

TKC KOLEKSION AE

ΠΡΟΣΦΟΡΑ

**ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΝΟΙΧΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΠΛΕΙΟΔΟΤΙΚΟ
ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟ**

**ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΑΙ
ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΤΟΥ
ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΟΡΟΥ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ
«ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» ΠΟΛΙΧΝΙΤΟΥ ΛΕΣΒΟΥ**

Επιχειρηματικό Σχέδιο - Οικονομοτεχνική Έκθεση

13 Οκτωβρίου 2022

1 Περιεχόμενα

1	Περιεχόμενα	2
1.	Ενότητα Α: Εισαγωγή	5
1.1.	Ο Διαγωνισμός	5
1.2.	Το Επενδυτικό Σχέδιο – Με μια ματιά	6
2.	Ενότητα Β: Το αντικείμενο του Διαγωνισμού	7
2.1.	Περιγραφή της Ιαματικής Πηγής	7
2.2.	Περιγραφή των υφιστάμενων Ακινήτων και Εγκαταστάσεων	8
2.3.	Περιγραφή της ευρύτερης περιοχής	9
3.	Ενότητα Γ: Στοιχεία φορέα επενδυτικού σχεδίου	10
3.1.	Στοιχεία του Φορέα της επένδυσης	10
3.2.	Μετοχική Σύθεση – Μετοχικό Κεφάλαιο του Φορέα της επένδυσης	11
3.3.	Στοιχεία μετόχων του Φορέα της επένδυσης	11
3.4.	Δραστηριότητα του Φορέα της επένδυσης	14
3.5.	Μέγεθος φορέα επενδυτικού σχεδίου	15
3.6.	Στοιχεία υπεύθυνου επικοινωνίας	16
3.7.	Στοιχεία συνεργατών του φορέα της επένδυσης - Βιογραφικά Σημειώματα	16
3.7.1	OPTIMUM TARGET ΕΠΕ και OPTIMUM TARGET HOTELING	16
3.7.2	SOULTAILOR / EUROTEL AE	17
3.7.3	ASKLEPEIA HEALTH CLUSTER AE	20
3.7.4	TOTAL DESIGN IKE- Π. Τατάκης –Π. Ζαμπράκης	20
3.7.5	Νάσος Κουτσουραδής PhysioAthens/THERACON	21
3.7.6	Μ. Παπαπαναγιώτου, Νομικός, Δημοσιογράφος	21
3.7.7	Ιωάννης Τούντας, Καθηγητής Προληπτικής Ιατρικής	21
3.7.8	ESAAM - Ευρωπαϊκή εταιρία Προληπτικής, Αναγεννητικής και Αντιγηραντικής Ιατρικής	22
3.7.9	Atticabank Properties	22
3.7.10	Ιπποκράτειος Ακαδημία Ιαματικής Ιατρικής	23
3.8.	Τεκμηρίωση τεχνικής επάρκειας του Φορέα και των Συνεργατών	23
4.	Ενότητα Δ: Τεχνική περιγραφή επενδυτικού σχεδίου	24
4.1.	Περιγραφή των Παρεχόμενων Υπηρεσιών	24
4.2.	Εργασίες Επισκευής, Αναβάθμισης και Αξιοποίησης των Εγκαταστάσεων	25

4.2.1. Εργασίες Επισκευής, Αναβάθμισης και Αξιοποίησης Υφιστάμενων Εγκαταστάσεων	27
4.2.2. Δημιουργία και Αξιοποίηση νέων εγκαταστάσεων	30
4.2.3. Παρεμβάσεις στον Περιβάλλοντα χώρο	30
4.2.4. Ανάγκες σε Μηχανήματα και ειδικές Τεχνικές εγκαταστάσεις	31
4.2.5. Ανάγκες σε Λοιπό Εξοπλισμό	31
4.2.6. Ανάγκες σε Άυλα στοιχεία Ενεργητικού	32
4.3. Αναλυτικό Χρονοδιάγραμμα Εργασιών	32
4.4. Οργανωτική – Λειτουργική Δομή	34
4.4.1. Δημιουργούμενες θέσεις εργασίας με το επενδυτικό σχέδιο	34
4.4.2. Οργανόγραμμα Ιαματικού Κέντρου	35
4.5. Πολιτική Marketing και Δράσεις Προβολής και Προώθησης	36
4.6. Λειτουργική Σύνδεση και Οικονομική σχέση και αναμενόμενα οφέλη με την Τοπική Κοινωνία	36
4.7. Προϋπολογισμός Επενδυτικού Σχεδίου	38
Κινητοποίηση Ιδιωτικών Κεφαλαίων και τρόπων Χρηματοδότησης	39
5. Ενότητα Ε: Τεκμηρίωση βιωσιμότητας επενδυτικού σχεδίου	40
5.1. Ανάλυση των παραδοχών βιωσιμότητας και τεκμηρίωση τους	40
5.1.1 Στοιχεία του Τουριστικού κλάδου στην περιοχή της επένδυσης	40
5.1.2 Ο Ιαματικός τουρισμός	41
5.1.3 Η Ιαματική Ιατρική	45
5.1.4 Τα Ιαματικά νερά και το γεωθερμικό πεδίο του Πολιχνίτου	46
5.2. Αναλυτική Περιγραφή του Concept	47
5.3. Παραδοχές Οικονομοτεχνικής Μελέτης	50
5.3.1 Έσοδα επιχείρησης μετά την επένδυση	50
5.3.2 Έξοδα επιχείρησης μετά την επένδυση	53
5.3.3 Προβλεπόμενα Αποτελέσματα της επιχείρησης	54
5.4. Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης της επένδυσης	55
5.5. Οικονομικό μοντέλο εκμετάλλευσης - Προσφορά Ετήσιου Μισθώματος	55
5.6. Ισχύς της Προσφοράς Ετήσιου Μισθώματος	56
6. Ενότητα ΣΤ. Τεκμηρίωση των Κριτηρίων της Προσφοράς	57
6.2 Κριτήριο Α. Επιχειρηματικό Σχέδιο	57
6.2 Κριτήριο Β. Οικονομική Προσφορά Μισθώματος	58

7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	59
7.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ	59
7.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	67
7.3. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	70
7.4. ΣΧΕΔΙΑ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑΤΑ	81
7.4.1. Εσωτερικοί χώροι Θερμών Λουτρών- Πρόταση ανακατασκευής	81
7.4.2. Κτίριο Εστιατορίου- Πρόταση διαμόρφωσης εσωτ. και εξωτερικών χώρων	82
7.4.3. Περιβάλλον χώρος- Πρόταση διαμόρφωσης διαδρομής-στάσεων και εξωτερικών λουτρών	85

1. Ενότητα Α: Εισαγωγή

1.1. Ο Διαγωνισμός

Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου, ως κύριος της Δημοτικής Ιαματικής Πηγής «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου Λέσβου και τεσσάρων ακινήτων πέριξ αυτής, διακηρύσσει τον παρόντα Διαγωνισμό, σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 56/2022 Απόφαση Δ.Σ., με σκοπό την αξιοποίησή τους μέσω της εκμίσθωσης του δικαιώματος εκμετάλλευσης του ιαματικού φυσικού πόρου (θερμοπηγή) και των δημοτικών ακινήτων, με τον όρο ο Μισθωτής-Επενδυτής να αναλάβει την υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου Επιχειρηματικού Σχεδίου, με τις προδιαγραφές που ορίζονται στους όρους διακήρυξης του διαγωνισμού.

Αντικείμενο του Διαγωνισμού είναι η μακροχρόνια μίσθωση του ιαματικού φυσικού πόρου Δημοτική Ιαματική Πηγή «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου και των δημοτικών ακινήτων με τις υφιστάμενες υποδομές, υπό την προϋπόθεση της δέσμευσης του Μισθωτή-Επενδυτή να αναλάβει την υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου Επιχειρηματικού Σχεδίου.

Το Επιχειρηματικό Σχέδιο, προτάσσοντας μια κεντρική ιδέα (concept) και την ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος, θα προβλέπει:

α) την αναβάθμιση και αξιοποίηση όλων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και υποδομών, σε συνδυασμό με τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, και μπορεί να περιλαμβάνει τη δημιουργία νέων εγκαταστάσεων σε συνέχεια και συμπληρωματικά των υφιστάμενων

β) την παροχή υπηρεσιών σχετικών με τον θερμαλισμό, τη σωματική και ψυχική υγεία, που αφορά τόσο στην πρόληψη όσο και στην θεραπεία, σε συνδυασμό με τους τομείς της διατροφής, της άθλησης, των εναλλακτικών θεραπειών, του αισθητικού καλλωπισμού, της ψυχικής υγείας και του πνεύματος και

γ) Δράσεις προβολής και προώθησης των ιαματικών πηγών, του Πολιχνίτου και της ευρύτερης περιοχής, με στόχο την προσέλκυση επισκεπτών εκτός Λέσβου.

Τα ανωτέρω εντάσσονται στο πλαίσιο ενός ευρύτερου οράματος ανάπτυξης της ΔΕ Πολιχνίτου και του Δήμου Δυτικής Λέσβου με στόχο την αναστροφή της πληθυσμιακής συρρίκνωσης των χωριών του Δήμου, μέσα από την επανασύσταση των μεγαλύτερων κωμοπόλεων, ως οικονομικών πόλων.

Στην προκειμένη περίπτωση, ο Δήμος σκοπεύει στην αξιοποίηση του βασικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της ΔΕ Πολιχνίτου, της γεωθερμίας γενικά και των ιαματικών πηγών ειδικά. Κατ' αυτόν τον τρόπο, επιδιώκεται η ενίσχυση της αναγνωρισιμότητας της περιοχής και της επισκεψιμότητας σε αυτή (τριτογενής τομέας - επώνυμα και υψηλού επιπέδου τουριστικά προϊόντα), η υποστήριξη ενός εξωστρεφούς παραγωγικού συστήματος και η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου

περιβάλλοντος, παρέχοντας ποικίλες ευκαιρίες απασχόλησης στον τοπικό πληθυσμό.

1.2. Το Επενδυτικό Σχέδιο – Με μια ματιά

Η επένδυση αφορά τη δημιουργία ενός σύγχρονου Ιαματικού κέντρου στην περιοχή Πολιχνίτου του Δήμου Δυτικής Λέσβου, το οποίο θα προσφέρει υπηρεσίες τουρισμού υγείας και ευεξίας. Σκοπός είναι η ανάδειξη των φυσικών πόρων της περιοχής και της ιστορίας της, για την προσέλκυση επισκεπτών από την τοπική κοινωνία, την υπόλοιπη Ελλάδα και το εξωτερικό όλο τον χρόνο, με τελικό αποτέλεσμα την επιμήκυνση της τουριστικής σεζόν και την αλλαγή του τουριστικού μοντέλου σε ένα πιο ανθεκτικό και βιώσιμο.

Το Ιαματικό Κέντρο θα ανταποκρίνεται στις προδιαγραφές για τα κέντρα Ιαματικού τουρισμού και θα διαθέτει τις απαραίτητες σύγχρονες εγκαταστάσεις για να παρέχει υπηρεσίες υγείας και ευεξίας που ανταποκρίνονται σε ανθρώπους που αναζητούν ίαση και ψυχαγωγία μέσω των οποίων θέλουν να πετύχουν καλύτερη ποιότητα ζωής.

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις του Ιαματικού κέντρου, θα αξιοποιούν τον υφιστάμενο κτιριακό εξοπλισμό, και όπου αυτός δεν επαρκεί, προτείνεται η συμπλήρωση με νέες υποδομές. Συγκεκριμένα προτείνεται η συντήρηση επισκευή ανάδειξη των υφιστάμενων κτιρίων καθώς και των περιμετρικών αυτών χώρων με τον εξοπλισμό τους (πέργκολες κεραμοσκεπές, καθιστικά κλπ.).

Το υφιστάμενο κτίριο του Ιαματικού κέντρου είναι ισόγειο και θα διαθέτει αποκλειστικά χώρους κύριας χρήσης, θα παρέχονται όλες οι προσφερόμενες υπηρεσίες.

Στο δεύτερο υφιστάμενο κτίριο θα παρέχονται υπηρεσίες εστίασης και δραστηριοτήτων στους χώρους του που διαθέτει χώρους κύριας χρήσης.

Το Ιαματικό κέντρο, αν και θα είναι συνδεδεμένο με το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας, θα είναι ενεργειακά σχεδόν αυτόνομο, καθώς η θέρμανση και η ψύξη του θα πραγματοποιείται με την χρήση γεωθερμικής ενέργειας, ενώ οι ανάγκες του σε ηλεκτρική ενέργεια εκτιμώνται σε ελάχιστες, λόγω ότι δεν θα υπάρχει διαμονή-διανυκτέρευση. Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί από πολύ έμπειρη ομάδα επιστημόνων, η οποία θα αξιοποιήσει έναν μοναδικό πόρο, αυτό των ιαματικών νερών και του γεωθερμικού πεδίου του Πολιχνίτου Δυτικής Λέσβου.

2. Ενότητα Β: Το αντικείμενο του Διαγωνισμού

2.1. Περιγραφή της Ιαματικής Πηγής

Η Ιαματική Πηγή «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου εντάσσεται στο ευρύτερο πεδίο αναβλύσεων θερμών νερών της περιοχής «Θέρμα» Πολιχνίτου. Η θέση της πηγής καθορίζεται από τις γεωγραφικές συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87: Χ=690187, Υ=4326990 (βλ. Παράρτημα). Διοικητικά υπάγεται στη ΔΕ Πολιχνίτου Δήμου Δυτικής Λέσβου.

Εκδηλώνεται στη θέση διασταύρωσης δύο ρηγμάτων και χαρακτηρίζεται ως «ανιούσα, υπό πίεση, ρηγματογενής» και αποτελεί επιφανειακή εκδήλωση ενός εκτεταμένου θερμού υδροφόρου, που τροφοδοτείται από βάθος που υπερβαίνει το 1 χλμ. Διαθέτει συνεχή και αδιάλειπτη ροή και σταθερή θερμοκρασία και χημισμό. Η παρουσία οξειδίων του σιδήρου προσδίδει το χαρακτηριστικό κόκκινο χρώμα. Στη θέση ανάβλυσής της δεν υπάρχει έργο υδρομάστευσης.

Ο φυσικός πόρος της Δημοτικής Πηγής “ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ” Πολιχνίτου έχει θερμοκρασία: 74ο C, ηλεκτρ. αγωγιμότητα (μ.ο.): 16.900 μS/cm, ενεργό οξύτητα (pH) (μ.ο.): 7,0, ραδιενεργά στοιχεία: Ραδόνιο (Rn) (μ.ο.): 22.7±2 Bq/l, ράδιο (Ra) (μ.ο.): 0,6±0,1 Bq/l, ουράνιο (U): 0,3±0,1 Bq/l. Χημικά στοιχεία: Cl⁻, Na⁺, K⁺, Fe²⁺- Fe³⁺ και αέρια: CO₂.

Η παροχή σε κυβικά μέτρα ανά ώρα είναι: 15 m³/h. Σελίδα | 16 Ο φυσικός πόρος χαρακτηρίζεται και ταυτοποιείται ως: Υπέρθερμος, Αλατούχος, Υπερτονικός, Χλωριονατριούχος, Καλιούχος, Ασθενώς Σιδηρούχος, Αλιπηγή.

Ο φυσικός πόρος χαρακτηρίζεται και ταυτοποιείται ως: Υπέρθερμος, Αλατούχος, Υπερτονικός, Χλωριονατριούχος, Καλιούχος, Ασθενώς Σιδηρούχος, Αλιπηγή.

Ως τρόπος χρήσεως προκρίνεται η Λουτροθεραπεία με τη μέθοδο της ολοσωματικής (εκτός κεφαλής) εμβύθισης στο νερό.

Αναφορικά με τις ιαματικές ιδιότητές του η σύσταση του φυσικού υδάτινου πόρου (Cl, Na, K, B) και η θερμοκρασία του (υπέρθερμο) το καθιστά ιδανικό για Λουτροθεραπεία με τη μέθοδο της ολοσωματικής (εκτός κεφαλής) εμβύθισης στο νερό, με σύγχρονη καθοδηγούμενη άσκηση στο νερό για παθήσεις του μυοσκελετικού συστήματος, ρευματικών και αυτοάνοσων παθήσεων καθώς και δερματικών παθήσεων (ελεύθερο μικροβιακού φορτίου).

Τα Ιαματικά Λουτρά Πολιχνίτου είναι σε χρήση από την περίοδο της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Μετά την ένταξη στο Ελληνικό κράτος, τα λουτρά πέρασαν στην κατοχή του Δήμου Πολιχνίτου. Η δημοτική πηγή «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» βρίσκεται 1,5 χλμ νοτιοανατολικά του οικισμού Πολιχνίτου, στο νότιο και κεντρικό τμήμα της νήσου Λέσβου, στην περιοχή που είναι γνωστή ως «Θέρμα» και υπάγεται διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Πολιχνίτου του Δήμου Δυτικής Λέσβου, στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου.

2.2. Περιγραφή των υφιστάμενων Ακινήτων και Εγκαταστάσεων

Τέσσερα (4) επαπτόμενα ακίνητα εκμισθώνονται για την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου, τα οποία καταλαμβάνουν συνολική έκταση 105,292 στρέμματα και περιλαμβάνουν (α) την ιαματική πηγή Πολιχνίτου, (β) τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις ιαματικής θεραπείας και φιλοξενίας και (γ) τον περιβάλλον χώρο.

- **Ακίνητο Α**, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΘΕΡΜΟΠΗΓΕΣ ΧΡΙΣΤΙΑΝΟΥ» έκτασης 14.288,04 τ.μ. (βλ. Παράρτημα), σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 11877/2018 συμβόλαιο, το οποίο μεταγράφηκε στον τόμο 45 και αριθμό 96 των βιβλίων ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ του υποθηκοφυλακείου Πολιχνίτου.
- **Ακίνητο Β**, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΚΟΥΦΟ ΒΟΥΝΟ» ή «ΘΕΡΜΕΣ ΠΗΓΕΣ» έκτασης 30.010,48 τ.μ. (βλ. Παράρτημα), σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 11874/2018 συμβόλαιο, το οποίο μεταγράφηκε στον τόμο 45 και αριθμό 93 των βιβλίων ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ του υποθηκοφυλακείου Πολιχνίτου.
- **Ακίνητο Γ**, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΚΟΥΦΟ ΒΟΥΝΟ» ή «ΘΕΡΜΑ» έκτασης 40.565,55 τ.μ. (βλ. Παράρτημα), σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 11876/2018 συμβόλαιο, το οποίο μεταγράφηκε στον τόμο 45 και αριθμό 95 των βιβλίων ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ του υποθηκοφυλακείου Πολιχνίτου.
- **Ακίνητο Δ**, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΚΟΥΦΟ ΒΟΥΝΟ» ή «ΘΕΡΜΑ» έκτασης 20.427,81 τ.μ. (βλ. Παράρτημα), σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 11875/2018 συμβόλαιο, το οποίο μεταγράφηκε στον τόμο 45 και αριθμό 94 των βιβλίων ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ του υποθηκοφυλακείου Πολιχνίτου.

Εγκαταστάσεις

Στο Ακίνητο Α υφίσταται συγκρότημα θερμοπηγών και ιαματικών λουτρών, με οικοδομικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν 2 δεξαμενές, ένα λασπόλουτρο, εννέα μεγάλα δωμάτια, τρία μικρά δωμάτια και μαγειρείο. Συγκεκριμένα, πρόκειται για α) ισόγειο λιθόκτιστο κεραμοσκεπές κτίσμα με επιπλωμένα δωμάτια και μαγειρείο, επιφάνειας 113,90 τ.μ., το οποίο χρησιμοποιούνταν ως ξενώνας β) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα, επιφάνειας 56,50 τ.μ. με χώρο λουτρών και γ) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα με χώρο λουτρών, επιφάνειας 40,50 τ.μ. (βλ. Παράρτημα).

Στο Ακίνητο Β υφίστανται δυο στέρνες και αντίστοιχοι χώροι ανάπαυσης/ αναμονή επισκεπτών. Συγκεκριμένα, α) ισόγειο λιθόκτιστο κεραμοσκεπές κτίσμα (υποδοχή-αναψυκτήριο), επιφάνειας 67,61 τ.μ., β) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα (χώρος λουτρών – ατομικά) επιφάνειας 58,48 τ.μ., γ) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα (χώρος λουτρών) επιφάνειας 36,65 τ.μ. και δ) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα (χώρος λουτρών) επιφάνειας 36,88 τ.μ. (βλ.

Παράρτημα).

2.3. Περιγραφή της ευρύτερης περιοχής

Η ευρύτερη περιοχή της θερμοπηγής Πολιχνίτου έχει ιδιαίτερο περιβαλλοντικό, πολιτιστικό και τουριστικό ενδιαφέρον.

Οι πλησιέστεροι οικισμοί Πολιχνίτου, Λισβορίου, Βρίσας και Βασιλικών είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί με το ΠΔ 19-10-1978/ΦΕΚ 594'Δ.

Η παραλία των Βατερών, σε απόσταση 7 χλμ, με ακτογραμμή μήκους περίπου 8 χλμ., είναι η μεγαλύτερη αλλά και μία από τις εντυπωσιακότερες παραλίες του νησιού.

Απομεινάρια προϊστορικών οικισμών στα Ροδαφνίδια, στη Σκάλα Πολιχνίτου, στον Αλμυροπόταμο και στο Σκαμνιούδι, το Αρχαίο Ιερό του Βρησαγενούς Διονύσου και το πηγάδι του Αχιλλέα, η Αρχαία Πύρρα και το Ιερό του Μέσσου μαρτυρούν το μακραίωνα παρελθόν αυτού του τόπου.

Οι παράκτιοι υγρότοποι, σήμα κατατεθέν του Κόλπου Καλλονής, που είναι ενταγμένοι στο δίκτυο Natura 2000 και άλλοι μικρότεροι μεμονωμένοι νησιωτικοί υγρότοποι (Νυφίδα, Αλυκούδι, Αλμυροπόταμο, κλπ) προσελκύουν πληθώρα πτηνών και μαζί με αυτά τους λάτρεις της ορνιθοπαρατήρησης.

Οι θερμές πηγές Πολιχνίτου υπάγονται στους Γεώτοπους της Λέσβου, οι οποίοι συνθέτουν το Γεωπάρκο Λέσβου, μέρος του Παγκόσμιου Δικτύου Γεωπάρκων της UNESCO. Άλλοι Γεώτοποι στην ευρύτερη περιοχή είναι ο καταρράκτης Πέσσας (κοντά στον οικισμό Βασιλικών).

3. Ενότητα Γ: Στοιχεία φορέα επενδυτικού σχεδίου

3.1. Στοιχεία του Φορέα της επένδυσης

Η επένδυση θα υλοποιηθεί από την Τ.Κ.Κ. ΚΟΛΕΚΣΙΟΝ ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ & ΠΑΡΟΧΗΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΛΥΣΕΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, στο εξής **TKC KOLEKSION AE**, σε συνεργασία με τους φορείς που θα παρουσιαστούν σε επόμενη ενότητα.

Βασικοί σκοποί της TKC KOLEKSION AE, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι:

- Η ανέγερση, ανακατασκευή, αναμόρφωση, ανάπλαση, και εν γένει αξιοποίηση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων πάσης φύσεως και λειτουργίας, για χρήση κατοικίας ή επαγγελματική, βιοτεχνική ή/και βιομηχανική δραστηριότητα, καθώς και ξενοδοχειακών μονάδων, παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία, είτε αγορασμένων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα κατά το σύστημα της αντιπαροχής.
- Η με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση, διαχείριση, ανάπτυξη και αξιοποίηση πάσης φύσεως και χρήσης ακινήτων και εμπορικών βιομηχανικών, τουριστικών, ξενοδοχειακών ή αγροτικών εγκαταστάσεων ιδιόκτητων ή μη, όπως επίσης και των ανεγειρομένων ως άνω κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών, ξενοδοχειακών μονάδων, στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες, καθώς και μεγάλων ακινήτων (Εμπορικών, ψυχαγωγικών και επιχειρηματικών κέντρων και μεγάλων οικιστικών έργων).
- Η αγορά και πώληση ακινήτων γενικά.
- Οι επενδύσεις για την ανάπτυξη αστικών και μη ακινήτων και την κατασκευή μεγάλων οικιστικών μονάδων.
- Η εν γένει δραστηριοποίηση στον ξενοδοχειακό, τουριστικό, αγροτουριστικό, επισιτιστικό τομέα και στον τομέα διασκέδασης με οποιονδήποτε τρόπο, η άσκηση ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων, όπως η εκμετάλλευση, η διεύθυνση ανάληψη της διοίκησης (management) και η διαχείριση ξενοδοχείων και τουριστικών συγκροτημάτων ιδιόκτητων ή τρίτων, η παροχή τεχνική βοήθειας και κάθε είδους υπηρεσιών σε ξενοδοχειακές και τουριστικές επιχειρήσεις, η απόκτηση ή μίσθωση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και τουριστικών συγκροτημάτων αγορά ή μίσθωση ακινήτων για ξενοδοχειακή ή γενικότερα τουριστική εκμετάλλευση, η ανέγερση ξενοδοχειακών και τουριστικών συγκροτημάτων, καθώς και κάθε συναφής ή σχετική δραστηριότητα καθώς και κάθε τουριστική επιχειρηματική δραστηριότητα, όπως η οργάνωση ταξιδιών και περιηγήσεων, εκδρομών και κρουαζιέρων, η οργάνωση αθλητικών και καλλιτεχνικών

εκδηλώσεων κλπ, η μεταφορά τουριστών, η πρακτορεία και αντιπροσώπευση τουριστικών επιχειρήσεων Ελληνικών ή αλλοδαπών, η αγορά η μίσθωση και εκμετάλλευση μεταφορικών μέσων και σκαφών αναψυχής για την εξυπηρέτηση του σκοπού της εταιρείας, καθώς και κάθε συναφής ή σχετική εργασία.

- Η οργάνωση, λειτουργία ανάπτυξη διοίκηση παντός είδους εγκαταστάσεων και κέντρων εστίασης και ψυχαγωγίας, καφενείων, μπαρ, ζαχαροπλασטיών, καταστημάτων τροφοδοσίας εκδηλώσεων και δεξιώσεων (catering), κυλικείων μπαρ, εστιατορίων, ξενοδοχείων, αναψυκτηρίων και εν γένει πάσης φύσεως παρεμφερών επιχειρήσεων εστίασης και επισίτισης και παντός είδους υγειονομικού ενδιαφέροντος, είτε μεμονωμένα είτε με το σύστημα δικαιόχρησης (franchising).
- Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών και συμβουλών για την αξιοποίηση ακινήτων και τον έλεγχο κόστους επενδύσεων, με την εκπόνηση μελετών και τεχνικών εκθέσεων πάσης φύσεως, επενδυτικών σχεδίων σε ακίνητα, καθώς και η εκπόνηση οικονομοτεχνικών μελετών σκοπιμότητας.

Κατά συνέπεια, η κατασκευή, λειτουργία και αξιοποίηση ξενοδοχειακών μονάδων και γενικότερα τουριστικών καταλυμάτων και η κατασκευή, λειτουργία και αξιοποίηση Κέντρων Ιαματικού τουρισμού – Θερμαλιστικών κέντρων, εντάσσονται στο κύριο αντικείμενο δραστηριότητας της εταιρείας.

- Έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Δυτικής Λέσβου (Βατερρά).

3.2. Μετοχική Σύθεση – Μετοχικό Κεφάλαιο του Φορέα της επένδυσης

Το 95% των μετοχών της «TKC KOLEKSION AE» κατέχεται από τον κο Θεόδωρο Γ. Κούσκο και το 5% από την εταιρεία ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMANT IKE, (βλ. επόμενο πίνακα).

A/A	ΜΕΤΟΧΟΙ	ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
1	ΚΟΥΣΚΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	€ 1	796.575	796.575 €	95%
2	Βρισέας Development IKE	€ 1	41.925	41.925 €	5%
ΣΥΝΟΛΟ			838.500	838.500 €	100%

3.3. Στοιχεία μετόχων του Φορέα της επένδυσης

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέτοχοι του φορέα επένδυσης:

A/A	ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
1	ΚΟΥΣΚΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	95%

Ο κ. Θεόδωρος Κούσκος σπούδασε στο Πανεπιστήμιο του Πειραιά, στο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών απ' όπου αποφοίτησε το 1989. Εισήχθη στο μεταπτυχιακό στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το ίδιο Πανεπιστήμιο και έκτοτε έχει συμμετάσχει σε μεγάλο αριθμό λογιστικών και φορολογικών σεμιναρίων.

Κατά τη διάρκεια των ετών 1989-2002 έχει διατελέσει Λογιστής Φοροτεχνικός σε διάφορες εταιρίες και έχει διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής σε σημαντικές βιομηχανίες και πολλές εταιρείες, εμπορικές, κατασκευαστικές και εταιρίες services, με τελευταία την OLYMPIC DDB, η οποία είναι διαφημιστική αμερικανικών συμφερόντων.

Τον Φεβρουάριο του 2000 ίδρυσε την «ΘΕΟΔΩΡΟΣ Γ. ΚΟΥΣΚΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΠΕ», μια εταιρία με διακριτικό τίτλο **OPTIMUM TARGET ΕΠΕ**, με αντικείμενο τις λογιστικές και φοροτεχνικές υπηρεσίες προς εταιρείες και ιδιώτες. Η OPTIMUM TARGET (www.optimumtarget.gr) σήμερα, απασχολεί 15 έμπειρα άτομα και συνεργάζεται και με σημαντικό αριθμό εξειδικευμένων εξωτερικών συνεργατών. Στη διάρκεια του χρόνου η εταιρεία δραστηριοποιήθηκε όχι μόνο στην παροχή λογιστικών και φορολογικών υπηρεσιών, αλλά και σε χρηματοοικονομικές, επενδυτικές και υπηρεσίες ανάπτυξης. Επιπλέον, επένδυσε στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και στο σχεδιασμό, υλοποίηση και υποστήριξη των σχεδίων ανάπτυξης των εταιρικών πελατών της τόσο άμεσα όσο και έμμεσα μέσω της διαχείρισης της ιδιοκτησίας των πελατών της.

Από το 2019 έχει δημιουργηθεί η **OPTIMUM HOTELING**, ως επιχειρηματικός κλάδος (Business Unit) της OPTIMUM TARGET, με ομάδα εξειδικευμένων στελεχών και στόχο:

- **Ανάπτυξη και Στρατηγική Πωλήσεων & Κρατήσεων Ξενοδοχειακών μονάδων:** Online & Offline διαχείριση των πωλήσεων της ξενοδοχειακής μονάδας, υπογραφή συμβολαίων με ταξιδιωτικά γραφεία και διαχείριση των διαδικτυακών συστημάτων κρατήσεων. Επικέντρωση σε μετρήσιμα αποτελέσματα.
- **Marketing Management Ξενοδοχειακών μονάδων:** Ανάπτυξη και επικοινωνιακός σχεδιασμός της επιχείρησής σας, και ενδεικτικά digital influencers marketing, διαχείριση social media και δημιουργία υλικού graphics design.

Το 2002 ο Θεόδωρος Κούσκος ξεκίνησε τη δραστηριοποίηση στο χώρο των κατασκευών, ιδρύοντας την **ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΕΠΕ** (www.kouskosconstruction.com). Κύρια δραστηριότητα της κατασκευαστικής εταιρείας ήταν και είναι η ανέγερση πολυκατοικιών σε Αθήνα, αλλά και εξοχικών κατοικιών και ξενοδοχειακών μονάδων σε Εύβοια, Λέσβο, Σαντορίνη, Μύκονο, Σάμο, Αθήνα, κλπ.

Το 2009 ίδρυσε και σήμερα κατέχει το 100 % των μετοχών της εταιρείας TKC ΑΕ, με

την οποία δραστηριοποιήθηκε στο χώρο των ξενοδοχειακών επενδύσεων σε ιδιότητα και μακροχρόνια μισθωμένα ακίνητα και παράλληλα ασχολήθηκε με αρχιτεκτονικές μελέτες και εφαρμογές σε συνάρτηση με την παροχή υπηρεσιών γύρω από την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας.

Το 2012 ίδρυσε και είναι ο κύριος μέτοχος της εταιρείας **ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΟΥΣΚΟΣ - ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΑΓΚΑΛΑΚΗΣ ΑΕ** (GENESIS HOTELS ΑΕ) με την οποία μίσθωσε, ανακαίνισε, και σήμερα λειτουργεί και διαχειρίζεται ένα ξενοδοχείο 4* στα Φηρά Σαντορίνης (*Mythical Blue Luxury Suites Hotel* www.mythicalblue-santorini.gr).

Το 2014 αγόρασε την εταιρεία **ΚΡΑΤΗΓΟΣ ΑΕ** η οποία κατείχε ένα ημιτελές ξενοδοχείο στη Μυτιλήνη (πρώην ΚΑΤΙΑ), και ανέλαβε την ανακαίνισή του με την ένταξή στον Αναπτυξιακό Νόμο. Στις αρχές Ιανουαρίου 2023 αναμένεται ότι με την επωνυμία *Mythical Coast Wellness Retreat*, θα ανοίξει τις πύλες του στη διεθνή τουριστική και ντόπια αγορά, συμβάλλοντας στην προώθηση του τουριστικού προϊόντος στη Λέσβο, σε ανώτερο επίπεδο.

Το 2018 ίδρυσε την εταιρεία **ΚΟΥΣΚΟΣ ΣΕΚΡΗ ΙΚΕ** η οποία μίσθωσε, ανακαίνισε, και σήμερα λειτουργεί και διαχειρίζεται ένα ξενοδοχείο στην Αθήνα με την επωνυμία *Athens One Smart Hotel*.

Μέσω της **ΚΚΚ ΙΚΕ** είναι συνιδιοκτήτης κατά 33% στην εκμετάλλευση του Boutique Hotel AirBnB *Phillia* στην Αθήνα, Ψυρρή 6 δωματίων www.philiahotel.gr.

Το 2021 ίδρυσε την εταιρεία **Χ.ΤΖΑΝΗΣ & ΣΙΑ ΙΚΕ** με την οποία μίσθωσε, ανακαίνισε, και σήμερα λειτουργεί και διαχειρίζεται ένα ξενοδοχείο στο Βαθύ Σάμου, με την επωνυμία Samos City Hotel.

Τέλος, το 2022 μέσω της ΤΚΚ ΚΟΛΕΚΣΙΟΝ ΑΕ μίσθωσε και τις στιγμές που γράφονται αυτές οι γραμμές ανακαινίζει ένα ξενοδοχείο στο κέντρο της Αθήνας (Αθηνάς 23) με σκοπό να λειτουργήσει ως boutique luxury ξενοδοχείο στις αρχές του 2023.

Αξίζει να αναφερθεί ότι ο κύριος Κούσκος διαθέτει επιχειρηματικές δεξιότητες, συναισθηματική ευφυΐα, ανθρωποκεντρική αντίληψη και αξιοσημείωτη εργασιακή εμπειρία.

A/A	ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
2	ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMENT ΙΚΕ	5%

Η σύσταση της εταιρείας Βρισέας Development ΙΚΕ έγινε την 21/04/2004 με έδρα το Μαρούσι Αττικής. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο των ακινήτων και η κύρια

δραστηριότητά της είναι οι κατασκευαστικές εργασίες και η αγοραπωλησία των ακινήτων. Μέτοχος με ποσοστό 99% και διαχειριστής αυτής της εταιρείας είναι ο κ. Θεόδωρος Κούσκος.

3.4. Δραστηριότητα του Φορέα της επένδυσης

Η υφιστάμενη δραστηριότητα του φορέα επικεντρώνεται στα παρακάτω:

- Ανάπτυξη Ξενοδοχείου 120 luxury suites 5* στο Καμάρι Σαντορίνης σε ενοικιαζόμενο για 100 χρόνια οικόπεδο 17,5 στρ. προϋπολογισμού €6 εκατ. με εξασφαλισμένη Χρηματοδότηση Αναπτυξιακού Νόμου κατά 28%.
- Κατασκευή και πώληση διαμερισμάτων και μεζονετών επί πολυκατοικίας στην Καλλιθέα Αττικής.
- Ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας (*Mythical Coast Wellness Retreat*), 100 δωματίων με κέντρο θαλασσοθεραπείας και συνεδριακό χώρο στη Μυτιλήνη 6.000 τ.μ. σε οικόπεδο 9.350 τ.μ., αποπερατωμένο κατά 85% σήμερα. Σημερινή αξία €10 εκατ. και εκτιμώμενη αξία στο 100% της αποπεράτωσης, περίπου €14 εκατ.
- Ανάπτυξη έργου επί Οικοπέδου 350 τ.μ. στο Μαρούσι, Μεσογείων 41, για ανέγερση κτιρίου 400 τ.μ., εμπορικής αξίας €1.800χιλ.. Προϋπολογισμός έργου €500 χιλ..

Ιδιοκτησίες του Φορέα της επένδυσης

- Δύο (2) οικόπεδα 1.000 τ.μ. στη Σαντορίνη για την ανάπτυξη Ξενοδοχείου 42 luxury suites στο Μεγαλοχώρι Σαντορίνης, εμπορικής αξίας €300 χιλ.
- Οικόπεδο 2.000 τ.μ. στα Βατερρά Μυτιλήνης εμπορικής αξίας €200 χιλ.
- Δύο (2) οροφδιαμερίσματα 78 τ.μ. έκαστο και μία μεζονέτα 103 τ.μ. προς πώληση στην Καλλιθέα Αττικής στο στάδιο των «επιχρισμάτων», συνολικής εμπορικής αξίας €700.000 Συνολικά αναμενόμενα έσοδα από πώληση 2 οριζόντιων ιδιοκτησιών, ένεκα διακανονισμού €300 χιλ.

Από τα παραπάνω αποδεικνύεται η ενασχόληση του Φορέα με το χώρο των κατασκευών κατοικιών, κατασκευών και ανακατασκευών ξενοδοχειακών μονάδων, διαχείρισης και λειτουργίας ξενοδοχειακών μονάδων, ανάληψης Κρατήσεων – Πωλήσεων, τόσο των ιδιόκτητων και μισθωμένων ξενοδοχείων, όσο και τρίτων.

Μετά την ολοκλήρωση των σχεδιαζόμενων επενδύσεων θα λειτουργεί Θερμαλιστικό κέντρο με τη μορφή του Κέντρου Ιαματικού Τουρισμού δυναμικότητας 300 ατόμων ανά 8 ώρες λειτουργία, με βάση την σχετική Νομοθεσία (ΥΑ 2704/2018 ΦΕΚ Β 603/22-2-2018).

3.5. Μέγεθος φορέα επενδυτικού σχεδίου

Η εταιρεία «Τ.Κ.Κ. ΚΟΛΕΚΣΙΟΝ Α.Ε.» είναι **μικρή** επιχείρηση, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 2003/361/ΕΚ, όπως ισχύει.

	Αριθμός Εργαζομένων (ΕΜΕ)*	Κύκλος Εργασιών (€)	Σύνολο Ισολογισμού- Σύνολο Ενεργητικού (€)
1/1/2021-31/12/2021	4,93	1.453.000.000 €	5.030.507,15€
1/1/2020-31/12/2020	4,00	1.023.389,66 €	2.374.503,08 €
1/1/2019-31/12/2019	2,22	504.396,06 €	1.156.161,12 €

Ο κ. Θεόδωρος Κούσκος μετέχει στον Φορέα της Επένδυσης «Τ.Κ.Κ. ΚΟΛΕΚΣΙΟΝ Α.Ε.» με ποσοστό 95% και επίσης είναι Πρόεδρος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος και Νόμιμος Εκπρόσωπος στην εν λόγω επιχείρηση.

Ταυτόχρονα, είναι κάτοχος της Ατομικής Επιχείρησης «ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΟΥΣΚΟΣ», στην οποία μετέχει με ποσοστό 100%. Ως εκ τούτου, η εν λόγω ατομική επιχείρηση είναι συνδεδεμένη με τον Φορέα της Επένδυσης.

Επιπρόσθετα, η Ατομική του Επιχείρηση μετέχει:

- με ποσοστό 99% στην επιχείρηση «ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMENT ΙΚΕ»,
- με ποσοστό 90% στην επιχείρηση «OPTIMUM TARGET Ε.Π.Ε»,
- με ποσοστό 95% στην επιχείρηση «ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Ε.Π.Ε.»,
- με ποσοστό 51% στην επιχείρηση «Θ.ΚΟΥΣΚΟΣ - Δ.ΤΑΓΚΑΛΑΚΗΣ Α.Ε.»,
- με ποσοστό 1% στην επιχείρηση «TK OPTIMUM TARGET Ι.Κ.Ε.», αλλά το υπόλοιπο 99% το κατέχει η «ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMENT ΙΚΕ».
- με ποσοστό 55% την επιχείρηση «ΚΟΥΣΚΟΣ – ΣΕΚΡΙ ΙΚΕ»
- με ποσοστό 70% την επιχείρηση «Κ. ΔΗΜΗΤΡΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΕ»
- Με ποσοστό 100% την επιχείρηση «DIM. Κ. HOLDING Μ. ΙΚΕ»

Ως εκ τούτου, όλες οι προαναφερθείσες επιχειρήσεις είναι **συνδεδεμένες** με τον κύριο Κούσκο Θεόδωρο που μετέχει στον Φορέα της Επένδυσης.

Επιπλέον,

- στην εταιρεία «Χ. ΤΖΑΝΝΗΣ & ΣΙΑ ΙΚΕ» συμμετέχει κατά 17% η «TK OPTIMUM TARGET Ι.Κ.Ε.», κατά 17% η «DIM. Κ. HOLDING Μ. ΙΚΕ» και κατά 17% η «ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMENT ΙΚΕ»,
- στην εταιρεία «MAXCON Μ. ΕΠΕ» συμμετέχει κατά 100% η «ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMENT ΙΚΕ»
- στην εταιρεία «K3K DEVELOPMENT ΙΚΕ» συμμετέχει κατά 51% η «TK OPTIMUM TARGET Ι.Κ.Ε.»

- στην εταιρεία «ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Μ. ΙΚΕ» συμμετέχει κατά 100% η «ΤΚ OPTIMUM TARGET Ι.Κ.Ε»

Άρα, και αυτές οι εταιρίες είναι συνδεδεμένες με τον κύριο Κούσκο Θεόδωρο που μετέχει στον Φορέα της Επένδυσης.

Τέλος, στην επιχείρηση «ΚΚΚ ΙΚΕ» συμμετέχει με ποσοστό 33% ο κ. Θεόδωρος Κούσκος, που μετέχει στον Φορέα της Επένδυσης και άρα η επιχείρηση είναι συνεργαζόμενη με τον Φορέα της Επένδυσης.

A/A	COMPANY NAME	Αριθμός Απασχολούμενων (ΕΜΕ)	Κύκλος Εργασιών	Σύνολο Ισολογισμού
1	ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Μ. Ι.Κ.Ε.	0,00	320.000,00	1.482.045,51
2	ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Ε.Π.Ε.	0,11	238.120,51	3.571.032,69
3	ΚΟΥΣΚΟΣ ΣΕΚΡΗ Ι.Κ.Ε.	12,73	237.116,44	643.683,38
4	ΤΚΚ ΚΟΛΕΚΣΙΟΝ Α.Ε.	4,93	1.475.083,10	5.030.507,15
5	Θ.ΚΟΥΣΚΟΣ - Δ.ΤΑΓΚΑΛΑΚΗΣ Α.Ε. (Genesis Hotels)	6,47	481.842,00	4.919.225,14
6	Χ. ΤΖΑΝΝΗΣ & ΣΙΑ ΙΚΕ (έναρξη 2021)	5,43	555.408,44	0,00
7	OPTIMUM TARGET Ε.Π.Ε.	5,35	179.274,97	3.167.727,69
8	Τ.Κ. OPTIMUM TARGET Ι.Κ.Ε.	0,94	0,00	1.560,48
9	ΒΡΙΣΕΑΣ DEVELOPMENT Ι.Κ.Ε.	0,00	0,00	512,62
10	Κ3Κ DEVELOPMENT Ι.Κ.Ε.	0,00	187.000,00	
11	ΜΑΧΣΟΝ ΜΟΝ. Ε.Π.Ε.	0,50	345.000,41	3.710.716,16
12	Κ. ΔΗΜΗΤΡΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ Α.Ε.(έναρξη 2021)	0,00	60.000,00	0,00
13	DIM K. HOLDING Μ. Α.Ε.	0,00	0,00	1.216.822,75
14	ΚΚΚ Ι.Κ.Ε. (33,3%)	0,29	28.814,48	37.106,68
15	ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΟΥΣΚΟΣ (ατομική επιχείρηση)	0,00	15.250,00	0,00
	ΣΥΝΟΛΟ	36,75	4.122.910,35	23.780.940,25

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται το επιχειρηματικό “βάθος” του Φορέα της επένδυσης και των Μετόχων της.

3.6. Στοιχεία υπεύθυνου επικοινωνίας

Θεόδωρος Κούσκος, CEO ΤΚΚ Α.Ε.

email: thkouskos@yahoo.gr

Κινητό: 6979792191

3.7. Στοιχεία συνεργατών του φορέα της επένδυσης - Βιογραφικά Σημειώματα

3.7.1 OPTIMUM TARGET ΕΠΕ και OPTIMUM TARGET HOTELING

Βασικοί σκοποί της είναι:

- Η ανάπτυξη και η στρατηγική πωλήσεων ξενοδοχειακών μονάδων μέσω online & offline διαχείρισης πωλήσεων ξενοδοχειακών μονάδων, σύναψης συμβολαίων με ταξιδιωτικά γραφεία και διαχείρισης των διαδικτυακών συστημάτων κρατήσεων.

- Ανάπτυξη marketing και επικοινωνιακού σχεδιασμού των ξενοδοχειακών μονάδων μέσω των καναλιών digital, social & influencer marketing.
- Δημιουργία marketing υλικού για ξενοδοχειακές μονάδες.
- Λογιστική και φορολογική υποστήριξη ξενοδοχειακών μονάδων
- Χρηματοοικονομική σχεδίαση και παρακολούθηση ξενοδοχειακών μονάδων
- Επιλογή των κατάλληλων χρηματοδοτικών προγραμμάτων για την υλοποίηση των αναπτυξιακών αναγκών ξενοδοχειακών μονάδων.

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται το Company Profile της εταιρείας, καθώς και τα Βιογραφικά Σημειώματα των βασικών στελεχών του συγκεκριμένου Business Unit.

3.7.2 SOULTAILOR / EUROTEL AE

Η SOUL TAILORΣ, εταιρία σχεδίασης και ανάπτυξης concept ευεξίας, μέλος του ομίλου Eurotel, αναπτύσσει παγκοσμίου κλάσης χώρους ευεξίας και παρουσιάζει τα επόμενης γενιάς, υβριδικά wellness concepts, ενσωματώνοντας όλα τα επαγγέλματα που σχετίζονται με τον τομέα του wellbeing.

Αποστολή της εταιρείας είναι να αναπτυχθούν βιώσιμα, καινοτόμα και ολοκληρωμένα μοντέλα λειτουργίας χώρων ευεξίας προσαρμοσμένα στις ανάγκες κάθε έργου και των συνεργατών μας. Δεν επιλέγουν να είναι μόνο σύμβουλοι, αλλά και εταίροι στην ανάπτυξη χώρων ευεξίας, αναζητώντας νέες αγορές και ευκαιρίες. Αναπτύσσουν τα επόμενα υβριδικά μοντέλα ευεξίας για ξενοδοχεία, συγκροτήματα κατοικιών, ιαματικά κέντρα, επιχειρήσεις και οργανισμούς σε όλο τον κόσμο, ενσωματώνοντας όλα τα επαγγέλματα που σχετίζονται με την βιομηχανία της ευεξίας μέσω στρατηγικών συνεργειών. Μέσα από τα έργα της θέλουν να δημιουργήσουν έναν κοινωνικό αντίκτυπο στις τοπικές κοινωνίες και να γίνουν το «σπίτι» για δημιουργικά ταλέντα από διάφορα υπόβαθρα.

Τι παρέχει η SOUL TAILORΣ:

- ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ & ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ: Επιθεώρηση Έργου, Ανάλυση Ανταγωνισμού, Έρευνα Αγοράς, Στρατηγική Ανάπτυξης, Χρονοδιάγραμμα Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού, Μελέτη Σκοπιμότητας του Concept.
- CONCEPT: ΣΧΕΔΙΑΣΗ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ: Επισκόπηση της αγοράς ευεξίας, Στρατηγική τοποθέτησης & αγορές στόχοι, Ροή & Ταξίδι Επισκεπτών στον χώρο ευεξίας, Ανάδειξη των μοναδικών σημείων πώλησης, Μενού υπηρεσιών.
- ΣΧΕΔΙΑΣΗ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΥΓΕΙΑΣ & ΕΥΕΞΙΑΣ: Ανάπτυξη Μενού Υπηρεσιών & Προγραμμάτων, Συνέργειες με Εξειδικευμένους Θεραπευτές & Επιστήμονες για τη δημιουργία Wellness Retreats, Εφαρμογή ειδικού προγράμματος ολιστικής διατροφής από την Eucrasia, εφαρμογή προγράμματος Τέχνη & Ευεξία – DEEP TRACING, εφαρμογή καινοτόμων εξατομικευμένων

προγραμμάτων εκγύμνασης μέσω της τεχνολογίας.

- ΟΛΙΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ AFRODITE: Wellness Management Software, ESODOS Mobile App, Nutrition App by IMON, Fitness App by Aktiv Solutions & Three Sages, On Line Booking, On Line Registration Form.
- ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ & ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ: Επιχειρησιακή διαχείριση, Υποστήριξη πωλήσεων και μάρκετινγκ, Επιχειρησιακή ανάπτυξη ασφάλειας, KPIs και ανάλυση P&L, Άνθρωποι & Εταιρική Κουλτούρα – Κατάρτιση & Ανάπτυξη, Έλεγχος απόδοσης.

Η μακρόχρονη εμπειρία της στον τομέα σχεδιασμού, ανοίγματος, project management, ανάπτυξης και λειτουργίας χώρων ευεξίας καθώς και η γνώση της φιλοσοφίας και λειτουργίας τέτοιων χώρων, αποτελούν προϋποθέσεις για τη δημιουργία ένα παγκοσμίου επιπέδου και βιώσιμου concept ευεξίας & υγείας.

Στο συγκεκριμένο έργο αυτή η συνεργασία προσδιορίζεται να προσφέρει:

- Οριστικοποίηση της διαμόρφωσης του wellness & health concept αξιολογώντας του υφιστάμενους χώρους βάσει σχεδίων και κατόψεων
- Δημιουργία Διαγράμματος Ροής που περιλαμβάνει πληροφορίες ζωτικής σημασίας για το ταξίδι του πελάτη μέσα στους χώρους ευεξίας. Το διάγραμμα ροής ορίζει τη λειτουργικότητα των χώρων και εξασφαλίζει τη βελτιστοποίηση της εμπειρίας του επισκέπτη μέσα σε αυτούς.
- Διαμόρφωση προδιαγραφών και οι αναγκών σύμφωνα με το concept σε FF & E για όλες τις περιοχές των χώρων ευεξίας, καλύπτοντας θερμότητα, εξαερισμό, κλιματισμό, μηχανικά και ηλεκτρικά (M & E), φωτισμό, μουσικά συστήματα, επιχειρησιακές απαιτήσεις εσωτερικού σχεδιασμού, θόρυβος και ηχομόνωση. Συνεργασία με την ομάδα εσωτερικού σχεδιασμού, φωτισμού, εξωτερικού τοπίου και τους κατασκευαστές του thermal bathing area και τους ειδικούς της πισίνας, ώστε να εξασφαλιστεί ότι όλες οι κατασκευές σε όλους τους χώρους ευεξίας.
- Διαμόρφωση οικονομικού μοντέλου με βάση την περιγραφή του πελάτη και του ιαματικού κέντρου, τις εγκαταστάσεις και υπηρεσίες, τα πρότυπα της βιομηχανίας των ιαματικών πηγών και την έρευνα δεδομένων. Στο μοντέλο θα περιλαμβάνονται οι στατιστικές προβολής πληρότητας και θα προβλέπονται βασικοί δείκτες απόδοσης όπως το capture rate, τον αριθμό των θεραπειών, τον χρόνο θεραπείας και τα ποσοστά θεραπείας.
- Προσδιορίζεται η κρίσιμη διαδρομή (critical path) πριν από το άνοιγμα, η οποία καλύπτει όλες τις πτυχές της λειτουργίας των χώρων ευεξίας, συμπεριλαμβανομένων του pre-opening, ανάλυση θέσεων και μισθοδοσίας, τεχνολογίας (software, On line booking), επιλογή εξοπλισμού, αναλώσιμα, στολές, καθαριότητα, λινά και πλύσιμο, εγκαταστάσεις κλπ.

- Η ΣΟΥΛ TAILORΣ παρέχει τις ακόλουθες υπηρεσίες μάρκετινγκ:
 - ❖ Πρόγραμμα μάρκετινγκ πριν από το άνοιγμα. Παρουσίαση λεπτομερούς χρονοδιαγράμματος.
 - ❖ Κατευθύνσεις για το μενού όλων των υπηρεσιών ευεξίας και παροχή λεξιλογίου και κειμένων για όλα τα έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα που αφορούν τα εξειδικευμένα προγράμματα ευεξίας & υγείας, υπηρεσίες και θεραπείες. Προώθηση αυτών των εξειδικευμένων προγραμμάτων στα κανάλια προσέλκυσης wellness travelers.
 - ❖ Κατευθύνσεις βέλτιστης πρακτικής σχετικά με τη σχεδίαση του μενού υπηρεσιών ευεξίας και όλων των βασικών στοιχείων ασφάλειας και υγιεινής.
 - ❖ Κατάρτιση προγραμμάτων ευεξίας με τη συμμετοχή εξειδικευμένων θεραπευτών από Ελλάδα και το εξωτερικό με σκοπό να δημιουργηθεί ένα ρεύμα τουριστών ευεξίας καθόλη τη διάρκεια λειτουργίας του με σκοπό την αύξηση του ADR, την επιμήκυνση της προσέλευσης.
 - ❖ Λίστα με ενέργειες προώθησης για την βέλτιστη απόδοση των χώρων ευεξίας & ευεξίας.
 - ❖ Παροχή όλων των απαραίτητων εργαλείων προώθησης για την προσέλκυση, διατήρηση και επέκταση του ποσοστού επισκεψιμότητας.
- Διαμόρφωση Προτύπων Λειτουργίας που θα περιλαμβάνουν μια λεπτομερή λίστα με τις Τυπικές Λειτουργικές Διαδικασίες (SOPs) για όλους τους τομείς, συμπεριλαμβανομένων των γενικών - όπως εξυπηρέτηση επισκεπτών, παρουσίαση εγκαταστάσεων, προσωπικό, οδηγίες προγραμματισμού ραντεβού και διαδικασίες σχετικά με την επιβεβαίωση ραντεβού, την επικοινωνία και τη δημιουργία βάσης δεδομένων πελατών, διαδικασίες για άνοιγμα και κλείσιμο των χώρων ευεξίας.
- Επιχειρησιακή εκπαίδευση που θα περιλαμβάνει:
 - ❖ Εκπαίδευση προσωπικού του ξενοδοχείου στο wellness concept, τις υπηρεσίες και την φιλοσοφία.
 - ❖ Θεραπείες
 - ❖ Υπηρεσίες, οφέλη & αντενδείξεις
 - ❖ Αποτελεσματικές κρατήσεις και διαδικασίες upselling.
 - ❖ Διαχείριση πωλήσεων
 - ❖ Επιχειρησιακή Κατάρτιση
 - ❖ Στήσιμο δωματίου θεραπείας και χώρων ευεξίας, διαδικασίες πριν & μετά τις θεραπείες, πριν & μετά την χρήση, άνοιγμα & κλείσιμο.
 - ❖ Χρήση & Διαχείριση της τεχνολογίας, on line booking & on-line registration form - Λειτουργικά Πρότυπα του Brand (SOPs) και εκπαίδευση στο Guest Journey, από την κράτηση μέχρι την αναχώρηση.

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται το αναλυτικό Company Profile της εταιρείας, καθώς και το Βιογραφικό Σημείωμα του κ. Στ. Μαυρίδη (Γεν. Διευθυντή της SOUL TAILORΣ) ο οποίος θα έχει ενεργή συμμετοχή στη διαμόρφωση και διοίκηση του έργου. Επιπλέον προσκομίζεται και η Έγγραφη Δέσμευση Συνεργασίας για συμμετοχή στην υλοποίηση και διαχείριση του συγκεκριμένου έργου.

3.7.3 ASKLEPEIA HEALTH CLUSTER AE

- ❖ Αποτελεί ένα μεγάλης κλίμακας συνεργατικό δίκτυο με ειδίκευση στον ιατρικό τουρισμό και τις υπηρεσίες ευεξίας.
- ❖ Αποτελείται από επαγγελματίες ιατρικών υπηρεσιών, επιχειρήσεις παροχής υγείας (κλινικές, διαγνωστικά, πολύ-ιατρεία) καθώς και επενδυτές οι οποίοι ενδιαφέρονται για τη ποιότητα των υπηρεσιών με απώτερο σκοπό την ανάδειξη της Ελλάδος ως κορυφαίο προορισμό ιατρικού τουρισμού και υπηρεσιών ευεξίας.
- ❖ Η Ελληνική ιατρική τεχνογνωσία, οι σύγχρονες ιατρικές υποδομές και το διεθνώς αναγνωρισμένο ιατρικό προσωπικό συνδυάζεται με το υγιεινό κλίμα, τα όμορφα τοπία, τις ιαματικές πηγές και τις εξελιγμένες τουριστικές υπηρεσίες προσφέροντας μοναδικές υπηρεσίες ιατρικής φροντίδας σε διεθνείς πελάτες.

Βασικοί σκοποί της ASKLEPEIA HEALTH CLUSTER AE είναι:

- Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη και η προώθηση υπηρεσιών υγείας και ευεξίας σε διεθνείς ασθενείς και επισκέπτες
- Ο σχεδιασμός και παρακολούθηση συγκεκριμένων κριτηρίων διασφάλισης ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών
- Ο συντονισμός εμπλεκόμενων φορέων διαφορετικών ειδικοτήτων και εμπειρίας με σκοπό την άριστη συνεργασία και τη δημιουργία συνεργειών για την υλοποίηση μεγάλων έργων Τουρισμού Υγείας & Ευεξίας
- Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα του Τουρισμού Υγείας και Ευεξίας για τη δημιουργία και υποστήριξη του Concept, εύρεση των κατάλληλων συνεργατών και αποτελεσματική προώθηση σε δυνητικούς πελάτες.

Ο Φορέας της επένδυσης (TKC A.E.) είναι Μέτοχος, συνιδρυτής και μέλος του Δ.Σ. της ASKLEPEIA HEALTH CLUSTER A.E., θεσμικού συνεργάτη της ΕΛ.Ι.ΤΟΥΡ. (Συμβουλίου **Ε**λληνικού **Ι**ατρικού **Τ**ουρισμού) www.elitour.org.

3.7.4 TOTAL DESIGN IKE- Π. Τατάκης –Π. Ζαμπράκης

Αρχιτέκτονας Μηχανικός ο πρώτος και Πολιτικός Μηχανικός ο δεύτερος (παρατίθενται τα *Βιογραφικά τους Σημειώματα στο Παράρτημα*) αποτελούν τους συνιδρυτές της Τεχνικής-Κατασκευαστικής εταιρείας TOTAL DESIGN IKE, με έδρα τη Λέσβο και μεγάλο και ποικίλο κατασκευαστικό έργο στο νησί. Η TOTAL DESIGN IKE και αυτή η ομάδα των μηχανικών έχουν αναλάβει το σχεδιασμό και τη μελέτη των τεχνικών και

αρχιτεκτονικών σχεδίων όλων των εγκαταστάσεων των ιαματικών πηγών Πολιχνίτου. Αποτελούν τον βασικό βραχίονα που θα διαμορφώσει τις προδιαγραφές των τεχνικών εγκαταστάσεων (υφιστάμενων και νέων) για την αξιοποίηση των ιαματικών πηγών.

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται η Έγγραφο Δέσμευση Συνεργασίας για συμμετοχή στην υλοποίηση και διαχείριση του συγκεκριμένου έργου, καθώς και τα Βιογραφικά Σημειώματα των Μηχανικών.

3.7.5 Νάσος Κουτσουραδής PhysioAthens/THERACON

Ο Νάσος Κουτσουραδής είναι πιστοποιημένος φυσικοθεραπευτής (ΑΤΕΙ ΑΘΗΝΑΣ), με μεταπτυχιακές σπουδές στο manual therapy (MAITLAND CONCEPT) και εξειδίκευση στην αθλητική φυσικοθεραπεία. Επιμορφώνεται συνεχώς για τις νέες και σύγχρονες μεθόδους φυσικοθεραπείας διαθέτοντας έτσι μια πολύ μεγάλη γκάμα τεχνικών αποκατάστασης όπως αυτή του δυτικού βελονισμού (dry needling), του kinesiotaping, του floss band, του IASTM tool, του clinical Pilates, του Tecar expert και της θεραπευτικής γυμναστικής.

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται η Έγγραφο Δέσμευση Συνεργασίας για συμμετοχή στην υλοποίηση και διαχείριση του συγκεκριμένου έργου καθώς και το Βιογραφικό Σημείωμα με παρουσίαση της εταιρεία του.

3.7.6 Μ. Παπαπαναγιώτου, Νομικός, Δημοσιογράφος

Με εξειδίκευση στο Ιατρικό ρεπορτάζ, τη Δημόσια Υγεία, τον Τουρισμό Υγείας και την Ταξιδιωτική Υγεία, τη σχέση Υγείας- Αυτοδιοίκησης και τα θέματα Μετανάστευσης, η κα Παπαπαναγιώτου αναμένεται να συμβάλει σε θέματα Επικοινωνίας Υγείας, Ασφάλειας Δημόσιας Υγείας και Τουρισμού Υγείας και στην Παρακολούθηση της Επιστημονικής Πληροφορίας, τομέας πολύ κρίσιμος με τον υπό διεκδίκηση διαγωνισμό.

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται το Αναλυτικό Βιογραφικό για συμμετοχή στην υλοποίηση και διαχείριση του συγκεκριμένου έργου

3.7.7 Ιωάννης Τούντας, Καθηγητής Προληπτικής Ιατρικής

Η συμβολή του καυ καθηγητή κ. Τούντα, θα μπορούσε να είναι σε κάποιον από τους παρακάτω τομείς:

- Συμμετοχή στη διαμόρφωση/επιαναδιαμόρφωση του concept/brand
- Συμμετοχή στο σχεδιασμό/επιανασχεδιασμό των προσφερόμενων υγειονομικών/ιαματικών παροχών
- Μελέτη της εγχώριας και διεθνούς αγοράς του ιαματικού τουρισμού, αξιολόγηση cases
- Συμμετοχή στη διαμόρφωση πλάνων Προβολής/marketing
- Συμμετοχή στο σχεδιασμό της υγειονομικής στελέχωσης
- Συμμετοχή στην επιλογή υγειονομικού προσωπικού

- Συμμετοχή στη διαμόρφωση πρωτοκόλλων υγειονομικών/ιαματικών παροχών
- Συμμετοχή στη διαμόρφωση πλάνου συνεχούς κατάρτισης/επιμόρφωσης του υγειονομικού προσωπικού
- Συμμετοχή στο σχεδιασμό συστημάτων αξιολόγησης υγειονομικών/ιαματικών παροχών

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται η Έγγραφη Δέσμευση Συνεργασίας και το Βιογραφικό Σημείωμα για τη συμμετοχή στην υλοποίηση και διαχείριση του συγκεκριμένου έργου.

3.7.8 ESAAM - Ευρωπαϊκή εταιρία Προληπτικής, Αναγεννητικής και Αντιγηραντικής Ιατρικής

Η ESAAM έχει ως αποστολή να δημιουργήσει μία γέφυρα μεταξύ της επιστημονικής και της εμπορικής κοινότητας που ασχολείται και επενδύει στην αναγεννητική ιατρική με στόχο να μετριάσει τον αντίκτυπο της βιολογικής γήρανσης υγιών ατόμων που επιδιώκουν να παρατείνουν την ενεργό επαγγελματική και κοινωνική τους μακροζωία.

Η ESAAM θα συμβάλει στην πρόταση παρέχοντας τις παρακάτω υπηρεσίες:

- Παροχή επιστημονικής υποστήριξης για την επιλογή και ανάπτυξη της πρότασης υγείας και ευεξίας
- Παροχή προδιαγραφών/διαδικασιών για καινοτόμα διαγνωστικά εργαλεία, και εξατομικευμένες παρεμβάσεις συμπεριλαμβανομένων των μεθόδων της αναγεννητικής ιατρικής και πρόληψης ασθενειών που σχετίζονται με την ηλικία.
- Παροχή εκπαίδευσης, καθιστώντας προσβάσιμες τις πιο πρόσφατες πληροφορίες και γνώσεις στον τομέα της αντιγηραντικής ιατρικής.

3.7.9 Atticabank Properties

Η Atticabank Properties δραστηριοποιείται σε όλο το φάσμα εργασιών Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας καθώς και Διενέργειας Εκτιμήσεων, παρέχοντας αξιόπιστες πιστοποιημένες υπηρεσίες.

Η Atticabank Properties θα συμβάλλει στην πρόταση παρέχοντας τις παρακάτω υπηρεσίες:

- Εκτιμήσεις και τεχνικές αξιολογήσεις
- Εκπόνηση τεχνοοικονομικών μελετών
- Υπηρεσίες Μεσιτείας και Διαμεσολάβησης

Στο Παράρτημα, παρουσιάζεται το αναλυτικό Company Profile της εταιρείας, καθώς και το Βιογραφικό Σημείωμα του κ. Στ. Μαυρίδη (Γεν. Διευθυντή της SOUL TAILOR) ο οποίος θα έχει ενεργή συμμετοχή στο έργο.

3.7.10 Ιπποκράτειος Ακαδημία Ιαματικής Ιατρικής

Η Ιπποκράτειος Ακαδημία Ιαματικής Ιατρικής είναι ο φορέας που επικεντρώνεται στην διαρκή επιστημονική έρευνα, την εκπαίδευση και την προώθηση των θεραπευτικών ιδιοτήτων των ιαματικών πηγών στα πλαίσια της συμπληρωματικής θεραπείας από εξειδικευμένους γιατρούς όλων των ειδικοτήτων. Η αποστολή της είναι να εμπλουτίσει και να ενισχύσει την επιστημονική γνώση γύρω από την ιαματική ιατρική για την πρόληψη, θεραπεία και γενικότερα για την αποκατάσταση της υγείας με στόχο την επίτευξη φυσικής, κοινωνικής και ψυχικής ευεξίας.

Η Ιπποκράτειος Ακαδημία Ιαματικής Ιατρικής θα συμβάλει στην πρόταση παρέχοντας τις παρακάτω υπηρεσίες:

- Παροχή επιστημονικής υποστήριξης σχετικά με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Ιαματικής πηγής Ιπποκράτης
- Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικά με τα θεραπευτικά αποτελέσματα και τις ιατρικές υπηρεσίες που μπορεί να αναπτυχθούν στην περιοχή αξιοποιώντας τη μοναδική σύνθεση της πηγής
- Παροχή εκπαίδευσης, διασφαλίζοντας την πρόσβαση των επαγγελματιών υγείας που θα ασχοληθούν με το έργο σε επιστημονική γνώση.

3.8. Τεκμηρίωση τεχνικής επάρκειας του Φορέα και των Συνεργατών

Από την παρουσίαση τόσο του Φορέα και των συνδεδεμένων εταιρειών, όσο και των Συνεργατών, γίνεται αντιληπτό τόσο η μεγάλη εξειδίκευση, η μεγάλη εμπειρία και ευρεία γνώση που κατέχεται από τον Φορέα και τους Συνεργάτες, όσο και η ικανότητα ανάπτυξης, διαχείρισης και λειτουργίας ενός τέτοιου έργου.

Συγκεκριμένα τεκμηριώνεται εμπειρία σε (α) αρχιτεκτονικές δραστηριότητες και σε δραστηριότητες μηχανικών από το συνεργαζόμενο φορέα TOTAL DESIGN IKE και σε (β) κατασκευαστικά έργα, τόσο από το συνεργαζόμενο φορέα TOTAL DESIGN IKE, όσο και από τον ίδιο το Φορέα (TKC A.E.) και τις συνδεδεμένες εταιρείες (ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Ε.Π.Ε., ΚΟΥΣΚΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Μ.Ι.ΚΕ, TK OPTIMUM TARGET IKE).

Εμπειρία στη λειτουργία (α) ειδικών τουριστικών υποδομών, όπως θεματικά πάρκα, εγκαταστάσεις ιαματικού τουρισμού, θερμαλισμού, θαλασσοθεραπείας, αναζωογόνησης (spa), κέντρα προπονητικού αθλητικού τουρισμού, τεκμηριώνεται μέσω του συνεργαζόμενου Φορέα ΣΟΥΛ ΤΑΙΛΟΡΣ/ΕΥΡΟΤΕΛ-Στ.Μαυρίδης, και στη λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων τεκμηριώνεται μέσω των συνδεδεμένων εταιρειών του Φορέα ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΟΥΣΚΟΣ - ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΑΓΚΑΛΑΚΗΣ ΑΕ (Genesis Hotels), ΚΟΥΣΚΟΣ - ΣΕΚΡΗ ΙΚΕ, Χ.ΤΖΑΝΗΣ & ΣΙΑ ΙΚΕ, OPTIMUM TARGET/OPTIMUM

TARGET HOTELING, (β) στη λειτουργία κέντρων αποθεραπείας και αποκατάστασης ανθρώπινης υγείας, κέντρων φυσικοθεραπειών εναλλακτικών θεραπειών, υγιεινής διατροφής και αποτοξίνωσης, παροχής υπηρεσιών ολικής αναζωογόνησης και χαλάρωσης σε σωματικό, πνευματικό και συναισθηματικό επίπεδο, τεκμηριώνεται μέσω της συνεργαζόμενης εταιρείας THERACON/PHYSIOATHENS-Νάσος Κουτσουραδής.

Εμπειρία στη Προβολή και Προώθηση των Ιαματικών Πηγών με στόχο την προσέλκυση επισκεπτών και στη λειτουργία ταξιδιωτικών πρακτορείων ή γραφείων οργανωμένων ταξιδιών και υπηρεσιών κρατήσεων ή/και σε συναφείς δραστηριότητες, τεκμηριώνεται μέσω της συνδεδεμένης εταιρείας OPTIMUM TARGET/OPTIMUM TARGET HOTELING, του συνεργαζόμενου Φορέα ASKLEPIEIA HEALTH CLUSTER ΑΕ, της Δημοσιογράφου Μ. Παπαπαναγιώτου..

Εμπειρία στην διαχείριση ακίνητης περιουσίας (real estate management), εκτιμήσεις ακινήτων, διαμόρφωση επιχειρηματικού σχεδίου αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (πλάνο αναπαλαιώσεων/ανακαινίσεων υφιστάμενων παλαιών οικιών στον Πολυχνίτο και την ευρύτερη περιοχή, για την κάλυψη αναγκών διαμονής (βλ. Ενότητα 4.5), τεκμηριώνεται μέσω του συνεργαζόμενου Φορέα ATTICA PROPERTIES A.E.

4. Ενότητα Δ: Τεχνική περιγραφή επενδυτικού σχεδίου

4.1. Περιγραφή των Παρεχόμενων Υπηρεσιών

Στο Ιαματικό Κέντρο Πολυχνίτου θα παρέχονται οι κάτωθι υπηρεσίες. Οι εκτιμήσεις για το έτος ωρίμανσης είναι η ακόλουθη:

- Υπηρεσίες υδροθεραπείας με θερμό ιαματικό νερό στις ΔΥΟ μικρές πισίνες με ιαματικό νερό που βρίσκονται στο κεντρικό κτίριο. Οι πισίνες θα χρησιμοποιούνται από ομάδες 2-6 ατόμων τα οποία θα επιθυμούν μεγαλύτερη ιδιωτικότητα και θα χρεώνονται ανά 20 λεπτά καθώς κάθε θεραπεία με ιαματικό νερό δεν πρέπει να ξεπερνάει τα 15 λεπτά. Σύνολο 36 άτομα μάξιμουμ ανά ώρα και στις 2 ιαματικές πισίνες. Με μια πληρότητα κατά μέσο όρο 20% θα έχουμε 7 άτομα / ώρα, επί 8 ώρες = 57 άτομα /ημέρα.
- Υπηρεσίες υδροθεραπείας με ιαματικό νερό στις ΤΡΕΙΣ εξωτερικές πισίνες με θερμό ιαματικό νερό. Αυτές θα βρίσκονται εκτός κτιρίου και σε προκαθορισμένα μέρη κατασκευασμένες με φυσικό τρόπο. Οι πισίνες θα έχουν χωρητικότητα έως 10 άτομα και θα χρεώνονται ανά 20 λεπτά και ανά άτομο καθώς κάθε θεραπεία με ιαματικό νερό δεν πρέπει να ξεπερνάει τα 15 λεπτά. Σύνολο 90 άτομα μάξιμουμ ανά ώρα. Με μέση πληρότητα 20% θα έχουμε 18 άτομα / ώρα, επί 8 ώρες = 144 άτομα / ημέρα.
- Υπηρεσίες υδροθεραπείας στην πισίνα με θερμό νερό που βρίσκεται εκτός του

κεντρικού κτιρίου. Η πισίνα θα έχει χωρητικότητα έως 8 άτομα και θα χρεώνεται ανά 20 λεπτά και ανά άτομο καθώς κάθε θεραπεία με ιαματικό νερό δεν πρέπει να ξεπερνάει τα 15 λεπτά. Σύνολο 24 άτομα μέγιστου ανά ώρα. Με μια μέση πληρότητα 20% θα έχουμε 5 άτομα / ώρα, επί 8 ώρες = 40 άτομα / ημέρα.

- Υπηρεσίες Κινησιοθεραπείας σε άτομα με κινητικά προβλήματα που θα έρχονται για τον σκοπό αυτό στο κέντρο. Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά ώρα χρήσης και ανά άτομο. Στο 1 δωμάτιο πλέον στις 3 εξωτερικές σκηνές θα έχουμε ανά ώρα μέγιστου 4 άτομα. Επί 8 ώρες λειτουργίας των υπηρεσιών αυτών = 32 άτομα μέγιστου / ημέρα. Με μια μέση πληρότητα 40% θα έχουμε 13 άτομα ανά ημέρα. Τα οποία θα προγραμματίζουν αυτές τις υπηρεσίες αφού θα είναι μέσα στο κέντρο και θα κάνουν τις ιαματικές υπηρεσίες.
- Μασάζ και θεραπείες από φυσιοθεραπευτές. Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά συνεδρία. Τα άτομα αυτά υπολογίζονται σε αυτά που θα κάνουν τις παραπάνω υπηρεσίες.
- Υπηρεσίες γυμναστικών ασκήσεων (ατομικά ή σε γκρουπ μέχρι και 8 ατόμων). Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά ώρα χρήσης και ανά άτομο σύμφωνα με το ημερήσιο πρόγραμμα. Σύνολο ατόμων μέγιστου 32 / ημέρα (2 το πρωί και 2 το απόγευμα).
- Εξειδικευμένες Ιατρικές Υπηρεσίες από τους ιατρούς του κέντρου οι οποίοι θα υποστηρίζουν και τις υπόλοιπες λειτουργίες του (πχ Κινησιοθεραπεία). Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά συνεδρία. Τα άτομα αυτά υπολογίζονται σε αυτά που θα κάνουν τις πιο πάνω υπηρεσίες.
- Υπηρεσίες εστίασης, συνδυασμένες με την σωστή διατροφή μέσω της δημιουργίας γευμάτων με τοπικά προϊόντα, με την καθοδήγηση ειδικών της διατροφής. Η προσέγγιση θα έγκειται στην εκπαίδευση των επισκεπτών να δημιουργούν υγιεινά γεύματα και πώς να μαγειρέψουν τα διάφορα συστατικά σωστά για να αφομοιώνουν τα θρεπτικά συστατικά τους.

Η δυναμικότητα του Ιαματικού κέντρου προσδιορίζεται από τις ελάχιστες προδιαγραφές που θέτει το Νομοθετικό πλαίσιο (ΥΑ 2704/2018 ΦΕΚ Β 603/22-2-2018). Με την εν λόγω Υπουργική απόφαση το Ιαματικό κέντρο που θα λειτουργεί με την μορφή του Κέντρου Υγείας και Ευεξίας θα είναι δυναμικότητας περίπου 300 ατόμων ανά 8 ώρες με 20% πληρότητα καθώς καλύπτει ή και υπερκαλύπτει τις ελάχιστες προδιαγραφές για την δυναμικότητα αυτή.

4.2. Εργασίες Επισκευής, Αναβάθμισης και Αξιοποίησης των Εγκαταστάσεων

Η επένδυση αφορά δημιουργία Ιαματικού κέντρου το οποίο θα λειτουργεί με την μορφή

του Κέντρου Τουρισμού Υγείας & Ευεξίας με Ιαματικές πηγές , δυναμικότητας 300 ατόμων ανά 8 ώρες λειτουργία, στο έτος πλήρους λειτουργίας στον Πολιχνίτο του Δήμου Δυτικής Λέσβου.

Στους χώρους των υφιστάμενων κτιρίων θα αναπτυχθούν όλοι οι χώροι κύριας χρήσης, οι οποίοι είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του κέντρου ιαματικού τουρισμού, σύμφωνα και με τις προδιαγραφές του ΦΕΚ 603/Β/22.2.2018. Έτσι, έχουν προβλεφθεί οι παρακάτω χώροι:

- Είσοδος – Υποδοχή – Διοίκηση, στο οποίο περιλαμβάνονται οι παρακάτω χώροι:
 - Πληροφορίες – Γραμματεία διαμορφωμένη ως reception
 - Γραφείο Υπεύθυνου Επιχείρησης
 - W.C. κοινού (συμπεριλαμβανομένου W.C. για ΑΜΚ)
 - Αίθουσα Αναμονής
 - Χώρος λιανικής πώλησης προϊόντων
- Ιατρείο, 1 σε αριθμό, που θα χρησιμοποιείται από όλους τους γιατρούς. Η ρεσεψιόν θα έχει τον ρόλο της γραμματείας.
- Χώρος εστίασης:
 - Παρασκευαστήριο
 - Χώρος τραπεζοκαθισμάτων
 - Χώρος δραστηριοτήτων (συνέδρια, workshops)
 - Τουαλέτες
 - Εξωτερικός χώρος πολλαπλών δραστηριοτήτων
- Εγκαταστάσεις υδροθεραπείας, που περιλαμβάνει:
 - 2 Δεξαμενές υδροθεραπείας με ιαματικό νερό με τις αναγκαίες τεχνικές εγκαταστάσεις
- Χώροι υποστήριξης της λειτουργίας της ιαματικής θεραπείας και βοηθητικοί χώροι, που περιλαμβάνουν
 - 2 Χαμάμ ένα ανδρών και ένα γυναικών (20τ.μ. το καθένα)
 - Χώρος ανάπαυσης
 - 3 Δωμάτια θεραπειών 12-15τ.μ. το καθένα
 - Αποδυτήρια λουόμενων χωριστά ανδρών και γυναικών, τα οποία περιλαμβάνουν WC (καθώς και WC ΑΜΕΑ).
- Εξωτερικοί Χώροι
 - Σάουνα (2 σε αριθμό κοντά στις εξωτερικές θερμαλικές πισίνες) με χωρητικότητα μέγιστου 12 ατόμων
 - Ντουζιέρες
 - Χώροι χαλάρωσης (ξύλινα ντεκ) 3 σε αριθμό
 - Τέντες, 3 σε αριθμό, για διάφορες δραστηριότητες (θεραπείες, ομαδικές

συναντήσεις, μικρά συνέδρια, εκπαιδευτικές δραστηριότητες) συνοδευόμενες από τις αντίστοιχες αποθηκευτικές εγκαταστάσεις.

- ο Χώρος δημιουργικής απασχόλησης παιδιών
- ο Κέντρο υποδοχής πελατών
- ο Πάρκινγκ για αυτοκίνητα, μικρά λεωφορεία

Για την υλοποίηση του σχεδίου αυτού θα επισκευαστούν και ανακαινιστούν όλες οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις των ακινήτων Α και Β, όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά στην παράγραφο 2.2 του παρόντος. Οι εργασίες που θα πραγματοποιηθούν περιγράφονται παρακάτω.

4.2.1. Εργασίες Επισκευής, Αναβάθμισης και Αξιοποίησης Υφιστάμενων Εγκαταστάσεων

Στο κεντρικό κτίριο της συνολικής εγκατάστασης (κτίριο υποδοχής ακινήτου Β) θα τοποθετηθούν κυρίως οι υπηρεσίες ευεξίας, υγείας και διαχείρισης του κέντρου ενώ συμπληρωματικές υπηρεσίες θα τοποθετηθούν στα άλλα κτίρια.

Οι εργασίες που θα εκτελεστούν για τη δημιουργία του κέντρου, ώστε αυτό να πληροί όλες τις σύγχρονες απαιτήσεις, περιλαμβάνουν τα εξής:

Κτίριο υποδοχής (ακίνητο Β) – Κεντρικό κτίριο

- ο Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις σύμφωνα με την νέα μελέτη των χώρων και την προτεινόμενη διαρρύθμιση κατά την οριστική μελέτη.
- ο Μεταφορά των αποβλήτων και διαχείριση τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- ο Επισκευή της στέγης όπου κριθεί απαραίτητο, ώστε να μην παρουσιάζει διαρροές υδάτων και οπτικές ζημιές.
- ο Κατασκευή νέων τοίχων σύμφωνα με τη νέα διαρρύθμιση από διπλή γυψοσανίδα με μεταλλικό σκελετό.
- ο Σποραδικά εσωτερικά επιχρίσματα από τριπλά ασβεστοκονιάματα τριπτά
- ο Επίστρωση δαπέδων από κεραμικά πλακίδια καλής ποιότητας
- ο Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών στις ίδιες θέσεις με τα παλαιά.
- ο Τοποθέτηση νέων εσωτερικών θυρών από μελαμίνη ή πρεσσαριστές ξύλινες.
- ο Κατασκευή νέων W.C. με κεραμικά πλακίδια και πορσελάνινα είδη υγιεινής.
- ο Χρωματισμοί εσωτερικοί
- ο Επισκευή της υφιστάμενης εξωτερικής πέργκολας
- ο Εγκατάσταση αυτόνομων κλιματιστικών μονάδων για ψύξη – θέρμανση των

χώρων

- ο Εγκατάσταση γραμματείας με υποδομή τηλεφωνικού κέντρου, συστήματος παρακολούθησης όλης της εγκατάστασης, κλπ
- ο Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς. Θα δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στις υδραυλικές εγκαταστάσεις καθώς μέρος αυτών θα μεταφέρει ιαματικό νερό και για αυτό το λόγο απαιτείται η χρήση ειδικών σωληνώσεων με υλικό που δεν διαβρώνεται. Ιαματικό νερό θα μεταφέρεται στις πισίνες που θα διαμορφωθούν.

Κτίριο ιατρείου-χώρου θεραπείας -αποδυτηρίων (ακίνητο Β) – Κεντρικό κτίριο

- ο Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις παλαιών W.C. και αποδυτηρίων σύμφωνα με την νέα μελέτη των χώρων και την προτεινόμενη διαρρύθμιση κατά την οριστική μελέτη.
- ο Μεταφορά των αποβλήτων και διαχείριση τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- ο Επίχωση των παλαιών ατομικών λουτρών
- ο Επίστρωση των τμημάτων αυτών με σκυρόδεμα C16/20
- ο Επισκευή της στέγης όπου κριθεί απαραίτητο, ώστε να μην παρουσιάζει διαρροές υδάτων και οπτικές ζημιές.
- ο Κατασκευή νέων τοίχων σύμφωνα με τη νέα διαρρύθμιση από διπλή γυψοσανίδα με μεταλλικό σκελετό.
- ο Σποραδικά εσωτερικά επιχρίσματα από τριπλά ασβεστοκονιάματα τριπτά
- ο Επίστρωση δαπέδων από κεραμικά πλακίδια καλής ποιότητας
- ο Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών στις ίδιες θέσεις με τα παλαιά.
- ο Τοποθέτηση νέων εσωτερικών θυρών από μελαμίνη ή πρεσσαριστές ξύλινες.
- ο Κατασκευή νέων W.C. με κεραμικά πλακίδια και πορσελάνινα είδη υγιεινής.
- ο Χρωματισμοί εσωτερικοί
- ο Εγκατάσταση αυτόνομων κλιματιστικών μονάδων για ψύξη – θέρμανση των χώρων
- ο Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς. Θα δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στις υδραυλικές εγκαταστάσεις καθώς μέρος αυτών θα μεταφέρει ιαματικό νερό και για αυτό το λόγο απαιτείται η χρήση ειδικών σωληνώσεων με υλικό που δεν διαβρώνεται. Ιαματικό νερό θα μεταφέρεται στις πισίνες που θα διαμορφωθούν.

Κτίρια λουτρών (1 και 2) (ακίνητο Β) – Κεντρικό κτίριο

- Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις (επιχρίσματα, σπασμένα μάρμαρα κλπ)
- Μεταφορά των αποβλήτων και διαχείριση τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- Επισκευή της επικάλυψης των λίθινων θόλων με σκυρόδεμα
- Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης εσωτερικής λιθοδομής
- Επικάλυψη δαπέδων, τοίχων και οροφών με πατητή τσιμεντοκονία ανθεκτική σε μόνιμη έκθεση στο νερό.
- Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς. Θα δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στις υδραυλικές εγκαταστάσεις καθώς μέρος αυτών θα μεταφέρει ιαματικό νερό και για αυτό το λόγο απαιτείται η χρήση ειδικών σωληνώσεων με υλικό που δεν διαβρώνεται. Ιαματικό νερό θα μεταφέρεται στις πισίνες που θα διαμορφωθούν.

Κτίριο εστιατορίου (ακίνητο Α)

- Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις σύμφωνα με την νέα μελέτη των χώρων και την προτεινόμενη διαρρύθμιση κατά την οριστική μελέτη.
- Μεταφορά των αποβλήτων και διαχείριση τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- Ανακατασκευή νέας στέγης με εμφανή ξυλεία και τοποθετημένη υγρομόνωση και θερμομόνωση εντός διπλού πετσώματος.
- Κατασκευή νέων τοίχων προκειμένου να διαμορφωθεί η κουζίνα και τα W.C. σύμφωνα με τη νέα διαρρύθμιση από διπλή γυψοσανίδα με μεταλλικό σκελετό.
- Σποραδικά εσωτερικά επιχρίσματα από τριπλά ασβεστοκονιάματα τριπτά
- Επίστρωση δαπέδων από κεραμικά πλακίδια καλής ποιότητας
- Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών στις ίδιες θέσεις με τα παλαιά.
- Τοποθέτηση νέων εσωτερικών θυρών από μελαμίνη ή πρεσαριστές ξύλινες.
- Κατασκευή νέων W.C. με κεραμικά πλακίδια και πορσελάνινα είδη υγιεινής.
- Κατασκευή κουζίνας σύμφωνα με τις απαιτούμενες ανάγκες του εστιατορίου
- Χρωματισμοί εσωτερικοί
- Κατασκευή νέας εξωτερικής ξύλινης πέργκολας με σκοπό την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων εκτός του κτιρίου
- Εγκατάσταση αυτόνομων κλιματιστικών μονάδων για ψύξη – θέρμανση των

χώρων

- ο Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς.

Κτίρια χαμάμ (1 και 2) (ακίνητο Α)

- ο Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις σαθρών τμημάτων τοιχοποιίας, επιχρισμάτων και ανοιγμάτων
- ο Μεταφορά των αποβλήτων και διαχείριση τους σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- ο Επισκευή της επικάλυψης των λίθινων θόλων με σκυρόδεμα
- ο Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης εσωτερικής και εξωτερικής λιθοδομής
- ο Μόνωση δεξαμενής λουτρού
- ο Κατασκευή νέων τοίχων σύμφωνα με τη νέα διαρρύθμιση από διπλή γυψοσανίδα με μεταλλικό σκελετό.
- ο Κατασκευή νέων W.C. με κεραμικά πλακίδια και πορσελάνινα είδη υγιεινής.
- ο Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών στις ίδιες θέσεις με τα παλαιά.
- ο Επικάλυψη δαπέδων, τοίχων και οροφών με πατητή τσιμεντοκονία ανθεκτική σε μόνιμη έκθεση στο νερό.
- ο Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς. Θα δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στις υδραυλικές εγκαταστάσεις καθώς μέρος αυτών θα μεταφέρει ιαματικό νερό και για αυτό το λόγο απαιτείται η χρήση ειδικών σωληνώσεων με υλικό που δεν διαβρώνεται. Ιαματικό νερό θα μεταφέρεται στις πισίνες που θα διαμορφωθούν.
- ο Εγκατάσταση αυτόνομων κλιματιστικών μονάδων για ψύξη – θέρμανση των χώρων

4.2.2. Δημιουργία και Αξιοποίηση νέων εγκαταστάσεων

Για τη λειτουργία του ιαματικού κέντρου ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού θα προστεθούν εξωτερικά κατασκευές που **δεν επηρεάζουν το προστατευόμενο τοπίο**, δεν θα έχουν μόνιμο χαρακτήρα και η μορφή τους θα είναι πλήρως και άμεσα αναστρέψιμη. Στις εγκαταστάσεις αυτές θα παρέχονται υπηρεσίες υγείας, ευεξίας και άλλες συμπληρωματικές.

4.2.3. Παρεμβάσεις στον Περιβάλλοντα χώρο

- ο Θα πραγματοποιηθούν καθαρισμοί και αποψιλώσεις με σεβασμό στην ιδιαίτερη χλωρίδα της περιοχής και προστατεύοντας πάντα το φυσικό περιβάλλον

- Θα κατασκευαστούν μεταξύ των 2 κτιρίων της εγκατάστασης 2 περιπατητικοί διάδρομοι με υλικά φιλικά προσκείμενα με το φυσικό περιβάλλον και χωρίς την εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους. Αυτό θα γίνει είτε με τη χρήση ξύλινων σανίδων, είτε με την τοποθέτηση πλακών εξωτερικού χώρου σε σειρά σε συνδυασμό με βότσαλο και πέτρες οριοθέτησης της διαδρομής.
- Τοποθέτηση 2 έτοιμων μεταφερόμενων σαουνών στη διαδρομή ανάμεσα στα 2 κτίρια
- Κατασκευή 3 σταθμών χαλάρωσης ενδιάμεσα των διαδρομών με χρήση ξύλινων περγκολών, ξύλινων δαπέδων και σκιάστρων από πανί (τέντα)
- Ανάδειξη και οριοθέτηση πλησίον των ανωτέρω σταθμών χαλάρωσης 3 μικρών λιμνοδεξαμενών από θερμό ιαματικό νερό, με τη χρήση λίθων και άλλων φυσικών υλικών.
- Κατασκευή και οριοθέτηση χώρου parking για τα αυτοκίνητα και λεωφορεία των επισκεπτών. Θα χρησιμοποιηθούν πλάκες απευθείας επί εδάφους.
- Φύτευση του ευρύτερου χώρου με χαμηλή κυρίως θαμνοειδή βλάστηση και τοποθέτηση συστήματος ποτίσματος για αυτά.
- Οριοθέτηση και κατασκευή ασφαλούς παιδικής χαράς με υλικά και κατασκευές σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για το σκοπό αυτό.

Στο Παράρτημα, στην Ενότητα 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, παρουσιάζονται τα φωτορεαλιστικά των παρεμβάσεων.

4.2.4. Ανάγκες σε Μηχανήματα και ειδικές Τεχνικές εγκαταστάσεις

- Εξοπλισμός Ασφάλειας. Σύστημα ασφαλείας ιαματικού κέντρου στους κοινόχρηστους χώρους του και τον περιβάλλοντα χώρο με
 - 12 κάμερες κλειστού κυκλώματος εσωτερικών χώρων
 - 4 κάμερες κλειστού κυκλώματος εξωτερικών χώρων
 - Μόνιτορ παρακολούθησης
 - Λογισμικό χειρισμού
 - Καλωδιώσεις
- Σύστημα αεραγωγών ιαματικού κέντρου για την ψύξη/θέρμανση
 - Τους κατάλληλους αεραγωγούς
 - Τις απαιτούμενες μονώσεις
 - Τους απαραίτητους ανεμιστήρες (blowers)
 - Τους αυτοματισμούς εξοικονόμησης ενέργειας
- Σύστημα Θέρμανσης – Ψύξης με αξιοποίηση γεωθερμικού ρευστού θερμοκρασίας.

4.2.5. Ανάγκες σε Λοιπό Εξοπλισμό

Ο Λοιπός εξοπλισμός ενδεικτικά περιλαμβάνει:

- ο Πλυντήρια Θερμαλιστικού
- ο Ηχοσύστημα για μουσική στους κοινόχρηστους χώρους του θερμαλιστικού κέντρου και τον περιβάλλοντα χώρο
- ο Λοιπός Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός που καλύπτει και υποστηρίζει όλες τις υπόλοιπες λειτουργίες του θερμαλιστικού κέντρου
- ο Εξοπλισμός Spa
- ο Στεγνό Υδρομασάζ.

4.2.6. Ανάγκες σε Άυλα στοιχεία Ενεργητικού

Η επιχείρηση θα παρέχει υπηρεσίες με πολύ υψηλές προδιαγραφές, οι οποίες θα πιστοποιηθούν κατά:

- ISO 9001:2015 Quality management systems
- ISO 21426:2018 Tourism and related services — Medical spas
- ISO 17679:2016 Tourism and related services — Wellness spa

Η πιστοποίηση είναι επιβεβλημένη για λόγους προβολής αλλά και διασφάλισης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Η επιχείρηση θα χρειαστεί επίσης Λογισμικό για τη λειτουργία του κέντρου που ενδεικτικά θα περιλαμβάνει:

- Εξειδικευμένο Λογισμικό διαχείρισης κρατήσεων και ραντεβού
- Windows και Office
- Windows Server

4.3. Αναλυτικό Χρονοδιάγραμμα Εργασιών

Κατόπιν της λήψη όλων των απαραίτητων αδειών και **εντός 12 μηνών** θα ξεκινήσουν και θα ολοκληρωθούν οι παρακάτω εργασίες:

α) του χώρου Υποδοχής, στο Κτίριο Β (Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις, Επισκευή της στέγης, Κατασκευή νέων τοίχων, Σποραδικά εσωτερικά επιχρίσματα, Επίστρωση δαπέδων, Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών, Τοποθέτηση νέων εσωτερικών θυρών, Κατασκευή νέων W.C., Εσωτερικοί χρωματισμοί, Επισκευή της εξωτερικής πέργκολας, Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις).

β) του χώρου ιατρείου-χώρου θεραπείας -αποδυτηρίων, στο Κτίριο Β (Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις παλαιών W.C. και αποδυτηρίων, Επίχωση των παλαιών ατομικών λουτρών, Επίστρωση των τμημάτων αυτών με σκυρόδεμα C16/20, Επισκευή της στέγης όπου κριθεί απαραίτητο, Κατασκευή νέων τοίχων, Σποραδικά εσωτερικά επιχρίσματα, Επίστρωση δαπέδων, Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων

και θυρών, Τοποθέτηση νέων εσωτερικών θυρών, Κατασκευή νέων W.C., Εσωτερικοί χρωματισμοί, Επισκευή της εξωτερικής πέργκολας, Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις).

γ) των λουτρών (1 και 2) στο Κτίριο Β (Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις (επιχρίσματα, σπασμένα μάρμαρα κλπ), Επισκευή της επικάλυψης των λίθινων θόλων με σκυρόδεμα, Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης εσωτερικής λιθοδομής, Επικάλυψη δαπέδων, τοίχων και οροφών με πατητή τσιμεντοκονία, Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις)

δ) Περιβάλλοντα χώρου (καθαρισμοί και αποψιλώσεις με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον, Κατασκευή και οριοθέτηση χώρου parking, Φύτευση μέρους του ευρύτερου χώρου με χαμηλή κυρίως θαμνοειδή βλάστηση και τοποθέτηση συστήματος ποτίσματος, Κατασκευή 3 σταθμών χαλάρωσης ενδιάμεσα των διαδρομών με χρήση ξύλινων περγκολών, ξύλινων δαπέδων και σκιάστρων από πανί (τέντα).

ε) Εγκατάσταση Μηχανημάτων και Τεχνικών Εγκαταστάσεων (Εξοπλισμός και σύστημα Ασφαλείας, Σύστημα αεραγωγών, Σύστημα θέρμανσης Ψύξης στο Κτίριο Β.

ε) Αγορά και Εγκατάσταση Λογισμικού, εάν κριθεί απαραίτητο.

Αμέσως μετά **(τους επόμενους 24 μήνες)** θα ολοκληρωθούν οι ακόλουθες παρεμβάσεις:

α) του εστιατορίου (ακίνητο Α) (Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις, Ανακατασκευή νέας στέγης με εμφανή ξυλεία, Κατασκευή νέων τοίχων προκειμένου να διαμορφωθεί η κουζίνα και τα W.C., Σποραδικά εσωτερικά επιχρίσματα, Επίστρωση δαπέδων, Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών, Τοποθέτηση νέων εσωτερικών θυρών, Κατασκευή νέων W.C., Κατασκευή κουζίνας εστιατορίου, Εσωτερικοί χρωματισμοί, Κατασκευή νέας εξωτερικής ξύλινης πέργκολας με σκοπό την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων εκτός του κτιρίου, Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις.

β) Κτίρια χαμάμ (1 και 2) (ακίνητο Α) (Καθαιρέσεις και αποξηλώσεις, Επισκευή της επικάλυψης των λίθινων θόλων με σκυρόδεμα, Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης εσωτερικής και εξωτερικής λιθοδομής, Μόνωση δεξαμενής λουτρού, Κατασκευή νέων τοίχων, Κατασκευή νέων W.C., Κατασκευή νέων ξύλινων εξωτερικών παραθύρων και θυρών, Επικάλυψη δαπέδων, τοίχων και οροφών με πατητή τσιμεντοκονία, Υδραυλικές και Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις

β) Περιβάλλοντα χώρου (περιπατητικοί διάδρομοι μεταξύ των δύο κτιρίων, Τοποθέτηση 2 έτοιμων μεταφερόμενων σαουνών μεταξύ των δύο κτιρίων, Ανάδειξη και οριοθέτηση πλησίον 3 μικρών λιμνοδεξαμενών από θερμό ιαματικό νερό πλησίον των 3 σταθμών χαλάρωσης, Οριοθέτηση και κατασκευή ασφαλούς παιδικής χαράς,

γ) Εγκατάσταση Μηχανημάτων και Τεχνικών Εγκαταστάσεων (Εξοπλισμός και σύστημα Ασφαλείας, Σύστημα αεραγωγών, Σύστημα θέρμανσης Ψύξης στο Κτίριο Α.

δ) Αγορά και Εγκατάσταση λοιπού εξοπλισμού

ε) Αγορά και Εγκατάσταση Λογισμικού, Απόκτηση Πιστοποιητικών ISO.

4.4. Οργανωτική – Λειτουργική Δομή

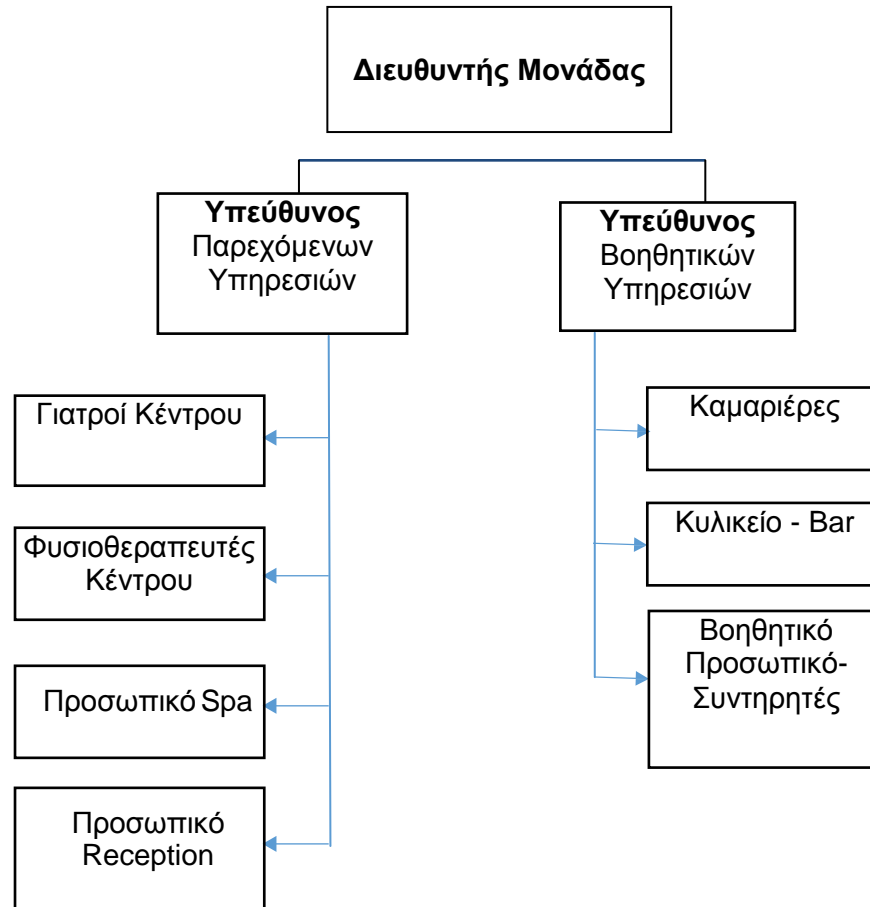
4.4.1. Δημιουργούμενες θέσεις εργασίας με το επενδυτικό σχέδιο

Ως προς την απασχόληση που θα δημιουργηθεί από την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου η επιχείρηση έχει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Το κέντρο ιαματικού τουρισμού θα λειτουργεί οκτώ μήνες (Απρίλιο - Νοέμβριο) και θα χρειάζεται πρόσθετο προσωπικό τους μήνες αιχμής από Ιούνιο έως και Σεπτέμβριο. Τα συνολικά απασχολούμενα άτομα προσδιορίζονται σε 12 (11 εργαζόμενοι πλέον η θέση του Γεν. Διευθυντή).
- Οι προσφερόμενες υπηρεσίες στο Κέντρο θα δημιουργήσουν καλά αμειβόμενες θέσεις εργασίας.

Με βάση τα παραπάνω και το οργανόγραμμα του κέντρου, οι θέσεις εργασίας στο ιαματικό κέντρο θα είναι οι εμφανιζόμενες στο διάγραμμα που ακολουθεί:

4.4.2. Οργανόγραμμα Ιαματικού Κέντρου



4.5. Πολιτική Marketing και Δράσεις Προβολής και Προώθησης

Όπως ήδη έχει αναφερθεί προηγούμενα, η συνδεδεμένη εταιρεία του Φορέα, OPTIMUM TARGET ΕΠΕ, έχει οργανώσει από το 2016 επιχειρηματική μονάδα (Business Unit) με εξειδικευμένα και έμπειρα στελέχη με στόχο την ανάληψη και διαχείριση εξ' ολοκλήρου των Κρατήσεων/Πωλήσεων για τα ξενοδοχεία που έχει αναλάβει (Mythical Blue-Santorini, Athens One Smart Hotel, City Hotel Samos, κλπ). Έχοντας τις επαφές με ταξιδιωτικά γραφεία/πρακτορεία, οι ενέργειες που θα γίνουν αφορούν σε:

- Επαγγελματική προβολή σε Social Media, βάση Πλάνου Marketing και διαδικασία αξιολόγησης και επανατροφοδότησης.
- Συμμετοχή σε Διεθνείς (σε χώρες της Βόρειας Ευρώπης) και Εγχώριες Εκθέσεις με αντικείμενο Ιαματικό/Ιατρικό Τουρισμό και γενικό Τουρισμό.
- Επικοινωνία με ταξιδιωτικά γραφεία/πρακτορεία (tour operators) που είναι εξειδικευμένα στον ιαματικό τουρισμό για ενημέρωση αναφορικά με τις παρεχόμενες υπηρεσίες.
- Στρατηγικές συνεργασίες με θεσμικούς φορείς στην Ελλάδα και το εξωτερικό (Επιμελητηρίων, Οργανισμών Τουρισμού, Tour Operators) που ασχολούνται με τη διοργάνωση ταξιδιών με αντικείμενο ιαματική θεραπευτική, ιατρικό τουρισμό.
- Επικοινωνία σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς στην Ελλάδα και το εξωτερικό για την ενσωμάτωση πακέτων ιαματικών θεραπειών σε χρηματοδοτούμενα προγράμματα του ΕΟΠΠΥ και των αντίστοιχων του εξωτερικού με στόχο την προβολή της μοναδικότητας των ιαματικών πηγών Πολιχνίτου και των πλούσιων στοιχείων της Λέσβου.

4.6. Λειτουργική Σύνδεση και Οικονομική σχέση και αναμενόμενα οφέλη με την Τοπική Κοινωνία

Γνωρίζουμε όλοι μας, ότι ο Ιαματικός Τουρισμός – Θερμαλισμός, ως κυρίαρχη μορφή του εναλλακτικού τουρισμού υγείας, είναι ιδιαίτερα σημαντικός όχι μόνο για την πρόληψη, διατήρηση και βελτίωση της υγείας, αλλά και για την αντιμετώπιση διαφόρων παθήσεων, ενώ δρα και συμπληρωματικά στην ιατρική καθώς και στις θεραπείες με φάρμακα. Η ύπαρξη σημαντικών ιαματικών πηγών στον ελλαδικό χώρο μαζί με το εξαιρετικό φυσικό περιβάλλον και κλίμα, παρέχει μεγάλες δυνατότητες ώστε, με την αξιοποίησή τους, **να εξελιχθούν από θεραπευτικά κέντρα που είναι σήμερα, σε παραθεριστικά κέντρα υγείας κατά το πρότυπο των μεγάλων κέντρων τουρισμού υγείας της Κεντρικής Ευρώπης, δηλαδή κέντρα υποδοχής λουομένων όλων των ηλικιών για θεραπεία, πρόληψη, ξεκούραση και αναψυχή.**

Το παραπάνω “αξίωμα” αποτελεί τον πυρήνα του παρόντος επιχειρηματικού σχεδίου και έτσι όπως έχει καταρτιστεί και παρουσιάζεται, θεωρούμε ότι ικανοποιεί πλήρως το ευρύτερο όραμα της Δημοτικής Ενότητας Πολιχνίτου και του Δήμου Δυτικής Λέσβου για ανάπτυξη με στόχο την αναστροφή της πληθυσμιακής συρρίκνωσης των χωριών του Δήμου και την επανασύσταση των μεγαλύτερων κωμοπόλεων, ως οικονομικών πόλων. Η αξιοποίηση του βασικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της ΔΕ Πολιχνίτου -της γεωθερμίας γενικότερα και των ιαματικών πηγών ειδικότερα- θα αποτελέσει τη κινητήρια δύναμη για την μετάλλαξη της περιοχής σε τουριστική περιοχή με επισκέπτες υψηλού κοινωνικο-οικονομικού επιπέδου.

Η προσέλκυση τουλάχιστον 31.360 επισκεπτών το 1ο έτος, οι οποίοι το 11ο έτος θα έχουν φτάσει τους 60.480, σύμφωνα με τις συντηρητικές παραδοχές του πλάνου, θα αποτελέσουν το πρώτο άμεσο όφελος της περιοχής.

Η απασχόληση των 11 ατόμων από το 1ο έτος εκτιμάται ότι θα ικανοποιηθεί από την τοπική περιοχή και ευρύτερα από το νησί της Λέσβου, και αυτό θα αποτελέσει το δεύτερο άμεσο όφελος της περιοχής.

Εξαιτίας ότι δεν θα διατίθεται διαμονή στους επισκέπτες του ιαματικού κέντρου, εκτιμάται ότι τα γειτονικά ξενοδοχεία της περιοχής θα αξιοποιήσουν την ευκαιρία που θα τους δοθεί για αύξηση της πληρότητάς τους και επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου και δευτερογενώς, θα αναπτυχθούν δυνάμεις για ανέγερση νέων ξενοδοχείων ή/και αναστήλωσης/ανακαίνισης υπάρχοντων παλαιών και εγκαταλελειμμένων οικιών στο Πολίχνιτο και την γύρω περιοχή, δημιουργώντας πολλαπλά άμεσα και έμμεσα οφέλη στην περιοχή (διεύρυνση εργασιών πολλαπλών επαγγελματιών, ανάπτυξη νέων παροχών και υπηρεσιών, ανάπτυξη εναλλακτικών καλλιεργειών-αρωματικών φυτών, κλπ, κλπ).

Επιπρόσθετα, η σύνδεση όλων των παραπάνω με τα τοπικά προϊόντα της Λέσβου, θα προσφέρει σημαντική βελτίωση και άλλων κλάδων της οικονομικής δραστηριότητας του νησιού (βλ. περισσότερα Ενότητα 5,2 Πυλώνας 3).

Οι ενέργειες Προβολής και Προώθησης που περιγράφονται παραπάνω θα φέρουν τη περιοχή του Πολιχνίτου και γενικά το νησί της Λέσβου στον “αφρό” της τουριστικής βιομηχανίας, προσφέροντας ένα ολιστικό τουριστικό προϊόν, διαφοροποιημένο από το συνηθισμένο προϊόν (ήλιος, θάλασσα, ουρανός) που αναμένεται να προσελκύσει τουρίστες από την Δυτική Ευρώπη που είναι ήδη καταναλωτές του συγκεκριμένου τουριστικού προϊόντος. Η σύνδεση μάλιστα των ιαματικών υπηρεσιών/θεραπειών με τους Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (εγχώριους και του εξωτερικού) και χρηματοδότηση των κρατών, θα εκτοξεύσει τις εκτιμήσεις προσέλευσης επισκεπτών.

Τέλος, η ανάδειξη των ιαματικών πηγών του Πολιχνίτου, θα συμπαρασύρει και την

ανάπτυξη των άλλων ιαματικών πηγών του νησιού (Ιαματική πηγή Εφταλούς, Ιαματική πηγή Θερμής, Ιαματική πηγή Κόλπου Γέρας, Ιαματική πηγή Λισβορίου – Αγίου Ιωάννου), και κατά συνέπεια και άλλων ιδιωτικών επενδύσεων που, στο τέλος θα οδηγήσουν τη τουριστική βιομηχανία στη διαμόρφωση τουριστικών “πακέτων” προσαρμοσμένων σε ανθρώπους που τοποθετούν τον ιαματικό τουρισμό στο επίκεντρο των επιθυμιών τους. Για παράδειγμα πακέτο π.χ. 10 ημερών στη Λέσβο, με επιμερισμό των ημερών ανάμεσα στις ιαματικές πηγές του νησιού σύμφωνα με τις παθήσεις/ανάγκες/βελτιώσεις/επιθυμίες του επισκέπτη και σε αντιστοίχιση με τις ιαματικές ενδείξεις της κάθε ιαματικής πηγής (π.χ. για παθήσεις μυοσκελετικού 4 ημέρες στο Πολιχνίτο, για χαλάρωση του νευρικού συστήματος 2 ημέρες στη Θερμή, για γυναικολογικές και δερματολογικές παθήσεις, 3 ημέρες στην ιαματική πηγή Λισβορίου, κ.ο.κ.).

Με αυτόν τον τρόπο, θα επιτευχθεί η ενίσχυση της αναγνωρισιμότητας της περιοχής και της επισκεψιμότητας σε αυτή, η υποστήριξη ενός εξωστρεφούς παραγωγικού συστήματος και η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Δες θα πρέπει να παραλείψουμε το άμεσο όφελος του Δήμου Δυτ. Λέσβου από το Μίσθωμα, το οποίο από το 6^ο έτος λειτουργίας θα ανέρχεται στο 6% του συνολικού Κύκλου Εργασιών.

4.7. Προϋπολογισμός Επενδυτικού Σχεδίου

Όλες οι δαπάνες του επενδυτικού σχεδίου που αφορούν στη δημιουργία Κέντρου παρουσιάζονται στον παρακάτω συγκεντρωτικό πίνακα, ενώ στο παράρτημα, παρουσιάζεται η σχετική ανάλυση.

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΡΓΟΥ					
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΘΕΡΜΑΙΣΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ ΠΟΛΙΧΝΗΠΟΥ ΛΕΣΣΒΟΥ	ΑΚΙΝΗΤΟ Α		ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	175.090,00	
			ΛΟΥΤΡΑ 1	60.280,00	
			ΛΟΥΤΡΑ 2	49.460,00	
	ΑΚΙΝΗΤΟ Β		ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	68.058,80	
			ΛΟΥΤΡΑ 1	61.060,00	
			ΛΟΥΤΡΑ 2	34.698,00	
			ΛΟΥΤΡΑ 3	34.725,60	
		ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ-ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ		264.000,00	
		ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ -ΕΠΙΒΛΕΨΗ		60.000,00	
		ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ- ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		25.000,00	
		ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ		40.000,00	
	ΑΥΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		35.000,00		
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΟΥ				907.372,40	

Κινητοποίηση Ιδιωτικών Κεφαλαίων και τρόπων Χρηματοδότησης

Η χρηματοδότηση του προτεινόμενου Επενδυτικού Σχεδίου θα γίνει μόνο από Ίδια Κεφάλαια, καθότι τόσο ο Φορέας όσο και οι Συνδεδεμένες εταιρείες διαθέτουν κεφαλαιακή επάρκεια.

5. Ενότητα Ε: Τεκμηρίωση βιωσιμότητας επενδυτικού σχεδίου

5.1. Ανάλυση των παραδοχών βιωσιμότητας και τεκμηρίωση τους

5.1.1 Στοιχεία του Τουριστικού κλάδου στην περιοχή της επένδυσης

5.1.1.1 Οι αφίξεις στην περιοχή

Οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου την περίοδο 2013 – 2018 σημείωσαν αύξηση κατά +22% (από 176 χιλ. το 2013 σε 215 χιλ. το 2018). Συγκεκριμένα, η Ενότητα Λέσβου παρουσίασε αύξηση διεθνών αφίξεων +16%, από 54 χιλ. το 2013 σε 63 χιλ. το 2018) καθιστώντας την τη δεύτερη κατά σειρά Ενότητα του Βορείου Αιγαίου με τις περισσότερες διεθνείς αφίξεις (29% επί του συνόλου των διεθνών αφίξεων της Περιφέρειας).

Αντίστοιχα, η αεροπορική κίνηση εσωτερικού στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου την περίοδο 2013–2018 σημείωσε αύξηση κατά +24% (από 332 χιλ. το 2013 σε 411 χιλ. το 2018). Συγκεκριμένα η Ενότητα Λέσβου παρουσίασε αύξηση +17%, από 142 χιλ. το 2013 σε 167 χιλ. το 2018 ενώ βρίσκεται στην πρώτη θέση αναφορικά με τις αφίξεις εσωτερικού στην Περιφέρεια. προσελκύοντας το 41% των συνολικών αφίξεων στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου.

Αναφορικά με την ακτοπλοϊκή κίνηση εσωτερικού, στην Ενότητα της Λέσβου παρατηρούμε αύξηση των αφίξεων κατά 4% από 358 χιλ. το 2013 σε 372 χιλ. το 2018, αντιπροσωπεύοντας το 29% της ακτοπλοϊκής κίνησης στην Περιφέρεια Β.Αιγαίου.

Οι αφίξεις στα ξενοδοχεία της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου σημείωσαν αύξηση (+15%, από 300 χιλ. το 2013 σε 346 χιλ. το 2018). Συγκεκριμένα για την Ενότητα της Λέσβου, σημειώθηκε αύξηση + 8% στις αφίξεις αλλοδαπών σε ξενοδοχειακά καταλύματα και μείωση -6% στις αφίξεις ημεδαπών. Ο συνολικός αριθμός αφίξεων σε ξενοδοχειακά καταλύματα το 2018 διαμορφώθηκε στις 112.582.

5.1.1.2 Οι διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχεία της περιοχής

Η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου αντιπροσωπεύει το 2018 το 2% των συνολικών διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχειακά καταλύματα (αλλοδαποί και ημεδαποί), σημειώνοντας αύξηση κατά +23% σε σύγκριση με το 2013 (από 1,5 εκατ. το 2013 σε 1,8 εκατ. το 2018). Οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών σε ξενοδοχεία της Περιφέρειας σημείωσαν αύξηση κατά +26% (από 1,1 εκατ. το 2013 σε 1,4 εκατ. το 2018) ενώ των ημεδαπών αύξηση κατά +14% (από 345 χιλ. το 2013 σε 393 χιλ. το 2018).

Συγκεκριμένα, η ενότητα της Λέσβου παρουσίασε αύξηση στις διανυκτερεύσεις κατά +22%, από 459 χιλ. το 2013 σε 560 χιλ. το 2018) ενώ η πλειοψηφία των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχειακά καταλύματα σε όλη την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου προέρχεται από αλλοδαπούς τουρίστες (από 77% το 2013 σε 79% το 2018).

5.1.1.3 Ο χρόνος παραμονής στα ξενοδοχεία της περιοχής

Η Μέση Διάρκεια Παραμονής ανά Επίσκεψη στην Ελλάδα την περίοδο 2016 – 2018

κατέγραψε μείωση κατά -3% (από 6,7 ημέρες το 2016 σε 6,5 ημέρες το 2018). Η εικόνα στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου είναι θετική (+7%, από 7,5 ημέρες το 2016 σε 8,0 ημέρες το 2018), με τις αγορές των ΗΠΑ, του Ηνωμένου Βασιλείου και της Γερμανίας να καταγράφουν τη μεγαλύτερη διάρκεια παραμονής στην Περιφέρεια.

5.1.1.4 Η πληρότητα των ξενοδοχείων της περιοχής

Η πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου την περίοδο 2013 – 2018 σημείωσε βελτίωση (από 33% το 2013 σε 38% το 2018). Επιμέρους, η Ενότητα Λέσβου αυξήσε την πληρότητα από 32% το 2013 σε 35% το 2018..

5.1.2 Ο Ιαματικός τουρισμός

Ο Ιαματικός τουρισμός είναι μια εναλλακτική μορφή τουρισμού η οποία ανήκει στην κατηγορία του κοινωνικού τουρισμού. Πρόκειται για την πρώτη μορφή τουρισμού υγείας η οποία είναι γνωστή από αρχαιότατων χρόνων. Οι δραστηριότητες που περιλαμβάνει έχουν σχέση με την αποκατάσταση της ψυχικής και σωματικής υγείας αλλά και την βελτίωση της ευεξίας των επισκεπτών που έρχονται για την χρήση των φυσικών αυτών πόρων. Οι ιαματικοί πόροι δεν είναι κάτι άλλο από τις γνωστές ιαματικές πηγές.

Οι ιαματικές πηγές είναι οι πηγές εκείνες των οποίων τα νερά έχουν θεραπευτικές ιδιότητες. Πρόκειται για νερά τα οποία πηγάζουν μέσα από πετρώματα της γης και κατά την διάρκεια της διαδρομής τους αποκτούν πολύτιμα μεταλλικά συστατικά στα οποία οφείλεται και η θεραπευτική τους δράση. Οι ιδιότητες τους είναι γνωστές από τα ιστορικά χρόνια με τον Ηρόδοτο να είναι ο πρώτος που παρατήρησε την θεραπευτική τους δράση. Στη συνέχεια, ο Ιπποκράτης ασχολήθηκε συστηματικά με τις ιαματικές πηγές καταγράφοντας τις ασθένειες στις οποίες έχουν θεραπευτικές επιδράσεις.

Η υδροθεραπεία των ιαματικών πηγών μπορεί να είναι είτε εσωτερική, όταν χρησιμοποιούνται τα νερά για πόση, είτε εξωτερική όταν χρησιμοποιούνται για λουτρό, τη λεγόμενη λουτροθεραπεία. Είναι πολλές οι ασθένειες στις οποίες έχουν θετική επίδραση (αρτηριακή υπέρταση, αναπνευστικές παθήσεις, ρευματικές παθήσεις κλπ.) αλλά επειδή υπάρχουν και αρκετές αντενδείξεις θα πρέπει πρώτα να ακολουθούνται οι υποδείξεις των γιατρών.

Στην Ελλάδα, όλος ο γεωγραφικός χώρος είναι πλούσιος σε ιαματικές πηγές. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες έρευνες, υπάρχουν περισσότερα από 800 σημεία στα οποία αναβλύζουν ιαματικά νερά. Οι περισσότερες βρίσκονται στην Στερεά Ελλάδα, περίπου 156, ακολουθεί η Μακεδονία με 115 και η Πελοπόννησος με 114 ενώ στη συνέχεια ακολουθεί η Κρήτη με 100. Από τις καταγεγραμμένες, περίπου 180 χρησιμοποιούνται για λουτροθεραπείες και για πόσιμη θεραπεία.

Οι λόγοι για τους οποίους επισκέπτονται κάποιοι άνθρωποι τις ιαματικές πηγές, δεν είναι μόνο οι ευεργετικές επιδράσεις που έχουν σε αρκετά προβλήματα υγείας. Αναζητούν και

μια διέξοδο από το στρες που δημιουργεί η αγχώδης καθημερινότητα που έχουν στη ζωή τους. Προσφέρουν χαλάρωση και ευεξία, όχι μόνο στο σώμα αλλά και στο πνεύμα.

Όλα αυτά έχουν σαν αποτέλεσμα την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού ο οποίος όμως έχει βαθιές ρίζες στη χώρα μας. Σε πολλές περιοχές που είχαν την τύχη να έχουν ιαματικές πηγές, αποτελεί μια σημαντική πηγή εσόδων. Οι πιο γνωστές είναι της Υπάτης, της Αιδηψού, της Κύθνου, της Κυλλήνης και του Καϊάφα. Πολλές απ' αυτές τις πηγές βρίσκονται σε περιοχές κοντά σε θάλασσα με αποτέλεσμα να εξελιχθούν σε μεγάλες λουτροπόλεις.

Όλοι αυτοί οι επισκέπτες αποτελούν μια ειδική κατηγορία τουριστών γιατί έχουν μεταξύ τους ένα κοινό χαρακτηριστικό. Έρχονται στη χώρα μας με κυριότερο σκοπό να επισκεφτούν τις ιαματικές πηγές λόγω των θεραπευτικών επιδράσεων που έχουν τα νερά τους. Συνδυάζουν έτσι τις διακοπές τους με τις υδροθεραπείες και θαλασσοθεραπείες τις οποίες έχουν ανάγκη. Οι συγκεκριμένοι επισκέπτες είναι κυρίως άτομα της τρίτης ηλικίας και το μεγαλύτερο ποσοστό είναι γυναίκες. Ο μήνας αιχμής του ιαματικού τουρισμού με βάση έρευνα που έχει πραγματοποιηθεί είναι ο Σεπτέμβριος και ακολουθεί ο Αύγουστος, αντίθετα με τον υπόλοιπο τουρισμό στον οποίο ο Αύγουστος είναι ο μήνας με την μεγαλύτερη κίνηση.

Στην κεντρική Ευρώπη υπάρχουν αρκετά κέντρα ιαματικού τουρισμού εκ των οποίων τα περισσότερα είναι στην Γερμανία, στην Ιταλία, στην Αυστρία, στην Ισπανία και στην Ουγγαρία. Στην Ελλάδα, παρά τον μεγάλο αριθμό ιαματικών πηγών που υπάρχουν, οι περισσότερες έχουν μείνει αναξιοποίητες. Αυτό σημαίνει ότι ένα σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα που διαθέτει η χώρα μας για την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού έχει μείνει ανεκμετάλλευτο.

Φυσικά οι ιαματικές πηγές δεν εισφέρουν τα μέγιστα αποκλειστικά στην υγεία αλλά και στην οικονομία. Στην περίπτωση του εξωτερικού τα ιαματικά λουτρά αποτελούν σημαντική πηγή εσόδων για τις τοπικές οικονομίες. Ο ιαματικός τουρισμός σε ευρωπαϊκό επίπεδο, δηλαδή σε 1.400 ανεπτυγμένες λουτροπόλεις παρουσιάζει ετήσιο τζίρο 45 δισ. ευρώ, 180 εκατ. διανυκτερεύσεις ενώ απασχολεί 750.000 άτομα.

Οι Ευρωπαίοι πραγματοποιούν ετησίως 2,6 εκατ. ταξίδια για λόγους υγείας σε συνδυασμό με τις διακοπές τους, στο πλαίσιο του Τουρισμού Υγείας, ενώ σε παγκόσμιο επίπεδο πραγματοποιούνται 40 εκατ. ταξίδια περίπου, το 4% δηλαδή της τουριστικής αγοράς.

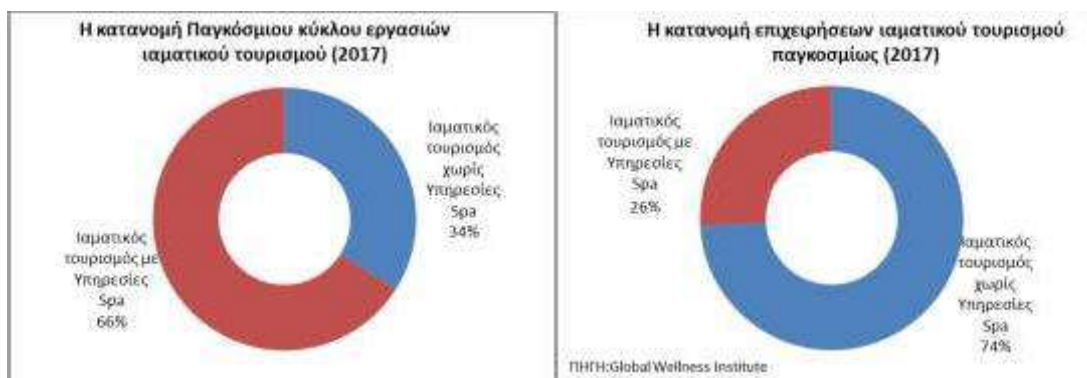
Ισχυρός βέβαια είναι και ο τζίρος της παράπλευρης οικονομίας που αναπτύσσεται, δεδομένου ότι το νερό των ιαματικών λουτρών χρησιμοποιείται ως βάση σε διάφορα καλλυντικά προϊόντα.

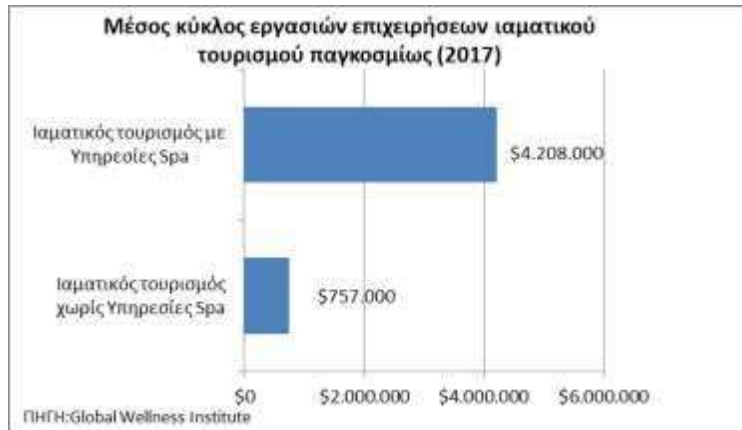
Με βάση πανελλαδική έρευνα κοινού για τα ιαματικά λουτρά που διενήργησε το Σεπτέμβριο του 2018 η Palnos Analysis για λογαριασμό του Συνδέσμου Δήμων Ιαματικών Πηγών

Ελλάδας:

- Το 64% των Ελλήνων σκέφτεται να επισκεφθεί σίγουρα ή μάλλον ιαματικά λουτρά στο μέλλον, όμως μόνο το 44% το έχει κάνει μέχρι σήμερα (4 εκατ. επισκέπτες), με κυριότερο λόγο αποχής από τον ιαματικό τουρισμό την αίσθηση ότι δεν τους χρειάζεται ή ότι δε μπορούν να ωφεληθούν σε θεραπευτικό επίπεδο.
- Αντίθετα, όσοι έχουν επισκεφθεί ιαματική πηγή στο παρελθόν, αναφέρουν ότι προτίμησαν τον ιαματικό τουρισμό για λόγους αναψυχής (70%) και για θεραπευτικούς λόγους (45%).
- Ο αριθμός των δυνητικά πρόσθετων επισκεπτών των ιαματικών λουτρών στην Ελλάδα στο μέλλον, φτάνει τα 3,1 εκατ. Το τελευταίο έτος, 1,5 εκατ. άνθρωποι έχουν επισκεφθεί τις ιαματικές πηγές της Ελλάδας, ενώ ανάμεσα σε όσους τις έχουν επισκεφθεί στο παρελθόν, το 39% επισκέφθηκε κάποια το τελευταίο 12μηνο (από τον Σεπτέμβριο του 2017).
- Την τελευταία πενταετία, υπολογίζεται ότι 3,3 εκατ. άνθρωποι έχουν επισκεφθεί ιαματικές πηγές της Ελλάδας, ενώ 2 στους 3 τις επισκέπτονται ξανά.
- Η δημοφιλέστερη περίοδος επισκέψεων είναι το τρίμηνο Ιούλιος-Σεπτέμβριος (46%) και ακολουθεί η περίοδος Οκτώβριος-Δεκέμβριος (21%).

Ο παγκόσμιος κύκλος εργασιών του ιαματικού τουρισμού το 2017 ήταν 56,2 δισεκατομμύρια δολάρια ενώ για το 2022 εκτιμάται να φτάσει τα 77,1 δισεκατομμύρια δολάρια με μέση εκτιμώμενη αύξηση της τάξης του 6,5%. Οι επιχειρήσεις ιαματικού τουρισμού χωρίς υπηρεσίες Spa είναι οι περισσότερες (66%) έναντι αυτών με υπηρεσίες Spa (34%) αλλά έχουν μόλις το 26% του κύκλου εργασιών, έναντι 74% αυτών που προσφέρουν και υπηρεσίες Spa. Οι δεύτερες έχουν σχεδόν 5,5 φορές μεγαλύτερο μέσο κύκλο εργασιών.



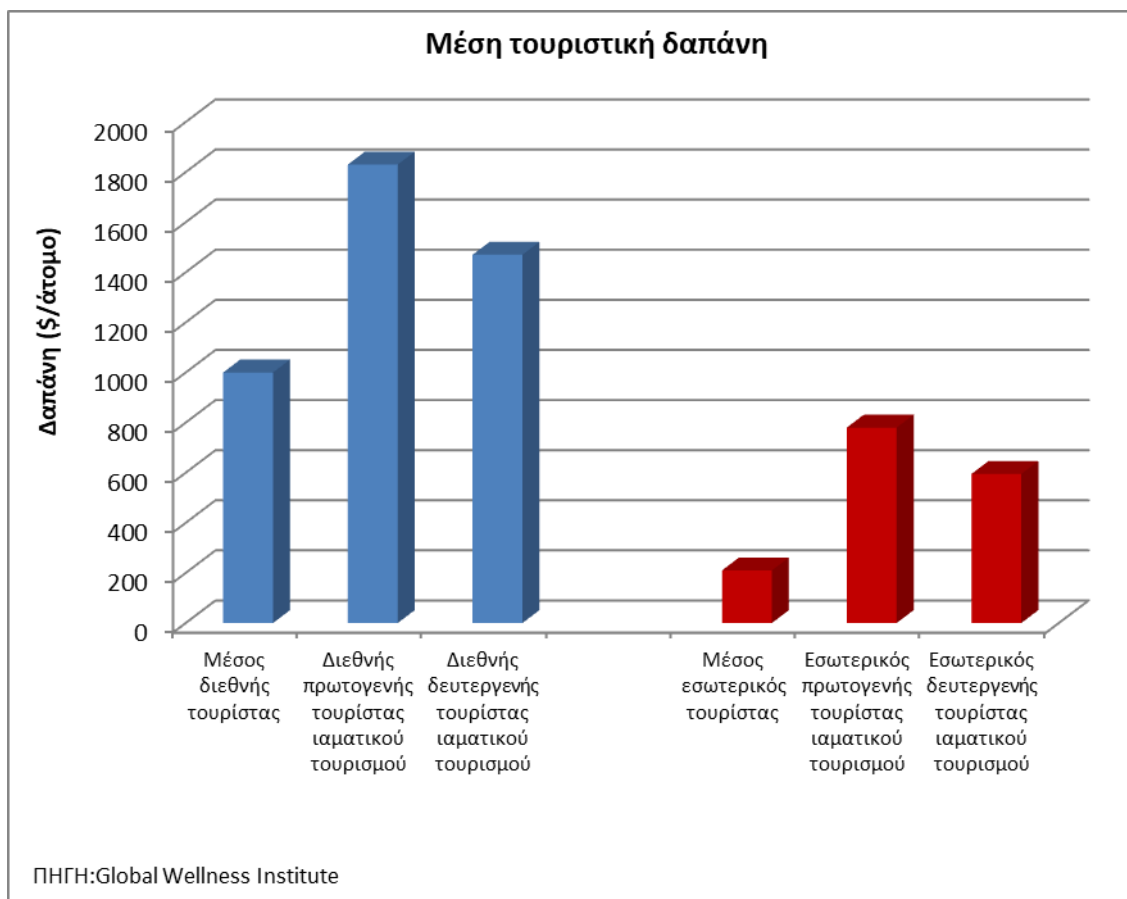


Οι δέκα ευρωπαϊκές χώρες με τον μεγαλύτερο κύκλο εργασιών το 2017 είναι οι παρακάτω:

Χώρα	Επιχειρήσεις	Συνολικός κύκλος εργασιών (εκατ. \$)	Μέσος κύκλος εργασιών (\$)
Γερμανία	1265	7.520	5.944.664
Ρωσία	776	3.688,5	4.753.222
Ιταλία	756	1.742,7	2.305.159
Αυστρία	124	928,8	7.490.323
Τουρκία	196	862,4	4.400.000
Ουγγαρία	531	691,3	1.301.883
Τσεχία	84	686,4	8.171.429
Ισπανία	165	672	4.072.727
Γαλλία	175	665,5	3.802.857
Πολωνία	72	576	8.000.000

Ο μέσος κύκλος εργασιών των παραπάνω επιχειρήσεων κυμαίνεται από 1.300.000\$/επιχείρηση (στην Ουγγαρία) έως και 8.170.000\$/επιχείρηση (στην Τσεχία).

Διεθνώς οι τουρίστες Ιαματικού τουρισμού διακρίνονται σε πρωτογενείς τουρίστες, αυτοί που ταξιδεύουν ειδικά για υπηρεσίες Ιαματικού τουρισμού και τους δευτερογενείς τουρίστες, αυτούς που συνδυάζουν διακοπές με ιαματικό τουρισμό. Η δαπάνη των τουριστών που χρησιμοποιούν υπηρεσίες Ιαματικού τουρισμού είναι μεγαλύτερες από τις δαπάνες του μέσου τουρίστα διεθνώς.



Ο μέσος διεθνής τουρίστας που αναζητά υπηρεσίες Ιαματικού τουρισμού ξοδεύει κατά μέσο όρο 53% περισσότερο από τον μέσο διεθνή τουρίστα που κάνει απλώς διακοπές. Ο μέσος εσωτερικός τουρίστας που αναζητά υπηρεσίες Ιαματικού τουρισμού ξοδεύει κατά μέσο όρο 178% περισσότερο από τον μέσο εσωτερικό τουρίστα που κάνει απλώς διακοπές. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι ταξιδιώτες Ιαματικού τουρισμού είναι συνήθως πιο εύποροι, μορφωμένοι και πολυταξιδεμένοι και τείνουν να είναι πρώτοι που θα δοκιμάσουν νέες εμπειρίες.

5.1.3 Η Ιαματική Ιατρική

Η Ιαματική Ιατρική είναι συμπληρωματική θεραπευτική μέθοδος της Κλασικής Ιατρικής με την οποία συνδυάζονται και αλληλοσυμπληρώνονται, για την επίτευξη του καλύτερου δυνατού θεραπευτικού αποτελέσματος. Οι ιατροί έχοντας στο θεραπευτικό τους οπλοστάσιο τα προϊόντα της σύγχρονης φαρμακοβιομηχανίας, αξιοποιώντας συγχρόνως τα αποτελέσματα της καινοτόμου έρευνας πάνω στα φάρμακα, θα πρέπει να προσεγγίζουν συμπληρωματικά και όχι απαξιωτικά, τα επιστημονικά αποτελέσματα της έρευνας της Ιαματικής Ιατρικής, προς όφελος πάντα των ασθενών, χωρίς ανεπιθύμητες ενέργειες και σαφώς μικρότερη οικονομική επιβάρυνση.

Η Ιαματική Ιατρική, με τη βοήθεια της επιστημονικής τεκμηρίωσης της θερμικής, μηχανικής, χημικής και ειδικότερα της βιολογικής και ανοσολογικής δράσης των ιαματικών φυσικών πόρων, αναδείχτηκε ως μία συμπληρωματική θεραπευτική μέθοδος στο θεραπευτικό

πλαίσιο της Κλασικής Ιατρικής. Οι θεραπευτικές δράσεις αφορούν σε παθήσεις του μυοσκελετικού, νευρικού, αναπνευστικού, καρδιαγγειακού, αιμοποιητικού, γαστρεντερικού, ουρολογικού και ενδοκρινολογικού συστήματος, καθώς και σε δερματολογικές, γυναικολογικές, αλλεργικές και ωτορινολαρυγγολογικές παθήσεις.

Οι θεραπευτικές μέθοδοι της Ιαματικής Ιατρικής με ιαματικούς φυσικούς πόρους είναι η εξωτερική υδροθεραπεία, η ποσιθεραπεία, η εισπνοθεραπεία, η πηλοθεραπεία, η θαλασσοθεραπεία, η σπηλαιοθεραπεία και η βιομετεωρολογική θεραπεία. Από καταβολής κόσμου η υγεία, η ευεξία, η δύναμη και η ομορφιά, συγκαταλέγονται μεταξύ των πολυτιμότερων αγαθών της ζωής. Ειδικά στην Αρχαία Ελλάδα, η φροντίδα της σωματικής, ψυχικής και πνευματικής υγείας, αποτελούσε σημαντικό τμήμα του αρχαίου Ελληνικού πολιτισμού, εφαρμόζοντας μέχρι σήμερα εμπειρικά την ιαματική θεραπεία, παρά το προνόμιο να είναι γενέτειρα του πατέρα της Ιατρικής Ιπποκράτη, που θεμελίωσε τις αρχές της Ιαματικής Ιατρικής.

5.1.4 Τα Ιαματικά νερά και το γεωθερμικό πεδίο του Πολιχνίτου

Τα Ιαματικά Λουτρά Πολιχνίτου είναι από τα θερμότερα λουτρά της Ευρώπης, αποτελούμενα από 16 πηγές. Με θερμοκρασία 80-92 βαθμών Κελσίου και στα 60 μέτρα πάνω από την επιφάνεια του θαλασσινού νερού, είναι κατάλληλα για δερματικές παθήσεις και ρευματισμούς γι' αυτό και δέχονται πλήθος επισκεπτών.

Βάση της φυσικοχημικής σύστασης των Ιαματικών νερών Πολιχνίτου κατατάσσονται στην ομάδα των χλωρονατριούχων πηγών, το νερό είναι διαυγές άοσμο και είναι εμπλουτισμένο με φυσική ραδόνιο ακτινοβολία 15 – 25 μονάδες MACHE με οξυανθρακικά χλωριούχα και θειικά άλατα ασβεστίου, νατρίου με ελεύθερο διοξείδιο του άνθρακα, με ενώσεις σιδήρου, μαγνησίου, μαγγανίου, οξυγόνο και ίχνη ιωδίου, βρώμιου.

Ο φυσικός πόρος της πηγής Νερό Δημοτικής Πηγής “**Ιπποκράτης**” Πολιχνίτου του Δήμου Δυτικής Λέσβου, έχει Θερμοκρασία: 74^ο C, Ηλεκτρ. Αγωγιμότητα (μ.ο.): 16900 μS/cm, ενεργός οξύτητα (pH)(μ.ο.): 7,0, ραδιενεργά στοιχεία: Ραδόνιο (Rn) (μ.ο.): 22.7±2 Bq/l, ράδιο(Ra)(μ.ο.): 0,6±0,1 Bq/l, ουράνιο(U): 0,3±0,1 Bq/l. Χημικά στοιχεία: Cl⁻, Na⁺, K⁺, Fe²⁺- Fe³⁺ και αέρια: CO₂. Η παροχή σε κυβικά μέτρα ανά ώρα: 15 m³/h.

Ο φυσικός πόρος χαρακτηρίζεται και ταυτοποιείται ως: Υπέρθερμος, Αλατούχος, Υπερτονικός, Χλωριονατριούχος, Καλιούχος, Ασθενώς Σιδηρούχος, Αλιπηγή.

Ο τρόπος χρήσεως της πηγής είναι η Λουτροθεραπεία με τη μέθοδο της ολοσωματικής (εκτός κεφαλής) εμβύθισης στο νερό. Η περιεκτικότητα του φυσικού υδάτινου πόρου (Cl, Na, K, B) και η θερμοκρασία του (υπέρθερμος) το καθιστά ιδανικό για Λουτροθεραπεία με τη μέθοδο της ολοσωματικής (εκτός κεφαλής) εμβύθισης στο νερό, με σύγχρονη καθοδηγούμενη άσκηση στο νερό για παθήσεις του μυοσκελετικού συστήματος, ρευματικών και αυτοάνοσων παθήσεων καθώς και δερματικών παθήσεων (ελεύθερο

μικροβιακού φορτίου).

Αναφορικά με τα κυβικά νερού που θα χρειαστούμε σας αναφέρουμε ότι η αρχική μας εκτίμηση είναι κοντά στα **15 m³/h** για χρήση πισίνας με μπανιέρες) με την δυνατότητα επέκτασης στα **100 m³/h** κυβικά με δεδομένη την αξιοποίηση περισσοτέρων δεξαμενών στον χώρο της πηγής “**Ίπποκράτης**” αλλά και σε προσέλκυση μελλοντικών επενδύσεων στην περιοχή.

Η θερμική ενέργεια που θα χρειαστούμε για θερμαλιστική χρήση είναι κοντά στους 34ο με 37ο C. Το γεωθερμικό ρευστό σκοπεύουμε να το αντλούμε μέσω γεώτρησης και να το επανεισάγουμε στο πεδίο μέσω νέας γεώτρησης επανεισαγωγής (ανατολικότερα είτε δυτικότερα της εκτεινόμενης κατά γενική διεύθυνση B-N γεωθερμικής ανωμαλίας).

5.2. Αναλυτική Περιγραφή του Concept

Οι ιαματικές πηγές παγκοσμίως παρέχουν στον άνθρωπο φυσική ίαση και ευεξία μέσα από την χρήση του νερού με ειδική σύσταση και θερμοκρασία, σε φυσικό περιβάλλον. Σκοπός της εκμετάλλευσης των πηγών αυτών είναι να έρθουν σε επαφή με τις ευεργετικές ιδιότητες των πηγών όσο περισσότεροι άνθρωποι για ίαση ή ευεξία μέσα από προγράμματα και υπηρεσίες που θα παρέχονται σε εγκαταστάσεις προσαρμοσμένες και ενταγμένες στο φυσικό περιβάλλον και την τοπική ιστορία.

Οι χώροι αυτοί παρέχουν το ιαματικό νερό συνεχώς που σημαίνει ότι οι υπηρεσίες μπορούν να παρέχονται συνέχεια χωρίς διακοπή. Η ιδέα μας είναι να διαμορφώσουμε τις εγκαταστάσεις, να δημιουργήσουμε τις υπηρεσίες, να εκπαιδεύσουμε το προσωπικό και να προσελκύσουμε πελάτες από Ελλάδα και εξωτερικό έτσι ώστε να γίνεται χρήση όλων των παρεχόμενων υπηρεσιών, 8 ώρες επί 7 ημέρες επί 240 ημέρες.

Το μοντέλο αυτό λειτουργίας εκμεταλλεύεται πλήρως την ασταμάτητη ροή του νερού προς ιαματική χρήση αλλά και δίνει την δυνατότητα προσέλκυσης όλο και περισσότερων πελατών με σκοπό την βιωσιμότητα του έργου αλλά κυρίως την αναβάθμιση της περιοχής μέσα από την απασχόληση, την κατανάλωση και την επισκεψιμότητα.

Οι πυλώνες πάνω στους οποίους θα στηρίξουμε την ανάπτυξη των εγκαταστάσεων και υπηρεσιών είναι:

Πυλώνας 1 – Υγεία (Health)

Στον πυλώνα υγεία περιλαμβάνονται ιατρικές και ιαματικές υπηρεσίες που θα παρέχονται στις εγκαταστάσεις.

Ιατρικές υπηρεσίες ορίζονται αυτές που θα παρέχονται από εξειδικευμένους ιατρούς με ειδικότητες σχετικές με το αντικείμενο των ιδιοτήτων των ιαματικών πηγών. Οι ιατροί θα παρέχουν τις υπηρεσίες, συμβουλευτικές και θεραπευτικές είτε on site (στις εγκαταστάσεις) είτε απομακρυσμένα μέσω τηλεϊατρικής

Ιαματικές Υπηρεσίες ορίζονται αυτές που παρέχονται με την εφαρμογή των ιαματικών νερών και των παραγώγων αυτών (λάσπη κλπ.).

Ιατρικές Υπηρεσίες:

- Ορθοπαιδική
- Ρευματολογία
- Δερματολογία
- Φυσικοθεραπεία

Ιαματικές Υπηρεσίες:

- Λουτρά σε ατομικές ή ομαδικές πισίνες ή μπανιέρες
- Λασποθεραπεία

Οι επισκέπτες, από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, επισκέπτονται ιαματικές πηγές είτε γιατί αναζητούν την ίαση μέσω των ιδιοτήτων των νερών σε θέματα που αντιμετωπίζουν είτε για την ευεξία τους (πρόληψη).

Στόχος είναι η προσέλκυση επισκεπτών με παθήσεις που θεραπεύονται από τα ιαματικά νερά της Πολιχνίτου, από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Είναι από τα θερμότερα λουτρά της Ευρώπης και κατάλληλα για δερματικές παθήσεις και ρευματισμούς. Τα ιαματικά αυτά νερά μπορούν να θεραπεύσουν πληθώρα προβλημάτων, λόγω της ευεργετικής επίδρασης του θερμικού ερεθίσματος (= θερμοκρασία νερών), της άνωσης του σώματος του λουόμενου (=ελάττωση σωματικού βάρους με καλύτερη κίνηση «σχεδόν χωρίς» πόνο), της χημικό-οσμωτικής επίδρασης των αλάτων και κυρίως του θείου (εμποδίζει τη δράση της υαλουρονιδάσης, η οποία καταστρέφει τα οστά και τις αρθρικές αστεοχονδρικές επιφάνειες).

Οι παθήσεις είναι οι εξής:

- Χρόνιες μορφές ρευματοπαθειών
- Αρθροπάθειες
- Ριζονευρίτιδες, χρόνιες σπονδυλαρθρίτιδες, οσφυαλγίες
- Δυσμορφίες και μετατραυματικές κακώσεις του σκελετικού συστήματος.
- Χρονιές παθήσεις γυναικολογικού κύκλου. Φλεγμονώδεις παθήσεις γυναικολογικής προέλευσης, δυσλειτουργία σαλπίνγων – δυσμηνόρροια, γυναικεία στέρωση.
- Ενδοκρινολογικές δυσλειτουργίες (λόγω αναζωογονητικής δράσης του ραδόνιου).
- Περιφερειακή αγγείο -κυκλοφοριακή ανεπάρκεια.
- Ουρική αρθρίτιδα.
- Δευτεροπαθείς δερματικές παθήσεις.
- Εξωπνευμονική φυματίωση. Χρόνιες φλεγμονώδεις νόσους του ανώτερου αναπνευστικού.
- Γαστρίτιδα, κυρίως δυσπεψία. Υποχλωριδριακή με υποτονία και γαστρική ατονία.

Πυλώνας 2 – Ευεξία (Wellness)

Με τον όρο ευεξία, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, εννοούμε : “την ενεργή επιδίωξη δραστηριοτήτων, επιλογών και τρόπου ζωής που οδηγούν σε μια κατάσταση ολιστικής υγείας”.

Τα τελευταία χρόνια επικρατεί στον παγκόσμιο πληθυσμό μια στροφή (shift) προς μια πιο ολιστική προσέγγιση στην ποιότητα ζωής του και αναζητά χώρους και υπηρεσίες που θα του προσφέρουν αποτελέσματα, επιστημονικά τεκμηριωμένα, για να έχει μια πιο υγιή ζωή δεδομένο ότι τα χρόνια ζωής στο ανθρώπινο είδος επιμηκύνονται.

Ο κλάδος της υγείας με αυτόν της ευεξίας, συμπύπτει – τέμνεται, και παρέχουν συμπληρωματικές υπηρεσίες ο ένας στον άλλο.

Για την βιωσιμότητα του ιαματικού κέντρου Πολυχνίτου, η παροχή υπηρεσιών ευεξίας θεωρείται απαραίτητη για να προσελκύσει πελάτες που έρχονται για πρόληψη και όχι μόνο για ίαση.

Οι υπηρεσίες ευεξίας θα παρέχονται σε εγκαταστάσεις, υφιστάμενες ή επιπρόσθετες με το λιγότερο αποτύπωμα στο φυσικό περιβάλλον, από εξειδικευμένους ανθρώπους και θα αποτελούν μέρος της συνολικής εμπειρίας.

Υπηρεσίες Ευεξίας:

- Θεραπείες μασάζ, απολέπισης, λασποθεραπείες κλπ.
- Φυσικοθεραπεία – Κινησιοθεραπεία
- Γυμναστικές ασκήσεις (λειτουργικές ασκήσεις για όλες τις ηλικίες σε εξωτερικό χώρο)
- Yoga
- Meditation
- Μαθήματα σωστής μαγειρικής και διατροφής με τοπικά προϊόντα και συνταγές
- Υγιεινή διατροφή (παροχή ροφημάτων και σνακ – φαγητού πλήρως εναρμονισμένων με την φιλοσοφία της παροχής υπηρεσιών).

Πυλώνας 3 – Κοινωνία (Community)

Σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αλλά και μέσα από την ιστορία μας ως αρχαίος πολιτισμός, η ανάδειξη της τοπικής κουλτούρας, πολιτισμού, ιστορίας, είναι επιτακτικά και αποτελούν ένα μεγάλο κομμάτι της βιωσιμότητας.

Η Κοινωνία της περιοχής αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του σχεδίου ανάπτυξης και η συμμετοχή της θα είναι σε όλα τα επίπεδα:

- Ανθρώπινο Δυναμικό
- Προϊόντα
- Εκδηλώσεις (πολιτιστικές, ιστορικές, θρησκευτικές)
- Εκθέσεις (μουσεία, αναβίωση κτιρίων)
- Έρευνα (συνεργασία με ιατρικά κέντρα Ελλάδας & Εξωτερικού, πανεπιστήμια,

σχολεία)

- Εκπαίδευση (εκδρομές σχολείων για να μυηθούν στην ολιστική προσέγγιση της υγείας και την πρόληψη, σεμινάρια σε απόφοιτους σχολών και μεταπτυχιακούς, δημιουργία σχολής).

Οι τρεις (3) Πυλώνες της ιδέας (concept) αποτελούν τον κορμό ανάπτυξης των ιαματικών πηγών για την βιωσιμότητα, την εναρμόνιση με τις διεθνείς πρακτικές, τις ανάγκες των εγχώριων και διεθνών πελατών, την ανάδειξη της τοπικής κουλτούρας και ιστορίας, την συμμετοχή της κοινωνίας και την αναγνώριση της χώρας μας στον διεθνή χώρο.

5.3. Παραδοχές Οικονομοτεχνικής Μελέτης

Το σύνολο σχεδόν των παραδοχών της παρούσας Οικονομοτεχνικής Μελέτης βασίζεται σε στατιστικά στοιχεία και έρευνες στον τουριστικό κλάδο και πραγματοποιήθηκε με βάση την αρχή της συντηρητικότητας των προβλέψεων.

5.3.1 Έσοδα επιχείρησης μετά την επένδυση

Το Ιαματικό κέντρο θα έχει δυναμικότητα περίπου 300 ατόμων ανά 8ώρο, στο 20% της πληρότητας, στο έτος ωρίμανσης. Θα λειτουργεί 8 ώρες ημερησίως κατά μέσο όρο. Σε ετήσια βάση το κέντρο θα λειτουργεί 240 ημέρες.

Τα **κύρια έσοδά του** θα προέρχονται:

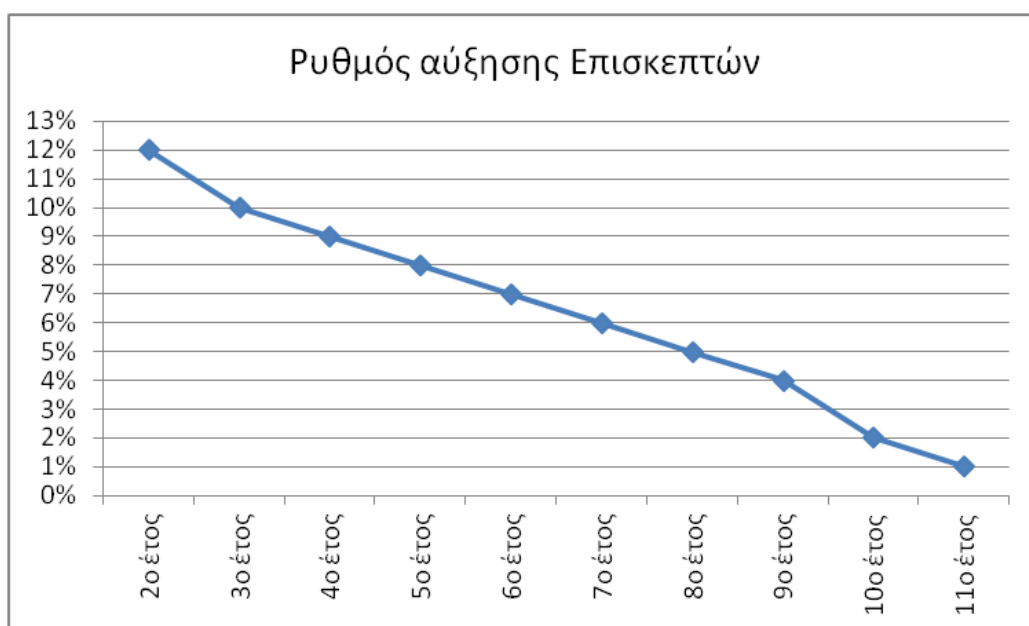
- Από το εισιτήριο εισόδου, για τη πρόσβαση στις εγκαταστάσεις του ιαματικού κέντρου και χρήση αυτών. Στο επίπεδο των εισιτηρίων προβλέπεται ότι θα υπάρχει διακύμανση στην τιμή ανάλογα με τον αριθμό χρήσης των εγκαταστάσεων, την ημέρα, την περίοδο, τα άτομα, εφαρμόζοντας το revenue management.
- Για το πρώτο (1ο) έτος λειτουργίας προβλέπονται τα ακόλουθα:
 - Υπηρεσίες υδροθεραπείας με θερμό ιαματικό νερό στις ΔΥΟ μικρές πισίνες. Προβλέπονται 7 άτομα ανά 2ώρο και στις 2 ιαματικές πισίνες επί 8 ώρες = **28 άτομα /ημέρα**.
 - Υπηρεσίες υδροθεραπείας με ιαματικό νερό στις ΤΡΕΙΣ εξωτερικές πισίνες. Προβλέπονται 9 άτομα ανά ώρα επί 8 ώρες = **72 άτομα / ημέρα**.
 - Υπηρεσίες υδροθεραπείας στην πισίνα με θερμό νερό που βρίσκεται εκτός του κεντρικού κτιρίου. Προβλέπονται 5 άτομα ανά 2ωρο επί 8 ώρες = **20 άτομα /ημέρα**.
 - Υπηρεσίες Κινησιοθεραπείας. Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά ώρα χρήσης και ανά άτομο. Προβλέπονται 2 άτομα κάθε φορά, με τέσσερις εναλλαγές την ημέρα, θα έχουμε **8 άτομα ανά ημέρα**.
 - Μασάζ και θεραπείες από φυσιοθεραπευτές. Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά συνεδρία. Τα άτομα αυτά **υπολογίζονται σε αυτά που θα κάνουν τις πιο πάνω υπηρεσίες**.
 - Υπηρεσίες γυμναστικών ασκήσεων (ατομικά ή σε γκρουπ μέχρι και 8 ατόμων). Οι

υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά ώρα χρήσης και ανά άτομο σύμφωνα με το ημερήσιο πρόγραμμα. Σύνολο **ατόμων 8** / ημέρα (2 group των 4 ατόμων).

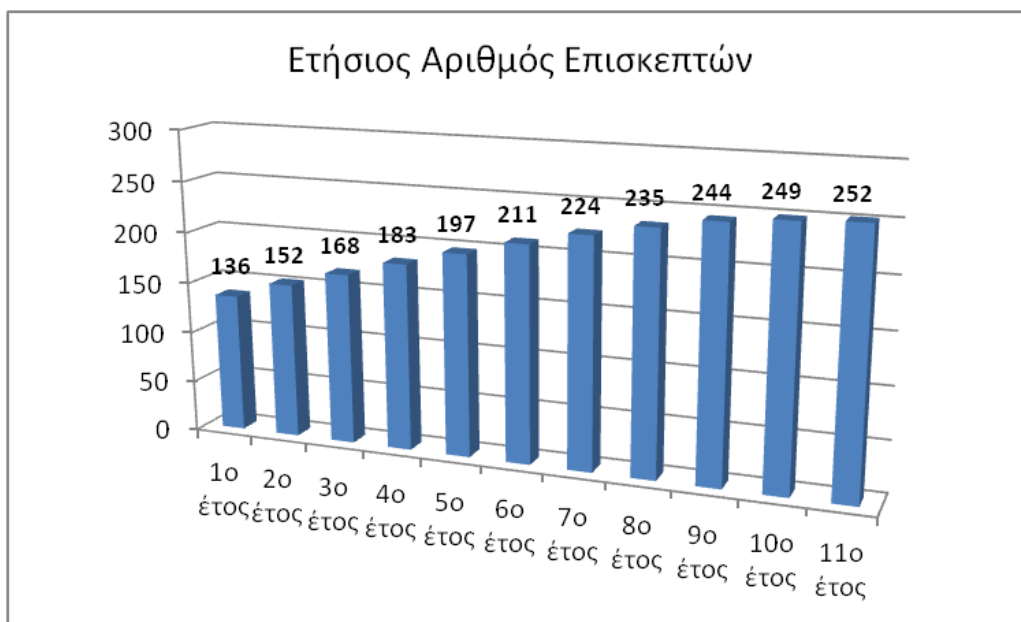
- Εξειδικευμένες Ιατρικές Υπηρεσίες από τους ιατρούς του κέντρου οι οποίοι θα υποστηρίζουν και τις υπόλοιπες λειτουργίες του (πχ Κινησιοθεραπεία). Οι υπηρεσίες θα χρεώνονται ανά συνεδρία. Τα άτομα αυτά **υπολογίζονται σε αυτά που θα κάνουν τις πιο πάνω υπηρεσίες.**

ΣΥΝΟΛΟ ΑΤΟΜΩΝ/ΗΜΕΡΑ το 1ο έτος: 136

Τα επόμενα χρόνια ο αριθμός προσέλευσης θα ακολουθήσει αυξητική πορεία όπως στο ακόλουθο διάγραμμα καθώς το ιαματικό κέντρο θα αποκτή τη φήμη του ιαματικού τουρισμού υψηλού επιπέδου. Ο ρυθμός αύξησης των επισκεπτών θα μειώνεται προοδευτικά έως το 10 έτος και μετά και μέχρι το 25ο έτος θα σταθεροποιηθεί στο +1%.



Ως αποτέλεσμα, οι ημερήσιοι Επισκέπτες, από 136 το 1ο έτος, θα φτάσουν τους 252 το 11ο έτος και τους 290 το 25ο.



Με την παραδοχή ότι το κέντρο θα λειτουργεί 8 μήνες (240 ημέρες) και ότι η τιμή εισόδου θα είναι σταθερή σε €10 για όλες τις υπηρεσίες (για λόγους Business Plan), τα προβλεπόμενα Έσοδα από τις παρεχόμενες Ιαματικές Υπηρεσίες παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα, απ' όπου διαπιστώνουμε ότι από €320 χιλ. το 1^ο έτος, το 11^ο έτος σχεδόν διπλασιάζονται και ξεπερνούν τις €604 χιλ.! Σημειώνουμε ότι με τις προαναφερόμενες παραδοχές, τα έσοδα από ιαματικές υπηρεσίες το 25^ο έτος προσεγγίζουν τις €700 χιλ. (€694.295)

Υπηρεσίες Εστίασης

Επιπλέον και με την παραδοχή ότι μόνο το 30% των επισκεπτών θα κάνει χρήση των Υπηρεσιών Εστίασης με αντίτιμο 3€, τα έσοδα από την Εστίαση παρουσιάζονται στον ίδιο πίνακα. Αυτά τα Έσοδα ξεκινούν από €29χιλ. το 1^ο έτος και το 11^ο έτος προσεγγίζουν τις €55 χιλ. και το 25^ο έτος ξεπερνούν τις €62 χιλ.

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος	11ο έτος
Υδροθεραπείες στις 2 μικρ. Πισίνες	76.800	86.016	94.618	103.133	111.384	119.181	126.332	132.648	137.954	140.713	142.120
Υδροθεραπείες στις 3 εξωτ. πισίνες	96.000	107.520	118.272	128.916	139.230	148.976	157.914	165.810	172.443	175.891	177.650
Υδροθεραπείες του εκτός κεντρ. κτιρίου	76.800	86.016	94.618	103.133	111.384	119.181	126.332	132.648	137.954	140.713	142.120
Κινησιοθεραπεία	38.400	43.008	47.309	51.567	55.692	59.590	63.166	66.324	68.977	70.357	71.060
Μασάζ φυσιοθεραπείες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Γυμν.ασκήσεις	38.400	43.008	47.309	51.567	55.692	59.590	63.166	66.324	68.977	70.357	71.060
Ιατρ. Υπηρεσίες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα Ιαματικών	326.400	365.568	402.125	438.316	473.381	506.518	536.909	563.755	586.305	598.031	604.011
Εσοδα Εστίασης	29.376	32.901	36.191	39.448	42.604	45.587	48.322	50.738	52.767	53.823	54.361
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	355.776	398.469	438.316	477.764	515.986	552.105	585.231	614.492	639.072	651.854	658.372

Πιθανές άλλες πηγές εσόδων:

- Από συμπληρωματικές υπηρεσίες (θεραπείες, πώληση προϊόντων, ιατρικές υπηρεσίες κλπ.).
- Από υπηρεσίες εστίασης.

- Από υπηρεσίες ομαδικών μικρών συνεδρίων (εταιρείες, ομάδες, πανεπιστήμια, οργανισμοί).
- Από εκπαιδευτικά σεμινάρια

Στόχος της όλης προσπάθειας είναι προοδευτικά οι υπηρεσίες του θερμολιστικού κέντρου να αξιοποιηθούν και απο τα ξενοδοχεία της ευρύτερης περιοχής διαμορφώνοντας ένα εμπλουτισμένο τουριστικό προϊόν με πυρήνα τη ευεξία.

5.3.2 Έξοδα επιχείρησης μετά την επένδυση

Μετά την επένδυση θα δημιουργηθούν 11 νέες θέσεις εργασίας το κόστος των οποίων φτάνει τα 181.104€ για το 1^ο έτος (€800 καθαρά x 14 + εισφορές, για τους εργαζόμενους). Για τα 10 επόμενα έτη, το κόστος μισθοδοσίας της επιχείρησης θα αυξάνει με ρυθμό 5% ετησίως, και κατόπιν σύμφωνα με το ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης των επισκεπτών.

Το κόστος ενοικίων για τα πρώτα 5 έτη διαμορφώνεται σταθερό σε €6.000 ετησίως και κατόπιν **προτάθηκε 6%** επί των ετήσιων καθαρών (προ ΦΠΑ) Συνολικών Εσόδων (συμπεριλαμβανομένων των εσόδων Εστίασης).

Τα έξοδα Διοίκησης προβλέπονται σε 4% επί των ετήσιων καθαρών (προ ΦΠΑ) Εσόδων από τα Ιαματικά και περιλαμβάνει, συν την αμοιβή του Γεν. Διευθυντή (€1.800 καθαρά x 14 + εισφορές).

Τα έξοδα Ενέργειας του ιαματικού κέντρου εκτιμάται ότι θα είναι πολύ χαμηλά καθώς το κέντρο θα κάνει χρήση της γεωθερμίας του πεδίου (θα κλιματίζεται με γεωθερμική ενέργεια). Τα έξοδα Ενέργειας περιλαμβάνονται στα έξοδα Διοίκησης.

Τα έξοδα Διάθεσης της επιχείρησης εκτιμώνται στο 8% επί των ετήσιων καθαρών (προ ΦΠΑ) Εσόδων από τα Ιαματικά και θα είναι κυρίως διαφήμιση αλλά και προμήθειες τουριστικών πρακτόρων.

Το κόστος ιματισμού και καθαριότητας είναι αναλογικό του όγκου των παρεχόμενων υπηρεσιών που παρέχει το κέντρο και εκτιμάται σε 3% των ετήσιων καθαρών (προ ΦΠΑ) Εσόδων από τα Ιαματικά.

Το κόστος των αναλώσιμων για τρόφιμα και ποτά εκτιμάται σε 40% των αντίστοιχων ετήσιων εσόδων του κέντρου από την Εστίαση.

Το μέσο ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων εξαρτάται από το κόστος των παγίων αλλά και από το γεγονός ότι τόσο τα κτίρια όσο και ο εξοπλισμός του κέντρου θα είναι καινούρια και αμεταχείριστα και έτσι οι ανάγκες τους σε συντήρηση είναι σχετικά μικρές. Έτσι θεωρούμε ότι το μέσο ετήσιο κόστος συντήρησης παγίων θα είναι το 1% της αξίας τους.

Το κόστος για ασφάλιστρα του κέντρου διακρίνονται σε ασφάλιστρα κινδύνου παγίων και ασφάλιστρα αστικής ευθύνης και εκτιμάται ότι:

§ Τα ετήσια ασφάλιστρα κινδύνου παγίων είναι 0,1% της αξίας των παγίων

§ Τα ετήσια ασφάλιστρα αστικής ευθύνης είναι 0,3% του κύκλου εργασιών

Τα λοιπά έξοδα του ιαματικού κέντρου ετησίως εκτιμώνται θα είναι στο 1% των ετήσιων καθαρών (προ ΦΠΑ) Εσόδων από τα Ιαματικά.

Δεν υπάρχουν τόκοι, καθ' ότι η χρηματοδότηση θα γίνει με Ίδια Κεφάλαια.

Τα Συνολικά Έξοδα της επιχείρησης της πρώτης περιόδου παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα:

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος	11ο έτος
Ενοίκιο	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	33.126	35.114	36.870	38.344	39.111	39.502
Έξ. Διοίκησης	13.056	14.623	16.085	17.533	18.935	20.261	21.476	22.550	23.452	23.921	24.160
Έξ. Διάθεσης	26.112	29.245	32.170	35.065	37.871	40.521	42.953	45.100	46.904	47.842	48.321
Ιαματισμός & καθαρ.	9.792	10.967	12.064	13.149	14.201	15.196	16.107	16.913	17.589	17.941	18.120
Συντήρηση	3.000	6.000	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074
Ασφάλιστρα Παγίων	907	907	907	907	907	907	907	907	907	907	907
Ασφάλιστρα αστ. ευθύνης	979	1.097	1.206	1.315	1.420	1.520	1.611	1.691	1.759	1.794	1.812
Λοιπά έξοδα	3.264	3.656	4.021	4.383	4.734	5.065	5.369	5.638	5.863	5.980	6.040
Μισθός CEO	37.044	38.896	40.841	42.883	45.027	47.279	49.643	52.125	54.731	57.467	58.042
Κόστος F&B	11.750	13.160	14.476	15.779	17.042	18.235	19.329	20.295	21.107	21.529	21.744
Σύνολο Εξόδων	293.009	314.711	336.512	355.740	375.344	422.323	444.279	465.994	487.304	506.520	511.485

5.3.3 Προβλεπόμενα Αποτελέσματα της επιχείρησης

Τα προβλεπόμενα Αποτελέσματα παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα, όπου

διαπιστώνουμε ότι:

- Η δραστηριότητα είναι κερδοφόρα από το πρώτο έτος.
- Το περιθώριο EBITDA διαμορφώνεται σε 23-25% περίπου.
- Το όφελος της τοπικής κοινωνίας από τη μίσθωση είναι κατά πολύ υψηλότερο του ελάχιστου ορίου (€18.000) από το 6ο έτος και έπειτα.
- Το άθροισμα της κερδοφορίας (EBITDA) της πρώτης δετίας καλύπτει το αρχικό κόστος επένδυσης του Φορέα (PayBack Period).
- Ο βαθμός εσωτερικής απόδοσης της επένδυσης (IRR), όλης της περιόδου μίσθωσης, διαμορφώνεται σε 13%.

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος	11ο έτος
Υδροθεραπείες στις 2 μικρ. Πισίνες	67.200	75.264	82.790	90.242	97.461	104.283	110.540	116.067	120.710	123.124	124.355
Υδροθεραπείες στις 3 εξωτ. πισίνες	172.800	193.536	212.890	232.050	250.614	268.157	284.246	298.458	310.397	316.605	319.771
Υδροθεραπείες του εκτός κεντρ. κτιρίου	48.000	53.760	59.136	64.458	69.615	74.488	78.957	82.905	86.221	87.946	88.825
Κινησιοθεραπεία	19.200	21.504	23.654	25.783	27.846	29.795	31.583	33.162	34.489	35.178	35.530
Μασάζ, φυσιοθεραπείες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Γυμν. ασκήσεις	19.200	21.504	23.654	25.783	27.846	29.795	31.583	33.162	34.489	35.178	35.530
Ιατρ. Υπηρεσίες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα Ιαματικών	326.400	365.568	402.125	438.316	473.381	506.518	536.909	563.755	586.305	598.031	604.011
Έσοδα Εστίασης	29.376	32.901	36.191	39.448	42.604	45.587	48.322	50.738	52.767	53.823	54.361
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	355.776	398.469	438.316	477.764	515.986	552.105	585.231	614.492	639.072	651.854	658.372
Μισθοδοσία	181.104	190.159	199.667	209.651	220.133	231.140	242.697	254.832	267.573	280.952	283.761
Ενοίκιο	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	33.126	35.114	36.870	38.344	39.111	39.502
Έξ. Διοίκησης	13.056	14.623	16.085	17.533	18.935	20.261	21.476	22.550	23.452	23.921	24.160
Έξ. Διάθεσης	26.112	29.245	32.170	35.065	37.871	40.521	42.953	45.100	46.904	47.842	48.321
Ιματισμός & καθαρ.	9.792	10.967	12.064	13.149	14.201	15.196	16.107	16.913	17.589	17.941	18.120
Συντήρηση	3.000	6.000	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074
Ασφάλιστρα Παγίων	907	907	907	907	907	907	907	907	907	907	907
Ασφάλιστρα αστ. ευθύνης	979	1.097	1.206	1.315	1.420	1.520	1.611	1.691	1.759	1.794	1.812
Λοιπά έξοδα	3.264	3.656	4.021	4.383	4.734	5.065	5.369	5.638	5.863	5.980	6.040
Μισθός CEO	37.044	38.896	40.841	42.883	45.027	47.279	49.643	52.125	54.731	57.467	58.042
Κόστος F&B	11.750	13.160	14.476	15.779	17.042	18.235	19.329	20.295	21.107	21.529	21.744
Σύνολο Εξόδων	293.009	314.711	336.512	355.740	375.344	422.323	444.279	465.994	487.304	506.520	511.485
EBITDA	62.767	83.758	101.804	122.025	140.641	129.782	140.952	148.499	151.768	145.334	146.887
% EBITDA	18%	21%	23%	26%	27%	24%	24%	24%	24%	22%	22%

5.4. Χρονοδιάγραμμα ανάπτυξης της επένδυσης

Σύμφωνα με την οικονομοτεχνική μελέτη μας, το πρώτο στάδιο ανάπτυξης του ιαματικού κέντρου θα έχει χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης 12 μήνες από την λήψη όλων των απαραίτητων αδειών και την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών. Όλο το έργο κατασκευαστικά θα έχει ολοκληρωθεί εντός 3ετίας.

Στόχος της όλης προσπάθειας είναι προοδευτικά οι υπηρεσίες του θερμολιστικού να αναπτυχθούν καλύπτοντας πλήρως δομές και υπηρεσίες ενός γεωπάρκου.

Μετά την 5ετία λειτουργίας του θερμολιστικού κέντρου σχεδιάζεται επέκταση των υποδομών και υπηρεσιών του γεωπάρκου με περαιτέρω επενδύσεις για την ανάδειξη του ως μοναδικού προορισμού σε Ευρωπαϊκή και παγκόσμια κλίμακα.

5.5. Οικονομικό μοντέλο εκμετάλλευσης - Προσφορά Ετήσιου Μισθώματος

Το προτεινόμενο σχέδιο συνεργασίας με τον φορέα-ιδιοκτήτη του θερμολιστικού κέντρου αποτυπώνεται ακολούθως:

- Μίσθωση του χώρου για 25 έτη με δικαίωμα παράτασης κατά πέντε (5) έτη σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Διαγωνισμού. Ετήσιο μίσθωμα €6.000 τα πρώτα πέντε έτη και κατόπιν **ποσοστό έξι τους εκατό (6%)** επί του Συνολικού Κύκλου Εργασιών (προ ΦΠΑ), το οποίο για το πρώτο έτος εφαρμογής του (6ο συνολικά), προσδιορίζεται από το Επιχειρηματικό Σχέδιο σε €33.126, το 11ο έτος σε €39.502 και το 25ο έτος σε €45.407 (βλ. προηγούμενο πίνακα).
- Κόστος αρχικής Επένδυσης ανακαίνισης υπαρχόντων εγκαταστάσεων και διαμόρφωση νέων προσδιορίζεται σε €907.372, μεριζόμενο στα τρία πρώτα έτη (€300 χιλ. το 1ο

έτος, €300 χιλ. το 2ο έτος και €307.372 το 3ο.

- Παροχή όλων των υπηρεσιών του ιαματικού κέντρου με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους & παροχές προς όλους (και του Δημότες).
- Θα ληφθεί πρόνοια προμήθειας υλικών και εξοπλισμού κύρια και όπου είναι δυνατόν από την τοπική αγορά, ως και συνεργασία με προσωπικό από την περιοχή, τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής όσο και λειτουργίας.

5.6. Ισχύς της Προσφοράς Ετήσιου Μισθώματος

Η ισχύς της Προσφοράς προσδιορίζεται σε **6 μήνες** από την επομένη της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής των προσφορών, ήτοι **μέχρι 15 Απριλίου 2023**.

6. Ενότητα ΣΤ. Τεκμηρίωση των Κριτηρίων της Προσφοράς

6.2 Κριτήριο Α. Επιχειρηματικό Σχέδιο

Πληρότητα-Σαφήνεια-Ρεαλιστικότητα

Στην Ενότητα 5.2 γίνεται αναλυτική περιγραφή του concept. Στην Ενότητα 4.1, γίνεται αναλυτική περιγραφή των παρεχόμενων υπηρεσιών σε επτά κατηγορίες, και εκτίμηση με ρεαλιστικότητα του αριθμού των επισκεπτών το πρώτο έτος. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες σχετίζονται άμεσα με τον θερμαλισμό, τη σωματική και ψυχική υγεία, και μπορεί να υποστηριχθεί ότι αφορούν τόσο στην πρόληψη όσο και στην θεραπεία, σε συνδυασμό με τους τομείς της διατροφής, της άθλησης, των εναλλακτικών θεραπειών, της ψυχικής υγείας και του πνεύματος, και περιγράφονται πολύ αναλυτικά και με σαφήνεια στην Ενότητα 5.2.

Παράλληλα, στην Ενότητα 4.2 περιγράφονται αναλυτικά οι ενέργειες αναβάθμισης και αξιοποίησης όλων των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και των νέων-συμπληρωματικών των υφισταμένων, σε συνδυασμό με τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, αξιοποιώντας κατά το δυνατό, φυσικά υλικά της ευρύτερης περιοχής και αποβλέποντας στη δημιουργία ενός αισθητικά όμορφου, υγιεινού και λειτουργικού περιβάλλοντος. Παρουσιάζεται αναλυτικά η αξιοποίηση των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων λουτρών, των χώρων θεραπειών και άθλησης, των χώρων φιλοξενίας και εστίασης, περιπατητικών διαδρομών αναδεικνύοντας το τοπικό φυσικό περιβάλλον και ενσωματώνοντας την ενεργειακή αξιοποίηση του γεωθερμικού δυναμικού της περιοχής .

Στην Ενότητα 4.5 γίνεται αναλυτική περιγραφή των δράσεων Προβολής και Προώθησης με στόχο την προβολή της μοναδικότητας των ιαματικών πηγών Πολιχνίτου και των πλούσιων στοιχείων της Λέσβου, με στόχο την προσέλκυση επισκεπτών εκτός Λέσβου, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Ολοκληρωμένη προσέγγιση των παρεχόμενων υπηρεσιών

Στην Ενότητα 4.1. και 5.2 γίνεται με σαφήνεια και πληρότητα σαφής η ολοκληρωμένη προσέγγιση ως προς τις παρεχόμενες υπηρεσίες, περιγραφόμενων σε τρεις Πυλώνες (Πυλώνας 1:-Υγεία (Health), Πυλώνας-2 Ευεξία (Wellness), Πυλώνας 3-Κοινωνία (Community) που οδηγούν σε ολιστικό τουριστικό προϊόν αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής και γενικά της γεωθερμίας και ειδικότερα των ιαματικών πηγών, ενσωματώνοντας καινοτόμες ιδέες αξιοποιώντας τη γνώση στους τομείς της υγείας και του ευ ζειν που κατέχουν οι συνεργαζόμενοι φορείς ΣΟΥΛΤΑΙΛΟΡΣ /ΑΣΚΛΕΠΕΙΑ HEALTH CLUSTER και PHYSIOATHENS

Συνάφεια με τους Αναπτυξιακούς στόχους του Δήμου Δυτικής Λέσβου

Στην Ενότητα 4.6 παρουσιάζονται με πλήρη τεκμηρίωση οι τρόποι εκπλήρωσης των Αναπτυξιακών στόχων του Δήμου Δυτικής Λέσβου, και συγκεκριμένα στη δημιουργία

κέντρου ιαματικού τουρισμού υγείας στα πρότυπα της Κεντρικής Ευρώπης, με πολλαπλά άμεσα και έμμεσα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη για την τοπική κοινωνία και το νησί της Λέσβου. Η δημιουργία διαφοροποιημένου και υψηλού επιπέδου τουριστικού προϊόντος θα αναδείξει όχι μόνο τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της τοπικής περιοχής, αλλά και των άλλων περιοχών του νησιού, μέσω των τοπικών ιαματικών πηγών.

Βιωσιμότητα (ύψος επένδυσης και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης)

Με το συγκεκριμένο ύψος επένδυσης όλων των παρεμβάσεων (€907.372) και τη κατανομή του στα τρία πρώτα έτη λειτουργίας, αποδεικνύεται από το προτεινόμενο οικονομικό Επιχειρηματικό πλάνο (επισυνάπτεται) ότι είναι βιώσιμο με Δείκτη Εσωτερικής Απόδοσης (IRR) 13%.

6.2 Κριτήριο Β. Οικονομική Προσφορά Μισθώματος

Στην Ενότητα 5.5 προσδιορίζεται Ετήσιο μίσθωμα €6.000 τα πρώτα πέντε έτη και κατόπιν ποσοστό **έξι τοις εκατό (6%) επί του Συνολικού Κύκλου Εργασιών (προ ΦΠΑ)**, το οποίο για το πρώτο έτος εφαρμογής του (6ο από την αρχή), προσδιορίζεται σε €27.605, το 11ο έτος σε €33.362 και το 25ο έτος σε €38.717, όπου διαπιστώνεται ότι είναι κατά πολύ υψηλότερο του ελάχιστου μισθώματος των €18.000 που είχε προσδιοριστεί στην Πρόσκληση. Παρακάτω παρουσιάζεται πίνακας με τα ετήσια Μισθώματα σε όλη την περίοδο της 25ους μίσθωσης.

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
Ενοίκιο	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	33.126	35.114	36.870	38.344	39.111

	11ο έτος	12ο έτος	13ο έτος	14ο έτος	15ο έτος	16ο έτος	17ο έτος	18ο έτος	19ο έτος	20ο έτος
Ενοίκιο	39.502	39.897	40.296	40.699	41.106	41.517	41.933	42.352	42.775	43.203

	21ο έτος	22ο έτος	23ο έτος	24ο έτος	25ο έτος
Ενοίκιο	43.635	44.071	44.512	44.957	45.407

7. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

7.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Α (ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			5.000,00
	2	Κατασκευή νέας στέγης με υγρομόνωση και θερμομόνωση	130,00	μ ²	120,00	15.600,00
	3	Εσωτερική τοιχοποιία από διπλή γυψοσανίδα	150,00	μ ²	40,00	6.000,00
	4	Επίστρωση δαπέδων από πλακάκια	100,00	μ ²	60,00	6.000,00
	5	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων κουφωμάτων	14,00	τεμ	1.200,00	16.800,00
	6	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων θυρών	7,00	τεμ	1.500,00	10.500,00
	7	Επισκευή/ανακατασκευή πέτρινων κορνίζων παραθύρων	21,00	τεμ	150,00	3.150,00
	8	Εσωτερικές πόρτες	7,00	τεμ	250,00	1.750,00
	9	Επιχρίσματα τοίχων	150,00	μ ²	25,00	3.750,00
	10	Χρωματισμοί εξωτερικών και εσωτερικών τοίχων	500,00	μ ²	10,00	5.000,00
	11	Κατασκευή νέου W.C	4,00	τεμ	2.000,00	8.000,00
	12	W.C. ΑΜΕΑ	1,00		2.500,00	2.500,00
	13	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	113,00		40,00	4.520,00
	14	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	113,00		40,00	4.520,00
	15	Κατασκευή εξωτερικής πέργκολας	130,00		300,00	39.000,00
	16	Ερμάρια κουζίνας ανοξείδωτα	20,00		400,00	8.000,00
	17	Εγκατάσταση κλιματισμού	αποκοπή			10.000,00
	18	Εξοπλισμός κουζίνας	αποκοπή			10.000,00
	19	Εξοπλισμός εστιατορίου	αποκοπή			15.000,00
			ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ			175.090,00

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Α (ΛΟΥΤΡΑ 1)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			2.000,00
	2	Νέα τοιχοποιία από λιθοδομή	40,00	μ ²	100,00	4.000,00
	3	Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης λιθοδομής	200,00	μ ²	40,00	8.000,00
	4	Σκυροδέματα επικάλυψης θόλων και διάστρωσης δαπέδων	100,00	μ ²	80,00	8.000,00
	5	Εφαρμογή πατητήςτσιμεντοκονίας σε τοιχοποιία και δάπεδα	180,00	μ ²	70,00	12.600,00
	6	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων θυρών	2,00	τεμ	1.500,00	3.000,00
	7	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων κουφωμάτων	2,00	τεμ	1.200,00	2.400,00
	8	Μονώσεις δεξαμενής	αποκοπή			1.500,00
	9	Κατασκευή νέου W.C / αποδυτηρίου	1,00	τεμ	3.000,00	3.000,00
	10	Υδραυλικές εγκαταστάσεις/συστήματα εγκατάστασης δεξαμενής λουτρού	56,50	μ ²	80,00	4.520,00
	11	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	56,50	μ ²	40,00	2.260,00
	12	Εγκατάσταση κλιματισμού/εξαερισμού	αποκοπή			6.000,00
	13	Εξοπλισμός λουτρού	αποκοπή			3.000,00
			ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ			60.280,00

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Α (ΛΟΥΤΡΑ 2)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			2.000,00
	2	Νέα τοιχοποιία από λιθοδομή	30,00	μ ²	100,00	3.000,00
	3	Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης λιθοδομής	150,00	μ ²	40,00	6.000,00
	4	Σκυροδέματα επικάλυψης θόλων και διάστρωσης δαπέδων	80,00	μ ²	80,00	6.400,00
	5	Εφαρμογή πατητήςτσιμεντοκονίας σε τοιχοποιία και δάπεδα	140,00	μ ²	70,00	9.800,00
	6	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων θυρών	2,00	τεμ	1.500,00	3.000,00
	7	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων κουφωμάτων	2,00	τεμ	1.200,00	2.400,00
	8	Μονώσεις δεξαμενής	αποκοπή			1.000,00
	9	Κατασκευή νέου W.C / αποδυτηρίου	1,00	τεμ	3.000,00	3.000,00
	10	Υδραυλικές εγκαταστάσεις/συστήματα εγκατάστασης δεξαμενής λουτρού	40,50	μ ²	80,00	3.240,00
	11	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	40,50	μ ²	40,00	1.620,00
	12	Εγκατάσταση κλιματισμού/εξαερισμού	αποκοπή			5.000,00
	13	Εξοπλισμός λουτρού	αποκοπή			3.000,00
			ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ			49.460,00

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Β (ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			5.000,00
	2	Επισκευή στέγης	αποκοπή			1.000,00
	3	Εσωτερική τοιχοποιία από διπλή γυψοσανίδα	100	μ ²	40,00	4.000,00
	4	Επίστρωση δαπέδων από πλακάκια	60	μ ²	60,00	3.600,00
	5	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων κουφωμάτων	4	τεμ	1.200,00	4.800,00
	6	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων θυρών	2	τεμ	1.500,00	3.000,00
	7	Εσωτερικές πόρτες	3	τεμ	250,00	750,00
	8	Επιχρίσματα τοίχων	100	μ ²	25,00	2.500,00
	9	Χρωματισμοί εξωτερικών και εσωτερικών τοίχων	200	μ ²	10,00	2.000,00
	10	Κατασκευή νέου W.C	2	τεμ	2.000,00	4.000,00
	11	W.C. ΑΜΕΑ	1		2.500,00	2.500,00
	12	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	67,61		40,00	2.704,40
	13	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	67,61		40,00	2.704,40
	14	Επισκευή πέργκολας	50		50,00	2.500,00
	15	Μαρμαρικά	αποκοπή			2.000,00
	16	Εγκατάσταση κλιματισμού	αποκοπή			10.000,00
	17	Εγκατάσταση τηλεφωνικού κέντρου, καμερες κλειστού κυκλώματος, λιγισμικά κλπ.	αποκοπή			10.000,00
	18	Εξοπλισμός Ιατρείου	αποκοπή			5.000,00
			ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ			68.058,80

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Β (ΙΑΤΡΕΙΟ-ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			3.000,00
	2	Επισκευή στέγης	αποκοπή			1.000,00
	3	Εσωτερική τοιχοποιία από διπλή γυψοσανίδα	25	μ ²	40,00	1.000,00
	4	Σκυροδέματα διάστρωσης δαπέδων	50	μ ²	80,00	4.000,00
	5	Εφαρμογή πατητήτςτσιμεντοκονίας σε τοιχοποιία και δάπεδα	100	μ ²	70,00	7.000,00
	6	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων θυρών	4	τεμ	1.500,00	6.000,00
	7	Κατασκευή εξωτερικών ξύλινων κουφωμάτων	2	τεμ	1.200,00	2.400,00
	8	Εσωτερικές πόρτες	3	τεμ	250,00	750,00
	9	Κατασκευή νέου W.C / αποδυτηρίου	4	τεμ	2.500,00	10.000,00
	10	Υδραυλικές εγκαταστάσεις/συστήματα εγκατάστασης δεξαμενής λουτρού	56,5	μ ²	100,00	5.650,00
	11	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	56,5	μ ²	40,00	2.260,00
	12	Εγκατάσταση κλιματισμού/εξαερισμού	αποκοπή			8.000,00
	13	Εξοπλισμός ιατρείου-χώρου θεραπείας	αποκοπή			10.000,00
			ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ			61.060,000

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Β (ΛΟΥΤΡΑ 2)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			500,00
	3	Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης λιθοδομής	50	μ ²	40,00	2.000,00
	4	Σκυροδέματα επικάλυψης θόλων και διάστρωσης δαπέδων	50	μ ²	80,00	4.000,00
	5	Εφαρμογή πατητήτσιμεντοκονίας σε τοιχοποιία και δάπεδα	140	μ ²	70,00	9.800,00
	6	Μονώσεις δεξαμενής	αποκοπή			2.000,00
	7	Κατασκευή νέου W.C / αποδυτηρίου	1	τεμ	3.000,00	3.000,00
	8	Υδραυλικές εγκαταστάσεις/συστήματα εγκατάστασης δεξαμενής λουτρού	36,65	μ ²	80,00	2.932,00
	9	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	36,65	μ ²	40,00	1.466,00
	10	Εγκατάσταση κλιματισμού/εξαερισμού	αποκοπή			6.000,00
	11	Εξοπλισμός λουτρού	αποκοπή			3.000,00
				ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ		

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΑΚΙΝΗΤΟ Β (ΛΟΥΤΡΑ 3)	1	Καθαιρέσεις/αποξηλώσεις/Μεταφορά και αποκομιδή των αποβλήτων	αποκοπή			500,00
	3	Επισκευή και αρμολόγηση υφιστάμενης λιθοδομής	50	μ ²	40,00	2.000,00
	4	Σκυροδέματα επικάλυψης θόλων και διάστρωσης δαπέδων	50	μ ²	80,00	4.000,00
	5	Εφαρμογή πατητήτσιμεντοκονίας σε τοιχοποιία και δάπεδα	140	μ ²	70,00	9.800,00
	6	Μονώσεις δεξαμενής	αποκοπή			2.000,00
	7	Κατασκευή νέου W.C / αποδυτηρίου	1	τεμ	3.000,00	3.000,00
	8	Υδραυλικές εγκαταστάσεις/συστήματα εγκατάστασης δεξαμενής λουτρού	36,88	μ ²	80,00	2.950,40
	9	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	36,88	μ ²	40,00	1.475,20
	10	Εγκατάσταση κλιματισμού/εξαερισμού	αποκοπή			6.000,00
	11	Εξοπλισμός λουτρού	αποκοπή			3.000,00
				ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΟΥ		

ΚΤΙΡΙΟ	A/A	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ (ΕΥΡΩ)
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ - ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	1	Καθαρισμοί και αποψιλώσεις	αποκοπή			15.000,00
	2	Κατασκευή διαδρόμων κυκλοφορίας είτε από ξύλινο ντεκ είτε από τοποθετημένες πλάκες επί εδάφους εγκιβωτισμένες με σκύρο	400	μ.μ.	100,00	40.000,00
	3	Εξωτερική σάουνα αποσπώμενη και μεταφερόμενη	2	τεμ	8.000,00	16.000,00
	4	Σταθμοί χαλάρωσης με ξύλινα σκίαστρα, δάπεδα από ξύλινα ντεκ και δεξαμενές θερμού νερού κατά μήκος της ροής των υδάτων	3	τεμ	15.000,00	45.000,00
	5	Τέντες δραστηριοτήτων πλησίον των ανωτέρω σταθμών	3	τεμ	10.000,00	30.000,00
	6	Κατασκευή υπαίθριου χώρου υποδοχής	1	τεμ	3.000,00	3.000,00
	7	Διαμόρφωση χώρου parking	αποκοπή			15.000,00
	8	Φυτεύσεις δέντρων και θαμνοειδών φυτών	αποκοπή			30.000,00
	9	Σύστημα αυτόματου ποτίσματος	αποκοπή			20.000,00
	10	Παιδική χαρά	1	τεμ	15.000,00	15.000,00
	11	Εξοπλισμός πυροπροστασίας περιβάλλοντος χώρου και κτιρίων	αποκοπή			10.000,00
	12	Βιολογικός καθαρισμός λυμάτων	αποκοπή			10.000,00
	13	Η/Ζ (Ηλεκτροπαραγωγή ζεύγος)	1	τεμ	15.000,00	15.000,00
ΣΥΝΟΛΟ Π.Χ. - Ε.Υ.						264.000,00

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΡΓΟΥ

ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ ΠΟΛΙΧΝΙΟΥ ΛΕΣΒΟΥ	ΑΚΙΝΗΤΟ Α	ΧΩΡΟΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	175.090,00	
		ΛΟΥΤΡΑ 1	60.280,00	
		ΛΟΥΤΡΑ 2	49.460,00	
	ΑΚΙΝΗΤΟ Β	ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	68.058,80	
		ΛΟΥΤΡΑ 1	61.060,00	
		ΛΟΥΤΡΑ 2	34.698,00	
		ΛΟΥΤΡΑ 3	34.725,60	
	ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ-ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ		264.000,00	
	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ -ΕΠΙΒΛΕΨΗ		60.000,00	
	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ- ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		25.000,00	
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ		40.000,00	
	ΑΥΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		35.000,00	
	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΡΓΟΥ			907.372,40

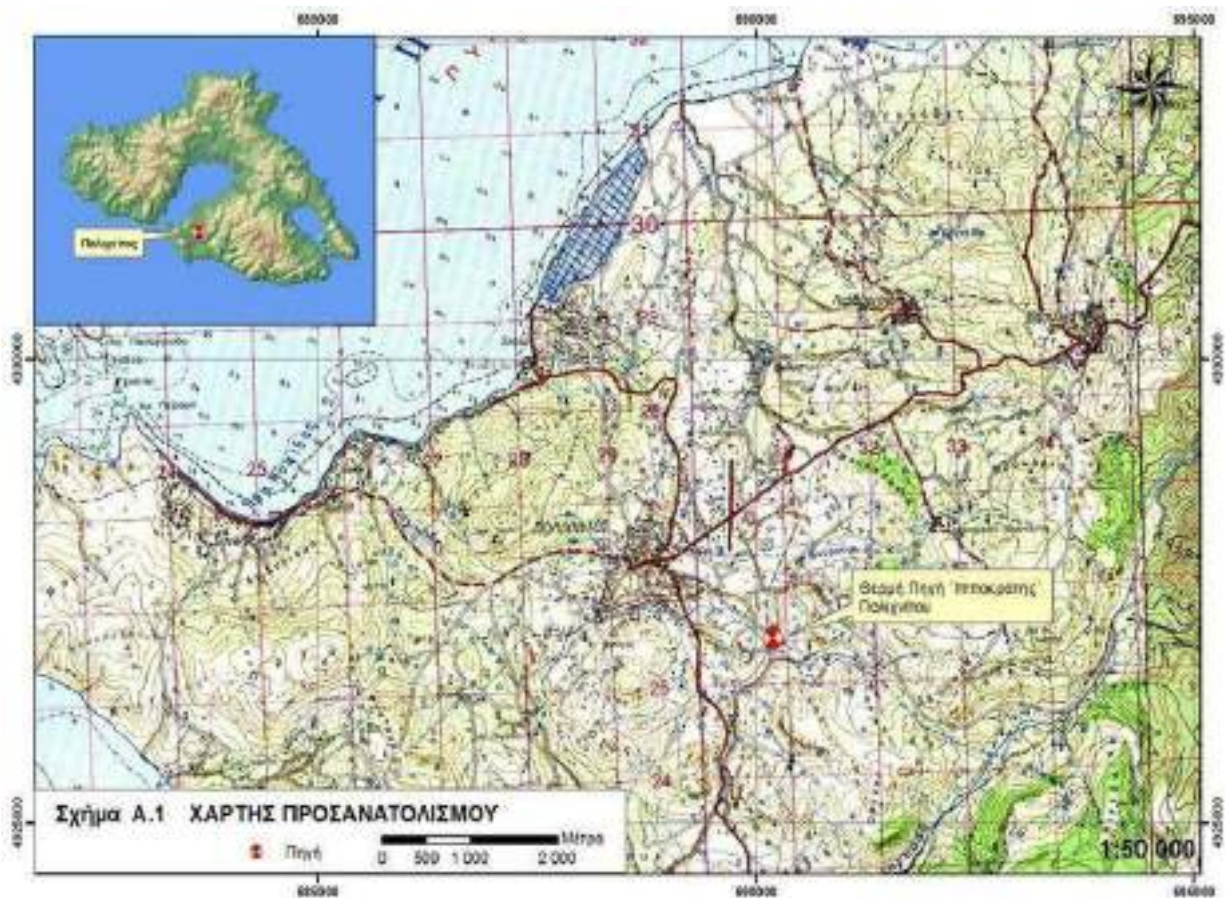
7.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
Αριθμός Επισκεπτών	136	152	168	183	197	211	224	235	244	249
Ρυθμός αύξησης Επισκεπτών		12%	10%	9%	8%	7%	6%	5%	4%	2%
	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	9ο έτος	10ο έτος
Υδροθεραπείες στις 2 μικρ. Πισίνες	67.200	75.264	82.790	90.242	97.461	104.283	110.540	116.067	120.710	123.124
Υδροθεραπείες στις 3 εξωτ. πισίνες	172.800	193.536	212.890	232.050	250.614	268.157	284.246	298.458	310.397	316.605
Υδροθεραπείες του εκτός κεντρ.κτιρίου	48.000	53.760	59.136	64.458	69.615	74.488	78.957	82.905	86.221	87.946
Κινησιοθεραπεία	19.200	21.504	23.654	25.783	27.846	29.795	31.583	33.162	34.489	35.178
Μασάζ, φυσιοθεραπείες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Γυμν.ασκήσεις	19.200	21.504	23.654	25.783	27.846	29.795	31.583	33.162	34.489	35.178
Ιατρ. Υπηρεσίες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα Ιαματικών	326.400	365.568	402.125	438.316	473.381	506.518	536.909	563.755	586.305	598.031
Εσοδα Εστίασης	29.376	32.901	36.191	39.448	42.604	45.587	48.322	50.738	52.767	53.823
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	355.776	398.469	438.316	477.764	515.986	552.105	585.231	614.492	639.072	651.854
Μισθοδοσία	181.104	190.159	199.667	209.651	220.133	231.140	242.697	254.832	267.573	280.952
Ενοίκιο	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	33.126	35.114	36.870	38.344	39.111
Έξ. Διοίκησης	13.056	14.623	16.085	17.533	18.935	20.261	21.476	22.550	23.452	23.921
Έξ. Διάθεσης	26.112	29.245	32.170	35.065	37.871	40.521	42.953	45.100	46.904	47.842
Ιματισμός & καθαρ.	9.792	10.967	12.064	13.149	14.201	15.196	16.107	16.913	17.589	17.941
Συντήρηση	3.000	6.000	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074
Ασφάλιστρα Παγίων	907	907	907	907	907	907	907	907	907	907
Ασφάλιστρα αστ. ευθύνης	979	1.097	1.206	1.315	1.420	1.520	1.611	1.691	1.759	1.794
Λοιπά έξοδα	3.264	3.656	4.021	4.383	4.734	5.065	5.369	5.638	5.863	5.980
Μισθός CEO	37.044	38.896	40.841	42.883	45.027	47.279	49.643	52.125	54.731	57.467
Κόστος F&B	11.750	13.160	14.476	15.779	17.042	18.235	19.329	20.295	21.107	21.529
Σύνολο Εξόδων	293.009	314.711	336.512	355.740	375.344	422.323	444.279	465.994	487.304	506.520
EBITDA	62.767	83.758	101.804	122.025	140.641	129.782	140.952	148.499	151.768	145.334
% EBITDA	18%	21%	23%	26%	27%	24%	24%	24%	24%	22%
-907.372,40	62.767	83.758	101.804	122.025	140.641	129.782	140.952	148.499	151.768	145.334

	11ο έτος	12ο έτος	13ο έτος	14ο έτος	15ο έτος	16ο έτος	17ο έτος	18ο έτος	19ο έτος	20ο έτος
Αριθμός Επισκεπτών	252	254	257	259	262	265	267	270	273	275
Ρυθμός αύξησης Επισκεπτών	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
	11ο έτος	12ο έτος	13ο έτος	14ο έτος	15ο έτος	16ο έτος	17ο έτος	18ο έτος	19ο έτος	20ο έτος
Υδροθεραπείες στις 2 μικρ. Πισίνες	124.355	125.599	126.855	128.123	129.405	130.699	132.006	133.326	134.659	136.005
Υδροθεραπείες στις 3 εξωτ. πισίνες	319.771	322.968	326.198	329.460	332.755	336.082	339.443	342.837	346.266	349.728
Υδροθεραπείες του εκτός κεντρ.κτιρίου	88.825	89.713	90.611	91.517	92.432	93.356	94.290	95.233	96.185	97.147
Κινησιοθεραπεία	35.530	35.885	36.244	36.607	36.973	37.342	37.716	38.093	38.474	38.859
Μασάζ, φυσιοθεραπείες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Γυμν.ασκήσεις	35.530	35.885	36.244	36.607	36.973	37.342	37.716	38.093	38.474	38.859
Ιατρ. Υπηρεσίες	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα Ιαματικών	604.011	610.051	616.152	622.313	628.536	634.822	641.170	647.582	654.057	660.598
Εσοδα Εστίασης	54.361	54.905	55.454	56.008	56.568	57.134	57.705	58.282	58.865	59.454
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	658.372	664.956	671.605	678.321	685.105	691.956	698.875	705.864	712.923	720.052
Μισθοδοσία	283.761	286.599	289.465	292.360	295.283	298.236	301.218	304.230	307.273	310.346
Ενοίκιο	39.502	39.897	40.296	40.699	41.106	41.517	41.933	42.352	42.775	43.203
Έξ. Διοίκησης	24.160	24.402	24.646	24.893	25.141	25.393	25.647	25.903	26.162	26.424
Έξ. Διάθεσης	48.321	48.804	49.292	49.785	50.283	50.786	51.294	51.807	52.325	52.848
Ιματισμός & καθαρ.	18.120	18.302	18.485	18.669	18.856	19.045	19.235	19.427	19.622	19.818
Συντήρηση	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074
Ασφάλιστρα Παγίων	907	907	907	907	907	907	907	907	907	907
Ασφάλιστρα αστ. ευθύνης	1.812	1.830	1.848	1.867	1.886	1.904	1.924	1.943	1.962	1.982
Λοιπά έξοδα	6.040	6.101	6.162	6.223	6.285	6.348	6.412	6.476	6.541	6.606
Μισθός CEO	58.042	58.622	59.209	59.801	60.399	61.003	61.613	62.229	62.851	63.480
Κόστος F&B	21.744	21.962	22.181	22.403	22.627	22.854	23.082	23.313	23.546	23.782
Σύνολο Εξόδων	511.485	516.500	521.565	526.681	531.848	537.067	542.338	547.661	553.038	558.469
EBITDA	146.887	148.456	150.040	151.640	153.257	154.889	156.538	158.203	159.885	161.583
% EBITDA	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
	-907.372,40	146.887	148.456	150.040	151.640	153.257	154.889	156.538	158.203	159.885
Πάγιες επενδύσεις										

	21ο έτος	22ο έτος	23ο έτος	24ο έτος	25ο έτος
Αριθμός Επισκεπτών	278	281	284	286	289
Ρυθμός αύξησης Επισκεπτών	1%	1%	1%	1%	1%
	21ο έτος	22ο έτος	23ο έτος	24ο έτος	25ο έτος
Υδροθεραπείες στις 2 μικρ. Πισίνες	137.366	138.739	140.127	141.528	142.943
Υδροθεραπείες στις 3 εξωτ. πισίνες	353.226	356.758	360.326	363.929	367.568
Υδροθεραπείες του εκτός κεντρ.κτιρίου	98.118	99.099	100.090	101.091	102.102
Κινησιοθεραπεία	39.247	39.640	40.036	40.437	40.841
Μασάζ, φυσιοθεραπείες	0	0	0	0	0
Γυμν.ασκήσεις	39.247	39.640	40.036	40.437	40.841
Ιατρ. Υπηρεσίες	0	0	0	0	0
Έσοδα Ιαματικών	667.204	673.876	680.615	687.421	694.295
Εσοδα Εστίασης	60.048	60.649	61.255	61.868	62.487
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ	727.252	734.525	741.870	749.289	756.782
Μισθοδοσία	313.449	316.583	319.749	322.947	326.176
Ενοίκιο	43.635	44.071	44.512	44.957	45.407
Έξ. Διοίκησης	26.688	26.955	27.225	27.497	27.772
Έξ. Διάθεσης	53.376	53.910	54.449	54.994	55.544
Ιματισμός & καθαρ.	20.016	20.216	20.418	20.623	20.829
Συντήρηση	9.074	9.074	9.074	9.074	9.074
Ασφάλιστρα Παγίων	907	907	907	907	907
Ασφάλιστρα αστ. ευθύνης	2.002	2.022	2.042	2.062	2.083
Λοιπά έξοδα	6.672	6.739	6.806	6.874	6.943
Μισθός CEO	64.115	64.756	65.403	66.057	66.718
Κόστος F&B	24.019	24.260	24.502	24.747	24.995
Σύνολο Εξόδων	563.953	569.493	575.088	580.739	586.447
EBITDA	163.299	165.032	166.782	168.550	170.335
% EBITDA	22%	22%	22%	22%	23%
-907.372,40	163.299	165.032	166.782	168.550	170.335
Πάγιες επενδύσεις					

7.3. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Χάρτης Προσανατολισμού

(πηγή Υδρογεωλογική Γεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση ως Ιαματικής της Δημοτικής Πηγής «Ιπποκράτης» Πολιχνίτου Λέσβος, 2015)



Ορθοφωτοχάρτης 2: Ακίνητο Α



Ορθοφωτοχάρτης 3: Ακίνητο Β



Ορθοφωτοχάρτης 4: Ακίνητο Γ



Ορθοφωτοχάρτης 5: Ακίνητο Δ



Ακίνητο Β, εξωτερικός χώρος με θερμά νερά, ΝΔ όψη εγκαταστάσεων



Ακίνητο Α, ξενώνας, Β όψη



Ακίνητο Β, εσωτερικό λουτρών (δεξαμενή β)



Πετρόχτιστο μονότοξο γεφύρι στο δρόμο μεταξύ των ακινήτων Α και Β



Ακίνητο Δ



Ακίνητο Α, λουτρό α



Ακίνητο Α, εσωτερικό λουτρού α



Ακίνητο Α, λουτρό β



Ακίνητο Α, εσωτερικό λουτρού β

7.4. ΣΧΕΔΙΑ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑΤΑ

7.4.1.Εσωτερικοί χώροι Θερμών Λουτρών- Πρόταση ανακατασκευής



7.4.2. Κτίριο Εστιατορίου- Πρόταση διαμόρφωσης εσωτ. και εξωτερικών χώρων







7.4.3. Περιβάλλον χώρος- Πρόταση διαμόρφωσης διαδρομής-στάσεων και εξωτερικών λουτρών



