



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

**Διπλωματική Εργασία**

**ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**  
**ΣΤΗ ΣΑΜΟ**

**Όνοματεπώνυμο Φοιτήτριας: Βενετία Γαλανού**

**Αριθμός Φοιτήτριας: 2111**

**Επιβλέπων καθηγητής: Γεωργακέλλος Δημήτριος**

**Πειραιάς 2023**

## ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ

Παράρτημα Β: Βεβαίωση Εκπόνησης Διπλωματικής Εργασίας



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

### ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

(περιλαμβάνεται ως ξεχωριστή (δεύτερη) σελίδα στο σώμα της διπλωματικής εργασίας)

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων : MBA» με τίτλο  
 «Οικονομολογική μελέτη αναβαθμίσεων ξενοδοχειακής μονάδας στην Σαφο»  
 έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή/ τριας.....

Όνοματεπώνυμο...Γαλανού Βενετία.....

Ημερομηνία.....14/03/2023.....

Η παρούσα εργασία έγινε για εκπαιδευτικούς σκοπούς και ορισμένα από τα στοιχεία που περιέχει ενδέχεται να μην είναι απολύτως ακριβή.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ.....	ii
Κεφάλαιο 1: Επισκόπηση Οικονομοτεχνικής Μελέτης.....	1
1.1 Ιδέα του προγράμματος.....	1
1.2 Ανάλυση αγοράς και μάρκετινγκ.....	1
1.3 Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια.....	1
1.4 Μηχανολογία και Τεχνολογία.....	2
1.5 Οργάνωση και γενικά έξοδα.....	2
1.6 Ανθρώπινο δυναμικό.....	2
1.7 Τοποθεσία και Περιβάλλον.....	3
1.8 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση.....	3
Κεφάλαιο 2: Βασική Ιδέα και Ιστορικό του προγράμματος.....	4
2.1 Εισαγωγή στο Επενδυτικό Σχέδιο.....	4
2.2 Περιγραφή του Επενδυτικού Σχεδίου.....	6
2.3 Ανάθεση και Κόστος Μελέτης Σκοπιμότητας.....	8
Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της αγοράς.....	9
3.1 Η βιομηχανία του τουρισμού στον κόσμο και την Ελλάδα.....	9
3.2 Ανάλυση της τοπικής αγοράς.....	15
3.3 Ανάλυση PESTEL (εξωτερικό επιχειρηματικό περιβάλλον).....	20
3.4 Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος (Porter's 5 Forces).....	25
3.5 Ανάλυση SWOT (εσωτερικό επιχειρηματικό περιβάλλον).....	27
3.6 Στρατηγική προώθησης και μάρκετινγκ (7P).....	30
3.7 Αγορά στόχου.....	32
3.8 Τιμολόγηση, πληρότητα και υπολογισμός εσόδων.....	34
Κεφάλαιο 4: Πρώτες Ύλες, Εφόδια και Προμηθευτές.....	41
4.1 Είδη Πρώτων Υλών.....	41
4.2 Οργάνωση Προμηθειών.....	42
4.3 Κόστος πρώτων υλών.....	44
Κεφάλαιο 5: Μηχανολογικά Στοιχεία και Τεχνολογία.....	45
5.1 Περιγραφή τεχνικών έργων.....	45
5.1.1 Υφιστάμενη υποδομή.....	45
5.1.2 Περιγραφή σκοπούμενης αναβάθμισης.....	46
Κεφάλαιο 6: Οργάνωση ξενοδοχειακής μονάδας - Γενικά έξοδα.....	67

6.1 Δομή Οργανογράμματος.....	67
6.2 Τμήματα / Υπεύθυνοι.....	69
6.3 Αμοιβές Εξωτερικών Συνεργατών .....	75
Κεφάλαιο 7: Διαχείριση Ανθρώπινων Πόρων.....	76
7.1 Οργάνωση Ανθρώπινων Πόρων – Επιλογή υπαλλήλων.....	76
7.2 Θέσεις εργασίας .....	78
7.3 Στοιχεία Μισθοδοσίας.....	78
Κεφάλαιο 8: Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον .....	80
8.1 Τοποθεσία .....	80
8.2 Στοιχεία Βιωσιμότητας .....	83
Κεφάλαιο 9: Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτελέσεως Επενδυτικού Σχεδίου.....	86
9.1 Στάδια εκτέλεσης σχεδίου.....	86
9.2 Κόστος εκτέλεσης του έργου .....	87
Κεφάλαιο 10: Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση του επενδυτικού σχεδίου .....	89
10.1 Ανάλυση συνολικού κόστους παροχής υπηρεσιών.....	89
10.2 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση .....	93
Βιβλιογραφικές Αναφορές.....	100
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ GANTT .....	1

## **Κεφάλαιο 1: Επισκόπηση Οικονομοτεχνικής Μελέτης**

### **1.1 Ιδέα του προγράμματος**

Βασική ιδέα του προγράμματος είναι ο εκσυγχρονισμός της ξενοδοχειακής μονάδας ονόματι ΛΑΜΠΙΤΩ II στο Πυθαγόρειο της Σάμου. Η μονάδα λειτουργεί στα πλαίσια μεγάλου ξενοδοχειακού ομίλου, συνεπώς πρόκειται για μια ήδη εγκαθιδρυμένη εταιρεία, η οποία φιλοξενεί κάθε χρόνο χιλιάδες επισκέπτες. Ο στόχος της νέας επένδυσης είναι η ανακαίνιση της εν λόγω μονάδας, με στόχο τον εκσυγχρονισμό, στα πλαίσια των αναπτυξιακών διατάξεων του Ν. 4399/2016.

### **1.2 Ανάλυση αγοράς και μάρκετινγκ**

Η αγορά του τουρισμού στην Ελλάδα, και ιδίως στο Αιγαίο έχει επανέλθει δριμύτερη από την υγειονομική κρίση. Η Σάμος είναι ένα νησί με ιδιαίτερα μακραίωνη ιστορία και αρχαιολογικούς χώρους που προστατεύονται από την UNESCO, ενώ παράλληλα διαθέτει πλούσια φυσική ομορφιά. Πραγματοποιήθηκαν για το ξενοδοχείο αναλύσεις του εξωτερικού και εσωτερικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος, βάσει των οποίων διαφάνηκαν τα δυνατά και αδύναμα σημεία, οι συνθήκες που επηρεάζουν την επιχείρηση, η δυνατότητα ανταγωνισμού και άλλες προοπτικές.

### **1.3 Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια**

Δεδομένου ότι η ξενοδοχειακή μονάδα ήδη λειτουργεί, δε δόθηκε ιδιαίτερη βάση σε αυτό το σημείο. Παρόλα αυτά, έγινε αναφορά συνοπτικά σε όσα είδη χρειάζεται μια ξενοδοχειακή μονάδα για τη λειτουργία της, καθώς και στο κόστος πρώτων υλών για τα 10 επόμενα έτη.

## 1.4 Μηχανολογία και Τεχνολογία

Αναφορικά με τις ανακαινίσεις στο ξενοδοχείο, αυτές κατά βάση θα περιλαμβάνουν:

1. Οικοδομικά έργα στο κτήριο
2. Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου
3. Μηχανολογική και τεχνολογική αναβάθμιση.

Το κόστος για αυτές τις ενέργειες έχει υπολογιστεί και μπορεί να αναζητηθεί στους πίνακες συνολικού κόστους του επενδυτικού σχεδίου, αλλά και στον πίνακα που παρατίθεται σχετικά με τον μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό.

## 1.5 Οργάνωση και γενικά έξοδα

Το ξενοδοχείο διοικείται με βάση ένα κλασικό top down οργανόγραμμα, ενώ δίνει σε εξωτερικούς συνεργάτες τη νομική εκπροσώπηση, το μάρκετινγκ, τα λογιστικά, τις υπηρεσίες κηπουρικής, συντήρησης και απεντόμωσης. Παράλληλα, συνεργάζεται με ασφαλιστική εταιρεία για την αποφυγή κινδύνων. Αναφορικά με την οργάνωση του εργατικού δυναμικού, τη γενική διεύθυνση έχει ο Διευθυντής, ενώ οι υπόλοιποι εργαζόμενοι διαρθρώνονται σε τμήματα.

## 1.6 Ανθρώπινο δυναμικό

Η στελέχωση του ξενοδοχείου έχει ήδη πραγματοποιηθεί, καθώς αυτό λειτουργεί, αλλά εντούτοις παρουσιάστηκαν οι ειδικότητες που απασχολούνται σε αυτό και έγινε αναφορά στη διαδικασία αναζήτησης και επιλογής υποψηφίων. Τα τμήματα που λειτουργούν είναι εν ολίγοις: Τμήμα Ορόφων, Τμήμα Οικονομικών, Τμήμα Φαγητού και Ποτού (F&B), Τμήμα Ασφαλείας, Τμήμα Προμηθειών, Τμήμα Υποδοχής. Όλα τα

τμήματα έχουν στελεχωθεί με καταρτισμένους υπαλλήλους που παρέχουν το καλύτερο δυνατό επίπεδο υπηρεσιών.

### **1.7 Τοποθεσία και Περιβάλλον**

Το ξενοδοχείο ΛΑΜΠΙΤΩ II βρίσκεται στο Πυθαγόρειο Σάμου, σε απόσταση αναπνοής από διάφορες νευραλγικές υπηρεσίες, αλλά και 3 χλμ. από το αεροδρόμιο του νησιού. Η Σάμος αποτελεί ένα νησί με πλούσια ιστορία και το ξενοδοχείο ενδείκνυται για τουρίστες που επιθυμούν να επισκεφθούν διάφορα σημαντικά μέρη στο νησί. Η αναβάθμιση του ΛΑΜΠΙΤΩ II θα συμβεί με σεβασμό προς το περιβάλλον και φιλικές προς αυτό μεθόδους, ενώ παράλληλα θα υπάρξει και επέκταση προς την κοινωνική ευθύνη, καθώς οι νέες υποδομές θα είναι ακόμη πιο φιλικές και προσβάσιμες σε ΑμεΑ.

### **1.8 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση**

Δεδομένου ότι πρόκειται για μια επιχείρηση που ήδη σημειώνει επιτυχίες στον τομέα του τουρισμού, τα προσδοκώμενα αποτελέσματα χρήσης δείχνουν ότι και η νέα επένδυση θα τονώσει τα κέρδη του οργανισμού, ενώ σημειώθηκε και ικανοποιητικός δείκτης ΕΣΑ, και φάνηκε με βάση τον δείκτη ΙΑΤ ότι η επιχείρηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει το ποσό που έλαβε ως δάνειο. Δεδομένου ότι η παρούσα μελέτη βασίστηκε σε πραγματικά στοιχεία, τα οποία υπολογίζονται ως προς το σύνολο της εταιρείας και όχι μόνο τα προσδοκώμενα αποτελέσματα της μονάδας ΛΑΜΠΙΤΩ II, δεν ήταν εφικτό να υπολογιστούν όλοι οι δείκτες.



## Κεφάλαιο 2: Βασική Ιδέα και Ιστορικό του προγράμματος

### 2.1 Εισαγωγή στο Επενδυτικό Σχέδιο

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη αναφέρεται στον ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΜΟΡΦΗΣ & ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΣΕ 3\* ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ, ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ 114 ΚΛΙΝΩΝ «ΛΑΜΠΙΤΩ II» (LABITO II), για την οποία, η επιχείρηση «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΕ» αιτείται ενίσχυσης δυνάμει των κειμένων διατάξεων. Η συνολική δυναμικότητα του καταλύματος μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου θα είναι στα 57 δωμάτια – 114 κλίνες. Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει την κατασκευή όλων των απαραίτητων κτιριακών και λοιπών τεχνικών και ειδικών εγκαταστάσεων, καθώς και την προμήθεια του απαραίτητου εξοπλισμού με στόχο την άριστη λειτουργία της μονάδας και την εξασφάλιση υψηλής ποιότητας στις υπηρεσίες που θα προσφέρονται. Το έργο θα κατασκευαστεί στο Νομό Σάμου, στο νησί της Σάμου και συγκεκριμένα στο Πυθαγόρειο Σάμου. Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΕ».

Η Εταιρεία ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΓΑΙΟΥ Α.Ε. δραστηριοποιείται στον τουριστικό κλάδο και πιο συγκεκριμένα στην εκμετάλλευση του ξενοδοχείου 'Doryssa Seaside Resort' στη Σάμο. Ο σκοπός της επιχείρησης, σύμφωνα με το καταστατικό της, συνίσταται κυρίως στην περάτωση των ακόλουθων δραστηριοτήτων:

- α) Σκοπός της Εταιρείας είναι η ίδρυση και η επί κέρδη εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών ή Τουριστικών πάσης φύσεως επιχειρήσεων απανταχού της Ελλάδος. Εις τον ανωτέρω σκοπό περιλαμβάνεται και η επ' ανταλλάγματι καθ' οιονδήποτε τρόπον παραχώρηση της εκμεταλλεύσεως των ιδιοκτητών

εγκαταστάσεων της προς τρίτους υφ' οιονδήποτε νομική σχέση ως και πάσα συναφής και παρεμφερής εργασία,

β) Η ίδρυση και εκμετάλλευση Εξορυκτικών, Γεωργικών, Κτηνοτροφικών και Ιχθυοπαραγωγικών εγκαταστάσεων ως και η εν γένει μεταποίηση των παραγομένων από αυτές προϊόντων,

γ) Η ίδρυση και εκμετάλλευση εν γένει βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων για την παραγωγή οποιουδήποτε προϊόντος,

δ) Η διενέργεια εισαγωγικού και εξαγωγικού εμπορίου οποιουδήποτε προϊόντων χονδρικών ή λιανικώς,

ε) Η εκπόνηση πάσης φύσεως Οικονομικών και Τεχνικών μελετών ως και η εκτέλεση έργων του Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.

Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει την εγκατάσταση όλων των απαραίτητων κτιριακών και λοιπών τεχνικών και ειδικών εγκαταστάσεων, καθώς και την προμήθεια του απαραίτητου ξενοδοχειακού εξοπλισμού με στόχο την άρτια λειτουργία της μονάδας και την εξασφάλιση παροχής υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Παράλληλα διασφαλίζονται οι απαραίτητες συνθήκες ώστε να μη δημιουργούνται διακρίσεις σε βάρος ευπαθών ομάδων, ιδίως ως προς την προσβασιμότητα σε υποδομές, υπηρεσίες και αγαθά και συμπεριλαμβάνει δαπάνες που αφορούν κατασκευές που έχουν στόχο τη διασφάλιση της προσβασιμότητας στα άτομα με αναπηρία. Μετά την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης η ξενοδοχειακή μονάδα θα αναβαθμιστεί σε 3\* και θα γίνουν εσωτερικές διαμορφώσεις δωματίων αλλάζοντας την δυναμικότητα των δωματίων σε 57 και διατηρώντας τον αριθμό των κλινών σε 114. Οι κλίνες της μονάδας θα

παραμείνουν σταθερές, καθώς πέραν του εκσυγχρονισμού δεν θα πραγματοποιηθεί κτιριακή επέκταση, παρά αναδιαμόρφωση των χώρων.

Το παρόν επενδυτικό σχέδιο εντάσσεται στο καθεστώς Γενικής Επιχειρηματικότητας του Ν.4399/2016 καθώς πληροί τους Όρους και προϋποθέσεις υπαγωγής της απόφασης προκήρυξης του καθεστώτος όπως περιγράφονται στο Άρθρο 5 της απόφασης Αριθμ. 139383/27-12-2018.

## 2.2 Περιγραφή του Επενδυτικού Σχεδίου

Το περιεχόμενο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου πληροί τις προϋποθέσεις των οριζόμενων στην παράγραφο 3 δ και 3 β του άρθρου 5 του Ν.4399/2016 καθώς αποτελεί θεμελιώδη αλλαγή του συνόλου της παραγωγικής διαδικασίας υφιστάμενης μονάδας. Αναλυτικότερα, με το παρόν επενδυτικό σχέδιο θα πραγματοποιηθεί εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής και αναβάθμιση σε 3\* της υφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας « LAMPITO II».

Η εν λόγω μονάδα ανήκει στην εταιρεία «ΑΦΟΙ ΘΡΑΣΥΒΟΥΛΟΥ ΛΥΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟΥ ΣΑΜΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία σύμφωνα με δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου της και απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της προτίθεται να την πουλήσει στον φορέα της επένδυσης. Το ΛΑΜΠΙΤΩ II είναι ξενοδοχείο κλασικού τύπου 2 αστέρων. Πρόκειται για ένα άνετο, ευρύχωρο ξενοδοχείο που βρίσκεται σε μια υπεροχή τοποθεσία. Προσφέρει 59 δωμάτια επαρκώς εξοπλισμένα, εξασφαλίζοντας την ικανοποίηση των πελατών. Η θέση της μονάδας δίνει στον τουρίστα την ευκαιρία να απολαύσει το φυσικό κάλος της περιοχής, δηλαδή το ιδανικό δίπτυχο ήλιο –

θάλασσα. Η υψηλή ποιότητα, η άψογη εξυπηρέτηση και η όμορφη τοποθεσία, έχουν κερδίσει την εκτίμηση και την εμπιστοσύνη των ταξιδιωτών με απαιτήσεις, που επισκέπτονται την περιοχή. Χτισμένο από το 1988 με βάση την παραδοσιακή αρχιτεκτονική της Σάμου, πήρε το όνομά του από την Λαμπιτώ την ιέρεια της θεάς Ήρας, που έζησε στο Πυθαγόρειο και ήταν διάσημη για την ομορφιά και την χάρη της.

Παράλληλα, όπως παρουσιάζεται και αναλυτικότερα στη συνέχεια, η επένδυση αποτελεί εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακής μονάδας καθώς οι δαπάνες αφορούν και τις επτά κατηγορίες εκσυγχρονισμού Ολοκληρωμένης μορφής Ξενοδοχείων σύμφωνα με το ΦΕΚ 922/Β/14-12-94, ο οποίος σύμφωνα με την παράγραφο 7iii του Παραρτήματος 1 της Προκήρυξης του Καθεστώτος «Γενική επιχειρηματικότητα» συνιστά περίπτωση θεμελιώδους αλλαγής του συνόλου της παραγωγικής διαδικασίας υφιστάμενης μονάδας (περίπτωση δ άρθρου 5 Ν.4399/2016)

Τέλος, η σκοπιμότητα της επένδυσης έγκειται στην υλοποίηση μίας επένδυσης η οποία θα συμβάλλει:

- Στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε τομείς προστιθέμενης αξίας όπως ο Τουρισμός,
- Στην τεχνολογική αναβάθμιση και διαμόρφωση μιας νέας εξωστρεφούς εθνικής ταυτότητας (branding),
- Στην αύξηση της απασχόλησης,
- Στην εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική μιας κυκλικής οικονομίας,
- Στη βελτίωση του οικολογικού αποτυπώματος της μονάδας,
- Στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών και στην προσφορά εν γένει καλύτερων υπηρεσιών.

### 2.3 Ανάθεση και Κόστος Μελέτης Σκοπιμότητας

Η μελέτη σκοπιμότητας για το συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο ανατέθηκε στην εταιρεία Investudies, η οποία εδρεύει στην Αθήνα. Συμφωνήθηκε ότι η εταιρεία θα παρείχε τη μελέτη τους πρώτους μήνες του 2023. Το κόστος εκπόνησης της μελέτης αναγράφεται στον πίνακα:

*Πίνακας 2.1 – Κόστος μελέτης σκοπιμότητας*

<b>ΑΜΟΙΒΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	<b>5.000</b>
<b>ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ/ ΜΕΛΕΤΕΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ</b>	5.000
<b>ΈΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ / ΤΑΞΙΔΙΑ</b>	3.000
<b>ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ</b>	2.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	15.000

## Κεφάλαιο 3: Ανάλυση της αγοράς

### 3.1 Η βιομηχανία του τουρισμού στον κόσμο και την Ελλάδα

Αναμφισβήτητο είναι το γεγονός ότι ο τουρισμός αποτελεί σε παγκόσμια κλίμακα μια πολύ μεγάλη οικονομική δραστηριότητα, οι διαστάσεις τις οποίας την τελευταία δεκαετία ώθησαν το τουριστικά δημιουργούμενο Παγκόσμιο Ακαθάριστο Προϊόν αγαθών και υπηρεσιών πάνω από 4,5 τρις δολάρια και το σύνολο της άμεσης και έμμεσης προκαλούμενης απασχόλησης πάνω από 230 εκατομμύρια εργαζόμενους.

Σύμφωνα με τη μελέτη World Tourism Barometer του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (UNWTO, 2018), ο Παγκόσμιος Τουρισμός αυξήθηκε κατά +7% το 2017 και κατά +6% το 2018 φτάνοντας στα 1,4 δις επισκεπτών, ξεπερνώντας κατά 2 χρόνια νωρίτερα την αρχική πρόβλεψη που είχε κάνει ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού το 2010.

Αντίστοιχα στις χώρες ΕΕ-28 για το 2017, κατέγραψε εντυπωσιακό ποσοστό αύξησης των διεθνών αφίξεων της τάξης του +8%, 38 εκατ. περισσότερες από το 2016, με συνολικό αριθμό αφίξεων 538,5 εκατ., χάρη στις εξαιρετικές επιδόσεις των Μεσογειακών προορισμών (+13%). Για το 2018, οι διεθνείς αφίξεις στην ΕΕ-28 έφτασαν τα 562,2 εκατ., 23,7 εκατ. περισσότερες από το 2017 (+4,4%).

Συνολικά σε ολόκληρη την Ευρώπη, οι διεθνείς αφίξεις έφτασαν το 2018 τις 712,6 εκατ., αυξημένες κατά +5,66% σε σχέση με το 2017 που ήταν 674,4 εκατ. Τα 712,6 εκατ. σε σχέση με τα 1.403 εκατ. παγκοσμίως είναι περίπου το 50,79% των συνολικών διεθνών αφίξεων, οι οποίες λαμβάνουν χώρα στη Γηραιά Ήπειρο. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν αξιοσημείωτα αποτελέσματα για την ήπειρο με την μεγαλύτερη επισκεψιμότητα στον κόσμο.

Οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης ήταν της τάξης του +4% για 8 συνεχόμενα έτη, την μετά κρίση εποχή που ξεκίνησε το 2010. Η ανάπτυξη ήταν μεγαλύτερη στην Αφρική (+9%) και στην Ευρώπη (+8%), σε Ασία-Ωκεανία (+6%), σε Μέση Ανατολή (+4%) και στην Αμερική (+3%). Προορισμοί στη Βόρεια Αφρική (+15%) και τη Νότια και Μεσογειακή Ευρώπη (+12%), παρουσίασαν τη μεγαλύτερη δυναμική.

Όσον αφορά τις χώρες της Μεσογείου, το 2018 οι διεθνείς αφίξεις έφτασαν το 2018 τις 286,2 εκατ., αυξημένες κατά +7% σε σχέση με το 2017 που ήταν 267,5 εκατ. Επίσης, το 2018 στη Μέση Ανατολή οι διεθνείς αφίξεις έφτασαν τα 64 εκατ. (+10% σε σχέση με το 2017), στην Αφρική 67 εκατ. (+7%), σε Ευρώπη 713 εκατ., Ασία-Ωκεανία 343 εκατ. (+6%) και Αμερική με 217 εκατ. (+3%). Σύμφωνα με αυτή την ίδια μελέτη, οι Top-10 τουρίστες που ξοδεύουν τα περισσότερα χρήματα είναι οι Ρώσοι (15,6%), Γάλλοι (10,3%), Αυστραλοί (8,8%), Αμερικάνοι (7,2%), Κορεάτες (5,7%), Καναδοί (4%), Κινέζοι (3,9%), Βρετανοί (3,5%), Ιταλοί (2,9%) και Γερμανοί (0,6%). Σύμφωνα με τη μελέτη του UNWTO (Τεύχος 2, 2018-2), η Κίνα (228 δις ευρώ) και οι Η.Π.Α. (120 δις ευρώ) είναι οι 2 χώρες που δαπανούν τα περισσότερα χρήματα ως τουρίστες και οδηγούν την τουριστική ανάπτυξη παγκοσμίως. Από την Ευρώπη, η Γερμανοί είναι πρώτοι σε τουριστικές δαπάνες (74 δις ευρώ) που δαπανήθηκαν το 2017, αυξημένα κατά 3% από το 2016, ακολουθούμενη από το Ηνωμένο Βασίλειο (+3%) με 56 δις ευρώ και τη Γαλλία (+1%) με 37 δις ευρώ. Η Ιταλία (+6%) δαπάνησε 24 δις ευρώ το 2017 και η Ισπανία (+12%) 20 δις ευρώ.

Σύμφωνα με μελέτη του ΙΤΕΠ (2020), ο Νο1 προορισμός στην Ευρώπη για το 2018 παραμένει η Ισπανία με 82,8 εκατ. αφίξεις αλλοδαπών τουριστών παρά το μικρό ποσοστό αύξησης +1,1%. Δεύτερη ακολουθεί η Ιταλία με 62 εκατ. (+5,5%), μετά η Τουρκία με 39,5 εκατ. (+21,8%) και η Ελλάδα με 33,1 εκατ. (+9,7%).

Ο τουρισμός αποτελεί βασικό συστατικό της ελληνικής οικονομίας, συμβάλλοντας σημαντικά στην απασχόληση, την οικονομική ανάπτυξη και τα έσοδα από συνάλλαγμα. Σύμφωνα με το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (WTTC), τα ταξίδια και ο τουρισμός αντιπροσώπευαν το 20,6% του συνολικού ΑΕΠ της Ελλάδας το 2019, με συνολική συνεισφορά 37,5 δισεκατομμυρίων ευρώ (WTTC, 2021). Επιπλέον, η τουριστική βιομηχανία είναι μια σημαντική πηγή απασχόλησης, αντιπροσωπεύοντας περίπου μία στις πέντε θέσεις εργασίας στη χώρα (WTTC, 2021). Σε αυτό το δοκίμιο, θα συζητήσουμε τη σημασία του τουρισμού για την ελληνική οικονομία, συμπεριλαμβανομένου του αντίκτυπού του στην οικονομική ανάπτυξη, τη δημιουργία θέσεων εργασίας και τα έσοδα από συνάλλαγμα.

Πρώτα και κύρια, ο τουρισμός παίζει καθοριστικό ρόλο στην ώθηση της οικονομικής ανάπτυξης στην Ελλάδα. Η χώρα διαθέτει πληθώρα φυσικών και πολιτιστικών αξιοθέατων που προσελκύουν εκατομμύρια τουρίστες κάθε χρόνο, από τις εκπληκτικές παραλίες των ελληνικών νησιών μέχρι τα αρχαία ερείπια της Αθήνας και των Δελφών. Ως αποτέλεσμα, η τουριστική βιομηχανία αποφέρει σημαντικά έσοδα για την οικονομία της χώρας, τα οποία με τη σειρά τους συμβάλλουν σε υψηλότερα επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης. Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή, τα έσοδα από τον τουρισμό αυξήθηκαν κατά 15,1% το 2018, συμβάλλοντας σημαντικά στη συνολική οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας εκείνο το έτος (ΕΛΣΤΑΤ, 2019).



Εκτός από την ώθηση της οικονομικής ανάπτυξης, ο τουρισμός αποτελεί επίσης ουσιαστική πηγή απασχόλησης στην Ελλάδα. Η τουριστική βιομηχανία είναι έντασης εργασίας, απαιτεί ποικίλο φάσμα δεξιοτήτων και ταλέντων, από τη φιλοξενία και την εξυπηρέτηση πελατών έως τους ξεναγούς και τις μεταφορές. Ως αποτέλεσμα, η τουριστική βιομηχανία δημιουργεί θέσεις εργασίας για ένα ευρύ φάσμα ατόμων, συμπεριλαμβανομένων των νέων και εκείνων με περιορισμένη εκπαίδευση και δεξιότητες. Σύμφωνα με το WTTC, τα ταξίδια και ο τουρισμός δημιούργησαν 988.000 θέσεις εργασίας στην Ελλάδα το 2019, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 22% της συνολικής απασχόλησης (WTTC, 2021). Πρόκειται για μια σημαντική συμβολή στην οικονομία της χώρας και αναδεικνύει τη σημασία της τουριστικής βιομηχανίας στην παροχή θέσεων εργασίας και εισοδήματος για πολλούς Έλληνες πολίτες.

Τέλος, ο τουρισμός είναι μια κρίσιμη πηγή εσόδων συναλλάγματος για την Ελλάδα. Η χώρα βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στα κέρδη σε ξένο συνάλλαγμα για να χρηματοδοτήσει το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών της και να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις εξωτερικού χρέους της. Η τουριστική βιομηχανία είναι η μεγαλύτερη πηγή κερδών συναλλάγματος για την Ελλάδα, αντιπροσωπεύοντας περίπου το ένα τρίτο των συνολικών εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών (WTTC, 2021). Αυτό υπογραμμίζει τη σημασία της τουριστικής βιομηχανίας στη δημιουργία κερδών από συνάλλαγμα, τα οποία είναι ζωτικής σημασίας για την οικονομική σταθερότητα της Ελλάδας και τις μακροπρόθεσμες προοπτικές ανάπτυξης.

Παρά τη σημασία του τουρισμού για την ελληνική οικονομία, ο κλάδος έχει αντιμετωπίσει σημαντικές προκλήσεις τα τελευταία χρόνια. Η παγκόσμια πανδημία

COVID-19 είχε ως αποτέλεσμα την απότομη μείωση των διεθνών ταξιδιών, γεγονός που είχε σοβαρό αντίκτυπο στην τουριστική βιομηχανία στην Ελλάδα. Σύμφωνα με το WTTC, η συνολική συνεισφορά των ταξιδιών και του τουρισμού στην ελληνική οικονομία μειώθηκε κατά 69,9% το 2020 και ο κλάδος έχασε περίπου 814.000 θέσεις εργασίας (WTTC, 2021). Αυτό υπογραμμίζει την ευπάθεια της τουριστικής βιομηχανίας σε εξωτερικούς κραδασμούς και υπογραμμίζει την ανάγκη για πολιτικές και μέτρα για τη στήριξη της βιομηχανίας σε περιόδους κρίσης.

Συμπερασματικά, ο τουρισμός είναι ζωτικής σημασίας συνιστώσα της ελληνικής οικονομίας, συμβάλλοντας σημαντικά στην οικονομική ανάπτυξη, τη δημιουργία θέσεων εργασίας και τα έσοδα από συνάλλαγμα. Ο κλάδος είναι έντασης εργασίας και παράγει εισόδημα για ένα ευρύ φάσμα ατόμων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων με περιορισμένη εκπαίδευση και δεξιότητες. Επιπλέον, η τουριστική βιομηχανία αποτελεί τη μεγαλύτερη πηγή κερδών σε ξένο συνάλλαγμα για την Ελλάδα, υπογραμμίζοντας τη σημασία της για τη χρηματοδότηση του ελλείμματος του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών της χώρας και την εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων εξωτερικού χρέους της. Παρά τις προκλήσεις που θέτει η πανδημία του COVID-19, η τουριστική βιομηχανία στην Ελλάδα παραμένει κρίσιμος τομέας και ζωτικής σημασίας πηγή εισοδήματος και απασχόλησης για πολλούς Έλληνες.

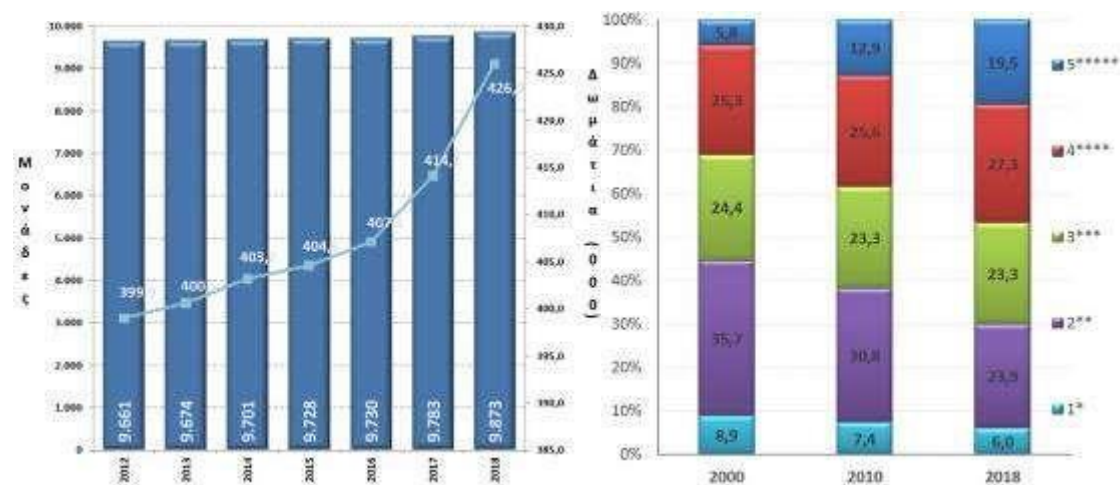
Σύμφωνα με την κατανομή των διανυκτερεύσεων στις 13 περιφέρειες της χώρας, το 86,2% των διανυκτερεύσεων πραγματοποιήθηκε σε πέντε περιφέρειες ως εξής: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (51.084 χιλ.), Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (44.690 χιλ.), Κρήτης (43.819 χιλ.), Περιφέρεια Αττικής (31.386 χιλ.) και Περιφέρεια Ιονίων

Νήσων (24.762 χιλ.). Στο σύνολο των υπόλοιπων περιφερειών (Πελοποννήσου, Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Θεσσαλίας, Ηπείρου, Δυτικής Ελλάδας, Βορείου Αιγαίου, Στερεάς Ελλάδας και Δυτικής Μακεδονίας) πραγματοποιήθηκαν 31.271 χιλ. διανυκτερεύσεις.

Το 86% των διανυκτερεύσεων για το 2018 (ΙΤΕΠ, 2020) αφορά αλλοδαπούς επισκέπτες, γεγονός το οποίο καταδεικνύει την πίεση που υφίστανται τα ξενοδοχεία που βασίζονται στον εσωτερικό τουρισμό. Το 54% των ξενοδοχείων της χώρας είναι εποχικής λειτουργίας και το 46% συνεχούς, με τα περισσότερα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας είναι 3 αστέρων. Επίσης, το Μάιο του 2017, το 58,5% των ξενοδοχείων είχε πληρότητες κάτω από 60%. Αυτό αποτελεί άλλη μία ένδειξη της εποχικότητας του ελληνικού τουρισμού. Αντίθετα, τον Αύγουστο του 2017, που είναι ο μήνας αιχμής της τουριστικής περιόδου, τα μισά περίπου ξενοδοχεία πέτυχαν πληρότητες μέχρι 90%.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι το ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας συνεχίζει να ανανεώνεται και να παρουσιάζει ανοδική πορεία, παρά την κρίση και το αντίξοο οικονομικό και φορολογικό περιβάλλον. Σύμφωνα με μελέτη του ΙΤΕΠ και τη επεξεργασία στοιχείων του ΞΕΕ, για την περίοδο 2012-2018 τα ξενοδοχεία αυξήθηκαν κατά +2,2% κατά όρους μονάδων (από 9.661 το 2012 σε 9.873 το 2018) και κατά +6,8% σε όρους δωματίων. Το μέσο μέγεθος των ξενοδοχείων το 2018 ήταν 43 δωμάτια.

**Πίνακας 3.1:** Διαχρονική Εξέλιξη της Ελληνικής Ξενοδοχείας 2012 –2018 Πηγή: ΞΕΕ  
(Επεξεργασία ΙΤΕΠ 2020)



### 3.2 Ανάλυση της τοπικής αγοράς

Το νησί της Σάμου, που βρίσκεται στο Αιγαίο Πέλαγος, είναι ένας δημοφιλής τουριστικός προορισμός γνωστός για τη φυσική ομορφιά, τους ιστορικούς χώρους και τα πολιτιστικά αξιοθέατα. Τα τελευταία χρόνια, ο τουρισμός γίνεται όλο και πιο ζωτικό μέρος της οικονομίας του νησιού, παρέχοντας θέσεις εργασίας και οικονομική ανάπτυξη στην τοπική κοινωνία. Αυτή η ενότητα θα εξετάσει την ιστορία του τουρισμού στο νησί της Σάμου, την τρέχουσα κατάστασή του, καθώς και τις προκλήσεις και τις ευκαιρίες που αντιμετωπίζει η τουριστική βιομηχανία του νησιού.

Η ιστορία του τουρισμού στο νησί της Σάμου χρονολογείται από τις αρχές του 20ου αιώνα όταν το νησί ανακαλύφθηκε από πλούσιους ταξιδιώτες από την Ευρώπη. Αυτοί οι ταξιδιώτες προσελκύθηκαν από το ήπιο κλίμα του νησιού, τις όμορφες παραλίες και την πλούσια ιστορία, συμπεριλαμβανομένου του αρχαίου ναού της Ήρας και της

γενέτειρας του φιλόσοφου Πυθαγόρα. Στη δεκαετία του 1960, ο τουρισμός στο νησί άρχισε να επεκτείνεται γρήγορα, με την ανάπτυξη νέων ξενοδοχείων και θέρετρων για να φιλοξενήσουν τον αυξανόμενο αριθμό επισκεπτών.

Σήμερα, ο τουρισμός είναι ένας από τους σημαντικότερους κλάδους του νησιού της Σάμου, προσφέροντας θέσεις εργασίας σε χιλιάδες ανθρώπους και αποφέροντας σημαντικά έσοδα για την τοπική οικονομία. Σύμφωνα με τον Tourism Satellite Account for Greece (ΕΛΣΤΑΤ, 2019), η άμεση συνεισφορά του τουρισμού στην οικονομία του νησιού το 2018 ήταν 173 εκατ. ευρώ, ή 28,5% της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας του νησιού. Η συνολική συνεισφορά του τουρισμού, συμπεριλαμβανομένων των έμμεσων και επαγόμενων επιπτώσεων, υπολογίστηκε σε 323 εκατ. ευρώ, ή 53,1% της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας του νησιού.

Παρά τη μακρά τουριστική του ιστορία, το νησί της Σάμου αντιμετωπίζει πολλές προκλήσεις για τη διατήρηση και την ανάπτυξη της τουριστικής του βιομηχανίας. Μία από τις κύριες προκλήσεις είναι ο ανταγωνισμός από άλλους προορισμούς στην Ελλάδα και την περιοχή της Μεσογείου, όπως η Κρήτη, η Ρόδος και η Κύπρος, που προσφέρουν παρόμοια φυσικά και πολιτιστικά αξιοθέατα. Επιπλέον, η τουριστική βιομηχανία του νησιού είναι άκρως εποχιακή, με την πλειοψηφία των επισκεπτών να φθάνουν μεταξύ Ιουνίου και Σεπτεμβρίου, γεγονός που ασκεί πίεση στις υποδομές του νησιού και περιορίζει τις ευκαιρίες για απασχόληση όλο το χρόνο (Vlachos, Tsamourelis & Christou, 2018; Varvarigou & Chatzigeorgiou, 2019).

Για να αντιμετωπίσει αυτές τις προκλήσεις, η τουριστική βιομηχανία στη Σάμο εργάζεται για να διαφοροποιήσει τις προσφορές προϊόντων της και να επεκτείνει την τουριστική περίοδο. Μια στρατηγική είναι η προώθηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς του νησιού, συμπεριλαμβανομένης της περίφημης παραγωγής κρασιού και ελαιολάδου, καθώς και των μονοπατιών πεζοπορίας και ποδηλασίας, που προσφέρουν ευκαιρίες για τουρισμό όλο το χρόνο. Μια άλλη στρατηγική είναι η προσέλκυση εξειδικευμένων αγορών, όπως οικοτουρίστες και ταξιδιώτες ευεξίας, που ενδιαφέρονται για βιώσιμες τουριστικές πρακτικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού (Konstantakopoulou & Grigoriades, 2019).

Παρά τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει η τουριστική βιομηχανία του νησιού, υπάρχουν αρκετές ευκαιρίες για εξέλιξη και βιώσιμη ανάπτυξη. Μια ευκαιρία είναι να αξιοποιήσει κανείς τη θέση του νησιού στο Αιγαίο Πέλαγος, το οποίο προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε άλλα ελληνικά νησιά και σε δημοφιλείς προορισμούς στην Τουρκία, όπως το Μπόντρουμ και η Σμύρνη. Αυτό θα μπορούσε να επιτευχθεί μέσω της ανάπτυξης νέων συγκοινωνιακών συνδέσεων, όπως πορθμείων και πτήσεων, και της προώθησης του νησιωτικού τουρισμού και του διασυνοριακού τουρισμού (Kostakis & Vlachos, 2017; Tsiolis & Delistavrou, 2019).

Μια άλλη ευκαιρία είναι να επικεντρωθούν οι επιχειρηματίες και οι τοπικές αρχές του νησιού στην ανάπτυξη πρακτικών βιώσιμου τουρισμού, οι οποίες μπορούν να βοηθήσουν στην προστασία των φυσικών και πολιτιστικών πόρων του τόπου και να προσελκύσουν περιβαλλοντικά συνειδητοποιημένους ταξιδιώτες. Αυτό θα μπορούσε να περιλαμβάνει την ανάπτυξη φιλικών προς το περιβάλλον ξενοδοχείων και

θέρετρων, την προώθηση τοπικών προσπαθειών διατήρησης και την υποστήριξη πρωτοβουλιών βιώσιμου τουρισμού στην τοπική κοινότητα.

Για την εκτίμηση των τιμών ανά κλίνη της ξενοδοχειακής μονάδας, μετά τον εκσυγχρονισμό της και την αναβάθμιση της κατηγορίας της, έχουν ληφθεί υπόψη τα προαναφερόμενα στοιχεία της έρευνας που αναλύθηκε, αλλά και οι τιμές των 3\* ξενοδοχειακών μονάδων στην περιοχή του Πυθαγορείου όπως προέκυψαν μετά από αναζήτηση στη δημοφιλέστερη μηχανή αναζήτησης booking.com και παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα ανά μήνα, συνυπολογιζόμενης και της ολοκληρωτικής ανακαίνισης της ξενοδοχειακής μονάδας.

Όπως προκύπτει από την εν λόγω αναζήτηση, όσον αφορά τις τιμές ανά κλίνη στα ξενοδοχεία 3\* στην περιοχή του Πυθαγορείου Σάμου, κυμαίνονται από 21€ έως 77€ ανάλογα με τον μήνα, την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών του ξενοδοχείου και το μέγεθος αυτού. Ο μέσος όρος της τιμής ανά κλίνη ξεκινά από 31,6€ για τον μήνα Οκτώβριο και φτάνει τα 57€ τον μήνα Αύγουστο. Τα στοιχεία που παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα ανακύπτουν από αναζήτηση στην δημοφιλέστερη μηχανή αναζήτησης booking.com.

**Πίνακας 3.2:** Τιμές 3\* ξενοδοχειακών μονάδων στην περιοχή Πυθαγόρειο Σάμου

<b>Ξενοδοχείο/ τιμή ανά δωμάτιο</b>	<b>ΑΠΡΙΛΙΟ</b>	<b>ΜΑΪΟ</b>	<b>ΙΟΥΝΙΟ</b>	<b>ΙΟΥΛΙΟ</b>	<b>ΑΥΓΟΥΣΤΟ</b>	<b>ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟ</b>	<b>ΟΚΤΩΒΡΙΟ</b>
<b>Fito Aqua Bleu</b>							
Resort	111 €	111 €	126 €	148 €	154 €	137 €	120 €
<b>Samos Bay Hotel</b>							
	42 €	42 €	64 €	74 €	95 €	64 €	38 €
<b>Sunrise Beach</b>							
	87 €	87 €	97 €	97 €	109 €	109 €	81 €
<b>Ξενοδοχείο</b>							
<b>Ταρσανάς</b>							
		37 €	42 €	52 €		52 €	42 €
<b>Hotel Glicorisa</b>							
Beach		61 €	73 €	96 €	106 €	76 €	52 €
<b>One Hotel</b>							
		65 €	90 €	90 €	120 €	90 €	65 €
<b>Kerveli Village</b>							
Hotel		53 €				53 €	53 €
<b>Kokkari Beach</b>							
Hotel		63 €	73 €	78 €	82 €	82 €	67 €
<b>Aphrodite Hotel</b>							
& Suite		77 €	77 €	96 €	131 €	61 €	51 €
<b>Μέσος Όρος</b>							
<b>Δωματίου</b>	<b>80,0 €</b>	<b>66,2 €</b>	<b>80,3 €</b>	<b>91,4 €</b>	<b>113,9 €</b>	<b>80,4 €</b>	<b>63,2 €</b>



**Μέσος Όρος**

<b>κλίνης</b>	<b>40,0 €</b>	<b>33,1 €</b>	<b>40,1 €</b>	<b>45,7 €</b>	<b>56,9 €</b>	<b>40,2 €</b>	<b>31,6 €</b>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

---

Όσον αφορά την σχέση τιμής και πληρότητας, με βάση την μελέτη του ΙΤΕΠ, η διαχρονική εξέλιξη δείχνει ότι παρά την αύξηση των τιμών συνεχίζεται και η αύξηση των πληροτήτων την δεκαετία 2009 με 2018. Η τιμή διάθεσης βέβαια αυξάνεται με πολλαπλάσιους ρυθμούς σε σχέση με αυτούς της πληρότητας. Ως εκ τούτου το μεσοσταθμικό έσοδο ανά δωμάτιο αυξάνεται με μέσο ετήσιο ρυθμό 3%. Για τα προβλεπόμενα έσοδα λόγος γίνεται στην οικεία ενότητα (3.8).

### **3.3 Ανάλυση PESTEL (εξωτερικό επιχειρηματικό περιβάλλον)**

Η ανάλυση PESTEL είναι ένα στρατηγικό εργαλείο που χρησιμοποιείται για την ανάλυση των εξωτερικών μακρο-περιβαλλοντικών παραγόντων που επηρεάζουν τις λειτουργίες ενός οργανισμού. Το PESTEL σημαίνει Πολιτικοί, Οικονομικοί, Κοινωνικοπολιτιστικοί, Τεχνολογικοί, Περιβαλλοντικοί και Νομικοί παράγοντες.



Εικόνα 3.1 – Πρότυπο Ανάλυσης PESTEL

Καθένας από αυτούς τους παράγοντες μπορεί να έχει σημαντικό αντίκτυπο σε μια επιχείρηση ή οργανισμό και μια ανάλυση PESTEL μπορεί να βοηθήσει στον εντοπισμό πιθανών κινδύνων και ευκαιριών. Ακολουθεί μια σύντομη επισκόπηση κάθε παράγοντα:

- Πολιτικός: Αναφέρεται στην επιρροή των κυβερνητικών πολιτικών, των κανονισμών και της πολιτικής σταθερότητας.
- Οικονομικός: Αναφέρεται στη συνολική κατάσταση της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως ο πληθωρισμός, οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια.

- Κοινωνικοπολιτισμικός: Αναφέρεται σε πολιτιστικούς και κοινωνικούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των δημογραφικών στοιχείων, των τάσεων στον τρόπο ζωής και των στάσεων για την υγεία και την ευεξία.
- Τεχνολογικός: Αναφέρεται σε εξελίξεις της τεχνολογίας που μπορούν να επηρεάσουν τις λειτουργίες, τα προϊόντα και τις υπηρεσίες ενός οργανισμού.
- Περιβαλλοντικός: Αναφέρεται σε παράγοντες όπως η κλιματική αλλαγή, η βιωσιμότητα και οι περιβαλλοντικοί κανονισμοί.
- Νομικός: Αναφέρεται σε νόμους και κανονισμούς που επηρεάζουν τις λειτουργίες ενός οργανισμού, όπως η εργατική νομοθεσία, η νομοθεσία για την προστασία των καταναλωτών και η φορολογική νομοθεσία.

Αναλύοντας αυτούς τους παράγοντες, οι οργανισμοί μπορούν να κατανοήσουν καλύτερα το εξωτερικό τους περιβάλλον και να λάβουν τεκμηριωμένες αποφάσεις σχετικά με τις στρατηγικές, τις λειτουργίες και τη μελλοντική τους κατεύθυνση. Αναφορικά με ένα ξενοδοχείο τριών αστέρων στη Σάμο, η ανάλυση έχει ως εξής:

#### Πολιτικός:

- Η Ελλάδα είναι μια κοινοβουλευτική δημοκρατία με σταθερό πολιτικό περιβάλλον, κάτι που είναι θετικό για τον ξενοδοχειακό κλάδο.
- Οι αλλαγές στους φορολογικούς κανονισμούς θα μπορούσαν να επηρεάσουν την κερδοφορία του ξενοδοχείου, καθώς η κυβέρνηση ενδέχεται να αυξήσει τους φόρους στις υπηρεσίες που σχετίζονται με τον τουρισμό.

#### Οικονομικός:

- Η οικονομία της Ελλάδας εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον τουρισμό, επομένως οι οικονομικές συνθήκες που επηρεάζουν τον τουρισμό, όπως η ύφεση ή η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στο ξενοδοχείο.
- Οι συναλλαγματικές διακυμάνσεις μπορούν επίσης να επηρεάσουν τα έσοδα του ξενοδοχείου, καθώς οι ξένοι επισκέπτες μπορεί να βρουν την Ελλάδα λιγότερο προσιτή εάν ενισχυθεί το ευρώ.

#### Κοινωνικοπολιτισμικός:

- Το Αιγαίο είναι ένας δημοφιλής τουριστικός προορισμός, κάτι που είναι θετικό για τις επιχειρήσεις του ξενοδοχείου.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να χρειαστεί να προσαρμοστεί στις πολιτισμικές διαφορές των επισκεπτών από διαφορετικές χώρες, όπως διαφορετικές διατροφικές συνήθειες ή έθιμα.

#### Τεχνολογικός:

- Η πρόοδος της τεχνολογίας μπορεί να βοηθήσει το ξενοδοχείο να βελτιώσει τις λειτουργίες του και να βελτιώσει την εμπειρία των πελατών, για παράδειγμα, χρησιμοποιώντας διαδικτυακές πλατφόρμες κρατήσεων ή εισάγοντας λειτουργίες έξυπνων δωματίων.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να αντιμετωπίσει αυξανόμενο ανταγωνισμό από διαδικτυακές πλατφόρμες, όπως η Airbnb, που μπορεί να επηρεάσει τα ποσοστά πληρότητας και τα έσοδα του ξενοδοχείου.

#### Περιβαλλοντικός:

- Το Αιγαίο Πέλαγος είναι γνωστό για τη φυσική ομορφιά και τη θαλάσσια ζωή του, που μπορεί να προσελκύσει περιβαλλοντικά συνειδητοποιημένους ταξιδιώτες.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να χρειαστεί να συμμορφωθεί με τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς για να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις του στο τοπικό οικοσύστημα, όπως η μείωση των πλαστικών απορριμμάτων ή ο περιορισμός της κατανάλωσης ενέργειας.

#### Νομικός:

- Το ξενοδοχείο μπορεί να χρειαστεί να συμμορφωθεί με την εργατική νομοθεσία, όπως η παροχή δίκαιων μισθών και παροχών στους υπαλλήλους.
- Το ξενοδοχείο μπορεί επίσης να χρειαστεί να συμμορφωθεί με τους κανονισμούς ασφάλειας και υγείας, όπως η διασφάλιση της τήρησης των προτύπων πυρασφάλειας και ασφάλειας τροφίμων.

### 3.4 Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος (Porter's 5 Forces)



Εικόνα 3.2 – Πρότυπο Ανάλυσης Porter's Five Forces

Με βάση το μοντέλο του Porter, οι πέντε δυνάμεις για το ξενοδοχείο αναλύονται ως εξής:

#### 1. Απειλή νεοεισερχομένων:

Η τουριστική βιομηχανία στο Αιγαίο είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστική, αλλά η απειλή νεοεισερχομένων στην ξενοδοχειακή αγορά μπορεί να είναι περιορισμένη λόγω του υψηλού κόστους και των φραγμών εισόδου, όπως οι υψηλές κεφαλαιακές απαιτήσεις και οι αυστηρές κανονιστικές απαιτήσεις.

Ωστόσο, η άνοδος των διαδικτυακών πλατφορμών κρατήσεων όπως η Airbnb μείωσε τα εμπόδια εισόδου στον ξενοδοχειακό κλάδο, γεγονός που θα μπορούσε να αυξήσει τον ανταγωνισμό.

## **2. Διαπραγματευτική δύναμη των προμηθευτών:**

Οι προμηθευτές ξενοδοχειακών υπηρεσιών και προϊόντων όπως τρόφιμα, είδη καθαρισμού και λευκά είδη έχουν σχετικά χαμηλή διαπραγματευτική ισχύ, καθώς υπάρχουν πολλοί προμηθευτές και το ξενοδοχείο μπορεί εύκολα να εναλλάσσεται μεταξύ τους για να αποκτήσει τις καλύτερες τιμές και ποιότητα.

Ωστόσο, τα εργατικά συνδικάτα θα μπορούσαν να έχουν μεγαλύτερη διαπραγματευτική δύναμη, καθώς η ξενοδοχειακή βιομηχανία στην Ελλάδα είναι σε μεγάλο βαθμό συνδικαλισμένη.

## **3. Διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών:**

Η διαπραγματευτική δύναμη των αγοραστών, όπως οι tour operators και οι μεμονωμένοι πελάτες, μπορεί να είναι υψηλή στο Αιγαίο λόγω της διαθεσιμότητας εναλλακτικών επιλογών, όπως άλλα ξενοδοχεία ή προορισμοί. Οι πελάτες μπορούν επίσης εύκολα να συγκρίνουν τιμές και υπηρεσίες στο διαδίκτυο, γεγονός που τους δίνει μεγαλύτερη διαπραγματευτική δύναμη.

Ωστόσο, η δέσμευση των καταναλωτών και η φήμη της επωνυμίας μπορούν να συμβάλουν στον μετριασμό αυτής της διαπραγματευτικής δύναμης προσελκύοντας πελάτες που εκτιμούν την ποιότητα και τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου.

## **4. Απειλή για υποκατάστατα:**

Η απειλή για υποκατάστατα για ξενοδοχεία στο Αιγαίο είναι υψηλή, καθώς υπάρχουν πολλές εναλλακτικές επιλογές διαμονής, όπως ενοικιάσεις διακοπών, ξενώνες και κάμπινγκ. Αυτά τα υποκατάστατα μπορεί να προσφέρουν χαμηλότερες τιμές ή μοναδικές εμπειρίες που δεν μπορούν να ταιριάξουν τα ξενοδοχεία. Ωστόσο, τα ξενοδοχεία μπορούν να διαφοροποιηθούν παρέχοντας μοναδικές υπηρεσίες ή ανέσεις, όπως πισίνες, σπα ή εστιατόρια, που μπορούν να μειώσουν την απειλή υποκατάστατων.

### **5. Ανταγωνιστική αντιπαλότητα:**

Η ξενοδοχειακή βιομηχανία στο Αιγαίο είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστική, με πολλά ξενοδοχεία να διεκδικούν πελάτες. Το επίπεδο ανταγωνισμού εξαρτάται από τη συγκεκριμένη τοποθεσία του ξενοδοχείου, το μέγεθός του και τις υπηρεσίες και τις ανέσεις του.

Τα ξενοδοχεία μπορούν να αποκτήσουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα προσφέροντας μοναδικές υπηρεσίες ή ανέσεις, όπως πρόσβαση στην παραλία, ποικιλία επιλογών φαγητού ή ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Ωστόσο, οι στρατηγικές τιμολόγησης και οι προσπάθειες μάρκετινγκ είναι επίσης ζωτικής σημασίας για να παραμείνουν ανταγωνιστικοί στην αγορά.

### **3.5 Ανάλυση SWOT (εσωτερικό επιχειρηματικό περιβάλλον)**

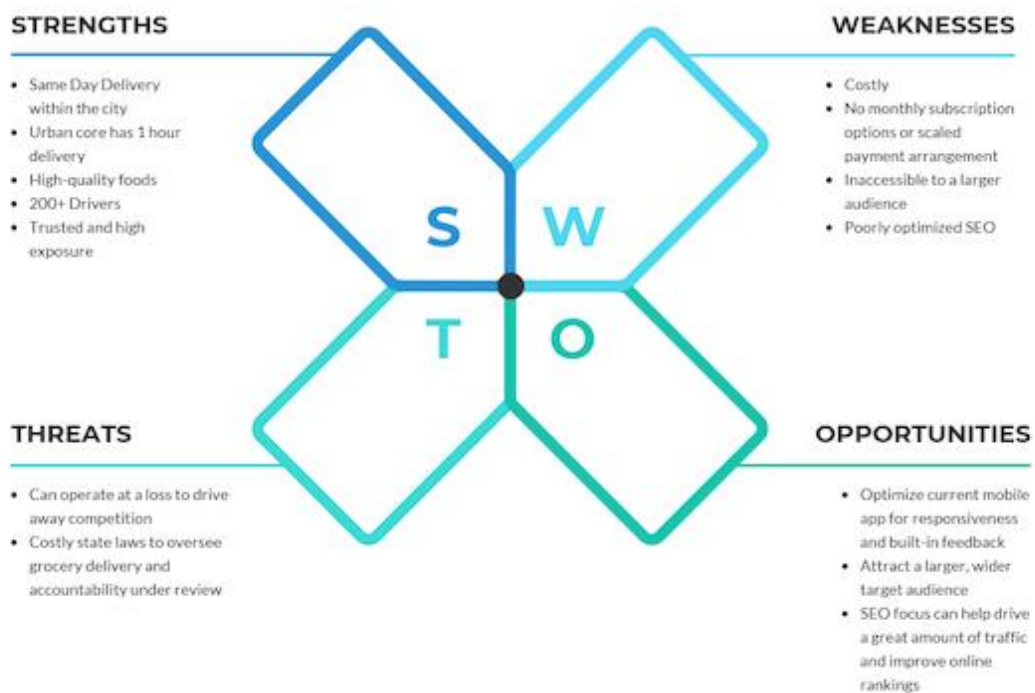
Η ανάλυση SWOT για το ξενοδοχείο εκπονήθηκε ως εξής:

#### **Δυνατά σημεία:**



- Η τοποθεσία του ξενοδοχείου στο Αιγαίο Πέλαγος, δημοφιλής τουριστικός προορισμός, μπορεί να προσελκύσει μεγάλο αριθμό επισκεπτών.
- Η βαθμολογία 3 αστερών του ξενοδοχείου μπορεί να το κάνει μια οικονομική επιλογή για ταξιδιώτες με χαμηλό προϋπολογισμό.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να προσφέρει μοναδικές υπηρεσίες ή ανέσεις, όπως πρόσβαση στην παραλία ή οργανωμένες εκδρομές, που μπορούν να το ξεχωρίσουν από τους ανταγωνιστές.

## SWOT ANALYSIS



Εικόνα 3.3 – Πρότυπο Ανάλυσης SWOT

**Αδυναμίες:**

- Το ξενοδοχείο μπορεί να αντιμετωπίσει ανταγωνισμό από άλλα ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα καταλύματα και εναλλακτικές επιλογές διαμονής, όπως ξενώνες ή κάμπινγκ.
- Η βαθμολογία 3 αστέρων του ξενοδοχείου μπορεί να περιορίσει την ικανότητά του να προσελκύει πελάτες ανώτερης κατηγορίας που αναζητούν πολυτελείς υπηρεσίες και ανέσεις.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να στερείται αναγνώρισης της επωνυμίας, καθιστώντας δύσκολη την προσέλκυση πελατών που δεν είναι εξοικειωμένοι με το όνομα ή τη φήμη του ξενοδοχείου.

**Ευκαιρίες:**

- Το ξενοδοχείο μπορεί να αξιοποιήσει την τεχνολογία για να βελτιώσει την εμπειρία των πελατών, για παράδειγμα, εφαρμόζοντας ένα ηλεκτρονικό σύστημα κρατήσεων ή μια εφαρμογή για κινητά.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να επεκτείνει τη βάση πελατών του στοχεύοντας σε νέες αγορές, όπως οικοτουρίστες ή οικογένειες με παιδιά.
- Το ξενοδοχείο μπορεί να συνεργαστεί με τοπικές επιχειρήσεις ή τουριστικούς πράκτορες για να προσφέρει αποκλειστικά πακέτα ή εκπτώσεις, που μπορούν να προσελκύσουν περισσότερους πελάτες.

**Απειλές:**

- Το ξενοδοχείο μπορεί να επηρεαστεί από οικονομικές πτώσεις, οι οποίες μπορεί να μειώσουν τον αριθμό των τουριστών που επισκέπτονται το Αιγαίο Πέλαγος και να επηρεάσουν τα ποσοστά πληρότητας και τα έσοδα του ξενοδοχείου.
- Το ξενοδοχείο ενδέχεται να αντιμετωπίσει αυξημένο ανταγωνισμό από διαδικτυακές πλατφόρμες κρατήσεων όπως η Airbnb, η οποία μπορεί να προσφέρει χαμηλότερες τιμές και πιο εξατομικευμένες εμπειρίες.
- Το ξενοδοχείο ενδέχεται να υπόκειται σε κανονιστικές αλλαγές, όπως αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στους περιβαλλοντικούς κανονισμούς, που μπορεί να αυξήσουν το κόστος και να μειώσουν την κερδοφορία.

**3.6 Στρατηγική προώθησης και μάρκετινγκ (7P)**

Το μείγμα μάρκετινγκ παλαιότερα συμπεριλάμβανε το μοντέλο 4P, το οποίο αναφερόταν στο προϊόν, την τιμή, το μέρος και την προώθηση. Μετεξέλιξη αυτού είναι το μοντέλο 7P, το οποίο προσθέτει τα στοιχεία της φυσικής παρουσίας, της διαδικασίας και των ανθρώπων. Ένα μείγμα μάρκετινγκ για ένα ξενοδοχείο 3 αστέρων στο νησί της Σάμου θα μπορούσε να περιλαμβάνει τα εξής:

**Προϊόν:** Το ξενοδοχείο προσφέρει άνετα και καθαρά δωμάτια με βασικές ανέσεις, όπως κλιματισμό, τηλεόραση και ιδιωτικό μπάνιο. Παρέχει δε και πρόσθετες υπηρεσίες, όπως καθημερινή καθαριότητα δωματίου, πρωινό και πετσέτες θαλάσσης. Θετικές σε αυτόν τον τομέα είναι και οι μοναδικές υπηρεσίες ή ανέσεις που προσφέρει το ξενοδοχείο, όπως πισίνα, εστιατόριο ή μπαρ.

**Τιμή:** Η τιμή για τη διανυκτέρευση στο ξενοδοχείο είναι ανταγωνιστική σε σύγκριση με άλλα ξενοδοχεία 3 αστέρων στο νησί. Οι διευθύνοντες μπορούν επίσης να εξετάσουν το ενδεχόμενο να προσφέρουν εκπτώσεις για έγκαιρες κρατήσεις ή παρατεταμένη διαμονή, αλλά και να εφαρμόσουν δυναμικές στρατηγικές τιμολόγησης που ποικίλλουν ανάλογα με τη ζήτηση και την εποχικότητα.

**Μέρος/Θέση:** Το ξενοδοχείο είναι τοποθετημένο σε μια περιοχή που είναι εύκολα προσβάσιμη και κοντά σε δημοφιλή τουριστικά αξιοθέατα, όπως παραλίες και ιστορικά μνημεία. Η τοποθεσία του ξενοδοχείου προωθείται και θα συνεχίσει να προωθείται μέσω στοχευμένων διαφημίσεων και καμπανιών στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Προτιμώνται οι συνεργασίες με τοπικά ταξιδιωτικά γραφεία ή τουριστικούς πράκτορες για να προσφέρονται αποκλειστικά πακέτα ή εκπτώσεις.

**Προβολή:** Το ξενοδοχείο αξιοποιεί τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης και τη διαδικτυακή διαφήμιση για να προσεγγίσετε πιθανούς πελάτες, ιδιαίτερα νεότερους ταξιδιώτες που είναι πιο πιθανό να κάνουν κράτηση μέσω ψηφιακών καναλιών, και συμμετέχει σε ταξιδιωτικές εκθέσεις και εκδηλώσεις για την προώθηση του ξενοδοχείου σε πιθανούς πελάτες. Τέλος, προσφέρει κίνητρα σε επισκέπτες που αφήνουν θετικές κριτικές σε πλατφόρμες κοινωνικών μέσων ή σε ιστότοπους ταξιδιωτικών κριτικών.

**Άνθρωποι:** Το ξενοδοχείο προσλαμβάνει και επιλέγει φιλικό και καταρτισμένο προσωπικό που μπορεί να προσφέρει εξαιρετική εξυπηρέτηση πελατών, και ενθαρρύνει το προσωπικό να ασχοληθεί με τους επισκέπτες, με στόχο να δημιουργηθεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Παράλληλα, στο προσωπικό θα παρέχονται συνεχώς οι απαραίτητοι πόροι και εργαλεία για να διασφαλίσετε ότι μπορούν να εξυπηρετήσουν αποτελεσματικά τους επισκέπτες.

**Διαδικασία:** Έχει εξασφαλιστεί ομαλή και χωρίς προβλήματα διαδικασία check-in και check-out για τους επισκέπτες, καθώς και αποτελεσματικά συστήματα για τον καθαρισμό, τη συντήρηση και το σέρβις δωματίων. Το ξενοδοχείο προσπαθεί να εφαρμόζει πρακτικές φιλικές προς το περιβάλλον, όπως μέτρα ανακύκλωσης και εξοικονόμησης ενέργειας, για να προσελκύσει ταξιδιώτες που έχουν συνείδηση για την προστασία του περιβάλλοντος.

**Φυσική παρουσία:** Το ξενοδοχείο είναι πάντοτε καθαρό, καλοδιατηρημένο και αισθητικά ευχάριστο. Χρησιμοποιούνται φωτογραφίες και βίντεο υψηλής ποιότητας για να προωθηθούν οι εγκαταστάσεις και τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου. Τέλος, αξιοποιούνται κριτικές και αξιολογήσεις πελατών για να προωθηθεί η φήμη και η αξιοπιστία του ξενοδοχείου.

### 3.7 Αγορά στόχου

Η ιδανική αγορά-στόχος για ένα ξενοδοχείο 3 αστέρων στο νησί της Σάμου θα ήταν οι ταξιδιώτες που προσέχουν τον προϋπολογισμό, συμπεριλαμβανομένων των οικογενειών, των ζευγαριών και των μεμονωμένων ταξιδιωτών, που αναζητούν καταλύματα σε προσιτές τιμές χωρίς να θυσιάζουν την άνεση και την ευκολία. Αυτή η αγορά-στόχος θα ενδιαφερόταν να εξερευνήσει τη φυσική ομορφιά και τα πολιτιστικά αξιοθέατα της Σάμου, συμπεριλαμβανομένων των όμορφων παραλιών, των γραφικών χωριών και των ιστορικών τοποθεσιών του νησιού, αναζητώντας παράλληλα ένα άνετο και χαλαρωτικό μέρος για διαμονή.



*Εικόνα 3.4 – Μέθοδος εύρεσης αγοράς στόχου*

Η αγορά-στόχος για ένα ξενοδοχείο 3 αστέρων στο νησί της Σάμου θα περιλαμβάνει επίσης ταξιδιώτες που εκτιμούν την εξατομικευμένη εξυπηρέτηση και μια πιο οικεία και αυθεντική ταξιδιωτική εμπειρία. Αυτοί οι ταξιδιώτες θα ενδιαφέρονται να συνδεθούν με την τοπική κουλτούρα και τις παραδόσεις της Σάμου, όπως να δοκιμάσουν τοπική κουζίνα, να παρακολουθήσουν πολιτιστικές εκδηλώσεις και να συμμετάσχουν σε υπαίθριες δραστηριότητες, όπως πεζοπορία ή κολύμβηση με αναπνευστήρα.

Τέλος, η αγορά-στόχος για ένα ξενοδοχείο 3 αστέρων στο νησί της Σάμου θα περιλαμβάνει ταξιδιώτες που ενδιαφέρονται για βιώσιμες τουριστικές πρακτικές και καταλύματα φιλικά προς το περιβάλλον. Αυτοί οι ταξιδιώτες θα προσελκύνονται από ξενοδοχεία που έχουν δεσμευτεί να μειώσουν το περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα, όπως με τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, την εξοικονόμηση νερού και την υποστήριξη τοπικών προσπάθειών διατήρησης. Συνολικά, η αγορά-στόχος για ένα ξενοδοχείο 3 αστέρων στο νησί της Σάμου θα είναι ταξιδιώτες που δεν έχουν

απεριόριστο προϋπολογισμό και ενδιαφέρονται να εξερευνήσουν τη φυσική ομορφιά και τα πολιτιστικά αξιοθέατα της Σάμου, αναζητώντας παράλληλα εξατομικευμένες υπηρεσίες, αυθεντικές ταξιδιωτικές εμπειρίες και βιώσιμες τουριστικές πρακτικές.

### 3.8 Τιμολόγηση, πληρότητα και υπολογισμός εσόδων

Στο πλαίσιο των προβλέψεων βιωσιμότητας, παρατίθενται στην συνέχεια οι υπολογισμοί με βάση τους οποίους προκύπτουν τα αναμενόμενα έσοδα διανυκτερεύσεων για την δεκαετία μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης. Ειδικότερα, παρουσιάζεται ο πίνακας της μέσης μηνιαίας πληρότητας των συγκεκριμένων ετών. Διευκρινίζεται πως η ξενοδοχειακή μονάδα λειτουργεί 7 μήνες το χρόνο.

Λόγω του ότι η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργήσει υπο νέα διεύθυνση και μετά από ριζική ανακαίνιση, οι συνολικές διανυκτερεύσεις του επόμενου πίνακα είναι αποτέλεσμα των προβλεπόμενων πληροτήτων και τιμών, σε συσχέτιση με τα στοιχεία του κλάδου όπως αναλύθηκε ανωτέρω, τις αντίστοιχες μονάδες 3\* της περιοχής και την δυναμικότητα της μονάδας και εκτίμηση 0,6% έως 0,8% μέση ετήσια αύξηση τα επόμενα έτη (1% ανά μήνα, εκτός από Μάιο και Οκτώβριο που εκτιμάται 2% αύξηση ανά μήνα).

Σύμφωνα με τα παραπάνω εκτιμάται ότι κατά το πρώτο έτος λειτουργίας, η μέση πληρότητα θα ανέλθει στο 90%, με τους καλοκαιρινούς μήνες να αγγίζουν υψηλά ποσοστά, ενώ τους υπόλοιπους η πληρότητα να προσεγγίζει το 45% – 75%. Στόχος των ιδυνόντων είναι επέκταση της τουριστικής περιόδου με αποτέλεσμα να ανέβουν τα ποσοστά πληρότητας τους κατά τους υπόλοιπους μήνες. Η εκτιμώμενη πληρότητα

είναι βασισμένη στις υφιστάμενες πληρότητες του ξενοδοχείου που ήδη διαχειρίζεται η εταιρεία αλλά και του μέσου όρου της περιοχής.

**Πίνακας 3.3:** Προβλεπόμενη Μέση Πληρότητα

**ΜΕΣΗ ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ**

**ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ**

**ΣΧΕΔΙΟΥ**

**ΜΗΝΑΣ**

**1 2 3 4 5 6 7 8 9 10**

ΑΠΡΙΛΙΟΣ	50,0%	51,0%	52,0%	53,1%	54,1%	55,2%	56,3%	57,4%	58,6%	59,8%
ΜΑΙΟΣ	75,0%	75,8%	76,5%	77,3%	78,0%	78,8%	79,6%	80,4%	81,2%	82,0%
ΙΟΥΝΙΟΣ	90,0%	90,9%	91,8%	92,7%	93,7%	94,6%	95,5%	96,5%	97,5%	98,4%
ΙΟΥΛΙΟΣ	94,0%	94,9%	95,9%	96,8%	97,8%	98,8%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	96,0%	97,0%	97,9%	98,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	80,0%	80,8%	81,6%	82,4%	83,2%	84,1%	84,9%	85,8%	86,6%	87,5%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	45,0%	45,9%	46,8%	47,8%	48,7%	49,7%	50,7%	51,7%	52,7%	53,8%



ΜΗΝΕΣ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
ΑΝΑ ΕΤΟΣ												
<b>ΜΕΣΗ</b>	<b>ΕΤΗΣΙΑ</b>											
<b>ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ:(ΣΥΝΟΛΟ</b>												
<b>ΜΕΣΗΣ</b>	<b>ΜΗΝΙΑΙΑΣ</b>											
<b>ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ</b>		/	75,7%	76,6%	77,5%	78,4%	79,4%	80,2%	81,0%	81,6%	82,3%	83,0%
<b>ΜΗΝΕΣ</b>												
<b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</b>	<b>ΤΗΣ</b>											
<b>ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ)</b>												

Παρόλο που οι προβλέψεις για την τουριστική κίνηση της περιοχής είναι πραγματικά ευοίωνες, έχει γίνει μια πολύ επιφυλακτική πρόβλεψη αναφορικά με την αύξηση της πληρότητας ανά μήνα της τάξεως του 1% από έτος σε έτος, ως απόρροια της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου και της αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος που θα συντελέσει. Οι τιμές χρέωσης των κλινών για την ξενοδοχειακή μονάδα, βασίζονται στην αναβάθμιση του καταλύματος σε 3\* και έχουν μία κλιμακούμενη πορεία ανάλογα με τον εξεταζόμενο μήνα. Ειδικότερα, αναφέρεται πως κατά τους θερινούς μήνες, οι τιμές θα είναι σε υψηλότερα επίπεδα, δεδομένου του γεγονότος πως το η Σάμος είναι ένας κατεξοχήν καλοκαιρινός προορισμός. Στον παρακάτω πίνακα αναγράφονται οι τιμές ανά μήνα:

**Πίνακας 3.4 :** *Προβλεπόμενη Τιμή ανά Κλίνη και ανά Διανυκτέρευση*

---

**ΤΙΜΗ / ΚΛΙΝΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ ( ΣΕ € )**


---

	<b>ΔΙΚΛΙΝΑ</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ</b>
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ</b>		
<b>ΚΛΙΝΩΝ</b>	57	<b>114</b>
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	45,0 €	
ΜΑΙΟΣ	45,0 €	
ΙΟΥΝΙΟΣ	55,0 €	
ΙΟΥΛΙΟΣ	60,0 €	
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	60,0 €	
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	55,0 €	
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	45,0 €	

---

Τα προβλεπόμενα έσοδα διανυκτερεύσεων, εκτιμάται πως το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας μετά την επένδυση θα ανέλθουν σε 902.025 €, ενώ κατά το δέκατο έτος λειτουργίας σε 977.674 €.

Αναφορικά με τα εκτιμώμενα έσοδα εστίασης, προκύπτουν από την προβλεπόμενη πληρότητα της μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη τα υφιστάμενα στοιχεία πως:

- Το 100% των πελατών καταναλώνει πρωινό.
- Το 80% των πελατών επισκέπτεται το μπαρ/ καφετέρια.

- Η μέση τιμή χρέωσης ανέρχεται σε 5€ για το πρωινό και για το μπαρ/ καφετέρια σε 8 €.

Με τον τρόπο αυτό, προκύπτουν τα κάτωθι συνολικά έσοδα εστίασης:

**Πίνακας 3.5:** Προβλεπόμενα Έσοδα Εστίασης

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ (ΣΕ €)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	19.494	19.884	20.282	20.687	21.101	21.523	21.953	22.392	22.840	23.297
ΜΑΙΟΣ	29.241	29.533	29.829	30.127	30.428	30.733	31.040	31.350	31.664	31.980
ΙΟΥΝΙΟΣ	35.089	35.440	35.794	36.152	36.514	36.879	37.248	37.620	37.997	38.377
ΙΟΥΛΙΟΣ	36.649	37.015	37.385	37.759	38.137	38.518	38.903	38.903	38.903	38.903
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	37.428	37.803	38.181	38.563	38.948	38.948	38.948	38.948	38.948	38.948
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	31.190	31.502	31.817	32.136	32.457	32.781	33.109	33.440	33.775	34.112
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	17.545	17.895	18.253	18.618	18.991	19.371	19.758	20.153	20.556	20.967
ΣΥΝΟΛΙΚΑ										
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΣΗ/ΕΤΟΣ	206.636	209.073	211.542	214.042	216.576	218.753	220.960	222.808	224.683	226.586

Η ξενοδοχειακή μονάδα αναμένεται να έχει επιπλέον έσοδα από το κέντρο αναζωογόνησης, την αίθουσα συνεδριάσεων – πολλαπλών χρήσεων και από διάφορα λοιπά έσοδα (τηλεφωνήματα, mini bars και λοιπές υπηρεσίες). Τα εκτιμώμενα έσοδα προκύπτουν λαμβάνοντας υπόψη ότι τα λοιπά έσοδα υπολογίζονται στο 3% των εσόδων που αντιστοιχούν στις διανυκτερεύσεις.

**Πίνακας 3.6 1: Προβλεπόμενα Λοιπά Έσοδα**

<b>ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €)</b>										
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	27.061	27.354	27.652	27.952	28.256	28.502	28.751	28.942	29.135	29.330
ΣΥΝΟΛΟ ΛΟΙΠΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	27.061	27.354	27.652	27.952	28.256	28.502	28.751	28.942	29.135	29.330

Το σύνολο των εσόδων του φορέα της επένδυσης από τη ξενοδοχειακή μονάδα που πρόκειται να εκσυγχρονιστεί με το παρόν επενδυτικό σχέδιο, αναμένεται να ανέλθει σε 1.135.722 € κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας μετά την επένδυση και σε 1.233.590 € κατά το δέκατο.

## Κεφάλαιο 4: Πρώτες Ύλεις, Εφόδια και Προμηθευτές

### 4.1 Είδη Πρώτων Υλών

Δεδομένου ότι το ξενοδοχείο ήδη λειτουργεί, η προμήθεια πρώτων υλών είναι ήδη οργανωμένη. Παρόλα αυτά, γίνεται αναφορά στο κόστος πρώτων υλών μετά την αναβάθμιση και πώς αυτό εντάσσεται στα συνολικά κόστη της μονάδας. Ένα ξενοδοχείο θα χρειαζόταν ένα ευρύ φάσμα προμηθειών για να εξασφαλίσει ότι μπορεί να προσφέρει μια άνετη και ευχάριστη εμπειρία στους επισκέπτες του. Μερικές από τις προμήθειες αυτές περιλαμβάνουν:

1. Κλινοσκεπάσματα: Αυτό περιλαμβάνει σεντόνια, μαξιλαροθήκες, κουβέρτες και πετσέτες.
2. Προμήθειες μπάνιου: Περιλαμβάνει προϊόντα περιποίησης όπως σαπούνι, σαμπουάν, κοντίσιονερ, λοσιόν σώματος και χαρτί υγείας.
3. Προμήθειες καθαρισμού: Περιλαμβάνει μια ποικιλία προϊόντων καθαρισμού, όπως απολυμαντικά, καθαριστικό τζαμιών, καθαριστικό δαπέδου και καθαριστικό μπάνιου.
4. Προμήθειες τροφίμων και ποτών: Περιλαμβάνει τα είδη που είναι απαραίτητα για την παρασκευή φαγητού.
5. Γραφική ύλη/ Αναλώσιμα γραφείου: Περιλαμβάνει αντικείμενα όπως χαρτί, στυλό και εξοπλισμό γραφείου όπως εκτυπωτές και υπολογιστές.
6. Προμήθειες συντήρησης: Περιλαμβάνει εργαλεία και υλικά για την επισκευή και τη συντήρηση των εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου, όπως λαμπτήρες, βίδες και καρφιά.
7. Ανέσεις επισκεπτών: Περιλαμβάνει αντικείμενα όπως ρόμπες, παντόφλες και κρεμάστρες.

8. Διάφορες προμήθειες: Περιλαμβάνει είδη όπως σακούλες σκουπιδιών, απορρυπαντικό πλυντηρίων ρούχων και αποσμητικά χώρου.

Ασφαλώς, οι συγκεκριμένες προμήθειες που απαιτεί ένα ξενοδοχείο μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με το μέγεθος, την τοποθεσία και το επίπεδο υπηρεσιών που παρέχει. Ο υπολογισμός για το συγκεκριμένο ξενοδοχείο έχει γίνει με βάση τις ανάγκες μετά τη σκοπούμενη αναβάθμιση.

## 4.2 Οργάνωση Προμηθειών

Το τμήμα προμηθειών για ένα ξενοδοχείο είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση της απογραφής και την προμήθεια όλων των προμηθειών που χρειάζεται το ξενοδοχείο για την ομαλή λειτουργία του (Porter, 1995; Feinstein, 2003). Ακολουθεί η περιγραφή της λειτουργίας του τμήματος:

**Προσδιορισμός αναγκών:** Το πρώτο βήμα στη διαχείριση των προμηθειών για ένα ξενοδοχείο είναι να προσδιορίσει το αρμόδιο τμήμα τις ανάγκες του ξενοδοχείου. Το τμήμα συνεργάζεται με άλλα τμήματα εντός του ξενοδοχείου, όπως την υπηρεσία καθαριότητας, τη ρεσεψιόν και το τμήμα για τα τρόφιμα και ποτά (F&B), για να καθορίσει ποιες προμήθειες χρειάζονται και σε ποιες ποσότητες.

**Παραγγελία και λήψη προμηθειών:** Μόλις εντοπιστούν οι προμήθειες, το τμήμα προμηθειών μετά την επιλογή ανάμεσα από διάφορους πωλητές ή προμηθευτές. Έπειτα, λαμβάνουν τις προμήθειες, τις ελέγχουν για να διαπιστωθεί η ορθή ποιότητα και ποσότητα και φροντίζουν για την κατάλληλη αποθήκευσή τους.

**Διατήρηση αποθέματος:** Το τμήμα προμηθειών διατηρεί απογραφή όλων των προμηθειών στο ξενοδοχείο. Είναι αρμόδιο για να παρακολουθεί ποιες προμήθειες υπάρχουν, ποιες προμήθειες έχουν χρησιμοποιηθεί και ποιες προμήθειες πρέπει να παραγγελθούν. Το τμήμα είναι, επίσης, υπεύθυνο για να διασφαλίζει ότι το απόθεμα είναι σωστά οργανωμένο, επισημασμένο και αποθηκευμένο για να διευκολύνει την εύκολη ανάκτηση όταν χρειάζεται.

**Διαχείριση προμηθευτών:** Το τμήμα προμηθειών διατηρεί σχέσεις με τους προμηθευτές και τους πωλητές για να διασφαλίσει ότι το ξενοδοχείο έχει τις καλύτερες τιμές και ποιότητα για τις προμήθειες του. Το τμήμα είναι υπεύθυνο για να διαπραγματεύεται συμβόλαια, να παρακολουθεί τους χρόνους παράδοσης και να επιλύει τυχόν ζητήματα που προκύπτουν με τους προμηθευτές.

**Διανομή προμηθειών:** Το τμήμα προμηθειών διανέμει τις προμήθειες στα διάφορα τμήματα του ξενοδοχείου, όπως απαιτείται. Για παράδειγμα, θα παρείχαν κλινοσκεπάσματα και πετσέτες στην υπηρεσία καθαριότητας, είδη γραφείου στη ρεσεψιόν και προμήθειες τροφίμων και ποτών στην κουζίνα.

**Παρακολούθηση χρήσης:** Το τμήμα προμηθειών παρακολουθεί τη χρήση των προμηθειών εντός του ξενοδοχείου για να εντοπίσει τυχόν τάσεις ή μοτίβα. Αυτό βοηθάει τους υπεύθυνους να προβλέψουν τις μελλοντικές ανάγκες εφοδιασμού και να προσαρμόσουν ανάλογα τα επίπεδα αποθεμάτων.

**Έλεγχος κόστους:** Τέλος, το τμήμα προμηθειών είναι υπεύθυνο για τον έλεγχο του κόστους που σχετίζεται με τις προμήθειες. Αυτό θα συνεπαγόταν τον εντοπισμό τομέων όπου το κόστος μπορεί να μειωθεί χωρίς συμβιβασμούς στην ποιότητα, όπως η μαζική αγορά ή η εύρεση εναλλακτικών προμηθευτών.



### 4.3 Κόστος πρώτων υλών

Στον παρακάτω πίνακα, περιγράφονται τα συνολικά έξοδα της μονάδας με βάση το επενδυτικό σχέδιο, στα οποία βρίσκονται και τα κόστη των πρώτων υλών.

**Πίνακας 4.1:** Προβλεπόμενα Κόστη Μονάδας για Πρώτες Ύλες

ΔΑΠΑΝΗ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ F&amp;B</b>	72.322,74	73.175,60	74.039,59	74.914,85	75.801,57	76.563,59	77.336,04	77.982,91	78.639,16	79.304,96
<b>ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΛΩΣΙΜΑ</b>	18.126	36.680	37.113	37.551	37.996	38.378	38.765	39.089	39.418	39.752
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	90.448,74	109.855,6	111.152,59	112.465,85	113.797,57	114.941,59	116.101,04	117.071,91	118.057,16	119.056,96

## Κεφάλαιο 5: Μηχανολογικά Στοιχεία και Τεχνολογία

### 5.1 Περιγραφή τεχνικών έργων

#### 5.1.1 Υφιστάμενη υποδομή

Συνολικά το ξενοδοχείο ΛΑΜΠΙΤΩ II έχει εμβαδόν (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια) 1393.04μ<sup>2</sup> σε χώρους κύριας χρήσης και 696,52 τ.μ. σε βοηθητικούς υπόγειους χώρους, καθώς και υπερβάσεις στη δόμηση συνολικού εμβαδού 366,62 τ.μ. και σε υπόγειους χώρους 137,36 τ.μ. έχουν δηλωθεί στο ν.4495/2017 με την με Α/Α 11263370 δήλωση.

Το υπόγειο των εγκαταστάσεων σήμερα περιλαμβάνει: Έξι (6) δίκλινα δωμάτια στη δυτική πλευρά, 1 Μηχανοστάσιο, 1 Παρασκευαστήριο – Πλυντήριο, Τουαλέτες γυναικών και ανδρών, Αποθήκες, Κλιμακοστάσιο Κοινού, Βοηθητικό Κλιμακοστάσιο.

Το ισόγειο της μονάδας πριν την αναβάθμιση περιλαμβάνει δεκαοκτώ (18) δίκλινα δωμάτια, δύο (2) μονόκλινα δωμάτια που μετατρέπονται σε ένα (1) Δίκλινο για ΑΜΕΑ, σαλόνι, τραπεζαρία, μπαρ, reception desk, κλιμακοστάσιο και βοηθητικό κλιμακοστάσιο. Στα σχέδια που συνοδεύουν την 519/1986 οικοδομική άδεια προβλέπονται (17) Δίκλινα δωμάτια στο ισόγειο. Δημιουργήθηκε, επίσης, ένα επιπλέον δίκλινο από την μετατροπή του γραφείου διευθυντή σε δωμάτιο (δήλωση στο ν.2160/93). Τέλος, στον όροφο περιλαμβάνονται είκοσι έξι (26) δίκλινα δωμάτια, δύο

(2) μονόκλινα δωμάτια που μπορούν να μετατραπούν σε ένα (1) δίκλινο. Ο πίνακας στη συνέχεια αφορά τα τετραγωνικά αναφορικά με τον συντελεστή δόμησης.

**Πίνακας 5.1:** Κατατομή Τετραγωνικών Συντελεστή Δόμησης

<b>ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 2*</b>		
ΕΜΒΑΔΟΝ Σ.Δ.	ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.	ΧΩΡΟΙ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ
1393,04μ <sup>2</sup>	366,62μ <sup>2</sup>	137,36μ <sup>2</sup>

### 5.1.2 Περιγραφή σκοπούμενης αναβάθμισης

Το υφιστάμενο ξενοδοχειακό συγκρότημα «ΛΑΜΠΙΤΩ II» πρόκειται να εκσυγχρονισθεί και να αναβαθμιστεί ενεργειακά ώστε να μπορεί να υποστηρίξει μέσω 57 σύγχρονων δωματίων τα οποία επεκτείνονται σε τέσσερα επίπεδα (Υπόγειο, Ισόγειο, Α΄ Όροφος & σοφίτα), 114 κλίνες.

Σύμφωνα με το ισχύον Ε.Σ.Λ το ξενοδοχείο 2\* ΛΑΜΠΙΤΩ που λειτούργησε για πρώτη φορά το 1988 έχει δυναμικότητα 59 δωματίων (114 κλινών). Με την διαμόρφωση των δωματίων ΑΜΕΑ η δυναμικότητα μετατρέπεται σε 57 δίκλινα δωμάτια 114 κλίνες όπως αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

**Πίνακας 5.2:** Προτεινόμενη Διαμόρφωση

<b>ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 3*</b>
----------------------

<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ</b>			
<b>ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ</b>		<b>ΔΙΚΛΙΝΑ</b>	
-		57 ΔΩΜΑΤΙΑ	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 57</b>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ 114</b>			
<b>ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 3*</b>			
<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ</b>			
<b>ΤΡΙΚΛΙΝΑ</b>	<b>ΔΙΚΛΙΝΑ</b>	<b>ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ</b>	<b>ΑΜΕΑ</b>
<b>ΥΠΟΓΕΙΟ</b>			
-	6 ΔΩΜΑΤΙΑ	-	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 6</b>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ 12</b>			
<b>ΙΣΟΓΕΙΟ</b>			
-	18 ΔΩΜΑΤΙΑ	-	1 ΔΙΚΛΙΝΟ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 19</b>			

<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ 38</b>			
<b>ΟΡΟΦΟΣ</b>			
-	26 ΔΩΜΑΤΙΑ	-	1 ΔΙΚΛΙΝΟ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 27</b>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ 54</b>			
<b>ΣΟΦΙΤΑ</b>			
-	5 ΔΩΜΑΤΙΑ	-	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 5</b>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ 10</b>			
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 57</b>			
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ 114</b>			

Επίσης, η χρησιμοποίηση νέων υλικών και μέσω της σύγχρονης διαρρύθμισης η μονάδα θα μπορεί να προσφέρει υψηλής ποιότητας διαμονή, αντίστοιχης της κατηγορίας (3\*). Κτιριολογικά, το κτήριο βρίσκεται μέσα στην πόλη του Πυθαγορείου, στην Σάμο και έχει κατασκευαστεί το 1988. Μετά από τριάντα και

πλέον χρόνια από την ανέγερσή του αποφασίστηκε η εκ βάθους ανακαίνιση όλων των χώρων του κτηρίου.

Παρακάτω γίνεται μία αναλυτική περιγραφή των εργασιών που θα υλοποιηθούν και οι οποίες αναφέρονται ποσοτικά στον προϋπολογισμό εργασιών.

### **1. Καθαιρέσεις – Αποξηλώσεις**

Οι εργασίες καθαιρέσεων και αποξηλώσεων περιλαμβάνουν το σύνολο των υλικών που προκύπτουν από τα σχέδια καθαιρέσεων, την συλλογή τους, την απομάκρυνση και εναπόθεση σε μέρη κατάλληλα βάσει πιστοποίησης της μονάδας ανακύκλωσης από διαπιστευμένο φορέα σε απόλυτη αρμονία με το κατατεθειμένο στο Πολεοδομικό Γραφείο Σ.Δ.Α. Οι εργασίες αναλύονται στα άρθρα του προϋπολογισμού και αφορούν την αποξήλωση όλου του προς αντικατάσταση εξοπλισμού των δωματίων και των χώρων εν γένει του ξενοδοχείου, την καθαίρεση τοίχων, επενδύσεων και επιστρώσεων, ώστε να μπορεί να εφαρμοστεί η νέα σχεδίαση/μελέτη.

### **2. Ενισχύσεις – Αποκαταστάσεις φέροντα οργανισμού**

Οι ενισχύσεις του φέροντα οργανισμού του κτηρίου θα είναι σε θέση να οριστικοποιηθούν σε έκταση αφού έχουν ολοκληρωθεί οι καθαιρέσεις και θα υπάρξει πλήρης καταγραφή της κατάστασης των σκυροδεμάτων. Η ενισχύσεις ουσιαστικά χωρίζονται σε δύο κατηγορίες.

Αρχικά θα πρέπει να γίνει αποκατάσταση των υπάρχοντων στοιχείων μέσω τοπικών επισκευών τόσο του σιδηρού οπλισμού όσο και των σκυροδεμάτων. Όλα υλικά που

θα χρησιμοποιηθούν θα είναι κατάλληλα για τις εν λόγω εργασίες και προκύπτουν από τις τεχνικές προδιαγραφές των στατικών εργασιών.

Επίσης, μετά την καθαίρεση των τοίχων και των επιχρισμάτων, σε συγκεκριμένα από την μελέτη υποστυλώματα, θα γίνει ενίσχυσή τους από την στάθμη του Υπογείου με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα πάχους 5εκ. αφού έχει προηγηθεί η τοποθέτηση οπλισμού ως αναφέρεται στην στατική μελέτη. Τέλος τα υποστυλώματα θα επιχριστούν ή επενδυθούν με γυψοσανίδα, βάσει της αρχιτεκτονικής μελέτης.

### **3. Τοιχοποιίες**

Η νέα τοιχοποιία θα υλοποιηθεί με:

- Οπτοπλινθοδομές δρομικές
- Οπτοπλινθοδομές μπατικές
- Συστήματα ξηράς δόμησης

βάσει των όσων καθορίζονται στα σχέδια και τις αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες. Επίσης θα υλοποιηθούν επενδύσεις υφιστάμενων στοιχείων σκυροδέματος με γυψοσανίδες επί μεταλλικών οδηγών.

### **4. Επιχρίσματα**

Όλοι οι νέοι τοίχοι των υπογείων θα επιχρισθούν και από τις δύο πλευρές τους με ασβεστοκονιάματα τριπτά τριβιδιστά. Επίσης οι εξωτερικοί τοίχοι που παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές θα αποκατασταθούν με εφαρμογή νέων επιχρισμάτων. Πριν την

εργασία θα έχουν τοποθετηθεί τα κατάλληλα ικριώματα για την ασφαλή ολοκλήρωση της εργασίας.

## **5. Επενδύσεις τοίχων**

Όλοι οι τοίχοι στους υγρούς χώρους επενδύονται με πλακίδια μεγάλων διαστάσεων 90X120 ή 120X120, ομοιογενούς μάζας και σε σχέδια και απόχρωση ως αναφέρονται στα σχέδια αναπτυγμάτων. Επιπλέον εντός των δωματίων σε επιλεγμένες θέσεις τοποθετείται ταπετσαρία σε όλη την διάσταση του τοίχου. Τέλος, ταπετσαρία θα τοποθετηθεί και στο ισόγειο στο χώρο του καθιστικού και στο χώρο του πρωινού.

## **6. Στρώσεις Δαπέδων**

Τα δάπεδα θα αποξηλωθούν όλα και θα κατασκευαστούν εξαρχής.

Οι υποβάσεις θα γίνουν από τσιμεντοκονιάματα κατάλληλου πάχους ανάλογα με το τελικό υλικό επίστρωσης ώστε όλα τα δάπεδα ανεξαρτήτως επικάλυψης να είναι συνεπίπεδα. Τα υλικά που θα επιστρωθούν θα είναι τα κάτωθι:

- Πλακάκι από γρανίτη διαστάσεων 60X120εκ.
- Πλακάκι ομοιογενούς μάζας για την επίστρωση στους κοινόχρηστους χώρους και τις βεράντες
- Πλάκες μαρμάρου διαστάσεων ως σχέδιο δαπεδόστρωσης από μάρμαρο Α διαλογής απόχρωσης επιλογής της επίβλεψης.



## **7. Ξυλουργικά**

Στην κατηγορία ξυλουργικά εκτός από τον κινητό εξοπλισμό και τα έπιπλα των δωματίων, της reception, του πρωινού, κλπ θα πρέπει να κατασκευαστούν και ενσωματωθούν στην κατασκευή των δωματίων ξύλινες θύρες των κασωμάτων τους. Η τελική επένδυσή τους θα είναι από λουστραρισμένο καπλαμά δρυός.

## **8. Σιδηρουργικά – Κουφώματα αλουμινίων**

Όλα τα εξωτερικά κουφώματα του κτιρίου θα αντικατασταθούν με σύγχρονα, ανοιγόμενα ή συρόμενα συστήματα αλουμινίου με θερμοδιακοπή και θα φέρουν κρύσταλλα διπλά, ενεργειακά, τα οποία θα υπερκαλύπτουν της προδιαγραφές της μελέτης θερμομόνωσης. Η απόχρωση και μορφή τους θα είναι όπως φαίνεται στο πίνακα κουφωμάτων της αρχιτεκτονικής μελέτης.

Τα σιδερένια κιγκλιδώματα των βεραντών θα αποξηλωθούν και στην θέση τους θα τοποθετηθούν γυάλινα στηθαία με ξύλινη κουπαστή. Τέλος, σε μηχανολογικούς χώρους θα τοποθετηθούν πόρτες πυρασφαλείας βάσει της μελέτης παθητικής πυροπροστασίας.

## **9. Ψευδοροφές**

Ψευδοροφές από κοινή γυψοσανίδα πάχους 12,5χιλ. θα τοποθετηθούν σε όλες τις οροφές των δωματίων για την απόκρυψη των ΗΜ δικτύων και των μηχανημάτων κλιματισμού. Ειδικά στους υγρούς χώρους, η οροφή θα κατασκευαστεί από άνθρακα φύλλα γυψοσανίδας.

## 10. Τζάμια – Καθρέπτες

Τα κρύσταλλα που θα τοποθετηθούν στα εξωτερικά κουφώματα θα είναι διπλά με το εξωτερικό κρύσταλλο πάχους 6χιλ. low-E, κενό 16χιλ. και εσωτερικά 2 κρύσταλλα laminated 4χιλ. έκαστο (6+16 κενό+4/4). Κατά τα λοιπά ισχύει ότι αναφέρεται στην μελέτη θερμομόνωσης. Καθρέπτες πάχους 5 χιλ. με ρονταρισμένες τις άκρες τους θα τοποθετηθούν στα W.C σε διαστάσεις 1.5X1,0m.

## 11. Χρωματισμοί

Όλα τα χρώματα που θα χρησιμοποιηθούν στο κτίριο θα είναι νέας τεχνολογίας, οικολογικά με όσον το δυνατόν χαμηλότερες εκλύσεις πτητικών οργανικών ενώσεων (VOCs). Οι χρωματισμοί χωρίζονται σε:

- Χρωματισμούς εσωτερικών χώρων με πλαστικά χρώματα (σε επίχρισμα ή γυψοσανίδα)
- Χρωματισμούς εξωτερικών χώρων με ακρυλικά χρώματα (επί τοίχου) Οι αποχρώσεις προκύπτουν από την χρωματική μελέτη.

## 12. Μονώσεις

Η κατηγορία αυτή αναφέρεται στις υγρομονώσεις και θερμομονώσεις που θα υλοποιηθούν στο κτίριο.

Ιδιαίτερα, στο Υπόγειο του κτιρίου από την εσωτερική πλευρά των περιμετρικών τοίχων θα εφαρμοστεί στεγανωτικό υλικό τσιμεντοειδούς βάσεως κατάλληλο για

αρνητικές πιέσεις. Επίσης, στην ένωση της πλάκας επί εδάφους και των τοιχίων θα κατασκευαστεί περιμετρικό λούκι από μη συρρικνούμενο τσιμέντο.

### **13. Υδραυλικά**

Όλες οι σωληνώσεις ύδρευσης και αποχέτευσης θα κατασκευαστούν εξαρχής αποσκοπώντας

- Στην προσαρμογή αυτών στις νέες θέσεις των υδραυλικών υποδοχέων
- Στην μείωση των θορύβων
- Στην υγιεινή των χώρων

Τα δίκτυα θα κατασκευαστούν από πλαστικούς σωλήνες διαφόρων τύπων ανάλογα το σημείο εφαρμογής τους και της χρήσης τους ενώ τα κεντρικά δίκτυα από χαλκοσωλήνες.

Η παρασκευή των ζεστών νερών χρήσεως (Ζ.Ν.Χ.) θα γίνεται μέσω ηλιακών συλλεκτών και μπόιλερ διπλής ενεργείας.

### **14. Ηλεκτρολογικά**

Θα κατασκευαστεί νέα ηλεκτρολογική εγκατάσταση τόσο για τα ισχυρά όσο και για τα ασθενή ρεύματα.

Οι εργασίες αφορούν όλη την εσωτερική εγκατάσταση και ξεκινούν από το σημείο εισόδου των δικτύων (Μετρητής Παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ή κατανεμητής ΟΤΕ) και καταλήγουν στο σημείο τερματικής λήψης ρεύματος ή τηλεφωνίας). Στις εργασίες

περιλαμβάνονται τα οριζόντια δίκτυα, τα κατακόρυφα, οι μερικοί και γενικοί πίνακες διανομής, οι σχάρες, οι καλωδιώσεις και γενικά κάθε εργασία απαραίτητη για την παράδοση των εγκαταστάσεων έτοιμων προς χρήση.

### **15. Ανελκυστήρας**

Αντικατάσταση του υφιστάμενου ανελκυστήρα με νέο υδραυλικού τύπου ανελκυστήρα τριών (3) στάσεων. Η εργασία αφορά στην πλήρη αποξήλωση του παλαιού και την προμήθεια και τοποθέτηση νέου.

### **16. Κλιματισμός – Εξαερισμός**

Κατασκευή νέου δικτύου κλιματισμού αποτελούμενου από συστήματα απευθείας εκτόνωσης (V.R.V), υψηλού βαθμού απόδοσης, κατάλληλου για την τοποθέτηση εντός των ψευδοροφών. Ο εξαερισμός των χώρων επιτυγχάνεται μέσω νέου δικτύου αεραγωγών και ανεμιστήρων απόρριψης.

Ο κλιματισμός και αερισμός του χώρου της reception και του προινού, γίνεται μέσω ιδιαίτερο σύστημα κλιματισμού το οποία αποτελείται από

- Τις εξωτερικές μονάδες
- Τις εσωτερικές μονάδες τύπου ψευδοροφής
- Την Κ.Κ.Μ
- Το δίκτυο σωληνώσεων
- Το δίκτυο αεραγωγών και στομίων
- Τα χειριστήρια με τις απαραίτητες καλωδιώσεις.

Το σύστημα θα παραδοθεί σε λειτουργία και μαζί θα παραδοθούν οι μετρήσεις και τα φύλλα ρυθμίσεων (commissioning tests) όλης της εγκατάστασης.

### **17. Ηλεκτρογεννήτρια**

Προμήθεια και τοποθέτηση ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους, κατάλληλης ισχύος για την παραλαβή των ηλεκτρικών φορτίων του κτηρίου. Η γεννήτρια θα παραδοθεί εντός ηχομονωμένου καλύμματος για χρήση εντός κατοικημένης περιοχής.

### **18. Πυρανίχνευση**

Προμήθεια και εγκατάσταση νέου συστήματος πυρανίχνευσης και αναγγελίας πυρκαγιάς.

Το σύστημα θα είναι σημειακού τύπου (Addressable) και θα αποτελείται από τα κάτωθι:

- Κεντρικός πίνακας
- Οπτικούς ανιχνευτές
- Ανιχνευτές καπνού
- Θερμοδιαφορικούς ανιχνευτές • Σειρήνες
- Κομβία αναγγελίας πυρκαγιάς
- Καλωδιώσεις

Το σύστημα θα παραδοθεί σε πλήρη και κανονική λειτουργία.

## **19. Πυρόσβεση**

Η υφιστάμενη πυρόσβεση του κτιρίου θα διατηρηθεί και θα προστεθούν αυτόματες τοπικές κατασβέσεις σε χώρους υψηλής επικινδυνότητας (Γ.Π.Χ.Τ. UPS, Παρασκευαστήριο κλπ). Επίσης θα αντικατασταθούν οι υφιστάμενες πυροσβεστικές φωλιές.

## **20. Κουδούνια ανάγκης**

Θα εγκατασταθεί κεντρικό σύστημα άμεσης ανάγκης το οποίο θα συνδεθεί με την reception.

Οι συσκευές δύναται να συνδεθούν μέσω του δικτύου τηλεφωνίας ή και ανεξάρτητες και να λαμβάνει τρία διαφορετικά σήματα από κάθε δωμάτιο. Αυτά μπορεί να είναι

- Κομβίο άμεσης ανάγκης λουτρού
- Κομβίο άμεσης ανάγκης κρεβατιού
- Σήμα από ανιχνευτή πυρανίχνευσης

Η εγκατάσταση θα παραδοθεί πλήρης και έτοιμη προς κανονική και απρόσκοπτη λειτουργία.

### **5.2 Τεχνολογικός και Μηχανολογικός Εξοπλισμός**

Το κόστος για την εκπόνηση του εκσυγχρονιστικού σχεδίου περιλαμβάνει πολλές κατηγορίες τεχνολογικού και μηχανολογικού εξοπλισμού, οι οποίες αναφέρθηκαν καινωρίτερα. Όπως φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα, το συνολικό κόστος ανέρχεται σε 380.176,00 €.

**Πίνακας 5.3:** Κόστος μηχανολογικού και τεχνολογικού εξοπλισμού.

<b>ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>						
<b>A/A</b>	<b>Περιγραφή Εργασίας</b>	<b>Μον. Μετρ.</b>	<b>ΠΟΣΟΤΗΣ</b>	<b>ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ</b>	<b>Μερικό Σύνολο</b>	<b>Ολικό Σύνολο</b>
<b>1.</b>	<b>ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ</b>					
<b>1.1</b>	Προμήθεια και εγκατάσταση συστήματος κλιματισμού ΔΩΜΑΤΙΩΝ VRV DAIKIN στο οποίο περιλαμβάνεται: 1) Προμήθεια εσωτερικών μονάδων ψευδοροφής (12.000btu/h) 2) Εγκατάσταση δικτύου ψυκτικών σωλήνων 3) Προμήθεια εξωτερικών μονάδων DAIKIN 4) Ρύθμιση - εκκίνηση εγκατάστασης	κ.α.	1,00	62.000,00 €	62.000,00 €	
<b>1.2</b>	Προμήθεια και εγκατάσταση δικτύου αεραγωγών χώρων στο οποίο περιλαμβάνονται όλα τα απαραίτητα εξαρτήματα καθώς και	κ.α.	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €	

	στόμια βαμμένα σε χρώμα RAL της επιλογής σας					
<b>1.3</b>	<p>Προμήθεια και εγκατάσταση συστήματος κλιματισμού DAIKIN για reception &amp; bar στο οποίο περιλαμβάνεται:</p> <p>1) Προμήθεια εσωτερικών μονάδων ψευδοροφής (45.000btu/h) 2) Προμήθεια εξωτερικών μονάδων 3) Προμήθεια και εγκατάσταση ενσύρματων χειριστηρίων 4) Εγκατάσταση δικτύου ψυκτικών σωλήνων συμπεριλαμβανομένου των joints 5) Ρύθμιση - εκκίνηση εγκατάστασης 6) Προμήθεια Κεντρικής κλιματιστικής μονάδας για αφύγρανση χώρου 7) Εγκατάσταση μονωμένου δικτύου αεραγωγών προσαγωγής - επιστροφής κλιματιζόμενου αέρα, για σύνδεση με τις εσωτερικές μονάδες. Περιλαμβάνονται όλα τα</p>	κ.α.	1,00	25.000,00 €	25.000,00 €	



	απαραίτητα εξαρτήματα καθώς και η προμήθεια και εγκατάσταση γραμμικών στομίων					
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (1)</b>					<b>97.000,00</b> <b>€</b>
<b>2.</b>	<b>ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΣ</b>					
<b>2.1</b>	<p>Προμήθεια και εγκατάσταση συστήματος εξαερισμού WC. Προμήθεια και εγκατάσταση συστήματος εξαερισμού δωματίων στο οποίο περιλαμβάνεται:-</p> <p>Προμήθεια και εγκατάσταση ανεμιστήρα inline S&amp;P TD-Silent-</p> <p>Προμήθεια και εγκατάσταση εύκαμπτων αμόνωντων αεραγωγών και σύνδεσή τους με τον ανεμιστήρα και στόμιο</p>	κ.α.	1,00	35.000,00 €	35.000,00	€

	εξαερισμού τύπου δισκοβαλβίδας					
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (2)</b>					<b>35.000,00 €</b>
<b>3.</b>	<b>ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ ZNX</b>					
<b>3.1</b>	Συλλέκτης επιλεκτικός 2,5 τ.μ.	τεμ.	3	8.000,00 €	24.000,00 €	
<b>3.2</b>	Μποϊλερ λεβητοστασίου 3000 λίτρων με 2 σερπαντίνες	τεμ.	3	6.400,00 €	19.200,00 €	
<b>3.3</b>	Κιτ βεβιασμένης κυκλοφορίας (κυκλοφορητής, βαλβίδες, δοχείο διαστολής, κ.α.)	τεμ.	3	5.800,00 €	17.400,00 €	
<b>3.4</b>	Υλικά σύνδεσης (υδραυλικά εξαρτήματα)	τεμ.	1	20.000,00 €	20.000,00 €	
<b>3.5</b>	Τοποθέτηση	τεμ.	1	10.000,00€	10.000,00 €	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (3)</b>					<b>90.600,00 €</b>
<b>4.</b>	<b>ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ Η/Ζ</b>					
<b>4.1</b>	Ηλεκτροπαραγωγό Ζεύγος εφεδρικής ισχύος 350 KVA και συνεχούς ισχύος 320 KVA με πίνακα	Τεμ.	2,00	30.030,00 €	60.060,00 €	

	αυτοματισμού και κάλυμμα καιρικών συνθηκών και ηχομόνωσης 67dBA, όπως περιγράφεται στην τεχνική προσφορά.					
<b>4.2</b>	Ξεχωριστό πεδίο ισχύος αποτελούμενο από ηλεκτροκίνητο μεταγωγικό διακόπτη (Motorised) τριών (3) θέσεων ονομαστικής ισχύος 630 A σε AC1 με ηλεκτρική μανδάλωση ώστε να αποφεύγεται η παράλληλη λειτουργία του H/Z με τη ΔΕΗ και δυνατότητα χειροκίνητης μεταγωγής.	Τεμ.	2,00	1.500,00 €	3.000,00 €	
<b>4.3</b>	Εργασία τοποθέτησης	κ.α.	1,00	3.800,00 €	3.800,00 €	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (4)</b>					<b>66.860,00 €</b>
<b>5.</b>	<b>ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ</b>					
<b>5.1</b>	FC361-ZZ Fire panel (1L, comp) siemens	Τεμ.	12,00	955,00 €	11.460,00 €	
<b>5.2</b>	FDCI723 Zone module, external powered	Τεμ.	12,00	147,00 €	1.764,00 €	
<b>5.3</b>	COOPER ΦΑΡΟΣΕΙΡΗΝΑ ΕΣΩΤΕΡ. ΧΩΡΟΥ	Τεμ.	12,00	130,00 €	1.560,00 €	

<b>5.4</b>	MR601TEX CONV. HP EX OPTICAL DETECTOR	Τεμ.	12,00	84,00 €	1.008,00 €
<b>5.5</b>	DETECTOR 4" BASE 4B FOR 830 SERIES DETECTORS	Τεμ.	12,00	5,00 €	60,00 €
<b>5.6</b>	MCP200 CALLPOINT (TYCO LABEL)	Τεμ.	12,00	14,00 €	168,00 €
<b>5.7</b>	FIRERAY 50R 5-50 m REFL. BEAM SMOKE DET. 12-24VDC	Τεμ.	12,00	125,00 €	1.500,00 €
<b>5.8</b>	ΚΑΛΩΔΙΟ LIYCY 2X1,5mm <sup>2</sup>	Τεμ.	400,00	1,60 €	640,00 €
<b>5.9</b>	ΚΑΛΩΔΙΟ ΤΡΟΦΟΔΟΣΙΑΣ A05VV-R 2X1,5mm <sup>2</sup>	Τεμ.	400,00	1,80 €	720,00 €
<b>5.1 0</b>	RACK 42U 60X80	Τεμ.	1,00	890,00 €	890,00 €
<b>5.1 1</b>	4 ANEMIΣΤΗΡΕΣ RACK & ΘΕΡΜΟΣΤΑΤΗ	Τεμ.	1,00	185,00 €	185,00 €
<b>5.1 2</b>	ΣΩΛΗΝΑΣ CONDUR Φ16 ΒΑΡΕΩΣ	Τεμ.	400,00	3,20 €	1.280,00 €
<b>5.1 3</b>	ΣΩΛΗΝΑΣ CONDUR Φ20 ΒΑΡΕΩΣ	Τεμ.	400,00	3,70 €	1.480,00 €
<b>5.1 4</b>	ΚΟΛΑΡΟ CONDUR Φ16	Τεμ.	400,00	1,50 €	600,00 €
<b>5.1 5</b>	ΚΟΛΑΡΟ CONDUR Φ20	Τεμ.	400,00	1,30 €	520,00 €

<b>5.1</b>	ΕΡΓΑΣΙΑ -	Τεμ.	1,00	3.500,00 €	3.500,00	
<b>6</b>	ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				€	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (5)</b>					<b>27.335,00 €</b>
<b>6.</b>	<b>ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ ΜΕ ΝΕΡΟ</b>					
<b>6.1</b>	Κομβίο Ενεργοποίησης Κατάσβεσης	Τεμ.	15,00	45,00 €	675,00 €	
<b>6.2</b>	Κομβίο Ακύρωσης Κατάσβεσης	Τεμ.	15,00	40,00 €	600,00 €	
<b>6.3</b>	Κομβίο Ενεργοποίησης Κατάσβεσης Εξωτερικού Χώρου	Τεμ.	15,00	165,00 €	2.475,00 €	
<b>6.4</b>	Κομβίο Ακύρωσης Κατάσβεσης Εξωτερικού Χώρου	Τεμ.	15,00	165,00 €	2.475,00 €	
<b>6.5</b>	ΣΩΛΗΝΑ ΧΑΛΚΟΥ Φ35 ΧΑΛΚΟΡ	Τεμ.	400,00	6,50 €	2.600,00 €	
<b>6.6</b>	ΣΤΗΡΙΓΜΑΤΑ ΣΩΛΗΝΑ ΧΑΛΚΟΥ	Τεμ.	400,00	2,50 €	1.000,00 €	
<b>6.7</b>	Σφαιρική Βάνα Ύδρευσης για σύνδεση σωλήνας χαλκού	Τεμ.	15,00	19,00 €	285,00 €	
<b>6.8</b>	Bell 24VDC TYCO 6"	Τεμ.	15,00	47,00 €	705,00 €	
<b>6.9</b>	Μανόμετρο ένδειξης πίεσης 0-25bar / 0-50bar	Τεμ.	15,00	190,00 €	2.850,00 €	
<b>6.10</b>	Χειροκίνητος ενεργοποιητής	Τεμ.	15,00	115,00 €	1.725,00 €	

<b>6.1</b>	Ευθύγραμμος Εύκαμπτος	Τεμ.	15,00	290,00 €	4.350,00	
<b>1</b>	σύνδεσμος Φ40				€	
<b>6.1</b>	Γωνιακός Εύκαμπτος	Τεμ.	15,00	310,00 €	4.650,00	
<b>2</b>	σύνδεσμος Φ40				€	
<b>6.1</b>	Ορειχάλκινο Ακροφύσιο	Τεμ.	15,00	295,00 €	4.425,00	
<b>3</b>	1/2" 360°				€	
<b>6.1</b>	ΕΡΓΑΣΙΑ -	ΑΠΟΚ.	1,00	3.500,00 €	3.500,00	
<b>4</b>	ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ				€	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (6)</b>					<b>32.315,00 €</b>
<b>7.</b>	<b>ΑΣΑΝΣΕΡ</b>					
<b>7.1</b>	Προμήθεια και εγκατάσταση ασανσέρ AMEA	κ.α.	1	15.000,00 €	15.000,00	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (7)</b>					<b>15.000,00 €</b>
<b>8.</b>	<b>Κουδούνια ανάγκης</b>					
<b>8.1</b>	SIEMENS SPC 5300	Τεμ.	2,00	1.200,00 €	<b>2.400,00 €</b>	
<b>8.2</b>	ΠΛΑΚΕΤΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ SPCE 652 8Z	Τεμ.	2,00	130,00 €	<b>260,00 €</b>	
<b>8.3</b>	ΠΛΗΚΤΡΟΛΟΓΙΟ SPCK 520	Τεμ.	4,00	185,00 €	<b>740,00 €</b>	
<b>8.4</b>	ΕΝΣΥΡΜΑΤΟ ΜΠΟΥΤΟΝ BOSCH ND100GL	Τεμ.	4,00	24,00 €	<b>96,00 €</b>	
<b>8.5</b>	Pulsante 1P NO 10A tirante bianco	Τεμ.	2,00	18,00 €	<b>36,00 €</b>	
<b>8.6</b>	ΚΑΛΩΔΙΟ 6X0,22	Τεμ.	400,00	0,50 €	<b>200,00€</b>	

<b>8.7</b>	ΚΑΛΩΔΙΟ 6Χ0,22 + 2Χ0,5	Τεμ.	400,00	0,80 €	<b>320,00€</b>	
<b>8.8</b>	ΣΕΙΡΗΝΑ ΒΜ6100	Τεμ.	8,00	75,00 €	<b>600,00€</b>	
<b>8.9</b>	ΣΕΙΡΗΝΑ Μ21	Τεμ.	8,00	12,00 €	<b>96,00 €</b>	
<b>8.1 0</b>	ΜΠΑΤΑΡΙΑ 12V 7A	Τεμ.	8,00	25,00 €	<b>200,00€</b>	
<b>8.1 1</b>	POWER SUPPLY 12V 3A & ALARM	Τεμ.	8,00	110,00 €	<b>880,00€</b>	
<b>8.1 2</b>	DELL Monitor E2216 21,5" LED, DisplayPort	Τεμ.	1,00	143,00 €	<b>143,00€</b>	
<b>8.1 3</b>	DELL PC Optiplex 3020 MT Intel i5-4590 5Years, Win 7 & 8,1 Pro Eng 64bit	Τεμ.	1,00	595,00 €	<b>595,00€</b>	
<b>8.1 4</b>	ΕΡΓΑΣΙΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Τεμ.	1,00	4.500,00 €	<b>4.500,00€</b>	
	<b>Σύνολο (8)</b>					
						<b>11.066,00 €</b>
<b>9.</b>	<b>ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟ ΑΜΕΑ</b>					
<b>7.1</b>	Προμήθεια και εγκατάσταση αναβatóριο ΑΜΕΑ	κ.α.	1	5.000,00 €	5.000,00	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ (7)</b>					<b>5.000,00 €</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΔΑΠΑΝΩΝ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ &amp; ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ</b>						<b>380.176,00 €</b>

## Κεφάλαιο 6: Οργάνωση ξενοδοχειακής μονάδας - Γενικά έξοδα

### 6.1 Δομή Οργανογράμματος

Μετά την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης, η παραγωγική διαδικασία του επενδυτικού έργου κατά την πλήρη λειτουργία του παρουσιάζεται εκτενώς ακολούθως:

Ο Τουρισμός ορίζεται ως το αποτέλεσμα μιας βιομηχανίας υπηρεσιών. Πρωτεύον σκοπό αυτής της βιομηχανίας αποτελεί η δημιουργία προστιθέμενης αξίας στους εμπλεκόμενους φορείς, με κινητήριο μοχλό την εξυπηρέτηση και ικανοποίηση των φιλοξενούμενων. Αυτό επιτυγχάνεται με την διακίνηση ενός 'Τουριστικού προϊόντος', που κατά κύριο λόγο είναι άυλο και η τελική επίπτωσή του καθορίζεται από τη μέθοδο και τη ποιότητα που παρέχεται (Koutoulas, 2004).

Οι καθημερινές διεργασίες ορίζουν την παραγωγική διαδικασία του ξενοδοχείου, η οποία απαιτεί οργανωτικές και διοικητικές ενέργειες και τη διάκριση της ξενοδοχειακής μονάδας σε οργανωτικά τμήματα. Το κάθε τμήμα είναι υπεύθυνο για την οργάνωση και λειτουργία των διεργασιών της περιοχής του.

Πρωταρχική δραστηριότητα της διοίκησης και οργάνωσης παραγωγής στο ξενοδοχείο είναι ο προγραμματισμός της εργασίας. Μέσω του προγραμματισμού, προσδιορίζονται οι ενέργειες που πρέπει να ακολουθηθούν ώστε η μονάδα να πετύχει τα επιθυμητά αποτελέσματα, όπως οικονομικά μεγέθη, αποδόσεις πωλήσεων κ.ά.. Εκτός από έναν καλό προγραμματισμό, κύρια δραστηριότητα της διοίκησης και οργάνωσης της τουριστικής μονάδας είναι η οργάνωση. Η οργάνωση αφορά στην κατανομή των εργασιών ανάλογα με τις δραστηριότητες που πραγματοποιούνται στα διάφορα τμήματα όπως η υποδοχή, η διαμονή, η κουζίνα και το εστιατόριο. Η

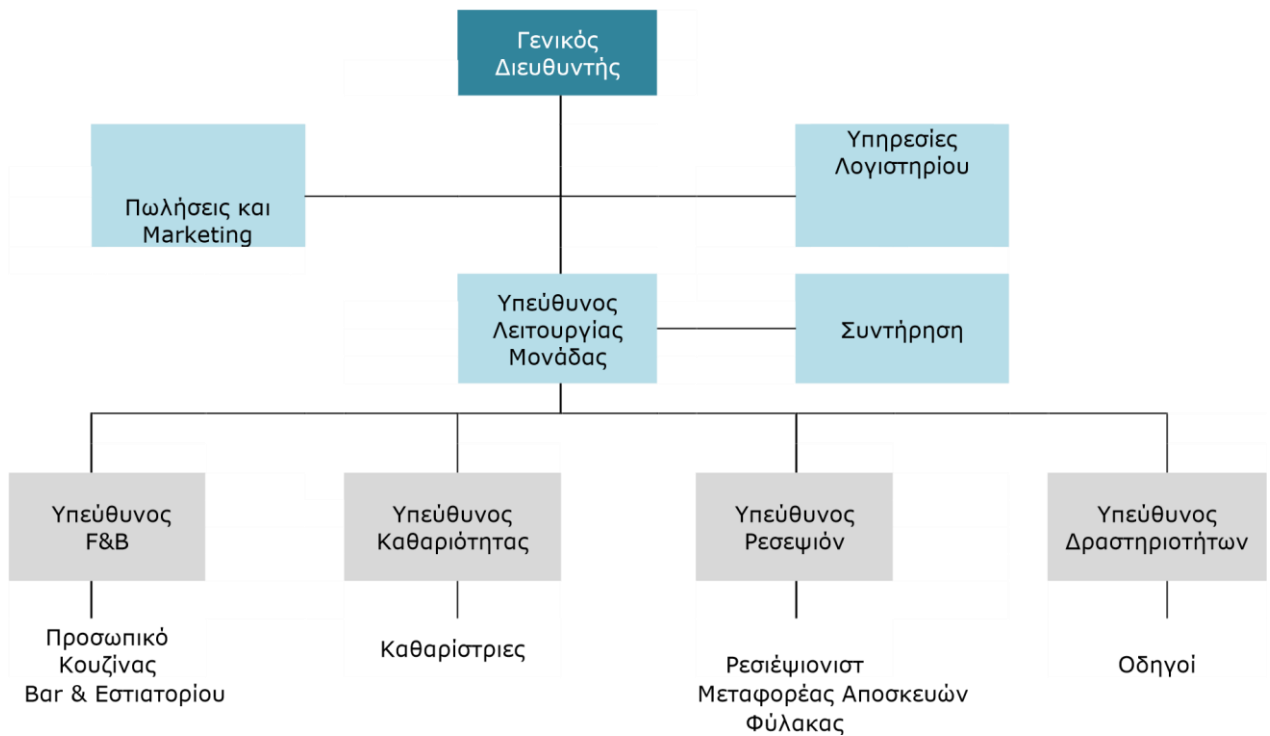


οργάνωση εμπλέκεται στον επιμερισμό των καθηκόντων και των ευθυνών στα πλαίσια της ιεραρχικής εξουσίας οριοθετώντας τις επίσημες συνεργασίες ανάμεσα στα άτομα, στις ομάδες και στα τμήματα.

Ο έλεγχος είναι ένα πολύ ουσιαστικό κομμάτι της διαδικασίας διοίκησης και οργάνωσης και αφορά στην αξιολόγηση της επιτυχίας εκπλήρωσης των προγραμματισμένων στόχων. Τέλος, η συντήρηση και η βελτίωση των εγκαταστάσεων αποτελεί μέριμνα της Διοίκησης και οργάνωσης, διότι επηρεάζει την διάθεση του προϊόντος και άρα την ικανοποίηση των Πελατών.

Η επιχείρηση έχει επιλέξει μια σχετικά απλή οργανωτική δομή προκειμένου να εξασφαλίσει την εύρυθμη λειτουργία της και παράλληλα την αύξηση της παραγωγικότητας. Οι θέσεις του Γενικού Διευθυντή και του Υπεύθυνου Λειτουργίας Μονάδας θα καλύπτεται από άτομα με επαγγελματικά προσόντα σε συνδυασμό με δεξιότητες στη διοίκηση, στα οικονομικά, στη παροχή φιλοξενίας και στις υπηρεσίες εστίασης. Οι περισσότερες λειτουργίες του Marketing, καθώς και Λογιστικές υπηρεσίες θα ανατίθενται σε εξωτερικούς συνεργάτες υπό την επίβλεψη του Γενικού Διευθυντή.

Το βασικό οργανωτικό διάγραμμα της επιχείρησης παρουσιάζεται παρακάτω.



**Διάγραμμα 6.1:** Βασικό οργανωτικό διάγραμμα της επιχείρησης

## 6.2 Τμήματα / Υπεύθυνοι

Η παραγωγική διαδικασία μιας ξενοδοχειακής μονάδας διακρίνεται στις παρακάτω ενέργειες, τις οποίες ακολουθεί και το εν λόγω ξενοδοχείο (Krstic, Kahrovic, & Stanistic, 2015):

### 1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ / ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

Η Διοίκηση του ξενοδοχείου προβαίνει στον κατάλληλο προγραμματισμό, την παρακολούθηση της πληρότητας της τουριστικής μονάδας, καθώς και τον προγραμματισμό των μελλοντικών αφίξεων των πελατών.

### 2. ΑΦΙΞΕΙΣ – ΑΝΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΠΕΛΑΤΩΝ

Η παρούσα διαδικασία περιλαμβάνει τις εργασίες που ακολουθούνται πριν, κατά την άφιξη και την αναχώρηση των πελατών στο ξενοδοχείο, με στόχο να εξασφαλίζεται η τυποποιημένη λειτουργία του τμήματος υποδοχής.

Τα στάδια που ακολουθούνται είναι τα ακόλουθα:

- Υποδοχή πελάτη
- Έλεγχος ετοιμότητας δωματίου
- Επαλήθευση στοιχείων & έκδοση καρτών & εγγράφων
- Ενημέρωση πελάτη
- Μεταφορά αποσκευών
- Καταχώρηση άφιξης
- Ασφάλεια πελατών
- Αναχώρηση πελατών

Ο Υπάλληλος Υποδοχής είναι υπεύθυνος για σωστή τήρηση της διαδικασίας άφιξης & αναχώρησης των πελατών.

### **3. ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ & ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ**

Η παρούσα διαδικασία, περιγράφει την μεθοδολογία που ακολουθείται για την διεξαγωγή των κρατήσεων της τουριστικής μονάδας έτσι ώστε να εξασφαλίζεται:

- η δυνατότητα άμεσης και σαφούς απάντησης, εκ μέρους του προσωπικού του ξενοδοχείου, για την δυνατότητα κάλυψης των όποιων ιδιαίτερων απαιτήσεων των πελατών
- η τήρηση των συμφωνηθέντων και η αποφυγή κάθε πιθανού λάθους στην κράτηση
- και γενικότερα η δημιουργία των συνθηκών εμπιστοσύνης και σεβασμού μεταξύ πελάτη και τουριστικής μονάδας πριν την άφιξή τους

Υπεύθυνος για τις επαφές και το κλείσιμο των Συμβολαίων μεταξύ του ξενοδοχείου και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών Οργανισμών, είναι αποκλειστικά ο Γενικός Δ/ντής του ξενοδοχείου, ενώ για την επικοινωνία με τους πελάτες χωρίς συμβόλαιο είναι ο F.O.M. ή οι υπάλληλοι της Reception σε περίπτωση απουσίας του.

#### **4. ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**

Η καθαριότητα της τουριστικής μονάδας είναι βασική προτεραιότητα για την εύρυθμη λειτουργία του ξενοδοχείου. Η οργάνωση και ο τρόπος λειτουργίας του τμήματος ορόφων για την καθαριότητα όλης της τουριστικής μονάδας (όροφοι και κοινόχρηστοι χώροι), τα κριτήρια καθαριότητας και τα σημεία τα οποία πρέπει να ελέγχονται, είναι βασικά σημεία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται:

- η σωστή και έγκαιρη παράδοση των δωματίων στους πελάτες
- η έγκαιρη αποκατάσταση βλαβών του ξενοδοχείου
- η τέλεια εικόνα από άποψη καθαριότητας όλης της ξενοδοχειακής μονάδας

Ο προγραμματισμός και ο καταμερισμός των εργασιών στο προσωπικό του τμήματος γίνεται από τον/την προϊστάμενο/προϊσταμένη ορόφων, και οι εργασίες που εκτελούνται περιλαμβάνουν:

- τη διαχείριση των δωματίων και την εκτέλεση του προγράμματος καθαριότητας αυτών,
- την αναφορά όσον αφορά την ετοιμότητα των δωματίων στην Reception,
- την καθαριότητα των κοινόχρηστων χώρων

## 5. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΒΛΑΒΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Το προσωπικό καθαριότητας της τουριστικής μονάδας, ενημερώνει προφορικά την Housekeeper για τυχόν βλάβες ή προβλήματα στους χώρους του ξενοδοχείου, η οποία αναλαμβάνει τον συντονισμό των εργασιών για την άμεση αποκατάστασή τους.

- Οι μικροβλάβες αποκαθίστανται αμέσως.
- Οι μεγαλύτερες βλάβες που δεν μπορούν να αποκατασταθούν άμεσα συντάσσονται στο έντυπο «Δελτίο Βλάβης», το οποίο παραδίδεται στον Υπεύθυνο Συντήρησης για την επιδιόρθωση. Όταν ο συντηρητής αποκαταστήσει το πρόβλημα συνοπογράφει στο έντυπο και ενημερώνει την Reception να απελευθερώσει το δωμάτιο.

## 6. ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ

Η προετοιμασία του εστιατορίου έχει ως στόχο να διασφαλίσει την σωστή εικόνα του εστιατορίου κατά την άφιξη των πελατών. Σημαντικά σημεία είναι τα παρακάτω:

- Έκδοση και ενημέρωση ετησίων τιμοκαταλόγων
- Ημερήσιος προγραμματισμός υπηρεσίας σερβιτόρων
- Προετοιμασία & διατήρηση χώρων

➤ Η προετοιμασία των χώρων σερβιρίσματος γίνεται έγκαιρα πριν την προσέλευση των πελατών και περιλαμβάνει:

- διαρρύθμιση τραπεζιών, αριθμημένα και σωστά διατεταγμένα
- τροφοδοσία και τακτοποίηση των βοηθητικών τραπεζιών
- τοποθέτηση των κατάλληλων σερβιτίσιων στα τραπέζια
- έλεγχο καθαριότητας σε τραπεζομάντιλα και πετσέτες

- έλεγχο της γενικής καθαριότητας του χώρου
- προετοιμασία & διατήρηση του μπουφέ (πρωινό)
- υποδοχή πελάτη & λήψη παραγγελίας
- εκτέλεση παραγγελίας (σερβίρισμα & έκδοση λογαριασμού)
- δειγματοληπτικοί έλεγχοι.

## **7. ΕΠΙΛΟΓΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ**

✓ Η αξιολόγηση και επιλογή των προμηθευτών πραγματοποιείται από τον Υπεύθυνο Προμηθειών. Η αξιολόγηση εκτελείται σύμφωνα με τα παρακάτω ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ:

- την πιστοποίηση των προδιαγραφών ποιότητας των προμηθευόμενων προϊόντων με πιστοποιητικά ποιότητας και γενικά δεσμεύσεις για την τήρησή τους
- τις δοθείσες προσφορές τιμών και τους όρους πληρωμής
- την ποιότητα συνεργασίας προηγούμενων ετών
- άριστη ποιότητα προϊόντων
- ποσότητες επιστρεφόμενων ακατάλληλων προϊόντων
- καθαρότητα μεταφορικών μέσων & τήρηση σωστών θερμοκρασιών
- συμπεριφορά μεταφορέων
- έγκαιρη παράδοση
- εξυπηρέτηση και υποστήριξη

## **8. ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ / ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ**

Υπεύθυνο για την παρακολούθηση των αποθεμάτων και την αναπλήρωση των υλικών αυτών είναι το Τμήμα Προμηθειών - Αποθηκών του ξενοδοχείου, το οποίο προγραμματίζει σε εβδομαδιαία βάση την εκτέλεση των παραγγελιών προς τους προμηθευτές λαμβάνοντας υπόψη:

- την πληρότητα του ξενοδοχείου και τις μελλοντικές αφίξεις
- τα διαθέσιμα αποθέματα στην κεντρική ξηρά αποθήκη καθώς και τις επιμέρους αποθήκες – ψυγεία
- τους υφιστάμενους χώρους και τις δυνατότητες των ψυκτικών θαλάμων
- και τυχών επιπρόσθετες απαιτήσεις για την παρασκευή του μενού, σε συνεργασία με τον CHEF

## **9. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΘΗΚΩΝ & ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΡΟΦΙΜΩΝ**

Η διακίνηση των προϊόντων εντός της τουριστικής μονάδας, καθώς και η συστηματική παρακολούθηση και ο έλεγχος των αποθηκευτικών χώρων, στοχεύουν στην ορθή διατήρηση και αποθήκευση των τροφίμων στους αποθηκευτικούς χώρους, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διατήρηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών μέχρι και την παράδοσή τους.

## **10. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ**

Ο Διευθυντής της τουριστικής μονάδας σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Πυρασφάλειας, στην αρχή της περιόδου λειτουργίας του ξενοδοχείου, ορίζει τον Αρχηγό και τον Υπαρχηγό Πυροπροστασίας και την ομάδα πυροπροστασία. Επιπλέον ενημερώνεται για την ετοιμότητα των μέσων πυροπροστασίας και για την εκπαίδευση της ομάδας. Όλο το προσωπικό του ξενοδοχείου, ιδιαίτερα οι Προϊστάμενοι των

Τμημάτων και τα μέλη της ομάδας πυροπροστασίας, πρέπει να είναι ενημερωμένοι για το σχέδιο πυρασφάλειας, ιδιαίτερα για τους χώρους συγκέντρωσης και για τις θέσεις των μέσων πυροπροστασίας. Η ενημέρωση γίνεται με φροντίδα του Αρχηγού Πυροπροστασίας.

### 6.3 Αμοιβές Εξωτερικών Συνεργατών

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, οι εξωτερικοί συνεργάτες και υπηρεσίες έχουν υπολογιστεί στα συνολικά κόστη της μονάδας. Σε εξωτερικούς συνεργάτες έχουν ανατεθεί τα εξής έργα: 1) Ασφάλιση, 2) Συντήρηση κήπου, 3) Νομικές υπηρεσίες, 4) Λογιστικές υπηρεσίες, 5) Μάρκετινγκ, 6) Υπηρεσίες απεντόμωσης. Τα κόστη για τα λοιπά έξοδα, την ασφάλιση και τη διατροφή προσωπικού αναλύονται στον πίνακα:

*Πίνακας 6.1 – Γενικά έξοδα*

ΔΑΠΑΝΗ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ</b>	14.197	14.353	14.511	14.672	14.834	14.967	15.101	15.206	15.312	15.420
<b>ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ</b>	15.500	17.825	20.499	23.574	27.110	31.176	35.852	41.230	47.415	54.527
<b>ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ</b>	3.100	3.131	3.162	3.194	3.226	3.258	3.291	3.324	3.357	3.390
<b>ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ</b>	56.786	57.412	58.046	58.687	59.335	59.866	60.404	60.824	61.249	61.679



## Κεφάλαιο 7: Διαχείριση Ανθρώπινων Πόρων

### 7.1 Οργάνωση Ανθρώπινων Πόρων – Επιλογή υπαλλήλων

Δεδομένου ότι το εν λόγω ξενοδοχείο ήδη λειτουργεί, δεν υπάρχει ανάγκη για να εκπονηθεί μια διευρυμένη επιχείρηση στελέχωσης. Εντούτοις, παρουσιάζεται εδώ η διαδικασία κατά την οποία επιλέγονται οι υποψήφιοι εν γένει. Τα στάδια της πρόσληψης για μια επιχείρηση μπορεί να ποικίλουν ανάλογα με το μέγεθος και την πολυπλοκότητα του οργανισμού, καθώς και την ειδική εργασία ή τον ρόλο που συμπληρώνεται κάθε φορά. Τα στάδια της διαδικασίας στελέχωσης στο ξενοδοχείο είναι τα εξής:

1. **Προσδιορισμός της ανάγκης για προσλήψεις:** Αυτό είναι το αρχικό στάδιο όπου η επιχείρηση προσδιορίζει την ανάγκη προσφοράς νέων υπαλλήλων. Αυτό μπορεί να οφείλεται σε μια νέα θέση που δημιουργείται, έναν υπάλληλο που εγκαταλείπει το ξενοδοχείο ή μια αύξηση του φόρτου εργασίας.
2. **Ανάλυση εργασίας:** Σε αυτό το στάδιο, η επιχείρηση εκτελεί ανάλυση εργασίας για να καθορίσει τα βασικά καθήκοντα, τις ευθύνες και τις απαιτήσεις του ρόλου. Αυτό βοηθά στη δημιουργία περιγραφής εργασίας και προδιαγραφών προσώπου για τη θέση.
3. **Εύρεση υποψηφίων:** Η επιχείρηση θα αρχίσει στη συνέχεια να βρίσκει υποψηφίους που χρησιμοποιούν ποικίλες μεθόδους, όπως δημοσιεύσεις θέσεων εργασίας, παραπομπές εργαζομένων, οργανισμούς πρόσληψης, κοινωνικά μέσα ενημέρωσης και εκδηλώσεις δικτύωσης. Στη συνέχεια, θα προβεί σε μια πρώτη αξιολόγησή τους. Αυτό μπορεί να γίνει με την αναθεώρηση των βιογραφικών, τη διεξαγωγή συνεντεύξεων τηλεφώνου ή βίντεο.

4. **Συνέντευξη:** Το επόμενο στάδιο περιλαμβάνει τη διεξαγωγή πρόσωπο με πρόσωπο ή εικονικής συνέντευξης με τους υποψηφίους για να αξιολογήσουν οι διευθύνοντες του ξενοδοχείου την καταλληλότητά τους για τη θέση.
5. **Αξιολόγηση των υποψηφίων:** Μετά τις συνεντεύξεις, η διοικητική ομάδα θα αξιολογήσει τότε τους υποψηφίους με βάση τις δεξιότητες, τα προσόντα, την εμπειρία και την προσαρμογή τους με την εταιρική κουλτούρα.
6. **Ελέγχοι αναφοράς και ιστορικού:** Πριν από την υποβολή προσφοράς απασχόλησης, η επιχείρηση θα εκτελέσει ελέγχους αναφοράς και ιστορικού για να επαληθεύσει το ιστορικό απασχόλησης του υποψηφίου, την εκπαίδευση και το ποινικό μητρώο (εάν ισχύει).
7. **Προσφορά:** Μόλις ο υποψήφιος έχει περάσει με επιτυχία όλα τα στάδια, η επιχείρηση θα κάνει μια προσφορά απασχόλησης, συμπεριλαμβανομένων λεπτομερειών όπως ο μισθός, τα οφέλη και η ημερομηνία έναρξης.
8. **Onboarding:** Το τελικό στάδιο είναι η διαδικασία onboarding, όπου ο νέος υπάλληλος εισάγεται στην εταιρεία, τις πολιτικές, τις διαδικασίες και τους συναδέλφους του και παρέχεται με την απαραίτητη εκπαίδευση και υποστήριξη για την αποτελεσματική ένταξη στην εργασία.

## 7.2 Θέσεις εργασίας

Οι θέσεις εργασίας που απασχολεί το ξενοδοχείο είναι οι εξής:

<p><b>Τμήμα Ορόφων</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Προϊστάμενος (1)</li> <li>• Καμαριέρες (5)</li> <li>• Βοηθητικό προσωπικό (1)</li> <li>• Συντηρητές (2)</li> </ul>	<p><b>Τμήμα Τροφίμων και Ποτών</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• F&amp; B Manager (1)</li> <li>• Chef εστιατορίου (1)</li> <li>• Pastry Chef (1)</li> <li>• Μάγειρες (2)</li> <li>• Σερβιτόροι εστιατορίου (2)</li> <li>• Προσωπικό πλύσης σκευών/πιάτων για εστιατόριο (2)</li> </ul>
<p><b>Τμήμα Οικονομικών</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Προϊστάμενος (1)</li> <li>• Βοηθεί προϊσταμένου (2)</li> </ul>	<p><b>Τμήμα Υποδοχής</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Προϊστάμενος Υποδοχής (1)</li> <li>• Ρεσεψιονίστ (2)</li> <li>• Υπεύθυνοι Κρατήσεων (2)</li> <li>• Grooms (2)</li> </ul>
<p><b>Τμήμα Ασφαλείας</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Προσωπικό Φύλαξης (2)</li> <li>• Προσωπικό Νυχτερινής Φύλαξης (2)</li> </ul>	<p><b>Τμήμα Προμηθειών</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Υπεύθυνος (1)</li> </ul>

Διάγραμμα 7.1 – Θέσεις εργασίας στο ΛΑΜΠΗΤΩ II

## 7.3 Στοιχεία Μισθοδοσίας

Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, το κόστος της μισθοδοσίας, συμπεριλαμβανομένων νομίμων επιδομάτων και δώρων, θα είναι το εξής για τα



## Κεφάλαιο 8: Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασής, περιβάλλον

### 8.1 Τοποθεσία

Η τοποθεσία για το εν λόγω ξενοδοχείο έχει ήδη επιλεγεί από την κατασκευή του, συνεπώς δεν πρόκειται να σχολιαστεί στην παρούσα μελέτη. Το ΛΑΜΠΙΤΩ II βρίσκεται κοντά λιμάνι, σχεδόν κεντρικά στην πόλη του Πυθαγορείου, με πολύ εύκολη πρόσβαση σε όλα τα σημεία ενδιαφέροντος και αξιοθέατα της πόλης.

- Λιμάνι Πυθαγορείου 300μ
- Ταξί Πυθαγορείου 150μ
- Σταθμός λεωφορείου 450μ
- Χώρος στάθμευσης λιμάνι 180μ
- Χώρος στάθμευσης Λογοθέτη 270μ
- Κεντρικός δρόμος καταστημάτων/Α.Τ.Μ - μπαρ. 170μ – 60μ
- Ιατρεία Ιδιωτικό - Δημόσιο 60μ -260μ
- Φαρμακείο 160μ
- Αεροδρόμιο 3000μ



*Εικόνα 8.1: Θέση Ξενοδοχείου*

Το Πυθαγόρειο είναι χωριό της Σάμου, χτισμένο στην νοτιοανατολική πλευρά του νησιού. Βρίσκεται νότια της πόλης της Σάμου και σε απόσταση 12 χιλιομέτρα απ' αυτήν. Ο πληθυσμός του σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είναι 1.272 κάτοικοι. Το όνομα του οικισμού μέχρι το 1955 ήταν Τηγάνι, οπότε μετονομάστηκε σε Πυθαγόρειο απ' τη Διεθνή Οργάνωση Πυθαγορείων, προς τιμήν του μεγάλου φιλόσοφου Πυθαγόρα που καταγόταν από τη Σάμο. Διοικητικά ανήκει στον Δήμο Σάμου, ενώ μέχρι τα τέλη του 2010 αποτελούσε έδρα του Δήμου Πυθαγορείου. Το Πυθαγόρειο είναι μια πανέμορφη παραλιακή κοσμοπολίτικη κωμόπολη, με ιδιαίτερη κίνηση το καλοκαίρι.

Στη θέση του Πυθαγορείου στην αρχαιότητα βρισκόταν η αρχαία πόλη της Σάμου. Το λιμάνι του σημερινού οικισμού ταυτίζεται με το λιμάνι της αρχαίας πόλης, το οποίο ο Ηρόδοτος το περιγράφει ως ένα από τα θαυμαστά έργα του νησιού και θεωρείται το αρχαιότερο τεχνητό λιμάνι της Μεσογείου. Τα ερείπια των ελληνικών ρωμαϊκών μνημείων και το εντυπωσιακό «Ευπαλίνειο όρυγμα» ή «Υδραγωγείο του Ευπαλίνου», μαζί με το Ηραίο της Σάμου, κηρύχθηκαν Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς από την UNESCO το 1992.

Τα δωμάτια στο ΛΑΜΠΙΤΩ II είναι εξοπλισμένα με θυρίδα ασφαλείας, ψυγείο, γραφείο εργασίας και τηλέφωνο διεθνών κλήσεων. Σε κάθε δωμάτιο τα μπάνια είναι εξοπλισμένα με ντους, σεσουάρ και στεγνωτήρα.



*Εικόνα 8.2: Εξωτερική εικόνα ξενοδοχείου ΛΑΜΠΙΤΩ ΙΙ*

Η στρατηγική, αποτελεί μια συγκεκριμένη προσέγγιση με την οποία η διοίκηση της επιχείρησης προβαίνει σε ενέργειες, που υποστηρίζουν την επίτευξη συγκεκριμένων σκοπών, στα πλαίσια της λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας, αλλά και της προσπάθειας συνεχούς ανάπτυξης και εξέλιξής της. Η κύρια στρατηγική της επικεντρώνεται σε ένα βασικό στόχο που αποτελεί και το αντικείμενο δραστηριοποίησής της, δηλαδή την προσέλκυση επισκεπτών τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας αλλά και την προώθησή τους σε συγκεκριμένες μορφές τουρισμού και δραστηριοτήτων.

Αξιόλογο είναι το γεγονός ότι μέχρι σήμερα έχει καταφέρει να εξυπηρετεί ικανό αριθμό επισκεπτών εξασφαλίζοντας την μέγιστη δυνατή ικανοποίηση ακόμη και του πιο απαιτητικού πελάτη. Με την παρούσα επένδυση επιδιώκει την περαιτέρω βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, μέσω του εκσυγχρονισμού των υποδομών της τουριστικής μονάδας, προσφέροντας ένα σαφώς βελτιωμένο τουριστικό προϊόν, καθιστώντας της επιχείρηση ακόμα πιο ανταγωνιστική έναντι των υπολοίπων ομοειδών. Ταυτόχρονα, οι παρεχόμενες υπηρεσίες θα αναβαθμιστούν σε 3 αστέρων.



*Εικόνα 8.3: Χώρος δωματίου του ξενοδοχείου ΛΑΜΠΙΤΩ II*

## **8.2 Στοιχεία Βιωσιμότητας**

Όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, η δόμηση του εκσυγχρονιστικού προγράμματος θα ακολουθήσει μεθόδους φιλικές προς το περιβάλλον. Παρόλα αυτά, το ξενοδοχείο θα επιδιώξει τη βιωσιμότητα και κοινωνικά, καθώς με τον προτεινόμενο εκσυγχρονισμό θα αποκτήσει ακόμη περισσότερες δομές προσβασιμότητας για ΑμεΑ. Η πρόσβαση στο ξενοδοχείο LABITO II είναι εφικτή για το σύνολο των επισκεπτών, ενώ για τις εργασίες που θα πραγματοποιηθούν με το παρόν επενδυτικό σχέδιο θα ληφθεί υπόψη η μη δημιουργία διακρίσεων σε βάρος ευπαθών ομάδων.

Στους χώρους όλων των κτιρίων επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και η κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους του κτιρίου σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου



Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Σχεδιάζοντας για όλους». Στην σύνταξη της μελέτης έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι σχετικοί κανονισμοί της Ελληνικής έννομης τάξης και του Ευρωπαϊκού και Διεθνούς Δικαίου, με βάση τα συστήματα πιστοποίησης ISO.

Από τα πρώτα στάδια της αρχιτεκτονικής μελέτης, η ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής διακίνηση των Α.Μ.Ε.Α, υπήρξε καθοριστική για τον σχεδιασμό, τόσο των οριζόντιων όσο και των κατακόρυφων κινήσεων του κτιρίου. Η προσβασιμότητα σε όλα τα επίπεδα του συγκροτήματος εξασφαλίζεται με τα εξής:

- Είσοδοι κτιρίων: Ράμπα και αναβατόριο ΑμεΑ εξασφαλίζει την είσοδο στο κτίριο.
- Ανελκυστήρας προσώπων με προδιαγραφές για χρήση ΑμεΑ. που συνδέει όλα τα επίπεδα του υφιστάμενου και νέου κτηρίου του ξενοδοχείου.

Η προσπέλαση από το οδόστρωμα στο γήπεδο και τα κτίρια γίνεται είτε με βατούς υπαίθριους κεκλιμένους διάδρομους, κλίσης σύμφωνα με τις προδιαγραφές για ΑμεΑ.

Το δάπεδο κατασκευάζεται από κατάλληλα πλακίδια πάνω σε υπόστρωμα από οπλισμένο σκυρόδεμα, είναι αντιολισθητικό, από ομοιογενές υλικό με αντοχή στην χρήση και τις καιρικές συνθήκες. Στους χώρους υποδοχής ο πάγκος υποδοχής (reception) για τμήμα τουλάχιστον 1,00μ θα έχει ύψος 0,80μ από το δάπεδο. Αναφορικά με τον νέο ανελκυστήρα προσώπων, όλα τα υλικά του θαλάμου θα κατασκευαστούν σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές για Α.Μ.Ε.Α. (αντιολισθητικά δάπεδα, χειρολισθήρας περιμετρικά σε ύψος 0,90μ από το δάπεδο, καθρέπτης απέναντι από την πόρτα σε ύψος 0,70μ από το δάπεδο και ύψος 2,00μ κ.λπ.) Οι πόρτες του φρεατίου και του θαλάμου έχουν καθαρό άνοιγμα μεγαλύτερο από 0,85μ

(απαιτούμενο), είναι αυτόματες συρόμενες και διαθέτουν φωτοκύτταρο και μηχανισμό ασφαλείας. Ο χώρος μπροστά από τον ανελκυστήρα θα έχει μήκος μέχρι τον απέναντι τοίχο, τουλάχιστον 1,50μ (1,50μ = απαιτούμενο) και υπάρχει δυνατότητα ελιγμού αμαξιδίου. Τα χειριστήρια και όλα τα μηχανολογικά μέρη θα γίνουν σύμφωνα με την μελέτη ανελκυστήρα και με τις προδιαγραφές για ΑμεΑ.

Τέλος, στο ξενοδοχείο δημιουργούνται δυο δωμάτια ΑμεΑ μετά την αναδιάταξη των εσωτερικών χώρων και την διαμόρφωση τεσσάρων μονόκλινων δωματίων σε δυο δίκλινα ειδικά για ΑμεΑ. Δεδομένου του μικρού μεγέθους της μονάδας και του γενικότερου σχεδιασμού ελαχιστοποιείται ο κίνδυνος για τα ΑμεΑ σε περιπτώσεις εκτάκτου ανάγκης και παράλληλα διευκολύνεται η πρόσβαση των ΑμεΑ στους κοινόχρηστους χώρους του ξενοδοχείου, Προφανώς η προσπέλαση στα δωμάτια γίνεται σύμφωνα με τις παραπάνω προδιαγραφές. Επιπλέον τα δωμάτια που διαμορφώνονται για ΑμεΑ είναι ειδικά διαμορφωμένα, τόσο στο χώρο των κλινών όσο και στα λουτρά τους ώστε να πληρούνται όλες οι απαιτήσεις των κανονισμών.

## Κεφάλαιο 9: Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτελέσεως Επενδυτικού Σχεδίου

### 9.1 Στάδια εκτέλεσης σχεδίου

Για να εκτελεστεί το έργο του επενδυτικού σχεδίου, θα πρέπει να ακολουθηθούν αρκετά βήματα. Ο διαθέσιμος χρόνος έχει καταταμηθεί από την αρχή εκτελέσεως του σχεδίου μέχρι και την έναρξη λειτουργίας της ανακαινισμένης μονάδας. Είναι σημαντικό να υπάρχει κατάλληλος χρονικός προγραμματισμός, ώστε να γίνουν οι ενέργειες συγκροτημένα και να μην υπάρξουν αναίτιες καθυστερήσεις. Δεδομένου ότι πρόκειται για μια εταιρεία που ήδη υπάρχει, περιττό είναι να αναφερθεί η ίδρυση της εταιρείας και η σύναψη καταστατικού. Εντούτοις, σημαντικό είναι να αναφερθούν τα εξής:

1. Αρχιτεκτονικό σχέδιο και σχέδια πολιτικού μηχανικού για τις αλλαγές,
2. Λήψη αδειών δόμησης εφόσον είναι απαραίτητες,
3. Έναρξη των εργασιών για την υποδομή,
4. Έναρξη διαδικασίας προμήθειας νέων απαραίτητων πρώτων υλών και εφοδίων,
5. Κατασκευή αναβαθμίσεων κτηρίου και περιβάλλοντος χώρου,
6. Τεχνολογικές και μηχανολογικές αναβαθμίσεις,
7. Αισθητική βελτίωση και ανακαίνιση εσωτερικού χώρου,
8. Επιθεώρηση όλων των ανωτέρω και διόρθωση τυχόν σφαλμάτων,
9. Άνοιγμα του έργου στο κοινό.

Αξίζει να αναφερθεί ότι καθ' όλη τη διάρκεια της ανακαίνισης θα γίνονται ενέργειες με στόχο το μάρκετινγκ από την εξωτερική συνεργαζόμενη εταιρεία που έχει αναλάβει αυτήν την υπηρεσία. Το ξενοδοχείο θα διαφημίζεται στα Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης και αλλού, ενώ θα υπάρχουν πακέτα με τα οποία οι επισκέπτες θα μπορούν να

απολαύσουν ιδιαίτερες παροχές και να εγκαινιάσουν με την παρουσία τους το νέο ΛΑΜΠΙΤΩ II.

## 9.2 Κόστος εκτέλεσης του έργου

Οι δαπάνες του έργου αποτυπώνονται συνολικά και ανά κατηγορία στον πίνακα που ακολουθεί:

**Πίνακας 9.1:** Οι κατηγορίες δαπανών του επενδυτικού σχεδίου της «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ €
Δαπάνες Κτιριακών Εγκαταστάσεων	1.741.345,00 €
Δαπάνες Έργων Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	75.600,00 €
Μεταφορικά Μέσα	0,00 €
Δαπάνες Λοιπού Εξοπλισμού	888.602,75 €
Άυλες Δαπάνες	14.276,25 €
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2.719.824 €</b>

Το προτεινόμενο έργο πραγματοποιείται στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, στην οποία οι μεσαίες επιχειρήσεις, σύμφωνα με τον Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων της Ελλάδας για την περίοδο 01.01.2017 – 31.12.2020 λαμβάνουν ενίσχυση ίση με 45%. Ο φορέας της επένδυσης επέλεξε να λάβει ως ενίσχυση αυτή της φορολογικής

απαλλαγής. Δεδομένου ότι πρόκειται για επένδυση συνολικού ύψους 3.100.000,00 €, το ύψος της ενίσχυσης θα ανέλθει σε 1.395.000,00 € με τη μορφή φοροαπαλλαγής.

Παράλληλα, αναμένεται και η χρήση δανείου ύψους 2.635.000,00 €, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στο 85,00% του συνολικού ενισχυόμενου κόστους. Ο νόμιμος εκπρόσωπος του φορέα της επένδυσης έχει προσκομίσει υπεύθυνη δήλωση με την οποία δηλώνει την πρόθεση λήψης δανείου για το σκοπό της επένδυσης.

Τέλος, ποσοστό της τάξης του 15% της επένδυσης ήτοι 465.000,00 € προβλέπεται να καλυφθεί από τα κέρδη εις νέον της επιχείρησης όπως παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους. Οι μέτοχοι της εταιρείας μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης έχουν αποφασίσει τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου μέσω ιδίων κεφαλαίων και δανείου. Ως εξωτερική πηγή χρηματοδότησης: 2.635.000,00 €, (85,00%) θα ληφθεί τραπεζικό δάνειο τριετούς τουλάχιστον διάρκειας. Ο νόμιμος εκπρόσωπος του φορέα της επένδυσης, δηλώνει την πρόθεση λήψης δανείου για το σκοπό της προτεινόμενης επένδυσης, ύψους 2.635.000,00. Παράλληλα, θα χρησιμοποιηθούν ίδια Κεφάλαια ύψους 465.000,00 € (15,00%). Η κάλυψη της ίδιας συμμετοχής του επενδυτικού σχεδίου σε ποσοστό που αναλογεί στο 15% του προϋπολογισμού πρόκειται να καλυφθεί μέσω της ανάλωσης του αποθεματικού που θα δημιουργηθεί από τα κέρδη εις νέον της εταιρείας όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό της τελευταίας περατωμένης διαχειριστικής χρήσης. Παρατίθεται: α) Ισολογισμός προηγούμενου έτους, β) Πρακτικό Γ.Σ. για την υποβολή αίτησης στον Ν. 4399/2016 και γ) Πρόσφατο οριστικό ισοζύγιο.

Ο προγραμματισμός εκτέλεσης των ενεργειών σε διάγραμμα GANTT παρατίθεται ως παράρτημα στο τέλος της μελέτης.

## Κεφάλαιο 10: Χρηματοοικονομική ανάλυση και αξιολόγηση του επενδυτικού σχεδίου

Η ανάλυση του συνολικού κόστους επένδυσης, αλλά και οι πηγές χρηματοδότησης αναφέρθηκαν ήδη στην προηγούμενη ενότητα (βλ. 9.2). Ενδεικτικά παρουσιάζονται εδώ εκ νέου οι πηγές χρηματοδότησης. Το συνολικό έργο θα κοστίσει 3.100.000 Ευρώ, από τα οποία το 85% θα προέλθει από δανεισμό και το 15% από ίδια κεφάλαια, που έχουν αποκτηθεί από τα κέρδη της εταιρείας στον προηγούμενο περατωμένο κύκλο εργασιών της.

**Πίνακας 10.1:** Το χρηματοδοτικό σχήμα του επενδυτικού σχεδίου της «*ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ*»

A/A	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ	ΠΟΣΟ €	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ %
1	ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	2.635.000,00 €	85%
2	ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	465.000,00 €	15%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>3.100.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

### 10.1 Ανάλυση συνολικού κόστους παροχής υπηρεσιών

Δεδομένου ότι η ξενοδοχειακή μονάδα λειτουργεί ήδη επί σειρά ετών, υπάρχει σαφής πρόβλεψη για το κόστος παραγωγής υπηρεσιών για τα επόμενα 10 έτη, στο οποίο έχει συνυπολογιστεί και το κόστος της αναβάθμισης. Στη συνέχεια, θα πρέπει να υπολογιστεί με βάση αυτούς τους αριθμούς το προβλεπόμενο καθαρό κέρδος της

μονάδας για τα έτη αυτά, μετά και από τη φορολόγηση του εισοδήματος, ώστε να υπάρξει μια σαφής εικόνα για την αξιολόγηση του επενδυτικού σχεδίου. Πριν από αυτό, θα πρέπει να υπολογιστεί το καθαρό κεφάλαιο κίνησης, ώστε να υπάρχει μια εικόνα για τις άμεσες ανάγκες.

**Πίνακας 10.2:** Προβλεπόμενα Κόστη Μονάδας

ΔΑΠΑΝΗ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>ΕΞΟΔΑ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΑΣ</b>	283.930,54	287.060,59	290.227,75	293.432,52	296.675,38	299.331,62	302.020,72	304.118,63	306.244,06	308.397,43
<b>ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ F&amp;B</b>	72.322,74	73.175,60	74.039,59	74.914,85	75.801,57	76.563,59	77.336,04	77.982,91	78.639,16	79.304,96
<b>ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ</b>	14.197	14.353	14.511	14.672	14.834	14.967	15.101	15.206	15.312	15.420
<b>ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ</b>	18.126	36.680	37.113	37.551	37.996	38.378	38.765	39.089	39.418	39.752
<b>ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ</b>	15.500	17.825	20.499	23.574	27.110	31.176	35.852	41.230	47.415	54.527
<b>ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ</b>	3.100	3.131	3.162	3.194	3.226	3.258	3.291	3.324	3.357	3.390
<b>ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ</b>	56.786	57.412	58.046	58.687	59.335	59.866	60.404	60.824	61.249	61.679
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ</b>	<b>463.962</b>	<b>489.637</b>	<b>497.598</b>	<b>506.024</b>	<b>514.977</b>	<b>523.540</b>	<b>532.770</b>	<b>541.774</b>	<b>551.634</b>	<b>562.471</b>

Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με στοιχεία για το καθαρό κεφάλαιο κίνησης, όπου έχουν συνυπολογιστεί ελάχιστες ημέρες του έτους για κάθε δαπάνη. Στον Πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι προβλέψεις για τις ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης που εκτιμώνται χωρίς την υλοποίηση της επένδυσης και αυτές που θα προκύψουν από την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου. Η πρόβλεψη του Κεφαλαίου Κίνησης προκύπτει από τις συνολικές προβλεπόμενες δεσμεύσεις για αποθέματα πρώτων και βοηθητικών υλών, αποθέματα τροφίμων-ποτών, πιστώσεις προς πελατεία (ανοικτοί λογαριασμοί, επιταγές κ.λπ., αναγκαία διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) δαπάνες μείον τις προμήθειες πιστώσεων πρώτων και βοηθητικών υλών και τις προκαταβολές των πελατών.

### Πίνακας 10.3: Προβλεπόμενο Κεφάλαιο Κίνησης

Α. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ											
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ											
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ											
ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ											
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ											
Δεσμεύσεις για:											
ΗΜΕΡΕΣ	1 <sup>ο</sup> Έτος	2 <sup>ο</sup> Έτος	3 <sup>ο</sup> Έτος	4 <sup>ο</sup> Έτος	5 <sup>ο</sup> Έτος	6 <sup>ο</sup> Έτος	7 <sup>ο</sup> Έτος	8 <sup>ο</sup> Έτος	9 <sup>ο</sup> Έτος	10 <sup>ο</sup> Έτος	10 <sup>ο</sup> Έτος
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών											
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ δαπάνες											
(3) Λοιπά Αναγκαία Διαθέσιμα (πχ ΔΕΗ, ΟΤΕ)	30	553.832	559.370	564.964	570.613	576.319	582.082	587.903	593.782	599.720	605.717
(4) Πιστώσεις προς πελατεία		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Μείον Πιστώσεις Προμηθευτών											
- Μείον Προκαταβολές πελατών											
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ		553.832	559.370	564.964	570.613	576.319	582.082	587.903	593.782	599.720	605.717



Β. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΗΜΕΡΕΣ	ΔΕΣΜΕΥΣΗ									
		1 <sup>ο</sup> Έτος	2 <sup>ο</sup> Έτος	3 <sup>ο</sup> Έτος	4 <sup>ο</sup> Έτος	5 <sup>ο</sup> Έτος	6 <sup>ο</sup> Έτος	7 <sup>ο</sup> Έτος	8 <sup>ο</sup> Έτος	9 <sup>ο</sup> Έτος	10 <sup>ο</sup> Έτος
Δεσμεύσεις για:	Σ										
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών	30	5.944	6.014	6.085	6.157	6.230	6.293	6.356	6.410	6.463	6.518
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ δαπάνες	30	23.337	23.594	23.854	24.118	24.384	24.603	24.824	24.996	25.171	25.348
(3) Λοιπά Αναγκαία Διαθέσιμα (πχ ΔΕΗ, ΟΤΕ)	30	558.499	564.089	569.734	575.437	581.196	587.003	592.868	598.782	604.754	610.787
(4) Πιστώσεις προς πελατεία	30	74.139	74.944	75.758	76.581	77.414	78.088	78.770	79.292	79.821	80.357
- Μείον Πιστώσεις Προμηθευτών	15	2.972	3.007	3.043	3.079	3.115	3.146	3.178	3.205	3.232	3.259
- Μείον Προκαταβολές πελατών	15	37.070	37.472	37.879	38.291	38.707	39.044	39.385	39.646	39.911	40.178
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ		621.877	628.162	634.510	640.924	647.403	653.796	660.255	666.629	673.067	679.572
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΘΕΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ</b>		<b>68.046</b>	<b>68.792</b>	<b>69.547</b>	<b>70.310</b>	<b>71.083</b>	<b>71.714</b>	<b>72.352</b>	<b>72.846</b>	<b>73.347</b>	<b>73.855</b>

Στο πρώτο έτος χωρίς την υλοποίηση της επένδυσης προβλέπεται ότι οι συνολικές ετήσιες απαιτήσεις σε κεφάλαιο κίνησης ανέρχονται σε 553.832 €, ενώ με την υλοποίηση της επένδυσης οι επιπλέον ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης εκτιμάται για το πρώτο έτος 68.046 €, τις οποίες η επιχείρηση θα καλύψει με βραχυπρόθεσμο δανεισμό.

**Πίνακας 10.4:** Τρόπος χρηματοδότησης του συνολικού κεφαλαίου κίνησης μετά την επένδυση

	ΠΟΣΟΣΤΟ	1 <sup>ο</sup> Έτος	2 <sup>ο</sup> Έτος	3 <sup>ο</sup> Έτος	4 <sup>ο</sup> Έτος	5 <sup>ο</sup> Έτος	6 <sup>ο</sup> Έτος	7 <sup>ο</sup> Έτος	8 <sup>ο</sup> Έτος	9 <sup>ο</sup> Έτος	10 <sup>ο</sup> Έτος
ΕΤΗΣΙΕΣ											
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	100,00%										
ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ		621.877	628.162	634.510	640.924	647.403	653.796	660.255	666.629	673.067	679.572
ΚΙΝΗΣΗΣ											
Ιδία Κεφάλαια		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ξένα Κεφάλαια											
(βραχυπρόθεσμο δάνειο)		621.877	628.162	634.510	640.924	647.403	653.796	660.255	666.629	673.067	679.572
Επιτόκιο	10,00%										
Τόκοι											
βραχυπρόθεσμου δανεισμού		62.188	62.816	63.451	64.092	64.740	65.380	66.025	66.663	67.307	67.957

## 10.2 Χρηματοοικονομική Αξιολόγηση

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές και προβλέψεις, παρατίθενται στην συνέχεια τα προσδοκώμενα αποτελέσματα χρήσεως για το σύνολο της επιχειρηματικής δραστηριότητας των επόμενων 10 ετών.

**Πίνακας 10.5:** Προσδοκώμενα αποτελέσματα χρήσεως

	1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	6 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	7 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	8 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	9 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	10 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ</b>	<b>7.941.388</b>	<b>8.021.965</b>	<b>8.103.371</b>	<b>8.185.615</b>	<b>8.268.705</b>	<b>8.350.150</b>	<b>8.432.435</b>	<b>8.513.070</b>	<b>8.594.538</b>	<b>8.676.847</b>
Μείον : Κόστος παραγωγής	4.854.438	4.924.017	4.976.322	5.029.536	5.083.724	5.137.974	5.193.348	5.248.959	5.305.890	5.364.270
<b>ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΑΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ</b>	<b>3.086.951</b>	<b>3.097.948</b>	<b>3.127.049</b>	<b>3.156.079</b>	<b>3.184.981</b>	<b>3.212.176</b>	<b>3.239.086</b>	<b>3.264.111</b>	<b>3.288.648</b>	<b>3.312.577</b>
Μείον : Έξοδα Διοίκησης	472.357	477.081	481.852	486.670	491.537	496.452	501.417	506.431	511.495	516.610
Μείον : Έξοδα Διάθεσης	935.361	944.714	954.162	963.703	973.340	983.074	992.904	1.002.833	1.012.862	1.022.990

Μείον : Έξοδα Έρευνας & Ανάπτυξης	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>	<b>1.679.233</b>	<b>1.676.153</b>	<b>1.691.036</b>	<b>1.705.706</b>	<b>1.720.105</b>	<b>1.732.650</b>	<b>1.744.765</b>	<b>1.754.847</b>	<b>1.764.291</b>	<b>1.772.977</b>
Πλέον: Διάφορα έσοδα	40.145	40.145	40.145	40.145	40.145	40.145	40.145	40.145	40.145	40.145
Πλέον : Αποσβέσεις ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	522.704	522.704	437.256	331.110	331.110	331.110	331.110	331.110	331.110	331.110
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ (συμπεριλαμβανομένων μισθωμάτων leasing)</b>	<b>2.242.082</b>	<b>2.239.002</b>	<b>2.168.437</b>	<b>2.076.960</b>	<b>2.091.359</b>	<b>2.103.904</b>	<b>2.116.019</b>	<b>2.126.101</b>	<b>2.135.545</b>	<b>2.144.231</b>
Μείον : τόκοι υφιστάμενων μακροπρόθεσμων δανείων	24.082	15.419	6.608	0	0	0	0	0	0	0
Μείον : τόκοι μακροπρόθεσμων δανείων επένδυσης	259.516	242.771	224.310	203.957	181.517	156.777	129.502	99.431	66.278	29.726
Μείον : τόκοι βραχυπρόθεσμων δανείων κεφαλαίου κίνησης	62.188	62.816	63.451	64.092	64.740	65.380	66.025	66.663	67.307	67.957
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ &amp; ΦΟΡΩΝ</b>	<b>1.896.296</b>	<b>1.917.995</b>	<b>1.874.068</b>	<b>1.808.911</b>	<b>1.845.101</b>	<b>1.881.747</b>	<b>1.920.492</b>	<b>1.960.007</b>	<b>2.001.960</b>	<b>2.046.547</b>
Μείον : Αποσβέσεις (συνολικές)	725.113	725.113	639.665	533.518	533.518	530.663	530.663	530.663	530.663	530.663
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>1.171.183</b>	<b>1.192.883</b>	<b>1.234.403</b>	<b>1.275.393</b>	<b>1.311.583</b>	<b>1.351.084</b>	<b>1.389.829</b>	<b>1.429.344</b>	<b>1.471.297</b>	<b>1.515.884</b>
Μείον: Φόρος εισοδήματος	327.931	322.078	320.945	318.848	327.896	337.771	347.457	357.336	367.824	378.971
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>	<b>843.252</b>	<b>870.804</b>	<b>913.458</b>	<b>956.545</b>	<b>983.687</b>	<b>1.013.313</b>	<b>1.042.372</b>	<b>1.072.008</b>	<b>1.103.473</b>	<b>1.136.913</b>

Ο συνολικός κύκλος εργασιών της εταιρείας για το πρώτο έτος μετά την επένδυση αναμένεται να διαμορφωθεί σε 7.941.388 €, με προοδευτική άνοδο που το 10ο έτος μετά την υλοποίηση του σχεδίου θα τον τοποθετήσει στο ποσό των 8.676.847 €. Τα

αποτελέσματα προ αποσβέσεων τόκων και φόρων διαμορφώνονται το πρώτο έτος σε 1.896.296 € ενώ το καθαρό αποτέλεσμα εκτιμάται σε 2.046.547 €. Πρόκειται για τα συνολικά κέρδη της εταιρείας, όχι μόνον από το ξενοδοχείο ΛΑΜΠΙΤΩ II, αλλά είναι εμφανές ότι το σχέδιο θα δώσει ώθηση στα κέρδη της εταιρείας συνολικά.

Στην συνέχεια παρατίθενται οι χρηματοοικονομικοί δείκτες οι οποίοι εξετάζονται από τον Αναπτυξιακό Νόμο 4399/2016, στον οποίο υπάγεται και η εν λόγω επένδυση, και οι οποίοι αναπαριστούν σαφώς την αποδοτικότητα και την φερεγγυότητα της επιχείρησης.

**Πίνακας 10.6:** *Ικανότητα Αποπληρωμής τοκοχρεολυσίων (IAT)*

ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΩΝ (ΔΙΑΤ)	1 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	2 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	3 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	4 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	5 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	6 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	7 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	8 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	9 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ	10 <sup>ο</sup> ΕΤΟΣ
ΧΡΕΟΛΥΣΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	556.720	556.720	557.240	0	0	0	0	0	0	0
ΧΡΕΟΛΥΣΙΑ ΝΕΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	163.363	180.108	198.569	218.922	241.361	266.101	293.376	323.447	356.601	393.152
ΤΟΚΟΙ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	24.082	15.419	6.608	0	0	0	0	0	0	0



Όπως φαίνεται στον ανωτέρω πίνακα, ο δείκτης που αφορά στην ικανότητα αποπληρωμής των δανείων έχει τιμή μικρότερη της μονάδας και συγκεκριμένα βρίσκεται στο 0,3 γεγονός που φανερώνει το ύψος των αποτελεσμάτων της επιχείρησης, έναντι του όγκου δανειακών κεφαλαίων και επομένως την ικανότητα αποπληρωμής υφιστάμενων και προβλεπόμενων δανείων.

**Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR) :** Η διερεύνηση της αποδοτικότητας της επένδυσης γίνεται με βάση τις ταμειακές ροές και τη χρήση ενός βασικού κριτηρίου χρηματοοικονομικής αξιολόγησης επενδύσεων, του συντελεστή εσωτερικής απόδοσης (IRR) των συνολικών κεφαλαίων. Ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR) ορίζεται ως το μοναδικό εκείνο επιτόκιο το οποίο μηδενίζει την Καθαρή Παρούσα Αξία μιας επένδυσης. Όσο μεγαλύτερος είναι ο Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης τόσο περισσότερα κίνητρα έχει ο επενδυτής να προχωρήσει στην υλοποίηση της επένδυσης καθώς αυτό σημαίνει ότι θα του αποφέρει μεγαλύτερο όφελος σε σχέση με άλλες επενδύσεις των οποίων οι αποδόσεις είναι χαμηλότερες.

Η τιμή του δείκτη εσωτερικού συντελεστή απόδοσης επί του συνόλου των επενδύσιμων κεφαλαίων με βάση τις εισροές – εκροές της επένδυσης, σύμφωνα με τις προβλέψεις για τα πρώτα 10 έτη λειτουργίας, μετά την ολοκλήρωση της επένδυσης, ανέρχεται σε 14,641%, και κρίνεται ικανοποιητικός για την πορεία του επενδυτικού σχεδίου.

Στη συνέχεια, με βάση τις προβλέψεις για τα έσοδα του ΛΑΜΠΠΩ II μπορούμε να υπολογίσουμε την καθαρά παρούσα αξία του έργου. Όπως φάνηκε νωρίτερα, το ξενοδοχείο θα έχει έσοδα 1.135.722 € κατά το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας μετά την επένδυση και σε 1.233.590 € κατά το δέκατο. Με

βάση αυτά, το κόστος λειτουργίας και τη φορολογία 40%, τα κέρδη για τα πρώτα έτη έχουν ως εξής:

**Πίνακας 10.7** – Καθαρά κέρδη για τα 4 πρώτα έτη

<i>Πωλήσεις:</i>	<i>1.135.722</i>	<i>1.150.000</i>	<i>1.165.000</i>	<i>1.180.000</i>
<i>Μείον: ΚΠΥ</i>	<i>463.962</i>	<i>489.637</i>	<i>497.598</i>	<i>506.024</i>
<i>Μείον: Φόρος (40%)</i>				
<i>Καθαρό κέρδος:</i>	<b><i>403.056</i></b>	<b><i>396.217</i></b>	<b><i>400.441</i></b>	<b><i>404.385</i></b>

Με βάση τον τύπο Καθαρά Κέρδη + Αποσβέσεις = Καθαρή Ταμειακή Ροή, υπολογίζεται η τελευταία ως εξής. Για να υπολογιστεί η απόσβεση του έργου, διαιρούμε το συνολικό κόστος με τον χρόνο ωφέλιμης ζωής του έργου, που εδώ ορίζονται τα 20 έτη. Συνεπώς, η απόσβεση ανέρχεται σε 135.991 κάθε έτος.

**Πίνακας 10.8** - Υπολογισμός ΚΤΡ

<i>ΕΤΟΣ</i>	<i>ΚΑΘ. ΚΕΡΔΗ</i>	<i>ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ</i>	<i>ΚΤΡ</i>	<i>ΑΘΡ. ΚΤΡ</i>
<i>1<sup>ο</sup></i>	<i>403.056</i>	<i>135.991</i>	<i>539.047</i>	<i>539.047</i>
<i>2<sup>ο</sup></i>	<i>396.217</i>	<i>135.991</i>	<i>532.208</i>	<i>1.071.255</i>
<i>3<sup>ο</sup></i>	<i>400.441</i>	<i>135.991</i>	<i>536.432</i>	<i>1.607.687</i>
<i>4<sup>ο</sup></i>	<i>404.385</i>	<i>135.991</i>	<i>540.376</i>	<i>2.148.063</i>

Στον παρακάτω πίνακα υπολογίζεται η καθαρά παρούσα αξία (ΚΠΑ):

### Πίνακας 10.9 – Καθαρά Παρούσα Αξία

<i>ΕΤΟΣ</i>	<i>ΚΤΡ</i>	<i>Συντ. Προεξ. (r = 10%)</i>	<i>ΠΑ για 10%</i>	<i>Αθρ. ΠΑ για 10%</i>
1 <sup>ο</sup>	539.047	<b>0,9</b>	<b>485.142</b>	<b>485.142</b>
2 <sup>ο</sup>	532.208	<b>0,8</b>	<b>425.766</b>	<b>910.908</b>
3 <sup>ο</sup>	536.432	<b>0,7</b>	<b>375.502</b>	<b>1.286.410</b>
4 <sup>ο</sup>	540.376	<b>0,6</b>	<b>324.225</b>	<b>1.610.655</b>

Το τελικό συμπέρασμα από τη χρηματοοικονομική αξιολόγηση είναι ότι το ξενοδοχείο ΛΑΜΠΙΤΩ II έχει πολλά να κερδίσει από το συγκεκριμένο σχέδιο. Υπό κανονικές τραπεζικές συνθήκες, η ΚΠΑ είναι ικανοποιητική, καθώς θα επιτρέψει την επανείσπραξη της επένδυσης στον ορίζοντα της δεκαετίας. Συνολικά, είναι ένα πλάνο που μπορεί να λειτουργήσει εξαιρετικά, παραδίδοντας στην τοπική κοινότητα της Σάμου μια εκσυγχρονισμένη και οικονομικά εύρωστη ξενοδοχειακή μονάδα.



## Βιβλιογραφικές Αναφορές

Armstrong M. (2003). *Human Resource Management Practice, 9th Edition*. Kogan Page Unlimited, London.

ELSTAT. (2019). Tourism satellite account: Greece, 2018. *Hellenic Statistical Authority*. Retrieved from <https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/SAM04/2018>.

Feinstein, A.H. (2013). *Purchasing for chefs: A concise guide*. John Wiley & Sons.

Hayes, D.K. & Ninemeier, J.D. (2014). *Hotel operations management*. Pearson Education.

Konstantakopoulou, E., & Grigoriadis, E. (2019). The role of cultural tourism in the local development of Samos Island, Greece. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 9(1), 25-37.

Kostakis, I., & Vlachos, D. (2017). Gastronomy and tourism development in the island of Samos. *Journal of Gastronomy and Tourism*, 2(1), 1-10.

Koutoulas, D. (2004). *Understanding the Tourism Product*. nterim symposium of the Research Committee on International Tourism (RC 50) of the International Sociological Association (ISA) on the topic: "UNDERSTANDING TOURISM - THEORETICAL ADVANCES". Mytilini, Greece: University of the Aegean.

Krstic, B., Kahrovic, E., & Stanistic, T. (2015). Business process management in hotel industry: A proposed framework for operating processes. *Ekonomika*, 61(4), pp. 21-34.

Ninemeier, J.D. (2011). *Hospitality operations: A systems approach*. American Hotel & Lodging Educational Institute.

Πατεστής, Ι. (2009). *Διοίκηση Προσωπικού Ξενοδοχειακών & Επισιτιστικών Επιχειρήσεων 2η Έκδοση*. Les Livres du Tourisme, Αθήνα.

Porter, F. (1995). *Supplier Quality Rating System*. AQS Implementation for Materials & Surveillance.

Porter, M. E. (2008). "The Five Competitive Forces That Shape Strategy." *Special Issue on HBS Centennial. Harvard Business Review* 86, no. 1 (January 2008): 78–93.

Prokopiou, D., Tselentis, B., Mavridoglou, G. & Toanoglou, M. (2018). Tourism Development of the Cyclades Islands: Economic, Social, and Carrying Capacity Assesment of the Consequences.. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*. 217.

Reid, R. R. & Bojanic, D. C. (2010). *Hospitality marketing management (5th ed.)*. Hoboken, NJ: John Wiley & Son

Tsiolis, G., & Delistavrou, A. (2019). The contribution of tourism to the regional economy: The case of Samos Island, Greece. *Journal of Tourism, Heritage & Services Marketing*, 5(1), 28-35.

Varvarigou, M., & Chatzigeorgiou, C. (2019). The impact of tourism on the local economy of Samos Island: A case study of the tourism satellite account. *Journal of Tourism and Hospitality Management*, 7(1), 1-11.

Vlachos, D., Tsamourgelis, I., & Christou, E. (2018). Sustainability issues and challenges in island tourism: the case of Samos Island, Greece. *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 13(2), 115-134.

WTTC. (2021). Greece: Economic impact report 2021. *World Travel and Tourism Council*. Retrieved from <https://www.wttc.org/-/media/files/reports/economic-impact-research/countries-2019/greece2019.pdf>.

Woods, R.H. & King, J.Z. (2012). *Managing hospitality human resources*. American Hotel & Lodging Educational Institute.

Χυτήρης Λ. (1996). *Το Μάνατζμεντ των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων*. Αθήνα: Εκδόσεις Interbooks.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ GANTT

ΒΗΜΑ/ ΜΗΝΕΣ ΧΡΟΝΟΥ	ΜΗΝΕΣ 1-2	ΜΗΝΕΣ 3-4	ΜΗΝΕΣ 5-6	ΜΗΝΕΣ 7-8	ΜΗΝΕΣ 9-10	ΜΗΝΕΣ 11-12
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ						
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ						
ΕΥΡΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ						
ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ						
ΕΝΑΡΞΗ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ						
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ						
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ						
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ						
ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ & ΑΝΟΙΓΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΚΟΙΝΟ						