

Α.Τ.Ε.Ι ΠΑΤΡΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

*ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ ΜΙΑΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ*



Ομάδα σπουδαστών

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΚΟΤΣΟΜΥΤΗ

ΑΘΑΝΑΣΙΑ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ

ΠΑΤΡΑ 2004

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	6689
----------------------	------

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΡΟΣ Α΄

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	4
2. ΕΝΝΟΙΑ, ΟΡΙΣΜΟΣ Κ' ΣΗΜΑΣΙΑ «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ».	6
3. ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ.	8
3.1. ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	8
3.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	9
3.2.1. Ανάλογα με την κατηγορία που ανήκουν	10
3.2.2. Ανάλογα με τις υπηρεσίες που προσφέρουν	10
3.2.3. Ανάλογα με τον τόπο εγκατάστασης	10
3.2.4. Ανάλογα με την διάρκεια λειτουργίας	10
3.2.5. Ανάλογα με την διοικητική τους μορφή	11
3.2.6. Ανάλογα με την οικονομική τους μορφή	11
3.2.7. Ανάλογα με την νομική τους μορφή	11
3.2.8. Ανάλογα με το μέγεθός τους	11
3.2.9. Ανάλογα με τους πελάτες	11
3.2.10. Ανάλογα με την κτιριακή τους συγκρότηση	11
3.2.11. Η διεθνής ταξινόμησης των ξενοδοχείων είναι	12

ΜΕΡΟΣ Β΄

Β. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	15
1. Περιγραφή επένδυσης	15
2. Στοιχεία τόπου εγκατάστασης	16
3. Τεχνικά Στοιχεία και Κόστος της Επένδυσης	16

ΜΕΡΟΣ Γ΄

ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	20
ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΝΗΣΟΥ ΚΩΣ	20
Ι. ΠΡΟΥΠΟΛΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ	21
ΙΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	23
ΙΙΙ ΕΙΔ. ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	24

ΜΕΡΟΣ Δ΄

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (Εσόδων- Εξόδων)	37
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ	38
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΞΟΔΩΝ	43

ΜΕΡΟΣ Ε΄

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΩΝ -ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ	48
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ -ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	66



ΜΕΡΟΣ Α΄



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η απαραίτητη ανάγκη για την ξεκούραση και ανάπαυση του ανθρώπου, κάνοντάς τον να ξεφύγει από τον έντονο ρυθμό της καθημερινότητας, δημιούργησε τον Τουριστικό Κλάδο.

Ο Τουρισμός πρώτα απ' όλα είναι από τους βασικότερους οικονομικούς τομείς κάθε κράτους, ενώ δίνεται η ευκαιρία να αναπτυχθούν πολλά κοινωνικά και πολιτιστικά δρώμενα κάθε περιοχής.

Το Ελληνικό Κράτος, γνωρίζοντας τις άπειρες ομορφιές λόγω της γεωλογικής μορφολογίας του εδάφους της χώρας μας, την πληθώρα των ιστορικών- αρχαίων μνημείων μας, την γεωγραφική μας θέση και τις άριστες κλιματολογικές συνθήκες, έχει οργανώσει ένα άριστο τομέα που αφορά αποκλειστικά και μόνο την Τουριστική Ανάπτυξη της χώρας μας.

Για να υπάρξει όμως η σωστή Τουριστική Ανάπτυξη, θα πρέπει να υπάρξει η κατάλληλη υποδομή, με κτιριακές εγκαταστάσεις, ειδικευμένο προσωπικό, ανταγωνιστικά πακέτα διακοπών, συνεχής προβολή μέσω των Μ.Μ.Ε, φιλικές σχέσεις, οργανωμένες συγκοινωνίες.

Στην χώρα μας, τα τελευταία χρόνια αυτή η ανάπτυξη είναι αλματώδη, τόσο σε θέματα εξωτερικού όσο και σε εσωτερικού τουρισμού. Συνεχώς δημιουργούνται νέες μονάδες, σύγχρονες, όχι ιδιαίτερα μεγάλες, αλλά πάντα σε κατάλληλες τοποθεσίες, (ακτές, ιστορικούς χώρους κ.λ.π) και στελεχώνονται από έμπειρο και ειδικευμένο προσωπικό.

Όπως κάθε επιχείρηση όμως, έτσι και η ξενοδοχειακή, πρέπει να είναι οργανωμένη από λογιστικής πλευράς με τέτοιο τρόπο, ώστε να είναι σε θέση κάθε στιγμή να μπορεί να παρέχει πληροφορίες για την περιουσιακή κατάσταση, τις μεταβολές, την σχέση με τους τρίτους, τον

έλεγχο και τον προσδιορισμό των αποτελεσμάτων κάθε κλάδου και γενικά να ανταποκρίνεται σε όλες τις οικονομικές, στατιστικές και πληροφοριακές ανάγκες της διοίκησης.

Σήμερα, όπου οι ξενοδοχειακές μονάδες είναι πολυσύνθετες, εκμεταλλεύονται πολλούς κλάδους, έχουν μεγάλη εμπορευματική κίνηση, πολλούς πελάτες, ενεργούν ταχύτατα για την γρήγορη διεκπεραίωση όλων των υποθέσεων που αφορούν την σωστή λειτουργία τους, δεν μπορούν να έχουν πρόχειρα οργανωμένες τις διάφορες οικονομικές, διοικητικές κλπ. υπηρεσίες τους. Θα πρέπει να υπάρχει μια άρρηκτη διασύνδεση όλων των επιχειρηματικών αποφάσεων που αποσκοπούν στην ομαλή λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας.

Δεν είναι βέβαια λίγα τα λογιστικής φύσεως προβλήματα, τα οποία παρουσιάζονται σήμερα σε μια ξενοδοχειακή μονάδα, λόγω της τεράστιας ανάπτυξης του κλάδου των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Η άμεση αντιμετώπισή τους είναι επιτακτική. Γι' αυτό και επιβάλλεται να εξεταστεί η ξενοδοχειακή λογιστική σαν ένας ιδιαίτερος κλάδος της εφαρμοσμένης λογιστικής.

2.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

Είναι πασίγνωστο το πόσο αναπτυγμένο ήταν στην Αρχαία Ελλάδα το αίσθημα της φιλοξενίας και η θεοποίηση αυτού του θεσμού. Τα σπίτια ήταν διαρρυθμισμένα έτσι, ώστε να είναι εφικτή η φιλοξενία σε επισκέπτες, προσκεκλημένους ή περαστικούς.

Με το πέρασμα του χρόνου όμως και παράλληλα με την ιστορική εξέλιξη, αυξήθηκε η μετακίνηση των κατοίκων και πλέον η φιλοξενία δεν μπορούσε να καλύψει την υποτυπώδη αυτή τουριστική κίνηση.

Οπότε άρχισε να γίνεται οργανωμένη και να εμφανίζονται τα δημόσια κατώγια που φιλοξενούσαν άτομα για κάθε επίσημη εκδήλωση της πόλης όπως αγώνες, θρησκευτικές εορτές και άλλα. Γνωστό καταγώγιο της εποχής είναι το Λεωνίδαιο στην Αρχαία Ολυμπία.

Τα καταγώγια μετατράπηκαν σε ξενώνες κι έπαιρναν επιχορήγηση από τους βασιλείς. Οι ιδιοκτήτες των ξενώνων ήταν άτομα μορφωμένα και κοινωνικώς καταξιωμένα.

Με την πτώση του Βυζαντίου, η άσχημη οικονομική κατάσταση των Ελλήνων, προκάλεσε διολίσθηση της τουριστικής κίνησης. Καταλύματα εκείνης της εποχής είναι τα “χάνια” που πρόσφεραν τροφή ή στέγη για λίγες ώρες.

Κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας, η φιλοξενία γινόταν σε σπίτια και οι χώροι της φιλοξενίας αποκαλούνταν “μουσαφίρ οντάδες”. Τα πανδοχεία ήταν λιγοστά, με άσχημη εμφάνιση και διανυκτέρευαν όσοι δεν είχαν εναλλακτική λύση.

Με τον καθορισμό ως πρώτης πρωτεύουσας της Ελλάδος του Ναυπλίου και με την κάθοδο των Βαυαρών, παρουσιάστηκαν ανάγκες στέγασης και σύμφωνα με τα οικονομικά μέσα της εποχής δημιουργήθηκαν τα πρώτα ξενοδοχεία. Επί βασιλείας του Όθωνα, κτίστηκε στο Ναύπλιο το πρώτο ξενοδοχείο όπου έμεναν Βαυαροί και ξένοι επίσημοι με την επωνυμία “ξενοδοχείο του Λονδίνου”. Άλλο ξενοδοχείο ήταν του Κολοκοτρώνη, με διευθυντή τον Ιταλό Γκιουζέπε.

Το πρώτο ξενοδοχείο της Αθήνας, το “ALERGO MUOMO” του Ιταλού Κατζάλι, ιδρύθηκε το 1841, όταν μεταφέρθηκε εκεί η πρωτεύουσα όπου σύχναζαν ναυτικοί και περιηγητές. Εκεί έγινε το

1841 ο πρώτος μεγάλος δημοτικός χορός και παρευρέθηκαν οι Βασιλείς και ο διάδοχος της Βαυαρίας.

Το ξενοδοχείο που συνέβαλλε στην ανάπτυξη των ελληνικών ξενοδοχείων, ήταν η “Μεγάλη Βρετανία”, που ιδρύθηκε από τον Αναστάσιο Παναγιώτη το 1847. Το αρχαιότερο ξενοδοχείο σύμφωνα με υπάρχοντα στοιχεία, είναι το “Αετός” στο Παρίσι το 1302 και ο “Λευκός Λέων” στην Βενετία το 1482.

Άλλα γνωστά ξενοδοχεία είναι το “Woldrf Astoria” στην Νέα Υόρκη το 1931, το “Plaza Hotel” στο Ντιτρόιτ το 1977, που θεωρείται και το υψηλότερο ξενοδοχείο στον κόσμο με ύψος 220 μέτρων.

2. ΕΝΝΟΙΑ, ΟΡΙΣΜΟΣ Κ' ΣΗΜΑΣΙΑ

«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ».

Ξενοδοχείο είναι η κερδοσκοπική επιχείρηση, που διαθέτει την ανάλογη υποδομή για την προσφορά στέγης έναντι χρηματικής αμοιβής. Όπως κάθε κερδοσκοπική μονάδα είναι ένας οργανωμένος συνδυασμός παραγωγής (γη, εργασία, κεφάλαιο) με αντικειμενικό σκοπό την πραγματοποίηση όσο το δυνατόν μεγαλύτερης αποτελεσματικότητας.

Αλματώδης είναι τα τελευταία χρόνια η ανάπτυξη της ξενοδοχειακής επιχείρησης. Στην χώρα μας, το τουριστικό ρεύμα από το εξωτερικό και το εσωτερικό αυξάνεται κι έτσι δημιουργούνται ανάγκες εκσυγχρόνισης και ανανέωσης στον ξενοδοχειακό κλάδο ώστε να ικανοποιούνται οι ανάγκες που συνεχώς εξελίσσονται. Ξενοδοχειακή επιχείρηση είναι μια σύνθετη οικονομική μονάδα (δηλαδή πολλές εκμεταλλεύσεις κάτω από την ίδια στέγη) που προσφέρει στέγη, τροφή,

υπηρεσίες κ.α με αντικειμενικό σκοπό το μεγαλύτερο δυνατό κέρδος και την καθιέρωση ενός ιδιαίτερου προσώπου μέσα στα πλαίσια της όλης ξενοδοχειακής βιομηχανίας.

Η ξενοδοχειακή ανάπτυξη πρέπει να είναι προσεκτικά χαραγμένη και ορθολογικά προγραμματισμένη για να μην δημιουργηθούν προβλήματα όπως η καταστροφή των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, η μόλυνση του περιβάλλοντος, η διατάραξη της οικολογικής ισορροπίας, η οικοδομική αναρχία κ.α.

Εξέλιξη και προηγμένη μορφή ξενοδοχειακής επιχειρήσεως είναι οι αλυσίδες ξενοδοχείων.

Αλυσίδες ξενοδοχείων, είναι ένας αριθμός ξενοδοχείων, που βρίσκονται σε διαφορετικές πόλεις ή κράτη ή ηπείρους και ανήκουν σε μια επιχείρηση ή πολλές που έχουν συμβληθεί μεταξύ τους για κοινό σκοπό, με ενιαία οργάνωση και διοίκηση. Η εμφάνισή τους και η επιτυχία τους έχουν αιτία την μαζική οικονομία.

Η Ξενοδοχειακή Αλυσίδα μπορεί να δημιουργηθεί :

- α. Όταν πολλά ξενοδοχεία είναι ιδιοκτησία μιας εταιρίας.
- β. Όταν μια εταιρία ενοικιάζει ξενοδοχεία σε διάφορες περιοχές.
- γ. Όταν μια ξενοδοχειακή μονάδα χρησιμοποιεί μόνο το όνομα της εταιρίας.

Πολλές αλυσίδες ξενοδοχείων μέσω του δικτύου Η/Υ που διαθέτουν, κατορθώνουν να εξυπηρετούν σε παγκόσμια κλίμακα τους πελάτες τους, οπότε η καλή φήμη του ξενοδοχείου αναγνωρίζεται.

Οι ξενοδοχειακές αλυσίδες έχουν μεγαλύτερα ποσοστά κέρδους από τις ανεξάρτητες ξενοδοχειακές μονάδες, γιατί κάνουν μαζικές αγορές,

έχουν κοινή διαχείριση, κάνουν κοινά προγράμματα λειτουργίας και κοινή διαφημιστική εκστρατεία.

Γνωστές ξενοδοχειακές αλυσίδες είναι :

1. HOLIDAY INNS INC. ΗΠΑ
2. SHERATON CORP. ΗΠΑ
3. RAMADA INNS ΗΠΑ
4. HILTON CORP. ΗΠΑ
5. INTERCONTINENTAL HOTEL ΗΠΑ
6. CLUB MEDITERRANEE ΓΑΛΛΙΑ
7. BALKAN TOURIST ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ

3. ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ.

3.1. ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

Στην έννοια των ξενοδοχειακών μονάδων δεν περιλαμβάνονται μόνο ξενοδοχεία αλλά και τα πανδοχεία, οι ξενώνες, τα motels κλπ. Η διάκριση των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων γίνεται παρακάτω με βάση την κτιριακή τους συγκρότηση και τα προσφερόμενα αγαθά και υπηρεσίες σε συνδυασμό με την ισχύουσα νομοθεσία.

α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ : Είναι οι επιχειρήσεις που από πλευράς κτιριακής συγκροτήσεως αποτελούνται από ένα κτίριο. Παρέχουν ύπνο, φαγητό και άλλες υπηρεσίες.

β. MOTELS: Συγκροτούνται από ένα ή περισσότερα κτιριακά συγκροτήματα και εγκαθίστανται έξω από κατοικημένες περιοχές. Διαθέτουν χώρο για στάθμευση αυτοκινήτων, εφοδιασμό αυτών με καύσιμα και την επισκευή τους.

γ. ΠΑΝΔΟΧΕΙΑ : Για την λειτουργία τους απαιτείται άδεια του Ε.Ο.Τ και δεν πληρούν τους όρους λειτουργίας των ξενοδοχείων.

δ. ΞΕΝΩΝΕΣ: Είναι οικοδομές που διαθέτουν δωμάτια για την παραμονή και περιποίηση των πελατών.

ε. ΟΙΚΟΤΡΟΦΕΙΑ : Απαιτείται άδεια του Ε.Ο.Τ για την λειτουργία τους, διαθέτουν μαγειρεία και χώρο φαγητού για τους πελάτες.

ζ. ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ : Λειτουργούν υπό μορφή ξενοδοχείων και εκτός από τα υπνοδωμάτια πρέπει να διαθέτουν αίθουσα σαλονιού, WC με λουτρό, χώρο εξυπηρέτησης, μικρό μαγειρείο και θυρωρείο.

η. ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ: Είναι δωμάτια επιπλωμένα σε σπίτια που νοικιάζουν οι πελάτες για ύπνο.

θ. ΜΠΑΝΓΚΑΛΟΥΣ (bungalows): Αποτελούνται από ανεξάρτητα τμήματα ενώ έχουν ένα κεντρικό κτίριο που στεγάζονται οι υπηρεσίες της επιχείρησης.

ι. ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ ΞΕΝΩΝ (camping): Είναι οργανωμένες κατασκηνώσεις αλλοδαπών και απαιτείται άδεια του Ε.Ο.Τ για την λειτουργία τους.

3.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

Τα ξενοδοχεία διακρίνονται ως εξής :

3.2.1. Ανάλογα με την κατηγορία που ανήκουν :

- Υπερπολυτελείας
- Πολυτελείας
- Α' κατηγορίας
- Β' κατηγορίας
- Γ' κατηγορίας
- Δ' κατηγορίας
- Ε' κατηγορίας

3.2.2. Ανάλογα με τις υπηρεσίες που προσφέρουν :

- Απλά (όταν προσφέρουν μόνο ύπνο)
- Σύνθετα (όταν προσφέρουν ύπνο και φαγητό)
- Πολυσύνθετα (όταν παρέχουν και άλλες υπηρεσίες).

3.2.3. Ανάλογα με τον τόπο εγκατάστασης :

- Αστικά (βρίσκονται στις πόλεις)
- Ορεινά (βρίσκονται σε ορεινές περιοχές)
- Παραθαλάσσια (βρίσκονται κοντά στη θάλασσα)
- Ιαματικών πηγών (βρίσκονται κοντά σε ιαματικές πηγές)
- Συγκοινωνιακών κέντρων (βρίσκονται κοντά σε λιμάνι, αεροδρόμιο)

3.2.4. Ανάλογα με την διάρκεια λειτουργίας :

- Συνεχούς λειτουργίας (λειτουργούν όλη τη διάρκεια του έτους)
- Εποχιακής λειτουργίας (λειτουργούν ορισμένους μήνες).

3.2.5. Ανάλογα με την διοικητική τους μορφή :

- Αυτοτελές ξενοδοχείο
- Αλυσίδα ξενοδοχείων

3.2.6. Ανάλογα με την οικονομική τους μορφή :

- Ατομική επιχείρηση
- Εταιρική επιχείρηση

3.2.7. Ανάλογα με την νομική τους μορφή :

- Ο.Ε, Ε.Ε., Ε.Π.Ε, Α.Ε κλπ.

3.2.8. Ανάλογα με το μέγεθός τους :

- Μικρά (έχουν λιγότερα από 100 δωμάτια)
- Μεσαία (έχουν από 100 έως 300 δωμάτια)
- Μεγάλα (έχουν πάνω από 300 δωμάτια)

3.2.9. Ανάλογα με τους πελάτες :

- Μονίμων πελατών (φοιτητές, πληρώματα αεροπλάνων)
- Περαιστικών πελατών (οι εναλλασσόμενοι πελάτες που μένουν για μικρό χρονικό διάστημα λόγω διακοπών ή εργασίας).

3.2.10. Ανάλογα με την κτιριακή τους συγκρότηση :

- Πολυώροφο κτίριο (συνηθισμένη κατασκευή ξενοδοχείου σε ένα κτίριο)
- Μπάγκαλοους (μικρά συγκροτήματα διαμερισμάτων με την μορφή μικρών σπιτιών)
- Μικτά (όταν η ξενοδοχειακή μονάδα αποτελείται από πολυώροφο κτίριο και μπάγκαλοους).

3.2.11. Η διεθνής ταξινόμηση των ξενοδοχείων είναι :

- 1*
- 2*
- 3*
- 4*
- Πολυτελείας (PALACES).

ΜΕΡΟΣ Β΄



A. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η επένδυση που προγραμματίζεται θα πραγματοποιηθεί από την ανώνυμη εταιρία «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΚΤΕΣ».

ΕΔΡΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ : Αθήνα- Κηφισίας 299 –210 6614563

ΔΙΑΡΚΕΙΑ : 40 έτη

ΣΚΟΠΟΣ : Άσκηση ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων στην Ελλάδα.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ : 500.000€

ΜΕΤΟΧΟΙ : Μιχαλόπουλος Αθανάσιος 40%

Χριστοδούλου Βασίλειος 20%

Κισκήρας Θεόδωρος 20%

Παπαγεωργίου Νικόλαος 20%

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ :

Πρόεδρος Μιχαλόπουλος Αθανάσιος, Λογιστής

Δ/νων Σύμβουλος Κισκήρας Θεόδωρος, Εφοπλιστής

ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ:

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η.ΠΑΥΛΑΝΤΟΣ Οικονομολόγος

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Κ.ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ Ιατρός

ΕΛΕΝΗ Ι.ΚΑΡΡΑ Δικηγόρος

ΜΑΡΙΑ Γ.ΠΑΠΠΑ Εκπαιδευτικός

B. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

α) Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί σε οικόπεδο 16.000 m².

Βρίσκεται στη θέση Ψαλίδι της Κω και αποτελεί την κτηματολογική μερίδα 500 γαιών-εξοχής.

β) Οι φορείς, προγραμματίζοντας τη δημιουργία στη Κω, ενός σύγχρονου κέντρου διακοπών και άθλησης, προχώρησαν ήδη από το 2001-2003 στις απαραίτητες μελέτες για την δημιουργία της μονάδος.

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

δ) Η επένδυση θα αρχίσει να πραγματοποιείται αμέσως μετά την υποβολή της αιτήσεως για υπαγωγή στο Ν.1892/90 (Φεβρουάριος '97). Ενώ ήδη έχουν προωθηθεί –οι προκαταρκτικές ενέργειες (διαμόρφωση γηπέδου, έκδοση οικονομικής αδείας κλπ). Η επένδυση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός 24 μηνών περίπου και η έναρξη λειτουργίας της μονάδας προβλέπεται να γίνει τον Μάρτιο του 2005.

ε) Η μονάδα κατά την πλήρη λειτουργία της θα απασχολεί μόνιμα 150 άτομα.

στ) Με την δημιουργία της μονάδας αυτής υλοποιείται ένα τουριστικό-επενδυτικό σχέδιο που καλύπτει ένα σοβαρό κενό που υπάρχει σήμερα στην ελληνική τουριστική αγορά, ενός δηλαδή ολοκληρωμένου κέντρου διακοπών και αθλητισμού, με υψηλές προδιαγραφές για την προσέλκυση τουρισμού υψηλού επιπέδου.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.

α. Η Κως είναι ήδη αναγνωρισμένη και συγκροτημένη τουριστική αγορά, η οποία έχει εξασφαλισμένη την προσφορά εργατικού δυναμικού, τόσο από την ίδια την Κω όσο και από άλλες περιοχές της Ελλάδας. Με την ποιοτική αναβάθμιση στο επίπεδο των ξενοδοχειακών μονάδων αλλά και των παρεχόμενων υπηρεσιών, η οποία παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στην Κω, το νησί αυτό καταλήγει ήδη να γίνεται “πρότυπο” για την δημιουργία αξιόλογων ξενοδοχειακών μονάδων σε όλα τα επίπεδα.

β. Το οικόπεδο βρίσκεται πάνω στον επαρχιακό δρόμο Κω-Ψαλίδι.

Η περιοχή αυτή με την συγκέντρωση ήδη 5 αξιόλογων τουριστικών μονάδων Α' κατηγορίας και πολυτελείας θα αποτελέσει το κατ'εξοχήν τουριστικό θέρετρο της Κω.

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

Η συγκέντρωση των αποβλήτων θα είναι υπεδάφια, ύστερα από πλήρη βιολογικό καθαρισμό.

3. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Βάση της αρχιτεκτονικής μελέτης του Ε.Ο.Τ για την εν'λόγω περιοχή, η οποία παρουσιάζει ιδιαιτερότητα στη μορφολογία του εδάφους της, το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα κατασκευαστεί με κλιμακωτά επίπεδα.

Το κτίριο περιλαμβάνει 8 επίπεδα κλιμακωτά, κατά τρόπο τέτοιο ώστε σε κανένα επίπεδο να μην υπάρχουν περισσότεροι από 3 όροφοι.

Κάθε επίπεδο έχει εμβαδόν :

Επίπεδο 1 : 1.000 m²

Επίπεδο 2 : 1.500 m²

Επίπεδο 3 : 2.400 m²

Επίπεδο 4 : 1.600 m²

Επίπεδο 5 : 1.500 m²

Επίπεδο 6 : 1.300 m²

Επίπεδο 7 : 1.500 m²

Επίπεδο 8 : 1.000 m²

Αναλυτικά κάθε επίπεδο περιλαμβάνει τα εξής :

Επίπεδο 1 : τμήμα υποδοχής και πληροφοριών, τμήμα τηλεπικοινωνιών και τμήμα κρατήσεων δωματίων. Επίσης το αντλιοστάσιο της πισίνας.

Επίπεδο 2 : καταστήματα (super market, internet-café, γυμναστήριο), κομμωτήριο, κουρείο, χώρους υγιεινής και αποδυτήρια, χώρους αισθητικής περιποίησης. Εξωτερικά περιλαμβάνει πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων, παιδική πισίνα, μπαρ πισίνας, γήπεδο γκολφ, γήπεδο τένις κλπ.

Επίπεδο 3 : Σαλόνι, αίθουσα παιχνιδιών, bar, snack-bar, εστιατόριο, βεράντες, αποθήκες, πλυντήρια, αποδυτήρια κλπ.

Επίπεδο 4 : 40 δωμάτια πελατών και χώρους υπηρεσίας

Επίπεδο 5 : 38 δωμάτια πελατών και χώρους υπηρεσίας

Επίπεδο 6 : 32 δωμάτια πελατών

Επίπεδο 7 : 30 δωμάτια πελατών, επιπλέον εσωτερικό σαλόνι, TV ROOM.

Επίπεδο 8 : 20 δωμάτια πελατών καθώς και εστιατόριο και μπαρ με πανοραμική θέα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ε.Ο.Τ το 15% των πιο πάνω δωματίων (24), θεωρούνται μονόκλινα, ενώ τα υπόλοιπα (136) δίκλινα. Άρα λοιπόν η δυναμικότητα της μονάδας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ε.Ο.Τ είναι 296 κλίνες.

ΜΕΡΟΣ Γ΄



ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

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

Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι ενώ το έτος 1999 τα ξενοδοχεία της Κω πραγματοποίησαν 1.390.048 διανυκτερεύσεις (πληρότητα 97%). Ειδικότερα για τα ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών οι αντίστοιχες πληρότητες αυξήθηκαν από 90% το 1999 σε 115% το 2000, πράγμα που είναι επίσης χαρακτηριστικό των διαμορφούμενων τάσεων των ξένων τουριστών για παροχή υπηρεσιών υψηλότερου επιπέδου.

ΕΡΕΥΝΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΝΗΣΟΥ ΚΩΣ.

Η Κω εμφανίζει στα Δωδεκάνησα τη μεγαλύτερη τουριστική κίνηση μετά την Ρόδο. Χάρη στο ήπιο κλίμα, τις φυσικές ομορφιές αλλά και τους αρχαιολογικούς χώρους της, αποτελεί βασικό πόλο έλξης για τους παραθεριστές Έλληνες και αλλοδαπούς. Το καλό οδικό δίκτυο, η θαλάσσια επικοινωνία με την ηπειρωτική Ελλάδα και τα άλλα νησιά των Δωδεκανήσων και κυρίως η απευθείας αεροπορική σύνδεση του νησιού με τις χώρες της Ευρώπης συμβάλλουν αποφασιστικά στην εξέλιξη των τουριστικών μεγεθών.

ΠΡΟΥΠΟΛΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ

ΕΡΓΟ : ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α' ΤΑΞΗΣ

ΑΡΙΘ. ΚΛΙΝΩΝ: 296

ΘΕΣΗ : ΨΑΛΙΔΙ- ΚΩ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ : ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΚΤΕΣ

I. ΚΤΙΡΙΑΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Εκσκαφές Γενικές ημιβραχώδεις	21.050 m ³	2,96	62.393,25
Εκσκαφές Γενικές γαιώδεις	16.280 m ³	1,56	25.321,79
Εκσκαφές Γενικές Βραχώδεις	16.280 m ³	4,46	72.620,98
Επιχώσεις με πρ. εκσκαφής	10.820 m ³	4,08	14.268
Μεταφορά- απόθεση	43.550 m ³	0,73	31.791,5
Σκυρόδεμα οπλισμένο	9.355 m ³	99,19	927.922,45
Σκυρόδεμα ελαφρά οπλισμένο	2.055,6 m ³	44,02	70.487,51
Σκυρόδεμα καθαρισμού	500 m ³	27,29	13.645
Ευλότυποι ειδικοί	700 m ³	3,23	2.261
Αντιστηρίξεις μπετόν	1.230 m ³	93,91	115.509,30
Αντιστηρίξεις λοιπά έργα	ΙΚΑ	24.944,97	24.944,97
Πλινθοδομή δρομική	7.027 m ³	5,28	37.102,56
Πλινθοδομή διπλή δρομική	12.379 m ³	9,68	119.828,72
Προσαύξηση ειδικ.πλινθ.	1900 m ²	5,58	10.602
Συμπαγή στηθαία	1800 m ²	9,39	16.902
Επιχρίσματα εσωτερ.	50.600 m ²	5,58	282.348
Επιχρίσματα εξωτερ.	12.000 m ²	4,55	54.600

Επενδ.κεραμ.πλακιδίων	5.990 m ²	13,21	79.127,9
Λιθεπενδύσεις	300 m ²	39,62	11.886
Ευλεπενδύσεις	400 m ²	32,87	13.148
Γεμίσματα δαπέδων	5.500 m ²	3,05	16.775
Μαρμάρινα δάπεδα πλήρη	4.000 m ²	24,65	98.600
Δάπεδα κεραμ.πλακιδίων	320 m ²	17,61	5.635,2
Επιστρ.με μοκέτα πολ.	8.300 m ²	16,43	136.369
Δάπεδα λουτρών πλακιδίων	1.520 m ²	15,26	23.195,2
Δάπεδα βεραντών πλακιδ.	1.460 m ²	15,03	21.943,8
Μωσαϊκά	1.600 m ²	6,10	9.760
Κουφώματα αλουμινίου	1.518 m ²	62,80	95.330,4
Κουπαστές αλουμινίου	1.035 m ²	8,98	9.294,3
Κουφώματα σιδηρά	120 m ²	39	4.680
Κιγκλιδώματα	144 m ²	12,65	1.821,6
Λοιπές σιδηροκατασκευές	1.800 ΧΛΓ	1,20	2.160
Υαλοπίνακες	922 m ²	9,40	8.666,8
Καθρέπτες	470 m ²	12,25	5.757,5
Παράθυρα- εξ.ξύλινα	90 m ²	46	4.140
Πόρτες πρεσσαριστές	588 m ²	44,5	26.166
Πόρτες καρφ. ή ταμπλαδοτές	620 m ²	54,75	33.945
Ντουλάπες	1.150 m ²	2,50	2.875
Σοβατεπιά ξύλινα	4.324 m ²	1,5	6.486
Υδροχρώματα	4.110 m ²	2,2	9.042
Κόλλες οροφών	30.960 m ²	1,90	58.824
Ρελιέφ	12.130 m ²	3	36.390
Ριπολίνες	11.395 m ²	3,50	39.882,5
Λούστρα –Βερνίκια	7.220 m ²	4,55	32.851
Χρώμ.σιδηρών. επιφ.	2.070 m ²	1,30	260,1

Μόνωση-στέγαν/ση δωματών	280 m ²	15,45	4.326
Υγρομόνωση υπογείων	7.030 m ²	1,40	9.842
Θερμομόνωση τοίχων	12.410 m ²	1,95	24.200
Πλακόστρωση δωματών	11.300 m ²	9	101.700
Πλαστικά τοίχου	6.230 m ²	2,5	11.575
Ψευδοροφές λουτρών	3.250 m ²	8,20	26.650
Ψευδοροφές κοινοχ. χώρων	500 m ²	14,9	7.450
Μαρμαρικά	980 m ²	7,7	7.546
Κλείθρα –χειρολαβές	250 τεμ.	21	5.250
Σκαλοπάτια πλήρη	580 ΜΜ.	27,5	15.950
Κατασκευή υδρορροών	1.030 ΜΜ.	3,50	3.605
Σοβατεπιά σκαλομέρια	4.070 ΜΜ.	3,68	14.978
Είδη υγιεινής-κρουνοποιία	210 ΣΕΤ.	230	48.300
Υδραυλικά δωματίων	210 τεμ.	202,5	42.525
Ηλεκτρολογικά δωματίων	210 τεμ.	180	37.800
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ ΚΤΙΡ. ΕΡΓΩΝ:			3.095.689,20 €
Έξοδα έκδοσης οικοδ. Άδειας			59.000 €
Αμοιβές μηχανικών			141.000 €
Συνολική Δαπάνη Κτιρ. Ξεν/χείου			3.295.689,20 €

II ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

		ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
i.	Σύνδεση με δίκτυο ΔΕΗ	1	20.000	20.000
ii.	Σύνδεση με δίκτυο ΟΤΕ	1	2.200	2.200
iii.	Έργα υδροδότησης	1	21.800	21.800
iv.	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ	1		

	γηπέδων			
	Αποψίλωση	40.000 m ²	0,3	12.000
	Ισοπέδωση	40.000 m ²	1,25	50.000
	Χωματουργικά	2.000 m ²	1,5	3.000
	Ασφαλτόστρωση	3.500 m ²	2,12	7.420
	Έργα προστασίας από όμβρια	1	3.200	3.200
			ΣΥΝΟΛΟ	119.620 €

III ΕΙΔ. ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
A. ΗΛΕΚΤ/ΚΗ ΕΚΤΑΤ/ΣΗ				
Γενικά δίκτυα φωτισμού	Δωματίων	1	6.000	6.000
Δίκτυα φωτισμού	Κοινοχρήστων	1	1.910	1.910
Δίκτυα κινήσεως		1	2.090	2.090
Πίνακες ορόφων		20	300	6.000
Πίνακες (λοιπών χώρων)		8	700	5.600
Γ.Π.Χ.Τ πρίζες, διακόπτες κ.α -δωματίων			25	4.000
-κοινοχρήστων		1	1.000	1.000
Φωτιστικά σώματα				
-δωματίων και βεραντών		160	35	5.600
-κοινόχρηστων		1	3.000	3.000
Κεντρική παροχή υποσταθμού		1	10	10

Εξωτερ. Φωτισμός		1	3.100	3.100
Ηλεκτρ.τεύγος	100 ΚνΑ	1	12.390	12.390
ΣΥΝΟΛΟ				€ 52.050

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Β. ΑΣΘΕΝΗ ΡΕΥΜΑΤΑ			
-Τηλεφωνική εγκ/ση			
Τηλ/κο κέντρο	1	35.000	35.000
-τηλ/κες συσκευές	250	30	7.500
-δίκτυα κοινοχρήστων	1	1.500	1.500
Εγκατάσταση μουσικής			
-κέντρο μετάδοσης	1	6.500	6.500
-μεγάφωνα	230	20	4.600
-δίκτυα κοινοχ.κονσόλες	1	1.900	1.900
Εγκατάσταση σήμανσης			
- Μπουτόν δωματίων	160	5	800
-Πίνακας	1	600	600
ΣΥΝΟΛΟ : 58.400 €			

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Γ. εγκατ/ση πυρασφάλειας				
-πυραν/σης πυρόσβεσης				

Δίκτυα πυρόσβεσης		1	3.500	3.500
Πυροσβεστικές φωλιές		30	75	2.250
Πυροσβεστικοί σταθμοί		15	100	1.500
Δίκτυα ΣΠΙΡΙΝΓΚΛΕΡ		1	4.550	4.550
ΚΕΦΑΛΕΣ ΣΠΙΡΙΝΓΚΛΕΡ		150	4,4	660
Πυροσβεστικό συγκρ/μα		1	5.000	5.000
Εγκατάσταση σύνδεση άνω		1	750	750
Πίνακας κατ.χωρών υψηλού κινδύνου	HALON 1211		325	325
Φιάλες 20 χιλ.		5	215	1.075
Φιάλες 10 χιλ.		10	150	1.500
Φορητοί πυροσβεστήρες	Ρα 6	80	25	2.000
Φορητοί πυροσβεστήρες	H6	6	55	330
Μπουτόν συναγερμού		35	10	3.500
Φώτα ασφαλείας	αυτόνομα	55	10	550
Κουδούνια συναγερμού		20	18	360
Μεγάφωνα		36	6,5	234
Σειρήνες		12	17,5	210
Ανιχνευτές ιονισμού		70	32,45	2.271,50

Ανιχνευτές θερμοδιαφορ.		22	21	462
Πίνακας πυρανίχνευσης	20 ζωνών	1	2.000	2.000
Δαπάνες εγκατάστ.		1	2.550	2.550
ΣΥΝΟΛΟ				35.577,5

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Δ. Εγκατάσταση ηλιακών θερμοσιφ.			
Μπόϊλερ 3.000 Lt.	2	1.590	3.180
Συλλέκτες 112,5 μ ²	135	150	20.250
Σωλήνες, μονώσεις	1	2.650	2.650
Συνδέσεις- αυτ/σμοί	1	2.350	2.350
ΣΥΝΟΛΟ			28.430 €

Ε. εγκατ/ση κλιματισμού ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ- ΑΕΡΙΣΜΟΥ			
Λέβητες	2	1.100	2.200
Μπόϊλερ 3000Lt	2	1.600	3.200
Καυστήρες	2	750	1.500
Δεξαμενή πετρελαίου	1	1.300	1.300
Καπνοδόχος	1	1.000	1.000

Κυκλοφορητές	1	2.500	2.500
Βαλβίδες	1	3.000	3.000
Εγκατ/ση λεβητ/σίου	1	6.100	6.100
Δίκτυα λεβητ/σίου	1	5.800	5.800
Δίκτυα σωληνώσεων	1	2.450	2.450
Μονώσεις δικτύων	1	5.600	5.600
ΦΑΝ ΚΟΙΑ δωματίων	160	165	26.400
ΦΑΝ ΚΟΙΑ κοινοχρ.	30	285	8.550
Δίκτυα αεραγωγών	1	12.765	12.765
Μονώσεις αεραγωγών	1	5.255	5.255
Στόμια	250	15	3.750
Ανεμιστήρες W.C	160	45	7.200
Δίκτυα εξαερισμού λουτρών	1	2.300	2.300
Εξαερισμός κουζίνας	1	1.970	1.970
Εξαερισμός λοιπών χώρων	1	1.100	1.100
Ανεμιστήρες ως άνω	2	825	1.650
Κεντρ.κλιμ/κές μονάδες	4	2.850	11.400
Ψυκτικό συγκρότημα	2	25.000	50.000
Πύργος ψύξεως	2	3.550	7.100
Ηλεκ/κός πίνακας	1	1.050	1.050
		ΣΥΝΟΛΟ	175.140 €

ΣΤ. Λοιπές εγκατ/σεις			
Εγκατάσταση snack bar			
-δίκτυα, παροχές	1	7.500	7.500
-Ειδικός Μηχ.Εξοπλισμός	1	21.500	21.500
Εγκατ/σεις κολυμβ.Δεξαμενής			
-φίλτρα, αντλίες	2	3.000	6.000
-δίκτυα σωληνώσεων	1	4.500	4.500
-σύστημα χλωρίωσης	1	1.150	1.150
-Ηλεκτρ.δίκτυα	1	2.800	2.800
-Υποβρύχιοι προβολείς	30	64,50	1.935
-Ειδικά τεμάχια προσαγωγής	30	33,5	1.005
-Ειδικά τεμάχια υπερχεντ.	30	55	1.650
-σκάλες, βατήρες	2	950	1.900
-εξοπλ.καθαρισμού	1	1.200	1.200
-δαπάνη εγκατάστασης	1	3.900	3.900
Εγκατ/ση Βιολογ.καθ/μού			
-Αντλίες	3	790	2.370
- Κομπρεσέρ	3	1.700	5.100
-Ειδικά τεμάχια	1	1.305	1.305
-Σιδηροκατασκευές	1	1.525	1.525
- Πίνακας, παροχές	1	1.410	1.410

- Συστ. χλωρίωσης	1	1.000	1.000
- Έξοδα εγκατάστασης	1	2.350	2.350
-Αλεξικέραυνο	1	4.400	4.400
		ΣΥΝΟΛΟ :	74.500 €

IV ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ ΜΟΝΑΔΑ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Τοίχοι Αντιστηρίξεως	180 MM	22,5	4.050
Τοίχοι Αναβαθμών	210 MM	15	3.150
Πλακοστρώσεις	1.500 m ²	12	18.000
Κατασκευή πέργκολας	120 m ²	20	2.400
Κατασκευή πάρκινγκ	800 m ²	12	9.600
Πλακοστρ.δρομίσκων	1.300 m ²	12,5	16.250
Κηπευτικό χώμα	18.000 m ²	1	18.000
Διάσπαρτες πλάκες	1.000 m ²	3	3.000
Φυτεύσεις	1	3.100	3.100
Συντριβάνια, αγάλματα	ΙΚΑ	5.000	5.000
Σκαλοπάτι πλήρες	120 MM	22,5	2.700
Κολυμβητική δεξαμενή			
-εκσκαφή	2.400 m ³	3	7.200
-Επίχωση	1.000 m ³	2,5	2.500
-Μπετόν καθαρισμού	100 m ³	27	2.700
-Οπλ.μπετόν B225	400 m ³	100	40.000
- Στεγαν.Τσιμεντοκονία	1.000 m ²	6	6.000
-Επένδυση πλακίδια με	1.000 m ²	13,5	13.500

-Προκατ.πλάκες	240 MM	18	4.320
-Τοποθ.ειδ.τεμαχίων	1	1.850	1.850
Βιολογικός καθαρισμός			
Εκσκαφή -επίχωση	1	1.500	1.500
Μπετόν	600 m ³	30	18.000
Σιδηροκατασκευές	1	2.500	2.500
		ΣΥΝΟΛΟ	185.320 €

V ΕΠΙΠΛΩΣΗ- ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ- ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ ΤΕΜ.	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
A) ΔΩΜΑΤΙΑ			
Κρεβάτια	296	100	29.600
Κομοδίνα	296	30	8.880
Τουαλέτες	160	50	8.000
Καθρέπτες	160	30	4.800
Τραπεζάκια	160	30	4.800
Σκαμπό	160	15	2.400
Πολυθρόνες	296	45	13.320
Στρώματα	296	25	7.400
Πορτ παγκάζ	160	35	5.600
		ΣΥΝΟΛΟ	84.800 €
B) ΕΞΩΣΤΕΣ			
-Καρέκλες	296	22	6.512
- Τραπεζάκια	160	18	2.880
		ΣΥΝΟΛΟ	9.392 €
Γ) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΣΤΙΑΣΕΩΣ			
Είδη πορσελάνης			9.000

Υαλικά			7.500
Ανοξείδωτα			8.500
		ΣΥΝΟΛΟ	25.000 €

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ ΤΕΜ.	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Δ) ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ			
-Σεντόνια	1.600	6	9.600
-Μαξ/θήκες	1.050	1,5	1.575
-Μαξιλάρια ύπνου	400	3,5	1.400
-Κουβέρτες μάλλινες	900	21	18.900
-κουβέρτες βαμβακερές	900	15	1.350
-Τραπεζομάντιλα	200	7	1.400
-Ναπερόν	200	4	800
-Πετσέτες φαγητού	1.600	5	8.000
-πετσέτες μπάνιου	900	6	5.400
Πετσέτες προσώπου	900	3	2.700
Πετσέτες ποδιών	900	2,5	2.250
-κουρτίνες δωματίων	2.700 m ²	6,5	17.750
-κουρτίνες κοινοτών	1.200 m ²	10	12.000
		ΣΥΝΟΛΟ	83.125 €

Ε) ΕΞΟΠΛ.ΓΡΑΦΕΙΩΝ 12.000 €

ΣΤ) ΕΞΟΠΛ.ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ 3.000 €

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	€/ ΤΕΜ.	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Z) ΕΠΙΠΛΑ ΚΟΙΝΟΧΡ.ΧΩΡΩΝ			
-Πάγκος ρεσεψιόν	1	4.500	4.500
-Έπιπλα γραφείων	2	900	1.800
-Τηλεφ.θάλαμος	4	300	1.200
-Πάγκος μπαρ	2	1.800	3.600
-Πάγκος εστιατορίου	1	1.550	1.550
-Τραπέζια εστιατορίου	100	55	5.500
-Τραπέζια αλληλογραφίας	50	60	3.000
-Σκαμπό μπαρ	20	90	1.800
-Πολυθρόνες σαλονιού	70	70	4.900
-Τραπεζάκια σαλονιού	30	50	1.500
-Πολυθρόνες μπαρ	50	100	5.000
-Τραπεζάκια μπαρ	20	57,5	1.150
-Καναπέδες	15	220	3.300
-Τραπέζια εξωτ.χώρου	70	45	3.150
-Καρέκλες εξωτ.χώρου	250	30	7.500
-Ξαπλώστρες	90	40	3.600
		ΣΥΝΟΛΟ	53.050 €

ΕΙΔΟΣ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
Η) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΜΠΑΡ	
-Ψυγεία	6.165
-Προθήκες	3.815
-Μηχανή Καφέ	2.200
-Ράφια-λάντζες	2.750
-Μπλέντερ	1.000
-Τοστιέρα	950
-Μηχανή παγωτού	6.000
-Ψηστικές συσκευές	3.000
-Μικροσυσκευή	4.500
ΣΥΝΟΛΟ	31.380 €
Θ) ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ	
-Επενδύσεις	15.000
-Ζαρντινιέρες	4.500
-Φωτιστικά πολυτελείας	9.000
-Πίνακες	3.000
-Αγάλματα	3.000
-Σιντριβάνια	3.750
ΣΥΝΟΛΟ	37.250

ΕΙΔΟΣ	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ
1) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΜΑΓΕΙΡΕΙΟΥ	
-Εστίες, πλάκες ψήσεως	6.000
-Φούρνος	5.000
-Ψυγεία	9.000
-Μηχανή παγοκύβων	1.800
-Μίξερ	1.500
-Θερμοτράπεζες	2.900

-Λάντζες	1.800
-Πλυντήριο πιάτων	7.500
-Εντοιχ. ντουλάπες	2.500
-Μηχανές καφέ	2.200
-Ράφια	2.300
-Μαγειρικά σκεύη	4.850
ΣΥΝΟΛΟ	47.350 €

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΣΕ € :
1. ΚΤΙΡΙΑΚΑ, ΑΔΕΙΕΣ	3.295.689,20
2. ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	119.620
3. ΕΙΔ.ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛ.-ΕΓΚ/ΣΕΙΣ	424.097,50
4. ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛ.ΧΩΡΟΥ	185.320
5.ΕΠΙΠΛΩΣΗ-ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ- ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ	376.347
6. ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	350.000
ΣΥΝΟΛΟ	4.751.073,70

ΜΕΡΟΣ Δ΄



ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΣΟΔΩΝ- ΕΞΟΔΩΝ)

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

Για την προτεινόμενη επένδυση θα πρέπει να λάβουμε υπόψη τα ακόλουθα στοιχεία :

- η μονάδα θα συμβάλλει στην εξυπηρέτηση της διαρκώς αυξανόμενης ζήτησης για τουριστικά καταλύματα στην περιοχή.
- Η πελατεία θα εξασφαλισθεί από την διαρκώς αυξανόμενη τουριστική κίνηση.
- Η θέση της μονάδας είναι ευνοϊκή από κάθε άποψη.

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

Για τον λόγο αυτό, στην προκειμένη περίπτωση θα ληφθούν υπόψη ο μέσος όρος των τιμών HLF BOARD που “έκλεισαν” για την τρέχουσα τουριστική περίοδο ομοειδείς ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Κω και Ρόδο, το ισχύον καθεστώς τιμολόγησής των προσφερόμενων ειδών και υπηρεσιών από ξενοδοχεία ανωτέρων κατηγοριών και φυσικά απολογιστικά στοιχεία για το κόστος εκμετάλλευσης.

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

1. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΣΟΔΩΝ

α. Έσοδα Ημιδιατροφής (HALF BOARD)

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

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

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

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

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

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

Γίνεται λοιπόν σαφές ότι με τον τρόπο αυτό έχει απελευθερωθεί η αγορά και ο προσδιορισμός των τιμών βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την ζήτηση κλινών. Είναι λοιπόν ευνόητο ότι τα παραθεριστικά κέντρα με αυξημένη ζήτηση κλινών (Κρήτη, Ρόδος, Σαντορίνη, Μύκονο, Κω κ.α) πλεονεκτούν οπωσδήποτε και οι εγκατεστημένες σ'αυτά ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εισπράττουν, όπως είναι φυσικό, υψηλότερες τιμές HALF BOARD ανά διανυκτέρευση, γεγονός που έχει άμεσες επιπτώσεις στη βιωσιμότητά τους.

Στην προκειμένη περίπτωση οι τιμές βάσης 2003 που θα ληφθούν υπόψη θα εξαχθούν σαν μέσος όρος ομοειδών επιχειρήσεων (ως προς την κατηγορία) που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή.

Αναφερόμενοι στην συνέχεια στην πρακτική της Αγοράς, σημειώνεται ότι οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που λειτουργούν κατά κύριο λόγο σε GROUPS, διαμορφώνουν κάθε χρόνο τις τιμές του τιμοκαταλόγου τους (που ανακοινώνεται στο Ξ.Ε.Ε. και στον Ε.Ο.Τ) σύμφωνα με τον μέσο όρο των τιμών HALF BOARD που συμφώνησαν με τα διεθνή πρακτορεία. Τον εν λόγω μέσο όρο προσαυξάνουν στην συνέχεια με το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό (από 25%) για να προσδιορισθούν έτσι τα όρια των τιμών που θα εισπράττει η επιχείρηση από τους διακινούμενους ελεύθερα τουρίστες (Ελληνες και Αλλοδαπούς).

Έτσι, ο μέσος όρος των τιμών HALF BOARD που έκλεισαν με πρακτορεία του εξωτερικού για το 1999 ξενοδοχειακές επιχειρήσεις της Ρόδου (η οποία αντιμετωπίζεται σαν ενιαία τουριστική αγορά μη

εμφανίζουσα ουσιώδεις αποκλίσεις μεταξύ ομοειδών μονάδων) Α΄ κατηγορίας και πολυτελείας που λειτουργούν αυτοτελώς κυμάνθηκε από 21€ ανά διανυκτέρευση τη χαμηλή περίοδο μέχρι 60€ ανά διανυκτέρευση την υψηλή περίοδο.

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

Κατόπιν, των ανωτέρω, παρατίθεται στη συνέχεια οι πίνακες με την αναλυτική διαμόρφωση της τιμής HALF BOARD στις 3 περιόδους για τα Groups και τους διακινούμενους ελεύθερα παραθεριστές που θα αποτελέσουν και τη βάση των υπολογισμών.

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

Σημειώσεις : Όπως προκύπτει από τους εκδιδόμενους κατ'έτος επίσημους οδηγούς του Ξ.Ε.Ε, τα Ελληνικά ξενοδοχεία που είναι εγκατεστημένα σε τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές της χώρας, πέτυχαν μεταξύ των ετών 1997-1998, 1998-1999, 1999-2000 αυξήσεις που κυμάνθηκαν, στο μέσο όρο περίξ ποσοστού 40%. Εξάλλου όπως προκύπτει από τις κατ'έτος εκδιδόμενες υπουργικές αποφάσεις για τα όρια των τιμών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, η πολιτεία ενέκρινε μέση αύξηση μεταξύ των ετών 1998-1999 σε ποσοστό 18,50%, ενώ μεταξύ των ετών 1999-2000 μέση αύξηση σε ποσοστό 50% (60% για τις ανώτερες κατηγορίες και 40% για τις κατώτερες κατηγορίες).

Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, διαμορφώνονται οι πίνακες υπολογισμού των εσόδων Ημιδιατροφής (HALF BOARD) δια του συσχετισμού των άνω τιμών προς τις προβλεπόμενες διανυκτερεύσεις.

β. Ποτά εστιατορίου

Κατά τη διάρκεια των γευμάτων ή δείπνων υπολογίζεται ότι ποσοστό 40% των ενοίκων θα καταναλώνει διάφορα οινοπνευματώδη και μη ποτά. Το μέσο κατά κεφαλή έσοδο υπολογίζεται με σημερινές τιμές σε 3,5 €, ποσό που θα αναπροσαρμόζεται τιμαριθμικά κάθε χρόνο με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν. Το σύνολο των γευμάτων/δείπνων για τον υπολογισμό των σχετικών εσόδων, εμφανίζονται στους συνημμένους πίνακες.

γ. MAIN BAR

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

Το μέσο κατά κεφαλή έσοδο προϋπολογίζεται σε 5 € ,ποσό που θα αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

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

δ) SNACK BAR

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

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

Το SNACK BAR θα προσφέρει στους ενοίκους και στους επισκέπτες οινοπνευματώδη και μη ποτά, καφέδες, παγωτά, καθώς και πρόχειρα φαγητά.

Σύμφωνα με απολογιστικά στοιχεία ομοειδών εκμεταλλεύσεως εκτιμάται ότι από το SNACK BAR του συγκροτήματος θα προσφέρονται είδη BAR (ποτά, αναψυκτικά, καφέδες, παγωτά κλπ) και πρόχειρο φαγητό στο 35% των ενοίκων (περιλαμβανομένων και των επισκεπτών της υψηλής περιόδου). Ως μέσο κατά κεφαλήν έσοδο με σημερινές τιμές υπολογίζεται σε 6,75 €. Τα εν λόγω κατά κεφαλήν έσοδα θα αναπροσαρμόζονται κάθε χρόνο τιμαριθμικά με τους συντελεστές που προαναφέρθηκαν.

ε) Γεύματα Α-ΛΑ- ΚΑΡΤ.

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

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

Το μέσο κατά κεφαλή έσοδο με τους συντελεστές που προαναφέραμε, προϋπολογίζεται σε 10,50 €.

στ) Λοιπά Έσοδα

1. Τηλεφωνικά

2. ROOM-SERVICE –Πλυντικά, κλπ.

3. Ενοίκια Καταστημάτων κλπ.

Τα έσοδα από τις παραπάνω εκμεταλλεύσεις υπολογίζεται ότι αφορούν ποσοστό 50% των πελατών και αποδίδουν 4 € την ημέρα.

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΞΟΔΩΝ

α) Γενικά

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

β) Μισθοδοσία Προσωπικού

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

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

Τα όρια αμοιβών των εργαζομένων στα ξενοδοχεία (μηνιαίες αποδοχές) καθορίζονται, ως γνωστό, με τις σχετικές Σ.Σ.Ε, που ισχύουν και για το προσωπικό όλων των επιχειρήσεων που εξομοιούνται στην

περίπτωση αυτή με ξενοδοχεία (όπως πχ. επιχειρήσεων τουριστικών – BUNGALOWS –επιπλωμένων διαμερισμάτων κλπ).

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εν λόγω Σ.Σ.Ε το προσωπικό κατατάσσεται ως γνωστόν, σε 4 κατηγορίες ανάλογα με την ειδικότητά του και το είδος της εργασίας που προσφέρει. Επίσης, με τις πιο πάνω Σ.Σ.Ε καθορίζονται οι προσαυξήσεις, τα επιδόματα που οι ξενοδοχοϋπάλληλοι δικαιούνται, οι νόμιμες προσαυξήσεις για απασχόληση τις ημέρες των αργιών (για ξενοδοχεία LUX και Α' κατηγορίας, ισχύει 5ήμερη εβδομαδιαία απασχόληση), καθώς και τα αναλογούντα δώρα κλπ.

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

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

γ) Κόστος Προμήθειας Τροφίμων και Ποτών.

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

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

γ1) Κόστος Τροφίμων HALF BOARD.

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

Αυτό φυσικά γίνεται αντιληπτό από το γεγονός, ότι ενώ το κόστος προμήθειας των τροφίμων και παρασκευής των διαφορών φαγητών παραμένει σε όλη τη διάρκεια της χρήσεως σταθερό γενικώς, οι τιμές των αντίστοιχων εσόδων αυξάνονται μεταξύ της χαμηλής και υψηλής περιόδου σε ποσοστό που κυμαίνεται από 35%-50%.

Εξάλλου, τα παρασκευάσματα που διατίθενται από τα διάφορα επισιτιστικά τμήματα των ξενοδοχείων (πρωινά-γεύματα ή δείπνα) διαφέρουν μεταξύ τους ως προς τη σύνθεση, τις τιμές των α' υλών και την προσφερόμενη ποσότητα και ως εκ τούτου δεν είναι λογικό. Κατόπιν αυτών, τα έξοδα προμήθειας τροφίμων και ποτών για το εστιατόριο υπολογίζονται ως ποσοστό 40% επί ενός μέσου εσόδου γεύματος, λαμβανόμενου σταθερού κατά τη διάρκεια της περιόδου.

γ2) Κόστος Τροφίμων Λοιπών επισιτιστικών Τμημάτων.

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

γ3) Κόστος Τροφοδοσίας Προσωπικού.

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

δ) Νερό, ηλεκτρικό κλπ.

ε) Κόστος Διαφήμισης

στ) Δαπάνες Διοικήσεως

ζ) Δαπάνες υπνοδωματίων-φθορές κλπ.

Υπολογίζονται συγκεντρωτικά ως ποσοστά 12% επί του τζίρου, ονομαζόμενα “Γενικά Έξοδα”

η) Δαπάνες Συντήρησης- Ασφάλιστρα.

ΜΕΡΟΣ Ε΄



ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΩΝ – ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ

A. ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ (ΗΜΕΡΕΣ)
ΧΑΜΗΛΕΣ	1/1 έως 1/5	150
ΜΕΣΗ	1/9 έως 30/9	30
ΥΨΗΛΗ	1/5 έως 31/8	120
ΣΥΝΟΛΟ		300

B. ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΤΗΣΙΑ ΑΥΞΗΣΗ % : 2

ΕΤΗ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ	55	56,10	57,22	58,37	59,53
ΜΕΣΗ	70	71,40	72,83	74,28	75,77
ΥΨΗΛΗ	90	91,80	93,64	95,51	97,42
ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	71,67	73,10	74,56	76,05	77,57

Γ. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ : 296

		1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟ Σ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	55	56,10	57,22	58,37	59,53
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥ Σ.	5.495	5.604	5.716	5.831	5.947
	ΜΕΜΟΝΩΜΕΝ.	21.97	22.41	22.86	23.32	23.78
	ΓΚΡΟΥΠΙ	8	8	5	5	8
ΣΥΝΟΛΟ		27.47	28.02	28.58	29.15	29.73
		3	2	1	6	5
ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	70	71,40	72,83	74,28	75,71
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕ ΥΣ.	1.399	1.427	1.455	1.485	1.513
	ΜΕΜΟΝΩΜΕ Ν.	5.594	5.706	5.821	5.936	6.056
	ΓΚΡΟΥΠΙ					
ΣΥΝΟΛΟ		6.993	7.133	7.276	7.421	7.569
ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	90	91,80	93,64	95,51	97,42
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕ ΥΣ.	7.193	7.336	7.484	7.633	7.786
	ΜΕΜΟΝΩΜΕ Ν.	28.77	29.34	29.93	30.53	31.14
	ΓΚΡΟΥΠΙ	1	7	6	3	3

ΣΥΝΟΛΟ		35.96 4	36.68 3	37.41 9	38.16 6	38.92 9
ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	70,50	71,80	73,35	74,82	76,31
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕ ΥΣ.	14.08	14.36	14.65	14.94	15.24
	ΜΕΜΟΝΩΜΕ Ν.	7	7	5	9	6
	ΓΚΡΟΥΠ	56.34	57.74	58.62	59.79	60.98
		3	1	1	4	7
ΣΥΝΟΛΟ		70.43 0	71.83 8	73.27 6	74.74 3	76.23 3

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

HALF BOARD

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

		1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ%	55	56	57	58	60
	ΔΙΑΝΥΚΤ.	27.473	28.022	28.581	29.156	29.735
	ΕΣΟΔΟ ΔΙΑΝ/ΣΗ	27,26	30	32,70	35,30	37,80
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ		748.913, 98	840.66 0	934.598, 70	1029206 ,8	112398 3

ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	70	71	73	74	76
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΕΣΟΔΟ ΔΙΑΝ/ΣΗ	6.993 44,47	7.133 49	7.276 55	7.421 58	7.569 60
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	310.978, 71	349.51 7	400.180	430.418	454.14 0
ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	90	92	94	96	97
	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ. ΕΣΟΔΟ ΔΙΑΝ/ΣΗ	35.964 63	36.683 70	37.419 75	38.166 80	38.929 90
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	2.265.73 2	2.567. 810	2.806.42 5	3.053.28 0	3.503.6 10
ΣΥΝΟΛΙΚΕ Σ ΤΙΜΕΣ	ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	71	72	73	75	76
	ΣΥΝΟΛ. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ ΣΥΝΟΛ.ΕΣΟΔ.	70.430	71.838	73.276	74.743	76.233
	A	3.325.62 4,69	3.757. 987	4.141.20 3,7	4.512.90 4,8	508173 3

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ HALF BOARD

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

		1	2	3	4	5
ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜ.ΔΩΜΑΤ.	37.450	420.000	407.000	513.000	560.000
	ΓΕΥΜΑ	260.000	300.000	325.000	360.000	390.000
	ΠΡΩΙΝΟ	11.000	123.000	140.000	150.000	200.000
	ΣΥΝΟΛΟ	308.450	843.000	872.000	1.023.000	1.150.000
ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤ.	150.000	170.000	190.000	210.000	230.000
	ΓΕΥΜΑ	108.000	120.000	135.000	150.000	165.000
	ΠΡΩΙΝΟ	45.000	50.000	55.000	60.000	67.000
	ΣΥΝΟΛΟ	303.000	340.000	380.000	420.000	462.000
ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤ.	1.135.000	1.273.000	1.420.000	1.560.000	1.700.000
	ΓΕΥΜΑ	795.000	890.000	990.000	1.010.000	1.190.000
	ΠΡΩΙΝΟ	340.000	380.000	420.000	460.000	510.000
	ΣΥΝΟΛΟ	2.270.000	2.543.000	2.830.000	3.030.000	3.400.000
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤ.	1.322.450	1.863.000	2.017.000	2.283.000	2.490.000
	ΓΕΥΜΑ	1.163.000	1.310.000	1.450.000	1.520.000	1.745.000
	ΠΡΩΙΝΟ	396.000	553.000	615.000	670.000	777.000
	ΣΥΝΟΛΟ	2.881.450	3.726.000	4.082.000	4.473.000	5.012.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Ελήφθη υπόψη ότι το ημερήσιο έσοδο HALF BOARD
κατανέμεται ποσοστιαία όπως παρακάτω :

-ΕΝΟΙΚΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ 50 %

-ΓΕΥΜΑ 35%

-ΠΡΩΙΝΟ 15%

Άρα με τις ισχύουσες μέσες σημερινές τιμές έχουμε :

	ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ
ΕΝΟΙΚΙΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	10,87	17,73	25,20
ΤΙΜΗ ΓΕΥΜΑΤΟΣ	7,60	12,40	17,65
ΤΙΜΗ ΠΡΩΙΝΟΥ	3,23	5,30	7,56
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ	21,70	35,43	50,41

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

A. Ιδία συμμετοχή

1. Οικόπεδο : **205.429,20**

2. Μετρητά : **982.339,05**

Σύνολο : **1.187.768,25**

B. Ξένα μακροπρόθεσμα Κεφάλαια

1. Δάνεια Τραπεζών : **3.563.305**

Σύνολο : **3.563.305**

Γ. Επιχορήγηση (25% συνολικής επένδυσης)

1. Επιχορήγηση : 1.187.768,25

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ : 5.938.841,5

ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΜΕ ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΔΟΣΕΙΣ

Ποσό Δανείου	3.563.305
Επιτόκιο	4,57%
Εισφ.Ν.128/75	0,60%
ΕΦΤΕ	0%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ =	240 ΜΗΝΕΣ

Α/Α ΔΟΣΗ Σ	ΤΟΚΟΧΡΕΩ Λ.	ΕΦΤΕ ΤΟΚΩ Ν	ΤΟΚΟ Σ	ΧΡΕΩΛΥΣΙ Ο	ΑΛΗΚΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙ Ο	ΣΥΝΟ ΛΙΚΗ ΔΟΣΗ
1	23.852	0	15.352	8.500	3.554.805	23.852
2	23.852	0	15.315	8.537	3.546.268	23.852
3	23.852	0	15.279	8.574	3.537.695	23.852
4	23.852	0	15.242	8.611	3.529.084	23.852
5	23.852	0	15.204	8.648	3.520.436	23.852
6	23.852	0	15.167	8.685	3.511.751	23.852
7	23.852	0	15.130	8.722	3.503.029	23.852
8	23.852	0	15.092	8.760	3.494.269	23.852
9	23.852	0	15.054	8.798	3.485.471	23.852

10	23.852	0	15.017	8.836	3.476.636	23.852
11	23.852	0	14.979	8.874	3.467.762	23.852
12	23.852	0	14.940	8.912	3.458.850	23.852
13	23.852	0	14.902	8.950	3.449.900	23.852
14	23.852	0	14.863	8.989	3.440.911	23.852
15	23.852	0	14.825	9.028	3.431.884	23.852
16	23.852	0	14.786	9.066	3.422.817	23.852
17	23.852	0	14.747	9.106	3.413.712	23.852
18	23.852	0	14.707	9.145	3.404.567	23.852
19	23.852	0	14.668	9.184	3.395.383	23.852
20	23.852	0	14.628	9.224	3.386.159	23.852
21	23.852	0	14.589	9.263	3.376.895	23.852
22	23.852	0	14.549	9.303	3.367.592	23.852
23	23.852	0	14.509	9.343	3.358.249	23.852
24	23.852	0	14.468	9.384	3.348.865	23.852
25	23.852	0	14.428	9.424	3.339.441	23.852
26	23.852	0	14.387	9.465	3.329.976	23.852
27	23.852	0	14.347	9.506	3.320.471	23.852
28	23.852	0	14.306	9.546	3.310.924	23.852
29	23.852	0	14.265	9.588	3.301.336	23.852
30	23.852	0	14.223	9.629	3.291.708	23.852

31	23.852	0	14.182	9.670	3.282.037	23.852
32	23.852	0	14.140	9.712	3.272.325	23.852
33	23.852	0	14.098	9.754	3.262.571	23.852
34	23.852	0	14.056	9.796	3.252.775	23.852
35	23.852	0	14.014	9.838	3.242.937	23.852
36	23.852	0	13.972	9.881	3.233.057	23.852
37	23.852	0	13.929	9.923	3.223.134	23.852
38	23.852	0	13.886	9.966	3.213.168	23.852
39	23.852	0	13.843	10.009	3.203.159	23.852
40	23.852	0	13.800	10.052	3.193.107	23.852
41	23.852	0	13.757	10.095	3.183.012	23.852
42	23.852	0	13.713	10.139	3.172.873	23.852
43	23.852	0	13.670	10.182	3.162.691	23.852
44	23.852	0	13.626	10.226	3.152.465	23.852
45	23.852	0	13.582	10.270	3.142.194	23.852
46	23.852	0	13.538	10.315	3.131.880	23.852
47	23.852	0	13.493	10.359	3.121.521	23.852
48	23.852	0	13.449	10.404	3.111.117	23.852
49	23.852	0	13.404	10.448	3.100.669	23.852
50	23.852	0	13.359	10.493	3.090.175	23.852
51	23.852	0	13.314	10.539	3.079.637	23.852

52	23.852	0	13.268	10.584	3.069.053	23.852
53	23.852	0	13.223	10.630	3.058.423	23.852
54	23.852	0	13.177	10.675	3.047.748	23.852
55	23.852	0	13.131	10.721	3.037.026	23.852
56	23.852	0	13.085	10.768	3.026.259	23.852
57	23.852	0	13.038	10.814	3.015.445	23.852
58	23.852	0	12.992	10.861	3.004.584	23.852
59	23.852	0	12.945	10.907	2.993.676	23.852
60	23.852	0	12.898	10.954	2.982.722	23.852
61	23.852	0	12.851	11.002	2.971.720	23.852
62	23.852	0	12.803	11.049	2.960.671	23.852
63	23.852	0	12.756	11.097	2.949.575	23.852
64	23.852	0	12.708	11.144	2.938.430	23.852
65	23.852	0	12.660	11.192	2.927.238	23.852
66	23.852	0	12.612	11.241	2.915.997	23.852
67	23.852	0	12.563	11.289	2.904.708	23.852
68	23.852	0	12.514	11.338	2.893.371	23.852
69	23.852	0	12.466	11.387	2.881.984	23.852
70	23.852	0	12.417	11.436	2.870.548	23.852
71	23.852	0	12.367	11.485	2.859.064	23.852
72	23.852	0	12.318	11.534	2.847.529	23.852

73	23.852	0	12.268	11.584	2.835.945	23.852
74	23.852	0	12.218	11.634	2.824.311	23.852
75	23.852	0	12.168	11.684	2.812.627	23.852
76	23.852	0	12.118	11.734	2.800.893	23.852
77	23.852	0	12.067	11.785	2.789.108	23.852
78	23.852	0	12.016	11.836	2.777.272	23.852
79	23.852	0	11.965	11.887	2.765.385	23.852
80	23.852	0	11.914	11.938	2.753.447	23.852
81	23.852	0	11.863	11.989	2.741.458	23.852
82	23.852	0	11.811	12.041	2.729.417	23.852
83	23.852	0	11.759	12.093	2.717.324	23.852
84	23.852	0	11.707	12.145	2.705.179	23.852
85	23.852	0	11.655	12.197	2.692.982	23.852
86	23.852	0	11.602	12.250	2.680.732	23.852
87	23.852	0	11.549	12.303	2.668.429	23.852
88	23.852	0	11.496	12.356	2.656.073	23.852
89	23.852	0	11.443	12.409	2.643.664	23.852
90	23.852	0	11.390	12.462	2.631.202	23.852
91	23.852	0	11.336	12.516	2.618.686	23.852
92	23.852	0	11.282	12.570	2.606.116	23.852
93	23.852	0	11.228	12.624	2.593.492	23.852

94	23.852	0	11.174	12.679	2.580.813	23.852
95	23.852	0	11.119	12.733	2.568.080	23.852
96	23.852	0	11.064	12.788	2.555.292	23.852
97	23.852	0	11.009	12.843	2.542.449	23.852
98	23.852	0	10.954	12.898	2.529.551	23.852
99	23.852	0	10.898	12.954	2.516.597	23.852
100	23.852	0	10.842	13.010	2.503.587	23.852
101	23.852	0	10.786	13.066	2.490.521	23.852
102	23.852	0	10.730	13.122	2.477.399	23.852
103	23.852	0	10.673	13.179	2.464.220	23.852
104	23.852	0	10.617	13.235	2.450.985	23.852
105	23.852	0	10.560	13.292	2.437.692	23.852
106	23.852	0	10.502	13.350	2.424.342	23.852
107	23.852	0	10.445	13.407	2.410.935	23.852
108	23.852	0	10.387	13.465	2.397.470	23.852
109	23.852	0	10.329	13.523	2.383.947	23.852
110	23.852	0	10.271	13.581	2.370.366	23.852
111	23.852	0	10.212	13.640	2.356.726	23.852
112	23.852	0	10.154	13.699	2.343.027	23.852
113	23.852	0	10.095	13.758	2.329.270	23.852
114	23.852	0	10.035	13.817	2.315.453	23.852

115	23.852	0	9.976	13.876	2.301.576	23.852
116	23.852	0	9.916	13.936	2.287.640	23.852
117	23.852	0	9.856	13.996	2.273.644	23.852
118	23.852	0	9.796	14.057	2.259.587	23.852
119	23.852	0	9.735	14.117	2.245.470	23.852
120	23.852	0	9.674	14.178	2.231.292	23.852
121	23.852	0	9.613	14.239	2.217.053	23.852
122	23.852	0	9.552	14.300	2.202.753	23.852
123	23.852	0	9.490	14.362	2.188.391	23.852
124	23.852	0	9.428	14.424	2.173.967	23.852
125	23.852	0	9.366	14.486	2.159.481	23.852
126	23.852	0	9.304	14.548	2.144.933	23.852
127	23.852	0	9.241	14.611	2.130.322	23.852
128	23.852	0	9.178	14.674	2.115.648	23.852
129	23.852	0	9.115	14.737	2.100.910	23.852
130	23.852	0	9.051	14.801	2.086.110	23.852
131	23.852	0	8.988	14.865	2.071.245	23.852
132	23.852	0	8.924	14.929	2.056.317	23.852
133	23.852	0	8.859	14.993	2.041.324	23.852
134	23.852	0	8.795	15.057	2.026.266	23.852
135	23.852	0	8.730	15.122	2.011.144	23.852

136	23.852	0	8.665	15.187	1.995.956	23.852
137	23.852	0	8.599	15.253	1.980.704	23.852
138	23.852	0	8.534	15.319	1.965.385	23.852
139	23.852	0	8.468	15.385	1.950.000	23.852
140	23.852	0	8.401	15.451	1.934.549	23.852
141	23.852	0	8.335	15.517	1.919.032	23.852
142	23.852	0	8.268	15.584	1.903.448	23.852
143	23.852	0	8.201	15.651	1.887.796	23.852
144	23.852	0	8.133	15.719	1.872.077	23.852
145	23.852	0	8.066	15.787	1.856.291	23.852
146	23.852	0	7.998	15.855	1.840.436	23.852
147	23.852	0	7.929	15.923	1.824.513	23.852
148	23.852	0	7.861	15.992	1.808.521	23.852
149	23.852	0	7.792	16.060	1.792.461	23.852
150	23.852	0	7.723	16.130	1.776.331	23.852
151	23.852	0	7.653	16.199	1.760.132	23.852
152	23.852	0	7.583	16.269	1.743.863	23.852
153	23.852	0	7.513	16.339	1.727.524	23.852
154	23.852	0	7.443	16.409	1.711.115	23.852
155	23.852	0	7.372	16.480	1.694.635	23.852
156	23.852	0	7.301	16.551	1.678.084	23.852

157	23.852	0	7.230	16.622	1.661.461	23.852
158	23.852	0	7.158	16.694	1.644.767	23.852
159	23.852	0	7.086	16.766	1.628.001	23.852
160	23.852	0	7.014	16.838	1.611.163	23.852
161	23.852	0	6.941	16.911	1.594.252	23.852
162	23.852	0	6.869	16.984	1.577.269	23.852
163	23.852	0	6.795	17.057	1.560.212	23.852
164	23.852	0	6.722	17.130	1.543.082	23.852
165	23.852	0	6.648	17.204	1.525.878	23.852
166	23.852	0	6.574	17.278	1.508.600	23.852
167	23.852	0	6.500	17.353	1.491.247	23.852
168	23.852	0	6.425	17.427	1.473.820	23.852
169	23.852	0	6.350	17.502	1.456.317	23.852
170	23.852	0	6.274	17.578	1.438.739	23.852
171	23.852	0	6.199	17.654	1.421.086	23.852
172	23.852	0	6.123	17.730	1.403.356	23.852
173	23.852	0	6.046	17.806	1.385.550	23.852
174	23.852	0	5.969	17.883	1.367.667	23.852
175	23.852	0	5.892	17.960	1.349.707	23.852
176	23.852	0	5.815	18.037	1.331.670	23.852
177	23.852	0	5.737	18.115	1.313.555	23.852

178	23.852	0	5.659	18.193	1.295.362	23.852
179	23.852	0	5.581	18.271	1.277.091	23.852
180	23.852	0	5.502	18.350	1.258.741	23.852
181	23.852	0	5.423	18.429	1.240.312	23.852
182	23.852	0	5.344	18.508	1.221.804	23.852
183	23.852	0	5.264	18.588	1.203.215	23.852
184	23.852	0	5.184	18.668	1.184.547	23.852
185	23.852	0	5.103	18.749	1.165.798	23.852
186	23.852	0	5.023	18.830	1.146.969	23.852
187	23.852	0	4.942	18.911	1.128.058	23.852
188	23.852	0	4.860	18.992	1.109.066	23.852
189	23.852	0	4.778	19.074	1.089.992	23.852
190	23.852	0	4.696	19.156	1.070.836	23.852
191	23.852	0	4.614	19.239	1.051.597	23.852
192	23.852	0	4.531	19.322	1.032.276	23.852
193	23.852	0	4.447	19.405	1.012.871	23.852
194	23.852	0	4.364	19.488	993.383	23.852
195	23.852	0	4.280	19.572	973.810	23.852
196	23.852	0	4.195	19.657	954.154	23.852
197	23.852	0	4.111	19.741	934.412	23.852
198	23.852	0	4.026	19.826	914.586	23.852

199	23.852	0	3.940	19.912	894.674	23.852
200	23.852	0	3.855	19.998	874.677	23.852
201	23.852	0	3.768	20.084	854.593	23.852
202	23.852	0	3.682	20.170	834.422	23.852
203	23.852	0	3.595	20.257	814.165	23.852
204	23.852	0	3.508	20.344	793.821	23.852
205	23.852	0	3.420	20.432	773.389	23.852
206	23.852	0	3.332	20.520	752.869	23.852
207	23.852	0	3.244	20.609	732.260	23.852
208	23.852	0	3.155	20.697	711.563	23.852
209	23.852	0	3.066	20.787	690.776	23.852
210	23.852	0	2.976	20.876	669.900	23.852
211	23.852	0	2.886	20.966	648.934	23.852
212	23.852	0	2.796	21.056	627.878	23.852
213	23.852	0	2.705	21.147	606.731	23.852
214	23.852	0	2.614	21.238	585.493	23.852
215	23.852	0	2.522	21.330	564.163	23.852
216	23.852	0	2.431	21.422	542.741	23.852
217	23.852	0	2.338	21.514	521.227	23.852
218	23.852	0	2.246	21.607	499.621	23.852
219	23.852	0	2.153	21.700	477.921	23.852

220	23.852	0	2.059	21.793	456.128	23.852
221	23.852	0	1.965	21.887	434.241	23.852
222	23.852	0	1.871	21.981	412.260	23.852
223	23.852	0	1.776	22.076	390.184	23.852
224	23.852	0	1.681	22.171	368.013	23.852
225	23.852	0	1.586	22.267	345.746	23.852
226	23.852	0	1.490	22.363	323.384	23.852
227	23.852	0	1.393	22.459	300.925	23.852
228	23.852	0	1.296	22.556	278.369	23.852
229	23.852	0	1.199	22.653	255.716	23.852
230	23.852	0	1.102	22.750	232.966	23.852
231	23.852	0	1.004	22.848	210.117	23.852
232	23.852	0	905	22.947	187.170	23.852
233	23.852	0	806	23.046	164.125	23.852
234	23.852	0	707	23.145	140.979	23.852
235	23.852	0	607	23.245	117.735	23.852
236	23.852	0	507	23.345	94.390	23.852
237	23.852	0	407	23.445	70.944	23.852
238	23.852	0	306	23.547	47.398	23.852
239	23.852	0	204	23.648	23.750	23.852
240	23.852	0	102	23.750	0	23.852

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης που παρουσιάσαμε στηρίζονται στις τιμές λειτουργίας που δίνει ο Ε.Ο.Τ για την τουριστική περίοδο 2003. Είναι όμως φανερό ότι με την πραγματική έναρξη λειτουργίας την περίοδο 2005 τα αντίστοιχα έσοδα (όπως και τα αντίστοιχα έξοδα) θα είναι υψηλότερα.

Από τα στοιχεία που προεκτέθηκαν στα επιμέρους κεφάλαια της παρούσας μελέτης, προκύπτουν συμπερασματικά τα εξής :

- Ο φορέας της επένδυσης συνδυάζει όλα τα απαιτούμενα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση και στη συνέχεια την λειτουργία της προτεινόμενης επένδυσης.
- Οι συνθήκες λειτουργίας της μονάδας στην ευρύτερη περιοχή εγκατάστασης της επένδυσης είναι απόλυτα ευνοϊκές.
- Ο φορέας της επένδυσης είναι άριστος γνώστης της λειτουργίας ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και της τουριστικής αγοράς, είναι επιχείρηση φερέγγυα, με ευρύτατη πιστοληπτική ικανότητα και διαθέτει τα απαραίτητα κεφάλαια.
- Επίσης, ο φορέας της επένδυσης έχει μεγάλη εμπειρία στον τομέα αφού απασχολείται με την δραστηριότητα αυτή για μεγάλο χρονικό διάστημα.
- Ο φορέας έχει σήμερα μια άρτια οργάνωση στα πλαίσια των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αυτής της μορφής και σκοπός του είναι η παραπέρα οργάνωση και επέκταση.
- Το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης θα καλυφθεί από ίδια διαθέσιμα.

- Με βάση παραδεκτούς και εφικτούς βαθμούς πληρότητας τα προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα είναι θετικά.
- Ο τόπος εγκατάστασης της μονάδας δεν αντιμετωπίζει προβλήματα πρόσπελασης, ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, τηλεφωνοδότησης κλπ. Επίσης, από την δημιουργία της επένδυσης δεν θα δημιουργηθεί κανένα περιβαλλοντικό πρόβλημα στην περιοχή εγκατάστασης.
- Η προτεινόμενη επένδυση θα συμβάλλει στην απασχόληση σημαντικού αριθμού εργατικού δυναμικού της περιοχής.
- Τα οικονομικά αποτελέσματα της επένδυσης είναι θετικά, με σημαντικά κέρδη και με εξασφαλισμένη την βιωσιμότητα της μονάδας.
- Σε όλα αυτά θα πρέπει να προστεθεί η διάθεση του φορέα για μεθοδευμένη εργασία, καθώς και η βαθιά του πίστη στην επιτυχία της προσπάθειάς του. Αυτό αποδεικνύεται από το γεγονός της κάλυψης εξ ολοκλήρου της ίδιας συμμετοχής με δικά του κεφάλαια.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ: Κατερίνα Λεκαράκου – Νιζάμη. Πειραιάς 2001. (Εκπαιδευτικός Τ.Ε.Ι. Πειραιά)
2. ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ MANAGEMENT ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ: Ευάγγελος Φραγκιαδάκης (Ηράκλειο 1993)
3. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ: Δ. Καραχοντζίτης – Κ. Σαρλής (Εκδόσεις INTERBOOKS Αθήνα 1989)

Ευχαριστούμε ιδιαίτερα τον Διευθυντή της Eurobank, στην Ακρωτηρίου 171 για την πολύτιμη βοήθειά του. Καθώς, επίσης και τον Φοροτέχνη – Λογιστή Σκαλτσά Πέτρο για την συνεργασία του και τις πολύτιμες πληροφορίες που μας παρείχε.

