

**ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ**

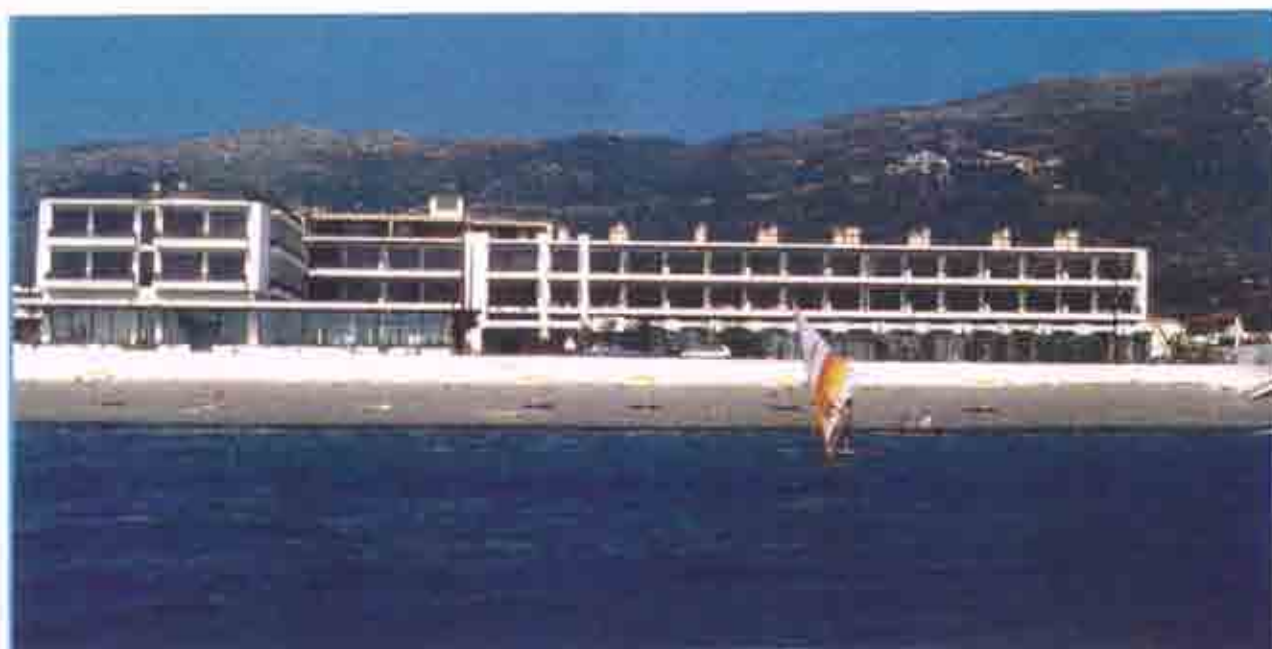
**ΣΧΟΛΗ : ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ : ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

## **ΤΕΧΝΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

**ΘΕΜΑ :**

**«ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΣ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ  
ΜΟΝΑΔΑΣ ΤΗΣ "ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ  
ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε."»**



**ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ – ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ :**  
**ΚΛΑΔΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ**  
**ΚΑΨΗ ΑΝΤΩΝΙΑ**

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ :**  
**ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ**

**ΠΑΤΡΑ 2003**

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε θερμά τον καθηγητή μας κ. Χρήστο Γιωτσόπουλο για την πολύτιμη βοήθεια και συμβολή του στην εκπόνηση αυτής της εργασίας.

Επίσης ευχαριστούμε τον Ε.Ο.Τ. και την Ε.Σ.Υ.Ε. για τα στοιχεία που μας έδωσαν, καθώς και όλους εκείνους που, άμεσα ή έμμεσα, συνέβαλαν στην ολοκλήρωση της εργασίας μας και ιδιαίτερα τον κύριο Κώστα Καποδίστρια.

Την εργασία μας αυτή την αφιερώνουμε, με αγάπη και σεβασμό, στους γονείς μας και τα αδέρφια μας.



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ .....	σελ. 1
1.2 ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ .....	σελ. 4
1.3 ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ .....	σελ. 6
1.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ .....	σελ. 8
1.5 ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΦΟΡΕΩΝ .....	σελ. 12

### 2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ .....	σελ. 14
2.1.1 Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης .....	σελ. 14
2.1.2 Σκοπός της επένδυσης .....	σελ. 14
2.1.3 Δυναμικότητα – Κατηγορία της μονάδας .....	σελ. 16
2.1.4 Χρόνος έναρξης – περάτωσης εργασιών .....	σελ. 17
2.1.5 Απασχολούμενο προσωπικό .....	σελ. 17
2.1.6 Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης .....	σελ. 18

### 2.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

2.2.1 Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού .....	σελ. 21
2.2.2 Υποδομή περιοχής .....	σελ. 21
2.2.3 Λόγοι επιλογής του τόπου .....	σελ. 22
2.2.4 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις .....	σελ. 23

### 2.3 ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

2.3.1 Κτιριακές εγκαταστάσεις και δαπάνες περιβάλλοντος χώρου ...	σελ. 24
2.3.2 Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός .....	σελ. 25
2.3.3 Επίπλωση – Εξοπλισμός – Διακόσμηση .....	σελ. 25
2.3.1.1 Πίνακας Α : Κτιριακές εγκαταστάσεις και δαπάνες περιβάλλοντος χώρου .....	σελ. 26
2.3.2.1 Πίνακα Β : Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός .....	σελ. 28
2.3.3.1 Πίνακας Γ : Επίπλωση – Εξοπλισμός – Διακόσμηση .....	σελ. 29

### 3. ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ – ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

#### ΜΟΝΑΔΑΣ

3.1 Ανάλυση κόστους της επένδυσης .....	σελ. 31
ΠΙΝΑΚΑΣ Ι : Ανάλυση κόστους της επένδυσης και χρονική κλιμάκωση δαπανών. ....	σελ. 32
ΠΙΝΑΚΑΣ ΙΙ : ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ...	σελ. 33

3.2 Προσδιορισμός του αναγκαίου κεφαλαίου κίνησης .....	σελ. 35
ΠΙΝΑΚΑΣ III : Ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης .....	σελ. 35
3.3 Ανάλυση κόστους παραγωγής .....	σελ. 36
3.4 Ταμειακές ροές .....	σελ. 37
3.5 Αριθμοδείκτες .....	σελ. 37
3.6 Υφισταμένη οικονομική κατάσταση .....	σελ. 39
ΠΙΝΑΚΑΣ IV : Υφισταμένες δαπάνες προσωπικού (έτος 2000) .....	σελ. 40
ΠΙΝΑΚΑΣ V : Υφιστάμενοι λογ/σμοί εκμετ/σης και Αποτελεσμάτων Χρήσεων .....	σελ. 41
ΠΙΝΑΚΑΣ VI : Υφιστάμενη ανάλυση εσόδων .....	σελ. 42
ΠΙΝΑΚΑΣ VII : Προβλεπόμενες ροές κεφαλαίων .....	σελ. 43
<b>4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	
4.1 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ .....	σελ. 44
4.2 Θέσεις εργασίας .....	σελ. 48
4.3 Ποιότητα και διαφήμιση .....	σελ. 49
ΠΙΝΑΚΑΣ : Παγκόσμιος Τουρισμός – Αφίξεις και συναλλαγματικές εισπράξεις .....	σελ. 50
4.4 Ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της μονάδας .....	σελ. 51
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	σελ. 53
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ</b>	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' : Στοιχεία κάλυψης της ίδιας συμμετοχής .....	σελ. 55
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β' : Τεκμηρίωση βαθμολογίας επενδυτικής πρότασης.	σελ. 57
B1 Κοινά κριτήρια προτεραιότητας – Υπαγωγής (Άρθρο 2) .....	σελ. 57
B2 Πρόσθετα κριτήρια προτεραιότητας – Υπαγωγής των τουριστικών επιχειρήσεων (Άρθρο 6) .....	σελ. 60
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ' : Κατηγορίες επενδυτικών έργων ολοκληρωμένης μορφής. ....	σελ. 62

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ



## Τ Ε Χ Ν Ι Κ Ο Ο Ι Κ Ο Ν Ο Μ Ι Κ Η Μ Ε Λ Ε Τ Η

**ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**  
**της «ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ Ξενοδοχειακές και Τουριστικές**  
**Επιχειρήσεις Α.Ε.»**

### 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

#### 1.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Φορέας της επένδυσης είναι η Ανώνυμη Εταιρεία «ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.». Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης, στην συνέχεια, η επιχείρηση θα αναφέρεται με τον συνοπτικό της τίτλο ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ.

Η «ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ», προήλθε από μετατροπή της ομόρρυθμης εταιρείας «ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις Ο.Ε.» από τους Αλέξιο, Κωνσταντίνο και Βασίλη Παπαδόπουλο, με ιδιωτικό συμφωνητικό που κατατέθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Χαλκιδικής με αριθμό 46/6-6-1974, μετά από εκτίμηση της καθαρής της θέσης, από την επιτροπή του άρθρου 9 του Κωδ. Νόμου 2190/1920 της Δνσης Εμπορίου της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χαλκιδικής. Το καταστατικό της ως άνω ΑΕ, με πράξη επανάληψης και διόρθωσης δημοσιεύθηκε στο σχετικό ΦΕΚ. Το αρχικό κεφάλαιο της «ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ», ήταν 35.000.000 Δρχ και σχηματίστηκε εκτός από την καθαρή θέση της ΟΕ, από μετρητά που κατέβαλαν οι μέτοχοι και από το οικόπεδο που μέχρι τότε ανήκε στον Αλέξιο Παπαδόπουλο. Τα ποσοστά συμμετοχής στην ΑΕ, λόγω κυρίως της συνεισφοράς του οικοπέδου εκτιμηθείσας αξίας 12.000.000 Δρχ., διαφοροποιήθηκαν από εκείνα της ΟΕ και αντί για 3,4%, 48,3% και 48,3% που είχαν οι Αλέξιος Παπαδόπουλος,

Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος και Βασίλης Παπαδόπουλος αντίστοιχα, στην ΑΕ τα ποσοστά έγιναν 36%, 34% και 34% αντίστοιχα.

Ακολούθησαν οι αυξήσεις κεφαλαίου ποσού 19.914.000 Δρχ. από αναπροσαρμογή παγίων και έτσι το κεφάλαιο έγινε 54.914.000 Δρχ.

Αύξηση κεφαλαίου 55.086.000 Δρχ από αναπροσαρμογή παγίων και καταβολή μετρητών και έτσι το κεφάλαιο έγινε 110.000.000 Δρχ.

Αύξηση κεφαλαίου 53.200.000 Δρχ από αναπροσαρμογή παγίων και έτσι το κεφάλαιο έγινε 163.200.000 Δρχ.

Αύξηση κεφαλαίου 97.800.000 Δρχ από καταβολή μετρητών και έτσι το κεφάλαιο έγινε 261.000.000 Δρχ.

Η τελευταία αύξηση κεφαλαίου που έγινε για τις ανάγκες επένδυσης, που πραγματοποιήθηκε στο μεγαλύτερο μέρος της ξενοδοχειακής μονάδας την προηγούμενη περίοδο μαζί με τραπεζικό δανεισμό. Με την ίδια Γενική συνέλευση, πραγματοποιήθηκε και είσοδος νέων μετόχων με παράλληλη μείωση μετοχών δυο εκ των αρχικών μετόχων.

Συγκεκριμένα εισήλθαν στην ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, οι γιοι του Κωνσταντίνου Παπαδόπουλου, Αλέξιος και Παναγιώτης και μειώθηκαν τα ποσοστά του Αλέξιου Παπαδόπουλου πατέρα του Κωνσταντίνου, όπως και τα ποσοστά του Βασίλη Παπαδόπουλου αδελφού του Κωνσταντίνου.

Με την από 12-2-2001 απόφαση της Γενικής συνέλευσης των μετόχων αυξήθηκε επίσης το μετοχικό κεφάλαιο κατά 89.000. 000 και έτσι σήμερα το μετοχικό κεφάλαιο είναι 350.000.000 Δρχ η 1.027.146,00 €

Έτσι τα ποσοστά συμμετοχής, σήμερα έχουν ως εξής:

- ◇ Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος 60,75%, 212.627 μετοχές, αξίας 212.627.000 Δρχ ή 623.997,07 €.
- ◇ Βασίλης Παπαδόπουλος 19,68%, 68.886 μετοχές, αξίας 68.886.000 Δρχ. ή 202.159,94 €

- ◇ Αλέξιος Παπαδόπουλος πατήρ Κων/νου 4,86% 17.011 μετοχές, αξίας 17.011.000 Δρχ. ή 49.922,23 €
- ◇ Αλέξιος Παπαδόπουλος υιός Κων/νου 7,355% 25.738 μετοχές, αξίας 25.738.000 Δρχ. ή 75.533,38 €
- ◇ Παναγιώτης Παπαδόπουλος υιός Κων/νου 7,355% 25.738 μετοχές, αξίας 25.738.000 Δρχ. ή 75.533,38 €

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι αρχικοί μέτοχοι Κωνσταντίνος, Αλέξιος και Βασίλης, εκτός της μονάδας αυτής μετέχουν και στην «ΑΣΤΕΡΑΣ ΠΑΛΛΑΣ ΑΕ». Ο πατέρας Αλέξιος Παπαδόπουλος, λόγω του προχωρημένου της ηλικίας του παρεχώρησε το σημαντικότερο μέρος των μετοχών του στα εγγόνια του και ο Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος και ο αδελφός του Βασίλης, αντάλλαξαν μετοχές, έτσι ώστε η οικογένεια του Κωνσταντίνου Παπαδόπουλου, να ελέγχει την ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, και η οικογένεια του Βασίλη Παπαδόπουλου, να ελέγχει την «ΑΣΤΕΡΑΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.».

Με την συνεδρίαση αριθ. 137/12-3-01 προέκυψε το παρακάτω ΔΣ της ΑΦΟΙ Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ.:

Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος του Αλεξίου, πρόεδρος και Δ/νων σύμβουλος

Αλέξιος Παπαδόπουλος του Κωνσταντίνου, αντιπρόεδρος

Βασίλης Παπαδόπουλος του Αλεξίου (πατήρ), μέλος

Αλέξιος Παπαδόπουλος του Βασίλη, μέλος

Παναγιώτης Παπαδόπουλος του Κωνσταντίνου, μέλος

Αλεξάνδρα Παπαδοπούλου συζ. Κων/νου, μέλος

Η ενασχόληση των φορέων με τουριστικές επιχειρήσεις, αρχίζει από το 1973, όταν ίδρυσαν την ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Ο ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ (Πρωτ. Χαλκιδικής αριθ. 24/23-3-73). Το



1974 (Πρωτ Χαλκιδικής 46/6-6-74), τροποποιήθηκε σε «ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΟΙΚΩΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ – ΡΕΣΤΩΡΑΝ – Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΥΙΟΙ ΟΕ». Το 1985 (Πρωτ Χαλκιδικής 172/16-10-85), τροποποιήθηκε σε Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ – Ξενοδοχειακές και Τουριστικές Επιχειρήσεις ΟΕ. Εκτός των εταιρικών αυτών που αφορούσαν σε αλλαγές επωνυμιών πραγματοποιήθηκαν και άλλες τροποποιήσεις που κυρίως αφορούσαν αυξήσεις κεφαλαίου παράλληλα με συμπληρωματικές επενδύσεις, που οδήγησαν στην σημερινή κατάσταση από πλευράς εγκαταστάσεων της επιχείρησης, όπως εμφανίζονται και στην έκθεση της επιτροπής του άρθρου 9 του Κ.Ν.2190/1920 για την εκτίμηση της καθαρής θέσης της ΟΕ που εισφέρθηκε στην ΑΕ.

## 1.2 ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στις κτιριακές εγκαταστάσεις που δεν έχουν διαφοροποιηθεί από την κατάσταση που υπήρχε κατά την σύσταση της ΑΕ περιλαμβάνονται:

**I. Κτίριο RECEPTION.** Το κτίριο αυτό αποτελείται από υπόγειο εμβαδού 127,5 τ.μ. και ισόγειο εμβαδού 83 τ.μ. κτισμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα αντοχής και περιλαμβάνει α) στο υπόγειο DISKOTEQUE με τους λοιπούς απαραίτητους κοινόχρηστους χώρους (βεστιάριο, W.C., ειδικές εξόδους κινδύνου κ.λ.π.) και β) στο ισόγειο αίθουσα αναμονής, γραφείο διευθύνσεως και το λογιστήριο της Επιχειρήσεως.

**II. Κτίριο Εστιατορίου.** Το κτίριο αυτό αποτελείται α) από υπόγειο εμβαδού 22 τ.μ., στο οποίο λειτουργεί λεβητοστάσιο ειδικής κατασκευής, β) από ισόγειο εμβαδού 516,73 τ.μ. αποτελούμενο από δύο δωμάτια προσωπικού, κουζίνα με τους βοηθητικούς χώρους, κ.λ.π. και γ) 1ος όροφος ολικού εμβαδού 516,73 τ.μ. αποτελούμενος από 16 δωμάτια με W.C., δύο λινοθήκες, χώρος προετοιμασίας πρωινού γεύματος και τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους (διάδρομοι - κλιμακοστάσια κ.λ.π.). Το κτίριο είναι κτισμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα.

*Στο παρόν επενδυτικό σχέδιο προβλέπονται εργασίες για τα 16 δωμάτια του 1<sup>ου</sup> ορόφου του κτιρίου αυτού.*

**III. Κτίρια BUNGALOWS τύπου Α':** Αυτά είναι δύο ξεχωριστά όμοια κτίρια αποτελούμενα το καθένα από ισόγειο και 1<sup>ο</sup> όροφο. Το ισόγειο του κάθε κτιρίου έχει ολικό εμβαδόν 155,45 τ.μ. και έχει το καθένα δύο σουίτες και τρία δωμάτια με τους κοινόχρηστους χώρους. Το ίδιο ισχύει και για τον πρώτο όροφο, που έχει ολικό εμβαδόν 153,21 τ.μ. το κάθε κτίριο και διαθέτει από δύο σουίτες και από τρία δωμάτια ομοίως και τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους. Και τα δυο κτίρια είναι κτισμένα με οπλισμένο σκυρόδεμα.

*Στο παρόν επενδυτικό σχέδιο προβλέπονται εργασίες για τα 12 δωμάτια και τις 8 σουίτες του κτιρίου αυτού.*

**IV. Κτίρια BUNGALOWS τύπου Β':** Και αυτά είναι δύο όμοια ξεχωριστά κτίρια αποτελούμενα το πρώτο από: Ημιυπόγειο ολικού εμβαδού 152,4 τ.μ. με τους εξής χώρους: α) δύο δωμάτια με τα W.C. β) δύο αποθήκες και γ) χώρος πλυντηρίων και στεγνωτηρίου όλου του συγκροτήματος. Από ισόγειο εμβαδού 152,4 τ.μ. με πέντε χώρους (δύο σουίτες και τρία δωμάτια με ξεχωριστά W.C. το καθένα). Από τον πρώτο όροφο του ίδιου εμβαδού 152,4 τ.μ. με τους ίδιους χώρους όπως το ισόγειο. Το δεύτερο όμοιο κτίριο δεν έχει ημιυπόγειο αλλά ισόγειο και πρώτο όροφο ολικού εμβαδού 152,4 τ.μ. ο κάθε όροφος και έχουν τους ίδιους χώρους με την ίδια κατασκευή όπως και το πρώτο κτίριο.

*Στο παρόν επενδυτικό σχέδιο προβλέπονται εργασίες για τα 12 δωμάτια και τις 8 σουίτες του κτιρίου αυτού.*

**V. Κτίρια BUNGALOWS τύπου Γ':** Αυτά είναι δύο ισόγεια κτίρια. Το πρώτο ολικού εμβαδού 127,38 τ.μ. έχει τρεις σουίτες με όλα τα απαραίτητα. Το δεύτερο ολικού εμβαδού 84,92 τ.μ. έχει δύο σουίτες ομοίως με όλα τα απαραίτητα όμοιας κατασκευής με το πρώτο.

**VI. Κτίρια BUNGALOWS τύπου Δ':** Και αυτά είναι τρία ισόγεια κτίρια. Το πρώτο, εμβαδού 104,32 τ.μ. έχει τέσσερα (4) δωμάτια με W.C. το κάθε ένα. Το δεύτερο, εμβαδού 156,43 τ.μ. έχει εξ (6) δωμάτια με W.C. το κάθε ένα και

το τρίτο, εμβαδού 52,16 τ.μ. έχει δύο δωμάτια με W.C., το κάθε ένα όμοιας κατασκευής και στα τρία κτίρια.

**VII. Μια οικία αποτελούμενη από :** ισόγειο και πρώτο όροφο ολικού εμβαδού εκάστου ορόφου 72 τ.μ. για χρήση του Διευθυντή της επιχείρησης.

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω κτίσματα, έχουν ολικό εμβαδόν 3.356,8 τ.μ.

### **1.3 ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

Η επιχείρηση ήδη στην ατομική της μορφή είχε υπαχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 1262/82, για επέκταση 33 κλινών, παραγωγικής επένδυσης 59.000.000 Δρχ με ποσοστό επιχορήγησης 18%. Στη συνέχεια με απόφαση του ΥΠΕΘΟ δόθηκε άδεια μετατροπής σε ΑΕ. Επίσης με σχετική απόφαση τροποποιήθηκε και υπήχθη στον Ν1262/82 για παραγωγική επένδυση 3.200.000 Δρχ. με ποσοστό επιχορήγησης τελικό 25%, που αναφέρονταν σε αγορά λεωφορείου 16 θέσεων και κατασκευή γηπέδου τένις.

Όπως συνάγεται από τα προηγούμενα πρόκειται για οικογενειακή επιχείρηση, και η σχετική εμπειρία, αγγίζει πλέον την 30ετία στις τουριστικές και ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η επιχείρηση μέσα στο 2001, προχώρησε σε ολοκληρωμένο εκσυγχρονισμό όλης της μονάδας ύψους 220.000.000 Δρχ περίπου που χρηματοδοτήθηκε από την Εμπορική Τράπεζα με ποσό 125.000.000 Δρχ περίπου από την τράπεζα και το υπόλοιπο από καταθέσεις των μετόχων.

Οι εργασίες που πραγματοποιήθηκαν συνοπτικά είναι οι παρακάτω:

- Ανακαίνιση και αναδιαρρύθμιση κοιτώνων πελατών & δημιουργία κοιτώνων πελατών ΑΜΕΑ (Άτομα με Ειδικές Ανάγκες), που περιλαμβάνουν (Καθαιρέσεις –Αποξηλώσεις, ξύλινων θυρών, πλακιδίων τοίχων & δαπέδων λουτρών ,Η/Μηχ. Εγκαταστάσεων.

Κατασκευές – προμήθειες, νέων πορτών, εξωστοθυρών, υδραυλικές – αποχετευτικές εγκαταστάσεις, ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, σύστημα εξοικονόμησης ενέργειας και ασφάλειας με καρτοδιακόπτη σε κάθε δωμάτιο, επενδύσεις τοίχων, δαπέδων με κεραμικά πλακίδια, είδη υγιεινής, χρωματισμοί κλπ)

- Ανακαίνιση λειτουργούντος παλαιού εστιατορίου - Μπάρ.
- Κατασκευή νέας διάταξης εισόδου με φυλάκιο
- Κατασκευή υπαίθρου αναψυκτηρίου στον χώρο της πισίνας
- Ανακατασκευή σκεπαστρών βεραντών εστιατορίου (κιόσκια)
- Προμήθεια τηλεφωνικού κέντρου και τηλεφωνικών συσκευών
- Προμήθεια Η/Υ πολυλογιστή, HARDWARE, SOFTWARE, προγράμματος διαχείρισης ξενοδοχείου, σύνδεση μονάδας με περιφερειακά δίκτυα, εθνική & διεθνή για κρατήσεις πελατών κλπ
- Εκσυγχρονισμός - βελτίωση Πυρασφάλειας και αντικεραυνικής προστασίας
- Προμήθεια και εγκατάσταση κλιματιστικών μηχανημάτων
- Προμήθεια και εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης νερού
- Προμήθεια και εγκατάσταση πλυντηρίων ρούχων
- Προμήθεια και εγκατάσταση ψυγείων εστιατορίου
- Προμήθεια και εγκατάσταση μηχανημάτων εξαερισμού κουζίνας
- Επίστρωση επιφανειών υπαίθριου χώρου γύρω από πισίνα καθώς και πεζοδρόμων γηπέδου με κεραμικά πλακίδια
- Διενέργεια γεωτρήσεων - προμήθεια και εγκατάσταση πομονών άντλησης νερού.
- Επίπλωση, διακόσμηση, υατισμός
- Προμήθεια 75 τηλεοράσεων

- Προμήθεια 75 mini bar
- Εξοπλισμός μαγειρείου εστιατορίου
- Ελήφθη πρόνοια για άνετη μετακίνηση σε άτομα με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ) σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους της μονάδας.

#### **1.4. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ**

Οι εργασίες που προβλέπονται στο παρόν επενδυτικό σχέδιο είναι ένα μέρος που δεν κατέστη δυνατόν να πραγματοποιηθεί στην παρελθούσα περίοδο και αφορά συμπληρωματικές εργασίες σε συνολικά 40 δίκλινα δωμάτια και 16 σουίτες, στις οποίες έγιναν ουσιαστικές επεμβάσεις, όπως η προμήθεια και εγκατάσταση τοπικών κλιματιστικών μονάδων, ψυγείων, εγκαταστάσεων πυρασφάλειας, σε κάθε δωμάτιο με σύστημα εξοικονόμησης ενέργειας και ασφάλειας με καρτοδιακόπτη, όπως και κουφώματα, και ανακαίνιση λουτρών (υδραυλικές - αποχετευτικές εγκαταστάσεις) έχουν πραγματοποιηθεί την παρελθούσα περίοδο.

Τα κτίρια που αφορά το παρόν επενδυτικό σχέδιο είναι τα BUNGALOWS τύπου Α' και Β' και ο όροφος του εστιατορίου, όπου ευρίσκονται 16 δίκλινα δωμάτια.

Οι φορείς της επιχείρησης προχώρησαν σε όλες τις ενέργειες που απαιτούνται για το παρόν επενδυτικό σχέδιο, όπως επαφές με προμηθευτές πάγιου και λοιπού εξοπλισμού και με το γραφείο μελετών για την σύνταξη της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης.

Εχέγγυο για την επιτυχία των φορέων στο παρόν επιχειρηματικό τους εγχείρημα, αποτελεί η άριστη γνώση της αγοράς, στην οποία απευθύνονται, η τεχνικοεπιχειρηματική τους επάρκεια, η γνώση της αγοράς, αλλά και το μεράκι για την δουλειά τους και η απόφασή τους να είναι επιτυχημένοι, έχοντας μόνον ευχαριστημένους πελάτες.

Από την μέχρι σήμερα δραστηριότητα της επιχείρησης, έχουν προκύψει σημαντικά θετικά αποτελέσματα, που μετατράπηκαν στην καθαρή θέση της της ΑΕ.

Για τις ανάγκες της η επιχείρηση διαθέτει τα εξής μεταφορικά μέσα:

- \* Λεωφορείο 16 θέσεων, μάρκας Ford Transit, έτους κατασκευής 1987, με αριθ. κυκλ. ΧΚΑ 2880 και τρέχουσας αξίας 2.000.000 Δρχ.
- \* Επιβατικό μάρκας BMW 520 2000 c.c. έτους κατασκευής 1998, με αριθ. κυκλ. ΧΚΕ 2777 και τρέχουσας αξίας 12.000.000 Δρχ.
- \* Επιβατικό μάρκας Posche Boxtere 2500 c.c. έτους κατασκευής 1999, με αριθ. κυκλ. ΧΚΕ 4342 και τρέχουσας αξίας 25.000.000 Δρχ

Η παρούσα επένδυση εκσυγχρονισμού θεωρούμενη ως συμπληρωματική της βασικής επένδυσης ολοκληρωμένου εκσυγχρονισμού που υλοποιήθηκε την παρελθούσα περίοδο, καλύπτει ποσοτικά και ποιοτικά, τις τωρινές αλλά και μελλοντικές ανάγκες της επιχείρησης τουλάχιστον για την προσεχή πενταετία.

Οι συνολικές πωλήσεις και τα αντίστοιχα καθαρά κέρδη της επιχείρησης στα τελευταία έτη λειτουργίας της ήταν:

Έτη	Κύκλος εργασιών Δρχ.	Κύκλος εργασιών €	Καθαρά κέρδη Δρχ.	Καθαρά κέρδη €
1996	167.009.660	490.123,73	-2.4999.575	-73.366,32
1997	169.269.413	496.755,43	-32.643.126	-95.797,88
1998	179.350.537	526.340,53	-30.693.112	-90.075,16
1999	213.786.362	627.399,45	42.210.406	123.875,00
2000	207.909.172	610.151,64	-3.741.794	-10.981,05
2001(προσωρινά στοιχεία)	224.419.455	658.604,42		

Οι προμηθευτές της επιχείρησης προέρχονται στο σύνολό τους από το εσωτερικό και δίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΗΛ.
1.	ΝΙΚΟΛΑΙΔΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.	Κασσανδρεία Χαλκιδικής	0374/23789
2.	ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Ν. Μουδανιά Χαλκιδικής	0373/212203
3.	ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	Πευκοχώρι Χαλκιδικής	0374/64518
4.	ΜΩΡΑΪΤΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ	Πευκοχώρι Χαλκιδικής	0374/62885
5.	ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ ΓΙΑΝΝΗΣ	Καλάνδρα Χαλκιδικής	0374/42913
6.	FAST – FOOD	Ν. Μουδανιά Χαλκιδικής	0373/29859
7.	ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΗΣ	Πευκοχώρι Χαλκιδικής	0374/61867
8.	ΔΕΛΤΑ	Ν. Μουδανιά Χαλκιδικής	0373/24132

Η τριακονταετής σχεδόν λειτουργία του ξενοδοχείου χωρίς εκσυγχρονισμό και ανακαινίσεις, είχε φέρει σε δυσμενή θέση την διαπραγματευτική θέση της επιχείρησης στο να πετύχει υψηλότερα μισθώματα των δωματίων της. Μόνο οι άριστες διαπροσωπικές σχέσεις των επιχειρηματιών της «Αφοι ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ» με τους Tour Operators και το ανθρώπινο ζεστό οικογενειακό περιβάλλον που νοιώθουν οι ένοικοι, κράτησαν μέχρι στιγμής τα τελευταία χρόνια την δυνατότητα ανανέωσης των συμβολαίων μίσθωσης. Ήδη όμως με τον εκσυγχρονισμό, που ξεκίνησε στο μεγαλύτερο του μέρος στην προηγούμενη περίοδο και με το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο που τον ολοκληρώνει πλέον οριστικά για την επόμενη περίοδο λειτουργίας η επιχείρηση θα αποκτήσει σύγχρονες και αναβαθμισμένες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, οι οποίες θα αυξήσουν την διαπραγματευτική της ικανότητα και θα συμβάλουν στην πραγματοποίηση θετικών αποτελεσμάτων.

Πελάτες της επιχείρησης θα είναι όπως και σήμερα σε μεγάλο ποσοστό γραφεία τουρισμού του εσωτερικού και του εξωτερικού και σε μικρότερο ποσοστό πελάτες μεμονωμένοι του εσωτερικού κυρίως τις περιόδους αιχμής.

Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ
1.	ALTER PALLAS	Καλλιθέα Χαλκιδικής	0374/98703
2.	YOURS TRIPS	Καλλιθέα Χαλκιδικής	0374/24003
3.	TVS JONE RASE	Καλλιθέα Χαλκιδικής	0374/92423
4.	GLASS WHITE	Καλλιθέα Χαλκιδικής	0374/53904
5.	GREEN EYES	Καστοριά	0464/26138
6.	PLAT/CHESSE	Άθυτος Χαλκιδική	0374/91806
7.	RELAX	Καλλιθέα Χαλκιδικής	0374/30206
8.	UNISEF	Καλλιθέα Χαλκιδικής	0374/52500
9.	FIX HOTEL	Άθυτος Χαλκιδική	0374/24953
10.	KAPSI VOYAGE	Θεσσαλονίκη	031/252879
11.	VANILLA TOURS	Θεσσαλονίκη	031/565863
12.	KISS TOURS	Θεσσαλονίκη	031/254600

Δεν κρίνεται σκόπιμο να απαριθμηθούν ανταγωνιστές στην περιοχή. Είναι τόσες πολλές οι μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή, αλλά και τόσες οι δυνατότητες συνολικά λόγω της ιδιαιτερότητας της περιοχής, φυσικής της ομορφιάς και της σχετικής εύκολης πρόσβασης και γειτονίας με το αστικό κέντρο και κομβικό σημείο της Θεσσαλονίκης, ώστε να μην τίθεται θέμα για λειτουργία και άλλων μονάδων που τυχόν θα αναγερθούν, παρά το γεγονός ότι θεωρείται κορεσμένη η περιοχή της Χαλκιδικής και δεν ενισχύονται νέες μονάδες από τον Ν2601/98.



## 1.5 ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΦΟΡΕΩΝ

**A. Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος** Αρ. Ταυτ. Ι 461425/20-12-73/Α.Τ. Κασσανδρείας

Γεννήθηκε το 1946 στην Χανιώτη Χαλκιδικής. Κάτοικος Χανιώτης Χαλκιδικής. Έγγαμος και πατέρας δυο αγοριών του Αλεξίου 28 ετών και Παναγιώτη 19 ετών, που είναι και μέτοχοι πλέον της ΑΕ. Επίσης έχει και μια κόρη 25 ετών. Οι γραμματικές του γνώσεις είναι στοιχειώδους εκπαίδευσης. Πριν από την ενασχόληση του με τις τουριστικές επιχειρήσεις, ασχολούνταν με σε γεωργικές εκμεταλλεύσεις στην ίδια περιοχή, όταν βέβαια ο τουρισμός ήταν σχεδόν ανύπαρκτος. Στην Αφοι ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, όπου μαζί με τα δυο παιδιά του διατηρεί σήμερα το 67% των μετοχών είναι πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος και ουσιαστικός γενικός διευθυντής της επιχείρησης συνεπικουρούμενος από τα δυο παιδιά του, που ακόμη συναθροίζουν εμπειρίες, προετοιμαζόμενοι για την διαδοχή.

Πρόκειται για άτομο θετικό, έξυπνο, δημιουργικό, με την έμφυτη οργανωτική και επιχειρηματική ικανότητα. Είναι κοινωνικός, και ευέλικτος στις σχέσεις του με τρίτους, διαθέτοντας ικανότητα στις δημόσιες σχέσεις.

**B. Αλέξιος Παπαδόπουλος του Κων/νου** Αρ. Ταυτ. Ξ905080/16-2-90/Α.Τ. Ν. Μουδανιών

Γεννήθηκε το 1972 στη Θεσσαλονίκη. Είναι άγαμος και κατοικεί μαζί με τον πατέρα του Κωνσταντίνο στην Χανιώτη Χαλκιδικής.

Είναι απόφοιτος Λυκείου και απόφοιτος Σχολής Τουριστικών Επαγγελμάτων, τομέας Διοίκησης Επιχειρήσεων.

Ομιλεί καλά Αγγλικά και λίγα Γερμανικά, ενώ είναι καλός χειριστής Η/Υ. Έχει μεγαλώσει μέσα στο περιβάλλον της οικογενειακής τουριστικής επιχείρησης, ενώ δεν διαθέτει ατομικό περιουσιακό στοιχείο πέραν του 9,8% των μετοχών της Αφοι ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ. Είναι ο βασικός βοηθός του πατέρα του λόγω της σημαντικής διαφοράς ηλικίας από τον αδελφό του Παναγιώτη και των εμπειριών που έχει ήδη σωρευτικά αποκτήσει.

**Παναγιώτης Παπαδόπουλος του Κων/νου Αρ. Ταυτ. Ρ472666/10-7-96/Α.Τ. Κασσανδρείας Χαλκιδικής**

Γεννήθηκε το 1981στη Θεσσαλονίκη. Είναι άγαμος και κατοικεί μαζί με τον πατέρα του Κωνσταντίνο στην Χανιώτη Χαλκιδικής.

Είναι απόφοιτος Λυκείου και απόφοιτος Σχολής Τουριστικών Επαγγελμάτων, τομέας Διοίκησης Επιχειρήσεων από εντατικό 7μηνο τμήμα.

Ομιλεί καλά Αγγλικά και λίγα Γερμανικά, ενώ είναι καλός χειριστής Η/Υ. Έχει μεγαλώσει μέσα στο περιβάλλον της οικογενειακής τουριστικής επιχείρησης, ενώ δεν διαθέτει ατομικό περιουσιακό στοιχείο πέραν του 9,8% των μετοχών της Αφοι ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ. Αποκτά εμπειρίες στην επιχείρηση πλάι στον πατέρα του και τον μεγαλύτερο αδελφό του.

Για τους υπόλοιπους μετόχους, δεν κρίνεται σκόπιμο να παρατεθούν βιογραφικά σημειώματα, αφού ο πατέρας Αλέξιος Παπαδόπουλος, λόγω του προχωρημένου της ηλικίας του και βιολογικά δεν μπορεί να ασχοληθεί με την επιχείρηση, ενώ ο άλλος μέτοχος Βασίλης Παπαδόπουλος, μαζί με την οικογένεια του διαχειρίζεται την επιχείρηση «ΑΣΤΕΡΑΣ ΠΑΛΛΑΣ ΑΕ», όπως ακριβώς και ο Κωνσταντίνος Παπαδόπουλος την Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ II

### ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ



## 2. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

### 2.1. Περιγραφή Επένδυσης

#### 2.1.1. Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης.

Το οικόπεδο στο οποίο στεγάζεται και λειτουργεί η ξενοδοχειακή μονάδα της «Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ», έχει επιφάνεια 15.212 m<sup>2</sup>. Ανήκει στο δημοτικό διαμέρισμα Χανιώτη του Δήμου Παλλήνης του Νομού Χαλκιδικής και όπως προαναφέρθηκε εισφέρθηκε στην ΑΕ με την σύστασή της από τον πατέρα του Κωνσταντίνου Παπαδόπουλου, Αλέξιο.

#### 2.1.2. Σκοπός της επένδυσης.

Σκοπός της παρούσας επένδυσης είναι να συνεχισθεί ο ολοκληρωμένος εκσυγχρονισμός της ξενοδοχειακής μονάδας που το μεγαλύτερό του μέρος πραγματοποιήθηκε μέσα στο 2001 με χρηματοδότηση των μετόχων της ΑΕ και τραπεζικό δανεισμό.

Η ανάγκη εκσυγχρονισμού απασχολεί την επιχείρηση περισσότερο από μια τριετία. Έπρεπε όμως να είναι ευρείας κλίμακας και οι φόβοι οργάνωσης των προμηθειών και οι συμφωνίες με τόσους πολλούς υπεργολάβους φόβιζαν τους επιχειρηματίες και τους ωθούσαν να αναβάλλουν, κάθε χρόνο την ανάληψη πρωτοβουλίας για τον εκσυγχρονισμό.

Η κατάσταση όμως του ξενοδοχείου, οδηγούσε τους πελάτες της επιχείρησης σε προβληματισμό για ανανέωση των συμβολαίων και πάντως καθιστούσε οπωσδήποτε μειωμένη την διαπραγματευτική ικανότητα των φορέων της «Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ », στο να πετύχουν αξιόλογα και επικερδή συμβόλαια. Μόνο οι διαπροσωπικές σχέσεις που δημιούργησαν οι φορείς, στα τριάντα σχεδόν χρόνια λειτουργίας τους, με τους τουρίστες, μέσα από το ζεστό οικογενειακό περιβάλλον που προσφέρουν, μπόρεσαν να

αποτρέψουν ακυρώσεις συμβολαίων. Οι τουρίστες φεύγουν κάθε χρόνο ευχαριστημένοι και δηλώνουν συμμετοχή και για την νέα σεζόν για το ξενοδοχείο «Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ» κάτι που δεν μπορούν να παραβλέψουν οι TOUR OPERATORS. Αυτό όμως δεν σημαίνει πως οι επιχειρηματίες δεν αναγνώριζαν την ανάγκη να εκσυγχρονισθεί η μονάδα και να ακολουθήσει τον ανταγωνισμό και τις ανέσεις και το εκσυγχρονισμένο περιβάλλον, που προσφέρουν οι σημερινές μονάδες που αναγείρονται.

Έτσι στην προηγούμενη σεζόν και μέσα στο 2001, πραγματοποίησαν το μεγαλύτερο μέρος του εκσυγχρονισμού. Δεν κατόρθωσαν όμως να το ολοκληρώσουν και η ολοκλήρωση του θα πραγματοποιηθεί με το προτεινόμενο συμπληρωματικό επενδυτικό σχέδιο. Όταν αποφασίσθηκε το 2001 η συνολική επένδυση οι φορείς με την λήξη της περιόδου του 2000 προέβησαν σε μια πλήρη καταγραφή των αναγκών εκσυγχρονισμού, και στην συνέχεια σε μια αναζήτηση σχεδόν σε όλη την Ελλάδα, επισκεπτόμενοι εκθέσεις, εργοστάσια, εμπορικούς οίκους και υπεργολάβους ώστε να επιτύχουν τις βέλτιστες τιμές και την υψηλή ποιότητα των υλικών, που θα εγκατασταθούν στην ξενοδοχειακή μονάδα. Το πρόγραμμα εκσυγχρονισμού ήταν άκρως επιμελημένο, αλλά η χρονική περίοδος ήταν μικρή για ένα τόσο μεγάλο πρόγραμμα, με τόσα πολλά συνεργεία να λαμβάνουν μέρος ώστε δεν κατέστη δυνατή η ολοκλήρωσή του την προηγούμενη περίοδο. Αφέθηκε λοιπόν η ολοκλήρωση με την προτεινόμενη συμπληρωματική επένδυση, η οποία αποφασίσθηκε να ζητηθεί να ενταχθεί στις ευεργετικές διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου 2601/98. Η ολοκλήρωσή του θα αλλάξει στην κυριολεξία την εικόνα του ξενοδοχείου.

Η εικόνα και οι ανακαινισμένες εγκαταστάσεις της μονάδας, θα επιδράσουν θετικά στην διαπραγματευτική ικανότητα των επιχειρηματιών ώστε να επιτύχουν πολύ υψηλότερα συμβόλαια και θα οδηγήσουν σε συνολικά θετικά αποτελέσματα χρήσης την επιχείρηση για τα προσεχή έτη.

Πρέπει βέβαια να τονισθεί ότι η οικονομική κατάσταση όπως απεικονίζεται στους ισολογισμούς και αποτελέσματα χρήσης των τελευταίων

ετών, δεν αποδίδουν την πραγματική εικόνα της επιχείρησης, αλλά μια λογιστική εικόνα που εμφανίζει και έτη με ζημιές, από τις μεγάλες αποσβέσεις, τις οποίες δικαιούται να ενσωματώσει η επιχείρηση στο λειτουργικό της κόστος. Είναι όμως γνωστό, ότι την ίδια εικόνα πολύ χειρότερη εικόνα, εμφανίζει το σύνολο του ξενοδοχειακού δυναμικού του Τουριστικού Επιμελητηρίου Χαλκιδικής.

### **2.1.3. Δυναμικότητα – Κατηγορία της μονάδας**

Με τον εκσυγχρονισμό της η μονάδα, δεν αυξάνει την δυναμικότητα της και άρα και την αύξηση τουριστικών καταλυμάτων της περιοχής αλλά αναβαθμίζει την ποιότητα των τουριστικών καταλυμάτων και ανέσεων της περιοχής. Βέβαια η περίοδος λειτουργίας όλων των τουριστικών καταλυμάτων της περιοχής είναι συγκεκριμένη και αποσκοπεί στην προσέλευση τουριστών της θερινής περιόδου, που αρχίζει από 1 Μαΐου έως το πολύ 31 Οκτωβρίου, κάθε έτους.

Η επέκταση αυτής της περιόδου είναι θέμα γενικότερης πολιτικής. Απαιτείται δημιουργία εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων στην περιοχή κατά την χειμερινή περίοδο, όπως προβολή αρχαιοτήτων, συνεδριακός τουρισμός κλπ. Πάντως η δομή των σημερινών μονάδων της χερσονήσου της Κασσάνδρας δεν προβλέπει την λειτουργία επιχειρήσεων την χειμερινή περίοδο. Οι χειμερινοί επισκέπτες της περιοχής είναι ημερήσιοι εκδρομείς και πρέπει να φροντίσουν για κατάλυμα στην καλύτερη περίπτωση στα Ν. Μουδανιά, η βέβαια στο αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Η ξενοδοχειακή μονάδα της «Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ», ανήκει στην τρίτη (Β') κατηγορία και δεν προβλέπεται να γίνει αλλαγή κατηγορίας με τον σχεδιαζόμενο εκσυγχρονισμό. Η δυναμικότητα της μονάδας, είναι 73 δωματίων (Bungalows), συνολικά 144 κλινών, ουσιαστικά θεωρουμένων ως δίκλινων πλην δυο μονόκλινων. Όπως προαναφέρθηκε από αυτά το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο εκσυγχρονισμού, αφορούν 56 δωμάτια (40

δίκλινα και 16 σουίτες), στα οποία δεν κατέστη δυνατόν να ολοκληρωθούν οι εργασίες εκσυγχρονισμού της προηγούμενης περιόδου, τις οποίες η επιχείρηση πραγματοποίησε εξ ιδίων και με τραπεζικό δανεισμό.

#### **2.1.4. Χρόνος έναρξης – περάτωσης εργασιών**

Στόχος των επιχειρηματιών είναι να λειτουργήσει η μονάδα πλήρως ανακαινισμένη και να υλοποιηθεί το πρόγραμμα μέχρι την έναρξη της περιόδου δηλαδή την πρώτη Μαΐου 2002. Έχουν συλλεγεί όλες οι προσφορές και έχουν γίνει όλες οι συμφωνίες για την άμεση έναρξη των εργασιών, ώστε να ολοκληρωθεί το πρόγραμμα μέχρι αυτή την ημερομηνία. Οι φορείς όμως για κάθε ενδεχόμενο αφερεγγυότητας κάποιων από τους προμηθευτές η του υπεργολάβους προτείνουν ως χρόνο ολοκλήρωσης του επενδυτικού έργου το τέλος Απριλίου του 2003. Η επένδυση θα αρχίσει να υλοποιείται αμέσως μετά την αίτηση στο πρώτο δεκαπενθήμερο του Φεβρουαρίου του 2002. Άρα ο χρόνος υλοποίησης της επένδυσης πρέπει να θεωρείται διάρκειας 15 μηνών.

#### **2.1.5. Απασχολούμενο προσωπικό**

Το είδος της επένδυσης (εκσυγχρονισμός), δεν προϋποθέτει αύξηση θέσεων εργασίας. Το αντίθετο μάλιστα. Η επιχείρηση θα μπορούσε να μην αυξήσει τις θέσεις εργασίας της, αναμένοντας όμως βελτιωμένα οικονομικά αποτελέσματα και μεγαλύτερη πληρότητα και στην περίοδο εκτός Ιουνίου, Ιουλίου και Αυγούστου, κάνει τους επιχειρηματίες να θεωρούν πολύ πιθανή την αύξηση των θέσεων εργασίας της επιχείρησης κατά δυο (2) άτομα.

Το υφιστάμενο προσωπικό κατά κατηγορίες εμφανίζεται στον πίνακα IV των υφισταμένων οικονομικών στοιχείων και αφορούν βέβαια την περίοδο λειτουργίας της μονάδας περίπου 6 μήνες.

Όσον αφορά την απασχόληση πρέπει να τονισθεί ότι στην επιχείρηση απασχολείται πλήρως και άνευ ωραρίων όλη η οικογένεια των φορέων, αλλά

και μέλη του στενού οικογενειακού τους περιβάλλοντος, στις περιόδους αιχμής.

#### **2.1.6. Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης**

Ο τουρισμός σήμερα είναι πλέον, ο μόνος στρατηγικός κλάδος δραστηριότητας στην χώρα μας. Η θέση της χώρας μας, το ηλιόλουστο κλίμα της, οι απεριόριστες καθαρές και ήρεμες ακρογιαλιές καθώς και το ακόμη σε χαμηλά επίπεδα κόστος διαβίωσης, κάνει πολύ ελκυστική την προσέλευση ξένων τουριστών ιδίως την θερινή περίοδο στην χώρα μας. Στον τουρισμό αυτό στοχεύει με τις σημερινές συνθήκες το δυναμικό και τα μέλη του Τουριστικού Επιμελητηρίου Χαλκιδικής.

Η απόφαση των φορέων για την προτεινόμενη επένδυση της επιχείρησης, βασίζεται στους παρακάτω λόγους :

1. Οι φορείς έχουν εμπειρίες στον κλάδο και ήδη λειτουργούν εδώ και τριάντα χρόνια περίπου την τουριστική μονάδα.
2. Η δραστηριότητά τους αυτή είναι συνδυασμένη με το γεγονός ότι στην περιοχή που λειτουργεί η επιχείρηση υπάρχει έντονη τουριστική υποδομή.
3. Η θέση της επιχείρησης στην χερσόνησο της Κασσάνδρας, που είναι η πιο τουριστικά ανεπτυγμένη περιοχή της Χαλκιδικής, λόγω της ευκολότερης πρόσβασης τουριστών από το αστικό κέντρο, η μέσω του συγκοινωνιακού κόμβου της Θεσσαλονίκης.
4. Η θέση της μονάδας παρέχει την ευκολότερη δυνατή πρόσβαση στους τρόπους προμήθειών, που εν προκειμένω είναι το εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.
5. Οι φορείς γνωρίζουν άριστα την αγορά στην οποία απευθύνονται. Επομένως είναι ήδη διαμορφωμένη μια μεγάλη, αλλά και σταθερά αυξανόμενη πελατεία.



6. Εξάλλου, με δεδομένη την επαφή και γνωριμία με μεγάλο αριθμό πελατών, οι φορείς έχουν την πολυτέλεια της προσέγγισης και συνεργασίας με τους κατά τεκμήριο πλέον φερέγγυους πελάτες.
7. Οι φορείς είναι γνωστοί στον χώρο. Έχουν ιστορία από την τριαντάχρονη περίπου λειτουργία της μονάδας, η οποία στο διάστημα αυτό παρουσίασε αξιολογότερη και απολύτως επιτυχημένη επαγγελματική, εμπορική και οικονομική δραστηριότητα. Οι ίδιοι δε, αποτελούν πρότυπο επιτυχημένων και δυναμικών στελεχών με εξαιρετικό όνομα στην αγορά. Η εμπειρία αυτή θα αποδειχθεί ιδιαίτερα πολύτιμη στην λειτουργία και της εκσυγχρονισμένης μονάδας.
8. Η αρνητική πλευρά της επιχείρησης τα τελευταία χρόνια ήταν η απαξίωση των εγκαταστάσεων, από την πολύχρονη λειτουργία τους χωρίς ουσιαστικές επεμβάσεις.
9. Παρουσιάστηκε λοιπόν ως επιτακτική ανάγκη ο ριζικός εκσυγχρονισμός της μονάδας που ξεκίνησε την προηγούμενη περίοδο και ολοκληρώνεται με το παρόν επενδυτικό πρόγραμμα. Ο ολοκληρωμένος εκσυγχρονισμός θα αποτελέσει ένα ανανεωμένο ξεκίνημα της επιχείρησης και επίτευξη θετικών αποτελεσμάτων ακόμη και με υψηλά ποσοστά αποσβέσεων.

Με την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης, η οποία είναι το αποτέλεσμα ενός πολύ καλά επεξεργασμένου από όλες τις πλευρές μελετημένου επιχειρηματικού σχεδίου με αφετηρία το 2001 (εξ ιδίων) και την οποία αναλυτικά θα περιγράψουμε παρακάτω, η επιχείρηση ευελπιστεί να πετύχει τους παρακάτω στόχους και σκοπούς:

- Να λειτουργήσει με υψηλά ποσοστά πληρότητας, όλη την περίοδο λειτουργία της.

- Να πετύχει συνεχώς υψηλότερα μισθώματα στις συμβάσεις με τους Tours Operators, ήδη από την πρώτη χρονιά λειτουργίας της μονάδας, μετά την ολοκλήρωση του εκσυγχρονισμού.
- Να πετύχει υψηλότερους κύκλους εργασιών και από την συνεχή βελτίωση της συμμετοχής των εσόδων από τις λοιπές δραστηριότητες της επιχείρησης, όπως λειτουργία του εστιατορίου, του BAR, της πώλησης συναλλάγματος, ενοικίασης θυρίδων κλπ.
- Ασφαλή λειτουργία της μονάδας για τους ένοικους και τους εργαζόμενους, όπως επίσης για το περιβάλλον.

Επίσης πρέπει να λάβουμε υπόψη και τα παρακάτω:

- Οι φορείς βρίσκονται ένα βήμα πριν από την έναρξη υλοποίηση της νέας αυτής επένδυσης συνέχεια της προηγούμενης εξ ιδίων του 2001, έχοντας σχεδιάσει και επιλέξει ορθολογικά τις δαπάνες, που είναι αυστηρά απαραίτητες για την ολοκλήρωση του παρόντος αναπτυξιακού προγράμματος της επιχείρησής των.
- Τα θέματα προστασίας περιβάλλοντος και εξοικονόμησης ενέργειας, εκτός του στενότερου συμφέροντος αποτελούν και διαρκή και μόνιμη πεποίθηση των φορέων και των υπευθύνων τεχνικών, που ανέλαβαν την υλοποίηση μελετών και εργασιών εκσυγχρονισμού της μονάδας.
- Επιλέχθηκαν ειδικός μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός από τους καλύτερους οίκους που υπάρχουν στην αγορά, ικανοί να λειτουργήσουν απρόσκοπτα και να αναβαθμίσουν αισθητά τους χώρους και την γενικότερη εμφάνιση της ξενοδοχειακής μονάδας.
- Η εμπειρία των φορέων της επένδυσης, από την ενασχόλησή τους στο παρελθόν, η φερεγγυότητα και οικονομική τους επιφάνεια, ως προς την επάρκεια των ιδίων κεφαλαίων για την κάλυψη της ίδιας συμμετοχής στην επένδυση και στο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης.

- Η τοπική σημασία της επένδυσης με την συμβολή της στην απασχόληση.
- Η εκτίμηση της τεχνικοεπαγγελματικής επάρκειας των φορέων, όπως και των οικονομικών τους δυνατοτήτων για μελλοντική ανάπτυξη και νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών, λαμβάνοντας υπόψη την δυναμική προοπτική του κλάδου.
- Μεταξύ των φορέων πρυτανεύει ευσυνειδησία, η βαθειά πίστη στην σημασία και ανάγκη της ποιότητας, η προσαρμοστικότητα στις ανάγκες της αγοράς και η φερεγγυότητα και αξιοπιστία σε κάθε συναλλαγή.

## **2.2. Στοιχεία τόπου εγκατάστασης**

### **2.2.1. Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού**

Στην επιχείρηση σήμερα, απασχολούνται εικοσιτρία άτομα με πλήρες ωράριο και δυο με μειωμένο, την περίοδο λειτουργίας της μονάδας (6 μήνες). Εκτός των ανωτέρω και οι φορείς, αλλά και άτομα του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος τους, απασχολούνται στις περιόδους αιχμής.

Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας επένδυσης θα απασχολούνται σε γενικές γραμμές ο ίδιος αριθμός ατόμων. Όπως όμως και σε άλλη θέση αναφέρθηκε, η αναμενόμενη θετική πορεία των λοιπών δραστηριοτήτων της μονάδας (εστιατόριο, BAR, θυρίδες κλπ), ενδέχεται να απαιτήσουν την δημιουργία δυο (2) νέων θέσεων εργασίας.

Το προσωπικό εξασφαλίζεται από την ευρύτερη περιοχή των Νομών Χαλκιδικής και Θεσσαλονίκης.

### **2.2.2. Υποδομή Περιοχής**

Η μονάδα λειτουργεί στο δημοτικό διαμέρισμα Χανιώτη του Δήμου Παλλήνης του Νομού Χαλκιδικής. Ο Νομός Χαλκιδικής, ανήκει στην Διοικητική Περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας.

Η περιοχή ανήκει στην Γ' περιοχή κινήτρων του αναπτυξιακού Νόμου.

Ο Νομός Χαλκιδικής έχει έκταση 2.918 τ.χ. και μόνιμο πληθυσμό περίπου 80.000 κατοίκους. Όμως ο Νομός Χαλκιδικής λόγω της γειτνιάσεως του με το αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και λόγω του φυσικού κάλλους, του ήπιου κλίματος και των παραλιών που διαθέτει, αποτελεί τον τόπο προτίμησης της δεύτερης κατοικίας των Θεσσαλονικέων, αλλά είναι και από τα σημαντικότερα τουριστικά θέρετρα της χώρας.

Ο Νομός Χαλκιδικής, όπου λειτουργεί η μονάδα, είναι Νομός έντονης τουριστικής εκμετάλλευσης, αλλά και γεωργικής και κτηνοτροφικής εκμετάλλευσης στο βόρειο τμήμα του. Στον δευτερογενή τομέα παραγωγής υπάρχει ελάχιστη υποδομή και μόνο στην περιοχή του Βιοτεχνικού πάρκου του Λακκώματος, παρουσιάζεται κάποια βιοτεχνική και βιομηχανική δραστηριότητα σε τομείς χαμηλής οχλήσεως.

Η έλλειψη σημαντικής βιοτεχνικής-βιομηχανικής και επαγγελματικής δραστηριότητας, δεν προσφέρει διεξόδους απασχόλησης στον ενεργό πληθυσμό, στους εκτός τουριστικής περιόδου μήνες. Η ανάπτυξη πάσης φύσεως δραστηριοτήτων στην περιοχή, συμβάλλει στην συγκράτηση του πληθυσμού, για να μην απασχολείται σήμερα στο αστικό κέντρο της Θεσ/νίκης, όπως παλαιότερα μετανάστευε στο εξωτερικό.

### **2.2.3. Λόγοι επιλογής του τόπου**

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης, της μονάδας, αποτελεί επιλογή της προηγούμενης τριακονταετίας και αξιοποίηση αγροκτήματος της οικογένειας του Αλεξίου Παπαδόπουλου, πατέρα του σημερινού προέδρου της ΑΕ. Η σημαντική τουριστική ανάπτυξη της περιοχής ώθησε στην αξιοποίηση του αγροκτήματος για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις.

Η αναμενόμενη επιχορήγηση κατά 25% από τον Ν 2601/98, θα δώσει μια μικρή ελάφρυνση στο βαρύ οικονομικό φορτίο, που έχουν αναλάβει οι φορείς ήδη με την έναρξη υλοποίησης του εκσυγχρονισμού που ξεκίνησα το 2001.

**Τα πλεονεκτήματα** της επιλογής είναι :

- Εύκολη διέξοδος πωλήσεων αφού η χερσόνησος της Κασσάνδρας, κατέχει την προνομιακή προτίμηση των επισκεπτών της Χαλκιδικής.
- Ευχέρεια στην αγορά προμηθειών λειτουργίας της μονάδας, λόγω μικρών αποστάσεων από Θεσ/νίκη, εξ αιτίας του πυκνού οδικού το οποίο μέσα στα αμέσως επόμενα χρόνια θα έχει την μορφή αυτοκινητοδρόμου τουλάχιστον μέχρι τα Ν. Μουδανιά..
- Ύπαρξη όλων των απαραίτητων για την λειτουργία της μονάδας έργων υποδομής σε συγκοινωνιακό δίκτυο, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.
- Ευχέρεια στην διακίνηση των ενοίκων της μονάδας, αφού η μονάδα βρίσκεται τώρα πλέον μέσα στον οικισμό και σε άμεση γειτνίαση με την παραλία.
- Η θέση της μονάδας βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τόπους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, τόπους φυσικού κάλλους, τόπους με ιστορία και από το εμπορικό και αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.
- Εξεύρεση εργατοτεχνικού προσωπικού από την γύρω περιοχή (Νομοί Χαλκιδικής και Θεσσαλονίκης).

#### **2.2.4. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις**

Από την λειτουργία της μονάδας δεν υπάρχουν, δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

- Η μονάδα είναι συνδεδεμένη με το δίκτυο αποχέτευσης του δημοτικού διαμερίσματος Χανιώτης, όπου διοχετεύονται τα αστικά λύματα της μονάδας, που προέρχονται από τις βιολογικές ανάγκες του προσωπικού και των ενοίκων. Επισυνάπτεται σχετική βεβαίωση του Δήμου Παλλήνης.

### 2.3. Τεχνικά στοιχεία της επένδυσης

Στο πρώτο κεφάλαιο αναφέρθηκε ότι πρόκειται για Τουριστική επιχείρηση, η οποία λειτουργεί ξενοδοχειακή μονάδα Β' κατηγορίας, στην Χανιώτη του Δήμου Παλλήνης του Ν. Χαλκιδικής.

Οι ιδιοκτήτες του ξενοδοχείου, στοχεύοντας στην αρτιότερη λειτουργία του και την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών τους, μετά παρέλευση πλέον μιας τριακονταετούς λειτουργίας, αποφάσισαν και προγραμμάτισαν την εκτέλεση των παρακάτω επιμέρους εργασιών που αφορούν συμπληρωματικές επενδύσεις ενός ολοκληρωμένου εκσυγχρονισμού της ξενοδοχειακής εγκατάστασης, που άρχισε να υλοποιείται στην περασμένη περίοδο (2001 εξ ιδίων), που αναλύονται συνοπτικά σε:

#### 2.3.1. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Στα πλαίσια της εν λόγω κατηγορίας εργασιών θα πραγματοποιηθεί:

- Αποξήλωση πλακιδίων τοίχου και δαπέδου σε 56 δωμάτια και νιπτήρων, καζανακιών, θερμομικτικών μπαταριών εν μέρει και τοποθέτηση νέων αντίστοιχα.
- Αποξήλωση σε μεγάλο βαθμό ηλεκτρολογικών εργασιών και κατασκευή νέων και τοποθέτηση νέων πινάκων γενικών και σε κάθε ένα δωμάτιο από τα 56 που θα ανακαινισθούν.
- Εργασία χρωματισμών σε όλους τους χώρους 56 δωματίων εσωτερικά και εξωτερικά, η οποία περιλαμβάνει προετοιμασία των χώρων με μερεμέτια (σπατουλαρίσματα και υποστρώματα), σε όσα σημεία είχαν γίνει επεμβάσεις εγκαταστάσεων.

### **2.3.2. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**

- Προμήθεια εγκατάσταση για αλλαγή λεβητοστασίου ζεστών νερών χρήσης, πιεστικού συγκροτήματος καθώς και συγκροτήματος αντλιών λυμάτων

### **2.3.3. ΕΠΙΠΛΩΣΗ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ**

- Ανακαίνιση πλήρους επίπλωσης, φωτιστικών, διακόσμησης 56 κοιτώνων



Αναλυτικά το συνολικό επενδυτικό σχέδιο παρουσιάζεται ως παρακάτω:

**2.3.1.1. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ**

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	Τ/Μ €	ΑΞΙΑ €
1.	Αποξήλωση πλακιδίων τοίχου και δαπέδου και τοποθέτηση νέων σε 230 m <sup>2</sup> περίπου στους χώρους υγιεινής και στα δωμάτια. Αποξήλωση νιπτήρων σε 10 χώρου υγιεινής και καζανακιών και τοποθέτηση νέων νιπτήρων και θερμομικτικών μπαταριών στους αντίστοιχους νιπτήρες και σε πέντε λουτρά και τοποθέτηση νέων καζανακιών ΚΑΡΙΒΑ και σε έξη λουτρά. Αποξήλωση των πλακιδίων στις βεράντες σε επιφάνεια 120 m <sup>2</sup> και τοποθέτηση νέων κεραμικών πλακιδίων τύπου ΚΟΤΤΟ ΝΤΕΖΕΡΤ ΣΚΟΥΡΟ. Σύμφωνα με προϋπολογισμό Μηχανικού για εργασία			
		Κατ	Αποκοπή	4.554,03
2.	Εργασία χρωματισμών χώρων Εργασία χρωματισμών που περιλαμβάνει προετοιμασία των χώρων με μερεμέτια (σπατουλαρίσματα και υποστρώματα) σε όσα σημεία είχαν γίνει επεμβάσεις εγκαταστάσεων, η αποκαταστάσεις επιχρισμάτων που είχαν υποστεί βλάβες από τυχαία γεγονότα όπως υγρασίες κλπ. Σε όλους τους χώρους των δωματίων και όλους τους κοινόχρηστους χώρους. Στους εσωτερικούς χώρους οι χρωματισμοί θα γίνουν με πλαστικό χρώμα οι τοίχοι και υδρόχρωμα οι οροφές, σε δυο στρώσεις. Στους εξωτερικούς χώρους με ακρυλικό τσιμεντόχρωμα σε δυο επίσης στρώσεις και μονοχρωμία στην ίδια απόχρωση με τα υπόλοιπα κτίρια που εκσυγχρονίσθηκαν πέρυσι. Τα κουφώματα θα χρωματισθούν με ελαιοχρώματα ριπολίνης σε δυο σταυρωτές στρώσεις. Σύμφωνα με προϋπολογισμό μηχανικού Μερεμέτια στοκαρίσματα (150.000 Δρχ) Πλαστικό και υδρόχρωμα 6.470 m <sup>2</sup> X 500 Δρχ/m <sup>2</sup> Ακρυλικό τσιμεντόχρωμα 2.580 m <sup>2</sup> X 800 Δρχ/m <sup>2</sup> Ελαιοχρωματισμοί κουφωμάτων 150 τεμ X 5.000 Δρχ/τεμ			
		Κατ	αποκοπή	440,21
		6.470 m <sup>2</sup>	1,47	9.510,90
		2.580 m <sup>2</sup>	2,35	6.063,00
		150 τεμ	14,67	2.200,50



3.	<p>Ηλεκτρολογική εγκατάσταση εργασία και υλικά, που περιλαμβάνει:</p> <p>Αποξήλωση φωτιστικών, σεσουάρ, διακοπών, ρευματοδοτών, ηχείου πίνακα.</p> <p>Φωτιστικά σημεία πάνω από τα κρεβάτια</p> <p>Γραμμές αήρ κοντίσιον</p> <p>Γραμμές ψυγείων</p> <p>Γραμμές ρευματοδοτών Σούκο</p> <p>Μεταφορά φωτιστικού καθρέπτου,</p> <p>Γραμμή σεσουάρ, τοποθέτηση και σύνδεσή του</p> <p>Κατασκευή χωνευτών εγκαταστάσεων σε υφιστάμενα εξωτερικά καλώδια</p> <p>Μεταφορά διακοπών, καρτών</p> <p>Πίνακας με ρελαί διαφυγής και διακόπτη 2Χ40Α</p> <p>Σύμφωνα με προϋπολογισμό μηχανικού</p> <p>100.000 Δρχ/ δωμάτιο (56 δωμάτια)</p> <p>όλων των παραπάνω ηλεκτρολογικών υλικών</p>	56 τεμ	293,47	16.434,32
----	--	--------	--------	-----------

4.	<p>Πλακάκια 30Χ30 εκ ΑΛΛΑ</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	150 m2	12,35	1.852,50
5.	<p>Καζανάκια ΚΑΡΙΒΑ λευκά</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	6 τεμ	28,76	172,56
6.	<p>Νιπτήρας απλός 54Χ43 εκ</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	5 τεμ	24,70	123,50
7.	<p>Νιπτήρας 55 εκ STANDAR</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	5 τεμ	25,27	131,35
8.	<p>Μπαταρία DAMIXA νιπτήρος χρωμέ</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	3 τεμ	83,64	250,92
9.	<p>Μπαταρίες λουτρού QUEEN</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	5 τεμ	30,85	154,25
10.	<p>Μπαταρίες νιπτήρος QUEEN</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	10 τεμ	23,85	238,50
11.	<p>Πλακάκια Ντεζέρτ Κόττο σκούρο 2</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	120 m2	8,25	990,00
12.	<p>Πλακάκια Σάμπα Μαρ 20Χ20 εκ</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	32 m2	12,78	408,96
13.	<p>Λιστέλλο Τίμπουργκ μαρένγκο 10Χ</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	55 τεμ	4,45	244,75
14.	<p>Λιστέλλο Βικτώρια Μπέζ 7Χ20</p> <p>Σύμφωνα με προσφορά Λάμπρου ΕΠΕ</p>	65 τεμ	3,40	221,00

15.	Κόλλα universal λευκή	3.000 Kg	0,23	690,00
16.	Τσιμέντο D35 II / 35	120 τεμ	4,26	511,22
17.	Αρμόστοκος Multifilil γκρι ISO	100 Kg	0,62	62,00
18.	Αρμόστοκος Multifilil λευκός	200 Kg	0,57	114,00
19.	Αρμόστοκος Multifilil γκρι 2	500 Kg	0,41	205,00
20.	Πλακάκια 30*30 ALLA A πορσελάνης	45 m2	7,01	315,45
21.	Πλακίδια 240*240*14	100 τεμ	0,70	70,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>			<b>45.958,92</b>

### 2.3.2.1. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

1.	Λέβητας χυτοσιδηρός Master F-208 (Γερμανίας) ισχύος 100.000 Kcal/h με πλήρη πίνακα οργάνων Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	1 τεμ	2.250,00	2.250,00
2.	Μπόιλερ Λεβητοστασίου Unitherm – Iniflex III ενέργειας με χάλκινη σερπαντίνα, χωρητικότητας 500 λίτρων Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	8 τεμ	1.300,00	10.400,00
3.	Πιεστικό συγκρότημα DAB 3 KVE 10/8 κάθετων ανοξείδωτων αντλιών με ρύθμιση παροχής ηλεκτρονική τύπου inverter συναρμολογημένο σε βάση με συλλέκτες διανομής και πλήρη πίνακα αυτοματισμού Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	1 τεμ	7.500,00	7.500,00
4.	Κυκλοφορητές DAB λεβητοστασίου και ζεστών νερών χρήσης Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	2 τεμ	437,50	875,00
5.	Αντλίες DAB λυμάτων υπερβαρείας χρήσης σε πλήρη σέτ με ανελκυστήρα DNM 65 mm Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	2 τεμ	1.225,00	2.450,00
6.	Πίνακας αντλιών λυμάτων πλήρης αυτοματισμού με προστασία για την ταυτόχρονη λειτουργία και των δυο αντλιών Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	1 τεμ	580,00	580,00
7.	Υλικά συναρμολόγησης δικτύου ζεστών νερών καθώς και υλικά συναρμολόγησης λεβητοστασίου Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	1 τεμ	2.600,00	2.600,00
8.	Υλικά συναρμολόγησης πιεστικού συγκροτήματος καθώς και των αντλιών λυμάτων Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	1 τεμ	380,00	380,00

9.	Τεχνικά εγκατάστασης σε πλήρη αποπεράτωση του έργου για εγκατάσταση και σύνδεση των παραπάνω μηχανημάτων Σύμφωνα με προσφορά της DIMAKIS AE	1 τεμ	7.500,00	7.500,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΔΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ</b>				<b>34.535,00</b>

### 2.3.3.1. ΕΠΙΠΛΩΣΗ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ

1	Υπόστρωμα με πόδι Σύμφωνα με προσφορά της EURO HOTELIA ΕΠΕ	56 δωμάτια	73,95	4.141,20
2	Στρωματέξ σούπερ μονό Σύμφωνα με προσφορά της EURO HOTELIA ΕΠΕ	56 δωμάτια	69,85	3.911,60
3	Τραπαρίες με ύφασμα Α' ποιότητας 2,50X3,00 Σύμφωνα με προσφορά της EURO HOTELIA ΕΠΕ	56 δωμάτια	53,50	2.996,00
4	Κουβερλί σε ύφασμα Α' ποιότητας για μονό κρεβάτι Σύμφωνα με προσφορά της EURO HOTELIA ΕΠΕ	56 δωμάτια	55,88	3.129,28
5	Καναπέδες Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	24 τεμ	294	7.056,00
6	Πολυθρόνα κρεβάτι Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	8 τεμ	176	1.408,00
7	Τραπεζάκια Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	16 τεμ	103	1.648,00
8	Πολυθρόνακια Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	89	4.984,00
9	Τραπεζάκια στρογγυλά Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	71	3.976,00
10	Τουαλέττες Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	177	9.912,00
11	Καθρέπτες Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	68	3.808,00
12	Σκαμπό Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	21	1.176,00
13	Κεφάλια κρεβατιών Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	133	7.448,00
14	Κομοδίνα Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	112 τεμ	103	11.536,00
15	Κορνίζες για κουρτίνες Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	74	4.144,00

16	Ξήλωμα ντουλαπών Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	89	4.984,00
17	Ντουλάπες Σύμφωνα με προσφορά της Σταύρος Αραμπατζής & Σια ΟΕ	56 τεμ	530	29.680,00
18	Απλίκες κρεβατιών INOX Σύμφωνα με προσφορά της Αφοι Σουντουλίδη ΟΕ	168 τεμ	11	1.848,00
19	Μονόφωτα κρεβατιών INOX Σύμφωνα με προσφορά της Αφοι Σουντουλίδη ΟΕ	56 τεμ	20	1.120,00
20	Εξωτερικές κολώνες δυο φώτων Σύμφωνα με προσφορά της Αφοι Σουντουλίδη ΟΕ	60 τεμ	60	3.600,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΠΛΩΣΗΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗΣ</b>			<b>112.506,08</b>

**ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ 193.000,00 €**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

### ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ



### 3. ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ – ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

#### 3.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η περιοχή όπου είναι εγκαταστημένη και λειτουργεί η επιχείρηση είναι εντεταγμένη στην Γ' Ζώνη κινήτρων του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/98. Το συνολικό ύψος των επιλέξιμων δαπανών της επένδυσης ανέρχεται στο ποσό των 193.000,00 €, με υποχρεωτικό ποσοστό ίδιας συμμετοχής στο 40% της επένδυσης και ποσοστό επιχορήγησης 25%.

Η ίδια συμμετοχή της επιχείρησης, όπως εκτενώς θα παρουσιασθεί στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α', που επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης, θα καλύπτει ποσοστό 75% του συνολικού επενδυτικού έργου.

Δεν θα χρησιμοποιηθεί τραπεζικό δάνειο για κάλυψη μέρους του συνολικού επενδυτικού σχεδίου, αφού όλο το επιπλέον μέρος της επένδυσης πλην της επιχορήγησης θα καλυφθεί από ίδια συμμετοχή.

Το κόστος κατά κατηγορία δαπάνης είναι :

#### ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ €
Α. ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ & ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	45.958,92
Β. ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	34.535,00
Γ. ΕΠΙΠΛΩΣΗ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ	112.506,08
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>193.000,00</b>



## ΠΙΝΑΚΑΣ Ι

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΑΙΜΑΚΩΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ

Στοιχείο Κόστους Σε Σημερινές Τιμές	ΚΟΣΤΟΣ			ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			
	Εγχώριο €	Συναλλ. €	Σύνολο €	1ο Εξάμηνο	2ο Εξάμηνο	3ο Εξάμηνο	4ο Εξάμηνο
<b>Κτιριακές Εγκαταστάσεις</b>	0	0	0	0	0	0	0
Επισκευή - αποκατάσταση	45.958,92	0	45.958,92	45.958,92	0	0	0
Μετατροπή διατηρητέου παραδοσιακού κτηρίου η οικίας							
Έργα υποδομής	0	0	0	0	0	0	0
Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός	21.460,00	13.075,00	34.535,00	34.535,00	0	0	0
Έργα περιβάλλοντος χώρου	0	0	0	0	0	0	0
Βιολογικός καθαρισμός - κτιριακά	0	0	0	0	0	0	0
Βιολογικός καθαρισμός - μηχανολογικά	0	0	0	0	0	0	0
Επίπλωση - εξοπλισμός - διακόσμηση	112.506,08	0	112.506,08	112.506,08	0	0	0
Κολυμβητικές δεξαμενές - κτιριακά	0	0	0	0	0	0	0
Κολυμβητικές δεξαμενές - μηχανολογικά	0	0	0	0	0	0	0
Λοιπές Δαπάνες	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>179.925,00</b>	<b>13.075,00</b>	<b>193.000,00</b>	<b>193.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Προβλεπόμενες Αυξήσεις	0	0	0	0	0	0	0
Προληπτικές Δαπάνες	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>179.925,00</b>	<b>13.075,00</b>	<b>193.000,00</b>	<b>193.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

				ΠΙΝΑΚΑΣ ΙΙ
<b>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>				
		Ποσό Σε €	Σύνολο Σε €	Ποσοστό %
<b>α.</b>	<b>Ίδια Κεφάλαια</b>			
	<b>Κεφάλαια εσωτερικού</b>			
	- Μετοχικό-Εταιρικό κεφάλαιο	144.750,00		75%
	- Έκτακτα Φορολογηθέντα Αποθεματικά	0		
	- Ειδικά Φορολογηθέντα Αποθεματικά	0		
	- Έσοδα από πωλήσεις κτηρίων μετεγκατάστασης	0		
	<b>Κεφάλαια Εξωτερικού</b>			
	- Μετοχικό-Εταιρικό κεφάλαιο σε συνάλλαγμα	0		
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>144.750,00</b>	<b>75%</b>
<b>β.</b>	<b>Μεσοπρόθεσμα Δανειακά Κεφάλαια</b>			
	- Δάνεια Τραπεζών σε €	0		0
	- Δάνεια Τραπεζών σε συνάλλαγμα	0		
	- Δάνεια Χρηματοδότηση Οργανισμών σε €	0		
	- Δάνεια Χρηματοδότηση Οργανισμών σε συνάλλαγμα	0		
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΝΕΙΑΚΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>γ.</b>	<b>Αιτούμενη επιχορήγηση δημοσίου</b>	<b>48.250,00</b>		
			48.250,00	25,00 %
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>(α+β+γ)</b>	<b>193.000,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>δ.</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ</b>		<b>0</b>	
	ΣΥΝΟΛΙΚΟ Ποσό Αιτούμενης Επιδότησης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	0		
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>(α+β+γ+δ)</b>	<b>193.000,00</b>	



Το χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης αναλύεται ως κάτωθι :

- ✓ Ίδια συμμετοχή της τάξης του 75%, του συνολικού κόστους της επένδυσης. Δηλαδή ύψους 144.750,00 €.
  
- ✓ Επιχορήγηση Δημοσίου 25% του κόστους της επένδυσης, με βάση τα κίνητρα του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/98 που προβλέπονται για όλες τις περιπτώσεις ολοκληρωμένου εκσυγχρονισμού ξενοδοχείων τουλάχιστον Γ' κατηγορίας ανεξάρτητα από περιοχή. Δηλαδή ύψους 48.250,00 €.
  
- ✓ Δεν θα χρησιμοποιηθεί τραπεζικός δανεισμός για την ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος.



### 3.2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΝΑΓΚΑΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΙΙΙ

#### ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Δεσμεύσεις για	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1	2	3	4	5
(1) Αποθέματα προμηθειών	41.846	44.742	48.726	50.851	54.140
(3) Αναγκαία Διαθέσιμα	28.109	28.491	29.010	29.288	29.718
- Μείον Πιστώσεις Προμηθευτών	69.955	73.233	77.736	80.139	83.858
- Μείον Προκαταβολές πελατών	12.554	13.423	14.618	15.255	16.242
- Μείον Προκαταβολές πελατών	8.369	8.948	9.745	10.170	10.828
- Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης	49.032	50.862	53.373	54.714	56.788
<b>Τρόπος Χρηματοδότησης</b>					
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>					
α. Αυτοχρηματοδότηση	0	25.862	26.873	27.714	28.788
β. Νέες Εισφορές Φορέα Επενδύσεων	25.032	0	0	0	0
<b>Ξένα Κεφάλαια</b>					
α. Μεσοπρόθεσμα	0	0	0	0	0
β. Βραχυπρόθεσμα	24.000	25.000	26.500	27.000	28.000

Ο παραπάνω πίνακας ΙΙΙ, δείχνει το απαραίτητο για την λειτουργία της μονάδας κεφάλαιο κίνησης των 5 πρώτων χρόνων λειτουργίας και περιλαμβάνει :

- Αποθέματα προμηθειών 30 ημερών ύψους 41.846, 44.742, 48.726, 50.851, 54.140 €, αντίστοιχα.

- Αναγκαία διαθέσιμα 15 ημερών, ύψους 28.109, 28.491, 29.010, 29288, 29.718 €, αντίστοιχα.
- Πιστώσεις προμηθευτών, ύψους 12.554, 13.423, 14.618, 15.255, 16.242 €, αντίστοιχα.
- Προκαταβολές οργανωμένων πελατών ύψους 8.369, 8.948, 9.745, 10.170, 10.828 €, αντίστοιχα.
- Απο τα παραπάνω προκύπτει ότι το συνολικό κεφάλαιο κίνησης για τα 5 πρώτα έτη μετά την ολοκλήρωση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, θα ανέλθει στα ποσά 49.032, 50.862, 53.373, 54.714, 56.788 €, αντίστοιχα και θα χρηματοδοτηθεί από νέες εισφορές των επενδυτών για το πρώτο έτος και αυτοχρηματοδότηση από τα κέρδη της επιχείρησης στη συνέχεια.

Για την ίδια συμμετοχή των επενδυτών θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και ο πίνακας V (Προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως)

### **3.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ**

Το κόστος παραγωγής για κάθε ένα από τα πρώτα πέντε χρόνια λειτουργίας της μονάδας περιλαμβάνει:

- Δαπάνες προσωπικού όπως αναφέρεται στο κεφάλαιο 2.
- Έξοδα αγοράς – παρασκευής τροφίμων – ποτών
- Έξοδα καθαριότητας – ιματισμού
- Έξοδα συντηρήσεως και ασφάλειας εγκαταστάσεων ως ποσοστό επί του πάγιου ενεργητικού της μονάδας
- Γενικά έξοδα.



Το παραπάνω κόστος παραγωγής αφαιρούμενο από τα έσοδα του πίνακα VI, αποτελεί το αποτέλεσμα προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων της επιχείρησης για τα 5 πρώτα έτη μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης.

### 3.4. ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Δίνονται στον πίνακα VII. Φαίνεται ότι η επιχείρηση δεν θα αντιμετωπίσει προβλήματα ταμειακής δυσλειτουργίας.

### 3.5. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Τα προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα της επιχείρησης και τα στοιχεία της παραγωγής για τα πέντε χρόνια μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, παρουσιάζονται στους προηγούμενους πίνακες οικονομικών στοιχείων και έχουν αναλυθεί .

- Παρατηρούμε δε ότι η προτεινόμενη επένδυση παρουσιάζει τους ακόλουθους αριθμοδείκτες, βάσει όσων εκτέθηκαν μέχρι τώρα.

- Αποδοτικότητα επενδυμένων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη  
----- = 36.0%, 44.2%, 55.8%, 62.9%, 73.2%

Κεφάλαια επένδυσης

- Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων

Καθαρά κέρδη  
----- = 47.9%, 58.9%, 74.4%, 83.8%, 97.6%

Ιδια Κεφάλαια

- Μικτό περιθώριο κέρδους

Μικτά κέρδη  
----- =20.5 %, 22.6%, 25.3%, 26.7%, 28.6%

Καθαρές πωλήσεις

- Καθαρό περιθώριο κέρδους

Κέρδη προ φόρων

----- = 14.9%, 17.2%, 20.0%, 21.6%, 23.5%

Καθαρές πωλήσεις

Οι οικονομικοί αριθμοδείκτες της επένδυσης είναι αρκετά ενθαρρυντικοί και επομένως η επένδυση είναι βιώσιμη και άρα σκόπιμη και επιβεβλημένη.

### 3.6. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Η υφιστάμενη οικονομική κατάσταση, όπως απεικονίζεται στους ισολογισμούς και αποτελέσματα χρήσης των τελευταίων ετών, δεν αποδίδει την πραγματική εικόνα της επιχείρησης, αλλά μια λογιστική εικόνα που εμφανίζει ζημιές εκτός από τα αποτελέσματα του 1999, που εμφανίζονται κέρδη περίπου 42.000.000 Δρχ. Οι ζημιές αυτές προέρχονται από το γεγονός ότι η επιχείρηση, δικαιούται να ενσωματώσει στο λειτουργικό της κόστος τις μεγάλες αποσβέσεις που προέρχονται από το σημαντικό της πάγιο ενεργητικό. Είναι όμως γνωστό, ότι πολύ χειρότερη εικόνα εμφανίζει το σύνολο του ξενοδοχειακού δυναμικού του Τουριστικού Επιμελητηρίου Χαλκιδικής.

Ακολουθούν απολογιστικοί πίνακες αποτελεσμάτων των τριών τελευταίων ετών λειτουργίας της επιχείρησης καθώς και προσωρινά στοιχεία του έτους 2001.

## ΠΙΝΑΚΕΣ



## ΠΙΝΑΚΑΣ ΙV

## ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ (ΕΤΟΣ 2000)

(ποσά σε Δρχ)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΥΜΕΝΩΝ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ (μήνες)	ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
-- Διευθυντής				
-- Λογιστής				
-- Προσωπικό λογιστηρίου	1	146.500	6	1.758.000
-- Υπάλληλοι υποδοχής (Reception)	2	263.545	6	1.581.270
-- Θυρωροί (νυκτοφύλακας)	1	183.000	6	1.098.000
-- Καμαριέρες	6	139.100	6	5.007.600
-- Καθαρίστριες	1,5	142.755	6	1.284.795
-- Τηλεφωνήτριες				0
-- Συντηρητές	1	146.500	6	879.000
-- Μάγειροι	1	271.000	6	1.626.000
-- Βοηθός μαγείρου	1	183.000	6	1.098.000
-- Βοηθητικό προσωπικό μαγείρου				0
-- Σερβιτόροι	2	205.000	6	2.460.000
-- Βοηθοί σερβιτόροι	3,3	128.115	6	2.536.675
-- Μπάρμαν	2	146.409	6	1.756.908
-- Βοηθητικό προσωπικό μπάρ	2	128.115	6	1.537.380
-- Λοιποί (ταμπλίστ)	1	186.680	6	1.120.080
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>23.743.708</b>
<b>ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ</b>				<b>8.689.549</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>32.433.257</b>



ΠΙΝΑΚΑΣ V

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ  
ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
	2001 ΠΡΟΣΩΡΙΝΑ	2000	1999	1998
<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>224.419.455</b>	<b>207.909.172</b>	<b>213.786.362</b>	<b>179.350.537</b>
Μεταφορά του συνόλου του Πίνακα VI				
<b>ΕΞΟΔΑ</b>				
Δαπάνες προσωπικού	32.433.257	38.998.332	40.133.446	39.529.706
Εξοδα διατροφής προσωπικού				
Εξοδα αγοράς – παρασκευής – τροφίμων - ποτών	65.930.500	56.135.430	45.056.854	56.500.459
Εξοδα καθαριότητας - ματιασμού	12.385.575	23.562.831	8.228.356	28.983.602
Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία				
Εξοδα συντήρησης	50.479.338	46.767.622	39.180.857	30.574.518
Γενικά έξοδα	36.783.616	34.078.938	16.771.038	18.568.268
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>198.012.286</b>	<b>199.543.153</b>	<b>149.370.551</b>	<b>174.156.553</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ</b>	<b>26.407.169</b>	<b>8.366.019</b>	<b>64.587.933</b>	<b>5.193.984</b>
<b>ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ (α+β)</b>				
Μείον: - τόκοι υφισταμένων μακροπρόθεσμων δανείων	8.111.310			
- τόκοι υφισταμένων βραχυπρόθεσμων δανείων	1.191.127	1.811.137	5.152.160	7.393.557
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ (α+β)</b>		6.554.882	59.435.773	-2.199.573
- Αποσβέσεις (συνολικές)		10.296.676	17.225.367	28.493.539
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>		-3.741.794	42.210.406	30.693.112
<b>Μείον : φόρος εισοδήματος μη διανεμομένων κερδών</b>				
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>		-3.741.794	42.210.406	-30.585.430
<b>ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ</b>				
- Μέρισμα (μικτό)				
- Αμοιβές Δ.Σ.				
- Αποθεματικά και αδιάθετα κέρδη				
<b>Ζημιές εις νέον</b>		3.741.794	23.311.175	65.521.581

**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ**

**ΠΙΝΑΚΑΣ VI**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ							
	Πληρ. %	Ετος 2001 ΠΡΟΣΩΡΙΝΑ	Πληρ. %	Ετος 2000	Πληρ. %	Ετος 1999	Πληρ. %	Ετος 1998
<b>1. ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ</b>								
<b>α. ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ</b>								
Θερινή περίοδος								
Μονόκλινα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
Δίκλινα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
Διαμερίσιμ ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
Χειμερινή περίοδος								
Μονόκλινα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
Δίκλινα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
Διαμερίσιμ ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
<b>β. ΑΠΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΚΙΝΟΥΜΕΝΟΥΣ</b>								
Θερ. περ. άτομα 144 Χ 174 Ημ. Χ 6.453 Δρχ	70,02	113.213.015	63,25	102.258.971	62,35	100.818.660	54,56	88.219.267
Χειμ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
<b>2. ΑΠΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟ</b>								
Θερ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ		21.142.313		21.317.374		23.920.914		22.897.337
Χειμ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
<b>3. ΑΠΟ ΒΑR</b>								
Θερ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ		8.032.149		6.823.568		7.719.681		4.795.281
Χειμ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
<b>4. ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ</b>								
Θερ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ		76.168.717		73.176.432		76.724.771		60.199.887
Χειμ. περ. άτομα ..... Χ.....Ημ. Χ..... Δρχ								
<b>5. ΑΠΟ ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ</b>								
Συνάλλαγμα, τηλέφωνο, θυρίδες, μίνι Βαr, καρτ κοστάλ, αμρ κοντίσιον, ακορώσεις κλπ		5.863.261		4.332.827		4.602.336		3.238.765
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>224.419.455</b>		<b>207.909.172</b>		<b>213.786.362</b>		<b>179.350.537</b>

Πίνακας VII. Ροές Κεφαλαίων

ΠΙΝΑΚΑΣ VII

**ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΡΟΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	Περίοδος Σχεδιασμ -Κατασκ.	1ο €	2ο €	3ο €	4ο €	5ο €
<b>A. ΕΙΣΡΟΕΣ</b>						
1. Κέρδη Προ Αποσβέσεων	0	123.476	147.934	182.392	203.374	233.969
2. Εισφορά Μετοχικού Κεφαλαίου	144.750	25.032	0	0	0	0
3. Μακροπρόθεσμα Δάνεια	0	0	0	0	0	0
4. Πιστώσεις Προμηθ.Παγίων	0	0	0	0	0	0
5. Ενισχύσεις Δημοσίου	48.250	0	0	0	0	0
6. Πώληση Παγίων	0	0	0	0	0	0
7. Λοιπές Πηγές	0	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ Α</b>	<b>193.000</b>	<b>148.508</b>	<b>147.934</b>	<b>182.392</b>	<b>203.374</b>	<b>233.969</b>
<b>B. ΕΚΡΟΕΣ</b>						
1. Δαπάνες Επένδυσης	193.000	0	0	0	0	0
2. Δαπάνες Προλειτουργίας	0	0	0	0	0	0
3. Τόκοι Κατασκ/κής Περιόδου	0	0	0	0	0	0
4. Αναγκαίες Αντικαταστάσεις - Ιματισμού κλπ. Εξοπλισμού - Συνήθειες Άλλες Επενδύσεις	0	0	0	0	0	0
5. Χρεωλύσια Υφισταμένων - Μακροπροθέσμων Δανείων	0	37.000	33.000	30.000	27.000	24.000
6. Χρεωλύσια Νέων - Επενδυτικών Δανείων	0	0	0	0	0	0
7. Εξυπηρέτηση Πιστώσεων - Προμηθευτών Παγίων	0	0	0	0	0	0
8. Φόροι Εισοδήματος	0	37.378	45.939	57.999	65.343	76.051
9. Μερίσματα	0	0	0	0	0	0
10. Λοιπές Εκροές	0	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ Β</b>	<b>193.000</b>	<b>74.378</b>	<b>78.939</b>	<b>87.999</b>	<b>92.343</b>	<b>100.051</b>
<b>ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ Διαφορά (Α – Β)</b>	<b>0</b>	<b>74.130</b>	<b>68.995</b>	<b>94.393</b>	<b>111.031</b>	<b>133.918</b>



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ



## 4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

### 4.1. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ

Τα διαθέσιμα στοιχεία του ΕΟΤ αναφέρονται στο Α' εξάμηνο του 2000 όσον αφορά τις αφίξεις και στο Α' ενιάμηνο όσον αφορά τις διανυκτερεύσεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, παρατηρούμε ότι αυξητικές τάσεις επικράτησαν και κατά τη τουριστική χρονιά του 2000 στην πορεία της κίνησης προς την Ελλάδα. Όπως προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία του ΕΟΤ αλλά και της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος, η αύξηση της κίνησης του τουριστικού ρεύματος κατά το 2000 ανήλθε στο 4% περίπου, φθάνοντας έτσι τα 12,6 εκατομμύρια οι αφίξεις χωρίς να υπολογίζονται οι αφίξεις με κρουαζιερόπλοια. Σημειώνεται ότι η ποσοστιαία αύξηση, δεν είναι εντυπωσιακή, λόγω της μεγάλης ανόδου που σημειώθηκε κατά το 1999 (+11,43%).

Συγκεκριμένα η τουριστική κίνηση κατά περιοχές, σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, διαμορφώνεται ως εξής:

- Στην Αθήνα, οι διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα (τάξεων ΑΑ' και Γ') κατά το 8μηνο του 2000 είναι αυξημένες κατά 8,29%, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο, κατά 4,64% (60,65% έναντι 56,01%).
- Στο νομό Θεσσαλονίκης, οι διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα κατά το 5μηνο Απριλίου - Αυγούστου 2000 είναι αυξημένες κατά 11,25% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 1999.
- Στη Ρόδο, οι αφίξεις αλλοδαπών τουριστών με πτήσεις charters κατά το 8μηνο του 2000 είναι αυξημένες κατά 1,66% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 1999.
- Στην Κέρκυρα, οι αφίξεις με charters το διάστημα Απριλίου - Σεπτεμβρίου 2000 είναι αυξημένες κατά 9,81% ως προς το αντίστοιχο διάστημα του 1999.

- Στο Ηράκλειο Κρήτης, οι αφίξεις με charters το διάστημα Απριλίου - Αυγούστου 2000 είναι αυξημένες κατά 1,94% ως προς το αντίστοιχο διάστημα του 1999.

Σε ορισμένες περιοχές της χώρας εμφανίζεται στους πίνακες της ΕΣΥΕ σχετική μείωση του αριθμού των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχειακά καταλύματα, χωρίς όμως να συμπεριλαμβάνονται σ' αυτούς στοιχεία για τους μήνες Σεπτέμβριο και Οκτώβριο. Στα παραπάνω μεγέθη δεν συνυπολογίζονται, ακόμη, στοιχεία για τις διανυκτερεύσεις σε ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα. Με τη συμπλήρωση των στοιχείων για τους μήνες Σεπτέμβριο και Οκτώβριο, αναμένεται ότι θα ενισχυθεί η γενική αυξητική τάση.

**Παράγοντες** που επιτρέπουν, μια συγκρατημένη αισιοδοξία για την πορεία του Ελληνικού τουρισμού μπορούν να αναφερθούν:

- Το γεγονός της ισχυρής αντοχής την οποία έχει επιδείξει συνολικά η χώρα μας ως τουριστικός προορισμός παρά τις κατά καιρούς αντίξοες συνθήκες (πόλεμος στη Γιουγκοσλαβία, σεισμοί του Σεπτεμβρίου του 2000, πυρκαγιές).
- Στη βελτιωμένη γενική εικόνα της χώρας, μετά την είσοδο μας στην ΟΝΕ την επιβεβαίωση της Ευρωπαϊκής φυσιογνωμίας της και ιδιαίτερα την είσοδο του ενιαίου νομίσματος €.
- Στις συνθήκες σταθερού και θετικού περιβάλλοντος που παρέχει η χώρα μας (σε σύγκριση ιδίως με άλλες χώρες της περιοχής), από άποψη ασφάλειας, οικονομικής ανάπτυξης, βιοτικού επιπέδου και πολιτικής ομαλότητας.
- Στη βελτίωση, τον εκσυγχρονισμό και τον εμπλουτισμό σημαντικών υποδομών (μετρό, αεροδρόμια, οδικό δίκτυο) και των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, καθώς και στη γενικότερη βελτίωση του επιπέδου των προσφερόμενων υπηρεσιών.



Αναλυτικά οι προβλέψεις για τις κυριώτερες αγορές, που έγιναν στα τέλη του 2000 για το 2000 - 2001:

ΓΕΡΜΑΝΙΑ: Στασιμότητα ή ελαφριά κάμψη της αγοράς της Γερμανίας για το 2000 σε σύγκριση με το 1999, ενώ συγκρατημένη αισιοδοξία για αύξηση 2-3 %, για το 2001.

Έχει καταγραφεί αυξημένο ενδιαφέρον για ταξίδια στην Ελλάδα, ενώ αναμένονταν πιθανή αρνητική επίδραση από τις αυξήσεις στις τιμές καυσίμων και στα τέλη προσγειώσεως του αεροδρομίου των Σπάτων.

ΜΕΓ. ΒΡΕΤΑΝΙΑ: Για το 2000 εκτίμηση διατήρησης της ανοδικής τάσης του 1999 με αύξηση των αφίξεων συνολικά κατά 8%. Το 2001 αναμένονταν συνολική αύξηση των αφίξεων κατά 3,4%.

ΙΣΠΑΝΙΑ: Εκτιμάται ότι για το 2000 θα σημειώνονταν μεγάλη αύξηση. Για το 2001 θα έφθανε το 15% σε σχέση με τις αφίξεις του 2000.

ΙΤΑΛΙΑ: Αύξηση κατά 18% για το 2000, ενώ θετική αναμένονταν να είναι η πορεία του τουρισμού και για το 2001.

**ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΕΟΤ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ  
ΓΙΑ ΤΟ 2000 ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ 2001 - ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2000**

ΔΙΤΕΞ	Χώρα προέλευσης τουριστών	Σύνολο αφίξεων 1998	Μεταβολή αφίξεων 1999/1998	Εκτίμηση μεταβολής 2000/1999	Πρόβλεψη μεταβολής 2001/2000
Αυστραλίας & Ν.Ζ.	Αυστραλία	42.796	18,04%	+12%	0%
Αυστρίας	Αυστρία	450.195	11,42%	0%	επιφύλαξη
Βελγίου & Λουξ	Βελγίο & Λουξ	273.674	21,65%	+3% έως +4%	επιφύλαξη
Γαλλίας	Γαλλία	486.201	12,30%	+10%	+0%
Γερμανίας	Γερμανία	2.136.515	14,68%	+0% έως -1%	+2% έως +3%
Β. Ευρώπης	Δανία	292.532	14,94%	-5%	θετική
Ελβετίας	Ελβετία	289.387	6,48%	+8% έως +10%	θετική
Β. Αμερικής	ΗΠΑ	219.362	4,54%	+15%	+3,4%
Μ. Βρετανίας	Ηνωμ. Βασίλειο	2.044.243	19,02%	+8%	+0%
Από Ανατολής	Ιαπωνία	87.130	-3,63%	+3%	+15%
Ισπανίας & Πορτογ.	Ισπανία	96.905	2,46%	Αύξηση	θετική
Ισραήλ	Ισραήλ	89.402	73,36%	-11%	θετική
Ιταλίας	Ιταλία	659.688	13,07%	+18%	+10%
Καναδά	Καναδάς	50.512	2,31%	+8% έως +10%	+3%
Β. Ευρώπης	Νορβηγία	226.282	19,06%	+4%	Μείωση
Ολλανδίας	Ολλανδία	548.339	12,49%	+2%	-
Χ. Βίσεγκραντ	Ουγγαρία	186.147	-33,77%	-	-
Χ. Βίσεγκραντ	Πολωνία	122.647	-6,11%	-	-
Ρωσίας	Ρωσία	127.417	-17,66%	-	-
Χ. Βίσεγκραντ	Σλοβακία	55.291	-16,41%	-	+1%
Β. Ευρώπης	Σουηδία	467.617	0,25%	+7%	-
Χ. Βίσεγκραντ	Τσεχία	178.094	-2,01%	-	+5%
Β. Ευρώπης	Φιλανδία	149.337	26,54%	+6%	

Σημείωση: Στους παραπάνω αριθμούς δεν συμπεριλαμβάνονται οι αφίξεις με κρουαζιερόπλοια.



Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), οι πιο ευνοημένες περιοχές κατά το 2000, ήταν τα Επτάνησα, η περιοχή της πρωτεύουσας και η Θεσσαλονίκη.

Τα Δωδεκάνησα και η Κρήτη διατηρούν τα ποσοστά τους με οριακή μόνο αύξηση, ενώ στις περιοχές με απώλειες συγκαταλέγονται τα νησιά του Β. Αιγαίου, όπου σημειώθηκε μείωση της τάξεως του 10-15%.

Όσον αφορά τον χειμερινό τουρισμό, επισημαίνεται ότι τα στοιχεία που αναφέρονται στη χειμερινή περίοδο Νοεμβρίου – Μαρτίου 2000, παρά το γεγονός ότι δεν μπορούν να θεωρηθούν αξιόπιστα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως ενδείξεις για την ύπαρξη διαρθρωτικών τάσεων.

Το κυριότερο συμπέρασμα που προκύπτει από την εξέταση τους είναι ότι η έντονη εποχικότητα με αναφορά στο χειμερινό τουρισμό όχι μόνο δεν βελτιώνεται, αλλά και χειροτερεύει. Το πρόβλημα του χειμερινού τουρισμού, δεν αντιμετωπίζεται, με ρεαλισμό.

Ο τουρισμός στη χώρα συνδέεται άρρηκτα με τη θάλασσα, η οποία τον χειμώνα είναι άκρως αποτρεπτική.

#### **4.2. Θέσεις εργασίας**

Σε πρόσφατη μελέτη του ΙΤΕΠ, προέκυψε ότι οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απασχολούν συνολικά 97.000 άτομα, ενώ ο αριθμός των απασχολούμενων στα ενοικιαζόμενα δωμάτια είναι περίπου 65.000 άτομα. Έτσι, η συνολική απασχόληση στα τουριστικά καταλύματα ανέρχεται σε 162.000 άτομα. Σύμφωνα με στοιχεία που παρέθεσε το ΙΤΕΠ προκύπτει ότι το 35% της συνολικής τουριστικής δαπάνης, αφορά δαπάνη για ξενοδοχειακές υπηρεσίες και το 30% της συνολικής τουριστικής απασχόλησης, αφορά ξενοδοχειακή απασχόληση. Έτσι, η απασχόληση στο έξω-ξενοδοχειακό τμήμα της ελληνικής τουριστικής αγοράς, θα είναι 301.000 άτομα, η δε απασχόληση στους αμέσως συνδεόμενους κλάδους με τον τουρισμό, γίνεται 463.000.

Συνυπολογίζοντας δε και τις έμμεσες επιπτώσεις, ο αριθμός των απασχολούμενων ανέρχεται στις 695.000 άτομα.

#### **4.3. Ποιότητα και διαφήμιση**

Σήμερα δεν αρκούν μόνο τα φυσικά και ιστορικά πλεονεκτήματα της χώρας μας για την προσέλκυση τουριστών. Απαιτείται η αναβάθμιση με κάθε τρόπο τόσο των υποδομών της χώρας όσο και των υπηρεσιών που προσφέρει ο ευρύτερος τουριστικός τομέας. Προς την κατεύθυνση αυτή, πρέπει να αξιοποιηθούν στο έπακρο τα κονδύλια του Γ' ΚΠΣ που προβλέπονται για τον τουρισμό, να επιδιωχθεί ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού και κυρίως των ξενοδοχείων Β' και Γ' κατηγορίας, στις οποίες αντιστοιχεί το 60% του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών. Επίσης, πρέπει να ενισχυθεί η δημιουργία αλυσίδων ξενοδοχείων που προσφέρουν επώνυμο τουριστικό προϊόν ανώτερης ποιότητας.



**ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΦΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ  
ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ**

Ετος	Αφίξεις (χιλ. επισκέπτες)	(μέση ετήσια ποσοστιαία μεταβολή)	Συναλλαγματικές εισπράξεις (εκ. δολάρια)	(μέση ετήσια ποσοστιαία μεταβολή)
1950	25.282	-	2.100	-
1960	69.320	10,6	6.867	12,6
1970	165.787	9,1	17.900	10,1
1980	285.997	5,6	105.320	19,4
1990	458.229	4,8	268.928	9,8
1980	285.997	-	105.320	-
1981	287.139	0,4	107.452	2,0
1982	286.097	-0,4	100.907	-6,1
1983	289.619	1,2	102.474	1,6
1984	316.357	9,2	112.707	10,0
1985	327.188	3,4	118.084	4,8
1986	338.854	3,6	143.475	21,5
1987	363.766	7,4	176.795	23,2
1988	394.810	8,5	204.290	15,6
1989	426.461	8,1	221.263	8,3
1990	458.229	7,4	268.928	21,5
1991	463.951	1,2	277.568	3,2
1992	503.356	8,5	315.103	13,5
1993	519.045	3,1	324.090	2,8
1994	550.471	6,1	353.998	9,2
1995	567.381	2,7	405.317	14,4
1996	599.035	5,6	437.938	7,5
1997	619.718	3,5	439.896	0,4
1998	636.676	2,7	441.255	0,3
1999	656.933	3,2	455.000	3,1



#### 4.4. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

- Οι φορείς διαθέτουν συσσωρευμένες εμπειρίες στον κλάδο του τουρισμού. Η κλίμακα και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων τους στο παρελθόν, η φερεγγυότητα και οικονομική τους επιφάνεια, παρά την λογιστική εμφάνιση ζημιών τα περισσότερα έτη με εξαίρεση το 1999, παρέχουν τα εχέγγυα επιτυχούς κατ' αρχήν υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού προγράμματος (που άλλωστε είναι μικρό κομμάτι του ολοκληρωμένου εκσυγχρονισμού που άρχισε εξ ιδίων το 2001) και εν συνεχεία μιας καινούργιας θετικής εικόνας των οικονομικών της επιχείρησης. Ήδη τα θετικά αποτελέσματα του 2001, και του 2002 θα ισοσκελίσουν την συσσωρευμένη ζημιά των 27.000.000 Δρχ περίπου των παρελθουσών χρήσεων.
- Η επιχείρηση δραστηριοποιείται στην περιοχή με το μεγαλύτερο τουριστικό ρεύμα στην θερινή περίοδο στην Βόρεια Ελλάδα.
- Συνεργάζεται με επιλεγμένους τουριστικούς οίκους του εξωτερικού, και η επιχειρούμενη ανακαίνιση και εκσυγχρονισμός, θα της προσδώσουν διαπραγματευτικά ατού, ώστε να επιτύχει καλύτερα μισθώματα.
- Η παρουσία των φορέων εγγυάται ότι στην επιχείρηση θα πρυτανεύει η επαγγελματική ευσυνειδησία, η συνεχής φροντίδα για την καλή παρουσία των εγκαταστάσεων, την συντήρηση του εξοπλισμού την προστασία του περιβάλλοντος, την υγιεινή και ασφαλή διαβίωση των ενοίκων, η προσαρμοστικότητα στις ανάγκες της αγοράς και η αξιοπιστία σε κάθε συναλλαγή και ο συνεχής έλεγχος ποιότητας του προσφερομένου τουριστικού προϊόντος.
- Οι φορείς είναι ευαισθητοποιημένοι σε θέματα ποιότητας. Ελέγχουν σχολαστικά την ποιότητα των προσφερομένων υπηρεσιών και τροφίμων, με συνέπεια την απόλυτη εμπιστοσύνη των πελατών.

- Οι φορείς έχουν μικρές οικονομικές μακροπρόθεσμες επιβαρύνσεις προς Τράπεζες, ή προς τρίτους, ενώ αντίθετα έχουν εξαιρετική πιστοληπτική ικανότητα.
- Έχουν επάρκεια στην κάλυψη των συνολικών χρηματοδοτικών αναγκών της επιχείρησης (κάλυψη της ίδιας συμμετοχής στην επένδυση και στο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης).
- Με βάση τα προηγηθέντα, πιστεύεται ότι η εξέλιξη των οικονομικών αποτελεσμάτων της επιχείρησης, όπως αυτά φαίνονται από τους προβλεπόμενους για την προσεχή πενταετία κύκλους εργασιών, είναι μέσα στις δυνατότητες της επιχείρησης

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ





## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ανακεφαλαιώνοντας τα κύρια σημεία και συμπεράσματα της προτεινόμενης επένδυσης της «Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ», μπορούμε να σημειώσουμε τα εξής:

- Η επιχείρηση ασχολείται με ένα αντικείμενο δραστηριότητας που ανήκει σε κλάδο στρατηγικής σημασίας για την χώρα μας, ο οποίος παρουσιάζει ιδιαίτερο δυναμισμό και συνεχή ανάπτυξη τόσο στην τοπική όσο και ευρύτερη εγχώρια αγορά
- Η παρούσα πρόταση αποτελεί προϊόν ενός πολύ καλά μελετημένου από όλες τις πλευρές επενδυτικού σχεδίου, που στοχεύει στην ριζική ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία λειτουργεί πλέον εδώ και μια τριακονταετία χωρίς ουσιαστικές παρεμβάσεις ανακαινίσεων. Το επενδυτικό σχέδιο όπως σε πολλά σημεία αναλύθηκε ήδη άρχισε το 2001 αναλώνοντας 200.000.000 Δρχ περίπου εξ ιδίων και τραπεζικό δανεισμό. Το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο ύψους 193.000 € αποτελεί συνέχεια του έργου του 2001. Με το έργο αυτό ολοκληρώνεται ο εκσυγχρονισμός της επιχείρησης.
- Το εύρος της ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού της μονάδας, θα συντελέσει όχι μόνο στην επίτευξη υψηλότερων μισθωμάτων των δωματίων, αλλά και στην διεύρυνση της αγοράς της επιχείρησης και για την χρήση των υπνοδωματίων και από τις συναφείς τουριστικές δραστηριότητες όπως την λειτουργία του BAR, του κυλικείου, του εστιατορίου, και των λοιπών πηγών εσόδων όπως συνάλλαγμα, ενοικίαση θυρίδων, πώληση τουριστικών ειδών, τηλέφωνα κλπ.
- Οι στόχοι πωλήσεων που θέτουν οι φορείς, κρίνονται εφικτοί, λαμβάνοντας υπόψη την ριζική εικόνα που θα παρουσιάζει η ξενοδοχειακή μονάδα μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος.

- Οι φορείς της επιχείρησης είναι πεπεισμένοι για τα αποτελέσματα της επένδυσης και βρίσκονται σε σημείο άμεσης έναρξης των εργασιών με την κατάθεση της πρότασης.
- Έχουν εξετάσει όλες τις παραμέτρους και αισθάνονται ότι έχουν υψηλές πιθανότητες να επιτύχουν θετικά αποτελέσματα που θα αποσβέσουν πολύ σύντομα τα κεφάλαια που θα επενδύσουν, αλλά και τις λογιστικές ζημιές των τελευταίων χρόνων, οδηγώντας την επιχείρηση, μετά την λήξη του προγράμματος, σε λογιστικά και φορολογήσιμα κέρδη.
- Άλλωστε είναι επιτυχημένοι επιχειρηματίες, με συσσωρευμένες επαγγελματικές εμπειρίες πολλών ετών στον κλάδο του τουρισμού. Είναι απολύτως φερέγγυοι και η αποφασιστικότητά τους είναι δεδομένη. Κατέχονται από έντονο ζήλο και αγάπη για την δουλειά τους και βαθιά ριζωμένη την επιθυμία δημιουργίας. Η καινούργια γενιά με ειδικές σπουδές στον τουρισμό, ήδη αναλαμβάνει κυρίαρχο ρόλο στην λειτουργία και διοίκηση της μονάδας. Το γεγονός αυτό αποτελεί ίσως την καλύτερη εγγύηση επιτυχίας στην ανάληψη της παρούσας επενδυτικής πρωτοβουλίας που αναλαμβάνουν.

Από όσα αναφέρθηκαν στην παρούσα μελέτη, συνάγεται το συμπέρασμα, ότι η επένδυση έχει την τοπική και την Εθνική της σημασία και επιβάλλεται η ένταξή της στις ευεργετικές διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/98



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ  
Α, Β, Γ



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'**

**Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ &  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΧΑΝΙΩΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ**

ΤΗΛ: 0374/052115, 53203 FAX: 073861017

63085 ΠΕΥΚΟΧΩΡΙ ΔΗΜΟΥ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ**

Για την απαιτούμενη ίδια συμμετοχή στην προτεινόμενη επένδυση ποσού 144.750,00 € (ποσοστό 75%), αφού δεν θα χρησιμοποιηθεί τραπεζικός δανεισμός, οι φορείς της «Αφοι ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ» προσκομίζουν :

- √ Βεβαίωση της Εμπορικής Τράπεζας, κατάστημα Νέων Μουδανιών, με ημερομηνία 7-2-02, που βεβαιώνεται η κατοχή από τους Παπαδόπουλο Κωνσταντίνο και Παπαδόπουλο Αλέξιο ποσού 84.335,21 €, με καταθέσεις από 21-12-00
- √ Βεβαίωση της Εμπορικής Τράπεζας, κατάστημα Νέων Μουδανιών, με ημερομηνία 7-2-02, που βεβαιώνεται η κατοχή από τους Παπαδόπουλο Κωνσταντίνο και Παπαδόπουλο Αλέξιο σε άλλο λογαριασμό ποσού 81.551,39 €.

Εξάλλου στην έκτακτη γενική συνέλευση στις 12-2-02, ρητά αναφέρεται ότι η αύξηση των 89.000.000 Δρχ (261.188,55 €), θα πραγματοποιηθεί για τις ανάγκες του αναπτυξιακού νόμου 2601/98. Η αύξηση αυτή πιστοποιήθηκε από το Τμήμα Εμπορίου της Νομαρχίας Χαλκιδικής στο σχετικό ΦΕΚ.

Δεδομένου δε ότι αυτή η καταβολή γίνεται εντός του τελευταίου δωδεκαμήνου πριν από την υποβολή της παρούσας αίτησης στον Ν 2601/98, δεν θα χρειασθεί να τροποποιηθεί εκ νέου το ιδρυτικό της καταστατικό, ως προς το άρθρο 5 για αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου αφού το πραγματοποίησε ήδη και το ποσό των δαπανών της επένδυσης θα προέλθει

από ποσό αυτό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγ. 3, εδάφιο δ, του Ν2601/98.

Είναι προφανές λοιπόν ότι δεν νοείται καμία αμφιβολία για την δυνατότητα κάλυψης της ίδιας συμμετοχής στην επένδυση ποσού 144.750,00 €.

Όσον αφορά το κεφάλαιο κίνησης που χρειάζεται η επιχείρηση για την λειτουργία της, αυτό είναι ιδιαίτερα χαμηλό σήμερα και βαίνει συνεχώς μειούμενο. Όπως είναι γνωστό οι προμηθευτές, προσφέρουν μεγαλύτερες πιστώσεις (οι παλαιότερες επιταγές των 2 μηνών έχουν γίνει από τρίμηνες έως εξάμηνες). Επίσης με την ανακαίνιση, όπως διεξοδικά αναλύθηκε και στην μελέτη, θα αυξηθεί η διαπραγματευτική ικανότητα των φορέων και για υψηλότερα συμβόλαια και για μεγαλύτερες προκαταβολές.

Εν πάσει περιπτώσει, η εξεύρεση ποσών της τάξεως των 50.000 –57.000 €, που απαιτούνται για κεφάλαιο κίνησης της επιχείρησης, συγκρινόμενα με τα προηγουμένως αναφερθέντα ποσά, τα οποία είναι δυνατόν να διαθέσουν οι φορείς, προκύπτει άνετα χωρίς ανάγκη σχολιασμού. Θα χρησιμοποιηθεί όμως και τραπεζικός δανεισμός για κάλυψη του αναγκαίου κεφαλαίου κίνησης σε ποσοστό μικρότερο του 50% του αναγκαίου όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο Γ της οικονομοτεχνικής μελέτης.

Είναι λοιπόν υπερεξασφαλισμένη η ίδια συμμετοχή στην παρούσα επένδυση ύψους συνολικά 144.750 €. Τα παραπάνω ισχύουν φυσικά και για την κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης της επιχείρησης.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β'**

**Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ &  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ – ΧΑΝΙΩΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ**

ΤΗΛ: 0374/052115, 53203 FAX: 073861017

63085 ΠΕΥΚΟΧΩΡΙ ΔΗΜΟΥ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

**ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

**Β.1. ΚΟΙΝΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ - ΥΠΙΑΓΩΓΗΣ (ΑΡΘΡΟ 2)**

**1. ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ (2 ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ)**

Με την προτεινόμενη επένδυση θα δημιουργηθούν δυο (2) νέες θέσεις απασχόλησης στην περιοχή του Δημοτικού διαμερίσματος Χανιώτη του Δήμου Παλλήνης του Νομού Χαλκιδικής. Οι θέσεις αυτές θα είναι εποχιακές για εξάμηνο που είναι και η περίοδος λειτουργίας της μονάδας. Το απασχολούμενο προσωπικό θα προέρχεται, από την ευρύτερη περιοχή. Λόγω της παρούσας επένδυσης, το προσωπικό θα απολαμβάνει όλες τις ανέσεις της εργονομίας και της υγιεινής και ασφάλειας εργασίας. Στις παραπάνω θέσεις μόνιμης απασχόλησης πρέπει να συνυπολογισθούν οι θέσεις αυτοαπασχόλησης των φορέων και της οικογένειας τους καθώς και της μερικής απασχόλησης μελών του άμεσου οικογενειακού τους περιβάλλοντος.

**2α. ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ**

Η Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, δεν θα κάνει χρήση τραπεζικού δανεισμού, για την ολοκλήρωση της παρούσας επένδυσης. Το απαιτούμενο ποσό για την επένδυση

πέραν της επιχορήγησης, θα προέλθει από ανάλωση ιδίων κεφαλαίων που θα κεφαλαιοποιηθούν για τις ανάγκες υλοποίησης του παρόντος επενδυτικού σχεδίου. Οι δυνατότητες κάλυψης της ίδιας συμμετοχής αναφέρθηκαν εκτενώς στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'.

## **2β. ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ**

Η Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, θα κάνει χρήση περιορισμένου τραπεζικού δανεισμού για το προβλεπόμενο αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης (ΑΚΚΕΠ), για την λειτουργία της μονάδας. Το κεφάλαιο κίνησης της επιχείρησης για το πρώτο έτος, θα καλυφθεί εξ ιδίων σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% και από τραπεζικό δανεισμό σε ποσοστό μικρότερο του 50%. Στην συνέχεια ποσοστό μεγαλύτερο του 50% του θα αυτοχρηματοδοτείται από τα κέρδη της επιχείρησης. Πρέπει να αναφερθεί ότι οι υπολογισμοί για το κεφάλαιο κίνησης που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 3 της οικονομοτεχνικής μελέτης, αφορούν το συνολικό κεφάλαιο κίνησης και όχι το (ΑΚΚΕΠ), που αφορά μόνο το πρόσθετο κεφάλαιο κίνησης, όντας η επιχείρηση υφιστάμενη. Αναφέρθηκε επίσης εκτενώς στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'.

## **3. ΔΥΝΑΜΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΤΥΧΙΑ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΤΗΣ «Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ».**

Η Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, είναι Ανώνυμη εταιρία, στην ουσία όμως μια οικογενειακή επιχείρηση. Πρόκειται για άτομα, τα οποία σήμερα εκτός της ξενοδοχειακής μονάδας, είναι κάτοχοι μιας σημαντικής περιουσίας που δημιουργήθηκε από τις επιτυχημένες επαγγελματικές τους δραστηριότητες και σε

άλλους τομείς, όπως η λειτουργία πολυκαταστήματος δίπλα στο ξενοδοχείο (χωριστή επιχείρηση).

Οι φορείς λοιπόν έχουν μια πετυχημένη και δυναμική παρουσία στον επιχειρηματικό τομέα εδώ και τριάντα τουλάχιστον χρόνια

Άλλωστε οι προϋποθέσεις για την υλοποίηση του σημερινού επενδυτικού σχεδίου προήλθαν, ακριβώς από τις συνολικές δραστηριότητες των φορέων.

Η παρούσα επενδυτική πρωτοβουλία όχι μόνο δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι θα αποτελέσει εμπόδιο στην προοπτική ανάπτυξης των συνολικών δραστηριοτήτων τους, αλλά αντίθετα εκμεταλλευόμενοι οι φορείς την περίσσεια του ενυπάρχοντος δυναμισμού τους, θα μπορέσουν να το αξιοποιήσουν και να αυξήσουν τις δυνατότητες αυτών.

#### **4. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

Η επένδυση πραγματοποιείται στην περιοχή του Δήμου Παλλήνης του Νομού Χαλκιδικής. Η περιοχή ανήκει στην Γ' Περιοχή κινήτρων του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/98. Στην περιοχή δεν είναι γνωστό εάν έχει συναφθεί τοπικό σύμφωνο απασχόλησης και δεν βαθμολογήθηκε. Λόγω ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμού όμως, η επένδυση καρπούται κίνητρα Δ' περιοχής και ως τέτοια βαθμολογήθηκε.

## **B.2. ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ - ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (ΑΡΘΡΟ 6)**

### **1. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (B' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ)**

Η ξενοδοχειακή μονάδα, κατατάχθηκε στην τρίτη (B').

### **2. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**

Μετά την ολοκλήρωση του παρόντος εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής δεν προβλέπεται αλλαγή κατηγορίας. Βέβαια είναι υπό κατάργηση οι κατηγορίες και η εισαγωγή των αστεριών στις κατατάξεις των ξενοδοχείων. Οι φορείς αναμένουν κατάταξη αντίστοιχη της B' κατηγορίας, δηλαδή δυο (3) αστέρων.

### **3. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

Δεν προβλέπεται η δημιουργία καμιάς από τις ειδικές μορφές τουρισμού, όπως αυτές αναφέρονται στην παράγραφο τα του άρθρου 3 του Ν2601/98.

### **4. ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ Η ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ**

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο αναφέρεται σε ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακής μονάδας. Δεν προβλέπεται λοιπόν επένδυση για μετατροπή παραδοσιακών η διατηρητέων κτιρίων η οικιών σε ξενοδοχειακές μονάδες.

## **5. ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΡΥΠΑΝΣΗΣ**

Η μονάδα δεν θα επιβαρύνει με κανενός είδους ρύπανση το περιβάλλον. Είναι συνδεδεμένη με το υπάρχον δίκτυο αποχέτευσης του οικισμού. Επισυνάπτεται σχετική βεβαίωση.

## **6. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΕΡΑΝ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

Στην μελέτη παρατέθηκαν εκτενώς στοιχεία της τουριστικής κίνησης της περιοχής, που τηρεί η Ένωση Ξενοδόχων του Νομού Χαλκιδικής.

Από την ανάλυση των σχετικών πινάκων της Ένωσης Ξενοδόχων του Νομού Χαλκιδικής, σε συνδυασμό με τους πίνακες πληρότητας που αναφέρονται στο κεφάλαιο των υφισταμένων στοιχείων της επιχείρησης, προκύπτει:

Οι διανυκτερεύσεις στον Νομό Χαλκιδικής καλύπτουν συνολικά ποσοστά που καλύπτουν το 43 έως 46% της συνολικής δυναμικότητας σε κλίνες. Επειδή είναι όμως γνωστό ότι τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο η πληρότητα εγγίζει το 100%, προκύπτει ότι η περίοδος λειτουργίας των περισσότερων μονάδων δεν ξεπερνά τους τρεις μήνες.

Η Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ, λειτουργεί ήδη με πληρότητα που φθάνει το 70%. Μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, η πληρότητα από 76% στο πρώτο έτος θα φθάσει το 98% στο πέμπτο έτος. Στην χειρότερη περίπτωση λοιπόν η περίοδος λειτουργίας της μονάδας θα είναι τουλάχιστον πέντε μήνες. Δυο μήνες περισσότερο από τον μέσο όρο της ευρύτερης περιοχής. Βαθμολογείται λοιπόν με 1 μονάδα, το κριτήριο αυτό.



**Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ Α.Ε. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ &  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΧΑΝΙΩΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ**

ΤΗΛ: 0374/052115, 53203 FAX: 073861017

63085 ΠΕΥΚΟΧΩΡΙ ΔΗΜΟΥ ΠΑΛΛΗΝΗΣ

### **ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΜΟΡΦΗΣ**

Η προτεινόμενη επένδυση ποσού 193.000,00 €. της Αφοι Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΙ ΑΕ καλύπτει τις απαιτήσεις της υπουργικής απόφασης 43965/30-11-94, για «καθορισμό του είδους και της έκτασης των επενδυτικών έργων που περιλαμβάνονται στις επενδύσεις εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των εγκαταστάσεων εξοπλισμού των ξενοδοχειακών μονάδων για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν1892/90», που ισχύει ως μεταβατική διάταξη και με τον Ν2601/90 εάν θεωρηθεί ως συνέχεια της μεγάλης επένδυσης που άρχισε με δικά της κεφάλαια η επιχείρηση το 2001, που ξεπέρασαν τα 200.000.000 Δρχ (586.940 €). Όπως αναλύθηκε σε πολλά σημεία της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης, οι επενδυτικές εργασίες του παρόντος προγράμματος είναι όσες εργασίες δεν κατέστη να ολοκληρωθούν στην προηγούμενη σεζόν και αφορούν συμπληρωματικές εργασίες στα BUNGALOWS τύπου Α και Β και στον όροφο πάνω από το εστιατόριο.

Συνολικά στην επένδυση εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των εγκαταστάσεων το 2001 και με το παρόν επενδυτικό πρόγραμμα υλοποιούνται επενδύσεις:

**Στην κατηγορία 1.** Πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις για πυρασφάλεια των κτιρίων με ανιχνευτές πυροπροστασίας και κεντρικό σύστημα ελέγχου στον χώρο της Reception..

**Στην κατηγορία 2.** Πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις για αντικατάσταση των χώρων υγιεινής σε όλα στα δωμάτια. Επίσης έγιναν αλλαγές στον εξοπλισμό της κολυμβητικής δεξαμενής για αποτελεσματικότερο έλεγχο της ποιότητας του νερού, ώστε να αποφεύγονται δερματοπάθειες που είναι συχνό φαινόμενο στους λουομένους.

**Στην κατηγορία 3.** Τοποθετήθηκαν καρτοδιακόπτες που απομονώνουν την ηλεκτρική ενέργεια στα δωμάτια εκτός από το ψυγείο, όταν λείπουν οι ένοικοι. Αυτό περιορίζει σημαντικά την κατανάλωση της ηλεκτρικής ενέργειας και ελαττώνει τις πιθανότητες πυρκαγιών από ξεχασμένες ηλεκτρικές καταναλώσεις.

**Στην κατηγορία 4.** Η επιχείρηση είναι συνδεδεμένη με το κεντρικό αποχετευτικό σύστημα του οικισμού Χανιώτη Χαλκιδικής και δεν απαιτούνται επί πλέον δαπάνες για συστήματα βιολογικού καθαρισμού.

**Στην κατηγορία 5.** Έχει ληφθεί μέριμνα σε όλα σημεία της επιχείρησης να υπάρχει διευκόλυνση της πρόσβασης των ατόμων με ειδικές ανάγκες. Πρέπει να σημειωθεί όμως και στο παρελθόν έτυχε να φιλοξενηθούν ΑΜΕΑ. Οι φορείς της επιχείρησης με ιδιαίτερη φροντίδα που περιέβαλλαν τα εν λόγω άτομα και με το εν γένει ζεστό οικογενειακό περιβάλλον στο οποίο λειτουργεί η επιχείρηση φρόντισαν τα εν λόγω άτομα να μην στερηθούν καμία υπηρεσία, από όσες προσφέρονται και στα υπόλοιπα άτομα. Άλλωστε το μεγαλύτερο μέρος των δωματίων και διαμερισμάτων είναι ισόγεια (BUNGALOWS) όπως και το σύνολο των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων, εστιατόριο, BAR, κυλικείο, πισίνα κλπ.

Στην κατηγορία 6. Όλες οι υπόλοιπες επενδύσεις και ιδιαίτερα το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο αφορούν την εν λόγω κατηγορία, που συμπληρώνει τον ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμό της επιχείρησης.

Στα πλαίσια του Γ' ΚΠΣ, στο ΕΠΑΝ Μέτρο 2.2. «Αναβάθμιση καταλυμάτων και Ενίσχυση Μικρομεσαίων Τουριστικών Επιχειρήσεων», επιχειρείται «ποιοτικός εκσυγχρονισμός καταλυμάτων, που δεν εντάσσονται στο νόμο 2601/98...» Παραθέτουμε απόσπασμα από τον οδηγό του προγράμματος αυτού.

«Οι προτάσεις που θα υποβληθούν πρέπει να αφορούν σε αναβάθμιση των κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων, του εξοπλισμού, καθώς και της σύνθεσης των εξυπηρετήσεων και του λειτουργικού επιπέδου των επιλέξιμων καταλυμάτων, ώστε να εξασφαλίζεται ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμός και - συνολικά - βελτιωμένη ποιότητα και ποικιλία προσφερόμενων υπηρεσιών των καταλυμάτων αυτών.

Οι επιλέξιμες ενέργειες είναι δυνατόν να ανήκουν σε μια από τις ακόλουθες κατηγορίες επιλέξιμων ενεργειών :

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.	
Α/Α	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ
1	Βελτίωση / Αναβάθμιση κτιριακών εγκαταστάσεων.
2	Εκσυγχρονισμός κινητού εξοπλισμού εσωτερικών χώρων.
3	Έργα διαμόρφωσης και εξοπλισμού περιβάλλοντος χώρου.
4	Επενδύσεις σε ηλεκτρονικό, μηχανογραφικό εξοπλισμό και λογισμικό.
5	Έργα εξοικονόμησης και υποκατάστασης της συμβατικής πρωτογενούς ενέργειας και εξοικονόμησης ύδατος.
6	Έργα προστασίας του περιβάλλοντος και της υγείας πελατών και προσωπικού.

Για να υπαχθεί μία επιχείρηση στην Πράξη 2 του Μέτρου 2.2. του ΕΠΑΝ, θα πρέπει να πραγματοποιήσει ενέργειες, οι οποίες να περιλαμβάνονται σε 3 από τις 6 ανωτέρω κατηγορίες εργασιών του Πίνακα 1.

Αν, κατά το χρόνο υποβολής των προτάσεων, μια επιχείρηση αποδεικνύει – τεκμηριωμένα - ότι έχει ήδη πραγματοποιήσει, κατά την τελευταία 2ετία προ της υποβολής της αίτησης, ενέργειες, οι οποίες περιλαμβάνονται σε μία ή περισσότερες εκ των ανωτέρω 6 κατηγοριών, τότε μπορεί να προτείνει για ένταξη στο Πρόγραμμα ενέργειες, οι οποίες περιλαμβάνονται σε λιγότερες από τις τρεις (3) καθοριζόμενες στην παράγραφο αυτή ως «υποχρεωτικές» κατηγορίες.»

Παρατηρούμε ότι στο πρόγραμμα αυτό που λειτουργεί παράλληλα με τον αναπτυξιακό Νόμο, ειδικά λαμβάνονται υπόψη οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν την προηγούμενη διετία, προκειμένου να χαρακτηριστεί η επένδυση ως ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμός.

Παρόλα αυτά το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο, από μόνο του πληροί τις προϋποθέσεις της υπουργικής απόφασης 43965/30-11-94, για «καθορισμό του είδους και της έκτασης των επενδυτικών έργων που περιλαμβάνονται στις επενδύσεις εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των εγκαταστάσεων εξοπλισμού των ξενοδοχειακών μονάδων για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν1892/90» αφού πραγματοποιούνται σε τουλάχιστον τέσσερες από τις αναφερόμενες κατηγορίες και συγκεκριμένα:

**Στην κατηγορία 1.** Προβλέπονται επενδύσεις για αντικατάσταση πλακιδίων και ειδών υγιεινής και υποδοχέων στους χώρους υγιεινής. Επίσης οι χρωματισμοί των χώρων, έχουν άμεση θετική επίπτωση στην υγεία των πελατών και του προσωπικού.

Προβλέπεται προμήθεια και εγκατάσταση νέου χυτοσιδηρού Λέβητα παραγωγής ζεστών νερών χρήσης. Ως γνωστόν οι χυτοσιδηροί λέβητες έχουν

καλύτερο συντελεστή απόδοσης και άρα εξοικονομούν ενέργεια. Επίσης ο συγκεκριμένος λέβητας είναι Γερμανικής προέλευσης και άρα με Γερμανικές προδιαγραφές, που επιβάλλουν πιο υψηλούς συντελεστές απόδοσης για την λειτουργία τους.

Ακόμη η πρωτογενής ενέργεια που χρησιμοποιείται στον Λέβητα προέρχεται από υγραέριο και άρα υπάρχει υποκατάσταση ηλεκτρικής ενέργειας και ενέργειας από υγρά καύσιμα.

Το πιεστικό συγκρότημα για το νερό χρήσης (ζεστό και κρύο), είναι εφοδιασμένο με Inverter. Το Inverter ως γνωστόν επιτυγχάνει υψηλούς βαθμούς απόδοσης του πιεστικού συγκροτήματος σε όλες τις διαβαθμίσεις λειτουργίας του συγκροτήματος και όχι μόνο όταν λειτουργεί κοντά στην ονομαστική του ισχύ. Τα πιεστικά συγκροτήματα από την φύση τους είναι αναγκασμένα να λειτουργούν σε μια μεγάλη γκάμα ισχύων, ανάλογα με την ζήτηση νερού και άρα είναι σημαντικό να υπάρχει σε κάθε περίπτωση υψηλός βαθμός απόδοσης και άρα εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας.

Προβλέπεται τοποθέτηση, συστήματος αυτοματισμού στους ηλεκτρικούς πίνακες, που διακόπτει την παροχή στα αιρ κοντίσιον με το άνοιγμα της μπαλκονόπορτας. Προβλέπονται εγκαταστάσεις χωριστών γραμμών αιρ κοντίσιον και ψυγείων, ώστε να λειτουργούν τα συστήματα με τους καρτοδιακόπτες που απομονώνουν την ηλεκτρική ενέργεια στα δωμάτια εκτός από το ψυγείο, όταν λείπουν οι ένοικοι και το σύστημα απομόνωσης του αιρ κοντίσιον όταν η μπαλκονόπορτα παραμένει ανοικτή και ο παραγόμενος ψυχρός αέρας διαφεύγει εκτός δωματίου.

Όπου είναι τεχνικά εφικτό στα φωτιστικά εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, θα τοποθετηθούν λάμπες φθορισμού η ιωδίνης, που έχουν πολύ μεγάλο συντελεστή μετατροπής LUMEN/WATT και εξοικονομούν σημαντικά ποσά ενέργειας.

Οι θερμομικτικές μπαταρίες, που προβλέπονται στους χώρους υγιεινής, εξασφαλίζουν άμεση μείξη και διακοπή της ροής του νερού χρήσης

στην επιθυμητή κάθε φορά θερμοκρασία, με εξοικονόμηση και σε ενέργεια και σε νερό.

Η επιχείρηση είναι συνδεδεμένη με το κεντρικό αποχετευτικό σύστημα του οικισμού Χανιώτη Χαλκιδικής και δεν απαιτούνται επί πλέον δαπάνες για συστήματα βιολογικού καθαρισμού.

**Στην κατηγορία 4.** Η επιχείρηση εκτός από το προτεινόμενο πρόγραμμα προετοιμάζει πρόγραμμα ύψους 10.000.000 Δρχ. τουλάχιστον που θα το υποβάλει στο πρόγραμμα «Ενίσχυση Ανταγωνιστικότητας τουριστικών ΜΜΕ» Μέτρο 2.2. Πράξη 3.

Στο πρόγραμμα αυτό θα υποβληθούν ενέργειες που κατά 80% ανήκουν στην κατηγορία «Αναδιοργάνωση - Αυτοματοποίηση - Ηλεκτρονική Δικτύωση (πχ. απόκτηση Η/Υ, λογισμικού, τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού κ.λ.π.)», που συμπίπτει με την **κατηγορία 4** των δαπανών για ενίσχυση ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμού του Αναπτυξιακού νόμου. Για τον λόγο αυτό δεν υποβάλλονται δαπάνες στο πρόγραμμα, προκειμένου η επιχείρηση να τύχει ποσοστού 40% από το ΕΠΑΝ μέτρο 2.2. Πράξη 3.

**Στην κατηγορία 6.** Έχει ληφθεί μέριμνα με κεκλιμένα επίπεδα και αντιολισθηρά δάπεδα, να υπάρχει άμεση πρόσβαση σε όλα τα σημεία της μονάδας των ατόμων με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ). Άλλωστε το μεγαλύτερο μέρος των δωματίων και διαμερισμάτων είναι ισόγεια (BUNGALOWS) όπως και το σύνολο των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων, εστιατόριο, BAR, κυλικείο, πισίνα κλπ.

Στους προϋπολογισμούς των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, προβλέπονται εργασίες για τοποθέτηση των κοινόχρηστων τηλεφώνων σε σημεία και ύψη προσβάσιμα από ΑΜΕΑ.





**Στην κατηγορία 2.** Όλες οι υπόλοιπες επενδύσεις του προτεινόμενου επενδυτικού προγράμματος, αφορούν την εν λόγω κατηγορία, που συμπληρώνει τον ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμό της επιχείρησης.





ΘΕΡΜΑΪΚΟΣ  
ΚΟΛΠΟΣ



ΚΑΙΜΑΚΑ 1:100.000