

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

Ιωάννης Ν. Μεταξάς

Αξιολόγηση Επενδύσεων: Μια εμπειρική εφαρμογή

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Επιβλέπων: Καθηγητής Δημήτρης Γ. Κυρίκος

Ηράκλειο

Οκτώβριος 2014

Περιεχόμενα

Περίληψη	4
Πρόλογος, Εισαγωγή.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	5
ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	5
1.1. Ορισμός Σημαντικότητα.....	5
1.2. Διακρίσεις Επενδύσεων	6
1.3. Αποφάσεις Επενδύσεων	8
1.4. Απαραίτητα Στοιχεία για την Αξιολόγηση Επενδύσεων	10
1.5. Κριτήρια Αξιολόγησης	11
1.6. Καθαρές Ταμειακές Ροές	12
1.7. Υπολογισμός Ταμειακών Ροών	12
1.8. Χρηματοδοτικό Σχήμα	13
1.9. Κόστος Κεφαλαίου	14
1.10. Μεταβολές στο Κεφάλαιο Κίνησης.....	15
1.11. Ανάλυση Νεκρού Σημείου.....	15
1.12. Χρησιμότητα Νεκρού Σημείου	16
1.13. Πληθωριστικές Τάσεις	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΕΑΒ Α.Ε.....	19
2.1. Επωνυμία – Νομική Μορφή – Ίδρυση	19
2.2. Μέτοχοι – Διοίκηση	19
2.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	20
2.4. Απασχόληση.....	24
2.5. Τόπος Εγκατάστασης	24
2.6. Πρώτες Ύλες στη Ξενοδοχειακή Μονάδα.....	25
2.7. Περιγραφή Παραγόμενων Υπηρεσιών και Παραγωγική Διαδικασία.....	26
2.8. Κόστος Επένδυσης	26
2.8.1. Κτιριακά	27
2.8.2. Μηχανολογικός Εξοπλισμός.....	30
2.8.3. Ξενοδοχειακός Εξοπλισμός.....	32
2.8.4. Μεταφορικά Μέσα	37
2.8.5. Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου	37

2.8.6.	Έργα Υποδομής	40
2.8.7.	Δαπάνες Μελετών και Αμοιβές Συμβούλων	40
2.9.	Χρηματοδοτικό Σχήμα της Επένδυσης.....	41
2.10.	Χρονική Κλιμάκωση υλοποίησης Έργου	41
2.11.	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 5ΕΤΙΑΣ – Βιωσιμότητα της Μονάδας.....	43
2.11.1.	Παραγωγική Δυναμικότητα	43
2.12.	Προβλέψεις πωλήσεων	43
2.13.	Προβλέψεις Κόστους	46
2.14.	Δαπάνες Προσωπικού	48
2.15.	Αποσβέσεις	48
2.16.	Τόκοι Δανείων	49
2.17.	Πίνακας Προβλεπόμενων Αποτελεσμάτων πενταετίας.....	50
2.18.	Προβλέψεις Ροών Κεφαλαίων	52
2.19.	Ανάλυση Νεκρού Σημείου.....	53
2.19.1.	1ο Έτος	53
2.19.2.	2ο Έτος.....	55
2.19.3.	3ο Έτος.....	57
2.19.4.	4ο Έτος.....	59
2.19.5.	5ο Έτος.....	61
2.20.	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ DCF.....	63
2.20.1.	Υπολογισμός των Καθαρών Ταμιακών Ροών	63
2.20.2.	Μοντέλο των DCF (ΚΤΡ)	64
2.20.3.	Εφαρμογή του Μοντέλου	65
2.21.	Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης ΕΒΑ (Internal Rate of Return IRR).....	66
2.21.1.	Απόδοση Επένδυσης (ROI Return On Investment)	67
	Βιβλιογραφία	68

Περίληψη

Η παρούσα εργασία μας αναλύει ένα επιχειρησιακό σχέδιο για την κατασκευή και λειτουργία ενός ξενοδοχείου στο νησί της Σαντορίνης. Με την χρήση των σύγχρονων εργαλείων της Χρηματοοικονομικής επιστήμης επιχειρείται μια εμπειρική αξιολόγηση μιας επένδυσης.

Πρόλογος / Εισαγωγή

Στο παρόν πόνημα έχει επιχειρηθεί η αξιολόγηση μιας επένδυσης που όπως όλοι γνωρίζουμε προϋποθέτει εξ ορισμού ρίσκο. Όλα τα μεγέθη και όλοι οι δείκτες είναι εξαρτημένοι από τις προβλέψεις των διαφόρων μεγεθών εσόδων, εξόδων κόστος κατασκευής. Καθώς γνωρίζουμε ζούμε σε ένα περιβάλλον που αλλάζει πολύ γρήγορα και για αυτό το λόγο τα μεγέθη εξαρτώνται από αυτήν την αλλαγή.

Σκοπός είναι να παραθέσουμε την μεθοδολογία που ακολουθούμε για την αξιολόγηση και όχι να βγάλουμε ασφαλή συμπεράσματα.

Τέλος στον παρόντα πρόλογο θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Καθηγητή Δημήτρη Κυρίκο για την καθοδήγηση και για τα εύστοχα σχόλια και παρατηρήσεις του. Ευχαριστώ επίσης τον αδερφό μου Ανδρέα για την παρακίνηση να ολοκληρώσω το παρόν πόνημα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

1.1. Ορισμός Σημαντικότητας

Η αξιολόγηση επενδύσεων, είναι μια διαδικασία βασισμένη στην διαχρονική αξία του χρήματος και ειδικότερα των μελλοντικών καθαρών ταμειακών ροών μιας επένδυσης. Η διαδικασία αυτή είναι πολύ σημαντική για μια εταιρία γιατί μπορεί να πάρει μια επενδυτική απόφαση λαμβάνοντας υπόψη το κόστος ευκαιρίας της επένδυσης. Δηλαδή βασίζεται σε ένα καθαρά ποσοτικό στοιχείο για την επενδυτική απόφαση και όχι μόνο σε ποιοτικά στοιχεία, ήτοι διαίσθηση, επιχειρηματική ιδέα.

Για αυτό το λόγο οι τεχνικές που θα περιγράψουμε παρακάτω είναι σημαντικές για την χρηματοοικονομική διοίκηση μιας εταιρίας. Έτσι μπορεί μια εταιρία να επιλέξει την πιο αποδοτική επένδυση μεταξύ των εναλλακτικών επενδυτικών σχεδίων. Βέβαια μια τέτοια διαδικασία δεν εξαλείφει τον κίνδυνο και δεν εγγυάται πάντα την επιτυχία, καθώς κάθε αξιολόγηση εμπεριέχει υποθέσεις για το μέλλον οι οποίες μπορεί να μην επαληθευτούν. Σίγουρα όμως είναι ένα ισχυρό όπλο στα χέρια των διοικητικών οργάνων των εταιριών που παίρνουν τις αποφάσεις για τις επενδύσεις.

Υπάρχουν διάφορες μέθοδοι αξιολόγησης. Εδώ θα αναλύσουμε την μέθοδο της Καθαρής Παρούσας Αξίας (Net Present Value NPV) και του Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης ΕΒΑ (Internal Rate of Return IRR) που βασίζονται στην τεχνική των Καθαρών Ταμειακών Ροών ΚΤΡ (Discounted Cash Flows DCF), καθώς θεωρούνται πιο πλήρεις σε σχέση με τις παραδοσιακές τεχνικές όπως η Περίοδος Αποπληρωμής (payback period) και η απόδοση του κεφαλαίου (Return On Capital Employed).

Ο σκοπός μιας επένδυσης είναι να δημιουργήσει επιπλέον αξία στους ιδιοκτήτες, δηλαδή τους μετόχους. Θα πρέπει, άρα, ο επενδυτής να δεσμεύσει τους πόρους του (χρήματα) σε μια επένδυση εξετάζοντας το κόστος ευκαιρίας αυτών των χρημάτων. Το κόστος ευκαιρίας για ένα επενδυτή απαντάει στην ερώτηση: αν επενδύσει τα χρήματα του σε ένα εναλλακτικό επενδυτικό σχέδιο αντίστοιχου ρίσκου, τι απόδοση θα έχει; Θα επιλέξει τελικά αυτό το επενδυτικό σχέδιο που για το ίδιο ρίσκο θα του δώσει μεγαλύτερη απόδοση. Συγκρίνει δηλαδή την αναμενόμενη μελλοντική απόδοση σε σχέση με το επενδυμένο κεφάλαιο και με το ρίσκο που έχει αναλάβει.

Το ρίσκο είναι ένας καθοριστικός παράγοντας της αναμενόμενης απόδοσης μιας επένδυσης μιας επένδυσης. Μάλιστα σύμφωνα με το CAPM (Capital Asset Pricing Model) που διατυπώθηκε από τους νομπελίστες Sharpe, Markovitz και Miller, η απαιτούμενη απόδοση μιας επένδυσης είναι ανάλογη του ρίσκου της επένδυσης. Έτσι όσο μεγαλύτερο ρίσκο, τόσο μεγαλύτερη η απαιτούμενη απόδοση. Όσο μικρότερο ρίσκο, τόσο μικρότερη η απόδοση. Έτσι, στην μέθοδο αξιολόγησής μας, καθοριστικό στοιχείο είναι η μέτρηση και η απόδοση του ρίσκου της επένδυσης.

Οικονομικά όταν ένας άνθρωπος (νοικοκυριό ή επιχείρηση) αποφασίζει να βάλει λεφτά στην άκρη για επένδυση, αποφασίζει να θυσιάζει την κατανάλωση στο παρόν για την κατανάλωση στο μέλλον. Δηλαδή περιμένει να πάρει πίσω τα χρήματα του στο μέλλον για κατανάλωση. Όμως για να κάνει αυτή την θυσία θέλει να έχει μια ανταμοιβή, μια αποζημίωση. Αποζημίωση θα χρειάζεται για τουλάχιστον τρία πράγματα: Το χρόνο, τον πληθωρισμό και το ρίσκο.

Γενικά οι άνθρωποι έχουν την προδιάθεση στην ανυπομονησία να καταναλώσουν. Έτσι για να αναβάλουν την κατανάλωση για το μέλλον χρειάζονται μια ανταμοιβή. Επίσης λόγω του πληθωρισμού η αγοραστική δύναμη ενός κεφαλαίου μειώνεται στο χρόνο (καθώς συνήθως ο πληθωρισμός είναι θετικός) και έτσι αυτός που επενδύει ζητάει να μπορεί να έχει την τουλάχιστον τη ίδια αγοραστική δύναμη και στο μέλλον. Έτσι η αναμενόμενη απόδοση μιας επένδυσης δίνεται από τον τύπο: $R = R_f + \text{ρίσκο της επένδυσης}$, όπου R_f , είναι η απόδοση που ζητάει ένας επενδυτής για το χρόνο και τον πληθωρισμό για μια επένδυση με μηδενικό κίνδυνο.

1.2. Διακρίσεις Επενδύσεων

Τα επενδυτικά σχέδια διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με το πως επηρεάζουν την διαδικασία επιλογής της επένδυσης, σε ανεξάρτητα, σε αμοιβαίως αποκλειόμενα και σε εξαρτημένα επενδυτικά σχέδια (Dayananda, "Capital Budgeting").

Ανεξάρτητο είναι το επενδυτικό σχέδιο του οποίου η αποδοχή ή απόρριψη, δεν εξαρτάται από την επιλογή ή όχι ενός άλλου σχεδίου. Για παράδειγμα η δημιουργία μιας νέας ξενοδοχειακής μονάδας μπορεί να θεωρηθεί ανεξάρτητο επενδυτικό σχέδιο σε σχέση με την ανακαίνιση ενός τμήματος μιας άλλης. Το ένα επενδυτικό σχέδιο δεν

αποκλείει το άλλο και εάν η εταιρία έχει τα κατάλληλα μέσα θα μπορούσε να επιλέξει να υλοποιήσει και τα δύο.

Τα αμοιβαίως Αποκλειόμενα σχέδια είναι σχέδια που δεν μπορούν να υλοποιηθούν ταυτόχρονα. Η υλοποίηση του ενός αποκλείει ένα ή περισσότερα εναλλακτικά σχέδια. Για παράδειγμα εάν μια εταιρία έχει ένα οικόπεδο, δύο αμοιβαίως αποκλειόμενα σχέδια είναι το ένα να γίνει ξενοδοχείο και το άλλο να γίνει το οικόπεδο, παραθαλάσσιο πάρκο. Όπως γίνεται αντιληπτό δεν μπορεί σε ένα οικόπεδο περιορισμένου εμβαδού να γίνουν ταυτόχρονα και τα δύο επενδυτικά σχέδια. Η εταιρία θα πρέπει να επιλέξει εκείνο που εξυπηρετεί καλύτερα τα στρατηγικά της σχέδια ή εκείνο που προσθέτει μεγαλύτερη αξία στην εταιρία.

Τέλος τα εξαρτημένα σχέδια είναι εκείνα που η αποδοχή ή η απόρριψη τους εξαρτάται από την αποδοχή ή απόρριψη ενός άλλου επενδυτικού σχεδίου. Έτσι τα εξαρτημένα σχέδια θα μπορούσαν να είναι είτε συμπληρωματικά είτε υποκατάστατα μεταξύ τους επενδυτικά σχέδια.

Μια άλλη διάκριση είναι σύμφωνα με τον σκοπό της επένδυσης. Δηλαδή αν πρόκειται για αντικατάσταση, επέκταση, ή στρατηγικές επενδύσεις.

Οι επενδύσεις αντικατάστασης αφορούν τον εκσυγχρονισμό ή ανακαίνιση κτιρίων που έχουν απαξιωθεί ή των μηχανημάτων της εταιρίας με νέα πιο αποδοτικά καλύτερης τεχνολογίας. Τέτοιες επενδυτικές προτάσεις προκύπτουν από εργαζομένους της πρώτης γραμμής που χρησιμοποιούν τα μηχανήματα και τις εγκαταστάσεις και γνωρίζουν καλύτερα τα προβλήματα και τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν καθημερινά. Επίσης προκύπτουν από τα τμήματα τεχνολογίας μιας επιχείρησης που παρακολουθούν τις εξελίξεις της ψηφιακής τεχνολογίας.

Οι επενδύσεις για επέκταση αφορούν ανέγερση νέων μονάδων παραγωγής για την αύξηση της παραγωγής ενός προϊόντος είτε για την δημιουργία νέων προϊόντων. Οι προτάσεις για τέτοιου είδους επενδύσεις προκύπτουν από τα ανώτερα συνήθως στελέχη των επιχειρήσεων που παρακολουθούν την αγορά και τις ευκαιρίες τους περιορισμούς που το περιβάλλον της επιχείρησης θέτει.

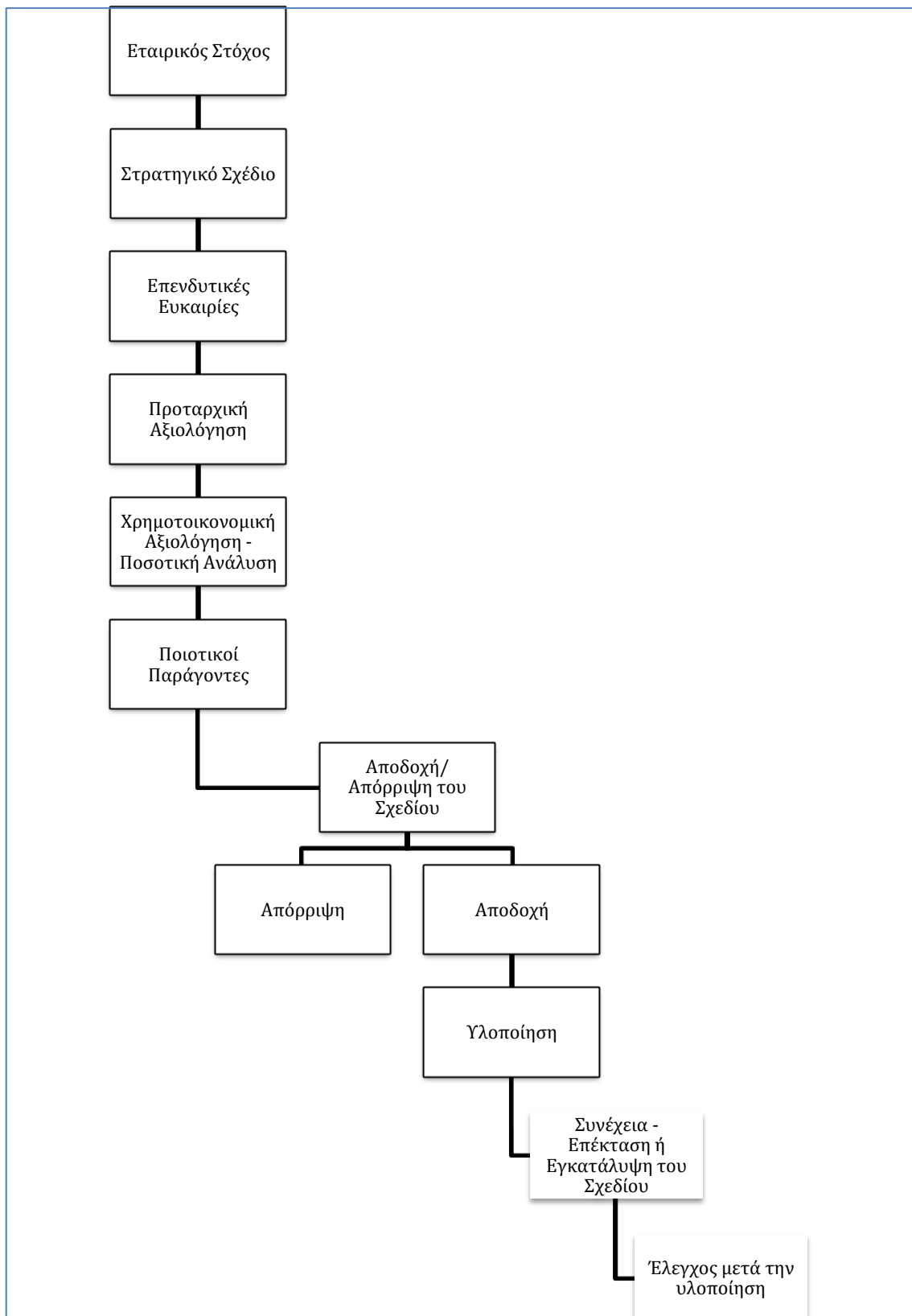
Τέλος οι στρατηγικές επενδύσεις αφορούν τις επενδύσεις εκείνες που είναι ζωτικής σημασίας για την επιχείρηση και υλοποιούν στρατηγικές της επιχείρησης.

1.3. Αποφάσεις Επενδύσεων

Η αποφάσεις των επενδύσεων θα πρέπει να είναι καταρχήν σύμφωνες με τους εταιρικούς στόχους, τους μακροπρόθεσμους στρατηγικούς στόχους και το όραμα της επιχείρησης. Φυσικά αν μια εξαιρετική επένδυση χτυπήσει την πόρτα, μπορεί το όραμα και το στρατηγικό σχέδιο να αλλάξει ώστε να την συμπεριλάβει!

Ορισμένες επενδύσεις είναι υποχρεωτικές, όπως αυτές που αφορούν συμμόρφωση με κάποιες προδιαγραφές ή θέματα υγείας και ασφάλειας. Κάποιες άλλες είναι προαιρετικές.

Οι προαιρετικές αυτές επενδύσεις πρέπει να ελεγχθούν ώστε να είναι κερδοφόρες. Η κάθε εταιρία θα πρέπει να ψάξει και να βρει τις πιθανές ευκαιρίες επένδυσης και να αξιολογήσει μέσα από την διαδικασία του προϋπολογισμού και να επιλέξει τις καλύτερες. Η διοίκηση της Εταιρίας θα πρέπει να επαγρυπνεί και να ακούει τις προτάσεις πρωτίστως από τους εργαζομένους καθώς επίσης και από τους εξωτερικούς συμβούλους. Για αυτό το λόγο πολλές εταιρίες έχουν θεσπίσει τμήματα Έρευνας και Ανάπτυξης που ψάχνουν για νέα προϊόντα και υπηρεσίες οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν επενδυτικές ευκαιρίες.



Όπως βλέπουμε το παραπάνω σχήμα συνοψίζει την διαδικασία απόφασης μιας επένδυσης. Όλα ξεκινάνε από τον εταιρικό στόχο, που προσδιορίζει αρχικά το στρατηγικό σχέδιο της εταιρίας. Στην συνέχεια εξετάζονται οι επενδυτικές ευκαιρίες

που είναι σύμφωνες με αυτό το στρατηγικό σχέδιο της εταιρίας και γίνεται μια πρωταρχική αξιολόγηση. Μετά γίνεται η χρηματοοικονομική (ποσοτική) ανάλυση και αναλύονται τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της επένδυσης για να κριθεί η αποδοχή ή η απόρριψη του σχεδίου. Στην περίπτωση που εγκριθεί το σχέδιο, υλοποιείται και στην συνέχεια είτε επεκτείνεται με την πάροδο του χρόνου είτε εγκαταλείπεται. Φυσικά μετά την υλοποίηση γίνεται ένας έλεγχος και μια ανατροφοδότηση στους στρατηγικούς στόχους της εταιρίας. Γιατί αν βλέπουμε ότι τα επιχειρηματικά σχέδια που εγκρίνονται έχουν αρνητική επίπτωση στην αξία της εταιρίας, τότε θα πρέπει ίσως να επαναπροσδιορίσουμε τους στρατηγικούς στόχους της εταιρίας

1.4. Απαραίτητα Στοιχεία για την Αξιολόγηση Επενδύσεων

Για την αξιολόγηση των επενδύσεων χρειάζονται ποιοτικά καθώς και ποσοτικά στοιχεία. Η ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου θα πρέπει να περιλαμβάνει πρωτίστως τις καθαρές ταμιακές ροές που προκύπτουν από το σχέδιο, καθώς και το ρίσκο που σχετίζεται με αυτές. Από αυτές τις ταμιακές ροές θα πρέπει να προκύψουν και τα κριτήρια αξιολόγησης όπως η καθαρή Παρούσα Αξία ΚΠΑ (NPV) και ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης ΕΒΑ (IRR) και άλλα που θα δούμε αναλυτικά στο επόμενο τμήμα.

Όταν ένα επιχειρησιακό σχέδιο περνάει την ποσοτική αξιολόγηση ακολουθεί η ποιοτική αξιολόγηση. Οι ποιοτικοί παράγοντες είναι εκείνοι που έχουν επίπτωση στο επιχειρησιακό σχέδιο αλλά δεν μπορούν να αποτιμηθούν σε νομισματικές μονάδες. Τέτοια είναι:

- Οι κοινωνικές επιπτώσεις από την μεταβολή του αριθμού των εργαζομένων
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του σχεδίου
- Επιπτώσεις κατανάλωσης σπάνιων ή υπό εξαφάνιση πρώτων υλών
- Θετική ή αρνητική σχέση με τα εργατικά σωματεία
- Επίπτωση στην εικόνα της εταιρίας εάν το σχέδιο είναι κοινωνικά αμφισβητήσιμο

Τέλος στην επόμενη παράγραφο θα δούμε αναλυτικά τα κριτήρια για την ποσοτική αξιολόγηση

1.5. Κριτήρια Αξιολόγησης

Υπάρχουν δύο ειδών κριτήρια, αυτά που δεν λαμβάνουν υπόψη τους την χρονική αξία του χρήματος και εκείνα που τη λαμβάνουν.

Τα βασικότερα κριτήρια είναι Περίοδος Επανείσπραξης (PBP Pay Back Period), η Απόδοση της Επένδυσης (ROI Return On Investment), Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV Net Present Value), και Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR Internal Rate of Return). Φυσικά όλα αυτά εξαρτώνται από τις προβλεπόμενες καθαρές ταμειακές ροές.

Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν η Απόδοση της Επένδυσης και Περίοδος Επανείσπραξης. Η **Απόδοση της Επένδυσης (ROI)** είναι ένας δείκτης που μετράει την απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί και χρησιμοποιείται για να συγκρίνει τις αποδόσεις διαφορετικών επενδυτικών σχεδίων. Δίνεται από τον τύπο:

$$ROI = \frac{\sum KTP}{\text{Κόστος Επένδυσης}}$$

Το άθροισμα των καθαρών Ταμειακών Ροών, διαιρείται με το ύψος της Επένδυσης και βρίσκεται η αποδοτικότητα της επένδυσης. Τέλος το αποτέλεσμα εκφράζεται σαν ποσοστό επί της επένδυσης.

Επίσης η **Περίοδος Επανείσπραξης**, υπολογίζει σε πόσο χρόνια ο επενδυτής θα πάρει πίσω τα χρήματα του μην λαμβάνοντας υπόψη την διαχρονική αξία του χρήματος. Δίνεται από τον τύπο

$$\text{Περίοδος Επανείσπραξης } n = \frac{\text{Κόστος Επένδυσης}}{\sum_{i=1}^n KTP}$$

Η περίοδος επανείσπραξης είναι ο δείκτης των n ετών της επένδυσης για τα οποία άθροισμα των Καθαρών Ταμειακών Ροών μέχρι εκείνο το έτος, ισούται με το ύψος της επένδυσης. Το αποτέλεσμα του τύπου δίνεται σε χρόνια και μας λέει σε πόσο χρόνια «ενδεικτικά» ο επενδυτής θα πάρει πίσω τα χρήματα του από τα κέρδη του επιχειρηματικού σχεδίου.

Στην δεύτερη κατηγορία ανήκουν οι δείκτες που λαμβάνουν υπόψη την διαχρονική αξία του χρήματος. Τέτοιοι είναι η Καθαρή Παρούσα Αξία (Net Present Value NPV),

$$NPV = -\text{Κόστος Επένδυσης} + \frac{KTP}{(1+r)} + \frac{KTP}{(1+r)^2} + \frac{KTP}{(1+r)^3} + \dots + \frac{KTP}{(1+r)^n}$$

Εδώ προστίθενται οι προεξοφλημένες Καθαρές Ταμειακές Ροές (ΚΤΡ) με το κόστος της επένδυσης και προκύπτει ένας αριθμός θετικός ή αρνητικός. Η παρούσα αξία των Καθαρών Ταμειακών Ροών βλέπουμε αν είναι μεγαλύτερη ή μικρότερη από την αξία της επένδυσης και κατά πόσο. Προεξοφλούμε με τον συντελεστή προεξόφλησης r , που δείχνει και το ρίσκο της επένδυσης.

Ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (ΕΒΑ) σχετίζεται άμεσα με την ΚΠΑ και ορίζεται ως εκείνος ο συντελεστής προεξόφλησης ούτως ώστε η ΚΠΑ να είναι ίση με 0. Ο ΕΒΑ δεν βρίσκεται μέσω κάποιου τύπου μαθηματικά αλλά μέσα από αριθμητική διαδικασία της παρεμβολής

1.6. Καθαρές Ταμειακές Ροές

Η πρόβλεψη των καθαρών ταμειακών ροών και γενικότερα οι προβλέψεις είναι ένα πολύ σημαντικό στοιχείο της επιχειρηματικής δράσης. Όλες οι εταιρίες πρέπει να σχεδιάζουν για το μέλλον. Μάλιστα η επιτυχία μιας εταιρίας είναι στενά συνδεδεμένο με το κατά πόσον η διοίκηση μπορεί να προβλέψει το μέλλον και να αναπτύξει τις κατάλληλες στρατηγικές.

Οι καθαρές ταμειακές ροές διαμορφώνουν την βάση της αξιολόγησης επενδυτικών σχεδίων. Αν οι υπολογισμοί των Ταμειακών Ροών δεν είναι αξιόπιστες, μπορούν εύκολα να οδηγήσουν, ανεξάρτητα από τις εξεζητημένες τεχνικές αξιολόγησης που θα χρησιμοποιηθούν, σε κακές επιχειρηματικές επιλογές. Έτσι αξιόπιστες προβλέψεις των Ταμειακών Ροών είναι κρίσιμες για την αξιολόγηση.

1.7. Υπολογισμός Ταμειακών Ροών

Οι καθαρές ταμειακές ροές ενός έτους ενός επιχειρηματικού σχεδίου μπορούν να υπολογιστούν από τον παρακάτω τύπο των Καθαρών Κερδών ενός έτους. Για να εστιάσουμε στην ουσία μπορούμε να θεωρήσουμε ότι τα έσοδα και τα κόστη έχουν ληφθεί και πληρωθεί μέσα στο έτος. Πιο συγκεκριμένα μπορεί να θεωρηθεί ότι οι πωλήσεις είναι τοις μετρητοίς, ότι τα αποθέματα αρχής και τέλους παραμένουν τα ίδια και ότι όλες οι αγορές γίνονται μετρητοίς.

Ταμειακές Ροές από Πωλήσεις

- Κόστος Πωληθέντων
- Έξοδα Διοίκησης και Διάθεσης
- Αποσβέσεις

= **Φορολογητέο Εισόδημα**

- Φόρος

= **Καθαρά Κέρδη** (μετά από Φόρους)

- + Αποσβέσεις

= **Μετά από Φόρους Καθαρές Ταμειακές Ροές**

Θα πρέπει να δοθεί σημασία στον υπολογισμό των ταμειακών ροών ώστε αν πρόκειται για υφιστάμενη εταιρία να υπολογιστούν οι οριακές ταμειακές ροές. Θα πρέπει να υπολογιστούν όλα τα κόστη για τους πόρους που θα χρησιμοποιηθούν, ακόμα και για αυτούς που κατέχει η εταιρία, για παράδειγμα γη, μηχανήματα και τα οποία δεν δημιουργούν πραγματική ταμειακή ροή. Θα πρέπει να υπολογιστούν λοιπόν κόστη σύμφωνα με την έννοια του κόστους ευκαιρίας.

Επίσης στις χρηματοροές δεν θα πρέπει να συμπεριλαμβάνουμε στοιχεία κόστους που έχουν γίνει στο παρελθόν σε σχέση με το σχέδιο και δεν μπορούν να ανακτηθούν. Τέτοιες ροές (sunk costs) δεν μπορούν πλέον να αντισταθμιστούν με τωρινές αποφάσεις και θεωρούνται σαν μη ανακτήσιμο (βυθισμένο) κόστος.

Στην αξιολόγηση του σχεδίου, λοιπόν, για τον κοστολόγηση των επιπλέον ταμειακών ροών που έχουν προκληθεί από αυτό, θα πρέπει να λάβουμε υπόψη την αρχή του κόστους ευκαιρίας και του μη ανακτήσιμου κόστους (sunk cost). Αν κάποια έξοδα ήδη υπάρχουν σε μια επιχείρηση δεν θα πρέπει να επιμερίζεται ένα ποσοστό αυτών στο κόστος του. Αυτό πρέπει να συμβεί γιατί αυτά τα κόστη θα συνέβαιναν ακόμα και αν δεν πραγματοποιούνταν το σχέδιο.

1.8. Χρηματοδοτικό Σχήμα

Η απόφαση της χρηματοδότησης του σχεδίου είναι διαφορετική από την αξιολόγηση μιας επένδυσης. Είναι σημαντικό να διακρίνουμε τις χρηματοροές του επενδυτικού σχεδίου και τις χρηματοοικονομικές χρηματοροές. Το χρηματοδοτικό σχήμα και άρα

η ανάλυση σε δάνειο και ίδια κεφάλαια της επένδυσης μας δείχνει πως θα μοιραστούν στους δανειστές και στους μετόχους οι καθαρές ταμειακές ροές της επένδυσης.

Η απόφαση για την συγκεκριμένο συνδυασμό δανείων και ιδίων κεφαλαίων είναι μια απόφαση της διοίκησης που αφορά το αντιστάθμισμα μεταξύ χρηματοοικονομικού κινδύνου και κόστος κεφαλαίου.

Γενικά οι τόκοι και οποιοδήποτε άλλο χρηματοοικονομικό κόστος (όπως τα μερίσματα), δεν αφαιρείται για τον υπολογισμό των χρηματορροών, γιατί μας ενδιαφέρει να υπολογίσουμε τις χρηματορροές που προκύπτουν από τα περιουσιακά στοιχεία του σχεδίου. Οι τόκοι αποτελούν το κέρδος στους προμηθευτές του δανείου και αποτελούν ένα έξοδο για το κέρδος που βγάζουν οι μέτοχοι και ως τέτοιο αφαιρούνται κατά τον υπολογισμό του λογιστικού κέρδους. Παρ' όλα αυτά δεν περιλαμβάνεται στις χρηματορροές του σχεδίου γιατί ο συντελεστής προεξόφλησης στην ΚΠΑ εμπεριέχει τα απαιτούμενα κέρδη για τους προμηθευτές δανείων και ιδίων κεφαλαίων. Έτσι αν συμπεριλάβουμε τα κόστη επιτοκίων στις χρηματορροές θα έχει σαν αποτέλεσμα την διπλομέτρηση του κόστους επιτοκίων.

1.9. Κόστος Κεφαλαίου

Κόστος κεφαλαίου είναι η αμοιβή για την δέσμευση του κεφαλαίου, όπως είπαμε είναι η αποζημίωση που ζητούν οι επενδυτές για να αναβάλλουν την παρούσα κατανάλωση για χάρη της μελλοντικής κατανάλωσης και να αναλάβουν το ρίσκο που εμπεριέχει η επένδυση. Η αμοιβή αυτή συμβάλλει στην συγκέντρωση των κεφαλαίων στις πιο αποδοτικές επενδύσεις. Η αμοιβή στην περίπτωση κεφαλαίων με δανεισμό είναι ο τόκος, ενώ στην περίπτωση του μετοχικού κεφαλαίου είναι η συνολική απόδοση της μετοχής (απόδοση + μερίσματα).

Το κόστος του κεφαλαίου μπορεί να υπολογιστεί από το Μέσο σταθμικό Κόστος κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital WACC). Δηλαδή από το μεσοσταθμικό μέσο όρο της αναμενόμενης απόδοσης από την κάθε πηγή χρηματοδότησης

1.10. Μεταβολές στο Κεφάλαιο Κίνησης

Τα περισσότερα επιχειρησιακά σχέδια περιλαμβάνουν επιπλέον επενδύσεις σε Κεφάλαιο Κίνησης. Το Κεφάλαιο Κίνησης ισούται με το Κυκλοφορούν Κεφάλαιο μείον τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

Όταν ξεκινάει ένα καινούριο επιχειρηματικό σχέδιο το Κεφάλαιο Κίνησης της εταιρίας μεταβάλλεται καθώς τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρίας αυξάνονται για να καλύψουν τις επιπλέον συναλλαγές. Τις παραπάνω πρώτες ύλες που μπορεί να χρειαστούν, επιπλέον επένδυση σε έτοιμα προϊόντα. Όταν πωληθούν τα έτοιμα προϊόντα, οι πελάτες μπορεί να πληρώνουν με καθυστέρηση και σαν αποτέλεσμα να αυξάνεται ο λογαριασμός Πελάτες.

Οι αυξήσεις στο Κεφάλαιο Κίνησης θεωρούνται αρνητικές ταμειακές ροές, παρόλο που είναι χρήματα που δεν φεύγουν από την εταιρία. Αυτό συμβαίνει γιατί η εταιρία δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτά τα χρήματα για άλλες επενδύσεις. Έτσι το κεφάλαιο κίνησης σύμφωνα με την παραπάνω λογική του κόστους ευκαιρίας αποτελεί ένα επιπλέον κόστος για την εταιρία και μεταβάλλουν την χρονική διάρθρωση των ΚΤΡ και το αποτέλεσμα κριτηρίων που στηρίζονται στη χρονική αξία. Το κεφάλαιο κίνησης αποτελεί μια δεξαμενή χρημάτων που έχουν δεσμευτεί για την επένδυση, κατά τον ίδιο τρόπο που έχει δεσμευτεί και το σταθερό κεφάλαιο της επένδυσης. Το κόστος του σταθερού κεφαλαίου λογαριάζεται σαν κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου στην προεξόφληση των ΚΤΡ. Οι μεταβολές στο Κεφάλαιο Κίνησης λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό των ΚΤΡ αν και οι μεταβολές του αλληλοαναιρούνται διαχρονικά.

1.11. Ανάλυση Νεκρού Σημείου

Νεκρό Σημείο είναι το επίπεδο των πωλήσεων εκείνο, στο οποίο τα έσοδα είναι ίσα με τα έξοδα, δηλαδή δεν υπάρχει ούτε κέρδος ούτε ζημιά για την επιχείρηση. Όταν οι πωλήσεις υπερβούν αυτό το επίπεδο η επιχείρηση έχει κέρδος. Έτσι η μέθοδος της ανάλυσης νεκρού σημείου στηρίζεται στην σχέση του σταθερού και του μεταβλητού κόστους προς τα έσοδα από πωλήσεις. Με αυτήν την τεχνική, μπορούμε να υπολογίσουμε το επίπεδο εκείνο της παραγωγής (με μια σταθερή μέση τιμή πώλησης), στο οποίο τα έσοδα από τις πωλήσεις καλύπτουν ακριβώς τα σταθερά και τα μεταβλητά κόστη της επιχείρησης.

Σταθερό Κόστος είναι εκείνο τα κόστος το οποίο είναι ανεξάρτητο του επιπέδου παραγωγής, όταν ο όγκος δραστηριότητας (παραγωγής ή πληρότητας) μεταβάλλεται μέσα σε ένα λογικό εύρος. Δηλαδή το Σταθερό Κόστος είναι ανεξάρτητο της παραγόμενης ποσότητας. Όμως, καθώς η παραγωγή αυξάνεται το Σταθερό Κόστος επιμερίζεται σε όλο και περισσότερες μονάδες προϊόντος με συνέπεια το σταθερό κόστος ανά μονάδα προϊόντος να μειώνεται.

Το Μεταβλητό Κόστος, είναι εκείνο το οποίο μεταβάλλεται ανάλογα με την πληρότητα, ανάλογα δηλαδή με το επίπεδο παραγωγής. Με άλλα λόγια, το μεταβλητό κόστος μπορεί να θεωρηθεί κατά προσέγγιση σταθερό ανά μονάδα προϊόντος. Στην πραγματικότητα ακολουθεί κλιμακωτή αύξηση, αλλά για λόγους προσέγγισης του νεκρού σημείου, μπορούμε να υποθέσουμε σταθερότητα του μέσου κόστους. Επίσης τα συνολικά κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες μιας οικονομικής μονάδας μπορούν να απεικονισθούν με την εξίσωση:

$$EBITDA = P \cdot Q - TC = P \cdot Q - (VC + FC)$$

EBITDA: (Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization) = λειτουργικά κέρδη ή κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων

TC: Total Cost = το συνολικό λειτουργικό κόστος

VC: Variable Cost = το μεταβλητό κόστος

FC: Fixed Cost = το σταθερό κόστος

Όταν EBITDA είναι μηδέν, τότε το συνολικό κόστος ισούται με τα συνολικά λειτουργικά έσοδα (EBITDA = 0).

$$P \cdot Q = (VC + FC)$$

1.12. Χρησιμότητα Νεκρού Σημείου

Το νεκρό σημείο είναι πολύ χρήσιμο για την αξιολόγηση της επένδυσης, καθώς θα καθορίσει το επίπεδο των πωλήσεων κάτω από το οποίο η υπό μελέτη επένδυση θα έχει ζημιές και το επίπεδο των πωλήσεων πάνω από το οποίο θα είναι λειτουργικά κερδοφόρα. Αυτό μόνο θα συμβεί αν η μέση τιμή των δωματίων είναι μεγαλύτερη

του κατά μονάδα μεταβλητού κόστους του κάθε δωματίου. Έτσι για κάθε δωμάτιο που πωλείται θα συνεισφέρει στην κάλυψη του σταθερού κόστους.

Επειδή μας ενδιαφέρει να μπορεί η επένδυση να καλύπτει και τις δανειακές της υποχρεώσεις θα ήταν χρήσιμο να συμπεριλάβουμε όχι μόνο το λειτουργικό κόστος αλλά και τις πληρωμές σε τόκους και τοκοχρεολύσια. Έτσι θα μπορούμε να υπολογίσουμε το επίπεδο της πληρότητας και των τιμών κάτω του οποίου η επιχειρηματική μονάδα δεν θα μπορεί να καλύπτει τις δανειακές της υποχρεώσεις παρόλο που μπορεί να είναι λειτουργικά κερδοφόρα.

Αυτό μπορεί να είναι εξαιρετικά χρήσιμο για την αξιολόγηση του ρίσκου μιας επένδυσης, καθώς μια ζημιογόνος επένδυση μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την χρηματοοικονομική κατάσταση μιας εταιρίας, το οποίο είναι πολύ σημαντικό στην παρούσα οικονομική κατάσταση που βιώνουμε.

Επίσης μπορεί να βοηθήσει στην σωστή τιμολογιακή πολιτική του ξενοδοχείου ούτως ώστε να έχουμε υπόψη μας ότι όταν μεταβάλλεται η αξία των πωλήσεων των δωματίων μεταβάλλεται και το νεκρό σημείο προς την ίδια κατεύθυνση. Έτσι είναι σημαντικό για την αξιολόγηση της επένδυσης να γνωρίζουμε ότι αν για παράδειγμα το νεκρό σημείο είναι αρκετά χαμηλότερα από το ποσό των πωλήσεων που προϋπολογίζουμε, τότε αυτό μας δείχνει ότι η πρόβλεψη μας είναι πιο ασφαλής, γιατί ακόμα και αν οι πραγματικές πωλήσεις είναι λιγότερες από τις προϋπολογισμένες, το αποτέλεσμα θα είναι θετικό και όχι ζημιογόνο όπως θα είναι σε αντίθετη περίπτωση.

Τέλος, το Νεκρό Σημείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την μέτρηση της παραγωγικότητας μια εταιρίας, εκφράζοντας το σαν ποσοστό επί των πωλήσεων. Έτσι συγκρίνοντας το ποσοστό αυτό ανά δεδομένη χρονική περίοδο μπορεί να καταλάβει κάποιος πως μεταβάλλεται το κόστος της επιχείρησης, ή αντίστοιχα το περιθώριο κέρδους της (profit margin). Έτσι όσο μικρότερο είναι το ποσοστό του κόστους (του Νεκρού Σημείου δηλαδή) ή όσο μεγαλύτερο είναι το αντίστροφο ποσοστό (του περιθωρίου Κέρδους δηλαδή), τόσο μεγαλύτερη παραγωγικότητα θα έχει η επένδυση.

1.13. Πληθωριστικές Τάσεις

Πληθωρισμός είναι η θετική μεταβολή του γενικού επιπέδου τιμών σε μια οικονομία

για μια χρονική περίοδο. Ο πληθωρισμός προκύπτει ως ο σταθμικός μέσος των τιμών μιας ομάδας προϊόντων. συνήθως προκαλεί μείωση της αξίας του χρήματος. Αφού, ο πληθωρισμός είναι το ετήσιο ποσοστό αύξησης των τιμών, τόσο των συντελεστών παραγωγής όσο και των καταναλωτικών αγαθών, μπορούμε λοιπόν να θεωρήσουμε ότι ο εκάστοτε πληθωρισμός επηρεάζει τα έσοδα καθώς επίσης και το κόστος.

Υπάρχουν δύο προσεγγίσεις για την αντιμετώπιση των πληθωριστικών τάσεων στις μελλοντικές καθαρές ταμειακές ροές:

Η πρώτη είναι να υπολογίσουμε τις ταμειακές ροές (έσοδα και έξοδα του σχεδίου) σε ονομαστικές τιμές και να χρησιμοποιήσουμε ένα συντελεστή προεξόφλησης ο οποίος να είναι προσαρμοσμένος στον πληθωρισμό. Έτσι η παρούσα αξία της κάθε ταμειακής ροής θα είναι σε πραγματικές τιμές δηλαδή μονάδες αγοραστικής δύναμης.

Η Δεύτερη προσέγγιση αφορά τον υπολογισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών και αντίστοιχα των εσόδων και εξόδων του επενδυτικού σχεδίου απευθείας σε πραγματικές αξίες και για να τις υπολογίσουμε χρησιμοποιήσουμε πραγματικό επιτόκιο ως συντελεστή προεξόφλησης. [GLEN ARNOLD]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΕΑΒ Α.Ε

2.1. Επωνυμία – Νομική Μορφή – Ίδρυση

Η Τ.Ε.Α.Β. ΑΕ ιδρύθηκε το 1973 και ξεκίνησε να δραστηριοποιείται στον Τουριστικό κλάδο το 1975 με το ξενοδοχείο Creta Maris. Το ξενοδοχείο αποτελεί ένα πιλοτικό πρότυπο για την ανάπτυξη του ποιοτικού τουρισμού, κι ένα σημείο εκκίνησης για την αξιολόγηση της τουριστικής βιομηχανίας της ευρύτερης περιοχής με την προσέλκυση τουριστών. Η Ανώνυμη Εταιρία Τουριστικών Επιχειρήσεων ΤΕΑΒ ΑΕ, έχει την έδρα της στο Ηράκλειο της Κρήτης και έχει αυτή την στιγμή στην δυναμικότητα της 2 ξενοδοχεία, το Creta Maris και το Candia Maris.

Θεωρείται μια από τις πρώτες εταιρίες στον Τουριστικό Κλάδο και σχεδιάζει εδώ και αρκετά χρόνια την επέκταση της στην Σαντορίνη.

2.2. Μέτοχοι – Διοίκηση

Μέτοχοι της Εταιρίας είναι η οικογένεια Μεταξά, τα παιδιά του ιδρυτή της εταιρίας Νικολάου Μεταξά. Τα μέλη του διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι οι:

Ανδρέας Μεταξάς	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Θεανώ Μεταξά	Μέλος
Ροδάνθη Μεταξά	Μέλος
Μαρίνα Μεταξά	Μέλος
Ευάγγελος Παπαδόπουλος	Μέλος
Ιωάννης Μεταξάς	Μέλος

Επιγραμματικά, ο Ανδρέας Μεταξάς, έχει πολύχρονη εμπειρία στον ξενοδοχειακό Ο Ανδρέας Μεταξάς γεννήθηκε και μεγάλωσε στο Ηράκλειο Κρήτης. Είναι απόφοιτος της Σχολής Τουριστικών Επαγγελματιών David Speiser's Hotelberufsfachschule στη Γερμανία καθώς και της Σχολής Κοινωνικών Επιστημών του Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου Πάτρας με πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων και Οργανισμών. Το 1982 ανέλαβε Διευθυντής Αγορών καθώς και από το 1987 Διευθυντής Πωλήσεων της

εταιρίας. Το 1992 ανέλαβε τη Γενική Διεύθυνση των ξενοδοχείων αυτών, ως Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος. Από το 2002 μέχρι και σήμερα είναι Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της TEAB. Παράλληλα δραστηριοποιείται ως Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας Κρητικά Γκολφ Α.Ε., Αντιπρόεδρος του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.), Β' Αντιπρόεδρος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων (Π.Ο.Ξ.), Πρόεδρος του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π.). Εκπροσωπεί τις χώρες της Νορβηγίας, της Σουηδίας και της Δανίας ως Επίτιμος Πρόξενος στην Ανατολική Κρήτη. Έχει διατελέσει στο παρελθόν Πρόεδρος της Ένωσης Ξενοδοχείων Ηρακλείου. Οι γνώσεις και η πολύπλευρη εμπειρία του έχουν συμβάλει τα μέγιστα στην δημιουργία μιας λαμπρής καριέρας στον ξενοδοχειακό κλάδο.

Η Μαρίνα Μεταξά έχει σπουδάσει Αρχαιολογία στο Φράιμπουργκ της Γερμανίας και είναι μητέρα 3 παιδιών και σύζυγος του Ευάγγελου Παπαδόπουλου. Οι σπουδές του στα ξενοδοχειακά, καθώς και η πολύχρονη εμπειρία του στον ξενοδοχειακό κλάδο και στον τομέα των προμηθειών και του F&B, είναι στοιχεία που έχουν συμβάλει στον επιτυχή στρατηγικό σχεδιασμό της εταιρίας.

Ο Ιωάννης Μεταξάς είναι πτυχιούχος του «Τμήματος Διδακτικής της Τεχνολογίας και Ψηφιακών Συστημάτων» του Πανεπιστημίου Πειραιώς, κατέχει μεταπτυχιακό δίπλωμα στα «Χρηματοοικονομικά και τη Λογιστική» από το Brunel University και είναι φοιτητής του «Τμήματος Λογιστικής» του ΤΕΙ Κρήτης. Φέρνει πολλές γνώσεις και νέες ιδέες στο Διοικητικό συμβούλιο που είναι τα τελευταία έξι χρόνια. Είναι υπεύθυνος του Τμήματος IT της εταιρίας και συμβάλλει στις επιχειρηματικές αποφάσεις με τις γνώσεις του στα Χρηματοοικονομικά και την Λογιστική.

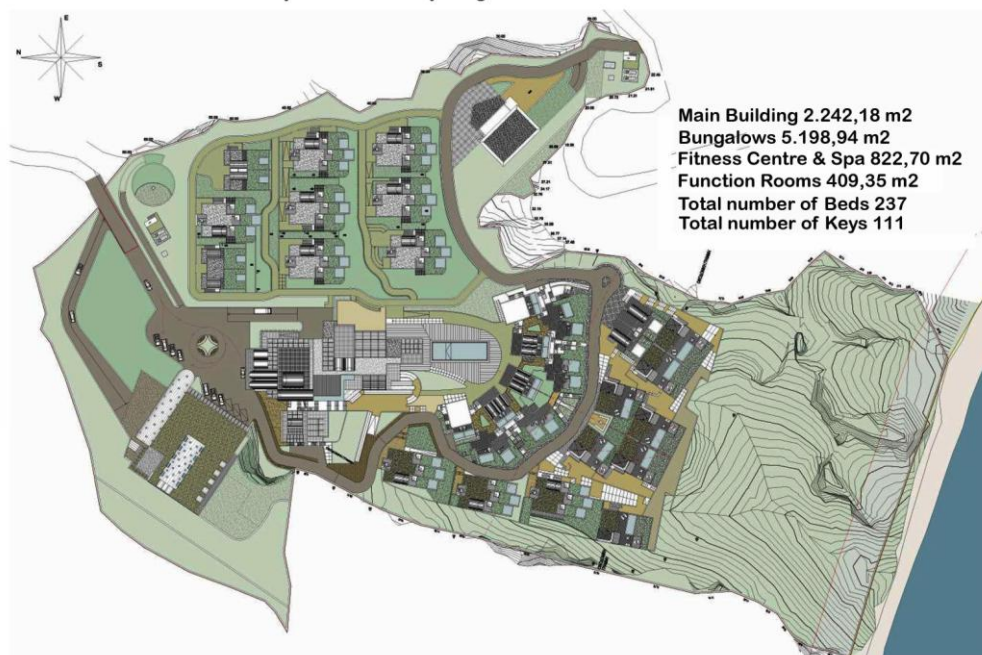
Η Ροδάνθη Μεταξά, απόφοιτος του Τουριστικού Μάνατζμεντ του Πανεπιστημίου της Gllion στην Ελβετία, με πολυετή εμπειρία στις πωλήσεις και στο μαρκετινγκ, ολοκληρώνει τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρίας

2.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

1.1. Περιγραφή της Επένδυσης

Η επένδυση περιλαμβάνει την δημιουργία ξενοδοχείου 111 δωματίων και 237 κλινών, με εστιατόριο, μπαρ, πισίνα και ένα μεγάλο SPA. Η θέση του οικοπέδου που πρόκειται να κτιστεί το ξενοδοχείο είναι στην Σαντορίνη

Development of project in Santorini Island



1.2. Σκοπιμότητα της Επένδυσης

Η επέκταση στην Σαντορίνη είναι ένας από τους στρατηγικούς στόχους της εταιρίας εδώ και δεκαετίες, χωρίς να έχει καταφέρει να υλοποιηθεί ακόμα. Η Σαντορίνη βρίσκεται δίπλα στην Κρήτη και στον νομό Ηρακλείου όπου και βρίσκεται η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας. Επιπλέον η Σαντορίνη είναι ένας πολύ δημοφιλής προορισμός στην Ελλάδα, με συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση και συνάμα αυξανόμενες τιμές.

Έτσι η σκοπιμότητα της επένδυσης εκτελεί ένα στρατηγικό στόχο της εταιρίας και επιπλέον εκμεταλλεύεται οικοπέδα τα οποία έχουν ήδη αγοραστεί και δεν είναι παραγωγικά για την εταιρία.

1.3. Παραγόμενα Προϊόντα

Όπως είπαμε το ξενοδοχείο της επένδυσης περιλαμβάνει 111 δωμάτια (237 κλίνες), καθώς και την δημιουργία υποδομών Ιαματικής Θεραπείας (SPA) και Συνεδριακού Χώρου Πολλαπλών Χρήσεων. Το παραγόμενο προϊόν είναι η διανυκτέρευση του πελάτη κατά τους θερινούς μήνες, καθώς και η σίτιση του στα επισιτιστικά τμήματα του Ξενοδοχείου. Μετά το τρίτο έτος λειτουργίας αναμένεται να επεκταθεί η σεζόν και στη Χειμερινή Περίοδο.

1.4. Συνοπτική Παρουσίαση Τεχνικών Στοιχείων της Επένδυσης

Το συγκρότημα αποτελείται από :

- i. Το κεντρικό κτίριο 2.242,18τμ, που φιλοξενεί όλες τις κοινόχρηστες λειτουργίες του συγκροτήματος .
- ii. Τους οικίσκους (bungalows) 5.198,94τμ συνολικά.
- iii. Το κτίριο ιαματικής θεραπείας SPA 822,70τμ.
- iv. Τον χώρο πολλαπλών χρήσεων 409,35τμ.

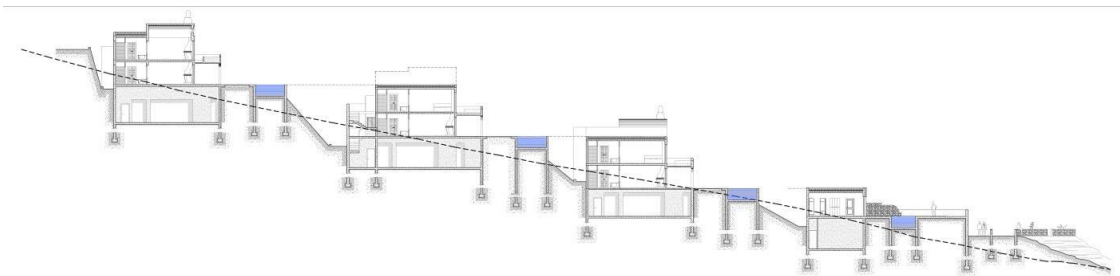
Το κεντρικό κτίριο χωροθετείται αμφιθεατρικά και στο βάρους σε σχέση με τα bungalows.

Το δίκτυο επικοινωνίας των κτιρίων επιλύεται με τέτοιο τρόπο ώστε να αποτελεί μέρος του συνόλου του συγκροτήματος και των διαμορφώσεων του περιβάλλοντα χώρου. Όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι, η υποδοχή (reception) ,τα εστιατόρια, ο χώρος της κολυμβητικής δεξαμενής με το bar, έχουν αμφιθεατρική και πανοραμική θέα προς την θάλασσα.



Η χωροθέτηση των οικίσκων γίνεται κατά τέτοιον τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η αμφιθεατρική θέα προς την θάλασσα. Όλα τα επίπεδα των δωματίων έχουν ελεύθερη θέα, καθώς οι κήποι των ισογείων όλων των κτιρίων βρίσκονται στην ίδια στάθμη των δωματίων των οικίσκων που προηγούνται, δημιουργώντας αναβαθμούς που διασφαλίζουν την ελεύθερη θέα.

Η πρόσβαση στα bungalows γίνεται με ραμπόσκαλες διπλού πατήματος, στα πιο απότομα σημεία του οικοπέδου, διευκολύνοντας έτσι τον περιπατητή, χρήση του ξενοδοχείου, που υποσυνείδητα τον παραπέμπει στους αναβαθμούς που συναντάμε στα απότομα κυκλαδίτικα καλντερίμια. Όλες αυτές οι προσβάσεις και οι κοινόχρηστοι χώροι που δημιουργούνται επικαλύπτονται με κουρασάνι σε θηραϊκές αποχρώσεις .



Σε όλες τις εξωτερικές επιφάνειες των οικίσκων και γενικότερα των κτιρίων θα χρησιμοποιηθούν χρωματιστά επιχρίσματα σε γαιώδης αποχρώσεις , σύμφωνα πάντα με τις παρατηρήσεις της απόφασης του Αρχαιολογικού Συμβουλίου . Πάντα σε αυτό το πνεύμα, σε όλα τα δώματα των κτιρίων τοποθετείται συμπυκνωμένη θηραϊκή γη, έτσι ώστε συνολικά το σύμπλεγμα δρόμων, κτιρίων και δωμάτων να εναρμονίζεται στις αποχρώσεις του ευρύτερου τοπίου σε συνδυασμό με το ανάγλυφο του οικοπέδου αποτελώντας ένα ενιαίο σύνολο.

2.4. Απασχόληση

Για την εν λόγω Ξενοδοχειακή Μονάδα πρόκειται να απασχοληθούν ντόπιοι κάτοικοι τις Σαντορίνης, καθώς επίσης και Κρητικοί ήδη υπάλληλοι της εταιρίας για τις διευθυντικές θέσεις κλειδιά. Η επένδυση αναμένεται να τονώσει την απασχόληση στην κοινωνία του Νησιού της Σαντορίνης την καλοκαιρινή περίοδο, καθώς και την Χειμερινή περίοδο μετά τον τρίτο χρόνο λειτουργίας, όπως προβλέπεται από το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρίας.

2.5. Τόπος Εγκατάστασης

Ο τόπος εγκατάστασης είναι Η αμμώδης ακτή στην νότια πλευρά της νήσου Θήρας (Σαντορίνης), σε ιδιόκτητο οικόπεδο της εταιρίας που έχει αποκτήσει τα τελευταία είκοσι χρόνια, κομμάτι, κομμάτι. Η περιοχή λέγεται Λαγκάδια Μεγαλοχωρίου και είναι μια ακόμα Τουριστικά Παρθένα περιοχή της Σαντορίνης.



Παρακάτω παραθέτουμε μερικές φωτογραφίες του οικοπέδου:



2.6. Πρώτες Ύλες στη Ξενοδοχειακή Μονάδα

Για πρώτες ύλες θα χρησιμοποιηθούν για την λειτουργία του Ξενοδοχείου κατά προτίμηση ντόπια προϊόντα από την Σαντορίνη. Έτσι και θα στηρίζεται η τοπική κοινωνία αλλά και θα δίνεται μοναδικότητα στο ξενοδοχειακό αυτό προϊόν.

Για όσες πρώτες ύλες δεν υπάρχουν στην Σαντορίνη, θα μπορούν να προμηθεύονται από την Κρήτη κατά προτίμηση και δευτερευόντως από την υπόλοιπη Ελλάδα.

Για παράδειγμα για τα οπωροκηπευτικά θα μπορεί να καλύπτεται σε ένα μέρος από την Σαντορίνη και την Κρήτη, ενώ για αγορές κρέατος να γίνονται από την Κρήτη και την υπόλοιπη Ελλάδα. Για υλικά καθαρισμού για παράδειγμα που ίσως δεν είναι Ελληνικής προέλευσης ή παρασκευής θα εισάγονται από το εξωτερικό ή θα αγοράζονται από τον αντιπρόσωπο της κάθε εταιρίας στην Ελλάδα.

2.7. Περιγραφή Παραγόμενων Υπηρεσιών και Παραγωγική Διαδικασία

Το παραγόμενο προϊόν αποτελεί η διαμονή σε ξενοδοχείο πέντε αστέρων υψηλών προδιαγραφών μαζί με παροχή υπηρεσιών των επισιτιστικών τμημάτων, καθώς και υπηρεσίες του κέντρου αναζωογόνησης που βρίσκεται εντός του ξενοδοχείου.

2.8. Κόστος Επένδυσης

Το κόστος επένδυσης έχει προϋπολογιστεί από τους μηχανικούς της εταιρίας στο ποσό των 22.076.424 ευρώ. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται πως αναλύεται αυτό το κόστος για το Ξενοδοχείο, το SPA και το συνεδριακό χώρο, αλλά και ανά είδος δαπάνης (κτιριακά, μηχανολογικός εξοπλισμός)

ΙΔΡΥΣΗ ΝΕΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	Ξενοδοχείο 5 αστέρων 111 δωματίων	SPA	ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	9.616.634 €	867.273 €	538.352 €
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	2.308.300 €	743.300 €	187.820 €
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	2.891.381 €	464.951 €	406.922 €
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	148.484 €		
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	1.061.580 €		
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	1.513.427 €	130.000 €	120.000 €
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ	1.078.000 €		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	18.617.806 €	2.205.524 €	1.253.094 €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ			22.076.424€

Παρακάτω θα αναλύσουμε περισσότερο το είδος της δαπάνης για το ξενοδοχείο που αφορά και το μεγαλύτερο μέρος της επένδυσης.

2.8.1. Κτιριακά

Τα Κτιριακά έργα χρειάζονται ιδιαίτερη προσοχή λόγω των γεωλογικών σχηματισμών που υπάρχουν στο οικόπεδο και έχει γίνει μελέτη ώστε να διατηρηθούν κατά την κατασκευή. Αυτό αυξάνει το κόστος των χωματουργικών έργων όμως οι αμμόλοφοι που υπάρχουν στην περιοχή δίνουν μια μοναδικότητα στην επένδυση μια και προκαλούν ένα δέος στον επισκέπτη – πελάτη του ξενοδοχείου. Παρακάτω αναλύεται το ποσό των κτιριακών εγκαταστάσεων σε μεγαλύτερο βαθμό:

ΚΤΙΡΙΑΚΑ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	μ3	25.000	5	125.000
ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	μ3	6.500	4,5	29.250
ΕΞΥΓΙΑΝΣΕΙΣ ΕΔΑΦΟΥΣ ΜΕ ΚΡΟΚΑΛΑ 7Α	μ3	1.500	15	22.500
ΜΟΝΩΤΙΚΗ ΣΤΡΩΣΗ ΜΕ ΜΕΒΡΑΝΗ	μ2	3.100	7	21.700
ΑΠΟΣΤΡΑΓΙΣΤΙΚΗ ΣΤΡΩΣΗ ΜΕ ΜΕΒΡΑΝΗ	μ2	8.100	7,5	60.750
ΑΟΠΛΑ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ	μ3	920	110	101.200
GROSS ΒΕΤΟΝ	μ3	150	145	21.750
ΟΠΛΙΣΜΕΝΑ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ	μ3	9.260	260	2.407.600
ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΑ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	μ.μ.	420	30	12.600
ΘΟΛΟΙ ΑΠΟ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	μ2	320	30	9.600
ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ ΜΠΑΤΙΚΕΣ	μ2	3.780	38	143.640
ΟΠΤΟΠΛΙΝΘΟΔΟΜΕΣ ΔΡΟΜΙΚΕΣ	μ2	23.000	18	414.000
ΣΕΝΑΖ ΜΠΑΤΙΚΑ	μ.μ.	2.120	16	33.920
ΣΕΝΑΖ ΔΡΟΜΙΚΑ	μ.μ.	12.600	12	151.200
ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ	μ2	31.552	14	441.728
ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ	μ2	18.637,50	14	260.925
ΥΔΡΑΥΛΙΚΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΜΕ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΕΙΔΩΝ ΥΓΕΙΗΝΗΣ ΚΑΙ ΑΞΕΣΟΥΑΡ	δωμάτια	115	2.100	241.500
ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΠΡΙΖΕΣ, ΔΙΑΚΟΠΤΕΣ ΜΕ ΕΝΔΕΙΞΗ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΕΙΣ ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΣΥΣΚΕΥΩΝ)	δωμάτια	115	1.900	218.500
ΕΠΑΛΕΙΨΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΥΓΡΑΣΙΑΣ	μ2	6.100	10	61.000
ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΕΙΣ	μ2	14.000	12	168.000
ΜΟΝΩΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΩΝ	μ2	4.100	14	57.400
ΤΣΙΜΕΝΤΟΚΟΝΙΕΣ - ΓΕΜΙΣΜΑΤΑ	μ2	9.100	8	72.800

ΔΑΠΕΔΟ ΜΑΡΜΑΡΙΝΟ ΛΕΥΚΟ 60X60 ΜΕ ΚΡΥΣΤΑΛΟΠΟΙΗΣΗ	μ2	958	85	81.430
ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΑ ΑΠΟ ΜΑΡΜΑΡΟ ΛΕΥΚΟ ΜΕ ΡΙΧΤΙ	μ.μ.	237	70	16.590
ΠΛΑΚΑΚΙΑ ΑΝΤΙΟΛΙΣΘΗΤΙΚΑ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	μ2	240	50	12.000
ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΟΙΧΩΝ ΜΕ ΠΛΑΚΑΚΙΑ	μ2	900	40	36.000
ΔΑΠΕΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	μ2	900	70	63.000
ΠΛΑΚΑΚΙΑ ΔΑΠΕΔΟΥ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	μ2	1.100	45	49.500
ΔΑΠΕΔΑ ΒΕΡΑΝΤΩΝ	μ2	2.900	45	130.500
ΔΑΠΕΔΑ ΛΟΥΤΡΩΝ	μ2	805	50	40.250
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕ ΠΛΑΚΑΚΙΑ ΛΟΥΤΡΩΝ	μ2	6.000	45	270.000
ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ - ΕΜΦΑΝΗ ΛΙΘΟΚΤΙΣΤΑ, ΠΕΤΡΙΝΕΣ ΚΑΜΑΡΕΣ	μ2	3.200	40	128.000
ΞΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ (ΝΤΕΚ) ΑΠΟ ΞΥΛΕΙΑ ΤΙΚ ΑΡΜΟΛΟΓΗΜΕΝΗ	μ2	672	110	73.920
ΞΥΛΙΝΑ ΔΑΠΕΔΑ ΔΡΥΣ , ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΕ ΟΛΑ ΤΑ ΥΛΙΚΑ	μ2	3.100	120	372.000
ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ	μ2	4.898	21	102.858
ΓΥΨΙΝΕΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ	μ.μ.	410	18	7.380
ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ				
ΠΟΡΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΔΙΦΥΛΗ ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΗ 2Χ2,2	τεμάχια	4	700	2.800
ΠΟΡΤΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΜΟΝΟΦΥΛΗ ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΗ	τεμάχια	8	450	3.600
ΠΟΡΤΑ ΝΙΑΓΚΟΝ ΔΙΦΥΛΗ ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΗ ΜΕ ΥΑΛΟΣΤΑΣΙΟ 1,40Χ2,20	τεμάχια	150	1.100	165.000
ΠΟΡΤΑ ΝΙΑΓΚΟΝ ΜΟΝΟΦΥΛΗ ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΗ	τεμάχια	4	1.000	4.000
ΠΑΡΑΘΥΡΟ ΝΙΑΓΚΟΝ ΔΙΦΥΛΟ ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΟ 2,5*1,4	τεμάχια	100	1.300	130.000
ΠΟΡΤΑ ΕΠΑΛΛΗΛΗ ΝΙΑΓΚΟΝ ΔΙΦΥΛΗ ΜΕ ΥΑΛΟΣΤΑΣΙΟ 4*2,2	τεμάχια	2	3.000	6.000
ΠΟΡΤΑ ΕΠΑΛΛΗΛΗ ΝΙΑΓΚΟΝ ΔΙΦΥΛΗ 2*2,3	τεμάχια	3	1.500	4.500
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ ΜΕ ΑΝΕΜΟΦΡΑΧΤΗ ΑΠΟ ΝΙΑΓΚΟΝ ΤΕΤΡΑΦΥΛΛΗ ΣΥΡΟΜΕΝΗ ΑΥΤΟΜΑΤΗ	τεμάχια	1	22.000	22.000
ΠΟΡΤΑ ΕΠΑΛΛΗΛΗ ΝΙΑΓΚΟΝ ΔΙΦΥΛΗ ΣΥΡΟΜΕΝΗ ΜΕ ΥΑΛΟΣΤΑΣΙΟ 3*2,3	τεμάχια	7	2.920	20.440
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΜΕ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟ ΕΠΑΝΑΦΟΡΑΣ	τεμάχια	115	800	92.000
ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ	τεμάχια			
ΠΟΡΤΑ ΠΡΕΣΑΡΙΣΤΗ ΜΟΝΟΦΥΛΗ	τεμάχια	20	420	8.400

ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΗ				
ΠΟΡΤΑ ΑΠΟ ΔΕΣΠΟΤΑΚΙ ΜΟΝΟΦΥΛΗ ΑΝΟΙΓΟΜΕΝΗ	τεμάχια	165	700	115.500
ΝΤΟΥΛΑΠΕΣ	μ2	727,5	250	181.875
ΣΤΕΓΕΣ	μ2	200	190	38.000
ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ	μ2	35.500	6	213.000
ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΠΛΑΣΤΙΚΑ	μ2	58.250	4	233.000
ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΣΠΑΤΟΥΛΑΡΙΣΤΑ	μ2	3.450	11	37.950
ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑΤΑ	μ.μ.	165	130	21.450
ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΠΡΟΣ ΔΩΜΑΤΙΑ	αποκοπή	1	350.000	350.000
ΥΔΡΑΥΛΙΚΗ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΝΕΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ, ΖΕΣΤΟ, ΚΡΥΟ, ΕΠΙΣΤΡΟΦΕΣ	αποκοπή	1	390.000	390.000
ΑΠΟΧΕΤΕΥΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ ΦΡΕΑΤΙΑ)	αποκοπή	1	75.000	75.000
ΑΝΤΙΚΕΡΑΥΝΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	αποκοπή	1	60.000	60.000
ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ	μ2	425	130	55.250
ΥΔΡΟΡΟΕΣ - ΛΟΥΚΙΑ	αποκοπή	1	6.000	6.000
ΤΖΑΚΙΑ	τεμάχια	35	1.900	66.500
ΜΠΑΡΜΠΕΚΙΟΥ	τεμάχια	7	900	6.300
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΚΛΕΙΔΑΡΙΕΣ - Ρ.Σ. + ΚΑΡΤΕΣ ΚΑΙ SOFTWARE	τεμάχια	120	220	26.400
ΣΗΜΑΝΣΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	τεμάχια	115	41	4.715
ΣΗΜΑΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	τεμάχια	35	150	5.250
ΣΗΜΑΝΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	τεμάχια	1	18.000	18.000
ΠΑΓΚΟΣ ΝΙΠΤΗΡΑ ΜΑΡΜΑΡΙΝΟΣ ΔΙΠΛΟΣ	τεμάχια	120	420	50.400
ΕΙΔΗ ΥΓΕΙΗΝΗΣ ΚΡΟΥΝΟΠΟΙΙΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ				
ΜΠΑΝΙΕΡΑ 180Χ90	τεμάχια	86	675	58.050
ΜΠΑΝΙΕΡΑ ΥΔΡΟΜΑΣΑΖ	τεμάχια	25	2.900	72.500
ΝΙΠΤΗΡΑΣ Φ50 ΥΠΟΚΑΘΗΜΕΝΟΣ	τεμάχια	81,6	65	5.304
ΛΕΚΑΝΗ	τεμάχια	81,6	350	28.560
ΜΠΙΝΤΕ	τεμάχια	11	182	2.002
ΝΤΟΥΖΙΕΡΑ	τεμάχια	115	120	13.800
ΚΡΥΣΤΑΛΟ ΜΠΑΝΙΕΡΑΣ	τεμάχια	115	218	25.070
ΚΑΜΠΙΝΑ ΝΤΟΥΖΙΕΡΑΣ	τεμάχια	115	450	51.750
ΑΞΕΣΟΥΑΡ ΛΟΥΤΡΟΥ	σετ προσφοράς	118	410	48.380
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΝΙΠΤΗΡΑ	τεμάχια	82	192	15.744
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΝΤΟΥΖΙΕΡΑΣ	τεμάχια	115	310	35.650

ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΜΠΙΝΤΕ	τεμάχια	11	250	2.750
ΚΑΘΡΕΦΤΗΣ ΜΕΓΕΝΘΥΤΙΚΟΣ ΦΩΤΙΖΟΜΕΝΟΣ	τεμάχια	115	220	25.300
ΒΕΡΓΑ ΝΤΟΥΖΙΕΡΑΣ ΙΝΟΞ	τεμάχια	115	95	10.925
ΑΞΕΣΟΥΑΡ	σετ	115	280	32.200
ΕΙΔΗ ΥΓΕΙΝΗΣ ΚΡΟΥΝΟΠΟΪΑ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ				
ΛΕΚΑΝΕΣ	τεμάχια	10	300	3.000
ΝΙΠΤΗΡΕΣ ΕΠΙΚΑΘΗΜΕΝΟΙ 50 X 50	τεμάχια	12	160	1.920
ΝΤΟΥΖΙΕΡΕΣ	τεμάχια	4	120	480
ΚΑΜΠΙΝΑ ΚΡΥΣΤΑΛΙΝΗ 90X90	τεμάχια	4	320	1.280
ΝΙΠΤΗΡΕΣ ΑΜΕΑ	τεμάχια	4	162	648
ΛΕΚΑΝΕΣ ΑΜΕΑ	τεμάχια	4	524	2.096
ΑΞΕΣΟΥΑΡ	σετ	18	188	3.384
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΝΙΠΤΗΡΟΣ	τεμάχια	14	192	2.688
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΝΤΟΥΖ	τεμάχια	4	290	1.160
ΕΙΔΗ ΥΓΕΙΝΗΣ ΚΡΟΥΝΟΠΟΪΑ ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ				
ΛΕΚΑΝΕΣ ΚΑΙ ΚΑΖΑΝΑΚΙ ΕΝΤΟΙΧΙΣΜΕΝΟ	τεμάχια	4	150	600
ΝΤΟΥΖΙΕΡΕΣ	τεμάχια	4	143	572
ΝΙΠΤΗΡΕΣ ΕΠΙΠΛΟ	τεμάχια	4	350	1.400
ΚΑΜΠΙΝΑ ΚΡΥΣΤΑΛΙΝΗ	τεμάχια	4	320	1.280
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΝΙΠΤΗΡΟΣ	τεμάχια	4	150	600
ΜΠΑΤΑΡΙΑ ΝΤΟΥΖ	τεμάχια	4	250	1.000
ΑΞΕΣΟΥΑΡ ΛΟΥΤΡΟΥ	σετ	4	180	720
ΚΑΤΑΡΑΚΤΗΣ - ΥΔΑΤΙΝΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΝΟΤΙΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	σετ	1	6.500	6.500
ΕΞΟΔΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ - ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ - Ι.Κ.Α	αποκοπή	1	250.000	250.000
ΣΥΝΟΛΟ				9.616.634

2.8.2. Μηχανολογικός Εξοπλισμός

Στον παρακάτω πίνακα είναι ο τα κόστη του Μηχανολογικού εξοπλισμού. Αξίζει να σημειωθεί ότι, επειδή το οικόπεδο είναι απομονωμένο και μακριά από τον πλησιέστερο οικισμό, έχει προβλεφθεί μονάδα αφαλάτωσης και επεξεργασίας του θαλάσσιου νερού, ώστε η μονάδα να είναι αυτόνομη.

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΨΗΦΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΚΑΛΩΔΙΩΝ	σετ προσφοράς	1	30.000	30.000
ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΕΣ ΨΗΦΙΑΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ	τεμάχια	145	40	5.800
UPS 40 ΚΒΑ ΥΠΟΣΤΗΡΞΗΣ ΔΙΚΤΥΩΝ DATA - VOICE	τεμάχια	1	14.000	14.000
ΚΛΕΙΣΤΟ ΚΥΚΛΩΜΑ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ - ΚΑΜΕΡΕΣ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ	σετ προσφοράς	1	19.000	19.000
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΟΥΣΙΚΗΣ	σετ προσφοράς	1	45.000	45.000
ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ HARDWARE , SOFTWARE				
FRONT OFFICE	σετ προσφοράς	1	30.000	30.000
BACKOFFICE	σετ προσφοράς	1	60.000	60.000
SERVERS , ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ, INTERNET , WIFI, ΕΚΤΥΠΩΤΕΣ ,ROUTERS, SWITCHES	σετ προσφοράς	1	135.000	135.000
ΠΥΡΑΝΙΧΝΕΥΣΗ, ΚΑΤΑΣΒΕΣΗ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΧΟΑΝΩΝ ΚΟΥΖΙΝΩΝ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	σετ προσφοράς	1	35.000	35.000
ΓΕΩΤΡΗΣΕΙΣ	σετ προσφοράς	1	50.000	50.000
ΗΛΕΚΤΡΟΠΑΡΑΓΩΓΟ ΖΕΥΓΟΣ 630ΚΒΑ ΜΕ ΗΧΟΜΟΝΩΤΗ	τεμάχια	1	80.000	80.000
ΜΟΝΑΔΑ ΑΦΑΛΑΤΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΘΑΛΑΣΣΙΝΟΥ ΝΕΡΟΥ	συγκρότημα	1	150.000	150.000
ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ BUNGALOWS ΑΠΟ VRV INVERTER ΜΕ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ, ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ , ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ, ΑΥΤΟΜΑΤΙΣΜΟΙ, ΚΑΝΑΛΙΑ,ΣΤΟΜΙΑ	τεμάχια	115	1.500	172.500
ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΜΕ ΑΝΤΛΙΕΣ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ , ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ , ΑΕΡΑΓΩΓΟΥΣ, ΣΤΟΜΙΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ ΘΕΡΜΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	σετ προσφοράς	1	130.000	130.000
ΣΥΣΤΗΜΑ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	αποκοπή	1	65.000	65.000

ΖΕΣΤΟΥ ΝΕΡΟΥ ΧΡΗΣΗΣ, ΛΕΒΗΤΕΣ ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ				
ΔΙΚΤΥΟ ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	αποκοπή	1	65.000	65.000
ΗΜ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	αποκοπή	1	57.500	57.500
ΦΙΛΤΡΑ ,ΑΝΤΛΙΕΣ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΩΝ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ ΜΕ ΠΡΟΒΛΕ ΘΕΡΜΑΝΣΗ	σετ προσφοράς	59	10.500	619.500
ΦΙΛΤΡΑ ,ΑΝΤΛΙΕΣ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΗΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ	σετ προσφοράς	1	55.000	55.000
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΠΙΣΙΝΑΣ	σετ προσφοράς	1	35.000	35.000
ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ BMS	σετ προσφοράς	1	80.000	80.000
ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕΣΗΣ ΚΑΙ ΧΑΜΑΛΗΣ ΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ	προσφορά	1	105.000	105.000
ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ	σετ προσφοράς	1	90.000	90.000
ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ	τεμάχια	4	45.000	180.000
ΣΥΝΟΛΟ				2.308.300

2.8.3. Ξενοδοχειακός Εξοπλισμός

Το ξενοδοχείο που ετοιμάζεται είναι υψηλών προδιαγραφών 6 αστέρων και για αυτό το λόγο ο ξενοδοχειακός εξοπλισμός είναι ακριβός και αντίστοιχων προδιαγραφών. Η αναλυτική περιγραφή αυτών φαίνεται παρακάτω.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΠΛΑΤΗ ΚΡΕΒΑΤΙΟΥ	τεμάχια	115	165	18.975
ΚΟΜΟΔΙΝΟ	τεμάχια	230	180	41.400
ΠΑΓΚΟΣ ΚΡΕΒΑΤΙΟΥ	τεμάχια	115	195	22.425
ΤΟΥΑΛΕΤΑ	τεμάχια	115	450	51.750
ΚΑΡΕΚΛΑ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	τεμάχια	115	350	40.250
ΚΑΘΡΕΦΤΗΣ	τεμάχια	115	95	10.925
ΜΙΝΙΜΠΑΡ	τεμάχια	115	220	25.300

ΤΡΑΠΕΖΙ ΠΡΩΙΝΟΥ	τεμάχια	115	250	28.750
ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ	τεμάχια	150	400	60.000
ΠΟΥΦ	τεμάχια	25	150	3.750
ΜΠΑΓΚΑΖΙΕΡΑ	τεμάχια	115	255	29.325
ΚΡΕΜΑΣΤΑΡΙ	τεμάχια	115	110	12.650
ΚΑΝΑΠΕΣ	τεμάχια	95	1.900	180.500
ΚΑΝΑΠΕΣ ΚΡΕΒΑΤΙ	τεμάχια	20	2.400	48.000
ΚΟΜΟΔΙΝΟ ΚΑΝΑΠΕ	τεμάχια	45	150	6.750
ΚΟΝΣΟΛΑ 150Χ50Χ90	τεμάχια	22	450	9.900
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙ 120Χ60Χ45	τεμάχια	115	290	33.350
ΚΑΝΑΠΕΣ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμάχια	115	900	103.500
ΤΡΑΠΕΖΙ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμάχια	115	250	28.750
ΚΑΡΕΚΛΑ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμάχια	115	280	32.200
ΞΑΠΛΩΤΟΥΡΑ	τεμάχια	230	520	119.600
ΤΡΑΠΕΖΙ ΞΑΠΛΩΤΟΥΡΑΣ	τεμάχια	118	150	17.700
ΑΝΕΜΙΣΤΗΡΑΣ	τεμάχια	240	160	38.400
ΣΤΡΩΜΑ 180Χ200	τεμάχια	116	1.300	150.800
TV 26"	τεμάχια	118	350	41.300
TV 42"	τεμάχια	35	600	21.000
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΚΟΜΟΔΙΝΟΥ	τεμάχια	240	90	21.600
ΛΑΜΠΑ ΔΙΑΒΑΣΜΑΤΟΣ LED	τεμάχια	250	110	27.500
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΤΟΥΑΛΕΤΑΣ	τεμάχια	115	70	8.050
ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΔΑΠΕΔΟΥ	τεμάχια	140	140	19.600
ΑΠΛΙΚΑ ΜΠΑΝΙΟΥ	τεμάχια	230	55	12.650
ΣΠΟΤ ΜΠΑΝΙΟΥ	τεμάχια	575	11	6.325
ΚΡΥΦΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ	μ.μ.	400	25	10.000
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΒΕΡΑΝΤΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	τεμάχια	240	45	10.800
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΙΣΟΔΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	τεμάχια	115	35	4.025
ΚΟΥΡΤΙΝΕΣ , ΒΟΥΑΛ , BLACK OUT	σετ προσφοράς	115	650	74.750
ΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	σετ προσφοράς	115	1.200	138.000
ΕΡΜΑΡΙΑ ΦΥΛΑΞΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ	τεμάχια	50	200	10.000
ΕΡΜΑΡΙΑ ΦΥΛΑΞΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	τεμάχια	100	170	17.000
ΚΟΥΡΤΙΝΕΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	σετ προσφοράς	1	20.000	20.000
ΒΡΑΣΤΗΡΑΣ ΠΟΡΣΕΛΑΝΕΣ, ΔΙΣΚΟΙ	σετ προσφοράς	115	100	11.500
ΧΡΗΜΑΤΟΚΙΒΩΤΙΟ	τεμάχια	115	180	20.700

ΨΥΓΕΙΑΚΙΑ	τεμάχια	115	250	28.750
ΣΤΕΓΝΩΤΗΡΕΣ ΜΑΛΛΙΩΝ	τεμάχια	115	70	8.050
ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ				
ΕΠΙΠΛΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ				
ΠΑΓΚΟΣ ΡΕΣΕΨΙΟΝ	τεμάχια	1	10.800	10.800
ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	τεμάχια	4	250	1.000
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 70X100	τεμάχια	6	160	960
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ Φ 80	τεμάχια	3	220	660
ΚΑΝΑΠΕΔΕΣ ΤΡΙΘΕΣΙΟΙ	τεμάχια	12	2.500	30.000
ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμάχια	15	650	9.750
ΑΝΑΚΛΙΝΤΡΑ	τεμάχια	4	2.500	10.000
ΕΠΙΠΛΟ TV	τεμάχια	1	600	600
ΕΠΙΠΛΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΗΥ 160X80X76	τεμάχια	2	600	1.200
ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	τεμάχια	2	400	800
ΚΟΝΣΟΛΕΣ 180X40X90	τεμάχια	6	1.000	6.000
ΚΑΘΡΕΦΤΗΣ 130X130	τεμάχια	1	900	900
ΒΕΡΑΝΤΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 60X140X45	τεμάχια	4	180	720
ΒΕΡΑΝΤΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ Φ 110X45	τεμάχια	4	200	800
ΒΕΡΑΝΤΑ ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμάχια	36	360	12.960
ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΟ ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ	τεμάχια	15	180	2.700
ΕΠΙΔΑΠΕΔΙΟ ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ	τεμάχια	14	45	630
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΟΦΗΣ ΚΡΕΜΑΣΤΑ	τεμάχια	15	320	4.800
ΑΠΛΙΚΕΣ ΕΣΩΤΕΡΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	τεμάχια	60	120	7.200
ΑΠΛΙΚΕΣ ΕΞΩΤΕΡΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	τεμάχια	48	70	3.360
ΣΠΟΤ	τεμάχια	110	25	2.750
ΓΛΥΠΤΟ 1	τεμάχια	1	5.000	5.000
ΠΙΑΝΟ	τεμάχια	1	5.000	5.000
ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΡΓΑ ΤΕΧΝΗΣ	τεμάχια	28	400	11.200
ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΒΑΖΑ	τεμάχια	14	200	2.800
ΓΛΑΣΤΡΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ Φ60	τεμάχια	22	240	5.280
ΓΛΑΣΤΡΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ 60X60	τεμάχια	25	200	5.000
ΧΑΛΙΑ	τεμάχια	2	2.300	4.600
ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 1 ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 3	σετ	1	2.600	2.600
ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2 ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 2	σετ	1	1.800	1.800
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ,ΡΑΦΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	σετ προσφοράς	1	15.000	15.000
ΘΥΡΙΔΕΣ ΤΙΜΑΛΦΩΝ	τεμάχια	60	100	6.000
ΕΠΙΠΛΑ ΜΠΑΡ	τεμάχια			
ΠΑΓΚΟΣ	τεμάχια	1	10.125	10.125
ΣΚΑΜΠΩ	τεμάχια	7	539	3.773
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 60X120X45Y ΜΕ ΚΡΥΣΤΑΛΟ	τεμάχια	6	455	2.730

ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ Φ 90 X 45ΥΜΕ ΚΡΥΣΤΑΛΟ	τεμάχια	4	572	2.288
ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμάχια	44	800	35.200
ΕΠΙΠΛΟ TV	τεμάχια	1	676	676
ΕΠΙΠΛΟ ΜΕ ΡΑΦΙΑ 1800X35X70	τεμάχια	4	1.430	5.720
ΒΕΡΑΝΤΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 60X120X35	τεμάχια	17	145	2.465
ΒΕΡΑΝΤΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ Φ 90X40	τεμάχια	4	165	660
ΒΕΡΑΝΤΑ ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμάχια	92	416	38.272
ΒΕΡΑΝΤΑ ΚΑΝΑΠΕΔΕΣ ΔΙΘΕΣΙΟΙ	τεμάχια	5	1.235	6.175
ΒΕΡΑΝΤΑ ΠΟΥΦ	τεμάχια	8	149,5	1.196
ΕΠΙΤΡΑΠΕΖΙΟ ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ	τεμάχια	14	250	3.500
ΕΠΙΔΑΠΕΔΙΟ ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ	τεμάχια	6	350	2.100
ΕΠΙΔΑΠΕΔΙΟ ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμάχια	12	340	4.080
ΜΠΑΡ ΠΙΣΙΝΑΣ				
ΠΑΓΚΟΣ	τεμάχια	1	7.200	7.200
ΣΚΑΜΠΩ	τεμάχια	6	572	3.432
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 60X100X45	τεμάχια	5	138	690
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 60X70X45	τεμάχια	5	125	625
ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμάχια	30	120	3.600
ΕΠΙΠΛΟ TV	τεμάχια	1	676	676
ΒΕΡΑΝΤΑ ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ 60X120X35	τεμάχια	18	160	2.880
ΒΕΡΑΝΤΑ ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ	τεμάχια	80	280	22.400
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ, ΠΑΓΚΟΙ, ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ,	σετ προσφοράς	1	25.912	25.912
ΔΥΟ ΜΠΑΡ ΠΟΡΣΕΛΑΝΕΣ + ΜΑΧΑΙΡΟΠΗΡΟΥΝΑ	σετ προσφοράς	1	4.000	4.000
ΠΟΤΗΡΙΑ	σετ προσφοράς	1	2.000	2.000
ΔΙΑΦΟΡΑ	σετ προσφοράς	1	1.500	1.500
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ				
ΞΑΠΛΩΤΟΥΡΕΣ	τεμάχια	100	546	54.600
ΟΜΠΡΕΛΕΣ	τεμάχια	50	299	14.950
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ	τεμάχια	50	120	6.000
ΞΑΠΛΩΣΤΡΕΣ COCOON	τεμάχια	7	3.120	21.840
ΣΤΥΛΟΙ ΦΩΤΙΣΜΟΥ	τεμάχια	32	350	11.200
ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ ΜΠΑΡ				
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΕΠΙΠΛΑ - ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
ΕΠΙΠΛΑ				
ΤΡΑΠΕΖΙΑ 90X100 X75	τεμάχια	4	385	1.540
ΤΡΑΠΕΖΙΑ Φ 130 X75	τεμάχια	18	455	8.190
ΚΑΡΕΚΛΕΣ	τεμάχια	120	295	35.400

ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΒΕΡΑΝΤΑΣ Φ 100	τεμάχια	14	230	3.220
ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΒΕΡΑΝΤΑΣ	τεμάχια	61	260	15.860
ΜΠΟΥΦΕ	τεμάχια	1	13.000	13.000
ΠΟΣΤΑ ΣΕΡΒΙΤΟΡΩΝ	τεμάχια	6	600	3.600
ΓΛΑΣΤΡΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ Φ60	τεμάχια	9	450	4.050
ΓΛΑΣΤΡΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ 60Χ60	τεμάχια	10	450	4.500
ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΟΣ 100Χ900	τεμάχια	86	680	58.480
ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΟΣ 70 Χ 60	τεμάχια	86	450	38.700
ΓΛΑΣΤΡΑ	τεμάχια	147	450	66.150
ΠΟΡΣΕΛΑΝΕΣ	σετ προσφοράς	1	16.800	16.800
ΜΑΧΑΙΡΟΠΗΡΟΥΝΑ	σετ προσφοράς	1	4.800	4.800
ΠΟΤΗΡΙΑ	σετ προσφοράς	1	5.900	5.900
ΔΙΑΦΟΡΑ	σετ προσφοράς	1	7.500	7.500
ΣΚΕΥΗ ΜΠΟΥΦΕ	σετ προσφοράς	1	4.500	4.500
ROOM SERVICE	σετ προσφοράς	1	45.000	45.000
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	σετ προσφοράς	1	12.000	12.000
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	σετ προσφοράς	1	11.000	11.000
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	σετ προσφοράς	1	16.000	16.000
ΚΟΥΖΙΝΑ				
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ, ΠΑΓΚΟΙ, ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	σετ προσφοράς	1	250.000	250.000
ΜΠΟΥΦΕΔΕΣ	σετ προσφοράς	1	35.000	35.000
ΨΥΚΤΙΚΟΙ ΘΑΛΑΜΟΙ	σετ προσφοράς	1	90.880	90.880
ΞΑΠΛΩΤΟΥΡΕΣ ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΠΙΣΙΝΑΣ	τεμάχια		546	0
ΤΡΑΠΕΖΑΚΙΑ ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΠΙΣΙΝΑΣ	τεμάχια		120	0
ΧΑΜΑΜ 4 Χ 4	τεμάχια		18.000	0
ΣΑΟΥΝΑ 5 Χ 2,70	τεμάχια		14.000	0
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΟΥ	σετ προσφοράς	1	11.600	11.600
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΟΡΓΑΝΑ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	σετ		85.000	0

ΠΛΑΦΟΝΙΕΡΕΣ ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΠΙΣΙΝΑΣ	τεμάχια		139	0
ΑΠΛΙΚΕΣ ΘΕΡΜΑΙΝΟΜΕΝΗΣ ΠΙΣΙΝΑΣ	τεμάχια		110	0
ΠΟΛΥΕΛΑΙΟΙ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	τεμάχια	9	1.600	14.400
ΑΠΛΙΚΕΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	τεμάχια	23	122	2.806
ΣΠΟΤ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	τεμάχια	57	15	855
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΟΦΗΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ ΚΑΙ	τεμάχια	25	120	3.000
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΟΦΗΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ	τεμάχια	58	35	2.030
ΚΡΥΦΟΣ ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΜΠΑΡ	μ.μ.	23	25	575
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΝΔΕΙΞΗΣ ΕΞΟΔΩΝ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	τεμάχια	48	45	2.160
ΣΥΝΟΛΟ				2.891.381

2.8.4. Μεταφορικά Μέσα

Επίσης τα μεταφορικά μέσα του ξενοδοχείου φαίνονται παρακάτω. Είναι απαραίτητα καθώς όπως έχουμε πει η χωροθέτηση της επένδυσης βρίσκεται σε ένα οικοπέδο μακριά από τα αστικά κέντρα του νησιού και θα πρέπει να δίνεται η δυνατότητα να μεταφέρονται είτε οι πελάτες είτε τα εμπορεύματα, δηλαδή οι πρώτες ύλες για τα εστιατόρια το spa και την καθαριότητα του ξενοδοχείου. Επίσης το επικλινές το οικοπέδου καθώς και η μεγάλη έκταση του επιβάλλει αθόρυβα ηλεκτροκίνητα οχήματα για την υπηρεσία του room service.

ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΗΛΕΚΤΡΟΚΙΝΗΤΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ				
ΕΞΑΘΕΣΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΕΠΙΒΑΤΩΝ	τεμάχια	3	11.000	33.000
ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ	τεμάχια	3	9.000	27.000
ROOM SERVICE	τεμάχια	4	11.900	47.600
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟ ΚΛΟΥΒΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ	τεμάχια	1	40.884	40.884
ΣΥΝΟΛΟ				148.484

2.8.5. Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου γίνεται με σεβασμό στο περιβάλλον και με προσπάθεια να αμβλυνθούν οι μεγάλες κλίσεις του οικοπέδου και να βελτιώνουν την

πρόσβαση για τον πελάτη. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η ανάλυση του κόστους του:

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
GROSS ΒΕΤΟΝ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΡΑΜΠΑΣ ΕΙΣΟΔΟΥ.	μ3	95	145	13.775
ΤΣΙΜΕΝΤΟΚΟΝΙΕΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ	μ2	180	8	1.440
ΑΝΤΙΟΛΙΣΘΗΤΙΚΑ ΠΛΑΚΑΚΙΑ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ	μ2	180	48	8.640
ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΩΝ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ , ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΑΙ 38 ΠΡΙΒΕ	μ3	645	260	167.700
ΜΟΝΩΣΕΙΣ- ΠΑΤΗΤΗ ΤΣΙΜΕΝΤΟΚΟΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕ ΠΛΑΚΙΔΙΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΩΝ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ	μ2	1.900	60	114.000
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΥΠΕΡΧΕΙΛΗΣΗΣ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΩΝ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ	μ.μ.	70	120	8.400
ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ , ΑΙΘΡΙΩΝ	μ2	850	35	29.750
ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ	μ3	1.200	5	6.000
ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΣΚΑΛΩΝ	μ3	220	260	57.200
ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΑ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	μ.μ.	1.520	30	45.600
ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΑ ΑΠΟ ΠΕΤΡΑ ΚΑΡΥΣΤΟΥ	μ.μ.	1.520	45	68.400
ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΑ ΑΠΟ ΠΕΤΡΑ ΚΑΡΥΣΤΟΥ	μ2	850	35	29.750
ΣΤΗΘΑΙΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΣΚΑΛΩΝ ΠΕΤΡΙΝΑ	μ2	1.570	70	109.900
ΤΟΙΧΟΙ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ ΑΠΟ ΠΕΤΡΑ	μ2	150	70	10.500
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΩΝ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΕΓΑΝΑ	τεμάχια	195	52	10.140
ΔΙΑΧΩΡΙΣΤΙΚΑ, ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ, ΛΙΘΟΔΟΜΗ ΔΙΠΛΗΣ ΟΨΕΩΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ,	μ2	2.340	93	217.620

ΕΚΣΚΑΦΩΝ, ΥΠΟΘΕΜΕΛΙΩΣΕΩΝ, ΚΑΙ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ.				
ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	μ3	445	9,5	4.227,50
ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΣΚΑΛΩΝ	μ3	400	260	104.000
ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΑ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	μ.μ.	100	30	3.000
ΣΚΑΛΟΠΑΤΙΑ ΑΠΟ ΠΕΤΡΑ ΚΑΡΥΣΤΟΥ	μ.μ.	400	45	18.000
ΠΛΑΤΥΣΚΑΛΑ ΑΠΟ ΠΕΤΡΑ ΚΑΡΥΣΤΟΥ	μ2	320	35	11.200
ΣΤΗΘΑΙΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΣΚΑΛΩΝ ΠΕΤΡΙΝΑ	μ2	528	70	36.960
ΣΤΥΛΟΙ ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΣΚΑΛΑΣ ΠΡΟΣ ΠΑΡΑΛΙΑ	τεμάχια	124	185	22.940
ΠΕΡΚΟΛΑ ΠΑΡΚΙΝΓ	μ2	200	160	32.000
ΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	αποκοπή	1	40.000	40.000
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΡΔΕΥΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ,ΠΙΕΣΤΙΚΟ, ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	σετ	1	45.000	45.000
ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ				
Α. ΔΕΝΤΡΑ	σετ	1	40.000	40.000
Β. ΥΨΗΛΟΙ ΘΑΜΝΟΙ	σετ	1	51.000	51.000
Γ. ΜΕΣΑΙΟΙ ΘΑΜΝΟΙ	σετ	1	17.000	17.000
Δ. ΧΑΜΗΛΟΙ ΘΑΜΝΟΙ	σετ	1	9.900	9.900
Ε. ΑΝΑΡΡΙΧΩΜΕΝΑ	σετ	1	8.800	8.800
Ζ. ΑΝΘΟΦΟΡΑ	σετ	1	33.600	33.600
Η. ΑΡΩΜΑΤΙΚΑ ΦΥΤΑ	σετ	1	11.600	11.600
Θ. ΥΛΙΚΑ	σετ	1	4.800	4.800
Ι. ΕΤΟΙΜΟ ΓΚΑΖΟΝ	μ2	1.902	11	20.922
ΥΠΑΡΔΕΥΣΗ	μ2	1.902	6	11.412
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΚΟ ΑΡΔΕΥΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	μ2	15.000	0,55	8.250
ΓΗΠΕΔΟ ΤΕΝΙΣ	σετ προσφοράς	1	45.000	45.000
ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ	σετ προσφοράς	1	35.000	35.000
ΣΥΝΟΛΟ				1.513.426,50

2.8.6. Έργα Υποδομής

Παρακάτω φαίνονται αναλυτικά τα έργα υποδομής που πρέπει να γίνουν για να μπορέσει να συνδεθεί η μονάδα με τα δημόσια δίκτυα και τις λοιπές υποδομές που χρειάζονται για να λειτουργήσει το ξενοδοχείο.

ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΕΚΣΚΑΦΕΣ ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ - ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΡΓΑ	μ3	480	9,5	4.560
ΟΔΟΠΟΙΙΑ ΚΑΙ ΚΡΑΣΠΕΔΑ	μ2	940	15	14.100
ΤΟΙΧΕΙΟ ΔΡΟΜΟΥ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	μ3	682	260	177.320
ΠΕΤΡΙΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΟΙΧΕΙΟΥ ΔΡΟΜΟΥ	μ2	2.750	40	110.000
ΓΚΡΟΣ ΒΕΤΟΝ ΔΡΟΜΩΝ	μ3	270	145	39.150
ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΗ ΔΡΟΜΩΝ ΜΕ ΠΕΤΡΑ	μ2	2.470	35	86.450
ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΣΥΝΔΕΣΗΣ ΜΕ ΔΕΚΟ				
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΟΠΩΣ ΑΥΤΟ ΘΑ ΚΑΘΟΡΙΣΤΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΕΗ	αποκοπή	1	500.000	500.000
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΟΠΩΣ ΑΥΤΟ ΘΑ ΚΑΘΟΡΙΣΤΕΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΤΕ	αποκοπή	1	80.000	80.000
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΓΙΑ ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΔΙΚΤΥΟ ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗΣ ΔΗΜΟΥ ΦΗΡΩΝ	αποκοπή	1	50.000	50.000
ΣΥΝΟΛΟ				1.061.580

2.8.7. Δαπάνες Μελετών και Αμοιβές Συμβούλων

Για τις αμοιβές των οικονομολόγων και των μηχανικών παρακάτω καταγράφεται η ανάλυση αυτών:

ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Αμοιβές συμβούλων για υλοποίηση και	αποκοπή	1	40.000	40.000

Αμοιβές Συμβούλων για πιστοποίηση κατά	αποκοπή	2	15.000	30.000
ISO & HACCP				
Αμοιβές μηχανικών και συμβούλων	αποκοπή	1	720.000	720.000
Διοίκηση εργοταξίου	αποκοπή	24	12.000	288.000
ΣΥΝΟΛΟ				1.078.000

2.9. Χρηματοδοτικό Σχήμα της Επένδυσης

Το Χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης γίνεται με Δανεισμό και με επιχορήγηση από το κράτος. Η επένδυση έχει ενταχθεί στον Αναπτυξιακό νόμο και επιχορηγείται με το ποσό των 4.345.000 ευρώ.

Δάνειο	17.731.424 €	80,32%
Επιχορήγηση	4.345.000 €	19,68%
Σύνολο Επένδυσης	22.076.424 €	100%

Το ποσοστό του Δανεισμού είναι υψηλό, υπολογίζεται όμως η εταιρία να μπορεί να αντεπεξέλθει των τοκοχρεολυσίων λόγω του υψηλού τζίρου που θα περιγραφεί παρακάτω καθώς και του μεγάλου περιθωρίου κέρδους.

2.10. Χρονική Κλιμάκωση υλοποίησης Έργου

Η χρονική διάρκεια υλοποίησης του έργου ανέρχεται σε 5 εξάμηνα και οι δαπάνες μπορούν να επιμεριστούν σε κάθε εξάμηνο ανάλογα με το ορισμένο ποσοστό όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΗΚΗΙΟΠΟΝΑ ΟΙΣΟΣΟΠΙ	1ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΣΗΚΗΙΟΠΟΝΑ ΟΙΣΟΣΟΠΙ	2ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΣΗΚΗΙΟΠΟΝΑ ΟΙΣΟΣΟΠΙ	3ο ΕΞΑΜΗΝΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	30,0%	3.306.677,70	30,0%	3.306.677,70	15,0%	1.653.338,85
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,0%	0,00	35,0%	1.133.797,00	25,0%	809.855,00

ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	20,0%	212.316,00	20,0%	212.316,00	20,0%	212.316,00
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	0,0%	0,00				
ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	20,0%	352.685,40	20,0%	352.685,40	20,0%	352.685,40
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
ΣΥΝΟΛΟ		3.871.679,10		5.005.476,10		3.028.195,25

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	4ο ΕΞΑΜΗΝΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ	5ο ΕΞΑΜΗΝΟ
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	10,0%	1.102.225,90	15,0%	1.653.338,85
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	20,0%	647.884,00	20,0%	647.884,00
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	20,0%	212.316,00	20,0%	212.316,00
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ			100,0%	148.484,00
ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	50,0%	539.000,00	50,0%	539.000,00
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	20,0%	352.685,40	20,0%	352.685,40
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	50,0%	1.881.627,00	50,0%	1.881.627,00
ΣΥΝΟΛΟ		4.735.738,30		5.435.335,25

2.11. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 5ΕΤΙΑΣ – Βιωσιμότητα της Μονάδας

2.11.1. Παραγωγική Δυναμικότητα

Η παραγωγική δυναμικότητα της μονάδας είναι ημερησίως 237 διανυκτερεύσεις και 111 δωμάτιο-διανυκτερεύσεις. Έτσι το ξενοδοχείο ετησίως μπορεί να παράγει την ημερήσια δυναμικότητα του επί τον αριθμό των ημερών. Επειδή όμως τα πρώτα τουλάχιστον χρόνια θα είναι εποχιακή η λειτουργία μπορούμε να υπολογίσουμε και την παραγωγική δυνατότητα σε 6 μήνες που είναι η καλοκαιρινή περίοδος.

	ΗΜΕΡΕΣ	
	365	180
Δωματιοδιανυκτερεύσεις	40.515	19.980
Διανυκτερεύσεις	86.505	42.660

Από το τρίτο έτος και μετά, το επιχειρησιακό σχέδιο της εταιρίας προβλέπει λειτουργία 12 μήνες το χρόνο, γεγονός που διπλασιάζει την παραγωγική δυνατότητα της μονάδας σε δωμάτια και αντίστοιχα σε διανυκτερεύσεις όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα.

2.12. Προβλέψεις πωλήσεων

Για να γίνουν οι προβλέψεις πωλήσεων πρέπει να προβλέψουμε την πληρότητα του ξενοδοχείου κατά τους μήνες λειτουργίας, όπως επίσης και ποια τιμή αντιστοιχεί σε κάθε περίοδο. Οι τιμές ανά διανυκτέρευση που βλέπουμε παρακάτω έχουν βρεθεί από έρευνα αγοράς που έγινε στην Σαντορίνη για ξενοδοχεία της ίδιας κατηγορίας.

ΤΙΜΗ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ €	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	111
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	237
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	80,0 €
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	80,0 €
ΜΑΡΤΙΟΣ	80,0 €

ΑΠΡΙΛΙΟΣ	110,0 €
ΜΑΙΟΣ	110,0 €
ΙΟΥΝΙΟΣ	120,0 €
ΙΟΥΛΙΟΣ	120,0 €
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	120,0 €
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	120,0 €
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	80,0 €
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	80,0 €
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	80,0 €

Επίσης παρακάτω φαίνεται αναλυτικά η πληρότητα κάθε μήνα για τα πέντε πρώτα χρόνια της λειτουργίας. Όπως φαίνεται από το 3^ο έτος η λειτουργία από εποχιακή προβλέπεται να γίνει 12 μήνες το χρόνο. Σε αυτό πολύ σημαντικό ρόλο θα παίξει η ύπαρξη του sra, καθώς θα προσελκύει πελάτες όλο το χρόνο.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΕΙΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ/ ΕΤΟΣ/ΜΗΝΑ					
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ %
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	30,0%	30,9%	31,8%
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	30,0%	30,9%	31,8%
ΜΑΡΤΙΟΣ	0,0%	0,0%	30,0%	30,9%	31,8%
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	60,0%	61,8%	63,7%	65,6%	67,5%
ΜΑΙΟΣ	70,0%	72,1%	74,3%	76,5%	78,8%
ΙΟΥΝΙΟΣ	80,0%	82,4%	84,9%	87,4%	90,0%
ΙΟΥΛΙΟΣ	89,0%	91,7%	100,0%	100,0%	100,0%
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	95,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	70,0%	72,1%	74,3%	76,5%	78,8%
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	30,0%	30,9%	31,8%
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	30,0%	30,9%	31,8%
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0,0%	0,0%	30,0%	30,9%	31,8%
Μ.Ο. ΕΤΗΣΙΑΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	77,3%	80,0%	56,4%	57,6%	58,8%

Αντίστοιχα στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε το γινόμενο των δυο παραπάνω πινάκων, υπολογίζοντας έτσι τα αναμενόμενα έσοδα από διανυκτερεύσεις του ξενοδοχείου.

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (ΣΕ €)					
	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	0,00	0,00	170.640,00	175.759,20	181.031,98
ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	0,00	0,00	170.640,00	175.759,20	181.031,98
ΜΑΡΤΙΟΣ	0,00	0,00	170.640,00	175.759,20	181.031,98
ΑΠΡΙΛΙΟΣ	469.260,00	483.337,80	497.837,93	512.773,07	528.156,26
ΜΑΙΟΣ	547.470,00	563.894,10	580.810,92	598.235,25	616.182,31
ΙΟΥΝΙΟΣ	682.560,00	703.036,80	724.127,90	745.851,74	768.227,29
ΙΟΥΛΙΟΣ	759.348,00	782.128,44	853.200,00	853.200,00	853.200,00
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	810.540,00	853.200,00	853.200,00	853.200,00	853.200,00
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	597.240,00	615.157,20	633.611,92	652.620,27	672.198,88
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	0,00	0,00	170.640,00	175.759,20	181.031,98
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	0,00	0,00	170.640,00	175.759,20	181.031,98
ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	0,00	0,00	170.640,00	175.759,20	181.031,98
ΣΥΝΟΛΙΚΑ / ΕΤΟΣ	3.866.418,00	4.000.754,34	5.166.628,68	5.270.435,54	5.377.356,60

Επίσης εκτός από τα έσοδα από διανυκτερεύσεις υπολογίζουμε επιπλέον έσοδα 10 ευρώ για το πρωινό στο οποίο υπολογίζεται ότι θα συμμετέχουν όλοι οι πελάτες, και επιπλέον έσοδα από εστιατόρια μπαρ 30 ευρώ όπου υπολογίζεται να συμμετέχουν το 80% των πελατών που μένουν στο ξενοδοχείο. Σύμφωνα με τις προϋπολογισμένες πληρότητες και με τα παραπάνω, υπολογίζουμε τα αναμενόμενα έσοδα από τα επισιτιστικά τμήματα για κάθε έτος.

Υπολογίζεται επίσης ότι το 30% των πελατών θα κάνει χρήση του κέντρου αναζωογόνησης (spa) και θα ξοδεύει 15 ευρώ την ημέρα. Τέλος σε αυτά προσθέτουμε και άλλα extra έσοδα για να βγάλουμε τα συνολικά έσοδα της μονάδας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (σε €)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	3.866.418 €	3.866.418 €	5.166.629 €	5.270.436 €	5.377.357 €
ΕΣΟΔΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΠΟ ΠΡΩΪΝΑ - ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ -ΜΠΑΡ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	1.121.674 €	1.160.521 €	1.636.706 €	1.671.302 €	1.706.937 €
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ: (π.χ ΣΥΝΕΣΤΙΑΣΕΙΣ - ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ - ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ & ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΕΣΟΔΩΝ)	385.384 €	410.720 €	461.635 €	490.145 €	520.930 €
ΣΥΝΟΛΟ	5.373.476 €	5.437.659 €	7.264.969 €	7.431.882 €	7.605.223 €

2.13. Προβλέψεις Κόστους

Για να προβλέψουμε τα έξοδα της λειτουργίας από την εμπειρία της εταιρίας εφαρμόζουμε κάποια ποσοστά επί των εσόδων στα οποία κινούνται τα επιμέρους κόστη. Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται αναλυτικά ανά είδος εξόδου και αντίστοιχο ποσοστό του ποσού του κόστους που προκύπτει.

ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΣΕ €)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΞΟΔΟΥ	ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΟΥ & ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	1ο ετος	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος
Έξοδα διατροφής προσωπικού	ΑΝΘΡΩΠΟΗΜΕΡΕΣ (αριθμός)	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920
	χ (€ / εργαζόμενο)	3,0 €	3,0 €	3,0 €	3,0 €	3,0 €
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	23.760 €	23.760 €	27.324 €	27.324 €	27.324 €
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.373.476 €	5.437.659 €	7.264.969 €	7.431.882 €	7.605.223 €
	χ (%)	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	10.747 €	10.875 €	14.530 €	14.864 €	15.210 €
Έξοδα για ενέργεια	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.373.476 €	5.437.659 €	7.264.969 €	7.431.882 €	7.605.223 €
	χ (%)	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	80.602 €	81.565 €	108.975 €	111.478 €	114.078 €
Διάφορα αναλώσιμα	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.373.476 €	5.437.659 €	7.264.969 €	7.431.882 €	7.605.223 €
	χ (%)	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	26.867 €	27.188 €	36.325 €	37.159 €	38.026 €
Έξοδα συντηρήσεως	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	22.076.424 €	22.076.424 €	22.076.424 €	22.076.424 €	22.076.424 €
	χ (%)	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	110.382 €	110.382 €	220.764 €	331.146 €	441.528 €
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	ΑΞΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	22.076.424 €	22.076.424 €	22.076.424 €	22.076.424 €	22.076.424 €
	χ (%)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	33.115 €	33.115 €	33.115 €	33.115 €	33.115 €
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.373.476 €	5.437.659 €	7.264.969 €	7.431.882 €	7.605.223 €
	χ (%)	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	188.072 €	190.318 €	254.274 €	260.116 €	266.183 €

Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ Κ.Ε. (€)	5.373.476,0 €	5.437.659,0 €	7.264.969,4 €	7.431.882,3 €	7.605.223,3 €
	χ (%)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	ΣΥΝΟΛΟ (= €)	161.204 €	163.130 €	217.949 €	222.956 €	228.157 €
ΣΥΝΟΛΟ		634.749 €	640.333 €	913.255 €	1.038.159 €	1.163.622 €

Έτσι για να διαμορφώσουμε το συνολικό κόστος λειτουργίας θα προσθέσουμε τις δαπάνες του προσωπικού (που θα αναλύσουμε στο επόμενο κεφάλαιο), τα λοιπά έξοδα που παραπάνω υπολογίσαμε και έξοδα αναλωσίμων Παρασκευής τροφίμων και ποτών.

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ ΜΟΝΑΔΑ		ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΩΝ/ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	€	%	€
(α) Πρωινό	10,0 €	15,0%	1,50
(β) Εστιατόριο	20,0 €	20,0%	4,00
(γ) Μπάρ, Καφετέρια κλπ	10,0 €	15,0%	1,50

Έτσι το κόστος των επισιτιστικών τμημάτων σε τρόφιμα και ποτά υπολογίζεται ως ποσοστό των εσόδων σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα. Το τελικό λειτουργικό κόστος διαμορφώνεται τελικά όπως παρακάτω:

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ(ΣΕ €)					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΞΟΔΑ ΑΜΟΙΒΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	328.800 €	338.664 €	401.148 €	413.182 €	425.577 €
ΕΞΟΔΑ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ - ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ	194.643 €	201.385 €	326.619 €	333.523 €	340.634 €
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ (ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΔΙΑΘΕΣΗΣ)	634.749 €	640.333 €	913.255 €	1.038.159 €	1.163.622 €
ΣΥΝΟΛΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	1.158.193 €	1.180.382 €	1.641.022 €	1.784.864 €	1.929.833 €

2.14. Δαπάνες Προσωπικού

Οι δαπάνες προσωπικού είναι το μεγαλύτερο ποσοστό του κόστους ενός ξενοδοχείου. Παρακάτω παραθέτουμε μια λίστα με τις ειδικότητες που χρειάζονται για την λειτουργία της νέας μονάδας: μάγειρες, σερβιτόροι groom κλπ, καθώς και το σύνολο των θέσεων που χρειάζεται για κάθε ειδικότητα. Το Μηνιαίο Κόστος, περιλαμβάνει όλες τις επιβαρύνσεις (εργοδοτικές εισφορές, επιδόματα, εργασία Κυριακών, αργιών και νύχτας, δώρων, εκτός φόρου) για κάθε εργαζόμενο, οπότε μπορούμε εύκολα να υπολογίσουμε το ετήσιο κόστος τους.

	ΣΥΝΟΛΟ ΘΕΣΕΩΝ	ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΕΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΘΡΩΠΟ-ΜΗΝΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΟΙΒΩΝ / ΕΤΟΣ
ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ				
6 μήνες				
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	1	6,0	2.000 €	12.000 €
ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	6	36,0	1.300 €	46.800 €
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΡΑΤΗΣΕΩΝ	1	6,0	1.500 €	9.000 €
ΜΑΓΕΙΡΑΣ	2	12,0	1.800 €	21.600 €
ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΑ	3	18,0	1.200 €	21.600 €
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	5	30,0	1.200 €	36.000 €
ΜΑΙΤΡ	2	12,0	1.600 €	19.200 €
ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	6	36,0	1.200 €	43.200 €
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ	10	60,0	1.100 €	66.000 €
ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΜΠΑΡ	5	30,0	1.200 €	36.000 €
ΛΟΙΠΕΣ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΕΣ	2	12,0	1.000 €	12.000 €
GROOM	1	6,0	900 €	5.400 €
ΣΥΝΟΛΟ	44	264	1.245 €	328.800

2.15. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων ξεκινάνε από τον πρώτο χρόνο και διαμορφώνονται ανάλογα με το ποσοστό της κάθε κατηγορίας του παγίου της επένδυσης, όπως έχει προϋπολογιστεί από τους μηχανικούς της εταιρίας.

	ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΣΒΕΣΗ (ΣΕ €)
--	------------------------

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΠΡΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗ	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	5%	11.022.259	551.113	551.113	551.113	551.113	551.113
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	3.239.420	388.730	388.730	388.730	388.730	388.730
ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	10%	1.061.580	106.158	106.158	106.158	106.158	106.158
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	12%	148.484	17.818	17.818	17.818	17.818	17.818
ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	20%	1.078.000	215.600	215.600	215.600	215.600	215.600
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	6%	1.763.427	105.806	105.806	105.806	105.806	105.806
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	12%	3.763.254	451.590	451.590	451.590	451.590	451.590
ΣΥΝΟΛΟ							
		22.076.424	1.836.816	1.836.816	1.836.816	1.836.816	1.836.816

2.16. Τόκοι Δανείων

Για να μπορέσει να υλοποιηθεί η επένδυση χρειάζεται να ληφθεί δάνειο αξίας €17.641.424. Το δάνειο αυτό θα έχει διάρκεια 20 χρόνια και επιτόκιο 8%. Οι τοκοχρεολυτικές δόσεις θα είναι ισόποσες και η περίοδος χάριτος θα είναι 3 έτη. Όσο δηλαδή και η διάρκεια κατασκευής του έργου. Με την λειτουργία του ξενοδοχείου ξεκινάνε και οι τοκοχρεολυτικές δόσεις οπότε θα μπορεί να τις αποπληρώνει από το λειτουργικό κέρδος. Αυτά συνοψίζονται στο παρακάτω πίνακα.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΣΕ €)		
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	17.641.424,00 €	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ	8,00%	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΔΑΝΕΙΟΥ	20	έτη
ΤΡΟΠΟΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΙΣΕΣ ΤΟΚΟΧ/ΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ	
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	3	έτη
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΚΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΧΑΡΙΤΟΣ	4.581.689,5	
ΥΨΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	22.223.113,51 €	

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω μπορούμε να υπολογίσουμε τον τόκο και το χρεολύσιο για τα επόμενα 20 χρόνια που διαρκεί το δάνειο. Τα αποτελέσματα φαίνονται στο παρακάτω πίνακα.

ΕΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ	ΤΟΚΟΣ	ΧΡΕΟΛΥΣΙΟ	ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΟ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
1ο	1.411.313,9			19.052.737,9
2ο	1.524.219,0			20.576.957,0
3ο	1.646.156,6			22.223.113,5
4ο	1.777.849,1	658.458,2	2.436.307,3	21.564.655,3
5ο	1.725.172,4	711.134,9	2.436.307,3	20.853.520,4
6ο	1.668.281,6	768.025,7	2.436.307,3	20.085.494,7
7ο	1.606.839,6	829.467,7	2.436.307,3	19.256.027,0
8ο	1.540.482,2	895.825,1	2.436.307,3	18.360.201,9
9ο	1.468.816,2	967.491,1	2.436.307,3	17.392.710,7
10ο	1.391.416,9	1.044.890,4	2.436.307,3	16.347.820,3
11ο	1.307.825,6	1.128.481,7	2.436.307,3	15.219.338,6
12ο	1.217.547,1	1.218.760,2	2.436.307,3	14.000.578,4
13ο	1.120.046,3	1.316.261,0	2.436.307,3	12.684.317,4
14ο	1.014.745,4	1.421.561,9	2.436.307,3	11.262.755,5
15ο	901.020,4	1.535.286,9	2.436.307,3	9.727.468,6
16ο	778.197,5	1.658.109,8	2.436.307,3	8.069.358,8
17ο	645.548,7	1.790.758,6	2.436.307,3	6.278.600,2
18ο	502.288,0	1.934.019,3	2.436.307,3	4.344.580,9
19ο	347.566,5	2.088.740,8	2.436.307,3	2.255.840,1
20ο	180.467,2	2.255.840,1	2.436.307,3	0,0
ΣΥΝΟΛΟ	21.321.732,21	12.495.644,90	29.235.687,60	

2.17. Πίνακας Προβλεπόμενων Αποτελεσμάτων πενταετίας

Συνοψίζοντας τα παραπάνω στοιχεία εσόδων και κόστους μπορούμε να απεικονίσουμε τα αποτελέσματα των επόμενων 5 χρόνων. Έτσι από τα ποσά των εσόδων αφαιρούμε τα προϋπολογισθέντα στοιχεία κόστους και βρίσκουμε τα

Αποτελέσματα προ Φόρων Αποσβέσεων και Τόκων (ή EBITDA Earnings Before Interest Tax Depreciation Amortization).

Στην Συνέχεια αφαιρούμε τους τόκους τις αποσβέσεις και τους φόρους και βρίσκουμε το καθαρό αποτέλεσμα για κάθε έτος.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΕΣΟΔΑ					
Κύκλος εργασιών	5.373.476,01	5.437.659,05	7.264.969,37	7.431.882,33	7.605.223,27
Δαπάνες προσωπικού	328.800,00	338.664,00	401.147,51	413.181,93	425.577,39
Έξοδα αγοράς - παρασκευής - τροφίμων - ποτών	194.643,36	201.384,56	284.016,54	290.020,10	296.203,76
Έξοδα διατροφής προσωπικού	23.760,00	23.760,00	27.324,00	27.324,00	27.324,00
Έξοδα καθαριότητας - ιματισμού	10.746,95	10.875,32	14.529,94	14.863,76	15.210,45
Έξοδα για ενέργεια	80.602,14	81.564,89	108.974,54	111.478,23	114.078,35
Ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων	110.382,12	110.382,12	220.764,24	331.146,36	441.528,48
Ασφάλιστρα (ασφάλισης παγίων, & αστικής ευθύνης)	33.114,64	33.114,64	33.114,64	33.114,64	33.114,64
Έξοδα διάθεσης (Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία & διαφήμιση κλπ)	188.071,66	190.318,07	254.273,93	260.115,88	266.182,81
Έξοδα Διοίκησης (Γενικά έξοδα λειτουργίας κλπ)	161.204,28	163.129,77	217.949,08	222.956,47	228.156,70
Έξοδα για αναλώσιμα	26.867,38	27.188,30	36.324,85	37.159,41	38.026,12
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	1.158.192,5	1.180.381,7	1.598.419,3	1.741.360,8	1.885.402,7
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	4.215.283,5	4.257.277,4	5.666.550,1	5.690.521,5	5.719.820,6
Μείον :					
-τόκοι μακρ/μου δανείου νέας επενδύσεως	1.411.313,9	1.524.219,0	1.646.156,6	1.777.849,1	1.725.172,4
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	2.803.969,56	2.733.058,36	4.020.393,55	3.912.672,45	3.994.648,15
Αποσβέσεις (συνολικές)	1.836.815,5	1.836.815,5	1.836.815,5	1.836.815,5	1.836.815,5
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	967.154,03	896.242,83	2.183.578,02	2.075.856,92	2.157.832,62
Μείον : φόρος εισοδήματος	193.430,81	179.248,57	436.715,60	415.171,38	431.566,52
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	773.723,23	716.994,26	1.746.862,42	1.660.685,54	1.726.266,10

2.18. Προβλέψεις Ροών Κεφαλαίων

Στον παρακάτω πίνακα θα παρουσιάσουμε τις ταμειακές ροές του έργου. Θα αθροίσουμε όλες τις εισροές (δηλαδή όλα τα γεγονότα που δημιουργούν μια θετική ροή χρήματος) και θα αθροίσουμε όλες τις εκροές (δηλαδή όλα τα γεγονότα που δημιουργούν μια αρνητική ροή χρήματος). Η διαφορά των δύο θα μας δώσει την μεταβολή του κεφαλαίου κίνησης για κάθε έτος

	Περίοδος σχεδιασμού & κατασκευής			1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	Περίοδος λειτουργίας της Μονάδας				
Α. Εισροές								
Κέρδη προ αποσβέσεων				2.803.970	2.733.058	4.020.394	3.912.672	3.994.648
Ίδια συμμετοχή				0	0	0	0	0
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.699.179	8.033.671	7.998.574	0	0	0	0	0
Κεφάλαιο κίνησης				-190.464	-188.900	-254.635	-248.546	-242.784
Ενισχύσεις Δημοσίου	2.172.500		2.172.500	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ Α	3.871.679	8.033.671	10.171.074	2.613.505	2.544.158	3.765.759	3.664.127	3.751.864
Β. Εκροές								
Δαπάνες επένδυσης	3.871.679	8.033.671	10.171.074		0	0	0	0
Λοιπές προλειτουργικές δαπάνες (project management)	10.000	12.000	14.400	0	0	0	0	0
Τόκοι κατασκευαστικής περιόδου								
Χρεωλύσια νέου επενδυτικού δανείου		0		658.458	711.135	768.026	829.468	895.825
Χρεωλύσια παλαιών μακροπρόθεσμων δανείων				0	0			
Εξυπηρέτηση πιστώσεων προμηθευτών (παγίων)				0	0	0	0	0
Φόροι				193.431	179.249	436.716	415.171	431.567

εισοδήματος								
Αμοιβές Δ.Σ.				77.372	121.991	253.981	318.457	363.701
Μερίσματα				116.058	182.987	507.961	636.914	727.402
Λοιπές εκροές								
ΣΥΝΟΛΟ Β	3.881.679	8.045.671	10.185.474	1.045.320	1.195.362	1.966.683	2.200.010	2.418.494
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης (Α-Β)	-10.000	-12.000	-14.400	1.568.186	1.348.796	1.799.075	1.464.117	1.333.370

2.19. Ανάλυση Νεκρού Σημείου

Παρακάτω θα επιχειρήσουμε να διαχωρίσουμε σύμφωνα με τις υποδείξεις της επιχείρησης τα προβλεπόμενα κόστη σε σταθερά και μεταβλητά, βάζοντας τα αντίστοιχα ποσοστά. Όπως θα δούμε παρακάτω υπολογίζουμε για κάθε ποσοστό των πωλήσεων το αντίστοιχο ποσοστό του μεταβλητού κόστους και βρίσκουμε τι αποτέλεσμα θα έχει. Στο ποσοστό των πωλήσεων που το αποτέλεσμα είναι 0 έχουμε το Νεκρό Σημείο. Το ποσοστό των πωλήσεων δηλαδή πάνω από το οποίο η ξενοδοχειακή μονάδα έχει κέρδος, και κάτω από αυτό το επίπεδο πωλήσεων έχει ζημιά.

Για να βρούμε το ποσοστό των πωλήσεων που αντιστοιχεί το νεκρό σημείο, εφαρμόζουμε τον τύπο:

$$ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ \% = \frac{Σταθερό Κόστος}{Έσοδα - Μεταβλητό Κόστος} \%$$

Έτσι στις επόμενες παραγράφους εφαρμόζουμε τα παραπάνω για κάθε τα 5 πρώτα έτη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.

2.19.1. 1ο Έτος

Για να υπολογίσουμε το Νεκρό Σημείο ομαδοποιούμε τα έξοδα από τα αποτελέσματα χρήσης, και με ένα ποσοστό για το καθένα τα μοιράζουμε σε σταθερά και μεταβλητά κόστη. Ο τρόπος διαχωρισμού έχει γίνει σύμφωνα με την εμπειρία της εταιρίας για το κάθε είδους κόστους.

1ο ΕΤΟΣ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΑ (%)	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ (%)	ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος Παρεχόμενων Υπηρεσιών	0,70	0,30	446.987	191.566	638.552

Έξοδα Συντήρησης/Ασφάλιστρα	1,00	0,00	143.497		143.497
Εξοδα διοίκησης	0,90	0,10	145.084	16.120	161.204
Εξοδα λειτουργίας - διάθεσης	0,00	1,00		188.072	188.072
Έξοδα για έντυπα & αναλώσιμα	0,90	0,10	24.181	2.687	26.867
Τόκοι	1,00	0,00	1.411.314		1.411.314
ΣΥΝΟΛΟ			2.171.062	398.445	2.569.506

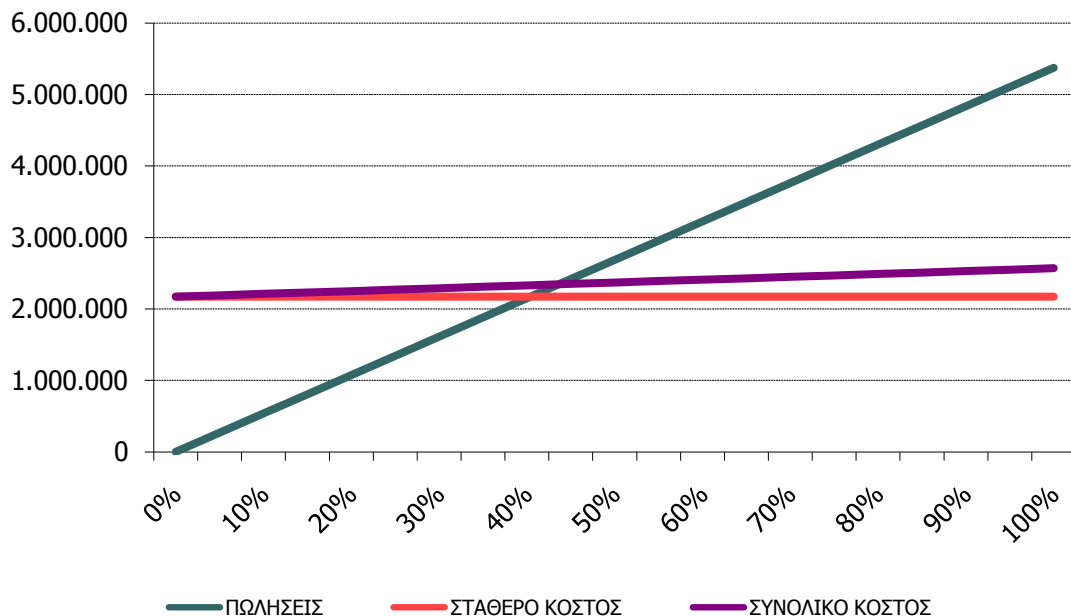
Έτσι στην συνέχεια όπως βλέπουμε παρακάτω υπολογίζουμε το προβλεπόμενο αποτέλεσμα για κάθε ποσοστό επί των πωλήσεων που προβλέπει το επιχειρησιακό σχέδιο. Από τον πίνακα αυτόν (παρακάτω) βρίσκουμε το ποσοστό εκείνο που το αποτέλεσμα είναι «0». Το ποσοστό αυτό και το αντίστοιχο επίπεδο πωλήσεων είναι το Νεκρό σημείο που αναζητούμε.

Το πρώτο έτος το ποσοστό των πωλήσεων που αντιστοιχεί στο νεκρό σημείο είναι 43,64% και αντιστοιχεί στις 2.344.939 ευρώ. Έτσι αν η ξενοδοχειακή μονάδα έχει πωλήσεις μεγαλύτερες από 2.344.939 ευρώ, ξέρει ότι μπορεί να καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα πλήρως.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ (%)	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΑΠΟΤ/ΣΜΑ
0%	0	0	2.171.062	2.171.062	-2.171.062
5%	268.674	19.922	2.171.062	2.190.984	-1.922.310
10%	537.348	39.844	2.171.062	2.210.906	-1.673.559
15%	806.021	59.767	2.171.062	2.230.829	-1.424.807
20%	1.074.695	79.689	2.171.062	2.250.751	-1.176.056
25%	1.343.369	99.611	2.171.062	2.270.673	-927.304
30%	1.612.043	119.533	2.171.062	2.290.595	-678.552
35%	1.880.717	139.456	2.171.062	2.310.517	-429.801
40%	2.149.390	159.378	2.171.062	2.330.440	-181.049
45%	2.418.064	179.300	2.171.062	2.350.362	67.702
50%	2.686.738	199.222	2.171.062	2.370.284	316.454
55%	2.955.412	219.145	2.171.062	2.390.206	565.205
60%	3.224.086	239.067	2.171.062	2.410.129	813.957

65%	3.492.759	258.989	2.171.062	2.430.051	1.062.709
70%	3.761.433	278.911	2.171.062	2.449.973	1.311.460
75%	4.030.107	298.833	2.171.062	2.469.895	1.560.212
80%	4.298.781	318.756	2.171.062	2.489.818	1.808.963
85%	4.567.455	338.678	2.171.062	2.509.740	2.057.715
90%	4.836.128	358.600	2.171.062	2.529.662	2.306.466
95%	5.104.802	378.522	2.171.062	2.549.584	2.555.218
100%	5.373.476	398.445	2.171.062	2.569.506	2.803.970

Στο παρακάτω διάγραμμα παριστάνουμε το σταθερό και το συνολικό κόστος (σταθερό και μεταβλητό) μαζί με τις πωλήσεις του συγκεκριμένου έτους. Στον οριζόντιο άξονα έχουμε το ποσοστό των πωλήσεων του έτους.



2.19.2. 2^ο Έτος

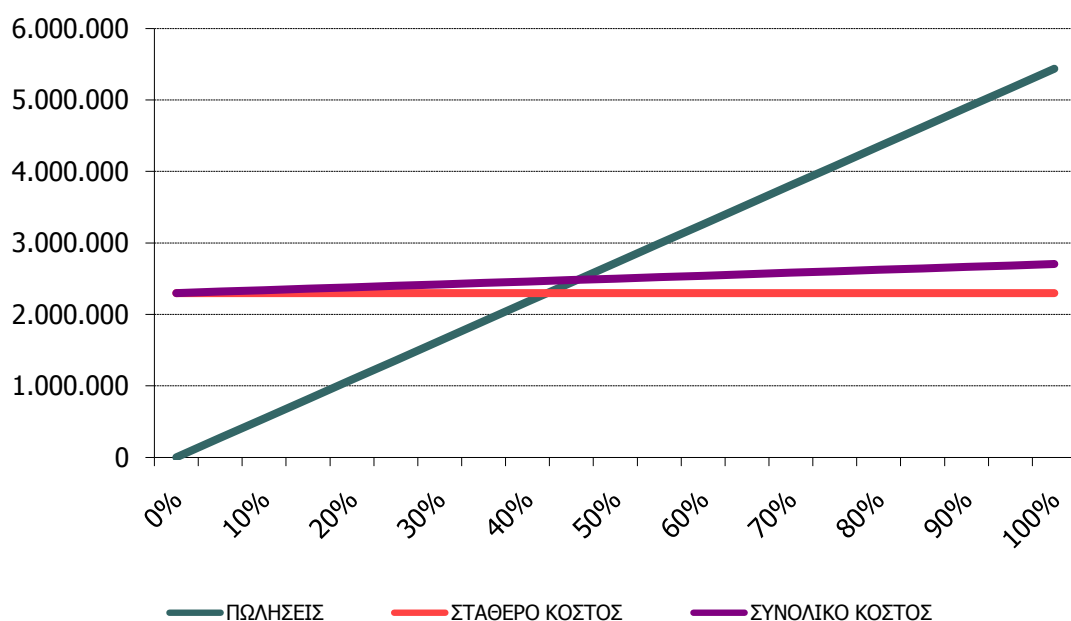
2ο ΕΤΟΣ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΑ (%)	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ (%)	ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος Παρεχόμενων Υπηρεσιών	0,70	0,30	459.374	196.875	656.249
Έξοδα Συντήρησης/Ασφάλιστρα	1,00	0,00	143.497		143.497
Εξοδα διοίκησης	0,90	0,10	146.817	16.313	163.130

Έξοδα λειτουργίας - διάθεσης	0,00	1,00		190.318	190.318
Έξοδα για έντυπα & αναλώσιμα	0,90	0,10	24.469	2.719	27.188
Τόκοι	1,00	0,00	1.524.219		1.524.219
ΣΥΝΟΛΟ			2.298.376	406.225	2.704.601

Το δεύτερο έτος το ποσοστό των πωλήσεων που αντιστοιχεί στο νεκρό σημείο είναι 45,68% και αντιστοιχεί στις 2.483.940 ευρώ. Έτσι αν η ξενοδοχειακή μονάδα έχει πωλήσεις μεγαλύτερες από 2.483.940 ευρώ, ξέρει ότι μπορεί να καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα πλήρως.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ (%)	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΑΠΟΤ/ΣΜΑ
0%	0	0	2.298.376	2.298.376	-2.298.376
5%	271.883	20.311	2.298.376	2.318.687	-2.046.804
10%	543.766	40.622	2.298.376	2.338.999	-1.795.233
15%	815.649	60.934	2.298.376	2.359.310	-1.543.661
20%	1.087.532	81.245	2.298.376	2.379.621	-1.292.089
25%	1.359.415	101.556	2.298.376	2.399.932	-1.040.518
30%	1.631.298	121.867	2.298.376	2.420.244	-788.946
35%	1.903.181	142.179	2.298.376	2.440.555	-537.374
40%	2.175.064	162.490	2.298.376	2.460.866	-285.802
45%	2.446.947	182.801	2.298.376	2.481.177	-34.231
50%	2.718.830	203.112	2.298.376	2.501.488	217.341
55%	2.990.712	223.423	2.298.376	2.521.800	468.913
60%	3.262.595	243.735	2.298.376	2.542.111	720.485
65%	3.534.478	264.046	2.298.376	2.562.422	972.056
70%	3.806.361	284.357	2.298.376	2.582.733	1.223.628
75%	4.078.244	304.668	2.298.376	2.603.045	1.475.200
80%	4.350.127	324.980	2.298.376	2.623.356	1.726.771
85%	4.622.010	345.291	2.298.376	2.643.667	1.978.343
90%	4.893.893	365.602	2.298.376	2.663.978	2.229.915
95%	5.165.776	385.913	2.298.376	2.684.289	2.481.487
100%	5.437.659	406.225	2.298.376	2.704.601	2.733.058

Στο παρακάτω διάγραμμα παριστάνουμε το σταθερό και το συνολικό κόστος (σταθερό και μεταβλητό) μαζί με τις πωλήσεις του συγκεκριμένου έτους. Στον οριζόντιο άξονα έχουμε το ποσοστό των πωλήσεων του έτους.



2.19.3. 3^ο Έτος

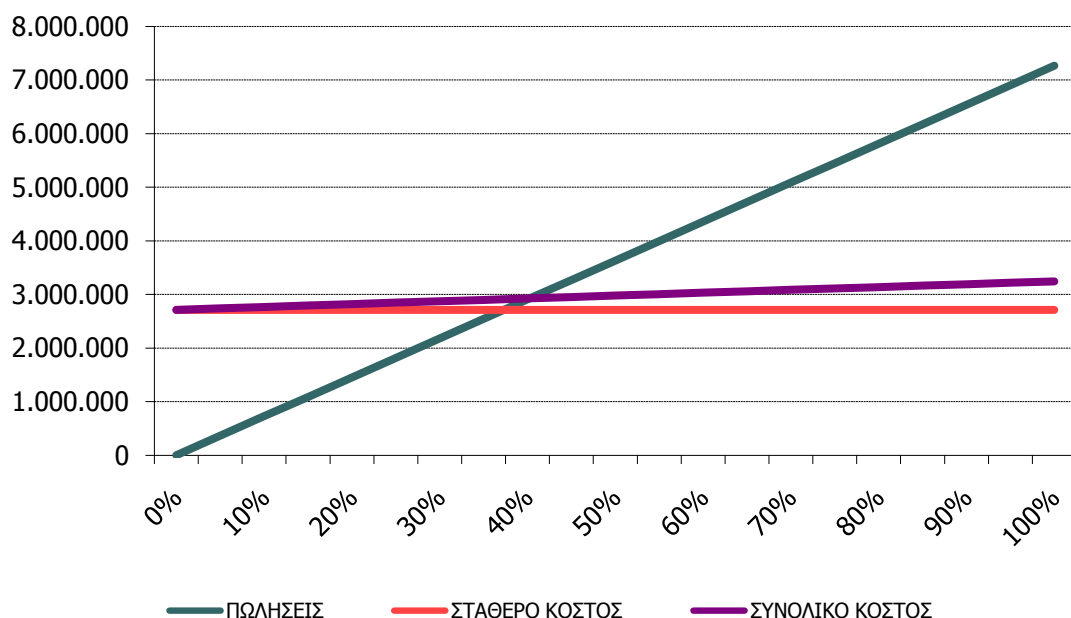
3ο ΕΤΟΣ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΑ (%)	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ (%)	ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος Παρεχόμενων Υπηρεσιών	0,70	0,30	585.195	250.798	835.993
Έξοδα Συντήρησης/Ασφάλιστρα	1,00	0,00	253.879		253.879
Εξοδα διοίκησης	0,90	0,10	196.154	21.795	217.949
Εξοδα λειτουργίας - διάθεσης	0,00	1,00		254.274	254.274
Έξοδα για έντυπα & αναλώσιμα	0,90	0,10	32.692	3.632	36.325
Τόκοι	1,00	0,00	1.646.157		1.646.157

ΣΥΝΟΛΟ			2.714.077	530.499	3.244.576
---------------	--	--	------------------	----------------	------------------

Το τρίτο έτος το ποσοστό των πωλήσεων που αντιστοιχεί στο νεκρό σημείο είναι 40,30% και αντιστοιχεί στις 2.927.874 ευρώ. Έτσι αν η ξενοδοχειακή μονάδα έχει πωλήσεις μεγαλύτερες από 2.927.874 ευρώ, ξέρει ότι μπορεί να καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα πλήρως. Βλέπουμε ότι λόγω της επέκτασης της λειτουργίας όλο το χρόνο το ποσοστό του νεκρού σημείου έχει μειωθεί κατά πέντε ποσοστιαίες μονάδες, δηλαδή τα σταθερά έξοδα έχουν κατανεμηθεί σε περισσότερους μήνες λειτουργίας οπότε το ποσοστό που συνεισφέρει κάθε μήνας στην κάλυψη των σταθερών εξόδων έχει μειωθεί.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ (%)	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΑΠΟΤ/ΣΜΑ
0%	0	0	2.714.077	2.714.077	-2.714.077
5%	363.248	26.525	2.714.077	2.740.602	-2.377.353
10%	726.497	53.050	2.714.077	2.767.127	-2.040.630
15%	1.089.745	79.575	2.714.077	2.793.652	-1.703.906
20%	1.452.994	106.100	2.714.077	2.820.177	-1.367.183
25%	1.816.242	132.625	2.714.077	2.846.702	-1.030.459
30%	2.179.491	159.150	2.714.077	2.873.226	-693.736
35%	2.542.739	185.675	2.714.077	2.899.751	-357.012
40%	2.905.988	212.200	2.714.077	2.926.276	-20.289
45%	3.269.236	238.725	2.714.077	2.952.801	316.435
50%	3.632.485	265.250	2.714.077	2.979.326	653.158
55%	3.995.733	291.774	2.714.077	3.005.851	989.882
60%	4.358.982	318.299	2.714.077	3.032.376	1.326.605
65%	4.722.230	344.824	2.714.077	3.058.901	1.663.329
70%	5.085.479	371.349	2.714.077	3.085.426	2.000.052
75%	5.448.727	397.874	2.714.077	3.111.951	2.336.776
80%	5.811.975	424.399	2.714.077	3.138.476	2.673.499
85%	6.175.224	450.924	2.714.077	3.165.001	3.010.223
90%	6.538.472	477.449	2.714.077	3.191.526	3.346.947
95%	6.901.721	503.974	2.714.077	3.218.051	3.683.670
100%	7.264.969	530.499	2.714.077	3.244.576	4.020.394

Στο παρακάτω διάγραμμα παριστάνουμε το σταθερό και το συνολικό κόστος (σταθερό και μεταβλητό) μαζί με τις πωλήσεις του συγκεκριμένου έτους. Στον οριζόντιο άξονα έχουμε το ποσοστό των πωλήσεων του έτους.



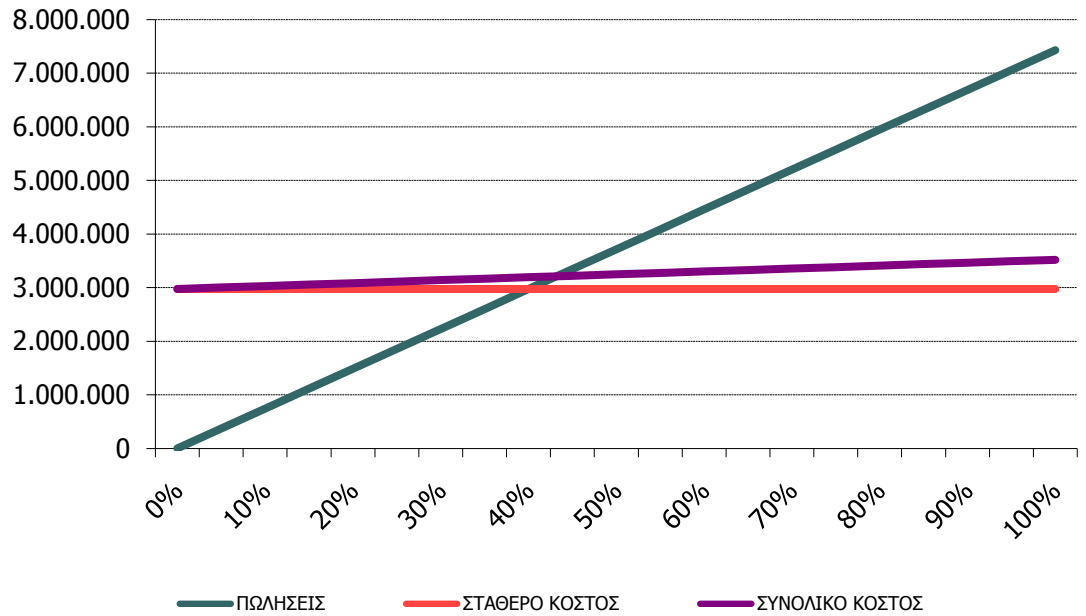
2.19.4. 4^ο Έτος

4ο ΕΤΟΣ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΑ (%)	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ (%)	ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος Παρεχόμενων Υπηρεσιών	0,70	0,30	599.808	257.060	856.868
Έξοδα Συντήρησης/Ασφάλιστρα	1,00	0,00	364.261		364.261
Εξοδα διοίκησης	0,90	0,10	200.661	22.296	222.956
Εξοδα λειτουργίας - διάθεσης	0,00	1,00		260.116	260.116
Έξοδα για έντυπα & αναλώσιμα	0,90	0,10	33.443	3.716	37.159
Τόκοι	1,00	0,00	1.777.849		1.777.849
ΣΥΝΟΛΟ			2.976.022	543.188	3.519.210

Το τέταρτο έτος το ποσοστό των πωλήσεων που αντιστοιχεί στο νεκρό σημείο είναι 43,20% και αντιστοιχεί στις 3.210.687 ευρώ. Έτσι αν η ξενοδοχειακή μονάδα έχει πωλήσεις μεγαλύτερες από 3.210.687 ευρώ, ξέρει ότι μπορεί να καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα πλήρως.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ (%)	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΑΠΟΤ/ΣΜΑ
0%	0	0	2.976.022	2.976.022	-2.976.022
5%	371.594	27.159	2.976.022	3.003.181	-2.631.587
10%	743.188	54.319	2.976.022	3.030.341	-2.287.153
15%	1.114.782	81.478	2.976.022	3.057.500	-1.942.718
20%	1.486.376	108.638	2.976.022	3.084.660	-1.598.283
25%	1.857.971	135.797	2.976.022	3.111.819	-1.253.848
30%	2.229.565	162.956	2.976.022	3.138.978	-909.414
35%	2.601.159	190.116	2.976.022	3.166.138	-564.979
40%	2.972.753	217.275	2.976.022	3.193.297	-220.544
45%	3.344.347	244.435	2.976.022	3.220.457	123.891
50%	3.715.941	271.594	2.976.022	3.247.616	468.325
55%	4.087.535	298.753	2.976.022	3.274.775	812.760
60%	4.459.129	325.913	2.976.022	3.301.935	1.157.195
65%	4.830.724	353.072	2.976.022	3.329.094	1.501.629
70%	5.202.318	380.232	2.976.022	3.356.254	1.846.064
75%	5.573.912	407.391	2.976.022	3.383.413	2.190.499
80%	5.945.506	434.550	2.976.022	3.410.572	2.534.934
85%	6.317.100	461.710	2.976.022	3.437.732	2.879.368
90%	6.688.694	488.869	2.976.022	3.464.891	3.223.803
95%	7.060.288	516.028	2.976.022	3.492.050	3.568.238
100%	7.431.882	543.188	2.976.022	3.519.210	3.912.672

Στο παρακάτω διάγραμμα παριστάνουμε το σταθερό και το συνολικό κόστος (σταθερό και μεταβλητό) μαζί με τις πωλήσεις του συγκεκριμένου έτους. Στον οριζόντιο άξονα έχουμε το ποσοστό των πωλήσεων του έτους.



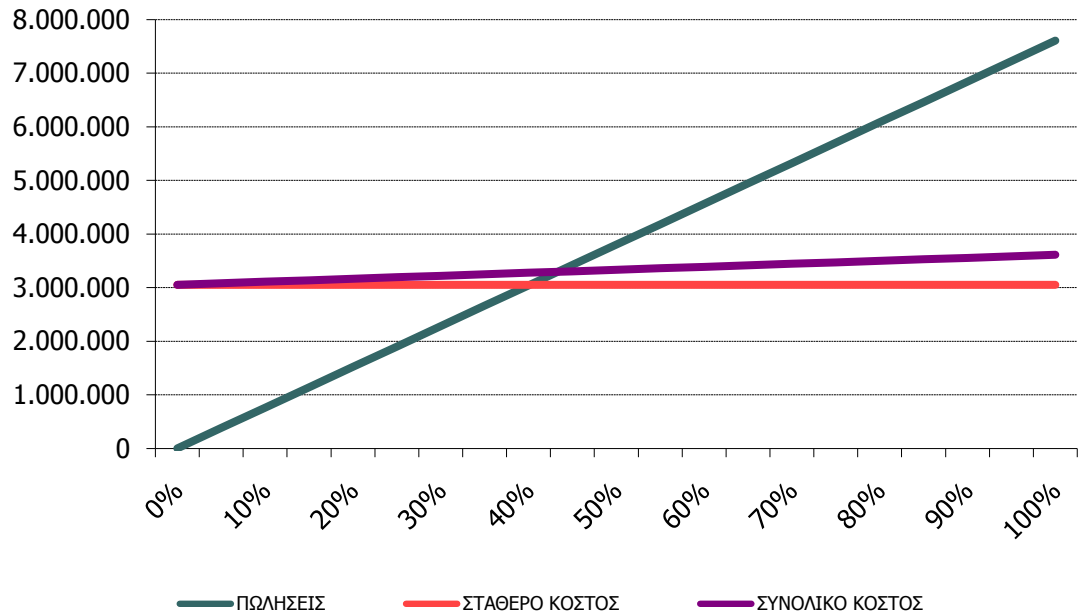
2.19.5. 5^ο Έτος

5ο ΕΤΟΣ					
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΞΟΔΩΝ	ΣΤΑΘΕΡΑ (%)	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ (%)	ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Κόστος Παρεχόμενων Υπηρεσιών	0,70	0,30	614.876	263.518	878.394
Έξοδα Συντήρησης/Ασφάλιστρα	1,00	0,00	474.643		474.643
Έξοδα διοίκησης	0,90	0,10	205.341	22.816	228.157
Έξοδα λειτουργίας - διάθεσης	0,00	1,00		266.183	266.183
Έξοδα για έντυπα & αναλώσιμα	0,90	0,10	34.224	3.803	38.026
Τόκοι	1,00	0,00	1.725.172		1.725.172
ΣΥΝΟΛΟ			3.054.256	556.319	3.610.575

Το πέμπτο έτος το ποσοστό των πωλήσεων που αντιστοιχεί στο νεκρό σημείο είναι 43,33% και αντιστοιχεί στις 3.295.306 ευρώ. Έτσι αν η ξενοδοχειακή μονάδα έχει πωλήσεις μεγαλύτερες από 3.295.306 ευρώ, ξέρει ότι μπορεί να καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα πλήρως.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ (%)	ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	ΑΠΟΤ/ΣΜΑ
0%	0	0	3.054.256	3.054.256	-3.054.256
5%	380.261	27.816	3.054.256	3.082.072	-2.701.811
10%	760.522	55.632	3.054.256	3.109.888	-2.349.365
15%	1.140.783	83.448	3.054.256	3.137.704	-1.996.920
20%	1.521.045	111.264	3.054.256	3.165.520	-1.644.475
25%	1.901.306	139.080	3.054.256	3.193.336	-1.292.030
30%	2.281.567	166.896	3.054.256	3.221.152	-939.585
35%	2.661.828	194.712	3.054.256	3.248.968	-587.139
40%	3.042.089	222.528	3.054.256	3.276.784	-234.694
45%	3.422.350	250.344	3.054.256	3.304.600	117.751
50%	3.802.612	278.160	3.054.256	3.332.415	470.196
55%	4.182.873	305.976	3.054.256	3.360.231	822.641
60%	4.563.134	333.792	3.054.256	3.388.047	1.175.087
65%	4.943.395	361.608	3.054.256	3.415.863	1.527.532
70%	5.323.656	389.423	3.054.256	3.443.679	1.879.977
75%	5.703.917	417.239	3.054.256	3.471.495	2.232.422
80%	6.084.179	445.055	3.054.256	3.499.311	2.584.867
85%	6.464.440	472.871	3.054.256	3.527.127	2.937.313
90%	6.844.701	500.687	3.054.256	3.554.943	3.289.758
95%	7.224.962	528.503	3.054.256	3.582.759	3.642.203
100%	7.605.223	556.319	3.054.256	3.610.575	3.994.648

Στο παρακάτω διάγραμμα παριστάνουμε το σταθερό και το συνολικό κόστος (σταθερό και μεταβλητό) μαζί με τις πωλήσεις του συγκεκριμένου έτους. Στον οριζόντιο άξονα έχουμε το ποσοστό των πωλήσεων του έτους.



2.20. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΩΝ DCF

2.20.1. Υπολογισμός των Καθαρών Ταμιακών Ροών

Οι Καθαρές Ταμειακές Ροές από την ανάλυση που έχει γίνει μπορούν να συνοψιστούν στον παρακάτω πίνακα που χρησιμοποιεί τα αποτελέσματα προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA), καθώς και τον επιμερισμό του κόστους κατασκευής

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ			ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ							
	-2	-1	0	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ								
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)								
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ				4.215.283	4.257.277	5.666.550	5.690.522	5.719.821
ΕΚΡΟΕΣ (Β1)								
Δαπάνες επένδυσης	3.871.679	8.033.671	10.171.074					
ΔΙΑΦΟΡΑ Γ1-Γ2	-3.871.679	-8.033.671	-10.171.074	4.215.283	4.257.277	5.666.550	5.690.522	5.719.821

Για να υπολογίσουμε τις Καθαρές Ταμειακές Ροές για τα έτη 6 έως 10, θα θεωρήσουμε το έτος 5 σαν βάση και ότι θα έχει περάσει το ξενοδοχείο σε φάση σταθεροποίησης με ετήσια άνοδο του καθαρού αποτελέσματος μετά φόρων προ αποσβέσεων, της τάξης του 3% κάθε χρόνο.

Θεωρούμε ότι οι υπηρεσίες βελτιώνονται χρόνο με τον χρόνο και άρα η ζήτηση του ξενοδοχείου. Το γεγονός αυτό σπρώχνει τις τιμές προς τα πάνω και δικαιολογεί την

αύξηση αυτή. Επίσης επιτυγχάνεται μεγαλύτερη αποδοτικότητα από το προσωπικό με αποτέλεσμα την μείωση του κόστους.

Έτος	Net Cash Flow
5	5.719.821 €
6	5.891.415 €
7	6.068.158 €
8	6.250.202 €
9	6.437.708 €
10	6.630.840 €

2.20.2. Μοντέλο των DCF (KTP)

Για να αποτιμήσουμε το επιχειρηματικό σχέδιο επιλέγουμε να προεξοφλήσουμε την αξία του οικοπέδου, το κόστος της άδειας και της κατασκευής του ξενοδοχείου, καθώς επίσης και τις καθαρές ταμειακές ροές για τα επόμενα δέκα χρόνια. Έπειτα θεωρούμε ότι το ξενοδοχείο πουλιέται και προεξοφλούμε επίσης και τις καθαρές ταμειακές ροές από την πώληση του.

Το κόστος κατασκευής είναι ήδη υπολογισμένο, καθώς επίσης και στο προηγούμενο κεφάλαιο υπολογίσαμε τις καθαρές ταμειακές ροές για τα πρώτα 5 χρόνια της λειτουργίας. Επίσης το κόστος του οικοπέδου αποτιμάται μαζί με την σχεδίαση και την αδειοδότηση από την εταιρία στα 11.000.000 ευρώ.

Το μοντέλο της ΚΠΑ (Καθαρές Παρούσας Αξίας) ή NPV (Net Present value) είναι το εξής

$$NPV = -\text{κόστος οικοπέδου} + \text{Επιδότηση} - \text{κόστος κατασκευής} + \sum_{n=1}^{10} \frac{KTP}{(1+r)^n} - \frac{\text{Ανακαινιση}}{(1+r)^{10}} + \frac{\text{Πώληση Ξενοδοχείου}}{(1+r)^{10}}$$

Για την απλοποίηση του μοντέλου θεωρούμε ότι η χρηματοροή της κατασκευής συμβαίνει το τρίτο έτος της κατασκευής όπως επίσης και η επιδότηση, που μειώνει το κόστος κατασκευής. Η επιδότηση είναι €3,450,000 και το κόστος κατασκευής όπως αναφέραμε €22,018,828.

Κρίσιμη παράμετρος του μοντέλου είναι ο συντελεστής προεξόφλησης (discount rate), r . Εδώ θα το θέσουμε ίσο με 11% γιατί τόσο εκτιμάται το ρίσκο της επένδυσης από

την εταιρία. Η Σαντορίνη είναι ένας πολύ δημοφιλής τουριστικός προορισμός και η επένδυση σε μια τέτοια αγορά εκτιμάται ασφαλής και χαμηλού κινδύνου. Σε πολλές περιπτώσεις χρησιμοποιείται ως συντελεστής προεξόφλησης ο WACC (Weighted Average Cost of Capital) Μεσοσταθμικό Κόστος Κεφαλαίου. Στην περίπτωση μας η χρηματοδότηση του project γίνεται με 65% δάνειο και 35% επιδότηση και το κόστος κεφαλαίου του δανείου είναι 8% ενώ της επιδότησης θεωρούμε ότι είναι 3%. Άρα έχουμε $WACC=(0,65*8\%)+(0,35*3\%)=6,25\%$. Επιλέγουμε αυθαίρετα όμως να χρησιμοποιήσουμε το 11% κρίνοντάς το ως πιο μεγάλο από το WACC, λόγω του επιπλέον ρίσκου που έχουμε σαν χώρα.

Το μοντέλο επίσης περιλαμβάνει και την πώληση του ξενοδοχείου μετά από 10 χρόνια από την έναρξη της λειτουργίας του, μετά από μια ανακαίνιση €6,000,000 τον 9ο χρόνο (η πληρωμή γίνεται τον δέκατο χρόνο). Για να το κάνουμε αυτό χρησιμοποιούμε το μοντέλο Gordon προεξόφλησης μερισμάτων (Dividend Discount Model) που βγάζει τιμή πώλησης 48.282.813 €.

Η φυσική φθορά του Ξενοδοχείου θα αντισταθμιστεί από την ανακαίνιση των €6.000.000 και η τιμή που χρησιμοποιούμε για την πώληση είναι €45.000.000. Η τιμή αυτή δικαιολογείται από το μοντέλο όπως φαίνεται παρακάτω. Για τον υπολογισμό των μερισμάτων χρησιμοποιούμε το 30% των Κερδών προ αποσβέσεων Τόκων και Φόρων της προηγούμενης χρονιάς, δηλαδή της 9^{ης} χρονιάς λειτουργίας, ποσοστό ανάπτυξης των μερισμάτων 6% και συντελεστή προεξόφλησης 10%.

$$Αξία Ξενοδοχείου = \frac{D}{r - g} = \frac{1.989.252 \text{ €}}{0.10 - 0.06} = 48.282.813 \text{ €}$$

D: Εταιρικό Μέρισμα

r: συντελεστής προεξόφλησης 10%

g: ποσοστό ανάπτυξης μερισμάτων 6%

2.20.3. Εφαρμογή του Μοντέλου

Στον παρακάτω πίνακα θα δούμε μια εφαρμογή του τύπου της Καθαρής Παρούσας Αξίας, για το συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο όπως αναλύθηκε στην προηγούμενη παράγραφο.

ΚΠΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ				
	Ετος	ΚΤΡ	Παρούσα Αξία	Σημειώσεις
	0	-9.500.000 €	-9.500.000 €	Τιμή Γής και Αδειών
	2	-22.018.828 €	-17.870.975 €	Κόστος Κατασκευής Ξενοδοχείου
	2	4.345.000 €	3.526.499 €	Επιδότηση
	3	4.345.000 €	3.177.027 €	Καθαρό Κέρδος έτους 1
	4	4.345.000 €	2.862.186 €	Καθαρό Κέρδος έτους 2
	5	4.345.000 €	2.578.546 €	Καθαρό Κέρδος έτους 3
	6	4.345.000 €	2.323.014 €	Καθαρό Κέρδος έτους 4
	7	4.475.350 €	2.155.590 €	Καθαρό Κέρδος έτους 5
	8	4.609.611 €	2.000.232 €	Καθαρό Κέρδος έτους 6
	9	4.747.899 €	1.856.071 €	Καθαρό Κέρδος έτους 7
	10	4.890.336 €	1.722.300 €	Καθαρό Κέρδος έτους 8
	11	5.037.046 €	1.598.171 €	Καθαρό Κέρδος έτους 9
	12	5.188.157 €	1.482.987 €	Καθαρό Κέρδος έτους 10
	12	-6.000.000 €	-1.715.045 €	Ανακαίνιση
	12	45.000.000 €	12.862.837 €	Πώληση του ξενοδοχείου
	ΣΥΝΟΛΟ	58.154.570 €	9.059.441 €	NPV

Όπως βλέπουμε η εφαρμογή του τύπου της Καθαρής Παρούσας Αξίας (NPV) μας δίνει παρούσα αξία 9.059.441 € που σημαίνει ότι αν η εταιρία επιλέξει να υλοποιήσει αυτό το επενδυτικό σχέδιο, θα αυξήσει την αξία της εταιρίας κατά 9.059.441 €.

2.21. Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης ΕΒΑ (Internal Rate of Return IRR)

Ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης μας δείχνει το ποσοστό προεξόφλησης για το οποίο η ΚΠΑ είναι ίση με μηδέν. Βρίσκεται με αριθμητικό τρόπο πειραματικά και όχι με κάποιο αλγεβρικό τύπο. Για την παρούσα επένδυση ο Εσωτερικός Βαθμός απόδοσης βρίσκεται σε 16,13%

2.21.1. Απόδοση Επένδυσης (ROI Return On Investment)

Η απόδοση της επένδυσης δίνεται αν από το άθροισμα των Καθαρών Ταμειακών Ροών όλων των χρόνων αφαιρέσουμε το Επενδεδυμένο Κεφάλαιο και διαιρέσουμε με την χρονική διάρκεια της επένδυσης. Το αποτέλεσμα θα μας δώσει το μέσο Ετήσιο Κέρδος που είναι 4.846.214 € ή εκφρασμένο σαν ποσοστό επί του ύψους της επένδυσης 12,92%.

ROI	
Καθαρές Ταμειακές Ροές	95.673.398 €
Επενδυμένο Κεφάλαιο	-37.518.828 €
Συνολικό Κέρδος	58.154.570 €
Μέσο Ετήσιο Κέρδος 12 χρόνων	4.846.214 €
ROI	12,92%

Βιβλιογραφία

Glen Arnold, *Corporate Financial Management*, Third Edition, Prentice Hall, 2005

Don Dayananda et al *Capital budgeting, Financial appraisal of investment projects*", Cambridge, 2008

Allan Degreef *Hotel Investments and Developments*, Lambert Academic Publishing, 2012

Michael Blackledge *Introducing Property Valuation*, Routledge, 2009

David Harper, *Valuation of Hotels for Investors*, EG Books, 2008