

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ



Π Τ Υ Χ Ι Α Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α

ΜΕ ΘΕΜΑ:

" Ι Δ Ρ Υ Σ Η Ξ Ε Ν Ο Δ Ο Χ Ε Ι Α Κ Η Σ Μ Ο Ν Α Δ Α Σ "

Μ Ε Ε Δ Ρ Α Τ Ο Λ Η Θ Ε Υ Ρ Ι Κ Ε Φ Α Λ Ο Ν Ι Α Σ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΠΑΖΙΩΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΙΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΤΡΑ , ΜΑΡΤΙΟΣ 1996

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	2113
----------------------	------



ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

- ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
- ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ
- ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
- Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
- ΧΡΟΝΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

- ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

- ΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
- ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
- ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
- ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
- ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ
- ΕΙΔΙΚΑ ΕΡΓΑ
- ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ
- ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
- ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ
- ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
- ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
- ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
- ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
- ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

- ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
- ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ
- ± ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΙΜΩΝ
- ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
- ΕΣΟΔΑ

- ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ
- ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΟ
- ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΠΑΡ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ
- ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ
- ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΣΟΔΩΝ
- ΕΣΟΔΑ
- ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
- ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
- ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
- ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΡΩΙΝΩΝ ΠΟΤΩΝ - ΕΙΔΩΝ ΚΑΦΕΤΕΡΙΑΣ
- ΓΕΝΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
- ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΣΟΔΩΝ
- ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ
- ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ
- ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
- ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ
- ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΕΣ
- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ

- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ
- ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΦΙΞΕΩΝ - ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΚΛΙΝΩΝ  
ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΛΗΘΟΥΡΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑΣ  
( ΕΤΗΣΙΩΣ ΚΑΙ ΜΗΝΙΑΙΩΣ ).

Θα θελα να ευχαριστήσω θερμά τον καθηγητή μου κ. Χρήστο Γιωτσόπουλο για την πολύτιμη βοήθειά του και συμβουλή του στην εκπόνηση αυτής της εργασίας . Επίσης ευχαριστώ τον Ε.Ο.Τ. για τα στοιχεία που μου έδωσαν καθώς και όλους εκείνους που άμεσα ή έμμεσα συνέβαλαν στην ολοκλήρωση της εργασίας μου. Την εργασία αυτή την αφιερώνω με αγάπη και σεβασμό στον Καθηγητή μου.

## ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΗΘΟΥΡΙΟΥ

Μετάβασις οδικως μέσω γεφυρας και όνα θαλασσης

Βιβλιοθήκη - Ιακωβάτειος και Μουσείου

Ι. Μονή Κηπουραιων: Θαυμάσια Θέα

Ι. Μονή Κορωνατου

Πέπεδα αμμόδης ακτή

Μετανοί. αμμόδης ακτή

Κοντογεννάδα. Θαυμάσιοι Ναοί

Παρισάτα - Ρίφι: Μυκηναϊκοι Τάφοι.

Μ Ε Ρ Ο Σ Π Ρ Ω Τ Ο

Γ Ε Ν Ι Κ Α Σ Τ Ο Ι Χ Ε Ι Α

0

## ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

### 1. Στοιχεία επένδυσης.

#### α. Επωνυμία

Η επωνυμία της επιχείρησης είναι: ΑΡΙΑΝΔΗ ΗΟΤΕΛ Α.Ε.  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.

#### β. Εδρα - Διεύθυνση

Εδρα της επιχείρησης είναι το Ληξούρι, πρωτεύουσα της  
επαρχίας Πάλλης του νομού Κεφαλονιάς.

#### γ. Νομική μορφή

Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία ΑΡΙΑΝΔΗ ΗΟΤΕΛ Α.Ε  
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.

#### δ. Ζώνη Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Η περιοχή της Κεφαλονιάς υπάγεται στη Γ' ζώνη Περιφε-  
ρειακής Ανάπτυξης.

#### ε. Είδος Ξενοδοχειακής Μονάδας.

Ξενοδοχείο Γ' τάξης , 79 κλινών, 42 δωματίων.



## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ

Ο φορέας της νέας επένδυσης είναι η Ανώνυμη εταιρεία ΑΡΙΑΝΔΗ HOTEL ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ με έδρα το Ληξούρι της Κεφαλονιάς, που ιδρύθηκε ειδικά για το σκοπό αυτό.

Οι μέτοχοι της Α.Ε. είναι:

α) Γεώργιος Αποστολόπουλος: Επιχειρηματίας γεννήθηκε το 1950 Διατηρεί εργοστάσιο παραγωγής επίπλου για χονδρική και λιανική πώληση στην Αθήνα.

Επίσης είναι μέλος σε τρεις κοινοπραξίες, συνεταιρισμούς (Κέντρα Επίπλου).

β) Βασίλης Αυλώπουλος: Πολ. Μηχανικός γεννήθηκε στην Κεφαλονιά το 1947.

Αποφοίτησε το 1965 από το Λύκειο Ληξουρίου και το 1972 απέκτησε το Δίπλωμα του Πολ. Μηχανικού του Ε.Μ.Π.

1972-1976 Μελετητής Μηχανικός Ιδιωτικών έργων.

1976-1988 Εργολάβος Ιδιωτικών και Δημοσίων Έργων.

γ) Αγγελική Λαζαρίδου-Αποστολοπούλου: σύζυγος Γεωργίου Αποστολόπουλου. Ιδιοκτήτρια του οικοπέδου στο οποίο θα ανεγερθεί η νέα ξενοδοχειακή μονάδα.

δ) Σπύρος Καστρινός: Οικονομολόγος κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος σε Πανεπιστήμιο του Καναδά.

Ο Καστρινός για δέκα χρόνια ήταν στέλεχος ξένων Τραπεζών στον Καναδά και στην Αθήνα. Τώρα διατηρεί γραφείο συμβούλων επιχειρήσεων με εξειδίκευση σε οικονομοτεχνικές μελέτες και επενδύσεις ελλήνων και ξένων επιχειρηματιών.

### ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.

Το αυξανόμενο τουριστικό ρεύμα στην περιοχή και η ανεπάρκεια κλινών κατά την περίοδο αιχμής (Ιούνιος-Σεπτέμβριος) αποτελεί το κύριο κίνητρο πραγματοποίησης της επένδυσης αυτής.

Η λειτουργία δύο μόνο ξενοδοχείων Γ' κατηγορίας,

1) SUMMERY Γ' κατηγορία, δωμάτια 61, κλίνες 114

2) ΡΟΣΕΙΔΩΝ Γ' " " 30, " 61

είναι ανεπαρκέστατη κατά τη διάρκεια ολοκλήρωσης της καλοκαιρινής περιόδου.

Η έλλειψη ενός ξενοδοχείου που να πληρεί ορισμένη στάθμη προσφερομένων υπηρεσιών (STANDARDS) π.χ. πισίνα, τέννις, μπάσκετ, βόλεϋ, παιδική χαρά, πάρκινγκ, ανοικτό Μπάρ, κ.λ.π. είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του τουριστικού ρεύματος και την προσέλευση τουριστών ανώτερης εισοδηματικής στάθμης.

Αυτή τη στιγμή το τουριστικό ρεύμα των ξένων τουριστών στη περιοχή της Παλλικής είναι 90% πελάτες ενοικιαζομένων δωματίων, και 10% περίπου πελάτες ξενοδοχείων. Και αυτό ακριβώς λόγω της παντελούς έλλειψης ξενοδοχειακών κλινών.

ΤΟ Ληξούρι, η πρωτεύουσα της επαρχίας Πάλλης, είναι από τις πλέον υποβαθμισμένες τουριστικά περιοχές της Κεφαλονιάς, παρότι διαθέτει πολλές εκμεταλεύσιμες φυσικές ομορφιές και παραλίες (Ξι, Μία Λάκο, Λέπεδα, Πετανιοί, Βάτσα, Κηπούρια, Αθέρας κ.λ.π). Επίσης η ύπαρξη ενός οικοπέδου καταλλήλου για ξενοδοχειακή επιχείρηση, που είναι ιδιοκτησία της εταιρείας, σε μια τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή όπου η αξία της γης είναι ιδιαίτερα υψηλή, αποτελεί ένα άλλο σημαντικό κίνητρο.

## Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

Η ίδρυση και η λειτουργία της νέας Ξενοδοχειακής Μονάδος θα έχει ευμενείς επιπτώσεις στην Περιφερειακή Ανάπτυξη για τους εξής λόγους:

1. Η εν λόγω επένδυση του Ξενοδοχείου αποτελεί την πρώτη επενδυτική προσπάθεια των μελών του φορέα και αμεσοπόλο έλξης της επιστροφής τους στον τόπο τους. Μετά την ολοκλήρωση και ικανοποιητική λειτουργία της, έχουν την διάθεση και την δυνατότητα να επεκταθούν και σε άλλες επενδυτικές δραστηριότητες στην Κεφαλονιά, βοηθώντας έτσι την τοπική περιφερειακή ανάπτυξη και συμμετέχοντας άμεσα οι ίδιοι στην γενικότερη αποκεντρωτική προσπάθεια.
2. Θα επιφέρει θετικότερες οικονομικές και αναπτυξιακές επιπτώσεις στην ευρύτερη αγροτική περιοχή της Παλλικής και θα τονώσει τη συζήτηση και άλλων συναφών παροϊόντων και υπηρεσιών. (Εστιατόρια, ενοικιάσεις αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων, κέντρων διασκέδασης, εμπορικών καταστημάτων, ειδών ντόπιας λαϊκής τέχνης, κ.λ.π).
3. Θα εξασφαλίσει μόνιμη εργασία σε 20 τουλάχιστον άτομα που θα απασχοληθούν σε ποικίλες εργασίες, για διάστημα 6 μηνών και οι οποίοι θα είναι μόνιμοι κάτοικοι της περιοχής.
4. Τέλος και οι υπόλοιπες λειτουργικές δαπάνες της μονάδος που στο μεγαλύτερο μέρος τους θα δαπανηθούν στο νησί, θα συμβάλλουν και αυτές στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.

## ΧΡΟΝΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ

### ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.

Ο χρόνος έναρξης της επένδυσης συνδέεται άμεσα με τον χρόνο έγκρισης της αιτήσής μας.

Η κατασκευαστική περίοδος προβλέπεται να διαρκέσει 2 χρόνια περίπου, από την ημερομηνία έγκρισης και αυτό για τους εξής λόγους:

- Ο μεγάλος κατασκευαστικός οργασμός που παρατηρείται τα 2 - 3 τελευταία χρόνια σεολόκληρη την Κεφαλονιά συνεχίζεται αμείωτος.
- Τα οικοδομικά συνεργεία της περιοχής δεν επαρκούν να ικανοποιήσουν τις κατασκευαστικές ανάγκες, γεγονός που έχει άμεση σχέση και με τις εξαιρετικά υψηλές τιμές των ασχολουμένων με την οικοδομή.
- Λόγω ακριβώς του υψηλού δείκτη νέων κατασκευών συχνότατα παρατηρείται έλλειψη απαραίτητων υλικών (τσιμέντου, σίδηρου, κα), που συντείνει στην καθυστέρηση αποπεράτωσης.

Η μονάδα προβλέπεται να τελειώσει Μαρτη-Απρίλη του 1990, ώστε να προλάβει την τουριστική περίοδο του 1990, όπως προβλέπεται στο χρονοδιάγραμμα κατασκευής του έργου.

Μ Ε Ρ Ο Σ   Δ Ε Υ Τ Ε Ρ Ο

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

### 1. Τοποθεσία

Το γήπεδο όπου πρόκειται να εγκατασταθεί η μονάδα βρίσκεται στην περιοχή Βορελάδας, ενός λόγου εφαπτόμενου του Ληξουρίου από Δυτικά, που δεσπόζει της πόλης.

Έχει θαυμάσια θέα και προς το λιμάνι και προς τον κάμπο.

Η απόσταση του οικοπέδου από το Κέντρο του Ληξουρίου είναι 200 περίπου μέτρα, ενώ η απόσταση από την θάλασσα 300 περίπου μέτρα.

### 2. Ξενοδοχεία.

Στη πόλη του Ληξουρίου υπάρχουν 2 μόνο Ξενοδοχεία, όπως προηγουμένως αναφέρθηκε τα:

SUMMERY	Γ' Κατηγορίας,	Δωμάτια 61,	Κλίνες 114
ΠΟΣΕΙΔΩΝ	"	"	" 30, " 61

Στην περιοχή της επαρχίας Πάλλης λειτουργεί ένα ακόμη Ξενοδοχείο Γ' κατηγορίας το:

IONIAN SEA Δωμάτια 33, Κλίνες 60

που βρίσκεται στην περιοχή της Κουνόπετρας, σε απόσταση 5 περίπου χιλιομέτρων από την πόλη του Ληξουρίου.

### 3. Επιπλωμένα Διαμερίσματα

GIARDINO Β' Κατηγορίας Δωμάτια 7, κλίνες 14.

#### 4. Εξασφάλιση προσωπικού.

Για την εξασφάλιση του προσωπικού της μονάδας υπάρχει προσφορά προσωπικού από την πόλη του Ληξουρίου και γενικότερα από την επαρχία Πάλλης τόσο σε ανειδίκευτο όσο και σε εξειδικευμένο δεδομένου ότι υπάρχει σημαντικό ποσοστό ντόπιου εργατικού δυναμικού που έχει υπηρετήσει σε αντίστοιχες θέσεις σε διάφορα κρουαζιερόπλοια και που τώρα αργεί λόγω της κρίσεως στην ναυτιλία.

Επίσης μερικές από τις βασικές θέσεις απασχόλησης θα καλυφθούν από στελέχη της εταιρείας.

#### 5. Συγκοινωνία

Η συγκοινωνιακή σύνδεση της Κεφαλονιάς τόσο με το εσωτερικό όσο και με το εξωτερικό θα μπορούσε να χαρακτηριστεί σαν μια από τις καλλίτερες των συγκοινωνιών των Ελληνικών νησιών αφού διαθέτει ένα αεροδρόμιο που μπορεί να εξυπηρετήσει και τους μεγαλύτερους τύπους Αεροσκαφών καθώς και πέντε λιμάνια με αντίστοιχες ακτοπλοϊκές γραμμές.

Ετσι αεροπορικώς η Κεφαλονιά συνδέεται με καθημερινές πτήσεις της Ο.Α. με την Αθήνα και την Ζάκυνθο, με πτήσεις της Ολυμπιακής Αεροπορίας με την Κέρκυρα, Λευκάδα (Ακτιο) και Ζάκυνθο δέχεται δε πλήθος πτήσεων τσάρτερ από το εξωτερικό το καλοκαίρι.

Ακτοπλοϊκά συνδέεται με την Ιταλία μέσω των F/B της γραμμής Ελλάδας-Ιταλίας που προσεγγίζουν στο λιμάνι της Σάμης.

Επίσης υπάρχουν οι ακόλουθες καθημερινές ακτοπλοϊκές γραμμές:

Αργοστόλι - Ληξούρι - Κυλλήνη (και αντίστροφα)

Πόρος - Κυλλήνη

Αγ. Ευφημία - Ιθάκη - Αστακός (Αιτωλοακαρνανίας)

Σάμη - Ιθάκη - Πάτρα

Φυσκάρδο - Βασιλική Λευκάδος

Πεσάδα(Κεφαλονιάς) - Ζάκυνθος

Η μετακίνηση μέσα στο νησί εξασφαλίζεται από ένα πυκνό οδικό δίκτυο που προσεγγίζει και την πιο απόμερη γωνιά του νησιού τόσο με την χρήση ιδιωτικών μεταφορικών μέσων όσο και με τακτικές γραμμές του τοπικού ΚΤΕΛ που συνδέει όλες τις πόλεις με τα χωριά και τις σπουδαιότερες παραλίες του νησιού, καθώς και με την Αθήνα..

#### 6. Διάφορες άλλες ευκολίες

Όπως προαναφέρθηκε η προτεινόμενη τουριστική μονάδα βρίσκεται σε επαφή με την πόλη του Ληξουρίου και σε απόσταση 200 μ. περίπου από την κεντρική πλατεία.

Η πόλη διαθέτει πληθώρα καταστημάτων, όπως SELF-SERVICE, εστιατόρια, ταβέρνες, μπάρ, τουριστικό περίπτερο, DISCOTEQUE, καθώς και όλες τις Δημόσιες Υπηρεσίες, Τράπεζες, ΔΕΗ-ΟΤΕ, ΕΛΤΑ, σταθμό λεωφορείων και Ταξί, δύο οδοντοϊατρεία και νοσοκομείο.



Μ Ε Ρ Ο Σ   Τ Ρ Ι Τ Ο

ΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.

## ΤΕΧΝΙΚΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

### 1. ΓΗΠΕΔΟ

Το οικόπεδο όπου πρόκειται να ανεγερθεί η νέα ξενοδοχειακή Μονάδα έχει έκταση 6.148 τ.μ. και είναι εκτός σχεδίου. Βρίσκεται στην περιοχή Βορελάδα του Δήμου Ληξουρίου και είναι σε επαφή με τα όρια του σχεδίου πόλεως.

### 2. ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ.

Το οικόπεδο έχει πάρει έγκριση καταλληλότητας από τον ΕΟΤ χορηγεί έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων από τον ΕΟΤ ξενοδοχείου Γ' Τάξεως δυναμικότητας 42 δωματίων 79 κλινών. Κατά την εξέταση του κόστους επενδύσεως θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και τα εξής:

1. Κατασκευή μεγάλου υπογείου εμβαδού 573,44 τ.μ. και όγκου 1.537 κ.μ.
2. Η κατασκευή μεγάλης ανοιχτής ποσίνας διαστάσεων 8 X 12 μ.
3. Η ύπαρξη αθλητικού κέντρου.
4. Ο μεγάλος περιβάλων χώρος εκτάσεως 5 περίπου στρεμμάτων.

### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.

#### 3.1 ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το Ξενοδοχειακό συγκρότημα Γ' Τάξεως 79 κλινών σύμφωνα με την Αρχιτεκτονική μελέτη θα αποτελείται από υπόγειο ισόγειο και Α' όροφο.

##### A. ΥΠΟΓΕΙΟ

Έχει εμβαδόν 573,44 τ.μ. και όγκο 1.537 κ.μ.

Στο υπόγειο στεγάζονται η γενική αποθήκη, αποθήκη δεξαμενής πυρασφάλειας - πυρόσβεσης, χώρος πλυντηρίων, λινοθήκη, αποθήκες τροφίμων και ποτών, αποθήκη επίπλων, W.C. ξένων, αποδυτήρια και χώροι υγιεινής προσωπικού κ.λ.π.

##### B. ΙΣΟΓΕΙΟ

Έχει εμβαδόν 573,44 τ.μ. και όγκο 2.005,00 κ.μ.

Στο ισόγειο στεγάζονται όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι υποδοχής.

Συγκεκριμένα:

1. Σαλόνι - Μπάρ - Πρωϊνό	εμβαδόν	99,66 τ.μ.
2. Μαγειρείο	"	20,50 τ.μ.
3. RECEPTION	"	46,70 τ.μ.

Σύνολο επιφανείας κοινοχρήστων χώρων 166,86 τ.μ.

Επίσης στο ισόγειο υπάρχουν 5 μονόκλινα υπνοδωμάτια και 11 δίκλινα.

Κλίνες ισογείου: 27.

##### Γ. Α' ΟΡΟΦΟΣ

Έχει εμβαδόν 597,07 τ.μ. και όγκο 1.785,21 κ.μ.

Ο πρώτος όροφος περιλαμβάνει μόνο υπνοδωμάτια καθώς και χώρους κλιμακοστασίου, διαδρόμων και λινοθήκης.

Στο πρώτο όροφο υπάρχουν 26 δίκλινα δωμάτια με δυναμικότητα , 52 κλινών.

	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΟΓΚΟΣ	ΟΡΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ
Α. Υπόγειο	: 573,44 τ.μ	1.573	κ.μ -	-
Β. Ισόγειο	: 573,44 τ.μ	2.005	κ.μ 16	27
Γ. Α! Όροφος	: 595,07 τ.μ	1.785,21	κ.μ 26	52

Μονόκλινα βωμάτια:  $5 \times 1 = 5$  κλίνες

Δίκλινα βωμάτια :  $37 \times 2 = 74$  κλίνες

Σύνολο κλινών : 42 = 79 κλίνες

### 3.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Ο σκελετός του κτιρίου θα γίνει από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Τα στοιχεία πλήρωσης αποτελούνται από πλινθοδομή.

Η οικοδομή θα σοβατισθεί εσωτερικά και εξωτερικά σε τρεις στρώσεις με οσβεστοτσιμεντοκονίωμα.

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες θα μονωθούν με υαλοβάμβακα για εξασφάλιση θερμο - ηχομόνωσης.

Τα δάπεδα των υπνοδωματίων θα στρωθούν με μάρμαρα.

Τα δάπεδα των χώρων υποδοχής οι διάδρομοι και τα κλιμακοστάσια των εσωτερικών χώρων θα στρωθούν με μάρμαρα.

Μάρμαρα επίσης θα τοποθετηθούν στα κατώφλια των θυρών και παραθύρων.

Κεραμεικά πλακίδια θα χρησιμοποιηθούν για την επίστρωση των δαπέδων και την επένδυση των τοίχων των λουτρών, καθώς και για την επένδυση των τοίχων της κουζίνας. Στους αποθηκευτικούς χώρους και στους βοηθητικούς χώρους προβλέπονται μωσαϊκά.

Οι χρωματισμοί των εξωτερικών επιφανειών και των τοίχων των υπνοδωματίων θα γίνουν με πλαστικό χωρίς προετοιμασία. Οι εσωτερικές επιφάνειες των χώρων υποδοχής και σαλονιού θα χρωματισθούν με πλαστικό χρώμα με προεργασία σπατουλαρίσματος.

Οι οροφές και οι λοιποί βοηθητικοί χώροι θα υδροχρωματισθούν με τσίγκο.

Τα εξωτερικά κουφώματα των δωματίων, των χώρων υποδοχής και του εστιατορίου θα γίνουν από αλουμίνιο.

Οι εσωτερικές πόρτες θα είναι ξύλινες και θα χρωματισθούν με λαδομπογιά.

Στους κοινοχρηστούς χώρους (σαλόνι, εστιατόριο, μπάρ, διάδρομοι) θα κατασκευασθεί ψευδοροφή.

Με τον τρόπο αυτό καλύπτονται όλα τα δίκτυα των εγκαταστάσεων (ηλεκτρολογικών, υδραυλικών, τηλεφωνικών, μουσικής).

Στα υπνοδωμάτια τα φωτιστικά σώματα θα τοποθετηθούν σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ.

Στους κοινόχρηστους χώρους τα φωτιστικά θα τοποθετηθούν στη ψευδοροφή .

Ο κήπος και η αυλή της πισίνας θα φωτισθούν με τρόπο ώστε να αναδεικνύεται η διαμόρφωση και η χλωρίδα του κήπου. Σύμφωνα με την μελέτη προβλέπεται συνήθης υδραυλική εγκα-

τάσταση και δίκτυο λυμάτων μέχρι της εγκαταστάσεως του βιολογικού καθαρισμού.

Επίσης προβλέπεται δεξαμενή νερού για την πυρόσβεση. μ

### 3.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.

Στο κεφάλαιο αυτό προβλέπονται οι πιο κάτω εργασίες:

α. Εργα σύνδεσης μονάδος με το δίκτυο της ΔΕΗ και κατασκευή του απαραίτητου υποσταθμού

Οι εργασίες που προβλέπονται είναι:

κυψέλη άφιξης καλωδίων, κυψέλη οργάνων και προστασίας, κυψέλη διακοπών φορτίου, μετασχηματιστής, πεδίο χαμηλής τάσεως, καλώδια αναχώρησης επιμέρους πινάκων, ηλεκτρική εγκατάσταση χώρου Υ/Σ, γειώσεις, πλέγματα, σχάρες, λεκά-νες περισυλλογής λαδιού, εξαερισμός, χωματοουργικές εργα-σίες, σωληνώσεις - καλωδιώσεις, τέλη υπέρ της ΔΕΗ και κατασκευή κτιρίου υποσταθμού.

β. Εργα σύνδεσης μονάδας με δίκτυο του ΟΤΕ.

Οι προβλέπόμενες εργασίες είναι:

Χωματοουργικά, σωληνώσεις - καλωδιώσεις, τέλη υπέρ ΟΤΕ.

γ. Υδροδότηση μονάδας.

Σύνδεση της μονάδας με το δίκτυο ιδρεύσεως του Δήμου Ληξουρίου.

### 3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.

Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρονται οι εργασίες που αφορούν τον απαραίτητο ειδικό μηχανολογικό εξοπλισμό για την κάλυψη των αναγκών της μονάδας, ήτοι:

- α. Αυτόματο τηλεφωνικό κέντρο και συσκευές ενδοεπικοινωνίας.
- β. Μεγαφωνική εγκατάσταση στους κοινόχρηστους χώρους όπως και στα υπνοδωμάτια με τα απαραίτητα μηχανήματα παραγωγής και μετάδοσης του ήχου.
- γ. Εγκατάσταση συστήματος εξοικονόμησης ενέργειας και χρήση ηλιακών συλλεκτών για όλη τη μονάδα.
- δ. Πλήρης πυρανίχνευση και πυροπροστασία όλων των χώρων σύμφωνα με τους κανονισμούς ασφαλείας.
- ε. Κάλυψη και προστασία της μονάδας με αλεξικέραυνο ακτίνας προστασίας 150 Μ.
- στ. Σύστημα βιολογικού καθαρισμού με απόλυτη επεξεργασία των λυμμάτων για προστασία του περιβάλλοντος.
- ζ. Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις περιβάλλοντος χώρου όπως ηλεκτροφωτισμός πεζοδρομών και του κήπου μετά των υπογείων καλωδιώσεων, υδραυλικές εγκαταστάσεις περιβάλλοντος χώρου και εγκατάσταση συστήματος άδρευσης με ποτιστικά σημεία (υπόγειες σωληνώσεις).

### 3.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ.

Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρονται οι εργασίες που αποσκοπούν στην βελτίωση του περιβάλλοντος χώρου και που αποβλέπουν στην ευχάριστη διανομή και στην προσφορά υψηλής στάθμης υπηρεσιών ήτοι:

α. Περίφραξη της μονάδας με τοίχο από τσιμεντόλιθο σενάζ πέδιλο, σοβάτισμα και άσπρισμα. Περιμετρικά της περιφραξης θα αναπτυχθούν δενδροστοιχίες με σκοπό να αποτελέσουν μια φυσική περίφραξη.

β. Πεζόδρομοι, δενδρογυτεύσεις, αίθρια πεζοδρόμια, πέργολες σκιασμού ( οι επιφάνειες αυτές θα επιστρωθούν με μια ποικιλία πλακοστρώσεων ανάλογα με την σχέση και την εξάρτηση προς το περιβάλλον. Οι αίθριοι χώρου γύρω από το ξενοδοχείο θα επιστρωθούν με σχιστολιθικές πλάκες ενώ στα πεζοδρόμια και στους άλλους διαδρόμους του κήπου θα τοποθετηθούν τσιμεντόπλακες λευκές.

Οι υπόλοιπες επιφάνειες θα καλυφθούν με αποπλυμένο σκυρόδεμα με εμφανή σκύρα. Όσον αφορά την βελτίωση του υφισταμένου πρασίνου και του φυσικού χώματος προβλέπεται η μεταφορά και τοποθέτησις κηπαίου χώματος.

Θα φυτευθούν καλωπιστικοί θάμνοι και χλοστάπητες, δένδρα, αναρριχώμενα φυτά και δενδροστοιχίες στους πεζοδρόμους καθώς και επιφάνεια με γκαζόν.

γ. Εσωτερική οδοποιία.

Κατασκευή δικτύου εσωτερικών οδών από το δίκτυο πόλης στην κεντρική είσοδο μονάδας στην βοηθητική είσοδο του ξενοδοχείου, χώρους PARKING και πεζοδρόμους.



### 3.6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ.

Στο κεφάλαιο αυτό προβλέπονται οι πιο κάτω εργασίες:

#### α. Επίπλωση RECEPTION, σαλονιού, BAR, Αιθούσης πρωϊνών.

Προβλέπεται η εγκατάσταση επίπλων παραγωγής Ελληνικών Βιοτεχνιών και εξασφαλίζεται η αισθητική και η λειτουργικότητα στο χώρο.

#### β. Επίπλωση - Διακόσμηση υπνοδωματίων

Προβλέπονται να εγκατασταθούν έπιπλα από ξύλο ραμην που για κάθε δωμάτιο θα είναι τα εξής:

μπουαζερί, κρεβατιών, μπαγκαζιέρα, τουαλέττα με καθρέπτη, καρέκλα και μαξιλάρες για τους πάγκους, υφαντές κουρτίνες, φωτιστικά σώματα, πίνακες κ.λ.π.

Οι διαστάσεις των ανωτέρω επίπλων θα είναι σύμφωνες με τις προδιαγραφές του Ελληνικού Πργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ).

Στον περιβάλλοντα χώρο της πισίνας θα τοποθετηθούν καθίσματα εξωτερικών χώρων με μεταλλικό σκελετό και πλαστικό, ξαπλώστρες ρυθμιζόμενες, ομπρέλλες κ.λ.π.

#### γ. Εξοπλισμός.

Προβλέπεται να εγκατασταθεί πλήρης εξοπλισμός της κουζίνας, του BAR, της αίθουσας πρωϊνού κ.λ.π.

### 4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα οικονομικά στοιχεία των εργασιών και του εξοπλισμού που περιγράφονται ανωτέρω, φαίνονται στους πίνακες που ακολουθούν.

## ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ

1. Τραπέζι παραλαβής ακαθάρτων με εταζέρα καλαθιών πλυντηρίου
2. Τροχήλατος κάδος απορριμμάτων
3. Λάντζα
4. Πλυντήριο ποτηριών
5. Ερμάριον επίτοιχο
6. Θερμοτράπεζα με ράφι
7. Τραπεζοερμάριο
8. Σαλαμάστρα
9. Ηλεκτρική ψηστιέρα με ραβδωτή πλάκα επιτραπέζια
10. Τραπέζι εργασίας
11. Φούρνος
12. Ανατρεπόμενο τηγάνι 30 λιτ.
13. Βραστήρας ηλεκτρικός 100 λιτ.
14. Φριτέζα επιδαπέδια 20 λιτ.
15. Ξύλο κοπής κρέατος
16. Μίξερ επιδαπέδιο 20 λίτρων
17. Μηχανή κοπής κυμά
18. Τραπέζι με λάντζα
19. Πριονοκορδέλλα οστών
20. Μηχανή κοπής ζαμπάν
21. Ψυγείο - πάγκος με ενσωματωμένο μηχάνημα
22. Μηχανή γαλλικού καφέ
23. Ψύκτης νερού
24. Μηχανή παραγωγής παγοκύβων
25. Συντηρητής παγωτού

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΜΟΝ. ΜΕΤΡ.	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΣΑΠΑΝΗ
1.	Εκσκαφές	κ.μ.	2.500	500	1.250.000
2.	Απλο σκυρόδεμα	κ.μ.	150	9.000	1.350.000
3.	Οπλισμένο σκυρόδεμα	κ.μ.	880	24.000	21.120.000
4.	Οπτοπλ/μες ξρομικές	τ.μ.	4.150	1.500	6.150.000
5.	μπάτικές	τ.μ.	620	2.800	1.736.000
6.	Επιχρ(σματα κοινά	τ.μ.	7.200	950	6.840.000
7.	τροβίχτα	μ.μ.	750	500	375.000
8.	Σενάζ λαμπάδες	μ.μ.	1400	1.100	1.540.000
9.	Πόρτες συρόμενες αλου- μινίου πλαστικοποιημένες	τ.μ.	140	19.000	2.660.000
10.	Παράθυρα αλουμινίου	τ.μ.	35	18.000	630.000
11.	Πορτες ανοιγόμενες αλουμινίου	τ.μ.	32	19.000	608.000
12.	Πόρτα κυρ(ας εισόδου	τεμ.	1	350.000	350.000
13.	Σιδηρές θύρες	κ.μ.	150	500	75.000
14.	Σιδηρά κυκλιζόμενα	μ.μ.	170	6.000	1.020.000

15. Πορτες πρεσσαριστες	τ.μ.	130	12.000	1.560.000
16. Πορτες τομπλαζωτες	τ.μ.	100	17.000	1.700.000
17. Αερακωχο (SHUNT) W.C.	μ.μ.	135	1.500	202.500
18. Ντουλάπες υπνοδωματιων	τ.μ.	150	12.000	1.800.000
19. Ράφια ντουλαπιων	τ.μ.	110	5.000	550.000
20. Συρτάρια	τεμ	88	3.000	264.000
21. Γορμπιλομωσαικα	τ.μ.	1.000	1.200	1.200.000
22. Μαρμαρινα δάπεδα	τ.μ.	1.110	5.000	5.550.000
23. Μωσαϊκα δαπεδα	τ.μ.	580	2.200	1.276.000
24. Σκάλες μαρμαρινες	μ.μ.	65	5.500	357.000
25. Πλακ (δισα πορσελάνης	τ.μ.	1.100	4.300	4.730.000
26. Ψευδοροφές	τ.μ.	220	6.000	1.320.000
27. Σετ ειζών υγειεινής δωματιων	τεμ.	44	40.000	1.760.000
28. Πεκάνες χ.π.	τεμ.	8	4.000	32.000
29. Νιπτήρες	τεμ.	8	8.000	64.000
30. Μποταρες νιπτήρα	τεμ.	8	5.000	40.000
31. Υδραυλικές εγκατ. κτιριου	τεμ.	1	5.500.000	5.500.000
32. Ηλεκτρικές εγκατ. κτιριου	τεμ.	1	3.000.000	3.000.000
33. Μονώσεις υφρασις	τ.μ.	1.700	1.500	2.550.000

34. Επικάλυψη με κεραμίδια	τ.μ.	790	3.200	2.528.000
35. Πλαστικά επί τοίχου	τ.μ.	3 800	650	2.470.000
36. Πλαστικά σπατουλαριστά	τ.μ.	1.000	1.200	1.200.000
37. Ριπολίνες	τ.μ.	650	1.300	845.000
38. Βερνίκια	τ.μ.	220	900	198.000
39. Χρωματισμοί κίρκλιζωμάτων	μ.μ.	170	1.100	187.000
40. Πλακοστρώσεις εξωτ.χώρων	τ.μ.	500	3.000	1 500.000
41. Οικοδομική άδεια	τεμ.		3.000.000	3.000.000
42. Απρόβλεπτα				1.912.000
Σ Υ Ν Ο Λ Ο				93.000.000

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2

### ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

1. Έργα σύνδεσης μονάδας με δίκτυο ΔΕΗ και κατασκευή απορρο(τήτου υποσταθμού (ως προσφορά)	Ωρχ.	2.000.000
2. Έργα σύνδεσης μονάδας με δίκτυο ΟΤΕ (ως προσφορά)	"	250.000
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>		<b>2.250.000</b>

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

1. Περιφράξη μονάδας - τοίχος, σενάρι, πέδιλο, σοβάς, συρματοφράξη, ασπρίσμα- (ως προσφορά)	ὄρχ.	1.000.000
2. ὀενδροφύτευση (ως προσφορά)	"	350.000
3. Εσωτερική οδοποιία (ως προσφορά)	"	1.200.000
4. Πέργκολες - 200τ.μ κ 3.000ὄρχ./τ.μ	"	600.000
5. Κατασκευή αθλητικού κέντρου		
5.1 Πισίνα (ως προσφορά)	"	4.000.000
5.2 Γήπεδο τέννις πολλαπλών χρήσεων (ως προσφορά)	"	3.500.000
5.3 Παιδική χαρά (ως προσφορά)	"	500.000
		-----
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ		11.150.000

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Αυτόματο τηλεφωνικό κέντρο (ως προσφορά)	ὄρχ.	1.380.000
Εγκατάσταση μουσικής - ηχο(α)θωμάτων κα κοινοχρήστων χώρων (ως προσφορά)	"	1.000.000
Εγκατάσταση ηλεκτρικών θερμοσιφώνων (ως προσφορά)	"	1.550.000
Εγκατάσταση συστήματος αντικερραμικής προστασίας (ως προσφορά)	"	450.000
Εγκατάσταση πυραν(χνευσης - πυροσφάλειας (ως προσφορά)	"	2.000.000
Εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού (ως προσφορά)	"	1.650.000
Μηχανολογικές - Υδραυλικές - Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις περιβάλλοντος χώρου (ως προσφορά)	"	800.000
		-----
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝ/ΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ		8.805.000

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ-ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗΣ-ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

1.	ΕΠΙΠΛΩΣΗ-ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ ΧΩΡΩΝ ΥΠΟΔΟΧΗΣ		
α.	Επίπλωση RECEPTION, σαλονιού, μπαρ, αίθουσας πρωϊνού και γραφείου (ως προσφορά)	Δρχ.	2.000.000
2.	ΕΠΙΠΛΩΣΗ-ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ		
α.	Επίπλωση μονοκλιτών υπνοδωματίων (ως προσφορά)	Δρχ.	350.000
β.	Επίπλωση Δικλιτών υπνοδωματίων (ως προσφορά)	"	3.330.000
	Σύνολο επίπλωσης υπνοδωματίων	Δρχ.	3.680.000
3.	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ (ως προσφορά)	"	2.500.000
4.	ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ (ως προσφορά)	"	1.346.400
5.	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ		
α.	Μηχανήματα - εξοπλισμός πλυντηρίου (ως προσφορά)	Δρχ.	896.000
β.	Εξοπλισμός τραπεζαρίας - υαλικά (ως προσφορά)	"	643.420
γ.	Εξοπλισμός κουζίνας (ως προσφορά)	"	2.718.600
δ.	Εξοπλισμός κλινοκρήστων χώρων και υπνοδωματίων (ως προσφορά)	"	1.130.950
	Σύνολο εξοπλισμού	Δρχ.	5.388.970
			-----
	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ-ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗΣ-ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Δρχ.	14.915.370



ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ

	Κόστος σε Δραχμές
1. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	93.000.000
2. ΕΡΓΑ ΥΠΟΘΟΜΗΣ	2.250.000
3. ΕΙΔΙΚΑ ΕΡΓΑ	11.150.000
4. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	8.805.000
5. ΕΠΙΠΛΩΣΗ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	14.915.370
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	<hr/> 130.120.370
ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	12.296.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	<hr/> 142.416.370

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΦΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΡΑΧ.		ΠΟΣΟΣΤΟ % ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ % ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	42,296		29.7%
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	12,296		
ΜΕΤΡΗΤΑ	30,000	23%	
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ			
ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	50,000	38.5%	35.1%
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ			
ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ	50,120	38.5%	35.2%
ΣΥΝΟΛΟ			
ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ	130,120	100%	
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			
ΣΥΝΟΛΟ			
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	142,416		100%

Μ Ε Ρ Ο Σ   Τ Ε Τ Α Ρ Τ Ο

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

## ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ

Τα έσοδα της Ξενοδοχειακής μονάδας θα προέρχονται από τις εξείς πηγές.

1. Διανουκτερεύσεις
2. Πρωϊνά
3. Μπάρ - Καφετέρια
4. Πωλήσεις τουριστικών αντικειμένων, (SOUVENIRS) και έσοδα από εκδρομές.

### 1. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ.

Η δυναμικότητα της υπό επένδυση Ξενοδοχειακής μονάδας είναι 79 κλίνες, 42 δωμάτια, (37 δίκλινα, 5 μονόκλινα).

Η μονάδα θα λειτουργεί 180 μέρες το χρόνο από τον Μάιο μέχρι τον Οκτώβριο κάθε χρόνο., χωρίς αυτό να σημαίνει ότι θα σταματήσει να παρέχει υπηρεσίες και την υπόλοιπη περίοδο.

Τα έσοδα από τις διανυκτερεύσεις εξαρτώνται άμεσα από:

- αριθμό κλινών
- ημέρες λειτουργίας της μονάδας
- τιμές διανυκτέρευσης

Η εξέλιξη των τιμών των Ξενοδοχείων Γ' κατηγορίας κατά το διάστημα 1983-87 φαίνεται στον πίνακα 6. (Βλέπε παράρτημα αποφάσεων Υπουργείου Προεδρίας Κυβέρνησης κ.λ.π. Στατικά στοιχεία).

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΙΜΩΝ 1983-1988

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	Μέση Αύξηση %
Μονόκλινο	530	590	720	850	1190	1310	23 %
Δίκλινο	775	870	1060	1250	1750	1925	23 %
Πρωϊνό	95	105	135	160	230	250	25 %

Οι τιμές αυτές είναι οι χαμηλότερες επιτρεπτές από τον Ε.Ο.Τ. Οι πραγματικές όμως είναι αρκετά υψηλότερες και πάντοτε ανάλογα με την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΙΜΩΝ

Αν και η αύξηση των τιμών κατά την περίοδο 1983-1987 κυμαίνεται μεταξύ 23 % και 25 % (πίνακας 6) εμείς θεωρούμε μέση αύξηση τιμών για την επόμενη 7ετία (2 χρόνια περίοδος κατασκευής και 5 χρόνια λειτουργίας), 15 %. Η συντηρητική αυτή αύξηση αποτελεί ένα ακόμη βαθμό ασφαλείας για την βιωσιμότητα της επένδυσης.

Στους υπολογισμούς μας θεωρούμε τις μέσες τιμές της περιόδου 1987 όπως διαμορφώθηκαν για ξενοδοχεία Γ! Κατηγορίας του Αιγίου (π.χ. SUMMERY).

1987

Μονόκλινο	1600
Δίκλινο	2700
Πρωϊνό	250
Μπάρ-Καφετέρια	350

Σημειωτέον ότι τα ξενοδοχεία αυτά δεν διαθέτουν ούτε πισίνα ούτε οργανωμένο αθλητικό κέντρο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΙΜΩΝ (Ημερήσια έσοδα)

	Δωμάτια (Μέση τιμή)	Πρωινό	Μπάρ Καφετέρια
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΒΑΣΗΣ 1987	Μονοκλ. 1600	250	350
Μέση αύξηση τιμών για την επόμενη 7ετία 15 %	Δικλ. 2700	250	350
1988	Μονοκλ. 1840	290	400
	Δικλ. 3110	290	400
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
1989	Μονοκλ. 2120	335	460
	Δικλ. 3580	335	460
ΠΡΩΤΑ 5 ΧΡΟΝΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ 1990	Μονοκλ. 2440	385	530
	Δικλ. 4120	385	530
1991	Μονοκλ. 2800	445	610
	Δικλ. 4740	445	610
1992	Μονοκλ. 3220	515	700
	Δικλ. 5450	515	700
1993	Μονοκλ. 3700	600	800
	Δικλ. 6270	600	800
1994	Μονοκλ. 4260	690	920
	Δικλ. 7210	690	920

## ΠΡΟΣΔΟΚΟΜΕΝΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ

Η πληρότητα της νέας μονάδας υπολογίζεται βάσει των στοιχείων του ΕΟΤ για το νησί όπως έχουν δοθεί στο Παράρτημα Α' Στατιστικά στοιχεία, πίνακες 1,2 και 3 καθώς και από τις τελευταίες πληροφορίες των τοπικών φορέων για το 1987. Οι δύο μόνο υπάρχουσες ξενοδοχειακές μονάδες Γ' κατηγορίας στην περιοχή του Ληξουρίου "SUMMERY" και "ΠΟΣΕΙΔΩΝ" πραγματοποίησαν πληρότητα ρεκόρ για την περιοχή, που ανήλθαν σε 85%.

Ο αποφασιστικός παράγοντας που βοήθησε να πραγματοποιηθεί αυτή η πληρότητα ήταν η THOMSON TOUR OPERATOR. Σε διερευνητική συζήτηση μαζί τους, έδειξαν μεγάλο ενδιαφέρον για την νέα υπό επένδυση μονάδα λόγω των υψηλότερων STANDARDS που εξασφαλίζει στην περιοχή (πισίνα, τέννις, παιδική χαρά, PARKING, αθλητικό κέντρο).

Για την πρώτη πενταετία θεωρούμε ως απολύτως εφικτές της κατωτέρω μέσες πληρότητες:

1990	1ο	έτος	λειτουργίας	70%.
1991	2ο	"	"	75%
1992	3ο	"	"	80%
1993	4ο	"	"	85%
1994	5ο	"	"	90%

Η θεωρούμενη μέση πληρότητα 70% για τον πρώτο χρόνο λειτουργίας είναι απολύτως εφικτή συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες πληρότητες όπως παρουσιάζονται στους στατιστικούς πίνακες 8,9 για τον τελευταίο χρόνο στατιστικών δεδομένων το 1985.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8  
ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΑΠΟ ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ

ΧΡΟΝΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡ.	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΠΙΝΑΚΑΣ 2	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΗΜΕΡΕΣ	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΣ	ΕΣΟΔΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ
1990	2.440	5	180	70%	1.537.200
1991	2.800	5	180	75%	1.890.000
1992	3.220	5	180	80%	2.318.400
1993	3.700	5	180	85%	2.830.500
1994	4.260	5	180	90%	3.450.600

ΠΙΝΑΚΑΣ 9  
ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΙΚΛΙΝΑ

ΧΡΟΝΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡ.	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΠΙΝΑΚΑΣ 2	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΗΜΕΡΕΣ	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ
1990	4.120	37	180	70%	19.207.440
1991	4.740	37	180	75%	23.676.300
1992	5.450	37	180	80%	29.037.600
1993	6.270	37	180	85%	35.494.470
1994	7.210	37	180	90%	43.216.740



ΠΙΝΑΚΑΣ 10  
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ

ΧΡΟΝΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡ.	ΤΙΜΗ ΠΡΩΙΝΟΥ ΠΙΝΑΚΑΣ 2	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ (ημέρες)	ΠΛΗΡΟΤΗΣ	ΕΣΟΔΑ
1990	385	79	180	70%	3.832.290
1991	445	79	180	75%	4.745.925
1992	515	79	180	80%	5.858.640
1993	600	79	180	85%	7.252.200
1994	690	79	180	90%	8.830.620

ΠΙΝΑΚΑΣ 11  
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΠΑΡ-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ

ΧΡΟΝΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡ.	ΤΙΜΗ ΠΟΤΟΥ- ΚΑΦΕΤΕΡ.	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ (ημέρες)	ΠΛΗΡΟΤΗΣ	ΕΣΟΔΑ
1990	530	79	180	70%	5.275.620
1991	610	79	180	75%	6.505.650
1992	700	79	180	80%	7.963.200
1993	800	79	180	85%	9.669.600
1994	920	79	180	90%	11.774.160

ΠΙΝΑΚΑΣ 12  
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΤΟΥΡ. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΔΡΟΜΕΣ
1990	300.000	350.000
1991	400.000	450.000
1992	500.000	600.000
1993	650.000	750.000
1994	800.000	1.000.000

ΠΙΝΑΚΑΣ 13  
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΣΟΔΩΝ  
5 ΧΡΟΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

(ποσά σε χιλιάδες δραχ.)

ΕΣΟΔΑ	1990	1991	1992	1993	1994
Μονόκλινα	1.537	1.890	2.318	2.830	3.451
Δίκλινα	19.207	23.676	29.038	35.494	43.217
Πρωϊνά	3.832	4.746	5.859	7.252	8.831
Μπάρ-Καφετέρια	5.276	6.506	7.963	9.670	11.774
Πωλήσεις Τουρ. Αντικειμένων	300	400	500	650	800
Εκδρομές	350	450	600	750	1.000
<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>	30.502	37.668	46.278	56.646	69.073

## ΕΞΟΔΑ

Τα έξοδα της υπό επένδυση ξενοδοχειακής μονάδας είναι τα εξής:

1. Αμοιβές προσωπικού και εργοδοτικές εισφορές.
2. Έξοδα διατροφής προσωπικού
3. Κόστος προσφερομένων πρωϊνών
4. Κόστος ποτών και ειδών καφετέριας
5. Γενικά έξοδα λειτουργίας (φώς, νερό, τηλέφωνο, τέλεξ, ασφάλεια, συντήρηση, κ.λ.π).

### 1. ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Με την κατασκευή αυτή της μονάδας δημιουργούνται 20 νέες θέσεις εργασίας για απασχόληση 6 μηνων. Η κατανομή του προσωπικού και οι αμοιβές του φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 14

ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ - ΑΝΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΑΡΙΘ. ΑΠΑΣΧ.	ΜΕΣΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΑΠΟΔΟΧΕΣ 6 ΜΗΝΩΝ	ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Διευθυντής	1	100.000	600.000	150.000	750.000
Reception Τηλ.Κέντρο	3	65.000	1.170.000	292.500	1.462.500
Καμπαριέρες	5	60.000	1.800.000	450.000	2.250.000
Πλυντριά-Σιζερώτριά	1	60.000	360.000	90.000	450.000
Μπαρ-Καφετέρια	2	70.000	840.000	210.000	1.050.000
Πρωϊνά-Βοηθός μπαρ	2	60.000	720.000	180.000	900.000
Κηπουρός-Συντηρητής	1	60.000	360.000	90.000	450.000
Νυχτερινός	1	60.000	360.000	90.000	450.000
Νοκτιστής (Μερ.απασχολ.)	1	40.000	240.000	60.000	300.000
Αθλοπαιδιάς-Πισίνα- -Εκδρομές	3	60.000	1.080.000	270.000	1.350.000
<b>Σ Υ Ν Ο Λ Ο</b>	<b>20</b>		<b>7.530.000</b>	<b>1.882.500</b>	<b>9.412.500</b>

Παρατηρήσεις στον Πίνακα 14

- Ο μέσος μισθός αναφέρεται σε αποδοχές του 1987 ελαφρώς προσαυξημένες.
- Λοιπές παροχές αναφέρονται σε άδειες, βόρα, επιδόματα, κ.λ.π δηλ. για έμμηνη απασχόληση υπολογίζουμε μισθούς 7,5 μηνών.
- Το ξενοδοχείο θα διακόπτει τη λειτουργία του από τον Νοέμβρη μέχρι και τον Απρίλη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 15

ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

(σε χιλιάδες δραχμές)

ΧΡΟΝΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΑΥΞΗΣΗ 15% ΕΤΗΣΙΩΣ	ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ 21%	ΣΥΝΟΛΟ
1990	9.412.5	1.977	11.389
1991	10.824.4	2.273	13.097
1992	12.448	2.614	15.062
1993	14.315	3.006	17.321
1994	16.463	3.457	19.920

Παρατηρήσεις στον Πίνακα 15

Οι αυξήσεις των αμοιβών του προσωπικού υπολογίζονται σε 15% ετησίως για την πενταετία 1990 - 1994.

Οι εργοδοτικές εισφορές αντιπροσωπεύουν το 21% του λογαριασμού "αμοιβές του προσωπικού".

ΠΙΝΑΚΑΣ 16

ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

<u>ΧΡΟΝΟΣ</u>	<u>ΑΡΙΘΜΟΣ</u>	<u>ΗΜΕΡΕΣ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΚΟΣΤΟΣ</u>
<u>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</u>	<u>ΑΠΑΣΧΟΛΩΝΩΝ</u>	<u>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</u>	<u>ΠΡΩΙΝΟΥ</u>	<u>ΠΡΩΙΝΟΥ</u>
1990	20	180	385	485.100
1991	20	180	445	560.700
1992	20	180	515	648.900
1993	20	180	600	756.000
1994	20	180	690	869.400

2. ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΡΩΙΝΩΝ  
ΠΟΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΚΑΦΕΤΕΡΙΑΣ

- α) Το κόστος των προσφερομένων πρωϊνων, αντιπροσωπευει σε ποσοστό το 35 % της τιμής πώλησης του πρωϊνου.
- β) Το κόστος των προσφερομένων ποτών και ειδών καφετέριας, αντιπροσωπευει το 30 % της τιμής πώλησης των ειδών αυτών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 17

ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΡΩΙΝΩΝ

ΠΟΤΩΝ - ΕΙΔΩΝ ΚΑΦΕΤΕΡΙΑΣ

<u>ΧΡΟΝΟΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u> <u>ΠΡΩΙΝΩΝ</u>	<u>ΚΟΣΤΟΣ</u> <u>ΠΡΩΙΝΩΝ 35%</u>	<u>ΕΣΟΔΑ ΕΙΔΩΝ</u> <u>ΜΠΑΡ-ΚΑΦΕΤ.</u>	<u>ΚΟΣΤΟΣ</u> <u>ΕΙΔΩΝ</u> <u>ΜΠΑΡ-ΚΑΦ. 30%</u>
<u>ΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</u>	<u>ΠΙΝΑΚΑΣ (5)</u>		<u>ΠΙΝΑΚΑΣ (6)</u>	
1990	3.832	1.341	5.276	1.583
1991	4.746	1.661	6.506	1.952
1992	5.859	2.051	7.963	3.389
1993	7.252	2.538	9.670	2.901
1994	8.831	3.091	11.774	3.532

ΠΙΝΑΚΑΣ 18

ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

1. Ασφάλιστρα	:	120.000	δρχ.
2. Φωτισμός	:	150.000	"
3. Τηλέφωνα, Τέλεξ, Ταχυδρομείο	:	110.000	"
4. Υδρευση - Θημ. Τέλη	:	35.000	"
5. Ολοσήμιση	:	100.000	"
6. Συντήρηση	:	150.000	"
7. Εντυπο, γραφικά	:	50.000	"
8. Αναλώσιμα	:	70.000	"
	Σ ω ν ο λ ο	:	<u>785.000</u> δρχ.

Υπολογίζουμε μέση αύξηση ετησίως 20 %

	1990	1991	1992	1993	1994
Γενικά έξοδα λειτουργίας	<u>785</u>	<u>942</u>	<u>1.130</u>	<u>1.356</u>	<u>1.628</u>



ΠΙΝΑΚΑΣ 19

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΟΔΩΝ

5 ΧΡΟΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

(ποσά σε χιλιάδες δραχμές)

5 χρόνια λειτουργίας

	1	2	3	4	5
ΕΞΟΔΑ	1990	1991	1992	1993	1994
ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	9.412	10.824	12.448	14.315	16.463
ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ	1.977	2.273	2.614	3.006	3.457
ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣ.	485	561	649	756	869
ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡ. ΠΡΩΙΝΩΝ	1.341	1.661	2.051	2.538	3.091
ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΦΕΡ. ΠΟΤΩΝ					
ΕΙΔΩΝ ΜΠΑΡ-ΚΑΦΕΤΕΡΙΑΣ	1.583	1.952	2.389	2.901	3.532
ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	765	942	1.130	1.356	1.628
ΣΥΝΟΛΟ :	15.583	18.213	21.281	24.872	29.040

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ  
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ.

Στοιχεία Δανείου

1. Κεφάλαιο: 50.000.000

2. Διάρκεια: 15 χρόνια

3. Επιτόκιο: 18,5%

Επιδοτούμενο κατά το ποσοστό της επιχορήγησης 38,3% για τα τρία πρώτα χρόνια.

4. Περίοδος χάριτος: 3 χρόνια (2 χρόνια κατασκευαστική περίοδος και ο 1ος χρόνος λειτουργίας). Για τον υπολογισμό της Κεφαλαιοποίησης θεωρήσαμε 1-5 χρόνια για ολόκληρο το Δάνειο.

5. Κεφαλαιοποίηση Τόκων: Κατά την περίοδο χάριτος.

Κεφάλαιο + Τόκοι: 60.000.000. Το ποσόν των 60.000.000 δρχ. εκτιμάται κατά προσέγγιση, μια και οι σταδιακές εκταμιεύσεις του δανείου θα γίνονται σε τελείως απρόβλεπτα από τώρα χρονικά διαστήματα.

6. Δόσεις: 27 εξαμηνιαίες ίσες τοκοχρεωλυτικές Δόσεις των 6.111.000.

ΠΙΝΑΚΑΣ 20

Κεφάλαιο : 60 εκατ. με κεφαλαίοποηση τόκων 1,5 χρόνων.

Συνολικός Χρόνος : 15 έτη.

Όσεις : 27 εξομνησια(ες τοκοχρεωλυτικές όσεις.

		ΤΟΚΟΧΡ.	ΤΟΚΟΙ	ΕΠΙΔΟΤ.	ΤΟΚΟΙ	ΤΟΚΟΧΡ.	ΥΠΟΛ.	
		ΤΟΚΟΙ		(38,5%)	ΠΛΗΡΩΤ.	ΧΡΕΩΛΥΣ.	ΔΟΣΗ	ΔΑΝΕΙΟΥ
								60.000
1ος	1	6.111	5.550	2.137	3.413	561	3.974	59.439
Χρόνος	2	6.111	5.498	2.117	3.381	613	3.994	58.827
2ος	3	6.111	5.441	2.095	3.346	669	4.015	58.158
Χρόνος	4	6.111	5.380	2.071	3.309	731	4.040	57.427
3ος	5	6.111	5.312	2.045	3.267	799	4.066	56.628
Χρόνος	6	6.111	5.238	2.017	3.221	873	4.094	55.755
4ος	7	6.111	5.157	....	....	954	6.111	54.802
Χρόνος	8	6.111	5.069	....	....	1.042	6.111	53.760
5ος	9	6.111	4.972	....	....	1.138	"	52.622
Χρόνος	10	6.111	4.868	....	....	1.243	"	51.379
6ος	11	6.111	4.752	....	....	1.352	"	50.021
Χρόνος	12	6.111	4.627	....	....	1.484	"	48.538
7ος	13	6.111	4.490	....	....	1.621	"	46.917
Χρόνος	14	....	....	....	....	....	....	....
....	..	....	....	....	....	....	....	....
....	..	....	....	....	....	....	....	....
....	26	6.111	990	....	....	5.121	6.111	5.593
....	27	6.111	517	....	....	5.593	5.593	0

ΠΙΝΑΚΑΣ 21

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ 5 ΧΡΟΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

(σε χιλιάδες δραχμές)

	1ος Χρόνος 1990	2ος Χρόνος 1991	3ος Χρόνος 1992	4ος Χρόνος 1993	5ος Χρόνος 1994
Εσοδα (Π.ν.8)	30.502	37.668	46.278	56.646	69.073
Εξοδα	15.583	18.213	21.281	24.872	29.040
Κέρδη προ αποσβ.	14.919	19.455	24.997	31.774	40.033
Αποσβέσεις	5.755	5.755	5.755	5.755	5.755
Κέρδη προ τόκων	9.164	13.700	19.242	26.019	34.278
Τόκοι δανείων	6.794	6.655	6.488	10.226	9.840
Κέρδη προ φόρων	2.370	7.045	12.754	15.793	24.438
Κέρδη προ φόρων και προ αποσβέσεων	8.125	12.800	18.509	21.548	30.193

ΠΙΝΑΚΑΣ 22  
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ  
(σε εκατομμύρια δραχμές)

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣ- ΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1990	1991	1992	1993	1994
	1ος Χρ.	2ος Χρ.	3ος Χρ.	4ος Χρ.	5ος Χρ.

Εισροές

ΙΔΙΑ ΣΥΜΜ.	42.3	Κέρδη						
ΜΑΚΡ.ΔΑΝ.	50.0	πρω	8,125	12,800	18,509	21,548	30,193	
ΕΠΙΧΟΡ/ΣΗ	<u>50.1</u>	φόρων/α-						
	142.4	ποσβέσ.						

Εκροές

ΔΑΠΑΝΗ		Χρεωλυ-						
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	142.4	σια	1,174	1,400	1,672	1,995	2,496	
ΔΙΑΦΟΡΑ	0		6,951	11,400	16,837	19,553	27,697	

Από τις διαφορές στις Ταμειακές Ροές κατά τα 5 πρώτα χρόνια ηλιτσυργίας, θα πληρωθούν οι Φόροι της Α.Ε , θα γίνουν διάφορες αντικαταστάσεις ειδών του ξενοδοχείου, θα βελτιωθούν εγκαταστάσεις εντός και εκτός και τέλος θα γίνει διανομή κερδών στους Μετόχους, εφ' όσον φυσικά συντρέχουν οι απαραίτητες προϋποθέσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ 23

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Ακολουθούν μερικοί βασικοί δείκτες αξιολόγησης της αποδοτικότητας της νέας ξενοδοχειακής μονάδας.

	1990	1991	1992	1993	1994
	1	2	3	4	5
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων % 42.296.644	5.7	16.5	30.0	37.4	57.7
Αποδοτικότητα Συνολ.Κεφαλαίου % ( Ιδια Κεφ.+ Δάνειο ) 92.296.000	2.6	7.6	13.7	17.1	26.4
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων προ αποσβέσεων και μετά Τόκων	18.9	30.2	43.7	50.8	70.9
Αποδοτικότητα Συνολ. Κεφαλαίων προ αποσβέσεων και μετά Τόκων	8.7	13.9	20.0	23.2	32.7
Μέσο έσοδο ανά κλίνη	386.101	476.810	585.747	717.037	874.341
Μέσο έξοδο ανά κλίνη	197.253	230.544	269.379	314.835	367.594
Μικτά κέρδη ανά κλίνη	188.848	246.266	316.368	402.202	506.747

Στα συνολικά κεφάλαια της μονάδας δεν υπολογίζονται η δωρεάν επιχορήγηση του Ελληνικού Δημοσίου το κόστος της οποίας αναλύσεται περισσότερο σε κοινωνικούς και ευρύτερους αναπτυξιακούς σκοπούς παρά σε περιορισμένους οικονομικούς λόγους.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ακολουθώντας τη σημερινό Οικονομικό Σενάριο της Κυβέρνησης ο πληθωρισμός το 1990, πρώτο χρόνο λειτουργίας, θα πρέπει να βίσκεται αρκετά κάτω του 10%. Συνεπώς τα επιτόκια καταθέσεων, αλλά και χορηγήσεων θα βρίσκονται σε επίπεδα χαμηλότερα των σημερινών. Εάν υποθέσουμε ένα 12% για τις καταθέσεις ταμειυτηρίου, θα βρισκόμαστε πολύ κοντά στην πραγματικότητα.

Με αυτές τις βασικές υποθέσεις, βλέπουμε ότι η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων γίνεται ανώτερη του επιτοκίου Καταθέσεων Ταμειυτηρίου από το δεύτερο κιόλας χρόνο λειτουργίας, ενώ η απόδοση των Συνολικών Κεφαλαίων από τον τρίτο χρόνο λειτουργίας.

Οι δέκτες όμως που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι οι αποδόσεις των κεφαλαίων πριν από τις αποσβέσεις και μετά από τις Τοκοχρεωλυτικές υποχρεώσεις. Στη περίπτωση αυτή η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων γίνεται 18,9% από την πρώτη χρονιά λειτουργίας, ενώ η απόδοση των Συνολικών Κεφαλαίων γίνεται 13,9% τη δεύτερη χρονιά λειτουργίας, και μεγαλώνει συνεχώς με σημαντικούς ρυθμούς.

Επίσης τα μικτά κέρδη ανά κλίνη ακολουθούν ρυθμούς αύξησης, πολύ πολύ ικανοποιητικούς.

Συμπερασματικά εκτός από τα ανωτέρω, ιδιοτικοικονομικά κριτήρια πρέπει να αναφερθούν και τα εξής, που σίγουρα είναι σημαντικώτερα στη κοινωνική τους θεώρηση.

- Η δημιουργία της νέας επένδυσης θα τονώσει οικονομικά την πόλη του Ληξουρίου δίνοντας δουλειά σε 20 άτομα της περιοχής για 5 μήνες συνεχούς απασχολήσεως.
- Θα συμβάλλει στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της επαρχίας Πάλλης, τόσο στο πρωτογενή όσο και στο τριτογενή τομέα.
- Θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας στον κατασκευαστικό τομέα για το διάστημα κατασκευής των δύο χρόνων.
- Επιστροφή στο Δημόσιο και στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης αρκετών κεφαλαίων υπό μορφή φόρων παντός είδους, έμμεσους ή άμεσους.
- Θα βοηθήσει στην εισροή συναλλάγματος από την ενοικίαση των δωματίων σε Τουριστικούς Πράκτορες που κυρίως διακινούν ξένους Τουρίστες, κι έτσι θα επιδράσει θετικά στην εξέλιξη του εμπορικού μας ισοζυγίου.
- Το δημιουργούμενο Αθλητικό Κέντρο (Πισίνα, Τέννις, Βόλεϋ, Μπάσκετ) θα εξυπηρετεί και τα παιδιά της περιοχής στην άθληση.



Μ Ε Ρ Ο Σ Π Ε Μ Π Τ Ο

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

## Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α Α'

Στατιστικά Στοιχεία:

Αφιξεων -- Διανυκτερεύσεων -- Κλινών και Πληρότητας του Δηξουριου και του Νομού Κεφαλονιάς (Ετησίως και Μηνιαίως).

Τιμές όλων των τάξεων των ξενοδοχείων.

Δυναμικότητα κλινών Δηξουριού.

Δυναμικότητα κλινων Κεφαλονιάς.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΕΤΗΣΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΦΙΞΕΩΝ - ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ - ΚΛΙΝΩΝ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (ΠΑΛΗΝ CAMPINGS) ΤΟΥ ΛΗΣΟΥΡΙΟΥ.

.....

ΧΡΟΣ	ΑΦΙΞΕΙΣ	%	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	%	ΚΛΙΝΕΣ	%	ΠΛΗΡΟΤΗΣ	%
1983	3.071		10.088		1.601		21%	
1984	4.132	34.5%	16.624	64.8%	1.554		35.6%	69.5%
1985	4.609	11.5%	20.827	25.3%	1.657		41.9%	17.7%

Η μέση ετήσια πληρότης από το 1983 στο 1984 αυξάνεται κατά 69.5% ενώ από το 1984 στο 1985 κατά 17.7%.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΕΤΗΣΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΦΙΞΕΩΝ - ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ - ΚΛΙΝΩΝ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (ΠΑΛΗΝ CAMPINGS) ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ.

.....

ΧΡΟΣ	ΑΦΙΞΕΙΣ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΣ 12 μήνου	
1983*	30.493	148.011	14.936	32.9	
1984	37.354	210.920	16.318	42.9	31%
1985	38.504	254.934	15.349	55.3	28.9%
1986 προσωρινά αποτελέσματα		279.215	15.462		

1983 Πόλεμος ΦΩΚΛΑΝΤ. Πεσμένη κίνηση λόγω ακυρώσεων των αφίξεων των Άγγλων τουριστών.

Η μέση ετήσια πληρότης από το 1983 στο 1984 αυξάνεται κατά 31%, ενώ από το 1984 στο 1985 κατά 28.9%.

ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΦΙΞΕΩΝ - ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ - ΚΑΙΝΩΝ  
 ΚΑΙ ΠΑΡΗΡΟΤΗΤΟΣ ΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (ΠΑΝΗ-ΣΑΦΡΙΝΓΣ)

ΤΟΥ ΑΠΕΘΥΡΙΟΥ

	ΑΦΙΞΕΙΣ			ΔΙΑ/ΣΜΙΣ			ΚΑΙΝΕΣ			ΠΑΡΗΡΟΤΗΤΑ		
	1983	1984	1985	1983	1984	1985	1983	1984	1985	1983	1984	1985
ΜΑΙΟΣ	241	164	77	768	401	148	130	108	108	19.7%	12.4%	4.6%
ΙΟΥΝΙΟΣ	252	438	516	835	1.565	2.555	130	151	151	21.4%	34.5%	56.4%
ΙΟΥΛΙΟΣ	466	602	721	2.134	3.046	3.560	173	151	151	41.1%	67.3%	78.6%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	770	762	838	4.033	4.582	4.343	173	151	151	77.7%	101.2%	95.8%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.058	1.124	1.335	1.595	3.255	4.909	173	151	171	30.7%	71.9%	95.7%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	96	169	294	238	651	2.075	130	108	171	6.1%	20.1%	40.5%
ΝΕΣΗ ΠΑΡΗΡΟΤΗΣ ΕΞΑΜΗΝΟΥ										32.8%	51.2%	62.5%

ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΕΞΑΜΗΝΟΥ

56% 21%

ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΦΙΞΕΩΝ-ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ  
 ΚΛΙΝΩΝ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ ΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ  
 (ΠΑΛΗΝ CAMPINGS ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ  
 .....

	ΑΦΙΞΕΙΣ		ΔΙΑΝΥ/ΣΕΙΣ		ΚΛΙΝΕΣ		ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ					
	1983	1984	1985	1983	1984	1985	1983	1984	1985			
ΜΑΙΟΣ	3.091	2.937	3.702	13.228	14.205	22.303	1.912	1.864	1.726	23.1%	25.3%	43%
ΙΟΥΝΙΟΣ	3.551	5.718	5.517	19.634	32.167	44.456	1.918	1.990	2.011	36 %	53.5%	73.7%
ΙΟΥΛΙΟΣ	6.712	7.262	7.801	36.938	46.608	55.373	2.055	2.126	2.148	59.8%	72.2%	85.7%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	7.673	7.324	7.464	45.440	54.848	58.336	2.055	1.984	2.167	73.3%	87.5%	89.5%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	5.113	6.714	6.975	21.252	36.329	46.677	1.988	2.014	2.169	35.5%	60 %	71.8%
Ε/ ΟΤΩΒΡΙΟΣ	1.099	1.799	2.218	4.180	9.185	12.621	1.693	1.713	1.524	8.2%	17.8%	27.6%

ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΣ ΕΞΑΜΗΝΟΥ 39.3% 52.7% 65.2%

ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΕΞΑΜΗΝΟΥ 34.4% 23.7%

