

Τ.Ε.Ι ΠΑΤΡΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ 3* ΑΣΤΕΡΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ
ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ



ΣΠΟΥΔΑΣΤΗΣ:
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΕΤΤΑΣ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:
κ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΘΕΟΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΤΡΑ 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	5
1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	5
1.2 ΑΞΙΟΘΕΑΤΑ	7
1.3 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	16
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ	16
2.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ-ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	16
2.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΩΝ	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	19
3.1 ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	19
3.2 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ-ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ.....	21
3.3 ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	23
4.1 ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	23
4.2 ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	24
4.3 ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	30
4.4 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ.....	30
4.5 ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ-ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	32
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	32
5.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ	32
5.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	33
5.3 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ.....	34
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	35
6.1 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ-ΕΙΣΑΓΩΓΗ	35
6.2 ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 5 ΕΤΙΑΣ	36
6.3 ΕΞΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 5 ΕΤΙΑΣ	39
6.4 ΔΑΝΕΙΟ – ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.....	42
6.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	44
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	48
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	50
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	51

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ισχυρή δύναμη της Ελληνικής οικονομίας είναι αναμφισβήτητα ο τουρισμός. Για την χώρα μας ο τουρισμός είναι σημαντικός τομέας της οικονομικής δραστηριότητας η σημασία του οποίου αναγνωρίζεται όλο και περισσότερο και έχει σχέση με την πολιτική και κοινωνική ανάπτυξη. Η τουριστική βιομηχανία είναι ο σημαντικός μοχλός για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Αποτελεί σταθερή και σημαντική πηγή Εσόδων και συναλλάγματος, μια ζωντανή διαφήμιση για την Ελλάδα. Συντελεί στην διαμόρφωση μιας δυναμικής παρουσίας της χώρας μας στο εξωτερικό .Η χώρα μας διαθέτει τοπία μοναδικής ομορφιάς ,τα νησιά έχουν ήδη εξελιχθεί σε διεθνούς φήμης θέρετρα και στην κατεύθυνση αυτήν οδηγούνται και οι περιοχές της στεριάς.

Η ανάγκη για την ανάπτυξη και για νέες επενδύσεις ώθησαν την Ελληνική πολιτεία στην παροχή κινήτρων για την πραγματοποίηση των επενδύσεων. Έτσι το Ελληνικό κοινοβούλιο για να καλύψει τις ανάγκες αυτές θέσπισε νομούς, τον Ν 1262/82 ,τον Ν 1892/90 και τον Ν 2601/98 που είναι προγενέστεροι καθώς και τον τωρινό Ν 3299/04 που ισχύει σήμερα, με βάση τον οποίο σκοπεύει να επιχορηγηθεί η ξενοδοχειακή μονάδα για την υλοποίηση της.

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη αφορά την ίδρυση ξενοδοχείου 3 αστέρων στην περιοχή της Ναύπακτου με την δυναμικότητα της μονάδας θα ανέρχεται σε 108 κλίνες χωρισμένες σε 60 κλίνες στο κεντρικό ξενοδοχείο και 48 στα επιπλωμένα δωμάτια (bungalows) και έχει σκοπό την λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου για την διευκόλυνση του έργου των αρμόδιων οργάνων του υπουργείου που θα αξιολογήσουν την ένταξη της επένδυσης στον αναπτυξιακό νόμο 3299/04 και η μετ' έπειτα τροποποίησής του με τον 3522/2006.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα προβλέπεται να προσφέρει τις εξής υπηρεσίες στους πελάτες :

- Άνεση και ευρύχωρα διαμερίσματα
- Πισινά μεγάλων διαστάσεων με bar το οποίο θα καλύπτει τις ανάγκες των πελατών που θα βρίσκονται στην πισίνα
- Πρόσβαση στο διαδίκτυο μέσω ειδικά διαμορφωμένων χώρων που θα βρίσκονται στο χώρο της reception
- Bar και εστιατόριο που θα προσφέρει άψογη εξυπηρέτηση και θα καλύπτει κάθε απαίτηση του πελάτη

Το σημαντικό στοιχείο όμως που θα χαρακτηρίζει στο σύνολο του ξενοδοχείου είναι οι υψηλές ποιοτικού επιπέδου παρεχόμενες υπηρεσίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Ναύπακτος είναι πόλη με μεγάλη ιστορία. Λέγεται ότι πήρε το όνομά της απ' τη λέξη *ναυς* και *πήγνυμι*, που σημαίνει κατασκευή πλοίων. Για πρώτη φορά εμφανίζεται το 1104 π.Χ. με τους Δωριείς οι οποίοι στην κάθοδό τους, χρησιμοποίησαν τη Ναύπακτο για να κατασκευάσουν υποτυπώδη πλοiάρια (σχεδίες για την ακρίβεια), οπότε και το «Ναύπακτος» έμεινε κληρονομιά. Αργότερα, κατά τη διάρκεια της κυριαρχίας των Ρωμαίων γνώρισε ακμή λόγω της σημαντικής της θέσης ακριβώς απέναντι από τη Πελοπόννησο και το 553 καταστράφηκε από σεισμό. Υπήρξε σημαντική πόλη του Βυζαντίου και αργότερα του Δεσποτάτου της Ηπείρου. Είναι κτισμένη αμφιθεατρικά στην πλαγιά του λόφου που ακουμπάει στη θάλασσα, απέναντι από την Πελοπόννησο, ανάμεσα στους Δελφούς και στο Μεσολόγγι

Η παλιά πόλη, που βρίσκεται μέσα στα τείχη, έχει διατηρήσει το δικό της ύφος, την παλιά της φυσιογνωμία. Όπου κι' αν σταθεί το βλέμμα σου συναντάς την ομορφιά, την αρμονία, τη γαλήνη περπατώντας ανάμεσα στα πλακόστρωτα σοκάκια της πόλης.

Κοιτάζοντας από την κορυφή του κάστρου της Ναυπάκτου το πανόραμα του Κορινθιακού και της απέναντι Πελοποννησιακής λωρίδας χάνεις το μέτρο των πραγμάτων. Κάτω, μπροστά στα πόδια σου βλέπεις το μικρό γραφικό, βενετσιάνικο λιμανάκι, να λικνίζεται ανάμεσα στο χθες και στο σήμερα. Στα τρεισήμισι χιλιάδες χρόνια της ιστορίας της πόλης αυτής γράφτηκαν πολλές από τις καθοριστικές για την πορεία του Έθνους μας, σελίδες ιστορίας. Η Ναύπακτος βρισκόταν στην πρώτη γραμμή του αγώνα του 1821 με τον Τζαβέλα, τον Μπότσαρη, το Φαρμάκη, και τον νεαρό

πυρπολητή Ανεμογιάννη καθώς και της περίφημη ναυμαχία της Ναυπάκτου το 1571 μ. Χ ανάμεσα στις ενωμένες Ευρωπαϊκές και Οθωμανικές δυνάμεις.

Η Ναύπακτος έχει όλα εκείνα τα στοιχεία που συγκροτούν αυτό που ονομάζουμε γραφικό. Αρκετό πράσινο, άφθονα νερά, καθαρή θάλασσα, πανέμορφο οχυρό λιμανάκι, που είναι το μικρότερο και το ωραιότερο της Μεσογείου και το ισχυρό κάστρο της που είναι μάρτυρας της πολυκύμαντης ιστορίας της. Το κλίμα της θεωρείται από τα καλύτερα της χώρας. Είναι εύκρατο μεσογειακό με ήπιο σχετικά χειμώνα και δροσερό καλοκαίρι. Έχει αυξημένες βροχοπτώσεις, σύντομες περιόδους καλοκαιρινής ξηρασίας και μεγάλη ηλιοφάνεια. Η μέση θερμοκρασία της περιοχής είναι 18°



Αρχιτεκτονική και πολεοδομική περιγραφή της Ναυπάκτου: Η πόλη παρουσιάζει σήμερα την όψη μιας αστικής συγκρότησης, που αναπτύσσεται κατά μήκος παραλίας πέντε και πλέον χιλιομέτρων. Το τμήμα της πόλης, «ιστορικό κέντρο», που περικλείεται από τα τείχη, παρουσιάζει ενδιαφέρον παραδοσιακό πολεοδομικό σύνολο, που σε συνδυασμό με τις επάλληλες

επάλξεις του ενετικού φρουρίου συνθέτουν ένα ιστορικό περιβάλλον. Η περιοχή είναι πυκνοδομημένη υπό αυστηρούς κανόνες οικοδόμησης και αισθητικής έκφρασης. Το οδικό δίκτυο είναι πυκνό με στενούς λιθόστρωτους δρόμους (καλντερίμια) και πέτρινες σκάλες. Στην περιοχή δεξιά και αριστερά του ιστορικού κέντρου υπάρχει μία πολεοδόμηση με δύο ευθύγραμμους οδικούς άξονες, όπου κτίσθηκαν μέχρι το 1930 πολυτελείς αστικές κατοικίες με δυτικοευρωπαϊκά αρχιτεκτονικά στοιχεία. Για να διατηρηθεί η παραδοσιακή μορφή της πόλης σήμερα εφαρμόζονται μερικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης. Στο «ιστορικό κέντρο», δεν επιτρέπεται καμία επέμβαση που να αλλοιώνει το πολεοδομικό σύνολο και στη γύρω αυτού περιοχή επιτρέπεται η δόμηση μόνο μέχρι τρεις ορόφους. Η κάλυψη πρέπει να γίνεται υποχρεωτικά με στέγη από βυζαντινά κεραμίδια.

Οι τύποι των παραδοσιακών κατοικιών που συναντάμε στην πόλη της Ναυπάκτου είναι οι:

- i. λαϊκή-αστική κατοικία δύο ορόφων
- ii. νεοκλασική κατοικία, με μεμονωμένα δείγματα στη δυτική περιοχή της πόλης (Φανή)
- iii. νεότερη αστική κατοικία της περιόδου του μεσοπολέμου, στην ανατολική κυρίως περιοχή της πόλης

1.2 ΑΞΙΟΘΕΑΤΑ

- Το καλοδιατηρημένο κάστρο που δεσπόζει στο λόφο με το πευκοδάσος πίσω από την πόλη.
- Το ενετικό λιμάνι.
- Το παλιό αρχοντικό της οικογένειας Μπότσαρη που έχει μετατραπεί σε ιδιωτικό μουσείο.
- Οι δύο παραλίες της πόλης Ψανή και Γρίμποβο, καθώς και οι κοντινές παραλίες των χωριών της Φωκίδας.
- Η κοντινή Γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου.

- Το γραφικό λιμάνι της Ναυπάκτου



Ίσως το πιο δημοφιλή αξιοθέατο της Ναύπακτου, αποτελείτε από δύο τεράστιους οχυρούς βραχίονες του κάστρου που κλείνουν από δεξιά-αριστερά και αποτελούν την είσοδο του μικρού λιμανιού. Τα τοίχοι του «αγκαλιάζουν» την πόλη της Ναύπακτου. Το γραφικό λιμανάκι προσελκύει το ενδιαφέρον κάθε επισκέπτη εξαιτίας της μοναδική του ομορφιά, θαυμάζοντας το από τις καφετερίες και τα εστιατόρια που βρίσκονται πλησίον του λιμανιού.

Το κάστρο της Ναυπάκτου



Μοναδικό, επιβλητικό, εντυπωσιακό κάστρο με πέντε επάλληλα οχυρωματικά αμυντικά διαζώματα, από την κορυφή του λόφου μέχρι το λιμάνι. Το κάστρο της Ναυπάκτου ποτέ δεν κατακτήθηκε, η παράδοση του ήταν αποτέλεσμα πάντα διαπραγματεύσεων και συνθηκών. Από την αρχαιότητα η Ναύπακτος υπήρξε οχυρωμένη πόλη. Στα χρόνια του κράτους της Ηπείρου χτίστηκε το μεσαιωνικό κάστρο στην πρώτη του μορφή. Στην αλληλοδιαδοχή των κυριάρχων που ακολούθησε - Φράγκοι, Ιππότες της Ρόδου και Ενετοί - οι τελευταίοι το 15ο αι. το επισκεύασαν και πήρε τότε τη σημερινή του μορφή. Από την ακρόπολη ψηλά κατεβαίνουν, ανάμεσα στα σημερινά σπίτια, από δύο πλευρές βίγλες, ντάπιες, μετερίζια, κανονιοθυρίδες και προμαχώνες, ως κάτω στη θάλασσα, όπου και σχηματίζουν το μικρό γνωστό γραφικό λιμανάκι. Το δεύτερο επίπεδο λέγεται Βεζυρ τζαμί και περικλείει την παλιά συνοικία, ενώ στο τρίτο και τέταρτο επίπεδο σώζονται αποθήκες πολεμοφοδίων και δεξαμενές

νερού. Από τη δυτική πύλη, εκεί όπου καταλήγει ο δρόμος πρόσβασης με το αυτοκίνητο, δίπλα σε έναν πανύψηλο προμαχώνα, μπαίνει ο επισκέπτης στο τελευταίο και πιο εντυπωσιακό τμήμα του κάστρου. Ανάμεσα στα υψηλά τείχη με τις επάλξεις, τις θολωτές πόρτες και τους πύργους μπορεί να απολαύσει την πανοραμική θέα της πόλης, το λιμανάκι της και τις γύρω ακτές.

Ορεινή Ναυπακτία



Κάθε χωριό, κάθε μοναστήρι, κάθε αξιοθέατο αυτού του όμορφου τόπου παρουσιάζεται διεξοδικά. Εκατοντάδες ενότητες και φωτογραφίες παρουσιάζουν μια από τις ομορφότερες περιοχές της Ελλάδας. Η ορεινή Ναυπακτία, μια περιοχή με έντονο μορφολογικό ανάγλυφο, που συνδυάζει απέραντα δάση, λίμνες και κατοτράχαλα βουνά, αποτελεί ιδανικό προορισμό για αυτούς που έλκονται από το βουνό και τη φύση. Η ορεινή Ναυπακτία έχει αναδειχθεί ως ένας από τους πλέον δημοφιλείς προορισμούς τα τελευταία χρόνια.

Ο επισκέπτης της Ναυπακτίας έχει τη δυνατότητα να δοκιμάσει πάρα πολλές δραστηριότητες όπως πεζοπορία στα άγρια φαράγγια της ορεινής Ναυπακτίας, ποδηλασία, ιππασία, αναρρίχηση στη Κλόκοβα, ορειβασία, καγιάκ και κανό στον Εύηνο.

Θρησκευτικά αξιοθέατα

Ιερά μόνη Αγίου Ιωάννου Βομβοκούς. Το μοναστήρι του Τιμίου Προδρόμου Βομβοκούς, βρίσκεται δέκα περίπου χιλιόμετρα βορειοανατολικά της Ναυπάκτου. Δεν είναι γνωστό πότε κτίστηκε. Μια μαρμάρινη επιγραφή, χαραγμένη με καλλιτεχνικά βυζαντινά γράμματα, εντοιχισμένη επάνω από την δυτική είσοδο του Καθολικού, μας πληροφορεί ότι το μοναστήρι ανακαινίστηκε το 1695 από τον ιερομόναχο Αρσένιο. Ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και ζωγραφικό ενδιαφέρον παρουσιάζει το Καθολικό του μοναστηριού. Το μοναστήρι της Βομβοκούς διαλύθηκε με το Διάταγμα του Όθωνα το 1833, με την αιτιολογία ότι είχε λιγότερους από έξι μοναχούς. Μετά την κατάργηση και μέχρι το 1850 έγιναν πολλές και επίμονες προσπάθειες για την επαναλειτουργία του μοναστηριού από μοναχούς της περιοχής.

Μονή Παναγίας Βαρνάκοβας. Η Ιερά Μονή Παναγίας Βαρνάκοβας, αφιερωμένη στην Κοίμηση της Θεοτόκου, είναι ένα από τα ιστορικότερα Μοναστήρια της Ελλάδας. Ιδρύθηκε το 1077, από τον Όσιο Αρσένιο τον Βαρνακοβίτη και γρήγορα ανεδείχθη σε θρησκευτικό κέντρο μεγάλης ακτινοβολίας, θέση που διατηρεί μέχρι και σήμερα, αποκαλούμενη ως "η Αγία Λάυρα της Ρούμελης". Η Μονή βρίσκεται 25 περίπου χιλιόμετρα βορειοανατολικά της Ναυπάκτου, Ανάμεσα στα αξιοθέατα δεσπόζει η εικόνα της Παναγίας. Η εικόνα φέρει εμφανές ράγισμα κατά μήκος του προσώπου της Θεοτόκου, το οποίο σύμφωνα με αυτόπτες μάρτυρες δημιουργήθηκε από τοπικό σεισμό που συνέβη στις 15 Αυγούστου 1940, την ώρα του τορπιλισμού του εύδρομου Έλλη στην Τήνο.

Ναυμαχία της Ναυπάκτου (αναπαράσταση)

Η ναυμαχία έγινε στις 7 Οκτωβρίου του 1571 όπου συγκρούστηκε ο ενωμένος στόλος της Ισπανίας, της Βενετίας, της Γένοβας, της Νεάπολης και Σικελίας ενάντια στον ενιαίο στόλο της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας. Η δε ονομασία της προήλθε όχι από την πόλη της Ναυπάκτου αλλά από την ονομασία του Κόλπου που έγινε η ναυμαχία, επειδή τότε ολόκληρος ο Κόλπος λεγόταν από τους Ενετούς «Κόλπος της Ναυπάκτου».

Αποτελεί μια από τις καλύτερες αναπαραστάσεις που γίνονται στην Ελλάδα. Ιππότες με μεσαιωνικές στολές και όπλα εποχής, γαλέρες, βενετσιάνικες γόνδολες, κανόνια, από **Ιταλία, Ισπανία, Μάλτα, Αυστρία, και Κροατία**, μονοπωλούν το ενδιαφέρον των Ελλήνων και Ευρωπαίων επισκεπτών που επισκέπτονται την **Ναύπακτο** εκείνη την περίοδο. Γίνετε κάθε χρόνο με τριήμερες εκδηλώσεις μέσα στον Οκτώβρη και επιφυλάσσει στους επισκέπτες πληθώρα πολιτιστικών δραστηριοτήτων και εκπλήξεις με σκοπό να τιμήσει και να γιορτάσει την επέτειο της Ναυμαχίας της Ναυπάκτου. Αποκορύφωμα των εκδηλώσεων είναι η αναπαράσταση στο λιμανάκι της πόλης που χιλιάδες κόσμου και επισκεπτών απολαμβάνουν αυτό το οπτικοακουστικό γεγονός με τον Ευρωπαϊκό στόλο να πυρπολεί τον Οθωμανικό.



Το γεγονός αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την άφιξη επισκεπτών και το μεγάλο ποσοστό πληρότητας των ξενοδοχείων την περιοχής

Παραλίες περιοχής

Ψανή Η παραλία αναλαμβάνει το καλωσόρισμα σας στη Ναύπακτο, καθώς είναι η πρώτη περιοχή που θα συναντήσετε ερχόμενοι από το Αντίρριο. Το μήκος της είναι περίπου 1 χλμ. Το καλοκαίρι γεμίζει με παραθεριστές που χαίρονται την πλήρως οργανωμένη παραλία. Τις υπόλοιπες εποχές του χρόνου οι περισσότεροι απολαμβάνουν το περπάτημα στον παραλιακό δρόμο με τα μεγάλα πλατάνια.

Γρίμποβο Η δεύτερη μεγάλη παραλία της Ναυπάκτου απλώνεται ανατολικά του παλιού λιμανιού. Βοτσαλωτή και αυτή, είναι περίπου 200 μέτρα μικρότερη σε μήκος από την Ψανή. Στα σλαβικά το όνομά της σημαίνει περιοχή με πολλά νερά. Την ωραία θέα στον Κορινθιακό και τη γέφυρα θα τα απολαύσετε στη σκιά των αιωνόβιων πλατάνων που απέχουν λίγα μέτρα από τη θάλασσα.

Χιλιαδού Η τεράστια παραλία με το ψιλό βότσαλο και την άμμο θεωρείται από πολλούς ήπιο «in» της περιοχής.

Σκάλωμα Διεκδικεί με αξιώσεις τον τίτλο της ωραιότερης παραλίας του Κορινθιακού. Βοτσαλωτή με διάφανα, πράσινα νερά, βρίσκεται σε πραγματικά μαγευτικό τοπίο. Περπατώντας στο πλακόστρωτο θα βρείτε το δικό σας σημείο για βουτιές.

Μαραθιάς Ο σύγχρονος παραθαλάσσιος οικισμός που έχει χτιστεί σε πεδιάδα με οπωροφόρα, μουριές και πλατάνια εντυπωσιάζει με την τεράστια βοτσαλωτή παραλία και το φαρδύ πλακόστρωτο με τους φοίνικες.

Παραθάλασσο (Μοναστηράκι). Πρόκειται για παραλία... ψυγείο αφού τα νερά της παγώνουν. Κατά τους ντόπιους, το φαινόμενο είναι έντονο όταν φυσάει ο μαϊστρος που φέρνει τα ψυχρά ρεύματα από το Ιό νιο και την Ιταλία. Κάποιοι, πάλι, λένε πως το κρύο νερό έρχεται από πηγές της Πίνδου που καταλήγουν εδώ.

1.3 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σύμφωνα με τον Ε.Ο.Τ (www.eot.gr) και το Ξενοδοχειακό επιμελητήριο Ελλάδος (www.grhotels.gr) η πληρότητα της περιοχής κυμαίνεται από 56% έως 59% για όλη την διάρκεια του χρόνου και πάνω από 90% την περίοδο του καλοκαιριού. Αυτό οφείλετε στην τουριστική εικόνα που έχει η περιοχή της Ναυπάκτου τόσα χρόνια και ότι αποτελεί διάσημο τουριστικό προορισμό που συνδυάζει θερινό και χειμερινό τουρισμό.

Τα ξενοδοχεία της περιοχής είναι:

4* αστέρων

ΦΛΟΙΣΒΟΣ Hotel

ΝΑΥΣ Hotel

ΑΡΧΟΝΤΙΚΟ ΤΗΣ ΠΕΠΙΩΣ

3* αστέρων

ΝΑΥΠΙΑΚΤΟΣ Hotel

LEPANTO hotel

ΠΛΑΖΑ hotel

2* αστέρων

ΗΛΙΟΝ Hotel

ΑΚΤΗ hotel

Ξενοδοχειακά συγκροτήματα

AVRA studios

Για την περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος και τον νομό Αιτωλοακαρνανίας έχουμε τα εξής στοιχεία:

Τουριστική περίοδος 2006

Περιφέρεια/νομός	Διανυκτερεύσεις	Διαθέσιμες Κλίνες	Πληρότητα %
Δυτικής Ελλάδος	1.411.114	13.180	41,5
Αιτωλοακαρνανία	274.575	2.981	32,1

Τουριστική περίοδος 2007

Περιφέρεια/νομός	Διανυκτερεύσεις	Διαθέσιμες Κλίνες	Πληρότητα %
Δυτικής Ελλάδος	1.863.219	17.057	44,3
Αιτωλοακαρνανία	335.375	3.126	35,9

Τουριστική περίοδος 2008

Περιφέρεια/νομός	Διανυκτερεύσεις	Διαθέσιμες Κλίνες	Πληρότητα %
Δυτικής Ελλάδος	1.730.591	17.597	41,4
Αιτωλοακαρνανία	308.799	3.643	33,7%

πηγή www.statistics.gr (στατιστική υπηρεσία Ελλάδος)

Η πληρότητα των ξενοδοχείων στην ευρύτερη περιοχή της Ναύπακτου αγγίζει το 56-59%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΕΑ

2.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ-ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί από την FILOXENIA A.E που έχει έδρα την Πάτρα. Η εταιρεία έχει συσταθεί με νόμιμο καταστατικό το 2006 με παρουσία συμβολαιογράφου και δημοσιεύτηκε σε τεύχος της Εφημερίδας της Κυβέρνησης το 2007. Θέλει να μπει δυναμικά στον χώρο του Τουρισμού και να οργανωθεί στα επαγγελματικά πρότυπα.

Οι σκοποί της εταιρείας όπως ορίζεται στο καταστατικό είναι : ‘Η ίδρυση, αγορά μίσθωση και εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων , και κάθε τύπου τουριστικών εγκαταστάσεων και κέντρων, ιδιόκτητων ή τρίτων.

Για την επιδίωξη του σκοπού αυτού η εταιρεία μπορεί

- i. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο
- ii. Να ιδρύει άλλες ξενοδοχειακές μονάδες (υποκαταστήματα) οπουδήποτε στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό
- iii. Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο σκοπό

2.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΩΝ

Η FILOXENIA A.E. ιδρύθηκε την 2-11-2006 με απώτερο σκοπό την ίδρυση-εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων με γενικότερη έννοια να ασκήσει γενικό τουρισμό (εσωτερικό-εξωτερικό).

Οι μέτοχοι της αποτελούνται από τους

1. Παπαδόπουλο Γεώργιο του Νικολάου
2. Αδαμόπουλο Κωνσταντίνο του Κωνσταντίνου
3. Αδαμόπουλο Δημήτριο του Κωνσταντίνου

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Τα παραπάνω ονόματα είναι φανταστικά και ουδεμία σχέση έχουν με την πραγματικότητα.

Οι μέτοχοι έχουν την εμπειρία και τις γνώσεις ασχολούμενοι τόσα χρόνια σε τουριστικές μονάδες για την ομαλή λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας καθώς και την οικονομική δυνατότητα (Πίνακας Α.2) που παρέχουν την ευρωστία και την ασφάλεια για την επένδυση μειώνοντας την επισφάλεια της επιχείρησης και εξασφαλίζουν την επιτυχία της επένδυσης.

Παπαδόπουλος Γεώργιος

Μεγαλομέτοχος της Α.Ε. και διευθύνων σύμβουλος. Είναι πτυχιούχος οικονομικών επιστημών στο Πάντειο πανεπιστήμιο και στην συνέχεια έκανε μεταπτυχιακό στην Αγγλία πάνω στις οικονομικές επιστήμες και συγκεκριμένα στο management με γνωστικό αντικείμενο πάνω στην οικονομική διαχείριση των ξενοδοχειακών μονάδων λόγω της διατριβής του σε εργασία με το συγκεκριμένο θέμα. Το εισόδημα του προέρχεται από την ενοικίαση ακίνητων που έχει στην κατοχή του και σύμφωνα με την εκκαθαριστική του δήλωση ανέρχονται στα 100.000 ευρώ. Θα είναι ο γενικός διευθυντής της ξενοδοχειακής μονάδας και ο νόμιμος εκπρόσωπος της.

Αδαμόπουλος Κωνσταντίνος

Μέτοχος της Α.Ε. και διευθυντής υποδοχής και δωματίων. Είναι πτυχιούχος Τ.Ε.Ι του τμήματος Τουριστικών επιχειρήσεων και έχει την κατάλληλη εμπειρία εξαιτίας την πολυετούς προϋπηρεσίας του σε μεγάλα ξενοδοχεία στην Πάτρα

και στην Κέρκυρα. Έχει μεγάλη οικονομική επιφάνεια από τα εισοδήματα που είχε τόσα χρόνια από τις υπηρεσίες που πρόσφερε στα διάφορα ξενοδοχεία και από τα φιλοδωρήματα των πελατών. Ακόμα διαθέτει καταθέσεις 400.000 ευρώ λόγω μεταφοράς από τους γονείς τους

Αδαμόπουλος Δημήτριος

Ο τελευταίος μέτοχος της Α.Ε. Είναι πτυχιούχος Νομικής και 10 χρόνια ασκεί το επάγγελμα του δικηγόρου. Είναι ο υπεύθυνος για την σύνταξη του καταστατικού και θα έχει θέση νομικού συμβούλου. Η οικονομική του δυνατότητα είναι μεγάλη εξαιτίας του δικηγορικού του γραφείου και στην καλή φήμη που έχει αποκτήσει τόσα χρόνια από τις επιτυχίες του.

Πίνακας Α.1

Μετοχική σύνθεση	
Μέτοχοι	Ποσοστό συμμετοχής
Παπαδόπουλος Γεώργιος του Νικολάου	40%
Αδαμόπουλος Κωνσταντίνος του Κωνσταντίνου	30%
Αδαμόπουλος Δημήτριος του Κωνσταντίνου	30%

Πίνακας Α.2

Μέτοχοι	Εισοδήματα(3 χρόνων)
Παπαδόπουλος Γεώργιος του Νικολάου	300.000 €
Αδαμόπουλος Κωνσταντίνος του Κωνσταντίνου	260.000 €
Αδαμόπουλος Δημήτριος του Κωνσταντίνου	290.000 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	850.000 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η παρούσα μελέτη προβλέπει ξενοδοχειακό συγκρότημα (τριών αστέρων 3*) που θα αποτελείτε από το κεντρικό ξενοδοχείο και επιπλωμένα διώροφα διαμερίσματα τύπου bungalows. Η δυναμικότητα της μονάδας θα ανέρχεται σε 108 κλίνες χωρισμένες σε 60 κλίνες στο κεντρικό ξενοδοχείο και 48 στα επιπλωμένα διαμερίσματα (bungalows).

Το target group πελατών (ομάδα στόχος) ανήκει στην κατηγορία τουριστών μέσης και υψηλότερης οικονομικής στάθμης, και για τα επιπλωμένα δωμάτια κυρίως στις οικογένειες με μικρά παιδιά αυτής της κατηγορίας τουριστών.

Ο φορέας υλοποίησης έλαβε γνώση των εξής τριών σημαντικών στοιχείων που διακρίνουν τον παγκόσμιο τουρισμό και κατά επέκταση και τον Ελληνικό:

α) Την μελέτη του Σ.Ε.Τ.Ε. που εκπονήθηκε το 2002 με θέμα: « Ελληνικός Τουρισμός 2010: Στρατηγική και στόχοι » η οποία παρουσιάζει τα εξής κεντρικά σημεία:

1. Αύξηση των μικρών και μικρομεσαίων ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών κατηγοριών και αντίστοιχου επιπέδου ποιότητας παροχής υπηρεσιών.
2. Αύξηση της ζήτησης κυρίως για μικρές και μικρομεσαίες ξενοδοχειακές μονάδες και ενοικιαζόμενα δωμάτια.
3. Αυξημένη ζήτηση για παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλής ποιοτικής στάθμης τόσο από τους αλλοδαπούς όσο και από τους ημεδαπούς τουρίστες.

β) Το γεγονός ότι ο Δήμος Ναύπακτου και ειδικά το δημοτικό διαμέρισμα Παλαιοπαναγιά χαρακτηρίζεται από τη φήμη και την εικόνα (image) που έχει δημιουργήσει ως ένας εξειδικευμένος τουριστικός προορισμός, ο οποίος όμως δεν είναι και ιδιαίτερα ανεπτυγμένος, ενώ παραμένει αναλλοίωτος στο πέρασμα του χρόνου.

γ) Τη συνολική εξέλιξη των αφίξεων τουριστών στο δημοτικό διαμέρισμα Παλαιοπαναγιά κατά τα τελευταία πέντε έτη (2003 – 2008)

δ) Τη συνολική εξέλιξη των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τα έτη 2004- 2007 στο δημοτικό διαμέρισμα Παλαιοπαναγιά

Ο φορέας έλαβε υπόψη του τα προαναφερόμενα σημαντικά στοιχεία, διέγνωσε τις ανάγκες της τουριστικής αγοράς και διέκρινε τις ταυτόχρονες ελλείψεις που παρουσιάζει το δημοτικό διαμέρισμα.

Ο φορέας υλοποίησης της επένδυσης αποφάσισε ότι η υπό επιδότηση ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι τύπου κεντρικού ξενοδοχείου και επιπλωμένων δωματίων που θα ανήκουν στην κατηγορία 3*

Όλος ο εξοπλισμός (κτιριακός, τεχνικός, ξενοδοχειακός) είναι υψηλού επιπέδου, έτσι ώστε να καλυφθούν εξαρχής οι προσδοκίες της ομάδας στόχου (target group) που στοχεύει να διεισδύσει ο φορέας της επένδυσης.

Σημαντικό είναι το γεγονός ότι ο φορέας παρόλο που βρίσκεται ακόμα στις πρώτες φάσεις για την υλοποίηση της επένδυσης έχει καταφέρει να κερδίσει το ενδιαφέρον ενός μεγάλου τουριστικού γραφείου ,ο ταξιδιωτικός οργανισμός TUI HELLAS S.A το οποίο έχει εκδηλώσει έντυπα το ενδιαφέρον του για μόνιμη συνεργασία.

Ο οργανισμός TUI HELLAS S.A οργανώνει ταξιδιωτικά πακέτα και έχει πελάτες κυρίως από την Αγγλία, Τσεχία και την Ανατολική Ευρώπη και ειδικά από την Ρωσία (σύμφωνα με τον Ε.Ο.Τ τα τελευταία χρόνια αποτελούν την καλύτερη πηγή εσόδων για τις τουριστικές μονάδες ξοδεύοντας μεγάλα πόσα)

Όπως γίνεται αντιληπτό όταν ολοκληρωθεί η επένδυση και σύμφωνα με το (target group) η μονάδα θα προσελκύσει και άλλες ταξιδιωτικούς οργανισμούς για συνεργασία

Επιπλέον πρέπει να αναφέρουμε ότι ο φορέας της επένδυσης προκειμένου να εισέλθει δυναμικά στην τουριστική αγορά και αν κερδίσει αντίστοιχο ποσοστό στην αγορά θα λάβει μέρος σε εκθέσεις τουρισμού σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες , δίνοντας κυρίως έμφαση στην διεθνή έκθεση ITB που διεξάγεται στο

Βερολίνο και είναι μια από τις κορυφαίες τουριστικές εκθέσεις που πραγματοποιούνται ετησίως στην Ευρώπη, οι οποίες προσελκύουν εκτός από επισκέπτες και μεγάλους ταξιδιωτικούς οργανισμούς (Tour Operator) της Ευρώπης οι όποιες χαρακτηρίζονται ως διαμορφωτές της κοινής γνώμης σε τουριστικά θέματα.

3.2 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ-ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ

Με την ίδρυση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος για την έναρξη και για την λειτουργία του για την πρώτη 5ετία θα απασχοληθούν οι εξής εργαζόμενοι:

α) δώδεκα (12) άτομα πλήρους και μόνιμης απασχόλησης

β) επτά (7) άτομα εποχιακής απασχόλησης

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Μόνιμη απασχόληση		Εποχιακή απασχόληση	
Διευθυντής	1	Βοηθός (Receptionist)	1
Διευθυντής υποδοχής & δωματίων	1	Καμαριέρα	1
Υποδοχή (Receptionist)	2	Καθαρίστρια	1
Καμαριέρες	2	Βοηθός σεφ	1
Καθαρίστρια	1	Βοηθοί σερβιτόροι	2
Σεφ	1	Βοηθός Barman	1
Σερβιτόρος	1		
Barman	1		
Λαντζιέρης	1		
Νυχτοφύλακας	1		
ΣΥΝΟΛΟ	12	ΣΥΝΟΛΟ	7

3.3 ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Ο τόπος εγκατάστασης είναι η περιοχή της Ναυπάκτου και συγκεκριμένα το δημοτικό διαμέρισμα Παλαιοπαναγιάς που βρίσκεται στην είσοδο της πόλης και μόλις 1 χιλιόμετρο από το κέντρο της Ναυπάκτου. Η Ναύπακτος είναι μια όμορφη παραθαλάσσια πόλη, στο νομό Αιτωλοακαρνανίας. Σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ο δήμος Ναυπάκτου έχει πληθυσμό 18.231 κατοίκων. Το καλοκαίρι είναι μεγάλο και ο χειμώνας ήπιος. Η μέση θερμοκρασία είναι 17°C και η διάρκεια ηλιοφάνειας είναι 236 ημέρες τον χρόνο. Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επένδυσης έγινε από τον έλεγχο και την κάλυψη των έξης στοιχείων

- i. Το οικόπεδο ανήκει στον φορέα της επένδυσης
- ii. Η θέση βρίσκεται στο δημοτικό διαμέρισμα Παλαιοπαναγιάς του δήμου Ναυπάκτου
- iii. Η περιοχή παρουσιάζει την τελευταία 5 ετία αυξητική τάση στις αφήξεις τουριστών και στις διανυκτερεύσεις
- iv. Στην περιοχή δεν λειτουργεί κανένα ξενοδοχειακό συγκρότημα που να περιλαμβάνει επιπλωμένα δωμάτια 3*
- v. Η περιοχή είναι διάσημος Τουριστικός προορισμός στην Ελλάδα συνδυάζοντας θερινό και χειμερινό τουρισμό
- vi. Η ανάγκη της περιοχής για ξενοδοχειακές μονάδες ακόμα υψηλότερων κατηγοριών και ποιοτικών προδιαγραφών με αποτέλεσμα πιο ποιοτικές παροχές υπηρεσιών.

Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του ξενοδοχειακού συγκροτήματος έγινε με σεβασμό στο οικοσύστημα και στα μορφολογικά στοιχεία της περιοχής. Η περιοχή έχει εναέριο δίκτυο της ΔΕΗ που μπορεί να καλύψει ικανοποιητικά τις ενεργειακές ανάγκες της μονάδας όπως και το τοπικό δίκτυο ύδρευσης. Οι ανάγκες άρδευσης θα καλύπτονται από νερό γεώτρησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το κεντρικό ξενοδοχείο θα έχει επιφάνεια 1150 m² και συνολικό όγκο 8.450m² και θα περιλαμβάνει τους χώρους προσπέλασης, υποδοχής και βοηθητικές εγκαταστάσεις ενώ στον Α' όροφο θα περιλαμβάνει τα υπνοδωμάτια , λινοθήκες, κλιμακοστάσιο, διάδρομο, τον ανελκυστήρα και ανοιχτούς εξώστες 1,5 μ. μπροστά από κάθε υπνοδωμάτιο. Θα έχει σύνολο 30 δίκλινα δωμάτια παρομοίου τύπου.

ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ		
A/A	ΧΩΡΟΙ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Μ²
1	Ανοιχτή είσοδος	11
2	Ανεμοφράκτης	4
3	Προθάλαμος	60
4	Σκάλες-reception	20
5	Αίθουσα υποδοχής	100
6	Εστιατόριο	80
7	Bar	25
8	W.C	10
	Σύνολο	310
ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		
1	Κουζίνα	40
2	Αποθήκες-Πλυντήριο	70
3	Χώροι προσωπικού	40
4	Θέρμανση-κλιματισμός	20
	Σύνολο	170

Α' ΟΡΟΦΟΣ		
1	30 Δίκλινα υπνοδωμάτια (μικτή επιφάνεια)	540
2	Λινοθήκη	20
3	Κλιμακοστάσια	25
4	Διάδρομοι	80
5	Ανελκυστήρας	5
	Σύνολο	670

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	1150 Μ²
----------------------	---------------------------

Τα επιπλωμένα δωμάτια θα αποτελούνται από μονώροφα και διώροφα κτίρια και συγκεκριμένα σε 6 μονώροφα και 5 διώροφα συνολικού εμβαδού 816 m² και συνολικού όγκου 4256 m³. Θα αποτελείτε από 16 διαμερίσματα ενός δωματίου των τριών κλινών (junior suite) που θα επικοινωνούν με το κεντρικό ξενοδοχείο με πετρωτούς πεζόδρομους .

A/A	ΧΩΡΟΙ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Μ²
1	16 τρίκλινα δωμάτια	768
2	Βεράντα ανά δωμάτιο	48

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	816 Μ²
----------------------	--------------------------

4.2 ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Σύμφωνα με τον προϋπολογισμό για την κατασκευή και ολοκλήρωση των κτιριακών εγκαταστάσεων το κόστος ανέρχεται 1030 € ανά m² για τα επιπλωμένα δωμάτια και 782 € ανά m² για το κεντρικό ξενοδοχείο.

Άρα

- επιπλωμένα δωμάτια $1030 \text{ €} \times 816 \text{ M}^2 = 840.480 \text{ €}$
 - ξενοδοχείο $782 \text{ €} \times 1150 \text{ M}^2 = 889.300 \text{ €}$
- ΣΥΝΟΛΟ = 1.729.780 €**

4.2.1 Έργα περιβάλλοντος χώρου

A/A	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΚΟΣΤΟΣ
1	Οπλισμένα Σκυροδέματα	120	250,00	30.000,00
2	Κατασκευή χλοοτάπητα	1	4500,00	4.500,00
3	Εκσκαφές	2500 m ³	10,00	25.000,00
4	Εξωτερικά κιγκλιδώματα	400	60,00	24.000,00
5	Εγκατάσταση πισίνας	1	45.000,00	45.000,00
6	Εγκατάσταση βιολογικού	1	28.500,00	28.500,00
7	Κήπος	1	9.500,00	9.500,00
ΣΥΝΟΛΟ				166.500,00€

- Ο κήπος του ακάλυπτου χώρου θα γίνει με χλοοτάπητα καθώς και με φυτεύσεις φυσικών φυτών μικρού μεγέθους
- Ο βιολογικός καθαρισμός είναι απαραίτητος για την επεξεργασία των λυμάτων και για την κατασκευή του απαιτούνται εκσκαφές, επίβλεψη πολιτικού μηχανικού, δημιουργία δεξαμενών-αποθήκευσης καθώς και χλωρίωση
- Η κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) θα είναι μεγάλων διαστάσεων για την πλήρη κάλυψη αναγκών των πελατών και θα έχει διαστάσεις
 - 20m μήκος
 - 9 m πλάτος
 - Min 1,0 m βάθος
 - Max 2,8 m

4.2.2 εξοπλισμός-επίπλωση δωματίων

Πινάκας Β.1.1 Εξοπλισμός Επιπλωμένου διαμερίσματος				
	<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΤΕΜΑΧΙΑ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
1	ΑΝΑΤΟΜΙΚΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ	3	160	480,00
2	ΣΤΡΩΜΑ ΜΟΝΟ ΟΡΘΟΠΕΔΙΚΟ	3	100	300,00
3	ΚΟΜΟΔΙΝΟ	2	300	600,00
4	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΜΕ 2 ΣΥΡΤΑΡΙΑ	1	630	630,00
5	ΣΚΑΜΠΟ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	1	120	120,00
6	ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	1	195	195,00
7	ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ	1	300	300,00
8	ΣΚΑΜΠΟ ΠΟΛΥΘΡΟΝΑΣ	1	120	120,00
9	ΚΕΦΑΛΑΡΙ ΚΡΕΒΑΤΙΟΥ	1	500	500,00
10	ΤΡΑΠΕΖΙ ΡΟΤΟΝΤΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	1	570	570,00
11	ΚΑΡΕΚΛΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	4	150	600,00
12	ΕΠΙΠΛΟ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ	1	450	450,00
13	ΕΠΙΠΛΟ ΜΠΟΥΦΕ	1	520	520,00
14	ΚΑΝΑΠΕΣ-ΚΡΕΒΑΤΙ	2	650	1.300,00
15	ΚΡΕΒΑΤΙ ΔΙΠΛΟ	1	700	700,00
16	ΤΡΑΠΕΖΑΚΙ ΣΑΛΟΝΙΟΥ	1	450	450,00
17	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΟΡΟΦΗΣ	2	130	260,00
18	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΟ	1	180	180,00
19	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟΥ	1	210	210,00
20	ΚΟΥΡΤΙΝΟΕΥΛΟ	2	180	360,00
21	ΨΥΓΕΙΟ ΔΙΠΟΡΤΟ	1	320	320,00
22	ΚΟΥΖΙΝΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ	1	540	540,00
23	ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ 22΄	1	320	320,00
24	HI-FI	1	145	145,00
25	ΣΙΔΕΡΟ – ΣΙΔΕΡΩΣΤΡΑ	1	300	300,00
26	ΑΠΟΡΟΦΗΤΗΡΑΣ	1	130	130,00
27	ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ	1	40	40,00
28	ΧΡΗΜΑΤΟΚΙΒΩΤΙΟ	1	60	60,00
29	ΣΕΤ ΠΙΑΤΑ	1	240	140,00
30	ΣΕΤ ΠΟΤΗΡΙΩΝ	1	90	90,00
31	ΣΕΤ ΜΑΧΑΙΡΟΠΠΡΟΥΝΑ	1	110	110,00
32	ΣΕΤ ΧΥΤΡΑΣ	1	100	100,00
33	ΣΕΤ ΤΑΨΙ	1	60	60,00
34	ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	1	25	25,00
35	ΓΡΑΦΕΙΟ	1	120	120,00
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ				11.345,00€

Πινάκας Β.1.2 Εξοπλισμός δωματίου Ξενοδοχείου				
	<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΤΕΜΑΧΙΑ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
1	ΑΝΑΤΟΜΙΚΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ	2	240	480,00
2	ΣΤΡΩΜΑ ΔΙΠΛΟ ΟΡΘΟΠΕΔΙΚΟ	1	320	320,00
3	ΚΟΜΟΔΙΝΟ	2	300	600,00
4	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΜΕ 2 ΣΥΡΤΑΡΙΑ	1	630	630,00
5	ΣΚΑΜΠΟ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	1	120	120,00
6	ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	1	195	195,00
7	ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ	1	300	300,00
8	ΣΚΑΜΠΟ ΠΟΛΥΘΡΟΝΑΣ	1	120	120,00
9	ΚΕΦΑΛΑΡΙ ΚΡΕΒΑΤΙΟΥ	1	500	500,00
10	ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	2	300	600,00
11	ΕΠΙΠΛΟ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ	1	450	450,00
12	ΚΑΝΑΠΕΣ-ΚΡΕΒΑΤΙ	1	650	650,00
13	ΚΡΕΒΑΤΙ ΔΙΠΛΟ	1	700	700,00
14	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΟΡΟΦΗΣ	2	130	260,00
15	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΟ	1	180	180,00
16	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟΥ	1	210	210,00
17	ΚΟΥΡΤΙΝΟΕΥΛΟ	1	80	80,00
18	ΨΥΓΕΙΟ ΜΙΚΡΟ	1	140	140,00
19	ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ 22'	1	320	320,00
20	ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ	1	40	40,00
21	ΧΡΗΜΑΤΟΚΙΒΩΤΙΟ	1	60	60,00
22	ΣΕΤ ΠΟΤΗΡΙΩΝ	1	90	90,00
23	ΓΡΑΦΕΙΟ	1	120	120,00
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ				7.165,00€

Άρα το συνολικό κόστος εξοπλισμού- επίπλωσης για όλα τα δωμάτια θα είναι :

	Επιπλωμένα δωμάτια	Ξενοδοχείο
Αριθμός δωματίων-διαμερισμάτων	16	30
Κόστος ανά δωμάτιο	11.345,00	7.165,00
Συνολικό κόστος: 396.470,00 €	181.520,00 €	214.950,00€

4.2.3 Επίπλωση-διακόσμηση υπόλοιπων χώρων

Πινάκας Β.1.3 Εξοπλισμός χώρου υποδοχής				
	<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΤΕΜΑΧΙΑ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
1	ΚΑΝΑΠΕΣ ΤΡΙΘΕΣΙΟΣ	8	800	6.400,00
2	ΚΑΝΑΠΕΣ ΔΙΘΕΣΙΟΣ	4	500	2.000,00
3	ΤΡΑΠΕΖΑΚΙ ΣΑΛΟΝΙΟΥ	6	450	270,00
4	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟΥ	2	230	460,00
5	ΠΟΛΥΕΛΛΙΟΣ	1	900	900,00
6	ΚΑΡΕΚΛΑ RECEPTION	2	160	320,00
7	ΧΡΗΜΑΤΟΚΙΒΩΤΙΟ	1	60	60,00
8	ΚΟΥΤΙ Α' ΒΟΗΘΕΙΩΝ	1	40	40,00
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ				10.450,00€

Πινάκας Β.1.4 Εξοπλισμός Bar				
	<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΤΕΜΑΧΙΑ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
1	ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ	1	2.100	2.100,00
2	ΠΑΓΟΚΥΒΟΙ	1	2.200	2.200,00
3	ΚΑΤΑΨΥΚΤΗΣ ΟΡΘΙΟΣ	1	650	650,00
4	ΚΑΤΑΨΥΚΤΗΣ ΜΠΑΟΥΛΟ	1	650	650,00
5	ΒΑΣΗ ΕΣΠΡΕΣΟΜΗΧΑΝΗΣ	1	470	470,00
6	ΕΣΠΡΕΣΟΜΗΧΑΝΗ	1	2.150	2.150,00
7	ΨΥΓΕΙΟ ΠΑΓΚΟΣ	1	1950	1.950,00
8	ΤΟΣΤΙΕΡΑ	1	300	300,00
9	ΑΠΟΧΥΜΩΤΗΣ	1	450	450,00
10	ΠΟΤΗΡΙΑ (ΔΙΑΦΟΡΑ ΣΧΕΔΙΑ)	300	0,7	210,00
11	ΛΑΝΤΖΑ ΕΡΜΑΡΙΟ	1	800	800,00
12	ΞΑΠΛΩΣΤΡΑ	40	67	2.680,00
13	ΟΜΠΡΕΛΑ	20	420	9.600,00
14	ΦΛΙΤΖΑΝΙ ΚΑΦΕ	140	2,6	364,00
15	ΣΕΤ (ΤΡΑΠΕΖΙ ΜΕ 4 ΚΑΡΕΚΛΕΣ)	6	560	3.360,00
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ				27.970,00 €

Πινάκας Β.1.4 Εξοπλισμός Bar

	<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΤΕΜΑΧΙΑ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
1	ΤΡΑΠΕΖΙΑ 2 ΘΕΣΕΩΝ	12	60	720,00
2	ΤΡΑΠΕΖΙΑ 4 ΘΕΣΕΩΝ	8	95	760,00
3	ΚΑΡΕΚΛΕΣ	56	45	2.520,00
4	ΤΡΑΠΕΖΟΜΑΝΤΙΛΑ	20	17	340,00
5	ΠΕΤΣΕΤΕΣ ΦΑΓΗΤΟΥ	250	4	1.000,00
6	ΠΟΤΗΡΙΑ	120	2	240,00
7	ΜΑΧΑΙΡΟΠΡΟΥΝΑ	120	3.5	420,00
8	ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	1	950	950,00
9	ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ	6	300	1.800,00
10	ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ	1	750	750,00
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ				9.500,00 €

Πινάκας Β.1.6 Εξοπλισμός Αποθήκης

	<u>ΕΙΔΟΣ</u>	<u>ΤΕΜΑΧΙΑ</u>	<u>ΤΙΜΗ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
1	ΑΝΑΤΟΜΙΚΟ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑ	10	240	2.400,00
2	ΣΤΡΩΜΑ ΔΙΠΛΟ ΟΡΘΟΠΕΔΙΚΟ	6	320	1.920,00
3	ΚΟΜΟΔΙΝΟ	6	300	1.800,00
4	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΜΕ 2 ΣΥΡΤΑΡΙΑ	4	630	2.520,00
5	ΣΚΑΜΠΟ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	6	120	720,00
6	ΚΑΘΡΕΠΤΗΣ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	4	195	780,00
7	ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ	4	300	1.200,00
8	ΣΚΑΜΠΟ ΠΟΛΥΘΡΟΝΑΣ	4	120	480,00
9	ΚΕΦΑΛΑΡΙ ΚΡΕΒΑΤΙΟΥ	4	500	2.000,00
10	ΚΑΡΕΚΛΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	8	150	1.200,00
11	ΕΠΙΠΛΟ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ	4	450	1.800,00
12	ΚΑΝΑΠΕΣ-ΚΡΕΒΑΤΙ	4	650	2.600,00
13	ΚΡΕΒΑΤΙ ΔΙΠΛΟ	4	700	2.800,00
14	ΤΡΑΠΕΖΑΚΙ ΣΑΛΟΝΙΟΥ	2	450	900,00
15	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΟΡΟΦΗΣ	6	130	780,00
16	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΟ	4	180	720,00
17	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟΥ	4	210	840,00
18	ΚΟΥΡΤΙΝΟΞΥΛΟ	4	180	720,00
19	ΨΥΓΕΙΟ ΔΙΠΟΡΤΟ	2	320	640,00
20	ΚΟΥΖΙΝΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ	2	540	1.080,00
21	ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ 22'	4	320	1.280,00
22	HI-FI	2	145	290,00

23	ΣΙΔΕΡΟ – ΣΙΔΕΡΩΣΤΡΑ	4	300	1.200,00
24	ΑΠΟΡΟΦΗΤΗΡΑΣ	2	130	260,00
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ				30.930,00€

4.3 ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Τα έργα υποδομής είναι τα διάφορα έργα στους εξωτερικούς χώρους του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και είναι απαραίτητα για την ομαλή λειτουργία του. Στα έργα αυτά υπάγονται τα εξής:

- Χωματουργικά έργα-πλακόστρωση πεζόδρομων για την σύνδεση των διαμερισμάτων με την reception, το εστιατόριο και την πισίνα

ΣΥΝΟΛΟ 4.500,00€

- Έργα σύνδεσης με δίκτυο της Δ.Ε.Η και κατασκευή υποσταθμού εντός της μονάδας

ΣΥΝΟΛΟ 3.500,00€

- Δημιουργία χώρου στάθμευσης οχημάτων και έργα ασφαλτόστρωσης

ΣΥΝΟΛΟ 7.000,00

4.4 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός αποτελείται από:

- i. εγκατάσταση ειδικού ηλεκτρικού εξοπλισμού (εκτυπωτές, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, καλώδια, κάμερες, λογισμικό παρακολούθησης κοινόχρηστων χώρων, πολύμπριζα, σύνδεση και πιστοποίηση δικτύου)

ΣΥΝΟΛΟ 18.000,00 €

- ii. εγκατάσταση κλιματιστικών μονάδων σε κάθε δωμάτιο-διαμέρισμα.

Άρα 48 X 1.200 ΣΥΝΟΛΟ 56.600,00 €

- iii. εγκατάσταση πυρασφάλειας και συναγερμού

ΣΥΝΟΛΟ 9.0000,00 €

4.5 ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ-ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ

Οι Δαπάνες αυτές είναι οι αμοιβές στους μελετητές και στους συμβούλους που είναι απαραίτητες για την υλοποίηση του έργου. Συγκεκριμένα περιλαμβάνουν:

1. μελέτες εφαρμογής ISO 9001 & 14001 16.000 €

θα εκπονηθεί μελέτη για την εγκατάσταση συστήματος διαχείρισης ποιότητας ISO 9001 και μελέτη εγκατάστασης περιβαλλοντικής διαχείρισης ISO 14001

2. διακόσμηση χώρων 4.800 €

για την κάλυψη κάθε αισθητικής λεπτομέρειας οι μέτοχοι αποφάσισαν να ζητήσουν την συμβουλή διακοσμητή που περιλαμβάνει σχεδιασμό επίπλωσης χώρων δωματίων και διαμερισμάτων, του φωτισμού, των κοινόχρηστων χώρων καθώς και του εξωτερικού χώρου.

3. Διαχείριση φακέλου 9.000 €

είναι οι συμβουλευτικές υπηρεσίες και για την οργάνωση, την διαχείριση και παρακολούθηση του επενδυτικού φακέλου π.χ πληρωμές, υποβολή αιτήσεων κτλ.

δαπάνες μελετητών-συμβούλων

29.800,00 €

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

5.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ

Πίνακας Γ.1 Ανάλυση κόστους (σε ευρώ)	
“ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ” υπαγόμενου σχεδίου	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
Τόπος εγκατάστασης	ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ

ΚΤΙΡΙΑΚΑ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	1.729.780,00 €
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	83.600,00 €
	LEASING	
	ΣΥΝΟΛΟ	1.813.380,00 €
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	475.320,00 €
	LEASING	
	ΣΥΝΟΛΟ	475.320,00 €
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	166.500,00 €
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	15.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ	181.500,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	
	ΣΥΝΟΛΟ	2.470.200,00 €
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ		29.800,00 €

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	2.500.00,00 €
---	----------------------

5.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

1.ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ			ΣΥΝΟΛΟ		
ΠΟΣΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	2.500.00,00 €			2.500.00,00 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ %		30,0%			30,0%	
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	750.000,00 €			750.000,00 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %		45,0%			45,0%	
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	1.125.000,00 €			1.125.000,00 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ %		25,0%			25,0%	
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	625.000,00 €			625.000,00 €		

2.ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΒΑΣΗ ΤΟΥ Ν 3299/2004, ΑΡΘΡΟ 4 § 1

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΘΡΟΙΖΟΜΕΝΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	(ΠΟΣΟΣΤΟ)
ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	
α) ΠΟΣΟΣΤΟ (Ν 3299/2004 ΑΡΘΡΟ 4 § 1)	35,0%
β) ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ (+5%) για τις παρακάτω περιπτώσεις	
Εγκατάσταση σε ΒΕ.ΠΕ	5,0%
Ίδρυση ξενοδοχείου 3*,4*,5*	
Μετατροπή διατηρητέου σε ξενοδοχείο	
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείου σε 4 ή 5 αστέρων	

Εγκατάσταση επιχείρησης σε Π.Ο.Τ.Α	
γ) ΣΥΝΟΛΟ (α + β)	40,0%

δ) ποσοστό ενίσχυσης	40,0%
ε) επιπλέον ποσοστό +5% ή +15% (άρθρο 4 § 3)	5,0%
στ) ΣΥΝΟΛΟ (δ + ε)	45,0%

η) ΑΝΩΤΑΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 §4 Ν.3299/2004	55,0%
--	--------------

ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ	45,0%
---------------------------------	--------------

5.3 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Ο καθορισμός του απαραίτητου κεφαλαίου κίνησης για την έναρξη λειτουργίας της μονάδας καθώς και ο καθορισμός της αύξησης αυτού τα πρώτα τρία χρόνια λειτουργίας , βασίζεται στους βασικούς συντελεστές των εξόδων που είναι οι εξής :

1. Οι εισφορές και οι φόροι
2. Οι αμοιβές του προσωπικού
3. Η διατροφή του προσωπικού
4. Τα έξοδα καθαριότητας
5. Τα έξοδα συντήρησης
6. Οι προμήθειες που θα δίνονται στα τουριστικά γραφεία
7. Τα γενικά έξοδα

Ο προσδιορισμός κόστους του κεφαλαίου κίνησης αναλύεται στο κεφάλαιο

6.3 έξοδα εκμετάλλευσης και για την πρώτη περίοδο λειτουργίας ανέρχεται στο ποσό των 330.000 € ποσό που θα καλυφθεί από τους μετόχους ποσοστιαία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6.1 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ-ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Όπως είδαμε στο κεφάλαιο ‘τουριστική κίνηση περιοχής συμφωνά με τον Ε.Ο.Τ (Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού) η πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων της περιοχής και συγκεκριμένα της Ναυπάκτου ανέρχεται κατά μέσο όρο σε 56% με 59 % για όλο τον χρόνο.

Δυστυχώς η περιοχή της Ναυπάκτου και ειδικότερα η περιοχή της Αιτωλοακαρνανίας λειτούργει μόνο μια μονάδα τύπου επιπλωμένων δωματίων (μόνο ενοικιαζόμενες βίλες) και έτσι δεν μπορούμε να έχουμε στοιχεία για την πληρότητα τους. Παρόλα αυτά εμείς θα πάρουμε σαν βάση την πληρότητα που αντιστοιχεί στα ξενοδοχεία της περιοχής δηλαδή 56%.

Δεδομένου ότι η περιοχή της Ναύπακτου συνδυάζει θερινό και χειμερινό τουρισμό χάρη στις όμορφες της παραλίες και την νυχτερινή της ζωής το καλοκαίρι και τις ομορφιές της ορεινής Ναυπακτίας τον χειμώνα ,λάβαμε υπόψη για την σύνταξη της μελέτης πληρότητα 56% (που θα παρουσιάζει αύξηση κατά 5-6%), αλλά για καθαρά αυστηρούς λόγους λόγω της κρίσης που διέρχεται ο τουρισμός η αύξηση θα είναι 2% ετησίως για τα επόμενα 5 χρόνια. Έτσι η ετήσια πληρότητα θα αντιστοιχεί σε 56% την πρώτο χρόνο, 58% τον δεύτερο, 60% τον τρίτο, 62% τον τέταρτο, 64% τον πέμπτο .

Η τιμή του δωματίου θα ανέρχεται σε 70 ευρώ για το κεντρικό ξενοδοχείο και 150 ευρώ για τα επιπλωμένα δωμάτια την περίοδο (Μάρτιος-Οκτώβριος) και 50 ευρώ και 120 ευρώ αντίστοιχα την περίοδο (Νοέμβριος-Φεβρουάριος) λόγω της ανταγωνιστικότητας που υπάρχει την περίοδο αυτή από ξενοδοχεία της ορεινής Ναυπακτίας και θα αυξάνονται ανάλογα με τις συνθήκες τις οικονομίας και του πληθωρισμού. Στην παρούσα μελέτη υπολογίστηκε αύξηση των τιμών κατά 5% στις τιμές του εστιατορίου και του bar. Οι τιμές των δωματίων αυξάνονται κατά 5 ευρώ και 10 ευρώ αντίστοιχα μετά από 2 χρόνια

6.2 ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 5 ΕΤΙΑΣ

6.2.1 ΕΣΟΔΑ ΠΡΩΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 56% X 365 ΜΕΡΕΣ = 204 ΜΕΡΕΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Μάρτιος-Οκτώβριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 136 x 70	285.600
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 136 x 150	326.400
ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Νοέμβριος-Φεβρουάριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 68 x 50	102.000
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 68 x 120	130.560
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (75 ΗΜΕΡΕΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)	ΓΕΥΜΑ	108 x 75 x 6	48.600
	ΔΕΙΠΝΟ	54 x 75 x 6	24.300
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ		108 x 129 x 6	83.592
BAR		108 x 204 x 2.5	55.080
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			1.056.132

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Στον παραπάνω πίνακα λάβαμε υπόψη τα εξής

- i. Η πρώτη περίοδος αποτελεί τα 2/3 της ετήσιας περιόδους που περιλαμβάνει την περίοδο του καλοκαιριού.
- ii. Οι ημέρες βγήκαν με μαθηματικό τρόπο και είναι υποκειμενικές διότι η πληρότητα του καλοκαιριού θα είναι παραπάνω και των ενδιάμεσων περιόδων φθινόπωρο- άνοιξη πιθανόν να είναι παρακάτω.
- iii. Η πλήρη λειτουργία αποτελείται από 75 μέρες στην θερινή περίοδο και υποθέτουμε ότι όλα τα κρεβάτια θα τρώνε γεύμα στο εστιατόριο και το 50% θα τρώνε δείπνο με μέσο κόστος κάθε ατόμου τα 6 ευρώ.
- iv. Στο bar υποθέτουμε ότι ο κάθε πελάτης ξοδεύει 2.5 ευρώ την ημέρα.

6.2.2 ΕΣΟΔΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 58% X 365 ΜΕΡΕΣ = 211 ΜΕΡΕΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Μάρτιος-Οκτώβριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 140 x 70	294.000
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 140 x 150	336.000
ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Νοέμβριος-Φεβρουάριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 71 x 50	106.500
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 71x 120	136.320
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (75 ΗΜΕΡΕΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)	ΓΕΥΜΑ	108 x 75 x 6.5	52.650
	ΔΕΙΠΝΟ	54 x 75 x 6.5	26.325
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ		108 x 136 x 6.5	95.472
BAR		108 x 211 x 2.75	62.667
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			1.109.934

6.2.3 ΕΣΟΔΑ ΤΡΙΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 60% X 365 ΜΕΡΕΣ = 219 ΜΕΡΕΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Μάρτιος-Οκτώβριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 146 x 75	328.500
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 146 x 160	373.760
ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Νοέμβριος-Φεβρουάριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 73 x 55	120.450
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 73 x 130	151.840
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (75 ΗΜΕΡΕΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)	ΓΕΥΜΑ	108 x 75 x 7	56.700
	ΔΕΙΠΝΟ	54 x 75 x 7	28.350

ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ		108 x 144 x 7	108.864
BAR		108 x 219 x 3	70.956
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			1.239.420

6.2.4 ΕΣΟΔΑ ΤΕΤΑΡΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 62% X 365 ΜΕΡΕΣ = 226 ΜΕΡΕΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Μάρτιος-Οκτώβριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 150 x 75	337.500
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 150 x 160	384.000
ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Νοέμβριος-Φεβρουάριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 76 x 55	125.400
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 76 x 130	158.080
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (75 ΗΜΕΡΕΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)	ΓΕΥΜΑ	108 x 75 x 7.5	60.750
	ΔΕΙΠΝΟ	54 x 75 x 7.5	30.375
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ		108 x 151 x 7.5	122.310
BAR		108 x 226 x 3.25	79.326
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			1.297.741

6.2.5 ΕΣΟΔΑ ΠΕΜΠΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 64% X 365 ΜΕΡΕΣ = 233 ΜΕΡΕΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Μάρτιος-Οκτώβριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 155 x 80	372.000
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 155 x 170	421.600
ΕΝΟΙΚΙΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (Νοέμβριος-Φεβρουάριος)	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	30 x 78 x 60	140.400
	ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	16 x 78 x 140	174.720
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ (75 ΗΜΕΡΕΣ ΠΛΗΡΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ)	ΓΕΥΜΑ	108 x 75 x 8	64.800
	ΔΕΙΠΝΟ	54 x 75 x 8	32.400
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ		108 x 158 x 8	136.512
BAR		108 x 233 x 3.5	88.074
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ			1.430.506

ΣΥΝΟΛΑ 5 ΕΤΙΑΣ

1 ^ο χρόνος	1.056.132
2 ^ο χρόνος	1.109.934
3 ^ο χρόνος	1.239.420
4 ^ο χρόνος	1.297.741
5 ^ο χρόνος	1.430.506
ΣΥΝΟΛΟ	6.133.733 €

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Στον παραπάνω πίνακα παρατηρείτε μεγάλη διαφορά τον τρίτο και πέμπτο χρόνο καθώς ενσωματώνονται οι αυξήσεις στις τιμές.

6.3 ΕΞΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ 5 ΕΤΙΑΣ

6.3.1 ΑΜΟΙΒΕΣ ΝΟΜΙΜΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΒΑΣΗ Σ.Σ.Ε

A/A	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΤΟΜΑ	ΜΙΣΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
1	Διευθυντής	1	1.200	1.200
2	Διευθυντής υποδοχής & δωματίων	1	1.100	1.100
3	Υποδοχή (Receptionist)	2	900	1.800
4	Καμαριέρες	2	800	1.600

5	Καθαρίστρια	1	700	700
6	Σεφ	1	1.150	1.150
7	Σερβιτόρος	1	850	850
8	Barman	1	800	800
9	Λαντζέρης	1	600	600
10	Νυχτοφύλακας	1	700	700

ΣΥΝΟΛΟ		12		10.500
---------------	--	-----------	--	---------------

6.3.2 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΠΟΧΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΒΑΣΗ Σ.Σ.Ε

A/A	ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΑΤΟΜΑ	ΜΙΣΘΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
1	Βοηθός (Receptionist)	1	800	800
2	Καμαριέρα	1	800	800
3	Καθαρίστρια	1	700	700
4	Βοηθός σεφ	1	1.000	1.000
5	Βοηθοί σερβιτόροι	2	700	1.400
6	Barman	1	800	800

ΣΥΝΟΛΟ		7		5.500
---------------	--	----------	--	--------------

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: η εποχιακή εργασία περιλαμβάνει 5 μήνες

6.3.3 ΕΞΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΠΡΩΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ (κάθε χρόνο υπολογίστηκε αύξηση κατά 4% κάθε χρόνο)

1. Αμοιβές προσωπικού

i.	Νόμιμου προσωπικού	12 X 10.500	= 126.000
ii.	Εποχιακού προσωπικού	5 X 5.500	= 27.500
iii.	Δώρο Πάσχα-Χριστουγέννων	2/12 X 126.000	= 21.000
iv.	Επίδομα εποχιακής απασχόλησης	10% X 27.500	= 2.750

ΣΥΝΟΛΟ = 177.250 €

2.Εργοδοτικές εισφορές-Φόροι

ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (4109)	$174.500 \times 27.25\% = 47.551$
ΙΚΑ ειδ. λογ. (4171)	$174.500 \times 0.8\% = 1.396$
	ΣΥΝΟΛΟ = 48.950 €

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: βάση της τελευταία Σ.Σ.Ε των ξενοδοχοϋπάλληλων οι εργοδοτικές εισφορές για το ΤΑΞΥ καταργήθηκαν

3.προμήθειες τουριστικών γραφείων

Οι προμήθειες αυτές κυμαίνονται στο 5% επί των συνολικών Εσόδων

$$\text{Άρα } 1.056.132 \times 5\% = 52.800 \text{ €}$$

4.Λοίπα έξοδα (διατροφή προσωπικού, έξοδα αγοράς- παρασκευής τροφίμων, ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, συντήρησης παγίων, έξοδα διοίκησης)

$$\text{ΣΥΝΟΛΟ} = 71.000 \text{ €}$$

ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΩΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ : 350.000,00 €

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ 5 ΕΤΙΑΣ (αύξηση 5% κάθε έτος)					
Λειτουργικό Κόστος	350.000	367.000	388.970	400.990	424.220
Αποσβέσεις	213.745	213.745	213.745	213.745	213.745
Τόκοι Δανείου	27.900	22.322	17.877	13.229	8.368
Σύνολο	<u>591.645</u>	<u>603.067</u>	<u>620.592</u>	<u>627.874</u>	<u>646.333</u>

ΣΥΝΟΛΑ 5 ΕΤΙΑΣ

1 ^ο χρόνος	591.645
2 ^ο χρόνος	603.067
3 ^ο χρόνος	620.592
4 ^ο χρόνος	627.874
5 ^ο χρόνος	646.333
ΣΥΝΟΛΟ	3.089.511 €

6.4 ΔΑΝΕΙΟ – ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

6.4.1 ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

Το δανειοδότηση θα γίνει από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος και θα αντιστοιχεί στο ποσό των 625.000.000 € ή στο 25% της συνολικής επένδυσης. Το επιτόκιο οριστικέ σε 4.5% και η διάρκεια αποπληρωμής του δανείου είναι 6 χρόνια ή 24 τριμηνιαίες δόσεις. Από τον προϋπολογισμό των ετήσιων εσόδων που προσδοκά να έχει η ξενοδοχειακή μονάδα γίνεται αντιληπτό ότι μπορεί να ανταποκριθεί στην αποπληρωμή του δανείου χωρίς να υπάρχει κάποια επισφάλεια από την πλευρά των μετόχων.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει λεπτομερώς το σύνολο των δόσεων και το ύψος του κεφαλαίου και των τόκων.

τρίμηνο	Χρεολύσιο Δόσης	Τόκος Δόσης	Ποσό Δόσης	Άληκτο κεφάλαιο
1 ^ο	22829.45	8359.38	31188.83	602170.55
2 ^ο	23086.28	6774.42	29860.7	579084.27
3 ^ο	23346.0	6514.7	29860.7	555738.27
4 ^ο	23608.64	6252.06	29860.7	532129.62
5 ^ο	23874.24	5986.46	29860.7	508255.38
6 ^ο	24142.83	5717.87	29860.7	484112.55
7 ^ο	24414.43	5446.27	29860.7	459698.12
8 ^ο	24689.1	5171.6	29860.7	435009.02

9°	24966.85	4893.85	29860.7	410042.18
10°	25247.73	4612.97	29860.7	384794.45
11°	25531.76	4328.94	29860.7	359262.69
12°	25818.99	4041.71	29860.7	333443.69
13°	26109.46	3751.24	29860.7	307334.23
14°	26403.19	3457.51	29860.7	280931.04
15°	26700.23	3160.47	29860.7	254230.82
16°	27000.6	2860.1	29860.7	227230.21
17°	27304.36	2556.34	29860.7	199925.85
18°	27611.53	2249.17	29860.7	172314.32
19°	27922.16	1938.54	29860.7	144392.16
20°	28236.29	1624.41	29860.7	116155.87
21°	28553.95	1306.75	29860.7	87601.92
22°	28875.18	985.52	29860.7	58726.74
23°	29200.02	660.68	29860.7	29526.72
24°	29526.72	333.76	29860.7	0

Ετήσια σύνολα για την αποπληρωμή δανείου

Έτος	Χρεολύσιο Δόσης /έτος	Τόκος Δόσης /έτος	Ποσό Δόσης / έτος
1°	92.870,37	27.900,56	120.770,93
2°	97.120,60	22.322,20	119.442,80
3°	101.565,33	17.877,47	119.442,80
4°	106.213,48	13.229,32	119.442,80
5°	110.074,34	8.368,46	119.442,80
6°	116.155,87	3.286,71	119.442,80

6.4.2 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ

Σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα οι αποσβέσεις για ξενοδοχειακές μονάδες κυμαίνονται 8-12% για τα κτίρια και 15-20% για μηχανήματα .Με τα παραπάνω δεδομένα θα υπολογιστούν με την σταθερή μέθοδο αποσβέσεις σε ποσοστό 10 % για τις κτιριακές εγκαταστάσεις και τα έργα, ποσοστό 15 % στον μηχανολογικό εξοπλισμό καθώς και ποσοστό 20% στον ξενοδοχειακό εξοπλισμό.

Ετήσιες αποσβέσεις

Κτιριακές εγκαταστάσεις	12% X 1.729.780	= 103.787
Μηχανολογικός εξοπλισμός	20% X 83.600	= 8.360
Έργα διαμορφώσεις χώρου-υποδομής	12% X 181.500	= 6.534
Ξενοδοχειακός εξοπλισμός	20% X 475.320	= 95.064

ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ = 213.745 €

6.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΚΡΟΥ ΣΗΜΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η Ανάλυση του Νεκρού Σημείου (Break-Even Point) προσδιορίζει το σημείο που τα έσοδα των πωλήσεων ή τον υπηρεσιών είναι ίσα με το κόστος παραγωγής. Εξετάζει πως οι μεταβολές του κόστους, στις τιμές και στο μέγεθος της παραγωγής επηρεάζουν την αποδοτικότητα (κέρδος). Το Νεκρό Σημείο, είναι το σημείο της παραγωγής που η επένδυση δεν παρουσιάζει ούτε ζημία, ούτε κέρδος. Τα κύρια χαρακτηριστικά της ανάλυσης του είναι το ελάχιστο Νεκρό Σημείο, δηλαδή το ελάχιστο των προϋποθέσεων ώστε το επενδυτικό σχέδιο να λειτουργεί κανονικά. Όταν η επένδυση λειτουργεί πάνω από το σημείο αυτό συνεπάγεται κέρδος, ενώ όταν η επένδυση λειτουργεί κάτω έχει ζημία.

Το Νεκρό Σημείο βρίσκεται από την σχέση :

$$Q = \frac{\Sigma}{Y - M}$$

α) Όσο υψηλότερο είναι το σταθερό κόστος (Σ) τόσο υψηλότερο είναι το Νεκρό Σημείο.

β) Όσο μεγαλύτερη είναι η διαφορά της τιμής (P) και της μονάδας κόστους (M) τόσο χαμηλότερο είναι το Νεκρό Σημείο

γ) Όταν το νεκρό σημείο βρίσκεται σε πολύ υψηλό σημείο η επένδυση χάνει την ευελιξία της και γενικά το υπερβολικό Νεκρό Σημείο κρίνεται ανεπιθύμητο.

Επεξήγηση συμβόλων :

Σ = σταθερό κόστος

Y = έσοδα επένδυσης πλήρως παραγωγής

M = μεταβλητό κόστος

Συνολικό κόστος εξόδων 5^ο έτους : $424.220 + 8.370 = 432.590 \text{ €}$

ΔΑΠΑΝΕΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ
Αμοιβές προσωπικού 80-20 %	213.200	53.300
Λοιπά έξοδα 20-80 %	17.240	68.960
Προμήθειες τουριστικών γραφείων 0-100 %		71.520
Τόκοι δανείου	8.370	
ΣΥΝΟΛΟ	238.810 €	193.780 €

Έτσι το νεκρό σημείο παραγωγικής δυναμικότητας είναι :

$$Q = \frac{\Sigma}{Y - M} = \frac{238.810}{1.430.506 - 193.780} \times 100 = 19.31 \%$$

Άρα 10.716 διανυκτερεύσεις δωματίων-διαμερισμάτων κατά τον 5^ο χρόνο (σύμφωνα με τα προϋπολογιστικά έσοδα) X 19,31 % που βρήκαμε το Νεκρό σημείο :

$$10.716 \times 19,31 \% = 2.069 \text{ διανυκτερεύσεις}$$

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: για τον υπολογισμό του Νεκρού σημείου πήραμε σαν δεδομένα τα στοιχεία (έτος βάσης) που προκύπτουν τον 5^ο χρόνο λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Για καθαρά προληπτικό λόγο υπολογίσαμε και την ανάλυση ευαισθησίας του Νεκρού σημείου, δηλαδή πως θα αντιδράσει το επενδυτικό σχέδιο σε περίπτωση που δεν ενσωματωθούν οι αυξήσεις των τιμών κατά 10 και 5 ευρώ μετά από κάθε δύο χρόνια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας που συνεπάγεται με αύξηση 10 % τον πέμπτο χρόνο.

Έτσι έχουμε : $1.430.560 - 10\% = 1.287.500$

$$Q = \frac{238.810}{1.287.500 - 193.780} \times 100 = 21.83\%$$

Άρα $10.716 \times 21,83 \% = 2.340$ διανυκτερεύσεις

Βλέπουμε ότι και αν δεν συμπεριληφθούν οι αυξήσεις στις τιμές των δωματίων η επένδυση δεν θα επηρεαστεί επικίνδυνα. Τέλος για να δούμε πια είναι η βιωσιμότητα της επένδυσης δηλαδή πιο είναι το περιθώριο ασφαλείας της ζήτησης (μέχρι πόσο μπορούν να μειωθούν τα έσοδα) ώστε το επενδυτικό σχέδιο να έχει θετική αποδοτικότητα θα πάρουμε την σχέση :

$$\text{περιθώριο ασφαλείας ζήτησης} = \frac{10.716 - 2.069}{10.716} \times 100 = 80.7 \%$$

(Ο δείκτης αυτός μας δείχνει ότι αν η ζήτηση μειωθεί περισσότερο από 80,7 % το επενδυτικό σχέδιο θα έχει αρνητική αποδοτικότητα)

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Από την ανάλυση της μελέτης στα επιμέρους κεφάλαια προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα-προτάσεις :

- Ο φορέας της επένδυσης συνδυάζει όλα τα απαραίτητα κριτήρια για την πραγματοποίηση και λειτουργία της επένδυσης.
- Η υπό ανέγερση μονάδα διαθέτει όλα τα στοιχεία που καθιστούν βιώσιμη και παραγωγική την επένδυση.
- Η ευρύτερη περιοχή της Ναύπακτου είναι αρκετά δημοφιλής τουριστικός προορισμός και εγγυάται υψηλά ποσοστά πληρότητας καθώς οι συνθήκες είναι απόλυτα ευνοϊκές.
- Προστασία και σεβασμός του περιβάλλοντος της περιοχής, εξαιτίας του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού που έγινε για την ξενοδοχειακή μονάδα, αποφεύγοντας τα ογκώδη κτίρια και με διακριτική χωροθέτηση των κτιρίων ώστε να ενσωματωθούν στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής.
- Εξασφάλιση υψηλού αριθμού απασχόλησης δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας, βοηθώντας στην μείωση της ανεργίας της περιοχής συμβάλλοντας στην αύξηση της απασχόλησης.
- Οι μέτοχοι της επένδυσης έχουν την κατάλληλη τεχνογνωσία και τις απαραίτητες γνώσεις για την ομαλή λειτουργία της μονάδας καθώς και τα απαραίτητα κεφάλαια για την οικονομική υποστήριξη της επένδυσης.
- Πηγή εσόδων για το κράτος, την περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος και της τοπικής κοινωνίας λόγω δημοτικών τελών, προσέλευση τουριστών κτλ.
- Οι χρηματοδοτικοί δείκτες είναι ιδιαίτερα ευνοϊκοί. Το νεκρό σημείο του κύκλου εργασιών είναι χαμηλό και το σημείο ευαισθησίας δείχνει ότι η επιχείρηση μπορεί να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά, ενδεχόμενες ακραίες συνθήκες πχ. Μεγάλη μείωση της ζήτησης.

Έτσι σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα η νέα ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι επικερδής, ευνοώντας την απασχόληση, δεν θα επηρεάσει το

οικοσύστημα της περιοχής, θα αποτελέσει πηγή εσόδων για το κράτος και της ευρύτερης περιοχής και η υπαγωγή της επένδυσης στον Αναπτυξιακό νόμο 3299/2004 θα αποτελέσει έμπρακτη αναγνώριση της προσπάθειας που γίνεται, για την ανάπτυξη του τουρισμού και της περιοχής.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Για την ολοκλήρωση αυτής της πτυχιακής εργασίας αντλήσαμε στοιχεία από τα εξής βιβλία και ιστοσελίδες :

1. ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ – ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ, Καρβούνη Σωτήρη, εκδόσεις Σταμούλη , χρονολογία έκδοσης 2000, ΑΘΗΝΑ
2. ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, Τσώλας Γιάννης εκδόσεις Πατάκης χρονολογία έκδοσης 2009, ΑΘΗΝΑ
3. ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ (Μεθοδολογία - Αξιολόγηση - Εφαρμογές) ,Θεόδωρος Αναστασίου Εκδόσεις Παρίκος Χρονολογία έκδοσης 2005, ΑΘΗΝΑ
4. ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ , Μηλιώτη Ειρήνη Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική Χρονολογία έκδοσης 2005, ΑΘΗΝΑ
- 5 .Σημειώσεις από το μάθημα “οικονομοτεχνικές μελέτες” Α.Τ.Ε.Ι ΠΑΤΡΑΣ τμήμα λογιστική κ. Χ. Γιωτσόπουλου

Διαδουκτιακοί τόποι :

- Στατιστική υπηρεσία Ελλάδος www.statistics.gr
- Οδηγός Ναύπακτου www.nafpaktos.nafpaktia.com/gr
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος www.grhotels.gr/
- Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού www.eot.gr

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
ΧΡΗΣΕΩΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ :

ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

	<u>1^ο έτος</u>	<u>2^ο έτος</u>	<u>3^ο έτος</u>	<u>4^ο έτος</u>	<u>5^ο έτος</u>
Κύκλος εργασιών	1.056.132,00	1.109.934,00	1.239.420,00	1.297.741,00	1.430.506,00
(-) Δαπάνες προσωπικού	- 226.200,00	- 237.500,00	- 249.000,00	- 254.000,00	- 266.500,00
Λοιπά έξοδα	- 71.000,00	- 74.500,00	- 78.000,00	- 82.100,00	- 86.200,00
Έξοδα διάθεσης (προμήθεια τουριστικών γραφείων)	- 52.800,00	- 55.500,00	- 61.970,00	- 64.890,00	- 71.520,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	350.000,00	367.000,00	388.970,00	400.990,00	424.220,00
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ- ΤΟΚΩΝ- ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	706.132,00	742.934,00	850.450,00	896.751,00	1.006.286,00
(-) Τόκοι δανείου επένδυσης	- 27.900,56	- 22.322,20	- 17.877,47	- 13.229,32	- 8.368,46
(-) Αποσβέσεις παγίων	- 213.745,00	- 213.745,00	- 213.745,00	- 213.745,00	- 213.745,00
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	464.486,44	506.866,80	618.827,53	669.776,68	784.172,54
(-) Φόρος εισοδήματος (25%)	- 116.121,61	-126.716,70	- 154.706,88	- 167.444,17	- 196.043,13
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	348.364,83	380.150,10	464.120,65	502.322,51	588.129,41

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ

Πίνακας Γ.1 Ανάλυση κόστους (σε ευρώ)	
“ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ” υπαγόμενου σχεδίου	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
Τόπος εγκατάστασης	ΠΑΛΑΙΟΠΑΝΑΓΙΑ ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ

ΚΤΙΡΙΑΚΑ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	1.729.780,00 €
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	83.600,00 €
	LEASING	
	ΣΥΝΟΛΟ	1.813.380,00 €
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	475.320,00 €
	LEASING	
	ΣΥΝΟΛΟ	475.320,00 €
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	166.500,00 €
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	15.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ	181.500,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ	
	ΣΥΝΟΛΟ	2.470.200,00 €
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ		29.800,00 €

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΙΣΧΥΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	2.500.00,00 €
---	----------------------

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
(μόνιμοι, εποχιακοί)

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	Νέες θέσεις εργασίας	
	Μόνιμη απασχόληση	Εποχιακή απασχόληση
Διευθυντής	1	
Διευθυντής υποδοχής & δωματίων	1	
Υποδοχή (Receptionist)	2	1
Καμαριέρες	2	1
Καθαρίστρια	1	1
Σεφ	1	1
Σερβιτόρος	1	2
Barman	1	1
Λαντζέρης	1	
Νυχτοφύλακας	1	
ΣΥΝΟΛΟ	12	7

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΝΟΤΗΤΑ		ΣΥΝΟΛΟ		
ΠΟΣΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	2.500.00,00 €		2.500.00,00 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ %	30,0%		30,0%		
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	750.000,00 €		750.000,00 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ %	45,0%		45,0%		
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	1.125.000,00 €		1.125.000,00 €		
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ %	25,0%		25,0%		
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	625.000,00 €		625.000,00 €		