

**ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ
ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 5* 120
ΚΛΙΝΩΝ ΣΤΗΝ «ΚΟΚΚΙΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑ» ΤΗΣ
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗΣ
(ΠΕΡΙΛΗΨΗ)**



Τηλ. & fax : 2421035653 - e-mail : malamakism@anptyxiaki.gr - www.anptyxiaki.gr
ΠΟΛΥΜΕΡΗ 101 – Τ.Κ. : 38222- ΒΟΛΟΣ



ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη αναφέρεται στην ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας επιπλωμένων διαμερισμάτων 5* 120 κλινών για την οποία η επιχείρηση που θα συσταθεί θα αιτηθεί ενίσχυσης. Το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει την κατασκευή όλων των απαραίτητων κτιριακών και λοιπών τεχνικών και ειδικών εγκαταστάσεων, καθώς και την προμήθεια του απαραίτητου εξοπλισμού με στόχο την άριστη λειτουργία της μονάδας και την εξασφάλιση υψηλής ποιότητας στις υπηρεσίες που θα προσφέρονται. Το έργο θα κατασκευαστεί σε έκταση 63.500 m² στο Νομό Κυκλάδων, στη νήσο Σαντορίνη και συγκεκριμένα στη θέση «Κόκκινη Παραλία».

Φορέας της επένδυσης θα είναι η εταιρεία υπό μορφή Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε) που θα συσταθεί για τον λόγο αυτό.

Η τουριστική μονάδα αποτελείται από :

Α. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ που περιλαμβάνει:

- ✓ Κοινόχρηστους χώρους υποδοχής,
- ✓ Χώρους εστίασης και αναψυχής
- ✓ Βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, Η/Μ εγκαταστάσεις)

Στο Κεντρικό Κτίριο (600 m²) προβλέπεται η ακόλουθη κατανομή λειτουργικών ενοτήτων:

- Είσοδος
- Reception - Αίθουσα Υποδοχής- Καθιστικό
- Αποθήκη Αποσκευών - Τηλεφωνικό Κέντρο- Γραφείο- Τηλεφωνικός θάλαμος
- Bar
- Restaurant – Μαγειρείο (Κουζίνα)- Αποθήκη Μαγειρείου

Τηλ. & fax : 2421035653 - e-mail : malamakism@anptyxiaki.gr - www.anptyxiaki.gr

ΠΟΛΥΜΕΡΗ 101 – Τ.Κ. : 38222- ΒΟΛΟΣ

- Κατάστημα
- Κεντρικό Κλιμακοστάσιο- Ανελκυστήρας Πελατών
- Κλιμακοστάσιο Προσωπικού
- Χώρος Αίθουσας Πολλαπλών Χρήσεων (Συνέδρια, Δεξιώσεις)
- Αποδυτήρια προσωπικού -Χώροι Υγιεινής Προσωπικού
- Χώροι Υγιεινής Πελατών
- Αποθηκευτικοί χώροι - Γενική Λινοθήκη- Γενική Αποθήκη- Αποθήκη Επίπλων
- Χώροι Η/Μ
- Χώρος καθαριότητας
- Κομμωτήριο
- Γυμναστήριο- σάουνα- αποδυτήρια

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα αποτελείται από ένα σύνολο κτιριακών όγκων που συνθέτουν την κεντρική μονάδα κοινόχρηστων λειτουργιών, και την ενότητα των διαμερισμάτων η οποία είναι και αυτή ενταγμένη στην κύρια χρήση του έργου.

Στους κτιριακούς όγκους που αποτελούν το κεντρικό κτίριο, υπάρχει ο όγκος της κεντρικής εισόδου που είναι ο χώρος υποδοχής και η είσοδος. Η receprtion βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με την κεντρική είσοδο, για την εξυπηρέτηση των πελατών και διαθέτει βοηθητικούς χώρους γραφείου, χρηματοκιβωτίου, τηλεφωνικό κέντρο, θυρίδες, βεστιάριο και τον χώρο των αποσκευών.

Ο χώρος εισόδου λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος όλων των κτιριακών εγκαταστάσεων, εφόσον εκεί γίνεται ο έλεγχος εισόδου και εξόδου των πελατών. Οι χώροι υποδοχής αποτελούνται από τους όγκους που στεγάζουν την αίθουσα TV ROOM και τον όγκο που φιλοξενεί το BAR στο ισόγειο. Οι όγκοι αυτοί είτε είναι σε επαφή είτε συνδέονται με αυλές και ημιυπαίθριους χώρους.

Για την κίνηση προς τα υπόλοιπα επίπεδα υπάρχουν δυο πυρήνες κλιμακοστασίων-ανελκυστήρων. Το ένα κλιμακοστάσιο έχει βοηθητική είσοδο για την κίνηση του προσωπικού προς το μαγειρείο και την αποθήκη.

Μέσω του ενός κλιμακοστασίου γίνεται άμεση η πρόσβαση στον Α΄ όροφο στον χώρο γραφείων. Στη στάθμη αυτή υπάρχουν και βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση των δωματίων (χώρος σερβιρίσματος και ο χώρος του καθαρισμού).

Στους υπόγειους χώρους υπάρχουν κυρίως βοηθητικές χρήσεις (αποθήκες, WC προσωπικού, WC πελατών και Η/Μ εγκαταστάσεις). Εκτός από τις βοηθητικές υπάρχουν και οι κύριες χρήσεις στο Α΄ υπόγειο που είναι η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, το γυμναστήριο-spa, το εστιατόριο και το κομμωτήριο. Από τους βοηθητικούς χώρους το μαγειρείο είναι ο χώρος ο οποίος βρίσκεται σε άμεση επαφή με το εστιατόριο. Για να τροφοδοτείται άμεσα το μαγειρείο υπάρχει εξωτερική πρόσβαση από το κλιμακοστάσιο.

B. ΖΩΝΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ που περιλαμβάνει:

- ✓ 40 δίκλινα διαμερίσματα 35 m²
- ✓ 10 τετράκλινες σουίτες 100 m²

Συγκρότημα των καταλυμάτων

Στο συγκρότημα των δίκλινων διαμερισμάτων φιλοξενούνται 10 κτιριακοί όγκοι όπου ο καθένας αποτελείται από δύο διαμερίσματα στον όροφο και δύο διαμερίσματα στο ισόγειο. Οι τετράκλινες σουίτες είναι 10 αυτόνομα κτίρια με ιδιωτικό υπαίθριο χώρο, με Jacuzzi και υπόγειο χώρο αποθηκών.

Οι κτιριακοί όγκοι των διαμερισμάτων τοποθετούνται στο οικόπεδο με τρόπο τέτοιο ώστε να έχουν ανεμπόδιστη θέα προς την θάλασσα. Η μεταξύ τους σχέση είναι τέτοια ώστε να

Τηλ. & fax : 2421035653 - e-mail : malamakism@anptyxiaki.gr - www.anptyxiaki.gr

ΠΟΛΥΜΕΡΗ 101 – Τ.Κ. : 38222- ΒΟΛΟΣ

εξασφαλίζει φυσικό φωτισμό, αερισμό και αυλισμό εξασφαλίζοντας την συνέχεια του φυσικού στοιχείου και την συσχέτιση με το δομημένο περιβάλλον. Η πρόσβαση για τους όγκους των διαμερισμάτων γίνεται μέσω του εσωτερικού οδικού δικτύου.

Πρόκειται για συγκρότηση κτισμάτων τα οποία συναποτελούν μία αδιάρρηκτη μορφολογική και λειτουργική ενότητα, η οποία καλύπτει πλήρως τις ανάγκες ξενοδοχειακής εγκατάστασης επιπλωμένων διαμερισμάτων, κατηγορίας πέντε αστέρων (5*).

Γ. ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ που περιλαμβάνουν:

- ✓ Υπαίθριους κοινόχρηστους χώρους
- ✓ Φυλάκιο
- ✓ Θέσεις στάθμευσης και κίνησης

Οι υπαίθριες εγκαταστάσεις, όπως οι χώροι στάθμευσης, το φυλάκιο, το δίκτυο των οχημάτων καθώς και οι διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο συμπληρώνουν το συγκρότημα.

Το επιλέξιμο κόστος της προγραμματιζόμενης επένδυσης ανέρχεται 16.095.008,00 ευρώ. Η ανάλυση του κόστους παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ			
		Σύνολο Ενοτήτων	
		Επιλέξιμο Κόστος	Ενισχυόμενο Κόστος
A. ΑΡΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΓΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΕΙΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ			
ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	Συμβατική	6.500.000,00	0,00
ΚΤΗΡΙΑΚΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ	Συμβατική	6.760.121,00	6.760.121,00
ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ)	Συμβατική	1.232.337,00	1.232.337,00
ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	Συμβατική	779.500,00	779.500,00
ΕΠΙΠΛΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	Συμβατική	783.050,00	783.050,00
	Χρηματ. Μίσθωση	0,00	0,00
	Σύνολο	783.050,00	783.050,00
ΣΥΝΟΛΟ Α	Συμβατική	16.055.008,00	9.555.008,00
	Χρηματ. Μίσθωση	0,00	0,00
	Σύνολο	16.055.008,00	9.555.008,00
B. ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΟΣ ΜΜΕ			
ΔΑΠΑΝΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ του άρθρου 3 παρ 2 θ του Ν. 3908/2011 (μόνο για ΜΜΕ)	Συμβατική	40.000,00	40.000,00
ΣΥΝΟΛΟ Β	Συμβατική	40.000,00	40.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (Α+Β+Γ+Δ)	Συμβατική	16.095.008,00	9.595.008,00
	Χρηματ. Μίσθωση	0,00	0,00
	Σύνολο	16.095.008,00	9.595.008,00

Τηλ. & fax : 2421035653 - e-mail : malamakism@anptyxiaki.gr - www.anptyxiaki.gr

ΠΟΛΥΜΕΡΗ 101 – Τ.Κ. : 38222- ΒΟΛΟΣ

Η χρηματοδότηση της επένδυσης θα γίνει με την ίδια συμμετοχή των εταίρων του φορέα και με επιχορήγηση του Ν.3908/11 ενώ οι ανάγκες για το κεφάλαιο κίνησης προβλέπεται να καλυφθούν με ξένα κεφάλαια. Το προβλεπόμενο χρηματοδοτικό σχήμα της επένδυσης έχει ως εξής:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
A. Ίδια Κεφάλαια	6.236.755,20	65,000%
B. Δανειακά Κεφάλαια	0,00	0,000%
Γ. Επιχορήγηση Συμβατικής Επένδυσης	3.358.252,80	35,000%
Δ. Σύνολο Ενισχυόμενου Κόστους Συμβατικής Επένδυσης (Δ = Α + Β + Γ)	9.595.008,00	100,000%
Ε. Ενισχυόμενο Κόστος Επένδυσης με Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)		
Επιδότηση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		
ΣΤ. Σύνολο Ενισχυόμενου Κόστους Επένδυσης (ΣΤ = Δ + Ε)	9.595.008,00	
Z. Μη Ενισχυόμενο Κόστος Επένδυσης	6.500.000,00	
Ίδια Κεφάλαια	6.500.000,00	
Εξωτερική Χρηματοδότηση		
H. Συνολικό Επιλέξιμο Κόστος Επένδυσης (H = ΣΤ + Z)	16.095.008,00	
Θ. Ποσό Επίσχυσης με μορφή Φορολογικής Απαλλαγής		
Φορολογική Απαλλαγή Συμβατικής Επένδυσης		
Φορολογική Απαλλαγή για Επένδυση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης		

Από την παρούσα επένδυση θα δημιουργηθούν άμεσα τουλάχιστον 17,50 θέσεις απασχόλησης (17,50 EME) για τις ανάγκες λειτουργίας της μονάδας. Σημαντικές είναι επίσης οι θέσεις εργασίας που θα δημιουργηθούν κατά την περίοδο κατασκευής του έργου.

Από άποψη μικροοικονομικής θεώρησης προκύπτει ότι τα προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα, που έγιναν με ρεαλιστικές παραδοχές, καταδεικνύουν την κερδοφόρα προοπτική της προτεινόμενης επένδυσης.

Οι παραδοχές διακρίνονται σε αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των μελλοντικών εσόδων και των μελλοντικών εξόδων. Ειδικότερα, οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των εσόδων είναι οι εξής:

- Η ξενοδοχειακή μονάδα θα λειτουργεί επτά μήνες (Απρίλιο – Οκτώβριο).
- Οι εκτιμήσεις όλων των μεγθών γίνονται σε ονομαστικές τιμές για τη διάρκεια της περιόδου των προβλέψεων, σύμφωνα με τις τιμές που είναι διαθέσιμες από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο για τα ξενοδοχεία 5*.
- Η εκτιμώμενη μηνιαία πληρότητα της μονάδας για τον πρώτο χρόνο αντικατοπτρίζει τη μέση πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων πλην campings για το Νομό Κυκλάδων, προσαυξημένη, συνυπολογίζοντας το γεγονός ότι η πληρότητα αυτή αναφέρεται στο σύνολο των τύπων των ξενοδοχείων και όχι αποκλειστικά στα ξενοδοχεία 5*, τα οποία είθισται να έχουν μεγαλύτερη ζήτηση.
- Το ποσοστό των πελατών που θα επισκέπτονται το bar (καφέ, ρόφημα, ποτό) της ξενοδοχειακής μονάδας εκτιμάται ποσοτικά στο 100% αυτών που θα

Τηλ. & fax : 2421035653 - e-mail : malamakism@anptyxiaki.gr - www.anptyxiaki.gr

ΠΟΛΥΜΕΡΗ 101 – Τ.Κ. : 38222- ΒΟΛΟΣ

διανυκτερεύουν. Σημειώνεται ότι το μπαρ του ξενοδοχείου θα εξυπηρετεί και πελάτες οι οποίοι δε διανυκτερεύουν στο ξενοδοχείο.

- Το ποσοστό των πελατών που θα παίρνουν πρωινό στο ξενοδοχείο εκτιμάται ποσοτικά στο 100% αυτών που θα διανυκτερεύουν. Το αντίστοιχο ποσοστό για την επίσκεψη του εστιατορίου εκτιμάται σε 75% αυτών που θα διανυκτερεύουν.
- Το ποσοστό των πελατών που θα επισκέπτονται το spa της ξενοδοχειακής μονάδας εκτιμάται ποσοτικά στο 60% αυτών που θα διανυκτερεύουν.
- Οι τιμές για την παροχή κάθε είδους υπηρεσίας δε διαφοροποιούνται σημαντικά από αντίστοιχες ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής.
- Τα λοιπά έσοδα που θα προέρχονται από τις υπηρεσίες γυμναστηρίου και τις λοιπές υπηρεσίες του ξενοδοχείου. Υπολογίζεται αύξηση 5% για τα επόμενα έτη, δεδομένης της προαναφερθείσας αύξησης της πληρότητας.

Η χρηματοοικονομική αξιολόγηση του σχεδίου δείχνει ότι πρόκειται για μια βιώσιμη και οικονομικά αποδοτική επένδυση, καθώς προεξοφλώντας τις ταμιακές ροές για μια περίοδο δέκα ετών ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης (IRR) φτάνει το 10,833 %.

Η υλοποίηση του κατασκευαστικού τμήματος της επένδυσης προσδιορίζεται στα τρία έτη, διάστημα στο οποίο θα έχουν ολοκληρωθεί και το σύνολο των απαραίτητων παράλληλων δράσεων σύναψης συμφωνητικών συνεργασίας, ενημέρωσης, και προβολής.