

Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ
Σ.Δ.Ο. - ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**"ΙΔΡΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ
ΜΟΝΑΔΑΣ"**

ΤΟΥ ΣΠΟΥΔΑΣΤΗ:
ΤΑΝΙΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΥ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΙΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΤΡΑ 1997



**ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ
ΜΕΛΕΤΗ**

ΕΡΓΟ

**: ΞΕΝΟΔΕΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ
296 ΚΛΙΝΩΝ**

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

**: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ
- ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΜΠΑΛΤΑΣ Α.Ε**

ΠΑΤΡΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1997

ΑΡΙΘΜΟΣ
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ

2510

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- ΜΕΡΟΣ Α΄ : Γενικές πληροφορίες
- ΜΕΡΟΣ Β΄ : Στοιχεία Τουριστικής Κίνησης Περιοχής
- ΜΕΡΟΣ Γ΄ : Αναλυτικός Προϋπολογισμός
- ΜΕΡΟΣ Δ΄ : Προβλεπόμενα Οικονομικά Αποτελέσματα
- ΜΕΡΟΣ Ε΄ : Λοιπά Στοιχεία - Πίνακες

Α. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η επένδυση που προγραμματίζεται θα πραγματοποιηθεί από την ανώνυμη εταιρία "ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΜΠΑΛΤΑΣ Α.Ε."

ΦΟΡΕΑΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ : Δ.Τ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.

ΕΔΡΑ εταιρίας : Αθήνα - Πτολεμαίων 32 - ☎ 2530220

Διάρκεια : 50 έτη

Σκοπός : Άσκηση πάσης φύσεως ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων εν Ελλάδι Ίδρυση Κέντρων Προληπτικής Υγιεινής Ίδρυση και Εκμετάλλευση Τουριστικών Γραφείων και πάσα συναφής προς ανάπτυξη του τουρισμού εργασίας.

Μετοχικό κεφάλαιο : Αρχικό (Φ.Ε.Κ. 3676/15.12.76) : 100.000.000
Σημερινό (Φ.Ε.Κ. 3690/5.12.96) 670.000.000

Μέτοχοι : ΓΙΩΡΓΟΣ ΜΠΑΛΤΑΣ 75%
ΒΑΣΙΛΗΣ ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ 25%

Διοικητικό Συμβούλιο :

<u>Πρόεδρος</u>	: ΓΙΩΡΓΟΣ Η. ΜΠΑΛΤΑΣ Εφοπλιστής
<u>Δ/νων Σύμβουλος</u>	: ΒΑΣΙΛΗΣ Α. ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ Πολιτικός Μηχανικός

Με δραστηριότητα :

Από 1970 Μελέτες - Επιβλέψεις - Κατασκευές
Γ. ΜΠΑΛΤΑΣ - ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

1971 - 1976 **ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Ο.Ε**

Κατασκευές κυρίως Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων

1975 - 1976 **ΔΕΛΤΑ Α.Ε.**

Λατομεία Δράμας και Εργαληψίες.

Από 1970 Κατασκεύασε 12 Ξενοδοχεία, εκτός πλήθους άλλων έργων και συμμετείχε στα κάτωθι Ξενοδοχεία.

131'	VERGINA BEACH	Χαλκή	300 κλίνες Α' τάξης	25%
132'	ELECTRA PALACE	Μήλος	200 κλίνες Β' τάξης	35%
133'	HOLIDAY INN	Χαλκή	350 κλίνες Α' τάξης	50%

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

- ◆ **ΞΕΤ ΜΠΑΛΤΑΣ Α.Ε.** 75% (Υπό ανέγερση)
Α' κατηγορίας 296 κλινών
- ◆ **TRAVEL AGENCY Ε.Π.Ε.** 15% Γραφείο Γεν. Τουρισμού.
- ◆ **ΜΠΑΛΤΑΣ SEA LINES Α.Ε.** 70%

1971 - 1976 **ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ Ο.Ε**

Κατασκευές κυρίως Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων

1975 - 1976 **ΔΕΛΤΑ Α.Ε.**

Λατομεία Δράμας και Εργαληψίες.

Από 1970 Κατασκεύασε 12 Ξενοδοχεία, εκτός πλήθους άλλων έργων και συμμετείχε στα κάτωθι Ξενοδοχεία.

ΚΑ'	VERGINA BEACH	Χαλκή	300 κλίνες Α' τάξης	25%
ΚΒ'	ELECTRA PALACE	Μήλος	200 κλίνες Β' τάξης	35%
ΚΑ'	HOLIDAY INN	Χαλκή	350 κλίνες Α' τάξης	50%

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

- ◆ **ΞΕΤ ΜΠΑΛΤΑΣ Α.Ε.** 75% (Υπό ανέγερση)
Α' κατηγορίας 296 κλινών
- ◆ **TRAVEL AGENCY Ε.Π.Ε.** 15% Γραφείο Γεν. Τουρισμού.
- ◆ **ΜΠΑΛΤΑΣ SEA LINES Α.Ε.** 70%

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου :

ΓΙΩΡΓΟΣ	Β.	ΤΣΙΜΕΡΙΚΑΣ	Οικονομολόγος
ΚΩΝ/ΝΟΣ	Δ.	ΠΑΥΛΙΔΗΣ	Εισοδηματίας
ΣΤΑΥΡΟΣ	Θ.	ΚΑΡΡΑΣ	Νευρολόγος
ΕΛΕΝΗ	Ι.	ΙΩΑΝΝΟΥ	Δικηγόρος
ΒΑΣΙΛΗΣ	Γ.	ΚΡΕΣΟΣ	Σύμβουλος Επ/σεων.

B. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1. Περιγραφή Επένδυσης

α. Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί σε οικόπεδο 16.000 m². Βρίσκεται στη θέση Άνω χώρα της Σαντορίνης και αποτελεί την κτηματολογική μερίδα 450 γιαών Οια - εξοχής.

β. Οι φορείς, προγραμματίζοντας τη δημιουργία στην Σαντορίνη ενός προτύπου κέντρου διακοπών και φυσικής αναζωογόνησης, προχώρησαν ήδη από το 1985 μέχρι το 1990 στις απαραίτητες μελέτες και προκαταρκτικές ενέργειες για τη δημιουργία της υποδομής.

γ. Η μονάδα θα είναι ξενοδοχειακής μορφής και θα έχει δυναμικότητα 296 κλινών πολυτέλειας. Οι προδιαγραφές της θα αποτελέσουν πρότυπο, όχι μόνο για τα δεδομένα της Σαντορίνης, αλλά των Κυκλάδων και της Ελλάδας γενικότερα.

δ. Η επένδυση θα αρχίσει να πραγματοποιείται αμέσως μετά την υποβολή της αιτήσεως για υπαγωγή στο Ν. 1892/90 (Φεβρουάριος 97'). Ενώ ήδη έχουν προωθηθεί οι προκαταρκτικές ενέργειες (διαμόρφωση γηπέδου, έκδοση οικονομικής αδειας κ.λ.π.). Η επένδυση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 24 μηνών περίπου και η έναρξη λειτουργίας της μονάδας προβλέπεται να γίνει το Μάρτιο του 1999.

ε. Η μονάδα κατά την πλήρη λειτουργία της θα απασχολεί σε μόνιμη βάση 147 άτομα.

στ. Με τη δημιουργία της μονάδας αυτής υλοποιείται το μεγαλύτερο μέρος του σύνθετου επενδυτικού σχεδίου των φορέων, που καλύπτει ένα σοβαρό κενό που υπάρχει σήμερα στην ελληνική τουριστική αγορά, ενός δηλαδή ολοκληρωμένου κέντρου διακοπών, αθλητισμού, φυσικής αναζωογόνησης, με υψηλές προδιαγραφές για την προσέλκυση τουρισμού υψηλού επιπέδου.

2. Στοιχεία τύπου εγκατάστασης

α. Η Σαντορίνη αποτελεί ήδη αναγνωρισμένη και συγκροτημένη τουριστική αγορά, η οποία έχει εξασφαλισμένη την προσφορά εργατικού δυναμικού, τόσο από την ίδια την Σαντορίνη, όσο και από άλλες περιοχές της Ελλάδος. Με την ποιοτική αναβάθμιση στο επίπεδο των ξενοδοχειακών μονάδων και τις παρεχόμενες υπηρεσίες, η οποία παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στην Σαντορίνη, το νησί αυτό καταλήγει ήδη να γίνεται "σχολή" για τη δημιουργία αξιόλογων ξενοδοχειακών στελεχών σε όλα τα επίπεδα.

β. Το οικόπεδο βρίσκεται πάνω στον επαρχιακό δρόμο Άνω Χώρα - Όια.

Η περιοχή αυτή με τη συγκέντρωση ήδη 3 αξιόλογων μονάδων Α' κατηγορίας και πολυτελείας θα αποτελέσει το κατ'έξοχήν τουριστικό σημείο υψηλού επιπέδου της Σαντορίνης.

Τα δίκτυα πόλεως ΔΕΗ, ΟΤΕ, και ύδρευσης διέρχονται σε επαφή με το οικόπεδο και τροφοδοτούν την γύρω περιοχή.

Η διάθεση των αποβλήτων προβλέπεται να γίνει υπεδάφια, ύστερα από πλήρη βιολογικό καθαρισμό.

3. Τεχνικά στοιχεία και κόστος της επένδυσης

Σύμφωνα με την εγκεκριμένη από τον Ε.Ο.Τ. αρχιτεκτονική μελέτη, το ξενοδοχειακό συγκρότημα προβλέπεται να κατασκευασθεί με κλιμακωτή μορφή, προσαρμοζόμενο απόλυτα στο ανάγλυφο του εδάφους και στο φυσικό περιβάλλον.

Το κτίριο διατάσσεται σε 8 στάθμες κλιμακωτά, κατά τρόπο ώστε σε καμία τομή να μην εμφανίζονται περισσότεροι από τρεις όροφοι.

Αναλυτικά, οι διάφορες στάθμες περιλαμβάνουν τους εξής χώρους :

Στάθμη 1	:	1000 m ² Περιλαμβάνει τους χώρους εισόδου και υποδοχής, καθώς και τα γραφεία του συγκροτήματος. Επίσης, το αντλιοστάσιο της κολυμβητικής δεξαμενής.
Στάθμη 2	:	1500 m ² Περιλαμβάνει 12 καταστήματα, κουρείο, κομμωτήριο, χώρους υγιεινής και αποδυτήρια. Εξωτερικά, περιλαμβάνει κολυμβητική δεξαμενή <u>Ολυμπιακών διαστάσεων</u> , παιδική πισίνα, μπαρ πισίνας κ.λ.π. Επίσης, καλύπτει το κενό των χώρων υποδοχής της στάθμης 1, οι οποίοι αναπτύσσονται σε ύψος 2 ορόφων.
Στάθμη 3	:	2400 m ² Περιλαμβάνει Σαλόνι, αίθουσα παιχνιδιών, εστιατόριο, BAR, SNACK BAR, Κουζίνα, βεράντες, αποθήκες, πλυντήρια, αποδυτήρια κ.λ.π.

Στάθμη 4 : 1600 m²
 Περιλαμβάνει 25 δωμάτια πελατών, καθώς και χώρους υπηρεσίας.

Στάθμη 5 : 1500 m² .
 Περιλαμβάνει 22 δωμάτια πελατών, καθώς και χώρους υπηρεσίας.

Στάθμη 6 : 1300 m²
 Περιλαμβάνει 34 δωμάτια πελατών.

Στάθμη 7 : 1500 m²
 Περιλαμβάνει 34 δωμάτια ως η στάθμη 6 επί πλέον δε εσωτερικό σαλόνι T.V. ROOM.

Στάθμη 8 : 1000 m²
 Περιλαμβάνει 14 δωμάτια πελατών, καθώς και πατάρι του εσωτερικού σαλονιού της στάθμης 9, όπου διαμορφώνεται η αίθουσα "ΠΑΝΟΡΑΜΑ", με μπαρ, ROOF GARDEN, κ.λ.π.

Συνολικά, το συγκρότημα περιλαμβάνει χώρους με επιφάνεια 11.800 m², εκ των οποίων 8.650 m² περίπου είναι κύριοι χώροι και οι υπόλοιποι 2.663 m² βοηθητικοί. Ο συνολικός όγκος υπολογίζεται σε 37.000 m² περίπου.

Επίσης, σύμφωνα και με όσα περιγράφονται πιο πάνω, η μονάδα περιλαμβάνει συνολικά 160 δωμάτια πελατών, με διαστάσεις δικλίνου δωματίου πολυτελείας (άνω των 17 m²). Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ε.Ο.Τ. το 15% των δωματίων αυτών (24), θεωρούνται μονόκλινα και τα υπόλοιπα 136 δίκλινα. Έτσι, η συμβατική κατά Ε.Ο.Τ. δυναμικότητα υπολογίζεται σε 296 κλίνες.

ΜΕΡΟΣ Β'

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Στους πίνακες και τα λοιπά στατιστικά στοιχεία που επισυνάπτονται στην παρούσα, φαίνεται καθαρά η ανοδική τάση και η ραγδαία αύξηση που παρουσιάζει η Σαντορίνη κατά τα τελευταία χρόνια, τόσο από πλευράς υπάρχουσας δυναμικότητας σε κλίνες, όσο και αφίξεων κυρίως ξένων τουριστών, διανυκτερεύσεων και επιτυγχανομένων πληροτήτων.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι, ενώ το έτος 1990 τα ξενοδοχεία της Σαντορίνης πραγματοποίησαν 1.390.048 διανυκτερεύσεις, (πληρότητα 97,3%). Ειδικότερα, για τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών οι αντίστοιχες πληρότητες αυξήθηκαν από 90,2% το 1990 σε 115,9% (!) το 1991, πράγμα που είναι επίσης χαρακτηριστικό των διαμορφωμένων τάσεων των ξένων τουριστών για παροχή υπηρεσιών υψηλότερου επιπέδου.

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΝΗΣΟΥ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Η Σαντορίνη εμφανίζει στις Κυκλάδες την μεγαλύτερη τουριστική κίνηση μετά τη Μύκονο.

Χάρη στο ήπιο κλίμα, τις φυσικές ομορφίες, το ηφαίστειο και τους αρχαιολογικούς ενδιαφέροντες χώρους της, αποτελεί βασικό πόλο έλξεως για τους παραθεριστές, έλληνες και αλλοδαπούς.

Το σχετικό καλό οδικό δίκτυο, η θαλάσσια επικοινωνία με την Ηπειρωτική Ελλάδα και τα άλλα νησιά των Κυκλάδων και κυρίως, η απευθείας αεροπορική σύνδεση του νησιού με τις χώρες της Ευρώπης, συμβάλλουν αποφασιστικά στην εξέλιξη των τουριστικών μεγεθών.

Ι. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Α. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ

ΧΡΟΝΙΑ		1989	1990	1991	1992	1993	89-91	89-93
* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ								
- LUX	Τάξεως	2.841	2.841	2.841	2.841	2.841	0	0
- Α	"-	26.488	28.526	31.607	32.056	32.922	19,32	24,29
- Β	"-	9.335	9.810	10.828	11.696	12.948	15,99	38,7
- Γ	"-	14.575	15.124	16.325	16.628	17.961	12,0	23,23
- Δ	"-	1.707	1.787	1.866	2.007	2.042	9,31	19,62
- Ε	"-	2.053	2.173	3.090	3.476	3.897	50,51	89,81
* BUNGALOWS								
- Γ	Τάξεως	110	123	132	140	156	16,6	41,8
* ΕΠΙΠΛ. ΔΙΑΜΕΡ.								
- Α	Τάξεως	1.527	1.976	2.050	2.503	2.969	34,25	94,43
- Β	"-	537	780	851	912	1.014	58,47	88,82
- Γ	"-	1.258	2.542	2.609	3.296	4.107	107,39	220,47
- Δ	"-	170	-	-	-	-	-	-
* ΞΕΝΩΝΕΣ								
- Α	Τάξεως	30	30	30	30	30	-	-
- Β	"-	1.601	1.795	1.865	2.276	2.471	16,48	46,61
* ΟΙΚΟΤΡΟΦΕΙΑ								
- Γ	Τάξεως	163	163	185	216	185	13,49	13,49
* ΠΑΝΔΟΧΕΙΑ								
		42	42	43	43	43	-	-
ΣΥΝΟΛΟ		62.337	67.208	73.805	77.466	83.771	17,56	40,13

3. ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ %

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	1992	1993	89-91	89-93
ΜΟΝΑΔΕΣ	646	718	789	868	954	22,31	47,67
ΔΩΜΑΤΙΑ	32.404	34.698	38.150	39.508	42.029	17,73	29,70
ΚΛΙΝΕΣ	62.337	67.208	73.805	77.466	83.771	15,53	34,37

ΠΗΓΗ : Δ/ΝΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΩΣ Ε.Ο.Τ.

Γ. ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ ΞΕΝΟΔ/ΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ (ΣΥΝΟΛΟ)

ΠΗΓΗ : ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ Ε.Ο.Τ.

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ LUX

%

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	89-91
- Αφιξεις Ελλήνων	6.981	8.188	8.133	16,5
- Αφιξεις Αλλοδαπών	60.129	69.295	72.768	21,01
- ΣΥΝΟΛΟ Αφιξεων	67.110	77.483	80.901	20,54
- Διαν/σεις Ελλήνων	28.800	36.094	36.483	26,67
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	520.688	590.247	625.294	20,08
- ΣΥΝΟΛΟ Διαν/σεων	549.488	626.341	661.777	20,43
- Πληρότητα Ελλήνων	3,6	4,4	4,2	16,67
- Πληρότητα Αλλοδαπών	64,9	71,9	72,8	12,17
- ΣΥΝΟΛΟ πληρότητας	68,5	76,3	77,0	12,41

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α΄

%

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	89-91
- Αφιξεις Ελλήνων	29.781	37.252	30.946	3,91
- Αφιξεις Αλλοδαπών	301.038	369.991	424.077	40,87
- ΣΥΝΟΛΟ Αφιξεων	330.819	407.243	455.023	37,54

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89 - 91
Δ/σεις Ελλήνων	147.496	188.383	150.707	2,17
Δ/σεις Αλλοδαπών	3.216.743	3.886.104	4.566.250	41,95
ΣΥΝΟΛΟ Δ/ΣΕΩΝ	3.364.239	4.074.487	4.716.957	40,21
Πληρότητα Ελλήνων	3,3	4,2	3,1	6,06
Πληρότητα Αλλοδαπών	72,2	85,3	93,2	29,08
ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	75,5	89,5	96,3	27,55

*** ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ (ΠΑΛΗΝ CAMPINGS)**

- Αφιξεις Ελλήνων	101.969	132.019	116.315	14,07
- Αφιξεις Αλλοδαπών	665.249	804.743	920.978	38,44
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	767.218	936.762	1.037.293	35,20
- Διαν/σεις Ελλήνων	437.082	577.591	519.242	18,80
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	6.589.820	7.895.424	9.281.142	40,84
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	7.026.902	8.473.115	9.800.384	39,47
- Πληρότητα Ελλήνων	4,4	5,5	4,7	6,82
- Πληρότητα Αλλοδαπών	66,7	75,4	83,4	25,04
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	71,1	80,9	88,1	23,91

II. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΝΗΣΟΥ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ

A. ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ ΝΗΣΟΥ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ %

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	1992	1993	89-91	89-93
* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ							
- Α' Τάξεως	5.649	6.602	9.191	9.191	9.191	62,70	62,70
- Β' -"	2.750	2.795	2.795	3.887	4.406	1,63	60,21
- Γ' -"	5.369	6.146	6.912	6.647	6.803	23,51	21,57
- Δ' -"	136	112	112				
- Ε' -"	231	282	510				
* ΕΠΙΠΛ. - ΔΙΑΜΕΡΙΣΜ.							
- Γ' Τάξεως	557	844	871	1.315	1.949	56,37	249,91
- Δ' -"	170	-	-	-	-	-	-
* ΞΕΝΩΝΕΣ							
- Β' Τάξεως	873	1.043	1.040	1.102	1.205	19,12	38,02
ΣΥΝΟΛΟ	11.150	12.018	14.795	16.269	17.361	32,69	55,70

B. ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΝΗΣΟΥ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ

- ΜΟΝΑΔΕΣ	155	172	192	202	221	23,87	42,60
- ΔΩΜΑΤΙΑ	8.383	9.389	11.131	11.563	12.137	32,78	44,78
- ΚΛΙΝΕΣ	11.150	12.018	14.795	16.269	17.361	32,81	55,70

ΠΗΓΗ : Δ/ΝΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΩΣ Ε.Ο.Τ.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΞΕΝΟΔ/ΚΩΝ
ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΝΗΣΟΥ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α΄

				%
				89-91
Αφιξεις Ελλήνων	2.519	3.469	2.980	18,30
Αφιξεις Αλλοδαπών	33.280	42.150	60.439	81,60
- ΣΥΝΟΛΟ Αφιξεων	35.799	45.619	63.419	77,15
- Διαν/σεις Ελλήνων	12.140	19.483	15.697	29,30
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	391.145	487.112	711.211	81,82
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	403.285	505.595	726.908	80,24
- Πληρότητα Ελλήνων	2,1	3,5	2,4	14,3
- Πληρότητα Αλλοδαπών	69,2	86,7	113,5	64,2
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	71,3	90,2	115,9	62,6

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Β΄

- Αφιξεις Ελλήνων	3.371	3.115	2.544	- 24,5
- Αφιξεις Αλλοδαπών	24.587	22.670	26.337	7,11
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	27.958	25.785	28.881	3,30
- Διαν/σεις Ελλήνων	11.378	10.242	8.735	- 23,22
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	217.346	218.354	254.503	17,10
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	228.724	228.596	263.238	15,09

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
Πληρότητα Ελλήνων	3,4	3,3	2,7	- 20,6
Πληρότητα Αλλοδαπών	65,2	69,4	77,6	19,1
ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	68,6	72,7	80,3	17,1

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Β΄

Αφιξεις Ελλήνων	7.262	8.571	6.248	
Αφιξεις Αλλοδαπών	53.611	63.706	76.932	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	60.873	72.277	83.179	36,64

Διαν/σεις Ελλήνων	27.713	27.894	21.882	
Διαν/σεις Αλλοδαπών	538.320	603.510	759.557	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	565.533	631.404	781.439	38,17

Πληρότητα Ελλήνων	3,6	3,4	2,6	
Πληρότητα Αλλοδαπών	71,0	73,1	90,5	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	74,6	76,5	93,1	24,8

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Δ/Ε

Αφιξεις Ελλήνων	1.035	1.033	621	- 14,89
Αφιξεις Αλλοδαπών	2.011	2.321	2.133	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	3.046	3.354	2.754	- 9,58

Διαν/σεις Ελλήνων	5.001	5.223	2.812	
Διαν/σεις Αλλοδαπών	15.122	18.230	18.206	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	20.123	23.453	21.018	4,44

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) 89-91
Πληρότητα Ελλήνων	8,5	8,9	6,0	
Πληρότητα Αλλοδαπών	25,8	30,2	38,7	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	34,3	39,1	44,7	30,3

* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α/Ε

Αφιξεις Ελλήνων	14.005	15.967	12.502	
Αφιξεις Αλλοδαπών	113.690	130.847	165.894	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	127.695	146.814	178.396	39,7

Διαν/σεις Ελλήνων	55.732	62.842	49.126	
Διαν/σεις Αλλοδαπών	1.161.933	1.327.206	1.743.477	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	1.217.665	1.390.048	1.792.603	47,21

Πληρότητα Ελλήνων	3,2	3,6	2,6	
Πληρότητα Αλλοδαπών	67,7	75,3	94,7	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΟΣ	70,9	78,9	97,3	37,2

* ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΠΛΗΝ CAMPINGS

- Αφιξεις Ελλήνων	15.048	17.420	13.290	- 11,68
- Αφιξεις Αλλοδαπών	133.731	159.499	195.862	46,46
- ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ	148.779	176.919	209.152	40,58

- Διαν/σεις Ελλήνων	63.974	73.584	55.240	- 13,65
- Διαν/σεις Αλλοδαπών	1.367.677	1.644.559	2.075.813	51,78
- ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝ/ΣΕΩΝ	1.431.651	1.718.143	2.131.053	48,85

- Πληρότητα Ελλήνων	3,1	3,4	2,4	- 22,6
- Πληρότητα Αλλοδαπών	66,4	75,1	91,8	38,3
- ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	69,5	78,5	94,2	35,5

Από τα στοιχεία των ανωτέρω πινάκων προκύπτουν τα ακόλουθα βασικά συμπεράσματα :

1) Η αύξηση των ξενοδοχειακών μονάδων (σε απόλυτο αριθμό) ανήλθε μεταξύ των ετών 1989 - 1993 σε ποσοστό 42,6% (155 μονάδες το 1989 έναντι 221 το 1993), ενώ μεταξύ των ετών 1989 - 1991 ανήλθε σε ποσοστό 23,87%.

Η αύξηση των κλινών,εξάλλου, ανήλθε μεταξύ των ετών 1989 - 1993 σε ποσοστό 55,7%, ενώ μεταξύ των ετών 1989 - 1991 σε ποσοστό 32,8%.

2) Το ξενοδοχειακό δυναμικό (κλίνες) της νήσου Σαντορίνη, η οποία μετά η Μύκονο είναι το μεγαλύτερο και το πιο αξιοποιημένο νησί των Κυκλάδων, αλύπτει ποσοστό 29,06% της συνολικής δυναμικότητας του Νομού, όπως δοκύπτει από τα στοιχεία του πίνακα που ακολουθεί για το έτος 1993.

	Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	%
* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ			
- Α' Ταξίας	2.341	-	-
- Β' Ταξίας	32.922	9.191	27,92
- Γ' Ταξίας	12.943	4.406	34,02
- ΔΥΕ' Ταξίας	17.961	6.803	37,87
- ΔΥΕ' Ταξίας	5.939	741	12,48
* BUNGALOWS			
- Γ' Ταξίας	166	-	-
* ΕΠΙΠΛ. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ			
- Α' Ταξίας	2.969	-	-
- Β' Ταξίας	1.014	-	-
- Γ' Δ' Ταξίας	4.107	1.943	47,45
* ΞΕΝΩΝΕΣ			
Α' Β' Ταξίας	2.501	1.205	48,18
* ΟΙΚΟΤΡΟΦΕΙΑ			
- Γ' Ταξίας	185	-	-
* ΠΛΑΝΔΟΧΕΙΑ			
	43	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	83.566	24.295	29,06

3) Η μέση ετήσια αύξηση των μονάδων και των κλινών του νησιού στην περίοδο 1989 - 1991 είχε ως εξής (με βάση το 1988, ήτοι τις 135 μονάδες και τις 9.500 κλίνες του έτους αυτού) :

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	
Αύξηση μονάδων	14,8	10,9	11,6	(σε ποσοστά
Αύξηση κλινών	17,4	7,8	23,1	%)

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δεδομένα, η μέση ετήσια αύξηση των κλινών κατά της περιόδου 1989 - 1991 υπολογίζεται σε 16,3%.

Όσον αφορά την εξέλιξη της πληρότητας του συνόλου των καταλυμάτων πλην campings στην εξεταζόμενη περίοδο (1989 - 1991), σημειώνεται ότι η σχετική αύξηση ανήλθε σε 35,5% συνολικώς, ενώ η μέση ετήσια αύξηση της πληρότητας στην εν λόγω περίοδο υπολογίζεται σε 16,45%.

Το βασικό συμπέρασμα λοιπόν από την ανάλυση των ως άνω απολογιστικών δεδομένων είναι ότι η ζήτηση (διανυκτερεύσεις) υπερκάλυψαν την προσφορά (κλίνες) των νέων κλινών με έμφαση στις μονάδες ανωτέρων τάξεων (Α' και Β' κατηγοριών).

Με βάση λοιπόν τα ως άνω ευνοϊκά δεδομένα της τουριστικής κίνησης της ν. Σαντορίνης και στα πλαίσια της καταβαλλόμενης προσπάθειας από πλευράς ηγεσίας ΥΠΕΘΟ - ΕΟΤ για την καθιέρωση της Ελλάδας σαν τόπου προορισμού στη διεθνή τουριστική αγορά και στην προσέλκυση τουριστών, που να διασφαλίζουν:

- ⇒ συναλλαγματικά οφέλη για τη χώρα.
- ⇒ ενίσχυση της εγχώριας παραγωγής και απασχόληση σε συνδυασμό με τη διαβάθμιση και τη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς της χώρας, εκτιμάται ότι, για τα προσεχή 5 χρόνια (με βάση το 1991) θα ήταν λογική μια αύξηση των κλινών σε ποσοστό 10% κατά έτος.

Τέλος, αναφέρεται ότι στην ως άνω αύξηση του αριθμού των κλινών συνηγορεί και το γεγονός ότι το 1991 η πληρότητα του συνόλου των μονάδων (94,2%) κάλυψε τη συνολική δυναμικότητα του νησιού.

4) Το Ξενοδοχειακό δυναμικό (κλίνες) του νησιού αυξήθηκε μεταξύ των ετών 1989 - 1991 κατά 3.645, ενώ μεταξύ των ετών 1989 - 1993 κατά 6.211 κλίνες. Από την εν λόγω αύξηση οι κλίνες ανωτέρων κατηγοριών (Α' και Β') καλύπτουν στην περίοδο '89 - '91 ποσοστό 98,4%, ενώ στην περίοδο '89 - '93 ποσοστό 83,69%. γεγονός που συμβάλλει στην προσέλευση πελατών καλού εισοδηματικού επιπέδου και την προβολή του νησιού σαν διεθνές παραθεριστικό κέντρο.

5) Η εξέλιξη της πληρότητας των Ξενοδοχειακών καταλυμάτων ακολούθησε εντυπωσιακούς ρυθμούς αύξησεως, ιδιαίτερα στις μονάδες Α' κατηγορίας όταν υπερέβη και το 100%.

Εξάλλου, η μέση πληρότητα όλων των Ξενοδοχειακών καταλυμάτων (94,2%) κάλυψε σχεδόν τη συνολική δυναμικότητα του νησιού, με αποτέλεσμα, εάν δεν υπάρξει άμεση προσφορά νέων κλινών, να απωλεσθούν σημαντικού εύρους διανυκτερεύσεις και φυσικά αντίστοιχο συνάλλαγμα.

6) Οι κατά κεφαλή (PER CAPITA) διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών στις διάφορες κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων μέχρι το έτος 1985 διαμορφώθηκαν ως εξής :

ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΚΩΣ ΣΑΝΤΟΡΙΝΗΣ (Ημέρες)

	'89	'90	'91
A) ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ			
- Α' τάξεως	11,75	11,58	11,77
- Β' "-	8,84	9,63	9,66
- Γ' "-	10,04	9,47	9,87
- Δ' / Ε'	7,52	7,86	8,54
- Α' / Ε' (μέσος όρος)	10,23	10,14	10,51
B) ΞΕΝΩΝΕΣ	9,27	9,44	9,75
Γ) ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ	11,05	12,17	12,08
Δ) ΕΠΙΠΛ. ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	10,53	10,98	5,97
Ε) BUNGALOWS Α'	11,75	16,85	20,11
ΣΤ) ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	10,24	10,33	10,62

Οι ανωτέρω τιμές είναι πολύ ικανοποιητικές, αν συγκριθούν με τον μέσο όρο του συνόλου της χώρας, που διαμορφώθηκε στα χρόνια 1989 - 90 - 91 σε 4, 9, 5, 5, 2 ημέρες αντιστοίχως και με τον μέσο όρο της Κρήτης και της Κέρκυρας που κυμαίνεται από 7 - 8 ημέρες, αλλά και με τους μέσους όρους της Ρόδου, που δεν ξεπέρασαν τις 9, 7 ημέρες.

7) Οι αφίξεις των παραθεριστών σημείωσαν αύξηση στην εξεταζόμενη περίοδο, όπως προκύπτει από τον ακόλουθο πίνακα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΦΙΞΕΩΝ

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) '89-'91
	141.651	168.460	198.792	40,3

Η ως άνω θεματική αύξηση των αφίξεων στο σύντομο διάστημα των 2ετών ποδηλοί τον δυναμισμό της τουριστικής αγοράς της Σαντορίνης και τις υοίωνες προοπτικές για τις υφιστάμενες και τις υπό ίδρυση νέες ξενοδοχειακές .πιχειρήσεις.

Αλλά και οι διανυκτερεύσεις ακολούθησαν τον ίδιο εντυπωσιακό ρυθμό αυξήσεως, όπως προκύπτει από τον ακόλουθο πίνακα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ

ΧΡΟΝΙΑ	1989	1990	1991	(%) '89 - '91
	1.363.223	1.636.325	2.029.228	48,85

Από τον συσχετισμό των ανωτέρω μεγεθών και λαμβάνοντας υπόψη ότι, στην ίδια ως άνω περίοδο η προσθήκη νέων κλινών ανήλθε μόνο σε 3.645 ή ποσοστό 32,8%, γίνεται εύκολα αντιληπτό, γιατί η μέση ετήσια πληρότητα στην εν λόγω περίοδο αυξήθηκε κατά 35,5%.

Το συμπέρασμα λοιπόν που συνάγεται, είναι ότι την αύξηση της ζήτησης δεν ακολούθησε αναλογική αύξηση των κλινών, με αποτέλεσμα να αυξηθεί, μέχρις ορίου εξάντλησης η πληρότητα του συνόλου των καταλυμάτων.

Κατά συνέπεια, λοιπόν, μπορεί να λεχθεί ανεπιφύλακτα, ότι η προσθήκη νέων κλινών στο νησί σε ξενοδοχειακές μονάδες ανωτέρων κατηγοριών είναι σκόπιμη και επιβεβλημένη, αφού μεταξύ άλλων θα αποτρέψει και τα κρούσματα OVER BOOKING.

β) Οι αφίξεις τουριστών με οργανωμένες πτήσεις CHARTERS κατά χώρες, ναχωρήσεις και προορισμό την Σαντορίνη εξελίχθηκαν στην περίοδο 1989 - 1991 ως εξής:

	1989		1990		1991	
	Πτήσεις	Επιβάτες	Πτήσεις	Επιβάτες	Πτήσεις	Επιβάτες
ΣΥΝΟΛΟ	1.208	136.568	1.201	158.067	1.648	232.340
ΥΣΤΡΙΑ	31	2.679	23	2.593	46	3.872
ΕΛΓΙΟ - ΛΟΥΞ.	19	672	21	873	41	4.930
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	94	6.752	161	17.614	293	35.743
ΔΒΕΤΙΑ	156	13.041	119	10.528	194	17.778
ΓΓΛΙΑ	379	37.343	361	39.000	382	54.775
ΑΛΛΑΝΔΙΑ	83	5.743	112	12.507	249	29.477
ΚΑΝΔΙΝΑΒΙΑ	440	69.775	404	74.952	428	84.596
ΟΙΠΕΣ	6	563			15	1.169

ΗΓΗ : Ε.Σ.Υ.Ε.

Με βάση τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα και λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της τουριστικής κίνησης της περιοχής, σημειώνονται τα ακόλουθα :

Οι αφίξεις τουριστών με πτήσεις CHARTERS αυξήθηκαν στην εξεταζόμενη περίοδο κατά το πολύ σημαντικό ποσοστό από 70%.

Παρατηρείται όμως το φαινόμενο οι αφίξεις CHARTERS του έτους 1991 να υπερβαίνουν κατά 23.188 τις αφίξεις που έχει απογράψει η Ε.Σ.Υ.Ε., γεγονός που δημιουργεί εύλογες απορίες.

Οι πλέον βάσιμες επεξηγήσεις είναι οι ακόλουθες :

ή σημειώθηκαν κρούσματα OVER BOOKING και οι τουρίστες διοχετεύθηκαν σε άλλες τουριστικές περιοχές

- ή οι TOUR - OPERATORS συνεβλήθησαν με ιδιοκτήτες καταλυμάτων που δεν έχουν δηλωθεί στον Ε.Ο.Τ. και λειτουργούν με άδεια της Χωροφυλακής (παραξενοδοχεία) με καθεστώς αστικών μισθώσεων.

Έτσι λοιπόν και μόνο από το ως άνω γεγονός διαπιστώνεται η ανάγκη μέσου προώθησής νέων επενδύσεων στην Ν. Σαντορίνη, προκειμένου να μη αρρέουν βέβαιες διανυκτερεύσεις, να μη δυσφημείται ο τουρισμός της χώρας και τέλος, να μην μπορεί να διασφαλισθεί η δραχμοποίηση σημαντικού μέρους συναλλάγματος.



ΜΕΡΟΣ Γ'

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ

ΠΤΟ : **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ**
296 ΚΛΙΝΩΝ
ΕΣΗ : **ΑΝΩ ΧΩΡΑ - ΣΑΝΤΟΡΙΝΗΣ**
ΔΙΟΚΤΗΤΗΣ : **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΜΠΑΛΤΑΣ Α.Ε**

ΚΤΙΡΙΑΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
κσκαφές Γενικές ημιβραχ.	21.050 M3	1.010	21.260.500	
κσκαφές Γενικές γαιώδεις	16.280 M3	530	8.628.400	
κσκαφές Γενικές βραχώδεις	16.280 M3	1520	24745.600	
επιχώσεις με προεκκαφής	10.850 M3	1390	15.081.500	
Μεταφορά - αποθεση	43.550 M3	250	10.887.500	80603.500
κυροδεμα οπλισμενο	9.355 M3	33.800	316.199.000	
κυροδεμα ελαφρα οπλισμενο	2.005.6 M3	15.000	30.084.000	
κυροδεμα καθαρισου	500 M3	9.300	4.650.000	
Ευλότυποι ειδικοί	700 M3	1.100	770.000	
Αντιστηρίξεις μπετον	1.230 M3	32.000	39.360.000	
Αντιστηρίξεις λοιπα εργα	1 Κ.Α.	8.500.000	8.500.000	399.563.000
Πλινθοδομη δρομικη	7.027 M2	1.800	12.618.600	
Πλινθοδομη διπλη δρομ.	12.379 M2	3.300	40.850.700	
Προσαυξηση ειδικ. πλινθοδ.	1.900 M2	1.200	2.280.000	
Ξυμπαγη στηθαία	1.800 MM	3.200	5.760.000	61.509.300
Επιχρίσματα εσωτερ.	50.600 M2	1.200	60.720.000	
Επιχρίσματα εξωτερ.	12.000 M2	1.550	18.600.000	
Επενδ. κεραμ. πλακιδίων	5.990 M2	4.500	26.955.000	
Λιθόεπενδύσεις	300 M2	13.500	4.050.000	
Ευλεπενδύσεις	400 M2	11.200	4.480.000	114.805.000

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Εισιαιατα Δαπέδων	5.500 M2	1.040	5.720.000	
Καρυμάρια Δαπέδα πλήρη	4.000 M2	8.400	33.600.000	
Δάπεδα κεραμ.πλακιδίων	320 M2	6.000	1.920.000	
Πιστρ. με μοκέτα πολ.	8.300 M2	5.600	46.480.000	
Δάπεδα λουτρων πλακιδ.	1.520 M2	5.200	7.904.000	
Δάπεδα βεραντών πλακιδ.	1.460 M2	5.120	7.475.200	
Πωσαϊκά	1.600 M2	2.080	3.328.000	106.427.200
Ζουφώματα αλουμινίου	1.518 M2	21.400	32.485.200	
Ζουπαστές αλουμινιου	1.035 M2	3.060	3.167.100	
Ζουφώματα σιδηρα	120 M2	13.100	1.572.000	
Ξιγκλιδωματα	144 MM	4.300	619.200	
Λοιπές σιδηροκατασκευες	1800 ΧΛΓ.	400	720.000	
Ψαλοπινακες	922 M2	3.200	2.950.400	
Καθρέπτες	470 M2	4.160	1.955.200	43.469.100
Παραθυρα-εξωστοθ.ξυλ.	90 M2	15.600	1.404.000	
Πορτες πρεσσαριστες	588 M2	14.900	8.761.200	
Πορτες καρφ.η ταμπλαδωτες	620 M2	18.600	11.532.000	
Ήτουλαπες	1.150 M2	16.900	19.435.000	
Σαβατεπα ξυλ.	4.324 MM	840	3.632.160	44.764.360
Υδροχρώματα	4.110 M2	300	1.233.000	
Πλαστικά τοιχου	30.960 M2	730	22.600.800	
Κόλλες οροφών	12.130 M2	580	7.035.400	
Ρελιεφ	11.395,6 M2	900	10.256.040	
Ριπολίνες	7.220 M2	1.200	8.664.000	
Λούστρα - βερνικια	2.070 M2	1.400	2.898.000	
Χρώμ. σιδηρών επιφ.	280 M2	1.130	316.400	53.003.640
Μόνωση - Στεγανιση δωματων	7.030 M2	3.540	24.886.200	
Υγρουμόνωση υπογειών	12.410 M2	450	5.134.500	
Θερμομόνωση τοίχων	11.300 M2	670	7.571.000	
Πλακοστρωση δωματων	6.230M2	3.060	19.063.800	56.655.500

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
ευδοροφές λουτρών	3.250 M2	2.800	9.100.000	
ευδοροφές κοινοχρ. χώρων	500 M2	5.070	2.535.000	
παραοικά	980 MM	2.600	2.548.000	
κείθρα - Χειρολαβές	250 τεμ.	7.000	1.750.000	
αλοπατία πλήρη	580 MM	9.500	5.510.000	
ατασκευή υδρορροών	1.030 MM	1.200	1.236.000	
αβατεπά Σκαλούερία	4.070 MM	1.250	5.087.500	27.766.500
δη Υγιεινής - Κρουνοποιία	210 ΣΕΤ	78.000	16.380.000	
δραυλικά δωματιών	210 τεμ.	69.000	14.490.000	
λεκτρολογικά δωματιών	210 τεμ.	61.000	12.810.000	43.680.000
Συνολική δαπάνη κτιρ. έργων :				1.032.247.100/
ξόδα εκδοσης Οικοδ. Άδειας	1 τεμ.	15.000.000	15.000.000	
μοιβες Μηχανικών	1 τεμ.	45.000.000	45.000.000	60.000.000
Συνολική δαπάνη κτιριακών ξενοδ/χείου :				1.092.247.100

Εργα Υποδομής

Σύνδεση με δίκτυο ΔΕΗ	1	1.100.000	1.100.000	
Υποσταθμός 2 X 630 KVA	1	5.500.000	5.500.000	6.600.000
Σύνδεση με δίκτυο ΟΤΕ	1	750.000	750.000	750.000
Έργα Υδροδότησης				
Δεξαμενή νερού 180 μ3	1	2.500.000	2.500.000	
Αντλιοστασιο. Πιεστ. συγκρότημα 45 m ³ /H, 70 mws, 6.000 λιτ.	1	3.700.000	3.700.000	
Δίκτυα, Εγκατάσταση	1	900.000	900.000	7.100.000
Έργα διαμορφωσης γηπέδου				
Αποφίλωση	40.000 M2	120	4.800.000	
Ισοπέδωση, διαμόρφωση	40.000 M2	300	12.000.000	
Χωματοουργικά εσωτ. δρόμων	2.500 M3	700	1.750.000	
Ασφαλτοστρωση εσωτ. δρόμων	3.000 M2	2.800	7.800.000	26.350.000

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Εργα προστασίας απο ουβρια	1	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Τ. Έργα προσπέλασης Κατασκευή δρόμου προσπέλ.	300 MM	30.000	9.000.000	9.000.000
ΣΥΝΟΛΟ :				53.800.000

II. Ειδ. Μηχανολ. Εξοπλισμός και Εγκαταστάσεις

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ-ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ-ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Ηλεκτρολογική Εγκατάσταση				
ενκα Δίκτυα Φωτισμού	δωματίων	1	2.000.000	2.000.000
αίθρια Φωτισμού	κοινοχρήστων	1	650.000	650.000
αίθρια Κινησεως		1	700.000	700.000
Πίνακες οροφων		20	80.000	1.600.000
Πίνακες		8	230.000	1.840.000
αεθροστασιου - ανακ μπαρ κουζίνας - μπαρ - reception ασφαλείας				
Π.Χ.Τ.		1	450.000	450.000
Πρίζες, διακοπτες κ.λ.π.				
δωματίων		160	9.000	1.440.000
κοινοχρήστων		1	500.000	500.000
Φωτιστικά σώματα				
δωματίων και βεραντών		160	12.000	1.920.000
κοινοχρήστων		1	2.000.000	2.000.000
Κεντρική παροχή υποσταθιου		1	1.000	1.000
Εξωτερ. φωτισμος		1	1.600.000	1.600.000
Ηλεκτροπαραγωγο ζευγος	100 KVA	1	4.200.000	4.200.000
ΣΥΝΟΛΟ :				18.901.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Ασθενή Ρευματα				
ηλεκτρονική εγκατάσταση				
ηλεκτρ. κέντρο 20/250 PHILIPS	ψηφιακό	1	10.000.000	10.000.000
ηλεκτρ. συσκευές		250	15.000	3.750.000
Δίκτυα κοινοχρήστων		1	450.000	450.000
εγκατάσταση μουσικής				
Κέντρο μεταδόσης		1	2.000.000	2.000.000
Μεγαφώννα		230	6.000	1.380.000
Δίκτυα κοινοχρ. κονσόλες		1	650.000	650.000
εγκατάσταση σηματοδότης				
Μπουτόν δωατιών		160	1500	240.000
Πίνακας		1	210.000	210.000
ΣΥΝΟΛΟ :				18.680.000
Εγκατάσταση Πυρασφάλειας - - Πυρανίχνευσης - Πυροσβεστής				
Δίκτυα πυρόσβεσης		1	1.200.000	1.200.000
υποσβεστικές φωλές		30	28.000	840.000
υποσβεστικοί σταθμοί		15	35.000	525.000
Δίκτυα ΣΠΡΙΝΓΚΛΕΡ		1	1.500.000	1.500.000
εφαλές ΣΠΡΙΝΓΚΛΕΡ		150	1.800	270.000
υποσβεστικό συγκροτημα συστημα αποτελούμενο από : υποσβεστικό δοχείο 500 λιτ. ηλεκτροκίνητη αντλία -.- -.- αντλία διατηρ. πίεσης	950 m ³ /h 70 mm/s -.- 10 m ³ /h 70 mm/s	1	1.700.000	1.700.000
εγκατάσταση - συνδεση ανω		1	300.000	300.000
πίνακας κατασβεσης χώρων ψηλού κινδύνου	HALON 1211	1	130.000	130.000
αεσες 20 χιλγ.	-.-	5	73.000	365.000
αεσες 10 χιλγ.	-.-	10	50.000	500.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
ροητοί πυροσβεστήρες	Ρα 6	80	7.000	560.000
ροητοί πυροσβεστήρες	Η6	6	19.000	114.000
πυροσβεστήρες		35	3.600	126.000
αυτοσφραγιστήρες		20	6.200	124.000
απόσπασμα ασφαλείας	αυτονομα	55	3.000	165.000
αποσπασμα ασφαλείας		36	2.300	82.800
αποσπασμα ασφαλείας		12	6.000	72.000
αποσπασμα ασφαλείας		70	9.000	630.000
αποσπασμα ασφαλείας		22	7.300	160.600
αποσπασμα ασφαλείας - Τροφοδοτικά		1	300.000	300.000
αποσπασμα ασφαλείας		22	1.400	30.800
αποσπασμα ασφαλείας	20 ζωνών	1	280.000	280.000
αποσπασμα ασφαλείας		2	220.000	440.000
αποσπασμα ασφαλείας		1	800.000	800.000
ΣΥΝΟΛΟ :				11.215.200
δ. Εγκατάσταση Ηλιακών Θερμοσίφωνων				
Μποϊλερ 3.000 λιτ.	διπλών τοιχωμάτων	2	540.000	1.080.000
Ευαλλέκτες 112,5 μ ²		135	45.000	6.075.000
Εωλήνες, μονώσεις		1	900.000	900.000
Ευνοδέσεις, αυτοματισμοί		1	800.000	800.000
ΣΥΝΟΛΟ :				8.855.000
ε. Εγκατάσταση Κλιματισμού - Θέρμανσης - Αερισμού				
Λέβητες	350.000 Kcal/H	2	400.000	800.000
Μποϊλερ	3.000 λιτρ.	2	540.000	1.080.000
Καυστήρες		2	260.000	520.000
Δεξαμενή πετρελαίου		1	440.000	440.000
Καπνοδόχος		1	320.000	320.000
Αντλίες, κυκλοφορητές		1	920.000	920.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
αυτοματισμοί, βαλβίδες		1	1.000.000	1.000.000
εγκατάσταση λεβητοστασίου - υδροστασίου		1	2.200.000	2.200.000
δίκτυα λεβητοστασίου		1	1.980.000	1.980.000
δίκτυα σωληνώσεων		1	8.300.000	8.300.000
μονώσεις δικτύων		1	1.900.000	1.900.000
ΔΑΝ ΚΟΙΛ δωματίων	300 CFM	160	56.000	896.000
ΔΑΝ ΚΟΙΛ κοινοchr.	600 CFM	30	95.000	2.850.000
δίκτυα αεραγωγών		1	4.350.000	4.350.000
μονώσεις αεραγωγών		1	1.800.000	1.800.000
Ετόμια		250	5.600	1.400.000
Ανεμιστήρες W.C.		160	13.000	2.080.000
Δίκτυα εξαερισμού λουτρών		1	810.000	810.000
Εξαερισμός κουζίνας		1	675.000	675.000
Εξαερισμός λοιπών χώρων		1	406.000	406.000
Ανεμιστήρες ως ανω		2	290.000	580.000
Κεντρικές κλιματ. μοναδες		4	1.020.000	4.080.000
Ψυκτικό συγκρότημα	130 RT	2	8.600.000	17.200.000
Πύργος Ψύξεως		2	1.250.000	2.500.000
Ηλεκτρικός πίνακας		1	380.000	380.000
ΣΥΝΟΛΟ :				59.471.000
στ. Λοιπές Εγκαταστάσεις				
Εγκατάσταση Snack Bar				
- Δίκτυα, παρεχές		1	2.500.000	2.500.000
- Ειδικός Μηχ. Εξοπλισμός		1	7.200.000	7.200.000
ΣΥΝΟΛΟ :				9.700.000
Εγκατ. Κολυμβ. Δεξαμενής				
- Φίλτρα, αντλίες		2	1.030.000	2.060.000
- Δίκτυα σωληνώσεων		1	1.600.000	1.600.000
- Σύστημα χλωρίωσης		1	395.000	395.000
- Ηλεκτρ. δίκτυα και πίνακας		1	950.000	950.000
- Υποβρύχια προβολείς		30	22.000	660.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Ειδικά τεμάχια προσαγωγής		30	11.500	345.000
Ειδικά τεμάχια υπερχειλ.		30	19.000	570.000
Εκαλες, βατρες		2	325.000	650.000
Ξεοπλ. Καθαρισμού		1	410.000	410.000
Δαπάνη Εγκατάστασης		1	1.300.000	1.300.000
ΣΥΝΟΛΟ :				8.940.000
Εγκαταστ. Βιολογ. Καθαρισμού				
Αντλίες		3	270.000	810.000
Κουμπρέσσο		3	580.000	1.740.000
Ειδικά τεμάχια		1	445.000	445.000
Σιδηροκατασκευές		1	520.000	520.000
Γράνακας, παροχές		1	480.000	480.000
Συστ. χλωρίωσης		1	315.000	315.000
Ξεοδα εγκατάστασης		1	800.000	800.000
Αντικατασκευαστική προστασία		1	1.500.000	1.500.000
ΣΥΝΟΛΟ :				5.110.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ :				25.250.000
ΣΥΝΟΛ. ΔΑΠΑΝΗ ΕΙΔ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ				143.262.200
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ				

IV. Έργα Περιβάλλοντος Χώρου

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Τοίχοι αντιστηρίξεως	ύψος 2,0 μ.	180 MM	8.000	1.440.000
Τοίχοι αναβαθιών	ύψος 1,0 μ.	210 MM	5.000	1.050.000
Πλακοστρώσεις	χώρος πίσινας	1.500 M ²	3.800	5.700.000
Κατασκευή πεέργκολας	ξύλο- κατασκευή	120 M ²	8.600	1.032.000
Κατασκευή παρκινγκ	υπαίθριο	800 M ²	4.200	3.360.000
Πλακοστό. δρομίσκων		1.300 M ²	4.800	6.240.000
Κηπευτικό χώμα		18.000 M ²	350	6.300.000

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗ- ΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
ασπαρτες πλακες		1.000 M ²	2.900	2.900.000
στευσεις		1	1.300.000	1.300.000
κντρινβάνια, αγάλιατα		1 Κ.Α.	1.700.000	1.700.000
καλοπατι πληρες		120 MM	7.800	936.000

ΣΥΝΟΛΟ : 31.958.000

ολυβητικη δεξαμενη				
Εκσκαφη		2.400 M ³	960	2.304.000
Επιχωση		1.000 M ³	850	850.000
Μπετον καθαρισου		100 M ³	9.400	940.000
Οπλ. μπετον Β 225		400 M ³	31.000	12.400.000
Στεγαν. Τσιμεντοκονια		1.000 M ²	1.900	1.900.000
Επένδυση με πλακίδια		1.000 M ²	4.600	4.600.000
Προκατ. πλακες καναλιου		240 MM	7.500	1.800.000
Τοποθ. ειδικών τεμαχίων		1	630.000	630.000

ΣΥΝΟΛΟ : 25.424.000

Βιολογικος καθαρισμος				
- Εκσκαφη		500 M ³	960	480.000
- Επιχωση		200 M ³	850	170.000
- Οπλ. μπετον Β225		120 M ³	31.000	3.720.000
- Στεγαν. Τσιμεντοκονια		480 M ²	1.900	912.000
- Σιδηροκατασκευες κ.λ.π.		1	440.000	440.000
- Κατασκευη οικισκου		1	420.000	420.000

ΣΥΝΟΛΟ : 6.142.000

Συνολικη δαπανη εργαων

: 63.524.000

περιβαλλ. χωρου

4. Επίπλωση - Εξοπλισμός - Διακόσμηση

	ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
α)	Δωμάτια			
	Κρεββατια	296	30.000	8.880.000
	Κουσδύνα	296	10.500	3.1080.000
	Τουαλέττες	160	17.000	2.720.000
	Καθρέπτες με πλαίσιο	160	9.500	1.520.000
	Τραπεζάκια	160	10.000	1.600.000
	Σκαμπώ	160	6.500	1.040.000
	Πολυθρόνες	296	15.000	4.440.000
	Σκαμπώ υπανιου	160	4.000	640.000
	Στρώματα	296	6.500	1.924.000
	Πορτ μπαγκαζ	160	8.000	1.280.000
				ΣΥΝΟΛΟ : 27.152.000
β)	Εξώστες			
	Καρέκλες	296	7.500	2.220.000
	Τραπεζάκια	160	6.300	1.008.000
				ΣΥΝΟΛΟ : 3.228.000
γ)	Ιματισμος			
	Σεντονια	1.600	2.000	3.200.000
	Μαξιλαροθηκες	1.050	500	525.000
	Μαξιλάρια ύπνου	400	1.300	520.000
	Κουβέρτες μαλλινες	900	7.000	6.300.000
	Κουβέρτες βαμβακερές	900	5.000	4.500.000
	Τραπεζομαντηλα	200	2.600	520.000
	Ναπερόν	200	1.200	240.000
	Πετσέτες φαγητού	1.600	550	880.000
	Πετσέτες μπάνιου	900	1.400	1.260.000
	Πετσέτες προσώπου	900	850	765.000
	Πετσέτες παιδιών	900	700	630.000

ΕΙΔΟΣ		ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
	Κουρτίνες δωματίων	M ² 2.700	2.200	5.940.000
	Κουρτίνες κοινοχρήστων	M ² 1.200	3.000	3.600.000
ΣΥΝΟΛΟ :				28.880.000
δ)	Εξοπλισμός Εστίασεως			
	Είδη πορσελάνης			3.500.000
	Υαλικά			2.400.000
	Ανοξειδωτα			2.300.000
ΣΥΝΟΛΟ :				8.200.000
ε)	Εξοπλισμός Καθαρισμού			950.000
στ)	Εξοπλισμός γραφείου		computer κ.λ.π.	3.400.000
ζ)	Έπιπλα κοινοchr. χώρων			
	Πάγκος ρεσεψιόν - κλειδεύχος			1.500.000
	Έπιπλα γραφείων			1.200.000
	Τηλεφ. θάλαμος			400.000
	Πάγκος μπαρ			1.600.000
	Πάγκος εστιατορίου			550.000
	Τραπεζία εστιατορίου	100	18.000	1.800.000
	Τραπεζία αλληλογραφίας	50	19.000	950.000
	Σκαμπω μπαρ	20	27.000	540.000
	Πολυθρόνες σαλονιού	70	30.000	2.100.000
	Τραπεζάκια σαλονιού	30	18.000	540.000
	Πολυθρόνες μπαρ	50	33.000	1.650.000
	Τραπεζάκια μπαρ	20	19.000	380.000
	Καναπέδες	15	75.000	1.125.000
	Τραπεζία εξωτ. χώρου	70	15.000	1.050.000
	Καρέκλες εξωτ. χώρου	250	9.500	2.375.000
	Ξαπλώστρες	90	13.000	1.170.000
ΣΥΝΟΛΟ :				18.930.000

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Εξοπλισμός Μπαρ - Snack Bar			
Ψυγεία			2.100.000
Προθήκες			1.300.000
Μηχανή καφέ			760.000
Ράφια, λάντζες			940.000
Μπλέντερ			330.000
Τοστιέρα			300.000
Μηχανή παγωτού			2.000.000
Ψηστικές συσκευές			3.000.000
Μικροσκευή			1.600.000
			ΣΥΝΟΛΟ : 12.330.000
Εξοπλισμός μαγειρείου			
Εστίες, πλάκες ψησίσεως			2.800.000
Φούρνος			1.900.000
Ψυγεία			2.700.000
Μηχανή παγοκύβων			650.000
Μίξερ			500.000
Θερμοτραπέζες			930.000
Λαντζες			620.000
Πλυντήριο πιάτων			2.500.000
Επιτοιχ. Ντουλάπες			850.000
Μηχανές καφέ			750.000
Ράφια			750.000
Μαγειρικά σκευη			1.600.000
			ΣΥΝΟΛΟ : 16.550.000
Διακοσμητικές εργασίες			
Επενδύσεις			4.800.000
Ζαρντιέρες			1.600.000
Φωτιστικά πολυτελείας			3.000.000

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟ- ΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ
Πίνακες, αγαλματα			2.400.000
Πίδακες, συντριβάνια			1.300.000
ΣΥΝΟΛΟ :			13.100.000
Συνολική Δαπάνη Επίπλωσης Εξοπλισμού - Διακόσμησης			: 128.370.000

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΔΡΧ.	ΧΙΛ. ΔΡΧ.
1.	Κτιριακά, άδειες	1.092.247.100	1.092.247
2.	Έργα Υποδομής	53.800.000	53.800
3.	Ειδικός Μηχικός Εξοπλισμός - Εγκαταστάσεις	142.372.200	142.372
	Εξ ων κολλυβ. δεξαμενής	8.940.000	8.940
	βιολογ. καθαρισμού	5.110.000	5.110
4.	Έργα Περιβ. Χώρου	63.524.000	63.524
	Εξ ων κολλυβ. δεξαμενής	25.424.000	25.424
	βιολογ. καθαρισμού	6.142.000	6.142
5.	Επίπλωση - Εξοπλισμός - Διακόσμηση	128.370.000	128.370
6.	Απρόβλεπτα	10.871.500	10.871,5
	ΣΥΝΟΛΟ	1.536.800.800	1.537.000

ΜΕΡΟΣ Δ'

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

) Γ Ε Ν Ι Κ Α

Η πρόβλεψη των οικονομικών αποτελεσμάτων αποτελεί ένα από τα βασικότερα κεφάλαια μιας μελέτης σκοπιμότητας, αφού από τα τελικά συμπεράσματα της σχετικής αξιολόγησης θα διαπιστωθεί η βιωσιμότητα της ενάδας και η σκοπιμότητα υλοποίησής της από πλευράς ιδιωτών φορέων (υποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων).

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι, η αξιοπιστία των προβλέψεων θα γίνει αποδεκτή τελικώς, εφόσον οι διάφοροι παράμετροι που θα ληφθούν υπόψη θα βασισθούν σε πραγματικά στοιχεία και ρεαλιστικές προβλέψεις, που συνδυάζονται και εναρμονίζονται με την εκάστοτε αξιολογούμενη περίπτωση.

Για το λόγο αυτό, στην προκειμένη περίπτωση θα ληφθούν υπόψη ο μέσος όρος των τιμών HLF BOARD που "έκλεισαν" για την τρέχουσα τουριστική περίοδο ομοειδείς ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Σαντορίνη και Μύκονο, το ισχύον καθεστώς τιμολόγησης των προσφερομένων ειδών και υπηρεσιών από ξενοδοχεία ανωτέρων κατηγοριών και φυσικά απολογιστικά στοιχεία για το κόστος εκμετάλλευσης.

Τέλος, υπενθυμίζεται ότι, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν για την αξιοπιστία των προβλέψεων, οι τιμές των εσόδων και εξόδων θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Έσοδα Ημιδιατροφής (HALF BOARD)

Όπως είναι γνωστό, τα έσοδα ημιδιατροφής αποτελούν τη μαντικότερη πηγή εσόδων μιας σύγχρονης τουριστικής μονάδας, αφού φέρνουν ποσοστό περίξ του 70% του συνόλου των εσόδων.

Για το λόγο αυτό, οι τιμές που θα ληφθούν υπόψη πρέπει να είναι τιπροσωπευτικές για την περιοχή του τόπου εγκατάστασης κάθε τουριστικής μονάδας και να μην είναι γενικές και πιθανολογούμενες.

Στο σημείο αυτό, κρίνεται αναγκαίο για πληρέστερη ενημέρωση να τημονευθεί ο τρόπος διαμόρφωσης των τιμών HALF BOARD από τις διάφορες τουριστικές μονάδες.

Σύμφωνα λοιπόν με την ισχύουσα πρακτική, ο Ε.Ο.Τ. με απόφασή του καθορίζει κάθε χρόνο τα όρια των τιμών (κατώτατα όρια), που θα ισχύσουν για την επόμενη τουριστική περίοδο για τα ξενοδοχεία όλων των τάξεων κάθε λειτουργικής μορφής.

Κάθε επιχειρηματίας με βάση τα όρια αυτά έχει δικαίωμα να καθορίσει προς τα άνω τις τιμές που επιθυμεί και μπορεί να εισπράξει για την επιχείρησή του, με την προϋπόθεση όμως, ότι οι εν λόγω τιμές θα δηλώνονται έγκαιρα στο Ξ.Ε.Ε.

Οι εν λόγω τιμές μετά τη θεώρησή τους από το Ξ.Ε.Ε. και την έγκρισή του από τον Ε.Ο.Τ. γίνονται σταθερές, δεσμεύουν τον επιχειρηματία και δεν επιτρέπεται καμία αυξομείωσή τους.

ίνεται λοιπόν σαφές, ότι με τον τρόπο αυτό έχει απελευθερωθεί η αγορά και ο προσδιορισμός των τιμών βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τη ζήτηση κλινών. Είναι λοιπόν ευνόητο, ότι τα Παραθεριστικά Κέντρα με έντονη ζήτηση κλινών (Β. ρήτη - Ρόδος - Σαντορίνη κ.ά.) πλεονεκτούν οπωσδήποτε και οι εγκατεστημένες σ'αυτά ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εισπράττουν, όπως είναι φυσικό, υψηλότερες τιμές HALF BOARD / διανυκτέρευση, γεγονός που έχει μεσες επιπτώσεις στη βιωσιμότητά τους.

Στην προκειμένη περίπτωση οι τιμές βάσης 1994 που θα ληφθούν υπόψη : εξαχθούν σαν μέσος όρος ομοειδών επιχειρήσεων (ως προς την κατηγορία) που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή.

Αναφερόμενοι στη συνέχεια στην Πρακτική της Αγοράς, σημειώνεται ότι οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, που λειτουργούν κατά κύριο λόγο σε ROUPS, διαμορφώνουν κάθε χρόνο τις τιμές του τιμοκαταλόγου τους (που ανακινώνεται στο Ξ.Ε.Ε. και στον Ε.Ο.Τ.) σύμφωνα με τον μέσο όρο των τιμών HALF BOARD που συμφώνησαν ("έκλεισαν") με τα διεθνή πρακτορεία. Ο εν λόγω μέσο όρος προσυξάνουν στη συνέχεια με το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό (από 25%) για να προσδιορισθούν έτσι τα όρια των τιμών που θα εισπράττει η επιχείρηση από τους διακινούμενους ελεύθερα σφίστες (Έλληνες και Ξένους).

Έτσι, ο μέσος όρος των τιμών HALF BOARD που "έκλεισαν" με τα διεθνή πρακτορεία του εξωτερικού για το 1993 ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της Ρόδου (η οποία αντιμετωπίζεται σαν ενιαία τουριστική αγορά μη εμφανίζουσα ουσιαστικές αποκλίσεις μεταξύ ομοειδών μονάδων) Α' κατηγορίας και Πολυτελείας που λειτουργούν αυτοτελώς κυμάνθηκε από 3.700/διανυκτέρευση τη χαμηλή περίοδο, μέχρι 7.200/διανυκτέρευση την υψηλή περίοδο.

Σημείωση : Οι εν λόγω τιμές μπορεί να επαληθευθούν εύκολα από τα οργανωμένα τουριστικά πρακτορεία της Ρόδου και από τις εν λειτουργία μονάδες.

Κατόπιν των ανωτέρω, παρατίθενται στη συνέχεια οι πίνακες με την ελυστική διαμόρφωση της τιμής HALF BOARD στις 3 περιόδους για τα LOUPS και τους διακινούμενους ελεύθερα παραθεριστές που θα στελέσουν και τη βάση των υπολογισμών.

Ακολούθως, δίνεται η διαμόρφωση των τιμών ημιδιατροφής για τους μονωμένους και τους καθ'ομάδας διακινούμενους τουρίστες που θα διανυκτερεύσουν στο συγκρότημα, με την παρατήρηση ότι η ημιδιατροφή θα είναι υποχρεωτική για το σύνολο των ενοίκων και στις 3 περιόδους.

ΜΕΙΩΣΕΙΣ

Όπως προκύπτει από τους εκδιδόμενους κατ'έτος επίσημους οδηγούς του Ξ.Ε.Ε., τα Ελληνικά ξενοδοχεία που είναι εγκατεστημένα σε τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της χώρας, πέτυχαν μεταξύ των ετών 1990 - 1991, 1991 - 1992, 1992 - 1993 αυξήσεις που κυμάνθηκαν, στο μέσο όρο περίε ποσοστού 40%. Εξάλλου όπως προκύπτει από τις κατ'έτος εκδιδόμενες Υπουργικές Αποφάσεις για τα όρια των τιμών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, η Πολιτεία ενέκρινε μέση αύξηση μεταξύ των ετών 1991 - 1992 σε ποσοστό 18,50%, ενώ μεταξύ των ετών 1992 - 1993 μέση αύξηση σε ποσοστό 50% (60% για τις ανώτερες κατηγορίες και 40% για τις κατώτερες κατηγορίες). Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, διαμορφώνονται οι πίνακες υπολογισμού των εσόδων Ημιδιατροφής (HALF BOARD) δια του συσχετισμού των άνω τιμών προς τις προβλεπόμενες διανυκτερεύσεις.

Ποτά Εστιατορίου

Κατά τη διάρκεια των γευμάτων ή δειπνών υπολογίζεται ότι ποσοστό 2% των ενοίκων θα καταναλώνει διάφορα οινοπνευματώδη και μη ποτά. Το έσοδο κατά κεφαλή έσοδο υπολογίζεται με σημερινές τιμές σε Δρχ. 1.200, ποσό που θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά κάθε χρόνο με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

Το σύνολο των γευμάτων/δειπνών για τον υπολογισμό των σχετικών εσόδων, εμφανίζονται στους συνημμένους πίνακες.

MAIN BAR

Στο BAR του Ξενοδοχείου προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούνται κατ'ελάχιστο ποσοστό 50% των ενοίκων, (περιλαμβανομένων και των επισκεπτών της υψηλής περιόδου).

Το μέσο κατά κεφαλήν έσοδο προϋπολογίζεται σε Δρχ. 1.700, ποσό που θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

Το σύνολο λοιπόν των ατόμων που θα εξυπηρετούνται κάθε χρόνο στο BAR η διακύμανση του μέσου κατά κεφαλήν εσόδου, καθώς και τα αναμενόμενα συνολικά έσοδα, εμφανίζονται επίσης στους συνημμένους πίνακες.

SNACK BAR

Ο χώρος της πισίνας και του SNACK BAR θα αποτελούν τις πρωινές κυρίως ώρες τον πλέον ζωτικό χώρο της μονάδος, αφού είναι γνωστό, ότι η πλειονότητα των παραθεριστών (αλλοδαπών κυρίως), προτιμά να κάνει μπάνιο

τις πισίνες των ξενοδοχείων και ηλιοθεραπεία στον διαμορφωμένο γύρω από πισίνα χώρο (με γκαζόν συνήθως). Έτσι και λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες των αλλοδαπών παραθεριστών, γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι το SNACK BAR θα αποτελέσει μια πολύ αποδοτική εκμετάλλευση.

Το SNACK BAR θα προσφέρει στους ενοίκους και στους επισκέπτες νοπνευματώδη και μη ποτά, καφέδες, παγωτά καθώς και πρόχειρο φαγητό.

Σύμφωνα με απολογιστικά στοιχεία ομοειδών εκμεταλλεύσεων εκτιμάται ότι από το SNACK BAR του συγκροτήματος θα προσφέρονται είδη SNACK BAR (ποτά, αναψυκτικά, καφέδες, παγωτά κ.λ.π.) και πρόχειρο φαγητό στο 5% των ενοίκων (περιλαμβανομένων και των επισκεπτών της υψηλής περιόδου. Ως μέσο κατά κεφαλήν έσοδο με σημερινές τιμές υπολογίζεται ποσό 2.300. Τα εν λόγω κατά κεφαλήν έσοδα θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

ε) Γεύματα Α-ΛΑ-ΚΑΡΤ

Στο εστιατόριο του συγκροτήματος, οι ένοικοι θα μπορούν να απολαμβάνουν Ελληνικές και Ευρωπαϊκές σπεσιαλιτέ, σε ένα κοσμοπολίτικο περιβάλλον με άψογο SERVICE, με τιμές α-λα-καρτ.

Στην εκμετάλλευση αυτή, που προβλέπεται να υπάρχει συστηματικά σε όλη την περίοδο λειτουργίας, προβλέπεται βεσίμως ότι θα εξυπηρετούνται κάθε μέρα το 15% των πελατών.

Το μέσο κατά κεφαλή έσοδο με τους συντελεστές που προαναφέραμε, προϋπολογίζεται σε 3.600.

τ) Λοιπά Έσοδα

Τηλεφωνικά

- ROOM - SERVICE - Πλυντικά, κ.λ.π.
- Ενοίκια Καταστημάτων, κ.λ.π.

Τα έσοδα από τις παραπάνω εκμεταλλεύσεις υπολογίζεται ότι αφορούν οσοστό 50% των πελατών και αποδίδουν 1.300 δρχ. την ημέρα.

Υ) ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΞΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ

α) Γενικά

Δίνοντας στη συνέχεια την ανάλυση των εξόδων εκμεταλλεύσεως για τα 5 πρώτα χρόνια λειτουργίας του συγκροτήματος, σημειώνεται ότι τα διάφορα επί μέρους κοστολογικά στοιχεία προκύπτουν από ιστορικά στοιχεία μισθοδοσιών εκμεταλλεύσεων, Υπουργικές Αποφάσεις κ.λ.π. και ως εκ τούτου είναι ρεαλιστικά και ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

β) Μισθοδοσία Προσωπικού

Ως εκ της υψηλής κατηγορίας της μονάδος και του υψηλού ισοδηματικού επιπέδου των πελατών που θα την επισκέπτονται, οι ανάγκες σε έμπειρο προσωπικό θα είναι οπωσδήποτε αυξημένες.

Για το λόγο αυτό άλλωστε και προκειμένου το συγκρότημα να αποκτήσει από τον πρώτο μάλιστα χρόνο λειτουργίας φήμη και να καθιερωθεί στην αγορά, η επιλογή του προσωπικού θα γίνει με αυστηρά κριτήρια, δεδομένης άλλωστε και της νομοθεσίας που διέπει τις συμβάσεις των ξενοδοχοϋπαλλήλων που εργάζονται σε επιχειρήσεις που λειτουργούν εποχιακά (επαναπρόσληψη προσωπικού κ.λ.π.).

Τα όρια αμοιβών των εργαζομένων στα ξενοδοχεία (μηνιαίες αποδοχές) καθορίζονται, ως γνωστό, με τις σχετικές Σ.Σ.Ε., που ισχύουν και για το προσωπικό όλων των επιχειρήσεων που εξομοιούνται στην περίπτωση αυτή με ξενοδοχεία (όπως λ.χ. επιχειρήσεων τουριστικών οικισμών - BUNGALOWS - επιπλωμένων διαμερισμάτων κ.λ.π.).

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εν λόγω Σ.Σ.Ε. το προσωπικό κατατάσσεται ως γνωστόν, σε 4 κατηγορίες ανάλογα με την ειδικότητά του

αι το είδος της εργασίας που προσφέρει. Επίσης, με τις πιά πάνω Σ.Σ.Ε. καθορίζονται οι προσαυξήσεις, τα επιδόματα που οι ξενοδοχοϋπάλληλοι δικαιούνται, οι νόμιμες προσαυξήσεις για απασχόληση τις ημέρες των αργιών (για ξενοδοχεία LUX και Α' κατηγορίας ισχύει 5ήμερος εβδομαδιαία απασχόληση), καθώς και τα αναλογούντα Δώρα κ.λ.π.

Οι επιβαρύνσεις της επιχειρήσεως από εργοδοτικές εισφορές ανέρχονται σε 23,25%, (Ι.Κ.Α. 17,25 και ΤΑΞΥ 6%), υπολογίζονται όμως για λόγους ασφαλείας σε 25%.

Η επιβάρυνση λόγω Α.Τ.Α. στα επόμενα χρόνια υπολογίζεται βάσει των ενικότερων συντελεστών αναπροσαρμογής που χρησιμοποιούνται στη μελέτη.

γ) Κόστος Προμηθείας Τροφίμων και Ποτών

Δεύτερο σοβαρό στοιχείο του λειτουργικού κόστους (μετά τη μεθοδολογία του προσωπικού) αποτελεί η δαπάνη προμηθείας των τροφίμων και των ποτών.

Η αντιμετώπιση και του εν λόγω κοστολογικού στοιχείου στα πλαίσια της μελέτης σκοπιμότητας έχει βαρύνουσα σημασία και πρέπει να αντιμετωπίζεται με τη δέουσα προσοχή.

γ1) Κόστος τροφίμων HALF BOARD

Η επικρατούσα τακτική στην αντιμετώπιση του εν λόγω κόστους σαν σταθερού ποσοστού επί των αντιστοίχων εσόδων, οδηγεί, μάλλον, σε εσφαλμένα συμπεράσματα.

Τούτο δε γίνεται αντιληπτό από το γεγονός, ότι, ενώ το κόστος προμηθείας των τροφίμων και παρασκευής των διαφόρων φαγητών παραμένει

Όλη τη διάρκεια της χρήσεως σταθερό γενικώς, οι τιμές των αντιστοιχών εσόδων αυξάνονται μεταξύ της χαμηλής και υψηλής περιόδου σε ποσοστό που λαίνεται από 35% - 50%. Εξάλλου, τα παρασκευάσματα που διατίθενται από διάφορα επισιτιστικά τμήματα των ξενοδοχείων (πρωϊνά - γεύματα ή Ξηνα) διαφέρουν μεταξύ τους ως προς τη σύνθεση, τις τιμές των α' υλών και την προσφερομένη ποσότητα και ως εκ τούτου δεν είναι λογικό. Κατόπιν των, τα έξοδα προμηθείας τροφίμων και ποτών για το εστιατόριο ολογίζονται ως ποσοστό 40% επί ενός μέσου εσόδου γεύματος, μβανομένου σταθερού κατά τη διάρκεια της περιόδου.

β) Κόστος Τροφίμων Λοιπών επισιτιστικών Τμημάτων

Επειδή στα εν λόγω τμήματα (BAR - SNACK BAR κ.λ.π.) οι ένοικοι θα παραγγέλλουν ελεύθερα βάσει τιμοκαταλόγου, γίνεται δεκτό ότι το συνολικό κόστος θα ανέλθει σε ποσοστό επί των εσόδων με βάση γενικά παραδεκτούς μντελεστές.

γ) Κόστος τροφοδοσίας προσωπικού

Υπολογίζεται ότι θα σιτίζεται στο ξενοδοχείο το 80% του προσωπικού, ο δε κόστος των γευμάτων αποτελεί ποσοστό 50% της αντίστοιχης δαπάνης γευμάτων πελατών.

δ) Νερό, ηλεκτρικό, κ.λ.π.

ε) Κόστος Διαφημίσεως

στ) Δαπάνες Διοικήσεως

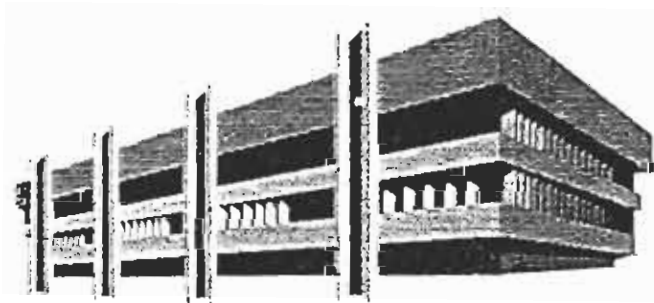
ξ) Δαπάνες Υπνοδωματίων - Φθορές κ.λ.π.

Υπολογίζονται συγκεντρωτικά ως ποσοστό 12% επί του τζίρου, ονομαζόμενα "Γενικά Έξοδα".

η) Δαπάνες Συντηρήσεως - Ασφάλιστρα

Οι εν λόγω δαπάνες υπολογίζονται βάσει αναλυτικών συντελεστών που εμφανίζονται στους σχετικούς πίνακες.

Ύστερα λοιπόν από όσα προαναφέρθηκαν, παρατίθεται στη συνέχεια ο πίνακας των προβλεπομένων εξόδων εκμεταλλεύσεως για τα 5 πρώτα χρόνια λειτουργίας της μονάδος.



ΜΕΡΟΣ Ε΄

ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΙΝΑΚΕΣ

ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ

(σε χιλ. δραχ.)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	(αρχικό)	:	757.000
ΚΕΦΑΛΑΙΟ	(προς εξυπηρέτηση)	:	1.020.281
ΕΤΗ	(συνολικά)	:	20
ΕΤΗ	(εξυπηρέτηση)	:	17
ΕΠΙΤΟΚΙΟ		:	30%
ΕΤΗΣΙΑ ΔΟΣΗ			- 309.664
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ			25%

ΕΤΗ	ΕΞΑΜΗΝΑ	ΑΠΟΡΡΟΦ. ΔΑΝΕΙΟΥ (χιλ. δραχ.)	ΚΕΦΑΛΑΙΟΠ. ΤΟΚΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΩΝ
1	α.	137.359	63.993	
	β.	266.800	107.847	
2.	α.	238.707	70.326	
	β.	114.134	21.115	
3.		0	0	263.281

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ

ΕΤΗ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΩΔΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΑ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ	ΤΟΚΟΣ ΠΡΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΣΗ
4.	306.084	3.580	1.016.701	76.521	229.563	229.563
5.	305.010	4.654	1.012.047	76.253	228.758	233.412
6.	303.614	6.050	1.005.997	75.904	227.710	233.760
7.	301.799	7.865	998.132	-	301.799	309.664
8.	299.440	10.224	987.908	-	299.440	309.664
9.	296.372	13.292	974.616	-	296.372	309.664
10.	292.385	17.279	957.337	-	292.385	309.664
11.	287.201	22.463	934.874	-	287.201	309.664
12.	280.462	29.202	905.672	-	280.462	309.664
13.	271.702	37.962	867.710	-	271.702	309.664
14.	260.313	49.351	818.359	-	260.313	309.664
15.	245.508	64.156	754.203	-	245.508	309.664
16.	226.261	83.403	670.800	-	226.261	309.664
17.	201.240	108.424	562.376	-	201.240	309.664
18.	168.713	140.951	421.425	-	168.713	309.664
19.	126.428	183.236	238.189	-	126.428	309.664
20.	71.456	238.189	0	-	71.456	309.645

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΩΝ- ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝΠΕΡΙΟΔΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ (ΗΜΕΡΕΣ)
ΧΑΜΗΛΗ		150,0*
ΜΕΣΗ		30,0*
ΥΨΗΛΗ		120,0*
ΣΥΝΟΛΟ		300,0

3. ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ % :

2,0*

ΕΤΗ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ*	55,00	56,10	57,22	58,37	59,53
ΜΕΣΗ*	70,00	71,40	72,83	74,28	75,77
ΥΨΗΛΗ *	90,00	91,80	93,64	95,51	97,42
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤ.	70,50	71,91	73,35	74,82	76,31

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ : 296,0*

		1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔ.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	55,00	56,10	57,22	58,37	59,53
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.					
	ΜΕΜΟΝΩΜ.	5.495	5.604	5.716	5.831	5.947
	GROUPS	21.978	22.418	22.865	23.325	23.788
	ΣΥΝΟΛΟ	27.473	28.022	28.581	29.156	29.735
ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔ.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	70,00	71,40	72,83	74,28	75,77
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.					
	ΜΕΜΟΝΩΜ.	1.399	1.427	1.455	1.485	1.513
	GROUPS	5.594	5.706	5.821	5.936	6.056
	ΣΥΝΟΛΟ	6.993	7.133	7.276	7.421	7.569
ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔ.	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	90,00	91,80	93,64	95,51	97,42
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.					
	ΜΕΜΟΝΩΜ.	7.193	7.336	7.484	7.633	7.786
	GROUPS	28.771	29.347	29.936	30.533	31.143
	ΣΥΝΟΛΟ	35.964	36.683	37.419	38.166	38.929
ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	70,50	71,91	73,35	74,82	76,31
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.					
	ΜΕΜΟΝΩΜ.	14.087	14.367	14.655	14.949	15.246
	GROUPS	56.343	57.741	58.621	59.794	60.987
	ΣΥΝΟΛΟ	70.430	71.838	73.276	74.743	76.233

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ % 20*

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

HALF BOARD

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

		1	2	3	4	5
	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	55	56	57	58	60
ΑΜΗΛΗ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	27.473	28.022	28.581	29.156	29.735
ΕΡΙΟΔ.	ΕΣΟΔΟ/ΔΙΑΝ/ΣΗ	9.290	10.219	11.139	12.030	12.872
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΟ	255.224.170	286.356.818	318.363.759	350.746.680	382.748.920
	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	70	71	73	74	76
ΜΕΣΗ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	6.993	7.133	7.276	7.421	7.569
ΕΡΙΟΔ.	ΕΣΟΔΟ/ΔΙΑΝ/ΣΗ	15.152	16.667	18.167	19.620	20.993
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΟ	105.957.936	118.885.711	132.183.092	145.600.020	158.896.017
	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	90	92	94	96	97
ΑΨΗΛΗ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ.	35.964	36.683	37.419	38.166	38.929
ΕΡΙΟΔ.	ΕΣΟΔΟ/ΔΙΑΝ/ΣΗ	21.540	23.694	25.826	27.892	29.844
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΟ	774.664.560	869.167.002	966.383.094	1.064.526.072	1.161.797.076
	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΗΣ	71	72	73	75	76
ΣΥΝΟΛ.	ΣΥΝ.ΔΙΑΝΥΚΤ.	70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛ.ΕΣΟΔΑ	1.135.346.666	1.274.409.531	1.416.929.946	1.560.872.772	1.703.442.013
	(ΕΚΜΕΜΟΝΩΜ)	278.603.899	312.591.017	347.548.854	382.855.586	417.825.399

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Α. Ελήφθη υπόψη πρόβλεψη τιμαριθμικής αναπροσαρμογής % ως κατωτέρω:

παρασκευαστική περίοδος	-	Α' έτος	:	13
		Β' έτος	:	11
περίοδος λειτουργίας	-	1ο έτος	:	10
		2ο έτος	:	9
		3ο έτος	:	8
		4ο έτος	:	7
		5ο έτος	:	6
	Μετά το	5ο έτος	:	6

Γ. Τα μέσα έσοδα ανά διανυκτέρευση με σημερινές τιμές ελήφθησαν από το σχετικό πίνακα ως κατωτέρω :

	ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ
Δρχ.	7.407	12.080	17.173

Με βάση τις ανωτέρω τιμές και τις παραδοχές της παρ. Α' υπολογίστηκαν τα μέσα έσοδα ανά διαν/ση για την περίοδο λειτουργίας.

Δ. Τα εκ μεμονωμένων πελατών έσοδα προσδιορίστηκαν ως ποσοστό : 24,528301887% των συνολικών.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ					
ΕΤΗ	1	2	3	4	5
	1.2543	1,37973	1,5039057	1,624218156	1,737913427

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ HALF BOARD
ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

		1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ ΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	12.761.085	143.178.409	139.181.880	175.373.340	191.374.460
	ΓΕΥΜΑ	89.328.460	100.224.886	111.427.316	122.761.338	133.962.122
	ΠΡΩΙΝΟ	38.283.626	42.953.523	47.754.564	52.512.002	67.412.338
	ΣΥΝΟΛΟ	255.224.170	286.356.818	318.363.759	350.746.680	382.748.920
ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	52.978.968	59.442.856	66.091.546	72.800.070	79.448.009
	ΓΕΥΜΑ	37.085.278	41.609.999	46.264.082	50.960.007	55.613.606
	ΠΡΩΙΝΟ	15.893.690	17.832.856	19.827.464	21.840.003	23.834.403
	ΣΥΝΟΛΟ	105.957.936	118.885.711	132.183.092	145.600.020	158.896.017
ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	387.332.280	434.583.507	483.191.547	532.263.036	580.698.536
	ΓΕΥΜΑ	271.132.596	304.208.451	338.234.082	372.584.125	406.628.977
	ΠΡΩΙΝΟ	116.199.684	130.375.050	144.957.464	159.678.911	174.269.561
	ΣΥΝΟΛΟ	774.664.560	869.167.002	966.383.094	1.064.526.072	1.161.797.076
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	567.923.333	637.204.766	708.464.973	780.436.386	851.721.007
	ΓΕΥΜΑ	397.546.334	446.043.336	495.925.480	546.305.470	596.204.705
	ΠΡΩΙΝΟ	170.377.000	191.161.429	212.539.492	234.130.916	255.516.302
	ΣΥΝΟΛΟ	1.135.846.667	1.274.409.531	1.416.929.945	1.560.872.772	1.703.442.013
(χιλ. δρχ.)	ΕΝΟΙΚ. ΔΩΜΑΤ.	567.923	637.205	708.465	780.436	851.721
	ΓΕΥΜΑ	397.546	446.043	495.925	546.305	596.204
	ΠΡΩΙΝΟ	170.377	191.161	212.539	234.131	255.516
	ΣΥΝΟΛΟ	1.135.847	1.274.410	1.416.929	1.560.873	1.703.442
	(εκ μεμονωμ.)	278.604	312.591	347.549	382.656	417.825

ΣΗΜΕΙΩΣΗ :

Ξλήφθη υπόψη ότι το ημερήσιο έσοδο HALF BOARD κατανέμεται ποσοστιαία ως κατωτέρω :

-	ΕΝΟΙΚΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	%	50
-	ΓΕΥΜΑ	%	35
-	ΠΡΩΙΝΟ	%	15

Δηλαδή για τις ισχύουσες μέσες σημερινές τιμές έχουμε :

	ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ
ΕΝΟΙΚΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	3.704	6.040	8.586
ΤΙΜΗ ΓΕΥΜΑΤΟΣ	2.592	4.228	6.011
ΤΙΜΗ ΠΡΩΪΝΟΥ	1.111	1.812	2.576
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ	7.407	12.080	17.173

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ

		ΚΟΣΤΟΣ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			
		(Εγγώριο)	α'εξάμ.	β'εξάμ.	γ'εξάμ.	δ'εξάμ.
α.	Οικόπεδο	66.800.000				
β.	Κτιρ.εγκαταστάσεις	1.092.247.100	218.449.420	382.286.485	382.286.485	109.224.710
γ.	Εργα υποδομής	53.800.000	10.760.000	18.830.000	18.830.000	5.380.000
δ.	Ειδ. Μηχαν. /Εξοπλισμός	107.137.900	10.714.860	26.851.600	37.592.250	31.979.190
ε.	Εργα Περιβ. Χώρου	31.958.000	3.195.800	6.391.600	9.587.400	12.783.200
στ.	Βιολ. Καθαρισμός	6.142.000				
	- Κτιριακά	5.110.000	1.228.400	2.149.700	2.149.700	614.200
	- Μηχανολογικά		511.000	1.277.500	1.788.500	1.533.000
ζ.	Επίπλωση - Εξοπλ - Διακ		12.837.000	25.674.000	38.511.000	51.348.000
η.	Κολλιμβ. Δεξαμενές					
	- Κτιριακά	25.424.000	5.084.800	8.898.000	8.898.400	2.542.400
	- Μηχανολογικά	8.940.000	894.000	2.235.000	3.129.000	2.682.000
θ.	Λοιπές Δαπάνες	10.871.500	1.087.150	2.174.300	3.261.450	4.348.600
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΩΡ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	1.536.800.000	264.762.430	476.768.585	506.034.185	222.435.300
	Πιθανή Αυξηση Δαπάνης λόγω Τιμαριθμ. Αυξήσεων	110.000.000		25.300.000	50.600.000	34.100.000
	Προληπτικές Δαπάνες	50.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000	10.000.000
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1.696.000	279.762.430	517.068.585	566.634.185	266.535.300

ΙΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΑΤΑ ΕΞΑΜΗΝΑ ΚΑΙ ΕΙΔΟΣ ΠΙΑΓ. ΔΑΠΑΝΗΣ

	ΣΥΝΟΛΙΚΑ	Α' ΕΞΑΜ.	Β' ΕΞΑΜ.	Γ' ΕΞΑΜ.	Δ' ΕΞΑΜ.
Άρθρα β, γ, στ1, η1	100	20	35	35	10
Άρθρα δ, στ2, η2	100	10	25	35	30
Άρθρα ε, ζ, θ	100	10	20	30	40
Τρολειτουργ.δαπάνες	100	30	30	20	20
Τιμαριθμ. αυξήσεις	100	0	23	46	31

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Ελήφθησαν :

Αναμενόμενη τιμαριθμ. αύξηση Α' έτους κατασκ. περιόδου 13%

Αναμενόμενη τιμαριθμ. αύξηση Β' έτους κατασκ. περιόδου 11%

Ποσοστό Συναλλαγματικού κόστους επί του συνολικού 0%

ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΑΝΑΛΩΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΤΑ ΕΞΑΜΗΝΑ

		ΣΥΝΟΛΙ- ΚΑ	Α' ΕΞΑΜ.	Β' ΕΞΑΜ.	Γ' ΕΞΑΜ.	Δ' ΕΞΑΜ.
Ίδια Συμμετοχή	Ποσοστό %	100	50	20	30	0
378.500.000		378.500	189.250	75.700	113.550	0
Επιχορήγηση	Ποσοστό %	100	0	35	40	25
378.500.000		378.500	0	132.475	151.400	94.625
Δάνειο Τραπεζής	Ποσοστό %	100	25	35	25	15
757.000.000		757.000	189.250	264.950	189.250	113.550

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

βάσει του Ν. 1262/82

α.	<u>Ιδία συμμετοχή</u>	“25% συνολ. επενδ.”	
	Οικόπεδο	66.800.000	
	Μετρητά	334.500.000	401.300.000
β.	<u>Ξένα μακροπρ. κεφάλαια</u>		
1.	Δάνεια Τραπεζών	768.000.000	768.000.000
γ.	<u>Επιχορήγηση Ν. 1262/82</u>	“25% παρ. επένδ.”	367.500.000
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			1.536.800.000
(ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ)			1.470.000.000

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Α.	<u>Ιδία συμμετοχή</u>	“25% συνολ. επενδ.”	
1.	Οικόπεδο	66.800.000	
2.	Μετρητά	334.500.000	
3.	Φορολ/ντα αποθεματικά	0	
4.	Κεφάλαια εξωτερ. Ν.Δ. 2687	0	401.300.000
Β.	<u>Ξένα μακροπρ. κεφάλαια</u>		
1.	Δάνεια Τραπεζών	757.000.000	
2.	Πιστώσεις χρηματοδ. οργανισμών	0	
3.	Ομολογιακό δάνειο	0	
4.	Δάνεια εξωτερικού	0	757.000.000
Γ.	<u>Επιχορήγηση Ν. 1892/90</u>	“25% συνολ. επένδ.”	378.500.000
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			1.536.800.000
(ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ)			1.470.000.000

Ε Σ Ο Δ Α
(σε χιλ. δρχ.)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΕΣΟΔΩΝ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ %				
	71	72	72	75	76
Ενοίκιο δωματίων	567.923	637.205	708.465	780.436	851.721
Πρωίνα	170.377	191.161	212.542	234.131	255.516
Εστιατόριο	397.546	446.043	495.925	546.305	596.204
Ποτά Εστιατορίου	42.403	47.576	52.896	58.272	63.593
ΜΠΑΡ	70.672	79.293	88.160	97.119	105.988
ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ	92.757	104.072	115.710	127.469	139.110
ΓΕΥΜΑΤΑ Α ΛΑ ΚΑΡΤ	86.131	96.639	107.445	118.364	129.173
Λοιπά	88.340	99.117	110.200	121.399	132.486
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	1.516.149	1.701.097	1.891.343	2.083.495	2.273.791

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ			70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
ΣΤΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	40						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.	1.200						
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			42.403	47.576	52.896	58.272	63.593
ΣΟΔΑ ΜΠΑΡ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	50						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.	1.600						
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			70.672	79.293	88.160	97.119	105.988
ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	35						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.	3.000						
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			92.757	104.072	115.710	127.469	139.110
ΠΕΥΜΑΤΑ Α ΛΑ ΚΑΡΤ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	15						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.	6.500						
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			86.131	96.639	107.445	118.364	129.173
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ							
ΠΟΣΟΣΤΟ %	50						
ΕΣΟΔΟ ΔΡΧ.	2.000						
ΣΥΝΟΛ. ΕΣΟΔΟ (ΧΙΛ. ΔΡΧ.)			88.340	99.117	110.200	121.399	132.486
ΣΥΝΤ/ΣΤΕΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ			1.2543	1.37973	1.50391	1.62422	1.73791

ΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

(χιλ. δρχ.)

	Περίοδος σχεδια- σμού & κατα- σκευής	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΣΟΔΑ						
εταφορά από τον Πίνακα IV		1.516.149	1.701.097	1.891.343	2.083.495	2.273.791
ΞΟΔΑ						
Δαπάνες προσωπικού		301.715	331.885	361.755	393.301	418.044
Έξοδα διατροφής προσωπικού		47.116	51.828	56.493	61.012	65.283
Έξοδα αγοράς & παρασκ. τροφίμων & ποτών		300.561	337.254	374.913	413.112	450.810
Έξοδα καθαριότητας- γιατισμού		85.188	95.581	106.270	117.066	127.758
Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία		6.686	7.502	8.341	9.188	10.028
Έξοδα συντηρήσεως		4.388	24.082	26.429	28.526	55.881
- Γενικά Έξοδα		202.950	226.202	251.492	277.042	302.364
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ		948.604	1.074.334	1.185.513	1.299.248	1.430.168
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ		567.545	626.763	705.830	784.247	843.623
Μειών :						
- Τόκοι υφισταμένων μακροπρόθ.δανείων						
- Τόκοι νέων επενδύσεων		0	227.350	226.552	225.515	298.888
- Τόκοι βραχυπρόθ. δανείων						
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒ. ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ		567.545	626.763	705.830	784.247	843.623

προσβεςεις		192.366	211.604	230.648	249.100	276.537
ΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΔΡΩΝ		375.179	415.159	475.182	535.147	577.086
Εξόν : Φορος εισοδήματος μη διανεμ. κερδών		84.136	90.753	103.927	117.183	131.224
ΚΑΘΑΡΟ ΠΟΤΕΛΕΣΜΑ		291.043	324.406	371.255	417.964	445.862
ΚΑΘΕΣΤΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΕΡΔΩΝ		18.625	20.086	24.008	25.992	28.854
Επιτικό Αποθεματικό Μερίσματα		123.839	133.572	153.142	172.846	191.881
Αμοιβές Δ.Σ.		14.252	15.410	16.595	17.707	19.885
Κέρδη εις νέον		131.596	141.917	163.365	185.009	205.242

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΟΔΩΝ

	ΣΗΜΕΡ. ΤΙΜΕΣ (δρχ.)	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
		1	2	3	4	5
Α Δαπάνες Μισθοδοσίας						
(Μεταφορά εκ του πίνακος IV)	271.068.280	340.000	373.960	407.661	440.274	471.093
Β Δαπάνες αγοράς προφίμων & ποτών						
ΓΕΥΜΑΤΑ						
Μεσο έσοδα γευματος δρχ.	4.228					
Ποσοστό κόστους α' υλών %	40					
Δαπάνη ανα γεύμα δρχ.	1.691	2.121	2.333	2543	2.747	2.939
Διανυκτερεύσεις		70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
Συνολική Δαπάνη χιλ.δρχ.		149.383	167.598	186.340	205.319	224.048
ΠΡΩΙΝΟ						
Μεσο έσοδα πρωινου δρχ.	1.812					
Ποσοστό κόστους α' υλών %		35				
Δαπάνη ανα πρωίνο δρχ.	634	795	875	953	1.030	1.102
Διανυκτερεύσεις		70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
Συνολική Δαπάνη χιλ. δρχ.		55.992	62.858	69.832	76.985	84.009
ΜΠΑΡ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		70.672	79.293	88.160	97.119	105.988
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	25					
Κόστος Α' υλών (χιλ.δρχ.)		17.668	19.823	22.040	24.280	26.497
ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		92.757	104.072	115.710	127.469	139.110
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	35					
Κόστος Α' υλών (χιλ. δρχ.)		32.465	36.425	40.499	44.614	48.689
ΓΕΥΜΑΤΑ ΑΛΑ ΚΑΡΤ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		86.131	96.639	107.445	118.364	129.173
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	40					
Κόστος Α' υλών (χιλ. δρχ.)		34.452	38.656	42.976	47.346	51.669
ΠΟΣΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ						
Έσοδα εκμετάλλευσης (χιλ. δρχ.)		42.403	47.576	52.896	58.272	63.593
Ποσοστό κόστους Α' υλών %	25					
Κόστος Α' υλών (χιλ. δρχ.)		10.601	11.894	13.224	14.568	15.898
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ Α' ΥΛΩΝ		300.561	337.254	374.913	413.112	450.810

ΕΣΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

■ ολικό Προσωπικό :	Ημέρες λειτουργίας μονάδας :	300
■ αστό σιτιζομένων ατόμων % :		30
■ ιζόμενα άτομα :		118
■ πνή γεύματος ως ποσοστό δαπάνης γεύματος πελάτου :		50
■ πνή γεύματος δρχ. :		846

ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΤΙΜΕΣ ΕΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Συνολική Δαπάνη χιλ. δρχ. 37.564

ΕΣΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ-ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ

Εσοδα εκ δωματίων (χιλ. δρχ.)

ποσοστό εξόδων % 15

	1	2	3	4	5
Συνολική Δαπάνη χιλ. δρχ.	47.116	51.828	56.493	61.012	65.283
Εσοδα εκ δωματίων (χιλ. δρχ.)	567.923	637.206	708.465	780.436	851.721
ποσοστό εξόδων %	85.188	95.581	106.270	117.066	127.758

ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

■ τιμές των GROUP είναι καθαρές προμηθειών.

■ των μεμονωμένων πελατών θεωρείται ότι διακινείται μέσω τουριστικών πρακτόρων ένα ποσοστό. Τα εσοδα από τους πελάτες αυτούς αντιστοιχεί κάποιο ποσοστό προμηθείας.

Εσοδα εκ μεμονωμένων πελατών

(χιλ. δρχ.)

ποσοστό μεμον. πελατών διακιν. μέσω

πρακτορείων % 20

ποσοστό προμηθ. γραφείων % 12

δαπάνη για προμήθειες γραφείων

(χιλ. δρχ.)

Εσοδα εκ μεμονωμένων πελατών (χιλ. δρχ.)	278.603	312.591	347.548	382.855	417.825
ποσοστό μεμον. πελατών διακιν. μέσω πρακτορείων %					
ποσοστό προμηθ. γραφείων %					
δαπάνη για προμήθειες γραφείων (χιλ. δρχ.)	6.686	7.502	8.341	9.188	10.028

ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΩΝ ΚΑΙΣΥΝΤΗΡΗΣΕΩΣ

ΠΑΡΑΤΑΞΗ ΣΕ ΧΙΛ. ΔΡΧ.

ΠΟΣΟΣΤΟ

ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %

ΠΑΡΑΤΑΞΗ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ

ΕΥΝΤ/ΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΣ %

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΣ

(ΕΤΗ)

	ΚΤΙΡΙΑΚΑ	ΥΠΟ-ΔΟΜΗ	ΠΕΡΙΒ. ΧΩΡΟΣ	ΜΗΧ/ΚΕΣ ΕΓΚ/ΣΕΙΣ	ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΛΟΙΠΑ
ΠΑΡΑΤΑΞΗ ΣΕ ΧΙΛ. ΔΡΧ.	1.066.375	53.800	63.524	143.262	132.168	10.872
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	25					
ΠΑΡΑΤΑΞΗ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	799.761	40.350	47.648	107.447	99.126	8.154
ΕΥΝΤ/ΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΣ %	12	12	12	15	30	12
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΣ (ΕΤΗ)	8.33	8.33	8.33	6.67	3.33	8.33

ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ

95.974	4.842	5.717	16.117	29.738	978
--------	-------	-------	--------	--------	-----

ΕΤΗΣΙΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Συντελεστές Δαπανών
Συντήρησης %

1ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
2ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
3ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
4ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :
5ο ΕΤΟΣ - Συντελεστής :

0	0	1	1	1	1
1	1	1	2	2	1
1	1	1	2	2	1
1	1	1	2	2	2
2	2	2	3	3	2

ΣΗΜΕΡ.
ΤΙΜΕΣ

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

1 2 3 4 5

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ
ΑΠΟΣΒΕΣΗ

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ (σφμεο.τιμές)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ (προανμ.τιμές)

153.366	192.366	211.604	230.648	249.100	266.537
	3.498	17.454	17.454	17.563	32.154
	4.388	24.082	26.249	28.526	55.881

Π Ι Ν Α Κ Α Σ
ΣΥΝΘΕΣΕΩΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΑΣ

ΣΥΝΘΕΣΗ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ		ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ		ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΑΣΧ (μήνες)	ΕΤΗΣΙΑ ΔΑΠΑΝΗ ΓΙΑ ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
	Κατηγορ	Άτομα	Όνομαστ	Με προσαύξ		
I. ΔΙΟΙΚΗΣΗ						
- Διευθυντής		1	220.000	300.000	12	3.600.000
- Λογιστής		3	180.000	230.000	12	8.280.000
- Βοηθ. Λογιστή		3	152.000	187.000	10	5.610.000
- Προιστ. Reception		1	175.200	240.000	10	2.400.000
- Προμηθειες		4	152.000	180.000	12	2.640.000
II. ΥΠΟΔΟΧΗ						
- RECEPTIONIST		6	146.000	200.294	10	11.400.000
- Τηλεφωνητής		3	137.060	160.190	12	5.766.840
- Γκρουπ		6	133.370	156.000	10	9.360.000
III. ΔΩΜΑΤΙΑ						
- Προϊσταμένη		2	190.000	250.000	12	6.000.000
- Καθαριεσα		20	143.500	171.550	10	34.310.000
- Καθαριστορια		12	127.460	155.500	10	1.366.000
IV. ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ						
- ΜΑΙΤΡΕ		2	148.000	208.630	12	5.007.120
- Μάγειρος		2	180.400	258.930	12	6.214.320
- Βοηθος Μανειρου		6	144.320	207.000	10	12.420.000
- Ελεγκτης		4	160.673	183.800	10	7.352.000
- Σερβιτορος		15	152.000	174.000	10	26.100.000
- Βοηθ. Σερβιτορος		15	121.600	139.200	10	20.880.000
- Λαντζερης		6	140.211	168.200	10	10.092.000
V. ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ						
- Πλυντήριο-Σιδερωτήριο		8	140.100	167.200	10	13.376.000
- Νυκτοφύλακας		2	170.000	230.000	12	5.520.000
- Συντηρητης		3	170.000	230.000	12	8.280.000
- Μπαρμαν		4	175.000	240.000	10	9.400.000
- Σερβιτορος Μπαρ.		10	140.000	160.000	10	16.000.000
- Λοιποι		9	143.511	170.000	10	15.300.000
ΣΥΝΟΛΟ		147				271.068.280

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ					
		1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	
ΕΙΣΡΟΕΣ							
1.	Κέρδη προ αποσβέσεων		567.545	626.763	705.830	784.247	843.623
2.	Εισφορά μετοχικά ή εταιρικά κεφαλαίου	792.900					
3.	Μακροπρόθεσμα δάνεια	749.700					
4.	Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
5.	Ενισχύσεις Δημοσίου	367.500					
6.	Λοιπές πηγές *	30.000					
	ΣΥΝΟΛΟ Α'	1.940.000	567.545	626.763	705.830	784.247	843.623
ΕΚΡΟΕΣ							
1.	Δαπάνες επένδυσης	1.910.000					
2.	Δαπάνες προληπτικά	30.000					
3.	Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου **						
4.	Αναγκαίες αντικαταστάσεις υατισμού κλπ. εξοπλισμού						
5.	Χρεωλύσια υφισταμένων μακροπρόθ δανείων						
6.	Χρεωλύσια νέων επενδυτικών δανείων			227.360	231.169	231.305	306.678
7.	Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών παγίων						
8.	Φόροι εισοδήματος		84.136	90.753	103.927	117.183	131.224
9.	Μερίσματα		123.839	133.572	153.142	172.846	191.681
	ΣΥΝΟΛΟ Β'	1.940.000	207.975	451.675	488.238	521.334	629.783
	Μεταβολή κεφαλ. κίνησης (Α-Β)	0	359.570	175.088	217.592	262.913	213.840

Σημειώσεις:

- * Καταθέσεις μετόχων
- ** Οι τόκοι της κατασκ. & χροιστ. περιόδου κεφαλοποιούνται και επιμερίζονται στις τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης που παρουσιάσαμε, στηρίζονται στις τιμές λειτουργίας που δίνει ο Ε.Ο.Τ. για την τουριστική περίοδο 1994 με το, από 23.7.93 και Α.Π. 526221/212 έγγραφό του. Είναι όμως φανερό, ότι με πραγματική έναρξη λειτουργίας την περίοδο 1999 τα αντίστοιχα έσοδα (όπως και έξοδα) θα είναι υψηλότερα.

Έτσι, με συντηρητικό υπολογισμό για ενδιάμεσες ετήσιες αυξήσεις από 7% έως 11% τα προ αποσβέσεων κέρδη του 1ου έτους λειτουργίας εμφανίζονται ως 567.545 και εάν αφαιρέσουμε την εξυπηρέτηση του δανείου και τις αποσβέσεις θα έχουμε καθαρά κέρδη Χρήσεως του 1ου έτους λειτουργίας (σε χιλ. δρχ.) 291.043 και στη συνέχεια αντίστοιχα

€	2ο έτος	324.406
€	3ο έτος	371.255
€	4ο έτος	417.964
€	5ο έτος	445.862

Μπορούμε, λοιπόν, να πούμε με βεβαιότητα ότι η νέα αυτή ξενοδοχειακή μονάδα, θα είναι βιώσιμη και κερδοφόρα και ότι η υλοποίησή της θα είναι συμφέρουσα για την Εθνική Οικονομία, ιδιαίτερα μάλιστα αν συνυπολογίσουμε και τις τοπικές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις (διεύρυνση και ανανέωση παραγωγικής βάσης, αύξηση απασχόλησης κ.ά.), που έχουν αναλυθεί σε αυτή την μελέτη.

