

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ**

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ**



ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΝΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

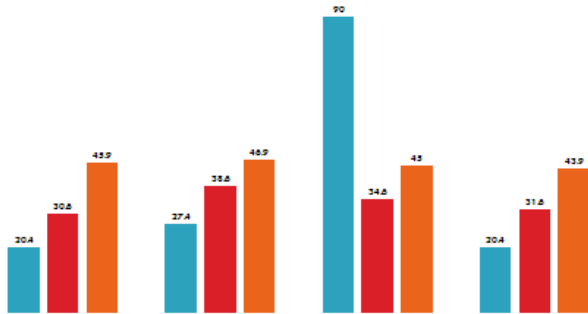
Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Πειραιώς ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στην Οικονομική και Επιχειρησιακή Στρατηγική

Δημήτριος Κωνσταντίος

Πειραιάς, Ιούνιος 2014

ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΝΟΣ
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

- ❑ Το επιστημονικό κέντρο που θα αναλύσουμε θα στεγάζεται σε ένα τριώροφο κτήριο χιλίων πεντακοσίων τετραγωνικών
- ❑ Το ανθρώπινο δυναμικό που θα στελεχώνει το επιστημονικό κέντρο θα αριθμεί περίπου εβδομήντα άτομα, όλοι τους εξειδικευμένοι επιστήμονες
- ❑ Θα υπάρχει τμήμα ανάλυσης και σχεδιασμού όπου θα εκπονούνται οι μελέτες καθώς επίσης και τμήμα εφαρμογής, το οποίο θα αναλαμβάνει το κομμάτι επίβλεψης καινοτομίας
- ❑ Θα μπορεί να προσφέρει ολοκληρωμένες υπηρεσίες από την σύλληψη της επιχειρηματικής ιδέας, την μελέτη, την εξέλιξη και την υποστήριξη ως προς την εφαρμογή της



ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

- Η διεξαγωγή συστηματικής έρευνας από Έλληνες επιστήμονες και η εφαρμογή αυτής
- Η ανάληψη, οργάνωση και πραγματοποίηση πρωτότυπων μελετών σε οποιοδήποτε κλάδο που θα απαιτηθεί ανάλογα με τις ανάγκες του εκάστοτε εργοδότη
- Η προαγωγή της επιστημονικής εργασίας και συνεργασίας επιστημόνων από διαφορετικούς κλάδους θα παρέχει τη δυνατότητα ολοκληρωμένων project άμεσα εφαρμόσιμων
- Η δημιουργία αρχείου τεχνογνωσίας, η οργάνωση και εφαρμογή επιστημονικών ερευνών καθώς και η ανταλλαγή – εφαρμογή επιστημονικής γνώσης μεταξύ διαφόρων επιστημονικών πεδίων με σκοπό την καινοτομία



ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



- ❑ Διαθέτει μεγάλη αναλογία επιστημόνων σε σχέση με τον πληθυσμό της
- ❑ Περίπου το ένα δέκατο των Ελλήνων έχουν τριτοβάθμια εκπαίδευση
- ❑ 300.000 Έλληνες, στην πλειονότητα τους ειδικευμένοι επιστήμονες, έχουν συμπληρώσει βιογραφικά και ψάχνουν εργασία
- ❑ Το επιστημονικό αυτό δυναμικό είναι πολύ σημαντικό για την ανάπτυξη της χώρας, καθώς αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα της Ελλάδας
- ❑ Η Ελλάδα είναι μια τεράστια δεξαμενή νέων επιστημόνων, που της λείπει όμως η καινοτομία για αξιοποίηση τους

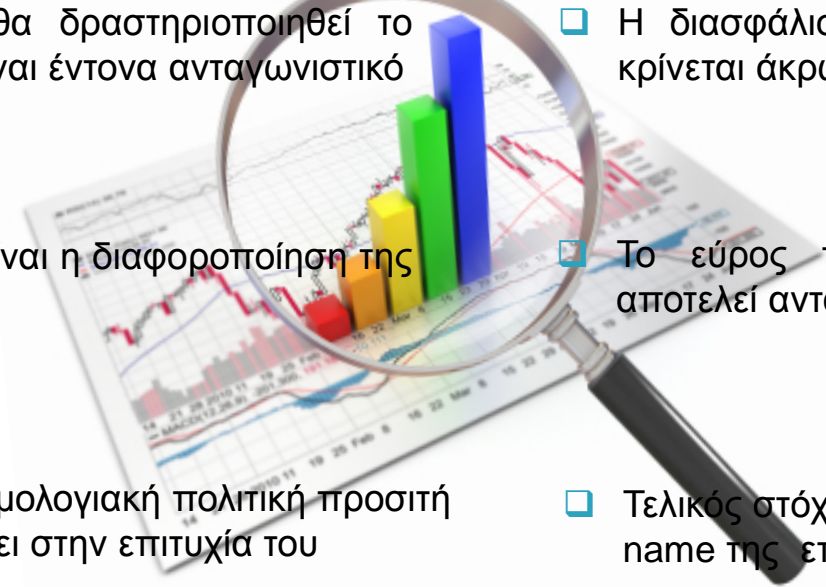
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ

- ❑ 10 % του επιστημονικού δυναμικού της χώρας βρίσκεται στο εξωτερικό
- ❑ Σήμερα, πολλές χιλιάδες ειδικευμένοι επιστήμονες έχουν συμπληρώσει βιογραφικά για να μεταναστεύσουν
- ❑ Κρίνεται άμεσης ανάγκης η δημιουργία θέσεων εργασίας υψηλού επιστημονικού δυναμικού στην χώρα μας και το κέντρο που μελετάμε θα προσφέρει ευεργετικά σε αυτόν τον τομέα
- ❑ Πολλά από τα Project θα απευθύνονται σε πελάτες του εξωτερικού με αποτέλεσμα την εισροή κεφαλαίων στην Ελλάδα, από την αμοιβή αυτών

Η αύξηση της ευημερίας μιας κοινωνίας που προέρχεται από μια συγκεκριμένη πορεία δράσης

- ❑ Η δημιουργία καινούριων επιχειρήσεων, τόσο μάλλον μιας επιχείρησης καινοτομίας αυτήν την εποχή, είναι εξαιρετικής σημασίας για την ελληνική κοινωνία για την αναστροφή του κλίματος που επικρατεί λόγω της οικονομικής κρίσης
- ❑ Η μετατόπιση του αναπτυξιακού μοντέλου προς την κατεύθυνση αξιοποίησης των επιστημόνων θα αυξήσει κατακόρυφα τη ζήτηση για πτυχιούχους και ίσως να δημιουργήσει συνθήκες να επιστρέψουν κάποιοι από αυτούς που έφυγαν

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

- 
- ❑ Το περιβάλλον που θα δραστηριοποιηθεί το επιστημονικό κέντρο είναι έντονα ανταγωνιστικό
 - ❑ Βασική προϋπόθεση είναι η διαφοροποίηση της υπηρεσίας
 - ❑ Μια προσαρμοσμένη τιμολογιακή πολιτική προσιτή στην αγορά θα συμβάλει στην επιτυχία του επιχειρήματος
 - ❑ Η διασφάλιση της ποιότητας των υπηρεσιών κρίνεται άκρως απαραίτητη
 - ❑ Το εύρος της γκάμας των υπηρεσιών θα αποτελεί ανταγωνιστικό πλεονέκτημα
 - ❑ Τελικός στόχος θα είναι η αναγνώριση του brand name της εταιρίας στον χώρο

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΙΣΡΟΩΝ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΚΡΩΩΝ

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ GANTT

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΑΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ



ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Προϋπολογισμός Κατασκευής Επιστημονικού Κέντρου	Ποσό σε Ευρώ
Μελέτη Κατασκευής	20.000€
Διαμόρφωση Κτηρίου	120.000€
Αισθητική Κτηρίου	20.000€
Computer Room	40.000€
Ειδικός Εξοπλισμός Τεχνολογίας	50.000€
Χρηματοοικονομική Μελέτη	7.000€
Αγορά γραφείων	20.000€
Αγοράς Η/Υ, απαραίτητης τεχνολογίας	180.000€
Έξοδα ενοικίου κτηρίου	237.500€
Σύνολο	694.500€

ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

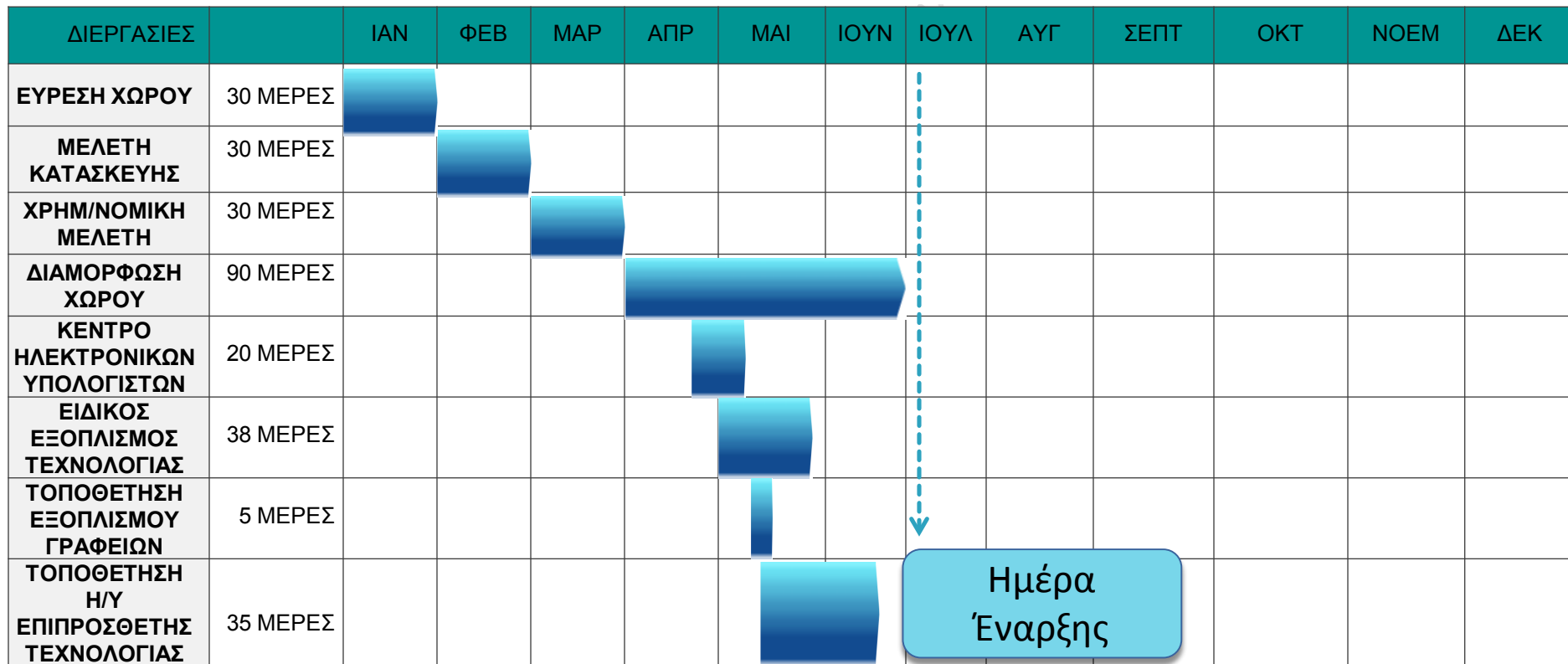
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		2.500.000 €
1.ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΠΟ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΠΑΚΕΤΟ ΣΤΗΡΙΞΗΣ	0 %	0 €
2.ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΠΟ ΙΔΩΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	100 %	2.500.000€
2^α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	40 %	1.000.000€
2^β. ΔΑΝΕΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	60 %	1.500.000€

- ❑ Το αρχικό κεφάλαιο θα χρησιμοποιηθεί για την ενοικίαση και τη διαμόρφωση του χώρου
- ❑ Τα χρήματα από το δάνειο θα χρησιμοποιηθούν κυρίως για να καλύψουν την μισθοδοσία καθώς και τα τρέχοντα λειτουργικά έξοδα του επιστημονικού κέντρου

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΙΣΡΟΩΝ

ΕΤΗ	ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΡΕΥΝΑ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΕΧΝ/ΣΙΑΣ	ΠΑΡΟΧΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ	ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
1	950,000	0	380,000	0	1,330,000
2	2,375,000	95,000	950,000	0	3,420,000
3	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
4	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
5	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
6	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
7	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
8	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
9	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
10	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
11	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
12	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
13	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
14	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
15	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
16	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
17	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
18	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
19	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000
20	2,470,000	95,000	950,000	95,000	3,610,000

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ GANTT



ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΑΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Δάνειο: 1.500.000 €

Επιτόκιο Δανείου: 8%

Διάρκεια Δανείου (έτη): 5

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΑΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Τιμές Δανείου		Λεπτομέρειες Δανείου	
Ποσό Δανείου	1,500,000.00	Μηνιαία δόση	30,414.59
Επιτόκιο δανεισμού	8.00%	Σύνολο μηνιαίων δόσεων	60
Έτη αποπληρωμής	5	Σύνολο ετήσιων καταβληθέντων τόκων	324,875.49
Ημερα εκίνησης δανείου	7/1/2014	Σύνολο ετήσιων καταβολών	1,824,875.49

Μηνες	Ημέρα πληρωμής	Αρχικο Υπόλοιπο	Πληρωμή	Κεφάλαιο	Τόκοι	Καινούριο Υπόλοιπο
1	8/1/2014	1,500,000.00	30,414.59	20,414.59	10,000.00	1,479,585.41
2	9/1/2014	1,479,585.41	30,414.59	20,550.69	9,863.90	1,459,034.72
3	10/1/2014	1,459,034.72	30,414.59	20,687.69	9,726.90	1,438,347.03
4	11/1/2014	1,438,347.03	30,414.59	20,825.61	9,588.98	1,417,521.42
5	12/1/2014	1,417,521.42	30,414.59	20,964.45	9,450.14	1,396,556.97
6	1/1/2015	1,396,556.97	30,414.59	21,104.21	9,310.38	1,375,452.75
7	2/1/2015	1,375,452.75	30,414.59	21,244.91	9,169.69	1,354,207.85
8	3/1/2015	1,354,207.85	30,414.59	21,386.54	9,028.05	1,332,821.31
9	4/1/2015	1,332,821.31	30,414.59	21,529.12	8,885.48	1,311,292.19
10	5/1/2015	1,311,292.19	30,414.59	21,672.64	8,741.95	1,289,619.55
11	6/1/2015	1,289,619.55	30,414.59	21,817.13	8,597.46	1,267,802.42
12	7/1/2015	1,267,802.42	30,414.59	21,962.58	8,452.02	1,245,839.85
13	8/1/2015	1,245,839.85	30,414.59	22,108.99	8,305.60	1,223,730.85
14	9/1/2015	1,223,730.85	30,414.59	22,256.39	8,158.21	1,201,474.47
15	10/1/2015	1,201,474.47	30,414.59	22,404.76	8,009.83	1,179,069.71
16	11/1/2015	1,179,069.71	30,414.59	22,554.13	7,860.46	1,156,515.58
17	12/1/2015	1,156,515.58	30,414.59	22,704.49	7,710.10	1,133,811.09
18	1/1/2016	1,133,811.09	30,414.59	22,855.85	7,558.74	1,110,955.24
19	2/1/2016	1,110,955.24	30,414.59	23,008.22	7,406.37	1,087,947.02
20	3/1/2016	1,087,947.02	30,414.59	23,161.61	7,252.98	1,064,785.41
21	4/1/2016	1,064,785.41	30,414.59	23,316.02	7,098.57	1,041,469.39
22	5/1/2016	1,041,469.39	30,414.59	23,471.46	6,943.13	1,017,997.92
23	6/1/2016	1,017,997.92	30,414.59	23,627.94	6,786.65	994,369.98
24	7/1/2016	994,369.98	30,414.59	23,785.46	6,629.13	970,584.53
25	8/1/2016	970,584.53	30,414.59	23,944.03	6,470.56	946,640.50
26	9/1/2016	946,640.50	30,414.59	24,103.65	6,310.94	922,536.84
27	10/1/2016	922,536.84	30,414.59	24,264.35	6,150.25	898,272.50
28	11/1/2016	898,272.50	30,414.59	24,426.11	5,988.48	873,846.39

ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΑΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Τιμές δανείου		Λεπτομέρειες Δανείου	
Ποσό δανείου	1,500,000.00	Μηνιαία δόση	30,414.59
Επιτόκιο δανεισμού	8.00%	Σύνολο μηνιαίων δόσεων	60
Έτη αποπληρωμής	5	Σύνολο ετήσιων καταβληθέντων τόκων	324,875.49
Ημέρα εκίνησης δανείου	7/1/2014	Σύνολο ετήσιων καταβολών	1,824,875.49

Μηνες	Ημέρα πληρωμής	Αρχικό Υπόλοιπο	Πληρωμή	Κεφάλαιο	Τόκοι	Καινούριο Υπόλοιπο
29	12/1/2016	873,846.39	30,414.59	24,588.95	5,825.64	849,257.44
30	1/1/2017	849,257.44	30,414.59	24,752.88	5,661.72	824,504.57
31	2/1/2017	824,504.57	30,414.59	24,917.89	5,496.70	799,586.67
32	3/1/2017	799,586.67	30,414.59	25,084.01	5,330.58	774,502.66
33	4/1/2017	774,502.66	30,414.59	25,251.24	5,163.35	749,251.42
34	5/1/2017	749,251.42	30,414.59	25,419.58	4,995.01	723,831.84
35	6/1/2017	723,831.84	30,414.59	25,589.03	4,825.55	698,242.79
36	7/1/2017	698,242.79	30,414.59	25,759.64	4,654.95	672,483.15
37	8/1/2017	672,483.15	30,414.59	25,931.37	4,483.22	646,551.78
38	9/1/2017	646,551.78	30,414.59	26,104.25	4,310.35	620,447.53
39	10/1/2017	620,447.53	30,414.59	26,278.27	4,136.32	594,169.26
40	11/1/2017	594,169.26	30,414.59	26,453.46	3,961.13	567,715.80
41	12/1/2017	567,715.80	30,414.59	26,629.82	3,784.77	541,085.98
42	1/1/2018	541,085.98	30,414.59	26,807.35	3,607.24	514,278.62
43	2/1/2018	514,278.62	30,414.59	26,986.07	3,428.52	487,292.56
44	3/1/2018	487,292.56	30,414.59	27,165.97	3,248.62	460,126.58
45	4/1/2018	460,126.58	30,414.59	27,347.08	3,067.51	432,779.50
46	5/1/2018	432,779.50	30,414.59	27,529.39	2,885.20	405,250.11
47	6/1/2018	405,250.11	30,414.59	27,712.92	2,701.67	377,537.18
48	7/1/2018	377,537.18	30,414.59	27,897.68	2,516.91	349,639.51
49	8/1/2018	349,639.51	30,414.59	28,083.66	2,330.93	321,555.85
50	9/1/2018	321,555.85	30,414.59	28,270.89	2,143.71	293,284.96
51	10/1/2018	293,284.96	30,414.59	28,459.36	1,955.23	264,825.60
52	11/1/2018	264,825.60	30,414.59	28,649.09	1,765.50	236,176.51
53	12/1/2018	236,176.51	30,414.59	28,840.08	1,574.51	207,336.43
54	1/1/2019	207,336.43	30,414.59	29,032.35	1,382.24	178,304.08
55	2/1/2019	178,304.08	30,414.59	29,225.90	1,188.69	149,078.19
56	3/1/2019	149,078.19	30,414.59	29,420.74	993.85	119,657.45
57	4/1/2019	119,657.45	30,414.59	29,616.88	797.72	90,040.57
58	5/1/2019	90,040.57	30,414.59	29,814.32	600.27	60,226.25
59	6/1/2019	60,226.25	30,414.59	30,013.08	401.51	30,213.17
60	7/1/2019	30,213.17	30,414.59	30,213.17	201.42	0.00

ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Αξιολόγηση Επένδυσης ως προς τα Ίδια Κεφάλαια

Αξιολόγηση Επένδυσης ως προς το Σύνολο της Επένδυσης

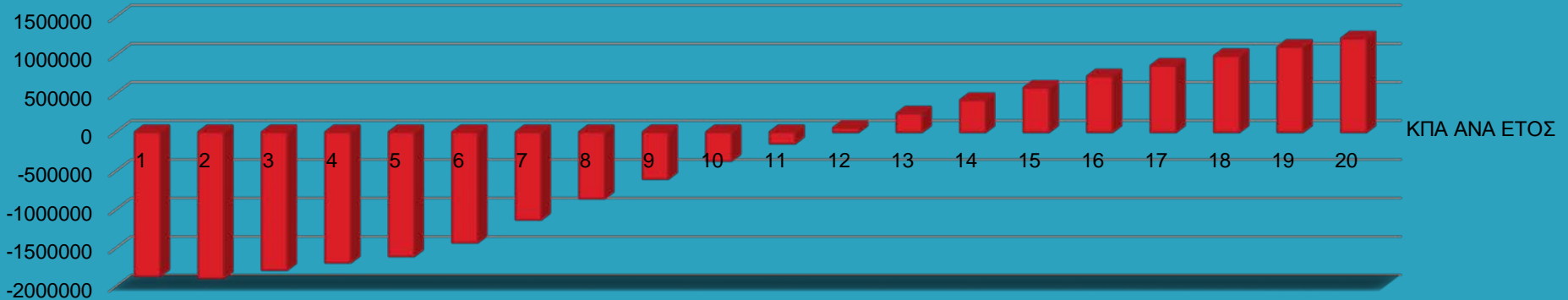
Η σημαντικότερη διαφοροποίηση της αξιολόγησης ως προς το σύνολο της επένδυσης σε σχέση με την αξιολόγηση της επένδυσης ως προς τα ίδια κεφάλαια είναι ότι στο επιτόκιο αναγωγής θα πρέπει να ληφθεί υπόψη όχι μόνο η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων που κρίνει ο επενδυτής ως ικανοποιητική, αλλά και το επιτόκιο των δανειακών κεφαλαίων της επιχείρησης, αφού το αρχικό κόστος της επένδυσης καλύπτεται τόσο από τα ίδια όσο και από τα δανειακά κεφάλαια.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

ΕΤΟΣ	ΕΞΟΔΑ				ΔΑΝΕΙΟ				ΑΠΟΔΟΣΗ				ΦΟΡΟΣ			ΚΤΡ		ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	
	ΕΝΟΙΚΙΟ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΔΟΣΗ	ΤΟΚΟΙ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΕΝΑΠΟΜΕΙΝ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΕΠΙΣΤΗΜ. ΚΕΝΤΡΟΥ	ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΑ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΞΟΔΑ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΦΟΡΟΣ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΑ	ΚΤΡ	ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΙΔΙΩΝ	ΚΠΑ	ΑΝΑ ΕΤΟΣ			
																	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΦΟΡΟΣ
1	237500	1538900	266000	2042400	152072.95	48629.92	103443.03	1396556.97	0.6	1330000	125000	-886029.92	0	-864472.95	-864472.95	1	-1864472.95		
2	237500	2547900	266000	3051400	364975.08	103229.23	262745.87	1133811.09	0.8	3420000	125000	140370.77	32916.94557	-29292.02557	-27122.24589	1.08	-1891595.196		
3	237500	2528900	266000	3032400	364975.08	80421.44	284553.65	849257.44	1	3610000	125000	372178.56	87275.87232	125349.0477	107466.6047	1.1664	-1784128.591		
4	237500	2528900	266000	3032400	364975.08	56803.65	308171.46	541085.98		3610000	125000	395796.35	92814.24408	119810.6759	95109.57737	1.259712	-1689019.014		
5	237500	2528900	266000	3032400	364975.08	31225.55	333749.54	207336.43		3610000	125000	421374.45	98812.30853	113812.6115	83655.66706	1.36048896	-1605363.347		
6	237500	2528900	266000	3032400	212901.99	5565.7	207336.43	0		3610000	125000	447034.3	104829.5434	259868.4667	176862.1118	1.469328077	-1428501.235		
7	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	297103.1122	1.586874323	-1131398.123		
8	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	275095.4742	1.713824269	-856302.6485		
9	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	254718.0317	1.85093021	-601584.6168		
10	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	235850.0294	1.999004627	-365734.5874		
11	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	218379.6568	2.158924997	-147354.9306		
12	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	202203.3859	2.331638997	54848.45531		
13	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	187225.3574	2.518170117	242073.8127		
14	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	173356.8124	2.719623726	415430.625		
15	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	160515.567	2.937193624	575946.192		
16	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	148625.525	3.172169114	724571.717		
17	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	137616.2269	3.425942643	862187.9439		
18	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	127422.4323	3.700018055	989610.3762		
19	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	117983.7336	3.996019499	1107594.11		
20	237500	2528900	266000	3032400						3610000	125000	452600	106134.7	471465.3	109244.1978	4.315701059	1216838.308		
ΣΥΝΟΛΑ	4750000	49607000	5320000	59677000	1824875.26	325875.49	1499999.98	4128047.91		69730000	2500000		1902534.714	6325590.026	2216838.308				

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

ΚΠΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ



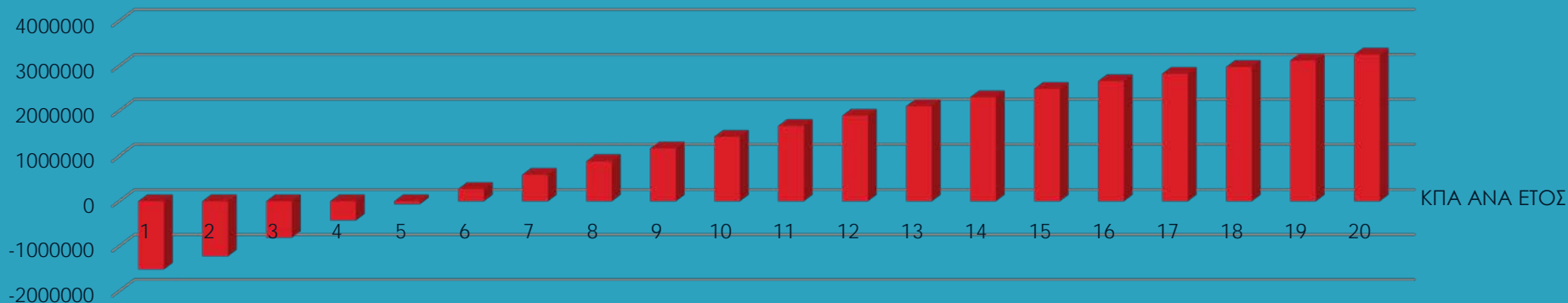
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

	Ποσοστό Δανειακών κεφαλαίων	Επιτόκιο δανείου	(1-ΦΣ)	Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων	Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων
	0,6	0,08	1-0.2345	0,4	0,08
Επιτόκιο Αναγωγής ή Προεξοφλητικό	0,068744				

- $K_{\text{προεξοφλητικό}} = \text{ποσοστό δανειακού κεφαλαίου} * \text{επιτόκιο δανεισμού} * (1 - \Phi\text{Σ}) + \text{ποσοστό ιδίων κεφαλαίων} * \text{κόστος ιδίων κεφαλαίων}$

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΚΠΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ



ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗ 5 % ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

ΕΤΟΣ	ΕΞΟΔΑ				ΔΑΝΕΙΟ										ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ		ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΦΣ+ ΣΥΝ.ΕΞΟΔΑ* (1-ΦΣ)		ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΦΣ+ ΣΥΝ.ΕΞΟΔΑ* (1-ΦΣ)			
	ΕΝΟΙΚΙΟ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ	ΑΣΦΑΛΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΑΠΟΔΟΣΗ					ΦΟΡΟΛΟΓ. ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΦΟΡΟΣ	ΚΤΡ		ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΦΣ	ΕΞΟΔΑ (1-ΦΣ)	ΟΝΟΜΙΚΕΣ	ΠΑΡΟΥΣΑ	ΚΠΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ			
					ΕΝΑΠΟΜΕΙΝ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΕΠΙΣΤΗΜ. ΚΕΝΤΡΟΥ	ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΑ ΕΞΟΔΑ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΕΣ			ΠΑΡΟΥΣΑ										
1	237,500	1,615,845	266,000	2,119,345	152072.95	48629.92	103,443	1,396,556.97	60%	1,330,000	125000	-914,345	-214413.9025	-574,931	-574931.0975	1	29312.5	1622358.6	1651671.098	1651671.098	-1574931.098	
2	237,500	2,675,295	266,000	3,178,795	364975.08	103229.23	262,745.87	1,133,811.09	80%	3,420,000	125000	116,205	27250.0725	213,955	200192.8689	1.068744	29312.5	2433367.57	2462680.073	2304274.992	-1374738.229	
3	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845	364975.08	80421.44	284,553.65	849,257.44	100%	3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	328022.3659	1.142213738	29312.5	2418095.85	2447408.348	2142688.594	-104673.863	
4	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845	364975.08	56803.65	308,171.46	541,085.98		3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	306923.235	1.220734079	29312.5	2418095.85	2447408.348	2004866.08	-739792.6277	
5	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845	364975.08	31225.55	333,749.54	207,336.43		3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	287181.2473	1.304652222	29312.5	2418095.85	2447408.348	1875908.618	-452611.3804	
6	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845	212901.99	5565.7	207,336.43	0.00		3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	268709.1084	1.394339235	29312.5	2418095.85	2447408.348	1755245.988	-183902.272	
7	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	251425.1386	1.490191691	29312.5	2418095.85	2447408.348	1642344.648	67522.86661	
8	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	235252.9124	1.592633429	29312.5	2418095.85	2447408.348	1536705.373	302775.779	
9	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	220120.9199	1.702117421	29312.5	2418095.85	2447408.348	1437861.053	522896.699	
10	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	205962.2509	1.819127781	29312.5	2418095.85	2447408.348	1345374.62	728858.9499	
11	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	192714.2992	1.944181901	29312.5	2418095.85	2447408.348	1258837.121	921573.2491	
12	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	180318.4852	2.077832742	29312.5	2418095.85	2447408.348	1177865.907	1101891.734	
13	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	168719.9977	2.220671276	29312.5	2418095.85	2447408.348	1102102.943	1270611.732	
14	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	157867.5508	2.373329102	29312.5	2418095.85	2447408.348	1031213.221	1428479.283	
15	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	147713.1575	2.536481238	29312.5	2418095.85	2447408.348	964883.2844	1576192.44	
16	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	138211.9174	2.710849104	29312.5	2418095.85	2447408.348	902819.8375	1714404.358	
17	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	129321.8183	2.897203715	29312.5	2418095.85	2447408.348	844748.4501	1843726.176	
18	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	121003.5503	3.096369087	29312.5	2418095.85	2447408.348	790412.3439	1964729.726	
19	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	113220.3318	3.309225883	29312.5	2418095.85	2447408.348	739571.2574	2077950.058	
20	237,500	2,655,345	266,000	3,158,845						3,610,000	125000	326,155	76483.3475	374,672	105937.7473	3.536715307	29312.5	2418095.85	2447408.348	692000.3831	2183887.805	
ΣΥΝΟΛΑ	4,750,000	52,087,350	5,320,000	62,157,350	1,824,875	325,875	1,500,000	4,128,047.91		69,730,000	2500000				1189536.425	6,383,114	3183887.805		586250	47581451	48167701.43	27201395.81

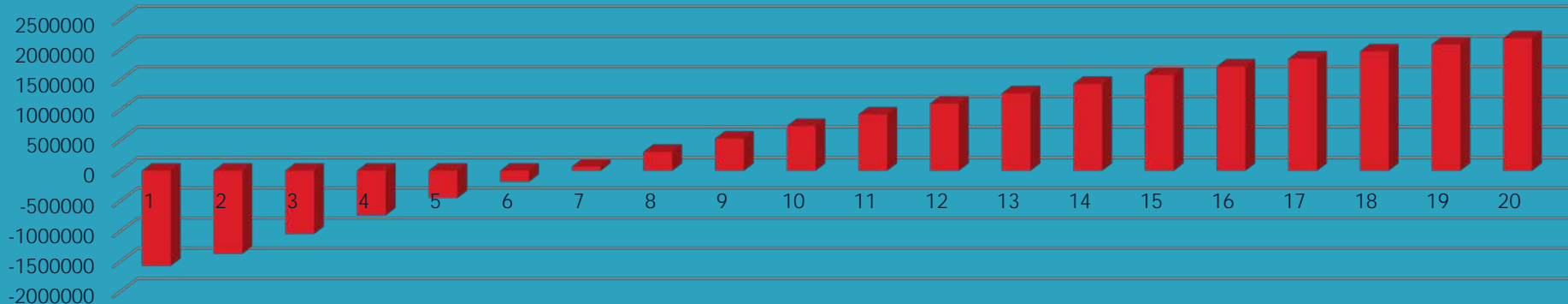
Επιτόκιο Αναγωγής: 0.068744 6.8744

IRR= 18.95

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗ 5 % ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

ΚΠΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ



ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕΙΩΣΗ 5 % ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

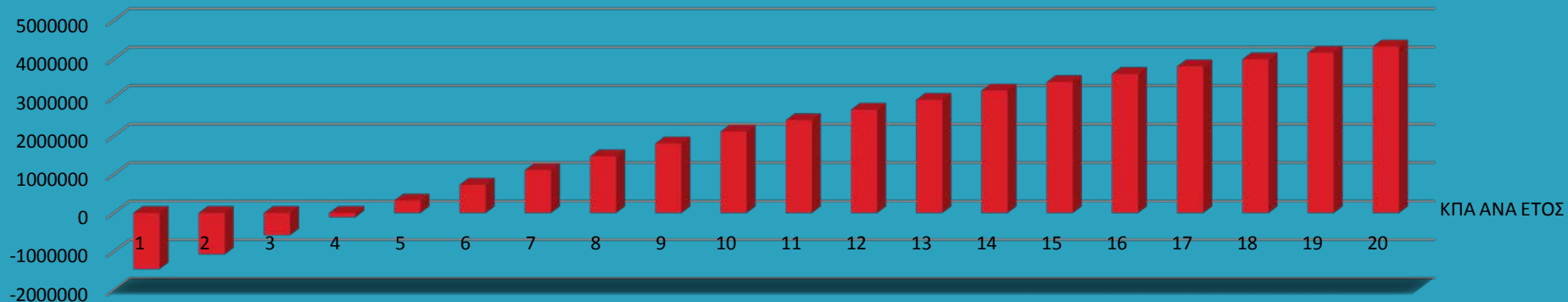
ΕΞΟΔΑ				ΔΑΝΕΙΟ																	
ΕΤΟΣ	ΕΝΟΙΚΙΟ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ	ΑΣΦΑΛΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΔΟΣΗ	ΤΟΚΟΙ	ΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΕΝΑΠΟΜΕΙΝ.	ΕΠΙΣΤΗΜ.	ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΑ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΦΟΡΟΛΟΓ.	ΦΟΡΟΣ	ΚΤΡ		ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ	ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΦΩΣ+ ΣΥΝ.ΕΞΟΔΑ* (1-ΦΩ)	ΚΠΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ		
								ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΚΕΝΤΡΟΥ	ΕΞΟΔΑ	ΕΙΣΟΔΗΜΑ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΕΣ	ΠΑΡΟΥΣΑ	ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΗ	ΕΞΟΔΑ	ΟΝΟΜ/ΚΕΣ	ΠΑΡΟΥΣΑ	ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΦΩΣ	(1-ΦΩ)
1	237500	1461955	266000	1965455	152072.95	48629.92	103443.03	1396556.97	0.6	1330000	125000	-760455	-178326.6975	-457128.3025	-457128.3025	1	29312.5	1504555.8	1533868.303	1533868.303	-1457128.303
2	237500	2420505	266000	2924005	364975.08	103229.23	262745.87	1133811.09	0.8	3420000	125000	370995	86998.3275	408996.6725	382689.0935	1.068744	29312.5	2238325.83	2267638.328	2121778.768	-1074439.209
3	237500	2402455	266000	2905955	364975.08	80421.44	284553.65	849257.44	1	3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	497506.6652	1.142213738	29312.5	2224508.55	2253821.053	1973204.295	-576932.5438
4	237500	2402455	266000	2905955	364975.08	56803.65	308171.46	541085.98		3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	465505.9258	1.220734079	29312.5	2224508.55	2253821.053	1846283.389	-111426.618
5	237500	2402455	266000	2905955	364975.08	31225.55	333749.54	207336.43		3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	435563.5455	1.304652222	29312.5	2224508.55	2253821.053	1727526.32	324136.9274
6	237500	2402455	266000	2905955	212901.99	5565.7	207336.43	0		3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	407547.1258	1.394339235	29312.5	2224508.55	2253821.053	1616407.971	731684.0533
7	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	381332.7849	1.490191691	29312.5	2224508.55	2253821.053	1512437.001	1113016.838
8	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	356804.6088	1.592633429	29312.5	2224508.55	2253821.053	1451513.677	1469821.447
9	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	333854.1399	1.702117421	29312.5	2224508.55	2253821.053	1324127.833	1803675.587
10	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	312379.8963	1.819127781	29312.5	2224508.55	2253821.053	1238956.975	2116055.483
11	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	292286.924	1.944181901	29312.5	2224508.55	2253821.053	1159264.496	2408342.407
12	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	273486.3765	2.077832742	29312.5	2224508.55	2253821.053	1084698.016	2681828.784
13	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	255895.1222	2.220671276	29312.5	2224508.55	2253821.053	1014927.818	2937723.906
14	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	239435.3767	2.373329102	29312.5	2224508.55	2253821.053	949645.395	3177159.282
15	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	224034.3587	2.536481238	29312.5	2224508.55	2253821.053	888562.0832	3401193.641
16	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	209623.9686	2.710849104	29312.5	2224508.55	2253821.053	831407.7863	3610817.61
17	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	196140.487	2.897203715	29312.5	2224508.55	2253821.053	777929.7814	3806958.097
18	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	183524.293	3.096369087	29312.5	2224508.55	2253821.053	727891.6012	3990482.39
19	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	171719.6008	3.309225883	29312.5	2224508.55	2253821.053	681071.9884	4162201.991
20	237500	2402455	266000	2905955						3610000	125000	579045	135786.0525	568258.9475	160674.2127	3.536715307	29312.5	2224508.55	2253821.053	637263.9177	4322876.203
ΣΥΝΟΛΑ	4750000	47126650	5320000	57196650	1824875.26	325875.49	1499999.98	4128047.91		69730000	2500000			2352820.575	10180529.43	5322876.203		586250	43784035.6	44370285.58	25062407.42

IRR= 30%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕΙΩΣΗ 5 % ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

ΚΠΑ ΑΝΑ ΕΤΟΣ



ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

ΚΠΑ

3.253.382

2.183.887

4.322.876

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΥΞΗΣΗ 5% ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΜΕΙΩΣΗ 5% ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

□ Έντοκη Περίοδος Αποπληρωμής (ΕΠΑ-DPP)

$$-K_0 + \sum_{t=1}^x \frac{KTP_t}{(1+k)^t} = 0 \quad x = 4.25 \text{ \u0395\u03c4\u03b7}$$

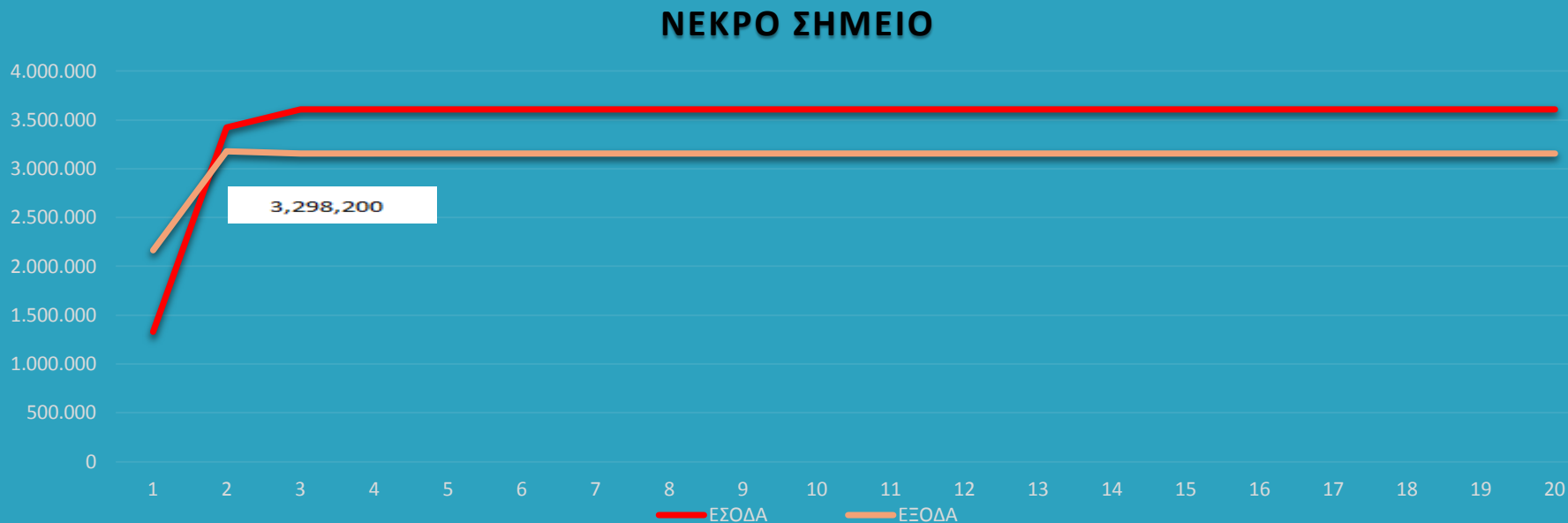
□ Δείκτης Αποδοτικότητας (PI)

$$PI = \frac{PV \text{ των εισρο\u03c9\u03bd \u03c7ρημ\u03acτων}}{PV \text{ των εκρο\u03c9\u03bd \u03c7ρημ\u03acτων}}$$

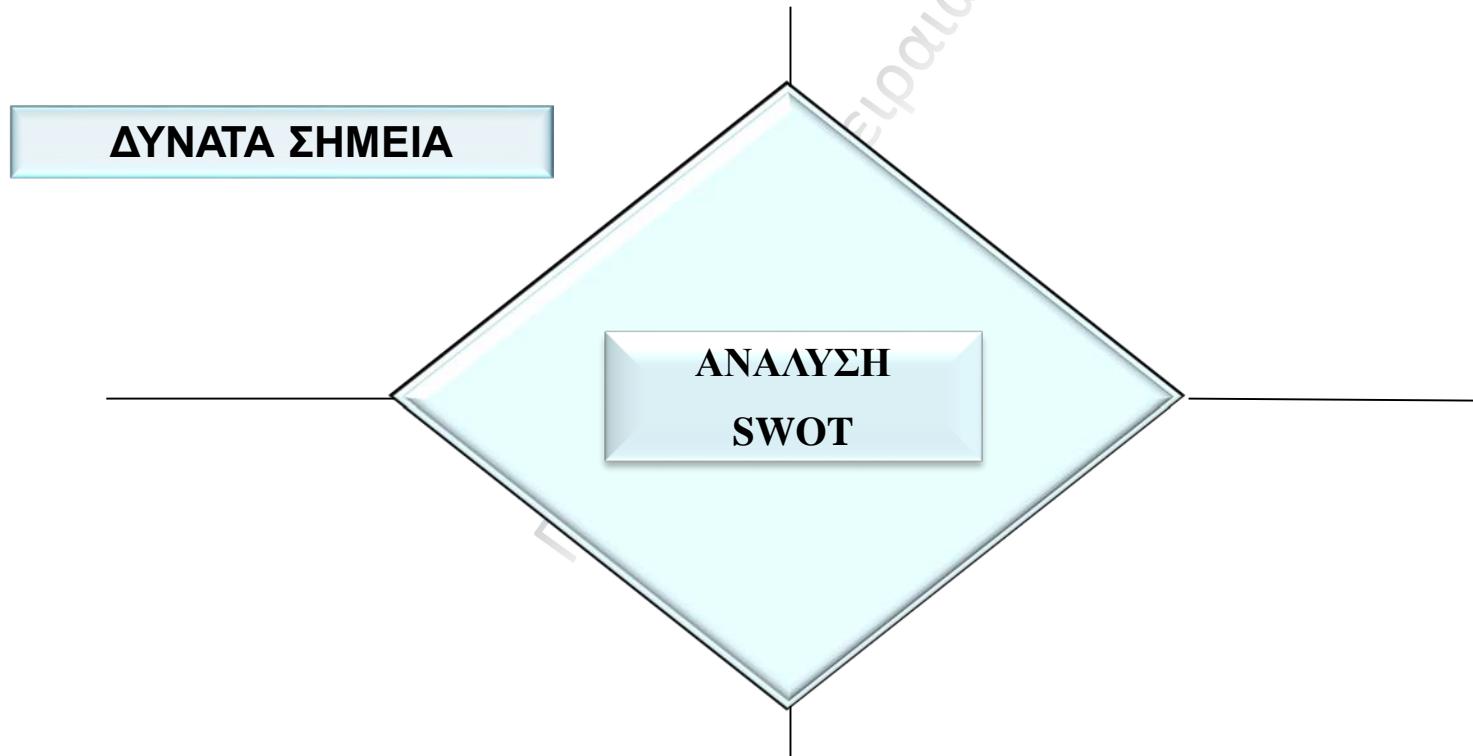
$$PI = \frac{404184.6}{786.803} = 5.134$$

ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ

- Το νεκρό σημείο (Break – Even Point ή ΒΕΡ) ορίζεται ως το σημείο όπου τα συνολικά έσοδα από τις πωλήσεις ισούνται με το προβλεπόμενο συνολικό κόστος της παραγωγής, όπου περιλαμβάνει το σταθερό και το μεταβλητό κόστος



ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT



ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ



Το επιστημονικό κέντρο μπορεί να καλύψει μεγάλο εύρος έρευνας και εφαρμογής λόγω της εξειδίκευσης των επιστημόνων του σε διαφορετικά αντικείμενα

Η αγορά έχει ανάγκη την παροχή τέτοιων υπηρεσιών

Υπάρχει τεράστιος αριθμός Ελλήνων επιστημόνων, εξαιρετικά εξειδικευμένων που θα μπορούσαν να υποστηρίξουν το κέντρο

Υπάρχει κοινωνικό όφελος από την κατασκευή του για την χώρα

Μειώνεται η ανεργία

ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ



Το επιστημονικό κέντρο μπορεί να βοηθήσει στην προώθηση της γνώσης και της έρευνας

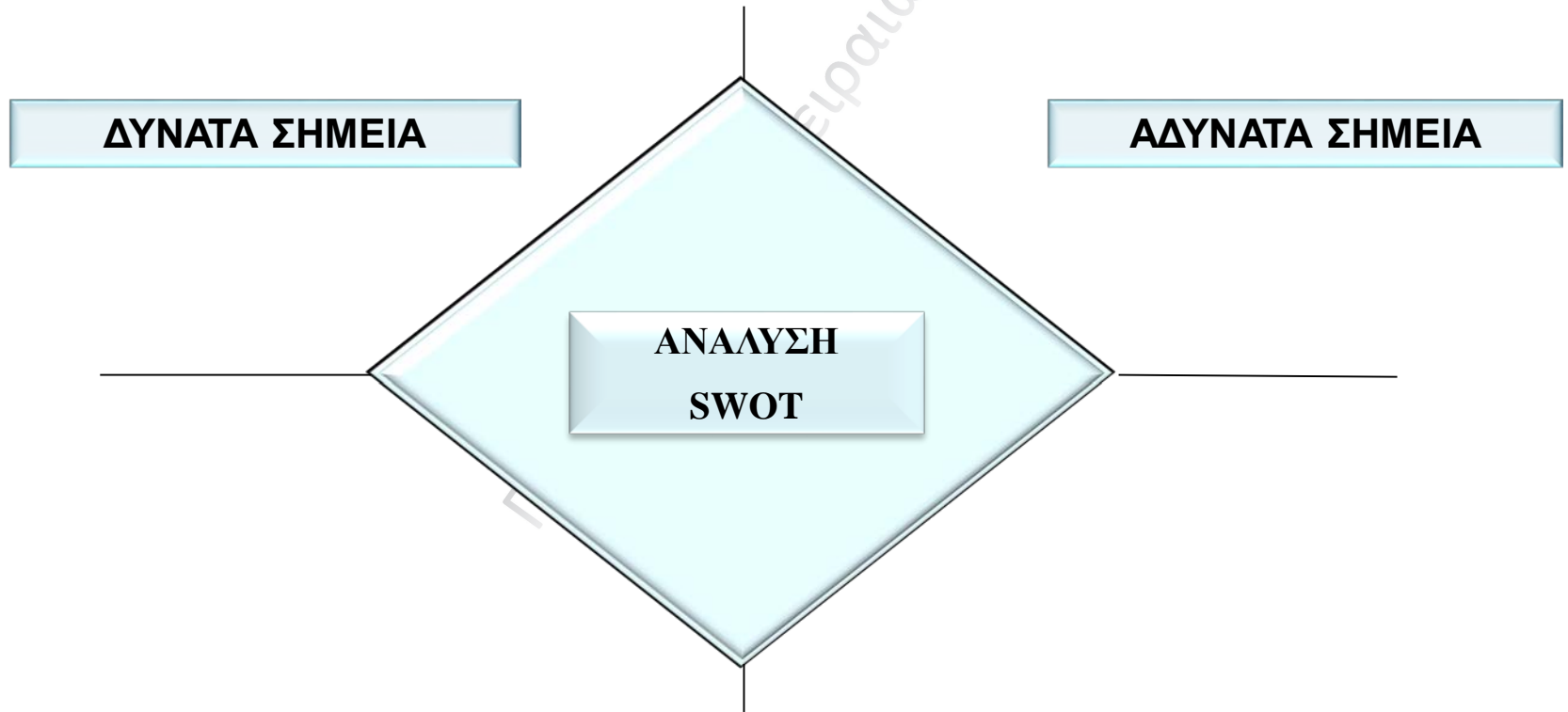
Το επιστημονικό κέντρο μπορεί να βοηθήσει στην οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση της περιοχής

Βοηθά στην προώθηση της γνώσης και της έρευνας

Κρατάει τους επιστήμονες στην Ελλάδα

Είναι εξαιρετικά κερδοφόρο

ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT



ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ



Δυσκολία έγκρισης υψηλού δανειακού κεφαλαίου

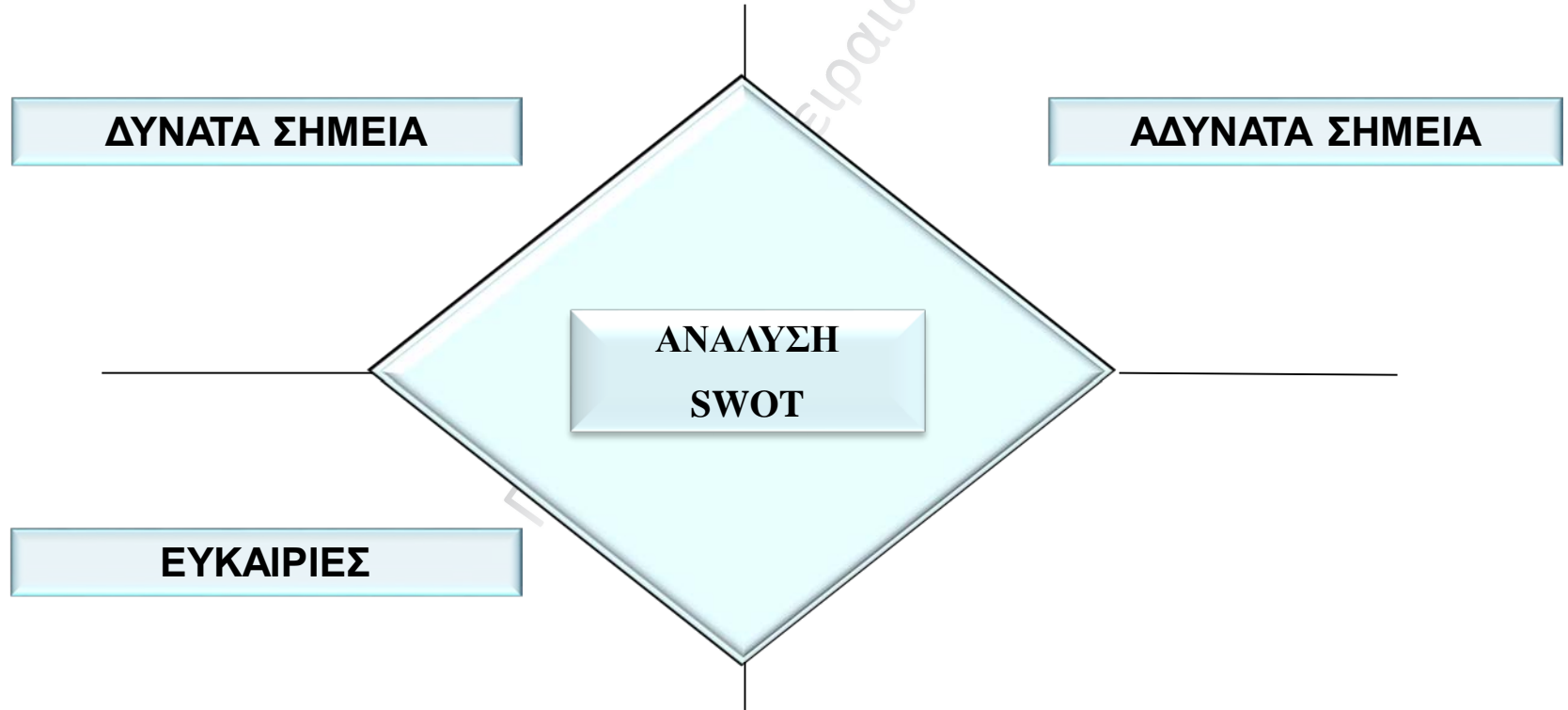
Υψηλό κόστος κατασκευής και διαμόρφωσης κτηρίου

Υψηλό κόστος μισθοδοσίας στον κλάδο

Υψηλά κόστη αγοράς και συντήρησης τεχνολογικού εξοπλισμού

Υψηλό κόστος μετακινήσεων

ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT



ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ



Καινοτομική Ιδέα

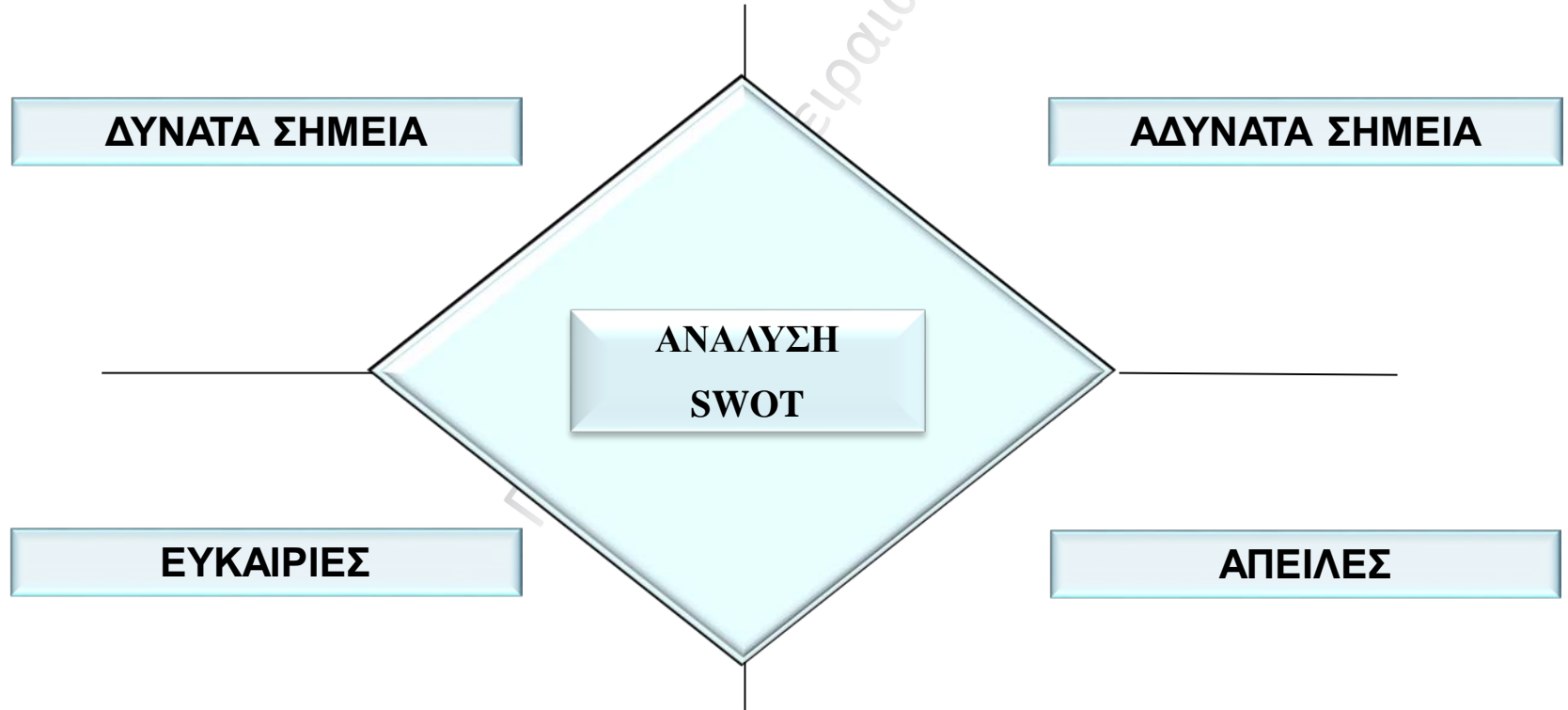
Μικρός Εγχώριος Ανταγωνισμός

Μείωση κόστους μισθοδοσίας επιστημονικού δυναμικού λόγω της κρίσης

Οι επιδοτήσεις από αναπτυξιακά Εθνικά και Ευρωπαϊκά προγράμματα για νέες επιχειρήσεις (για παράδειγμα ΕΣΠΑ)

Αναπτυξιακή Πολιτική που εφαρμόζεται για την αντιμετώπιση της κρίσης

ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT



ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT

ΑΠΕΙΛΕΣ



Η πιθανή αύξηση του ανταγωνισμού από την είσοδο νέων εταιρειών

Ασταθές Φορολογικό Σύστημα

Ύφεση της παγκόσμιας αγοράς

Οι πολιτικό- οικονομικές συγκυρίες

Κίνδυνος εξόδου της χώρας από το ευρώ

Σας Ευχαριστώ....