452	14.904	44.712

Δ) Τιμές διανυκτερεύσεων

Με βάση τις τιμές που ισχύουν για τα CAMPING του Ε.Ο.Τ. και τις διάφορες πληροφορίες της αγοράς για τις τιμές των ιδιωτικών CAMPING, οι τιμές που πρόκειται να καθοριστούν για το υπό ίδρυση CAMPING θα είναι οι κάτωθι:

- Διανυκτέρευση το άτομο 360 δρχ./ημέρα
- Ενοίκιο αυτοκινήτου 300 δρχ./ημέρα
- Ενοίκιο τροχόσπιτου με ηλεκτρικό 960 δρχ./ημέρα
- Αντίσκηνα με ηλεκτρικό ρεύμα 640 δρχ./ημέρα
- Παροχή ζεστού νερού 200 δρχ./ημέρα

4.2 ΕΣΟΔΑ ΚΥΛΙΚΕΙΟΥ - BAR

Σχεδόν το σύνολο των ξενοδοχειακών μονάδων, άσχετα κατηγορίας, δυναμικότητας και τύπου εγκατάστασης, διαθέτει μπουφέ (κυλικείο). Ο μπουφές είναι το τμήμα του CAMPING το οποίο παρέχει πάσης φύσεως edέσματα κατά τις ώρες διακοπής της λειτουργίας του εστιατορίου.

Για τον προσδιορισμό των εσόδων που αναμένονται να πραγματοποιηθούν από το κυλικείο - BAR του CAMPING, υπολογίζεται ότι το ποσοστό του 60% των πελατών του, δηλαδή 22.356 άτομα το χρόνο θα κάνουν χρήση αυτού, η δε αξία των προσφερομένων υπολογίζεται ως εξής με συντελεστή πληθωρισμού 10% κάθε χρόνο:

1ο έτος λειτουργίας	22.356 άτομα X 600 δρχ./άτομο = 13.413.600
2ο έτος λειτουργίας	26.827 άτομα X 660 δρχ./άτομο = 17.705.820
3ο έτος λειτουργίας	26.827 άτομα X 726 δρχ./άτομο = 19.476.402

4.3 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΑΒΕΡΝΑ

Για τον προσδιορισμό των εσόδων της Ταβέρνας λαμβάνονται υπόψη τα εξής στοιχεία:

1. Η Ταβέρνα θα λειτουργεί μόνο τους θερινούς μήνες (Ιούνιο, Ιούλιο, Αύγουστο, Σεπτέμβριο) σε ειδικά διαμορφωμένο υπαίθριο χώρο.
2. Υπολογίζεται ότι ποσοστό 35% των πελατών της θερινής περιόδου δηλαδή 5.820 άτομα τον πρώτο χρόνο και 6.986 άτομα το δεύτερο και

επόμενα χρόνια λειτουργίας του CAMPING, θα χρησιμοποιηθούν για το βραδινό τους την Ταβέρνα.

3. Η τιμή του βραδινού κατ' άτομο υπολογίζεται στις 1.800 δρχ. αναπροσαρμοζόμενη κάθε χρόνο κατά 10%. Με βάση τα παραπάνω δεδομένα τα έσοδα της Ταβέρνας υπολογίζονται ως εξής:

1ο έτος λειτουργίας 5.820 άτομα X 1.800δρχ. = 10.476.000

2ο έτος λειτουργίας 6.986 άτομα X 1.980δρχ. = 13.832.280

3ο έτος λειτουργίας 6.986 άτομα X 2.1780δρχ. = 15.215.508

4.4 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ SELF SERVICE

Μετά τα έσοδα από διανυκτερεύσεις σπουδαία πηγή εσόδων της εξεταζόμενης μονάδας είναι τα έσοδα του SELF SERVICE. Η ομαλή λειτουργία του τμήματος αυτού είναι η συνάρτηση πολλών παραγόντων, όπως είναι η εξεύρεση κατάλληλου ειδικού προσωπικού (μάγειροι κλπ.) η ποιότητα των προσφερομένων φαγητών, η καθαριότητα που επικρατεί και επίσης ο τύπος εγκατάστασης του CAMPING και η ποιότητα των πελατών.

Λόγω της υψηλής στάθμης των εγκαταστάσεων του υπό ίδρυση CAMPING και της ανάλογης εισοδηματικής στάθμης των πελατών αυτού, υπολογίζεται ότι ποσοστό 70% των πελατών δηλαδή 26.082 άτομα (70% X 37.260 άτομα) τον πρώτο χρόνο και 31.298 άτομα (44.712 X 70%) το δεύτερο και επόμενα χρόνια, θα παίρνουν ένα γεύμα την ημέρα από το SELF SERVICE του CAMPING.

Η τιμή που θα καταβάλλεται από κάθε άτομο για το γεύμα υπολογίζεται στο ποσό 1.200 δρχ., αναπροσαρμοζόμενο κατά 10% ετησίως.

Έτσι με τα δεδομένα αυτά τα ετήσια έσοδα του SELF SERVICE, αναμένεται να διαμορφωθούν κατά τα 3πρώτα χρόνια της λειτουργίας του ως εξής:

1ο έτος λειτουργίας	26.082 άτομα X 1.200 δρχ./άτομο	= 31.296.000
2ο έτος λειτουργίας	31.298 άτομα X 1.320 δρχ./άτομο	= 41.313.360
3ο έτος λειτουργίας	31.298 άτομα X 1.452δρχ./άτομο	= 45.444.696

4.5 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ MINI MARKET (ΕΙΔΗ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΚΛΠ)

Για τον προσδιορισμό των εσόδων από το MINI MARKET το οποίο θα διαθέτει εκτός από είδη διατροφής και είδη εξοχής, λαϊκής τέχνης κ.α. , υπολογίζεται ότι ποσοστό 50% των πελατών του CAMPING δηλαδή 18.630 άτομα (37.260 X 50%) τον 1ο χρόνο λειτουργίας και 22.356 άτομα (44.712 X 50%) τον 2ο και επόμενα χρόνια, θα αγοράζουν τα είδη της καθημερινής τους διατροφής η οποία μαζί με τα υπόλοιπα είδη (εξοχής, λαϊκής τέχνης κλπ.) προβλέπεται στο ύψος 650 δρχ. για κάθε άτομο, αναπροσαρμοσμένο κατά 10% το χρόνο λόγω πληθωρισμού.

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα και παραδοχές τα έσοδα του MINI MARKET υπολογίζονται ως εξής:

1ο έτος λειτουργίας	18.630 άτομα X 650 δραχ/άτομο	= 12.109.500
2ο έτος λειτουργίας	22.356 άτομα X 650 δραχ/άτομο	= 15.984.540
3ο έτος λειτουργίας	22.356 άτομα X 650 δραχ/άτομο	= 17.582.994

4.6 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα διάφορα έσοδα της εκμετάλλευσης του CAMPING προέρχονται από την παροχή διαφόρων εξυπηρετήσεων και μέσων ψυχαγωγίας, αθλοπαιδίες, ενοικίαση οργάνων σπορ (σκι κλπ.) τα οποία αποτελούν αξιόλογη πηγή εσόδων για την επιχείρηση.

Τα έσοδα από τις παραπάνω πηγές υπολογίζεται να φτάσουν το ποσό 6.000.000 τον πρώτο χρόνο, 7.120.000 το δεύτερο χρόνο και 7.832.000 τον τρίτο χρόνο (υπολογίζεται συντελεστής στασιμοπληθωρισμού 10% κάθε χρόνο).

5. ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ CAMPING

5.1. ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η υπό ίδρυση μονάδα προβλέπεται να απασχολήσει 28 άτομα (14 άτομα όλο το χρόνο και 14 άτομα μόνο τη θερινή περίοδο). Το συνολικό κόστος της μισθοδοσίας μαζί με τις διάφορες επιβαρύνσεις λόγω Ασφαλιστικών εισφορών, πενθήμερου κλπ, θα έχει κατά ειδικότητα ως εξής:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑΣ

Α. ΤΑΚΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ (12 ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ) ΠΟΣΑ ΣΕ ΔΡΧ

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΤΟΜΑ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΤΕΛ. ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΔΟΧΩΝ
Διευθυντής	1	-	14	1,43	2.498.696
Λογιστής	1	124.810	14	1,43	3.038.315
Υπάλληλοι	2	151.764	14	1,43	3.238.515
Θυρωροί	1	161.764	14	1,43	2.786.663
Καθαρίστριες	1	139.194	14	1,43	3.038.315
Μάγειρας	1	151.764	14	1,43	3.319.636
Λαντζιέρες	1	139.194	14	1,43	2.786.663
Μπουφετζής	1	151.764	14	1,43	3.038.315
Συντηρητές	1	165.816	14	1,43	3.319.636
Πλύντριες	1	139.194	14	1,43	2.786.663
Κηπουροί-Εργάτες	1	145.917	14	1,43	2.921.258
Πωλητές	1	148.817	14	1,43	2.979.316
Ταμίες	1	139.194	14	1,43	2.786.663
ΣΥΝΟΛΑ	14	1.759.192	14	1,43	35.411.698

Β. ΕΠΟΧΙΑΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ 4 ΜΗΝΕΣ/ΕΤΟΣ ΠΟΣΟ ΣΕ ΔΡΧ

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΤΟΜΑ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΜΗΝΕΣ	ΣΥΝΤΕΛ. ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΔΟΧΩΝ
Υπάλληλοι	2	137.291	5	1,43	981.630
Θυρωροί	1	177.940	5	1,43	1.272.271
Σερβιτόροι	2	185.884	5	1,43	1.329.070
Βοηθοί Σερβιτόροι	1	162.224	5	1,43	1.159.901
Καθαρίστριες	1	153.113	5	1,43	1.094.757
Σιδερώτριες	1	153.113	5	1,43	1.094.757
Βοηθός Μάγειρας	1	153.113	5	1,43	1.094.757
Λαντζιέρες	1	153.113	5	1,43	1.094.757
Μπουφетζής	1	166.940	5	1,43	1.193.621
Πωλητές	1	163.698	5	1,43	1.170.440
Ταμίες	1	153.113	5	1,43	1.094.757
Εργάτες	1	160.508	5	1,43	1.147.632
ΣΥΝΟΛΟ	14	2.877.930	5	1,43	13.728.350

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : α) Οι αμοιβές του ανωτέρω προσωπικού είναι αυξημένες έναντι του μόνιμου κατά 10% λόγω εποχιακής απασχόλησης κατά τα οριζόμενα στη σχετική συλλογική σύμβαση των ξενοδοχοϋπαλλήλων.

β) Όλες οι παραπάνω αμοιβές τακτικού και εποχιακού προσωπικού θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο με ποσοστό πληθωρισμού 10%.

γ) Οι παραπάνω μηνιαίες αποδοχές λογίζονται για εργασία 5θήμερη εβδομαδιαίως. Για τυχόν απασχολήσεις του προσωπικού πέρα του 5θήμερου έχει υπολογισθεί μια προσαύξηση 10% στις αμοιβές του προσωπικού. Έτσι ο παραπάνω συντελεστής προσαύξησης περιλαμβάνει : ασφαλιστικές εισφορές σε ποσοστό 23%, πλέον υπερωριακής απασχόλησης 10%.

5.2 ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Για τον προσδιορισμό των εξόδων διατροφής του προσωπικού του CAMPING υπολογίζεται επιβάρυνση 610 δρχ. ανά εργαζόμενο (ένα γεύμα την ημέρα), ως εξής :

α) Τακτικό προσωπικό (12μηνος απασχόληση)

14 άτομα X 350 ημέρες X 610 = 2.989.000

β) Εποχιακό προσωπικό (4μηνος/έτος)

14 άτομα X 120 ημέρες X 610 = 1.024.800

ΣΥΝΟΛΟ 4.013.800

Η ανωτέρω επιβάρυνση θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο με ποσοστό πληθωρισμού 10%.

5.3 ΕΞΟΔΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Τα έξοδα αυτά αποτελούν τα άμεσο κόστος της εκμετάλλευσης του Κυλικείου - BAR (μπουφές), της Ταβέρνας και του SELF SERVICE του CAMPING και υπολογίζονται σε ποσοστό 25 - 35% επί των εσόδων κάθε τμήματος.

Τα έξοδα αυτά είναι δυνατόν να κυμαίνονται είτε σε μεγαλύτερα είτε σε μικρότερα επίπεδα, ανάλογα :

- της εποχής κατά την οποία θα αγοραστούν τα προς εκμετάλλευση προϊόντα.
- τον τόπο προέλευσης τους (εγχώρια ή εισαγόμενα).
- του τόπου εγκατάστασης του CAMPING (ηπειρωτική ή νησιώτικη περιοχή).
- του τρόπου μεταφοράς τους και τέλος
- της ποιότητας τους.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία, υπολογίζεται για το υπόψη CAMPING ότι τα έξοδα των προσφερομένων κατά τμήμα εκμετάλλευσης, θα έχουν ως εξής :

α) των προσφερομένων από το κυλικείο - BAR σε ποσοστό 25% των αντιστοιχών εσόδων του τμήματος αυτού.

β) των προσφερομένων από την Ταβέρνα σε ποσοστό 30% των αντιστοιχών εσόδων.

γ) των προσφερομένων από το SELF SERVICE σε ποσοστό 35% των αντιστοιχών εσόδων αυτού.

δ) των προσφερομένων από το MINI MARKET σε ποσοστό 65% των αντιστοιχών εσόδων αυτού.

Έτσι τα έξοδα παρασκευής ή αγοράς των προσφερομένων από τα παραπάνω τμήματα του CAMPING υπολογίζονται κατά τα πρώτα 3 χρόνια της λειτουργίας του με συντελεστή πληθωρισμού 10% ετησίως, ως εξής :

ΦΟΡΕΙΣ ΚΟΣΤΟΥΣ		1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος
* Κυλικείο - BAR	Δρχ.	5.677.700	7.213.200	7.434.500
* Ταβέρνα	Δρχ.	3.873.000	4.152.600	4.268.000
* SELF - SERVICE	Δρχ.	6.651.500	7.820.000	8.302.000
* MINI MARKET	Δρχ.	7.238.000	8.595.000	9.161.000
ΣΥΝΟΛΟ Δρχ.		23.440.200	27.780.800	29.165.500

5.4 ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Η δαπάνη για προμήθειες σε Τουριστικά Γραφεία υπολογίζεται σε ποσοστό ανά διανυκτέρευση. Η διαμόρφωση του συντελεστή αυτού εξαρτάται, σε

κανονικές συνθήκες, από την αναμενόμενη κάθε χρόνο πληρότητα του CAMPING. Δηλαδή σε περιπτώσεις αναμενόμενης χαμηλής πληρότητας, υπό κανονικές συνθήκες, καταβάλλεται μεγαλύτερη προσπάθεια επαύξησης των εργασιών οπότε και δημιουργούνται περισσότερα έξοδα για Πρακτορεία, Διαφημίσεις κλπ.

Άλλος παράγοντας που διαμορφώνει τα έξοδα αυτά είναι η συμφωνηθείσα τιμή μεταξύ της επιχείρησης και του Πρακτορείου ανά διανυκτέρευση, δεδομένου ότι η καταβαλλόμενη προσπάθεια συναρτάται προς το ύψος αυτής.

Στην εξεταζόμενη μονάδα η σχετική δαπάνη υπολογίζεται σε ποσοστό 5% επί του 50% των εσόδων από διανυκτερεύσεις.

5.5 ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Οι δαπάνες αυτές εξαρτώνται από την κατηγορία του CAMPING, το μέγεθος και την παλαιότητα των εγκαταστάσεων του. Στην εξεταζόμενη περίπτωση οι δαπάνες για την συντήρηση του CAMPING υπολογίζονται ως εξής (δεν περιλαμβάνεται η αμοιβή του συντηρητή που επιβαρύνει την μισθοδοσία):

1ος χρόνος λειτουργίας	Δρχ. 400.000
2ος χρόνος λειτουργίας	Δρχ. 500.000
3ος χρόνος λειτουργίας	Δρχ. 600.000

5.6 ΛΟΙΠΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Οι δαπάνες διακρίνονται σε οργανικές και ανόργανες. Οι οργανικές δαπάνες αφορούν βασικά στην κανονική εκμετάλλευση του CAMPING (όπως είναι τα χαρτικά, το ηλεκτρικό, τα ασφάλιστρα, τα έξοδα διοίκησης-οργάνωσης κλπ.).

Οι ανόργανες δαπάνες περιλαμβάνουν τα πάσης φύσεως έξοδα που προέρχονται από εξωγενείς κύρια παράγοντες, γι' αυτό και δεν μπορεί να υπολογιστεί συγκεκριμένος συντελεστής επιβάρυνσης (όπως είναι οι έκτακτες δαπάνες εξ αιτίας καιρικών συνθηκών, ανωτέρας βίας κλπ.).

Κατόπιν των ανωτέρων για τον προσδιορισμό των λοιπών δαπανών εκμετάλλευσης του CAMPING λαμβάνεται υπόψη ποσοστό 1% επί των εσόδων από τις διανυκτερεύσεις.

5.7 ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Τα έξοδα αυτά αφορούν τόκους του δανείου της επένδυσης και του κεφαλαίου κίνησης. Όπως αναφέρθηκε, για την κάλυψη μέρους του κόστους ίδρυσης του CAMPING, προβλέπεται η συνομολόγηση δανείου ύψους δρχ. 28.450.000.

Το δάνειο αυτό θα έχει επιτόκιο 18,5% το οποίο θα επιδοτείται από το δημόσιο κατά τα πρώτα 3 χρόνια από την έναρξη της εξυπηρέτησης του με ποσοστό 53% (όσο το ύψος της επιχορήγησης) στα πλαίσια του Ν. 1890/92.

Οι τόκοι της κατασκευαστικής περιόδου (18 μήνες) και της περιόδου χάρητος (12 μήνες) θα κεφαλαιοποιηθούν στο τέλος της χαριστικής περιόδου με τους ίδιους όρους εξυπηρέτησης του δανείου της επένδυσης και την κεφαλαιοποίηση των τόκων κατασκευαστικής περιόδου, θα έχει ως εξής:

Α. ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΔΡΧ 28.450.000) ΒΑΣΗ Ν. 1890/92

ΕΤΗΣΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ
* Τοκοχρεολύσια δόσεων	-	5.854.000	5.854.000
* Τόκοι δόσεων	-	5.236.000	5.116.000
* Χρεολύσια έτους	-	618.000	738.000
* Επιδότηση τόκων (53%)	-	2.775.000	2.711.000
* Τόκοι πληρωτέοι έτους	-	2.461.000	2.345.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Το δάνειο θα εξυπηρετείται με τη μέθοδο της σύνθετης χρεολυσίας σε εξαμηνιαίες δόσεις. Η καταβολή της 1ης δόσης θα γίνει μετά ένα έτος από την έναρξη της λειτουργίας του CAMPING (περίοδος χάρητος). Οι ενδιάμεσοι τόκοι της περιόδου κατασκευής του CAMPING και της χαριστικής περιόδου (συνολικά 2,5 ετών) θα κεφαλαιοποιηθούν.

Β. ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΕΩΣ

Για τον προσδιορισμό των τόκων της κατασκευαστικής περιόδου και της περιόδου χάρητος λαμβάνεται υπόψη ότι οι περίοδοι αυτοί θα έχουν διάρκεια 2,5 ετών και η απορρόφηση του δανείου θα γίνει τμηματικά ως εξής :

ΧΡΟΝΟΣ ΑΝΑΛΗΨΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	ΜΗΝΕΣ ΤΟΚΟΦΟΡΟΙ	ΤΟΚΟΙ ΠΕΡΙΟΔΟΥ
1ο 3μηνο (τέλος)	20%	5.690.000	15	1.316.000
2ο 3μηνο (τέλος)	30%	8.535.000	12	1.579.000
3ο 3μηνο (τέλος)	20%	5.690.000	9	789.000
4ο 3μηνο (τέλος)	20%	5.690.000	6	526.000
5ο 3μηνο (τέλος)	10%	2.845.000	3	132.000
6ο 3μηνο (τέλος)	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	100%	28.450.000	-	4.342.000
Πλέον τόκοι χάρητος		28.450.000	X 18,5%	5.263.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΤΟΚΩΝ ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ				9.600.000

Η ετήσια επιβάρυνση της επιχείρησης από τους παραπάνω τόκους θα έχει ως εξής :

ΕΤΗΣΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ
* Τοκοχρεολύσια δόσεων	-	1.976.000	1.976.000
* Τόκοι δόσεων έτους	-	1.767.000	1.725.000
* Χρεολύσια δόσεων έτους	-	211.000	251.000

Γ. ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Για την κάλυψη του αναγκαίου για την λειτουργία του CAMPING κεφαλαίου κινήσεως ύψους δρχ. 2.000.000 η επιχείρηση θα συνάψει ισόποσο Τραπεζικό δάνειο βραχυπρόθεσμης διάρκειας (1 έτους) με επιτόκιο 21,5%.

Έτσι η επιχείρηση θα επιβαρυνθεί τον πρώτο χρόνο της λειτουργίας της με τόκους 430.000 (2.000.000. Χ 21,5%).

6. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Με βάση την ανάλυση των εσόδων που αναμένονται να πραγματοποιηθούν από την λειτουργία του CAMPING, όσο και των εξόδων λειτουργίας αυτού, που αναπτύχθηκαν στα επί μέρους κεφάλαια ανωτέρω, προκύπτει ο εν συνεχεία λογαριασμός εκμετάλλευσης του υπό ίδρυση CAMPING, κατά τα πρώτα 3 χρόνια λειτουργίας του.

Κατά την κατάρτιση του λογαριασμού αυτού έχουν ληφθεί υπόψη οι μεταβολές που αναμένονται κατ' έτος λόγω του στασιμοπληθωρισμού τόσο στο ύψος των εσόδων, όσο και στο ύψος των αντιστοίχων δαπανών, οι οποίες έχουν υπολογιστεί σε ποσοστό 10% το χρόνο.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ CAMPING**(3 ΧΡΟΝΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)**

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ
Διανυκτερεύσεις :			
* ατόμων	25.336.800	30.404.160	30.404.160
* Τροχόσπιτων	5.961.600	7.153.920	7.153.920
* Σκηνών	3.974.400	4.769.280	4.769.280
* Αυτοκινήτων	3.726.000	4.471.200	4.471.200
Ζεστού νερού	3.726.000	4.471.200	4.471.200
Κυλικείο - BAR	13.413.600	17.705.820	19.476.402
Ταβέρνα	10.476.000	13.832.280	15.215.508
SELF - SERVICE	31.296.000	41.313.360	45.444.696
MINI MARKET	12.109.500	15.984.540	17.582.994
Διάφορα έσοδα	6.000.000	7.120.000	7.832.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	116.017.900	147.205.760	156.821.360

ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ
Μισθοδοσία προσωπικού	49.140.048	54.054.052	59.459.457
Έξοδα διατροφής προσωπικού	4.013.800	4.415.180	4.856.698
Έξοδα παρασκευής προσφερομένων	23.440.200	27.780.800	29.165.500
Προμήθειες σε Τουριστικά Γραφεία	290.045	368.014	392.053
Δαπάνες συντήρησης	400.000	500.000	600.000
Λοιπές δαπάνες	1.160.179	1.472.057	1.568.213
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	78.444.272	88.590.103	96.041.921

ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ κ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ 37.573.628 58.615.657 60.779.439

ΜΕΙΟΝ

Τόκοι δανείου επενδύσεως	5.263.000	2.461.000	2.345.000
Τόκοι δανείου κεφαλαιοποίησης τόκων	-	1767.000	1.725.000
Τόκοι δανείου κεφαλαιοποίησης κίνησης	430.000	-	-

ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ 31.880.628 54.387.657 56.709.439

ΜΕΙΟΝ : Αποσβέσεις παγίων	7.050.000	7.050.000	7.050.000
Αποσβεσμένα έξοδα ιδρύσεως	1.236.000	1.236.000	1.236.000

ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ 23.594.628 46.101.657 48.423.439

7. ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ CAMPING (CASH FLOW)

Η προέλευση των κεφαλαίων που θα εισρεύσουν στην επιχείρηση τόσο κατά το στάδιο κατασκευής του CAMPING, όσο και κατά το στάδιο λειτουργίας του (3 πρώτα χρόνια) και οι αντίστοιχες χρήσεις των κεφαλαίων αυτών, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα :

ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ			
	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ
1* Κέρδη προ Αποσβ.-Φόρων	-	31.880.628	54.387.657	56.709.439
2* Εισφορά μετοχ. κεφαλαίου	16.000.000	-	-	-
3* Δάνειο επένδυσης	28.450.000	-	-	-
4* Επιχορήγηση δημοσίου	39.750.000	-	-	-
5* Δάνειο κεφαλαίου κίνησης	1.000.000	1.000.000	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΡΟΩΝ (Α)	85.200.000	32.880.628	54.387.657	56.709.439

ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ*	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ			
	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ
1* Δαπάνες επένδυσης	84.200.000	-	-	-
2* Δαπάνες κεφαλαίου κιν.	1.000.000	1.000.000	211.000	251.000
3* Χρεολύσια δανείων				
Δανείου κεφ. τόκων	-	-	211.000	251.000
Δανείου επενδύσεως	-	-	618.000	738.000
Δανείου κεφ. κίνησης	-	1.000.000	1.000.000	-
4* Αμοιβές μελών Δ.Σ.		500.000	550.000	605.000
5* Μερίσματα		1.800.000	5.000.000	5.500.000
6* Φόρος εισοδήματος		92.000	2.708.000	3.573.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΚΡΟΩΝ (B)	85.200.000	4.392.000	10.087.000	11.667.000

Από τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι το υπό ίδρυση CAMPING θα είναι σε θέση να ανταποκριθεί με άνεση στην εξυπηρέτηση των διαφόρων του, ενώ εξάλλου τα διάφορα ταμειακά πλεονεκτήματα που σωρεύονται κάθε χρόνο να επιτρέψουν στους επιχειρηματίες ευελιξία στην άσκηση της χρηματοοικονομικής τους πολιτικής όπως είναι η παροχή προμ στους εργαζομένους, μειωμένες τιμές στους πελάτες κλπ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με την τεχνοοικονομική μελέτη που είδαμε, βλέπουμε ότι το κόστος επένδυσης είναι 84.200.000 και το τρίτο έτος της λειτουργίας του Camping θα πραγματοποιηθούν κέρδη. Από αυτό μπορούμε να πούμε ότι η επιχείρηση θα ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της και επομένως είναι βιώσιμη και το επενδυτικό σχέδιο που είδαμε πρέπει να πραγματοποιηθεί.

Αυτό αποδεικνύεται και από τον πίνακα που βλέπουμε στη σελίδα 66. Βλέπουμε λοιπόν ότι τον πρώτο χρόνο έχουμε κέρδη 23.594.628, το δεύτερο χρόνο 46.101.657 και το τρίτο έτος 48.423.439. Επομένως το τρίτο έτος λειτουργίας το Camping θα πραγματοποιήσει κέρδη και επίσης θα έχει ανταπεξέλθει και στις δανειακές του υποχρεώσεις.