



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
(MBA) - ΜΑΝΑΤΖΜΕΝΤ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

Διπλωματική Εργασία

**ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΥΔΡΟΨΥΧΑΓΩΓΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ – WATERPARK ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ**

Φύτρος Ελευθέριος

Πειραιάς, 2010

Αφιερώνεται στην οικογένεια μου

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα μελέτη με τίτλο «Προμελέτη Σκοπιμότητας Κατασκευής και Εκμετάλλευσης Υδροψυχαγωγικού Πάρκου (Water Park) στην Αθήνα» αποτελεί διατριβή του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Διοίκηση Επιχειρήσεων (ΜΒΑ) – Μάνατζμεντ Τουρισμού του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

Καταρχήν, θέλω να εκφράσω θερμές ευχαριστίες στον επιβλέποντα της διπλωματικής εργασίας μου, Καθηγητή Δημήτριο Γεωργακέλλο για την καθοδήγησή και την πολύτιμη βοήθεια του.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου για τη συμπαράσταση που μου προσέφεραν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου, καθώς επίσης και για την εμπιστοσύνη τους σε κάθε μου βήμα, αλλά και όλους τους φίλους μου για τη συμπαράστασή και την εμπύχωση τους κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της διατριβής.

ΓΑΛΕΡΓΕΙΟ ΠΕΡΑΙΑ

Σημείωση: Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε για εκπαιδευτικούς σκοπούς και τα στοιχεία που περιέχει δεν είναι ακριβή.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	9
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ	13
1.1 Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος	13
1.2 Ανάλυση της Αγοράς και Μάρκετινγκ	15
1.3 Πρώτες Ύλες και Άλλα Εφόδια	15
1.4 Μηχανολογία και Τεχνολογία	16
1.5 Οργάνωση μονάδος και γενικά έξοδα	17
1.6 Ανθρώπινοι Πόροι	17
1.7 Τοποθεσία, Χώρος Εγκατάστασης, Περιβάλλον	18
1.8 Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτελέσεως του Έργου	19
1.9 Χρημ/κή Ανάλυση και Αξιολόγηση της Επένδυσης - Συμπεράσματα	20
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	22
2.1 Περιγραφή της ιδέας του Επενδυτικού Σχεδίου	22
2.1.1 Περιγραφή του Επενδυτικού Σχεδίου	22
2.1.2 Ταυτότητα του Επενδυτικού Σχεδίου	23
2.1.3 Πολιτικές που Υποστηρίζουν το Επενδυτικό Σχέδιο	24
2.2 Ιδρυτές και Ιστορικό του Επενδυτικού Σχεδίου	24
2.2.1 Ιδρυτές του Επενδυτικού Σχεδίου	24
2.2.2 Ιστορική Εξέλιξη του Επενδυτικού Σχεδίου	24
2.3 Μελέτη Σκοπιμότητας	25
2.3.1 Φορέας Εκπόνησης της Μελέτης	25

2.3.2 Φορέας που Παρήγγειλε τη Μελέτη	25
2.4 Κόστος Εκπόνησης της Μελέτης και των Σχετικών Ερευνών	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ	26
3.1 Ορισμός της Αγοράς και Ανάλυση της Δομής της	26
3.1.1 Ανάλυση του Κλάδου και Ορισμός της Αγοράς	26
3.1.2 Δομή της αγοράς	26
3.2 Ανάλυση Εγχώριας Αγοράς	35
3.2.1 Εγχώρια προσφορά υπηρεσιών υδροψυχαγωγικών πάρκων	35
3.3 Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος	36
3.3.1 Εγχώριος Ανταγωνισμός	36
3.3.2 Διεθνής Ανταγωνισμός	37
3.4 Ανάλυση του Ευρύτερου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος	38
3.4.1 Οικονομικοί Παράγοντες	38
3.4.2 Κοινωνικοί Παράγοντες	39
3.4.3 Πολιτικοί Παράγοντες	39
3.4.4 Τεχνολογικοί Παράγοντες	39
3.5 Προσδιορισμός Μελλοντικής Ζήτησης	40
3.6 Σχέδιο Μάρκετινγκ	42
3.6.1 Ανάλυση της Στρατηγικής Διάστασης του Σχεδίου Μάρκετινγκ	42
3.6.2 Ανάλυση της Λειτουργικής Διάστασης του Σχεδίου Μάρκετινγκ	43
3.7 Κόστος του Μάρκετινγκ και Έσοδα Πωλήσεων	47
3.7.1 Έσοδα από Πωλήσεις	47
3.7.2 Προσδιορισμός του Κόστους του Μάρκετινγκ	49
3.8 Συμπεράσματα	49
3.8.1 Ευκαιρίες και Απειλές	49
3.8.2 Δυνατά και Αδύναμα Σημεία της Επένδυσης	51

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ	52
4.1 Χαρακτηριστικά των πρώτων υλών και των εφοδίων	52
4.1.1 Πρώτες Ύλες	52
4.2 Περιγραφή Δεδομένων Επιλογής Πρώτων Υλών	52
4.3 Μάρκετινγκ και Πρόγραμμα Προμηθειών	53
4.4 Κριτήρια επιλογής των Προμηθευτών	55
4.5 Πρόγραμμα Προμηθειών	55
4.6 Διαδικασία Ελέγχου - Καθιέρωση Προτύπων και Προδιαγραφών	56
4.7 Υπολογισμός του Κόστους Πρώτων Υλών και άλλων Εφοδίων	58
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ	61
5.1 Επιλογή της Τεχνολογίας	61
5.2 Περιγραφή Κτιριακών Εγκαταστάσεων	61
5.3 Εργασίες Κατασκευής Κτιριακών Εγκαταστάσεων	62
5.4 Κόστος κατασκευής και Εξοπλισμού της Επένδυσης	66
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΜΟΝΑΔΟΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	67
6.1 Οργάνωση της Μονάδας	67
6.2 Γενικά Έξοδα	69
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ	72
7.1 Κατηγορίες και Λειτουργίες Ανθρώπινων Πόρων	73
7.1.1 Διευθυντικό Προσωπικό	73
7.1.2 Υπεύθυνοι Πόστων	74
7.1.3 Ειδικευμένο και Ανειδίκευτο Προσωπικό	76
7.2 Σύνοψη Μισθοδοσίας Προσωπικού – Παρατηρήσεις	82

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ, ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	85
8.1 Κριτήρια επιλογής τοποθεσίας	85
8.2 Αξιολόγηση Εναλλακτικών Τοποθεσιών	88
8.3 Επιλογή οικοπέδου	90
8.4 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις	93
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ & ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΟΥ	95
9.1 Γενικές Πληροφορίες	95
9.2 Χρονικός Προγραμματισμός Εκτέλεσης του Επενδυτικού Σχεδίου	95
9.3 Έναρξη λειτουργίας του πάρκου	97
9.4 Εκτίμηση του Κόστους Εκτέλεσης του Προγράμματος	98
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	99
10.1 Στόχοι Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης και Αξιολόγησης της Επένδυσης	99
10.2 Ανάλυση Συνολικού Κόστους Επένδυσης	99
10.2.1 Πάγιο Ενεργητικό	100
10.2.2 Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης	100
10.3 Χρηματοδότηση του Επενδυτικού Σχεδίου	102
10.4 Ανάλυση Συνολικού Κόστους Παραγωγής	106
10.4.1 Διαχρονική Εξέλιξη Κόστους Παραγωγής	106
10.4.2 Υπολογισμός Αναγκών σε Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης	106
10.5 Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων	108
10.5.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως	108
10.5.2 Πίνακας Χρηματικών Ροών	108
10.6 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση Επένδυσης	109
10.6.1 Μέθοδος Επανείσπραξης του Κόστους Επένδυσης	109

10.6.2 Μέθοδος Απλού Συντελεστή Απόδοσης Κεφαλαίου	111
10.6.3 Μέθοδος Καθαρής παρούσας Αξίας	112
10.6.4 Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης	114
10.7 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση σε Συνθήκες Αβεβαιότητας	115
10.7.1 Ανάλυση Νεκρού Σημείου	115
10.8 Ανάλυση της επένδυσης από οικονομική και κοινωνική άποψη	117
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	120
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ	122

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

	Σελίδα
Πίνακας 2.1: Κόστος Προεπενδυτικών Μελετών και Ερευνών	25
Πίνακας 3.1: Ψυχαγωγικές δραστηριότητες ανά ηλικιακή ομάδα	31
Πίνακας 3.2: Προτιμήσεις επισκεπτών σε υπόλοιπες υπηρεσίες	41
Πίνακας 3.3: Εκτίμηση Προτιμήσεων επισκεπτών σε υπηρεσίες του Hellenic Aqua	42
Πίνακας 3.4 Τιμολόγηση υπηρεσιών	44
Πίνακας 3.5: Εκτίμηση Εσόδων από Πωλήσεις (ανά έτος)	45
Πίνακας 4.1: Εκτίμηση Κόστους Α' Υλών και των Άλλων Εφοδίων	60
Πίνακας 5.1: Δαπάνες Σταδίων της επένδυσης	67
Πίνακας 6.1: Εκτίμηση Γενικών Εξόδων του Πάρκου	71
Πίνακας 7.1: Προβλεπόμενος Αριθμός Προσωπικού και Δαπάνες ανά ειδικότητα	83
Πίνακας 7.2: Προβλέψεις δαπανών προσωπικού της επιχείρησης	84
Πίνακας 8.1 Στάθμιση και Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Τοποθεσιών	89
Πίνακας 9.1 Κόστος Εκτέλεσης του Προγράμματος	98
Πίνακας 10.1 Πάγιο Ενεργητικό Επιχείρησης	100
Πίνακας 10.2 Υπολογισμός Αναγκών σε Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης	101
Πίνακας 10.3 Ετήσιο Κόστος Παραγωγής	102
Πίνακας 10.4 Τελικός Υπολογισμός Κεφαλαίου Κίνησης	102
Πίνακας 10.5 Συνολικό Κόστος Επένδυσης	103
Πίνακας 10.6 Πηγές Χρηματοδότησης	104
Πίνακας 10.7 Υπολογισμός Δανείου	105
Πίνακας 10.8 Διαχρονική εξέλιξη Συνολικού Κόστους Παραγωγής	106
Πίνακας 10.9 Διαχρονική Εξέλιξη Απαιτήσεων σε Κεφάλαιο Κίνησης	107
Πίνακας 10.10 Προβλεπόμενες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως	108
Πίνακας 10.11 Προβλεπόμενοι Πίνακες Χρηματικών Ροών Πίνακας	109
Πίνακας 10.12 Υπολογισμός Καθαρών Κερδών Επιχείρησης – Άνευ Τόκων	110

Πίνακας 10.13 Υπολογισμός Καθαρών Ταμειακών Ροών Επιχείρησης	110
Πίνακας 10.14 Υπολογισμός Καθαρών Κερδών συν Τόκους	112
Πίνακας 10.15 Υπολογισμός Συντελεστών Απόδοσης Κεφαλαίου	112
Πίνακας 10.16 Υπολογισμός Παρούσας Αξίας	113
Πίνακας 10.17 Υπολογισμός Παρούσας Αξίας	114
Πίνακας 10.18 Καταμερισμός Μεταβλητών και Σταθερών Εξόδων	116

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

	Σελίδα
Διάγραμμα 2.1: Κάτοψη χώρων πάρκου	22
Διάγραμμα 6.1: Οργανωσιακή δομή του πάρκου	67
Διάγραμμα 9.1: Χρονοδιάγραμμα Gantt για την Εκτέλεση του Προγράμματος	97

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ζωή στον πλανήτη προήλθε από το νερό και η σχέση του ανθρώπου με το υγρό στοιχείο παραμένει στενή στο πέρασμα των αιώνων. Στο υδάτινο περιβάλλον ο άνθρωπος συνήθισε να αναζητά όχι μόνο την κάλυψη των βιολογικών του αναγκών, αλλά και την απόλαυση στιγμών χαλάρωσης και ψυχαγωγίας. Στα νεότερα χρόνια και κυρίως κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970, αναπτύσσεται έντονα η ιδέα των θεματικών πάρκων νερού και πάρκων διασκέδασης. Το Wet 'n' Wild στο Orlando το οποίο σχεδιάστηκε και κατασκευάστηκε το 1977 από τον «πατέρα» των waterparks, George Millay, είναι το πρώτο και αναμφίβολα ένα εκ των πλέον εντυπωσιακών υδροψυχαγωγικών πάρκων του κόσμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Σύνοψη της Προμελέτης Σκοπιμότητας

1

1.1 Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος

Το εξεταζόμενο επενδυτικό σχέδιο αφορά την κατασκευή και εκμετάλλευση ενός σύγχρονου υδροψυχαγωγικού πάρκου (waterpark) στην Αττική, σε μια πολυσυζητημένη έκταση στον πρώην Ανατολικό Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών στο Δήμο του Ελληνικού. Σκοπός της επιχείρησης είναι παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας πάνω στην ψυχαγωγία, την αναψυχή, τον αθλητισμό, τη θεραπεία και το φαγητό μέσα από τις δραστηριότητες νερού.

Το υδροψυχαγωγικό πάρκο θα αποτελείται από πέντε (5) κεντρικούς τομείς. Ο τομέας 1 θα προσφέρεται για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα καταλαμβάνει το 60% της συνολικής έκτασης. Ο τομέας 2 θα προσφέρεται για αθλητισμό και εκπαίδευση και θα καταλαμβάνει το 30% της συνολικής έκτασης. Ο τομέας 3 θα προσφέρεται για θεραπεία και θα καταλαμβάνει το 10% της συνολικής έκτασης. Ο τομέας 4 θα περιλαμβάνει το κεντρικό κτίριο στο κέντρο του πάρκου το οποίο θα φιλοξενεί shopping center, εκπαιδευτικούς χώρους, τη διοίκηση και ένα παιδότοπο. Ο τομέας 5 θα είναι ο περιβάλλον χώρος του πάρκου ο οποίος θα περιλαμβάνει parking.

Ιδιοκτήτρια Εταιρία του πάρκου θα είναι η Hellenic Aqua A.E - από την οποία θα πάρει το ομότιπλο όνομα Hellenic Aqua - θυγατρική του ομίλου Hellenic Team A.E.. Ο όμιλος Hellenic Team A.E. δραστηριοποιείται στην κατασκευή και λειτουργία εμπορικών κτιρίων στην περιοχή της Αττικής. Η επιχείρηση σκοπεύει να επωφεληθεί των παροχών που της προσφέρει ο Αναπτυξιακός Νόμος 3299/2004 ο οποίος είναι ο πρώτος που προβλέπει τη χρηματοδότηση θεματικών πάρκων στα οποία υπάγονται και τα υδροψυχαγωγικά πάρκα.

Το ενδιαφέρον της Hellenic Team A.E. εκδηλώθηκε με σκοπό την αναβάθμιση της φημισμένης περιοχής του πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου. Οι μελέτες που θα εκπονηθούν είναι οι προκαταρκτικές έρευνες που περιλαμβάνουν την προέγκριση χωροθέτησης, την περιβαλλοντική μελέτη, τη σύσταση της Hellenic Aqua A.E., την έρευνα σε πάρκα του εξωτερικού και η παρούσα μελέτη σκοπιμότητας η οποία

ανατέθηκε στο μελετητή Φύτρο Ελευθέριο, απόφοιτο του τμήματος Λογιστικής του Τ.Ε.Ι. Χαλκίδας και νυν μεταπτυχιακό φοιτητή του Master of Business Administration – Tourism Management του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

1.2 Ανάλυση της Αγοράς και Μάρκετινγκ

Ακολουθεί ανάλυση του κλάδου των ψυχαγωγικών θεματικών πάρκων στα οποία υπάγεται το υπό μελέτη υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua και μελέτη της αγοράς στην οποία πρόκειται να απευθυνθεί. Τα τέσσερα βασικά στοιχεία τα οποία συνθέτουν τη δομή της αγοράς αυτής αλληλοσχετίζονται και είναι: τα προϊόντα-υπηρεσίες, οι πελάτες-στόχος, οι ανταγωνιστές και οι προμηθευτές.

Το υδραψυχαγωγικό πάρκο «Hellenic Aqua» θα παρέχει υπηρεσίες σχετικές με το νερό από πλευράς ψυχαγωγίας, αναψυχής, αθλητισμού και θεραπείας. Επίσης οι εγκαταστάσεις θα περιέχουν καταστήματα (shopping center), εστιατόρια με ελληνική κουζίνα και bar που θα καλύπτουν τις ανάγκες των επισκεπτών. Η επιλογή της τοποθεσίας όπου πρόκειται να εγκατασταθεί το πάρκο έγινε ύστερα από προσεκτική μελέτη και χαρακτηρίζεται από πλήθος πλεονεκτημάτων.

Όσον αφορά τους υποψήφιους πελάτες που πρόκειται να επισκεφθούν το πάρκο και συγκεκριμένα τον τομέα 1 (ψυχαγωγία – αναψυχή), θα απαρτίζονται από τον ελληνικό πληθυσμό (ντόπιο και περιφέρειας) και από τον εισερχόμενο τουρισμό. Στον τομέα 2 (αθλητισμός - εκπαίδευση) οι πελάτες-στόχοι θα είναι οι ντόπιοι κάτοικοι και κυρίως εκείνοι που διαμένουν στις περιοχές που γειτνιάζουν του Ελληνικού. Ο τομέας 3 (θεραπεία) πρόκειται να φιλοξενήσει άτομα με αναπηρία ή άτομα μεγάλης ηλικίας με σωματική αδυναμία.

Τα τελευταία χρόνια κατασκευάζονται στη χώρα μας ολοένα και περισσότερα υδροψυχαγωγικά πάρκα, έντεκα (11) στην παρούσα φάση, προκειμένου να καλύψουν τις απαιτήσεις του ντόπιου πληθυσμού, αλλά και των εισερχόμενων τουριστών. Παρόλο που υπάρχουν κάποιες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο χώρο του νερού στην Αττική, το υδραψυχαγωγικό πάρκο «Hellenic Aqua» είναι το μοναδικό που θα περιλαμβάνει όλες τις δραστηριότητες νερού σε ένα μόνο χώρο. Συνεπώς, δεν υπάρχουν άμεσοι ανταγωνιστές της επιχείρησής μας.

Υποστηρικτές του προγράμματος είναι η θυγατρική τεχνική εταιρία της Hellenic Team A.E., Hellenic Constructions A.E. που θα επιβλέπει όλες τις κατασκευές που αφορούν χωματοργικές εργασίες, κτίρια, πισίνες και διακοσμήσεις, η Water Pools A.E. που θα προμηθεύσει και θα εγκαταστήσει τα μηχανήματα και τα εξαρτήματα για τις πισίνες, η F + K Group A.E. που θα προμηθεύσει και θα επιβλέπει την εγκατάσταση των τσουληθρών και η εταιρία Business Furniture A.E. που θα προμηθεύσει τον υπόλοιπο εξοπλισμό του πάρκου.

Στη συνέχεια, γίνεται ανάλυση των οικονομικών, κοινωνικών, πολιτικών και τεχνολογικών παραγόντων του ευρύτερου επιχειρηματικού περιβάλλοντος και προσδιορισμός της μελλοντικής ζήτησης των υπηρεσιών του υδροψυχαγωγικού πάρκου των τομέων 1, 2, 3, των υπηρεσιών διαφήμισης και των λοιπών υπηρεσιών.

Η στρατηγική διάσταση του σχεδίου μάρκετινγκ καλύπτει τη μακροπρόθεσμη διαχείριση του μάρκετινγκ μιας επιχείρησης και αφορά τον εντοπισμό της αγοράς – στόχου, τον καθορισμό των στόχων του μάρκετινγκ και τον καθορισμό της στρατηγικής του μάρκετινγκ. Η ανάλυση της λειτουργικής διάστασης του σχεδίου μάρκετινγκ αφορά το προϊόν και την πολιτική προϊόντος, την τιμή και την τιμολογιακή πολιτική, την προώθηση και τις προωθητικές ενέργειες και την τοποθεσία επιλογής εγκατάστασης της επιχείρησης.

Τέλος, διεξάγεται λεπτομερής υπολογισμός των εσόδων από τις πωλήσεις ανά έτος για την περίοδο 2014-2018, λαμβάνοντας υπόψη τον προβλεπόμενο πληθωρισμό για την Ελλάδα και προσδιορισμός του κόστους του μάρκετινγκ. Μέσω της ανάλυσης του εξωτερικού περιβάλλοντος της επιχείρησης προκύπτουν ευκαιρίες και απειλές της επένδυσης, ενώ μέσα από την ανάλυση του εσωτερικού περιβάλλοντος διατυπώνονται οι δυνάμεις και οι αδυναμίες της.

1.3 Πρώτες Ύλες και Άλλα Εφόδια

Προκειμένου να παρέχονται υπηρεσίες υψηλής ποιότητας, γίνεται ανάλυση της διαδικασίας προμήθειας, επιλογής και κόστους των πρώτων υλών και των εφοδίων του υδροψυχαγωγικού πάρκου «Hellenic Aqua». Οι απαραίτητες πρώτες ύλες για την έναρξη και λειτουργία της επιχείρησης είναι τα υλικά του εστιατορίου και των τριών BAR,

τα εμπορεύματα του shopping center, η γραφική ύλη για τα γραφεία διοίκησης και λογιστηρίου, η ηλεκτρική ενέργεια, τα προϊόντα καθαριότητας και συντήρησης των εγκαταστάσεων.

Για τη διαχείριση και τον έλεγχο των πρώτων υλών σε κάθε τομέα του πάρκου ξεχωριστά, θα υπάρχουν υπεύθυνοι στις ακόλουθες θέσεις: διαχείρισης και συντήρησης πισίνας, υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, οργάνωσης εστιατορίου, οργάνωσης BAR, καθαριότητας, λογιστηρίου και shopping center. Για τη σωστή διεξαγωγή της προμήθειας πρώτων υλών και εφοδίων, η διοίκηση του πάρκου έχει θέσει κάποια κριτήρια στα οποία θα βασιστεί το μάρκετινγκ προμηθειών.

Ο ποιοτικός έλεγχος γίνεται σε όλους τους τομείς των προσφερόμενων υπηρεσιών με στόχο τη διασφάλιση της ποιότητας. Οι τεχνικές έλεγχου που χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτό είναι η καθιέρωση διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων και προδιαγραφών, η εκπαίδευση προσωπικού, η παρακολούθηση και διόρθωση των ενεργειών των υπαλλήλων και η πειθάρχησή τους στα πρότυπα λειτουργίας, η λήψη αρχείων και αναφορών, η εκπόνηση και παρακολούθηση προϋπολογισμού.

1.4 Μηχανολογία και Τεχνολογία

Κρίνεται απαραίτητη η αναφορά στη μηχανολογία και την τεχνολογία που πρόκειται να εφαρμοστούν στο πάρκο με στόχο τη δημιουργία μιας πρωτόγνωρης κατασκευής για τους Έλληνες, αλλά και για τους τουρίστες που επισκέπτονται την Αττική με παροχή υπηρεσιών ψυχαγωγίας, αθλητισμού, θεραπείας και σίτισης υψηλών προδιαγραφών. Ιδιαίτερης σημασίας είναι το γεγονός πως η ευρύτερη περιοχή της Αττικής δε διαθέτει κάποιο παρεμφερές πάρκο το οποίο αναμένεται να συμβάλλει στην κοινωνική και οικονομική αναβάθμιση της περιοχής.

Όλες οι εγκαταστάσεις του έργου που αφορούν τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό καθώς και τα λοιπά εφόδια της επένδυσης θα συμμορφώνονται στους ελληνικούς και διεθνείς κανόνες που αφορούν την κατασκευή και λειτουργία υδροψυχαγωγικού πάρκου.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις θα περιλαμβάνουν θεμέλια για τις πισίνες και τις δεξαμενές ανακύκλωσης, πάρκινγκ, αποδυτήρια και τουαλέτες, χώρο φύλαξης προσωπικών

αντικειμένων, κεντρική είσοδο, χώρο υποδοχής, καταστήματα, παιδότοπο, χώρους εκπαίδευσης, γραφεία διοίκησης, εστιατόριο και bar. Την κατασκευή των εγκαταστάσεων αυτών θα αναλάβει η εταιρία Hellenic Constructions A.E. θυγατρική του ομίλου Hellenic Team A.E. η οποία πρόκειται να τηρήσει όλους τους πολεοδομικούς νόμους και τους ελληνικούς και διεθνείς κανόνες ασφαλείας.

1.5 Οργάνωση μονάδος και γενικά έξοδα

Η οργανωσιακή δομή και ο τρόπος οργάνωσης της επιχείρησης αποτελεί τη βάση για την ομαλή και επιτυχημένη λειτουργία του υδροψυχαγωγικού πάρκου.

Ο γενικός διευθυντής του Hellenic Aqua θα απευθύνεται στους μετόχους της εταιρίας και αρμοδιότητές του θα είναι η συνολική ευθύνη λειτουργίας της επιχείρησης, η χάραξη γενικής στρατηγικής, η εφαρμογή πολιτικών, ο συντονισμός και έλεγχος των καθημερινών λειτουργιών, η άσκηση διαχειριστικού ελέγχου, η διαπραγμάτευση με εξωτερικούς συνεργάτες, η επιλογή και ο συντονισμός των υπαλλήλων. Το λογιστήριο θα απευθύνεται στο γενικό διευθυντή και θα ασχολείται με τα οικονομικά θέματα της επιχείρησης, τη διαμόρφωση πολιτικής πιστώσεων, τη διαπραγμάτευση του κόστους και της ποιότητα όλων των εφοδίων του πάρκου.

Οι υπεύθυνοι των πέντε τομέων του πάρκου θα απευθύνονται στο λογιστήριο ή στο γενικό διευθυντή και οι αρμοδιότητές τους θα είναι η ομαλή λειτουργία και οι βελτιώσεις των τομέων. Το τμήμα προώθησης θα βρίσκεται σε συνεχή επικοινωνία με τους υπεύθυνους τομέων με στόχο την προώθηση των υπηρεσιών όπου υστερεί η επιχείρηση και η αναζήτηση νέων πελατών.

Τα γενικά έξοδα της επιχείρησης θα προκύπτουν από την ανάγκη της διοίκησης για ποιοτικότερες υπηρεσίες προς τους επισκέπτες και διαχωρίζονται ως εξής: έξοδα ασφάλειας (συμβόλαια – security), έξοδα οικονομικών καταστάσεων, έξοδα ταξιδίων, έξοδα απολυμάνσεως και έξοδα τηλεπικοινωνιών.

1.6 Ανθρώπινοι Πόροι

Το ανθρώπινο δυναμικό αποτελεί τον κυριότερο συντελεστή παραγωγής μιας επιχείρησης και η ποιότητα του καθίσταται όλο και πιο σημαντική στο σημερινό

παραγωγικό πρότυπο. Στόχος είναι ο κάθε εργαζόμενος να είναι κατάλληλα καταρτισμένος ώστε να αποτελεί παράγοντα υψηλής προστιθέμενης αξίας προκειμένου να αυξηθούν οι πιθανότητες ανταγωνιστικού αποτελέσματος της επιχείρησης. Το προσωπικό του πάρκου θα χωριστεί στις τρεις ακόλουθες κατηγορίες: στο διευθυντικό προσωπικό, στους υπευθύνους πόστων και στο υπόλοιπο προσωπικό. Στο χώρο της διοίκησης θα απασχοληθούν δέκα (10) άτομα, ενώ στον ευρύτερο χώρο της επιχείρησης θα εργαστούν εκατόν τριάντα (130) άτομα ως μόνιμο προσωπικό και τριάντα τέσσερα (34) άτομα ως εποχιακό.

Στο διευθυντικό προσωπικό του Hellenic Aqua περιλαμβάνεται ο γενικός διευθυντής, ο οικονομικός διευθυντής, οι βοηθοί λογιστή, ο υπεύθυνος προσωπικού και τα άτομα που απασχολούνται για την προώθηση του πάρκου. Αρμόδιοι για την ομαλή λειτουργία του πάρκου θα είναι οι υπεύθυνοι τομέων διαχείρισης και συντήρησης πισίνας, οργάνωσης εστιατορίου, οργάνωσης BAR, καθαριότητας, υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και shopping center. Παράλληλα αναλύονται η μισθοδοσία και τα περαιτέρω έξοδα του προσωπικού που θα απασχοληθεί στο πάρκο όπως το φαγητό, η ενδυμασία και η εκπαίδευσή τους.

1.7 Τοποθεσία, Χώρος Εγκατάστασης, Περιβάλλον

Η τοποθεσία εγκατάστασης αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα κριτήρια της επιτυχίας της επιχείρησης και γι' αυτό το λόγο γίνεται λεπτομερής ανάλυση των κριτηρίων επιλογής. Το υδροψυχαγωγικό πάρκο «Hellenic Aqua» πρόκειται να εγκατασταθεί στην περιοχή του πρώην ανατολικού αεροδρομίου, γεγονός που την καθιστά ευρέως γνωστή σε Έλληνες και ξένους. Η τοποθεσία είναι εύκολα προσβάσιμη από τους κυριότερους οδικούς άξονες της Αθήνας με άριστη συγκοινωνιακή κάλυψη από όλα τα αστικά μαζικά μέσα μεταφοράς. Επιπρόσθετα πλεονεκτήματα της περιοχής τα οποία συμβάλλουν στην καθαρή ατμόσφαιρα και στην αύξηση της δημοτικότητας είναι η γεινίαση με τη θάλασσα, η απουσία της βιομηχανίας και η ύπαρξη χώρων πρασίνου.

Η πόλη της Αθήνας, στην οποία υπάγεται ο Δήμος Ελληνικού, είναι ένας σημαντικός σύγχρονος τουριστικός προορισμός για τους Ευρωπαίους τουρίστες καθώς συγκεντρώνει ιστορία, πολιτισμό, ψυχαγωγία, ήπιο κλίμα, γαστρονομία και μια μοναδική αρχαία κληρονομιά. Η πρωτεύουσα διαθέτει αξιόλογο αριθμό ξενοδοχειακών

καταλυμάτων, ταξιδιωτικών πρακτορείων και γραφείων ενοικίασης αυτοκινήτων. Στηριζόμενοι στο γεγονός πως η ευρύτερη περιοχή της Αττικής δε διαθέτει αντίστοιχο πάρκο, το «Hellenic Aqua» θα αποτελέσει σίγουρα πόλο έλξης για το κοινό.

Εκτός από το Δήμο Ελληνικού, η εναλλακτική περιοχή για την κατασκευή και λειτουργία της υπό μελέτης μονάδας είναι ο Δήμος Σπάτων. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ανάδειξη της πλέον συμφέρουσας λύσης στηρίχθηκε σε ένα μοντέλο αξιολόγησης, με βαθμολόγηση των υποψήφιων περιοχών. Ως εκ τούτου, οι ενέργειες για την ανεύρεση του συγκεκριμένου χώρου για την εγκατάσταση του υπό μελέτη υδροψυχαγωγικού πάρκου προσανατολίστηκαν στην αναζήτηση διαθέσιμου οικοπέδου εντός της προκρινόμενης τοποθεσίας το οποίο θα πληρεί όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις.

Η εταιρεία θέτει υψηλές προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος βασισμένες στις ευρωπαϊκές οδηγίες και την ελληνική νομοθεσία και δεσμεύεται για τη μη διατάραξη της περιβαλλοντικής ισορροπίας. Το υδροψυχαγωγικό πάρκο «Hellenic Aqua» αποσκοπεί στη βελτίωση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, τη δημιουργία εγκαταστάσεων αναψυχής και υποδομών πρασίνου που θα συμβάλουν στην ανανέωση και αναζωογόνηση της περιβαλλοντικής φυσιογνωμίας της πόλης και στην άνοδο της ποιότητας ζωής.

1.8 Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτελέσεως του Έργου

Το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης της κατασκευής και εξοπλισμού όλου του επενδυτικού σχεδίου θα αποτελέσει τη βάση για την οργάνωση και τον προγραμματισμό όλων των φάσεων και των αντίστοιχων μηνιαίων προϋπολογισμών.

Το έργο χωρίζεται σε επιμέρους φάσεις έτσι ώστε να είναι σαφής η εικόνα της κατασκευής, της επένδυσης και των εκάστοτε απαιτούμενων δαπανών. Παρουσιάζεται αναλυτικά το χρονοδιάγραμμα (Gantt) των διαφόρων σταδίων εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου, η οποία απεικονίζει τη χρονική διάρκεια και την αλληλουχία τους. Το υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua A.E θα είναι σε θέση να παρέχει τις υπηρεσίες του στις αρχές του 2014 .

Τέλος, παρατίθενται τα έξοδα τα οποία θα πραγματοποιηθούν κατά τη χρονική περίοδο που εκτείνεται από τη λήψη της απόφασης για την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης έως ότου το πάρκο να είναι σε θέση να λειτουργήσει.

1.9 Χρηματοοικονομική Ανάλυση και Αξιολόγηση της Επένδυσης - Συμπεράσματα

Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου αναμένεται να ανέλθει στα 13.688.414,86€ με 13.412.500,00€ Πάγιο Ενεργητικό και Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης 275.913,86€. Οι πηγές από τις οποίες πρόκειται να αντληθούν τα απαραίτητα κεφάλαια είναι η Ίδια Συμμετοχή 43,17% (5.909.163,86€), Κρατική Επιχορήγηση 24,50% (3.353.125,00€) και Τραπεζικό Δάνειο 32,33% (4.426.125,00€) με ετήσιο επιτόκιο 10% και περίοδο αποπληρωμής ίση με είκοσι χρόνια. Το συνολικό κόστος παραγωγής για το πρώτο έτος λειτουργίας ανέρχεται στα 5.754.590,27€. Από την ανάλυση των Λογιστικών Καταστάσεων προκύπτει πως η επιχείρηση παρουσιάζει κέρδη από τον πρώτο κιάλας χρόνο με ένα σημαντικό ρυθμό αύξησης για τα επόμενα χρόνια.

Μέσα από τη διεξαγωγή των χρηματοοικονομικών δεικτών προκύπτει ότι η περίοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης είναι πέντε (5) έτη και ένας (1) μήνας, ενώ η περίοδος επανείσπραξης με βάση την παρούσα αξία είναι εννιά (9) χρόνια και έντεκα (11) μήνες. Ο απλός συντελεστής απόδοσης είναι ικανοποιητικός τόσο για το συνολικό κεφάλαιο (ΑΣΑ), όσο και για τα ίδια κεφάλαια (ΑΣΑΜ) της επιχείρησης. Αυξημένο μάλιστα ενδιαφέρον παρουσιάζει ο ο ρυθμός απόδοσης επί του μετοχικού κεφαλαίου ο οποίος σημειώνει σημαντικό ρυθμό αύξησης, παράγοντας που καθιστά την επένδυση πολύ ελκυστική. Επιπλέον ο δείκτης εσωτερικού συντελεστή απόδοσης IRR είναι ίσος με 14,9% γεγονός που κρίνεται ικανοποιητικό καθώς είναι μεγαλύτερος από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου.

Όπως γίνεται λοιπόν εμφανές, η προτεινόμενη επένδυση θα πρέπει να γίνει αποδεκτή, καθώς η χρηματοοικονομική αξιολόγησή της βάσει όλων των μεθόδων που προηγήθηκαν συνηγορούν απόλυτα στην ελκυστικότητά της. Το υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua αναμένεται να δημιουργήσει αυξημένες προσδοκίες τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης και σημαντικά κοινωνικοοικονομικά οφέλη με θετικές οικονομικές και κοινωνικές προοπτικές. Το παρόν επενδυτικό σχέδιο στοχεύει, με τη σωστή χρήση του χρήματος, την τήρηση των θεσμών και το σεβασμό και την προστασία

του περιβάλλοντος, στη βελτίωση της ποιότητας της ζωής, στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου, στη σταθερή απασχόληση και στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας με γνώμονα το σεβασμό στον κοινωνικό ιστό της περιοχής εγκατάστασης.

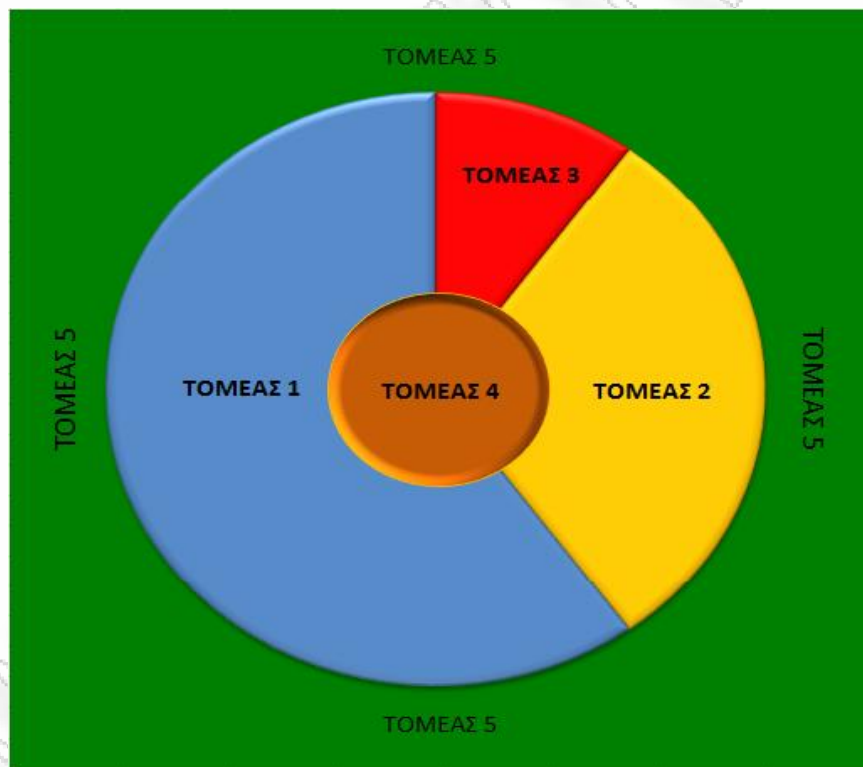
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος

2

2.1 Περιγραφή της ιδέας του Επενδυτικού Σχεδίου

2.1.1 Περιγραφή του Επενδυτικού Σχεδίου

Η παρούσα μελέτη αποβλέπει στον έλεγχο της σκοπιμότητας για την κατασκευή και εκμετάλλευση ενός σύγχρονου υδροψυχαγωγικού πάρκου (waterpark) στην Αθήνα. Σκοπός της επιχείρησης είναι παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας πάνω στην ψυχαγωγία, την αναψυχή, τον αθλητισμό, στη θεραπεία μέσα από τις δραστηριότητες νερού και στο φαγητό.



Διάγραμμα 2.1: Κάτοψη χώρων πάρκου

Σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα, παρουσιάζεται η κεντρική ιδέα κατασκευής του επενδυτικού σχεδίου. Λόγω της μεγάλης έκτασης και του πλήθους των προσφερόμενων υπηρεσιών το πάρκο θα αποτελείται από πέντε (5) κεντρικούς τομείς.

Τομέας 1: Ψυχαγωγία - Αναψυχή. Ο τομέας αυτός θα καταλαμβάνει το 60% της συνολικής έκτασης. Λόγω των ποικίλων δραστηριοτήτων νερού καθώς και των γιγαντιαίων τσουληθρών που πρόκειται να κατασκευαστούν καλύπτοντας όλες τις ηλικίες και προτιμήσεις των επισκεπτών, απαιτείται το μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης. Άλλωστε, εκεί αναμένεται η μεγαλύτερη προσέλκυση του κόσμου.

Τομέας 2: Αθλητισμός – Εκπαίδευση. Ο τομέας αυτός θα καταλαμβάνει το 30% της συνολικής έκτασης και θα λειτουργεί σαν κολυμβητήριο όλο το χρόνο.

Τομέας 3: Θεραπεία. Ο τομέας αυτός θα καταλαμβάνει το 10% της συνολικής έκτασης και θα κατασκευαστούν ειδικά διαμορφωμένες πισίνες για ανθρώπους με κινητικές δυσκολίες. Επίσης θα γίνονται μαθήματα από ομάδες με εξειδικευμένο αντικείμενο όπως η ναυαγοσωστική και η κατάδυση. Η Αττική δε διαθέτει σύγχρονες εγκαταστάσεις για τα άτομα αυτά, συνεπώς αναμένεται μεγάλη προσέλκυση επισκεπτών.

Τομέας 4: Κεντρικό Κτίριο. Θα κατασκευαστεί ένα τετραώροφο κυλινδρικό κτίριο στο κέντρο του πάρκου το οποίο θα φιλοξενεί το shopping center τριών καταστημάτων, εκπαιδευτικούς χώρους για τα στελέχη της επιχείρησης, τη διοίκηση, ένα παιδότοπο και ένα μεγάλο εστιατόριο.

Τομέας 5: Περιβάλλον Χώρος. Πρόκειται για τον περίγυρο του πάρκου ο οποίος θα διακοσμείται από δέντρα και πράσινο. Σε αυτό το χώρο θα κατασκευαστούν επίσης τέσσερα πάρκινγκ συγκεκριμένου αριθμού θέσεων.

2.1.2 Ταυτότητα του Επενδυτικού Σχεδίου

Όσον αφορά τη σύσταση της εν λόγω μονάδος, αυτή πρόκειται να λάβει τη νομική και τα χαρακτηριστικά της Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε.). Η επωνυμία της επιχείρησης, όπως θα οριστεί από το καταστατικό ίδρυσής της, θα είναι Hellenic Aqua A.E.. Το πάρκο θα πάρει το όνομα του από τον ομώνυμο διακριτικό τίτλο της επιχείρησης, Hellenic Aqua. Η έδρα της επιχείρησης θα βρίσκεται στο εσωτερικό του πάρκου στο Δήμο Ελληνικού, στην περιοχή του πρώην Ανατολικού Αερολιμένα των Αθηνών (η διαδικασία επιλογής της τοποθεσίας αναλύεται στο Κεφάλαιο 8 της παρούσης μελέτης).

2.1.3 Πολιτικές που Υποστηρίζουν το Επενδυτικό Σχέδιο

Η επιχείρηση σκοπεύει να επωφεληθεί των παροχών που της προσφέρει ο Αναπτυξιακός Νόμος Ν.3299/2004 ο οποίος είναι ο πρώτος που προβλέπει τη χρηματοδότηση θεματικών πάρκων στα οποία υπάγονται και τα υδροψυχαγωγικά πάρκα. Η προβλεπόμενη διαδικασία έγκρισης για την ίδρυση θεματικού πάρκου περιλαμβάνει τέσσερα στάδια ελέγχου:

- ◆ Σκοπιμότητας
- ◆ Καταλληλότητας του οικοπέδου
- ◆ Επάρκειας των αρχιτεκτονικών μελετών και των μελετών διαμόρφωσης υπαίθριων χώρων
- ◆ Λειτουργικής ετοιμότητας

2.2 Ιδρυτές και Ιστορικό του Επενδυτικού Σχεδίου

2.2.1 Ιδρυτές του Επενδυτικού Σχεδίου

Ιδρυτής της υπό μελέτη επιχείρησης θα είναι ο όμιλος Hellenic Team A.E. ο οποίος δραστηριοποιείται στην κατασκευή και εκμετάλλευση εμπορικών κτιρίων στην περιοχή της Αττικής και θα κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου.

2.2.2 Ιστορική Εξέλιξη του Επενδυτικού Σχεδίου

Το ενδιαφέρον της Hellenic Team A.E. εκδηλώθηκε με σκοπό την αναβάθμιση της φημισμένης περιοχής του πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου. Πρόκειται για έναν πολυσυζητημένο χώρο που μετά το κλείσιμο του πρώην Διεθνή Αερολιμένα το Μάρτιο του 2001 παραμένει ανεκμετάλλευτος. Στην επιλογή επένδυσης σε μια τέτοια δραστηριότητα συνέβαλλε το γεγονός πως δεν υπάρχει άλλος σύγχρονος χώρος στην Ελλάδα και κυρίως στην Αθήνα, που να παρέχει τόσες υπηρεσίες, σε ένα χώρο, τις οποίες θα αναλύσουμε στη διάρκεια της παρούσης μελέτης.

2.3 Μελέτη Σκοπιμότητας

2.3.1 Φορέας Εκπόνησης της Μελέτης

Την παρούσα Μελέτη Σκοπιμότητας εκπόνησε ο Φύτρος Ελευθέριος απόφοιτος του τμήματος Λογιστικής του Τ.Ε.Ι. Χαλκίδας και νυν μεταπτυχιακός φοιτητής του Master of Business Administration – Tourism Management του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι δεν έχουν εκπονηθεί παρόμοιες μελέτες σχετικά με τη συγκεκριμένη δραστηριότητα στην περιοχή του Ελληνικού.

2.3.2 Φορέας που Παρήγγειλε τη Μελέτη

Η υπό εξέταση μελέτη εκπονήθηκε για λογαριασμό της εταιρίας Hellenic Team A.E., προκειμένου να διαπιστωθεί η σκοπιμότητα και κατ' επέκταση η βιωσιμότητα της εν λόγω επένδυσης, με χρόνο παράδοσης το Νοέμβριο του 2010.

2.4 Κόστος Εκπόνησης της Μελέτης και των Σχετικών Ερευνών

Αρχικά θα πρέπει να διευκρινιστούν οι μελέτες που εκπονήθηκαν ή θα εκπονηθούν και τα κόστη αυτών που αφορούν την κατασκευή του έργου μέχρι τη λειτουργία της επιχείρησης. Αυτές οι μελέτες είναι η εκπόνηση της παρούσας μελέτης σκοπιμότητας και οι προκαταρκτικές έρευνες που περιλαμβάνουν την προέγκριση χωροθέτησης, την περιβαλλοντική μελέτη, τη σύσταση της Hellenic Aqua A.E και την έρευνα σε πάρκα του εξωτερικού.

Πίνακας 2.1
Κόστος Προεπενδυτικών Μελετών και Ερευνών

ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΩΝ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
Μελέτη Σκοπιμότητας	15.000,00
Προκαταρκτικές Έρευνες	25.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	40.000,00

Πηγή: Ιστότοπος alpha6.gr

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Ανάλυση της Αγοράς και Μάρκετινγκ

3

3.1 Ορισμός της Αγοράς και Ανάλυση της Δομής της

3.1.1 Ανάλυση του Κλάδου και Ορισμός της Αγοράς

Τα ψυχαγωγικά θεματικά πάρκα είναι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (Ν.2160/1993) οι οποίες βρίσκονται σε οριοθετημένες εκτάσεις γης, μέσα ή έξω από κατοικημένες περιοχές (δηλ. εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμών) και στις οποίες προσφέρονται ποικίλες ψυχαγωγικές υπηρεσίες στους επισκέπτες γύρω από έναν ή περισσότερους θεματικούς άξονες. Στην έννοια των θεματικών πάρκων εμπίπτουν και τα υδροψυχαγωγικά πάρκα, υπό τον όρο ότι αυτά πληρούν τις κατάλληλες τεχνικές προδιαγραφές.

Στα νεότερα χρόνια και κυρίως κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970, αναπτύσσεται έντονα η ιδέα των θεματικών πάρκων νερού και πάρκων διασκέδασης. Το Wet 'n' Wild στο Orlando που σχεδιάστηκε και κατασκευάστηκε το 1977 από τον «πατέρα» των waterparks, George Millay, είναι το πρώτο και αναμφίβολα ένα εκ των πλέον εντυπωσιακών waterparks του κόσμου. Το Noah's Ark Waterpark (1978) των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής, η Gardaland (1975) στη λίμνη Garda της βόρειας Ιταλίας, το Alton Towers (1980) στο Staffordshire της Αγγλίας και το Wet 'n' Wild της Αυστραλίας (1984), συμπληρώνουν το πολύχρωμο παζλ των waterparks της εποχής.

3.1.2 Δομή της αγοράς

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να οριστεί η δομή της αγοράς στην οποία πρόκειται να απευθυνθεί η υπό εξέταση μονάδα. Ως γνωστόν, η δομή της αγοράς καθορίζεται από τα ακόλουθα τέσσερα βασικά στοιχεία, τα οποία αλληλοσχετίζονται:

Προϊόντα – Υπηρεσίες

Το πάρκο θα καλύψει όλες εκείνες τις δραστηριότητες που έχουν να κάνουν με το νερό, από πλευράς ψυχαγωγίας, αναψυχής, αθλητισμού και θεραπείας. Επίσης, οι εγκαταστάσεις θα περιέχουν καταστήματα (shopping center), ένα μεγάλο εστιατόριο με ελληνική κουζίνα και BAR που θα καλύπτουν τις ανάγκες των επισκεπτών σε όλη την

έκταση. Παρακάτω αναλύονται οι υπηρεσίες και τα προϊόντα που θα παρέχονται σε κάθε τομέα του πάρκου:

ΤΟΜΕΑΣ 1

Πισίνες ελεύθερου χρόνου (Leisure Pools)



Οι πισίνες ελεύθερου χρόνου έχουν βάθος 0 έως 4 πόδια και ενδείκνυνται για ψυχαγωγία και χαλάρωση ενηλίκων και παιδιών. Είναι διαθέσιμες σε πολλά διαφορετικά μεγέθη και σχέδια και αποτελούν μια επιθυμητή έλξη για όλες τις ηλικίες και τα επίπεδα ικανότητας.

Είσοδος μηδέν-βάθους (Zero-Depth Entry)

Οι πελάτες απολαμβάνουν την εύκολη πρόσβαση στις πισίνες ελεύθερου χρόνου οι οποίες αποτελούν πιστή απομίμηση παραλίας και το κατώτατο σημείο βάθους κλίνει βαθμιαία προς το βαθύτερο νερό. Αντί του άλματος ή της αναρρίχησης στην πισίνα, οι πελάτες μπαίνουν περπατώντας. Ο προθάλαμος σε μηδενικό βάθος είναι ένας ευχάριστος τρόπος να απολαύσει κάποιος το νερό και τον ήλιο παρακολουθώντας παράλληλα τα παιδιά που παίζουν.



Participatory Play Feature



Το ιδιαίτερο αυτό παιχνίδι δημιουργεί υψηλή ψυχαγωγική αξία στις υδρόβιες εγκαταστάσεις όπου τα παιδιά μπορούν να γλιστρήσουν στις τσουλήθρες, να αναρριχηθούν στις γέφυρες και να τρέξουν πάνω και κάτω από τις σήραγγες.

Τρεχούμενος ποταμός (Current River)

Ένας ποταμός με τρεχούμενο νερό που ταξιδεύει περίπου τρία μίλια ανά ώρα, αποτελεί μέρος της πισίνας ελεύθερου χρόνου. Έχει 6-8 πόδια φάρδος και μπορεί να παρέχει μια ιδανική πλωτή περιπέτεια που ακολουθεί τη ροή του νερού ή να χρησιμοποιηθεί για περπάτημα ενάντια στο ρεύμα ως απρογραμμάτιστη ή προγραμματισμένη άσκηση. Αποτελεί μια αναζωογονητική απολαυστική εμπειρία για όλες τις ηλικίες.



Πτώση κάδων με νερό (Tumble Buckets)



Οι κάδοι με νερό αποτελούν ανεξάρτητους σταθμούς παιχνιδιού στις ρηχές άκρες της πισίνας. Οι κωνικοί κύλινδροι γεμίζουν με νερό, δημιουργώντας αγωνία και αναμονή στα παιδιά τα οποία δεν ξέρουν πότε και ποιος κάδος θα τους καταβρέξει.

Τσουλήθρες (Waterslides)

Η πτώση από την τσουλήθρα στο νερό αποτελεί μια εκπληκτικά έντονη εμπειρία. Κάποιες τσουλήθρες είναι ίσιες και κάποιες έχουν απότομη απότομη κλίση. Το σχήμα τους θα είναι ένας μακρύς σωλήνας, μια ανοικτή υδατόπτωση με υψηλές πλευρές και εναλλαγή μεταξύ μιας ανοικτής υδατόπτωσης και ενός κλειστού σωλήνα.



Τσουλήθρα ενυδρίδα (Otter Slide)



Είναι ειδικά σχεδιασμένες τσουλήθρες για τα παιδιά τα οποία είναι πολύ μεγάλα για τις παιδικές τσουλήθρες και έχουν ύψος 44 έως 48 ίντσες.

Δίνη νερού (Water Vortex)

Τα παιδιά όλων των ηλικιών απολαμβάνουν το κολύμπι σε μια δίνη νερού όπου οι προβολές ύδατος ωθούν το νερό σε μια κυκλική κίνηση.



Βαθιά νερά/κατάδυση (Deep Water / Diving)

Ένας εύκαμπτος βατήρας σε 3 μέτρα ο οποίος είναι σταθερός από τη μία πλευρά και προβάλλει πάνω από τα βαθιά νερά, παρέχει στους πεπειραμένους κολυμβητές την πρόκληση της κατάδυσης. Τα βαθιά νερά μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν για μαθήματα κολύμβησης κατάδυσης, ασφάλειας νερού, ναυαγοσωστικής, πόλο και γυμναστικής.



Περίπατοι στο νερό (Water Walks)

Για ώρες παιχνιδιού στο νερό, μια αφρώδης πλωτή διάβαση εκτείνεται σε ολόκληρη την πισίνα και γεφυρώνει τις άκρες της. Αποτελείται από αιωρούμενα περιστρεφόμενα πλεγμένα σχοινιά ή δίχτυα και συνδυάζει τη φυσική δράση με την περιπέτεια.



Ψεκασμός με νερό (Spray Features)



Μια ποικιλία από αναζωογονητικές εκπλήξεις όπως ρυάκια νερού που στάζουν και μέχρι αναβλύζοντες χείμαρρους, ο ψεκασμός με νερό περιλαμβάνει μπουρμπουλήθρες και ασπίδες νερού που δημιουργούν θαυματουργά αποτελέσματα στις υδρόβιες εγκαταστάσεις.

Γήπεδα-πλατφόρμες ψεκασμού/ (Sprayground/Splashpad)

Τα γήπεδα-πλατφόρμες ψεκασμού αποτελούν μια οικονομικώς αποδοτική προσθήκη για όλους τους τύπους πάρκων, υδρόβιων εγκαταστάσεων ή κέντρων αναψυχής.



Υποδομές σκιάς (Shade Structures)



Οι ομπρέλες υφάσματος διατίθενται σε πολλές μορφές και χρώματα. Καλύπτουν, συνδέουν και ενώνουν τις περιοχές παρέχοντας καταφύγιο από τον ήλιο και προσδίδοντας μια εορταστική ατμόσφαιρα στα υδρόβια κέντρα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι δραστηριότητες του Hellenic Aqua ανάλογα με τις ηλικιακές ομάδες:

Πίνακας 3.1
Ψυχαγωγικές δραστηριότητες ανά ηλικιακή ομάδα

Ηλικιακές ομάδες (σε έτη)	Ηλικία ψυχαγωγίας- Τάσεις των ομάδων
0-3	Πισίνα για μωρά, Τσουλήθρες για μωρά, Συστήματα ψεκασμού νερού
4-7	Γήπεδα ψεκασμού νερού, Πισίνα μηδενικού βάθους, Συμμετέχοντα χαρακτηριστικά γνωρίσματα παιχνιδιού, Παιχνίδι άμμου
8-11	Περίπατοι νερού, Μεγάλες υποδομές παιχνιδιού, Τσουλήθρες μεγάλου μεγέθους, Full-Size Waterslides, Ανοιχτό νερό
12-16	Sand Volleyball, Mat Racer Περίπατοι νερού, Τσουλήθρες μεγάλου μεγέθους, Ανοιχτό νερό, Κατάδυση, Οκνηρός ποταμός, Πετοσφαίριση άμμου
17-22	Flow Rider, Mat Racer, Climbing Wall,
	Νησί δράσης, Ανατρεπόμενη τσουλήθρα, Ανάβαση ροής, Αναρρίχηση, Ανοιχτό νερό, Πετοσφαίριση άμμου
23-45	Πισίνα μηδενικού βάθους (για την παρακολούθηση των παιδιών), Ανοιχτό νερό, SPA, Γέφυρα ήλιου, Οκνηρός ποταμός, Τσουλήθρες
45+	Spa, Γέφυρα ήλιου, Οκνηρός ποταμός

ΤΟΜΕΑΣ 2

Στο συγκεκριμένο τομέα θα κατασκευαστούν δύο πισίνες 30 x 20 μέτρα και μία παιδική.

Στις μεγάλες πισίνες θα διεξάγονται οι εξής αθλητικές δραστηριότητες:

- ◆ Μαθήματα κολύμβησης
- ◆ Υδρόβια γυμναστική
- ◆ Σύγχρονες τάσεις υδρόβιας γυμναστικής
- ◆ Περπάτημα και τρέξιμο σε ρηχά και βαθιά νερά
- ◆ Κολύμβηση με βατραχοπέδιλα
- ◆ Υγρή γυμναστική
- ◆ Ναυτική γυμναστική
- ◆ Γιόγκα νερού
- ◆ Αερόβια γυμναστική νερού

- ◆ Σωματική άσκηση βάρους νερού
- ◆ Άσκηση σε μεγάλο βάθος νερού
- ◆ Υποβρύχιο χόκεϊ
- ◆ Τρίαθλον
- ◆ Αγώνες αθλημάτων του υγρού στοιχείου:
- ◆ Υδατοσφαίριση
- ◆ Υδάτινη προσωπική γυμναστική

Στη μικρή πισίνα θα πραγματοποιούνται τα εξής προγράμματα:

- ◆ Water Play
- ◆ Baby Swimming

ΤΟΜΕΑΣ 3

Στο συγκεκριμένο τομέα θα κατασκευαστούν τρεις μικρές πισίνες και οι εγκαταστάσεις θα τηρούν τα εξής χαρακτηριστικά:

- ◆ Εύκολη πρόσβαση από τους χώρους στάθμευσης στα αποδυτήρια και στο χώρο της πισίνας
- ◆ Επαρκής χώρος στα αποδυτήρια και μεγαλύτερο κατάστρωμα στις πισίνες για τις αναπηρικές καρέκλες, τους περιπατητές, τον ξηρό και υγρό εξοπλισμό και τις δευτερεύουσες θεραπείες
- ◆ Ανέσεις μέσα στο νερό όπως τα κιγκλιδώματα περιμέτρου, τα αερόβια σκαλοπάτια, τα όργανα γυμναστικής, οι υποβρύχιοι πάγκοι και οι κεκλιμένες ράμπες
- ◆ Εύκαμπτα βάθη δεξαμενών νερού για πολλαπλές ανάγκες
- ◆ Αισθητικά ευχάριστοι και χαλαρά φωτισμένοι ιδιωτικοί χώροι

ΤΟΜΕΑΣ 4

Στον τομέα 4, στο ισόγειο θα φιλοξενηθεί ένα shopping center που θα αποτελείται από τρία καταστήματα. Τα δύο από αυτά θα παρέχουν αντρικά και γυναικεία ρούχα ενώ το τρίτο θα αποτελεί gadget store. Στον πρώτο όροφο θα υπάρχει παιδότοπος. Οι γονείς θα έχουν την ευκαιρία να απαλλάσσονται από την πίεση των παιδιών και να

απολαμβάνουν τη διαμονή τους στο πάρκο. Στον ίδιο τομέα, στον τέταρτο όροφο του κεντρικού κτιρίου θα φιλοξενηθεί το εστιατόριο του πάρκου. Το μενού του εστιατορίου θα προέρχεται κυρίως από ελληνική κουζίνα έτσι ώστε να διατηρούνται και να αναδεικνύονται οι παραδόσεις μας στους Έλληνες και ξένους επισκέπτες.

ΤΟΜΕΑΣ 5

Στο συγκεκριμένο τομέα περιμετρικά του πάρκου θα υπάρχουν τρία bar τα οποία θα εξυπηρετούν τους τομείς 1, 2 και 3 καθώς επίσης και τους εξωτερικούς χώρους του πάρκου. Στον ίδιο τομέα θα βρίσκονται τα αποδυτήρια και οι χώροι φύλαξης προσωπικών αντικειμένων. Τέλος περιμετρικά του πάρκου αλλά και υπογείως θα κατασκευαστούν πάρκινγκ, αλλά και ένας τεράστιος χώρος πράσινου πάρκου.

Πελάτες – Στόχος

Προβλέπεται ότι ο αριθμός των ατόμων που πρόκειται να επισκεφθούν τον Τομέα 1 του πάρκου διαμορφώνεται από το ντόπιο πληθυσμό, τους Έλληνες επισκέπτες, όπως επίσης και από τον εισερχόμενο τουρισμό κάθε φύλου και ηλικίας. Πιο συγκεκριμένα:

- ◆ Οικογένειες μαζί με τον κηδεμόνα
- ◆ Έφηβοι 19 – 50 ετών
- ◆ Ηλικίες 11 – 18 ετών που θα έρχονται στο πάρκο μεμονωμένοι ή σε ομάδες
- ◆ Parties αποφοίτησης από σχολεία ή πανεπιστήμια
- ◆ Ομάδες από επιχειρήσεις

Ο Τομέας 2 πρόκειται να περιέχει δραστηριότητες οι οποίες θα απευθύνονται στους ντόπιους κατοίκους και κυρίως σε εκείνους που διαμένουν στο Δήμο του Ελληνικού και στις περιοχές που γειτνιάζουν αυτού, όπως η Γλυφάδα, η Βουλιαγμένη, η Αργυρούπολη κ.α.. Πολίτες οι οποίοι είναι είτε δημότες των παραπάνω περιοχών είτε παρευρίσκονται σε αυτές λόγω υποχρεώσεων (εργασία, παραθερισμός, αθλητισμός) και ενδιαφέρονται για τον αθλητισμό νερού. Το πάρκο πρόκειται επίσης να πραγματοποιεί εκπαιδευτικά προγράμματα για νέους κολυμβητές – παιδιά και να φιλοξενήσει τις προπονήσεις και αγώνες αθλητικών ομίλων.

Ο Τομέας 3 του πάρκου πρόκειται να φιλοξενήσει άτομα με αναπηρία ή άτομα πολύ μεγάλης ηλικίας που έχουν σωματική αδυναμία. Στην Ελλάδα, ο αριθμός των ατόμων με αναπηρίες, υπολογίζεται περίπου στο ένα εκατομμύριο. Επίσημη απογραφή δεν υπάρχει, τα στοιχεία στηρίζονται σε ποσοστά της Παγκόσμιας Οργάνωσης Υγείας και των επίσημων φορέων του κράτους.

Σημαντικό ποσοστό αυτού του πληθυσμού (35%) διαμένει στην Αττική. Στην περίπτωση δε που υπολογίσουμε και τις δομές φιλοξενίας και φροντίδας ατόμων με αναπηρίες, η συγκέντρωση στην Αττική ανέρχεται στο 50%. Συνεπώς ο αριθμός των παραπάνω ατόμων στο Νομό ανέρχεται στους 500.000 σύμφωνα με έρευνα του Δήμου Αθηναίων.

Στον ίδιο τομέα, σύνδεσμοι και οργανώσεις όπως ναυαγοσωστικές σχολές, σχολές καταδύσεων κλπ., πρόκειται να χρησιμοποιήσουν τις πισίνες του πάρκου για εκπαιδευτικούς σκοπούς.

Ο Τομέας 4 θα διαθέτει ένα μεγάλο χώρο εστίασης για την εξυπηρέτηση των θαμώνων των άλλων τομέων του πάρκου καθώς και για τους περαστικούς ή εκείνους που αγαπούν το πάρκο ή τους αρέσει η κουζίνα του. Επίσης σε αυτό το χώρο θα διοργανώνονται parties και happenings.

Ο ίδιος τομέας του πάρκου πρόκειται να φιλοξενεί ένα μικρό shopping center το οποίο θα αποτελείται από τρία (3) καταστήματα: ένα gadget store το οποίο θα πουλά αναμνηστικά του πάρκου καθώς και είδη απαραίτητα για πισίνα, ένα κατάστημα με αντρικά ρούχα και ένα κατάστημα με γυναικεία όλων των ηλικιών και θα απευθύνεται στους θαμώνες του πάρκου.

Στον Τομέα 5 ο οποίος αφορά τον περίγυρο του πάρκου θα διαφημιστούν μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο χώρο των αναψυκτικών, της μπύρας, των παγωτών και των ρούχων. Επίσης ένα μεγάλο μέρος του τομέα θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος πρασίνου ο οποίος θα προσφέρει στους θαμώνες στιγμές χαλάρωσης και ξεγνοιασιάς.

Ανταγωνιστές

Αρχικά θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι εγκαταστάσεις που πρόκειται να γίνουν θα είναι πρωτόγνωρες για τους Αθηναίους αλλά και για όλους τους Έλληνες αφού θα είναι το μοναδικό πάρκο που θα περιλαμβάνει όλες τις δραστηριότητες νερού σε ένα χώρο. Η Αττική αλλά και η υπόλοιπη Ελλάδα διαθέτει επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο χώρο του νερού. Ωστόσο δε θεωρούνται άμεσοι ανταγωνιστές αλλά έμμεσοι καθώς παρέχουν μεμονωμένες υπηρεσίες, ενώ το Hellenic Aqua θα είναι το μοναδικό πάρκο που θα παρέχει ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση, θεραπεία, εκπαίδευση και εστίαση σε ταυτόχρονα. Συνεπώς, ο αριθμός των υπηρεσιών του πάρκου καθώς και η ποιότητα αυτών δεν θα είναι άμεσα συγκρίσιμες με κάθε άλλο πάρκο της Αττικής ή της Ελλάδας.

Προμηθευτές

Όλες τις κατασκευές που αφορούν χωματουργικές εργασίες, κτίρια, πισίνες και διακοσμήσεις θα επιβλέπει η θυγατρική τεχνική εταιρία του Ομίλου Hellenic Team A.E., Hellenic Constructions A.E.. Τα μηχανήματα καθώς και τα εξαρτήματα για όλες τις πισίνες θα προμηθεύσει και θα εγκαταστήσει η Water Pools A.E. Τις τσουλήθρες καθώς και την επίβλεψη τοποθέτησης αυτών, θα προμηθεύσει και θα επιβλέψει η F + K Group A.E. Τον υπόλοιπο εξοπλισμό του πάρκου (έπιπλα, είδη θαλάσσης) θα προμηθεύσει η εταιρία Business Furniture A.E. Όλοι οι επιβλέποντες σε συνεργασία με τους προμηθευτές του έργου, σκοπό έχουν να δημιουργήσουν ένα ιδιαίτερο αισθητικά περιβάλλον και ένα ξεχωριστό έργο, ελκυστικό για τον επισκέπτη.

Στο κεφάλαιο 4 της παρούσης μελέτης γίνεται ανάλυση για τον τρόπο που θα επιλέγονται οι προμηθευτές του πάρκου μετά την έναρξη της λειτουργίας του.

3.2 Ανάλυση Εγχώριας Αγοράς

3.2.1 Εγχώρια προσφορά υπηρεσιών υδροψυχαγωγικών πάρκων

Η Ελλάδα, ως χώρα τριών θαλασσών και ηλιοφάνειας κατά τους περισσότερους μήνες του χρόνου, δε θα μπορούσε να μείνει ανεπηρέαστη από τις σύγχρονες τάσεις για δραστηριότητες στο νερό. Για κανένα λόγο δε, δε θα μπορούσε να αφήσει ανικανοποίητους χιλιάδες ντόπιους και τουρίστες που αναζητούν την εμπειρία των

waterparks κατά την περίοδο των διακοπών τους. Τα τελευταία χρόνια, ολοένα και περισσότερα υδροψυχαγωγικά πάρκα, κυρίως στα νησιά, κατασκευάζονται στη χώρα μας προκειμένου να καλύψουν τις απαιτήσεις του ντόπιου πληθυσμού, αλλά συνάμα και για να παράσχουν ένα ακόμη σύγχρονο τουριστικό προϊόν στους επισκέπτες. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε το γεγονός ότι στην πλειονότητά τους τα θεματικά πάρκα νερού βρίσκονται σε νησιά και σε καλοκαιρινούς ταξιδιωτικούς προορισμούς και γειτνιάζουν με μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, συνεδριακές εγκαταστάσεις, εμπορικά και εκθεσιακά κέντρα. Στην παρούσα φάση, η Ελλάδα φιλοξενεί έντεκα (11) ανταγωνιστικά υδροψυχαγωγικά πάρκα.

3.3 Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος

3.3.1 Εγχώριος Ανταγωνισμός

Εντός Αττικής

Η Αττική διαθέτει μόνο ένα υδροψυχαγωγικό πάρκο το οποίο βρίσκεται στο Χαϊδάρι με την επωνυμία Coracorana. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι ανταγωνιστές του Τομέα 2 θεωρούνται τα κολυμβητήρια όλης της Αττικής. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι ο κόσμος προτιμά τα κολυμβητήρια που εγκαθίστανται κοντά στη μόνιμη κατοικία του. Ωστόσο σήμερα οι υποχρεώσεις είναι τόσο αυξημένες με αποτέλεσμα ένα ποσοστό να προτιμά τα κολυμβητήρια που βρίσκονται κοντά στον επαγγελματικό χώρο. Τα δεκαπέντε γνωστότερα κολυμβητήρια της Αττικής είναι τα εξής:

- ◆ Κολυμβητήριο Γουδί
- ◆ Ιλίσιο Κολυμβητήριο
- ◆ Κολυμβητήριο Γαλασίου
- ◆ Κολυμβητήριο Χαλανδρίου
- ◆ Δημοτικό Κολυμβητήριο Νέας Σμύρνης
- ◆ Ε.Α.Κ.Ν. Αγίου Κοσμά
- ◆ Κολυμβητήριο Γκράβας Α. Τρίψης
- ◆ Εθνικό Κολυμβητήριο Γλυφάδας
- ◆ Κολυμβητήριο Πανελληνίου
- ◆ Δημοτικό Κολυμβητήριο Κολοκυνθούς
- ◆ Κολυμβητήριο Βουλιαγμένης

- ◆ Ε.Α.Κ. Παλαιού Φαλήρου
- ◆ Κολυμβητήριο Χαϊδαρίου
- ◆ Κολυμβητήριο Ηλιούπολης
- ◆ Σεράφειο Κολυμβητήριο

Για τον Τομέα 3 ανταγωνιστής θεωρείται μόνο το αθλητικό κέντρο Varis Sport Club στη Βάρη το οποίο προσφέρει υπηρεσίες υδροθεραπείας.

Εκτός Αττικής

Η Ελλάδα διαθέτει μια σειρά από πολύ γνωστά Waterparks τα οποία προσελκύουν χιλιάδες κόσμο ετησίως κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες. Αυτά είναι τα εξής:

- ◆ Waterland στη Θεσσαλονίκη
- ◆ Water Park στη Ρόδο
- ◆ Water Fun στο Λουτράκι
- ◆ Aqualand στην Κέρκυρα
- ◆ Limnourolis στα Χανιά της Κρήτης
- ◆ Watercity στο Ηράκλειο Κρήτης
- ◆ Aqua splus στο Ηράκλειο Κρήτης
- ◆ Water Park στην Αίγινα
- ◆ Lido Park στην Κω

Τα κολυμβητήρια της υπόλοιπης Ελλάδας δε θεωρούνται ανταγωνιστές του πάρκου καθώς οι επισκέπτες των κολυμβητηρίων αποτελούνται κυρίως από μόνιμους κατοίκους.

3.3.2 Διεθνής Ανταγωνισμός

Τα υδροψυχαγωγικά πάρκα ως μορφή διασκέδασης και αθλητισμού είναι γνωστά σε όλο τον κόσμο. Στην Ευρώπη είναι μια πολύ γνωστή μορφή ψυχαγωγίας είτε σε μορφή ανοιχτού πάρκου στις πιο θερμές χώρες, είτε σε μορφή κλειστού, σε ψυχρότερα κλίματα όπως π.χ. στη Ρωσία.

Το 1981 ιδρύεται ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υδάτινων Πάρκων. Σύμφωνα με αυτόν, υπολογίζεται ότι υπάρχουν συνολικά πάνω από 1.600 θεματικά πάρκα νερού στον

κόσμο, ενώ με βάση τα στοιχεία για το έτος 2005, τα waterparks με τη μεγαλύτερη επισκεψιμότητα ήταν το Typhoon Lagoon και το Blizzard Beach στη Walt Disney World της Florida με 1.914.000 επισκέπτες και 1.778.000 επισκέπτες αντίστοιχα, το Wet 'n Wild στο Orlando με 1.340.000 και το Schlitterbahn στο Texas με 917.000 επισκέπτες το χρόνο.

Στην Ισπανία, μία χώρα που θεωρείται ανταγωνιστική της Ελλάδας, αυτή τη στιγμή λειτουργούν 55 παρόμοια πάρκα, ενώ στην επίσης ανταγωνιστική χώρα της Τουρκίας λειτουργούν 6 παρεμφερή πάρκα.

3.4 Ανάλυση του Ευρύτερου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος

3.4.1 Οικονομικοί Παράγοντες

Η Ελλάδα έχει μια καπιταλιστική οικονομία με το δημόσιο τομέα να καλύπτει περίπου το 40% του ΑΕΠ και με κατά κεφαλήν ΑΕΠ περίπου στα 2/3 από αυτό των κορυφαίων οικονομιών της ευρωζώνης. Ο τουρισμός προσφέρει 15% του ΑΕΠ. Οι μετανάστες αποτελούν σχεδόν το 1/5 του εργατικού δυναμικού, κυρίως στον τομέα των γεωργικών δραστηριοτήτων και στην ανειδίκευτη απασχόληση. Η Ελλάδα είναι σημαντικός δικαιούχος της βοήθειας της Ε.Ε., ίση με περίπου 3,3% του ετήσιου ΑΕΠ. Η ελληνική οικονομία αυξήθηκε κατά 4,0% ετησίως μεταξύ 2003 και 2007, εν μέρει λόγω των υποδομών που σχετίζονται με τις δαπάνες των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας, και λόγω της αυξημένης διαθεσιμότητας των πιστώσεων η οποία έφτασε σε επίπεδα ρεκόρ στις καταναλωτικές δαπάνες. Το 2008 η αύξηση μειώθηκε στο 2,9%. Η οικονομία έπεσε σε ύφεση το 2009 ως αποτέλεσμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, της αδυναμίας του ελληνικού κράτους να αντιμετωπίσει ένα αυξανόμενο έλλειμμα του προϋπολογισμού, και της αύξησης των κρατικών δαπανών. Σήμερα, η χώρα μας βρίσκεται υπό έντονη πίεση από την Ε.Ε. και τους διεθνείς δανειστές προκειμένου να εφαρμόσει ένα μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα λιτότητας που θα περιλαμβάνει μείωση των δημοσίων δαπανών, μείωση του μεγέθους του δημόσιου τομέα, μεταρρύθμιση της εργασίας και των συνταξιοδοτικών συστημάτων.

3.4.2 Κοινωνικοί Παράγοντες

Ο αθλητισμός έχει προσλάβει σημαντικές κοινωνικές διαστάσεις και οι δραστηριότητες που σχετίζονται με αυτόν είναι στενά συνδεδεμένες με τις δραστηριότητες του ελεύθερου χρόνου και της αναψυχής. Έχουν στόχο την ανάπτυξη της ευημερίας, τις ανταλλαγές και την ανακατανομή των θετικών αξιών μιας κοινωνίας. Μέσου του αθλητισμού, διάφορες ομάδες ατόμων εκδηλώνουν και ικανοποιούν τις ψυχοσωματικές τους ανάγκες. Το υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua θα προσφέρει τη δυνατότητα ανάπτυξης αθλητικής παιδείας η οποία δεν αφορά μόνο το χώρο του αθλητισμού, αλλά έχει ευρύτερο ιδεολογικό υπόβαθρο και στοχεύει στη διαμόρφωση της ηθικής σκέψης ως στάση ζωής.

Καθώς υπάρχει στενή σχέση μεταξύ της σωματικής και ψυχικής υγείας, η βελτίωση της σωματικής υγείας που επιτυγχάνεται δια μέσου αθλητικών δραστηριοτήτων έχει άμεσο αντίκτυπο στην διατήρηση και καλυτέρευση της πνευματικής και ψυχικής κατάστασης. Διαμέσου ενός προγράμματος τακτικών αθλητικών δραστηριοτήτων, αναπτύσσονται κοινωνικές και ψυχικές αρετές όπως συνεργασία, αλληλεγγύη, ομαδικό πνεύμα, αυτοπειθαρχία, αυτοεκτίμηση, υπευθυνότητα, θέληση, υπομονή, επιμονή και θάρρος, τιμιότητα, αξιοκρατία, δικαιοσύνη, σεβασμός των αντιπάλων, μετριοφροσύνη, σωστή αντιμετώπιση της νίκης και της ήττας κ.ά.

3.4.3 Πολιτικοί Παράγοντες

Όσον αφορά τον ευρύτερο κλάδο των θεματικών πάρκων στο πλαίσιο του οποίου εντάσσονται και οι δραστηριότητες της υπό εξέταση μονάδας, έχει θεσπιστεί ο Αναπτυξιακός Νόμος 3299/2004 ο οποίος έχει στόχο την ενίσχυση του κλάδου και τη βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.

3.4.4 Τεχνολογικοί Παράγοντες

Στη χώρα μας, η παραγωγή, η μεταφορά και η διάχυση τεχνογνωσίας και καινοτομιών στον τομέα της ψυχαγωγίας και του αθλητισμού που αφορούν δραστηριότητες νερού, παρουσιάζει ανεπάρκειες κυρίως ποιοτικού χαρακτήρα. Παρατηρούνται επιχειρήσεις οι οποίες διαθέτουν σύγχρονες εγκαταστάσεις και παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας,

αθλητισμού, θεραπείας και σίτισης υψηλών προδιαγραφών. Ταυτόχρονα όμως, υπάρχει και ένας αριθμός μονάδων που υστερούν σε θέματα υιοθέτησης και ανάπτυξης τεχνολογικού εκσυγχρονισμού.

3.5 Προσδιορισμός Μελλοντικής Ζήτησης

Τα υδροψυχαγωγικά πάρκα που λειτουργούν στην Ελλάδα ανοίγουν τις πόρτες τους μόνο τους καλοκαιρινούς μήνες και έχουν επισκεψιμότητα 250.000 άτομα κατά μέσο όρο ετησίως (Πηγή: *Ρεπορτάζ Ν. Παπανικολάου, Έθνος*).

Ζήτηση Υπηρεσιών Τομέα 1

Το Hellenic Aqua πρόκειται να λειτουργεί όλο το έτος μειώνοντας τις υπηρεσίες μόνο του Τομέα 1 κατά 40% τους χειμερινούς μήνες και μετατρέποντας τις παιδικές πισίνες σε πισίνες πατινάζ. Για το λόγο αυτό και δεδομένου του μεγάλου αριθμού ποιοτικών υπηρεσιών που θα παρέχει ο Τομέας 1, εκτιμάται ότι θα τον επισκεφθούν 30.000 άτομα παραπάνω από το μέσο όρο.

Ζήτηση Υπηρεσιών Τομέα 2

Όσον αφορά τον Τομέα 2, μέσα από έρευνα της Διεύθυνσης Φυσικής Αγωγής του Υπουργείου Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων, προκύπτει ότι στα κολυμβητήρια της Αττικής πραγματοποιούνται 800 εγγραφές ετησίως από πολίτες. Υπολογίζουμε όμως ότι το πάρκο μας λόγω των σύγχρονων εγκαταστάσεων θα πραγματοποιεί 900 εγγραφές ετησίως. Στην ίδια έρευνα, αναφέρεται ότι τα κολυμβητήρια της Αττικής φιλοξενούν έναν Αθλητικό όμιλο και δύο φορείς οι οποίοι αποτελούνται από 90 άτομα κατά μέσο όρο ετησίως.

Ζήτηση Υπηρεσιών Τομέα 3

Σύμφωνα με άρθρο της εφημερίδας «Αγγελιοφόρος», τα οργανωμένα κέντρα υδροθεραπείας δέχονται κατά μέσο όρο 15.000 επισκέψεις τον χρόνο. Λόγω των υπερσύγχρονων εγκαταστάσεων που θα διαθέτει ο Τομέας 3 του πάρκου καθώς και του ειδικά διαμορφωμένου χώρου για εύκολη πρόσβαση, εκτιμάται ότι ο Τομέας 3 θα προσελκύσει 20.000 άτομα με ειδικές ανάγκες. Στον ίδιο χώρο θα φιλοξενηθούν

εκπαιδευτικές σχολές (ναυαγοσωστικές, καταδυτικές). Σύμφωνα με στοιχεία από μεγάλα κολυμβητήρια της Αττικής, φιλοξενούνται το πολύ δύο τέτοιες ομάδες ετησίως οι οποίες αποτελούνται από 30 άτομα έκαστος.

Ζήτηση Λοιπών Υπηρεσιών Πάρκου

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υδάτινων Πάρκων προκύπτει ο παρακάτω ενδεικτικός πίνακας ο οποίος υποδεικνύει το ποσοστό των θαμώνων ενός υδάτινου πάρκου που χρίζουν των υπολοίπων υπηρεσιών που προσφέρονται στα υδροψυχαγωγικά πάρκα τα οποία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη.

Πίνακας 3.2
Προτιμήσεις επισκεπτών σε υπόλοιπες υπηρεσίες

ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
Ενοικίαση εξοπλισμού	5,00%
Εστίαση	25,00%
Shopping Center	10,00%
Bar	15,00%
Φωτογραφίες	2,00%
Safe boxes	3,00%

Πηγή: Waterparks.org

Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα 3.2, ο αριθμός των επισκεπτών που χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες του Hellenic Aqua προκύπτουν ως εξής:

Πίνακας 3.3

Εκτίμηση Προτιμήσεων επισκεπτών σε υπηρεσίες του Hellenic Aqua

ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ		
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΑΤΟΜΑ
Ενοικίαση εξοπλισμού (Τομέας 1)	5,00%	14.000
Εστίαση	25,00%	75.263
Shopping Center	10,00%	31.005
3 Bar	15,00%	49.608
Φωτογραφίες	2,00%	6.201
Safe boxes	3,00%	9.302

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ενοικίαση εξοπλισμού αφορά μόνο τα άτομα του Τομέα 1. Ο χώρος εστίασης χρησιμοποιείται από τους επισκέπτες όλων των τομέων του πάρκου. Στον πίνακα 3.3 στον τομέα της εστίασης, έχουν προστεθεί 1.250 άτομα τα οποία θα επισκέπτονται αποκλειστικά το εστιατόριο του πάρκου για happenings, parties και events (Πηγή: Watrparks.org).

Ζήτηση Υπηρεσιών Διαφήμισης

Μέσα από έρευνα της διαφημιστικής εταιρίας PCR Advertising A.E. προκύπτει ότι τα θεματικά πάρκα της Ελλάδας φιλοξενούν 10 διαφημιζόμενες εταιρίες ετησίως.

3.6 Σχέδιο Μάρκετινγκ

3.6.1 Ανάλυση της Στρατηγικής Διάστασης του Σχεδίου Μάρκετινγκ

Η στρατηγική διάσταση του σχεδίου μάρκετινγκ καλύπτει τη μακροπρόθεσμη διαχείριση του μάρκετινγκ μιας επιχείρησης και αφορά στα ακόλουθα τρία βασικά σημεία:

Εντοπισμός της Αγοράς – Στόχου

Η επιλογή της αγοράς – στόχου αφορά τη γεωγραφική οριοθέτηση της περιοχής μέσα στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες της εν λόγω αγοράς ώστε να μπορέσει η

νεοεισερχόμενη μονάδα να εστιάσει με μεγαλύτερη ακρίβεια στις ανάγκες της δεδομένης αγοράς. Λαμβάνοντας υπ' όψη το εύρος της εγχώριας αγοράς, καθώς και τις προοπτικές που προσφέρονται σε ένα νεοσύστατο υδροψυχαγωγικό πάρκο, ως αγορά – στόχος ορίζεται η αγορά που καλύπτει όλες τις δραστηριότητες νερού σε επίπεδο Περιφέρειας Αττικής, αλλά και σε ευρύτερο Εθνικό Επίπεδο.

Καθορισμός των Στόχων του Μάρκετινγκ

Αρχικός στόχος της εξεταζόμενης μονάδας είναι η παροχή ενός μεγάλου αριθμού ποιοτικών υπηρεσιών οι οποίες σχετίζονται με δραστηριότητες νερού και σκοπεύουν στην πλήρη ικανοποίηση των ψυχαγωγικών, αθλητικών και θεραπευτικών αναγκών των επισκεπτών. Εν συνεχεία και εφόσον το Hellenic Aqua θα έχει ήδη πετύχει την είσοδό του στην εν λόγω αγορά, σκοπεύει να εδραιώσει την παρουσία του σε αυτή μέσω της ολοένα αυξανόμενης ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Καθορισμός της Στρατηγικής του Μάρκετινγκ

Το πάρκο πρόκειται να ακολουθήσει μια στρατηγική μάρκετινγκ η οποία θα είναι σε θέση να το κατατάξει στη λίστα των πιο σύγχρονων και ανταγωνιστικών ομοειδών επιχειρήσεων. Λαμβάνοντας υπ' όψη τις εναλλακτικές προσφερόμενες στρατηγικές, το Hellenic Aqua έχει επιλέξει να εφαρμόσει Στρατηγική Ανταγωνισμού και συγκεκριμένα Στρατηγική Δημιουργίας Καλής Φήμης. Η εν λόγω Στρατηγική εστιάζει στην ποιότητα, την επιπλέον απόδοση και την επωνυμία και επιτυγχάνεται μέσω της διαφοροποίησης και της εστίασης σε κύρια σημεία της αγοράς.

Στα πλαίσια της στρατηγικής αυτής, η επιχείρηση θα αναπτύξει τις ακόλουθες τακτικές:

- ♦ Θα παρέχει τις πιο σύγχρονες και καινοτόμες τεχνολογίες
- ♦ Θα ενισχύσει το όνομα της θέτοντας το ως συνώνυμο της οικογενειακής διασκέδασης και ψυχαγωγίας
- ♦ Θα αποτελέσει πρότυπο στον κλάδο των υδροψυχαγωγικών πάρκων
- ♦ Θα διατηρεί πολύ υψηλές προδιαγραφές καθαριότητας σε όλες τις εγκαταστάσεις προκειμένου να διασφαλίζεται η υγεία των θαμώνων

3.6.2 Ανάλυση της Λειτουργικής Διάστασης του Σχεδίου Μάρκετινγκ

Προϊόν και Πολιτική Προϊόντος

Δεδομένου ότι η υπό εξέταση μονάδα θα παρέχει υπηρεσίες ψυχαγωγίας, αθλητισμού και θεραπείας θα δώσει ιδιαίτερη έμφαση στη τήρηση ποιοτικών προδιαγραφών και στην ασφάλεια, με στόχο να κερδίσει την εμπιστοσύνη του κοινού.

Προκειμένου να γίνει επιλογή της ονομασίας του πάρκου, ελήφθησαν υπ' όψη μια σειρά παραμέτρων οι οποίες έχουν στόχο την προβολή και τη διαφοροποίησή του από τους ανταγωνιστές. Βασική επιδίωξη ήταν η ονομασία να παραπέμπει στο υγρό στοιχείο το οποίο χαρακτηρίζει τη χώρα μας. Η ονομασία που επικράτησε ήταν «Hellenic Aqua».

Οι υπηρεσίες που θα παρέχει το πάρκο θα είναι ένας συνδυασμός ψυχαγωγίας, αθλητισμού και θεραπείας με στόχο την εξασφάλιση ενός υψηλού επιπέδου ποιότητας.

Τιμή και Τιμολογιακή Πολιτική

Για τον καθορισμό της τιμολογιακής πολιτικής πρέπει κατ' αρχήν να ληφθεί υπ' όψη το αγοραστικό ενδιαφέρον των δυνητικών πελατών, οι ισχύουσες τάσεις του ευρύτερου οικονομικού κλίματος και οι επικρατούσες κοινωνικοπολιτικές συνθήκες. Βάσει αυτού, το Hellenic Aqua σκοπεύει να ακολουθήσει μια αρκετά ελκυστική τιμολογιακή πολιτική η οποία σε συνδυασμό με την υψηλή ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών θα αποσπάσει το επιθυμητό μερίδιο αγοράς. Με τον τρόπο αυτό θα πραγματοποιηθούν τα προσδοκώμενα κέρδη, διαθέτοντας τις υπηρεσίες σε ανταγωνιστικές τιμές.

♦ Τομέας 1

Όσον αφορά τον Τομέα 1 (Ψυχαγωγία – Αναψυχή) η τιμή του εισιτηρίου θα κυμανθεί στα 15,00 €. Η επιλογή αυτή στηρίχτηκε στο γεγονός πως η τιμή εισόδου σε παρεμφερή πάρκα της χώρας μας κυμαίνεται γενικά από 16,00€ έως 21,00€ (Πηγή: Περιοδικό Monumenta).

♦ Τομέας 2

Στον Τομέα 2 (Αθλητισμός), η εγγραφή για κάθε μεμονωμένο άτομο θα στοιχίζει 30€ και η μηνιαία συνδρομή επίσης 30€. Η μηνιαία συνδρομή του Αθλητικού Συλλόγου θα κυμαίνεται στα 2.000,00€, ενώ η μηνιαία συνδρομή για κάθε φορέα θα κυμαίνεται στα 400,00€. Η παραπάνω τιμολόγηση καθορίστηκε με βάση τις ενδεικτικές τιμές που ορίζει η Κολυμβητική Ομοσπονδία Ελλάδος για το 2010.

♦ Τομέας 3

Όσον αφορά τον Τομέα 3 (Θεραπεία - Εκπαίδευση), η τιμή εισόδου για τα ευπαθή άτομα θα ανέρχεται στα 15,00€. Η μηνιαία συνδρομή για σχολές ή οργανώσεις που προτίθενται να χρησιμοποιούν τις εγκαταστάσεις του πάρκου θα ανέρχεται στο ποσό των 400,00€ μηνιαίως. Οι παραπάνω τιμές καθορίστηκαν βάση έρευνας στη Θεραπευτικής Ακαδημίας Life Academy και στην Πανελλήνια Σχολή Ναυαγοσωστικής.

♦ Υπόλοιπες Υπηρεσίες

Η διοίκηση του πάρκου προκειμένου να κρατήσει σε υψηλό επίπεδο τη ζήτηση των υπολοίπων προσφερόμενων υπηρεσιών, πρόκειται να κρατήσει τις τιμές του σε ένα επίπεδο της τάξεως του 7% χαμηλότερες από τους άμεσους και έμμεσους ανταγωνιστές του. Συνεπώς για τις περαιτέρω υπηρεσίες προκύπτουν οι παρακάτω τιμές:

Πίνακας 3.4
Τιμολόγηση υπηρεσιών

ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΕΣ (€)
Ενοικίαση Εξοπλισμού Τομέα 1	5,00
Εστίαση	8,00
Shopping Center	5,00
3 Bar	3,00
Φωτογραφίες	5,00
Safe Boxes	3,00

♦ Διαφημίσεις

Εκτός από τις παραπάνω υπηρεσίες, το Hellenic Aqua θα λαμβάνει έσοδα και από εταιρίες οι οποίες θα επιθυμούν να διαφημίσουν τα προϊόντα τους στο χώρο του πάρκου. Το κόστος που θα επιβαρύνει τις διαφημιζόμενες εταιρίες θα ανέρχεται στα 12.000,00€ ετησίως (Πηγή: PCR Advertising).

Πρωώθηση και Προωθητικές Ενέργειες

Η υπό εξέταση μονάδα σκοπεύει να επικεντρώσει τις προωθητικές της ενέργειες προς δύο κατευθύνσεις, δίνοντας ιδιαίτερο βάρος στην προσπάθεια ενίσχυσης της φήμης του πάρκου τόσο μεταξύ των μεσαζόντων, όσο και μεταξύ των απευθείας ενδιαφερόμενων.

Η προβολή και η διαφήμιση του επενδυτικού σχεδίου συμβάλει στο να γνωρίσει ο κόσμος το πλήθος και την ποιότητα των υπηρεσιών που θα παρέχονται στις εγκαταστάσεις. Η προβολή θα βοηθήσει στην εξασφάλιση τουλάχιστον των προσδοκώμενων εσόδων:

- ♦ Διαφήμιση στην τηλεόραση και στο ραδιόφωνο.
- ♦ Διαφήμιση σε πολυσυζητημένες ιστοσελίδες στο διαδίκτυο, όπως αυτή του E.O.T. και άλλων τουριστικού περιεχομένου, σε μηχανές αναζήτησης και στο Facebook.
- ♦ Υπογραφή συμβολαίων με τοπικά τουριστικά γραφεία, που συνεργάζονται με μεγάλα ταξιδιωτικά και τουριστικά γραφεία στον κόσμο, τα οποία είναι: Thomson UK, Tui GER, Nur GER, Ltt GER, Club Mediterranee FR, Owners Abroad Group. Το πάρκο θα διαφημίζεται και θα παρουσιάζεται με μπροσούρες στα παραπάνω ταξιδιωτικά γραφεία έναντι προμήθειας.
- ♦ Δημιουργία διαφημιστικού φυλλαδίου και τοποθέτησής του στις θήκες των καθισμάτων των αεροπλάνων των αεροπορικών εταιριών της Ολυμπιακής και της Aegean οι οποίες έχουν πτήσεις για την Αθήνα καθώς και στα charter δρομολόγια με την βοήθεια των Ελλήνων ξεναγών.
- ♦ Συμφωνία με του ξεναγούς που εργάζονται στην Αττική ώστε να συμπεριλαμβάνουν το πάρκο στην ενημέρωση-ξενάγηση των group τους.
- ♦ Αυτοκόλλητα και πόστερ σε λεωφορεία, ΜΕΤΡΟ, ΤΡΑΜ που θα δείχνουν το προωθούμενο «προϊόν».
- ♦ Φωτογραφίες του πάρκου μέσα στο info book κάθε ξενοδοχείου.

- ♦ Διαφημιστικές γιγαντοαφίσες 4m x 8m σε επιλεγμένα καίρια σημεία που θα δείχνουν το προϊόν και θα οδηγούν τους ντόπιους και τους τουρίστες - επισκέπτες στο χώρο μας.
- ♦ Αφίσες και διανομή μπροσούρων σε κεντρικούς σταθμούς των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- ♦ Διαφημιστικό υλικό σε γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων.
- ♦ Επικοινωνία με κοινωνικούς φορείς διαφημίζοντάς τους το value for money των υπηρεσιών του πάρκου.

Τοποθεσία

Οι κυριότεροι λόγοι επιλογής της τοποθεσίας είναι οι εξής:

- ♦ Ευρέως γνωστή περιοχή στους μόνιμους κατοίκους καθώς και στους επισκέπτες της Αττικής λόγω της λειτουργίας του Διεθνή Αερολιμένα μέχρι το Μάρτιο του 2001.
- ♦ Μεγάλη έκταση, μη κατοικήσιμη σε μια ήδη αναπτυγμένη και εμπορική περιοχή.
- ♦ Εξυπηρέτηση από ένα προνομιακό συγκοινωνιακό κόμβο, καθώς η περιοχή περιβάλλεται από τους κυριότερους οδικούς άξονες οι οποίοι είναι η Λεωφόρος Ποσειδώνος, η Λεωφόρος Βουλιαγμένης και Λεωφόρος Βάρης – Κορωπίου.
- ♦ Γεινίαση με πλήθος παραλίων γεγονός που αυξάνει τη δημοτικότητα της περιοχής κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.
- ♦ Εξαιρετη κάλυψη από όλα τα αστικά μαζικά μέσα μεταφοράς, λεωφορεία, ΜΕΤΡΟ, καθώς επίσης ΤΡΑΜ και ταξί τα οποία λειτουργούν επί εικοσιτετραώρου βάσης
- ♦ Περιοχή στην οποία λειτουργούν αρκετές αθλητικές εγκαταστάσεις με πιο σημαντική αυτή του Αγίου Κοσμά.
- ♦ Ποιοτικό φυσικό περιβάλλον καθώς η περιοχή περιβάλλεται από θάλασσα και πράσινο, γεγονός που συμβάλλει στην καθαρότερη ατμόσφαιρα.

3.7 Κόστος του Μάρκετινγκ και Έσοδα Πωλήσεων

3.7.1 Έσοδα από Πωλήσεις

Η εκτίμηση του συνολικού ύψους των εσόδων γίνεται σε ετήσια βάση, υπολογίζοντας το ύψος των πωλήσεων τόσο για το 2014, όπου αποτελεί το έτος έναρξης της λειτουργίας της μονάδας, όσο και για κάθε εξεταζόμενο έτος του σχεδίου. Θα πρέπει να αναφερθεί

ότι οι τιμές των υπηρεσιών καθώς και των προϊόντων θα αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τις μεταβολές των τιμών των πρώτων υλών. Για την ακριβέστερη λοιπόν εκτίμηση των εσόδων θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ο προβλεπόμενος πληθωρισμός για τη χώρα μας, ο οποίος αναμένεται να αυξάνεται κατά 3,65% κατά μέσο όρο ανά έτος. Συνοψίζοντας όλα τα παραπάνω, στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η εκτίμηση των εσόδων της μονάδας για όλα τα υπό εξέταση έτη:

Πίνακας 3.5 Εκτίμηση Εσόδων από Πωλήσεις (ανά έτος)		ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΕΙΣ (ΑΝΑ ΕΤΟΣ)										
		ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΕΣΟΔΟ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ ΣΕ €	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ								
ΠΗΓΕΣ ΕΣΟΔΩΝ		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
ΤΟΜΕΑΣ 1												
Εισιτήρια	280.000	4.200.000,00	4.620.000,00	4.860.240,00	5.346.264,00	5.624.189,73	5.916.731,75	6.224.401,81	6.548.070,70	6.888.570,38	7.246.776,03	
Ενοίκιο εξοπλισμού	14.000	70.000,00	77.000,00	81.069,00	89.104,40	99.137,83	98.612,20	103.740,03	109.134,51	114.809,51	120.719,60	
ΤΟΜΕΑΣ 2												
Εγγραφή	900	27.000,00	29.700,00	31.244,40	34.363,84	36.156,02	38.036,13	40.014,01	42.094,74	44.283,67	46.586,42	
Μηνιαίες Συνδρομές	10.800	324.000,00	356.400,00	374.932,80	412.426,08	433.872,24	456.453,59	480.188,14	506.136,88	531.404,00	559.037,01	
Μηνιαία Ενοίκια από Αθλητικό Όμιλο	12	24.000,00	26.400,00	27.728,80	30.550,08	32.138,88	33.809,91	35.568,01	37.417,55	39.363,26	41.401,15	
Συνδρομές Φορέων	24	9.600,00	10.560,00	11.109,12	12.220,08	12.655,47	13.523,96	14.227,20	14.957,02	15.715,30	16.504,06	
ΤΟΜΕΑΣ 3												
Εισιτήρια	15.000	225.000,00	247.500,00	260.370,00	286.407,00	301.300,16	316.967,77	333.450,10	350.789,50	369.030,56	388.220,14	
Μηνιαία Ενοίκια από Νηπιουργιστική Σχολή	12	4.800,00	5.280,00	5.554,56	6.110,02	6.427,74	6.761,98	7.113,60	7.483,51	7.872,65	8.282,03	
Μηνιαία Ενοίκια από Γαστρονομική Σχολή	12	4.800,00	5.280,00	5.554,56	6.110,02	6.427,74	6.761,98	7.113,60	7.483,51	7.872,65	8.282,03	
ΤΟΜΕΑΣ 4												
Επίσημη	75.263	602.004,00	662.314,40	696.754,75	766.430,22	806.234,60	848.211,59	892.318,39	938.718,94	987.532,33	1.038.884,01	
Shopping Center	31.005	155.025,00	170.527,50	179.394,93	197.334,42	207.935,81	218.300,80	229.747,12	241.693,97	254.262,05	267.483,68	
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ												
3 Bar	49.608	148.824,00	162.706,40	172.219,13	188.441,05	199.291,98	209.655,16	220.557,23	232.026,21	244.091,57	256.784,33	
Φωτογραφίες	6.201	31.015,00	34.105,50	35.878,99	39.465,88	41.519,16	43.678,16	45.949,42	48.338,79	50.852,41	53.495,74	
Sale boxes	9.302	27.904,50	30.094,95	32.291,09	35.520,20	37.367,25	39.310,34	41.354,48	43.504,91	45.767,17	48.147,06	
Δωροθήκες	10	150.000,00	165.000,00	181.500,00	199.650,00	219.615,00	231.094,98	245.048,80	255.637,94	268.983,08	282.970,20	
ΣΥΝΟΛΟ		6.014.662,50	6.614.468,75	6.998.821,13	7.657.403,24	8.068.689,41	8.477.920,09	8.918.771,94	9.382.548,00	9.874.440,88	10.383.703,49	

3.7.2 Προσδιορισμός του Κόστους του Μάρκετινγκ

Η προβολή και διαφήμιση του Hellenic Aqua θα ξεκινήσει πριν την έναρξη της λειτουργίας του. Το πρώτο έτος λειτουργίας του πάρκου προβλέπεται να είναι το 2014 όπου θα δαπανηθούν για προβολή και διαφήμιση 200.000,00€. Είναι γεγονός πως το κόστος είναι αυξημένο αλλά η διοίκηση ποντάρει στο να γίνει γνωστό το όνομα του πάρκου. Λόγω του μεγάλου αριθμού των υπηρεσιών και της ποιότητας αυτών, εκτιμάται ότι το πάρκο θα διαφημιστεί δια στόματος. Για το λόγο αυτόν, από το 2015 και για τα επόμενα 3 χρόνια τουλάχιστον, δηλαδή μέχρι το 2018, η διοίκηση θα μειώσει το κόστος διαφήμισης στο ποσό των 150.000,00€ (Πηγή: Διαφημιστική Εταιρία PCR Advertising A.E). Αυτή η κατηγορία εξόδων περιλαμβάνει :

- ♦ Μισθούς σε τρίτα πρόσωπα για την προσέλκυση πελατών
- ♦ Διαφημίσεις σε τοπικά και ξένα MME
- ♦ Διαφημίσεις και τυπωμένο υλικό που διατίθεται σε θέσεις charter στη τσέπη του καθίσματος.
- ♦ Ταξίδια στελεχών της επιχείρησης στις χώρες από όπου προέρχεται ο εισερχόμενος τουρισμός
- ♦ Ταξίδια δημοσίων σχέσεων σε Ελλάδα και εξωτερικό

3.8 Συμπεράσματα

Από τη μέχρι τώρα ανάλυση μας για το εξωτερικό περιβάλλον της επένδυσης στα παραπάνω κεφάλαια, μπορούμε να διαπιστώσουμε ευκαιρίες και απειλές. Ταυτόχρονα, μέσα από την ανάλυση για το εσωτερικό περιβάλλον του πάρκου διατυπώνονται οι δυνάμεις και οι αδυναμίες του.

3.8.1 Ευκαιρίες και Απειλές

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ♦ Η αναπτυξιακή πολιτική στην Ελλάδα ευνοεί τις νέες επιχειρήσεις. Δίνονται οικονομικά και φορολογικά κίνητρα, επιχορηγήσεις και επιδοτήσεις για τη δημιουργία νέων επενδύσεων, όπως το πρόγραμμα ΕΣΠΑ 2007 – 2013 και ο αναπτυξιακός νόμος.

- ◆ Η Αττική διαθέτει διεθνή Αερολιμένα με απευθείας πτήσεις από το εξωτερικό, καθώς και τα λιμάνια του Πειραιά, της Ραφήνας και του Λαυρίου. Επίσης διαθέτει τρένα που κατευθύνονται προς όλη την περιφέρεια της Ελλάδας.
- ◆ Η Αθήνα χάρη στον πασίγνωστο πολιτισμό της έχει γίνει πόλος έλξης για πολλούς τουρίστες κυρίως μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004.
- ◆ Γίνονται προβλέψεις για τουριστική ανάπτυξη τόσο παγκοσμίως όσο και στην Ελλάδα μετά το 2012.
- ◆ Οι εγκαταστάσεις βρίσκονται κοντά στη θάλασσα και κοντά σε αθλητικά κέντρα (Άγιος Κοσμάς), γεγονός που ωθεί τον ενδιαφερόμενο να επισκεφθεί την περιοχή για την ψυχαγωγία του ή την άθλησή του.
- ◆ Οι Έλληνες λόγω της καταγωγής τους (γεωλογία Ελλάδας) ενδιαφέρονται για τις δραστηριότητες στο νερό.
- ◆ Η Αθήνα διαθέτει πολύ ανεπτυγμένο δίκτυο συγκοινωνιών που ενώνει το κέντρο της πόλης με όλες τις γύρω περιοχές, κάνοντας τις μετακινήσεις από τη μια περιοχή στην άλλη εύκολες κι άνετες.
- ◆ Η περιοχή βρίσκεται σε ένα προνομιακό συγκοινωνιακό κόμβο, καθώς περιβάλλεται από τους κυριότερους οδικούς άξονες
- ◆ Η περιοχή περιβάλλεται από θάλασσα και πράσινο, γεγονός που συμβάλλει στην καθαρότερη ατμόσφαιρα και στην ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος.
- ◆ Η Αθήνα είναι μια πολύ-πληθυσμιακή πόλη.

ΑΠΕΙΛΕΣ

- ◆ Η οικονομική κρίση του 2010 μαστίζει την Ελλάδα αλλά και ολόκληρο τον κόσμο.
- ◆ Ανταγωνισμός από ξένες χώρες που συνορεύουν με την Ελλάδα (π.χ. Τουρκία), στις οποίες οι διακοπές είναι φθηνότερες. Το γεγονός αυτό επηρεάζει τόσο τον εισερχόμενο τουρισμό όσο και τους Έλληνες της περιφέρειας.
- ◆ Αυξημένη οδική κίνηση κυρίως τις ώρες αιχμής γεγονός που καθιστά δύσκολη τη μετακίνηση του επισκέπτη με το δικό του μεταφορικό μέσο, το λεωφορείο ή ταξί.

3.8.2 Δυνατά και Αδύναμα Σημεία της Επένδυσης

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- ♦ Ο χώρος που πρόκειται να εγκατασταθεί η επένδυση είναι παγκοσμίως διαδεδομένος αφού εκεί λειτουργούσε ο πρώην διεθνής Αερολιμένας Αθηνών.
- ♦ Η τοποθεσία βρίσκεται εκτός κατοικημένης περιοχής.
- ♦ Όλες σχεδόν οι δραστηριότητες που έχουν να κάνουν με το νερό πραγματοποιούνται σε ένα χώρο που ονομάζεται Hellenic Aqua.
- ♦ Μεγάλος αριθμός υπηρεσιών.
- ♦ Υψηλής ποιότητας υπηρεσίες.

ΑΔΥΝΑΜΑ ΣΗΜΕΙΑ

- ♦ Το ρίσκο του αυξημένου κόστους επένδυσης σε σχέση με την αβέβαιη ζήτηση των δραστηριοτήτων του πάρκου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Πρώτες Ύλες και Άλλα Εφόδια

4.1 Χαρακτηριστικά των πρώτων υλών και των εφοδίων

Στο κεφάλαιο αυτό πρόκειται να αναλυθεί η ποσότητα και το είδος των πρώτων υλών, καθώς και όλων των εφοδίων που χρειάζεται το πάρκο για να παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες κατά τη λειτουργία του σε όλους του τομείς. Επίσης στο παρόν κεφάλαιο θα αναλυθεί η διαδικασία προμήθειας και επιλογής των πρώτων υλών καθώς και τα κόστη τους.

4.1.1 Πρώτες Ύλες

Οι πρώτες ύλες και τα εφόδια που θεωρούνται απαραίτητα για την έναρξη και τη λειτουργία της παρούσας επένδυσης κατηγοριοποιούνται ως εξής:

- ♦ Πρώτες ύλες εστιατορίου και τριών BAR
- ♦ Πρώτες ύλες shopping center
- ♦ Πρώτες ύλες συντήρησης των εγκαταστάσεων
- ♦ Πρώτες ύλες καθαριότητας των εγκαταστάσεων
- ♦ Γραφική ύλη – εφόδια γραφείου διοίκησης και λογιστηρίου
- ♦ Ηλεκτρική ενέργεια – εναλλακτικές πηγές – νερό

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι πρώτες ύλες για το εστιατόριο και τα BAR αποτελούν αναλώσιμα και ευπαθή υλικά. Για το λόγο αυτό, η διαδικασία προμήθειάς τους θα πρέπει να γίνεται με προγραμματισμό προκειμένου να αποφευχθούν τυχόν λάθη που θα έχουν επίπτωση στην ίδια την επιχείρηση σε θέματα που αφορούν την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών (υγεία θαμώνων) και το κόστος αγοράς πρώτων υλών.

4.2 Περιγραφή Δεδομένων Επιλογής Πρώτων Υλών

Η επιλογή των πρώτων υλών οι οποίες είναι απαραίτητες για τη λειτουργία του υπό εξέταση υδροψυχαγωγικού πάρκου, θα στηριχθεί στα ακόλουθα κριτήρια:

Ηλεκτρική Ενέργεια: Παρόλο που υπάρχουν εναλλακτικές πηγές ηλεκτρικής ενέργειας (ιδιωτικά εργοστάσια, βολταϊκά τόξα, ανεμόμυλοι και εισαγωγείς) οι οποίες αποτελούν δυνητικούς προμηθευτές, διαθέτουν την παραγωγή τους εξ' ολοκλήρου στη Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού (Δ.Ε.Η.). Η Δ.Ε.Η. Α.Ε. από την πλευρά της, είναι υποχρεωμένη να αγοράζει το σύνολο των παραγόμενων ποσοτήτων σε τιμή υψηλότερη από αυτή που διαμορφώνεται στην ελεύθερη αγορά. Επομένως η ηλεκτρική ενέργεια που θα παρέχεται στο πάρκο θα φέρει τις προδιαγραφές της Δ.Ε.Η..

Φυσικό Αέριο: Δεν τίθεται κριτήριο επιλογής καθώς θα παρέχεται με τις προδιαγραφές της Εταιρίας Φυσικού Αερίου Αττικής.

Νερό: Δεν τίθεται κριτήριο επιλογής καθώς θα παρέχεται με τις προδιαγραφές της Εταιρίας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (Ε.ΥΔ.Α.Π.).

Πετρέλαιο: Η κυμαινόμενη τιμή του και κυρίως η υψηλή ποιότητά του θα αποτελούν τους κύριους παράγοντες επιλογής.

Ανταλλακτικά: Η ποιότητα κατασκευής τους και η συμβατότητά τους με τις μηχανές που θα χρησιμοποιούνται.

Υλικά Καθαριότητας: Η ισχύς και η ουδετερότητά τους για την υγεία των εργαζομένων, αλλά και η τιμή τους.

Γραφική Ύλη: Η τιμή σε σχέση με την ποιότητα.

Υλικά Εστιατορίου και Bar: Η ποιότητα, η γεύση και η τιμή τους.

Εμπορεύματα Shopping Center: Η ποιότητα, η αναγνωρισιμότητα στο ευρύ κοινό καθώς και η τιμή τους.

4.3 Μάρκετινγκ και Πρόγραμμα Προμηθειών

Στόχος του μάρκετινγκ προμηθειών είναι να διεξάγεται η διαδικασία προμηθειών πρώτων υλών και εφοδίων αποτελεσματικά, με βάση κάποια κριτήρια που έχει θέσει η ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2010

διοίκηση της επιχείρησης. Τα κριτήρια που θεωρούνται απαραίτητα για την επίτευξη αυτού του αποτελέσματος είναι τα ακόλουθα:

♦ **Ελαχιστοποίηση του κόστους αγοράς πρώτων υλών και εφοδίων**

Αυτό επιτυγχάνεται με τη σωστή διαχείριση των υλικών, την επιλογή των καταλληλότερων προμηθευτών (κόστος αγοράς, ποιότητα, εμπιστοσύνη) και τις σωστές παραγγελίες (όγκος, συχνότητα, ζήτηση).

Αντιμέτωπη με την επιχειρησιακή ανάγκη για ενισχυμένη κερδοφορία, η εταιρία μας αναζητά τους πόρους και τις προμήθειες, καθώς και το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα διαχείρισης των δαπανών για προμήθειες. Έχοντας τη δυνατότητα να μειώσουμε το κόστος αγοράς αγαθών και υπηρεσιών, μπορούμε να αυξήσουμε την κερδοφορία χωρίς να αυξήσουμε τις πωλήσεις ή να θυσιάσουμε την ποιότητα.

♦ **Ανάπτυξη ισχυρών σχέσεων με τους προμηθευτές**

Εκείνο που παρατηρούμε σπάνια είναι οι συμμαχίες μεταξύ των επιχειρήσεων και των προμηθευτών τους. Οι περισσότερες επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν τους προμηθευτές ανταγωνιστικά και βραχυπρόθεσμα και δεν κατανοούν ότι οι σχέσεις μαζί τους είναι κρίσιμος διεπιχειρησιακός κρίκος στον κόσμο των επιχειρήσεων.

Η επιχείρησή μας θέλει να δημιουργήσει ισχυρές σχέσεις με τους προμηθευτές της οι οποίες θα διακατέχονται από ένα πνεύμα συνεταιρισμού και θα βασίζονται στην εμπιστοσύνη η οποία θα κτιστεί σε βάθος χρόνου.

Αμοιβαίως επωφελείς σχέσεις με προμηθευτές του πάρκου, σημαίνει:

- ♦ Αναγνώριση και επιλογή των βασικών προμηθευτών
- ♦ Συγκερασμός των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων ωφελειών
- ♦ Καθαρή και ανοιχτή επικοινωνία
- ♦ Συμμετοχή στην ανάπτυξη και βελτίωση προϊόντων και διεργασιών
- ♦ Από κοινού κατανόηση των αναγκών των πελατών
- ♦ Ανταλλαγή πληροφοριών και μελλοντικών σχεδίων

4.4 Κριτήρια επιλογής των Προμηθευτών

Οι προμηθευτές που επιλέγονται για την αγορά των πρώτων υλών και εφοδίων επιλέγονται με βάση την αξιοπιστία και φερεγγυότητά τους στην ελληνική αγορά. Συγχρόνως όμως, έχουν τεθεί από τη διοίκηση κάποια κριτήρια στα οποία πρέπει να συμμορφώνονται οι προμηθευτές έτσι ώστε να υφίσταται μια ομαλή και υγιής συνεργασία. Τα κριτήρια αυτά είναι τα εξής:

- ◆ Οι παραγγελίες πρέπει να παραδίνονται εγκαίρως με την προσυμφωνηθείσα ποσότητα και ποιότητα.
- ◆ Ανταγωνιστικές τιμές αγαθών και εκπαιδευτική πολιτική σε αυξημένους τζίρους.
- ◆ Προμηθευτές με μεγάλη γκάμα προϊόντων και συνεχή βελτίωση των υπηρεσιών τους.
- ◆ Προμηθευτές που θέτουν στην εταιρία μας ευνοϊκή πιστωτική πολιτική

4.5 Πρόγραμμα Προμηθειών

Η πολιτική προμηθειών της εταιρίας είναι η πραγματοποίηση μηνιαίας συνέλευσης στην οποία θα παρίστανται ο διευθυντής της επιχείρησης και όλοι οι υπεύθυνοι των τμημάτων. Ένα από τα θέματα της συνέλευσης αυτής είναι να συγκεντρώνονται όλες οι απαιτούμενες παραγγελίες του πάρκου που αφορούν τον εκάστοτε μήνα. Στη συνέχεια, γίνεται ανάλυση αυτών των παραγγελιών έτσι ώστε να δικαιολογείται η απαιτούμενη ποσότητα και ποιότητα των πρώτων υλών. Το λογιστήριο εφόσον πάρει την έγκριση από τον διευθυντή λαμβάνει αυτές τις παραγγελίες και έρχεται σε επαφή με τους κατάλληλους προμηθευτές, δηλαδή με εκείνους που τηρούν όλα τα προαναφερόμενα κριτήρια.

Προβλέπεται όμως, ότι στην επιχείρηση θα υπάρχουν έκτακτες περιπτώσεις για τις οποίες οι υπεύθυνοι των τμημάτων θα πρέπει να διαμορφώνουν τις παραγγελίες τους σύμφωνα με τις έκτακτες αυτές περιστάσεις. Θα πρέπει να αναφέρεται ο σκοπός αυτής της παραγγελίας έτσι ώστε να εγκριθεί από τον γενικό διευθυντή και να πραγματοποιηθεί από το τμήμα του λογιστηρίου. Η πραγματοποίηση κάποιου εκτάκτου event είναι ένα τέτοιο χαρακτηριστικό παράδειγμα.

4.6 Διαδικασία Ελέγχου - Καθιέρωση Προτύπων και Προδιαγραφών

Από την παραλαβή των πρώτων υλών από τον προμηθευτή, την αποθήκευσή τους στις αποθήκες της μονάδας και τη διαχείρισή τους, μέχρι την παρασκευή του μενού και την πώληση στους πελάτες, προβλέπεται έλεγχος προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι της επιχείρησης. Οι εγγραφές ποιοτικού ελέγχου γίνονται σε όλα τα στάδια της παραγωγικής διαδικασίας και περιέχουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία που καταγράφει η επιχείρηση για τη διασφάλιση της ποιότητας των προϊόντων της. Υπεύθυνη για τον έλεγχο είναι η διοίκηση του υδροψυχαγωγικού πάρκου και θα γίνουν οι ακόλουθες τεχνικές έλεγχοι.

Τα διεθνώς αναγνωρισμένα ποιοτικά πρότυπα έχουν ως στόχο τη διασφάλιση ποιότητας και την ποιοτική διαχείριση των επιχειρήσεων. Αποτελούν ένα επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο διασφαλίζει την προσδοκώμενη ποιότητα στα προϊόντα και υπηρεσίες που προσφέρει μία επιχείρηση. Παρέχει μέθοδο και συστηματικό έλεγχο των επιχειρησιακών ενεργειών ώστε να εξασφαλίζεται η ικανοποίηση αναγκών και απαιτήσεων του πελάτη. Έχει σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο ώστε να εφαρμόζεται για την παραγωγή οποιουδήποτε προϊόντος ή την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας και σε οποιοδήποτε μέρος του κόσμου.

Η εφαρμογή ενός Συστήματος Διασφάλισης Ποιότητας αφαιρεί το άγχος της αβεβαιότητας καθήκοντος, μια και μέσω του συστήματος επανεξετάζονται και ορίζονται αποτελεσματικά οι κύριοι ρόλοι και υπευθυνότητες της κάθε θέσης εργασίας. Επίσης, οι διαδικασίες επανεξετάζονται και τεκμηριώνονται, γεγονός που μπορεί να επιτύχει σημαντική μείωση κόστους μέσω αποτελεσματικότερης λειτουργίας και αύξησης της παραγωγικότητας. Τα ελαττωματικά προϊόντα ή υπηρεσίες μειώνονται σημαντικά και εντοπίζονται πλέον σε νωρίτερα στάδια μέσω των διαδικασιών. Από αυτά επιτυγχάνεται μία βελτίωση που συνεισφέρει σε λιγότερη απώλεια, λιγότερα προϊόντα ή υπηρεσίες που δεν πληρούν τις προδιαγεγραμμένες απαιτήσεις, συνεπώς και λιγότερα παράπονα πελατών.

Για τη διασφάλιση της ποιότητας του τελικού προϊόντος, είναι σημαντικό να εξασφαλιστεί η ποιότητα των εισερχομένων υπηρεσιών και υλικών. Το σύστημα διασφάλισης ποιότητας της επιχείρησης αποτελείται από ένα σύνολο διαδικασιών οι οποίες καλύπτουν όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων οι οποίες αναπτύσσονται στην

καθημερινή λειτουργία του πάρκου. Η φυσική παραλαβή των α' υλών γίνεται από υπάλληλο με δικαιοδοσία αποδοχής ή απόρριψης της ύλης ο οποίος υπογράφει το δελτίο ποσοτικής και ποιοτικής παραλαβής. Η κάθε παραλαβή συνοδεύεται από ποιοτικό έλεγχο όπως προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις των διεθνών προτύπων που αφορούν την εκάστοτε πρώτη ύλη. Όλα τα εισερχόμενα υλικά ελέγχονται για να εξακριβωθούν αν οι τύποι που παραγγέλθηκαν είναι οι σωστοί, αν έχουν πλήρη συνοδευτικά έγγραφα, αν ο αριθμός τους συμφωνεί με την παραγγελία και αν κατά τη μεταφορά δεν υπέστησαν βλάβες.

Όταν όλες οι πληροφορίες από τον πιστοποιητικό έλεγχο του προμηθευτή, οι παρατηρήσεις του οπτικού ελέγχου και το δελτίο ελέγχου και δοκιμών συγκεντρωθούν, ο ποιοτικός έλεγχος θα αναφέρει την τελική κατάσταση κάθε παρτίδας υλικού στο Δελτίο Αναφοράς Ποιοτικού Ελέγχου Α' υλών. Τα δελτία αυτά θα συγκεντρώνονται στον διευθυντή ποιότητας και ανά τακτά χρονικά διαστήματα θα γίνεται ανάλυση των αποτελεσμάτων για να εντοπίζεται ο αριθμός και ο τύπος των ελαττωμάτων. Θα εισάγονται δε, διορθωτικές ενέργειες σύμφωνα με μια άλλη διαδικασία του συστήματος ποιότητας σε εκείνες τις περιπτώσεις που αυτό θα κρίνεται απαραίτητο για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των ελέγχων ή την διατήρηση ή βελτίωση της ποιότητας των προϊόντων.

Εκτός από το ποιοτικά πρότυπα όμως, καθορίζονται και ποσοτικά τα οποία ορίζονται ως τα μέτρα του βάρους, της αριθμησης ή του όγκου που χρησιμοποιούνται για συγκρίσεις και αξιολογήσεις. Το μέγεθος της μερίδας των φαγητών τα οποία θα σερβίρονται στο εστιατόριο, αλλά και η ποσότητα των ποτών που θα σερβίρονται στο μπαρ πρέπει να είναι καθορισμένα.

Επίσης αναγκαίος κρίνεται και ο καθορισμός κοστολογικών προτύπων, το κόστος δηλαδή των αγαθών ή των υπηρεσιών που προσδιορίζει, αποδέχεται και εγκρίνει η επιχείρηση. Για την κοστολόγηση των φαγητών που παρασκευάζονται στο εστιατόριο συγκεντρώνουμε τα στοιχεία κόστους για κάθε φαγητό δηλαδή πρώτες ύλες (κρέας, ψάρια, μακαρόνια, πατάτες, φρούτα, ψωμί, τυριά, κλπ.), άμεσα έξοδα όπως είναι τα καύσιμα (πετρέλαιο, κάρβουνα, ξύλα, ηλεκτρικό ρεύμα) και έμμεσα έξοδα όπως τα γενικά έξοδα (φωτισμός, ύδρευση, αμοιβές προσωπικού, αποσβέσεις κλπ.). Στην

κοστολόγηση των προϊόντων του μπαρ, στα ποτά που προσφέρονται σε φιάλες στην τιμή αγοράς προστίθενται και τα ειδικά έξοδα αγοράς(μεταφορικά συσκευασίας, κλπ).

Ένα αποδοτικό σύστημα κοστολόγησης μπορεί να προσφέρει μεγάλη βοήθεια τόσο στον τομέα εύρεσης κόστους του προϊόντος όσο και στον τομέα του προγραμματισμού και του ελέγχου της δραστηριότητας της επιχείρησης.

4.7 Υπολογισμός του Κόστους Πρώτων Υλών και άλλων Εφοδίων

Το κόστος των πρώτων υλών, καθώς και οποιοδήποτε εφοδίου που κρίνεται απαραίτητο για την παροχή όλων των απαραίτητων υπηρεσιών, συνιστά βασικό στοιχείο του επενδυτικού σχεδίου εφ' όσον δύναται να μειώσει σημαντικά τις προσόδους που προβλέπεται να έχει το πάρκο καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του.

♦ Κόστος Νερού

Σύμφωνα με έρευνα στα κολυμβητήρια της Αττικής, το συνολικό κόστος νερού στα κολυμβητήρια ανέρχεται στα 5.000,00€. Λόγω της έκτασης του εξεταζόμενου πάρκου καθώς και το πλήθος των δραστηριοτήτων νερού, εκτιμάται ότι το κόστος νερού θα ανέλθει κατά το πρώτο έτος στα 12.000,00€ με ετήσια αύξηση 3%.

♦ Κόστος ενέργειας

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υδροψυχαγωγικών πάρκων, το κόστος της συνολικής ενέργειας για τα πάρκα που έχουν την ίδια έκταση με το Hellenic Aqua, ανέρχεται στις 15.000,00€ μηνιαίως. Τους χειμερινούς μήνες όπως έχουμε προαναφέρει, οι υπηρεσίες του Τομέα 1 θα μειώνονται στο 60%, με αποτέλεσμα να έχουμε και μείωση του κόστους ενέργειας. Ωστόσο το κόστος της ενέργειας θα παραμένει σταθερό λόγω της θέρμανσης των χώρων και των κολυμβητικών δεξαμενών. Προβλέπεται ότι το κόστος της ετήσιας δαπάνης για τη συνολική ενέργεια που καταναλώνει το πάρκο θα αυξάνεται κατά 4% ετησίως.

♦ Κόστος τροφίμων και ποτών

Το συνολικό κόστος των τροφίμων και ποτών προέρχεται από το άθροισμα του κόστους των επιμέρους τμημάτων εστίασης, εν προκειμένω, των τριών BAR και του εστιατορίου.

Εκτιμάται ότι το κόστος προμηθειών του κάθε τμήματος αποτελεί συνάρτηση των εσόδων του. Το συνολικό κόστος των πρώτων υλών του BAR 1, του BAR 2 και του BAR 3 προβλέπεται να ισούται με το 25% των προβλεπόμενων εσόδων. Το συνολικό κόστος των πρώτων υλών του εστιατορίου προβλέπεται να ισούται με το 30% των προβλεπόμενων εσόδων του (Πηγή: *cookingeconomy.gr*, *Ε.Μπλέτσας*).

♦ **Κόστος πρώτων υλών Shopping Center**

Το συνολικό κόστος των πρώτων υλών του Shopping Center προβλέπεται να ισούται με το 30% των προβλεπόμενων εσόδων του (Πηγή: Έρευνα Hellas Statbank).

♦ **Κόστος Γραφικής Ύλης**

Κατά το πρώτο έτος λειτουργίας του πάρκου, το κόστος που αφορά την αγορά γραφικής ύλης και αναλώσιμων θα ανέρχεται στα 8.000,00€, με ετήσια αύξηση 2,5% (Πηγή: Εταιρία Πλαίσιο Computers)

♦ **Κόστος διαχείρισης και συντήρησης πισίνας**

Το κόστος από τις πισίνες του πάρκου προέρχεται από τη διαχείριση και συντήρησή τους. Το κόστος χλωρίων, μυκητοκτόνων, σόδας νερού και άλλων απαραίτητων χημικών που συμβάλλουν στη σωστή ποιότητα του νερού, θα διαμορφώσουν το κόστος διαχείρισης. Εκτιμάται ότι κατά το πρώτο έτος λειτουργίας το κόστος διαχείρισης θα ανέρχεται στα 35.000,00€ με ετήσια αύξηση 5%. Το κόστος συντήρησης προέρχεται από τις επισκευές και τα ανταλλακτικά του μηχανολογικού εξοπλισμού και υπολογίζεται ότι θα ανέλθει στα 15.000,00, με ετήσια αύξηση 2%. Μέσα από όλες αυτές τις διαδικασίες προκύπτουν κάποια έκτακτα κόστη που ανέρχονται στα 5.000,00 με ετήσια αύξηση 3% (Πηγή: Εταιρία κατασκευής Πισίνας Water Pools A.E.).

♦ **Κόστος υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού**

Το κόστος αυτό προέρχεται από τυχόν βλάβες ή φθορές όλου του υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού της επένδυσης και θα ανέρχεται στα 5.000,00€ με ετήσια αύξηση 6% (Πηγή: Κολυμβητήριο Βουλιαγμένης).

♦ **Κόστος Καθαριότητας**

Το κόστος των υλικών καθαριότητας εκτιμάται ότι θα ανέρχεται στα 5.000,00€ με ετήσια αύξηση 2% (Πηγή: Κολυμβητήριο Βουλιαγμένης).

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω στοιχεία, προκύπτει η εκτίμηση του συνολικού κόστους των πρώτων υλών και των άλλων εφοδίων η οποία αναλύεται στον πίνακα 4.1.

Πίνακας 4.1
Εκτίμηση Κόστους Α' Υλών και των Άλλων Εφοδίων

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΗ										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Νερό	12.000,00	12.360,00	12.730,80	13.112,72	13.506,11	13.911,29	14.328,63	14.758,49	15.201,24	15.657,28	
Ειρήγεια	15.000,00	15.600,00	16.224,00	16.872,96	17.547,88	18.249,79	18.979,79	19.738,98	20.528,54	21.349,68	
Τρόφιμα & Ποτά	219.387,45	241.326,20	253.875,16	270.262,67	293.784,33	309.061,12	325.132,30	342.039,17	359.825,21	378.536,12	
Shopping Center	46.507,50	51.158,25	53.818,48	59.200,33	62.278,74	65.517,24	68.924,13	72.508,19	76.278,62	80.245,10	
Γραφική Ύλη	8.000,00	8.200,00	8.405,00	8.615,13	8.830,50	9.051,27	9.277,55	9.509,49	9.747,22	9.990,90	
Διαχείριση Πισίνας	35.000,00	36.750,00	38.587,50	40.516,88	42.542,72	44.669,85	46.893,35	49.248,51	51.710,94	54.296,49	
Συντήρηση (Ανταλλακτικά) Πισίνα	15.000,00	15.300,00	15.606,00	15.918,12	16.236,48	16.561,21	16.892,44	17.230,29	17.574,89	17.926,39	
16/ήλεκτρον Εξοπλισμός	5.000,00	5.300,00	5.618,00	5.955,08	6.312,38	6.691,13	7.092,60	7.518,15	7.969,24	8.447,39	
Υλικά Καθαριότητας	5.000,00	5.100,00	5.202,00	5.306,04	5.412,16	5.520,40	5.630,81	5.743,43	5.858,30	5.975,46	
ΣΥΝΟΛΟ	360.894,95	391.094,45	410.066,94	444.759,92	466.451,31	489.233,30	513.161,58	538.294,69	564.694,20	592.424,82	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Μηχανολογία και Τεχνολογία

Η συντελεστές του πάρκου έχουν ως στόχο να δημιουργήσουν ένα κατασκεύασμα που θα είναι πρωτόγνωρο τόσο για τους Έλληνες πολίτες, ντόπιους και από την περιφέρεια, όσο και για τους τουρίστες που επισκέπτονται την Αττική. Μέλημα της διοίκησης είναι να παρέχει υπηρεσίες ψυχαγωγίας, αθλητισμού, θεραπείας και σίτισης υψηλών προδιαγραφών. Η Ελλάδα και κυρίως η Αττική δεν διαθέτει άλλο παρεμφερές πάρκο που να διαθέτει τόσες υπηρεσίες μαζί. Θεωρείται λοιπόν αναγκαίο να πραγματοποιηθεί μια τέτοια επένδυση γιατί συμβάλλει τόσο στην αναβάθμιση της κοινωνικής ζωής της χώρας, όσο και στην οικονομική ευημερία της.

5.1 Επιλογή της Τεχνολογίας

Όλες οι εγκαταστάσεις που αφορούν τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό καθώς και τα λοιπά εφόδια της επένδυσης πρόκειται να συμμορφώνονται στους ελληνικούς και διεθνείς κανόνες που αφορούν την κατασκευή και λειτουργία υδροψυχαγωγικού πάρκου.

Έτσι λοιπόν η κατασκευές των τσουληθρών, οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις για όλες τις πισίνες, ο κλιματισμός, οι εγκαταστάσεις πυρασφάλειας, τα υδραυλικά και οι αποχετεύσεις, ο εξαερισμός, τα τηλεφωνικά και τα ηλεκτρολογικά καθώς και η τεχνολογία που θα χρησιμοποιηθεί στο κατασκευαστικό κομμάτι της επένδυσης, τηρούν τους παραπάνω κανόνες.

5.2 Περιγραφή Κτιριακών Εγκαταστάσεων

Η έκταση των 70.000 τετραγωνικών μέτρων πρόκειται να σκαφτεί με τέτοιο τρόπο, ώστε να κατασκευαστούν υπόγεια που θα στεγάζουν όλους τους βοηθητικούς χώρους, τα εσωτερικά γκαράζ, τα θεμέλια για τις πισίνες καθώς και τις δεξαμενές ανακύκλωσης αυτών.

Σύμφωνα με την κάτοψη του διαγράμματος 2.1 στο κεφάλαιο 2, περιμετρικά της έκτασης θα κατασκευαστούν πράσινος χώρος εξωτερικά πάρκινγκ, αποδυτήρια για τους θαμώνες και τουαλέτες, ενώ στη νότια πλευρά θα κατασκευαστεί ο χώρος φύλαξης προσωπικών πραγμάτων, η κεντρική είσοδος και ο χώρος υποδοχής.

Στο κέντρο του πάρκου θα κατασκευαστεί ένα μεγαλοπρεπές τετραώροφο κτίριο σε σχήμα κυλίνδρου από ισχυρό μπετόν. Το ισόγειο του κτιρίου θα είναι ο προθάλαμος προς τους τρεις τομείς. Στον ίδιο χώρο θα φιλοξενοούνται και τα τρία καταστήματα που έχουμε αναφέρει με σκοπό να διατίθενται σε όλο τον κόσμο που επισκέπτεται το πάρκο.

Στον πρώτο όροφο θα στεγάζεται ένας μεγάλος παιδότοπος στον οποίο θα απασχολούνται τα παιδιά που δεν προτιμούν τις δραστηριότητες του νερού. Στο δεύτερο όροφο θα στεγάζονται χώροι εκπαίδευσης και σεμιναρίων των στελεχών αλλά και των επισκεπτών. Τα τμήματα της διοίκησης θα φιλοξενοούνται στον τρίτο όροφο. Στον τέταρτο όροφο θα στεγάζεται το εστιατόριο. Πρόκειται για έναν εντυπωσιακό χώρο στον οποίο ο επισκέπτης θα έχει τη δυνατότητα να παρατηρεί αμφιθεατρικά το πάρκο και τις δραστηριότητές του, απολαμβάνοντας ταυτόχρονα το φαγητό του.

Οι χώροι μεταξύ των τομέων και του περιμετρικού χώρου θα καλυφθούν με πράσινο. Οι χώροι οι οποίοι θα διαθέτουν τραπέζια και ξαπλώστρες θα διασχίζονται από τους επισκέπτες πάνω σε διακοσμητικές πλάκες προς αποφυγή πρόσθετου σκυροδέματος. Κύριο στοιχείο κατασκευής και διακόσμησης του πάρκου θα είναι η πέτρα. Σκοπός της διαμόρφωσης με πέτρα είναι η αποφυγή φθοράς χρωμάτων λόγω των πολλών υδάτων, αλλά και η φυσικότητα που προσθέτει στο χώρο.

Τέλος η περίφραξη του πάρκου θα κατασκευαστεί από ισχυρό σκυρόδεμα και θα έχει ύψος 2,50 μέτρα, ενώ κάθε πέντε μέτρα θα ανυψώνεται κολώνα ύψους 4,00 μέτρων. Η περίφραξη θα διακοσμηθεί με πέτρα και μαντεμένια κάγκελα.

5.3 Εργασίες Κατασκευής Κτιριακών Εγκαταστάσεων

Ολόκληρη την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων θα αναλάβει η εταιρία Hellenic Constructions A.E., θυγατρική του ομίλου Hellenic Team A.E. η οποία πρόκειται να τηρήσει όλους τους πολεοδομικούς νόμους καθώς επίσης και όλους τους ελληνικούς και διεθνείς κανόνες ασφαλείας.

Παρακάτω θα αναφερθούν όλες οι εργασίες που πρόκειται να εκτελεστούν προκειμένου να τελειοποιηθούν οι κτιριακές εγκαταστάσεις.

♦ **Εκσκαφές**

Πρόκειται να πραγματοποιηθούν εκσκαφές σε όλη την έκταση των 100.000 τετραγωνικών μέτρων προκειμένου να κατασκευαστούν υπόγειοι χώροι οι οποίοι θα στεγάσουν τα υπόγεια γκαράζ, τους βοηθητικούς χώρους, τα θεμέλια για τις πισίνες και τις δεξαμενές τους.

♦ **Καλουπώματα**

Τα καλουπώματα των κτιρίων θα κατασκευαστούν από μπετοφόρμ έτσι ώστε να πέσει το λεγόμενο εμφανές μπετόν και να αποφευχθούν τα σοβαντίσματα στους εξωτερικούς χώρους.

♦ **Σκυρόδεμα κτιρίων**

Ο σκελετός των κτιρίων καθώς και των κερκίδων του τομέα 2 θα κατασκευαστεί από σκυρόδεμα C16/20 επιχρισμένο S2 III και σίδηρο S500 Φ8-25, ενώ στα τοιχώματα των υπογείων θα χρησιμοποιηθεί πρόσμεικτο στεγανωτικής μάζας από σκυρόδεμα.

♦ **Μονώσεις**

Πάνω και κάτω από τις πλάκες καθώς και στις τοιχοποιίες, θα χρησιμοποιηθούν μονωτικά φελιζόλ. Τα τοιχώματα των υπογείων και των κολυμβητικών δεξαμενών θα επικαλυφθούν με ειδικό μονωτικό υλικό και θα τοποθετηθεί πρόσθετη ελαστική μεμβράνη.

♦ **Στέγη**

Θα κατασκευαστεί ειδικά διαμορφωμένο στέγαστρο για τους τομείς 2 και 3. Το χειμώνα η στέγη θα παραμένει κλειστή και τα υαλοπετάσματα της νότιας όψης θα επιτρέπουν την είσοδο του ηλίου σε βάθος. Το καλοκαίρι το κτίριο θα είναι ανοιχτό και οι στέγες σε συνδυασμό με την αντίστοιχη γωνία πρόσπτωσης του ηλίου, θα γίνονται στέγαστρα των επισκεπτών. Θα κατασκευαστεί στέγαστρο που με κατάλληλο σχεδιασμό ανοιγμάτων και εκμετάλλευση των βορειοανατολικών ανέμων που επικρατούν στην περιοχή θα δημιουργήσουν το φαινόμενο Bernoulli με αποτέλεσμα το βιοκλιματικό αερισμό του κτιρίου. Πέραν της βιοκλιματικότητάς της, εξοικονομεί ενέργεια και συνάμα χρήματα με τη διακοπή της θέρμανσης της μεγάλης – ανοικτής δεξαμενής. Έχει υπολογιστεί ότι τα

χρήματα που θα εξοικονομούνται από τη θέρμανσή της για 5 έτη, θα ισούνται με το κόστος της νέας κατασκευής.

♦ **Επιχρίσματα**

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το μεγαλύτερο μέρος των εξωτερικών χώρων δε θα σοβαντιστεί αφού οι κατασκευές θα αποτελούνται από εμφανή σκυροδέματα ή θα διακοσμούνται από πέτρα. Όλες οι γωνίες που θα κατασκευαστούν εσωτερικά και εξωτερικά θα είναι στρογγυλοποιημένες προκειμένου να αποφευχθούν τυχόν ατυχήματα κυρίως από παιδιά αλλά και φθορές.

♦ **Κουφώματα**

Όλα τα κουφώματα θα είναι κατασκευασμένα από αλουμίνιο τα οποία θα περιέχουν μονωτικό υλικό στο εσωτερικό τους.

♦ **Κάγκελα - Σιδηροκατασκευές**

Στην περίφραξη του πάρκου θα χρησιμοποιηθούν μαντεμένα κάγκελα ύψους 1,50 μέτρου. Περιμετρικά του τομέα 1 θα τοποθετηθούν κάγκελα ύψους 1,00 μέτρου. Επίσης, θα χρησιμοποιηθούν μαντεμένα ελάσματα στις κερκίδες του τομέα 2 στα οποία θα τοποθετηθούν τα καθίσματα.

♦ **Επενδύσεις τοίχων**

Στον εξωτερικό χώρο, όλοι οι τοίχοι πρόκειται να διακοσμηθούν με πέτρα σε ύψος 1,00 μέτρου με στόχο το συνδυασμό καλαισθησίας και την αποφυγή φθοράς λόγω υγρασίας. Στους εσωτερικούς χώρους και κυρίως στο εστιατόριο θα τοποθετηθεί πέτρα, ενώ στις κουζίνες και τουαλέτες οι τοίχοι θα διακοσμηθούν με ψηφιδωτά πλακάκια.

♦ **Δάπεδα**

Στους εξωτερικούς χώρους θα κατασκευαστεί σταμπωτό δάπεδο το οποίο είναι οπλισμένο μπετό, ενισχυμένο με ακρυλικές ίνες στην επιφάνεια του οποίου ρίχνονται διάφορα υλικά και χρώματα πριν από τη σκλήρυνσή του. Μετά από κατάλληλη επεξεργασία μπορεί να πάρει διάφορες μορφές και να δώσει ένα καλαίσθητο αποτέλεσμα. Το σταμπωτό δάπεδο είναι συμπαγές και ανθεκτικό, έχει μεγάλη διάρκεια ζωής, είναι άφθαρτο, είναι αδιάβροχο και δεν απορροφάει νερά, είναι γρήγορο στην

κατασκευή και αντιολισθητικό. Στους εσωτερικούς χώρους θα τοποθετηθεί κεραμικό πλακάκι.

♦ Χρωματισμοί

Όλες οι εξωτερικές επιφάνειες που χρήζουν βαψίματος θα βάφονται με τσιμεντόχρωμα. Το κύριο χρώμα των εξωτερικών επιφανειών θα είναι το απαλό γκρι. Οι επιφάνειες που εξέχουν θα βάφονται στο χρώμα του μπεζ – κίτρινου, ενώ όλα τα αλουμίνια θα είναι στο χρώμα του μπλε. Οι εσωτερικοί χώροι θα βαφτούν με πλαστικό χρώμα σε απαλές αποχρώσεις του μπεζ και σομόν.

♦ Κουζίνες - W.Cs – Λουτρά

Οι κουζίνες των BAR και του εστιατορίου θα διακοσμηθούν με πυρίμαχο πλακάκι όπως προβλέπεται από τον νόμο ενώ θα τοποθετηθεί και ο απαραίτητος επαγγελματικός εξοπλισμός. Τα λουτρά θα εξοπλίζονται από ειδικά διαμορφωμένες ντουζιέρες και νιπτήρες, ενώ θα διαμορφωθούν με ψηφιδωτά πλακάκια. Οι χώροι των W.C. θα εξοπλιστούν με λεκάνες και νιπτήρες και θα διακοσμηθούν και αυτά με ψηφίδα.

♦ Υαλοπετάσματα

Όλες οι όψεις του κτιρίου θα διαμορφωθούν με τέτοιο τρόπο ώστε το σύνολό τους να προκαλεί δέος στον επισκέπτη, αλλά ταυτόχρονα να τηρεί και όλους τους πολεοδομικούς κανόνες. Σημαντικό κομμάτι των όψεων θα αποτελούν τα υαλοπετάσματα τα οποία θα είναι αλεξίσφαιρα, πάχους 12 χιλιοστών. Στο εσωτερικό τους θα υπάρχει έγχρωμη μεμβράνη η οποία θα αποτρέπει τις ακτίνες του ηλίου, ενώ σε περίπτωση θραύσης, το κρύσταλλο θα διασπάται σε μικροσκοπικά κομμάτια προς αποφυγή ατυχήματος.

5.4 Δαπάνες Κατασκευής και Εξοπλισμού της Επένδυσης

Πίνακας 5.1
Δαπάνες Σταδίων της Επένδυσης

ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (€)	
ΜΕΛΕΤΕΣ	
Μελέτη Σκοπιμότητας	15.000,00
Οικοδομικές Άδειες - Αρχιτεκτονική Μελέτη	100.000,00
Περιβαλλοντικές και λοιπές Έρευνες	25.000,00
Λογότυπο	2.500,00
ΓΗ	
Έκταση 70.000 τ.μ	
ΕΚΣΚΑΦΕΣ	
Χωματοργικές εργασίες σε όλη την έκταση	150.000,00
Επιστάσια	5.000,00
ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ	
Υπόγεια	2.500.000,00
Ισόγειο	500.000,00
Σκελετός κεντρικού κτιρίου	1.000.000,00
ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ	
Υπόγεια	750.000,00
Ισόγειο	150.000,00
Κεντρικό Κτίριο	750.000,00
Επιστάσια	7.500,00
ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ	
Εξωτερικοί Χώροι	50.000,00
Εσωτερικοί Χώροι	250.000,00
Επιστάσια	5.000,00
ΜΟΝΩΣΕΙΣ	
Υπόγεια	35.000,00
Ισόγειο	15.000,00
Κεντρικό Κτίριο	15.000,00
ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	
Υπόγεια	150.000,00
Ισόγειο	200.000,00
Κεντρικό Κτίριο	150.000,00
Στέγες	75.000,00
ΥΔΡΑΥΛΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	
Υπόγεια	125.000,00
Ισόγειο	150.000,00
Κεντρικό Κτίριο	50.000,00
ΔΑΠΕΔΑ	
Εσωτερικοί Χώροι	250.000,00
Εξωτερικοί Χώροι	150.000,00
ΚΟΥΖΙΝΕΣ WC ΛΟΥΤΡΑ	
Είδη υγιεινής υπογείου	50.000,00
Είδη υγιεινής ισόγειου	50.000,00
Εξοπλισμός κουζίνας	75.000,00
ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ	
Υπόγεια	25.000,00
Ισόγειο	20.000,00
Κεντρικό Κτίριο	20.000,00
ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ	
Υπόγεια	15.000,00
Ισόγειο	7.500,00
Κεντρικό Κτίριο	12.500,00
ΥΛΟΠΕΤΑΣΜΑΤΑ	
Αλεξίσφαιρα τζάμια	25.000,00
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ	
Πέτρινες επενδύσεις	100.000,00
Πράσινο - Αυτόματο πότισμα	2.030.000,00
Κάγκελα εξωτερικών χώρων	25.000,00
Πλάκες	5.000,00
ΕΙΔΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	
Μηχανολογικός Εξοπλισμός Πισίνας	1.000.000,00
Νερατσουλήθρες - Παιχνίδια νερού	1.000.000,00
Ειδικά Στέγαστρα	250.000,00
Κυλιόμενο Στέγαστρο Τομέα 2 & 3	1.000.000,00
ΛΟΙΠΟΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΙ	
Εξοπλισμός Εστιατορίου	20.000,00
BAR	7.500,00
Διοίκηση - Χώροι Σεμιναρίων	15.000,00
Εξοπλισμός Εξωτερικών Χώρων	5.000,00
Ξαπλώστρες - Ομπρέλες - Τραπεζία	25.000,00
ΛΟΙΠΑ ΈΞΟΔΑ	
Έξοδα Καθαριότητας	5.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	13.412.500,00

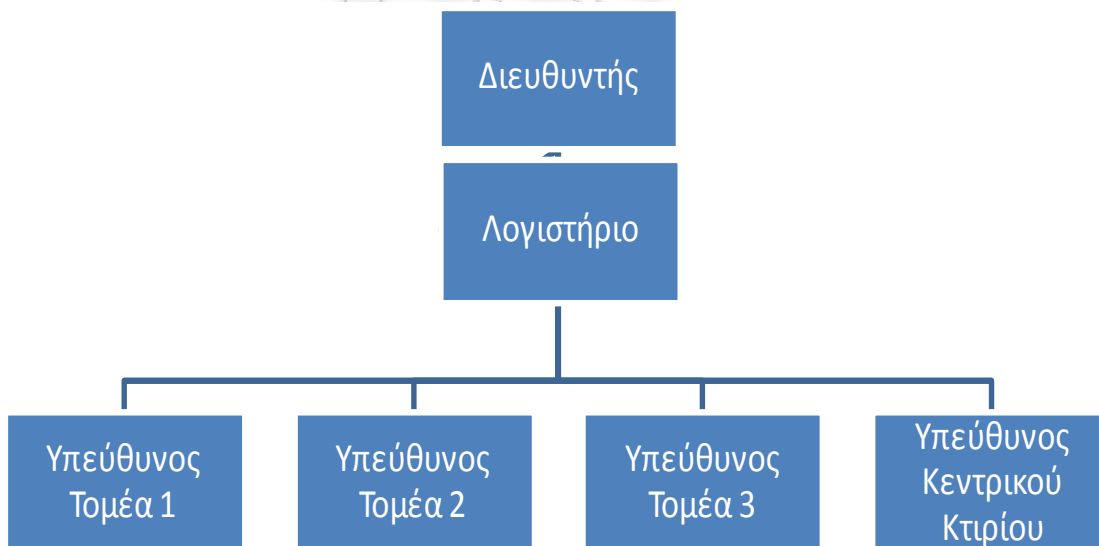
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Οργάνωση Μονάδος και Γενικά Έξοδα

Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται ανάλυση του τρόπου οργάνωσης του υδροψυχαγωγικού πάρκου. Παρακάτω παρουσιάζεται η οργανωσιακή δομή της επιχείρησης. Μέσα από αυτή την κατηγοριοποίηση προκύπτουν και τα κέντρα κόστους της επιχείρησης. Παράλληλα αναλύονται όλα τα προβλεπόμενα λειτουργικά έξοδα της μονάδας και γίνεται διαχωρισμός τους σε αυτά που επιβαρύνουν το κόστος πωληθέντων και στα γενικά έξοδα τα οποία είναι τα έξοδα διοίκησης και τα έξοδα διάθεσης.

6.1 Οργάνωση της Μονάδας

Οργανωσιακή Δομή

Το σύνολο της επιχείρησης επιμερίζεται σε δομικούς λίθους οι οποίοι σχηματίζονται σε οργανωσιακές μονάδες με σκοπό να ικανοποιούν τις απαιτήσεις που δημιουργούνται. Για το σκοπό αυτό και η επιχείρησή μας πρόκειται να προβεί στο σχεδιασμό μιας ιδιαίτερα προσεκτικής οργανωσιακής δομής η οποία αναλύεται παρακάτω:



Διάγραμμα 6.1: Οργανωσιακή δομή του πάρκου

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Οι Γενικός διευθυντής του Hellenic Aqua θα απευθύνεται στους μετόχους της εταιρίας και αρμοδιότητές του θα είναι:

- ♦ η συνολική ευθύνη λειτουργίας της επιχείρησης
- ♦ η χάραξη γενικής στρατηγικής της επιχείρησης
- ♦ ο καθορισμός στόχων, η διαμόρφωση και εφαρμογή πολιτικών
- ♦ ο συντονισμός και ο έλεγχος των καθημερινών λειτουργιών
- ♦ η άσκηση διαχειριστικού ελέγχου
- ♦ η διαπραγμάτευση με εξωτερικούς συνεργάτες
- ♦ η επιλογή, ο συντονισμός, η καθοδήγηση, η διεύθυνση και η αξιολόγηση των υφιστάμενων υπαλλήλων
- ♦ η εκτέλεση συναφή εργασιών

ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ

Το Λογιστήριο θα απευθύνεται στο Γενικό διευθυντή και οι αρμοδιότητές του θα είναι:

- ♦ η ενασχόληση με τα οικονομικά θέματα της επιχείρησης
- ♦ η διαμόρφωση των πολιτικών πιστώσεων
- ♦ η διαπραγμάτευση του κόστους και της ποιότητας όλων των εφοδίων του πάρκου

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΤΟΜΕΩΝ

Οι υπεύθυνοι των τομέων θα απευθύνονται στο Λογιστήριο ή στο Γενικό Διευθυντή και οι αρμοδιότητές τους θα είναι:

- ♦ η ομαλή λειτουργία των τομέων
- ♦ οι βελτιώσεις των τομέων
- ♦ η εποπτεία και οργάνωση του προγράμματος

ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ

Το τμήμα προώθησης θα έχει επικοινωνία και συχνές συναντήσεις με τους υπεύθυνους των τομέων του πάρκου. Σκοπός αυτής της επικοινωνίας είναι να προωθηθούν οι

υπηρεσίες στις οποίες το πάρκο χωλαίνει. Επιπρόσθετη δραστηριότητα αυτού του τμήματος θα είναι η έρευνα για νέες πηγές πελατών.

6.2 Γενικά Έξοδα

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υδάτινων Πάρκων, το κόστος των πρώτων υλών και η μισθοδοσία των απασχολούμενων είναι ένα μέρος εξόδου. Ωστόσο κατά τη λειτουργία ενός πάρκου υφίστανται τα γενικά έξοδα τα οποία προκύπτουν από την ανάγκη της διοίκησης για ποιοτικότερες υπηρεσίες προς τους επισκέπτες. Τα έξοδα που εκτιμάται ότι θα προκύψουν στο υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua διαχωρίζονται ως εξής:

♦ Έξοδα Ασφάλειας (συμβόλαια – security)

Πρόκειται για δαπάνες που αφορούν τα ετήσια ασφαλιστήρια συμβόλαια του πάρκου καθώς και για συμβάσεις σχετικά με τη φύλαξή του. Το κόστος προβλέπεται να ανέρχεται στα 40.000,00€ για το πρώτο έτος με ετήσια αύξηση 4% (Πηγή: AXA Ασφαλιστική Α.Ε.).

♦ Έξοδα Οικονομικών Καταστάσεων

Πρόκειται για έξοδα που αφορούν τις δημοσιεύσεις οικονομικών καταστάσεων σε έντυπο τύπο, αποφάσεις γενικών συνελεύσεων, μεταβολές μετοχικών κεφαλαίων και έξοδα ελεγκτών. Τα έξοδα αυτά θα ανέρχονται στα 4.000,00€ για το πρώτο έτος με ετήσια αύξηση 3% (Πηγή: Νομαρχία Πειραιώς).

♦ Έξοδα Ταξιδίων

Πρόκειται για δαπάνες που καταβάλλονται για επαγγελματικά ταξίδια και διαμονή των στελεχών της επιχείρησης, καθώς και για δαπάνες φιλοξενίας στελεχών άλλων επιχειρήσεων με τις οποίες θα συνεργάζεται το Hellenic Aqua. Εκτιμάται ότι τα έξοδα αυτά θα ανέρχονται στα 5000,00€ για το πρώτο έτος και ετήσια αύξηση 3%.

♦ **Έξοδα Απολυμάνσεως**

Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι δραστηριότητες της επιχείρησης έχουν να κάνουν με το νερό, κρίνεται σκόπιμη η συχνή απολύμανση του πάρκου έτσι ώστε να διασφαλίζεται η υγεία των επισκεπτών. Η δαπάνη αυτή θα ανέλθει στα 13.000,00€ για το πρώτο έτος και θα αυξάνεται κατά 4% ετησίως (Πηγή: Εταιρία απολυμάνσεων EcoPlus A.E.).

♦ **Έξοδα Τηλεπικοινωνιών**

Πρόκειται για τηλεπικοινωνίες οι οποίες χρησιμοποιούνται από το χώρο του πάρκου καθώς και για τηλεπικοινωνίες που χρησιμοποιούνται από τα στελέχη εκτός του πάρκου (κινητά τηλέφωνα). Το κόστος εκτιμάται ότι θα ανέλθει για το πρώτο έτος στα 15.000,00€ με ετήσια αύξηση 4%. (Πηγή: Hellas On Line A.E.).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται αναλυτικά τα γενικά έξοδα που προβλέπεται να βαρύνουν την υπό εξέταση μονάδα τόσο κατά το πρώτο έτος της λειτουργίας της, όσο και κατά τα επόμενα λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση του πληθωρισμού στη χώρα μας κατά 3,6% κατά μέσο όρο ετησίως.

Πίνακας 6.1
Εκτίμηση Γενικών Εξόδων του Πάρκου

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΕΝΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΣΕ € (ΑΝΑ ΕΤΟΣ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΗ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ασφάλεια Ασφάλιση		40.000,00	41.600,00	43.264,00	44.994,56	46.794,34	48.666,12	50.612,76	52.637,27	54.742,76	56.932,47
Οικονομικές Καταστάσεις		4.000,00	4.120,00	4.243,60	4.370,91	4.545,74	4.727,57	4.916,68	5.113,34	5.317,88	5.530,59
Ταξίδια		5.000,00	5.150,00	5.304,50	5.463,64	5.682,18	5.909,47	6.145,85	6.391,68	6.647,35	6.913,74
Απολύμανση		13.000,00	13.520,00	14.060,80	14.623,23	15.208,16	15.816,49	16.449,15	17.107,11	17.791,40	18.503,05
Τηλεπικοινωνίες		15.000,00	15.600,00	16.224,00	16.872,96	17.547,88	18.249,79	18.979,79	19.738,98	20.528,54	21.349,68
ΣΥΝΟΛΟ		77.000,00	79.990,00	83.096,90	86.325,30	89.778,31	93.369,44	97.104,22	100.988,39	105.027,92	109.229,04

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: Ανθρώπινοι Πόροι

Οι επιχειρήσεις και οι οργανισμοί βρίσκονται σε μία διαδικασία συνεχών αλλαγών, όπου οι προκλήσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος, η πρόοδος της τεχνολογίας, οι εξελίξεις στις επικοινωνίες και η ταχύτητα μεταβίβασης και ανταλλαγής πληροφοριών απαιτούν πιο αποτελεσματική και ευέλικτη λήψη αποφάσεων για την αύξηση της ανταγωνιστικότητας, της αποτελεσματικότητας και της ποιότητας. Στα πλαίσια των αλλαγών αυτών προσπαθούν να πετύχουν τους στόχους της κερδοφορίας και της ανάπτυξης με την εφαρμογή νέων επιχειρησιακών στρατηγικών, με τον ανασχεδιασμό των οργανωσιακών τους δομών και με τον επαναπροσδιορισμό των σχέσεων τους με τους εργαζόμενους. Αυτές οι αλλαγές μπορούν να έχουν μια βαθιά εδραιωμένη επίδραση στο πως θα μπορέσουν οι επιχειρήσεις διαμέσου των προϊσταμένων να προσελκύσουν, διατηρήσουν και παρακινήσουν τους εργαζομένους τους.

Το σύνολο των επιχειρήσεων και των οργανισμών ανησυχούν με το τι πρέπει να κάνουν για την επίτευξη συνεχών υψηλών επιπέδων απόδοσης, διαμέσου των ανθρώπων. Οι ανθρώπινοι πόροι αποτελούν τον κύριο μοχλό λειτουργίας ενός οργανισμού, διότι χωρίς τη συμμετοχή αυτού του παράγοντα, είναι αδύνατη και χωρίς νόημα κάθε παραγωγική διαδικασία. Οι εργαζόμενοι είναι το μεγαλύτερο περιουσιακό στοιχείο και ανεξάρτητα από την αποτελεσματική τεχνολογία και τον εξοπλισμό που έχει στην κατοχή της μια επιχείρηση, θα πρέπει να επενδύει συνεχώς στην αξιοποίηση της αποτελεσματικότητας και επάρκειας του προσωπικού της. Χαρακτηριστικά θα λέγαμε ότι, σπάνιος στρατηγικός πόρος για τις επιχειρήσεις δεν είναι πλέον το χρηματοοικονομικό κεφάλαιο, αλλά το ανθρώπινο, το κοινωνικό και το συναισθηματικό κεφάλαιο.

7.1 Κατηγορίες και Λειτουργίες Ανθρώπινων Πόρων

Το προσωπικό του πάρκου θα κατηγοριοποιείται σε τρεις τάξεις: το διευθυντικό προσωπικό, τους υπευθύνους πόστων και στο υπόλοιπο προσωπικό του πάρκου. Εκτιμάται ότι ο χώρος της διοίκησης θα απασχολήσει δέκα (10) άτομα. Στο χώρο του πάρκου εκτιμάται ότι θα εργαστούν εκατόν τριάντα (130) άτομα ως μόνιμο προσωπικό και τριάντα τέσσερα (34) άτομα ως εποχιακό.

7.1.1 Διευθυντικό Προσωπικό

Το διευθυντικό προσωπικό του πάρκου περιλαμβάνει το Γενικό Διευθυντή του πάρκου, τον Οικονομικό Διευθυντή, τους βοηθούς Λογιστή και τα άτομα που απασχολούνται για την προώθηση του πάρκου.

♦ Γενικός Διευθυντής

Ο Γενικός Διευθυντής του Hellenic Aqua θα πρέπει να είναι μέχρι σαράντα πέντε ετών και να έχει προϋπηρεσία τουλάχιστον δέκα (10) ετών σε παρόμοια επιχείρηση ή σε τουριστική μονάδα. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 3.000,00€. Έτσι το σύνολο των μισθών θα είναι $3.000,00 \times 14 = 42.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $42.000,00 \times 28,06\% = 11.785,20\text{€}$. Άρα το σύνολο θα ανέρχεται στα 53.785,20€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

♦ Λογιστήριο

Πέρα από τις οικονομικές δραστηριότητες, το τμήμα Λογιστηρίου θα είναι υπεύθυνο και για να προμηθεύσει όλα τα τμήματα του πάρκου με γραφική ύλη καθώς και με όλα τα εφόδια που είναι απαραίτητα σε κάθε τομέα.

Ο Οικονομικός Διευθυντής θα πρέπει και εκείνος να είναι μέχρι σαράντα πέντε ετών (45) και να έχει προϋπηρεσία τουλάχιστον δέκα (10) ετών σε παρόμοια επιχείρηση ή τουριστική μονάδα. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 2.500,00€. Έτσι το σύνολο των μισθών θα είναι $2.500,00 \times 14 = 35.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $35.000,00 \times 28,06\% = 9.821,00\text{€}$. Άρα το σύνολο θα ανέρχεται στα 44.821,00€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Στο τμήμα του Λογιστηρίου θα απασχοληθούν πέντε (5) βοηθοί Λογιστή οι οποίοι θα έχουν προϋπηρεσία στο χώρο του Λογιστηρίου τουλάχιστον τρία (3) έτη. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.000,00€. Έτσι το σύνολο των μισθών θα είναι $1.000,00 \times 14 \times 5 = 70.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $70.000,00 \times 28,06\% = 19.642,00\text{€}$. Άρα το σύνολο θα ανέρχεται στα 89.642,00€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

♦ Προώθηση

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι για τη διαφήμιση και την προώθηση του πάρκου θα απασχοληθούν τρία (3) άτομα τα οποία θα έχουν τουλάχιστον δεκαετή εμπειρία στο χώρο της προώθησης και θα έχουν άμεση συνεργασία με τον Γενικό Διευθυντή και τους Υπεύθυνους Τομέων. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.300,00€. Έτσι το σύνολο των μισθών θα είναι $1.300,00 \times 14 \times 3 = 54.600,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές είναι $54.600,00 \times 28,06\% = 15.320,00\text{€}$. Άρα το σύνολο ανέρχεται στα 69.920,76€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

♦ Υπεύθυνος Προσωπικού

Η επιλογή του προσωπικού σε κάθε πόστο θα γίνεται ύστερα από συνεργασία του Γενικού Διευθυντή, του Υπεύθυνου Τομέα και του Υπεύθυνου Πόστου.

7.1.2 Υπεύθυνοι Πόστων

Εκτιμάται ότι λόγω της μεγάλης έκτασης του πάρκου και του πλήθους των δραστηριοτήτων θα πρέπει να οριστούν υπεύθυνοι πόστων. Οι θέσεις που πρόκειται να οριστούν είναι:

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΤΟΜΕΩΝ

- ♦ **Υπεύθυνος τομέα 1:** Θα είναι αρμόδιος για την ομαλή λειτουργία του τομέα 1 με ανάλογη προϋπηρεσία τουλάχιστον 7 ετών.
- ♦ **Υπεύθυνος τομέα 2:** Θα είναι αρμόδιος για την ομαλή λειτουργία του τομέα 2 με ανάλογη προϋπηρεσία τουλάχιστον 7 ετών.
- ♦ **Υπεύθυνος τομέα 3:** Θα είναι αρμόδιος για την ομαλή λειτουργία του τομέα 3 με ανάλογη προϋπηρεσία τουλάχιστον 7 ετών.
- ♦ **Υπεύθυνος κεντρικού κτιρίου:** Θα είναι αρμόδιος για την ομαλή λειτουργία του κεντρικού κτιρίου με ανάλογη προϋπηρεσία τουλάχιστον 7 ετών.

Ο μέσος μηνιαίος μισθός για καθένα από τους παραπάνω υπευθύνους θα ανέρχεται στα 1.500,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.500,00 \times 14 \times 4 = 84.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $84.000,00 \times 28,06\% = 23.570,40\text{€}$. Επομένως, το σύνολο θα ανέρχεται στα 107.570,40€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ

Υφιστάμενοι υπεύθυνοι των τομέων του πάρκου θα είναι:

- ♦ **Υπεύθυνος και βοηθός διαχείρισης και συντήρησης πισίνας.** Θα μεριμνούν για την καθαριότητα και ποιότητα του νερού στις πισίνες, την απαραίτητη προμήθεια πρώτων υλών και για κάθε πρόβλημα που προκύπτει σε αυτές. Θα απασχοληθούν στο πάρκο καθ' όλη τη διάρκεια του έτους προκειμένου να εξασφαλίζουν την ομαλή λειτουργία των δεξαμενών κολύμβησης. Ο μέσος μηνιαίος μισθός για τον υπεύθυνο και το βοηθό του, θα ανέρχεται στα 1.500,00€ και 1.000,00€ αντίστοιχα. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.500,00 \times 14 + 1.000,00 \times 14 = 35.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές $35.000,00 \times 28,06\% = 9.821,00\text{€}$. Επομένως, το σύνολο ανέρχεται στα 44.821,00€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.
- ♦ **Υπεύθυνος οργάνωσης εστιατορίου.** Θα είναι ο chef του εστιατορίου και υπεύθυνος για την εξασφάλιση της απαραίτητης ποσότητας και ποιότητας των απαιτούμενων πρώτων υλών για τη παρασκευή των γευμάτων και την εξασφάλιση μειωμένου κόστους αγοράς τους. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.500,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.500,00 \times 14 = 21.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $21.000,00 \times 28,06\% = 5.892,60\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 26.892,60€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.
- ♦ **Υπεύθυνος οργάνωσης BAR.** Θα είναι υφιστάμενος του chef και υπεύθυνος για την οργάνωση των τριών BAR. Θα εξασφαλίζει τις σωστές προμήθειες των πρώτων υλών, εκείνων δηλαδή που έχουν ζήτηση και στη συνέχεια σε συνεργασία με τον chef θα καταγράφει την παραγγελία. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.000,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.000,00 \times 14 = 14.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές $14.000,00 \times 28,06\% = 3.928,40\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 17.928,40€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.
- ♦ **Υπεύθυνος καθαριότητας.** Θα είναι επιτηρητής για τη καθαριότητα όλων των χώρων των εγκαταστάσεων και υπεύθυνος για την προμήθεια της απαραίτητης ποσότητας των καθαριστικών που απαιτούνται ημερησίως στο χώρο. Θα απασχολείται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα

ανέρχεται στα 1.000,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.000,00 \times 14 = 14.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές $14.000,00 \times 28,06\% = 3.928,40\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 17.928,40€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

- ♦ **Υπεύθυνο και βοηθός υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού.** Δεδομένου ότι οι εγκαταστάσεις θα τηρούν όλες τις τεχνικές προδιαγραφές και θα χρησιμοποιηθούν τα πιο σύγχρονα υλικά και τεχνολογίες για την εξοικονόμηση του κόστους αλλά και για μια φιλική συμπεριφορά προς το περιβάλλον, θα οριστεί υπεύθυνος για την διαχείριση του εξοπλισμού και την εξασφάλιση της συντήρησής και της μεγαλύτερης οικονομίας στην επιχείρηση. Αυτός και ο βοηθός του θα απασχολούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και θα είναι αρμόδιοι για την εξασφάλιση της σωστής λειτουργίας όλων των ηλεκτρολογικών, υδραυλικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Ο μέσος μηνιαίος μισθός για τον υπεύθυνο και το βοηθό θα ανέρχεται στα 1.500,00€ και 1.000,00€ αντίστοιχα . Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.500,00 \times 14 + 1.000,00 \times 14 = 35.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές $35.000,00 \times 28,06\% = 9.821,00\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 44.821,00€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.
- ♦ **Υπεύθυνος shopping center.** Στο τμήμα αυτό, ο υπεύθυνος θα μεριμνά για την απαραίτητη ποσότητα πρώτων υλών που θα πρέπει να διαθέτουν τα τρία καταστήματα έτσι ώστε η προφορά να καλύπτει την απαιτούμενη ζήτηση. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.000,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.000,00 \times 14 = 14.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές $14.000,00 \times 28,06\% = 3.928,40\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 17.928,40€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

7.1.3 Ειδικευμένο και Ανειδίκευτο Προσωπικό

Η παρούσα επένδυση αφορά μια επιχείρηση καθαρά παροχής υπηρεσιών γεγονός που καθιστά αναγκαία την ύπαρξη ειδικά επιλεγμένου προσωπικού. Η διοίκηση εκτιμά ότι η ευχαρίστηση του πελάτη προέρχεται από ευχαριστημένο προσωπικό. Είναι μια επιχείρηση εντάσεως εργασίας και σκοπός της είναι να επενδύσει στο προσωπικό. Για αυτό το λόγο κατά την επιλογή του προσωπικού θα τεθούν τα ακόλουθα κριτήρια:

- ♦ Επαρκής αριθμός υπαλλήλων, ταχύτητα και ευκολία στον εντοπισμό τους
- ♦ Έμπνευση εμπιστοσύνης, ευπρεπές παρουσιαστικό, ομοιομορφία εμφάνισης
- ♦ Αξιοπρεπής συμπεριφορά, ειλικρίνεια και συμβουλευτικός χαρακτήρας, ευγένεια, σοβαρό αλλά ταυτόχρονα προσιτό ύφος, χαμόγελο και 'καθαρότητα' βλέμματος
- ♦ Παροχή σωστής πληροφόρησης, καλή γνώση των παρεχόμενων υπηρεσιών και προϊόντων

Προκειμένου να επιτευχθεί η συνεχής εξειδίκευση, επιμόρφωση, κατάρτιση και ομοιογένεια του προσωπικού, η επιχείρηση θα οργανώσει εκπαιδευτικά σεμινάρια πριν την έναρξη της λειτουργία της αλλά και όποτε το απαιτούν οι καταστάσεις της αγοράς.

Ακολουθεί αναλυτική αναφορά των ειδικοτήτων του προσωπικού το οποίο θα εργάζεται στο υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua:

Υποδοχή – Πληροφορίες

Στο χώρο της υποδοχής θα απασχοληθούν τέσσερις (4) εμφανίσιμες κοπέλες οι οποίες θα μοιράζονται το πρωινό και το μεσημεριανό ωράριο. Ο μέσος μικτός μισθός θα ανέρχεται στα 1000,00€ και θα απασχολούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $1000,00 \times 4 \times 14 = 56.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $56.000,00 \times 28,06\% = 15.713,60\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 71.713,60€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Ελεγκτές Εισόδου

Στην κεντρική είσοδο θα απασχολούνται τέσσερις (4) άνδρες οι οποίοι θα μοιράζονται το πρωινό και το μεσημεριανό ωράριο. Ο μέσος μικτός μισθός θα ανέρχεται στα 1.000,00€ και θα απασχολούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $1000,00 \times 4 \times 14 = 56.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $56.000,00 \times 28,06\% = 15.713,60\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 71.713,60€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

BAR

Στο BAR του τομέα 1 τους θερινούς μήνες θα απασχολούνται τέσσερις (4) barmen, ενώ τους χειμερινούς μήνες θα απασχολούνται τρεις (3) οι οποίοι θα μοιράζονται το πρωινό και το μεσημεριανό ωράριο. Στο συγκεκριμένο BAR απαιτούνται οχτώ (8) σερβιτόροι τους θερινούς μήνες και πέντε (5) τους χειμερινούς. Ο μέσος μηνιαίος μισθός των παραπάνω θα ανέρχεται στα 930,00€. Το σύνολο των παραπάνω μισθών θα είναι: $(4 + 8) \times 930,00 \times 7 + (3 + 5) \times 930,00 \times 7 = 130.200,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $130.200,00 \times 28,06\% = 36.534,12\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 166.734,12€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Στο BAR του τομέα 2 θα απασχολούνται για όλο το χρόνο τρεις (3) barmen και τρεις (3) σερβιτόροι. Ο μέσος μηνιαίος μισθός των παραπάνω θα ανέρχεται στα 930,00€. Το σύνολο των παραπάνω μισθών θα είναι: $930,00 \times 14 \times 6 = 78.120,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $78.120,00 \times 28,06\% = 21.920,47\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 100.040,47€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Στο BAR του τομέα 3 θα απασχολούνται για όλο το χρόνο τρεις (3) barmen και τρεις (3) σερβιτόροι. Ο μέσος μηνιαίος μισθός των παραπάνω θα ανέρχεται στα 930,00€. Το σύνολο των παραπάνω μισθών θα είναι: $930,00 \times 14 \times 6 = 78.120,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $78.120,00 \times 28,06\% = 21.920,47\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 100.040,47€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Εστιατόριο

Στο εστιατόριο του πάρκου εκτιμάται πως θα απασχολούνται δέκα οχτώ (18) άτομα τους θερινούς μήνες και δέκα τρεις (13) τους χειμερινούς.

Θερινοί μήνες: Από τους δέκα οχτώ (18) απασχολούμενους οι επτά (7) θα εργάζονται στην κουζίνα ως βοηθοί μάγειρα. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.200,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $1.200 \times 7 \times 7 = 58.800,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $58.800,00 \times 28,06\% = 16.499,28\text{€}$. Επομένως το σύνολο ανέρχεται στα 75.299,28€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Οι οχτώ (8) θα απασχοληθούν ως σερβιτόροι του εστιατορίου. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.100,00€. Έτσι το σύνολο των μισθών θα είναι: $1.100,00 \times 8 \times 7 = 61.600,00\text{€}$ και οι εισφορές θα είναι $61.600,00\text{€} \times 28,06\% = 17.284,96\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 78.884,96€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Χειμερινοί μήνες: Από τους δέκα τρεις (13) απασχολούμενους, οι πέντε (5) θα εργάζονται στην κουζίνα ως βοηθοί μάγειρα. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.200,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $1.200 \times 5 \times 7 = 42.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $42.000,00 \times 28,06\% = 11.785,20\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 53.785,20€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Οι υπόλοιποι πέντε (5) θα απασχοληθούν ως σερβιτόροι του εστιατορίου. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.100,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $1.100,00 \times 5 \times 7 = 38.500,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $38.500,00\text{€} \times 28,06\% = 10.803,10\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 49.303,10€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Ολόκληρο έτος: Στην κουζίνα πρόκειται να απασχοληθούν σε ετήσια βάση τρία (3) άτομα τα οποία θα έχουν την ειδικότητα του λαντζιέρη. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 800,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $800,00 \times 3 \times 14 = 33.600,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $33.600,00 \times 28,06\% = 9.428,16\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 43.028,16€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Shopping Center

Στο shopping center πρόκειται να απασχοληθούν ετησίως εννιά (9) κοπέλες. Σε κάθε κατάσταση θα εργάζονται τρία (3) άτομα από τα οποία ένα θα είναι στο ταμείο και τα άλλα δύο θα είναι πωλήτριες. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 900,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $900,00 \times 9 \times 14 = 113.400,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $113.400,00 \times 28,06\% = 31.820,04\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 145.220,04€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Πρώτες βοήθειες

Στο πάρκο θα απασχολούνται σε ειδικότητα φυσιοθεραπευτή τρία (3) άτομα καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 1.200,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $1.200,00 \times 3 \times 14 = 50.400,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $50.400,00 \times 28,06\% = 14.142,24\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 64.542,24€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Lifeguards

Θα απασχοληθούν τριάντα (30) ναυαγοσώστες τους θερινούς μήνες από τους οποίους οι πέντε θα είναι επικεφαλείς και θα απασχολούνται όλο το χρόνο, ενώ τους χειμερινούς μήνες θα απασχολούνται δέκα (10). Ο μέσος μηνιαίος μισθός για τους επικεφαλείς θα ανέρχεται στα 1.000,00€ ενώ για τους υπόλοιπους στα 900,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.000,00 \times 5 \times 14 + 900,00 \times 7 \times (25 + 5) = 259.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $259.000,00 \times 28,06\% = 72.675,40\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 331.675,40€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Εκπαιδευτές

Οι εκπαιδευτές που θα απασχοληθούν στο πάρκο θα εργάζονται όλο το έτος. Ο αριθμός τους θα ανέρχεται στους είκοσι (20) και ο μέσος μηνιαίος μισθός θα κυμαίνεται στα 1.100,00€. Τους χειμερινούς μήνες θα αυξάνονται κατά πέντε (5) άτομα αφού θα λειτουργούν τα τμήματα πατινάζ. Έτσι το σύνολο των μισθών θα είναι $1.100,00 \times 20 \times 14 + 1.100,00 \times 5 \times 7 = 346.500,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $346.500,00 \times 28,06\% = 97.227,90\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 443.727,90€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Καθαρίστριες

Το πάρκο θα απασχολήσει δέκα πέντε (15) καθαρίστριες για όλο το έτος. Ο μέσος μηνιαίος μισθός θα ανέρχεται στα 800,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $800,00 \times 15 \times 14 = 168.000,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $168.000,00 \times 28,06\% = 47.140,80\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 215.140,80€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Κηπουροί

Τον πράσινο χώρο του πάρκου θα φροντίζουν για όλο το έτος τρεις (3) κηπουροί. Ο μέσος μηνιαίος μικτός μισθός θα ανέρχεται στα 800,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $800,00 \times 3 \times 14 = 33.600,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $33.600,00 \times 28,06\% = 9.428,16\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 43.028,16€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Φύλακες

Στον περίγυρο των εγκαταστάσεων καθώς και στο εσωτερικό θα απασχοληθούν οχτώ (8) φύλακες καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου. Ο μηνιαίος μικτός μισθός θα είναι αυξημένος λόγω των πρόσθετων νυχτερινών υπηρεσιών και θα ανέρχεται στα 1.300,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $1.300,00 \times 8 \times 14 = 145.600,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $145.600,00 \times 28,06\% = 40.855,36\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 186.455,36€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Παρκαδόμενοι

Περιμετρικά του πάρκου καθώς και στα υπόγεια του θα υπάρχουν γκαράζ για τα μεταφορικά μέσα των επισκεπτών τα οποία θα απασχολούν ετησίως δώδεκα (12) άτομα. Ο μηνιαίος μικτός μισθός θα ανέρχεται στα 850,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι $800,00 \times 12 \times 14 = 134.400,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $134.400,00 \times 28,06\% = 37.712,64\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 172.112,64€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

Εργάτες Γενικών Καθηκόντων

Πρόκειται να απασχοληθούν τρεις (3) εργάτες γενικών καθηκόντων και θα εργάζονται όλο το έτος. Ο μέσος μηνιαίος μικτός μισθός θα ανέρχεται στα 800,00€. Το σύνολο των μισθών θα είναι: $800,00 \times 3 \times 14 = 33.600,00\text{€}$ και οι εργοδοτικές εισφορές θα είναι $33.600,00 \times 28,06\% = 9.428,16\text{€}$. Επομένως το σύνολο θα ανέρχεται στα 43.028,16€ για το πρώτο έτος λειτουργίας.

7.2 Σύνοψη Μισθοδοσίας Προσωπικού - Παρατηρήσεις

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται ο αριθμός και τα έξοδα του προσωπικού που θα απασχοληθεί στο πάρκο. Ωστόσο, πέραν της μισθοδοσίας, προκύπτουν περαιτέρω έξοδα που αφορούν το προσωπικό όπως το φαγητό τους (μεσημεριανό, βραδινό), η ενδυμασία που απαιτείται τις ώρες εργασίας και η εκπαίδευσή τους. Το μέσο έξοδο για τον καθένα θα ανέρχεται στα 2,50€ ημερησίως, ενώ εκτιμάται ότι θα αυξάνεται κατά 1% ετησίως. Συνεπώς, τα συνολικά λοιπά έξοδα του προσωπικού για το πρώτο έτος θα είναι: $140 \times 2,50 \times 360 + 34 \times 2,50 \times 180 = 141.300,00\text{€}$.

Εκτιμάται ότι η επιχείρηση θα έχει ένα πρόσθετο έξοδο μισθοδοσίας 200.000,00€ για το πρώτο έτος λειτουργίας το οποίο θα προέρχεται από αποζημιώσεις και υπερωρίες. Επίσης θα πρέπει να αναφερθεί ότι για τα επόμενα χρόνια σύμφωνα με τις εθνικές συλλογικές συμβάσεις, υπολογίζεται ετήσια αύξηση όλων των μισθών κατά 3,5% κατά μέσο όρο, ενώ ο αριθμός του προσωπικού θα παραμείνει αμετάβλητος. Στον παρακάτω πίνακα αναλύεται ο συνολικός αριθμός του προσωπικού και οι δαπάνες ανά ειδικότητα.

Πίνακας 7.1

Προβλεπόμενος αριθμός προσωπικού και δαπάνες ανά ειδικότητα

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΑΝΑ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ 2014				
	ΜΟΝΙΜΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΠΡΟΣΘΕΤΟ ΕΠΟΧΙΑΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΑΝΑ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ	ΔΑΠΑΝΗ ΑΝΑ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ				
Γενικός Διευθυντής	1	0	1	53.785,20
Οικονομικός Διευθυντής	1	0	1	44.821,00
Βοηθοί	5	0	5	89.642,00
Πρωώθηση	3	0	3	69.920,76
ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΠΟΣΤΩΝ				
Υπεύθυνοι Τομέων	4	0	4	107.570,40
ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ				
Υπεύθυνος και βοηθός διαχείρισης και συντήρησης πισίνας	2	0	2	44.821,00
Υπεύθυνος οργάνωσης εστιατορίου	1	0	1	26.892,60
Υπεύθυνος οργάνωσης BAR	1	0	1	17.928,40
Υπεύθυνος καθαριότητας	1	0	1	17.928,40
Υπεύθυνος και βοηθός υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού	2	0	2	44.821,00
Υπεύθυνος shopping center	1	0	1	17.928,40
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΑΡΚΟΥ				
Υποδοχή – Πληροφορίες	4	0	4	71.713,60
Ελεγκτές Εισόδου	4	0	4	71.713,60
Bar 1	8	4	12	166.734,12
Bar 2	3	0	3	100.040,47
Bar 3	3	0	3	100.040,47
Εστιατόριο	13	5	18	300.300,70
Shopping Center	9	0	9	145.220,04
Πρώτες βοήθειες	3	0	3	64.542,24
Lifeguards	10	20	30	331.675,40
Εκπαιδευτές	20	5	25	443.727,90
Καθαρίστριες	15	0	15	215.140,80
Κηπουροί	3	0	3	43.028,16
Φύλακες	8	0	8	186.455,36
Παρκαδόροι	12	0	12	172.112,64
Εργάτες Γενικών Καθηκόντων	3	0	3	43.028,16
ΛΟΙΠΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ				
Αποζημιώσεις - Υπερωρίες				200.000,00
Γεύμα-Ένδυση-Εκπαίδευση				141.300,00
ΣΥΝΟΛΟ	140	34	174	3.332.832,82

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η προβλεπόμενη εξέλιξη των δαπανών μισθοδοσίας από το 2014 - 2018:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΑΝΑ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ 2014 - 2018										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ											
Γενικός Διευθυντής	53.785,20	55.667,68	57.616,05	59.632,61	61.719,75	63.879,95	66.115,74	68.429,79	70.824,84	73.303,71	
Οικονομικός Διευθυντής	44.821,00	46.389,74	48.013,38	49.693,84	51.433,13	53.233,29	55.096,45	57.024,83	59.020,70	61.086,42	
Βοηθός	89.642,00	92.779,47	96.026,75	99.387,69	102.866,26	106.466,58	110.192,91	114.049,66	118.041,40	122.172,84	
Πρωϊθήρη	69.920,76	72.367,99	74.900,87	77.522,40	80.235,68	83.043,93	85.950,47	88.958,73	92.072,29	95.294,82	
ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΠΟΣΤΩΝ											
Υπεύθυνος Τοιείων	107.570,40	111.335,36	115.232,10	119.265,23	123.439,51	127.759,89	132.231,49	136.859,59	141.649,67	146.607,41	
ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ											
Υπεύθυνος και βοηθός διαχείρισης και συντήρησης	44.821,00	46.389,74	48.013,38	49.693,84	51.433,13	53.233,29	55.096,45	57.024,83	59.020,70	61.086,42	
Υπεύθυνος οργάνωσης εστιατορίου	26.892,60	27.833,84	28.808,03	29.816,31	30.859,88	31.939,97	33.057,87	34.214,90	35.412,42	36.651,85	
Υπεύθυνος οργάνωσης BAR	17.928,40	18.555,89	19.205,35	19.877,54	20.573,25	21.293,32	22.038,58	22.809,93	23.608,28	24.434,57	
Υπεύθυνος καθαριότητας	17.928,40	18.555,89	19.205,35	19.877,54	20.573,25	21.293,32	22.038,58	22.809,93	23.608,28	24.434,57	
Υπεύθυνος και βοηθός υδροηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού	44.821,00	46.389,74	48.013,38	49.693,84	51.433,13	53.233,29	55.096,45	57.024,83	59.020,70	61.086,42	
Υπεύθυνος shopping center	17.928,40	18.555,89	19.205,35	19.877,54	20.573,25	21.293,32	22.038,58	22.809,93	23.608,28	24.434,57	
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΠΑΡΚΟΥ											
Υποδοχή – Πληροφορίες	71.713,60	74.223,58	76.821,40	79.510,15	82.293,01	85.173,26	88.154,32	91.239,73	94.433,12	97.738,28	
Ελεγκτές Εισόδου	71.713,60	74.223,58	76.821,40	79.510,15	82.293,01	85.173,26	88.154,32	91.239,73	94.433,12	97.738,28	
Bar 1	166.734,12	172.569,81	178.609,76	184.861,10	191.331,24	198.027,83	204.958,81	212.132,36	219.557,00	227.241,49	
Bar 2	100.040,47	103.541,89	107.165,85	110.916,66	114.798,74	118.816,70	122.975,28	127.279,42	131.734,19	136.344,89	
Bar 3	100.040,47	103.541,89	107.165,85	110.916,66	114.798,74	118.816,70	122.975,28	127.279,42	131.734,19	136.344,89	
Εστιατόριο	300.300,70	310.811,22	321.689,62	332.948,75	344.601,96	356.663,03	369.146,23	382.066,35	395.438,68	409.279,03	
Shopping Center	145.220,04	150.302,74	155.563,34	161.008,05	166.643,34	172.475,85	178.512,51	184.760,45	191.227,06	197.920,01	
Πρώτες βοήθειες	64.542,24	66.801,22	69.139,26	71.559,14	74.063,70	76.655,93	79.338,89	82.115,75	84.989,80	87.964,45	
Lifeguards	331.675,40	343.284,04	355.298,98	367.734,44	380.605,15	393.926,33	407.713,75	421.983,73	436.753,16	452.039,52	
Εκπαιδευτές	443.727,90	459.258,38	475.332,42	491.969,05	509.187,97	527.009,55	545.454,88	564.545,81	584.304,91	604.755,58	
Καθαριότητες	215.140,80	222.670,73	230.464,20	238.530,45	246.879,02	255.519,78	264.462,97	273.719,18	283.299,35	293.214,83	
Κηπουροί	43.028,16	44.534,15	46.092,84	47.706,09	49.375,80	51.103,96	52.892,59	54.743,84	56.659,87	58.642,97	
Φύλακες	186.455,36	192.981,10	199.735,64	206.726,39	213.961,81	221.450,48	229.201,24	237.223,29	245.526,10	254.119,52	
Παρκάδοροι	172.112,64	178.136,58	184.371,36	190.824,36	197.503,21	204.415,83	211.570,38	218.975,34	226.639,48	234.571,86	
Εργάτες Τεχνικών Καθηκόντων	43.028,16	44.534,15	46.092,84	47.706,09	49.375,80	51.103,96	52.892,59	54.743,84	56.659,87	58.642,97	
ΛΟΙΠΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ											
Αποζημιώσεις - Υπερωρίες	200.000,00	207.000,00	214.245,00	221.743,58	229.504,60	237.537,26	245.851,07	254.455,85	263.361,81	272.579,47	
Γείμια-Ενδυση-Εκπαίδευση	141.300,00	142.713,00	144.140,13	145.581,53	150.676,88	155.950,58	161.408,85	167.058,16	172.905,19	178.956,87	
ΣΥΝΟΛΟ	3.332.832,82	3.445.949,47	3.562.989,88	3.684.091,02	3.813.034,20	3.946.490,40	4.084.617,56	4.227.579,18	4.375.544,45	4.528.688,51	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Τοποθεσία, Χώρος Εγκατάστασης, Περιβάλλον

Η τοποθεσία της επιχείρησης είναι ένα κρίσιμο σημείο για την κατασκευή και την επιτυχημένη λειτουργία του πάρκου. Στο κεφάλαιο 8 αναλύονται τα κριτήρια και οι λόγοι επιλογής της συγκεκριμένης τοποθεσίας, του χώρου εγκατάστασης και του περιβάλλοντος της επιχείρησης.

8.1 Κριτήρια επιλογής τοποθεσίας

Η εύρεση της κατάλληλης τοποθεσίας για την υλοποίηση μιας επιχείρησης είναι μία από τις σημαντικότερες αποφάσεις η οποία μπορεί να επηρεάσει την παραγωγικότητα και την αποδοτικότητα της. Πριν από την επένδυση σε μία οποιαδήποτε περιοχή, θα πρέπει να εκτιμηθούν προσεκτικά οι ανάγκες της επιχείρησής.

Όπως προαναφέρθηκε, το πάρκο πρόκειται να κατασκευαστεί στην περιοχή του πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου Αθηνών, στο Δήμο Ελληνικού της Αττικής. Λόγω της λειτουργίας του Διεθνή Αερολιμένα μέχρι και το 2001, η περιοχή αυτή είναι αναπτυγμένη, εμπορική και ήδη ευρέως γνωστή και πολυδιαφημισμένη στους μόνιμους κατοίκους, αλλά και σε όσους επισκέπτονται την Αττική από το εξωτερικό ή το εσωτερικό της χώρας. Η έκταση είναι μεγάλη, με μη βραχώδες έδαφος.

Η τοποθεσία που θα βρίσκεται το πάρκο είναι εύκολα προσβάσιμη από τις Λεωφόρους Ποσειδώνος, Βουλιαγμένης και Βάρης – Κορωπίου οι οποίες αποτελούν τους κυριότερους οδικούς άξονες της Αθήνας και ενώνουν την περιοχή με το λιμάνι, το αεροδρόμιο και τα μεγάλα κέντρα της πόλης. Εξίσου σημαντική είναι η ύπαρξη δημόσιας συγκοινωνίας με εξαίρετη κάλυψη από όλα τα αστικά μαζικά μέσα μεταφοράς (λεωφορεία, ΜΕΤΡΟ, ΤΡΑΜ) τα οποία ακολουθούν τακτικά δρομολόγια, καθώς και από ταξί με εικοσιτετράωρη λειτουργία. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερης σημασίας για τους επισκέπτες του πάρκου, αλλά και για το προσωπικό που θα εργάζεται σε αυτό.

Ο Δήμος Ελληνικού περιβάλλεται από καταγάλανη θάλασσα με αμμώδεις ακρογιαλιές, βραβευμένη με μπλε σημαία, γεγονός που αυξάνει τη δημοτικότητα της περιοχής κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Δεν υπάρχει μόλυνση χάρη στην απουσία της

βιομηχανίας από τη γύρω περιοχή και η ύπαρξη χώρων πρασίνου συμβάλλει στην καθαρότερη ατμόσφαιρα και στην άνοδο του ποιοτικού επιπέδου του φυσικού περιβάλλοντος. Αλλά και η ευρύτερη περιοχή της νότιας και ανατολικής Αττικής διαθέτει υπέροχες παραλίες, οι περισσότερες από τις οποίες διαθέτουν αποδυτήρια, ομπρέλες, ξαπλώστρες, παιδικές χαρές, χώρους εστίασης και οργανωμένες εγκαταστάσεις για θαλάσσια σπορ (κανό, θαλάσσιο σκι, ιστιοσανίδα, σαμπρέλες). Κάποιες από αυτές είναι η παραλία του Σχοινιά, του Παλαιού Φαλήρου, της Παλαιάς Φώκαιας, του Αλίμου, της Αναβύσσου, της Γλυφάδας, του Καβουριού, του Λαγονησίου, της Σαρωνίδας, του Σουνίου, της Βάρκιζας, της Βούλας, της Βουλιαγμένης, της Λούτσας, της Νέας Μάκρης, της Ραφήνας, του Ωρωπού, της Κινέττας κ.α.

Η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας είναι ένας τουριστικός προορισμός που δέχεται ετησίως μεγάλο αριθμό Ευρωπαίων τουριστών οι οποίοι γνωρίζουν πολύ καλά τα υδροψυχαγωγικά και θεματικά πάρκα, επομένως το «Hellenic Aqua» θα αποτελέσει σίγουρα πόλο έλξης για αυτούς κατά την διάρκεια της παραμονής τους στην πόλη. Στην κατάσταση αυτή συμβάλλει και το γεγονός πως η περιοχή δε διαθέτει κάποιο αντίστοιχο ή παρόμοιο πάρκο, εκτός από τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Αγίου Κοσμά οι οποίες υπόκεινται σε άλλη ψυχαγωγική κατηγορία και δεν εντάσσονται στους ανταγωνιστές.

Η πόλη της Αθήνας θεωρείται κοιτίδα του πολιτισμού και της δημοκρατίας και έχει μια ιδιαίτερα αξιόλογη ιστορική πορεία από την αρχαιότητα έως σήμερα. Η αρχαία Αθήνα υπήρξε πόλη μέγιστης ιστορικής σημασίας, όπου αναπτύχθηκαν αρχές, αξίες και ιδέες τις οποίες σεβόμαστε ως σήμερα, ενώ η σύγχρονη είναι μία σημαντική Ευρωπαϊκή πόλη που σφύζει από ζωή. Η Ακρόπολη είναι από τις δημοφιλέστερες τοποθεσίες του κόσμου, ενώ η ιστορία και ο πολιτισμός της Ελλάδας, συνδυαζόμενα με τη νυχτερινή ζωή, το γενικά ήπιο κλίμα, την παραδοσιακή κουζίνα και τη φημισμένη ελληνική φιλοξενία είναι μόνο μερικά από αυτά που έχει να προσφέρει η Αθήνα. Για αιώνες η σημαντική γεωγραφική της θέση και το ήπιο κλίμα της ήταν οι κύριοι λόγοι για τους οποίους οι άνθρωποι επέλεξαν να ζήσουν εδώ. Κατά τη διάρκεια της πολύ μακράς της ιστορίας η Αθήνα ανέπτυξε έναν λαμπρό πολιτισμό και η συμβολή της στην παγκόσμια κληρονομιά είναι ανεκτίμητη. Σήμερα η Αθήνα έχει όλα τα χαρακτηριστικά μίας σύγχρονης μητρόπολης αλλά έχει κρατήσει αυτή τη μοναδική αρχαία ατμόσφαιρά της.

Τον πολιτισμικό χώρο της Αθήνας συνθέτουν οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία κάθε ιστορικής περιόδου τα οποία συγκεντρώνονται σε μεγαλύτερη πυκνότητα στο ιστορικό κέντρο της πόλης (Ακρόπολη, Αρχαία Αγορά, Ρωμαϊκή Αγορά, Κεραμικός, Ακαδημία Πλάτωνος), τα μουσεία, τα νεοκλασικά κτίρια (περιοχή Πλάκας), τα Βυζαντινά, Μεταβυζαντινά και νεότερα μνημεία, οι εκκλησίες εντυπωσιακής αρχιτεκτονικής κάποιες από τις οποίες χρονολογούνται από τον 5ο μ.Χ. αιώνα, περιοχές με έντονο αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό και περιβαλλοντικό ενδιαφέρον (περιοχές Πλάκας, Ψυρρή, Θησείο, Γκάζι, Φιλοπάππου, Πνύκα, Αστεροσκοπείο, Ζάππειο, Καισαριανή) που αποτελούν μια μοναδική κληρονομιά, έναν ανεξάντλητο πλούτο για την ανάπτυξη της πόλης.

Στην περιοχή της Αττικής το κλίμα είναι εύκρατο, μεσογειακό και γενικά ήπιο το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου με δροσερό χειμώνα και ζεστό καλοκαίρι, με έντονη ηλιοφάνεια κατά το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα του έτους.

Για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, η Αθήνα είναι ο ιδανικός τουριστικός προορισμός καθώς είναι μια πολύπλευρη πόλη που παρέχει πολλές δραστηριότητες, ικανοποιώντας όλους τους τύπους επισκεπτών, μοναχικούς ταξιδιώτες, ζευγάρια, μεγάλες παρέες, επιχειρηματίες, οικογένειες, κ.α. Είναι μια φιλόξενη πόλη και διαθέτει αξιόλογη ξενοδοχειακή υποδομή και μεγάλο αριθμό ξενοδοχειακών καταλυμάτων με υψηλού επιπέδου υπηρεσίες για όλες τις προτιμήσεις και για όλες τις οικονομικές δυνατότητες. Σύμφωνα με την Ένωση Ξενοδόχων Αθήνας - Αττικής, τον τελευταίο χρόνο, τα ξενοδοχεία της περιοχής των Αθηνών εξασφάλισαν πληρότητα 55,65%. Οι επισκέπτες διαμένουν στην περιοχή κατά μέσο όρο για 2,2 μέρες.

Στην πρωτεύουσα υπάρχουν επίσης πολλά αξιόπιστα ταξιδιωτικά γραφεία με μακρόχρονη πείρα στην οργάνωση διακοπών και γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων. Αλλά και για τους επισκέπτες οι οποίοι επιθυμούν να περιηγηθούν στην πόλη της Αθήνας με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, υπάρχει ένα πολύ ανεπτυγμένο δίκτυο συγκοινωνιών με ένα υπερσύγχρονο μετρό, ηλεκτρικό σιδηρόδρομο, τραμ, λεωφορεία και ταξί που ενώνει το κέντρο της πόλης με όλες τις γύρω περιοχές, κάνοντας τις μετακινήσεις από τη μια περιοχή στην άλλη εύκολες κι άνετες.

Η επιλογή λοιπόν της συγκεκριμένης τοποθεσίας για την εγκατάσταση και δημιουργία του υδροψυχαγωγικού πάρκου «Hellenic Aqua» θεωρείται η πλέον κατάλληλη με βάση τα παραπάνω κριτήρια τα οποία πληρεί η υπό μελέτη περιοχή του Δήμου Ελληνικού, αλλά και η ευρύτερη περιοχή του Νομού Αττικής.

8.2 Αξιολόγηση Εναλλακτικών Τοποθεσιών

Η επιλογή της κατάλληλης τοποθεσίας για το χώρο εγκατάστασης του υδροψυχαγωγικού πάρκου βασίστηκε σε συστηματική διερεύνηση, ανάλυση και αξιολόγηση των υποψήφιων τοποθεσιών. Εκτός από το Δήμο Ελληνικού, η εναλλακτική περιοχή για την κατασκευή και λειτουργία της υπό μελέτης μονάδας είναι ο Δήμος Σπάτων.

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ανάδειξη της πλέον συμφέρουσας λύσης στηρίχθηκε σε ένα μοντέλο αξιολόγησης, βάσει του οποίου αποδίδεται ένας συντελεστής βαρύτητας (στάθμισης) στα κριτήρια επιλογής της τοποθεσίας εγκατάστασης. Η βαθμολόγηση των υποψήφιων περιοχών έγινε με άριστα το δέκα (10) και η σπουδαιότητα τους κρίνεται με βάση τη συνολική βαθμολογία της κάθε μίας. Η βαθμολογία αυτή προκύπτει από το γινόμενο του πολλαπλασιασμού της βαθμολογίας που πέτυχε κάθε περιοχή σε καθένα από τα κριτήρια, επί το συντελεστή βαρύτητας του συγκεκριμένου κριτηρίου.

Πίνακας 8.1
Στάθμιση και Βαθμολόγηση Εναλλακτικών Τοποθεσιών

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΤΟΠΟΘΕΣΙΩΝ						
A/A	ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ Β	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ Α	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ Β
1	Ικανοποιητικές κλιματολογικές συνθήκες	9	8	10	90	80
2	Σχηματισμός εδάφους περιοχής	8	8	10	80	80
3	Διαθεσιμότητα ανθρώπινου δυναμικού	8	7	5	40	35
4	Επάρκεια κοινωνικής και διοικητικής υποδομής	8	7	10	80	70
5	Διαθεσιμότητα μεταφορικών διευκολύνσεων	9	8	10	90	80
6	Διαθεσιμότητα κατάλληλων συνθηκών ύδρευσης	9	8	15	135	120
7	Διαθεσιμότητα ηλεκτρικής ενέργειας	9	9	10	90	90
8	Ανυπαρξία δημιουργίας προβλημάτων στο φυσικό περιβάλλον	8	8	10	80	80
9	Αποδοχή από την τοπική κοινωνία	7	8	10	70	80
10	Φήμη-αναγνωρισμότητα περιοχής	9	9	10	90	90
Σύνολο σταθμισμένης βαθμολογίας				100	845	805

ΣΗΜ: 4-5 Μικρός, 6-7 Μέτριος, 8-10 Υψηλός βαθμός ικανοποίησης

Σύμφωνα λοιπόν με τη διαδικασία αξιολόγησης των προτεινόμενων προς εγκατάσταση της νέας μονάδας τοποθεσιών και όπως προκύπτει από τα δεδομένα του Πίνακα Στάθμισης και Βαθμολόγησης, οι δύο υποψήφιες περιοχές έλαβαν τις ακόλουθες σταθμισμένες βαθμολογίες:

Τοποθεσία Α (Δήμος Ελληνικού) → 845

Τοποθεσία Β (Δήμος Σπάτων) → 805

Επομένως, ως πλέον κατάλληλη περιοχή για την εγκατάσταση του υπό μελέτη υδροψυχαγωγικού πάρκου επιλέγεται ο Δήμος Ελληνικού έναντι της αντίστοιχης περιοχής του Δήμου Σπάτων. Ως εκ τούτου, οι ενέργειες για την ανεύρεση του συγκεκριμένου χώρου εγκατάστασης θα προσανατολιστούν στην αναζήτηση διαθέσιμου οικοπέδου εντός της προκρινόμενης τοποθεσίας, δηλαδή εντός του Δήμου Ελληνικού.

8.3 Επιλογή οικοπέδου

Το οικόπεδο που έχει επιλεγεί βρίσκεται σε μία ήδη αναπτυγμένη και εμπορική περιοχή στο Δήμο Ελληνικού Αττικής και είναι περίπου 70.000 τετραγωνικά μέτρα. Αποτελεί τμήμα του Πρώην Ανατολικού Αεροδρομίου της Αττικής, πληρεί όλες τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την κατασκευή ενός υδροψυχαγωγικού πάρκου και είναι μια πολύ καλή ευκαιρία επένδυσης από όλες τις απόψεις. Βρίσκεται στα νότια προάστια της πόλης, σε κοντινές αποστάσεις από το λιμάνι και από το αεροδρόμιο. Είναι προφανές ότι η θέση του οικοπέδου είναι η καλύτερη δυνατή και διαθέτει πάρα πολλά πλεονεκτήματα. Το συγκεκριμένο οικόπεδο είναι ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου και πρόκειται να εκμισθωθεί για σαράντα (40) χρόνια. Στη συνέχεια θα το παραδώσει μαζί με το έργο πίσω στο ελληνικό δημόσιο το οποίο θα αποκτήσει ένα μεγάλο πλεονέκτημα αφού θα "πάρει στα χέρια του" μια φτασμένη επιχείρηση με πολυάριθμο πελατολόγιο και υπεραξία. Πέρα από αυτό, πλεονέκτημα αποκτά και ο Δήμος Ελληνικού λόγω της αναμενόμενης ανάπτυξης και αναβάθμισης του.

Το οικόπεδο ανέγερσης της εξεταζόμενης μονάδας έχει εγκριθεί για τη συγκεκριμένη χρήση από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και από το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης. Αυτό σημαίνει ότι πληρεί όλες τις τεχνικές προδιαγραφές καταλληλότητας για την κατασκευή

υδροψυχαγωγικού πάρκου. Για την έγκριση σκοπιμότητας υποβάλλεται στην αρμόδια διεύθυνση της Κεντρικής Υπηρεσίας του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ) φάκελος με τα ακόλουθα δικαιολογητικά.

- ♦ Αίτηση με όλα τα στοιχεία του ιδιοκτήτη της έκτασης ή, σε περίπτωση μακροχρόνιας μίσθωσης, του μισθωτή – επιχειρηματικού φορέα
- ♦ Συνοπτική παρουσίαση του φορέα ίδρυσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του θεματικού πάρκου (ταυτότητα, δραστηριότητες, τεκμηρίωση εμπειρίας)
- ♦ Χάρτη της ευρύτερης περιοχής σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000 στον οποίο θα σημειώνονται οι υψομετρικές καμπύλες, οι οδοί πρόσβασης, τα υπάρχοντα κτίσματα, στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος (βλάστηση, ρέματα κλπ)
- ♦ Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντος ότι είναι ιδιοκτήτης του οικοπέδου/ γηπέδου που απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα ή ότι το έχει στην αποκλειστική νομή και κατοχή του για διάστημα τουλάχιστον 20 ετών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης
- ♦ Τεχνική έκθεση για την τεκμηρίωση των προτάσεων του φορέα σχετικά με τον καθορισμό της θέσης του πάρκου και τις χωρικές επιπτώσεις της συγκεκριμένης χωροθέτησης. Η τεχνική έκθεση πρέπει να περιέχει στοιχεία σχετικά με την επιλογή της θέσης και της έκτασης της προτεινόμενης περιοχής, τον τρόπο οργάνωσης και την ένταση των δραστηριοτήτων αναψυχής, τις απαιτούμενες υποδομές, τα αναγκαία συνοδά έργα (και ιδιαιτέρως αυτά για την πρόσβαση/κυκλοφορία, την παροχή ενέργειας, την ύδρευση και την αποχέτευση), τα μέτρα διαχείρισης και λειτουργίας που αποσκοπούν στην ελαχιστοποίηση των χωρικών επιπτώσεων, τον καθορισμό τυχόν Ζωνών Απόλυτης Προστασίας κλπ.
- ♦ Συνοπτική έκθεση για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, προκειμένου να διασφαλίζεται η αρμονική ένταξη του πάρκου στο οικιστικό και το φυσικό περιβάλλον, με γνώμονα τις ισχύουσες διατάξεις για την προστασία του περιβάλλοντος και τα μέτρα για την προστασία της φύσης από τη ρύπανση, την

προστασία της χλωρίδας και της πανίδας, την προστασία από την ηχορύπανση, την εξοικονόμηση ενέργειας και νερού, την ορθολογική διαχείριση των αποβλήτων

- ♦ Τεύχος μελέτης εφικτότητας (feasibility study), η οποία περιλαμβάνει μία έρευνα αγοράς (market study), μια στρατηγική ανάπτυξης του πάρκου και ένα επιχειρηματικό σχέδιο οργάνωσης και λειτουργίας (business plan)

Εκτός από την έγκριση σκοπιμότητας, αναγκαία είναι και η έγκριση καταλληλότητας του οικοπέδου για τη δημιουργία του υδροψυχαγωγικού πάρκου η οποία χορηγείται με απόφαση του Προέδρου του ΕΟΤ εφόσον διαπιστωθεί ότι πληρούνται οι προδιαγραφές επιλογής θέσης και τα χωροταξικά κριτήρια. Για τη χορήγηση της έγκρισης καταλληλότητας του οικοπέδου υποβάλλεται στην αρμόδια διεύθυνση της Κεντρικής Υπηρεσίας του ΕΟΤ, φάκελος με τα ακόλουθα δικαιολογητικά.

1. Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του μισθωτή
2. Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντα ότι α) είναι ιδιοκτήτης ή έχει μισθώσει για τουλάχιστον 20 χρόνια από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για χορήγηση της έγκρισης καταλληλότητας την έκταση, που ορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα.
3. Τοπογραφικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής (σε κλίμακα 1:5.000), στο οποίο απεικονίζονται με ευκρίνεια η ακριβής θέση του οικοπέδου, οι κύριοι οδικοί άξονες, οι προσβάσεις στο οικόπεδο, η χιλιομετρική απόσταση από το πλησιέστερο μείζον αστικό κέντρο και τα λοιπά στοιχεία του άρθρου 3 της παρούσης (οικισμοί, ξενοδοχειακά καταλύματα, νεκροταφείο, βιομηχανίες, λατομεία κ.λπ.) καθώς και οι χρήσεις γης της περιοχής.
4. Τοπογραφικό σχέδιο του οικοπέδου σε κλίμακα 1:500 ή 1:1000, στο οποίο απεικονίζονται τα όρια του οικοπέδου, οι όμοροι ιδιοκτήτες, οι διαστάσεις και το εμβαδόν του οικοπέδου, οι υψομετρικές καμπύλες, στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος (υπάρχουσα βλάστηση, ρέματα, κλπ), τυχόν υπάρχοντα κτίσματα, οδοί προσπέλασης, οι ισχύοντες όροι δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις γης κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, θεωρημένοι από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
5. Φωτογραφίες του οικοπέδου από διάφορες θέσεις (διαστάσεων τουλάχιστον 10Χ15), που να απεικονίζουν με ευκρίνεια τα χαρακτηριστικά δεδομένα του γηπέδου, εκτυπωμένες σε σελίδες Α4, με τις αντίστοιχες λεζάντες

6. Σχέδιο γενικής διάταξης των προτεινόμενων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων (κλ. 1:1000) στο οποίο σημειώνονται οι προσβάσεις, η οργάνωση των χώρων η διάταξη της εσωτερικής κυκλοφορίας, οι χώροι στάθμευσης, η φύτευση πρασίνου.
7. Σύνομη τεχνική περιγραφή του έργου, των κτιριακών και των λοιπών εγκαταστάσεων, της διαμόρφωσης ελεύθερων χώρων, των προσφερόμενων υπηρεσιών προς το κοινό, του τρόπου λειτουργίας του πάρκου
8. Βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για τις αποστάσεις των προτεινόμενων εγκαταστάσεων από κατοικίες και λοιπές εγκαταστάσεις και χώρους
9. Βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομίας ή άλλης αρμόδιας αρχής αν το οικόπεδο βρίσκεται ή όχι σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε περιοχή που προστατεύεται από την αρχαιολογική υπηρεσία, σε χαρακτηρισμένη δασική έκταση ή σε περιοχή όπου ισχύει ειδικό διάταγμα
10. Προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση από την αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ ή τις διευθύνσεις περιβάλλοντος και χωροταξίας των περιφερειών αφού γνωμοδοτήσουν οι κατά τον νόμο συναρμόδιες υπηρεσίες

8.4 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Σύμφωνα με τις Ευρωπαϊκές Οδηγίες, το Υπουργείο Ανάπτυξης και την ελληνική νομοθεσία για την κατασκευή και λειτουργία νέων επιχειρήσεων απαιτείται σύνταξη Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την προστασία του περιβάλλοντος η οποία αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση άδειας πραγματοποίησης του έργου.

Η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων προσδιορίζει και καταγράφει τα ιδιαίτερα στοιχεία της περιοχής που βρίσκεται η εγκατάσταση, προσδιορίζει και αξιολογεί τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την λειτουργία της μονάδας τόσο κατά την περίοδο κατασκευής όσο και κατά την περίοδο λειτουργίας και καθορίζει τους απαιτούμενους τρόπους και τα αντίστοιχα μέτρα για την μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα πάντα με την επικείμενη νομοθεσία και τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές.

Η διοίκηση του υδροψυχαγωγικού πάρκου «Hellenic Aqua» έχει ήδη καθορίσει μια περιβαλλοντική πολιτική η οποία αναφέρεται στους συνολικούς στόχους και αρχές της επιχείρησης σε σχέση με το περιβάλλον. Η πολιτική αυτή δεσμεύει την επιχείρηση για τήρηση της νομοθεσίας, πρόληψη της ρύπανσης, μη διατάραξη της ισορροπίας του

περιβάλλοντος και συνεχή βελτίωση. Περιλαμβάνει περιβαλλοντικές μελέτες για εγκατάσταση και λειτουργία όλων των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, οργάνωση δραστηριοτήτων, κατανομή αρμοδιοτήτων σχετικά με την περιβαλλοντική διαχείριση, εκπαίδευση και ενημέρωση προσωπικού και δημιουργία περιβαλλοντικού προγράμματος.

Όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις του πάρκου είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες υπογείως, σε τέτοιο βάθος και απόσταση από τους χώρους χρήσης των επισκεπτών, ώστε η στάθμη του θορύβου μέσα σ' αυτούς τους χώρους (με ανοικτές πόρτες και παράθυρα) να κυμαίνεται ανάμεσα στα 35 DB(A) και στα 50 DB(A) που είναι και το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο της στάθμης θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Το υδροψυχαγωγικό πάρκο «Hellenic Aqua» αναμένεται να επιφέρει ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις στη φυσιογνωμία της περιοχής. Η ανάπτυξη αυτού του αναξιοποίητου μέχρι σήμερα ελεύθερου χώρου για τη δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής σε συνδυασμό με ήπιες εμπορικές δραστηριότητες έχει ως αποτέλεσμα την ανασυγκρότηση του αστικού χώρου, με τρόπο που να αποκαθίσταται η ενότητά του, να διασφαλίζεται η ποιοτική και σημαντική του διάσταση, μέσα από την επιδίωξη της εναρμόνισης της σωματικής σχέσης και των αισθήσεων του ανθρώπου με το περιβάλλον του.

Τα χαρακτηριστικά των πόλεων διαμορφώνουν τη φυσιογνωμία των πολιτών και τον τρόπο ζωής τους, με αποτέλεσμα να λειτουργούν ως σημεία αναφοράς. Η αξία του αστικού περιβάλλοντος αποτελεί κοινωνικό αίτημα καθώς το περιβάλλον δεν νοείται μόνο ως φυσικός χώρος, αλλά κυρίως ως οργανική ενότητα που συνδέει τον άνθρωπο με τη φύση και τον πολιτισμό. Ένα καλύτερο αστικό περιβάλλον με έμφαση στην κατά το δυνατόν διατήρηση και αποκατάσταση της περιβαλλοντικής φυσιογνωμίας της πόλης προσφέρει ελκυστικότερη ποιότητα ζωής και αυτός είναι ο στόχος της επιχείρησής μας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτέλεσης Έργου

9

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης της κατασκευής και εξοπλισμού όλου του επενδυτικού σχεδίου. Αποτελεί τη βάση για την οργάνωση και τον προγραμματισμό όλων των φάσεων αλλά και των μηνιαίων προϋπολογισμών που απαιτούνται για κάθε φάση.

9.1 Γενικές Πληροφορίες

- ♦ Το κόστος του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται στα 13.688.413,86€
- ♦ Το έργο χωρίζεται σε τρεις κύριες φάσεις: την προεπενδυτική, την κατασκευαστική και την εξοπλιστική φάση
- ♦ Την κατασκευαστική φάση θα αναλάβει η Hellenic Constructions A.E. θυγατρική του Ομίλου Hellenic Team A.E.
- ♦ Τον μηχανολογικό εξοπλισμό θα αναλάβει η εταιρία Water Pools A.E., ενώ τις δραστηριότητες του νερού (παιχνίδια νερού) θα αναλάβει η εταιρία F + K Group A.E.
- ♦ Το έργο θα παραδοθεί στην εταιρία Hellenic Aqua A.E. στα τέλη Δεκεμβρίου του 2013

9.2 Χρονικός Προγραμματισμός Εκτέλεσης του Επενδυτικού Σχεδίου

Τα κυριότερα στάδια προγραμματισμού της εκτέλεσης ενός επενδυτικού σχεδίου δεν ακολουθούν κάποια αυστηρή αλληλουχία, αλλά συνήθως υπάρχει αλληλοεπικάλυψη με σύγχρονο προγραμματισμό των διαφόρων εργασιών. Συνεπώς, είναι απαραίτητο να προηγηθεί αναλυτικός σχεδιασμός των επιμέρους σταδίων που εντάσσονται στο γενικό χρονοδιάγραμμα εφόσον κάθε ένα από αυτά διαθέτει το δικό του χρονικό προγραμματισμό ο οποίος πρέπει να τηρηθεί. Βάσει των ανωτέρω, η ολοκλήρωση καθενός από τα στάδια εκτέλεσης υπολογίζεται να απαιτήσει το πέρας των ακόλουθων χρονικών διαστημάτων.

- ♦ Μελέτες στις οποίες περιλαμβάνονται η μελέτη σκοπιμότητας, οι οικοδομικές και αρχιτεκτονικές άδειες, περιβαλλοντικές και λοιπές έρευνες και η μελέτη για τη δημιουργία του λογοτύπου. Απαιτούμενη διάρκεια 16 μήνες.
- ♦ Γη η οποία αφορά την έκταση των 100.000 τετραγωνικών μέτρων που πρόκειται να κατασκευαστούν οι εγκαταστάσεις. Απαιτούμενη διάρκεια 1 μήνας
- ♦ Εκσκαφές που αφορά χωματουργικές εργασίες σε όλη την έκταση καθώς και επιστάσια αυτών. Απαιτούμενη διάρκεια 3 μήνες
- ♦ Σκυροδέματα στα υπόγεια, στο ισόγειο καις το κεντρικό κτίριο. Απαιτούμενη διάρκεια 14 μήνες
- ♦ Μονώσεις στα υπόγεια, ισόγειο και κεντρικό κτίριο. Απαιτούμενη διάρκεια 7 μήνες
- ♦ Τοιχοποιίες. Απαιτούμενη διάρκεια 3 μήνες
- ♦ Ηλεκτρολογικός εξοπλισμός σε όλες τις εγκαταστάσεις. Απαιτούμενη διάρκεια 7 μήνες
- ♦ Υδραυλικός εξοπλισμός των εγκαταστάσεων. Απαιτούμενη διάρκεια 6 μήνες
- ♦ Διαμόρφωση χώρων. Απαιτούμενη διάρκεια 11 μήνες
- ♦ Δάπεδα εσωτερικών και εξωτερικών χώρων. Απαιτούμενη διάρκεια 7 μήνες
- ♦ Ειδικός εξοπλισμός. Απαιτούμενη διάρκεια 6 μήνες
- ♦ Επιχρίσματα. Απαιτούμενη διάρκεια 3 μήνες
- ♦ Υαλοπετάσματα. Απαιτούμενη διάρκεια 8 μήνες
- ♦ Κουφώματα. Απαιτούμενη διάρκεια 5 μήνες
- ♦ Κουζίνες, W.C., Λουτρά. Απαιτούμενη διάρκεια 2 μήνες
- ♦ Χρωματισμοί. Απαιτούμενη διάρκεια 4 μήνες
- ♦ Λοιποί Εξοπλισμοί. Απαιτούμενη διάρκεια 3 μήνες

9.3 Έναρξη λειτουργίας του πάρκου

Σύμφωνα με τις παραπάνω εκτιμήσεις από τους μηχανικούς της Hellenic Constructions A.E. και από τους υπευθύνους εγκατάστασης όλου του ειδικού εξοπλισμού, υπολογίζεται πως το Hellenic Aqua A.E θα είναι σε θέση να παρέχει τις υπηρεσίες του στις αρχές του 2014. Συγκεκριμένα, η 1^η Ιανουαρίου του έτους 2014 ορίζεται ως η ημερομηνία έναρξης του πάρκου. Ακολουθεί η γραφική παράσταση των σταδίων εκτέλεσης του επενδυτικού σχεδίου η οποία απεικονίζει τη χρονική διάρκεια και την αλληλουχία τους.

Α/Α		ΣΤΑΔΙΟ	ΕΤΟΣ	ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ GANTT ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΕΛΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ																									
				2009	2010				2011				2012				2013												
		ΜΗΝΑΣ	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	ΜΑΡΤΙΟΣ	ΑΠΡΙΛΙΟΣ	ΜΑΙΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	ΜΑΡΤΙΟΣ	ΑΠΡΙΛΙΟΣ	ΜΑΙΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	
1	ΜΕΛΕΤΕΣ																												
2	ΓΗ																												
3	ΕΚΣΚΑΦΕΣ																												
4	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ																												
5	ΜΟΝΩΣΕΙΣ																												
6	ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ																												
7	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ																												
8	ΥΔΡΑΥΛΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ																												
9	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ																												
10	ΔΑΠΕΔΑ																												
11	ΕΙΔΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ																												
12	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ																												
13	ΥΑΛΟΠΕΤΑΣΜΑΤΑ																												
14	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ																												
15	ΚΟΥΖΙΝΕΣ WC ΛΟΥΤΡΑ																												
16	ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ																												
17	ΛΟΙΠΟΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΙ																												

Διάγραμμα 9.1: Χρονοδιάγραμμα Gantt για την Εκτέλεση του Προγράμματος

9.4 Εκτίμηση του Κόστους Εκτέλεσης του Προγράμματος

Στο πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα έξοδα τα οποία απαιτούνται να πραγματοποιηθούν κατά τη χρονική περίοδο που εκτείνεται από τη λήψη της απόφασης για την πραγματοποίηση της παρούσας επένδυσης έως ότου το πάρκο να είναι σε θέση να λειτουργήσει.

Πίνακας 9.1

Κόστος Εκτέλεσης του Προγράμματος

ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΤΙΜΕΣ (€)
Αρχιτεκτονική Μελέτη - Άδεια	70.000,00
Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη	20.000,00
Επιβλέψεις	10.000,00
Λοιπά Έξοδα	2.500,00
ΣΥΝΟΛΟ	102.500,00

Πηγή: Πανελλήνια Ένωση Διπλωματούχων Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: Χρηματοοικονομική Ανάλυση & Αξιολόγηση της Επένδυσης

10

10.1 Στόχοι Χρηματοοικονομικής Ανάλυσης και Αξιολόγησης της Επένδυσης

Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται η χρηματοοικονομική ανάλυση και η αξιολόγηση του επενδυτικού σχεδίου το οποίο προτείνεται. Στόχος της ανάλυσης αυτής είναι ο εντοπισμός των ενδεχόμενων αδυναμιών σε χρηματοοικονομικό επίπεδο και η εφαρμογή των απαραίτητων βελτιώσεων, ώστε να αντισταθμιστεί ο επιχειρηματικός κίνδυνος.

Σε πρώτη φάση, η χρηματοοικονομική ανάλυση περιλαμβάνει την εκτίμηση των απαιτούμενων εισροών, καθώς και των προβλεπόμενων εκροών που συνεπάγονται της επένδυσης. Εν συνεχεία, η μετατροπή των χρηματοοικονομικών πόρων σε παραγωγικό ενεργητικό, που αντιστοιχεί στη χρηματοδότηση της επένδυσης, περιλαμβάνει το σχεδιασμό κατάλληλης χρηματοοικονομικής δομής, λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες τα κεφάλαια θα μπορούσαν να διατεθούν.

Σε τελική ανάλυση, η αξιολόγηση της επένδυσης παρέχει μια συνολική εικόνα, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο το επενδυτικό πρόγραμμα είναι χρηματοοικονομικά εφικτό να εναρμονίζεται με το υπάρχον επιχειρηματικό περιβάλλον, στα πλαίσια του οποίου προβλέπεται να υλοποιηθεί. Με τον τρόπο αυτό, εκτιμάται η βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου και κατ' επέκταση, προσδιορίζεται η ελκυστικότητα της προτεινόμενης επένδυσης για κάθε πιθανό επενδυτή.

10.2 Ανάλυση Συνολικού Κόστους Επένδυσης

Το συνολικό κόστος της επένδυσης προκύπτει από την παρακάτω σχέση:

$$\text{Κόστος Επένδυσης} = \text{Πάγιο Ενεργητικό} + \text{Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης}$$

10.2.1 Πάγιο Ενεργητικό

Το Πάγιο Ενεργητικό του πάρκου αποτελείται από τις πάγιες επενδύσεις (οικοδομικές εργασίες και εξοπλισμό που θα πλαισιώσουν τις εγκαταστάσεις) και τις δαπάνες μελετών. Οι τελευταίες περιλαμβάνουν τα έξοδα εκπόνησης όλων των προκαταρκτικών μελετών, όπως μελέτη σκοπιμότητας, αρχιτεκτονικές μελέτες, περιβαλλοντικές έρευνες και δαπάνες λογότυπου, που απαιτούνται ώστε να φτάσει το επενδυτικό σχέδιο από το στάδιο της μελέτης σκοπιμότητας στο στάδιο λειτουργείας. Το πάγιο ενεργητικό του υπό μελέτη υδροψυχαγωγικού πάρκου αναλύεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 10.1
Πάγιο Ενεργητικό Επιχείρησης

ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	Συνολικό κόστος (σε €)
Κτιριακά	6.882.500
Υδροηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός	900.000
Μηχανολογικός Εξοπλισμός	3.250.000
Διαμόρφωση Χώρων	2.160.000
Εξοπλισμός χώρων	72.500
Μελέτες	142.500
Λοιπές δαπάνες	5.000
ΣΥΝΟΛΟ	13.412.500

10.2.2 Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης

Το Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης αντιστοιχεί στους πόρους που χρειάζονται για να λειτουργήσει η μονάδα (αγορά εμπορευμάτων, εφοδίων, πρώτων υλών κλπ) και προκύπτει από την παρακάτω σχέση:

$$\text{Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης} = \text{Τρέχον Ενεργητικό} - \text{Τρέχον Παθητικό}$$

Όπου το Τρέχον Ενεργητικό ισούται με το άθροισμα των αποθεμάτων, των εμπορεύσιμων χρεογράφων, των προπληρωμένων στοιχείων, των εισπρακτέων λογαριασμών και των μετρητών ενώ Τρέχον Παθητικό αποτελείται από τους λογαριασμούς πληρωτέους.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να υπολογιστούν οι συνολικές ετήσιες αποσβέσεις του παγίου ενεργητικού, οι οποίες ακολουθούν τη γραμμική (σταθερή) μέθοδο κατά την οποία το αποσβεστέο κόστος (ισούται με το συνολικό αρχικό κόστος κτήσεως, αφού σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία η υπολειμματική αξία των παγίων θεωρείται ότι είναι ίση με το μηδέν) διαιρείται με τον αριθμό των ετών της ωφέλιμης διάρκειας ζωής (10 έτη) και το ποσό που προκύπτει αποτελεί το ετήσιο ποσό της απόσβεσης. Λαμβάνοντας υποψη όλα τα παραπάνω, παρατίθεται ο ακόλουθος τύπος υπολογισμού της ετήσιας απόσβεσης:

$$\text{Ετήσια Απόσβεση} = \text{Αξία Κτήσης Παγίου Στοιχείου} / \text{Ωφέλιμη Ζωή}$$

Αντικαθιστώντας τις αντίστοιχες τιμές του τύπου, προκύπτει ότι η ετήσια απόσβεση θα είναι ίση με:

$$\text{Ετήσια Απόσβεση} = 13.412.500,00 / 10 = 1.341.250,00\text{€}$$

Ο υπολογισμός των αναγκών του πάρκου σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 10.2
Υπολογισμός Αναγκών σε Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης

	ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	
I	ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
A	ΛΟΓΑΡΙΑΜΟΙ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΟΙ	
	Έσοδα Διαφημίσεων	90 Μέρες
B	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	
	Ενέργεια	60 Μέρες
	Νερό	90 Μέρες
	Τροφιμα - Ποτά	5 Μέρες
	Εμπορεύματα (Shopping Center)	15 Μέρες
	Γραφική Ύλη	30 Μέρες
	Ανταλλακτικά Πισίνας	180 Μέρες
	Χημικά Αναλώσιμα (Πισίνας, Καθαριότητας)	60 Μέρες
	Υδροηλεκτρομηχανολογικά Ανταλλακτικά	180 Μέρες
Γ	ΜΕΤΡΗΤΑ ΣΤΟ ΤΑΜΕΙΟ	30 Μέρες
II	ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
A	ΛΟΓΑΡΙΑΜΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ	90 Μέρες

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται το ετήσιο κόστος παραγωγής:

Πίνακας 10.3
Ετήσιο Κόστος Παραγωγής

ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 2014 (€)	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2014
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	360.894,95
Ανθρώπινο δυναμικό	3.332.832,82
Γενικά Έξοδα	77.000,00
Έξοδα μάρκετινγκ	200.000,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	442.612,50
Αποσβέσεις	1.341.250,00
ΣΥΝΟΛΟ	5.754.590,27

Βάσει λοιπόν των στοιχείων των πινάκων 10.2 και 10.3 προκύπτει και ο τελικός υπολογισμός του κεφαλαίου κίνησης, ο οποίος παρατίθεται στη συνέχεια:

Πίνακας 10.4
Τελικός Υπολογισμός Κεφαλαίου Κίνησης

ΤΕΛΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ (2014)				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΑΝΑΓΚΕΣ ΠΡΩΤΟΥ ΕΤΟΥΣ (2014) / (€)
ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				366.137,60
ΛΟΓΑΡΙΑΜΟΙ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΟΙ				37.500,00
Έσοδα Διαφημίσεων	150.000,00	90	4	37.500,00
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ				27.818,19
Ενέργεια	15.000,00	60	6	2.500,00
Νερό	12.000,00	90	4	3.000,00
Τροφιμα - Ποτά	219.387,45	5	72	3.047,05
Εμπορεύματα (Shopping Center)	46.507,50	15	24	1.937,81
Γραφική Ύλη	8.000,00	30	12	666,67
Ανταλλακτικά Πισίνας	15.000,00	180	2	7.500,00
Χημικά Αναλώσιμα (Πισίνας, Καθαριότητας)	40.000,00	60	6	6.666,67
Υδροηλεκτρομηχανολογικά Ανταλλακτικά	5.000,00	180	2	2.500,00
ΜΕΤΡΗΤΑ ΣΤΟ ΤΑΜΕΙΟ	3.609.832,82	30	12	300.819,40
ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				90.223,74
ΛΟΓΑΡΙΑΜΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ	360.894,95	90	4	90.223,74
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (I-II)				275.913,86
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ				5.754.590,27
Μείον:				
Πρώτες Ύλες και Άλλα Εφόδια				360.894,95
Αποσβέσεις				1.341.250,00
Τόκοι				442.612,50
				3.609.832,82
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ				300.819,40

Όλες οι επιμέρους αναλύσεις του κόστους της επένδυσης που προηγήθηκαν, επιτρέπουν τον υπολογισμό του συνολικού κόστους αυτής, ο οποίος παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 10.5
Συνολικό Κόστος Επένδυσης

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
1	Πάγιο Ενεργητικό	13.412.500,00	97,98%
2	Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης	275.913,86	2,02%
ΣΥΝΟΛΟ		13.688.413,86	100,00%

Όπως προκύπτει λοιπόν από τους ανωτέρω υπολογισμούς, το συνολικό κόστος της επένδυσης ανέρχεται στα 13.688.413,86€. Σύμφωνα μάλιστα με τα στοιχεία του ανωτέρου πίνακα, το 97,98% του κόστους της επένδυσης αφορά σε πάγιες επενδύσεις ενώ το 2,02% σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης.

10.3 Χρηματοδότηση του Επενδυτικού Σχεδίου

Όπως είναι φυσικό, το συνολικό αυτό κόστος επένδυσης θα πρέπει να καλυφθεί από συγκεκριμένες πηγές χρηματοδότησης. Όσον αφορά στο παρόν επενδυτικό πρόγραμμα, αυτό θα στηριχθεί στον Αναπτυξιακό Νόμο 3299/2004 ο οποίος είναι ο πρώτος που προβλέπει τη χρηματοδότηση Θεματικών Πάρκων στα οποία υπάγονται και τα Υδροψυχαγωγικά Πάρκα. Σύμφωνα με τον παραπάνω το κράτος παρέχει δωρεάν επιχορήγηση ύψους 25% επί των δαπανών που σχετίζονται με όλο το κόστος που αφορά μόνο το πάγιο ενεργητικό.

Στα πλαίσια αυτά, στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται τα ποσοστά κάλυψης χρηματοδότησης των επιμέρους κατηγοριών του κόστους επένδυσης καθώς και τα ποσοστά χρηματοδότησης σε σχέση με το συνολικό κόστος επένδυσης.

Πίνακας 10.6
Πηγές Χρηματοδότησης

ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ						
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Κρατική Επιχορήγηση		Μετοχικό Κεφάλαιο		Τραπεζικός Δανεισμός	
	%	€	%	€	%	€
Πάγιο Ενεργητικό	25	3.353.125,00	42	5.633.250,00	33	4.426.125,00
Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης	0	0,00	100	275.913,86	0	0,00
ΣΥΝΟΛΟ		3.353.125,00		5.909.163,86		4.426.125,00
ΠΟΣΟΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ						
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΣΟ	%			
1	Κρατική Επιχορήγηση	3.353.125,00	24,50%			
2	Μετοχικό Κεφάλαιο	5.909.163,86	43,17%			
3	Τραπεζικός Δανεισμός	4.426.125,00	32,33%			
	ΣΥΝΟΛΟ	13.688.413,86	100,00%			

Προκειμένου λοιπόν η επιχείρηση να καλύψει το συνολικό κόστος επένδυσης, θα πρέπει να προσφύγει σε χρηματοδότηση από τρίτους (δανεισμός), λαμβάνοντας μακροπρόθεσμο δάνειο ύψους 4.426.125,00€. Ο τόκος του δανείου αυτού υπολογίζεται βάσει του ετήσιου σταθερού ονομαστικού επιτοκίου, το οποίο ισούται με 10%, ενώ η περίοδος αποπληρωμής του δανείου θα είναι ίση με 20 χρόνια. Παρακάτω παρατίθεται ο υπολογισμός του δανείου.

Πίνακας 10.7
Υπολογισμός Δανείου

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ												
ΜΕΘΟΔΟΣ ΙΣΟΓΟΣΩΝ ΤΟΚΟΧΡΕΟΥΛΤΙΚΩΝ ΔΟΣΕΩΝ: ΑΠΟΤΙΜΩΡΩΜΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΣΩΣΙΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕ ΠΕΡΙΟΔΟ ΧΑΡΤΟΣ ΚΑΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΤΟΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ												
										Σταθερό Ετήσιο Τοκοχρεολύσιο =		519.890,98€
ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΠΟΤΙΜΩΡΩΣΗΣ												
ΔΑΝΕΙΟΥ	0	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Τοκοχρεολύσιο	0,00	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	
Χρεολύσιο	0,00	77.278,48	85.006,33	93.506,96	102.857,66	113.143,43	124.457,77	136.903,54	150.593,90	165.653,29	182.218,62	
Τόκοι	0,00	442.612,50	434.884,65	426.384,02	417.033,32	406.747,56	395.433,21	382.987,44	369.297,08	354.237,69	337.672,36	
Υπόλοιπο Δανείου	4.426.125,00	4.348.846,52	4.263.840,19	4.170.333,23	4.067.475,57	3.954.332,14	3.829.874,37	3.692.970,83	3.542.376,93	3.376.723,64	3.194.505,02	

10.4 Ανάλυση Συνολικού Κόστους Παραγωγής

Η βιωσιμότητα, η επαρκής ρευστότητα, η ισχυρή ανταγωνιστικότητα και η υψηλή αποδοτικότητα αποτελούν βασικές επιδιώξεις κάθε παρόμοιας με την παρούσα επένδυσης. Στα πλαίσια αυτά, η ανάλυση του συνολικού κόστους παραγωγής είναι καθοριστικός παράγοντας για την εκτίμηση της αποδοτικότητας της υπό εξέταση μονάδας και κατ' επέκταση της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου. Ο μη επιμελής έλεγχος του στοιχείου αυτού ενδέχεται να έχει καταστροφικές συνέπειες για την ευημερία της μελλοντικής μονάδας.

10.4.1 Διαχρονική Εξέλιξη Κόστους Παραγωγής

Σε πρώτη φάση απαιτείται η εκτίμηση του συνολικού κόστους παραγωγής της μονάδας η οποία περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις όλων των επιμέρους στοιχείων του κόστους παραγωγής. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη του συνολικού κόστους παραγωγής για όλα τα υπό εξέταση έτη του σχεδίου.

Πίνακας 10.8
Διαχρονική εξέλιξη Συνολικού Κόστους Παραγωγής (2014–2023)

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ (2014 - 2023)										
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια	360.894,95	391.094,45	410.066,94	444.759,92	466.451,31	489.233,30	513.161,58	538.294,69	564.694,20	592.424,82
Ανθρώπινο δυναμικό	3.332.832,82	3.445.949,47	3.562.989,88	3.684.091,02	3.813.034,20	3.946.490,40	4.084.617,56	4.227.579,18	4.375.544,45	4.528.688,51
Γενικά Έξοδα	77.000,00	79.990,00	83.096,90	86.325,30	89.778,31	93.369,44	97.104,22	100.988,39	105.027,92	109.229,04
Έξοδα μάρκετινγκ	200.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	442.612,50	434.884,65	426.384,02	417.033,32	406.747,56	395.433,21	382.987,44	369.297,08	354.237,69	337.672,36
Αποσβέσεις	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00
ΣΥΝΟΛΟ	5.754.590,27	5.843.168,57	5.973.787,73	6.123.459,56	6.267.261,38	6.415.776,36	6.569.120,80	6.727.409,34	6.890.754,26	7.059.264,73

10.4.2 Υπολογισμός Αναγκών σε Καθαρό Κεφάλαιο Κίνησης

Εφόσον οι ανάγκες της μονάδας σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης αποτελούν και αυτές με τη σειρά τους καθοριστικό παράγοντα για τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου, δεν αρκεί η εκτίμηση τους μόνο για το πρώτο έτος λειτουργίας της επιχείρησης. Ως εκ τούτου, ο υπολογισμός των απαιτήσεων της μονάδας σε καθαρό κεφάλαιο κίνησης για όλα τα εξεταζόμενα έτη κρίνεται απαραίτητος.

Πίνακας 10.9
Διαχρονική Εξέλιξη Απαιτήσεων σε Κεφάλαιο Κίνησης (2014-2023)

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΙΤΗΣΩΝ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (2014-2018)										
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΗ									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
I ΤΡΕΧΟΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	366.137,60	376.609,97	391.773,41	408.341,21	425.617,37	441.201,07	457.393,37	474.218,97	474.218,97	509.874,06
A ΛΟΓΑΡΙΑΜΟΙ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΟΙ	37.500,00	41.250,00	45.375,00	49.912,50	54.903,75	57.758,75	60.762,20	63.921,83	63.921,83	70.742,55
Έσοδα Διαφημίσεων	37.500,00	41.250,00	45.375,00	49.912,50	54.903,75	57.758,75	60.762,20	63.921,83	63.921,83	70.742,55
B ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	27.818,19	29.031,68	30.057,85	31.727,35	32.979,25	34.287,34	35.654,36	37.083,17	37.083,17	40.138,38
Ενέργεια	2.500,00	2.600,00	2.704,00	2.812,16	2.924,65	3.041,63	3.163,30	3.289,83	3.289,83	3.558,28
Νερό	3.000,00	3.090,00	3.182,70	3.278,18	3.376,53	3.477,82	3.582,16	3.689,62	3.689,62	3.914,32
Τροφίμα - Ποτά	3.047,05	3.351,75	3.526,04	3.878,65	4.080,34	4.292,52	4.515,73	4.750,54	4.750,54	5.257,45
Εμπορεύματα (Shopping Center)	1.937,81	2.131,59	2.242,44	2.466,68	2.594,95	2.729,88	2.871,84	3.021,17	3.021,17	3.343,55
Γραφική Ύλη	666,67	683,33	700,42	717,93	735,88	754,27	773,13	792,46	792,46	832,58
Ανταλλακτικά Πισίνας	7.500,00	7.650,00	7.803,00	7.959,06	8.118,24	8.280,61	8.446,22	8.615,14	8.615,14	8.963,19
Χημικά Αναλώσιμα (Πισίνας, Καθαριότητας)	6.666,67	6.975,00	7.298,25	7.637,15	7.992,48	8.365,04	8.755,69	9.165,32	9.165,32	10.045,33
Υδροηλεκτρομηχανολογικά Ανταλλακτικά	2.500,00	2.550,00	2.601,00	2.977,54	3.156,19	3.345,56	3.546,30	3.759,08	3.759,08	4.223,70
Γ ΜΕΤΡΗΤΑ ΣΤΟ ΤΑΜΕΙΟ	300.819,40	306.328,29	316.340,56	326.701,36	337.734,38	349.154,99	360.976,82	373.213,96	373.213,96	398.993,13
II ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ	90.223,74	97.773,61	102.516,73	111.189,98	116.612,83	122.308,33	128.290,40	134.573,67	134.573,67	148.106,20
A ΛΟΓΑΡΙΑΜΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ	90.223,74	97.773,61	102.516,73	111.189,98	116.612,83	122.308,33	128.290,40	134.573,67	134.573,67	148.106,20
III ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (I-II)	275.913,86	278.836,36	289.256,68	297.151,23	309.004,55	318.892,75	329.102,98	339.645,29	339.645,29	361.767,86
IV ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	5.754.590,27	5.843.168,57	5.973.787,73	6.123.459,56	6.267.261,38	6.415.776,36	6.569.120,80	6.727.409,34	6.727.409,34	7.059.264,73
Μείον:										
Πρώτες Ύλες και Άλλα Εφοδία	360.894,95	391.094,45	410.066,94	444.759,92	466.451,31	489.233,30	513.161,58	538.294,69	538.294,69	592.424,82
Αποσβέσεις	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00	1.341.250,00
Τόκοι	442.612,50	434.884,65	426.384,02	417.033,32	406.747,56	395.433,21	382.987,44	369.297,08	369.297,08	337.672,36
	3.609.832,82	3.675.939,47	3.796.086,78	3.920.416,31	4.052.812,51	4.189.859,84	4.331.721,78	4.478.567,56	4.478.567,56	4.787.917,54
V ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΜΕΤΡΗΤΑ	300.819,40	306.328,29	316.340,56	326.701,36	337.734,38	349.154,99	360.976,82	373.213,96	373.213,96	398.993,13

10.5 Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων

Προκειμένου να λάβει χώρα η χρηματοοικονομική ανάλυση ενός προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου, κρίνεται απαραίτητη η παρουσίαση κάποιων βασικών λογιστικών καταστάσεων. Όπως είναι λοιπόν κατανοητό, η σύνταξη των λογιστικών καταστάσεων της Hellenic Aqua A.E. η οποία θα παρουσιαστεί στη συνέχεια, συνιστά βασικό εργαλείο

αξιολόγησης κάθε προτεινόμενης επένδυσης καθώς παρέχει μια σαφή εικόνα τόσο της δομής της χρηματοδότησης, όσο και του κόστους κεφαλαίου της μελλοντικής εταιρείας.

10.5.1 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως είναι η λογιστική κατάσταση η οποία εμφανίζει το αποτέλεσμα το οποίο πέτυχε μια οικονομική μονάδα κατά τη διάρκεια μιας περιόδου. Πιο συγκεκριμένα, η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως χρησιμοποιείται για να υπολογιστεί το καθαρό εισόδημα (καθαρό κέρδος) ή ελλείμμα (ζημία) του επενδυτικού σχεδίου, όπως αυτό διαμορφώνεται ανά έτος. Βάσει των στοιχείων αυτών, οι προβλεπόμενες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως για όλα υπό εξέταση έτη της υπό ίδρυση μονάδας, παρατίθενται στην ακόλουθη κάθετη διάταξη.

Πίνακας 10.10
Προβλεπόμενες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσεως (2014-2023)

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ (2014 - 2023) ΣΕ €										
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΈΤΗ									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)	6.004.062,50	6.604.468,75	6.955.821,13	7.651.403,24	8.058.859,41	8.477.920,09	8.918.771,94	9.382.548,08	9.870.440,58	10.383.703,49
Μειών:										
Κόστος Πωλήσεων	5.754.590,27	5.843.168,57	5.973.787,73	6.123.459,56	6.267.261,38	6.415.776,36	6.569.120,80	6.727.409,34	6.890.754,26	7.059.264,73
Κέρδος	249.472,23	761.300,18	982.033,39	1.527.943,68	1.791.598,03	2.062.143,74	2.349.651,14	2.655.138,74	2.979.686,32	3.324.438,76
Φόρος Εισοδήματος 25%	62.368,06	190.325,05	245.508,35	381.985,92	447.899,51	515.535,93	587.412,78	663.784,69	744.921,58	831.109,69
Καθαρό Κέρδος	187.104,17	570.975,14	736.525,05	1.145.957,76	1.343.698,52	1.546.607,80	1.762.238,35	1.991.354,06	2.234.764,74	2.493.329,07

10.5.2 Πίνακας Χρηματικών Ροών

Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης θεωρείται εξαιρετικά χρήσιμη και η κατασκευή ενός πίνακα χρηματικών ροών ο οποίος να περιγράφει τις μεταβολές τόσο των μόνιμων κεφαλαίων (αυξήσεις κεφαλαίων και αποθεματικών), όσο και των προσωρινών ή μεταβλητών κεφαλαίων (βραχυχρόνιες υποχρεώσεις και τραπεζικά δάνεια), διευκολύνοντας έτσι το χρηματοδοτικό προγραμματισμό του σχεδίου/ Στα πλαίσια αυτά, οι προβλεπόμενες χρηματικές ροές της επιχείρησης για όλα τα υπό εξέταση έτη παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 10.11
Προβλεπόμενοι Πίνακες Χρηματικών Ροών (2014 – 2023)

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΡΟΩΝ											
Περιγραφή	2009-2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Κατασκευαστική Περίοδος	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση	Εταιρική Χρήση
	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)	Ποσό (€)
A. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ	13.688.413,86	6.004.062,50	6.604.468,75	6.955.821,13	7.651.403,24	8.058.859,41	8.477.920,09	8.918.771,94	9.382.548,08	9.870.440,58	10.383.703,49
Σύνολο Χρηματικών Ροών (Κεφάλαια, Χρηματοδοτήσεις)	13.688.413,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Έσοδα Από Πωλήσεις	0,00	6.004.062,50	6.604.468,75	6.955.821,13	7.651.403,24	8.058.859,41	8.477.920,09	8.918.771,94	9.382.548,08	9.870.440,58	10.383.703,49
B. ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ	13.412.500,00	4.674.604,52	5.148.383,78	5.450.294,32	6.011.925,68	6.360.458,35	6.719.815,13	7.097.642,06	7.494.918,06	7.912.676,21	8.352.006,93
1. Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	13.412.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Κόστος Λειτουργίας	0,00	3.970.727,77	4.067.033,91	4.206.153,71	4.365.176,24	4.519.263,82	4.679.093,14	4.844.883,36	5.016.862,26	5.195.266,57	5.380.342,36
3. Φόρος Εισοδήματος	0,00	62.368,06	190.325,05	245.508,35	381.985,92	447.899,51	515.535,93	587.412,78	663.784,69	744.921,58	831.109,69
4. Τοκοχρεολύσια	0,00	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98	519.890,98
5. Τακτικό Αποθεματικό	0,00	9.355,21	28.548,76	36.826,25	57.297,89	67.184,93	77.330,39	88.111,92	99.567,70	111.738,24	124.666,45
6. Μερίσματα	0,00	112.262,50	342.585,08	441.915,03	687.574,66	806.219,11	927.964,68	1.057.343,01	1.194.812,43	1.340.858,84	1.495.997,44
Γ. ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ (Α-Β)	275.913,86	1.329.457,98	1.456.084,97	1.505.526,80	1.639.477,56	1.698.401,06	1.758.104,96	1.821.129,88	1.887.630,02	1.957.764,37	2.031.696,56
Δ. ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΟ ΤΑΜΕΙΑΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	275.913,86	1.605.371,84	3.061.456,81	4.566.983,61	6.206.461,16	7.904.862,22	9.662.967,19	11.484.097,07	13.371.727,09	15.329.491,46	17.361.188,02

10.6 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση Επένδυσης

10.6.1 Μέθοδος Επανείσπραξης του Κόστους Επένδυσης

Η μέθοδος επανείσπραξης του κόστους της επένδυσης δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να επανεισπραχθεί το κόστος του κεφαλαίου της αρχικής επένδυσης, μέσω των καθαρών ταμειακών ροών του προγράμματος.

Καθαρή Ταμειακή Ροή = Ταμειακές Εισροές – Ταμειακές Εκροές

ή

Καθαρή Ταμειακή Ροή = Καθαρά Κέρδη + Αποσβέσεις

Όπου οι ταμειακές εισροές περιλαμβάνουν τα διάφορα οφέλη που προσδοκούνται από την επένδυση (πωλήσεις), ενώ στις ταμειακές εκροές περιλαμβάνεται κάθε

ταμειακή εκροή που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια ζωής του επενδυτικού σχεδίου. Θα πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι οι χρεωστικοί τόκοι του δανείου που χρησιμοποιείται στη χρηματοδότηση δε συνυπολογίζονται στις ταμειακές εκροές, καθώς έχουν ήδη συμπεριληφθεί στο συντελεστή προεξόφλησης. Ακολουθούν οι πίνακες υπολογισμού των καθαρών κερδών και των καθαρών ταμειακών ροών της επιχείρησης, όπως προβλέπεται να διαμορφωθούν κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου.

Πίνακας 10.12

Υπολογισμός Καθαρών Κερδών Επιχείρησης – Άνευ Τόκων (2014 – 2023) σε €

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΑΝΕΥ ΤΟΚΩΝ (2014 - 2023) ΣΕ €						
ΈΤΟΣ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	ΤΟΚΟΙ	ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	ΦΟΡΟΣ	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ
2014	6.004.062,50	5.754.590,27	442.612,50	692.084,73	173.021,18	519.063,55
2015	6.604.468,75	5.843.168,57	434.884,65	1.196.184,84	299.046,21	897.138,63
2016	6.955.821,13	5.973.787,73	426.384,02	1.408.417,41	352.104,35	1.056.313,06
2017	7.651.403,24	6.123.459,56	417.033,32	1.944.977,00	486.244,25	1.458.732,75
2018	8.058.859,41	6.267.261,38	406.747,56	2.198.345,59	549.586,40	1.648.759,19
2019	8.058.859,41	6.415.776,36	395.433,21	2.038.516,26	509.629,07	1.528.887,20
2020	8.477.920,09	6.569.120,80	382.987,44	2.291.786,73	572.946,68	1.718.840,05
2021	9.382.548,08	6.727.409,34	369.297,08	3.024.435,82	756.108,96	2.268.326,87
2022	9.870.440,58	6.890.754,26	354.237,69	3.333.924,01	833.481,00	2.500.443,01
2023	10.383.703,49	7.059.264,73	337.672,36	3.662.111,13	915.527,78	2.746.583,35

Πίνακας 10.13

Υπολογισμός Καθαρών Ταμειακών Ροών Επιχείρησης (2014 -2023) σε €

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (2014 - 2023) ΣΕ €				
ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ	ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	ΚΤΡ	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΚΤΡ
2014	519.063,55	1.341.250,00	1.860.313,55	1.860.313,55
2015	897.138,63	1.341.250,00	2.238.388,63	4.098.702,17
2016	1.056.313,06	1.341.250,00	2.397.563,06	6.496.265,24
2017	1.458.732,75	1.341.250,00	2.799.982,75	9.296.247,99
2018	1.648.759,19	1.341.250,00	2.990.009,19	12.286.257,18
2019	1.528.887,20	1.341.250,00	2.870.137,20	15.156.394,37
2020	1.718.840,05	1.341.250,00	3.060.090,05	18.216.484,42
2021	2.268.326,87	1.341.250,00	3.609.576,87	21.826.061,29
2022	2.500.443,01	1.341.250,00	3.841.693,01	25.667.754,30
2023	2.746.583,35	1.341.250,00	4.087.833,35	29.755.587,65

Όπως λοιπόν προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, η περίοδος επανείσπραξης του κόστους της επένδυσης θα είναι 5 χρόνια και 11 μήνες. Πιο συγκεκριμένα τα 12.286.257,18€ από τα 13.688.413,86€ της επένδυσης θα επανεισπραχθούν κατά το πέμπτο έτος ζωής της επένδυσης και τα υπόλοιπα 1.402.156.68€ κατά τη διάρκεια του έκτου έτους. Συνεπώς, βάσει της μεθόδου επανείσπραξης του κόστους, η παρούσα επένδυση κρίνεται ιδιαίτερα ελκυστική.

10.6.2 Μέθοδος Απλού Συντελεστή Απόδοσης Κεφαλαίου

Ο απλός συντελεστής απόδοσης εκφράζει τη σχέση μεταξύ του ετήσιου καθαρού κέρδους της επιχείρησης (μετά τις αποσβέσεις, τους τόκους και τους φόρους) προς το επενδύσιμο κεφάλαιο. Στην περίπτωση επενδύσεων όπως είναι η παρούσα, είθισται να χρησιμοποιούνται οι ακόλουθοι δύο συντελεστές απόδοσης:

- α) Ο συντελεστής για την απόδοση επί του συνολικού απασχολούμενου κεφαλαίου
- β) Ο συντελεστής για την απόδοση επί του επενδύσιμου μετοχικού κεφαλαίου.

Σύμφωνα λοιπόν με το συντελεστή (ρυθμό) απόδοσης επί του συνολικού κεφαλαίου της επένδυσης, ισχύει ο ακόλουθος τύπος:

$$\text{ΑΣΑ}(\%) = (\text{Καθαρό Κέρδος} + \text{Τόκοι}) \times 100 / \text{Συνολικό Κεφάλαιο}$$

Αντίστοιχα, ο συντελεστής (ρυθμός) απόδοσης επί του μετοχικού κεφαλαίου της επένδυσης υπολογίζεται βάσει του ακόλουθου τύπου:

$$\text{ΑΣΑ}_M(\%) = \text{Καθαρό Κέρδος} \times 100 / \text{Μετοχικό Κεφάλαιο}$$

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι για τον υπολογισμό του συντελεστή απόδοσης επί του συνολικού κεφαλαίου προαπαιτείται ο υπολογισμός των καθαρών κερδών συν τους τόκους. Εν συνεχεία, παρατίθενται οι αντίστοιχοι πίνακες υπολογισμού των καθαρών κερδών (συν τους τόκους) και των συντελεστών απόδοσης κεφαλαίου.

Πίνακας 10.14
Υπολογισμός Καθαρών Κερδών συν Τόκους (€)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΣΥΝ ΤΟΚΟΥΣ (2014 - 2023) ΣΕ €										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Καθαρά Κέρδη	187.104,17	570.975,14	736.525,05	1.145.957,76	1.343.698,52	1.546.607,80	1.762.238,35	1.991.354,06	2.234.764,74	2.493.329,07
Τόκοι	442.612,50	434.884,65	426.384,02	417.033,32	406.747,56	395.433,21	382.987,44	369.297,08	354.237,69	337.672,36
Σύνολο	629.716,67	1.005.859,79	1.162.909,07	1.562.991,08	1.750.446,08	1.942.041,02	2.145.225,79	2.360.651,14	2.589.002,43	2.831.001,44

Πίνακας 10.15
Υπολογισμός Συντελεστών Απόδοσης Κεφαλαίου (€)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (2014 - 2023) ΣΕ €										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Καθαρό Κέρδος	629.716,67	1.005.859,79	1.162.909,07	1.562.991,08	1.750.446,08	1.942.041,02	2.145.225,79	2.360.651,14	2.589.002,43	2.831.001,44
Κεφάλαιο	13.688.413,86									
ΑΣΑ(%)	4,60	7,35	8,50	11,42	12,79	14,19	15,67	17,25	18,91	20,68
Καθαρό Κέρδος	187.104,17	570.975,14	736.525,05	1.145.957,76	1.343.698,52	1.546.607,80	1.762.238,35	1.991.354,06	2.234.764,74	2.493.329,07
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.909.163,86									
ΑΣΑ _μ (%)	3,17	9,66	12,46	19,39	22,74	26,17	29,82	33,70	37,82	42,19

Όπως λοιπόν διαπιστώνεται, ο απλός συντελεστής απόδοσης είναι ικανοποιητικός τόσο για το συνολικό κεφάλαιο, όσο και για τα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης. Αυξημένο μάλιστα ενδιαφέρον παρουσιάζει ο ο ρυθμός απόδοσης επί του μετοχικού κεφαλαίου ο οποίος σημειώνει σημαντικό ρυθμό αύξησης, παράγοντας που καθιστά την επένδυση πολύ ελκυστική.

10.6.3 Μέθοδος Καθαρής παρούσας Αξίας

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας, όλες οι καθαρές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στο παρόν (χρόνος 0), με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου).

Όταν η καθαρή παρούσα αξία η οποία εκφράζεται ως το άθροισμα των παρούσων αξιών όλων των καθαρών ταμειακών ροών μείον το κόστος της επένδυσης, είναι τουλάχιστον ίση ή μεγαλύτερη από το μηδέν, η πρόταση της επένδυσης θα πρέπει να γίνει αποδεκτή.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας υπολογισμού της καθαρής παρούσας αξίας, όπου χρησιμοποιείται ο αναμενόμενος συντελεστής προεξόφλησης (σύμφωνα με τις ισχύουσες τραπεζικές συνθήκες) ο οποίος ισούται με 12%.

Πίνακας 10.16
Υπολογισμός Παρούσας Αξίας (€)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ €				
ΈΤΟΣ	ΚΤΡ	ΣΠΑ14%	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΠΑ
2014	1.860.313,55	0,8772	1.631.867,04	1.631.867,04
2015	2.238.388,63	0,7695	1.722.440,05	3.354.307,09
2016	2.397.563,06	0,675	1.618.355,07	4.972.662,16
2017	2.799.982,75	0,5921	1.657.869,79	6.630.531,95
2018	2.990.009,19	0,5194	1.553.010,77	8.183.542,72
2019	2.870.137,20	0,4556	1.307.634,51	9.491.177,23
2020	3.060.090,05	0,3996	1.222.811,98	10.713.989,21
2021	3.609.576,87	0,3506	1.265.517,65	11.979.506,86
2022	3.841.693,01	0,3075	1.181.320,60	13.160.827,46
2023	4.087.833,35	0,2697	1.102.488,65	14.263.316,11
Συνολική Παρούσα Αξία			14.263.316,11	

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα:

$$\text{ΚΠΑ} = \text{Συνολική ΠΑ} - \text{ΚΕ} \Rightarrow \text{ΚΠΑ} = 14.263.316,11 - 13.688.413,86 \Rightarrow$$

$$\text{ΚΠΑ} = 574.908,26\text{€} > 0$$

Εφόσον η καθαρή παρούσα αξία είναι θετική, η αποδοτικότητα των ταμειακών ροών της επιχείρησης εμφανίζεται υψηλότερη από την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (14%). Επομένως, το παρόν επενδυτικό σχέδιο εμφανίζεται ιδιαίτερα ελκυστικό και ως εκ τούτου, θα πρέπει να γίνει αποδεκτό.

Παράλληλα παρατηρείται ότι σύμφωνα με την παρούσα αξία η επανείσπραξη του κόστους επένδυσης γίνεται σε εννιά (9) χρόνια και έντεκα (11) μήνες.

10.6.4 Μέθοδος Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης εκφράζει το επιτόκιο στο οποίο μηδενίζεται η καθαρή παρούσα αξία. Πιο συγκεκριμένα, η μέθοδος αξιολόγησης η οποία στηρίζεται στον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης αναφέρεται στο επιτόκιο εκείνο στο οποίο η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών της επιχείρησης ισούται με την παρούσα αξία των ταμειακών εισροών της επιχείρησης ισούται με την παρούσα αξία των ταμειακών της εκροών.

Προκειμένου να υπολογιστεί ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης, ακολουθείται η εξής διαδικασία:

1. Υπολογίζονται οι σχετικές καθαρές ταμειακές ροές της επιχείρησης.
2. Γίνεται η προεξόφληση των καθαρών ταμειακών ροών στο παρόν, όχι μόνο με το προαναφερθέν επιτόκιο της αγοράς κεφαλαίων (12%), αλλά και με άλλα επιτόκια.
3. Εντοπίζεται ο ακριβής εσωτερικός συντελεστής απόδοσης βάσει του ακόλουθου τύπου:

$$IRR = IRR_1 + \left[\frac{\Theta ΚΠΑ \times (IRR_2 - IRR_1)}{\Theta ΚΠΑ + ΑΚΠΑ} \right]$$

Όπου **ΘΚΠΑ** = η θετική ΚΠΑ (στο χαμηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης)

ΑΚΠΑ = η αρνητική ΚΠΑ (στο υψηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης)

Βάσει όλων αυτών, κατασκευάζεται ο ακόλουθος πίνακας εκτίμησης του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης, χρησιμοποιώντας τρία εναλλακτικά επιτόκια προεξόφλησης κεφαλαίου.

Πίνακας 10.17
Υπολογισμός Παρούσας Αξίας (€)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ €							
ΈΤΟΣ	ΚΤΡ	ΣΠΑ10% (1)	ΣΠΑ14% (2)	ΣΠΑ16% (3)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (1)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (2)	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (3)
2014	1.860.313,55	0,9091	0,8772	0,8621	1.691.211,05	1.631.867,04	1.603.776,31
2015	2.238.388,63	0,8264	0,7695	0,7432	1.849.804,36	1.722.440,05	1.663.570,43
2016	2.397.563,06	0,7513	0,675	0,6407	1.801.289,13	1.618.355,07	1.536.118,65
2017	2.799.982,75	0,683	0,5921	0,5523	1.912.388,22	1.657.869,79	1.546.430,47
2018	2.990.009,19	0,6209	0,5194	0,4761	1.856.496,71	1.553.010,77	1.423.543,38
2019	2.870.137,20	0,5645	0,4556	0,4104	1.620.192,45	1.307.634,51	1.177.904,31
2020	3.060.090,05	0,5132	0,3996	0,3538	1.570.438,21	1.222.811,98	1.082.659,86
2021	3.609.576,87	0,4665	0,3506	0,305	1.683.867,61	1.265.517,65	1.100.920,94
2022	3.841.693,01	0,4241	0,3075	0,263	1.629.262,01	1.181.320,60	1.010.365,26
2023	4.087.833,35	0,3855	0,2697	0,2267	1.575.859,75	1.102.488,65	926.711,82
Συνολική Παρούσα Αξία					17.190.809,49	14.263.316,11	13.072.001,43

Για $IRR_1 = 14\% \Rightarrow ΚΠΑ = 14.263.316,11 - 13.688.413,86 = 574.902,26 > 0$ και $ΘΚΠΑ = 574.902,26$

Για $IRR_2 = 20\% \Rightarrow ΚΠΑ = 11.103.695,31 - 13.688.413,86 = -616.412,43 < 0$ και $ΑΚΠΑ = (616.412,43)$

$IRR = 14\% + [574.902,26 * (16\% - 14\%) / 574.902,26 + 616.412,43] = 14,9\%$

Επομένως το επιτόκιο της τάξης του 14,9% αντανακλά το υψηλότερο επιτόκιο που θα μπορούσε να καλύψει ο επενδυτής, δίχως να υπάρχει κανένας κίνδυνος απώλειας των επενδύσιμων κεφαλαίων. Βάσει αυτού, ο αντίστοιχος εσωτερικός συντελεστής απόδοσης θα πρέπει να θεωρείται ικανοποιητικός, αν ληφθεί υπόψη ότι τα σημερινά επιτόκια κυμαίνονται μεταξύ 10% - 12%. Όπως γίνεται λοιπόν εμφανές, η προτεινόμενη επένδυση θα πρέπει να γίνει αποδεκτή, καθώς η χρηματοοικονομική αξιολόγηση της βάσει όλων των μεθόδων που προηγήθηκαν συνηγορούν απόλυτα στην ελκυστικότητά του.

10.7 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση σε Συνθήκες Αβεβαιότητας

10.7.1 Ανάλυση Νεκρού Σημείου

Το «Νεκρό Σημείο» ορίζεται ως το σημείο εκείνο όπου τα συνολικά έσοδα που προκύπτουν από τις πωλήσεις ισούνται με το προβλεπόμενο συνολικό κόστος παραγωγής. Το ΒΕΡ μπορεί επίσης να ορίζεται από το ύψος των φυσικών παραγόμενων μονάδων ή από το επίπεδο της χρησιμοποιούμενης δυναμικότητας στο

οποίο οι πρόσδοι από τις πωλήσεις ισούνται με το κόστος παραγωγής. Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, στο «Νεκρό Σημείο» ισχύουν τα ακόλουθα:

$$\begin{aligned} \text{Έσοδα Πωλήσεων} &= \text{Κόστος Παραγωγής} \\ \text{Έσοδα Πωλήσεων} &= \text{Όγκος Πωλήσεων} \times \text{Τιμή Μονάδας} \\ \text{Κόστος Παραγωγής} &= \text{Σταθερά Έξοδα} + \text{Μεταβλητά Έξοδα ανά Μονάδα} \times \text{Όγκος} \\ &\quad \text{Πωλήσεων} \end{aligned}$$

Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι για χάρη απλοποίησης το «Νεκρό Σημείο» στην παρούσα μελέτη θα υπολογιστεί βάσει της δραστηριότητας με τις μεγαλύτερες πωλήσεις, δηλαδή με τα εισιτήρια του Τομέα 1. Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να γίνει ο καταμερισμός μεταξύ σταθερών και μεταβλητών εξόδων για το πρώτο έτος λειτουργίας της επιχείρησης ο οποίος αναλύεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 10.18
Καταμερισμός Μεταβλητών και Σταθερών Εξόδων (2014)

ΚΑΤΑΜΕΡΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑΘΕΡΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΕΤΟΥΣ 2014 ΣΕ €			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΤΑΘΕΡΑ ΕΞΟΔΑ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ ΕΞΟΔΑ
ΚΟΣΤΟΣ Α' ΥΛΩΝ	360.894,95	75.400,00	285.494,95
Νερό	12.000,00	9.600,00	2.400,00
Ενέργεια	15.000,00	12.000,00	3.000,00
Τρόφιμα & Ποτά	219.387,45	0,00	219.387,45
Shopping Center	46.507,50	0,00	46.507,50
Γραφική Ύλη	8.000,00	4.800,00	3.200,00
Διαχείριση Πισίνας	35.000,00	28.000,00	7.000,00
Συντήρηση (Αντάλλακτικά) Πισίνας	15.000,00	12.000,00	3.000,00
Υδ/ηλεκ/μηχ Εξοπλισμός	5.000,00	5.000,00	0,00
Υλικά Καθαριότητας	5.000,00	4.000,00	1.000,00
ΕΞΟΔΑ ΜΑΡΚΕΤΙΝΓΚ	200.000,00	200.000,00	0,00
ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	77.000,00	67.900,00	9.100,00
Ασφάλεια Ασφάλιση	40.000,00	40.000,00	0,00
Οικονομικές Καταστάσεις	4.000,00	4.000,00	0,00
Ταξίδια	5.000,00	3.000,00	2.000,00
Απολύμανση	13.000,00	10.400,00	2.600,00
Τηλεπικοινωνίες	15.000,00	10.500,00	4.500,00
ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	3.332.832,82	1.666.416,41	1.666.416,41
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ (ΤΟΚΟΙ)	442.612,50	442.612,50	0,00
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	1.341.250,00	1.341.250,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	5.754.590,27	3.793.578,91	1.961.011,36

Βάσει των στοιχείων του Πίνακα 10.18 και δεδομένου ότι η τιμή για τα 280.000 εισιτήρια που θα κόψει το πάρκο για τον υδροψυχαγωγικό τομέα ανέρχεται στα 15,00€ ανά εισιτήριο, ο όγκος των πωλήσεων στο «Νεκρό Σημείο» διαμορφώνεται ως εξής:

$$X = \text{Σταθερά Έξοδα} / \text{Τιμή ανά Μονάδα} - \text{Μεταβλητά Έξοδα ανά Μονάδα} \Rightarrow$$

$$X = 3.793.578,91 / 15 - 7 \Rightarrow X = 252.898 \text{ εισιτήρια.}$$

Ακολούθως τα έσοδα από τις πωλήσεις στο «Νεκρό Σημείο» διαμορφώνεται ως εξής:

$$Y = \text{Ποσότητα εισιτηρίων νεκρού σημείου} \times \text{Τιμή} \Rightarrow$$

$$Y = 252.898 \times 15,00$$

$$Y = 3.793.470,00\text{€}$$

10.8 Ανάλυση της επένδυσης από οικονομική και κοινωνική άποψη

Ο βασικός σκοπός των επιχειρήσεων είναι η επίτευξη του κέρδους. Κάθε επιχειρηματική δραστηριότητα όμως, έχει και κοινωνικές συνέπειες. Για το λόγο αυτό πρέπει να λαμβάνει υπόψη της τον ανθρώπινο παράγοντα, το περιβάλλον και τον κοινωνικό περίγυρο.

Σύμφωνα με την παραπάνω θεωρία, το υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua αναμένεται να δημιουργήσει αυξημένες προσδοκίες τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης και σημαντικά κοινωνικοοικονομικά οφέλη με θετικές οικονομικές και κοινωνικές προοπτικές. Το παρόν επενδυτικό σχέδιο στοχεύει, με τη σωστή χρήση του χρήματος, την τήρηση των θεσμών και το σεβασμό και την προστασία του περιβάλλοντος, στη βελτίωση της ποιότητας της ζωής, στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου, στη σταθερή απασχόληση και στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας με γνώμονα το σεβασμό στον κοινωνικό ιστό της περιοχής εγκατάστασης.

Το κεφάλαιο του χρόνου και το επίπεδο των δαπανών για τις δραστηριότητες ψυχαγωγίας έχουν αυξηθεί σημαντικά στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια. Το γεγονός αυτό έχει σημαντικές συνέπειες στην οικονομία της χώρας καθώς βοήθησε στη δημιουργία ενός ευρύ φάσματος βιομηχανιών ψυχαγωγίας, καθώς και προμηθευτών με

σκοπό την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών. Επομένως, η επιχείρηση μας θα συμβάλλει στην περαιτέρω ενδυνάμωση της βιωσιμότητας και ανταγωνιστικότητας των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων και στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Σε οικονομικούς όρους θεωρείται ότι θα έχει ισχυρά θετικά αποτελέσματα σε τοπικό και εθνικό επίπεδο με κύριες μεταβλητές την απασχόληση και το εισόδημα.

Το υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua θα έχει πολλαπλασιαστικές επιδράσεις σε άλλους παραγωγικούς τομείς και άλλες οικονομικές δραστηριότητες, ενώ θα προσελκύσει νέες επενδύσεις. Ταυτόχρονα υπολογίζεται πως θα ακολουθήσει ορθότερη κατανομή των πόρων και εκμετάλλευση των παραγωγικών δυνατοτήτων της περιοχής. Οι αυξητικοί δείκτες λειτουργικότητας θα έχουν ως συνέπεια την αύξηση της απασχόλησης στον κλάδο, την εκ νέου επένδυση κεφαλαίων, την αύξηση του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, τη συμβολή της στην εισροή συναλλάγματος, καθώς και στο ποσοστό ΑΕΠ της χώρας.

Οι υδροψυχαγωγικές δραστηριότητες χαρακτηρίζονται ως εντάσεως εργασίας γιατί οι παραγωγικές τους διαδικασίες στηρίζονται στις προσφερόμενες υπηρεσίες των ανθρωπίνων πόρων που εμπλέκονται σε αυτές. Η επένδυση θα εξασφαλίσει προοπτική ασφαλούς απασχόλησης καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου προσφέροντας ευκαιρίες απασχόλησης και δημιουργίας εισοδήματος, διαθέτοντας 174 θέσεις εργασίας. Πλέον των θέσεων εργασίας που αφορούν το πάρκο πρέπει να προστεθούν κι αυτές που θα δημιουργηθούν από την προσέλκυση και άλλων επιχειρήσεων στην περιοχή.

Εκτιμάται ότι θα υπάρξει τροποποίηση των δομών του παραγωγικού ιστού της περιοχής με θετικά αποτελέσματα πάνω στην ισορροπία της ανάπτυξης και της εξασφάλισης της απασχόλησης με παράλληλη ενίσχυση του βαθμού ανεξάρτησης της οικονομικής ζωής της περιοχής, αλλά και ενίσχυση του ρόλου της στον ανεπτυγμένο παραγωγικό ιστό του ευρύτερου Νομού Αττικής.

Ο αθλητισμός έχει προσλάβει σημαντικές κοινωνικό- οικονομικές διαστάσεις και οι δραστηριότητες που σχετίζονται με αυτόν είναι στενά συνδεδεμένες με τις δραστηριότητες του ελεύθερου χρόνου και της αναψυχής. Έχουν στόχο την ανάπτυξη της ευημερίας, τις ανταλλαγές και την ανακατανομή των θετικών αξιών μιας κοινωνίας.

Μέσου του αθλητισμού, διάφορες ομάδες ατόμων εκδηλώνουν και ικανοποιούν τις ψυχοσωματικές τους ανάγκες. Το υδροψυχαγωγικό πάρκο Hellenic Aqua θα προσφέρει τη δυνατότητα ανάπτυξης αθλητικής παιδείας η οποία δεν αφορά μόνο το χώρο του αθλητισμού, αλλά έχει ευρύτερο ιδεολογικό υπόβαθρο και στοχεύει στη διαμόρφωση της ηθικής σκέψης ως στάση ζωής.

Καθώς υπάρχει στενή σχέση μεταξύ της σωματικής και ψυχικής υγείας, η βελτίωση της σωματικής υγείας που επιτυγχάνεται δια μέσου αθλητικών δραστηριοτήτων έχει άμεσο αντίκτυπο στην διατήρηση και καλυτέρευση της πνευματικής και ψυχικής κατάστασης. Διαμέσου ενός προγράμματος τακτικών αθλητικών δραστηριοτήτων, αναπτύσσονται κοινωνικές και ψυχικές αρετές όπως συνεργασία, αλληλεγγύη, ομαδικό πνεύμα, αυτοπειθαρχία, αυτοεκτίμηση, υπευθυνότητα, θέληση, υπομονή, επιμονή και θάρρος, τιμιότητα, αξιοκρατία, δικαιοσύνη, σεβασμός των αντιπάλων, μετριοφροσύνη, σωστή αντιμετώπιση της νίκης και της ήττας κ.ά.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

I. Ελληνική (Βιβλία-Άρθρα)

- Καρβούνης Σ., «Οικονομοτεχνικές μελέτες», Εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα
- Αρτίκης Γ. 2003, «Χρηματοοικονομική διοίκηση, Ανάλυση και προγραμματισμός», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Αρτίκης Γ. 2002, «Χρηματοοικονομική διοίκηση, Αποφάσεις χρηματοδοτήσεων», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Αρτίκης Γ. 2002, «Χρηματοοικονομική διοίκηση, Αποφάσεις επενδύσεων», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Βαρβαρέσος Σ. 2000, «Τουρισμός, έννοιες, μεγέθη, δομές, η ελληνική πραγματικότητα», Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα
- Δρανδάκης Ε.- Μπήτρος Γ.-Μπαλάς Ν. 2003, «Μικροοικονομική θεωρία», Τόμος Α, Β, Εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα
- Καραθανάση Γ.Α. 1999, «Χρηματοοικονομική διοίκηση και χρηματιστηριακές αγορές», Εκδόσεις Μπένου, Αθήνα
- Κοκκώσης Χ.-Τσάρτας Π. 2001, «Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα
- Λιανός Θ.Π.-Μπένος Θ.Ε. 1998, «Μακροοικονομική θεωρία και πολιτική», Εκδόσεις Μπένου, Αθήνα
- Πάγγγιος Γ. 1993, «Θεωρία κόστους», Εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα
- Σακέλλης Ε. 2000, «Εγχειρίδιο ελληνικού λογιστικού σχεδίου», Εκδόσεις Βρυκούς, Αθήνα

II. Ξενόγλωσση

- Cotton D. 1988, “International Business Topics”
- Hunger D. - Wheelen T. 2008, “Concepts in Strategic Management and Business Policy”, Prentice Hall, 11th edition
- Gup, Benton E. 1987, “Principles of financial management”, second edition, John Wiley and Sons, New York
- Mankiw N. G. 2002, “Macroeconomics”, Worth Publishers
- McRae T. 1976, “Measuring the cost of capital”, Bradford University, England
- Stutely R., “The infinitive business plan”, 2nd Edition, Financial Times

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

I. Ελληνικές

- Ⓜ Αστικές Τεχνολογίες Ο.Ε., www.pbs.gr
- Ⓜ Γενική Γραμματεία Καταναλωτή, www.efpolis.gr
- Ⓜ Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων, www.ggde.gr/ggde
- Ⓜ Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού (Δ.Ε.Η.), www.dei.gr
- Ⓜ Διαφημιστική Εταιρεία ID Plus, www.idplus.info
- Ⓜ Διαφημιστική Εταιρεία PCR Advertising, www.pcr.gr
- Ⓜ Δικτυακή πύλη Ευρωπαϊκής Ένωσης, www.europa.eu
- Ⓜ Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ), www.espa.gr
- Ⓜ Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), www.statistics.gr
- Ⓜ Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, www.visitgreece.gr
- Ⓜ Ελληνικό Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, www.mnec.gr
- Ⓜ Ελληνικό Υπουργείο Ανάπτυξης, www.ypan.gr
- Ⓜ Ελληνικός Οργανισμός Πιστοποίησης, www.elot.gr
- Ⓜ Ελληνικό Ινστιτούτο Υγιεινής και Ασφάλειας της Εργασίας, www.elinyae.gr
- Ⓜ Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών, www.acci.gr
- Ⓜ Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, www.efet.gr
- Ⓜ Εταιρεία Πληροφορικής, Τηλεπικοινωνιών & Ειδών Γραφείου στην Ελλάδα, www.plaisio.gr
- Ⓜ Ηλεκτρονικό Περιοδικό Μετάδοση Ισχύος, www.metadosi-ischios.gr
- Ⓜ Ηλεκτρονικό Περιοδικό Logistics & Management, www.logistics-management.gr
- Ⓜ Ηλεκτρονικό Περιοδικό Εργοταξιακά Θέματα, www.ergotaxiaka.gr
- Ⓜ Ημερήσια Ηλεκτρονική Εφημερίδα Έθνος, www.ethnos.gr
- Ⓜ Ημερήσια Ηλεκτρονική Εφημερίδα Ναυτεμπορική, www.naftemporiki.gr
- Ⓜ Ημερήσια Ηλεκτρονική Εφημερίδα Αγγελιοφόρος, www.agelioforos.gr
- Ⓜ Ημερήσια Ηλεκτρονική Εφημερίδα Δημοκρατική, www.dimokratiki.gr
- Ⓜ Ημερήσια Ηλεκτρονική Εφημερίδα, www.traveldailynews.gr
- Ⓜ Θεραπευτική Ακαδημία Life Academy, www.lifetherapy.gr
- Ⓜ Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, www.iobe.gr
- Ⓜ Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών, www.iok.gr
- Ⓜ Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων της Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας, www.imegsevee.gr
- Ⓜ Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), www.itep.gr
- Ⓜ Κτηματολόγιο Α.Ε., www.ktimatologio.gr
- Ⓜ Μαγειρική Οικονομία, www.cookingeconomy.gr
- Ⓜ Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, www.grhotels.gr
- Ⓜ Κατασκευές Οικοδομών, www.alpha6.gr
- Ⓜ Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων, www.hhf.gr
- Ⓜ Περιοδικό Monumenta, www.monumenta.org
- Ⓜ Πανελλήνια Σχολή Ναυαγοσωστικής, www.pashna.gr
- Ⓜ Πανελλήνιος Σύνδεσμος Ανωτάτων Τεχνικών Εταιριών & ΕΠΕ (ΣΑΤΕ), www.sate.gr
- Ⓜ Πανελλήνια Ένωση Συνδέσμων Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (ΠΕΣΕΔΕ), www.pesede.gr

- Ⓢ Πανελλήνια Ένωση Διπλωματούχων Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (ΠΕΔΜΕΔΕ), www.pedmede.gr
- Ⓢ Πανελλήνιος Σύνδεσμος Εταιριών Μόνωσης, www.haic.gr
- Ⓢ Πανελλήνιος Σύλλογος Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών, www.psdadm.gr
- Ⓢ Σύλλογος Ελλήνων Συγκοινωνιολόγων, www.ses.gr
- Ⓢ Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ), www.sadas-rea.gr
- Ⓢ Σύνδεσμος Ελληνικών Βιομηχανιών, www.fgi.org.gr
- Ⓢ Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών Ανωτέρων Τάξεων (ΣΤΕΑΤ), www.steat.gr
- Ⓢ Σύνδεσμος Ελληνικών Γραφείων Μελετών, www.segm.gr
- Ⓢ Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, www.ypeka.gr
- Ⓢ Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, www.tee.gr
- Ⓢ Υπουργείο Ανάπτυξης, www.ypan.gr
- Ⓢ Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων, www.minenv.gr
- Ⓢ Υπουργείο Εσωτερικών, www.minpress.gr

II. Ξενόγλωσσες

- Ⓢ Παγκόσμιος Οργανισμός Υδάτινων Πάρκων, www.waterparks.org
- Ⓢ Αγγλικό Υδροψυχαγωγικό Πάρκο Waterworld, www.waterworld.co.uk
- Ⓢ Αμερικάνικη Κατασκευαστική Εταιρία Υδροψυχαγωγικών Πάρκων, www.aquakita.mx
- Ⓢ Αμερικάνικη Κατασκευαστική Εταιρία Υδροψυχαγωγικών Πάρκων, www.waterparkconstruction.com