



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΣΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ –  
MANAGEMENT ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

**« ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ  
ΠΟΛΥΤΕΛΟΥΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΜΕ ΣΡΑ ΣΤΗΝ  
ΚΡΗΤΗ »**

της

**ΝΙΚΟΛΕΤΑ – ΠΕΡΣΕΦΟΝΗ ΠΑΝΤΑΖΑΚΟΥ ΤΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

ΠΤΥΧΙΟΥΧΟΥ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ, ΜΕΣΩΝ ΚΑΙ  
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΠΑΝΤΕΙΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ

**ΠΕΙΡΑΙΑΣ, 2010**

*Αφιερωμένη στην οικογένεια μου και  
σε όσους με στήριξαν στην περάτωση  
της παρούσας εργασίας*

**Τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτήν την εργασία δεν πρέπει να θεωρούνται ακριβή καθώς η διπλωματική αυτή έγινε για καθαρά εκπαιδευτικούς λόγους.**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΛΛΑΣ

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές του προγράμματος ΜΒΑ-  
Management Τουρισμού του Πανεπιστημίου Πειραιώς που μου έδωσαν όλα τα  
εχέγγυα για να αντεπεξέλθω στο εργασιακό περιβάλλον. Για την σωστή  
καθοδήγηση στην ολοκλήρωση της διπλωματικής εργασίας, ιδιαίτερες ευχαριστίες  
θα ήθελα να εκφράσω στον κ. Δημήτριο Γεωργακέλλο, Αναπληρωτή Καθηγητή  
του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια  
μου για την υποστήριξη της όλα αυτά τα χρόνια.

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ:**

<b>ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ .....</b>	<b>i</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ.....</b>	<b>ii</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ .....</b>	<b>vi</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	1
1.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ & ΘΕΜΑΤΑ MARKETING .....	1
1.3 ΠΡΩΤΕΣ ΎΛΕΣ & ΆΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ.....	2
1.4 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ .....	2
1.5 ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΓΕΝΙΚΑ ΈΞΟΔΑ.....	3
1.6 ΟΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ.....	3
1.7 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ .....	4
1.8 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΈΡΓΟΥ .....	4
1.9 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	5
1.10 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	5
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ .....</b>	<b>6</b>
2.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ.....	6
2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	10
2.3 ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΕΩΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ & ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ.....	12

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ & ΘΕΜΑΤΑ MARKETING ..... 13**

3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	13
3.1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ .....	13
3.1.2 Ο ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	18
3.1.3.ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΚΡΗΤΗΣ.....	22
3.1.4 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΧΑΝΙΩΝ.....	26
3.1.5 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΡΕΘΥΜΝΟΥ.....	28
3.1.6 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.....	30
3.1.7 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟΝ ΝΟΜΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ .....	32
3.1.8 ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ & ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	34
3.1.9 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ.....	36
3.2 ΘΕΜΑΤΑ MARKETING .....	38
3.2.1 ΣΤΟΧΟΙ & ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΕΑΣ MARKETING.....	38
3.2.2 ΤΙΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ.....	41
3.2.3 ΑΓΟΡΑ – ΣΤΟΧΟΣ & ΚΑΝΑΛΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ .....	42
3.2.4 ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΠΩΛΗΣΕΩΝ & ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ .....	43
3.2.5 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ.....	46
3.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	48
3.3.1 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ & ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ.....	48
3.3.2 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΣΟΔΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ .....	50
3.3.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΔΙΑΘΕΣΗΣ.....	59

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ & ΆΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ ..... 60**

4.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ .....	60
4.2 ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ & ΆΛΛΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ .....	61
4.3 ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ & ΆΛΛΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ.....	61

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ &amp; ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ .....</b>	<b>64</b>
5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	64
5.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ .....	64
5.1.2 ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	70
5.1.3 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....	71
5.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΡΑ.....	75
5.3 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ .....	77
5.3.1 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ .....	77
5.3.2 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ.....	80
5.4 ΚΟΣΤΟΣ ΈΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ .....	85
5.5 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ .....	86
5.6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ .....	88
5.7 ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ .....	93
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΡΓΑΝΩΣΗ &amp; ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ .....</b>	<b>94</b>
6.1 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	94
6.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	94
6.1.2 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ .....	98
6.2 ΓΕΝΙΚΑ ΈΞΟΔΑ .....	99
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΟΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ .....</b>	<b>100</b>
7.1 ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥΣ ΠΟΡΟΥΣ.....	100
7.2 ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ & ΚΟΣΤΟΣ .....	101
7.3 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ .....	103

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ..... 104**

8.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ.....	104
8.1.1 ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ.....	104
8.1.2 ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	106
8.1.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ.....	107
8.1.4 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ.....	107
8.1.5 ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	108
8.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	109
8.2.1 ΈΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	109
8.2.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ.....	110

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ..... 113**

9.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ.....	113
9.2 ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΤΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ.....	114
9.3 ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΈΞΟΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ.....	115

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ..... 116**

10.1 ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	116
10.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	117
10.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΝΑΓΚΑΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ.....	118
10.4. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΡΟΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....	120
10.4.1 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	120



10.4.2 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ .....	121
10.4.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ .....	122
10.4.4 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ .....	124
10.4.5 ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ.....	125
10.4.6 ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ .....	126
10.4.7 ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΡΟΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	127
10.4.8 ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ .....	128
10.5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ .....	130
10.5.1 ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ .....	130
10.5.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΠΑΝΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ .....	132
10.5.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ .....	133
10.5.4 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΠΑΝΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ .....	134
10.5.5 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ.....	135
10.5.6 ΑΠΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ROI).....	136
10.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ .....	138
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>140</b>

## **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ:**

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ: 2.1.Α. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ «TOURISM EXERT Α.Ε.»</b> .....	7
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1.Β. ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ</b> .....	7
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3.Α. ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ</b> .....	12
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Α. ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΑΦΙΞΕΙΣ &amp; ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΕΛΛΑΔΑΣ</b> 2000 – 2008 .....	14
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Β. ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ</b> .....	15
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Γ. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ &amp; ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΤΑ</b> ΠΑΣΗΣ ΦΥΣΕΩΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ 2004 – 2008 .....	16
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Δ. ΝΟΜΟΙ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ 2005 – 2007</b> .....	17
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.2.Α ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΛΛΑΔΟΣ 2008</b> .....	19
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.2.Β. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ 5**** &amp; 4**** ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ 2008</b> ...	21
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Α ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (ΠΛΗΝ</b> CAMPINGS) ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ 2004-2008 .....	24
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Β. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ</b> (ΠΛΗΝ CAMPINGS) ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ 2004-2008.....	24
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Γ. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΡΗΤΗΣ 2004 – 2008</b> .....	25
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Δ. ΠΟΛΥΤΕΛΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ 2004 – 2008</b> .....	25
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.4.Α. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ</b> ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....	27
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.4.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ</b> Ν. ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008.....	27
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.5.Α. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ</b> ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....	29
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.5.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ</b> Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008.....	29
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.6.Α. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ</b> ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....	31
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.6.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ</b> Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008.....	32

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.7.Α. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008</b> .....	33
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.7.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008</b> .....	34
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2.5.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ</b> .....	47
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1.Α ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ</b> .....	48
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1.Β. ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ/ΜΗΝΑ</b> .....	49
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1.Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ</b> .....	49
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Α. ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €)</b> .....	50
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Β. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ</b> .....	51
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΠΡΩΙΝΑ</b> .....	51
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Δ. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ</b> .....	52
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ε. ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΜΠΑΡ</b> .....	52
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.ΣΤ. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΑ ΜΠΑΡ</b> .....	53
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ζ. ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ</b> .....	54
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Η. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ</b> .....	54
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Θ. ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΑΛΑ CARTE</b> .....	55
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ι. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΑΛΑ CARTE</b> .....	55
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Κ. ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟ F&amp;B DEPARTMENT</b> .....	56
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Λ. ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / SPA</b> .....	56
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Μ. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΟ SPA</b> .....	57
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ν. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΙΘΟΥΣΩΝ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ</b> .....	57
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ξ. ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ</b> .....	58
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ο. ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ</b> .....	58
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.3.Α. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΔΙΑΘΕΣΗΣ</b> .....	59
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.Α. ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ</b> .....	62
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.Β. ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ – ΤΡΟΦΙΜΩΝ &amp; ΠΟΤΩΝ</b> .62	
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.Γ. ΔΑΠΑΝΕΣ ΛΟΙΠΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ</b> .....	63

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.1.Α.</b>	<b>ΕΜΒΑΔΑ ΠΤΕΡΥΓΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΥΠΝΟΥ</b>	<b>69</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.2.Α.</b>	<b>ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ</b>	<b>70</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.3.Α.</b>	<b>ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ</b>	<b>71</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2.Α.</b>	<b>ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΣΡΑ</b>	<b>75</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2.Β.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΡΑ</b>	<b>76</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3.1.Α.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ</b>	<b>77</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3.2.Α.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ</b>	<b>84</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4.Α.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>	<b>85</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5.Α.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ</b>	<b>87</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6.Α.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ</b>	<b>91</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7.Α.</b>	<b>ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ</b>	<b>93</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2.Α.</b>	<b>ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ</b>	<b>99</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1.Α.</b>	<b>ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΑΝΑ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ</b>	<b>100</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2.Α.</b>	<b>ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ</b>	<b>101</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 9.2.Α.</b>	<b>ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ</b>	<b>114</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.1.Α.</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>116</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.2.Α.</b>	<b>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ</b>	<b>118</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.3.Α.</b>	<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ</b>	<b>119</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.3.Β.</b>	<b>ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ</b>	<b>119</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.1.Α.</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ</b>	<b>120</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.2.Α.</b>	<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>121</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.2.Β.</b>	<b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>121</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.3.Α.</b>	<b>ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ</b>	<b>123</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.4.Α.</b>	<b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €)</b>	<b>124</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.4.Β.</b>	<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)</b>	<b>124</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.5.Α.</b>	<b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ &amp; ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>	<b>125</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.6.Α.</b>	<b>ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ (ΣΕ €)</b>	<b>126</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.7.Α.</b>	<b>ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΡΟΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>	<b>127</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.8.Α.</b>	<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ</b>	<b>128</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.1.Α.</b>	<b>ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ</b>	<b>131</b>

<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.2.Α. ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΙΑΚΗ ΡΟΗ .....</b>	<b>132</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.3.Α. ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ.....</b>	<b>133</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.4.Α. ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ.....</b>	<b>134</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.6.Α. ΕΤΗΣΙΟΣ ΑΠΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....</b>	<b>137</b>
<b>ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.6.Β. ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....</b>	<b>137</b>

## **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ:**

<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.1.Α. ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ.....</b>	<b>15</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.1.Β. ΝΟΜΟΙ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ 2005 – 2007.....</b>	<b>17</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.2.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΛΛΑΔΟΣ 2008.....</b>	<b>20</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.2.Β. ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΛΙΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΚΛΙΝΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ 2008 .....</b>	<b>20</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.2.Γ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ 5***** &amp; 4****ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ 2008.....</b>	<b>21</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.4.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....</b>	<b>27</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.5.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....</b>	<b>29</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.6.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....</b>	<b>31</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.7.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008 .....</b>	<b>33</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6.2.Α. ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ .....</b>	<b>98</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10.5.1.Α. ΜΙΚΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΕΡΔΟΥΣ.....</b>	<b>131</b>
<b>ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10.5.1.Β. ΚΑΘΑΡΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΕΡΔΟΥΣ.....</b>	<b>131</b>

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

## 1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Σκοπός του παρόντος επενδυτικού σχεδίου είναι η ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδος στον Νομό Χανίων από την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «TOURISM EXPERT A.E. - ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Ο διακριτικός τίτλος της επιχείρησης είναι «TOURISM EXPERT A.E.», ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο της επιχείρησης απαρτίζεται από τους επιχειρηματίες Νικόλαο Παπαντωνίου, Αλέξανδρο Παπαδάκη και Γεώργιο Τζανάκη. Στον Νομό Χανίων, η «TOURISM EXPERT A.E.» εξετάζει την κατασκευή πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας η οποία θα αποτελείται από 346 δωμάτια, συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών, κοινόχρηστους χώρους, εστιατόρια και μπαρ, εγκαταστάσεις σωματικής χαλάρωσης και άσκησης καθώς και αίθουσες συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων. Το κόστος εκπονήσεως της προμελέτης σκοπιμότητας και των σχετικών ερευνών ανήλθε στα 70.000,00€

## 1.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ MARKETING

Η τουριστική βιομηχανία αντιπροσωπεύει έναν από τους τομείς της παγκόσμιας οικονομίας με την μεγαλύτερη ανάπτυξη από το 1950 και μετά. Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς, παγκοσμίως. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι το 2008 πάνω από 15.000.000 τουρίστες επισκέφτηκαν την Ελλάδα ενώ οι συνολικές διανυκτερεύσεις ανήλθαν σε 65.624.563. Επίσης, το ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας το 2008 ανήλθε σε 9.385 μονάδες (ή 715.857 κλίνες), οι 1.522 (ή 151.677 κλίνες) από τις οποίες βρίσκονται στην Κρήτη. Στο συγκεκριμένο νησί, στον νομό Χανίων, θα ανεγερθεί το «Blue Village - Relaxing Resort» με όραμα να γίνει μία σύγχρονη, βιώσιμη και κερδοφόρα ξενοδοχειακή επιχείρηση η οποία θα προσελκύει επισκέπτες λόγω του ειδικά εξοπλισμένου και πολυτελούς spa της. Η μονάδα δεν αναμένεται να αντιμετωπίσει άμεσο ανταγωνισμό και ταυτόχρονα θα συνεργάζεται κυρίως με Tour Operators και ταξιδιωτικά πρακτορεία χωρίς όμως να αδιαφορεί για τους μεμονωμένους ταξιδιώτες. Τέλος, τα συνολικά έσοδα της μονάδας για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της προβλέπεται ότι θα

ανέρχονται σε 13.046.852,30€, 13.054.852,30€, 13.074.852,30€, 13.089.852,30€ και 13.089.852,30€, αντιστοίχως, ενώ τα ετήσια έξοδα διάθεσης θα ανέρχονται στο 0,50% του κύκλου εργασιών.

### 1.3 ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

Απαραίτητες για την λειτουργία της μονάδας είναι οι πρώτες ύλες για τα εστιατόρια και τα μπαρ, την καθαριότητα και τον ιματισμό, καθώς και την συντήρηση. Σημαντικές, επίσης, είναι οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την ενέργεια, δηλαδή τα καύσιμα, το νερό και το ηλεκτρικό. Οι πρώτες ύλες παρουσιάζουν υψηλή διαθεσιμότητα αφού στην νήσο Κρήτη δραστηριοποιείται μεγάλος αριθμός προμηθευτών οι οποίοι έχουν τεχνογνωσία και εμπειρία και μπορούν να αντεπεξέλθουν ικανοποιητικά στις ανάγκες της παρούσας ξενοδοχειακής μονάδας. Αναφορικά με την ενέργεια, η Κρήτη, έχει όλες τις κατάλληλες υποδομές προκειμένου να αντεπεξέλθει στις ενεργειακές ανάγκες όλων των ξενοδοχείων που λειτουργούν στην περιφέρεια της. Το κόστος αγοράς αναλώσιμων (τροφίμων και ποτών) υπολογίζεται ότι θα ανέλθει στο ποσό των 1.368.338,60€ σε ετήσια βάση. Το κόστος των λοιπών πρώτων υλών και εφοδίων για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας προβλέπεται ότι θα προσεγγίσει τα 894.051€, 894.271€, 894.821€, 895.234€ και 895.234€ αντιστοίχως.

### 1.4 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Για την κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων του «Blue Village - Relaxing Resort» το κόστος αναμένεται να ανέλθει σε 32.153.399,06€ ενώ η κατασκευή του spa θα κοστίσει τελικά 453.800,00€. Όσον αφορά στον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που θα απαιτηθεί για να καλυφθούν οι ανάγκες της ξενοδοχειακής μονάδας, έχει υπολογισθεί ότι θα προσεγγίσει τα 3.851.261,20€. Προχωρώντας στην τεχνολογία, τα συστήματα software, ο λοιπός εξοπλισμός hardware, το σύστημα Pay TV και η κατασκευή ιστοσελίδας θα κοστίσουν 436.633,55€. Εν συνεχεία, ο προϋπολογισμός των δαπανών που εμπίπτουν στην κατηγορία των Έργων Υποδομής ανέρχεται σε 326.400,00€. Επιπρόσθετα, το συνολικό κόστος της επίπλωσης, διακόσμησης και εξοπλισμού των διαμερισμάτων και των



κοινόχρηστων χώρων αγγίζει τα 10.886.704,19€ ενώ το συνολικό κόστος για την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου αγγίζει τα 5.301.582,00€. Τέλος, για τις ανάγκες τις μονάδας, η επιχείρηση θα προμηθευτεί ένα λεωφορείο πενήντα θέσεων, τέσσερα διαθέσιμα ηλεκτροκίνητα οχήματα και τέσσερα εξαθέσια συνολικής αξίας 405.220,00€.

## 1.5 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Το κύριο όργανο που θα ασκεί την Διοίκηση της ξενοδοχειακής μονάδας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αποτελείται από τους: Νικόλαο Παπαντωνίου, Αλέξανδρο Παπαδάκη και Γεώργιο Τζανάκη. Την Γενική Διεύθυνση θα αναλάβει ο Ίωνας Παπαδόπουλος ο οποίος έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής σε ξενοδοχεία στην Κρήτη, την Ρόδο και την Κω τα τελευταία τριάντα έτη και θα έχει υπό την εποπτεία του το Τμήμα Οικονομικών Υπηρεσιών, το Τμήμα Δωματίων και Υποδοχής, το Τμήμα Πωλήσεων & Marketing, το Τμήμα Τροφίμων και Ποτών και το Τμήμα Ανθρώπινου Δυναμικού. Κάθε Τμήμα από τα προαναφερόμενα απαρτίζεται από ένα ή περισσότερα υποτμήματα προκειμένου να επιτυγχάνεται η αποτελεσματικότερη Διοίκηση της επιχείρησης. Όσον αφορά στα Γενικά Έξοδα της μονάδας, απαρτίζονται από τις δαπάνες επικοινωνιών, τα ασφαλιστρα ασφάλισης παγίων και αστικής ευθύνης και τα Έξοδα Διοίκησης, ενώ το κόστος τους για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας προβλέπεται ότι θα προσεγγίσει τα 183.179€, 183.219€, 183.319€, 183.394€ και 183.394€ αντιστοίχως.

## 1.6 ΟΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

Το προσωπικό του ξενοδοχείου εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε 154 άτομα, όλων των απαιτούμενων ειδικοτήτων με εποχιακή σχέση. Το κόστος μισθοδοσίας αυτών, με τις εργοδοτικές εισφορές, τα επιδόματα και τα δώρα, υπολογίζεται σε 1.209.387 € ετησίως ενώ οι δαπάνες διατροφής τους σε 30.112,50 € αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας πρεσβεύει ότι την διαφορά την κάνουν οι άνθρωποι οι οποίοι και αποτελούν τον σπανιότερο και σημαντικό πόρο, προβλέπεται ότι θα πραγματοποιούνται προγράμματα επιμόρφωσης για το προσωπικό αλλά και εβδομαδιαία μαθήματα αγγλικών και γερμανικών για όσους επιθυμούν να εμπλουτίσουν τις γνώσεις

τους. Τέλος, τα έξοδα εκπαίδευσης του προσωπικού θα αποτελούν ποσοστό 45% των Εξόδων Διοίκησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας του ξενοδοχείου.

## 1.7 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ο τόπος εγκατάστασης του «Blue Village - Relaxing Resort» είναι στον Οικισμό Σκουτελώννα του Δήμου Κολυμβαρίου στον Νομό Χανίων Κρήτης. Εκεί η επιχείρηση διαθέτει ιδιόκτητο οικόπεδο έκτασης 59.000m<sup>2</sup> και αξίας 3.000.000€ το οποίο και σκοπεύει να εκμεταλλευτεί. Η τοποθεσία αυτή επιλέχθηκε αφενός επειδή η Κρήτη αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου και αφετέρου επειδή ο Οικισμός Σκουτελώννας είναι μία ταχεία αναπτυσσόμενη περιοχή, με τις απαραίτητες υποδομές και κοντά στο Διεθνές Αεροδρόμιο «Ι. Δασκαλογιάννης». Ακόμη, το οικόπεδο στο οποίο θα χτιστεί η μονάδα είναι παραθαλάσσιο. Επιπρόσθετα, η Διοίκηση της εταιρείας αναγνωρίζει την ευθύνη που έχει απέναντι στην κοινωνία και το περιβάλλον που θα δραστηριοποιείται γι αυτό έχει ήδη δεσμευτεί να λειτουργεί με σεβασμό στην φύση και στο περιβάλλον.

## 1.8 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Όπως είναι ήδη γνωστό, η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «TOURISM EXPERT A.E.» έχει σκοπό την ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας 5 αστέρων στο Κολυμβάρι Χανίων η οποία θα αποτελείται από 346 δωμάτια συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών. Η κατασκευή του ξενοδοχείου έχει εκτιμηθεί ότι θα υλοποιηθεί εντός δύο ετών από την στιγμή εκκίνησης των έργων. Για την ακρίβεια, το πρώτο εξάμηνο της κατασκευαστικής περιόδου αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το 35,80% του συνόλου, το δεύτερο εξάμηνο το 30,80%, το τρίτο εξάμηνο το 17,3% και το τέταρτο εξάμηνο το υπόλοιπο 16,10%. Τέλος, κατά την ανέγερση του έργου δεν αναμένεται να υπάρξουν επιπλέον κόστη τα οποία δεν έχουν ήδη συμπεριληφθεί στον συνολικό προϋπολογισμό.

## 1.9 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ

Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου αναμένεται να ανέλθει σε 56.885.000,00€ και οι πηγές από τις οποίες πρόκειται να αντληθούν τα απαραίτητα κεφάλαια είναι η Ίδια Συμμετοχή κατά 30,50% (17.349.925€), η Επιχορήγηση κατά 28,20% (16.032.750€) και το Τραπεζικό Δάνειο κατά 41,30% (23.502.325€). Όσον αφορά στα χρηματοοικονομικά δεδομένα της προτεινόμενης επένδυσης, παρά τις ιδιαίτερα συντηρητικές προβλέψεις, τα μελλοντικά καθαρά αποτελέσματα κινούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα. Το μικτό περιθώριο κέρδους για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας θα είναι σταθερά πάνω από 70% ενώ το καθαρό περιθώριο κέρδους θα ανέλθει στο 14,02% για το πρώτο έτος λειτουργίας και θα κινείται συνεχώς ανοδικά. Η περίοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης είναι 6 έτη και 6 μήνες, ενώ η περίοδος επανείσπραξης με βάση την παρούσα αξία είναι 9 έτη και 1 μήνας. Επιπλέον, η παρούσα αξία της επένδυσης είναι ίση με 61.576.189€, δηλαδή σαφώς μεγαλύτερη από το κόστος της επένδυσης ενώ η καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης ανέρχεται σε 4.691.189€, ποσό το οποίο είναι πολύ μεγαλύτερο του μηδενός. Ακόμη, ο δείκτης IRR είναι ίσος με 7,62% γεγονός που κρίνεται ικανοποιητικό καθώς είναι μεγαλύτερος από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου. Τέλος, αρκετά ικανοποιητικός είναι και ο Απλός Συντελεστής Απόδοσης (ΑΣΑ) του συνολικού επενδυμένου κεφαλαίου ο οποίος για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας θα είναι σταθερά πάνω από 6%.

## 1.10 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Εν κατακλείδι, το παρόν επενδυτικό σχέδιο φαίνεται ότι θα έχει σημαντικά οφέλη για την τοπική κοινωνία (με την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και την ενίσχυση επιχειρηματικότητας), τον ελληνικό τουρισμό (με την προσέλκυση τουριστών υψηλού εισοδήματος και την διεθνή διαφήμιση) καθώς και την εθνική οικονομία (με την συμβολή του στην αύξηση του όγκου των συναλλαγματικών και την εξισορρόπηση του ισοζυγίου πληρωμών). Ακόμη φαίνεται ότι, με βάση τις χρηματοοικονομικές μεθόδους αξιολόγησης νέων επενδύσεων, και παρά τις συντηρητικές προβλέψεις, η πρόταση επένδυσης εγκρίνεται. Συνεπώς, η υλοποίηση του «Blue Village - Relaxing Resort» προτείνεται ανεπιφύλακτα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

### 2.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ

Σκοπός του παρόντος επενδυτικού σχεδίου είναι η ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδος με sra κατηγορίας 5 αστέρων, στον Νομό Χανίων. Η βασική ιδέα για την υλοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης ανήκει στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «TOURISM EXPERT A.E. - ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «TOURISM EXPERT A.E.».

Η συγκεκριμένη επιχείρηση ιδρύθηκε στις 22 Σεπτεμβρίου 1994 με έδρα τον Δήμο Ηρακλείου. Η διάρκεια της «TOURISM EXPERT A.E.» ανέρχεται στα πενήντα έτη ενώ σκοποί της είναι η άσκηση κάθε φύσεως τουριστικής, ξενοδοχειακής ή και οικοδομικής εργασίας. Δηλαδή μπορεί α) να ασκεί κάθε είδους τουριστικές εργασίες, β) να αντιπροσωπεύει πρακτορεία του εξωτερικού ή του εσωτερικού, γ) να μισθώνει ξενοδοχεία, να υποδέχεται και να οργανώνει τουριστικά γκρουπ και εν γένει να κάνει κάθε εργασία της αρμοδιότητας του τουριστικού πράκτορα, δ) να προβαίνει σε αγορές οικοπέδων, ξενοδοχείων αστικών κτιρίων και εν γένει κάθε φύσεως ακινήτων, ε) να ανεγείρει επί ιδίων οικοπέδων ή και επί οικοπέδων τρίτων οικοδομήματα προς πώληση επί σκοπό κέρδους ή προς ιδίαν εκμετάλλευση, ζ) να εκμεταλλεύεται ξενοδοχεία είτε ανεγερθέντα υπ' αυτής είτε μισθωμένα από τρίτους.

Η εταιρεία δεν παρουσιάζει έως τώρα καμία οικονομική δραστηριότητα, καθώς ιδρύθηκε προκειμένου να δραστηριοποιηθεί στην κατασκευή και την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, και μέχρι σήμερα η μόνη της οικονομική δραστηριότητα είναι η αγορά σειράς οικοπέδων κατάλληλων για την κατασκευή ξενοδοχειακών μονάδων πέντε αστέρων, στην νήσο Κρήτη. Επίσης, η «TOURISM EXPERT A.E.» δεν έχει συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις. Ως εκ τούτου, ο κύκλος εργασιών αλλά και τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης είναι πρακτικώς μηδενικά. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του κύκλου εργασιών και των κερδών /ζημιών κατά την τελευταία τριετία:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1.Α ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ «TOURISM EXPERT A.E.»**

	2006	2007	2008
Κύκλος εργασιών	0	0	0
Κέρδη / Ζημίες (προ φόρων)	-6.214	-7.345	-6.987

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 20.000.000 δραχμές (58.694,06 ευρώ) το οποίο κατανέμεται σε 2.000 ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας 10.000 δραχμών:

Έως σήμερα, έχουν γίνει οι ακόλουθες μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο του φορέα:

- Στις 27/12/1994 έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά την οποία το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 80.000.000 δραχμές (234.776,23 ευρώ).
- Στις 24/8/1995 έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά την οποία το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 184.000.000 δραχμές (539.985,33 ευρώ).
- Στις 30/8/1998 έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά την οποία το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 214.000.000 δραχμές (628.026,41 ευρώ).
- Στις 30/6/2002 έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά την οποία το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 760.000 ευρώ.
- Στις 30/6/2005 έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά την οποία το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 800.000 ευρώ.
- Στις 30/6/2007 έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά την οποία το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 900.000 ευρώ.

Η σύνθεση του μετοχικού κεφαλαίου της «TOURISM EXPERT A.E.» είναι η ακόλουθη:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1.Β. ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ**

ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΙΟΥΛΙΑ	5,00%
ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	5,00%
ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	25,00%
ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	25,00%
ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΔΑΝΑΗ	5,00%
ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	5,00%

ΤΖΑΝΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	20,00%
ΤΖΑΝΑΚΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ	5,00%
ΤΖΑΝΑΚΗ ΜΑΡΙΑ	5,00%

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας αποτελείται από τους:

- Νικόλαο Παπαντωνίου του Θεμιστοκλή και της Περσεφόνης, που γεννήθηκε το 1948 στον Πειραιά Αττικής, Πρόεδρο & Διευθύνοντα Σύμβουλο.
- Αλέξανδρο Παπαδάκη του Γεωργίου και της Φωτεινής, που γεννήθηκε το 1955 στο Ηράκλειο Κρήτης, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο.
- Γεώργιο Τζανάκη του Στυλιανού και της Μαρίας, που γεννήθηκε το 1953 στην Σητεία Κρήτης, Μέλος.

Ακολουθούν αναλυτικά τα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού συμβουλίου της «TOURISM EXPERT A.E.»:

**Νικόλαος Παπαντωνίου:**

Υπηκοότητα: Ελληνική

Έτος γέννησης: 1948

Όνομα πατέρα: Θεμιστοκλής

Όνομα μητέρας: Περσεφόνη.

Σπουδές: Απόφοιτος Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων

Ξένες Γλώσσες: Αγγλικά, Γερμανικά, Ρωσικά.

Από το 1971 άρχισε να ασχολείται με τις εισαγωγές και το εμπόριο ξυλείας στην σχετική οικογενειακή επιχείρηση η οποία συνεχίζεται σήμερα μέσω των εταιριών «ΕΜΠΟΡΙΟ ΞΥΛΕΙΑΣ Α.Ε.», και «ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΞΥΛΕΙΑΣ Α.Ε.»

Από το 1995 δραστηριοποιήθηκε σε οικοδομικές και κτηματικές επιχειρήσεις στην Αθήνα, οι οποίες συνεχίζονται σήμερα μέσω της εταιρείας «ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Ε.»

Από το 1995 πραγματοποίησε κτηματικές επενδύσεις σε κατάλληλα οικόπεδα με στόχο την τουριστική και ξενοδοχειακή αξιοποίηση τους μέσω της εταιρείας «TOURISM

EXPERT A.E.» και, παρακολουθώντας τον τουριστικό κλάδο, σήμερα ενεργοποιεί αυτές τις επενδύσεις.

**Αλέξανδρος Παπαδάκης:**

Υπηκοότητα: Ελληνική.

Έτος γέννησης: 1955

Όνομα πατέρα: Γεώργιος.

Όνομα μητέρας: Φωτεινή.

Σπουδές: Απόφοιτος Παντείου Πανεπιστημίου, Τμήμα Διεθνών & Ευρωπαϊκών Σπουδών

Ξένες Γλώσσες: Αγγλικά, Γαλλικά

Από το 1971 άρχισε να ασχολείται με την εισαγωγή και το εμπόριο ξυλείας συνεχίζοντας μέχρι σήμερα μέσω των εταιριών «ΕΜΠΟΡΙΟ ΞΥΛΕΙΑΣ Α.Ε.», και «ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΞΥΛΕΙΑΣ Α.Ε.».

Από το 1985 δραστηριοποιήθηκε σε οικοδομικές και κτηματικές επιχειρήσεις, στο Ηράκλειο Κρήτης οι οποίες συνεχίζονται σήμερα μέσω της εταιρείας «ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ Α.Ε.»

Από το 1995 πραγματοποίησε κτηματικές επενδύσεις σε κατάλληλα οικόπεδα με στόχο την τουριστική και ξενοδοχειακή αξιοποίηση τους μέσω της εταιρείας «TOURISM EXPERT A.E.» και, παρακολουθώντας τον τουριστικό κλάδο, σήμερα ενεργοποιεί αυτές τις επενδύσεις.

**Γεώργιος Τζανάκης:**

Υπηκοότητα: Ελληνική.

Έτος γέννησης: 1953

Όνομα πατέρα: Στυλιανός.

Όνομα μητέρας: Μαρία

Σπουδές: Απόφοιτος Πανεπιστημίου Πατρών, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών

Ξένες Γλώσσες: Αγγλικά, Γερμανικά

Από το 1973 δραστηριοποιήθηκε σε οικοδομικές και κτηματικές επιχειρήσεις, στο Ηράκλειο Κρήτης οι οποίες συνεχίζονται σήμερα μέσω της εταιρείας «ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ Α.Ε.»

Από το 1995 πραγματοποίησε κτηματικές επενδύσεις σε κατάλληλα οικόπεδα με στόχο την τουριστική και ξενοδοχειακή αξιοποίηση τους μέσω της εταιρείας «TOURISM

EXPERT A.E.» και, παρακολουθώντας τον τουριστικό κλάδο, σήμερα ενεργοποιεί αυτές τις επενδύσεις.

## 2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Κύριος σκοπός της επιχείρησης «TOURISM EXPERT A.E.» από την ίδρυσή της ήταν η επένδυση σε ακίνητα τα οποία θα μπορούσαν μελλοντικά να αξιοποιηθούν τουριστικά. Έτσι, σήμερα η επιχείρηση διαθέτει μεταξύ άλλων και ιδιόκτητο γήπεδο 59.000 m<sup>2</sup> στον οικισμό Σκουτελώνα του Δήμου Κολυμβαρίου στο Νομό Χανίων.

Η αξία του οικοπέδου όπως προκύπτει από τον Ισολογισμό της εταιρείας της 12<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσης (1.1.2006 – 31.12.2006) (Πάγιο ενεργητικό – Γήπεδα οικόπεδα) είναι 3.000.000,00 ευρώ.

Επί του συγκεκριμένου οικοπέδου, η «TOURISM EXPERT A.E.» θα εξετάσει την περίπτωση ανέγερσης πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας η οποία θα αποτελείται από 346 δωμάτια συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών, κοινόχρηστους χώρους, εστιατόρια και μπαρ κλειστά και ανοικτά, εγκαταστάσεις σωματικής χαλάρωσης και άσκησης, και αιθουσών πολλαπλών χρήσεων συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων. Πιο συγκεκριμένα, η εξεταζόμενη ξενοδοχειακή μονάδα θα ονομάζεται «Blue Village - Relaxing Resort» και θα αποτελείται από 4 εστιατόρια, 3 μπαρ, 1 συνεδριακό κέντρο χωρητικότητας 500 ατόμων, παιδικό σταθμό, 6 πισίνες συνολικής έκτασης 2.500 τ.μ., γυμναστήριο, κομμωτήριο, και εμπορικό κέντρο. Ιδιαίτερη σημασία θα δοθεί επίσης στην κατασκευή και την λειτουργία του spa του ξενοδοχείου καθώς αυτό αναμένεται να είναι πόλος προσέλκυσης των επισκεπτών του ξενοδοχείου αλλά και σημαντική πηγή εσόδων.

Το «Blue Village - Relaxing Resort» θα είναι ιδανικό για ζευγάρια και οικογένειες που θέλουν να χαλαρώσουν στις διακοπές τους, χωρίς όμως να τους λείπει η πολυτέλεια. Στόχος είναι οι επισκέπτες να ταυτίσουν το όνομα του ξενοδοχείου με την παραδοσιακή ελληνική φιλοξενία και να μάθουν ότι η παρεχόμενη ποιότητα υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του συγκεκριμένου ξενοδοχείου θα είναι πάντα αντάξια των προσδοκιών τους. Το θερμό καλωσόρισμα, το προσεγγμένο ντιζάιν, η διακριτική εξυπηρέτηση, η υψηλή κουζίνα και οι ξεχωριστές υπηρεσίες αισθητικής και χαλάρωσης θα είναι άμεσα συνδεδεμένα με το «Blue Village - Relaxing Resort».



Την Διοίκηση του ξενοδοχείου θα έχουν οι κύριοι μέτοχοι Νικόλαος Παπαντωνίου, Αλέξανδρος Παπαδάκης και Γεώργιος Τζανάκης. Την Γενική Διεύθυνση της μονάδας θα αναλάβει ο κύριος Ίωνας Παπαδόπουλος ο οποίος έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής σε ξενοδοχεία στην Κρήτη, την Ρόδο και την Κω τα τελευταία τριάντα έτη. Τους προαναφερόμενους θα πλαισιώσει και ομάδα από επαγγελματικά στελέχη αυξημένων προσόντων με πολυετή εμπειρία για την αποτελεσματικότερη διεύθυνση της μονάδας. Φιλοδοξία των μετόχων και της Διοίκησης είναι η δημιουργία μίας σύγχρονης ξενοδοχειακής επιχείρησης, η οποία θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες προς τους πελάτες της ενώ ταυτόχρονα θα επιτυγχάνεται η μέγιστη δυνατή αποδοτικότητα της. Γι αυτό το λόγο κύριος στόχος της Διοίκησης θα είναι η αύξηση των ποσοστών πληρότητας μέσω της προσέγγισης πελατών από κατάλληλα στελεχωμένο τμήμα προώθησης πωλήσεων.

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση της εταιρίας αναγνωρίζοντας τη σημασία της διαπίστευσής της κατά ISO 9001:2000 στην αποτελεσματικότερη οργάνωσή της έχει θέσει ως στόχο την ανάγκη εγκατάστασής του αποσκοπώντας στην επίτευξη των παρακάτω κυρίως στόχων:

- στην ανάπτυξη επαρκούς εμπιστοσύνης των πελατών και των τουριστικών πρακτόρων για την ικανοποίηση των απαιτήσεων τους.
- στη συνεχή βελτίωση των εφαρμοζόμενων διαδικασιών λειτουργίας της και των υπηρεσιών του ξενοδοχείου με σκοπό την αύξηση της αποδοτικότητας και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητάς της.

Το «Blue Village - Relaxing Resort» επομένως σκοπεύει στα πλαίσια του υποβαλλόμενου επενδυτικού σχεδίου α) να εγκαταστήσει σύστημα διασφάλισης ποιότητας κατά ISO 9001:2000, με στόχο τη διασφάλιση ποιότητας σε όλες τις διαδικασίες που σχετίζονται με τη λειτουργία της και β) να εισάγει σύστημα Ασφάλειας και Υγιεινής Τροφίμων κατά ISO 22000 (HACCP).

Επίσης, η διοίκηση του φορέα επειδή αναγνωρίζει την μεγάλη σημασία της διαχείρισης της ξενοδοχειακής μονάδος με περιβαλλοντικά υπεύθυνο τρόπο, σκοπεύει στα πλαίσια του υποβαλλόμενου επενδυτικού σχεδίου να εισάγει Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης της συγκεκριμένης δραστηριότητας της Επιχείρησης κατά το πρότυπο ISO 14001.

## 2.3 ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΕΩΣ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

Την προμελέτη σκοπιμότητας, για λογαριασμό της «TOURISM EXPERT A.E.» εκπόνησε ομάδα διακεκριμένων επιστημόνων υπό την καθοδήγηση του κ. Κουτρούμανου Βασίλειου. Ακολουθεί συνοπτική παρουσίαση του κόστους των προεπενδυτικών μελετών, των σχετικών ερευνών καθώς και της αμοιβής τόσο του οικονομικού όσο και του νομικού συμβούλου. Σε αυτό το σημείο κρίνεται αναγκαίο να υπογραμμιστεί το γεγονός ότι η παρούσα εργασία αποτελεί μία προμελέτη σκοπιμότητας για την συγκεκριμένη επένδυση. Συνεπώς, αν αποδειχτεί ότι το επενδυτικό σχέδιο είναι αποδεκτό, τότε θα πραγματοποιηθεί και πιο εκτενής μελέτη σκοπιμότητας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3.Α ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ**

<b>Α/Α</b>	<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>ΚΟΣΤΟΣ (€)</b>
1	Προμελέτη Σκοπιμότητας	30.000,00
2	Έρευνα Αγοράς	15.000,00
3	Γενικά Έξοδα	5.000,00
4	Αμοιβή οικονομικού συμβούλου	10.000,00
5	Αμοιβή νομικού συμβούλου	10.000,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>70.000,00</b>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ MARKETING**

### **3.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ**

#### **3.1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ**

Σύμφωνα με τους Lickorish & Jenkins (2004, σελ. 10) ως τουρισμός ορίζεται το φαινόμενο που προκύπτει από τις προσωρινές επισκέψεις ή (διανυκτερεύσεις) εκτός της μόνιμης κατοικίας για οποιοδήποτε λόγο εκτός από τη διεκπεραίωση αμειβόμενων εργασιών στον τόπο επίσκεψης. Αν και ο τουρισμός είναι ένα φαινόμενο που υπάρχει από την αρχαιότητα, από το 1950 και μετά αντιπροσωπεύει αναμφισβήτητα έναν από τους τομείς της παγκόσμιας οικονομίας που παρουσιάζει την ταχύτερη ανάπτυξη. Έτσι, σήμερα έχει μεταβληθεί σε μία πολυσύνθετη δραστηριότητα που απαρτίζεται από την μεταφορά, την διαμονή, την εξυπηρέτηση και την ψυχαγωγία των τουριστών.

Σε μία ειδικότερη προσέγγιση, το τουριστικό προϊόν μίας περιοχής ή μίας χώρας, δηλαδή η τουριστική προσφορά μπορεί να διακριθεί σε δύο μεγάλες κατηγορίες: την πρωτογενή τουριστική προσφορά και την δευτερογενή ή απορρέουσα τουριστική προσφορά (Βαρβαρέσος, 2000, σελ. 92). Η πρωτογενής τουριστική προσφορά περιλαμβάνει τους τουριστικούς πόρους που αποτελούν την βάση της τουριστικής δραστηριότητας και καθορίζει το βαθμό ελκυστικότητας της περιοχής ή της χώρας και την δυνατότητα τους να αναπτυχθούν τουριστικά. Τέτοιοι πόροι μπορούν να είναι οι θάλασσες και οι ακτές, τα μνημεία, ο πολιτισμός, το κλίμα κ.α. Η δευτερογενής ή απορρέουσα τουριστική προσφορά διακρίνεται και πάλι σε δύο μεγάλες κατηγορίες: τις γενικές εγκαταστάσεις και τις τουριστικές εγκαταστάσεις. Οι πρώτες περιλαμβάνουν τις επικοινωνίες και τα μεταφορικά μέσα, τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, αποχέτευσης και συγκομιδής των απορριμμάτων, τις τηλεπικοινωνίες και τα ταχυδρομεία, τα εμπορικά καταστήματα το σύστημα υγείας, εκπαίδευσης κ.τ.λ. Ωστόσο, όλα τα παραπάνω περισσότερο σχετίζονται με την βελτίωση της ζωής των κατοίκων μίας χώρας και λιγότερο με την τουριστική ανάπτυξη αν και συμβάλουν σε αυτήν καταλυτικά. Στην κατηγορία των τουριστικών εγκαταστάσεων περιλαμβάνονται τα τουριστικά καταλύματα και οι λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις όπως οι εγκαταστάσεις αναψυχής ή εστίασης.

Όσον αφορά στην Ελλάδα, η χώρα μας, λόγω της εξαιρετικής πρωτογενούς και δευτερογενούς προσφοράς της, αποτελεί από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς, παγκοσμίως. Τα πανέμορφα τοπία της, οι καθαρές της θάλασσες, το μήκος των ελληνικών ακτών που προσεγγίζει περίπου τα 15.000 χλμ., το αμιγώς μεσογειακό κλίμα, η τοπική γαστρονομία, η μοναδική ιστορική κληρονομιά καθώς και η πατροπαράδοτη ελληνική φιλοξενία είναι τα πλεονεκτήματα που έχουν καταστήσει την Ελλάδα έναν ιδιαίτερα θελκτικό προορισμό για τον επισκέπτη-τουρίστα.

Επιπλέον, ο τουριστικός τομέας αποτελεί για την Ελλάδα μία από τις κύριες πηγές του εθνικού της πλούτου, καθώς συνεισφέρει ετησίως περισσότερο από το 18% στη διαμόρφωση του Α.Ε.Π., δημιουργεί περίπου 700.000 θέσεις εργασίας και συμβάλει αποφασιστικά στην περιφερειακή ανάπτυξη.

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζονται οι αφίξεις ξένων τουριστών στην Ελλάδα από το 2000 έως το 2008 καθώς και τα τουριστικά έσοδα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Α ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΑΦΙΞΕΙΣ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΕΛΛΑΔΑΣ 2000-2008**

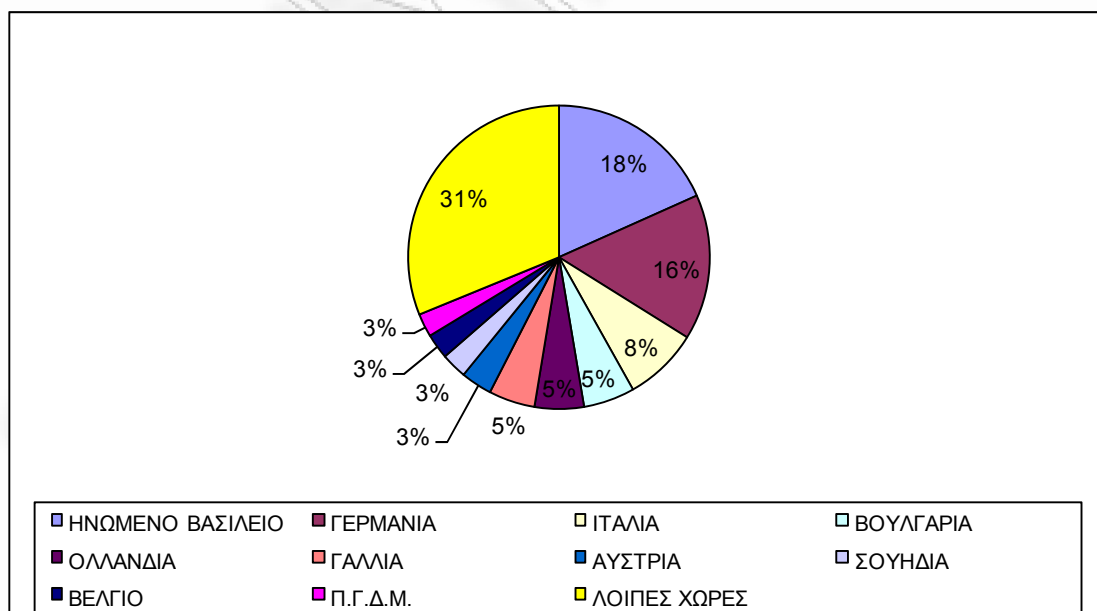
Έτος	ΑΦΙΞΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	
	(Χωρίς Αλβανούς & Βούλγαρους)	Δ	εκατ. €	Δ
2000	12.378.282	-	10.061,20	-
2001	13.019.202	5,18%	10.579,90	5,16%
2002	12.556.494	-3,55%	10.284,70	-2,79%
2003	12.468.411	-0,70%	9.495,30	-7,68%
2004	11.735.556	-5,88%	10.347,80	8,98%
2005	12.902.048	9,94%	10.729,50	3,69%
2006	13.993.371	8,46%	11.356,70	5,85%
2007	15.229.598	8,83%	11.319,20	-0,33%
2008	15.080.000	-0,98%	11.635,90	2,80%

Πηγή: ΣΕΤΕ, επεξεργασία στοιχείων από ΕΣΥΕ, ΤτΕ, ΥΠΑκαι BSNI (Bulgarian National Statistical Institute), 11/09/2009.

Εν συνεχεία, σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. για τις αφίξεις ξένων τουριστών στην Ελλάδα τα έτη 2005 έως και 2007 γίνεται εμφανές ότι το μεγαλύτερο μερίδιο της τουριστικής αγοράς αναλογεί στις αφίξεις από την Ευρώπη με κύριες χώρες προέλευσης τουριστών να είναι το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία και η Ιταλία.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Β ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ**

Α/Α	ΧΩΡΑ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ	2005	2006	2007	Μ.Ο. 3ΕΤΙΑΣ
1	ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	2.718.721	2.615.836	2.618.542	2.651.033
2	ΓΕΡΜΑΝΙΑ	2.241.942	2.267.961	2.264.332	2.258.078
3	ΙΤΑΛΙΑ	1.128.506	1.187.598	1.157.081	1.157.728
4	ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	599.872	677.368	1.099.754	792.331
5	ΟΛΛΑΝΔΙΑ	666.287	782.154	828.185	758.875
6	ΓΑΛΛΙΑ	676.658	712.131	756.105	714.965
7	ΑΥΣΤΡΙΑ	464.470	492.921	490.320	482.570
8	ΣΟΥΗΔΙΑ	316.042	428.334	449.312	397.896
9	ΒΕΛΓΙΟ	371.790	400.219	396.470	389.493
10	Π.Γ.Δ.Μ.	375.000	350.043	364.200	363.081
	ΛΟΙΠΕΣ ΧΩΡΕΣ	3.727.978	4.532.963	5.291.676	4.517.539
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>13.287.266</b>	<b>14.447.528</b>	<b>15.715.977</b>	<b>14.483.590</b>



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.1.Α. ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ**

Το κύριο μέσω με το οποίο οι τουρίστες εισέρχονται στην Ελλάδα είναι το αεροπλάνο (και κυρίως οι πτήσεις charter) ενώ ακολουθεί το αυτοκίνητο, το πλοίο και ο σιδηρόδρομος. Ειδικά για το έτος 2007 μπορεί να αναφερθεί ότι 12.001.222 τουρίστες εισήλθαν στην Ελλάδα αεροπορικώς, 95.331 εισήλθαν σιδηροδρομικώς, 1.066.359 επέλεξαν το πλοίο, 4.354.879 χρησιμοποίησαν αυτοκίνητο και 1.236.802 επισκέφτηκαν την Ελλάδα μέσω κρουαζιερόπλοιων. Με άλλα λόγια, το 68,51 των αλλοδαπών που επισκέφτηκε την Ελλάδα το 2007, επέλεξε σαν μέσο ταξιδιού το αεροπλάνο.

Όσον αφορά στις διανυκτερεύσεις στα πάσης φύσεως καταλύματα και κάμπινγκ το 2008 ανήλθαν στις 65.624.563 έναντι 65.420.236 το 2007. Γενικά, το 2008 το 44,5% των αφίξεων στα τουριστικά καταλύματα αφορά ημεδαπούς και το 55,5% αλλοδαπούς, ενώ στις διανυκτερεύσεις το 26,9% αφορά ημεδαπούς (με 2,5 διανυκτερεύσεις ανά πελάτη κατά μέσο όρο) και το 73,1% αλλοδαπούς (με 5,4 διανυκτερεύσεις ανά πελάτη κατά μέσο όρο). Σύμφωνα με την ανάλυση των στοιχείων της Ε.Σ.Υ.Ε. ανά γεωγραφική περιφέρεια κατά το 2008, το 70% του συνόλου των αφίξεων και το 81% των διανυκτερεύσεων των πελατών συγκεντρώθηκαν σε πέντε περιφέρειες και συγκεκριμένα στην Κρήτη, το Νότιο Αιγαίο, την Κεντρική Μακεδονία, τα Ιόνια νησιά και την Αττική. Στον πίνακα που ακολουθεί, παρατίθενται οι διανυκτερεύσεις ημεδαπών και αλλοδαπών τουριστών στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα και κάμπινγκ από το 2004 έως και το 2008.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Γ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΣΤΑ ΠΑΣΗΣ ΦΥΣΕΩΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ 2004 - 2008**

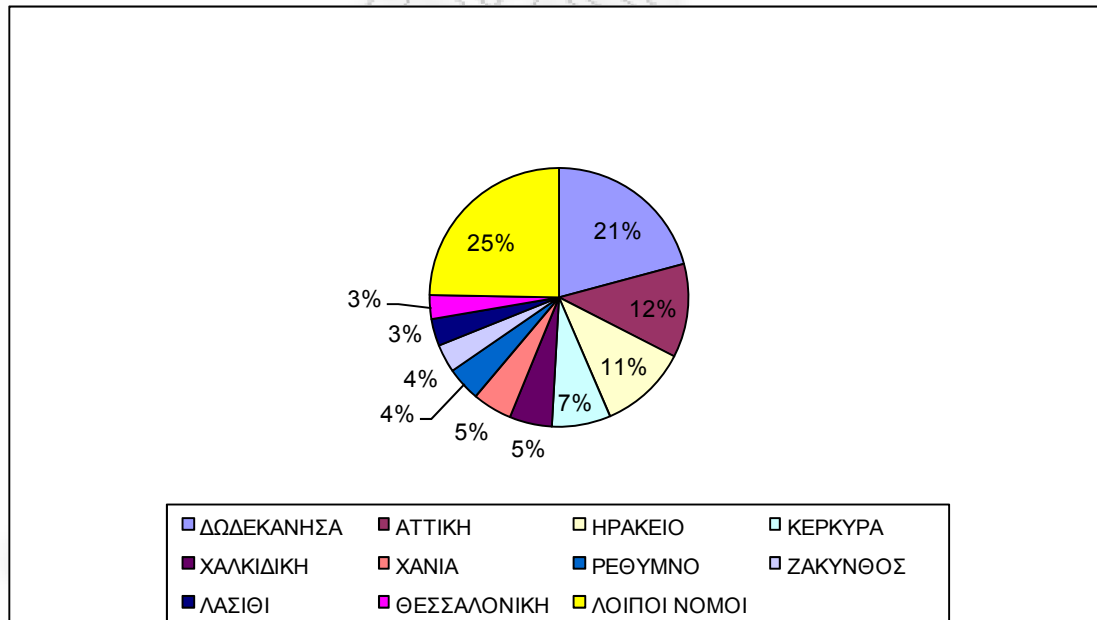
ΕΤΟΣ	ΗΜΕΔΑΠΟΙ	ΑΛΛΟΔΑΠΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ
<b>2004</b>	13.757.825	38.796.196	52.554.021
<b>2005</b>	14.529.739	40.734.354	55.264.093
<b>2006</b>	14.741.170	43.055.381	57.796.551
<b>2007</b>	17.338.763	48.081.473	65.420.236
<b>2008</b>	17.650.614	47.973.949	65.624.563

Τέλος, εξετάζοντας τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε για τους νομούς διανυκτέρευσης των ημεδαπών και αλλοδαπών τουριστών παρατηρείται ότι ο νομός Δωδεκανήσου είναι

εκείνος με τον μεγαλύτερο αριθμό διανυκτερεύσεων διαχρονικά ενώ ακολουθούν η Αττική και ο νομός Ηρακλείου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.1.Δ ΝΟΜΟΙ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ 2005 – 2007**

A/A	ΝΟΜΟΣ	2005	2006	2007	Μ.Ο. 3ΕΤΙΑΣ	%
1	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	11.451.592	11.935.856	13.006.248	12.131.232	20,82%
2	ΑΤΤΙΚΗ	6.088.287	6.730.678	7.649.044	6.822.670	11,71%
3	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	5.829.576	6.247.331	7.175.672	6.417.526	11,01%
4	ΚΕΡΚΥΡΑ	4.340.803	4.339.576	4.158.743	4.279.707	7,34%
5	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	2.464.661	3.067.651	3.736.080	3.089.464	5,30%
6	ΧΑΝΙΑ	2.621.142	2.819.471	3.225.555	2.888.723	4,96%
7	ΡΕΘΥΜΝΟ	2.294.923	2.401.787	2.752.309	2.483.006	4,26%
8	ΖΑΚΥΝΘΟΣ	1.939.403	1.925.700	2.303.036	2.056.046	3,53%
9	ΛΑΣΙΘΙ	1.744.686	1.990.949	2.149.696	1.961.777	3,37%
10	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	1.595.929	1.721.490	1.903.798	1.740.406	2,99%
	ΛΟΙΠΟΙ ΝΟΜΟΙ	13.646.254	13.527.239	16.025.343	14.399.612	24,71%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>54.017.256</b>	<b>56.707.728</b>	<b>64.085.524</b>	<b>58.270.169</b>	<b>100,00%</b>



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.1.Β ΝΟΜΟΙ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ 2005 – 2007**

### 3.1.2 Ο ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο ξενοδοχειακός κλάδος αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, το οποίο έχει αναδειχθεί πλέον στο πολυτιμότερο ίσως κεφάλαιο για την ανάπτυξη της εθνικής μας οικονομίας. Ο σημαντικότερος τροφοδότης των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στην Ελλάδα είναι ο εισερχόμενος μαζικός τουρισμός και συγκεκριμένα οι αλλοδαποί τουρίστες, οι οποίοι επισκέπτονται την Ελλάδα κατά την διάρκεια της τουριστικής σεζόν, δηλαδή από Απρίλιο έως και Σεπτέμβριο, για παραθερισμό. Σημαντικό ρόλο, όμως έχει και ο εσωτερικός τουρισμός καθώς φαίνεται ότι οι Έλληνες, ιδιαίτερα το καλοκαίρι, προτιμούν την πατρίδα τους ως τον καλύτερο προορισμό για τις διακοπές τους.

Σύμφωνα με τον Εθνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), όλες οι ξενοδοχειακές μονάδες της χώρας υπόκεινται σε διαβαθμίσεις ανάλογα με τις υποδομές που διαθέτουν και τις υπηρεσίες που προσφέρουν. Το παλαιό σύστημα κατάταξης κατατάσσει τις ξενοδοχειακές μονάδες της χώρας σε Πολυτελείας, Α, Β, Γ, Δ και Ε κατηγορίας το νέο σύστημα τα κατατάσσει σε 5\*\*\*\*\*, 4\*\*\*\*, 3\*\*\*, 2\*\* και 1\*. Ανάλογα με την περιοχή και τη δραστηριότητά τους, τα ξενοδοχεία διακρίνονται στα αστικά, τα οποία βρίσκονται σε αστικά κέντρα και λειτουργούν συνεχώς κατά την διάρκεια όλου του έτους, και τα ξενοδοχεία εποχιακής λειτουργίας τα οποία στην πλειοψηφία τους λειτουργούν κατά την διάρκεια της τουριστικής σεζόν και βρίσκονται συνήθως σε παραθαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές.

Όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των ξενοδοχείων, στην Ελλάδα εκτός από τις αμιγώς ελληνικές ξενοδοχειακές αλυσίδες, έντονη είναι και η παρουσία ξένων αλυσίδων. Σημειώνεται επίσης ότι σε αρκετές περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης μιας ξενοδοχειακής μονάδας μπορεί να αναθέσει την εκμετάλλευση και διαχείρισή της επιχείρησης του σε τρίτους (management outsourcing). Επιπρόσθετα, μεγάλη είναι η εξάρτηση των ελλήνων ξενοδόχων από τους Tour Operators οι οποίοι τους αποστέλλουν ετησίως πάνω από τη μισή ξενοδοχειακή πελατεία. Έτσι, αν και η συγκεκριμένη συνεργασία εξασφαλίζει υψηλές πληρότητες για τα ελληνικά παραθεριστικά ξενοδοχεία κατά την διάρκεια όλης της τουριστικής σεζόν, βασικό της μειονέκτημα είναι η συνεχής πίεση για τις τιμές των δωματίων.

Το ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας, σύμφωνα με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας, το 2007 ανήλθε σε 9.207 μονάδες το οποίο αναλύεται σε 367.992 δωμάτια και

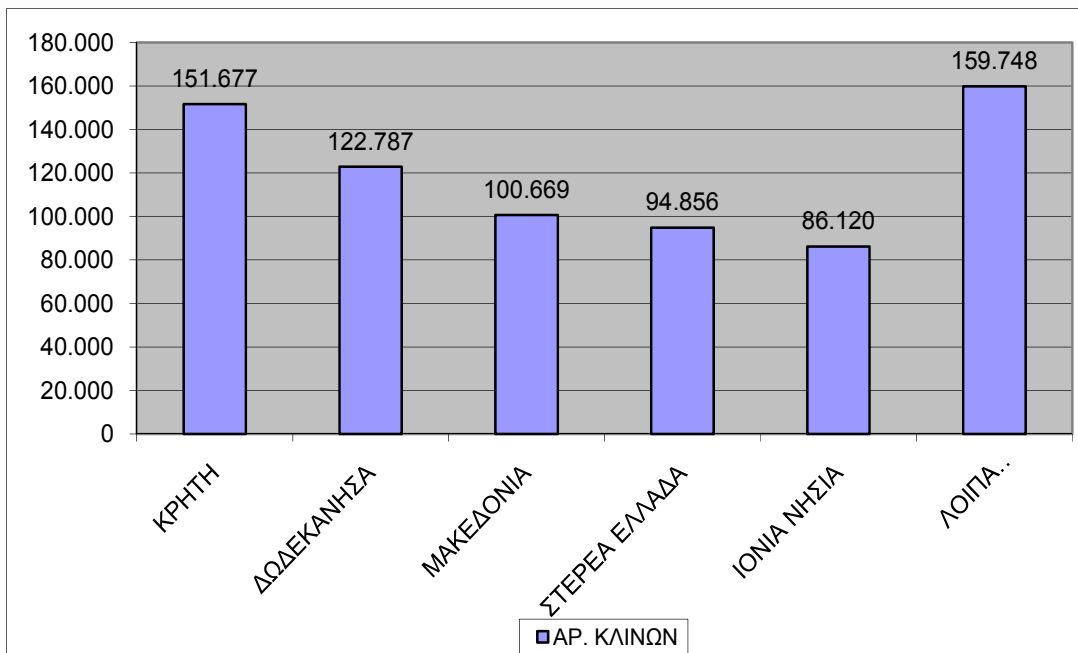


700.933 κλίνες. Από αυτές τις μονάδες οι 199 είναι 5\*\*\*\*, οι 1.048 είναι 4\*\*\*\*, οι 1.900 είναι 3\*\*\*, οι 4.403 είναι 2\*\* και οι 1.657 είναι 1\*. Ο μεγαλύτερος αριθμός κλινών (146.955) αφορά την Κρήτη ενώ ακολουθούν τα Δωδεκάνησα με 120.540 κλίνες και μετά η Μακεδονία με 98.882 κλίνες. Χαρακτηριστικό είναι ότι το 78% των ελληνικών κλινών είναι συγκεντρωμένες σε πέντε μόνο γεωγραφικά διαμερίσματα: την Στερεά Ελλάδα, την Μακεδονία, την Κρήτη, τα Δωδεκάνησα και τα Ιόνια νησιά.

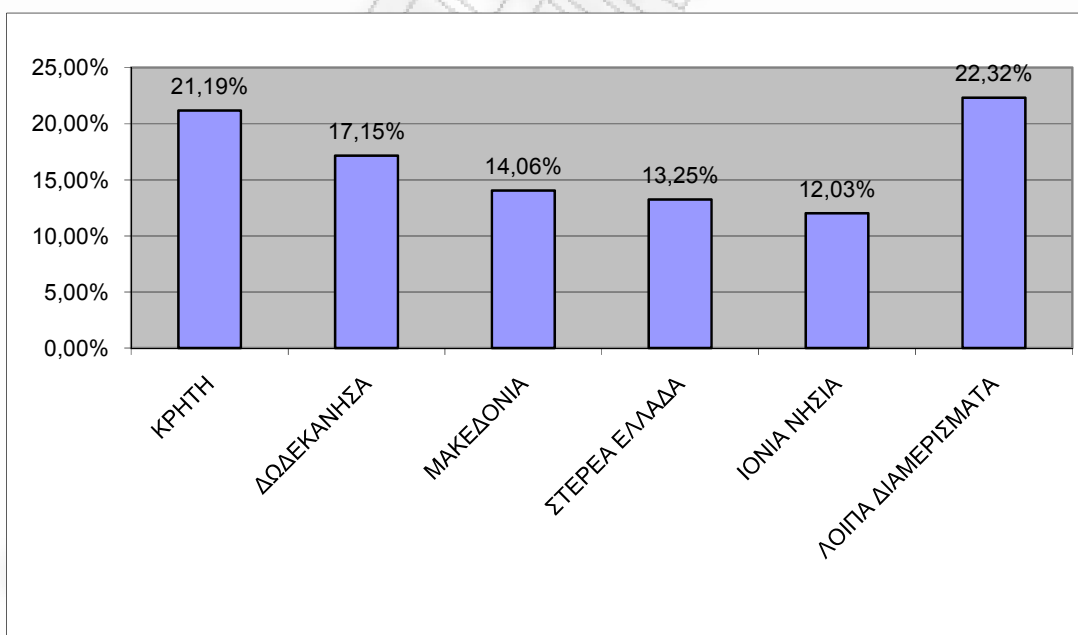
Σύμφωνα με το Τμήμα Τουρισμού της Ε.Σ.Υ.Ε., το 2008 οι προαναφερόμενοι αριθμοί μεταβλήθηκαν αυξάνοντας έτσι το συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό της Ελλάδας. Έτσι, το ξενοδοχειακό δυναμικό της χώρας ανήλθε σε 9.385 μονάδες το οποίο αναλύεται σε 375.067 δωμάτια και 715.857 κλίνες. Από αυτές τις μονάδες οι 230 είναι 5\*\*\*\*, οι 1.102 είναι 4\*\*\*\*, οι 2.058 είναι 3\*\*\*, οι 4.387 είναι 2\*\* και οι 1.608 είναι 1\*. Η αλλαγή αυτή στα δεδομένα δείχνει μία αυξητική τάση του αριθμού των ξενοδοχείων από 3\*\*\* και πάνω, και μία μειωτική τάση του αριθμού των 2\*\* και 1\* ξενοδοχείων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.2 Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΛΛΑΔΟΣ 2008**

<b>A/A</b>	<b>ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ</b>	<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ</b>
1	ΚΡΗΤΗ	151.677	21,19%
2	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	122.787	17,15%
3	ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	100.669	14,06%
4	ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	94.856	13,25%
5	ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	86.120	12,03%
6	ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	48.477	6,77%
7	ΗΠΕΙΡΟΣ	12.773	1,78%
8	ΝΗΣΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	21.077	2,94%
9	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	42.911	6,00%
10	ΘΕΣΣΑΛΙΑ - ΣΠΟΡΑΔΕΣ	28.055	3,92%
11	ΘΡΑΚΗ	6.455	0,91%
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>715.857</b>	<b>100,00%</b>



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.2.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΛΛΑΔΟΣ 2008**

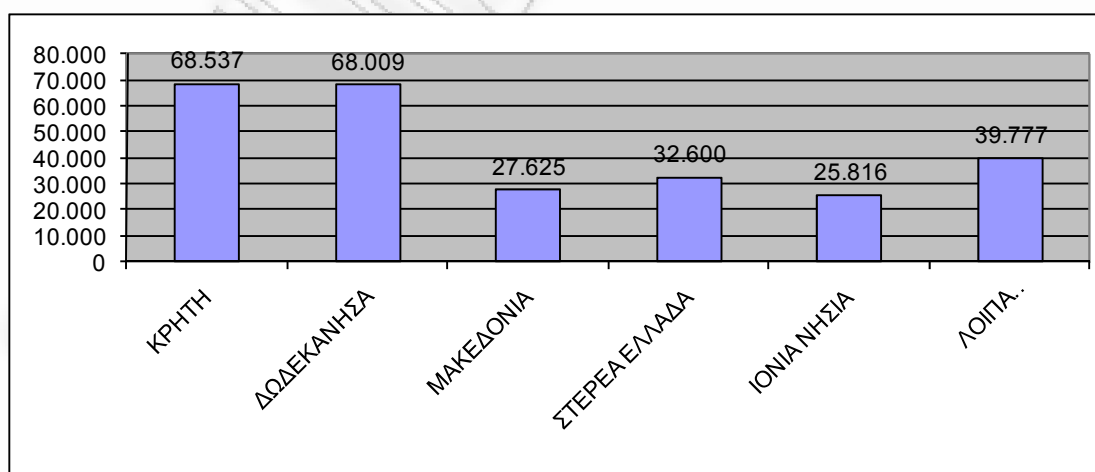


**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.2.Β ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΛΙΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΚΛΙΝΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ 2008**

Εφόσον η παρούσα μελέτη αφορά την κατασκευή ενός νέου ξενοδοχείου πολυτελείας ακολουθεί μία πιο λεπτομερής μελέτη που αφορά τις ξενοδοχειακές μονάδες 5\*\*\*\* και 4\*\*\*\* στην Ελλάδα. Τέτοιες μονάδες υπάρχουν 1.332 σε όλη την ελληνική περιφέρεια, αποτελούν δηλαδή το 14% του συνολικού ξενοδοχειακού δυναμικού και αντιπροσωπεύουν 135.404 δωμάτια και 262.364 κλίνες . Από αυτήν την μελέτη φαίνεται επίσης ότι οι περισσότερες κλίνες 5\*\*\*\* και 4\*\*\*\* βρίσκονται στην Κρήτη (68.537) και στα Δωδεκάνησα (68.009) ενώ ακολουθεί η Αττική με 32.600 πολυτελείς κλίνες. Πρέπει επίσης να υπογραμμιστεί ότι το 45,19% των συνολικών κλινών της Κρήτης είναι πολυτελείς κλίνες όπως και το 55,39% των συνολικών κλινών των Δωδεκανήσων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.2.Β ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ 5\*\*\*\* & 4\*\*\*\* ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ 2008**

Α/Α	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΚΛΙΝΕΣ 5****	ΚΛΙΝΕΣ 4****	ΑΘΡΟΙΣΜΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1	ΚΡΗΤΗ	24.548	43.989	68.537	151.677	45,19%
2	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	14.904	53.105	68.009	122.787	55,39%
3	ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	9.565	18.060	27.625	100.669	27,44%
4	ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	13.346	19.254	32.600	94.856	34,37%
5	ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	5.052	20.764	25.816	86.120	29,98%
6	ΛΟΙΠΑ ΔΙΑΜ/ΑΤΑ	11.049	28.728	39.777	159.748	24,90%



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.2.Γ ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ 5\*\*\*\* & 4\*\*\*\* ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΕΣ 2008**

### 3.1.3 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΚΡΗΤΗΣ

Η Κρήτη είναι το μεγαλύτερο νησί της Ελλάδας, το 2<sup>ο</sup> μεγαλύτερο (μετά από την Κύπρο) της ανατολικής Μεσογείου και το 5<sup>ο</sup> μεγαλύτερο στη Μεσόγειο. Είναι τμήμα της περιφερειακής διοίκησης της Ελλάδας, βρίσκεται στο νότιο άκρο του Αιγαίου πελάγους, καλύπτει μία περιοχή 8.336 χμ<sup>2</sup>, δηλαδή το 6,3% της συνολικής έκτασης της χώρας, και σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ο πληθυσμός της είναι 601.131 άνθρωποι. Το νησί έχει μήκος 260 χμ και ποικίλλει στο πλάτος από 60 χμ, τα οποία μετρούνται από το ακρωτήριο Δίον στο ακρωτήριο Λίθινο, σε μόνο 12χμ στον Ισθμό της Ιεράπετρας στην ανατολική Κρήτη. Η Κρήτη χωρίζεται σε τέσσερις νομούς: τον νομό Ηρακλείου, τον νομό Χανίων, τον νομό Λασιθίου και τον νομό Ρεθύμνου. Πρωτεύουσα του νησιού καθώς και μεγαλύτερη πόλη του είναι το Ηράκλειο.

Το νησί είναι εξαιρετικά ορεινό καθώς μία σειρά βουνών, τα Λευκά Όρη, η οροσειρά Ίδη και το όρος Δίκη, το διασχίζει από την δύση έως την ανατολή. Τα βουνά αυτά, όμως, χαρίζουν στην Κρήτη εύφορα οροπέδια όπως το οροπέδιο Λασιθίου, ο Ομαλός και η Νίδα, σπήλαια όπως το Δικταίο και το Ίδαίο άντρο και φαράγγια όπως το διάσημο φαράγγι της Σαμαριάς, το Φαράγγι Ίμπρου, το Κουρταλιώτικο φαράγγι κ.α.

Όσον αφορά στο κλίμα του νησιού, η Κρήτη ανήκει στην Μεσογειακή κλιματολογική ζώνη για αυτό και το κλίμα της χαρακτηρίζεται εύκρατο. Κατά συνέπεια, ο χειμώνας είναι αρκετά ήπιος με αρκετές βροχοπτώσεις, κυρίως στα δυτικά του νησιού, αλλά κατά την διάρκεια του καλοκαιριού οι κάτοικοι της Κρήτης απολαμβάνουν, σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα, περισσότερες ηλιόλουστες μέρες και πιο υψηλές θερμοκρασίες. Γενικότερα, το κλίμα του νησιού θεωρείται ένα από τα ωραιότερα, υγιεινότερα και ηπιότερα της Ευρώπης.

Επιπρόσθετα, η ακτογραμμή της παρουσιάζει βαθύ γεωγραφικό διαμελισμό, δίνοντας στην Κρήτη πάνω από 1.000χμ ακτών. Οι ακτές της Κρήτης είναι πολυσχιδείς, με μικρούς και μεγάλους όρμους. Ξεχωρίζουν οι τέσσερις μεγάλες χερσόνησοι της Γραμβούσας, της Ροδωπού, το Ακρωτήριο και της Σητείας. Κατά μήκος των ακτών σχηματίζονται οι κόλποι Κισσάμου, Χανίων, Ηρακλείου και Μιραμπέλλου. Ο νομός Χανίων διαθέτει δύο υπέροχες παραλίες στη δυτική πλευρά του, το Ελαφονήσι στα νοτιοδυτικά και τα Φαλάσαρνα στα βορειοδυτικά, ενώ μία από τις μεγαλύτερες αμμώδεις παραλίες βρίσκεται στη Γεωργιούπολη, μεταξύ Χανίων και Ρεθύμνου. Μία τροπική παραλία, που βρίσκεται στο

ανατολικότερο άκρο του νησιού είναι η παραλία Βάι ένα παραδεισένιο τοπίο όπου φυτρώνει ο μόνος φυσικός φοίνικας της Ευρώπης, δημιουργώντας και το μοναδικό φοινικόδασος της ηπείρου. Τα Μάταλα στα νότια του Ηρακλείου, είναι γνωστά για τις σπηλιές τους ενώ υπάρχουν επίσης και όμορφες παραλίες στο Φραγκοκάστελλο, στο Μακρύ Γιαλό, στην Κάτω Ζάκρο, στην Πρέβελη, στην Παλαιόχωρα, στην Αγία Πελαγία, στο Ίστρο και στα Μάλια.

Η οικονομία της Κρήτης στηρίζεται κυρίως στον τουρισμό, το εμπόριο, την κτηνοτροφία και την γεωργία. Τα κύρια γεωργικά προϊόντα της Κρήτης είναι λάδι, ελιές, πορτοκάλια, σιτηρά, σταφίδες, πατάτες μήλα, πρώιμα κηπευτικά όπως αγγούρια και πιπεριές και μπανάνες. Η Κρήτη με το γόνιμο έδαφος και το θαυμάσιο κλίμα, παράγει σχεδόν τη μισή ποσότητα λαδιού της χώρας, το σύνολο σχεδόν της σουλτανίνας και μεγάλες ποσότητες κρασιού, φρούτων και κηπευτικών. Ακόμη, φημίζεται στο εξωτερικό για ορισμένα είδη τυριών. Αναπτυγμένη είναι επίσης και η οικοτεχνία καθώς λειτουργούν εργαστήρια ραπτικής, υφαντικής, πλεκτικής, ταπήτουργίας και δαντελοποιίας.

Η Κρήτη αντιπροσωπεύει έναν από τους δημοφιλέστερους ελληνικούς παραθεριστικούς προορισμούς. Είναι γεγονός πως το 15% των αφίξεων στην Ελλάδα έρχονται μέσω της πόλης του Ηρακλείου (ακτοπλοϊκώς και αεροπορικώς) ενώ οι ναυλωμένες πτήσεις στο Ηράκλειο το 2006 αποτέλεσαν το 20% του συνόλου των πτήσεων ναύλωσης στην Ελλάδα. Στο σύνολο, περισσότεροι από 2.000.000 τουρίστες επισκέφτηκαν την Κρήτη το 2006. Αυτή η αύξηση στον τουρισμό απεικονίζεται στον αριθμό κλινών των ξενοδοχείων, ο οποίος αυξήθηκε κατά 53% από το 1986 έως το 1991, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα η αύξηση ήταν 25%. Σήμερα, η τουριστικές υποδομές στην Κρήτη ικανοποιούν όλες τις προτιμήσεις. Υπάρχει στέγαση κάθε πιθανής κατηγορίας από μεγάλα ξενοδοχεία πολυτελείας με όλες τις εγκαταστάσεις όπως πισίνες και εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής έως και μικρότερα ιδιόκτητα οικογενειακά διαμερίσματα ή εγκαταστάσεις κατασκήνωσης.

Οι επισκέπτες μπορούν να φτάσουν στο νησί μέσω των δύο διεθνών αερολιμένων στο Ηράκλειο και τα Χανιά, μέσω του μικρότερου αερολιμένα στην Σητεία ή με πλοίο στους λιμένες Ηρακλείου, Χανίων, Ρεθύμνου, Αγίου Νικολάου, Σητείας και Καστέλι Κισσάμου.

Στην συνέχεια, ακολουθεί μία συνοπτική παρουσίαση των αφίξεων και διανυκτερεύσεων των ημεδαπών και αλλοδαπών τουριστών στα ξενοδοχειακά καταλύματα, πλην campings, της Κρήτης την περίοδο 2004 έως 2008. Πρέπει να υπογραμμιστεί ότι όλα τα στοιχεία που παρατίθενται, προέρχονται από τις στατιστικές αναλύσεις που έχει δημοσιεύσει η Ε.Σ.Υ.Ε.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Α. ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (ΠΛΗΝ CAMPINGS) ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ 2004 – 2008**

ΕΤΟΣ	ΗΜΕΔΑΠΟΙ	ΑΛΛΟΔΑΠΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ
2004	323.921	1.553.133	1.877.054
2005	316.501	1.412.968	1.729.469
2006	305.352	1.544.793	1.850.145
2007	396.335	1.832.848	2.229.183
2008	395.566	1.882.553	2.278.119

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Β. ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΣΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ (ΠΛΗΝ CAMPINGS) ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ 2004 – 2008**

ΕΤΟΣ	ΗΜΕΔΑΠΟΙ	ΑΛΛΟΔΑΠΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ	ΥΠΑΡΧ/ΣΕΣ ΚΛΙΝΕΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
2004	977.844	12.175.266	13.153.110	98.644	72,80%
2005	960.879	11.529.448	12.490.327	85.676	78,50%
2006	906.788	12.552.750	13.459.538	93.384	78,00%
2007	1.158.524	14.144.708	15.303.232	128.385	69,60%
2008	1.146.719	14.554.220	15.700.939	132.641	69,90%

Όπως φαίνεται από τους παραπάνω πίνακες, το 2004 το σύνολο των αφίξεων ανήλθε στις 1.877.054 κυρίως λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων που διεξήχθησαν στην Ελλάδα. Το 2005 σημειώθηκε μία μικρή πτώση (1.729.469 αφίξεις) και από το 2006 και μετά υπάρχει σταθερή άνοδος των αφίξεων του συνόλου των τουριστών η οποία οφείλεται κυρίως στην αυξητική τάση των αφίξεων των αλλοδαπών τουριστών (από 1.544.793 αφίξεις το 2006 έφτασαν τις 1.882.553 έως το 2008). Το ίδιο φαίνεται να συμβαίνει και στην περίπτωση των διανυκτερεύσεων καθώς από το 2006 και μετά όλο και περισσότεροι τουρίστες διανυκτερεύουν στην Κρήτη. Η πληρότητα φαίνεται να μειώνεται κάθε χρόνο αλλά αυτό

οφείλεται στην μεγαλύτερη ποσοστιαία μεταβολή των κλινών που λειτουργούν σε σχέση με την ποσοστιαία μεταβολή των διανυκτερεύσεων στο νησί.

Όσον αφορά στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Κρήτης, το 2008 ανήλθε σε 1.522 ξενοδοχεία, ποσό το οποίο διαιρείται σε 80.523 δωμάτια και 151.677 κλίνες. Από αυτά, τα 56 ξενοδοχεία (24.548 κλίνες) είναι 5\*\*\*\*, τα 219 (43.989 κλίνες) είναι 4\*\*\*\*, τα 325 (29.812 κλίνες) είναι 3\*\*\*, τα 703 (43.183 κλίνες) είναι 2\*\* και τα 219 (10.145 κλίνες) είναι 1\*. Διαχρονικά παρατηρείται ότι κάθε έτος είναι διαθέσιμος όλο και μεγαλύτερος αριθμός κλινών στην νήσο Κρήτη. Επιπλέον, μία προσεχτικότερη ανάλυση για τα ξενοδοχεία πολυτελείας (5\*\*\*\* και 4\*\*\*\*) δείχνει ότι αυξητικά κινείται και ο αριθμός των ξενοδοχείων αυτών αφού όλο και περισσότεροι επιχειρηματίες αποφασίζουν να επενδύσουν στον τουρισμό. Έτσι, από το 2004 έως και σήμερα ο αριθμός των πολυτελών ξενοδοχείων της περιφέρειας της Κρήτης έχει μεταβληθεί από 231 σε 275. Καλό είναι ακόμη να σημειωθεί ότι τα πολυτελή ξενοδοχεία που δραστηριοποιούνται στην Κρήτη αποτέλεσαν το 2008 το 18,07% του κλάδου πράγμα το οποίο γίνεται αντιληπτό και από τους πίνακες που ακολουθούν.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Γ. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΡΗΤΗΣ (ΑΡ. ΚΛΙΝΩΝ) 2004 – 2008**

ΕΤΟΣ	5****	4****	3***	2**	1*	ΣΥΝΟΛΟ
2004	15.833	41.098	30.410	43.613	9.548	140.502
2005	18.209	42.309	28.896	44.048	10.018	143.480
2006	20.172	42.176	29.392	44.286	10.047	146.073
2007	22.290	42.572	28.956	43.082	10.055	146.955
2008	24.548	43.989	29.812	43.183	10.145	151.677

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.3.Δ. ΠΟΛΥΤΕΛΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ 2004 – 2008**

ΕΤΟΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ		ΣΥΝΟΛΟ ΠΟΛΥΤΕΛΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ
	5****	4****			
2004	33	198	231	1492	15,48%
2005	37	200	237	1506	15,74%
2006	41	209	250	1521	16,44%
2007	48	216	264	1509	17,50%
2008	56	219	275	1522	18,07%

### 3.1.4 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΧΑΝΙΩΝ

Ο νομός Χανίων καλύπτει το δυτικό τμήμα της νήσου Κρήτης και έχει έκταση 2.376 χμ<sup>2</sup>. Υποδιαιρείται σε πέντε επαρχίες: Σελίνου, Κυδωνίας, Κισάμου Αποκορώνου και Σφακίων. Οι κυριότερες πόλεις του νομού είναι τα Χανιά, που είναι και η πρωτεύουσα του νομού διατηρώντας αναλλοίωτα όλα τα χαρακτηριστικά της εποχής της Βενετοκρατίας, και το Καστέλι στην Κισάμου. Οι κυριότερες κωμοπόλεις είναι η Παλαιόχωρα και η Κάντανος στην επαρχία Σελίνου, καθώς και η Χώρα των Σφακίων στα Σφακιά.

Ο νομός Χανίων παρέχει τουριστικές υπηρεσίες και δραστηριότητες όλων των κατηγοριών, καλύπτοντας όλες τις προτιμήσεις. Οι παραλίες στην Φαλάσαρνα, την Παλαιόχωρα, την Γεωργιούπολη, το Ελαφονήσι, την Αγία Ρούμελη, το Φραγκοκάστελλο κ.ο.κ. είναι από τις ωραιότερες της Κρήτης ενώ τα πεντακάθαρα νερά τους είναι ιδανικά για κολύμπι. Για τους φυσιολάτρεις ή τους ορειβάτες, τα Λευκά Όρη που υψώνονται πίσω από τα Χανιά και βυθίζονται στο Λιβυκό Πέλαγος στα Σφακιά, έχουν περισσότερες από 50 κορυφές που ξεπερνούν τα 2.000 μέτρα και προσφέρουν ελκυστικότερες ευκαιρίες για ορειβασία. Επίσης, οι ρεματιές και τα φαράγγια της Σαμαριάς, της Αραδένας, της Ίμπρου και του Καλλικράτη προσφέρουν θαυμάσιες ευκαιρίες για πεζοπορία. Μία ακόμη αξέχαστη εμπειρία για τον επισκέπτη στο νομό Χανίων μπορεί να είναι το πέρασμα του φαραγγιού της Σαμαριάς καθώς και το ταξίδι που ακολουθεί μέχρι την Χώρα Σφακίων με караβάκι. Επιπρόσθετα, οι μινωικοί, ρωμαϊκοί, βυζαντινοί και τουρκοί αρχαιολογικοί χώροι, όπως οι αρχαίες πόλεις της Πολυρρήνιας και των Φαλάσαρνων, είναι δελεαστικοί για αυτούς που ενδιαφέρονται για πολιτιστικές και ιστορικές εξερευνήσεις και πληροφορίες ενώ αρκετές βυζαντινές και βενετικές εκκλησίες, όπως ο Άγιος Παύλος στην Αγία Ρούμελη ή οι Άγιοι Απόστολοι στην Χώρα Σφακίων, μπορεί να προκαλέσουν το ενδιαφέρον των επισκεπτών και αποτελούν μέχρι και σήμερα δείγματα ακμαίου πολιτισμού.

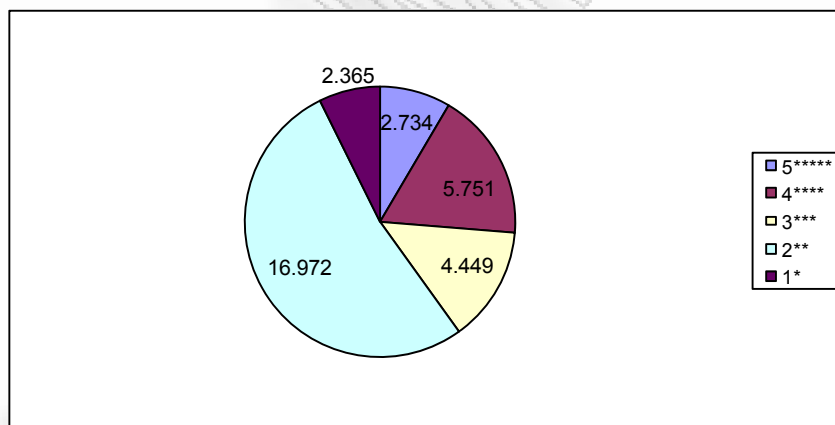
Σύμφωνα με το Τμήμα Τουρισμού της Ε.Σ.Υ.Ε., οι διανυκτερεύσεις στον νομό Χανίων ανήλθαν το 2006 στις 2.819.471 και το 2007 στις 3.225.555. Το 2006 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 20.347 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 76,2%. Το 2007 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 29.604 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 69,8%. Καλό είναι να υπογραμμιστεί ότι για το 2007, οι διανυκτερεύσεις στον νομό Χανίων αποτέλεσαν το 21% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Κρήτη και το 5% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα.



Το συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Χανίων ανήλθε το 2008 σε 36.009 κλίνες, δηλαδή το 23,74% των συνολικών κλινών της νήσου Κρήτης και το 5% των συνολικών κλινών της Ελλάδας. Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται το ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Χανίων για το έτος 2008 πιο αναλυτικά:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.4.Α. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΧΑΝΙΩΝ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
5*****	2.734	24.548	11,14%
4****	5.751	43.989	13,07%
3***	4.449	29.812	14,92%
2**	16.972	43.183	39,30%
1*	2.365	10.145	23,31%



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.4.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.4.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ Ν. ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΧΑΝΙΩΝ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	505	1.522	33,18%
ΔΩΜΑΤΙΑ	19.717	80.523	24,49%
ΚΛΙΝΕΣ	36.009	151.677	23,74%

### 3.1.5 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΡΕΘΥΜΝΟΥ

Ο νομός Ρεθύμνου είναι ο μικρότερος νομός της Κρήτης, με έκταση 1.496 χμ<sup>2</sup>, και βρίσκεται ανάμεσα στον νομό Χανίων και το νομό Ηρακλείου και υποδιαιρείται σε τέσσερις επαρχίες: Ρεθύμνου, Μυλοποτάμου, Αμαρίου και Αγίου Βασιλείου. Οι κυριότερες πόλεις και τα χωριά της περιοχής είναι το Ρέθυμνο, που είναι και η πρωτεύουσα του νομού, η Αγία Γαλήνη, τα Ανώγεια και το Αμάρι.

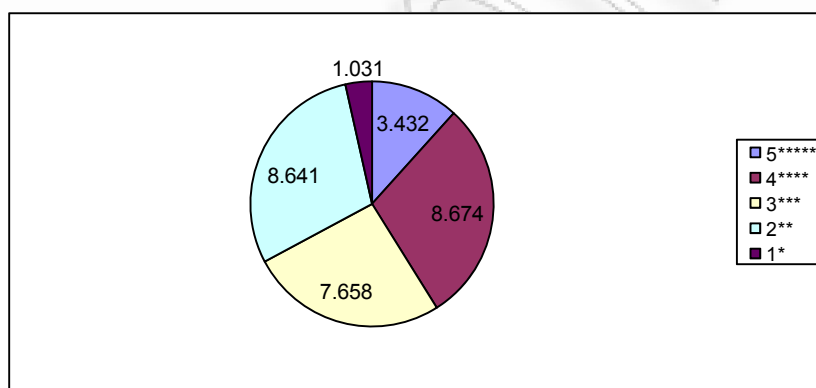
Ο νομός Ρεθύμνου έχει υπέροχες παραλίες αλλά και υπέροχα βουνά με φυσική ομορφιά που δύσκολα βρίσκει κανείς σε άλλες περιοχές. Ανάμεσα στις ομορφιές του νομού είναι και το κουρταλιώτικο φαράγγι, το οποίο σχηματίζεται από τα βουνά Κουρούπα και Ξηρό Όρος, και στην έξοδο του έχει μία υπέροχη αμμουδιά. Αρκετά είναι και τα παραθαλάσσια θέρετρα του νομού όπως η Αγία Γαλήνη, όπου σύμφωνα με την μυθολογία βρίσκονταν και το σπήλαιο του Δαίδαλου που είχε το εργαστήριο του. Ο νομός Ρεθύμνου έχει πολλά παραδοσιακά χωριά όπως τα Ανώγεια, βυζαντινές εκκλησίες όπως η Παναγία η Καρδιώτισσα στα Μυριοκέφαλα και αρχαίες τοποθεσίες. Αξίζει να επισκεφτεί κανείς και την βενετική εκκλησία στο Μοναστήρι του Αρκαδίου η οποία αποτελεί ένα από τα ωραιότερα παραδείγματα βενετικού κτίσματος εκείνης της εποχής αλλά και ένα σύμβολο αγάπης και αυτοθυσίας για την ελευθερία. Τέλος, στο οροπέδιο της Νίδας, ένα από τα πιο όμορφα και τα πιο ιστορικά οροπέδια, ψηλά στα βουνά του Ψηλορείτη, βρίσκεται το σπήλαιο Ιδαίο Άντρο το οποίο, σύμφωνα με την μυθολογία ήταν ο τόπος που ιανατράφηκε ο Δίας.

Σύμφωνα με το Τμήμα Τουρισμού της Ε.Σ.Υ.Ε., οι διανυκτερεύσεις στον νομό Ρεθύμνου ανήλθαν το 2006 στις 2.401.787 και το 2007 στις 2.752.309. Το 2006 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 19.128 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 74,2%. Το 2007 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 21.587 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 71,3%. Καλό είναι να υπογραμμιστεί ότι για το 2007, οι διανυκτερεύσεις στον νομό Ρεθύμνου αποτέλεσαν το 18% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Κρήτη και το 4,3% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα.

Το συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Ρεθύμνου ανήλθε το 2008 σε 29.463 κλίνες, δηλαδή το 19,42% των συνολικών κλινών της νήσου Κρήτης και το 4,11% των συνολικών κλινών της Ελλάδας. Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται το ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Ρεθύμνου για το έτος 2008 πιο αναλυτικά:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.5.A. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
5*****	3.432	24.548	13,98%
4****	8.674	43.989	19,72%
3***	7.658	29.812	25,69%
2**	8.641	43.183	20,01%
1*	1.031	10.145	10,16%



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.5.A. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.5.B. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΡΕΘΥΜΝΟΥ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	303	1.522	19,91%
ΔΩΜΑΤΙΑ	15.621	80.523	19,40%
ΚΛΙΝΕΣ	29.463	151.677	19,42%

### 3.1.6 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Ο νομός Ηρακλείου είναι ο μεγαλύτερος νομός της Κρήτης καταλαμβάνοντας 2.642 χμ<sup>2</sup>, με τον μεγαλύτερο πληθυσμό (292.489 κάτοικοι σύμφωνα με την απογραφή του 2001) και το μεγαλύτερο κατά κεφαλήν εισόδημα. Υποδιαιρείται σε 7 επαρχίες: Μαλεβιζίου, Τεμένους, Πεδιάδος, Πυργιώτισσας, Καινουρίου, Μονοφατίου και Βιάννου. Πρωτεύουσα του νομού είναι το Ηράκλειο και άλλες σημαντικές περιοχές είναι το Τυμπάκι, οι Μοίρες και η Άνω Βιάννος. Ο νομός Ηρακλείου καταλαμβάνει το ομαλότερο και μεγαλύτερο τμήμα ανάμεσα στην Ίδη και στη Δίκη και χωρίζεται σε δύο μέρη από μια χαμηλή οροσειρά. Το βόρειο μέρος περιλαμβάνει κατάφυτες κοιλάδες, χαμηλές λοφοπλαγιές αλλά και πεδιάδες, με σημαντικότερη την πεδιάδα του Καστελλίου ενώ το νότιο τμήμα κυριαρχείται από την πεδιάδα της Μεσαράς.

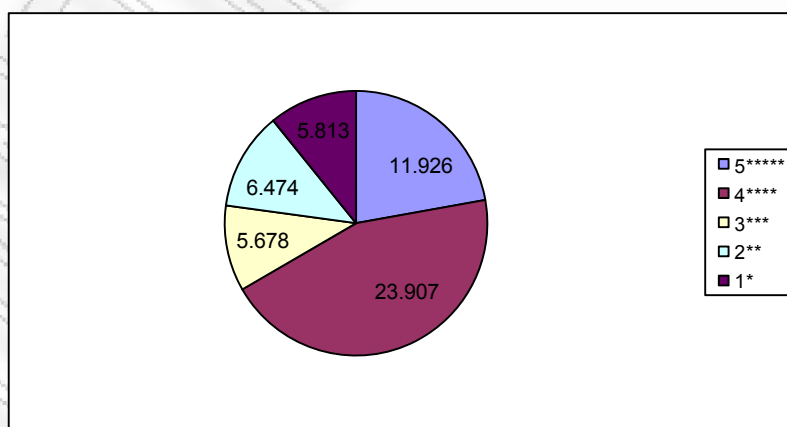
Ο νομός Ηρακλείου έχει πολλές σαγηνευτικές τοποθεσίες, ιδανικές για λάτρεις της φύσης. Εντυπωσιακά σπήλαια όπως οι Καμάρες στο Ζάρο, χωριά με χρυσαφένιες αμμουδιές όπως οι Καλοί Λιμένες και βυζαντινές εκκλησίες οι οποίες είναι διασπαρμένες παντού, παρουσιάζουν θαυμαστές εικόνες, φτιαγμένες από τη φύση και το χρόνο. Υπάρχουν, επίσης, πολλές περιοχές για ορειβασία και πεζοπορία και διάφορα θερινά θέρετρα, όπου μπορεί κανείς να απολαύσει τη θάλασσα κάνοντας θαλάσσιο σκι ή άλλα αθλήματα. Εντυπωσιακές είναι και οι παραλίες του νομού Ηρακλείου, όπως η Αγία Πελαγία στα βόρεια του νομού και τα Μάταλα στα νότια, οι οποίες προσελκύουν χιλιάδες τουρίστες χάρη στα ζεστά και καθαρά νερά τους. Επίσης, τα μεγαλύτερα τουριστικά θέρετρα του νησιού, η Χερσόνησος και τα Μάλια, είναι παραθαλάσσια και βρίσκονται στο ανατολικό τμήμα του νομού Ηρακλείου. Επιπρόσθετα, στον νομό Ηρακλείου ο Άγγλος αρχαιολόγος Αρθούρος Έβανς ανακάλυψε το μινωικό Παλάτι της Κνωσού, τα ερείπια ενός μεγάλου πολιτισμού με αποτέλεσμα σήμερα να βρίσκεται στον νομό Ηρακλείου η πιο ωραία συλλογή μινωικών ευρημάτων στον κόσμο. Στον ίδιο νομό βρίσκονται και άλλες σημαντικές μινωικές, ελληνικές και ρωμαϊκές αρχαιολογικές περιοχές οι μεγαλύτερες από τις οποίες είναι η Φαιστός, η Αγία Τριάδα και η Γόρτυνα. Εν κατακλείδι, η ιστορική άποψη συνδυασμένη με τις οροσειρές των βουνών, τις κοιλάδες, την θάλασσα και τα θαυμάσια εστιατόρια που προσφέρουν τις σπεσιαλιτέ της τοπικής κουζίνας, κάνουν τον νομό Ηρακλείου μία όμορφη και ενδιαφέρουσα τουριστική περιοχή.

Σύμφωνα με το Τμήμα Τουρισμού της Ε.Σ.Υ.Ε., οι διανυκτερεύσεις στον νομό Ηρακλείου ανήλθαν το 2006 στις 6.247.331 και το 2007 στις 7.175.672. Το 2006 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 40.276 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 82,7%. Το 2007 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 58.758 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 70,1%. Καλό είναι να υπογραμμιστεί ότι για το 2007, οι διανυκτερεύσεις στον νομό Ηρακλείου αποτέλεσαν το 46% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Κρήτη και το 11% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα.

Το συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Ηρακλείου ανήλθε το 2008 σε 64.567 κλίνες, δηλαδή το 42,5% των συνολικών κλινών της νήσου Κρήτης και το 9% των συνολικών κλινών της Ελλάδας. Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται το ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Ηρακλείου για το έτος 2008 πιο αναλυτικά:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.6.A. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
5*****	11.926	24.548	48,58%
4****	23.907	43.989	54,35%
3***	5.678	29.812	19,05%
2**	6.474	43.183	14,99%
1*	5.813	10.145	57,30%



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.6.A. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.6.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ  
ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	505	1.522	33,18%
ΔΩΜΑΤΙΑ	33.826	80.523	42,01%
ΚΛΙΝΕΣ	64.567	151.677	42,57%

**3.1.7 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΛΑΣΙΘΙΟΥ**

Ο νομός Λασιθίου καλύπτει το ανατολικό άκρο της νήσου Κρήτης και καταλαμβάνει 1.818 χμ<sup>2</sup>. Στις τρεις πλευρές του το Λασιθί βρέχεται από θάλασσα: το Κρητικό πέλαγος από τα βόρεια, το Καρπάθιο ανατολικά και το Λιβυκό στα νότια. Στον νομό κυριαρχεί η οροσειρά Δίκτη, η ψηλότερη κορυφή της οποίας είναι το Όρος Δίκτη που βρίσκεται σε υψόμετρο 2.148 μέτρων πάνω από την επιφάνεια της θάλασσας. Ο νομός Λασιθίου χωρίζεται σε τέσσερις επαρχίες: Μιραμπέλλου, Λασιθίου, Ιεράπετρας και Σητείας. Πρωτεύουσα του νομού είναι η πόλη του Αγίου Νικολάου η οποία είναι χτισμένη στον γραφικό όρμο του Μιραμπέλλου ενώ δύο ακόμα σημαντικές πόλεις είναι η Ιεράπετρα στην νότια μεριά του νησιού και η Σητεία στα ανατολικά.

Στον συγκεκριμένο νομό ανακαλύφθηκαν μερικοί από τους αρχαιότερους οικισμούς της Κρήτης όπως η Βασιλική, το Μύρτος, το Παλάτι της Ζάκρου, η Λατώ, η Πραισός, η Ίτανος και τα Γουρνιά. Επίσης, σύμφωνα με την ελληνική μυθολογία στο Οροπέδιο του Λασιθίου, στο Δικταίο Άντρο, γεννήθηκε ο Δίας. Ακόμη, ο νομός Λασιθίου ξεχωρίζει για τις εκκλησίες και τα μοναστήρια που διαθέτει όπως το Μοναστήρι του Τοπλού, η Μονή Ξακουστής, η Μονή της Φανερωμένης και η πιο απομακρυσμένη Μονή Καψά. Εκτός από όσα αναφέρθηκαν πιο πριν η περιοχή έχει και πολύ ωραίες παραλίες καθώς αρκετοί ορμίσκοι ανάμεσα στην Ιεράπετρα και την Μονή Καψά προσφέρονται για κολύμβηση. Ιδιαίτερη αναφορά θα έπρεπε να γίνει και για την περιοχή του Βάι στην οποία βρίσκεται ένα μοναδικό φοινικόδασος που καταλαμβάνει μία έκταση 200 στρεμμάτων. Στον νομό Λασιθίου μπορεί επίσης ο τουρίστας να επισκεφθεί και το Γαιδουρονήσι, γνωστό και ως Χρυσή, το μεγαλύτερο μέρος του οποίου είναι καλυμμένο με κατάλευκη άμμο και έχει τρκουάζ τροπικά νερά. Άλλο ένα μέρος με τουριστικό ενδιαφέρον είναι το νησί της Σπιναλόγκας το οποίο είναι γνωστό για το φρούριο που έχτισαν εκεί οι Βενετοί το 1579

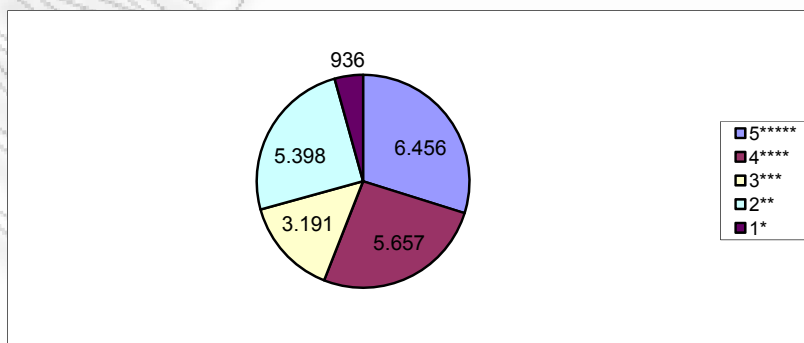
αλλά και επειδή στο παρελθόν υπήρξε τόπος φυλάκισης των λεπρών της Κρήτης. Γενικά, η τουριστική ανάπτυξη στο νομό Λασιθίου λαμβάνει χώρα στον Άγιο Νικόλαο και στις περιοχές γύρω από αυτόν και κυρίως την κοσμοπολίτικη Ελούντα, με το υψηλό επίπεδο της τουριστικής της υποδομής και μερικά από τα ακριβότερα ξενοδοχεία της Μεσογείου.

Σύμφωνα με το Τμήμα Τουρισμού της Ε.Σ.Υ.Ε., οι διανυκτερεύσεις στον νομό Λασιθίου ανήλθαν το 2006 στις 1.990.049 και το 2007 στις 2.149.696. Το 2006 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 13.633 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 72,1%. Το 2007 οι κλίνες που λειτουργούσαν ήταν 18.436 και η πληρότητα που επιτεύχθηκε ήταν της τάξης του 65,7%. Καλό είναι να υπογραμμιστεί ότι για το 2007, οι διανυκτερεύσεις στον νομό Λασιθίου αποτέλεσαν το 14% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Κρήτη και το 3% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα.

Το συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Λασιθίου ανήλθε το 2008 σε 21.638 κλίνες, δηλαδή το 14,3% των συνολικών κλινών της νήσου Κρήτης και το 3% των συνολικών κλινών της Ελλάδας. Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται το ξενοδοχειακό δυναμικό του νομού Λασιθίου για το έτος 2008 πιο αναλυτικά:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.7.A. ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΛΙΝΩΝ Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
5*****	6.456	24.548	26,30%
4****	5.657	43.989	12,86%
3***	3.191	29.812	10,70%
2**	5.398	43.183	12,50%
1*	936	10.145	9,23%



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.7.A. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2008**

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.7.Β. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ 2008**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ν. ΛΑΣΙΘΙΟΥ	ΚΡΗΤΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	209	1.522	13,73%
ΔΩΜΑΤΙΑ	11.359	80.523	14,11%
ΚΛΙΝΕΣ	21.638	151.677	14,27%

**3.1.8 ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ**

Η περίοδος από το 2007 έως και σήμερα χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα και αστάθεια στο χρηματοπιστωτικό περιβάλλον. Η κρίση ξεκίνησε στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής εξαιτίας των εκτεταμένων πιστώσεων των Τραπεζών σε στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης. Τα δευτερογενή χρηματοοικονομικά προϊόντα που δημιούργησαν μεγάλοι πιστωτικοί οίκοι διοχετεύθηκαν και μοχλεύτηκαν στο παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Αποτέλεσμα αυτού υπήρξε ότι όταν άρχισε να καταρρέει η συγκεκριμένη αγορά το πρόβλημα διαχύθηκε στην παγκόσμια οικονομία. Έτσι, η κρίση στο χρηματοπιστωτικό περιβάλλον επηρέασε την παγκόσμια οικονομία, έπληξε την πλειοψηφία των κλάδων της τελευταίας, ανάμεσα τους και τον τουρισμό, και τελικά διαμόρφωσε νέα δεδομένα παγκοσμίως.

Σε οικονομικό επίπεδο, αποτέλεσμα της κρίσης είναι η παρατεταμένη ύφεση με κυριότερα χαρακτηριστικά την κατάρρευση των μεγάλων χρηματοπιστωτικών οργανισμών, την δραστική μείωση των δαπανών των καταναλωτών, την αύξηση της ανεργίας και τις ισχυρές αποπληθωριστικές πιέσεις. Ταυτόχρονα οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν μειωμένη ζήτηση και δυσκολία στην χρηματοδότηση.

Όσον αφορά στην Ελλάδα, εκτιμάται ότι ο ρυθμός ανάπτυξης για το 2009 θα είναι 0,2% (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ιανουάριος 2009) ενώ, σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση της για την ελληνική οικονομία, η Eurobank EFG προβλέπει πτώση του ρυθμού ανάπτυξης του ΑΕΠ στο -1,0%. Την εκτίμηση αυτή, ήδη προδιαγράφουν οι εξελίξεις των τελευταίων μηνών, με την επιβράδυνση των εξαγωγικών αγαθών και υπηρεσιών, τη μείωση των εισαγωγών, τη στασιμότητα των λιανικών πωλήσεων, την αισθητή επιβράδυνση της ιδιωτικής κατανάλωσης, την κάμψη των επιχειρηματικών επενδύσεων και την κατακόρυφη



υποχώρηση του οικονομικού κλίματος. Οι κλάδοι της ελληνικής οικονομίας, δε, που δέχονται κατά κύριο λόγο τις δυσμενείς επιπτώσεις της κρίσης είναι εκείνοι της αγοράς αυτοκινήτων, της αγοράς ακινήτων και του τουρισμού. Από πλευράς μεγέθους των επιχειρήσεων, εκείνες που φαίνεται να πλήγονται περισσότερο είναι οι ΜΜΕ, οι οποίες αντιμετωπίζουν μειωμένη ρευστότητα και απροθυμία από πλευράς των τραπεζών να τις δανείσουν. Επίσης κλονισμένη φαίνεται να είναι η φερεγγυότητα τους ενώ αυξημένες παρουσιάζονται οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές και άλλες δανειακές υποχρεώσεις τους. Τέλος, η διεθνής κρίση βρήκε την Ελλάδα με ένα τεράστιο δημόσιο χρέος, του οποίου η εξυπηρέτηση απαιτεί σημαντικό μέρος του ΑΕΠ, και με επίσης τεράστιο έλλειμμα στο ισοζύγιο εξωτερικών πληρωμών, δείγμα της μειωμένης ανταγωνιστικότητας των ελληνικών προϊόντων.

Η συγκεκριμένη κρίση διαφέρει από τις προηγούμενες στο γεγονός ότι ο τουρίστας σήμερα αντιμετωπίζει οικονομικό πρόβλημα για να χρηματοδοτήσει τις διακοπές του, ενώ στις προηγούμενες τον κυριαρχούσε ο φόβος για την ακεραιότητα του. Έτσι, επαναπροσδιορίζει τις προτιμήσεις αλλά και τις δυνατότητες του και διαμορφώνει τελικά νέα τουριστικά πρότυπα κατανάλωσης. Οι νέες τάσεις που δημιουργούνται αφορούν στην μείωση της απόστασης του προορισμού από τον τόπο μόνιμης κατοικίας, στην μείωση της διάρκειας του ταξιδιού και στην ανάδειξη προορισμών με καλή σχέση ποιότητας και τιμής. Κατ' επέκταση ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (WTO) αναμένει μειωμένο ρυθμό ανάπτυξης κατά το 2009 από 0% έως -2%.

Σήμερα, η μείωση των προκρατήσεων και η έλλειψη ρευστότητας των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων καταδεικνύουν μία περίοδο για το ελληνικό τουριστικό προϊόν που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί το λιγότερο ως δύσκολη. Κατά το 2009 ο ελληνικός τουρισμός βρέθηκε υπό το καθεστώς της διεθνούς οικονομικής ύφεσης και ισχυρού ανταγωνισμού, σε ένα συνεχώς επιδεινούμενο διεθνές πολιτικό και κοινωνικό περιβάλλον, αντιμετωπίζοντας παράλληλα τη συνεχιζόμενη πολιτική και κοινωνική αστάθεια σε εσωτερικό επίπεδο και τις δυσμενείς εξελίξεις των εθνικών μακροοικονομικών παραμέτρων. Επιπρόσθετα, ο ελληνικός τουρισμός είχε να αντιμετωπίσει την μεταστροφή στην καταναλωτική συμπεριφορά και τις επιλογές των ευρωπαίων τουριστών υπέρ του εσωτερικού τουρισμού, των κοντινών εξωχώριων προορισμών και κυρίως των τουριστικών αγορών χαμηλού κόστους, λόγω του υψηλού βαθμού χρέωσης των νοικοκυριών σε πολλές βασικές χώρες – πελάτες μας, της κάμψης της υπερτιμημένης

αγοράς ακινήτων και της ανασφάλειας στην αγορά εργασίας (απολύσεις, μείωση πραγματικών μισθών), που συμπιέζουν το διαθέσιμο εισόδημα των εν δυνάμει τουριστών.

Σύμφωνα με τις επιδόσεις του τουριστικού τομέα από τον Ιανουάριο έως τον Ιούνιο του 2009, το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π.) ανακοίνωσε ότι επιβεβαιώθηκαν οι φόβοι για σημαντική μείωση των εισπράξεων από τον τουρισμό. Πιο συγκεκριμένα, τα έσοδα σημείωσαν μείωση κατά 24,2% τον Μάιο του 2009 ενώ το πεντάμηνο Ιανουαρίου – Μαΐου 2009 μειώθηκαν κατά 17,9%, εξέλιξη η οποία αποτελεί συνδυασμό τεσσάρων παραγόντων: της μείωσης των τιμών των καταλυμάτων, της μικρότερης διάρκειας παραμονής των ξένων τουριστών στην Ελλάδα, της μικρότερης ημερήσιας δαπάνης και του ετεροχρονισμού μεταξύ αφίξεων και εισπράξεων. Σημαντικό είναι επίσης ότι η προαναφερθείσα πορεία των τουριστικών εσόδων που σημειώθηκε στην Ελλάδα ήταν η δυσμενέστερη μεταξύ των ανταγωνιστριών χωρών καθώς ακολούθησαν η Πορτογαλία με 12,4%, η Ισπανία με 11,7% και η Κύπρος με 11,7%. Ειδικά για τον ξενοδοχειακό κλάδο, το Ι.Τ.Ε.Π. προβλέπει μείωση εσόδων 16% -18%, ποσοστό που γεννά ανησυχίες καθώς θεωρείται πολύ υψηλό και κρίσιμο για την βιωσιμότητα των επιχειρήσεων και ιδιαίτερα όσων βρίσκονται σε οριακή θέση.

### 3.1.9 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ

Είναι γεγονός πως κανείς δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια ποιο θα είναι το μέλλον του τουρισμού καθώς τα τελευταία χρόνια συνέστησαν μία περίοδο πλούσια σε δυσμενή γεγονότα, των οποίων η επίδραση στην τουριστική κίνηση της Ελλάδας δεν ήταν πάντοτε η ίδια. Γενικά, μπορεί κανείς να ισχυριστεί ότι η ζήτηση για τουριστικές υπηρεσίες και προϊόντα εξαρτάται από το μέγεθος του κινδύνου που μπορεί να ανεχθεί ο δυνητικός τουρίστας- όσο αυξάνεται ο κίνδυνος τόσο αυξάνεται η ανασφάλεια και η αβεβαιότητα και επομένως μειώνεται η ζήτηση. Ωστόσο, με το πέρασμα του χρόνου, την ύπαρξη ενδείξεων σταθεροποίησης της οικονομίας στην Ευρωζώνη και τις προβλέψεις για ανάκαμψη από τα μέσα του 2010, το κλίμα φαίνεται να είναι συγκρατημένα αισιόδοξο ενώ η ανασφάλεια των καταναλωτών φαίνεται να υποχωρεί σταδιακά.

Στους παράγοντες που εκτιμάται ότι θα βοηθήσουν στην ανάσχεση της πτώσης της τουριστικής κίνησης συγκαταλέγονται η ανθεκτικότητα που έχει επιδείξει στο παρελθόν ο κλάδος, η μεταπήδηση των διακοπών από το επίπεδο της πολυτέλειας σε εκείνο της ανάγκης, οι τάσεις αποπληθωρισμού που σημειώνονται σε πολλές χώρες εξαιτίας της κρίσης, η συγκράτηση του κόστους και οι προσφορές στις οποίες αναμένεται να προβούν οι επιχειρηματίες του κλάδου, η βελτίωση του επενδυτικού κλίματος μέσω ουσιαστικών τροποποιήσεων και απλούστευσης των διαδικασιών του Αναπτυξιακού Νόμου, η προσέλκυση ξένων επενδύσεων, ο διαρκής εκσυγχρονισμός όλων των τουριστικών επιχειρήσεων, η ένταση της προβολής του ελληνικού τουρισμού και μάλιστα συνδεδεμένης με τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 και η προσήλωση στην ποιότητα και τη βελτιστοποίηση της σχέσης τιμής - ποιότητας.

Επιπρόσθετα, το 2009 ανακοινώθηκε η συνδιαφήμιση για πρώτη φορά του εθνικού τουριστικού προϊόντος με τους μεγάλους tour operators του εξωτερικού. Σύμφωνα με το αρμόδιο Υπουργείο η συμφωνία έγινε με κατευθείαν διαπραγμάτευση, με επιχειρηματικό πνεύμα, διαφανείς διαδικασίες και σύμφωνα με ορισμένους όρους και προϋποθέσεις όπως π.χ. την διατήρηση των charter πτήσεων αυτή τη χρονιά ενώ ωφέλησε πάρα πολύ και θα διατηρηθεί σαν στρατηγική και για τα επόμενα χρόνια. Από αυτήν την συμφωνία μεγάλο κέρδος αναμένεται να έχουν οι επιχειρηματίες του τουρισμού οι οποίοι θα μπορέσουν να υπογράψουν συμβόλαια για το 2010, με όρους διαφορετικούς από τους όρους της κρίσης του 2009»

Η εξέλιξη στην τουριστική κίνηση εξαρτάται επίσης από τα μέτρα που λαμβάνει η κάθε χώρα, τόσο για την εκμετάλλευση του συμβάντος, εφόσον αυτό την επηρεάζει άμεσα, όσο και για την εκμετάλλευση της συγκυρίας, εφόσον αυτή επηρεάζει αρνητικά άλλες χώρες, ώστε να την χρησιμοποιήσει σαν ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα. Αν και τα διαθέσιμα στοιχεία για την πορεία του ελληνικού τουρισμού μέχρι σήμερα δημιουργούν ανησυχία, αγωνία και προβληματισμού, είναι γεγονός και πως ταυτόχρονα συνιστούν μία ευκαιρία να σκύψουν όλοι οι παράγοντες μαζί στα προβλήματα προκειμένου να παρθούν οι αναγκαίες αποφάσεις για ένα νέο ξεκίνημα. Το γεγονός ότι ο τουρισμός έχει σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ και την απασχόληση της ελληνικής οικονομίας δεν αφήνει περιθώρια για εφησυχασμό και άστοχες ενέργειες. Κατά συνέπεια, η εμπειρία των τελευταίων ετών πρέπει να αποτελέσει τον οδηγό για την χάραξη της κατάλληλης πολιτικής για την

βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού, την προβολή του εθνικού τουριστικού προϊόντος και την αποτελεσματική αντιμετώπιση των κρίσεων στο μέλλον.

## 3.2 ΘΕΜΑΤΑ MARKETING

### 3.2.1 ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΕΑΣ MARKETING

Όπως προέκυψε από την έρευνα αγοράς η οποία προηγήθηκε της προμελέτης σκοπιμότητας, βασικός στόχος του παρόντος επενδυτικού σχεδίου θα πρέπει να είναι η ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας, τύπου επιπλωμένων δωματίων, με spa, κατηγορίας AA' (5 αστέρων). Υπογραμμίζεται δε ότι απόφαση της εταιρείας «TOURISM EXPERT» για την συγκεκριμένη επένδυση υπαγορεύεται στα πλαίσια της εθνικής τάσης για αναδιοργάνωση, αναβάθμιση και εμπλουτισμού του τουριστικού κλάδου, η οποία ωθεί τόσο τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις όσο και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται σε άλλους κλάδους της οικονομίας να επενδύσουν στον κλάδο αυτό.

Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι η εταιρεία «TOURISM EXPERT» με την πραγματοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης για την ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας 5\*\*\*\*\*, επικεντρώνεται στην επίτευξη των κάτωθι στόχων:

- Την δημιουργία μίας σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας η οποία θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες προς τους πελάτες της.
- Την μεγιστοποίηση της κερδοφορίας του ξενοδοχείου τόσο από τα έσοδα που θα προέρχονται από την πώληση των δωματίων όσο και από τις υπόλοιπες προσφερόμενες υπηρεσίες.
- Την επίτευξη της μέγιστης δυνατής ικανοποίησης των τουριστών που θα διαμένουν στο ξενοδοχείο (customer satisfaction).
- Την απόκτηση του μέγιστου δυνατού μεριδίου της τουριστικής αγοράς σε τοπικό επίπεδο (market share).
- Την συνεχή αύξηση των ποσοστών πληρότητας της μονάδας, μέσω της προσέγγισης πελατών από κατάλληλα στελεχωμένο τμήμα προώθησης πωλήσεων.

- Την αύξηση των εσόδων ανά διανυκτέρευση μέσω της καλύτερης δυνατής αξιοποίησης των καφετεριών – μπαρ, των εστιατορίων, και των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και άσκησης.
- Την ανάπτυξη του τουρισμού, σε συνδυασμό με την προστασία και την συνετή χρήση των φυσικών πόρων που αποτελούν και την βάση προσέλκυσης των τουριστών.
- Την ανάπτυξη και διατήρηση σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης με τους εργαζομένους, τους συνεργάτες, τους προμηθευτές αλλά και την τοπική κοινωνία.

Προχωρώντας σε μία πιο λεπτομερή περιγραφή της ιδέας marketing, η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα αποτελείται από 346 διαμερίσματα συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών, κοινόχρηστους χώρους, εστιατόρια και μπαρ κλειστά και ανοικτά, εγκαταστάσεις σωματικής χαλάρωσης και άσκησης, και αιθουσών πολλαπλών χρήσεων συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων ενώ η περίοδος λειτουργίας της θα είναι από τον Μάιο έως και τον Οκτώβριο (6 μήνες). Πιο συγκεκριμένα, η εξεταζόμενη ξενοδοχειακή μονάδα θα ονομάζεται «Blue Village - Relaxing Resort» και θα αποτελείται από 4 εστιατόρια, 3 μπαρ, 1 συνεδριακό κέντρο χωρητικότητας 500 ατόμων, παιδικό σταθμό, 6 πισίνες συνολικής έκτασης 2.500 τ.μ., γυμναστήριο, κομμωτήριο και εμπορικό κέντρο.

Όσον αφορά στην λειτουργία του ξενοδοχείου και την επίτευξη ποσοστών πληρότητας που θα εξασφαλίζουν την βιωσιμότητα του, η πολιτική της εταιρείας θα είναι να υπογράψει συμβόλαια με Tour -Operators αρκετά επάνω από τον πληθωρισμό. Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί κυρίως μέσω των συμβολαίων που θα κλείνει με τους μεγαλύτερους Tour-Operators που λειτουργούν στην Ευρώπη και είναι εξειδικευμένοι σε ξενοδοχεία πέντε αστέρων. Εκτός από την αγορά μαζικού τουρισμού, η μονάδα θα δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην προσέλκυση ελεύθερα κινούμενων πελατών και ιδιαίτερα ημεδαπών τουριστών κατά της περιόδους χαμηλής και μέσης πληρότητας εκμεταλλευόμενη την λειτουργία των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και άσκησης καθώς και των εγκαταστάσεων των αιθουσών πολλαπλών χρήσεων συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων.

Εξ' αιτίας όσον αναφέρθηκαν παραπάνω, θα δοθεί ιδιαίτερη σημασία στην κατασκευή και την λειτουργία του spa του ξενοδοχείου καθώς αυτό αναμένεται να είναι πόλος προσέλκυσης των επισκεπτών του ξενοδοχείου αλλά και σημαντική πηγή εσόδων. Για την ακρίβεια, η παράλληλη λειτουργία των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και άσκησης θα αποτελέσει ισχυρό πόλο προσέγγισης ειδικών ομάδων τουριστών υψηλού

εισοδηματικού επιπέδου εξασφαλίζοντας έτσι υψηλά ποσοστά πληρότητας καθώς και υψηλές τιμές διανυκτερεύσεων. Γι αυτό το λόγο το spa του ξενοδοχείου θα αποτελέσει κεντρικό σημείο στην προώθηση του ξενοδοχείου και στην διαφήμιση του σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Το κέντρο σωματικής χαλάρωσης, περιποίησης & άσκησης θα προσφέρει πακέτα τα οποία θα διαφοροποιούνται ως προς την διάρκειά τους και ως προς το περιεχόμενό τους. Ως προς την διάρκεια θα προσφέρονται πακέτα:

- δύο ημερών.
- πέντε ημερών.
- δέκα ημερών.

Ως προς το περιεχόμενό τους τα πακέτα θα προσαρμόζονται σε έξι διαφορετικούς στόχους:

- πρόγραμμα διατήρησης της φυσικής κατάστασης.
- πρόγραμμα χαλάρωσης, και τόνωσης του μυϊκού συστήματος.
- πρόγραμμα ενδυνάμωσης του μυϊκού συστήματος και σύσφιξης του δέρματος.
- πρόγραμμα τόνωσης της κυκλοφορίας με έμφαση στα κάτω άκρα.
- ειδικό πρόγραμμα ομορφιάς για το πρόσωπο και το σώμα.
- πρόγραμμα γυμναστικής στις πισίνες.

Το «Blue Village - Relaxing Resort» θα είναι ιδανικό για ζευγάρια και οικογένειες που θέλουν να χαλαρώσουν στις διακοπές τους, χωρίς όμως να τους λείπει η πολυτέλεια. Στόχος είναι οι επισκέπτες να ταυτίσουν το όνομα του ξενοδοχείου με την παραδοσιακή ελληνική φιλοξενία, την θερμή υποδοχή και την υψηλής ποιότητας περιποίηση. Οι υψηλές κτιριακές προδιαγραφές, η φιλική συμπεριφορά του προσωπικού και η εκπληκτική τοποθεσία μπροστά στην παραλία του Κολυμβαρίου θα καθιερώσουν το «Blue Village - Relaxing Resort» κορυφαία επιλογή καταλύματος.

### 3.2.2 ΤΙΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Η χάραξη της τιμολογιακής πολιτικής θα γίνει με δεδομένο ότι οι πελάτες μεσαίου και υψηλού εισοδήματος στους οποίους στοχεύει η επιχείρηση δεν ψάχνουν απαραίτητα το οικονομικότερο προϊόν. Άλλωστε αυτό που επιθυμούν οι σύγχρονοι καταναλωτές είναι να δώσουν αξία στα χρήματά τους, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν περισσότερο για προϊόντα υψηλότερης ποιότητας. Συνεπώς, η διοίκηση του ξενοδοχείου θα στραφεί σε μια στρατηγική υψηλότερων τιμών η οποία θα είναι απόρροια της υψηλής ποιότητας του προσφερόμενου προϊόντος.

Ο ακριβής καθορισμός των τιμών του ξενοδοχείου θα γίνει με βάση τέσσερις κρίσιμους παράγοντες:

- Τιμολόγηση με βάση το κόστος και το περιθώριο κέρδους. Θα υπολογιστεί δηλαδή το συνολικό κόστος όλων των προσφερόμενων αγαθών και υπηρεσιών και σε αυτό θα προστεθεί το επιθυμητό περιθώριο κέρδους προκειμένου να προκύψει η τελική τιμή πώλησης.
- Τιμολόγηση με βάση τον ανταγωνισμό. Πιο συγκεκριμένα, η τιμή ενός συγκεκριμένου αγαθού ή υπηρεσίας θα σχετιστεί με την τιμή του αντίστοιχου αγαθού ή υπηρεσίας του ανταγωνισμού προκειμένου να διασφαλιστεί η ισορροπία των τιμών στον κλάδο.
- Τιμολόγηση με βάση την ζήτηση. Στην περίπτωση αυτή θα εξεταστεί η τιμή σε σχέση με την υπάρχουσα ζήτηση στην αγορά καθώς η ζήτηση είναι αυτή που αντικατοπτρίζει την ελαστικότητα της τιμής. Η υψηλή ζήτηση σημαίνει ότι μπορεί να επιτευχθεί και υψηλότερη τιμή, ενώ η χαμηλή ζήτηση σημαίνει το αντίθετο.
- Τιμολόγηση με βάση το marketing. Σκοπός της συγκεκριμένης μεθόδου είναι ο καθορισμός μίας τέτοιας τιμής που θα δημιουργήσει αίσθημα ικανοποίησης στους πελάτες.

Τέλος, σημαντικό ρόλο στην διαμόρφωση των τιμών του «Blue Village - Relaxing Resort» θα παίξει ο καθορισμός της κατώτατης ανά τάξη τιμής που ορίζεται κάθε έτος με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

### 3.2.3 ΑΓΟΡΑ - ΣΤΟΧΟΣ ΚΑΙ ΚΑΝΑΛΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

Προκειμένου να τμηματοποιηθεί η αγορά με τον αποτελεσματικότερο δυνατό τρόπο, θα διαχωριστεί στην διεθνή ξενοδοχειακή αγορά και την τοπική ξενοδοχειακή αγορά.

Σε διεθνές επίπεδο, το «Blue Village - Relaxing Resort» θα επιχειρήσει να προσελκύσει επισκέπτες από τις χώρες που παραδοσιακά τροφοδοτούν τον ελληνικό τουρισμό, δηλαδή την Αγγλία, την Γερμανία και την Ιταλία. Παράλληλα, το ενδιαφέρον της επιχείρησης θα επικεντρωθεί στις ανατολικοευρωπαϊκές χώρες και κυρίως στην Ρωσία, τα Βαλκάνια και την Πολωνία. Ειδικότερα για την Ρωσία, η Διοίκηση του ξενοδοχείου πιστεύει ότι αποτελεί μία αναδυόμενη πηγή προέλευσης τουριστών. Ταυτόχρονα, ο ρωσικός τουρισμός κρίνεται ιδιαίτερα επωφελής για τις επιχειρήσεις αλλά και τις χώρες που κατευθύνεται καθώς οι Ρώσοι, ως τουρίστες, είναι διατεθειμένοι να ξοδέψουν πολλά χρήματα στον τόπο που επισκέπτονται. Σύμφωνα με υπάρχουσες μελέτες ένας Ρώσος τουρίστας ξοδεύει κατά μέσο όρο μέσα σε ένα δεκαήμερο όσο τρεις Άγγλοι ή τέσσερις Γερμανοί. Κατά συνέπεια, το «Blue Village - Relaxing Resort» θα προσπαθήσει να προσελκύσει Ρώσους τουρίστες οι οποίοι θα συμβάλουν στην αύξηση των εσόδων του τόσο λόγω της πώλησης των δωματίων όσο και λόγω της πώλησης λοιπών υπηρεσιών από το spa και τα εστιατόρια του ξενοδοχείου.

Σε τοπικό επίπεδο, το κοινό στόχος της επιχείρησης θα διαχωριστεί σε τρεις κατηγορίες: τους μεμονωμένους πελάτες, τα οργανωμένα γκρουπ, την τρίτη ηλικία και τους εξωτερικούς πελάτες. Οι μεμονωμένοι πελάτες είναι Έλληνες μεσαίας και ανώτερης τάξης, όσον αφορά στο εισόδημα τους, οι οποίοι επιλέγουν τον προορισμό των διακοπών τους χωρίς την βοήθεια ενός πρακτορείου και συνήθως επιζητούν πολυτελείς μονάδες που θα τους εξασφαλίσουν ήσυχες και άνετες διακοπές. Τα οργανωμένα γκρουπ απαρτίζονται συνήθως από εταιρείες, συλλόγους, σωματεία ή άλλου είδους οργανώσεις τα μέλη των οποίων οργανώνουν εξορμήσεις όλοι μαζί. Επιπρόσθετα, το «Blue Village - Relaxing Resort» θα στοχεύσει και στο κοινό της τρίτης ηλικίας, ένα κοινό το οποίο μπορεί να εξασφαλίσει την πληρότητα του ξενοδοχείου και την αύξηση των εσόδων του καθ' όλη την περίοδο της λειτουργίας του και όχι μόνο από Ιούλιο έως τον Αύγουστο, διάστημα κατά το οποίο κάνουν τις διακοπές τους οι περισσότεροι Έλληνες. Τέλος, οι εξωτερικοί πελάτες είναι οι κάτοικοι του νομού Χανίων αλλά και όλης της Κρήτης οι οποίοι μπορεί να επιθυμούν να γευματίσουν στο εστιατόριο, να πιουν τον καφέ ή το ποτό τους στην



καφετέρια του ξενοδοχείου ή να επισκεφθούν το spa της μονάδας. Είναι επίσης δυνατή η οργάνωση διάφορων εκδηλώσεων στους κατάλληλα διαμορφωμένους και πλήρως εξοπλισμένους χώρους που διαθέτει η μονάδα κατόπιν συνεννοήσεως με το τμήμα εκδηλώσεων του ξενοδοχείου.

Όσον αφορά στα κανάλια διανομής, καταλυτικό ρόλο θα έχουν οι Tour Operators οι οποίοι δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη. Γι αυτό το λόγο, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το ξενοδοχείο θα υπογράψει μακροχρόνια συμβόλαια με τους κατάλληλους Tour Operators με σκοπό να εξασφαλίσει ένα σεβαστό μερίδιο των τουριστών που επιλέγουν να έρθουν στην Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα στην νήσο Κρήτη. Τα τουριστικά πρακτορεία, θα μπορούσε να κανείς πει ότι είναι επίσης πολύ σημαντικοί διανομείς του τουριστικού προϊόντος, καθώς αποτελούν σημαντική πηγή προσέλευσης τουριστών. Αυτό συμβαίνει επειδή τα περισσότερα γκρουπ πραγματοποιούν τις κρατήσεις για την διαμονή τους κατά την διάρκεια των διακοπών τους μέσω των τουριστικών πρακτορείων. Η επιλογή, πάντως, των τουριστικών γραφείων με τα οποία θα συνεργάζεται η μονάδα θα γίνει βάση της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας που αυτά διαθέτουν αλλά και της εμπέλειας των υπηρεσιών τους. Κρατήσεις θα πραγματοποιούνται επίσης μέσω της ιστοσελίδας του ξενοδοχείου αλλά και απευθείας μέσω του τμήματος πωλήσεων του «Blue Village - Relaxing Resort» στο οποίο θα μπορεί να απευθυνθεί κάθε δυνητικός επισκέπτης είτε τηλεφωνικά είτε με κανονίζοντας ένα προσωπική συνάντηση αν το επιθυμεί.

### 3.2.4 ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ

Πριν οριστούν οι προωθητικές κινήσεις και οι τρόποι διαφήμισης του ξενοδοχείου, είναι καλό να αποσαφηνιστεί το όραμα των μετόχων και της διοίκησης, ο λόγος δηλαδή για τον οποίο δημιουργήθηκε η συγκεκριμένη μονάδα. Όραμα λοιπόν των παραπάνω είναι «η δημιουργία της πιο σύγχρονης, βιώσιμης και κερδοφόρας ξενοδοχειακής μονάδας με spa στον νομό Χανίων».

Επίσης η επιχειρησιακή αποστολή του «Blue Village - Relaxing Resort» είναι «η σταθερή παροχή ποιοτικών αγαθών και υπηρεσιών, η βελτίωση της παραγωγικότητας και αποδοτικότητας του ξενοδοχείου καθώς και η βελτίωση του μεριδίου της αγοράς σε όλα τα τμήματα εκμετάλλευσης, πάντα σε συνεργασία με την τοπική κοινωνία και σεβασμό στο

περιβάλλον». Με σκοπό να φτάσουν στην επιτυχία, όλοι οι παράγοντες του ξενοδοχείου θα λειτουργούν με γνώμονα τις κυριότερες αξίες της επιχείρησης: ακεραιότητα και υψηλά ηθικά πρότυπα, επιμονή για την ποιότητα, σεβασμός στο άτομο, ανοιχτό πνεύμα, καινοτομία, εντιμότητα, υποδειγματική ηγεσία σε όλα τα επίπεδα και πάθος για νίκη.

Προκειμένου να επικοινωνηθούν όλα τα παραπάνω αποτελεσματικά, το «Blue Village - Relaxing Resort» θα προβεί στις παρακάτω προωθητικές κινήσεις:

- Διανομή διαφημιστικών φυλλαδίων. Για την ακρίβεια θα μοιραστούν μπροσούρες στις οποίες θα αναγράφονται λεπτομερώς όλες οι υπηρεσίες που θα παρέχει η μονάδα αλλά ταυτόχρονα θα υπάρχουν και φωτογραφίες των εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου για να πειστεί ο καταναλωτής για την ποιότητα των υποδομών του ξενοδοχείου. Ιδιαίτερη αναφορά θα γίνεται και στο spa του ξενοδοχείου αφού όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη ενότητα, αναμένεται να είναι πόλος προσέλκυσης επισκεπτών και πηγή εσόδων για την μονάδα. Οι μπροσούρες αυτές θα μοιραστούν σε κομβικά σημεία σε όλους τους νομούς της Κρήτης με στόχο να αυξηθεί η αναγνωρισιμότητα του «Blue Village - Relaxing Resort». Ακόμη, οι μπροσούρες θα μοιραστούν σε επιλεγμένα τουριστικά πρακτορεία σε όλη την Ελλάδα. Η κίνηση αυτή αποσκοπεί τόσο στο να διαφημιστεί το ξενοδοχείο στα τουριστικά πρακτορεία τα οποία λειτουργούν ως μεσάζοντες ανάμεσα σε αυτό και τους καταναλωτές αλλά και στο να δοθεί στον κάθε επισκέπτη σε ένα πρακτορείο η ευκαιρία να έρθει σε επαφή με την μπροσούρα του ξενοδοχείου και αν το επιθυμεί να μάθει περισσότερες πληροφορίες γι αυτό και να το επισκεφτεί.
- Καταχωρίσεις στον διεθνή τύπο. Η συγκεκριμένη προωθητική κίνηση αφορά κυρίως την διεθνή αγορά και θα πραγματοποιηθεί από τους Tour Operators με τους οποίους θα συνεργαστεί το «Blue Village - Relaxing Resort». Πιο συγκεκριμένα, οι Tour Operators θα αναλάβουν την διαφήμιση της μονάδας στα διεθνή έντυπα και ταυτόχρονα θα την συμπεριλάβουν στις μπροσούρες που εκδίδουν ετησίως οι ίδιοι.
- Καταχωρίσεις στον εθνικό τύπο. Θα γίνουν επίσης καταχωρίσεις σε εξειδικευμένα περιοδικά, όπως το Voyager ή το Αθηνόραμα Travel, οι οποίες θα απευθύνονται στο κοινό εκείνο που αναζητά ξενοδοχειακές μονάδες με άριστες υποδομές. Επιπρόσθετα, θα γίνουν καταχωρήσεις σε ένθετα κυριακάτικων εφημερίδων οι οποίες έχουν μεγάλη αναγνωσιμότητα, γεγονός που θα συμβάλει στην αύξηση της αναγνωρισιμότητας του «Blue Village - Relaxing Resort». Τέλος, η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα θα κάνει

και καταχωρήσεις στις τοπικές εφημερίδες οι οποίες είναι ιδιαίτερα χρήσιμες για διαφήμιση τοπικού χαρακτήρα.

- Δημιουργία ιστοσελίδας στο διαδίκτυο. Βασικό μέσο προβολής, αλλά και κανάλι διανομής, θα είναι η ύπαρξη μίας προσεκτικά σχεδιασμένης ιστοσελίδας στο internet καθώς είναι αναμφισβήτητο πια ότι όλο και περισσότεροι καταναλωτές προγραμματίζουν τις διακοπές τους μέσω του διαδικτύου θέλοντας να εξοικονομήσουν χρόνο και χρήματα. Συνεπώς, η ιστοσελίδα του ξενοδοχείου θα πρέπει να προσελκύει τον δυνητικό πελάτη, να είναι εύχρηστη και εύκολα προσβάσιμη, να έχει λεπτομερή περιγραφή της μονάδας και των προϊόντων που παρέχει το ξενοδοχείο, άφθονο φωτογραφικό υλικό του τελευταίου, και χρήσιμα links για την ευρύτερη περιοχή. Αφού δημιουργηθεί η ιστοσελίδα της συγκεκριμένης ξενοδοχειακής μονάδας, θα γίνουν καταχωρήσεις του ξενοδοχείου σε ανάλογες ιστοσελίδες μεγάλης επισκεψιμότητας για να είναι εύκολο για τον καταναλωτή να εντοπίσει το «Blue Village - Relaxing Resort» στο διαδίκτυο.
- Loyalty cards. Με άλλα λόγια, θα ακολουθηθεί μία τακτική κατά την οποία τα μέλη του ξενοδοχείου θα απολαμβάνουν ειδικά προνόμια ανάλογα με τους πόντους που συγκεντρώνουν καταναλώνοντας προϊόντα και υπηρεσίες της επιχείρησης. Οι κάρτες αυτές θα ονομάζονται «Blue Village Loyalty Cards» και σκοπό έχουν να μετατρέψουν τους περιστασιακούς πελάτες σε τακτικούς.
- Δημόσιες σχέσεις. Οι Δημόσιες σχέσεις θα είναι ένα πολύ σημαντικό μέσο για την προώθηση της μονάδας. Η πρόσκληση δημοσιογράφων για παρουσίαση της επιχείρησης, η συμμετοχή σε εκθέσεις του εξωτερικού και του εσωτερικού, οι χορηγίες σε δημοφιλείς εκδηλώσεις καθώς και η διοργάνωση φιλανθρωπικών εκδηλώσεων από την μονάδα θα αποβούν ιδιαίτερα χρήσιμες για την ανάπτυξή της.
- Διαφήμιση word to mouth. Το «Blue Village Loyalty Cards» έχει επενδύσει επίσης και στην διαφήμιση word to mouth η οποία και θεωρείται η πιο αξιόπιστη μορφή διαφήμισης. Η συγκεκριμένη διαφήμιση θα γίνεται από αυτούς που έχουν επισκεφθεί το «Blue Village - Relaxing Resort» έχουν μείνει ιδιαίτερα ικανοποιημένοι από τις υπηρεσίες που έλαβαν και συνεπώς μεταφέρουν τις εμπειρίες τους σε φίλους και γνωστούς.

### 3.2.5 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ

Από την έρευνα που έγινε για τον ανταγωνισμό που θα αντιμετωπίσει η υπό μελέτη ξενοδοχειακή μονάδα προέκυψε ότι δεν υπάρχει άλλο ξενοδοχείο στην ευρύτερη περιοχή εγκατάστασης της μονάδας το οποίο να ανήκει στην ίδια κατηγορία και να παρέχει ταυτόχρονα εξειδικευμένες υπηρεσίες spa. Συνεπώς ως ανταγωνισμός μπορούν να θεωρηθούν τόσο τα ξενοδοχεία κατηγορίας 5\*\*\*\* τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιφέρεια της Κρήτης και προσελκύουν επισκέπτες λόγω των εγκαταστάσεων χαλάρωσης και αισθητικής που διαθέτουν όσο και οι υπόλοιπες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις οι οποίες μπορεί να μην εξειδικεύονται σε τέτοιου είδους υπηρεσίες, βρίσκονται όμως γεωγραφικά πολύ κοντά στον χώρο εγκατάστασης του «Blue Village - Relaxing Resort».

Όσον αφορά στον ανταγωνισμό με κριτήριο τις παρεχόμενες υπηρεσίες, στον Λιμένα Χερσονήσου βρίσκεται το Aldemar Royal Mare Thalasso, του ομίλου Ν. Αγγελόπουλου, το οποίο έχει διακριθεί από τους τουριστικούς πράκτορες ως η καλύτερη ξενοδοχειακή μονάδα με κέντρο θαλασσοθεραπείας στον κόσμο για τα έτη 2006 και 2007 ( World's Leading Thalasso and Spa Resort 2006, 2007). Στον ίδιο νομό βρίσκονται και τα ξενοδοχεία – spa Creta Maris Convention and Golf Resort και Terra Maris Convention and Golf Resort, του ομίλου Ν. Μεταξά, τα οποία προσφέρουν συνδυασμό διαμονής αλλά και ευκαιρίας για χαλάρωση μέσα από ένα ευρύ φάσμα θεραπευτικών αγωγών και προγραμμάτων ομορφιάς και θεραπείας στο κέντρο Thalasso που διαθέτουν. Στα παραπάνω, πρέπει να προστεθούν και τα ξενοδοχεία Elounda Peninsula, Porto Elounda και Elounda Mare Hotel με το Six Senses Spa του ομίλου Σ. Κοκοτού τα οποία βρίσκονται στην Ελούντα στον νομό Λασιθίου. Επιπρόσθετα, στον νομό Χανίων λειτουργούν επίσης τα Perle Health Spa Marine & Resort Hotel, Kalliston Luxury Resort & Spa, Cavo Spada Luxury Resort & Spa, Minoa Palace Resort & Spa Hotel καθώς και το Elia Traditional Hotel & Spa.

Γενικότερα, αν και το spa είναι ένα σχετικά νέο προϊόν στην ξενοδοχειακή βιομηχανία, μέσα σε λίγα χρόνια έχει καταστεί απαραίτητη προσφερόμενη υπηρεσία ξενοδοχειακών μονάδων πολυτελείας και όχι μόνο. Συνεπώς εκτός από τα προαναφερόμενα ξενοδοχεία και οποία λειτουργούν ως spa hotels, σχεδόν όλα τα ξενοδοχεία 4\*\*\*\* και 5\*\*\*\*\* που

βρίσκονται στην περιφέρεια της Κρήτης διαθέτουν spa και προσφέρουν ανάλογες υπηρεσίες.

Όσον αφορά στον ανταγωνισμό με γεωγραφικά κριτήρια, στην ευρύτερη περιοχή εγκατάστασης του «Blue Village - Relaxing Resort» (Κολυμβάρι, Ταυρωνίτης, Ραπτανιά, Καμισιανά, Σκουτελώνας) λειτουργούν οι ακόλουθες ξενοδοχειακές μονάδες:

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2.5.Α. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΟΛΥΜΒΑΡΙΟΥ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ	ΔΙΑΜ/ΤΑ	ΣΤΟΥΝΤΙΟ
ΑΝΤΙΛΛΙΑ	4****	20	-	-	-
CHRISPY VILLAGE RESORT	4****	46	7	-	-
CHRYSSANA	4****	43	-	-	-
GRAND BAY BEACH RESORT	4****	-	38	14	-
SPILIA VILLAGE	4****	16	3	-	-
SELINI SUITES	4****	-	-	10	70
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>		<b>125</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>70</b>
SEA VIEW	3***	34	-	-	-
APHEA SUITES	3***	30	-	-	-
ARION	3***	23	-	-	-
DIOM'S STUDIOS	3***	16	-	-	-
CASTALIA	3***	-	-	50	-
CHRISPY PLUS	3***	-	-	77	-
LOULADAKIS	3***	-	-	27	-
PERGAMOS VILLAGE	3***	-	27	-	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>		<b>103</b>	<b>27</b>	<b>154</b>	<b>0</b>
ACROTIRI IRINIS-FILIAS	2**	-	-	-	-
AEOLOS	2**	-	-	16	-
LYCASTI	2**	-	-	36	-
COLYMPARI BEACH	2**	73	-	-	-
DIMITRA	2**	27	-	-	-
NEREIDES	2**	30	-	-	-
OLYMPIC	2**	34	-	-	-
ROSE MARIE	1*	13	-	-	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>		<b>177</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ:</b>		<b>405</b>	<b>75</b>	<b>230</b>	<b>70</b>

### 3.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

#### 3.3.1 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΥΧΤΕΡΕΥΣΕΩΝ

Το «Blue Village - Relaxing Resort» θα λειτουργεί 6 μήνες το χρόνο τουλάχιστον κατά τα πρώτα πέντε έτη της λειτουργίας του. Σύμφωνα τα στατιστικά στοιχεία για τις πληρότητες στον νομό Χανίων τα τελευταία έτη, με τα συμβόλαια που θα υπογραφούν με Tour Operators τα οποία και θα ορίζουν συγκεκριμένες πληρότητες κάθε σεζόν αλλά και με την εμπειρία των μετόχων και των στελεχών που πρόκειται να πλαισιώσουν την λειτουργία της μονάδας, οι πληρότητες του ξενοδοχείου και οι συνολικές διανυκτερεύσεις για τα επόμενα 5 έτη μετά την υλοποίηση της επένδυσης εκτιμάται ότι θα είναι οι ακόλουθες:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1.Α. ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ / ΜΗΝΑ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΜΗΝΕΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	85%	85%	85%	85%	85%
ΙΟΥΝΙΟΣ	95%	95%	95%	95%	95%
ΙΟΥΛΙΟΣ	98%	98%	98%	98%	98%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	98%	98%	98%	98%	98%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	95%	95%	95%	95%	95%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	75%	75%	75%	75%	75%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1.Β. ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΜΕΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ / ΜΗΝΑ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4
ΙΟΥΝΙΟΣ	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
ΙΟΥΛΙΟΣ	30,4	30,4	30,4	30,4	30,4
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	30,4	30,4	30,4	30,4	30,4
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	167ημέρες	167ημέρες	167ημέρες	167ημέρες	167ημέρες

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1.Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	21.950	21.950	21.950	21.950	21.950
ΙΟΥΝΙΟΣ	23.741	23.741	23.741	23.741	23.741
ΙΟΥΛΙΟΣ	25.307	25.307	25.307	25.307	25.307
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	25.307	25.307	25.307	25.307	25.307
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	23.741	23.741	23.741	23.741	23.741
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	19.367	19.367	19.367	19.367	19.367
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	139.413	139.413	139.413	139.413	139.413

### 3.3.2 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΣΟΔΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Με βάση τις τιμές των ξενοδοχειακών μονάδων του ανταγωνισμού για το έτος 2008 αλλά και τις συμφωνίες με τους Tour Operators για τις τιμές πώλησης των δωματίων γίνεται μία παραδοχή για τις τιμές ανά κατηγορία ανά κλίνη ανά διανυκτέρευση που θα έχει το «Blue Village - Relaxing Resort». Οι τιμές αυτές αντιπροσωπεύουν το καθαρό έσοδο μόνο από διανυκτέρευση χωρίς πρωινό, δείπνο κλπ. Ακόμη, στις τιμές αυτές δεν περιλαμβάνονται επιβαρύνσεις από έμμεσους φόρους.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Α ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ ΑΝΑ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ (ΣΕ €)**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝΟΧΩΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΔΙΧΩΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΔΩΜΑΤΙΑ
ΑΡ. ΚΛΙΝΩΝ	302	369	108	54
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	55,00 €	50,00 €	55,00 €	45,00 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	60,00 €	50,00 €	60,00 €	45,00 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	70,00 €	55,00 €	70,00 €	50,00 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	80,00 €	65,00 €	80,00 €	60,00 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	65,00 €	50,00 €	65,00 €	45,00 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	50,00 €	45,00 €	50,00 €	40,00 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-

Με βάση τους παραπάνω πίνακες των αναμενόμενων πληροτήτων και τιμών πώλησης, τα έσοδα λειτουργίας του «Blue Village - Relaxing Resort» από διανυκτερεύσεις εκτιμώνται στον πίνακα που ακολουθεί:



**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Β ΕΣΟΔΑ ΣΕ (€) ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	1.144.381	1.144.381	1.144.381	1.144.381	1.144.381
ΙΟΥΝΙΟΣ	1.296.180	1.296.180	1.296.180	1.296.180	1.296.180
ΙΟΥΛΙΟΣ	1.570.494	1.570.494	1.570.494	1.570.494	1.570.494
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	1.823.560	1.823.560	1.823.560	1.823.560	1.823.560
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	1.354.605	1.354.605	1.354.605	1.354.605	1.354.605
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	912.911	912.911	912.911	912.911	912.911
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	8.102.130	8.102.130	8.102.130	8.102.130	8.102.130

Τα πρωινά θα είναι προαιρετικά και θα σερβίρονται στο χώρο του εστιατορίου του «Blue Village - Relaxing Resort». Κατόπιν συνεννόησης με τον F&B Manager αλλά και τον Executive chef, η τιμή του πρωινού θα ανέρχεται σε 7€ ανά άτομο ενώ ο συντελεστής συχνότητας σερβιρίσματος πρωινού ανά πελάτη αναμένεται σε 0,5.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Γ ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΠΡΩΙΝΑ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	10.975	10.975	10.975	10.975	10.975
ΙΟΥΝΙΟΣ	11.871	11.871	11.871	11.871	11.871
ΙΟΥΛΙΟΣ	12.654	12.654	12.654	12.654	12.654
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	12.654	12.654	12.654	12.654	12.654
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	11.871	11.871	11.871	11.871	11.871
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	9.684	9.684	9.684	9.684	9.684
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	69.709	69.709	69.709	69.709	69.709

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Δ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	76.825	76.825	76.825	76.825	76.825
ΙΟΥΝΙΟΣ	83.094	83.094	83.094	83.094	83.094
ΙΟΥΛΙΟΣ	88.575	88.575	88.575	88.575	88.575
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	88.575	88.575	88.575	88.575	88.575
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	83.094	83.094	83.094	83.094	83.094
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	67.785	67.785	67.785	67.785	67.785
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	487.945,5	487.945,5	487.945,5	487.945,5	487.945,5

Τα έσοδα από την κατανάλωση ποτών και αναψυκτικών εκτιμώνται σε 4€ ανά σερβίρισμα, πάντα σύμφωνα με τον F&B Manager και τον Executive chef, ενώ ο συντελεστής συχνότητας χρήσης υπηρεσιών μπαρ ανά πελάτη εκτιμάται σε 2.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ε ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΜΠΑΡ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	43.900	43.900	43.900	43.900	43.900
ΙΟΥΝΙΟΣ	47.482	47.482	47.482	47.482	47.482
ΙΟΥΛΙΟΣ	50.614	50.614	50.614	50.614	50.614
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	50.614	50.614	50.614	50.614	50.614
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	47.482	47.482	47.482	47.482	47.482
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	38.734	38.734	38.734	38.734	38.734
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	278.826	278.826	278.826	278.826	278.826

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.ΣΤ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΑ ΜΠΑΡ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	175.600	175.600	175.600	175.600	175.600
ΙΟΥΝΙΟΣ	189.928	189.928	189.928	189.928	189.928
ΙΟΥΛΙΟΣ	202.456	202.456	202.456	202.456	202.456
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	202.456	202.456	202.456	202.456	202.456
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	189.928	189.928	189.928	189.928	189.928
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	154.936	154.936	154.936	154.936	154.936
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	1.115.304	1.115.304	1.115.304	1.115.304	1.115.304

Προβλέπεται επίσης η λειτουργία δύο εστιατορίων στο κεντρικό κτίριο καθώς και δύο εστιατορίων γύρω από την πισίνα: ένα εστιατόριο τύπου πιτσαρίας – ταβέρνα και ένα εστιατόριο ala carte.

Τα μέσα έσοδα από την κατανάλωση γεύματος στα εστιατόρια του κεντρικού κτιρίου και στην πιτσαρία - ταβέρνα εκτιμώνται σε 13€ ανά γεύμα. Ο συντελεστής συχνότητας χρήσης υπηρεσιών των συγκεκριμένων εστιατορίων ανά πελάτη εκτιμάται σε 1. Επιπρόσθετα, τα μέσα έσοδα από την κατανάλωση γεύματος στο εστιατόριο ala carte εκτιμώνται σε 17 Ευρώ ανά γεύμα. Ο συντελεστής συχνότητας χρήσης υπηρεσιών εστιατορίου ala carte ανά πελάτη εκτιμάται σε 0,3.

Καλό είναι να σημειωθεί πως όλοι οι υπολογισμοί και οι εκτιμήσεις που αφορούν τον τομέα Τροφίμων και Ποτών του ξενοδοχείου, έχουν γίνει σύμφωνα με την εμπειρία του Διευθυντή του συγκεκριμένου τομέα, του Executive chef αλλά και του Γενικού Διευθυντή. Παράλληλα με αυτό, έχει πραγματοποιηθεί έρευνα αγοράς για τον ανταγωνισμό προκειμένου οι εκτιμήσεις να προσεγγίζουν όσο το δυνατόν περισσότερο πραγματικές συνθήκες.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ζ ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	21.950	21.950	21.950	21.950	21.950
ΙΟΥΝΙΟΣ	23.741	23.741	23.741	23.741	23.741
ΙΟΥΛΙΟΣ	25.307	25.307	25.307	25.307	25.307
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	25.307	25.307	25.307	25.307	25.307
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	23.741	23.741	23.741	23.741	23.741
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	19.367	19.367	19.367	19.367	19.367
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	139.413	139.413	139.413	139.413	139.413

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Η ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	285.350	285.350	285.350	285.350	285.350
ΙΟΥΝΙΟΣ	308.633	308.633	308.633	308.633	308.633
ΙΟΥΛΙΟΣ	328.991	328.991	328.991	328.991	328.991
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	328.991	328.991	328.991	328.991	328.991
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	308.633	308.633	308.633	308.633	308.633
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	251.771	251.771	251.771	251.771	251.771
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	1.812.369	1.812.369	1.812.369	1.812.369	1.812.369

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Θ ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ALA CARTE**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	6.585	6.585	6.585	6.585	6.585
ΙΟΥΝΙΟΣ	7.122	7.122	7.122	7.122	7.122
ΙΟΥΛΙΟΣ	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	7.122	7.122	7.122	7.122	7.122
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	5.810	5.810	5.810	5.810	5.810
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	41.824	41.824	41.824	41.824	41.824

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ι ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ALA CARTE**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	111.945	111.945	111.945	111.945	111.945
ΙΟΥΝΙΟΣ	121.079	121.079	121.079	121.079	121.079
ΙΟΥΛΙΟΣ	129.066	129.066	129.066	129.066	129.066
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	129.066	129.066	129.066	129.066	129.066
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	121.079	121.079	121.079	121.079	121.079
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	98.772	98.772	98.772	98.772	98.772
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	711.006,3	711.006,3	711.006,3	711.006,3	711.006,3

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Κ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟ F&B DEPARTMENT**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	649.720	649.720	649.720	649.720	649.720
ΙΟΥΝΙΟΣ	702.734	702.734	702.734	702.734	702.734
ΙΟΥΛΙΟΣ	749.087	749.087	749.087	749.087	749.087
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	749.087	749.087	749.087	749.087	749.087
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	702.734	702.734	702.734	702.734	702.734
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	573.263	573.263	573.263	573.263	573.263
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	4.126.624,8	4.126.624,8	4.126.624,8	4.126.624,8	4.126.624,8

Προχωρώντας στις προβλέψεις για τα έσοδα από το spa της μονάδας, ο συντελεστής συχνότητας χρήσης υπηρεσιών ανά πελάτη εκτιμάται συντηρητικά σε 0,2 ο οποίος όμως μετά τα πέντε πρώτα έτη αναμένεται να έχει διπλασιαστεί λόγω των συνεχών προωθητικών ενεργειών. Επίσης, τα μέσα έσοδα από κάθε επίσκεψη, με βάση τα αντίστοιχα έσοδα του ανταγωνισμού, εκτιμώνται σε 16 ευρώ ανά επίσκεψη.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Λ ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΣΕ ΜΟΝΑΔΕΣ / SPA**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	4.390	4.390	4.390	4.390	4.390
ΙΟΥΝΙΟΣ	4.748	4.748	4.748	4.748	4.748
ΙΟΥΛΙΟΣ	5.062	5.062	5.062	5.062	5.062
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	5.062	5.062	5.062	5.062	5.062
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	4.748	4.748	4.748	4.748	4.748
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	3.873	3.873	3.873	3.873	3.873
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	27.883	27.883	27.883	27.883	27.883

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Μ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΟ SPA**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΡΤΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΜΑΙΟΣ	70.240	70.240	70.240	70.240	70.240
ΙΟΥΝΙΟΣ	75.971	75.971	75.971	75.971	75.971
ΙΟΥΛΙΟΣ	80.982	80.982	80.982	80.982	80.982
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	80.982	80.982	80.982	80.982	80.982
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	75.971	75.971	75.971	75.971	75.971
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	61.974	61.974	61.974	61.974	61.974
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	446.121,60	446.121,60	446.121,60	446.121,60	446.121,60

Ακόμη, έσοδα θα προέρχονται και από την ενοικίαση των αιθουσών πολλαπλών εκδηλώσεων:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ν ΕΣΟΔΑ ΣΕ (€) ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΤΩΝ ΑΙΘΟΥΣΩΝ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΙΘΟΥΣΩΝ	181.300	189.300	209.300	224.300	224.300
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	181.300	189.300	209.300	224.300	224.300

Προβλέπεται επίσης η λειτουργία των ακόλουθων καταστημάτων εντός του «Blue Village - Relaxing Resort» :

- Κομμωτήριο
- Είδη λαϊκής τέχνης – εποχιακά – εφημερίδες – τσιγάρα κλπ.
- Supermarket

Τα προαναφερόμενα καταστήματα θα ενοικιαστούν σε τρίτους έναντι συγκεκριμένου ποσού ανά έτος. Τα έσοδα από τα ενοίκια των καταστημάτων παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ξ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €) ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΟ	22.640	22.640	22.640	22.640	22.640
ΕΙΔΗ ΛΑΪΚΗΣ ΤΕΧΝΗΣ Κ.Τ.Λ.	22.790	22.790	22.790	22.790	22.790
SUPERMARKET	22.958	22.958	22.958	22.958	22.958
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	68.388	68.388	68.388	68.388	68.388

Τέλος, τα λοιπά έσοδα (τηλεφωνικές κλίσεις πελατών, internet café και Pay-TV) υπολογίζονται ως το 1% των ετησίων εσόδων του F&B Department και ανέρχονται στα 122.286,70 € ανά έτος.

Συμπερασματικά, τα έσοδα του «Blue Village - Relaxing Resort» τα επόμενα πέντε έτη μετά την υλοποίηση του παρόντος επενδυτικού σχεδίου προβλέπονται ως παρακάτω:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2.Ο ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	8.102.130,40	8.102.130,40	8.102.130,40
F&B DEPARTMENT:	4.126.624,80	4.126.624,80	4.126.624,80
SPA	446.121,60	446.121,60	446.121,60
ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΙΘΟΥΣΩΝ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	181.300,00	189.300,00	209.300,00
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	68.388,00	68.388,00	68.388,00
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	122.287,60	122.287,60	122.287,60
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	13.046.852,30	13.054.852,30	13.074.852,30

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ	4ο έτος	5ο έτος
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	8.102.130,40	8.102.130,40
F&B DEPARTMENT:	4.126.624,80	4.126.624,80
SPA	446.121,60	446.121,60
ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΙΘΟΥΣΩΝ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	224.300,00	224.300,00
ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	68.388,00	68.388,00
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	122.287,60	122.287,60
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	13.089.852,30	13.089.852,30



### 3.3.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΔΙΑΘΕΣΗΣ

Τα έξοδα διάθεσης (προμήθειες σε τουριστικά γραφεία, διαφήμιση κ.τ.λ.) θα ανέρχονται στο 0,50% των συνολικών εσόδων της ξενοδοχειακής μονάδας σε ετήσια βάση για τα πρώτα πέντε έτη της λειτουργίας της. Κατά συνέπεια, τα έξοδα διάθεσης του «Blue Village - Relaxing Resort» κατά το πρώτο έτος λειτουργίας του θα ανέρχονται σε 65.234€, το δεύτερο έτος σε 65.274€, το τρίτο έτος σε 65.374€ , το τέταρτο έτος σε 65.449€ και στο πέμπτο έτος επίσης σε 65.449€.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.3.Α ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΔΙΑΘΕΣΗΣ**

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ Κ.Ε. (€)	13.046.852,30	13.054.852,30	13.074.852,30
* (%)	0,50%	0,50%	0,50%
ΣΥΝΟΛΟ (=€)	65.234,00 €	65.274,00 €	65.374,00 €

	4ο έτος	5ο έτος
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ Κ.Ε. (€)	13.089.852,30	13.089.852,30
* (%)	0,50%	0,50%
ΣΥΝΟΛΟ (=€)	65.449,00 €	65.449,00 €

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

### 4.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ

Έχοντας ως απόλυτη προτεραιότητα τη συνεχή αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών που προσφέρει, η Διοίκηση του «Blue Village - Relaxing Resort» δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην επιλογή των συνεργατών – προμηθευτών.

Η επιλογή των προμηθευτών του «Blue Village - Relaxing Resort» γίνεται με βάση τα παρακάτω κριτήρια :

- Ανταγωνιστικές τιμές (χωρίς όμως να διακυβεύεται η ποιότητα των παρεχόμενων πρώτων υλών η οποία παραμένει βασική προτεραιότητα)
- Ευνοϊκοί όροι πληρωμής
- Συστάσεις από προηγούμενες συνεργασίες
- Συνέπεια και έγκαιρη εκτέλεση των πραγματοποιηθέντων παραγγελιών
- Σταθερότητα στην ποιότητα των προϊόντων
- Ικανότητα αντίδρασης και ελιγμού σε απρόσμενες μεταβολές της ζήτησης.
- Δυνατότητα συνεχούς βελτίωσης των παρεχόμενων προϊόντων και υπηρεσιών

Το «Blue Village - Relaxing Resort» θα επιλέξει να συνεργαστεί πρωτίστως με προμηθευτές από τον νομό Χανίων αλλά και την ευρύτερη περιοχή της Κρήτης γενικότερα. Η επιλογή αυτή οφείλεται εν μέρει και στην αποστολή της επιχείρησης μέρος της οποίας είναι και η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας. Ακόμη, καθώς η Κρήτη είναι ένας από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς στην Ελλάδα κρίνεται ότι οι προμηθευτές που δραστηριοποιούνται στο νησί δεν υστερούν σε σχέση με αυτούς άλλων περιοχών αλλά αντίθετα κατέχουν εμπειρία και τεχνογνωσία. Επιπρόσθετα, στην περίπτωση συνεργασίας με τοπικούς προμηθευτές το κόστος θα είναι μειωμένο καθώς δεν θα περιλαμβάνονται τα μεταφορικά έξοδα, τα οποία λόγω του ότι η Κρήτη είναι νησί θα ήταν υψηλότερα στην περίπτωση συνεργασίας με κάποιον προμηθευτή από την πρωτεύουσα. Σε κάθε περίπτωση, η μονάδα θα επιδιώξει την σύναψη συμβολαίων με μεγάλο αριθμό προμηθευτών προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο στην περίπτωση που κάποιος από αυτούς αποδειχτεί αφερέγγυος.

#### 4.2 ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ

Οι πρώτες ύλες και τα λοιπά εφόδια που είναι απαραίτητα για την λειτουργία της εξεταζόμενης μονάδας μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- Πρώτες ύλες εστιατορίων και μπαρ (τρόφιμα – ποτά)
- Πρώτες ύλες καθαριότητας και ιματισμού
- Πρώτες ύλες συντηρήσεως
- Ενέργεια: καύσιμα, ηλεκτρικό, νερό

Ειδικά για τις πρώτες ύλες των εστιατορίων και των μπαρ πρέπει να υπογραμμιστεί ότι αποτελούν αναλώσιμα και ευπαθή υλικά. Γι αυτό το λόγο το τμήμα προμηθειών πρέπει να δρα έτσι ώστε να αποφεύγονται τα λάθη τα οποία μπορεί να έχουν αντίκτυπο τόσο στην παρεχόμενη ποιότητα όσο και το κόστος λειτουργίας των επισιτιστικών τμημάτων.

Οι πρώτες ύλες παρουσιάζουν υψηλή διαθεσιμότητα καθώς, όπως αναφέρθηκε παραπάνω στην νήσο Κρήτη δραστηριοποιείται ικανοποιητικός αριθμός προμηθευτών οι οποίοι έχουν τεχνογνωσία και εμπειρία και μπορούν να αντεπεξέλθουν άριστα στις ανάγκες της παρούσας ξενοδοχειακής μονάδας. Αναφορικά με την ενέργεια και τις λοιπές παροχές, η Κρήτη, και πιο συγκεκριμένα ο νομός Χανίων έχει όλες τις κατάλληλες υποδομές προκειμένου να αντεπεξέλθει στις ενεργειακές ανάγκες όλων των ξενοδοχείων που λειτουργούν στην συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή.

#### 4.3 ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ

Αρχικά θα εκτιμηθεί το κόστος πρώτων υλών στους χώρους σίτισης της μονάδας:

- Τα αναλώσιμα των πρωινών εκτιμώνται στο 35% των αντίστοιχων εσόδων.
- Τα αναλώσιμα του μπαρ και των καφετεριών υπολογίζονται στο 25% των αντίστοιχων εσόδων.

- Τα αναλώσιμα των εστιατορίου προβλέπονται στο 35% των αντίστοιχων εσόδων, με εξαίρεση αυτά του εστιατορίου ala carte τα οποία υπολογίζονται στο 40% των αντίστοιχων εσόδων.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι δαπάνες των τροφίμων ανά παραγόμενη μονάδα καθώς και η προβλεπόμενη ετήσια δαπάνη για όλες τις κατηγορίες των τροφίμων και των ποτών.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.Α ΔΑΠΑΝΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΑΝΑ ΜΟΝΑΔΑ

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ / ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ / ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
Πρωινό	7,00 €	35%	2,45 €
Εστιατόριο	13,00 €	35%	4,55 €
Εστιατόριο ala carte	17,00 €	40%	6,80 €
Μπαρ /Καφετέρια	4,00 €	25%	1,00 €

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.Β ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ – ΤΡΟΦΙΜΩΝ & ΠΟΤΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος
Πρωινό	170.780,90	170.780,90	170.780,90
Εστιατόριο	634.329,20	634.329,20	634.329,20
Εστιατόριο ala carte	284.402,50	284.402,50	284.402,50
Μπαρ /Καφετέρια	278.826,00	278.826,00	278.826,00
ΣΥΝΟΛΟ:	1.368.338,60	1.368.338,60	1.368.338,60

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	4ο έτος	5ο έτος
Πρωινό	170.780,90	170.780,90
Εστιατόριο	634.329,20	634.329,20
Εστιατόριο ala carte	284.402,50	284.402,50
Μπαρ /Καφετέρια	278.826,00	278.826,00
ΣΥΝΟΛΟ:	1.368.338,60	1.368.338,60

Εν συνεχεία, θα εκτιμηθεί των κόστος των πρώτων υλών και των λοιπών εφοδίων για τα τμήματα που δεν σχετίζονται άμεσα με το F&B department:

- Οι δαπάνες καθαριότητας και ιματισμού εκτιμώνται στο 2,75% του συνολικού κύκλου εργασιών.
- Οι δαπάνες ύδρευσης υπολογίζονται σε 330 λίτρα ανά διανυκτέρευση με κόστος 1,00 €/m<sup>3</sup> νερού.
- Οι δαπάνες ενέργειας προβλέπεται ότι θα ανέλθουν στα 391.406,00€ ετησίως.
- Τα λοιπά έξοδα συντηρήσεως προβλέπεται ότι θα προσεγγίζουν ετησίως τα 97.851,00€.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι προβλεπόμενες δαπάνες καθαριότητας και ιματισμού, ύδρευσης, ενέργειας και συντηρήσεως ανά έτος:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.Γ ΔΑΠΑΝΕΣ ΛΟΙΠΩΝ ΕΦΟΔΙΩΝ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ & ΙΜΑΤΙΣΜΟΣ	358.788	359.008	359.558	359.971	359.971
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	97.851	97.851	97.851	97.851	97.851
ΥΔΡΕΥΣΗ	46.006	46.006	46.006	46.006	46.006
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	391.406	391.406	391.406	391.406	391.406
ΣΥΝΟΛΟ:	894.051	894.271	894.821	895.234	895.234

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

### 5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

#### 5.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Σε απόσταση 43 περίπου μέτρων από το δημοτικό δρόμο ξεκινούν οι κύριοι κοινόχρηστοι χώροι του «Blue Village - Relaxing Resort» οι οποίοι αναπτύσσονται σε μήκος 120 περίπου μέτρων και περιλαμβάνουν το σκέπαστρο εισόδου που οδηγεί από το σημείο στάθμευσης στο κτιριακό συγκρότημα και την καθαυτή είσοδο στο συγκρότημα που πραγματοποιείται μέσω lobby διαστάσεων περίπου 15μ. x15μ. και προσφέρει την δυνατότητα απόθεσης των αποσκευών αλλά και την χρήση καθιστικών αναμονής. Το lobby προσφέρει επίσης την δυνατότητα να κινηθεί ο φιλοξενούμενος προς τρεις κατευθύνσεις: προς τον χώρο υποδοχής (Reception, γραφεία, σαλόνι), προς το χώρο του Μπαρ και από εκεί προς τον εστιατόριο, και τέλος προς το εσωτερικό του ξενοδοχείου. Η θέση του lobby επιλέχθηκε προκειμένου το τελευταίο να οριοθετήσει τις χαρακτηριστικές λειτουργίες των κοινοχρήστων εγκαταστάσεων καθώς δυτικά βρίσκονται οι χώροι υποδοχής και ανατολικά οι χώροι αναψυχής και εστίασης. Επιπρόσθετα, με την προσέλευση του ο επισκέπτης, από την θέση αυτή, προσανατολίζεται πλήρως σε ότι αφορά την λειτουργία του συγκροτήματος και αποτυπώνει άμεσα όλες τις θέσεις εξυπηρέτησης του, και όλα τα χαρακτηριστικά σημεία απόλαυσης θέας και άνεσης.

Οι κοινόχρηστοι χώροι του ισογείου του κεντρικού κτιρίου περιλαμβάνουν:

- Την κύρια αυλή εισόδου, στην οποία βρίσκεται η είσοδος του κεντρικού κτιρίου, χώρος ελιγμών, κλειστός χώρος αποθήκευσης αποσκευών, χώρος αμαξιδίων αποσκευών και χώρος ATM για συναλλαγές,
- Το lobby το οποίο αποτελείται από τον χώρο του καθιστικού, τον χώρο απόθεσης των αποσκευών και μία βεράντα 216 μ<sup>2</sup>,
- Τον χώρο υποδοχής, στον οποίο βρίσκεται η Reception, τα γραφεία, το σαλόνι, οι ανελκυστήρες και οι τηλεφωνικοί θάλαμοι,
- Ένα χώρο αναψυχής με εσωτερικό μπαρ, πάγκο μήκους 4μ., скаμπό κατά μήκος του πάγκου και χώρο καφενείου το οποίο θα εξυπηρετεί επίσης το καθιστικό και το σαλόνι.
- Χώρους υγιεινής για άντρες και γυναίκες,

- Δύο εστιατόρια με χώρο τραπεζοκαθισμάτων και υπαίθριους χώρους σκεπασμένους με πέργκολες και σκιάδες, και τέλος
- Μία κουζίνα η οποία θα εξυπηρετεί τα δύο προαναφερόμενα εστιατόρια.

Προχωρώντας στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου, διακρίνεται σε δύο τμήματα: στο τμήμα Α όπου θα συντελούνται οι δραστηριότητες εξυπηρέτησης των επισκεπτών και στο τμήμα Β όπου θα συντελούνται οι δραστηριότητες λειτουργίας της μονάδας. Αναφορικά με το τμήμα Α, αποτελείται από δύο αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, άλλες βοηθητικές αίθουσες και χώρο υγιεινής αντρών και γυναικών. Η πρώτη αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με κυρίαρχη χρήση συνεδριάσεις των επισκεπτών αναπτύσσεται σε 735,0 μ<sup>2</sup> και έχει 165,20 μ<sup>2</sup> αποθηκευτικούς χώρους. Η διάταξη δε της αίθουσας θα προσφέρει την δυνατότητα διαχωρισμού σε επιμέρους αίθουσες για τις περιπτώσεις πολλαπλών συναντήσεων. Η δεύτερη αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με κυρίαρχη χρήση μουσικές εκδηλώσεις αναπτύσσεται σε 219,75 μ<sup>2</sup> με συνεχόμενο αποθηκευτικό χώρο εμβαδού 54,26 μ<sup>2</sup>. Νότια, προς τον χώρο υγιεινής ανδρών και γυναικών βρίσκονται και οι επιμέρους αίθουσες πολλαπλών εκδηλώσεων για περιορισμένο αριθμό ατόμων, υποστηρικτικές της κεντρικής αίθουσας, συνολικού εμβαδού 246,22μ<sup>2</sup>. Στο τμήμα Α βρίσκεται επίσης και ένα ανοικτό αμφιθέατρο μουσικών και λοιπών πολιτιστικών εκδηλώσεων με 500 θέσεις καθήμενων. Το αμφιθέατρο αυτό έχει εμβαδόν 400μ<sup>2</sup> και περιλαμβάνει αίθουσες καθήμενων, διαζώματα κυκλοφορίας, κλίμακες εξυπηρέτησης, σκηνή παρουσίασης και στεγασμένο διάζωμα κορυφής.

Μέσω ενός κεκλιμένου επιπέδου (ράμπας) καθόδου των οχημάτων που βοηθούν στην προσκόμιση των προμηθειών του συγκροτήματος συντελείται η προσπέλαση στο τμήμα Β. Ο υπόγειος αυτός χώρος γενικά είναι μερικώς επιχωμένος στην περίμετρο του. Πιο συγκεκριμένα, είναι παντελώς επιχωμένος καθ' όλο το μήκος της βόρειας πλευράς του και κατά τμήμα της δυτικής πλευράς εφάπτεται του τμήματος Α του υπόγειου του κεντρικού κτιρίου, από το οποίο θα διαχωριστεί μέσω διαδρόμου πλάτους 5μ. Οι λειτουργίες που θα εγκατασταθούν στο υπόγειο είναι βοηθητικές και διακρίνονται σε: λειτουργίες που συντελούνται με περιορισμένο χρόνο παραμονής προσώπων και σε λειτουργίες που συντελούνται με περιστασιακή παρουσία ατόμων (ακόμη πιο περιορισμένου χρόνου). Στα τμήματα του υπόγειου χώρου μερικής επίχωσης που έχουν μερικό φωτισμό και αερισμό θα εγκατασταθούν οι λειτουργίες για τις οποίες χρειάζεται περιορισμένος χρόνος παραμονής του προσωπικού καθώς προσφέρουν καλύτερες συνθήκες παραμονής και

χρήσης έναντι των χώρων που είναι πλήρως επιχωμένοι στους οποίους όμως οι απαραίτητες συνθήκες θα εξασφαλισθούν με τεχνητά μέσα.

Στο δυτικό τμήμα του υπογείου Β βρίσκονται οι αποθηκευτικοί χώροι της κουζίνας οι οποίοι περιλαμβάνουν:

- Ψυκτικούς θαλάμους
- Χώρους αποθήκευσης
- Χώρος αποθήκευσης πατάτας
- Χώρος αποθήκευσης νωπών λαχανικών
- Χώρος αποθήκευσης φρούτων
- Χώρος προπαρασκευαστικών εργασιών
- Χώρος αποθήκευσης ποτών
- Χώρους κενών φιαλών
- Χώρος σκουπιδιών
- Χώρο αποθήκευσης συσκευασιών χαρτιού
- Ψυκτικός θάλαμος σκουπιδιών
- Ανελκυστήρα σκουπιδιών
- Ανελκυστήρα προσώπων

Ακριβώς μπροστά από την είσοδο του τμήματος Β του υπογείου θα κατασκευαστούν δύο συστοιχίες χώρων υγιεινής και αποδυτηρίων του προσωπικού, συνολικού εμβαδού 112μ<sup>2</sup> που περιλαμβάνουν:

- Προθάλαμο εισόδου
- 4 WC αντρών
- 4 νιπτήρες
- Χώρος αποδυτηρίων
- 3 ντουζιέρες
- Αντίστοιχος χώρος για τις γυναίκες

Δίπλα ακριβώς στα αποδυτήρια θα κατασκευαστεί ο χώρος της Λινοθήκης, συνολικού εμβαδού 497μ<sup>2</sup> που περιλαμβάνει χώρο αποθήκευσης των λινών και το γραφείο καταγραφής παραλαβών.



Απέναντι από την Γενική Λινοθήκη θα κατασκευαστούν τα πλυντήρια και τα σιδερωτήρια τα οποία θα αποτελούνται από:

- Χώρο παραλαβής και διαλογής λινών
- Χώρο πλυντηρίων και σιδερωτήριου
- Χώρο αποθήκευσης υλικών καθαρισμού
- Χώρο εγκατάστασης ατμολέβητα

Στο τμήμα Β του υπογείου του κεντρικού κτιρίου θα βρίσκεται επίσης η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων για το προσωπικό καθώς και το εστιατόριο του προσωπικού.

Επιπρόσθετα, στον ίδιο χώρο θα κατασκευαστούν οι χώροι του μηχανοστασίου, του ηλεκτροστασίου και τα εργαστήρια των συντηρητών.

Τέλος, στο υπόγειο Β του «Blue Village - Relaxing Resort» θα βρίσκονται οι σχετικοί με την σωματική χαλάρωση και ευεξία χώροι. Κατά συνέπεια, το spa θα περιλαμβάνει:

- 6 αίθουσες σωματικής χαλάρωσης
- Χώρο υγιεινής και αποδυτηρίων
- Αποθηκευτικούς χώρους χρησιμοποιημένων υλικών
- Αποθηκευτικούς χώρους ειδών καθαριότητας

Επίσης, το κλειστό γυμναστήριο θα περιλαμβάνει:

- Reception
- Αίθουσα γυμναστικής με όργανα
- Χώροι υγιεινής – αποδυτήρια
- Ανοικτή πισίνα εμβαδού 60μ<sup>2</sup>
- 2 θερμαινόμενες πισίνες
- Μπαρ

Όσον αφορά στις δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής γύρω από τις πισίνες, στην βόρεια πλευρά, στο κέντρο περίπου του συγκροτήματος, θα δημιουργηθεί εστιατόριο με δύο τμήματα: ένα τμήμα πιτσαρίας-σπαγγεταρίας self service και ένα τμήμα κλασικού εστιατορίου ala carte. Πλησίον του συγκεκριμένου εστιατορίου θα λειτουργούν επίσης ένας παιδικός σταθμός, χώρος παιχνιδιών και το εμπορικό κέντρο. Ο παιδικός σταθμός θα έχει

εμβαδόν 82μ<sup>2</sup> και θα περιλαμβάνει χώρους υγιεινής, θερμαινόμενη κολυμβητική δεξαμενή 12μ<sup>2</sup> και υπαίθριο χώρο παιδικής χαράς. Ο χώρος παιχνιδιών θα είναι στεγασμένος και θα έχει επιτραπέζια παιχνίδια, αντισφαίριση και ηλεκτρονικά. Το εμπορικό κέντρο θα αποτελείται από ένα κομμωτήριο, ένα supermarket και ένα κατάστημα με είδη λαϊκής τέχνης, εποχιακά είδη, εφημερίδες, τσιγάρα κ.τ.λ.

Σημαντικό είναι επίσης να υπογραμμιστεί ότι πάνω από τους χώρους των κοινοχρήστων δραστηριοτήτων αποφασίστηκε να μη κατασκευαστούν δωμάτια για δύο λόγους:

1) Προκειμένου να υπάρχει απόλυτη διάκριση των κοινοχρήστων χώρων και των χώρων των καταλυμάτων και τούτο διότι πιστεύεται ότι η συνύπαρξη των χώρων αυτών στο ίδιο κτιριακό συγκρότημα επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την χωρική συμπεριφορά του χρήστη, είτε των δωματίων είτε των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων.

2) Είναι επιθυμητό, τα κτίρια αυτά (τα οποία σημειωτέον καταλαμβάνουν μήκος 120 μέτρων) να είναι ισόγεια με το απαραίτητο και μόνο ύψος για την ευχέρεια κατασκευής και λειτουργίας των δικτύων εξυπηρέτησης (αερισμός, κλιματισμός, φωτισμός κλπ.) ώστε να μη δημιουργηθεί ένα τείχος κτιρίων το οποίο θα εγκλωβίσει το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού.

Προχωρώντας στα κτιριακά συγκροτήματα καταλυμάτων ύπνου, αποτελούνται από επιμέρους κτίρια που συγκροτούνται από πέντε επιμέρους πτέρυγες. Η διάταξη τους και οι διαμορφώσεις των ελεύθερων χώρων αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της δραστηριότητας, με βάση δυο αρχές:

α) Την μικρότερη επίδραση στο περιβάλλον

β) Την επίτευξη του υγιούς περιβάλλοντος από την σκοπιά ικανοποίησης των ψυχολογικών, κοινωνικών και φυσιολογικών αναγκών των παραθεριστών

Η ταυτόχρονη ικανοποίηση των δύο αυτών βασικών αρχών απαιτεί την καταβολή μεγίστης προσπάθειας για ικανοποίηση και κάλυψη των αναγκών του επισκέπτη, με βασικά εργαλεία τους συντελεστές του φυσικού περιβάλλοντος. Οι συντελεστές αυτοί όταν αξιοποιηθούν σωστά συμβάλλουν θετικά στον επιδιωκόμενο σκοπό, ενώ σε αντίθετη περίπτωση προκαλούνται αρνητικά αποτελέσματα ή εξισορρόπηση των οποίων ικανοποιείται με προσφυγή σε τεχνικές λύσεις με χρήση μη ανανεώσιμων πόρων, προκαλώντας έτσι έμμεσα και άμεσα αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Η ικανοποίηση των φυσιολογικών αναγκών έχει σχέση με την ενεργειακή αποδοτικότητα των φυσικών πόρων που αφορά την σωστή χρήση των φυσικών πηγών ενέργειας που μέσω του προσανατολισμού συμβάλλουν θετικά ή αντιστρατεύονται την ικανοποίηση των φυσιολογικών αναγκών. Με βάση τον δυτικό προσανατολισμό +23,70 από την γραμμή ισημερίας επιλέχτηκε ως κύριος προσανατολισμός στην συντριπτική πλειοψηφία, σε ποσοστό 95% των υπνοδωματίων, ο βορειοδυτικός και ο βορειοανατολικός προσανατολισμός. Οι τυχόν υπάρχοντες Δυτικού προσανατολισμού χώροι βρίσκονται εν εσοχή, με βεράντες πλάτους άνω των 2,50 για σκιασμό και προστασία. Με αυτόν τον τρόπο αποφεύγεται η υπερθέρμανση των εσωτερικών χώρων από την άμεσα προσπίπτουσα ακτινοβολία, χωρίς να παρεμποδίζεται ταυτόχρονα ο φωτισμός των εσωτερικών χώρων. Ο βορειοδυτικός, βόρειος, και βορειοανατολικός προσανατολισμός των ανοιγμάτων προσφέρουν την απ' ευθείας προσβολή τους από την θάλασσα αύρα με άμεσο αποτέλεσμα το φυσιολογικό δρόσισμα των χώρων. Καλό είναι επίσης να αναφερθεί ότι όλα τα δωμάτια είναι διαμπερή ως προς τουλάχιστον δύο κατευθύνσεις και οι μέγιστη πλειοψηφία προς τρεις.

Τέλος, η διάσπαση των κτιριακών όγκων δίνει την δυνατότητα φύτευσης εκατέρωθεν των κτιρίων θαμνώδους και δενδρώδους βλάστησης που αποσκοπεί στην ισορροπία των συντελεστών του φυσικού περιβάλλοντος.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.1.Α ΕΜΒΑΔΑ ΠΤΕΡΥΓΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΥΠΝΟΥ

	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΕΡΑΝΤΩΝ	ΑΣΑΝΣΕΡ ΚΛΙΜ/ΣΙΟ	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ	ΔΩΜΑΤΙΑ
ΠΤΕΡΥΓΑ 1	2240,31	566,64	184,09	965,55	56
ΠΤΕΡΥΓΑ 2	2100,00	535,79	77,86	1159,76	46
ΠΤΕΡΥΓΑ 3	5395,00	1044,00	316,00	1845,00	145
ΠΤΕΡΥΓΑ 4	2855,13	587,79	145,77	1088,13	63
ΠΤΕΡΥΓΑ 5	1661,26	390,04	148,16	810,06	36
ΣΥΝΟΛΟ:	14251,70μ <sup>2</sup>	3124,26 μ <sup>2</sup>	871,88 μ <sup>2</sup>	5868,50 μ <sup>2</sup>	346

### 5.1.2 ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, το «Blue Village - Relaxing Resort» θα αποτελείται από 346 δωμάτια συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών. Τα δωμάτια αυτά διαχωρίζονται σε πέντε πτέρυγες:

- 1) Η πρώτη πτέρυγα βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του ξενοδοχείου και αποτελείται από 6 κτίρια τα οποία εξυπηρετούνται από 3 κόμβους κατακόρυφης κυκλοφορίας συνδεδεμένους με οριζόντιους διαδρόμους κυκλοφορίας.
- 2) Η δεύτερη πτέρυγα βρίσκεται παραπλεύρως της πτέρυγας 1 και περιβάλλει τις εγκαταστάσεις κλειστού κολυμβητηρίου και παραλιακών δραστηριοτήτων. Αποτελείται από 9 κτίρια τα οποία εξυπηρετούνται από 3 κόμβους κατακόρυφης κυκλοφορίας συνδεδεμένους με οριζόντιους διαδρόμους κυκλοφορίας.
- 3) Η τρίτη πτέρυγα είναι η κύρια πτέρυγα του συγκροτήματος και αναπτύσσεται με διεύθυνση Β-Ν. Αποτελείται από 11 κτίρια τα οποία εξυπηρετούνται από 7 κόμβους κατακόρυφης κυκλοφορίας συνδεδεμένους με οριζόντιους διαδρόμους κυκλοφορίας.
- 4) Η τέταρτη πτέρυγα αποτελεί ένα πέταλο που αγκαλιάζει σε μέση απόσταση περίπου 30 μέτρων την πτέρυγα 3. Αποτελείται από 9 κτίρια τα οποία εξυπηρετούνται από 3 κόμβους κατακόρυφης κυκλοφορίας συνδεδεμένους με οριζόντιους διαδρόμους κυκλοφορίας.
- 5) Η Πέμπτη πτέρυγα βρίσκεται στο νότιο τμήμα του νησιού και εισέχει στον οικιστικό ιστό του οικισμού. Αποτελείται από 9 κτίρια τα οποία εξυπηρετούνται από 9 κόμβους κατακόρυφης κυκλοφορίας συνδεδεμένους με οριζόντιους διαδρόμους κυκλοφορίας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.2.Α ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ**

	ΔΩΜΑΤΙΑ DELUXE				ΔΩΜΑΤΙΑ STANDARD				ΣΥΝΟΛΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ
	ΤΡΙΚΛΙΝΑ		ΔΙΚΛΙΝΑ		ΤΡΙΚΛΙΝΑ		ΔΙΚΛΙΝΑ			
ΠΤΕΡΥΓΑ	Αρ.	Κλίνες	Αρ.	Κλίνες	Αρ.	Κλίνες	Αρ.	Κλίνες		
ΠΤΕΡΥΓΑ 1			54	108			2	4	56	112
ΠΤΕΡΥΓΑ 2	24	72	22	44					46	116
ΠΤΕΡΥΓΑ 3	42	126	33	66	18	54	52	104	145	350
ΠΤΕΡΥΓΑ 4	33	99	30	60					63	159
ΠΤΕΡΥΓΑ 5	24	72	12	24					36	96
ΣΥΝΟΛΟ:	123	369	151	302	18	54	54	108	346	833

### 5.1.3 ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Το γενικό σύνολο του προϋπολογισμού των κτιριακών εγκαταστάσεων του «Blue Village - Relaxing Resort» ανέρχεται στα 32.223.399,06€ και παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί. Αν σε αυτό προστεθεί και το κόστος του οικοπέδου, τότε το κόστος ανέρχεται σε 35.223.399,06€.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1.3.Α ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΜΟΝ.	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
<b>ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΕΡΓΟΤΑΞΙΟΥ</b>				<b>541.664,18</b>
Εργοταξιακή περίφραξη	m.m.	1.457	25,00	36.425,00
Καθορισμός οικοπέδου	m <sup>2</sup>	50.438	3,25	163.924,38
Διάστρωση αμμοχάλικου	m <sup>3</sup>	15.131	10,00	151.314,80
Φρεάτια άντλησης υπογείων νερών & μηχανολογικός εξοπλισμός	m.m.	38	5000,00	190.000,00
<b>ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ</b>				<b>1.744.060,00</b>
Εκσκαφές σε γαιώδες έδαφος	m <sup>3</sup>	70.120	3,00	210.360,00
Απομάκρυνση προϊόντων εκσκαφής	m <sup>3</sup>	50.000	3,00	150.000,00
Αντιστηρίξεις πρανών	m <sup>3</sup>	7.200	80,00	576.000,00
Επιχώσεις με προϊόντα εκσκαφής	m <sup>3</sup>	20.000	4,50	90.000,00
Εξυγιαντικές στρώσεις αμμοχάλικου	m <sup>3</sup>	22.200	21,00	466.200,00
Εξυγιαντικές στρώσεις θραυστού υλικού	m <sup>3</sup>	6.700	25,00	167.500,00
Άντληση νερών	ΩΡΕΣ	4.200	20,00	84.000,00
<b>ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ</b>				<b>6.764.260,00</b>
Σκυρόδεμα καθαριότητας	m <sup>3</sup>	3.350	80,00	268.000,00
Σκυρόδεμα δαπέδων	m <sup>3</sup>	3.170	140,00	443.800,00
Οπλισμένα σκυροδέματα	m <sup>3</sup>	27.050	195,00	5.303.500,00
Κλιμακοστάσια	m.m.	1.760	30,00	52.800,00
Σενάζ 0,20	m.m.	1.100	18,00	19.800,00
Προσάυξηση στεγών	m <sup>2</sup>	6.590	50,00	329.500,00
Προστασία σκυροδέματος	m <sup>2</sup>	19.270	18,00	346.860,00
<b>ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣ</b>				<b>1.339.270,00</b>
Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,05 γυψοσανίδες	m <sup>2</sup>	100	30,00	3.000,00
Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,07 γυψοσανίδες	m <sup>2</sup>	6.730	20,00	134.600,00
Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,10 ΥΤΟΝΓ	m <sup>2</sup>	2.840	40,00	113.600,00

Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,20 YTONG	m <sup>2</sup>	4.210	25,00	105.250,00
Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,25 YTONG	m <sup>2</sup>	50	30,00	1.500,00
Τοιχοποιίες εξωτερικές 0,20 YTONG	m <sup>2</sup>	12.770	70,00	893.900,00
Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,50 YTONG	m <sup>2</sup>	1.160	22,00	25.520,00
Τοιχοποιίες εσωτερικές 0,10 YTONG	m <sup>2</sup>	860	15,00	12.900,00
Ψευδοροφές	m <sup>2</sup>	1.400	35,00	49.000,00
<b>ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ</b>				<b>2.474.755,00</b>
Οροφές δωματίων	m <sup>2</sup>	36.880	20,00	737.600,00
Επιφάνειες εξωτερικών τοίχων	m <sup>2</sup>	18.770	25,00	469.250,00
Εσωτερικοί τοίχοι	m <sup>2</sup>	35.850	18,00	645.300,00
Ακμές δοκαριών	m.m.	25.050	12,50	313.125,00
Ακμές κολονών	m.m.	18.190	12,00	218.280,00
Ακμές ανοιγμάτων	m.m.	6.070	10,00	60.700,00
Ακμές πρέκια - υπέρθυρα	m.m.	1.100	15,00	16.500,00
Επενδύσεις τοίχων με μάρμαρα	m <sup>2</sup>	350	40,00	14.000,00
<b>ΕΠΙΣΤΡΩΣΕΙΣ ΔΑΠΕΔΩΝ</b>				<b>2.738.350,00</b>
Δάπεδα δωματίων	m <sup>2</sup>	12.730	65,00	827.450,00
Δάπεδα χώρων υγιεινής	m <sup>2</sup>	13.450	50,00	672.500,00
Δάπεδα χώρων υποδοχής και βεραντών	m <sup>2</sup>	7.600	120,00	912.000,00
Δάπεδα υπογείων	m <sup>2</sup>	6.880	40,00	275.200,00
Δάπεδα κουζίνας	m <sup>2</sup>	640	80,00	51.200,00
<b>ΣΟΒΑΤΕΠΙΑ</b>				<b>1.147.800,00</b>
Δαπέδων διαμερισμάτων - δωματίων	m.m.	18.220	25,00	455.500,00
Δαπέδων χώρων υποδοχής	m.m.	850	50,00	42.500,00
Δαπέδων αποθηκών	m.m.	3.600	8,00	28.800,00
Ψευδοροφές διαμερισμάτων	m.m.	1.800	50,00	90.000,00
Ψευδοροφές χώρων υποδοχής	m.m.	2.400	70,00	168.000,00
Παραστάδες εισόδου	m.m.	1.950	100,00	195.000,00
Παραστάδες παραθύρων	m.m.	2.100	80,00	168.000,00
<b>ΜΑΡΜΑΡΟΠΟΔΙΕΣ</b>				<b>419.680,00</b>
Στηθαίων	m.m.	4.870	40,00	194.800,00
Εισόδων & μπαλκονόπορτων	m.m.	2.256	80,00	180.480,00
Κοινόχρηστων	m.m.	370	120,00	44.400,00
<b>ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ</b>				<b>2.521.944,00</b>
Εσωτερικά κουφώματα δωματίων	m <sup>2</sup>	4.163	223,34	929.780,00
Εξωτερικά κουφώματα δωματίων	m <sup>2</sup>	5.037	268,84	1.354.164,00
Κουφώματα κοινόχρηστων χώρων	m <sup>2</sup>	238	1000,00	238.000,00
<b>ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ</b>				<b>390.000,00</b>
Θερμοχρωματικοί υαλοπίνακες	m <sup>2</sup>	7.800	50,00	390.000,00

<b>ΜΟΝΩΣΕΙΣ - ΣΤΕΓΑΝΩΣΕΙΣ</b>				<b>977.470,00</b>
Μονώσεις δαπέδων	m <sup>2</sup>	22.430	10,00	224.300,00
Μονώσεις δωμαίων	m <sup>2</sup>	12.840	20,00	256.800,00
Μονώσεις δαπέδων εξωστών	m <sup>2</sup>	13.070	15,00	196.050,00
Θερμομόνωση εξωτερικής τοιχοποιίας	m <sup>2</sup>	37.540	8,00	300.320,00
<b>ΚΛΙΜΑΚΕΣ</b>				<b>211.680,00</b>
Κλίμακες	m.m.	1.764	120,00	211.680,00
<b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΤΟΙΧΩΝ ΜΕ ΠΛΑΚΙΔΙΑ</b>				<b>748.300,00</b>
Λουτρά διαμερισμάτων	m <sup>2</sup>	7.270	60,00	436.200,00
Λουτρά κοινοχρήστων	m <sup>2</sup>	2.040	140,00	285.600,00
Κουζίνες & αποθήκες	m <sup>2</sup>	530	50,00	26.500,00
<b>ΥΔΡΟΡΟΕΣ</b>				<b>264.000,00</b>
Οριζόντιες υδροροές	m.m.	2.400	40,00	96.000,00
Κατακόρυφες υδροροές	m.m.	1.400	120,00	168.000,00
<b>ΣΤΗΘΑΙΑ - ΖΑΡΝΤΙΝΙΕΡΕΣ</b>				<b>600.600,00</b>
Στηθαία διαμερισμάτων	m.m.	6.300	50,00	315.000,00
Στηθαία δωμαίων	m.m.	400	20,00	8.000,00
Διαχωριστικά διαμερισμάτων	τεμ.	340	140,00	47.600,00
Σκέπαστρα	τεμ.	340	500,00	170.000,00
Σκιάδια εξωτερικών παραθύρων	τεμ.	180	150,00	27.000,00
Σκιάδια δωμαίων	m <sup>2</sup>	340	50,00	17.000,00
Ζαρντινιέρες	m.m.	400	40,00	16.000,00
<b>ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ</b>				<b>1.886.214,00</b>
Οροφές δωμαίων	m <sup>2</sup>	22.540	12,50	281.750,00
Οροφές εξωστών & διαδρόμων	m <sup>2</sup>	7.460	11,50	85.790,00
Εξωτερικών τοίχων	m <sup>2</sup>	18.770	14,00	262.780,00
Εσωτερικών τοίχων	m <sup>2</sup>	24.520	22,00	539.440,00
Ακμές δοκαριών	m.m.	20.560	12,00	246.720,00
Ακμές κολωνών & στηθαία	m.m.	29.540	10,00	295.400,00
Οροφές υπογείων	m <sup>2</sup>	6.880	6,30	43.344,00
Εσωτερικοί τοίχοι υπογείου	m <sup>2</sup>	12.580	8,00	100.640,00
Ακμές δοκαριών & κολωνών υπογείου	m.m.	6.070	5,00	30.350,00
<b>ΕΙΔΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ</b>				<b>613.213,00</b>
Είδη υγιεινής διαμερισμάτων, W.C. πελατών & W.C. προσωπικού	κατ' αποκοπή	1	553.213,00	553.213,00
Τοποθέτηση ειδών υγιεινής	κατ' αποκοπή	1	60.000,00	60.000,00
<b>ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ - ΕΠΙΚΕΡΑΜΩΣΕΙΣ</b>				<b>309.600,00</b>
Κεραμοσκεπές	m <sup>2</sup>	7.740	40,00	309.600,00
<b>ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>				<b>1.345.000,00</b>
Υδραυλική εγκατάσταση λουτρού &	κατ'	1	350.000,00	350.000,00

δωματίων	αποκοπή			
Κεντρικά δίκτυα διανομής ύδρευσης, αποχέτευσης & κλιματισμού διαμερ/των	κατ' αποκοπή	1	500.000,00	500.000,00
Υδραυλικές εγκαταστάσεις κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	175.000,00	175.000,00
Κεντρικά δίκτυα διανομής ύδρευσης, αποχέτευσης & κλιματισμού κοινοχρ/των	κατ' αποκοπή	1	200.000,00	200.000,00
Δίκτυα αεραγωγών κλιματισμού & εξαερισμού κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	100.000,00	100.000,00
Κεντρικές κλιματιστικές μονάδες & προμήθεια υλικών	κατ' αποκοπή	1	20.000,00	20.000,00
<b>ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>				<b>1.458.363,20</b>
Ηλεκτρική εγκατάσταση λουτρού & δωματίων	κατ' αποκοπή	1	420.000,00	420.000,00
Προμήθεια ηλεκτρολογικού υλικού δωματίων	κατ' αποκοπή	1	232.438,50	232.438,50
Ηλεκτρική εγκατάσταση κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	150.000,00	150.000,00
Προμήθεια ηλεκτρολογικού υλικού κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	27.924,70	27.924,70
Ηλεκτρικά δίκτυα διανομής ρεύματος προς τα δωμάτια	κατ' αποκοπή	1	400.000,00	400.000,00
Ηλεκτρικά δίκτυα διανομής ρεύματος προς τους κοινόχρηστους χώρους	κατ' αποκοπή	1	220.000,00	220.000,00
Κεντρικές κλιματιστικές μονάδες & προμήθεια υλικών	κατ' αποκοπή	1	8.000,00	8.000,00
<b>ΜΕΛΕΤΕΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ – ΕΠΙΒΛΕΨΗ –</b>				<b>1.635.000,00</b>
Κόστος προεπενδυτικών μελετών	κατ' αποκοπή	1	70.000,00	70.000,00
Οικοδομική άδεια, επίβλεψη & μελέτες	κατ' αποκοπή	1	2.635.000,00	1.565.000,00
<b>ΙΚΑ</b>				<b>2.092.175,68</b>
ΙΚΑ	Ημερομ.	40.609	51,52	2.092.175,68
<b>ΟΙΚΟΠΕΔΟ</b>				<b>3.000.000,00</b>
Οικόπεδο	κατ' αποκοπή	1		3.000.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ:</b>				<b>35.223.399,06</b>



## 5.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ SPA

Η ανάλυση των ποσοτήτων και των τιμών μονάδων του επιμέρους εξοπλισμού από τον οποίο αποτελείται ο συνολικός εξοπλισμός των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και περιποίησης του «Blue Village - Relaxing Resort» δίδεται στον πίνακα που ακολουθεί:

### 5.2.A ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ SPA

ΕΙΔΟΣ	ΜΟΝ.	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
Katharsys - Αυτόματη καμπίνα βιοκλιματικών αλλαγών	τεμ.	1	56.000,00	56.000,00
Rasul - Θερμική καμπίνα με χρωμοθεραπεία, αρωματοθεραπεία & μουσικοθεραπεία	τεμ.	1	22.500,00	22.500,00
Sauna επαγγελματική για 6 καθιστούς και 3 ξαπλωτούς επισκέπτες	τεμ.	1	7.400,00	7.400,00
Μηχανισμοί τροπικής βροχής & παγωμένης ομίχλης (Διπλό ηλεκτρονικό πάνελ χειρισμού & αρωματοθεραπεία)	τεμ.	4	5.700,00	22.800,00
Tethys - Πλωτό οσμωτικό σύστημα για θαλασσοθεραπείες	τεμ.	1	24.000,00	24.000,00
Wellsystem Relax - Ειδικό σύστημα dry water massage	τεμ.	1	20.000,00	20.000,00
Hydro - Ατομική υδροπίσина βιοενεργειακών jet (εντοιχιζόμενο μοντέλο)	τεμ.	1	14.000,00	14.000,00
Miro - Θερμαινόμενα κρεβάτια από Corian	τεμ.	4	4.000,00	16.000,00
Relax bed από ξύλο Nautic	τεμ.	4	1.300,00	5.200,00
Massage bed Only Wood - Ενεργειακό κρεβάτι χειρομαλάξεων από σημύδα	τεμ.	4	2.000,00	8.000,00
Basic Wood Trolley - Τραπεζάκι τρόλεϊ της σειράς Only Wood	τεμ.	4	800,00	3.200,00
Heated Trolley Only Wood - Θερμαινόμενα τραπεζάκια προετοιμασίας	τεμ.	2	1.500,00	3.000,00
Target - Πολυθρόνα αισθητικής για περιποιήσεις προσώπου	τεμ.	1	3.500,00	3.500,00
Σκαμπώ αισθητικής με πλάτη	τεμ.	1	200,00	200,00
Πολυμηχάνημα αισθητικής που περιλαμβάνει βαπέρ, υπέρηχο προσώπου - σώματος, γαλβανικό μηχανικό peeling, μηχανισμό ακμής, αναρρόφηση, ψεκασμό, λάμπα ψυχρού φωτισμού, φακό, αναλυτή δέρματος & μηχανισμό σύσφιξης προσώπου	τεμ.	1	3.000,00	3.000,00
Suny plus - Μηχάνημα αποστείρωσης ποδιών για υψηλά στάνταρτ υγιεινής	τεμ.	1	3.000,00	3.000,00
Solarium Sportaredo (VEGA 48 Solarium τρίτης γενιάς & θεραπευτικού ενδιαφέροντος)	τεμ.	2	15.000,00	30.000,00

Photovona PLS3 (Laser με παλμικό φως για μόνιμη αποτρίχωση, ανάπλαση, αγγειακές & χρωματικές αλλοιώσεις)	τεμ.	1	47.000,00	47.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>288.800,00</b>

Στο προαναφερθέν κόστος θα πρέπει επίσης να συνυπολογιστούν:

(Α) Η προμήθεια και εγκατάσταση Η/Μ εξοπλισμού για το σύστημα κλιματισμού, εξαερισμού και ενδοδαπέδιας θέρμανσης στο spa

(Β) Η προμήθεια και τοποθέτηση υδραυλικών παροχών του εξοπλισμού των εγκαταστάσεων του παραπάνω πίνακα

(Γ) Η προμήθεια και τοποθέτηση ηλεκτρικών παροχών και τοποθέτηση του εξοπλισμού των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και περιποίησης του «Blue Village - Relaxing Resort».

Συνεπώς, ο συνολικός προϋπολογισμός για το spa του ξενοδοχείου παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

#### 5.2.Β ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ SPA

ΕΙΔΟΣ	ΜΟΝ.	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
Εξοπλισμός εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης & περιποίησης	κατ' αποκοπή	1	288.800,00	288.800,00
Προμήθεια & εγκατάσταση Η/Μ εξοπλισμού για το σύστημα κλιματισμού, εξαερισμού & ενδοδαπέδιας θέρμανσης στις εγκαταστάσεις σωματικής χαλάρωσης & περιποίησης	κατ' αποκοπή	1	70.000,00	70.000,00
Προμήθεια & τοποθέτηση υδραυλικών παροχών και τοποθέτηση του εξοπλισμού των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και περιποίησης	κατ' αποκοπή	1	45.000,00	45.000,00
Προμήθεια & τοποθέτηση ηλεκτρικών παροχών & τοποθέτηση του εξοπλισμού των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης & περιποίησης	κατ' αποκοπή	1	50.000,00	50.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>453.800,00</b>

## 5.3 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

### 5.3.1 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ

Η ανάλυση των ποσοτήτων και των τιμών μονάδων του εξοπλισμού από τον οποίο αποτελείται ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός της ξενοδοχειακής μονάδας δίδεται στον πίνακα που ακολουθεί.

#### 5.3.1.Α ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Α/Α	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΜΟΝΑΔΑ	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΠΟΣ.	ΣΥΝΟΛΟ
1	Προμήθεια & εγκατάσταση ΚΚΜ (ψύξη - θέρμανση)				<b>280.000,00</b>
	Προμήθεια ΚΚΜ	κατ' αποκοπή	1	90.000,00	90.000,00
	Προμήθεια Fan Coil	κατ' αποκοπή	1	180.000,00	180.000,00
	Τοποθέτηση ΚΚΜ	κατ' αποκοπή	1	10.000,00	10.000,00
2	Προμήθεια & εγκατάσταση εξοπλισμού για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης & θέρμανσης				<b>950.000,00</b>
	Προμήθεια σωληνών, βαλβίδων, βανών, καμινάδων	κατ' αποκοπή	1	50.000,00	50.000,00
	Προμήθεια ηλεκτρικών πινάκων & καλωδίων	κατ' αποκοπή	1	60.000,00	60.000,00
	Συγκρότηση μηχανοστασίου & συνδέσεις εξοπλισμού	κατ' αποκοπή	1	140.000,00	140.000,00
	Προμήθεια 5 ψυκτών & αντλιών θερμότητας	κατ' αποκοπή	1	450.000,00	450.000,00
	Προμήθεια 3 συστημάτων καυστήρα - λέβητα	κατ' αποκοπή	1	16.000,00	16.000,00
	Προμήθεια 4 Boiler	κατ' αποκοπή	1	34.000,00	34.000,00
	Προμήθεια πλακοειδών εναλλακτών	κατ' αποκοπή	1	90.000,00	90.000,00
	Προμήθεια αντλιών πρωτεύοντος & δευτερεύοντος	κατ' αποκοπή	1	110.000,00	110.000,00
3	Προμήθεια & τοποθέτηση πλήρους εγκατάστασης διανομής & αποθήκευσης υγραερίου στις κουζίνες των εστιατορίων				<b>40.000,00</b>

	Δεξαμενή υγραερίου κεντρικής κουζίνας	κατ' αποκοπή	1	18.000,00	18.000,00
	Δίκτυο υγραερίου κεντρικής κουζίνας	κατ' αποκοπή	1	14.000,00	14.000,00
	Δίκτυο υγραερίου κουζίνας ταβέρνας	κατ' αποκοπή	1	8.000,00	8.000,00
4	Προμήθεια & εγκατάσταση H/M εγκαταστάσεις για άντληση και απόρριψη νερού για γεωθερμία				<b>120.000,00</b>
	Δίκτυα σωληνώσεων	κατ' αποκοπή	1	30.000,00	30.000,00
	Ηλεκτρικοί πίνακες & καλώδια	κατ' αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00
	Συνδέσεις εξοπλισμού	κατ' αποκοπή	1	10.000,00	10.000,00
	Υποβρύχιες αντλίες γεωτρήσεων	κατ' αποκοπή	1	40.000,00	40.000,00
	Αντλίες διακίνησης νερού γεωτρήσεων	κατ' αποκοπή	1	25.000,00	25.000,00
5	Προμήθεια & εγκατάσταση υδραυλικού εξοπλισμού κολυμβητικών δεξαμενών	κατ' αποκοπή	1	260.000,00	<b>260.000,00</b>
6	Προμήθεια & εγκατάσταση ηλεκτρικού εξοπλισμού κολυμβητικών δεξαμενών	κατ' αποκοπή	1	90.000,00	<b>90.000,00</b>
7	Προμήθεια & εγκατάσταση εξοπλισμού συγκρότησης υδροστασίου για την επεξεργασία και διανομή νερού ύδρευσης, άρδευσης & πυρόσβεσης				<b>120.000,00</b>
	Δίκτυα σωληνώσεων	κατ' αποκοπή	1	20.000,00	20.000,00
	Ηλεκτρικοί πίνακες & καλώδια	κατ' αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00
	Συνδέσεις εξοπλισμού	κατ' αποκοπή	1	10.000,00	10.000,00
	Πιεστικά συγκροτήματα ύδρευσης	κατ' αποκοπή	1	40.000,00	40.000,00
	Αυτόματο πυροσβεστικό συγκρότημα	κατ' αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00
	Μονάδα επεξεργασίας νερού	κατ' αποκοπή	1	20.000,00	20.000,00
8	Προμήθεια & εγκατάσταση 13 ανελκυστήρων	τεμ.	1	234.000,00	<b>234.000,00</b>
9	Τηλεφωνικό κέντρο	κατ' αποκοπή		57.627,00	<b>57.627,00</b>
10	Προμήθεια & εγκατάσταση μεγαφωνικής εγκατάστασης	κατ' αποκοπή	1	82.698,00	<b>82.698,00</b>

11	Προμήθεια & εγκατάσταση συστήματος πυρανίχνευσης και σήμανσης συναγερμού, μόνιμου πυροσβεστικού υδροδοτικού δικτύου, φορητών πυροσβεστικών μέσων και τοπικών συστημάτων κατάσβεσης	κατ' αποκοπή	1	245.000,00	<b>245.000,00</b>
12	Προμήθεια & εγκατάσταση ψυκτικών θαλάμων πρώτων υλών εστιατορίου	κατ' αποκοπή	1	283.567,38	<b>283.567,38</b>
13	Προμήθεια & εγκατάσταση ψυκτικού θαλάμου για την προσωρινή φύλαξη απορριμμάτων	κατ' αποκοπή	1	17.000,00	<b>17.000,00</b>
14	Προμήθεια & εγκατάσταση συστήματος ηλεκτρονικών κλειδαριών διαμερισμάτων με σύστημα αυτόματης διακοπής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος κατά την έξοδο του πελάτη	κατ' αποκοπή	1	106.066,00	<b>106.066,00</b>
15	Σύστημα κλειστού κυκλώματος τηλεόρασης για επιτήρηση των κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	39.802,00	<b>39.802,00</b>
16	Προμήθεια & εγκατάσταση κεραιών λήψης επίγειων και δορυφορικών τηλεοπτικών και ραδιοφωνικών προγραμμάτων				<b>130.000,00</b>
	Κεραίες δορυφορικών και επίγειων σημάτων	κατ' αποκοπή	1	4.000,00	4.000,00
	Ενισχυτές	κατ' αποκοπή	1	6.000,00	6.000,00
	Κεντρικός καταμεμητής TV	κατ' αποκοπή	1	8.000,00	8.000,00
	Τοπικοί καταμετρητές TV	κατ' αποκοπή	1	105.000,00	105.000,00
	Συνδέσεις	κατ' αποκοπή	1	7.000,00	7.000,00
17	Προμήθεια & εγκατάσταση συστήματος BMS				<b>150.000,00</b>
	Κεντρικός σταθμός ελέγχου			18.000,00	18.000,00
	Απομακρυσμένα κέντρα ελέγχου	κατ' αποκοπή	1	60.000,00	60.000,00
	Όργανα λήψης πληροφοριών και εκτέλεσης εντολών	κατ' αποκοπή	1	40.000,00	40.000,00
	Λογισμικό	κατ' αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00
	Δίκτυο καλωδίων	κατ' αποκοπή	1	10.000,00	10.000,00
	Εκπαίδευση προσωπικού	κατ' αποκοπή	1	7.000,00	7.000,00

18	Προμήθεια & εγκατάσταση εξοπλισμού Η/Μ αιθουσών πολλαπλών χρήσεων	κατ' αποκοπή	1	85.490,00	<b>85.490,00</b>
19	Προμήθεια & εγκατάσταση ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους με το πεδίο μεταγωγής ΔΕΗ - Η/Ζ και το ηχομονωτικό κάλυμμα	κατ' αποκοπή	1	160.000,00	<b>160.000,00</b>
20	Υποσταθμός ΔΕΗ				<b>350.000,00</b>
	Μετασηματιστές	κατ' αποκοπή	1	110.000,00	110.000,00
	Πεδία μέσης τάσης	κατ' αποκοπή	1	80.000,00	80.000,00
	Πεδία χαμηλής τάσης	κατ' αποκοπή	1	60.000,00	60.000,00
	Γειώσεις	κατ' αποκοπή	1	12.000,00	12.000,00
	UPS	κατ' αποκοπή	1	60.000,00	60.000,00
	Καλώδια, ράβδοι και συνδέσεις	κατ' αποκοπή	1	28.000,00	28.000,00
21	Μεταφορά & εγκατάσταση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού	κατ' αποκοπή	1	50.010,82	50.010,82
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>3.851.261,20</b>

### 5.3.2 ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Όσον αφορά στα συστήματα Η/Υ που θα χρησιμοποιηθούν στο «Blue Village - Relaxing Resort», περιλαμβάνουν:

#### A) H.I.S. EPITOME Front Office Software

Το λογισμικό αυτό θα καλύψει πλήρως τις σημερινές αλλά και μελλοντικές ανάγκες της ξενοδοχειακής μονάδας λόγω της σπονδυλωτής του αρχιτεκτονικής που επιτρέπει εύκολη προσθήκη δυνατοτήτων και λειτουργιών στο μέλλον. Κάθε module των εφαρμογών είναι ειδικά σχεδιασμένο και παραμετροποιημένο ώστε να καλύψει τις ιδιαίτερες ανάγκες προσαρμοζόμενο στην λογική και τις διαδικασίες του ξενοδοχείου διατηρώντας ταυτόχρονα την δυνατότητα να προσαρμοστεί εύκολα και γρήγορα σε νέες ανάγκες όταν και αν αυτές προκύψουν στο μέλλον. Προβλέπεται η κάλυψη των παρακάτω λειτουργιών και διαδικασιών όσον αφορά στο ξενοδοχειακό κύκλωμα:

- Reservations
- Group Sales
- Inquiry Functions
- Housekeeping
- Room status
- Future Availability
- Travel Agency Accounting
- Accounts Receivable
- History / Frequent Stay
- Telephone Inquiry & Guest Locator
- Guest Messages
- Yield Management
- Night Audit Functions
- Configuration Options

Το λογισμικό αυτό θα διαθέτει, ακόμη, τα ακόλουθα interfaces:

- Interface PBX with Call
- Accounting SW
- Interface with Back Office
- Interface HIS with Epicurus Touch POS
- Housekeeping Module
- Interface with Key Locks

#### **B) EPICOUROS Point of Sales**

Το λογισμικό αυτό θα καλύψει πλήρως τις ανάγκες λήψης παραγγελιών στα εστιατόρια και τα μπαρ του ξενοδοχείου και περιλαμβάνει τα ακόλουθα επιμέρους συστήματα: EPICOUROS TOUCH – Point of Sales Touch for 8 users και EPICOUROS MOBILE Client for 8 users το οποίο και έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Αμφίδρομη επικοινωνία με EPICOUROS Point of Sales
- Διαχείριση τμήματος, σερβιτόρου και τιμοκαταλόγων
- Παρακολούθηση τραπεζιών και λογαριασμών πελατών
- Εκτύπωση παραγγελίας

### Γ) ATLANTIS THALASSO Λογισμικό διαχείρισης εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και εκγύμνασης

Το λογισμικό αυτό θα καλύψει πλήρως τις ανάγκες των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και εκγύμνασης. Περιλαμβάνει τα ακόλουθα επιμέρους συστήματα:

- Component Thalasso Terminal για staff room
- Υποστήριξη On Line επικοινωνίας με Front Office
- Υποστήριξη On Line επικοινωνίας με αποθήκες
- Point of sales για προϊόντα
- MIS
- Διαχείριση χρεωστών
- Διαχείριση συνδρομητών
- Ιατρικό ερωτηματολόγιο
- H.I.S. EPITOME Interface with Atlantis Spa

### Δ) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ TOUCH POS & PERIPHERALS

Ομοίως, το λογισμικό αυτό θα καλύψει πλήρως τις ανάγκες των εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και εκγύμνασης. Περιλαμβάνει τα ακόλουθα επιμέρους συστήματα:

- POS 462 – Touch terminals
- Φορητά τερματικά HP Ipaq h\*2000 Series
- CUBE Thermal Printers Serial
- CUBE Thermal Printers Ethernet
- Mobile Euroboxes – Φορολογικοί Μηχανισμοί Σήμανσης Παραστατικών
- Access Points Wireless Cisco D 54Mbps Access Point
- Antennas AP Cisco Antenna Wireless

### Ε) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ HARDWARE

Ο συγκεκριμένος εξοπλισμός υπολογίζεται ότι θα είναι επαρκής για τις ανάγκες του προσωπικού διοίκησης καθώς και για τις ανάγκες του συστήματος λήψεων παραγγελιών στα εστιατόρια και τα μπαρ. Περιλαμβάνει τα ακόλουθα επιμέρους συστήματα:



- Rack cabinet 42U Black
- IBM X3550 Server – Intel Xeon Quad Core E5320 1.86GHZ
- Think Centre A55 Tower – Intel Pentium D925 3.000GHZ 800MHZ
- Think Vision L171 TFT 17” Monitor
- ThinkPad R61- Intel Core Duo processor T5250 1,50GHZ
- OKI ML 3320 80 στήλες
- OKI ML 3321 136 στήλες
- HP SCANJET 2400c
- Fax Samsung SF-365TP
- Lexmark A4 E120N B/W Printer
- Lexmark A4 C532N Color Printer
- MGE ELLIPSE 600VA UPS
- MGE EVOLUTION 1550VA UPS
- Switch 3COM 24ports GIGABIT
- Router Cisco ADSL OVER ISDN 876-K9
- Φωτοαντιγραφικό Laser 1380MF Konica Minolta
- Safe @Office 500 Appliance with European Power Supply for 25 users
- Safe @Office Support Plan (συνδρομή 1 έτους)
- NOD32 Enterprise & Mail Edition

#### ΣΤ) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΙΘΟΥΣΑΣ INTERNET

Η συγκεκριμένη αίθουσα θα δημιουργηθεί για τις ανάγκες των πελατών και θα περιλαμβάνει δεκατέσσερις ηλεκτρονικούς υπολογιστές, τρεις εκτυπωτές, δύο σαρωτές, ένα καταστροφέα εγγράφων και UPS.

#### Ζ) ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΝΣΥΡΜΑΤΗΣ ΚΑΙ ΑΣΥΡΜΑΤΗΣ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΟ INTERNET ΚΑΙ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ PAY TV

Επιπρόσθετα, προβλέπεται η εγκατάσταση συστημάτων:

- Ενσύρματης πρόσβασης στο διαδίκτυο από τους φορητούς υπολογιστές των πελατών όταν αυτοί βρίσκονται στα διαμερίσματα της ξενοδοχειακής μονάδας.

- Σύστημα πρόσβασης στο διαδίκτυο των πελατών όταν ευρίσκονται στα διαμερίσματα της ξενοδοχειακής μονάδας, μέσω τηλεόρασης.
- Ασύρματης πρόσβασης στο διαδίκτυο από τους φορητούς υπολογιστές των πελατών του ξενοδοχείου (Wi-Fi), μέσω laptop, PDA ή κινητών 3G στους χώρους των εστιατορίων και των μπαρ.
- PAY - TV στις τηλεοράσεις των διαμερισμάτων της μονάδας.

#### Η) ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑΣ (Web Site)

Σημαντικό σημείο είναι και η κατασκευή ιστοσελίδας (web site) η οποία περιλαμβάνει TML, δυναμικό μενού, flask banners και κείμενο σε τέσσερις γλώσσες.

#### Θ) ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ

Στα πλαίσια της ίδρυσης της συγκεκριμένης ξενοδοχειακής μονάδας προβλέπεται, τέλος, και η εισαγωγή ορισμένων συστημάτων προκειμένου να εξασφαλιστεί τεχνογνωσία. Αυτά είναι:

- Σύστημα διασφάλισης ποιότητας ISO 9001:2000
- Σύστημα ασφάλειας και υγιεινής των τροφίμων ISO 22000 (HACCP)
- Σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης ISO 14001

#### **5.3.2.Α ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ**

<b>Α/Α</b>	<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>ΚΟΣΤΟΣ</b>
A	Ξενοδοχειακό λογισμικό H.I.S. EPITOME PMS	34.520,00
B	Λογισμικό εστιατορίου - Μπαρ Epicouros Touch Point of Sales - Epicouros Mobile	23.400,00
Γ	Λογισμικό διαχείρισης εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και περιποίησης	7.000,00
Δ	Εξοπλισμός hardware H.I.S. EPITOME PMS - Epicouros touch POS - Atlantis Thalasso	28.485,00
E	Εξοπλισμός Touch POS & Peripherals	42.725,00

ΣΤ	Εξοπλισμός αίθουσας Internet Café	16.205,95
Z	Συστήματα ενσύρματης & ασύρματης πρόσβασης στο Internet και συστήματος Pay TV	243.797,60
H	Κατασκευή ιστοσελίδας	4.500,00
Θ	Αγορά τεχνολογίας	36.000,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>436.633,55</b>

#### 5.4 ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Ακολουθεί η αναφορά, περιγραφή και προϋπολογισμός των δαπανών που εμπίπτουν στην κατηγορία των Έργων Υποδομής της παρούσας οικονομοτεχνικής μελέτης η οποία αφορά την κατασκευή μίας πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας με spa στην Κρήτη, με το όνομα «Blue Village - Relaxing Resort» :

- Εργοταξιακή σύνδεση Ηλεκτρικής ενέργειας
- Εργοταξιακό δίκτυο παροχής ρεύματος
- Σύνδεση με ΔΕΗ: Αφορά την προμήθεια και εγκατάσταση δικτύου μέσης τάσης και σύνδεση με υποσταθμό.
- Σύνδεση με ΟΤΕ: Αφορά την προμήθεια και εγκατάσταση φρεατίων και σωληνώσεων τηλεφωνικής σύνδεσης.
- Εργοταξιακή σύνδεση με παροχή νερού
- Εργοταξιακό δίκτυο παροχής νερού
- Σύνδεση με Ύδρευση: Αφορά την προμήθεια και εγκατάσταση φρεατίων και την σύνδεση με το τοπικό δίκτυο ύδρευσης.
- Γεωθερμικές γεωτρήσεις: Αφορά την διάνοιξη οκτώ (8) γεωθερμικών γεωτρήσεων.
- Σύνδεση με δίκτυο αποχέτευσης καθώς προβλέπεται η σύνδεση της ξενοδοχειακής μονάδας με το υφιστάμενο δίκτυο αποχέτευσης.

#### 5.4.Α ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

A/A	ΕΡΓΟ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	ΜΟΝ.	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
A	Εργοταξιακή σύνδεση Ηλεκτρικής ενέργειας	κατ' αποκοπή	1	30.000,00	30.000,00
B	Εργοταξιακό δίκτυο παροχής ρεύματος	κατ' αποκοπή	1	77.400,00	77.400,00
Γ	Σύνδεση με ΔΕΗ: προμήθεια και εγκατάσταση δικτύου μέσης τάσης και σύνδεση με υποσταθμό	κατ' αποκοπή	1	70.000,00	70.000,00
Δ	Σύνδεση με ΟΤΕ: προμήθεια και εγκατάσταση φρεατίων και σωληνώσεων τηλεφωνικής σύνδεσης	κατ' αποκοπή	1	5.000,00	5.000,00
E	Εργοταξιακή σύνδεση με παροχή νερού	κατ' αποκοπή	1	2.000,00	2.000,00
ΣΤ	Εργοταξιακό δίκτυο παροχής νερού	κατ' αποκοπή	1	12.000,00	12.000,00
Z	Σύνδεση με Ύδρευση	κατ' αποκοπή	1	30.000,00	30.000,00
H	Γεωθερμικές γεωτρήσεις	κατ' αποκοπή	1	50.000,00	50.000,00
Θ	Σύνδεση με δίκτυο αποχέτευσης	κατ' αποκοπή	1	50.000,00	50.000,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>326.400,00</b>

#### 5.5 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Στον παρακάτω πίνακα ακολουθεί η παρουσίαση του συνολικού κόστους (ανά κατηγορία) της επίπλωσης, διακόσμησης και εξοπλισμού των διαμερισμάτων, των κοινόχρηστων χώρων, των παρασκευαστηρίων, του κομμωτηρίου, του super market, του πλυντηρίου, του στεγνωτηρίου και του σιδερωτήριου του ξενοδοχείου.

### 5.5.A ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΜΟΝ.	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
Επίπλωση υπνοδωματίων	σετ	1	1.263.324,00	1.263.324,00
Επίπλωση καθιστικών διαμερισμάτων	σετ	1	1.750.006,00	1.750.006,00
Επίπλωση βεραντών διαμερισμάτων	κατ' αποκοπή	1	478.864,00	478.864,00
Λευκά είδη - κουρτίνες - ιματισμός	κατ' αποκοπή	1	336.690,40	336.690,40
Επίπλωση χώρου υποδοχής - Reception	κατ' αποκοπή	1	70.120,00	70.120,00
Επίπλωση lobby	κατ' αποκοπή	1	31.560,00	31.560,00
Επίπλωση αίθουσας Internet, εγκαταστάσεων σωματικής χαλάρωσης και γυμναστηρίου	κατ' αποκοπή	1	178.790,00	178.790,00
Επίπλωση αιθουσών συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων	κατ' αποκοπή	1	235.317,00	235.317,00
Επίπλωση εστιατορίων	κατ' αποκοπή	1	343.940,00	343.940,00
Επίπλωση café και bar	κατ' αποκοπή	1	380.360,00	380.360,00
Έπιπλα κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων	κατ' αποκοπή	1	842.800,00	842.800,00
Έπιπλα παιδικής χαράς	κατ' αποκοπή	1	177.580,00	17.580,00
Εξοπλισμός προσωπικού	κατ' αποκοπή	1	37.983,00	37.983,00
Διακόσμηση δωματίων	κατ' αποκοπή	1	126.328,00	126.328,00
Διακόσμηση κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	15.783,00	15.783,00
Εξοπλισμός διαμερισμάτων και δωματίων	κατ' αποκοπή	1	472.493,62	472.493,62
Εξοπλισμός κουζίνας διαμερισμάτων και δωματίων	κατ' αποκοπή	1	486.822,00	486.822,00
Σκεύη κουζίνας δωματίων και διαμερισμάτων	κατ' αποκοπή	1	163.128,00	163.128,00
Εξοπλισμός παρασκευαστηρίου	κατ' αποκοπή	1	732.862,88	732.862,88
Σκεύη παρασκευαστηρίου	κατ' αποκοπή	1	343.574,00	343.574,00
Σκεύη εστιατορίου	κατ' αποκοπή	1	543.475,00	543.475,00
Εξοπλισμός εστιατορίου	κατ' αποκοπή	1	234.924,00	234.924,00

Σκεύη μπαρ	κατ' αποκοπή	1	76.304,80	76.304,80
Εξοπλισμός μπαρ	κατ' αποκοπή	1	217.187,00	217.187,00
Εξοπλισμός κοινόχρηστων χώρων αναψυχής	κατ' αποκοπή	1	11.874,00	11.874,00
Εξοπλισμός αίθουσας παιχνιδιών, γυμναστηρίου, πισινών και παραλίας	κατ' αποκοπή	1	243.588,00	243.588,00
Προμήθεια φωτιστικών διαμερισμάτων	κατ' αποκοπή	1	467.947,70	467.947,70
Προμήθεια φωτιστικών κοινόχρηστων χώρων	κατ' αποκοπή	1	193.359,00	193.359,00
Εξοπλισμός καθαρισμού	κατ' αποκοπή	1	29.117,00	29.117,00
Εξοπλισμός κομμωτηρίου και super market	κατ' αποκοπή	1	126.058,20	126.058,20
Εξοπλισμός πλυντηρίου, στεγνωτηρίου και σιδερωτηρίου	κατ' αποκοπή	1	447.543,30	434.543,59
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>10.886.704,19</b>

## 5.6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Εφόσον δεν υπάρχουν υφιστάμενες εγκαταστάσεις περιβάλλοντος χώρου πρέπει να διαμορφωθούν νέες εξ' αρχής. Οι νέες εγκαταστάσεις περιβάλλοντος χώρου, λοιπόν, είναι οι ακόλουθες:

- i. Περίφραξη της εισόδου της ξενοδοχειακής μονάδας και διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου υποδοχής
- ii. Διαμόρφωση των υπαίθριων εγκαταστάσεων
- iii. Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου
- iv. Φυτεύσεις στον περιβάλλοντα χώρο του ξενοδοχείου
- v. Αρδεύσεις. Για την ακρίβεια, προβλέπεται η προμήθεια και η εγκατάσταση συστήματος αυτόματου ποτίσματος το οποίο περιλαμβάνει σωλήνες, μπεκ, ηλεκτροβάννες, προγραμματιστή επτά (7) στάσεων, φρεάτια, ταφ κοχλιωτά, ρακόρ και μαστούς πλαστικούς. Προβλέπεται επίσης η τοποθέτηση συστήματος ανακύκλωσης και αποθήκευσης νερού για το πότισμα.

- vi. Φωτισμός εξωτερικών χώρων. Στην συγκεκριμένη κατηγορία προβλέπονται οι εργασίες που αφορούν τον φωτισμό και την σήμανση του περιβάλλοντος χώρου του ξενοδοχείου όπως :
- η τοποθέτηση και η ηλεκτρική σύνδεση όλων των φωτιστικών σωμάτων εξωτερικού χώρου,
  - η τοποθέτηση των ιστών στήριξης των φωτιστικών για μεγάλους ανοιχτούς χώρους,
  - η κατασκευή των βάσεων από μπετό για την ασφαλή αγκύρωση των ιστών στήριξης των φωτιστικών για μεγάλους ανοιχτούς χώρους,
  - η τοποθέτηση και ηλεκτρική σύνδεση όλων των φωτεινών επιγραφών του συγκροτήματος και τέλος,
  - η προμήθεια και τοποθέτηση συστήματος σήμανσης πληροφόρησης και ασφάλειας για την καθοδήγηση των ενοίκων και των εργαζόμενων του συγκροτήματος.
- vii. Κολυμβητικές δεξαμενές
- viii. Αποχέτευση όμβριων περιβάλλοντος χώρου. Πιο λεπτομερειακά, προβλέπεται
- η κατασκευή φρεατίων αποχέτευσης όμβριων,
  - η πραγματοποίηση αποστραγγιστικών έργων και
  - η προμήθεια και εγκατάσταση δικτύων συλλογής και απομάκρυνσης όμβριων η οποία με την σειρά της περιλαμβάνει την προμήθεια και εγκατάσταση δικτύου συλλογής όμβριων από τους υπαίθριους χώρους, την προμήθεια και εγκατάσταση των κατακόρυφων στηλών όμβριων όλων των κτιρίων, την προμήθεια και εγκατάσταση δικτύου απομάκρυνσης όμβριων καθώς και τις εργασίες και τα υλικά διασύνδεσης όλων των παραπάνω.
- Το δίκτυο συλλογής θα αποτελείται από γραμμικά κανάλια όμβριων από πολυμερικό μπετόν ή πλαστικό σε συνδυασμό με σχάρες χυτοσιδηρές ή χαλύβδινες γαλβανισμένες. Το δίκτυο απομάκρυνσης όμβριων με βαρύτητα θα κατασκευαστεί από πλαστικούς σωλήνες PVC PN6 και θα οδηγεί τα όμβρια στον τελικό αποδέκτη (θάλασσα). Σε περίπτωση που λόγω του ανάγλυφου οικοπέδου απαιτηθεί η κατασκευή φρεατίων συλλογής όμβριων αυτά θα εξοπλισθούν με δίδυμο υποβρύχιο αντλητικό συγκρότημα λυμάτων με κοπτήρες ενώ το δίκτυο στην κατάθλιψη των αντλιών θα κατασκευαστεί από πλαστικούς σωλήνες PVC PN10.
- ix. Υδραυλική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου. Εδώ περιλαμβάνεται:
- η προμήθεια και κατασκευή δικτύου διανομής ακατέργαστου νερού

- η προμήθεια και κατασκευή πρωτεύοντος δικτύου άρδευσης (ακατέργαστο νερό) από το υδροστάσιο μέχρι τα φρεάτια ελέγχου άρδευσης
- η προμήθεια και κατασκευή της καλωδιακής υποδομής για το σύστημα ελέγχου της άρδευσης και
- η κατασκευή δικτύου νερού από τον υδρομετρητή του Δήμου έως τις δεξαμενές νερού.

Το δίκτυο διανομής ακατέργαστου νερού θα τροφοδοτεί τις κολυμβητικές δεξαμενές και όλους τους κρουνοί για την προσαρμογή λάστιχου για τον καθαρισμό του περιβάλλοντος χώρου. Τα υδραυλικά δίκτυα περιβάλλοντος χώρου θα κατασκευασθούν από σωλήνες πολυαιθυλενίου PE A ονομαστικής πίεσης 10atm και θα οδεύουν στους υπόγειους διαδρόμους και στο έδαφος.

x. Ηλεκτρική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου. Στην συγκεκριμένη κατηγορία εννοούνται οι παρακάτω εργασίες:

- Κατασκευή δικτύου σωληνώσεων, εσχάρων και καλωδίων διανομής ισχυρών ρευμάτων από τα πεδία χαμηλής τάσης έως τους πίνακες και υποπίνακες των φορτίων του περιβάλλοντος χώρου
- Προμήθεια, τοποθέτηση και σύνδεση των ηλεκτρικών πινάκων εντός των πύλων ηλεκτροφωτισμού συμπεριλαμβανομένων και των τηλεχειριζόμενων διακοπών για τον απομακρυσμένο έλεγχο της αφής και της σβέσης των φωτιστικών
- Κατασκευή δικτύου σωληνώσεων και καλωδίων ηλεκτροφωτισμού από τα πύλλα ηλεκτροφωτισμού έως τις θέσεις των φωτιστικών σημείων
- Προμήθεια, τοποθέτηση και σύνδεση πλακών γείωσης εντός του εδάφους
- Κατασκευή τηλεφωνικού δικτύου για την εγκατάσταση τηλεφωνικών συσκευών emergency περιβάλλοντος χώρου, εντός στεγανών ερμαρίων, σε επιλεγμένα σημεία.

Η όδευση των καλωδίων διανομής, ηλεκτροφωτισμού και ασθενών στο έδαφος ή κάτω από το οδόστρωμα θα γίνεται εντός πλαστικών σωλήνων από PVC PN4 Φ110 οι οποίοι θα τοποθετηθούν σε βάθος 90cm από την στάθμη του οδοστρώματος ή του εδάφους. Στην περίπτωση διέλευσης των σωλήνων κάτω από το οδόστρωμα θα γίνεται εγκιβωτισμός τους σε οπλισμένο σκυρόδεμα. Στα άκρα των πλαστικών σωλήνων, σε κάθε διακλάδωση και το πολύ κάθε σαράντα (40) μέτρα θα κατασκευασθούν φρεάτια έλξης καλωδίων. Τα πύλλα θα είναι βιομηχανικού τύπου στεγανά, προστασίας IP 54 κατά DIN 40050 για τοποθέτηση



σε εξωτερικό χώρο, κατασκευασμένο από λαμαρίνα ντεκαπτέ πάχους δύο (2) χλστ. Η όλη κατασκευή θα είναι βαμμένη με δύο στρώσεις βερνικοχρώματος. Τα πύλλα γενικά θα είναι στεγανά από παντού και θα στερεωθούν σε βάση από σκυρόδεμα με κοχλίες πάκτωσης που θα βρίσκονται στο εσωτερικό τους.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο συγκεντρωτικός προϋπολογισμός διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου του «Blue Village - Relaxing Resort»:

#### 5.6.A ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

A/A	ΔΙΑΜ. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	ΜΟΝ.	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
1	Περίφραξη & διαμόρφωση εισόδου				<b>665.000,00</b>
	Περίφραξη μονάδας	m.m	1.500	150,00	225.000,00
	Διαμόρφωση εισόδου χώρου υποδοχής	m2	2.200	200,00	440.000,00
2	Διαμόρφωση υπαίθριων εγκαταστάσεων				<b>901.200,00</b>
	Αναλειμματικοί τοίχοι	m.m	1.200	80,00	96.000,00
	Υπαίθρια καθιστικά	κατ' αποκοπή	1	120.000,00	120.000,00
	Παιδική χαρά	m2	150	80,00	12.000,00
	Πλακοστρώσεις αιθρίων	m2	8.000	50,00	400.000,00
	Πέργολες	m2	1.520	35,00	53.200,00
	Κατασκευή αμφιθεάτρου	m2	400	550,00	220.000,00
3	Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου				<b>579.420,00</b>
	Χωματοουργικά έργα	m.m	1.630	14,00	22.820,00
	Εσωτερική οδοποιία για πεζούς	m.m	1.170	60,00	70.200,00
	Διάδρομοι κυκλοφορίας πεζών	m2	4.100	40,00	164.000,00
	Εσωτερική οδοποιία για οχήματα	m2	3.920	70,00	274.400,00
	Διαμορφώσεις περιγραμμάτων παρτεριών	m.m	1.200	40,00	48.000,00
4	Φυτεύσεις				<b>685.600,00</b>
	Χλοτάπητας	m2	9.700	18,00	174.600,00
	Παρτέρια	m2	4.000	10,00	40.000,00
	Θάμνοι	m2	2.500	30,00	75.000,00
	Δένδρα	m2	800	120,00	96.000,00
	Φυτά	m2	18.000	10,00	180.000,00
	Πράσινο πλακοστρώσεων	m2	6.000	20,00	120.000,00
5	Αρδεύσεις				<b>110.000,00</b>
	Σύστημα αυτόματου ποτίσματος	κατ' αποκοπή	1	85.000,00	85.000,00

	Σύστημα ανακύκλωσης και αποθήκευσης νερού για πότισμα	κατ' αποκοπή	1	25.000,00	25.000,00
6	Φωτισμός εξωτερικών χώρων				<b>120.000,00</b>
	Τοποθέτηση φωτιστικών σωμάτων	κατ' αποκοπή	1	90.000,00	90.000,00
	Συστήματα σήμανσης πληροφόρησης και ασφάλειας για την καθοδήγηση εργαζομένων και ενοίκων	κατ' αποκοπή	1	30.000,00	30.000,00
7	Κολυμβητικές δεξαμενές				<b>1.802.362,00</b>
	Εκσκαφές	m3	10.974	3,00	32.922,00
	Απομάκρυνση προϊόντων εκσκαφής	m3	8.000	3,00	24.000,00
	Εξυγιαντικές στρώσεις αμμοχάλικου	m3	4.670	22,00	102.740,00
	Εξυγιαντικές στρώσεις θραυστού υλικού	m3	1.400	25,00	35.000,00
	Μπετόν καθαριότητας	m3	700	90,00	63.000,00
	Οπλισμένο σκυρόδεμα	m3	2.090	270,00	654.300,00
	Τσιμεντοκονίαμα	m2	5.360	20,00	107.200,00
	Μονώσεις	m2	5.360	30,00	160.800,00
	Επενδύσεις με πλακίδια	m2	3.910	120,00	469.200,00
	Περιμετρική υπερχείλιση	m.m	940	80,00	75.200,00
	Ειδικά τεμάχια	τεμ.	1.400	120,00	168.000,00
8	Αποχέτευση όμβριων περιβάλλοντος χώρου				<b>198.000,00</b>
	Προμήθεια & εγκατάσταση δικτύων συλλογής και απομάκρυνσης όμβριων	κατ' αποκοπή	1	68.000,00	68.000,00
	Κατασκευή φρεατίων αποχέτευσης όμβριων	τεμ.	100	250,00	25.000,00
	Αποστραγγιστικά έργα	m2	350	300,00	105.000,00
9	Υδραυλική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου				<b>40.000,00</b>
	Δίκτυο σωληνώσεων ακατέργαστου νερού	κατ' αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00
	Δίκτυο σωληνώσεων για άρδευση	κατ' αποκοπή	1	18.000,00	18.000,00
	Υποδομή καλωδιώσεων για σύστημα ελέγχου άρδευσης	κατ' αποκοπή	1	4.000,00	4.000,00
	Δίκτυο σωληνώσεων από μετρητές έως δεξαμενές	κατ' αποκοπή	1	3.000,00	3.000,00
10	Ηλεκτρική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου				<b>200.000,00</b>
	Δίκτυο διανομής ισχυρών ρευμάτων	κατ' αποκοπή	1	85.000,00	85.000,00
	Πίλλαρ, ηλεκτρικοί πίνακες & πλάκες γείωσης	κατ' αποκοπή	1	70.000,00	70.000,00
	Δίκτυο καλωδίων ηλεκτροφωτισμού	κατ' αποκοπή	1	30.000,00	30.000,00

	Δίκτυο καλωδίων ασθενών	κατ' αποκοπή	1	15.000,00	15.000,00
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>5.301.582,00</b>

## 5.7 ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ

Η επιχείρηση «TOURISM EXPERT A.E.» , για τις ανάγκες του ξενοδοχειακού καταλύματος, σκοπεύει να προμηθευτεί ένα λεωφορείο μεταφοράς του προσωπικού πενήντα (50) θέσεων, Obradors 1236 DCR με μηχανή MERCEDES – BENZ 428PS, Air Condition, ABS, Retarder και Radio – CD. Επιπρόσθετα, για τις ανάγκες μεταφοράς των αποσκευών και των πελατών εντός του ξενοδοχειακού καταλύματος, θα προμηθευτεί τέσσερα διαθέσιμα ηλεκτροκίνητα οχήματα ΑΤΤΙΒΑ 2L ΙΤΑΛCΑR και τέσσερα εξαθέσια ηλεκτροκίνητα οχήματα ΑΤΤΙΒΑ 6L ΙΤΑΛCΑR.

### 5.7.Α ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΟ ΜΕΣΟ	ΜΟΝ.	ΠΟΣ.	ΤΙΜΗ ΜΟΝ.	ΣΥΝΟΛΟ
Λεωφορείο μεταφοράς προσωπικού 50 θέσεων OBRADORS 1236 DCR με μηχανή MERCEDES - BENZ, 428PS, Air Condition, ABS, Retarder και Radio - CD	τεμ.	1	310.000,00	310.000,00
Ηλεκτροκίνητο όχημα μεταφοράς ατόμων & αποσκευών ΑΤΤΙΒΑ 2L ΙΤΑΛCΑR (αριθμός θέσεων: 2)	τεμ.	4	11.734,00	46.936,00
Ηλεκτροκίνητο όχημα μεταφοράς ατόμων & αποσκευών ΑΤΤΙΒΑ 6L ΙΤΑΛCΑR (αριθμός θέσεων: 6)	τεμ.	4	12.071,00	48.284,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>405.220,00</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

### 6.1 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

#### 6.1.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Το κύριο όργανο που ασκεί την Διοίκηση της εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο απαρτίζεται από τους:

1. Νικόλαος Παπαντωνίου - Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
2. Αλέξανδρος Παπαδάκης - Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
3. Γεώργιος Τζανάκης - Μέλος

Στα καθήκοντα του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνονται η λήψη αποφάσεων και η ευθύνη άσκησης αποτελεσματικού ελέγχου σε όλες τις δραστηριότητες της εταιρείας. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο της ξενοδοχειακής μονάδας προς κατασκευή έχει την ευθύνη για τα εξής:

- Την Διοίκηση, διαχείριση και διάθεση της εταιρικής περιουσίας
- Την εκπροσώπηση της εταιρείας απέναντι σε κάθε τρίτο
- Την λήψη αποφάσεων για όλα τα εταιρικά ζητήματα που βρίσκονται στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού του ξενοδοχείου. Με άλλα λόγια, το Διοικητικό Συμβούλιο ευθύνεται για τον καθορισμό της στρατηγικής και τον σχεδιασμό της εταιρικής κουλτούρας και γενικής πρακτικής της επιχείρησης.
- Την παρακολούθηση και αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας και της εφαρμογής του επιχειρησιακού σχεδίου δράσης
- Τον έλεγχο και έγκριση μεγάλων κεφαλαιακών δαπανών προς υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων
- Την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού
- Την εγκυρότητα και αρτιότητα των προς γνωστοποίηση οικονομικών καταστάσεων και τέλος,
- Την ανάθεση, με έγγραφη εντολή, των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη, καθώς και ο καθορισμός της έκτασης της ανάθεσης αυτής.

Την Γενική Διεύθυνση της μονάδας θα αναλάβει ο κύριος Ίωνας Παπαδόπουλος ο οποίος έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής σε ξενοδοχεία στην Κρήτη, την Ρόδο και την Κω τα τελευταία τριάντα έτη. Ο Γενικός Διευθυντής του «Blue Village - Relaxing Resort» θα:

- Δίνει εντολές και οδηγίες στους Διευθυντές των τμημάτων του ξενοδοχείου για την εφαρμογή της γενικής πολιτικής της εταιρείας, των ετήσιων budget και την εκτέλεση των μακροχρόνιων προγραμμάτων ανάπτυξης,
- Συντονίζει την λειτουργία της μονάδας και θα ελέγχει την απόδοση κάθε τμήματος,
- Καθορίζει στόχους και θα αναζητά νέες αγορές,
- Καθορίζει την τιμολογιακή πολιτική (σε συνεργασία με τον Διευθυντή των Οικονομικών Υπηρεσιών),
- Διασφαλίζει την ικανοποιητική εφαρμογή των διαδικασιών και των οδηγιών του συστήματος ποιότητας σε όλους τους τομείς και τις δραστηριότητες,
- Αναπτύσσει νέες μεθόδους στην υλοποίηση των προσφερόμενων υπηρεσιών που θα αυξάνουν την κερδοφορία χωρίς να επηρεάζουν την ποιότητα και τέλος θα,
- Διαμορφώνει τις κατάλληλες συνθήκες περιβάλλοντος και εργασίας.

Όσον αφορά στην Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, απαρτίζεται από το Λογιστήριο, το Τμήμα Εσόδων, την Μηχανογράφηση και το Τμήμα Προμηθειών. Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών θα έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Καθορισμός και έλεγχος μηνιαίου ταμειακού προγράμματος, παρακολούθηση χρηματοοικονομικών εξελίξεων και επεξεργασία προτάσεων προς τον Γενικό Διευθυντή για την αντιμετώπιση προβλεπόμενων αναγκών
- Παρακολούθηση της ρευστότητας της εταιρίας και πρόταση τρόπων για την εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων με το ελάχιστο κόστος
- Έλεγχος και εκτέλεση πληρωμών
- Έλεγχος πληρότητας και αξιοπιστίας των πληροφοριακών στοιχείων που υποβάλλονται στο Δημόσιο και τέλος
- Επίβλεψη και έλεγχος λογαριασμών γενικά και ειδικά του Ισολογισμού και των Αποτελεσμάτων Χρήσης καθώς και η υποβολή τους στις τακτές ημερομηνίες στον Γενικό Διευθυντή.

Εν συνεχεία, ο τομέας των Δωματίων και της Υποδοχής αποτελεί το βασικότερο ίσως λειτουργικό τμήμα ενός ξενοδοχείου. Αποτελείται από το Τμήμα Υποδοχής (Reception), το Τμήμα Καθαριότητας, το Τμήμα Ασφαλείας, το Τμήμα Συντήρησης, το Τμήμα Κρατήσεων και το Spa. Ο Διευθυντής του Τομέα Δωματίων και Υποδοχής θα είναι υπεύθυνος για την ομαλή λειτουργία των προαναφερόμενων τμημάτων ενώ επίσης θα συνεργάζεται στενά με τον Διευθυντή Υποδοχής ο οποίος θα έχει κάτω από την άμεση εποπτεία του το Τμήμα Υποδοχής και το Τμήμα Κρατήσεων. Η Προϊσταμένη του Τμήματος Καθαριότητας θα έχει επίσης καταλυτικό ρόλο καθώς είναι αυτή η οποία συντονίζει τις εργασίες όλων των καμαριέρων και είναι υπεύθυνη για την καθαριότητα τόσο των δωματίων όσο και των κοινόχρηστων χώρων της μονάδας. Η τελευταία συνεργάζεται, επίσης, άμεσα με το Τμήμα Συντήρησης για τις ζημιές και τα προβλήματα που προκύπτουν είτε στα δωμάτια είτε σε κοινόχρηστους χώρους. Επιπρόσθετα, σημαντικό ρόλο θα έχει και η Υπεύθυνη του Spa καθώς η κατασκευάστρια εταιρεία έχει επενδύσει στο Spa και αναμένει ότι θα έχει πολλά έσοδα από την λειτουργία του. Οι υπεύθυνοι όλων των τμημάτων που υπάγονται στον Τομέα Δωματίων και Υποδοχής θα πραγματοποιούν ένα meeting στην αρχή κάθε εβδομάδας προκειμένου να αξιολογήσουν τα αποτελέσματα της προηγούμενης εβδομάδας και να θέσουν τους στόχους για την επόμενη καθώς πρωταρχικός σκοπός του τμήματος είναι η αποτελεσματικότητα και η παροχή ποιοτικών υπηρεσιών στους πελάτες που θα επιλέγουν το ξενοδοχείο για να περάσουν τις διακοπές τους.

Ο Διευθυντής Πωλήσεων και Marketing θα είναι υπεύθυνος τόσο για το Τμήμα Πωλήσεων όσο και για το Τμήμα των Δημοσίων Σχέσεων. Κύριες αρμοδιότητες του θα είναι:

- Η παρουσίαση και προβολή του ξενοδοχείου στην ελληνική και ξένη αγορά μέσω μιας επιθετικής διαφημιστικής εκστρατείας
- Η μακροπρόθεσμη στρατηγική Marketing της επιχείρησης
- Η ανάπτυξη του δικτύου πωλήσεων
- Η υλοποίηση της στρατηγικής πωλήσεων
- Η επίβλεψη και ανάπτυξη key account πελατών (δηλαδή κυρίως Tour Operators και μεγάλων Ταξιδιωτικών Πρακτορείων)
- Η διαρκής μελέτη της αγοράς και η ανάλυση του ανταγωνισμού

Η Διεύθυνση Τροφίμων και Ποτών αποτελεί ένα εξίσου πολύ βασικό κομμάτι της ξενοδοχειακής μονάδας καθώς αποτελεί και αυτό σημαντική πηγή εσόδων. Κάτω από την εποπτεία του, ο Διευθυντής Τροφίμων και Ποτών έχει τις κουζίνες, τα εστιατόρια, το

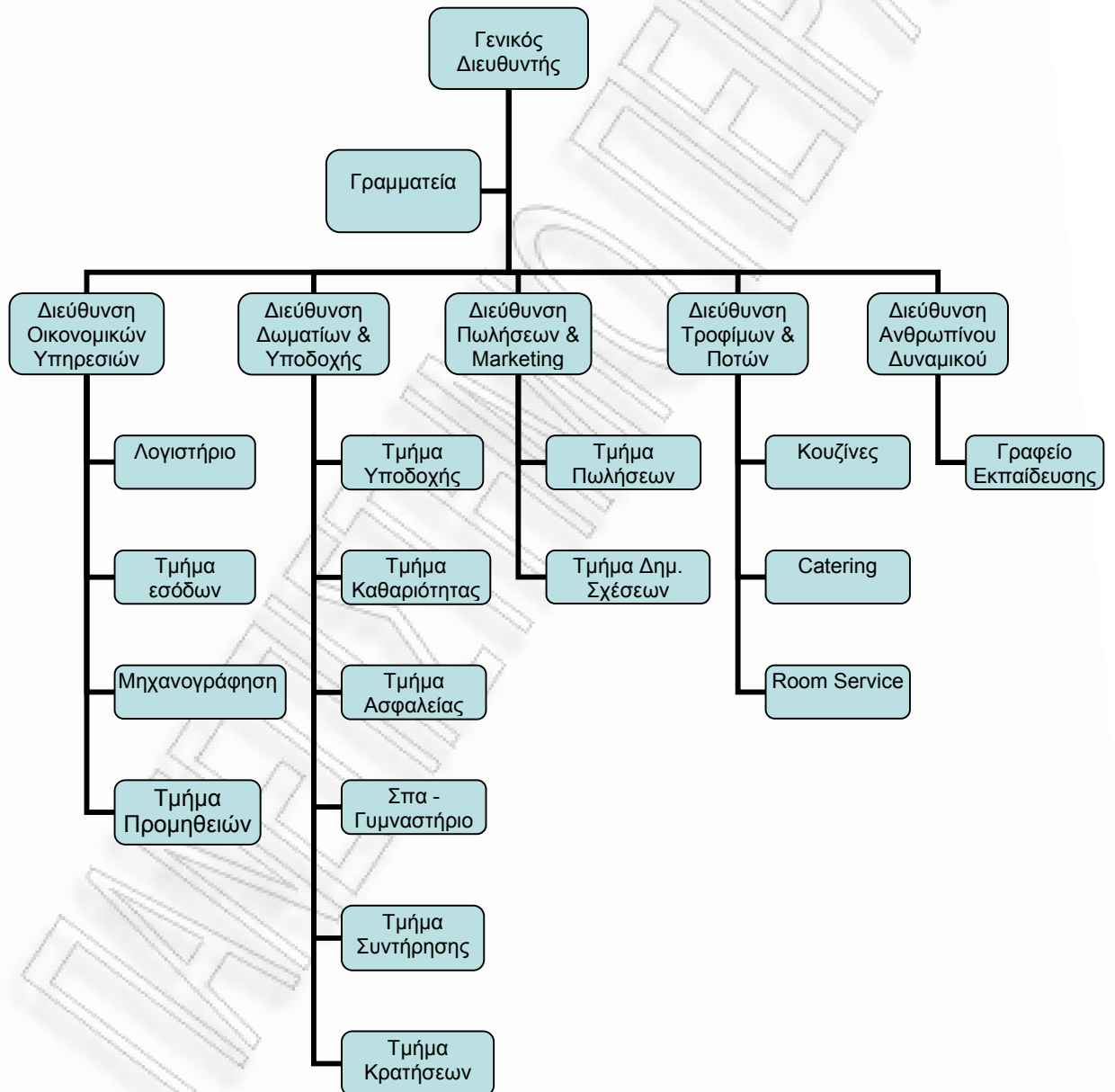
εξωτερικό Catering και το Room Service στο οποίο ανήκει και το Mini Bar ενώ συνεργάζεται άμεσα με τον Executive Chef του ξενοδοχείου και τους Maitre κάθε εστιατορίου. Για την ακρίβεια, ο Διευθυντής Τροφίμων και Ποτών ασχολείται κυρίως με:

- Την διευθέτηση όλων των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με το τμήμα του έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η αύξηση της αποδοτικότητας με απώτερο στόχο την αύξηση των πωλήσεων
- Την διασφάλιση των περιθωρίων κέρδους και διατήρηση του κόστους σύμφωνα με τα προκαθορισμένα όρια μέσω ενός αποτελεσματικού συστήματος ελέγχου
- Την παρακίνηση και κινητοποίηση του προσωπικού με σκοπό την γενική διευθέτηση των στόχων της εταιρείας
- Την ανάπτυξη και διατήρηση υψηλών standards σε όλες τις δραστηριότητες ενός τμήματος με στόχο πάντα την παροχή ποιοτικού επιπέδου υπηρεσιών

Τέλος, ο ρόλος της Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού είναι σίγουρα καταλυτικός, στρατηγικός και καθοριστικός καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας πρεσβεύει ότι την διαφορά την κάνουν οι άνθρωποι οι οποίοι και αποτελούν τον σπανιότερο και σημαντικό πόρο ο οποίος δεν αντιγράφεται. Ο τρόπος και η μέθοδος που οι άνθρωποι διοικούνται θα δημιουργήσουν το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για το «Blue Village - Relaxing Resort». Κατά συνέπεια, η Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού της υπό κατασκευή μονάδας θα είναι επιφορτισμένη με το έργο της εξεύρεσης του καλύτερου δυνατού εργατικού δυναμικού και τις προσλήψεις αυτού. Επιπρόσθετα, θα σχεδιάζει και θα συντονίζει πολιτικές που θα αφορούν το προσωπικό και τις εργασιακές σχέσεις με σκοπό την αποτελεσματικότερη συνεργασία των εργαζομένων τόσο μεταξύ τους όσο και με την Διοίκηση του ξενοδοχείου. Βασικό της, επίσης, έργο είναι η καταβολή της μισθοδοσίας του προσωπικού σύμφωνα πάντα με τις μισθοδοτικές καταστάσεις. Παράλληλα με τα παραπάνω, η Διεύθυνση Προσωπικού επιβλέπει και την απόδοση των εργαζομένων σε συνεργασία με τα στελέχη των τμημάτων που ανήκει ο κάθε εργαζόμενος. Στο συγκεκριμένο τμήμα θα ανήκει, τέλος, και το Γραφείο Εκπαίδευσης το οποίο θα είναι υπεύθυνο για την εκπαίδευση του προσωπικού μέσω της προετοιμασίας και της υλοποίησης προγραμμάτων κατάρτισης και επιμόρφωσης.

### 6.1.2 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται το οργανόγραμμα του «Blue Village - Relaxing Resort»:



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6.2.1 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**



## 6.2 ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα Γενικά Έξοδα αφορούν συγκεκριμένες δαπάνες λειτουργίας του ξενοδοχείου. Πιο συγκεκριμένα είναι οι:

- ❖ Δαπάνες επικοινωνιών : εκτιμώνται σε 32.617,00€ ετησίως.
- ❖ Ασφάλιστρα ασφάλισης παγίων και αστικής ευθύνης: εκτιμώνται σε 0,15% της αξίας των παγίων.
- ❖ Έξοδα Διοίκησης : εκτιμώνται σε 0,5% του συνολικού κύκλου εργασιών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2.Α ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>1ο έτος</b>	<b>2ο έτος</b>	<b>3ο έτος</b>	<b>4ο έτος</b>	<b>5ο έτος</b>
Δαπάνες επικοινωνιών	32.617,00	32.617,00	32.617,00	32.617,00	32.617,00
Ασφάλιστρα ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης	85.328,00	85.328,00	85.328,00	85.328,00	85.328,00
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κτλ.)	65.234,00	65.274,00	65.374,00	65.449,00	65.449,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>183.179,00</b>	<b>183.219,00</b>	<b>183.319,00</b>	<b>183.394,00</b>	<b>183.394,00</b>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΟΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

### 7.1 ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥΣ ΠΟΡΟΥΣ

Το προσωπικό του ξενοδοχείου εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε 154 άτομα, όλων των απαιτούμενων ειδικοτήτων, με εποχιακή σχέση εργασίας (τα οποία αντιστοιχούν σε 82,5 Ετήσιες Μονάδες Εργασίας). Από τα προαναφερόμενα άτομα, μόνο τα οκτώ (8) θα απασχολούνται από την επιχείρηση κατά την διάρκεια όλου του έτους: ο Γενικός Διευθυντής, ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών, ο Διευθυντής Πωλήσεων & Marketing, ο Διευθυντής Ανθρωπίνου Δυναμικού, ο Προϊστάμενος Συντήρησης, ένας (1) νυχτοφύλακας και δύο (2) κηπουροί. Η πρόσληψη των υπόλοιπων εποχιακών εργαζομένων θα εξαρτάται άμεσα από την τουριστική κίνηση της νήσου Κρήτης και ειδικότερα από αυτήν του Νομού Χανίων. Πρέπει επίσης να υπογραμμιστεί ότι στο προσωπικό αυτό δεν περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της εταιρείας οι οποίοι θα απασχοληθούν στην διοίκηση του «Blue Village - Relaxing Resort».

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα άτομα που προβλέπεται να προσληφθούν κατά την έναρξη της λειτουργίας της υπό κατασκευής ξενοδοχειακής μονάδας, τα οποία όπως αναφέρθηκε παραπάνω ανέρχονται σε εκατόν πενήντα τέσσερα (154) καθώς και οι ειδικότητες που θα πρέπει να υπάρχουν για να καλυφθούν επαρκώς οι λειτουργικές ανάγκες της μονάδας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1.Α ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΑΝΑ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ**

A/A	Ειδικότητες απασχολούμενων	Νέες θέσεις
1	Τομέας Δωματίων & Υποδοχής	46
2	Κουζίνες	32
3	Εστιατόρια & Μπαρ	36
4	Καταστήματα	10
5	Διοίκηση	10
6	Διοικητικές Ειδικότητες	9
7	Συντήρηση	4
8	Λοιπές Ειδικότητες	7
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>154</b>

## 7.2 ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται τόσο η σύνθεση του προσωπικού κατά τμήμα και κατά ειδικότητα όσο και το κόστος σε μηνιαία αλλά και σε ετήσια βάση. Στις μηνιαίες αμοιβές θα περιλαμβάνονται όλες οι εργοδοτικές εισφορές, τα επιδόματα και το δώρο Χριστουγέννων.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2.Α ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

A/A	Ειδικότητες Απασχολούμενων	Άτομα	Μισθός	Μήνες	Ετήσιος μισθός
<b>1</b>	<b>Τομέας Δωματίων &amp; Υποδοχής</b>				
	Προϊστάμενος Υποδοχής	1	1.740	8	13.920
	Προϊστάμενος Κρατήσεων	1	1.305	7	9.135
	Υπάλληλοι Κρατήσεων	3	1.131	6	20.358
	Υπεύθυνη Σρα	1	1.740	6	10.440
	Υπάλληλοι Υποδοχής	5	1.218	6	36.540
	Γκρουμ	2	957	5	9.570
	Νυχτοφύλακας	1	2.175	12	26.100
	Προϊσταμένη Καθαριότητας	1	1.566	7	10.962
	Βοηθός Προϊσταμένης Καθαριότητας	1	1.305	6	7.830
	Καμαριέρες	26	1.131	6	176.436
	Λινοθηκάριος	1	1.218	6	7.308
	Πλύντριες	2	1.131	6	13.572
	Βαλές	1	1.131	6	6.786
<b>2</b>	<b>Κουζίνες</b>				
	Executive Chef	1	2.175	8	17.400
	Executive Sous Chef	1	2.001	6	12.006
	Μάγειρας Α'	4	1.566	6	37.584
	Μάγειρας Β'	4	1.392	6	33.408
	Μάγειρας Γ'	6	1.305	6	46.980
	Μπουφειτζής Α'	2	1.305	6	15.660
	Μπουφειτζής Β'	4	1.131	6	27.144
	Χασάπης	1	1.566	6	9.396
	Ζαχαροπλάστης	1	1.566	6	9.396
	Βοηθός	1	1.131	6	6.786
	Λαντζέρης	2	1.044	6	12.528
	Λαντζιέρες	5	957	6	28.710
<b>3</b>	<b>Εστιατόρια &amp; Μπαρ</b>				
	Maitre d' hotel	1	1.566	7	10.962
	Sous Maitre	2	1.392	6	16.704
	Σερβιτόρος Α'	9	1.305	6	70.470
	Σερβιτόρος Β'	13	957	6	74.646
	Προϊστάμενος Μπαρ	1	1.305	6	7.830
	Μπάρμαν	4	1.131	6	27.144
	Σερβιτόροι Μπαρ	6	957	6	34.452

<b>4</b>	<b>Καταστήματα</b>				
	Προϊστάμενος Καταστημάτων	1	1.479	7	10.353
	Ταμίες	6	957	6	34.452
	Βοηθητικό Προσωπικό	3	957	6	17.226
<b>5</b>	<b>Διοίκηση</b>				
	Γενικός Διευθυντής	1	3.045	12	36.540
	Γραμματέας	1	957	8	7.656
	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	1	1.566	12	18.792
	Διευθυντής Δωματίων & Υποδοχής	1	1.430	8	11.440
	Διευθυντής Πωλήσεων & Marketing	1	1.392	12	16.704
	Διευθυντής Ανθρωπίνου Δυναμικού	1	1.301	12	15.616
	Διευθυντής Τροφίμων & Ποτών	1	1.447	7	10.135
	Υπεύθυνος Ασφαλείας	1	1.218	6	7.308
	Υπεύθυνος Αγορών	1	1.218	5	3.090
	Υπεύθυνος Γραφείου Προσωπικού	1	957	6	5.742
<b>6</b>	<b>Διοικητικές Ειδικότητες</b>				
	Υπεύθυνος Μηχανογράφησης	1	1.392	8	11.136
	Αποθηκάρχης	1	1.131	8	9.048
	Υπεύθυνη Εκδηλώσεων	1	957	7	6.699
	Λογιστές	4	1.305	6	31.320
	Υπάλληλοι Γραφείου	2	957	7	13.398
<b>7</b>	<b>Συντήρηση</b>				
	Προϊστάμενος Συντήρησης	1	1.740	12	20.880
	Ηλεκτρολόγος	1	1.131	7	7.917
	Υδραυλικός	1	1.131	6	6.786
	Εργάτης	1	957	6	5.742
<b>8</b>	<b>Λοιπές Ειδικότητες</b>				
	Κηπουροί	2	957	12	22.968
	Ναυαγοσώστες	2	957	6	11.484
	Προσωπικό ασφαλείας	3	1.044	6	18.792
	<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>				<b>1.209.387</b>

Για λόγους απλούστευσης των υπολογισμών η ετήσια αύξηση στην μισθοδοσία δεν λαμβάνεται υπόψη αλλά αντίθετα όλοι οι υπολογισμοί θα πραγματοποιηθούν με το σταθερό ποσό του 1.209.387€. Ακόμη, στα παραπάνω έξοδα που αφορούν την μισθοδοσία του προσωπικού θα ήταν καλό να προστεθούν και οι δαπάνες διατροφής του τελευταίου οι οποίες υπολογίζονται στα πέντε (5) ευρώ ανά άτομο ανά ημέρα. Συνεπώς τα έξοδα που αφορούν την διατροφή του προσωπικού της μονάδας θα ανέρχονται σε 30.112,50€ ετησίως.

### 7.3 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, η εταιρεία «TOURISM EXPERT» με την πραγματοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης επικεντρώνεται στην δημιουργία μίας σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας η οποία θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες προς τους πελάτες της. Η Διοίκηση της εταιρείας αντιλαμβάνεται ότι παρά τις υψηλές κτιριακές προδιαγραφές ή την εκπληκτική τοποθεσία του ξενοδοχείου αυτό που θα καθιερώσει το «Blue Village - Relaxing Resort» σαν κορυφαία επιλογή καταλύματος δεν είναι άλλο από το προσωπικό του και την συμπεριφορά αυτού.

Για τον λόγο αυτό, η Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού θα φροντίζει έτσι ώστε οι εργαζόμενοι εκτός από τα τυπικά προσόντα (πτυχίο, ξένες γλώσσες, προϋπηρεσία) να περνούν και από εξειδικευμένα τεστ προσωπικότητας με τα οποία θα πιστοποιείται η διάθεση τους να ασπασθούν τις αξίες, τους κανονισμούς, τις πολιτικές και την κουλτούρα του ξενοδοχείου. Επιπρόσθετα, προβλέπεται ότι θα υπάρχουν προγράμματα επιμόρφωσης για το προσωπικό τα οποία θα παρακολουθούν οι εργαζόμενοι χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση. Τέλος, θα πραγματοποιούνται εβδομαδιαία μαθήματα αγγλικών και γερμανικών για όσους από το προσωπικό επιθυμούν να εμπλουτίσουν τις γνώσεις τους.

Τα έξοδα εκπαίδευσης του προσωπικού έχουν ήδη συμπεριληφθεί στα Γενικά Έξοδα (Πίνακας 6.2.Α. Γενικά Έξοδα) και αποτελούν ποσοστό 45% των Εξόδων Διοίκησης (τα οποία εκτιμήθηκαν σε 0,5% του συνολικού κύκλου εργασιών).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

### 8.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ

#### 8.1.1 ΤΟΠΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Περιφέρεια: Κρήτης

Επαρχία / Νομός: Χανίων

Δήμος / Κοινότητα: Κολυμβαρίου

Τοποθεσία: Οικισμός Σκουτελώννα

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το «Blue Village - Relaxing Resort» θα χτιστεί στην Κρήτη, ένα από τα ελληνικά νησιά τα οποία προσελκύουν ετησίως εκατομμύρια τουρίστες, και πιο συγκεκριμένα στον νομό Χανίων. Ο νομός Χανίων καλύπτει το δυτικό τμήμα της νήσου Κρήτης με έκταση 2.376 χμ<sup>2</sup> και πληθυσμό 150.387 κατοίκων, σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Συνορεύει ανατολικά με το νομό Ρεθύμνου ενώ βρέχεται στις άλλες τρεις πλευρές του, σε έκταση τρακοσίων πενήντα (350) χιλιομέτρων ακτής, από την Μεσόγειο θάλασσα δυτικά, το Κρητικό Πέλαγος στο βορρά και το Λιβυκό στο νότο. Ακόμη, ο νομός Χανίων υποδιαιρείται σε πέντε (5) επαρχίες: Σελίνου, Κυδωνίας, Κισάμου, Αποκορώνου και Σφακίων ενώ οι κυριότερες πόλεις του νομού είναι τα Χανιά, που είναι και η πρωτεύουσα του νομού, και το Καστέλι Κισάμου. Περισσότερο αναπτυγμένη τουριστικά είναι η βόρεια πλευρά του νησιού στην οποία βρίσκεται και η πλειοψηφία των ξενοδοχείων του νομού και πιο συγκεκριμένα στον Πλατανιά, το Μάλεμε και το Κολυμβάρι.

Εν συνεχεία, ο Δήμος Κολυμβαρίου ιδρύθηκε το 1997 από την συνένωση δεκαεπτά (17) κοινοτήτων που περιλάμβαναν σαράντα εννέα (49) χωριά και οικισμούς και βρίσκεται στην αρχή του ακρωτηρίου Σπάθας, στο βορειοδυτικό άκρο του χανιώτικου κόλπου, είκοσι τρία (23) χιλιόμετρα δυτικά της πόλης των Χανίων. Η απογραφή του 2001 έδειξε ότι ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου Κολυμβαρίου είναι 5.114 κάτοικοι σε έκταση 149.707 στρεμμάτων. Η μορφολογία του εδάφους του χαρακτηρίζεται από ίσης έκτασης πεδινών, ημιορεινών και ορεινών τμημάτων, ενώ το μεγαλύτερο μέρος αυτών βρέχεται από θάλασσα. Στα περισσότερα χωριά που απαρτίζουν τον Δήμο οι κάτοικοι ασχολούνται με την γεωργία και την κτηνοτροφία καλλιεργώντας κυρίως ελιές, εσπεριδοειδή, αμπέλια και

κηπευτικά ενώ σε ότι αφορά τα παραθαλάσσια χωριά, οι κάτοικοι ασχολούνται με την αλιεία και τον τουρισμό.

Από τουριστικής απόψεως, το Κολυμβάρι είναι ένας ιδανικός τόπος διακοπών καθώς είναι μία σύγχρονη κωμόπολη που επιμένει να μην χάνει τον παραδοσιακό της χαρακτήρα παρά την υψηλή τουριστική ανάπτυξη των τελευταίων ετών. Αν και οι κάτοικοι ασχολούνται κυρίως με τον τουρισμό, επιμένουν στις παραδόσεις τους και στην διατήρηση της γραφικότητας του δήμου τους. Αν και κανείς μπορεί να βρει διαθέσιμη κάθε είδους υπηρεσία ταυτόχρονα διατηρείται η ηρεμία του περιβάλλοντος και η ταυτότητα του τόπου. Αν και υπάρχουν πολλές ταβέρνες και καφετέριες στην παραλία και τον δρόμο, οι ιδιοκτήτες τους σέβονται τον εαυτό τους και τους τουρίστες. Αν και κάθε χρόνο όλο και περισσότεροι τουρίστες επισκέπτονται την παραλία του, αυτή δεν έχει γεμίσει ξαπλώστρες και αποτελεί ακόμη μία δελεαστική πρόταση για βουτιές σε κρυστάλλινα νερά. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ένα χιλιόμετρο δυτικά του Κολυμβαρίου βρίσκεται το ιστορικό μοναστήρι της Γωνιάς Παναγίας Οδηγήτριας και η Ορθόδοξη Ακαδημία Κρήτης, γνωστή παγκοσμίως για τα συνέδρια που οργανώνει και για τις ποικίλες δραστηριότητες που αναπτύσσει με σκοπό τον διαλογισμό και την απάντηση σε επιστημονικά και θρησκευτικά προβλήματα. Η ύπαρξη της Ορθόδοξης Ακαδημίας Κρήτης τόσο κοντά στην υπό κατασκευή μονάδα και η δραστηριότητα αυτής αποτελούν μία ευκαιρία για το Τμήμα Πωλήσεων & Marketing του «Blue Village - Relaxing Resort», και ιδιαίτερη για την Υπεύθυνη Εκδηλώσεων η οποία θα προσπαθήσει να επιτύχει μία συνεργασία μεταξύ των δύο για την οργάνωση των συνεδρίων.

Το τουριστικότερο τμήμα του Δήμου Κολυμβαρίου αποτελείται από τους οικισμούς: Καμισιανά, Ραπανιανά, Μινωθιανά, Γριμπιλιανά και Σκουτελώνας. Από τον Απρίλιο έως και τον Οκτώβριο οι οικισμοί αυτοί κατακλύζονται από αλλοδαπούς και ημεδαπούς τουρίστες επειδή παρέχουν όλα όσα ζητούν οι τουρίστες: καθαρή και όμορφη θάλασσα, φιλόξενα δωμάτια κάθε κατηγορίας, πολυάριθμα εστιατόρια, ταβέρνες και καφενεία. Στον Σκουτελώνα η επιχείρηση «TOURISM EXPERT A.E.» διαθέτει ιδιόκτητο οικόπεδο 59.000m<sup>2</sup> το οποίο σκοπεύει να εκμεταλλευτεί εμπορικά.

## 8.2.2 ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της ξενοδοχειακής μονάδας υπό μελέτη πραγματοποιήθηκε με βάση τα πλεονεκτήματα που συγκεντρώνει τα οποία είναι τα εξής:

- Η Κρήτη είναι ένας από τους πλέον δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς τόσο στην Ελλάδα όσο και σε ολόκληρη την Μεσόγειο προσελκύοντας ετησίως εκατομμύρια ημεδαπούς και αλλοδαπούς τουρίστες.
- Το εύκρατο, ήπιο και υγιεινό κλίμα της Κρήτης αποτελεί από μόνο του πόλο έλξης των τουριστών οι οποίοι αναζητούν ένα μέρος με ιδανικές κλιματολογικές συνθήκες.
- Στον Νομό Χανίων υπάρχει το Διεθνές Αεροδρόμιο «Ι. Δασκαλογιάννης» από το οποίο πραγματοποιούνται τακτικές πτήσεις κατά την διάρκεια του διάρκειας όλου του έτους και πτήσεις charter κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου γεγονός το οποίο διευκολύνει την έλευση των τουριστών στην Μεγαλόνησο.
- Όσον αφορά στις μεταφορές, το λιμάνι των Χανίων συνδέεται με το λιμάνι του Πειραιά αλλά και πολλά από τα ελληνικά νησιά. Ο χρόνος που χρειάζεται για κάποιος να φτάσει από το λιμάνι του Πειραιά σε αυτόν των Χανίων δεν ξεπερνά τις έξι (6) ώρες σε αντίθεση με το παρελθόν που ο χρόνος αυτός ήταν σχεδόν διπλάσιος.
- Τόσο σε ολόκληρη την Κρήτη όσο και στον Νομό Χανίων υπάρχουν αναρίθμητες πλούσιες, αμμώδεις και καθαρές παραλίες οι οποίες καλύπτουν όλες τις προτιμήσεις. Είτε κάποιος προτιμά οργανωμένες και κοσμοπολίτικες παραλίες είτε προτιμά απομονωμένες παραλίες προς ανακάλυψη, θα τις βρει στην Κρήτη.
- Στον Νομό Χανίων υπάρχουν οι απαραίτητες τουριστικές υποδομές: νοσοκομεία, εστιατόρια, ταβέρνες, καφετέριες, night clubs, παραλιακά beach bars, γήπεδα, θαλάσσια σπορ και καταστήματα.
- Στην Κρήτη γενικά αλλά και στον Νομό Χανίων ειδικότερα υπάρχει προσφορά του αναγκαίου προσωπικού για την στελέχωση μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων πολυτελείας.
- Κατά το 2008 το μόνο το 11,4% των κλινών του Νομού Χανίων ήταν 5\*\*\*\*\* ενώ το 39,30% ήταν 2\*\*\*\*\*. Αυτό δείχνει ότι υπάρχει περιθώριο για κατασκευή και προσφορά κλινών πολυτελείας.



### 8.2.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το οικόπεδο που διαθέτει η εταιρεία «TOURISM EXPERT A.E.» στον οικισμό Σκουτελώννα του νομού Χανίων, αξίας 3.000.000,00€ και εκτάσεως 59.000m<sup>2</sup>, αποτελεί παραλιακή έκταση η οποία προς τον Βορρά εφάπτεται εν μέρει της γραμμής παλαιού αιγιαλού. Επίσης, εκτείνεται προς τον Νότο με πρόσοψη 25,38m και στον ίδιο προσανατολισμό εφάπτεται με κοινοτική οδό πλάτους κυμαινόμενου από 5,50m έως 5,80m.

Το περίγραμμα της εδαφικής έκτασης και οι όροι δόμησης για τα εντός και εκτός ορίου οικισμού τμήματα εμφανίζονται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα και το υπόμνημα όρων δόμησης όπως αυτό θεωρήθηκε από την Διεύθυνση Πολεοδομίας Χανίων.

Ο χαρακτήρας της έκτασης είναι Γεωργική γη και δεν υπάγεται στον έλεγχο της Διεύθυνσης Δασών όπως προκύπτει από τις 3379/15-9-95 και 4873/2-10-07 πράξεις χαρακτηρισμού της Αρμόδιας Διεύθυνσης Δασών.

Η εδαφική έκταση από την άποψη Γεωργικής εκμετάλλευσης δεν παρουσιάζει κανένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον όπως προκύπτει από το 480/9169/26-07-2007 πρακτικό της Νομαρχιακής Επιτροπής Χωροταξίας & Περιβάλλοντος (ΝΕΧΩΠ).

Επίσης σύμφωνα με την ΚΕ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, την 28<sup>η</sup> Εφορεία Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Μνημείων και την 7<sup>η</sup> Εφορεία Νεοτέρων Μνημείων δεν υπάγεται στις διατάξεις του Αρχαιολογικού Νόμου.

### 8.2.4 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

Η περιοχή του Οικισμού Σκουτελώννα στον Δήμο Κολυμβαρίου συνδυάζει ορισμένα σημαντικά πλεονεκτήματα:

- Η ευρύτερη περιοχή διαθέτει πληθώρα γραφικών παραλιών, παραδοσιακών ορεινών οικισμών, μεσαιωνικών κάστρων και αρχαιοτήτων καθώς και φαραγγιών κατάλληλων για πεζοπορία και αναρρίχηση.

- Βρίσκεται κοντά στην πόλη των Χανίων επιτρέποντας την εύκολη και ταχύτατη πρόσβαση των τουριστών από την ξενοδοχειακή μονάδα στην πόλη των Χανίων και τανάπαλιν ιδιαίτερα τις βραδινές ώρες.
- Απέχει μόνο δεκατρία (13) χιλιόμετρα από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Ι. Δασκαλογιάννης».
- Το ιδιόκτητο οικόπεδο της εταιρείας «TOURISM EXPERT A.E.» είναι παραθαλάσσιο καθώς προς τον Βορρά εφάπτεται εν μέρει της γραμμής αιγιαλού.

### 8.2.5 ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Στην Κρήτη και ειδικά στον Νομό Χανίων υπάρχει άριστο οδικό δίκτυο. Η προσπέλαση στην περιοχή του Κολυμβαρίου γίνεται οδικά τόσο από την πόλη των Χανίων όσο και από άλλες τουριστικές περιοχές του Νομού Χανίων.

Η υδροδότηση της μονάδας θα συντελεσθεί από το Δημοτικό Δίκτυο το οποίο έχει την δυνατότητα να τροφοδοτήσει την δραστηριότητα με την απαιτούμενη ποσότητα νερού σύμφωνα με την 6856/06-10-2006 βεβαίωση του Δημάρχου Κολυμβαρίου.

Ομοίως, υπάρχει η δυνατότητα κάλυψης των αναγκών ηλεκτροδότησης της μονάδας μετά την εγκατάσταση δικτύου μέσης τάσης και την σύνδεση της με υποσταθμό της ΔΕΗ.

Η αποκομιδή των στερεών αποβλήτων θα συντελείται από την Διαδημοτική Επιχείρηση Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΔΕΔΙΣΑ) σύμφωνα με την 6855/06-10-2006 βεβαίωση του Δημάρχου Κολυμβαρίου.

Τέλος, η διάθεση των υγρών αποβλήτων θα πραγματοποιείται μέσω του δικτύου συλλογής ακαθάρτων του βιολογικού καθαρισμού του Βορείου Άξονα Χανίων σύμφωνα πάλι με επιβεβαίωση του Δημάρχου Κολυμβαρίου.

## 8.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

### 8.2.1 ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το περιβάλλον του «Blue Village - Relaxing Resort» αποτελείται από φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία. Τα φυσικά στοιχεία του άμεσου χερσαίου περιβάλλοντος είναι κατά βάση η λειβαδική μορφή ενώ του ευρύτερου περιβάλλοντος η δενδρώδης καλλιέργεια γεωργικών εκμεταλλεύσεων. Το ανθρωπογενές περιβάλλον, πάλι, εκτός από τις γεωργικές εκμεταλλεύσεις είναι ο οικισμός που βρίσκεται νότια του οικοπέδου, δηλαδή ο οικισμός Σκουτελώνας. Με άλλα λόγια, ουσιαστικά το οικόπεδο στο οποίο θα χτιστεί η ξενοδοχειακή μονάδα παρεμβάλλεται μεταξύ του οικισμού Σκουτελώνας (ο κύριος όγκος του οποίου αναπτύσσεται από το υψόμετρο +12,00 από την στάθμη της θάλασσας) και της θάλασσας.

Κατά το σχεδιασμό του συγκροτήματος υπήρξαν δύο επιλογές: η εκτεταμένη διάταξη παράλληλα προς την θάλασσα από την Ανατολή προς την Δύση επιτυγχάνοντας έτσι την μέγιστη προβολή προς το αξιολογότερο στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος ή η εκτεταμένη διάταξη κάθετα προς την θάλασσα με κατεύθυνση από τον Βορρά προς τον Νότο η οποία θα οδηγούσε αποκλειστικά σε αποκλεισμό της συντριπτικής πλειοψηφίας των τωρινών και μελλοντικών κτιρίων του οικισμού. Κατά συνέπεια, προτιμήθηκε στο μεγαλύτερο μέρος της πρόσοψης του οικοπέδου προς τον οικισμό να δημιουργηθούν ισόγεια κτίρια με διαφανή διαμπερότητα, με μεγάλη απόσταση από τον κοινοτικό δρόμο και παρεμβολή πρασίνου ώστε να περιορισθεί στο ελάχιστο η προσβολή των φυσιολογικών και ψυχολογικών αναγκών των άμεσα γειτονικών ιδιοκτησιών οι οποίες βρίσκονται απέναντι με πρόσοψη στον ίδιο Δημοτικό δρόμο και ταυτόχρονα είναι προσανατολισμένες προς το υπό κατασκευή συγκρότημα.

Περαιτέρω για τον υπόλοιπο οικισμό ο οποίος αναπτύσσεται σε μεγαλύτερα υψόμετρα θα δημιουργηθεί ένα τεράστιο άνοιγμα της τάξεως των εκατόν τριάντα (130) μέτρων πάνω από τα ισόγεια κτίρια τα οποία σε συνδυασμό με το κενό των σαράντα πέντε (45) μέτρων που θα μεσολαβεί μεταξύ των κτιρίων στην περιοχή της θάλασσας θα δημιουργεί ένα τεράστιο κώνο ο οποίος εκτεινόμενος προς τον οικισμό θα προσφέρει ευχέρεια απόλαυσης στο σύνολο του.

Επίσης , για τα κτίρια των δωματίων επιλέχθηκε η επιμήκης διάταξη με άξονα από τον Βορρά προς τον Νότο σε δύο ομάδες (την ανατολική και την δυτική) για τον περιορισμό του καταλαμβάνομένου μετώπου παράλληλα προς την ακτογραμμή.

Επιπρόσθετα, σε δύο τμήματα του οικοπέδου που εισέχουν στον οικισμό, με σκοπό να ικανοποιηθούν οι φυσιολογικές και ψυχολογικές ανάγκες των εκατέρωθεν ιδιοκτησιών, η μία θα παραμείνει ανεκμετάλλευτη σαν χώρο πρασίνου ενώ στην άλλη που είναι και μεγαλύτερη θα δημιουργηθεί ένα μικρό χωριό με μικρούς κτιριακούς όγκους, εσωτερικές αυλές και αυλές κατά τμήματα προς τις προαναφερόμενες γειτονικές ιδιοκτησίες.

Για την προσαρμογή δε των κτιρίων στο χαρακτήρα του ευρύτερου οικιστικού περιβάλλοντος θα χρησιμοποιηθεί σε συντριπτική πλειοψηφία η επικάλυψη στέγης με κεραμίδια. Μέσα στο κέλυφος που δημιουργείται από το στερεό του επιτρεπόμενου ύψους από το δάπεδο μέχρι την στέγη, χρησιμοποιώντας και τον όγκο της στέγης, δημιουργούνται αναλόγως των περιπτώσεων δύο ή τρεις στάθμες χώρων κυρίας χρήσεως με σκοπό μέσα στα επιτρεπόμενα ύψη να προκύψει η ελάχιστη δυνατή κάλυψη και κατά συνέπεια ο μέγιστος δυνατός ακάλυπτος χώρος, η μέγιστη δυνατή επιφάνεια πρασίνου και η μέγιστη δυνατή προβολή προς την θάλασσα. Παράλληλα, με τον τρόπο αυτό περιορίζεται η προσβολή μεγάλων επιφανειών εδάφους καθώς επίσης περιορίζονται οι επιφάνειες δωματίων με αποτέλεσμα την εξοικονόμηση απωλειών ενέργειας και τον περιορισμό χρήσης μονωτικών υλικών.

## 8.2.2 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ

Είναι γεγονός πως το περιβάλλον αποτελεί κύριο συστατικό του τουρισμού καθώς συνδέεται άμεσα με την διαμόρφωση των ποιοτικών του προδιαγραφών και επηρεάζει την ανταγωνιστικότητα του. Έρευνες για τις προτιμήσεις των σύγχρονων τουριστών έχουν δείξει ότι μέρη με ευνοϊκό κλίμα, εκτεταμένες παραλίες, καθαρές θάλασσες, έντονα ιστορικά και αρχαιολογικά ενδιαφέροντα, ήθη και έθιμα, πλούσια χλωρίδα και πανίδα και τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους κατέχουν κυρίαρχη θέση μεταξύ των προτιμήσεων των υποθετικών επισκεπτών ενός τόπου. Ωστόσο σε πολλά μέρη, πολλά από αυτά και στην Ελλάδα, η υπερμεγένθυση της τουριστικής ανάπτυξης πέρα από τα όρια της φέρουσας

ικανότητας ενός τόπου και η διατάραξη της σχέσης μεταξύ τουρισμού και περιβάλλοντος έχουν δημιουργήσει πολλά προβλήματα όπως την κυκλοφοριακή συμφόρηση, τις ελλείψεις νερού, τις διακοπές ρεύματος, την καθαριότητα των ακτών, τις αυθαίρετες δομήσεις και τόσα άλλα. Αποτέλεσμα αυτών είναι η μείωση της ποιότητας των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών καθώς και η διάψευση των προσδοκιών των επισκεπτών ενός τόπου.

Η Διοίκηση της «TOURISM EXPERT A.E.», έχοντας υπόψη της όλα τα παραπάνω, ενστερνίζεται την ιδέα ότι πρέπει να προστατεύουμε την φύση και να ενεργούμε με σεβασμό στο περιβάλλον καθώς αυτό σχετίζεται όχι μόνο με την περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα αλλά και με την αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής όλων μας. Αντιλαμβάνεται επίσης ότι για να ακμάσει μία υγιής τουριστική βιομηχανία αυτό που απαιτείται είναι ένα υγιές περιβάλλον. Επιπρόσθετα, ιδίως τα τελευταία έτη η «πράσινη τουριστική ανάπτυξη» γίνεται όλο και περισσότερο επιτακτική καθώς ο κόσμος έχει πλέον ευαισθητοποιηθεί και αναζητά ο ίδιος επιχειρήσεις οι οποίες «σκέφτονται και δρουν οικολογικά». Έτσι, πρωταρχικός στόχος της Διοίκησης της εταιρείας θα είναι η εδραίωση της μονάδας ως μία από τις κορυφαίες μονάδες όσον αφορά στην ευαισθησία της για την προστασία του περιβάλλοντος στην Ελλάδα.

Για να πιστοποιήσει το ουσιαστικό της ενδιαφέρον όχι μόνο για την περιβαλλοντική διαχείριση της μονάδας αλλά και του συνόλου, η επιχείρηση δεσμεύεται ότι θα:

- Τηρεί όλους τους νόμους και τους κανονισμούς της Πολιτείας για το περιβάλλον,
- Έχει πρόγραμμα συνεχούς βελτίωσης και προώθησης περιβαλλοντικών δράσεων,
- Προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να διασφαλίζει ότι οι εγκαταστάσεις της δεν αποτελούν πηγή ενόχλησης για τους περιοίκους,
- Ελέγχει την κατανάλωση προϊόντων μη φιλικών προς το περιβάλλον.
- Χρησιμοποιεί ανακυκλωμένα προϊόντα όπως το χαρτί ή το γυαλί,
- Συλλέγει τα απορρίμματα σε συγκεκριμένα μέρη από όπου θα αποστέλλονται συστηματικά για ανακύκλωση,
- Εκπαιδεύει τα στελέχη της αναπτύσσοντας συνεχώς την οικολογική τους συνείδηση,
- Εκπαιδεύει, παρακινεί και ενεργοποιεί το προσωπικό της σε θέματα που άπτονται του περιβάλλοντος και της περιβαλλοντικής της πολιτικής,
- Υποστηρίζει την συνδρομή των εργαζομένων σε περιβαλλοντικούς οργανισμούς,

- Χορηγεί, οργανώνει και συμμετέχει σε σεμινάρια και ημερίδες με θέματα ευρύτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος,
- Μεταφέρει τεχνογνωσία περιβαλλοντικής προστασίας από διεθνείς αναγνωρισμένους οργανισμούς και φορείς,
- Υποστηρίζει μη κερδοσκοπικούς και μη κυβερνητικούς οργανισμούς της Ελλάδας για την προστασία της τοπικής χλωρίδας και πανίδας,
- Ενθαρρύνει τους προμηθευτές και τους συνεργάτες της να αναπτύσσουν νέα προϊόντα και υπηρεσίες που είναι το λιγότερο δυνατό επιβλαβή για το περιβάλλον.

Επιπρόσθετα, στο γενικότερο πλαίσιο της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης του «Blue Village - Relaxing Resort» θα εφαρμοστεί το πρόγραμμα « Green Beach for all». Σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό μία φορά το μήνα, κατά την περίοδο λειτουργίας του ξενοδοχείου, θα οργανώνεται ο καθαρισμός της παραλίας του Κολυμβαρίου με συμμετοχή του ίδιου του ανθρώπινου δυναμικού της μονάδας, των πελατών αλλά και όσων από τους κατοίκους του Δήμου Κολυμβαρίου επιθυμούν να συμμετέχουν.

Τόσο οι προαναφερόμενες δεσμεύσεις όσο και η εφαρμογή του προγράμματος « Green Beach for all» υπογραμμίζουν το γεγονός πως η Διοίκηση του «Blue Village - Relaxing Resort» αναγνωρίζει την ευθύνη που της αναλογεί απέναντι στην κοινωνία και το περιβάλλον που δραστηριοποιείται και έχει σκοπό να διαχειριστεί την εταιρική περιβαλλοντική ευθύνη της με πολλή σοβαρότητα και προσοχή.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

### 9.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Σκοπός του παρόντος επενδυτικού σχεδίου είναι η ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδος με spa, κατηγορίας 5 αστέρων, στον οικισμό Σκουτελώνα του Δήμου Κολυμβαρίου του Νομού Χανίων. Η μονάδα, η οποία θα ονομάζεται «Blue Village - Relaxing Resort», θα αποτελείται από 346 δωμάτια συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών, κοινόχρηστους χώρους, εστιατόρια και μπαρ κλειστά και ανοικτά, εγκαταστάσεις σωματικής χαλάρωσης και άσκησης, και αιθουσών πολλαπλών χρήσεων συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων ενώ θα λειτουργεί από τον Μάιο έως και τον Οκτώβριο (6 μήνες). Ιδιαίτερη σημασία θα δοθεί στην κατασκευή και λειτουργία του spa του ξενοδοχείου καθώς αυτό αναμένεται να αποτελέσει ισχυρό πόλο προσέγγισης ειδικών ομάδων τουριστών υψηλού εισοδηματικού επιπέδου εξασφαλίζοντας έτσι υψηλά ποσοστά πληρότητας καθώς και υψηλές τιμές διανυκτερεύσεων.

Η βασική ιδέα για την υλοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης ανήκει στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «TOURISM EXPERT A.E.» φιλοδοξία της οποίας είναι η δημιουργία μίας σύγχρονης ξενοδοχειακής επιχείρησης που θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες προς τους πελάτες της ενώ ταυτόχρονα θα επιτυγχάνεται η μέγιστη δυνατή αποδοτικότητα της. Την Διοίκηση του ξενοδοχείου θα αναλάβουν οι κύριοι μέτοχοι Νικόλαος Παπαντωνίου, Αλέξανδρος Παπαδάκης και Γεώργιος Τζανάκης ενώ την Γενική Διεύθυνση της μονάδας θα αναλάβει ο κύριος Ίωνας Παπαδόπουλος ο οποίος έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής σε ξενοδοχεία στην Κρήτη, την Ρόδο και την Κω τα τελευταία τριάντα έτη. Τους προαναφερόμενους θα πλαισιώσει και ομάδα από επαγγελματικά στελέχη αυξημένων προσόντων με πολυετή εμπειρία για την αποτελεσματικότερη διεύθυνση της μονάδας.

Όσον αφορά στην χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου (η οποία θα αναλυθεί λεπτομερώς στο Κεφάλαιο 10 της παρούσας μελέτης), οι πηγές από τις οποίες πρόκειται

να αντληθούν τα απαιτούμενα κεφάλαια είναι η ίδια συμμετοχή, η επιχορήγηση με βάση τις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου και ένα μεσοπρόθεσμο δάνειο τραπεζής. Η ίδια συμμετοχή που θα πρέπει να καταβάλουν οι μέτοχοι θα ανέλθει σε 17.349.925,00€, η επιχορήγηση θα ανέλθει σε 16.032.750,€ ενώ το δάνειο από την τράπεζα θα φτάσει το ποσό των 23.502.325,00€.

## 9.2 ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ ΤΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η χρονική κλιμάκωση της υλοποίησης του έργου. Πρέπει να σημειωθεί, εδώ, πως η παραδοχή της κλιμάκωσης της υλοποίησης της μονάδας εντός δύο ετών αποτελεί μία αρκετά συντηρητική παραδοχή και θα γίνει κάθε προσπάθεια προκειμένου η κατασκευή της να ολοκληρωθεί σε μικρότερο χρονικό διάστημα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 9.2.Α ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	ΠΟΣΟΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	Α' ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	Β' ΕΞΑΜΗΝΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	35.223.399,10	50,00%	17.611.699,05	40,00%	14.089.359,06
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	4.201.883,90	25,00%	1.050.471,00	40,00%	1.680.753,60
ΜΕΤΑΦΟΡΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	50.010,80	25,00%	12.502,70	40,00%	20.004,30
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (SPA)	453.800,00	0,00%	0,00	30,00%	136.140,00
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	405.220,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	5.301.582,00	25,00%	1.325.395,50	30,00%	1.590.474,60
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ	36.000,00	100,00%	36.000,00	0,00%	0,00
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	326.400,00	100,00%	326.400,00	0,00%	0,00
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	10.886.704,20	0,00%	0,00	0,00%	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>56.885.000,00</b>	<b>35,80%</b>	<b>20.362.468,25</b>	<b>30,80%</b>	<b>17.516.731,56</b>



ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΞΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	Γ' ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	Δ' ΕΞΑΜΗΝΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	35.223.399,10	5,00%	1.761.170,00	5,00%	1.761.170,00
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	4.201.883,90	20,00%	840.376,90	15,00%	630.282,60
ΜΕΤΑΦΟΡΑ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	50.010,80	20,00%	10.002,20	15,00%	7.501,60
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (SPA)	453.800,00	40,00%	181.520,00	30,00%	136.140,00
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	405.220,00	0,00%	0,00	100,00%	405.220,00
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	5.301.582,00	30,00%	1.590.474,60	15,00%	795.237,30
ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ	36.000,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	326.400,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	10.886.704,20	50,00%	5.443.352,10	50,00%	5.443.352,10
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>56.885.000,00</b>	<b>17,30%</b>	<b>9.826.895,60</b>	<b>16,10%</b>	<b>9.178.903,60</b>

### 9.3 ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΕΞΟΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ

Οι δαπάνες που αναφέρονται στο κόστος εκπονήσεως της μελέτης σκοπιμότητας, αμοιβές συμβούλων, έρευνες αγοράς και γενικά έξοδα έχουν ήδη προϋπολογιστεί στο κεφάλαιο 2.3 της παρούσας μελέτης και ανέρχονται σε 300,000,00€. Επιπρόσθετα, οι δαπάνες για την οικοδομική άδεια, την επίβλεψη της κατασκευής της ξενοδοχειακής μονάδας αλλά και την εκπόνηση λοιπών μελετών έχουν προϋπολογιστεί στο κεφάλαιο 5.1.3. της παρούσας μελέτης και ανέρχονται σε 2.335.000,00€. Τα προαναφερθέντα έξοδα αγγίζουν συνολικά τα 2.635.000,00€ και προβλέπεται ότι θα καλύψουν όλα τα έξοδα κατά την ανέγερση του «Blue Village - Relaxing Resort». Κατά συνέπεια, δεν προβλέπεται ότι θα υπάρξουν επιπλέον κόστη τα οποία θα έπρεπε να αναφερθούν στο συγκεκριμένο κεφάλαιο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΣ

### 10.1 ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Σε όλα τα προηγούμενα κεφάλαια αναλύθηκε διεξοδικά η κάθε κατηγορία δαπανών όσον αφορά στην αποπεράτωση της κατασκευής του «Blue Village - Relaxing Resort», μίας πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας με Spa. Στο τελευταίο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, θα οριστικοποιηθεί το τελικό συνολικό κόστος της επένδυσης και θα αξιολογηθεί προκειμένου να κριθεί η αποδοτικότητα της συγκεκριμένης επένδυσης σε χρηματοοικονομική βάση. Τελικά, ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου αναμένεται να ανέλθει σε 56.885.000,00€ και η ανάλυση του φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.1.Α ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΩΝ	ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
Οικόπεδο	3.000.000,00
Αρχικές Μελέτες	70.000,00
Κτιριακά	32.153.399,06
Ειδικές Εγκαταστάσεις (Spa)	453.800,00
Μηχανολογικός Εξοπλισμός	4.201.883,93
Μεταφορά & Εγκατάσταση Μηχανολογικού & Λοιπού Εξοπλισμού	50.010,82
Αγορά Τεχνογνωσίας	36.000,00
Έργα Υποδομής	326.400,00
Ξενοδοχειακός Εξοπλισμός (Επίπλωση, Διακόσμηση, κλπ.)	10.886.704,19
Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου	5.301.582,00
Μεταφορικά Μέσα	405.220,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>	<b>56.885.000,00</b>

## 10.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οι πηγές από τις οποίες πρόκειται να αντληθούν τα κεφάλαια που απαιτούνται για το παρόν επενδυτικό σχέδιο είναι η ίδια συμμετοχή, η Επιχορήγηση με βάση τις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου και το Τραπεζικό Δάνειο.

Η ίδια συμμετοχή του φορέα του επενδυτικού σχεδίου θα είναι ίση με το 30,5% του προϋπολογισμού υλοποίησης του έργου, δηλαδή θα ανέλθει σε 17.349.925€.

Επίσης, στα πλαίσια της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου πρόκειται να υποβληθεί αίτηση ένταξης του στις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004. Σύμφωνα με τις διατάξεις του συγκεκριμένου Νόμου, επειδή ο συνολικός προϋπολογισμός του υπερβαίνει τα 50 εκατομμύρια ευρώ, το επενδυτικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως «Μεγάλο» και έτσι δεν παρέχονται σε αυτό οι προσαυξήσεις των ποσοστών ενίσχυσης που χορηγούνται στις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις. Αντίθετα, στα επενδυτικά σχέδια που υπερβαίνουν τα πενήντα εκατομμύρια ευρώ το ανώτατο χορηγούμενο ποσοστό ενίσχυσης προσδιορίζεται ως εξής: α) για το τμήμα μέχρι τα πενήντα εκατομμύρια ευρώ παρέχεται το 100% του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης (το οποίο είναι ίσο με 30%) και β) για το τμήμα που υπερβαίνει τα πενήντα εκατομμύρια ευρώ παρέχεται το 50% του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης (δηλαδή 15%). Με βάση τα παραπάνω η ενίσχυση της επιχορήγησης με βάση τις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου για την κατασκευή του «Blue Village - Relaxing Resort» θα είναι ίση με 16.032.750€, ποσό το οποίο αποτελεί το 28,18% του προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου.

Στα πλαίσια της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου απαιτείται, ακόμη, μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο διάρκειας 15 ετών για το υπολειπόμενο ποσό του προϋπολογισμού. Το ποσό αυτό είναι ίσο με 23.502.325€ και αποτελεί το 41,32% του συνολικού προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004 αν στο προτεινόμενο για ενίσχυση επενδυτικό σχέδιο προβλέπεται και η χρησιμοποίηση δανείου αυτό πρέπει:

- 1) Να είναι τετραετούς τουλάχιστον διάρκειας
- 2) Να έχει την μορφή τραπεζικού δανείου ή ομολογιακού δανείου εκδιδόμενου σε δημόσια ή μη εγγραφή ή δανείου από άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς αποκλειόμενης όμως της μορφής αλληλόχρεου λογαριασμού

- 3) Να λαμβάνεται για την πραγματοποίηση του επενδυτικού σχεδίου όπως αυτό θα προκύπτει ρητά από την σχετική δανειακή σύμβαση και
- 4) Να έχει εγκριθεί από την χρηματοδοτούσα τράπεζα ή το χρηματοδοτικό οργανισμό κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης υπαγωγής στις ενισχύσεις του παρόντος. Το σχετικό έγγραφο της έγκρισης του πρέπει να αναφέρει τους όρους χορήγησης του δανείου και συγκεκριμένα το ύψος και την διάρκεια του.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 10.2.Α ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΧΗΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	56.885.000,00 €
<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ</b>	<b>30,50%</b>
ΠΟΣΟ ΙΔΙΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	17.349.925,00 €
<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ</b>	<b>28,20%</b>
ΠΟΣΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ	16.032.750,00 €
<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΟΥ</b>	<b>41,30%</b>
ΠΟΣΟ ΔΑΝΕΙΟΥ	23.502.325,00 €

#### 10.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΝΑΓΚΑΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Στους πίνακες που ακολουθούν υπολογίζεται τόσο το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας του «Blue Village - Relaxing Resort» όσο και οι τρόποι χρηματοδότησης αυτού. Για την ακρίβεια, το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης θα είναι 3.286.793€ για το πρώτο έτος λειτουργίας και 3.288.820€, 3.293.888€, 3.297.689€ και 3.297.689€ αντίστοιχα για τα υπόλοιπα έτη. Το αρχικό κεφάλαιο κίνησης για την λειτουργία της μονάδας θα εισφέρουν κατά ποσοστό 26% οι μέτοχοι του φορέα. Το υπόλοιπο ποσό θα προκύψει από βραχυχρόνιο δάνειο το οποίο σταδιακά θα αποπληρωθεί εντός των αρχικών ετών λειτουργίας μέσω της μη διανομής μερισμάτων και της δημιουργίας φορολογημένων αποθεματικών.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.3.Α ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ**

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ</b>					
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
(1) Αποθέματα Τροφίμων - Ποτών	176.729	176.729	176.729	176.729	176.729
(2) Αναγκαία Διαθέσιμα για μισθοδοσία, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ δαπάνες	408.002	408.051	408.174	408.265	408.265
(3) Πιστώσεις προς πελατεία	4.254.408	4.257.017	4.263.539	4.268.430	4.268.430
- Πιστώσεις Προμηθευτών	843.279	843.474	843.963	844.330	844.330
- Προκαταβολές Πελατών	709.068	709.503	710.590	711.405	711.405
<b>Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης</b>	<b>3.286.793</b>	<b>3.288.820</b>	<b>3.293.888</b>	<b>3.297.689</b>	<b>3.297.689</b>
<b>Μεταβολή Αναγκαίου Κεφαλαίου Κίνησης</b>	<b>-</b>	<b>2.027</b>	<b>5.068</b>	<b>3.801</b>	<b>0</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.3.Β ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ**

<b>Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης</b>	<b>3.286.793</b>	<b>3.288.820</b>	<b>3.293.888</b>	<b>3.297.689</b>	<b>3.297.689</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>	854.566	2.592.515	3.297.689	3.297.689	3.297.869
(α) Αυτοχρηματοδότηση (αποθεματικά)		1.737.949	705.174		
(β) Νέες εισφορές φορέα επένδυσης	854.566	0	0	0	0
<b>Ξένα Κεφάλαια</b>	<b>2.443.123</b>	<b>705.174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(α) Μεσοπρόθεσμα					
(β) Βραχυπρόθεσμα	2.443.123	705.174	0	0	0

<b>Όροι Δανεισμού</b>	
Επιτόκιο	7,00%

## 10.4 ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ & ΡΟΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

### 10.4.1 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Σύμφωνα με το τρίτο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, τα έσοδα της μονάδας τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας της εκτιμώνται όπως παρακάτω:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.1.Α ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €)</b>			
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>1ο έτος</b>	<b>2ο έτος</b>	<b>3ο έτος</b>
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	8.102.130,40	8.102.130,40	8.102.130,40
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	4.126.624,80	4.126.624,80	4.126.624,80
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΩΜΑΤΙΚΗΣ ΧΑΛΑΡΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΠΟΙΗΣΗΣ	446.121,60	446.121,60	446.121,60
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΟΥΣΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	181.300,00	189.300,00	209.300,00
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	68.388,00	68.388,00	68.388,00
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	122.287,60	122.287,60	122.287,60
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ:</b>	<b>13.046.852,30</b>	<b>13.054.852,30</b>	<b>13.074.852,30</b>

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (ΣΕ €)</b>		
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>4ο έτος</b>	<b>5ο έτος</b>
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	8.102.130,40	8.102.130,40
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	4.126.624,80	4.126.624,80
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΩΜΑΤΙΚΗΣ ΧΑΛΑΡΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΠΟΙΗΣΗΣ	446.121,60	446.121,60
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΟΥΣΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	224.300,00	224.300,00
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	68.388,00	68.388,00
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	122.287,60	122.287,60
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ:</b>	<b>13.089.852,30</b>	<b>13.089.852,30</b>

#### 10.4.2 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Για την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης έχει εγκριθεί μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο διάρκειας 15 ετών από την Τράπεζα Κύπρου το οποίο θα καλύψει το 41,32% του προϋπολογισμού του έργου, δηλαδή 23.502.325€. Το επιτόκιο δανεισμού είναι κυμαινόμενο και εκτιμάται κατά μέσο όρο σε 7% για τα επόμενα δεκαπέντε έτη. Η ανάλυση του δανείου καθώς και οι εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις εξυπηρέτησης του δανείου δίδονται στους πίνακες που ακολουθούν:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.2.A ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

<b>ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ</b>	23.052.325,00 €
<b>ΕΠΙΤΟΚΙΟ (ΕΤΗΣΙΟ)</b>	7,00%
<b>ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ</b>	30 Εξάμηνα
<b>ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ</b>	30 Εξάμηνα
<b>ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ</b>	Ισόποσες τοκοχρεολυτικές δόσεις
<b>ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ</b>	2.449.801,50 €
<b>ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ</b>	25.952.126,50 €
<b>ΥΨΟΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ</b>	1.411.051,70 €

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.2.B ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

<b>6ΜΗΝΑ ΠΛΗΡΩΜΩΝ</b>	<b>ΤΟΚΟΣ</b>	<b>ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ</b>	<b>ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΟ</b>	<b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>
1ο	908.324,4	502.727,2	1.411.051,7	25.449.399,2
2ο	890.729,0	520.322,7	1.411.051,7	24.929.076,5
3ο	872.517,7	538.534,0	1.411.051,7	24.390.542,5
4ο	853.669,0	557.382,7	1.411.051,7	23.833.159,8
5ο	834.160,6	576.891,1	1.411.051,7	23.256.268,8
6ο	813.969,4	597.082,3	1.411.051,7	22.659.186,5
7ο	793.071,5	617.980,1	1.411.051,7	22.041.206,4
8ο	771.442,2	639.609,5	1.411.051,7	21.401.596,9

9ο	749.055,9	661.995,8	1.411.051,7	20.739.601,1
10ο	725.886,0	685.165,6	1.411.051,7	20.054.435,5
11ο	701.905,2	709.146,4	1.411.051,7	19.345.289,0
12ο	677.085,1	733.966,6	1.411.051,7	18.611.322,5
13ο	651.396,3	759.655,4	1.411.051,7	17.851.667,1
14ο	624.808,3	786.243,3	1.411.051,7	17.065.423,8
15ο	597.289,8	813.761,8	1.411.051,7	16.251.661,9
16ο	568.808,2	842.243,5	1.411.051,7	15.409.418,4
17ο	539.329,6	871.722,0	1.411.051,7	14.537.696,4
18ο	508.819,4	902.232,3	1.411.051,7	13.635.464,1
19ο	477.241,2	933.810,4	1.411.051,7	12.701.653,7
20ο	444.557,9	966.493,8	1.411.051,7	11.735.159,9
21ο	410.730,6	1.000.321,1	1.411.051,7	10.734.838,8
22ο	375.719,4	1.035.332,3	1.411.051,7	9.699.506,5
23ο	339.482,7	1.071.568,9	1.411.051,7	8.627.937,5
24ο	301.977,8	1.109.073,9	1.411.051,7	7.518.863,7
25ο	263.160,2	1.147.891,4	1.411.051,7	6.370.972,2
26ο	222.984,0	1.188.067,6	1.411.051,7	5.182.904,6
27ο	181.401,7	1.229.650,0	1.411.051,7	3.953.254,6
28ο	138.363,9	1.272.687,8	1.411.051,7	2.680.566,8
29ο	93.819,8	1.317.231,8	1.411.051,7	1.363.335,0
30ο	47.716,7	1.363.335,0	1.411.051,7	0,0

#### 10.4.3 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ

Οι αποσβέσεις των παγίων της επένδυσης υπολογίζονται με βάση τους ισχύοντες συντελεστές αποσβέσεων.

Θα πρέπει ακόμη, να σημειωθεί ότι με βάση την παράγραφο 7 του άρθρου 8 του Νόμου 3299/2004 ΦΕΚ 261-23/12/2004: «Τα ποσά των επιχορηγήσεων δεν αφαιρούνται από την αξία των επενδυτικών δαπανών και το μισθολογικό κόστος της απασχόλησης προκειμένου να γίνει προσδιορισμός των φορολογητέων κερδών».

Οι ετήσιες αποσβέσεις της ξενοδοχειακής μονάδας υπό κατασκευή αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:



**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.3.Α ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
<b>ΚΤΙΡΙΑΚΑ</b>	4%	35.223.399,1	1.480.936,0	1.480.936,0	1.480.936,0	1.480.936,0	1.480.936,0
<b>ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	15%	4.201.883,9	630.282,6	630.282,6	630.282,6	630.282,6	630.282,6
<b>ΜΕΤΑΦΟΡΑ &amp; ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ</b>	15%	50.010,8	7.501,6	7.501,6	7.501,6	7.501,6	7.501,6
<b>ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (SPA)</b>	15%	453.800,0	68.070,0	68.070,0	68.070,0	68.070,0	68.070,0
<b>ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ</b>	-	405.220,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ</b>	8%	5.301.582,0	424.126,6	424.126,6	424.126,6	424.126,6	424.126,6
<b>ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ</b>	8%	326.400,0	26.112,0	26.112,0	26.112,0	26.112,0	26.112,0
<b>ΑΓΟΡΑ ΤΕΧΝΟΓΝΩΣΙΑΣ</b>	-	36.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	20%	10.886.704,2	2.177.340,8	2.177.340,8	2.177.340,8	2.177.340,8	2.177.340,8
<b>ΣΥΝΟΛΟ:</b>		<b>56.885.000,0</b>	<b>4.742.369,6</b>	<b>4.742.369,6</b>	<b>4.742.369,6</b>	<b>4.742.369,6</b>	<b>4.742.369,6</b>

#### 10.4.4 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Σύμφωνα με προηγούμενο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης, το κόστος λειτουργίας για τα επόμενα πέντε έτη μετά την υλοποίηση της επένδυσης θα είναι:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.4.Α ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €)**

<b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (ΣΕ €) -ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ &amp; ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ</b>					
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>1ο έτος</b>	<b>2ο έτος</b>	<b>3ο έτος</b>	<b>4ο έτος</b>	<b>5ο έτος</b>
Έξοδα αμοιβής εργαζομένων	1.209.387	1.209.387	1.209.387	1.209.387	1.209.387
Έξοδα αναλώσιμων - παρασκευής τροφίμων & ποτών	1.368.339	1.368.339	1.368.339	1.368.339	1.368.339
Λοιπά έξοδα (περιλαμβάνονται Έξοδα Διοίκησης & Διάθεσης)	1.293.027	1.293.327	1.294.077	1.294.640	1.294.640
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ</b>	<b>3.870.753</b>	<b>3.871.053</b>	<b>3.871.803</b>	<b>3.872.366</b>	<b>3.872.366</b>

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.4.Β ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)**

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)</b>					
<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ</b>	<b>1ο έτος</b>	<b>2ο έτος</b>	<b>3ο έτος</b>	<b>4ο έτος</b>	<b>5ο έτος</b>
Λειτουργικό Κόστος	3.870.753	3.871.053	3.871.803	3.872.365	3.872.365
Αποσβέσεις	4.742.370	4.742.370	4.742.370	4.742.370	4.742.370
Χρεωστικοί Τόκοι (Μακροπρόθεσμου Δανείου & Κεφαλαίου Κίνησης)	1.799.053	1.726.187	1.648.130	1.564.514	1.474.942
Χρεωστικοί Τόκοι (Παλαιών Δανείων)	0	0	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>10.412.176</b>	<b>10.339.610</b>	<b>10.262.303</b>	<b>10.179.249</b>	<b>10.089.677</b>

10.4.5 ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ  
ΧΡΗΣΕΩΣ

Ο προβλεπόμενος Λογαριασμός Εκμετάλλευσης και Αποτελεσμάτων Χρήσεως για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας του «Blue Village - Relaxing Resort» παρουσιάζεται παρακάτω:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.5.Α ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ**

<b>ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>					
	<b>1ο έτος</b>	<b>2ο έτος</b>	<b>3ο έτος</b>	<b>4ο έτος</b>	<b>5ο έτος</b>
<b>ΕΣΟΔΑ</b>					
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>13.046.852,3</b>	<b>13.054.852,3</b>	<b>13.074.852,3</b>	<b>13.089.852,3</b>	<b>13.089.852,3</b>
Δαπάνες προσωπικού	1.209.387,0	1.209.387,0	1.209.387,0	1.209.387,0	1.209.387,0
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	1.368.338,6	1.368.338,6	1.368.338,6	1.368.338,6	1.368.338,6
Έξοδα διατροφής προσωπικού	150.562,5	150.562,5	150.562,5	150.562,5	150.562,5
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	358.788,4	359.008,4	359.558,4	359.970,9	359.970,9
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	97.851,4	97.851,4	97.851,4	97.851,4	97.851,4
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων & αστικής ευθύνης)	85.327,5	85.327,5	85.327,5	85.327,5	85.327,5
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία, διαφήμιση κλπ.)	65.234,3	65.234,3	65.234,3	65.234,3	65.234,3
Έξοδα Διοίκησης	65.234,3	65.274,3	65.374,3	65.449,3	65.449,3
Δαπάνες ύδρευσης	46.006,3	46.006,3	46.006,3	46.006,3	46.006,3
Δαπάνες επικοινωνιών	32.617,1	32.617,1	32.617,1	32.617,1	32.617,1
Δαπάνες ενέργειας	391.405,6	391.405,6	391.405,6	391.405,6	391.405,6
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>3.870.752,9</b>	<b>3.871.052,9</b>	<b>3.871.802,9</b>	<b>3.872.365,4</b>	<b>3.872.365,4</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>9.176.099,4</b>	<b>9.183.799,4</b>	<b>9.203.049,4</b>	<b>9.217.486,9</b>	<b>9.217.486,9</b>
Μείον:					
Τόκοι μακροπρόθεσμου δανείου νέας επενδύσεως	1.799.053,4	1.726.186,7	1.648.130,0	1.564.513,7	1.474.941,9
Τόκοι παλαιών δανείων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Τόκοι κεφαλαίου κίνησης	195.449,8	56.413,9	0,0	0,0	0,0

Δόσεις leasing	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>7.181.596,2</b>	<b>7.401.198,8</b>	<b>7.554.919,4</b>	<b>7.652.973,1</b>	<b>7.742.544,9</b>
Αποσβέσεις	4.742.369,6	4.742.369,6	4.742.369,6	4.742.369,6	4.742.369,6
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ</b>	<b>2.439.226,6</b>	<b>2.658.829,2</b>	<b>2.812.549,8</b>	<b>2.910.603,5</b>	<b>3.000.175,4</b>
Μείον:					
Φόρος εισοδήματος	609.806,6	664.707,3	703.137,4	727.650,9	750.043,8
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ</b>	<b>1.829.419,9</b>	<b>1.994.121,9</b>	<b>2.109.412,3</b>	<b>2.182.952,7</b>	<b>2.250.131,5</b>

#### 10.4.6 ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Εν συνεχεία, παρουσιάζεται η διανομή των κερδών της επιχείρησης:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.6.Α ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ (ΣΕ €)**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Κέρδη / Ζημίες Χρήσεως προ φόρων	2.439.227	2.658.829	2.812.550	2.910.604	3.000.175
Υπόλοιπο φορολογημένων κερδών / ζημιών προηγούμενων χρήσεων	0	0	0	0	0
Μείον φόρος εισοδήματος	609.806,6	664.707,3	703.137,4	727.650,9	750.043,8
<b>Σύνολο κερδών προς διανομή</b>	<b>1.829.419,9</b>	<b>1.994.121,9</b>	<b>2.109.412,3</b>	<b>2.182.952,7</b>	<b>2.250.131,5</b>
<b>ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ:</b>					
Τακτικό αποθεματικό (5%):	91.471	99.706	105.471	109.148	112.507
Έκτακτα αποθεματικά:	1.737.949	705.174	0	0	0
Μερίσματα πληρωτέα:	0	1.189.242	2.003.942	1.073.805	2.137.625
Αμοιβές Δ.Σ.:	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο κερδών εις νέο:	0	0	0	0	0

#### 10.4.7 ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΡΟΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ο λογαριασμός ροών κεφαλαίου της επένδυσης έχει ως εξής:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.7.Α ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΡΟΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Κύκλος Εργασιών	Περίοδος Σχεδιασμού & κατασκευής	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
<b>A. ΕΙΣΡΟΕΣ</b>				7.554.919	7.652.973	7.742.545
Κέρδη προ αποσβέσεων		7.181.596	7.401.199			
Ίδια συμμετοχή	17.349.925					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	23.502.325					
Κεφάλαιο κίνησης		3.297.689				
Πιστώσεις προμηθευτών παγίων						
Ενισχύσεις Δημοσίου	16.032.750					
Πώληση παγίων						
Λοιπές πηγές						
<b>ΣΥΝΟΛΟ A:</b>	56.885.000	10.479.825	7.401.199	7.554.919	7.652.973	7.742.545
<b>B. ΕΚΡΟΕΣ</b>						
Δαπάνες επένδυσης	56.885.000					
Χρεολύσια νέου επενδυτικού δανείου		1.023.050	1.095.917	1.173.973	1.257.590	1.347.161
Χρεολύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων		0	0	0	0	0
Φόροι εισοδήματος		609.807	664.707	703.137	727.651	750.044
Μερίσματα		0	1.189.242	2.003.942	2.073.805	2.137.625
Αμοιβές Δ.Σ.		0	0	0	0	0
Λοιπές εκροές						
<b>ΣΥΝΟΛΟ B:</b>	56.885.000	1.632.857	2.949.866	3.881.053	4.059.046	4.234.830
<b>ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ (A - B)</b>	0	8.846.428	4.451.333	3.673.867	3.593.928	3.507.715

#### 10.4.8 ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επένδυσης για τα επόμενα δέκα (10) έτη καθώς το πλέον σημαντικό έργο στην διαδικασία έγκρισης μίας επένδυσης είναι ο υπολογισμός των ταμιακών ροών που πρόκειται να προκύψουν από την τελευταία. Με άλλα λόγια, αυτό που έχει σημασία είναι η ικανότητα της επένδυσης να δημιουργήσει καθαρές ταμιακές ροές στο μέλλον.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.8.Α ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ			
	-2ο έτος	-1 έτος	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος
<b>ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)</b> Αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων & φόρων			9.176.099	9.183.799	9.203.049	9.217.487
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β1)</b> Δαπάνες επένδυσης	37.879.201	19.005.799				
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης			3.297.689			
Σύνολο (Β)	37.879.201	19.005.799				
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1):</b>	<b>37.879.201</b>	<b>19.005.799</b>	5.878.411	9.183.799	9.203.049	9.217.487
<b>ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>						
<b>ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)</b> Αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων & φόρων						
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β2)</b> Δαπάνες επένδυσης						
Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης						
Σύνολο (Β)						
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2):</b>	0	0	0	0	0	0
<b>ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2</b>	<b>37.879.201</b>	<b>19.005.799</b>	5.878.411	9.183.799	9.203.049	9.217.487

ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ					
	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
<b>ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)</b> Αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων & φόρων	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β1)</b> Δαπάνες επένδυσης Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης Σύνολο (Β)						
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ1=Α1-Β1):</b>	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487
<b>ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ</b>						
<b>ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)</b> Αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων & φόρων						
<b>ΕΚΡΟΕΣ (Β2)</b> Δαπάνες επένδυσης Δαπάνες κεφαλαίου κίνησης Σύνολο (Β)						
<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (Γ2=Α2-Β2):</b>	0	0	0	0	0	0
<b>ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2</b>	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487	9.217.487

Με βάση τις καθαρές ταμιακές ροές (ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2) του παραπάνω πίνακα των προβλεπόμενων ταμιακών ροών της επένδυσης υπολογίζεται και ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης του επενδυτικού σχεδίου. Στο συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο, συνεπώς, ο δείκτης IRR είναι ίσος με 7,62% ο οποίος και θα αναλυθεί περαιτέρω στην συνέχεια της παρούσας μελέτης, στο κεφάλαιο 10.5.5.

## 10.5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

### 10.5.1 ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ

Στην παρούσα υποενότητα θα αναλυθούν οι Αριθμοδείκτες Περιθωρίου Κέρδους προκειμένου να αποτυπωθούν αντικειμενικά τα προβλεπόμενα περιθώρια κέρδους της ξενοδοχειακής μονάδας:

**A) Ο δείκτης του Μικτού Περιθωρίου Κέρδους** (συνολικά κέρδη/ καθαρές πωλήσεις) εκφράζει τα συνολικά κέρδη που πραγματοποιεί μία επιχείρηση ως ποσοστό των καθαρών πωλήσεων της (Αρτίκης, 2003, σελ.109). Όσο μεγαλύτερο ποσοστό μικτού κέρδους παρουσιάζει μία επιχείρηση, τόσο πιο επιτυχημένη είναι αφού είναι σε θέση να καλύπτει τα λειτουργικά και άλλα έξοδα της αλλά και να επιτυγχάνει ικανοποιητικό περιθώριο καθαρού κέρδους σε σχέση με τις πωλήσεις της και τα ίδια κεφάλαια που απασχολεί (Νιάρχος, 2004, σελ102).

**B) Ο δείκτης του Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους** (κέρδη προς διάθεση/ πωλήσεις) δείχνει το ποσοστό καθαρού κέρδους μίας επιχείρησης. Σύμφωνα με τον Νιάρχο (2004, σελ. 104), ο αριθμοδείκτης καθαρού περιθωρίου δείχνει το ποσοστό του καθαρού κέρδους που επιτυγχάνει μία επιχείρηση από τις πωλήσεις της, δηλαδή δείχνει το κέρδος από τις λειτουργικές δραστηριότητές της. Όπως και παραπάνω, όσο μεγαλύτερο ποσοστό καθαρού κέρδους έχει μία επιχείρηση τόσο πιο επιτυχημένη είναι αφού είναι σε θέση να παρακρατήσει ένα μέρος αυτού για δημιουργία αποθεματικών αλλά και να διανείμει ικανοποιητικό μέρος στους μετόχους της.

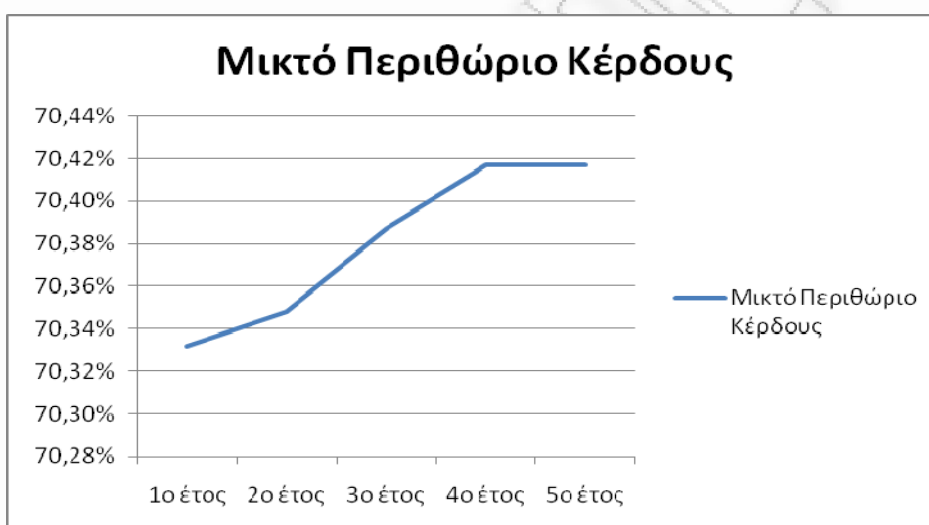
Όσον αφορά στο «Blue Village - Relaxing Resort», από τους πίνακες και τα διαγράμματα που ακολουθούν γίνεται φανερό ότι υπάρχει μία αυξητική τάση τόσο του Μικτού Περιθωρίου Κέρδους όσο και του Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους για τα πρώτα έτη λειτουργίας της μονάδας. Επιπρόσθετα και οι δύο δείκτες βρίσκονται σε ικανοποιητικό επίπεδο.



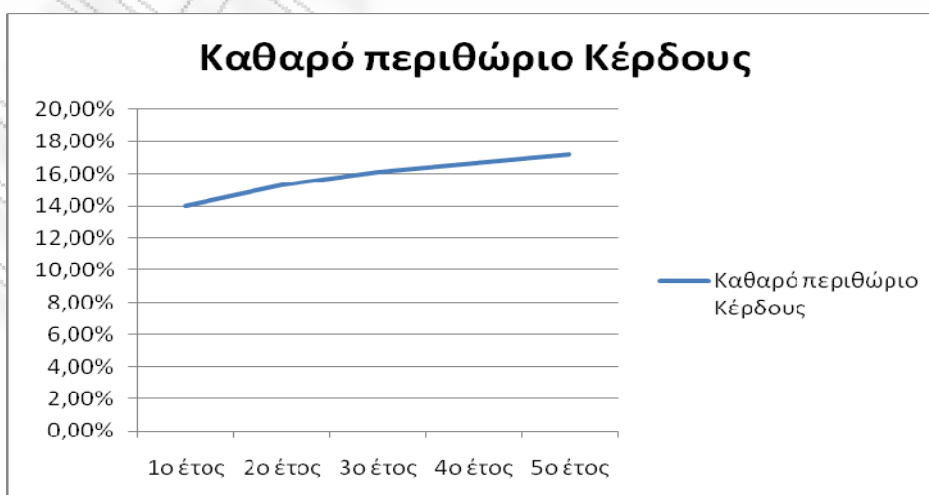
**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5.1.Α ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ**

Δείκτες Περιθωρίου Κέρδους	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
Μικτό Περιθώριο Κέρδους	70,33%	70,35%	70,39%	70,42%	70,42%
Καθαρό περιθώριο Κέρδους	14,02%	15,27%	16,13%	16,68%	17,19%

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5.1.Α ΜΙΚΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΕΡΔΟΥΣ**



**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.5.1.Β ΚΑΘΑΡΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΕΡΔΟΥΣ**



### 10.5.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΠΑΝΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η μέθοδος της επανείσπραξης του κόστους επένδυσης δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να επανείσπραχθεί το κόστος επένδυσης (Αρτίκης, 2002, σελ. 108). Όταν η περίοδος επανείσπραξης του κόστους της επένδυσης είναι ίση ή μικρότερη από την μέγιστη αποδεκτή περίοδο επανείσπραξης, η πρόταση επένδυσης γίνεται δεκτή. Διαφορετικά, η πρόταση επένδυσης απορρίπτεται. Η μέθοδος της επανείσπραξης του κόστους επένδυσης έχει αρκετά πλεονεκτήματα καθώς είναι απλή, εύκολη και δίνει μία ένδειξη του κινδύνου και της ρευστότητας της επένδυσης. Ωστόσο, δεν λαμβάνει υπόψη ούτε την διαχρονική αξία του χρήματος ούτε τις καθαρές ταμειακές ροές μετά την περίοδο επανείσπραξης (Watson και Head, 2004, σελ.66) για αυτό και δεν θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ως η μοναδική μονάδα μέτρησης της επένδυσης.

Καθώς στην περίπτωση του «Blue Village - Relaxing Resort» οι ετήσιες καθαρές ταμιακές ροές δεν είναι ίσες, πρέπει να υπολογιστεί η αθροιστική καθαρή ταμιακή ροή:

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.2.Α ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΙΑΚΗ ΡΟΗ:**

Χρόνια	ΚΤΡ	Αθροιστική ΚΤΡ
1	5.878.411	5.878.411
2	9.183.799	15.062.210
3	9.203.049	24.265.259
4	9.217.487	33.482.746
5	9.217.487	42.700.233
6	9.217.487	51.917.720
7	9.217.487	61.135.207

Παρατηρείται ότι από το κόστος της επένδυσης των 56.885.000€, 51.917.720€ θα επανείσπραχθούν στα έξι πρώτα έτη της λειτουργίας της μονάδας και 4.967.280€ στο έβδομο έτος. Κατά συνέπεια, η περίοδος επανείσπραξης είναι 6 έτη και 6 μήνες κάτι το οποίο είναι αποδεκτό καθώς η επιχείρηση είχε ορίσει σαν μέγιστη αποδεκτή περίοδο επανείσπραξης τα 10 έτη.

### 10.5.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είναι ευρέως αποδεκτό ότι οι μέθοδοι αξιολόγησης επενδύσεων οι οποίες στηρίζονται στην προεξόφληση των μελλοντικών καθαρών ταμιακών ροών είναι περισσότερο αντικειμενικές καθώς λαμβάνουν υπόψη τόσο το μέγεθος όσο και το χρόνο πραγματοποίησης των καθαρών ταμιακών ροών που αναμένονται σε κάθε περίοδο της ζωής της επένδυσης. Με την μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας όλες οι καθαρές ταμιακές ροές προεξοφλούνται στο παρόν (χρόνος 0) με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (Αρτίκης, 2002, σελ.111). Για να γίνει μία πρόταση επένδυσης αποδεκτή, σύμφωνα με την συγκεκριμένη μέθοδο, πρέπει είτε η καθαρή παρούσα αξία (το άθροισμα των παρουσών αξιών όλων των καθαρών ταμιακών ροών μείον το κόστος της επένδυσης) να είναι τουλάχιστον ίση με ή μεγαλύτερη του μηδενός είτε η παρούσα αξία (το άθροισμα των παρουσών αξιών όλων των καθαρών ταμιακών ροών να είναι τουλάχιστον ίση με ή μεγαλύτερη του κόστους επένδυσης).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο υπολογισμός της παρούσας αξίας του «Blue Village - Relaxing Resort» με βάση τις καθαρές ταμιακές ροές για τα πρώτα δέκα (10) έτη λειτουργίας της μονάδας με επιτόκιο προεξόφλησης το επιτόκιο του δανείου από την Τράπεζα Κύπρου (7%).

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.3.Α ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ**

<b>Χρόνια</b>	<b>ΚΤΡ</b>	<b>ΣΠΑ 7%,v</b>	<b>ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ</b>
1	5.878.411	0,9346	5.493.963
2	9.183.799	0,8734	8.021.130
3	9.203.049	0,8163	7.512.449
4	9.217.487	0,7629	7.032.021
5	9.217.487	0,7130	6.572.068
6	9.217.487	0,6663	6.141.612
7	9.217.487	0,6227	5.739.729
8	9.217.487	0,5820	5.364.577
9	9.217.487	0,5439	5.013.391
10	9.217.487	0,5083	4.685.249
			<b>61.576.189</b>

Από τον πίνακα προκύπτει ότι η παρούσα αξία της επένδυσης είναι ίση με 61.576.189€, δηλαδή σαφώς μεγαλύτερη από το κόστος της επένδυσης (56.885.000€). Συνεπώς, σύμφωνα με το πρώτο κριτήριο, η πρόταση επένδυσης εγκρίνεται. Επιπρόσθετα, η καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης (61.576.189 - 56.885.000) ανέρχεται σε 4.691.189€, ποσό το οποίο είναι πολύ μεγαλύτερο του μηδενός και έτσι η πρόταση επένδυσης εγκρίνεται και σύμφωνα με το δεύτερο κριτήριο.

#### 10.5.4 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΠΑΝΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ

Όπως και η μέθοδος της επανείσπραξης του κόστους επένδυσης δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να επανείσπραχθεί το κόστος επένδυσης, έτσι και η μέθοδος της επανείσπραξης του κόστους επένδυσης με βάση την παρούσα αξία δίνει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται για να επανείσπραχθεί το κόστος επένδυσης αφού όμως προηγουμένως έχουν προεξοφληθεί οι μελλοντικές καθαρές ταμιακές ροές. Είναι εμφανές πως αν και η παρούσα μέθοδος διατηρεί τα μειονεκτήματα της πρώτης, υπερτερεί από αυτήν καθώς λαμβάνει υπόψη την διαχρονική αξία του χρήματος.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.4.Α ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ**

Χρόνια	ΚΤΡ	ΣΠΑ 7%	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ Π.Α.
1	5.878.411	0,9346	5.493.963	5.134.658
2	9.183.799	0,8734	8.021.130	13.155.788
3	9.203.049	0,8163	7.512.449	20.668.237
4	9.217.487	0,7629	7.032.021	27.700.258
5	9.217.487	0,7130	6.572.068	34.272.326
6	9.217.487	0,6663	6.141.612	40.413.937
7	9.217.487	0,6227	5.739.729	46.153.666
8	9.217.487	0,5820	5.364.577	51.518.244
9	9.217.487	0,5439	5.013.391	56.531.635
10	9.217.487	0,5083	4.685.249	61.216.884

Παρατηρείται ότι από το κόστος της επένδυσης των 56.885.000€, 56.531.635€ θα επανεισπραχθούν στα εννιά πρώτα έτη της λειτουργίας της μονάδας και 353.365€ στο δέκατο έτος. Κατά συνέπεια, η περίοδος επανείσπραξης είναι 9 έτη και 1 μήνας κάτι το οποίο είναι και πάλι αποδεκτό καθώς η επιχείρηση είχε ορίσει σαν μέγιστη αποδεκτή περίοδο επανείσπραξης τα 10 έτη.

#### 10.5.5 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι το επιτόκιο το οποίο μηδενίζει την καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης. Η μέθοδος της εσωτερικής απόδοσης, συνεπώς, δίνει την εσωτερική απόδοση της επένδυσης, η οποία είναι ο συντελεστής προεξόφλησης που εξισώνει το κόστος της επένδυσης με την παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών ταμιακών ροών (Αρτίκης, 2002, σελ. 117). Σύμφωνα με την συγκεκριμένη μέθοδο αξιολόγησης, μία πρόταση επένδυσης γίνεται αποδεκτή όταν ο συντελεστής εσωτερικής απόδοσης είναι τουλάχιστον ίσος ή μεγαλύτερος από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου.

Η μέθοδος του συντελεστή εσωτερικής απόδοσης αφενός λαμβάνει υπόψη την διαχρονική αξία του χρήματος και αφετέρου παρέχει τον συντελεστή εσωτερικής απόδοσης ο οποίος δύναται να συγκριθεί με το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου. Βασικό της μειονέκτημα όμως είναι το γεγονός ότι δεν δίνει την απόλυτη οικονομική συνεισφορά μίας πρότασης επένδυσης αλλά μόνο την σχετική συνεισφορά (ποσοστό).

Για να βρεθεί ο συντελεστής προεξόφλησης που εξισώνει το κόστος της επένδυσης με την παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών ταμιακών ροών χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$ΚΕ = KTP_1 / (1+r) + KTP_2 / (1+r)^2 + \dots + KTP_n / (1+r)^n$$

Όπου:

ΚΕ= Κόστος επένδυσης

KTP<sub>1,2,...,n</sub>= Καθαρή ταμιακή ροή πρώτης, δεύτερης,..... n περιόδου αντίστοιχα

R= Συντελεστής εσωτερικής απόδοσης

$v$  = Αριθμός περιόδων

Με βάση, επίσης, τις καθαρές ταμιακές ροές (Διαφορά Γ1-Γ2) του πίνακα 10.4.8.Α υπολογίστηκε ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης του επενδυτικού σχεδίου. Στο συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο, συνεπώς, ο δείκτης IRR είναι ίσος με 7,62% γεγονός που κρίνεται ικανοποιητικό καθώς είναι μεγαλύτερος από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου. Με βάση αυτό, η πρόταση επένδυσης για την κατασκευή του «Blue Village - Relaxing Resort» γίνεται αποδεκτή.

#### 10.5.6 ΑΠΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ROI)

Ο Απλός Συντελεστής Απόδοσης Κεφαλαίου της επένδυσης είναι η σχέση του ετήσιου καθαρού κέρδους προς το επενδυμένο κεφάλαιο (Καρβούνης, 2006, σελ. 801).

Ο ετήσιος Απλός Συντελεστής Απόδοσης του συνολικού επενδυμένου κεφαλαίου είναι:  
 $ΑΣΑ(\%) = (\text{Καθαρό Κέρδος} + \text{Τόκοι} / \text{Συνολικό Κεφάλαιο}) * 100$   
όπου Συνολικό Κεφάλαιο = Πάγιο Ενεργητικό + Κεφάλαιο Κίνησης, ενώ

Ο ετήσιος Συντελεστής Απόδοσης επί του μετοχικού κεφαλαίου είναι:  
 $ΑΣΑ_M(\%) = (\text{Καθαρό Κέρδος} / \text{Μετοχικό Κεφάλαιο}) * 100$

Σύμφωνα με τον Καρβούνη (2006, σελ. 804) ένα βασικό μειονέκτημα της μεθόδου του Απλού Συντελεστή Απόδοσης είναι ότι δεν λαμβάνει υπόψη την διαχρονική αξία του χρήματος, και κατά συνέπεια ούτε την διαχρονική αξία του μετοχικού κεφαλαίου και τις ετήσιες αποδόσεις επί του μετοχικού κεφαλαίου. Ένας ακόμη περιορισμός του Απλού Συντελεστή Απόδοσης Κεφαλαίου είναι ότι, καθώς η σχέση αυτή κατά βάση υπολογίζεται για ένα μόνο έτος, είναι ιδιαίτερα δύσκολο να επιλεγεί το πιο αντιπροσωπευτικό έτος ενός επενδυτικού σχεδίου. Για το λόγο αυτό στην συγκεκριμένη μελέτη υπολογίστηκαν όλοι οι συντελεστές για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας της μονάδας προκειμένου να υπάρχει μια πιο διαχρονική εικόνα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.6.Α ΕΤΗΣΙΟΣ ΑΠΛΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ  
ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Χρόνια	ΚΑΘ. ΚΕΡΔΟΣ	ΤΟΚΟΙ	ΣΥΝ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΑΣΑ (%)
1	1.829.419,90	1.799.053,00	60.171.793,00	6,030%
2	1.994.191,90	1.726.187,00	60.173.820,00	6,183%
3	2.109.412,30	1.648.130,00	60.178.888,00	6,244%
4	2.182.952,70	1.564.514,00	60.182.689,00	6,227%
5	2.250.131,50	1.474.942,00	60.182.689,00	6,190%

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.6.Β ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Χρόνια	ΚΑΘ. ΚΕΡΔΟΣ	ΜΕΤ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΑΣΑ <sub>Μ</sub> (%)
1	1.829.419,90	17.349.925,00	10,544%
2	1.994.191,90	17.349.925,00	11,494%
3	2.109.412,30	17.349.925,00	12,158%
4	2.182.952,70	17.349.925,00	12,582%
5	2.250.131,50	17.349.925,00	12,969%

Όπως γίνεται εμφανές, ο ετήσιος Απλός Συντελεστής Απόδοσης (ΑΣΑ) του συνολικού επενδυμένου κεφαλαίου για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας του «Blue Village - Relaxing Resort» είναι σταθερά πάνω από 6%, γεγονός που κρίνεται αρκετά ικανοποιητικό.

Ομοίως, ο ετήσιος Συντελεστής Απόδοσης επί του μετοχικού κεφαλαίου (ΑΣΑ<sub>Μ</sub>) ξεκινά από το 10,544% για το πρώτο έτος λειτουργίας της μονάδας και στην συνέχεια κινείται ανοδικά στο 11,494% για το δεύτερο έτος, 12,158% για το τρίτο έτος, 12,582% για το τέταρτο έτος και 12,969% για το πέμπτο έτος. Και πάλι, ο ετήσιος Συντελεστής Απόδοσης επί του μετοχικού κεφαλαίου (ΑΣΑ<sub>Μ</sub>) κρίνεται από τους εν δυνάμει επενδυτές αρκετά ικανοποιητικός.

## 10.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, σκοπός του παρόντος επενδυτικού σχεδίου είναι η ίδρυση πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας συνολικής δυναμικότητας 833 κλινών στον οικισμό Σκουτελώνα του Δήμου Κολυμβαρίου του Νομού Χανίων από την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «TOURISM EXPERT A.E.». Το ξενοδοχείο θα ονομάζεται «Blue Village - Relaxing Resort» ενώ θα δοθεί ιδιαίτερη σημασία στην κατασκευή και την λειτουργία του spa του καθώς αυτό αναμένεται να είναι πόλος προσέλκυσης των επισκεπτών αλλά και σημαντική πηγή εσόδων του τελευταίου.

Όσον αφορά στην βιωσιμότητα της μονάδας, η πολιτική της εταιρείας θα είναι να υπογράψει συμβόλαια με Tour - Operators οι οποίοι λειτουργούν στην Ευρώπη και είναι εξειδικευμένοι σε ξενοδοχεία πέντε αστέρων. Εκτός από την αγορά μαζικού τουρισμού, θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην προσέλκυση ελεύθερα κινούμενων πελατών και ιδιαίτερα ημεδαπών τουριστών κατά τις περιόδους χαμηλής και μέσης πληρότητας λόγω της λειτουργίας του spa καθώς και των αιθουσών συνεδριάσεων και μουσικών εκδηλώσεων.

Η προσέλκυση εξωτερικού τουρισμού από το «Blue Village - Relaxing Resort» αναμφισβήτητα θα συμβάλει στην υποστήριξη της εθνικής οικονομίας τόσο με την αύξηση του όγκου των συναλλαγματικών εισροών όσο και με την συμβολή στον βαθμό εξισορρόπησης του ισοζυγίου πληρωμών.

Παράλληλα, η κατασκευή μίας ακόμα πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας στον Νομό Χανίων θα αποτελέσει πόλο έλξης τουριστών υψηλού εισοδήματος στην περιοχή αλλά και θα προσδώσει ακόμα μεγαλύτερη φήμη και παγκόσμια διαφήμιση στον συγκεκριμένο τουριστικό προορισμό.

Επιπρόσθετα, η λειτουργία του «Blue Village - Relaxing Resort» θα έχει θετικές επιπτώσεις και στην περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Αρχικά, θα δημιουργηθούν 154 νέες θέσεις εργασίας, η συντριπτική πλειοψηφία των οποίων θα καλυφθεί από το τοπικό εργατικό δυναμικό. Εν συνεχεία, θα ενισχυθεί η επιχειρηματικότητα του τόπου καθώς αναμένεται να λειτουργήσουν και νέες επιχειρήσεις οι οποίες θα σχετίζονται είτε με την εξυπηρέτηση των τουριστών είτε με την καθαυτή λειτουργία της μονάδας.



Περνώντας στα χρηματοοικονομικά δεδομένα της προτεινόμενης επένδυσης, παρά τις ιδιαίτερα συντηρητικές προβλέψεις, τα μελλοντικά λειτουργικά έσοδα της επιχείρησης κινούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα. Η περίοδος επανείσπραξης του κόστους επένδυσης είναι 6 έτη και 6 μήνες κάτι το οποίο είναι αποδεκτό καθώς η επιχείρηση είχε ορίσει σαν μέγιστη αποδεκτή περίοδο επανείσπραξης τα 10 έτη ενώ η περίοδος επανείσπραξης με βάση την παρούσα αξία είναι 9 έτη και 1 μήνας κάτι το οποίο είναι και πάλι αποδεκτό. Επιπλέον, η παρούσα αξία της επένδυσης είναι ίση με 61.576.189€, δηλαδή σαφώς μεγαλύτερη από το κόστος της επένδυσης ενώ η καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης ανέρχεται σε 4.691.189€, ποσό το οποίο είναι πολύ μεγαλύτερο του μηδενός και έτσι και πάλι η πρόταση επένδυσης εγκρίνεται. Ακόμη, ο δείκτης IRR είναι ίσος με 7,62% γεγονός που κρίνεται ικανοποιητικό καθώς είναι μεγαλύτερος από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου. Τέλος, τόσο ο ετήσιος Απλός Συντελεστής Απόδοσης του συνολικού επενδυμένου κεφαλαίου (σταθερά πάνω από 6%) όσο και ο ετήσιος Συντελεστής Απόδοσης επί του Μετοχικού Κεφαλαίου (σταθερά πάνω από 10%) κρίνονται επίσης αρκετά ικανοποιητικοί.

Μεταξύ των άλλων, θα έπρεπε και να υπογραμμιστεί ότι η απόφαση της εταιρείας «TOURISM EXPERT» για την συγκεκριμένη επένδυση υπαγορεύεται στα πλαίσια της εθνικής τάσης για αναδιοργάνωση, αναβάθμιση και εμπλουτισμού του τουριστικού κλάδου, η οποία ωθεί τόσο τις ελληνικές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις όσο και επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται σε άλλους κλάδους της οικονομίας να επενδύσουν στον κλάδο αυτό.

Συμπερασματικά, η παρούσα επενδυτική πρόταση αφενός θα έχει σημαντικά οφέλη για την τοπική κοινωνία, τον ελληνικό τουρισμό και την εθνική οικονομία και αφετέρου εγκρίνεται με βάση τις χρηματοοικονομικές μεθόδους αξιολόγησης νέων επενδύσεων. Συνεπώς, η υλοποίηση του «Blue Village - Relaxing Resort» κρίνεται αναγκαία και καταλυτικής σημασίας.

## ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- Αρτίκης, Γ. (2001), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Αρτίκης, Γ. (2002), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Αποφάσεις Επενδύσεων», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Αρτίκης, Γ. (2003), «Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Ανάλυση και Προγραμματισμός», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Αναστασίου, Θ. (2005), «Οικονομοτεχνικές Μελέτες, Μεθοδολογία, Αξιολόγηση, Εφαρμογές», Εκδόσεις Έλλην, Αθήνα
- Βαρβαρέσος, Σ. (2000), «Τουρισμός: έννοιες, μεγέθη, δομές. Η ελληνική πραγματικότητα», Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα
- Βαρβαρέσος, Σ. (2000), «Τουρισμός, οικονομικές προσεγγίσεις», Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα
- Βαρβαρέσος, Σ. (2008), «Οικονομική του τουρισμού: εννοιολογικές, θεωρητικές και μεθοδολογικές προσεγγίσεις από τον 19<sup>ο</sup> έως τον 21<sup>ο</sup> αιώνα», Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα
- Ευθυμιάτου – Πουλάκου, Α. (2004), «Τουριστική Νομοθεσία», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Ηγουμενάκης, Ν. (2007), «Τουριστική Οικονομία», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα
- Κανελλόπουλος, Χ. (2003), «Μάνατζμεντ – Αποτελεσματική Διοίκηση σε Επιχειρήσεις, Οργανισμούς και Υπηρεσίες», 3<sup>η</sup> έκδοση, Αθήνα
- Κανελλόπουλος, Χ. (2002), «Διοίκηση Προσωπικού – Ανθρωπίνου Δυναμικού», Κέντρο Ευρωπαϊκών Σπουδών Μάνατζμεντ ΕΠΕ (CEMS), Αθήνα
- Καρβούνης, Σ. (2006), «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- Καρβούνης, Σ. (2000), «Οικονομοτεχνικές Μελέτες: Υποδείγματα Μελετών, Μελέτες Περιπτώσεων, Προβλήματα και Ασκήσεις», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- Καρβούνης, Σ. και Γεωργακέλλος, Δ. (2010), «Οδηγίες, Προβλήματα, Υποδείγματα για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- Μάντζαρης, Γ. (2003), «Σύγχρονη Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων», Β. Γκιούρδας Εκδοτική, Αθήνα
- Νιάρχος, Ν. (2004), «Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- Τσώλος, Ι. (2009), «Εκπόνηση Οικονομοτεχνικών Μελετών», Εκδόσεις Πατάκη, Αθήνα

Χατζηνικολάου, Ε. (2008), «Νομοθεσία Τουριστικών Επιχειρήσεων», Εκδόσεις Προπομπός, Αθήνα  
Χρήστου, Ε. (1999), «Έρευνα Τουριστικής Αγοράς», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα

## **ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:**

Armstrong, M. (2006), «A Handbook of Human Resource Management Practice», 10<sup>th</sup> ed, Kogan Page, USA  
David, F. (2005), «Strategic Management, Concepts and Cases», 10<sup>th</sup> ed., Pearson International Edition, New Jersey  
Damodarah, A. (2001), «Corporate Finance, Theory and Practice», 2<sup>nd</sup> ed, Willey International Edition  
Harrison, J. και Enz, C. (2005), «Hospitality Strategic Management: Concepts and Cases», 1<sup>st</sup> ed., John Wiley & Sons Inc., New Jersey  
Lickorish, L.J. & Jenkins, C.L. (2004), «Μία εισαγωγή στον τουρισμό», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα  
Medlik, S. και Ingram, H. (2000), «The Business of Hotels» 4<sup>th</sup> ed. Butterworth Heinemann, Oxford  
Pike, R. και Nealy, B. (2003), «Corporate Finance and Investment, Decisions and Strategies», 4<sup>th</sup> ed, Prentice Hall  
Powers, T. (1995), «Introduction to the Hospitality Industry», 3<sup>rd</sup> ed. John Wiley & Sons. Canada  
Reich, A.Z. (1997), «Marketing Management for the Hospitality Industry: a Strategic Approach», John Wiley & Sons. Canada  
Seaton, A.V. and Bennett, M.M. (1996), «Marketing Tourism Products: Concepts, Issues, Cases», 1<sup>st</sup> ed. Thomson Learning. Croatia  
Watson, D. και Head, A. (2004), «Corporate Finance, Principles and Practice», 3<sup>rd</sup> ed, Prentice Hall  
Wheelen, T. και Hunger, D. (2008), «Concepts in Strategic Management and Business Policy», 11<sup>th</sup> ed., Pearson International Edition, New Jersey

## ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

[www.sete.gr](http://www.sete.gr) – Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων , 05/09/2009

[www.grhotels.gr](http://www.grhotels.gr) – Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, 05/09/2009

[www.statistics.gr](http://www.statistics.gr) – Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος, 04/09/2009

[www.unwto.org](http://www.unwto.org) – World Tourism Organization, 10/09/2009

[www.wttc.org](http://www.wttc.org) – World Travel and Tourism Council, 10/09/2009

[www.itwp.gr](http://www.itwp.gr) – Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, 04/09/2009

[www.hhf.gr](http://www.hhf.gr) – Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων, 06/09/2009

[www.gnto.gr](http://www.gnto.gr) – Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, 04/09/2009

[www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr) – Τράπεζα της Ελλάδος, 15/09/2009

[www.mnec.gr](http://www.mnec.gr) – Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, 15/09/2009

[www.ypes.gr](http://www.ypes.gr) – Υπουργείο εσωτερικών και Δημόσιας Διοίκησης, 15/09/2009

[www.crete.gr](http://www.crete.gr) - 18/09/2009

[www.cretainfo.gr](http://www.cretainfo.gr) – 18/09/2009

[www.xania.net](http://www.xania.net) – 19/09/2009

[www.chania.gr](http://www.chania.gr) – 19/09/2009

[www.heraklion.gr](http://www.heraklion.gr) – 21/09/2009

[www.rethymno.gr](http://www.rethymno.gr) – 23/09/2009

[www.rethimno.gr](http://www.rethimno.gr) – 23/09/2009

[www.lasithinet.gr](http://www.lasithinet.gr) – 25/09/2009

[www.agiosnikolaos.gr](http://www.agiosnikolaos.gr) – 25/09/2009