Ψηφιακά υπογεγραμμένο από
FANI TAMVAKI
Ημερομηνία: 2026.07.24
14:25:03 EEST

Ημ/νία: 24/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195267527000/A

ΤΑΜΒΑΚΗ ΦΑΝΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Φ.Μ.: 047744620
Ταχ.Δ/νση: ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 85,
ΤΚ: 10678
Τηλέφωνο: 2103802260
Ηλ.Ταχ/μείο: ftamvaki@gmail.com

ΠΡΟΣ:
INM Development ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
Ι.Κ.Ε.

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ανακοινώνεται η σύσταση εταιρείας με τα κάτωθι στοιχεία και επισυνάπτεται το καταστατικό της, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας:

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:INM Development ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:INM Development SINGLE MEMBER P.C.
Διακριτικός Τίτλος:
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:
Νομική Μορφή:ΙΚΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195267527000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195267527000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899987536
Αρμόδια ΔΟΥ:ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Ημερομηνία σύστασης: 24/07/2026
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΜΑΝΤΩ ΜΑΥΡΟΓΕΝΟΥΣ 0 71500 ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΑΤΩ ΒΑΘΕΙΑ
Τηλέφωνο: 6983660460

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:220.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Κεφαλαιακές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2026
Κατηγορία Βιβλίων:Γ
Τρόπος Ένταξης:Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης:Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.:Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
41002901	ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ	Κύρια Δραστηριότητα	24/07/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 478442720484585888 1/329920

Η εταιρεία με την επωνυμία **INM Development ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.** (Α.Φ.Μ.: 899987536) κατέβαλε το ποσό των **80** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΜΗΛΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ** (Α.Φ.Μ.: 139116549).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	Αιτιολογία	Ποσό	Τρόπος Πληρωμής	Ημ/νια	Τελικός Δικαιούχος
651419	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	24/07/2026 10:10:18	ΦΑΝΗ ΤΑΜΒΑΚΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 85, ΑΘΗΝΑ
651452	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF65909761000000020298085, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 202607240960165919 24/07/2026	24/07/2026 13:30:14	ΚΕΕΕ
651453	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF65909761000000020298085, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής	24/07/2026 13:30:14	ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

			202607240960165919 24/07/2026		
651454	Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου	€10.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF72909761000000080298085, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 202607240960165692 24/07/2026	24/07/2026 13:30:14	ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΣΥΝΟΛΟ		**€80.00**			

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.

Εισπράχθηκαν εισφορές
€10,00 υπέρ ΤΑΧΔΙΚ
κατά άρθρο 89 παρ.1
Ν.5043/2023 (Α' 91)

ΑΡΙΘΜΟΣ -3820-.

ΣΥΣΤΑΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ (Μ.Ι.Κ.Ε.) (Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4072/2012 και το άρθρο 17, παρ. 3 του Ν. 4548/2018) ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΥΡΩ:-119.064,61-

ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΥΡΩ: -180.000,00-.

ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΕΥΡΩ: -40.000,00-.

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΥΡΩ: -220.000,00-.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ: -3.250,00-.

Στην Αθήνα σήμερα στις είκοσι δύο (22) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Τετάρτη και στο συμβολαιογραφείο μου που βρίσκεται στον όγδοο (8ο) όροφο οικοδομής, στην οδό Ακαδημίας αριθμός 85, σε μένα τη Συμβολαιογράφο Αθηνών **ΦΑΝΗ ΤΑΜΒΑΚΗ** του Χρήστου, σύζυγο Βασιλείου **ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ**, με έδρα την Αθήνα (Α.Φ.Μ. 047744620- ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής), εμφανίστηκε ο μη εξαιρούμενος από τον νόμο: **Ιωάννης Μηλάκης του Νικολάου και της Χριστίνας,** αρχιτέκτων μηχανικός, που γεννήθηκε στον Πειραιά Αττικής στις 2-9-1980 και κατοικεί στον Άλιμο Αττικής, οδός Καποδιστρίου αριθμός 13, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ 251440 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε στις 18-04-2006 από το Τμήμα Ασφαλείας Αλίμου με αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 139116549 - ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής, με ηλεκτρονική διεύθυνση info@milakis-ac.com.

Ο ανωτέρω μου ζήτησε τη σύνταξη και υπογραφή της πράξης αυτής, με την οποία δήλωσε τα εξής:

Ότι συστήνει με το παρόν Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (Μ.Ι.Κ.Ε.) που διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 43 επόμενα του Ν.4072/2012, τηρουμένης της διαδικασίας του άρθρου και σύμφωνα με το άρθρο 17, παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τους ακόλουθους όρους και της οποίας το καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΙΔΡΥΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΙΔΙΟΤΗΤΑ – ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν μονοπρόσωπη ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την ιδιότητα και τα χαρακτηριστικά αυτής της εταιρικής μορφής με την επωνυμία "**INM Development Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.**" Για τις συναλλαγές της εταιρείας με την αλλοδαπή η επωνυμία της εταιρείας θα αποδίδεται με λατινικά στοιχεία ή σε πιστή μετάφραση, ήτοι "**INM Development Single Member P.C.**".

Άρθρο 2

ΕΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Χερσονήσου της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης. Τα γραφεία της εταιρείας είναι στην οδό Μαντώ Μαυρογένους, Κοκκίνη Χάνι - Τ.Κ. 71500.

Μεταφορά της με το παρόν (καταστατικής) έδρας της εταιρείας σε άλλη χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου δεν επιφέρει τη λύση της εταιρείας, υπό τον όρο ότι η χώρα αυτή αναγνωρίζει τη μεταφορά και τη συνέχιση της νομικής προσωπικότητας. Ο διαχειριστής καταρτίζει έκθεση, στην οποία εξηγούνται οι συνέπειες της μεταφοράς για τους εταίρους, τους δανειστές και τους εργαζομένους. Η έκθεση αυτή, μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις μεταφοράς της έδρας καταχωρούνται στο Γ.Ε.ΜΗ. και τίθενται στη

διάθεση των εταίρων, των δανειστών και των εργαζομένων. Η απόφαση μεταφοράς δεν λαμβάνεται αν δεν παρέλθουν δύο (2) μήνες από τη δημοσίευση των ανωτέρω. Η μεταφορά της καταστατικής έδρας της εταιρείας λαμβάνεται με ομόφωνη απόφαση των εταίρων. Η αρμόδια Υπηρεσία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. μπορεί να απορρίψει την αίτηση καταχώρισης της μεταφοράς για λόγους δημόσιου συμφέροντος.

Η εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής.

Ειδικά για τη μεταφορά της έδρας της εταιρείας εντός των ορίων του Δήμου Χερσονήσου της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, δεν απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Άρθρο 3

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε αορίστου χρόνου και αρχίζει από την καταχώριση του παρόντος στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. Η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να παραταθεί ή να μειωθεί με απόφαση των εταίρων.

Άρθρο 4

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της συνιστώμενης με το παρόν Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας είναι:

1) Εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης κτίσματος ή άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του αρθρ. 33 παρ. 4 του κώδικα ΦΠΑ) για ιδία άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας με δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ των εισροών τους.

2) Εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης κτίσματος ή άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του αρθρ. 33 παρ. 4 του κώδικα ΦΠΑ) για ιδία άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας χωρίς δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ των εισροών τους.

3) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων δωματίων ή διαμερισμάτων για μικρή διάρκεια.

4) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων δωματίων ή διαμερισμάτων για μικρή διάρκεια.

5) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων με παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών.

6) Υπηρεσίες παροχής δωματίου ή μονάδας καταλύματος για επισκέπτες σε ξενώνες νεότητας και σε αυτόνομες ενότητες διακοπών.

7) Εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

8) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων μακράς διάρκειας χωρίς παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών.

9) Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.

10) Υπηρεσίες εκτίμησης ακινήτων έναντι αμοιβής ή βάσει συμβάσης.

11) Άλλη διαχείριση ακίνητης περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.

12) Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων.

13) Υπηρεσίες παροχής αρχιτεκτονικών συμβούλων για οικοδομικά έργα.

14) Κατασκευή κτιρίων για κατοικίες και μη.

Για την πραγματοποίηση των παραπάνω σκοπών της η εταιρεία μπορεί:

1. Να συμμετέχει σε υφιστάμενες ή όχι εταιρείες ή επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής, ημεδαπές ή αλλοδαπές, που έχουν συναφείς ή παρεμφερείς σκοπούς, να συνεργάζεται με

οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, να συγχωνεύεται με άλλες εταιρείες, να απορροφά άλλες επιχειρήσεις και να ιδρύει υποκαταστήματα ή αντιπροσωπείες στο εσωτερικό ή και στο εξωτερικό.

2. Να πραγματοποιεί συναλλαγές απόκτησης και παράδοσης αγαθών και υπηρεσιών τόσο ενδοκοινοτικές όσο και με τρίτες χώρες (κράτη) εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.

3. Να αποσχίζει κλάδους δραστηριότητάς της ή τμήματά της, να διασπάται σε δύο ή περισσότερες εταιρείες, να μετατρέπεται σε εταιρεία άλλης νομικής μορφής κατά τα προβλεπόμενα στο Ν.4601/2019 «Περί εταιρικών μετασχηματισμών», να ιδρύει θυγατρικές εταιρείες, υποκαταστήματα, να αποκτά και να εκποιεί ή να εκμισθώνει/μισθώνει ακίνητα, συγκεκριμένα δε καταστήματα, γραφεία, αποθήκες κ.λπ., καθώς επίσης και να συμμετέχει σε εταιρείες και κοινοπραξίες και κάθε είδους νομικά πρόσωπα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό με την απόκτηση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων εντός της Ελληνικής Επικράτειας, όσο και εκτός αυτής.

4. Να παρέχει εγγυήσεις, με τη μορφή εγγυητικής επιστολής, με εμπράγματες ασφάλειες ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, υπέρ του Δημοσίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των πάσης φύσεως Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου και Οργανισμών, Τραπεζών και χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων τόσο για τον εαυτό της όσο και για τις θυγατρικές αυτής εταιρείες ή τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις ή τις επιχειρήσεις με τις οποίες έχει συναλλαγές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και εφόσον αυτό εξυπηρετεί τους σκοπούς και τα συμφέροντά της.

5. Γενικά να διενεργεί κάθε άλλη συναφή ή παρεμφερή δραστηριότητα ή πράξη που δεν κατονομάζεται ειδικά πιο πάνω και

είναι αναγκαία για την προώθηση των εργασιών και επιδιώξεων της εταιρείας, την οποία ήθελε να αποφασίσει ο Διαχειριστής της.

6. Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

7. Να εκμισθώνει τον τίτλο της και κάθε άλλο στοιχείο σε τρίτους στην ημεδαπή ή και την αλλοδαπή με τη μέθοδο του franchising ή κάθε άλλη σχετική μέθοδο.

Άρθρο 5

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

1. Σε κάθε έντυπο της εταιρείας πρέπει απαραίτητα να αναφέρονται η επωνυμία της, το εταιρικό κεφάλαιο και το συνολικό ποσό των εγγυητικών εισφορών του άρθρου 79 του Ν. 4072/2012, ο αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. της εταιρείας, η έδρα της και η ακριβής διεύθυνσή της καθώς και αν η εταιρεία βρίσκεται υπό εκκαθάριση. Αναφέρεται επίσης η ιστοσελίδα της εταιρείας.

2. Η Μονοπρόσωπη ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία οφείλει μέσα σε ένα μήνα από τη σύστασή της να αποκτήσει εταιρική ιστοσελίδα, όπου πρέπει να εμφανίζονται με μέριμνα και ευθύνη του διαχειριστή τα ονοματεπώνυμα και η διεύθυνση του εταίρου με την κατηγορία εισφοράς του, το πρόσωπο που ασκεί τη διαχείριση, καθώς και οι πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου.

3. Στο Γ.Ε.ΜΗ. καταχωρίζεται και η ιστοσελίδα της εταιρείας. Περισσότερες εταιρείες μπορούν να έχουν κοινή ιστοσελίδα, αν το περιεχόμενό της είναι σαφώς διακριτό ανά εταιρεία.

4. Για όσο η εταιρεία δεν διαθέτει εταιρική ιστοσελίδα, είναι υποχρεωμένη να παρέχει ή να αποστέλλει δωρεάν και χωρίς καθυστέρηση τις πληροφορίες της προηγούμενης παραγράφου σε οποιονδήποτε τις ζητεί.

Άρθρο 6

ΙΔΡΥΤΕΣ - ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΡΥΤΩΝ

Ιδρυτής της με το παρόν συνιστώμενης εταιρείας είναι ο: **Ιωάννης Μηλάκης του Νικολάου και της Χριστίνας**, αρχιτέκτων μηχανικός, που γεννήθηκε στον Πειραιά Αττικής στις 2-9-1980, κάτοικος Αλίμου Αττικής, οδός Καποδιστρίου αριθμός 13, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ 251440 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε στις 18-04-2006 από το Τμήμα Ασφαλείας Αλίμου, με Α.Φ.Μ. 139116549 - ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής, με ηλεκτρονική διεύθυνση info@milakis-ac.com.

Ο ιδρυτής που συναλλάχθηκε με τρίτους στο όνομα της εταιρείας πριν από τη σύστασή της ευθύνεται απεριόριστα και εις ολόκληρον. Ευθύνεται, όμως, μόνη η εταιρεία για τις πράξεις που έγιναν κατά το διάστημα αυτό αν εντός τριών μηνών από τη σύστασή της η εταιρεία με πράξη του διαχειριστή ανέλαβε τις σχετικές υποχρεώσεις.

Άρθρο 7

ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ

1. Η σύσταση της Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας γίνεται με εγγραφή της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ. Στο Γ.Ε.ΜΗ. υποβάλλονται σε δημοσιότητα τα στοιχεία που προβλέπονται στις σχετικές διατάξεις των Ν. 4919/2022 και Ν. 4072/2012.

2. Η έλλειψη δημοσιότητας έχει τις συνέπειες του άρθρου 19 του Ν. 4919/2022.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Άρθρο 8

ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των **διακοσίων είκοσι χιλιάδων ευρώ (220.000,00€)**, διαιρούμενο σε είκοσι δύο χιλιάδες (22.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ

έκαστο, το οποίο θα καλυφθεί και θα καταβληθεί ολοσχερώς, όπως λεπτομερώς αναφέρεται στο άρθρο σαράντα ένα (41) του παρόντος καταστατικού.

Άρθρο 9

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

1. Τα εταιρικά μερίδια παραστούν εισφορές των εταίρων.

2. Τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς, στην οποία αντιστοιχούν.

3. Η εταιρεία δύναται να χορηγεί έγγραφο για τα εταιρικά μερίδια που δεν έχει χαρακτήρα αξιόγραφου.

4. Αύξηση ή μείωση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές ή εξωκεφαλαιακές εισφορές μπορεί να γίνει μόνο με αντίστοιχη αύξηση ή μείωση του κεφαλαίου και ανάλογη τροποποίηση του παρόντος καταστατικού.

5. Τα εταιρικά μερίδια μπορεί να αποτελούν αντικείμενο κοινωνίας, επικαρπίας ή ενεχύρου. Υποχρεώσεις που προκύπτουν από εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές εισφορές, κατά την έννοια των άρθρων 78 και 79 του Ν. 4072/2012, βαρύνουν αποκλειστικά τον ψιλό κύριο ή τον ενεχυριαστή.

6. Αν εταιρικό μερίδιο περιέλθει σε περισσότερους, οι συνδικαιούχοι οφείλουν να υποδείξουν στην εταιρεία κοινό εκπρόσωπο. Αν δεν υποδείξουν, δηλώσεις που έχουν σχέση με την εταιρική ιδιότητα των συνδικαιούχων μπορεί να γίνονται εγκύρως προς οποιονδήποτε από αυτούς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

ΑΛΛΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Άρθρο 10

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

Η μεταβίβαση και η επιβάρυνση των μεριδίων μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας εν ζωή ή αιτία θανάτου είναι ελεύθερη, με την επιφύλαξη των άρθρων 84, 85, 86, 87και 88 του Ν. 4072/2012.

Εταίρος με μερίδια που αντιστοιχούν σε εξωκεφαλαιακή ή εγγυητική εισφορά, η οποία δεν έχει εξ' ολοκλήρου καταβληθεί, δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει τα εταιρικά του μερίδια, ενόσω δεν εξαγοράζει τις υποχρεώσεις του, οι οποίες απορρέουν από αυτές σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4072/2012.

Η μεταβίβαση ή επιβάρυνση των εταιρικών μεριδίων εν ζωή γίνεται εγγράφως και επάγεται αποτελέσματα ως προς την εταιρεία και τους εταίρους από τη γνωστοποίηση σε αυτή της μεταβίβασης. Η γνωστοποίηση αυτή είναι έγγραφη και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα και τον αποκτώντα. Η κοινοποίηση του εγγράφου γνωστοποίησης στην εταιρεία μπορεί να γίνει και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail). Ο διαχειριστής οφείλει να καταχωρίζει αμέσως τη μεταβίβαση στο βιβλίο των εταίρων, υπό την προϋπόθεση ότι τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση, όπως προβλέπονται στο νόμο και το παρόν καταστατικό. Ως προς τους τρίτους η μεταβίβαση θεωρείται ότι έγινε από την καταχώριση στο βιβλίο των εταίρων.

Ο εταίρος μπορεί να συμφωνεί με τρίτους την παροχή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς ή πώλησης μεριδίων. Η συμφωνία αυτή καταγράφεται στο βιβλίο εταίρων. Αν ο διαχειριστής βεβαιωθεί ότι ασκήθηκε το δικαίωμα προαίρεσης, οφείλει να εγγράψει αμελλητί στο βιβλίο τη μεταβολή του δικαιούχου.

Η εταιρεία δεν επιτρέπεται να αποκτά, άμεσα ή έμμεσα, δικά της μερίδια. Μερίδια που αποκτώνται, με οποιοδήποτε τρόπο, παρά τη διάταξη του προηγούμενου εδαφίου ακυρώνονται αυτοδικαίως. Σε

περίπτωση συγχώνευσης μονοπρόσωπης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με απορρόφηση άλλης εταιρείας, η οποία κατέχει μερίδια της πρώτης, τα μερίδια αυτά ακυρώνονται αυτοδικαίως με τη συντέλεση της συγχώνευσης. Στις παραπάνω περιπτώσεις ο διαχειριστής οφείλει με πράξη του να προβεί χωρίς καθυστέρηση στη διαπίστωση της μείωσης του αριθμού των εταιρικών μεριδίων και ενδεχομένως της αντίστοιχης μείωσης κεφαλαίου και να προβεί στη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ.. Η κατάσχεση των εταιρικών μεριδίων είναι δυνατή ακόμη και αν η μεταβίβαση τούτων αποκλείεται ή υπόκειται σε περιορισμούς. Η κατάσχεση γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 1022 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η σχετική αίτηση του δανειστή και η απόφαση του δικαστηρίου που διατάσσει την κατάσχεση επιδίδονται και στην εταιρεία. Το δικαστήριο μπορεί να διατάξει ως πρόσφορο μέσο για την αξιοποίηση του δικαιώματος κατά το άρθρο 1024 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και τη μεταβίβαση των εταιρικών μεριδίων σε εταίρους ή σε πρόσωπο που υποδεικνύει η εταιρεία με πληρωμή πλήρους τιμήματος, που προσδιορίζεται από το δικαστήριο. Το δικαστήριο λαμβάνει γνώση του ενδιαφέροντος των εταίρων ή του τρίτου που υποδεικνύεται από την εταιρεία με οποιονδήποτε πρόσφορο δικονομικό τρόπο.

Σε περίπτωση πτώχευσης εταίρου τα εταιρικά του μερίδια ανήκουν στην πτωχευτική περιουσία και εκποιούνται κατ΄ εφαρμογή του άρθρου 146 του Πτωχευτικού Κώδικα. Αντί της εκποίησης, το πτωχευτικό δικαστήριο μπορεί να διατάξει, μετά από αίτηση της εταιρείας, τη μεταβίβαση των εταιρικών μεριδίων σε εταίρους ή τρίτους που υποδεικνύει η εταιρεία, με καταβολή στον πιστωτή πλήρους τιμήματος, που προσδιορίζεται από το δικαστήριο.

Άρθρο 11

ΕΙΣΟΔΟΣ ΝΕΟΥ ΕΤΑΙΡΟΥ – ΕΞΟΔΟΣ ΕΤΑΙΡΟΥ – ΝΕΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΑΠΟ ΥΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΕΤΑΙΡΟΥΣ

Για την είσοδο νέου εταίρου ή την ανάληψη νέων εισφορών από υπάρχοντες εταίρους, απαιτείται ομόφωνη απόφαση των εταίρων. Η απόφαση αυτή πρέπει να μνημονεύει τον αριθμό των αποκτώμενων μεριδίων και την εισφορά που πρόκειται να αναληφθεί. Αν η απόφαση δεν μπορεί να ληφθεί λόγω αντιρρήσεων εταίρου ή εταίρων, των οποίων μειώνονται τα ποσοστά, το δικαστήριο μπορεί μετά από αίτηση της εταιρείας να επιτρέψει την είσοδο του εταίρου ή την ανάληψη εισφορών από υπάρχοντες εταίρους, αν συντρέχει σπουδαίος λόγος, που επιβάλλεται από το συμφέρον της εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν εφαρμόζονται σε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου.

Σε περίπτωση εξόδου εταίρου, τα εταιρικά μερίδια δεν θα ακυρώνονται αλλά θα εξαγοράζονται από πρόσωπο που θα υποδεικνύει η εταιρεία, αντί καταβολής της πλήρους αξίας των μεριδίων που προσδιορίζεται σύμφωνα με την αξία που θα έχουν την συγκεκριμένη περίοδο. Στην περίπτωση αυτή οι εταίροι έχουν δικαίωμα προτίμησης στην εξαγορά, κατά το ποσοστό της συμμετοχής τους στην εταιρεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Άρθρο 12

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Την εταιρεία διαχειρίζεται και εκπροσωπεί ένας ή περισσότεροι διαχειριστές. Όπου γίνεται λόγος για «διαχειριστή», νοούνται και οι περισσότεροι διαχειριστές. Διαχειριστής δια του παρόντος ορίζεται ο μοναδικός εταίρος: **Ιωάννης Μηλάκης του Νικολάου και της Χριστίνας,** αρχιτέκτων μηχανικός, που γεννήθηκε στον Πειραιά

Αττικής στις 2-9-1980, κάτοικος Αλίμου Αττικής, οδός Καποδιστρίου αριθμός 13, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ 251440 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε στις 18-04-2006 από το Τμήμα Ασφαλείας Αλίμου, με Α.Φ.Μ. 139116549 - ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής, με ηλεκτρονική διεύθυνση info@milakis-ac.com.

Άρθρο 13

ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ

1. Ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρεία και ενεργεί στο όνομά της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Σε περίπτωση που οι διαχειριστές της εταιρείας θα είναι πάνω από δύο, θα δύναται να ενεργούν είτε από κοινού, είτε ο καθένας ξεχωριστά.

2. Πράξεις του διαχειριστή, ακόμη και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν η εταιρεία αποδείξει ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του. Περιορισμοί της εξουσίας του διαχειριστή της εταιρείας, που προκύπτουν από το παρόν ή από απόφαση των εταίρων, δεν αντιτάσσονται στους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

3. Ο διαχειριστής μπορεί να αναθέτει την άσκηση όλων των πράξεων διαχείρισης με απλό πληρεξούσιο θεωρημένο από Δημόσια Αρχή, σε άλλο πρόσωπο, εταίρο ή μη εταίρο, προσδιορίζοντας και το χρόνο ισχύος και τον τρόπο παύσεως της πληρεξουσιότητας, εκτός εάν ρητώς απαιτείται από Οργανισμό, Υπηρεσία ή πάσης φύσεως Εταιρία, συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

4. Ο διαχειριστής θα αμείβεται κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων. Η Εταιρεία δεν είναι υποχρεωμένη να εξασκεί ταυτόχρονα όλες τις δραστηριότητες, που αναφέρονται στο καταστατικό.

5. Η προσφορά εργασίας των μελών της για τους σκοπούς της Εταιρείας δεν είναι υποχρεωτική.

6. Η Εταιρεία δικαιούται να αναθέτει επ' αμοιβή σε εταίρους της, την εκτέλεση μέρους των εργασιών που αναλαμβάνει. Οι εταίροι μπορούν να παρέχουν την προσωπική τους εργασία στην εταιρεία με σχέση εξαρτημένης ή ανεξάρτητης εργασίας. Η φύση της εργασίας, η αμοιβή γι' αυτήν και κάθε άλλη σχέση εταίρων και εταιρείας στα πλαίσια της προσφοράς εργασίας, θα ρυθμίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται με απλή πλειοψηφία εταίρων και κεφαλαίου.

7. Η εταιρία δικαιούται να αναθέτει μέρος έργου που έχει αναλάβει σε τρίτους ή και στους εταίρους της.

Άρθρο 14

ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΠΙΣΤΕΩΣ

1. Ο διαχειριστής έχει υποχρέωση πίστεως απέναντι στην εταιρεία. Οφείλει ιδίως:

(α) Να μην επιδιώκει ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας,

(β) Να αποκαλύπτει έγκαιρα στους εταίρους τα ίδια συμφέροντά του, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας, οι οποίες εμπίπτουν στα καθήκοντά του, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων με αυτά της εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια του άρθρου 97 του Ν. 4548/2018, που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους,

(γ) Να μη διενεργεί πράξεις για λογαριασμό του ιδίου ή τρίτων, που ανάγονται στον σκοπό της εταιρείας ούτε να είναι εταίρος προσωπικής εταιρείας, Ε.Π.Ε. ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, που επιδιώκει τον ίδιο σκοπό, εκτός αν οι εταίροι αποφασίσουν ότι επιτρέπονται τέτοιες πράξεις. Οι περιορισμοί της παραγράφου αυτής δεν ισχύουν για την περίπτωση που ο διαχειριστής της εταιρίας είναι ο εμφανιζόμενος στο παρόν ιδρυτής και

(δ) Να τηρεί εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις.

2. Σε περίπτωση παράβασης της απαγόρευσης της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1 του παρόντος, η εταιρεία δικαιούται αντί αποζημίωσης να απαιτεί, προκειμένου μεν για πράξεις που έγιναν για λογαριασμό του ίδιου του διαχειριστή, να θεωρηθεί ότι οι πράξεις αυτές διενεργήθηκαν για λογαριασμό της εταιρείας, προκειμένου δε για πράξεις που έγιναν για λογαριασμό άλλου, να δοθεί στην εταιρεία η αμοιβή για τη μεσολάβηση ή να εκχωρηθεί σε αυτήν η σχετική απαίτηση. Οι απαιτήσεις αυτές παραγράφονται μετά από έξι (6) μήνες από τότε που οι παραπάνω πράξεις ανακοινώθηκαν στους εταίρους και σε κάθε περίπτωση μετά από τριετία.

Άρθρο 15

ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ

1. Ο διαχειριστής οφείλει να τηρούν:

(α') *«Βιβλίο Εταίρων»,* στο οποίο καταχωρίζουν τα ονόματα των εταίρων, τη διεύθυνσή τους, τον αριθμό των μεριδίων που κατέχει κάθε εταίρος, το είδος της εισφοράς που εκπροσωπούν, τα μερίδια, τη χρονολογία κτήσεως και μεταβίβασης ή επιβάρυνσης αυτών και τα ειδικά δικαιώματα που παρέχει το καταστατικό στους εταίρους και

(β') *«Ενιαίο Βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων (Γ.Σ.) και αποφάσεων της διαχείρισης».* Στο τελευταίο αυτό βιβλίο

καταχωρίζονται όλες οι αποφάσεις της Γ.Σ. των εταίρων και οι αποφάσεις της διαχείρισης που λαμβάνονται από τον διαχειριστή και δεν αφορούν θέματα τρέχουσας διαχείρισης ή συνιστούν πράξεις καταχωριστέες στο Γ.Ε.ΜΗ. Τα ως άνω Βιβλία ο διαχειριστής σε περίπτωση αντικατάστασής τους, τα παραδίδει στον επόμενο διαχειριστή.

Άρθρο 16

ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι της εταιρείας για παραβάσεις του νόμου, του παρόντος καταστατικού και των αποφάσεων των εταίρων, καθώς και για κάθε διαχειριστικό πταίσμα. Η ευθύνη αυτή δεν υφίσταται προκειμένου για πράξεις ή παραλείψεις που στηρίζονται σε σύννομη απόφαση των εταίρων ή που αφορούν εύλογη επιχειρηματική απόφαση, η οποία ελήφθη με καλή πίστη, με βάση επαρκείς πληροφορίες και αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος. Αν περισσότεροι διαχειριστές ενήργησαν από κοινού, ευθύνονται εις ολόκληρο.

2. Με απόφαση των εταίρων μπορεί να απαλλάσσεται ο διαχειριστής ή οι διαχειριστές μετά την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων μόνο για τα διαχειριστικά πταίσματα, εκτός αν οι εταίροι παρέχουν ομόφωνα γενική απαλλαγή.

3. Η αξίωση της εταιρείας παραγράφεται μετά τριετία από την τέλεση της πράξης.

4. Την αγωγή της εταιρείας για αποζημίωση ασκεί και οποιοσδήποτε εταίρος ή διαχειριστής της εταιρείας. Με απόφαση των εταίρων μπορεί να ορίζεται ειδικός εκπρόσωπος της εταιρείας για τη διεξαγωγή της δίκης.

Άρθρο 17

ΔΙΟΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΚΛΗΣΗ - ΕΛΛΕΙΨΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ - ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ

Ο διαχειριστής ή οι διαχειριστές που ασκούν καταστατική διαχείριση ανακαλούνται με απόφαση των εταίρων που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

Σε περίπτωση περισσότερων διαχειριστών, δύναται ένας ή περισσότεροι από αυτούς να διορίζονται και να ανακαλούνται από συγκεκριμένο εταίρο ή εταίρους με κοινή δήλωσή τους. Η ανάκληση τέτοιου διαχειριστή πρέπει να συνοδεύεται από διορισμό νέου. Ενόσω αυτός που έχει το δικαίωμα δεν προβαίνει σε διορισμό διαχειριστή ή δεν αντικαθιστά το διαχειριστή που ανακάλεσε, η διαχείριση διενεργείται από τους υπόλοιπους διαχειριστές.

Αν συντρέχει σπουδαίος λόγος, το δικαστήριο μπορεί να ανακαλεί το διαχειριστή που ασκεί καταστατική διαχείριση μετά από αίτηση εταίρων που κατέχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Ως σπουδαίος λόγος θεωρείται ιδίως η σοβαρή παράβαση καθηκόντων ή η ανικανότητα προς τακτική διαχείριση. Συμφωνία για μη ανάκληση από το δικαστήριο για σπουδαίο λόγο είναι άκυρη.

Σε περίπτωση ανάκλησης διαχειριστή τη διαχείριση ασκούν οι λοιποί διαχειριστές, ο εταίρος όμως ή οι εταίροι που είχαν διορίσει τον ανακληθέντα διαχειριστή μπορούν να διορίσουν άλλο πρόσωπο στη θέση του. Αν δεν υπάρχουν άλλοι διαχειριστές και ενόσω οι εταίροι δεν προβαίνουν σε διορισμό νέου διαχειριστή, ισχύει η νόμιμη διαχείριση.

Σε περίπτωση ανάκλησης του διαχειριστή κατά το άρθρο 59 του Ν.4072/2012 καθώς και σε περίπτωση θανάτου, παραίτησης ή έκπτωσης αυτού για άλλο λόγο, ο νέος διαχειριστής διορίζεται με απόφαση των εταίρων.

Κάθε εταίρος ή διαχειριστής μπορεί να συγκαλεί τη συνέλευση των εταίρων για εκλογή νέου διαχειριστή.

Ο διορισμός, η ανάκληση και η αντικατάσταση του διαχειριστή υπόκεινται σε δημοσιότητα στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του νόμου. Η έλλειψη δημοσιότητας έχει τις συνέπειες του νόμου.

Ελάττωμα ως προς το διορισμό του διαχειριστή δεν αντιτάσσεται στους τρίτους, εφόσον τηρήθηκαν οι σχετικές με το διορισμό του διατυπώσεις δημοσιότητας στο Γ.Ε.ΜΗ., εκτός αν η εταιρεία αποδείξει ότι οι τρίτοι γνώριζαν το ελάττωμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

Άρθρο 18

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΩΝ

Η Γενική Συνέλευση των εταίρων λαμβάνει αποφάσεις:

(α') για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και ή μείωση του κεφαλαίου,

(β') για το διορισμό και την ανάκληση του διαχειριστή,

(γ') για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διανομή κερδών, το διορισμό ελεγκτή και την απαλλαγή του διαχειριστή από την ευθύνη,

(δ') για τον αποκλεισμό εταίρου,

(ε') για τη λύση της εταιρείας ή την παράταση της διάρκειας της,

(στ') για τη μετατροπή και τη συγχώνευση της εταιρείας και

(ζ') για κάθε άλλο ζήτημα, ως προς το οποίο ορίζεται αρμόδια από τον νόμο ή το παρόν καταστατικό ή για το οποίο δεν υπάρχει αρμοδιότητα άλλου οργάνου.

Άρθρο 19

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μια φορά κατ' έτος και το αργότερο έως την δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης και συγκεκριμένα έως τη 10η Σεπτεμβρίου, με αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση), (Ν. 4403/2016).

2. Η σύγκληση της συνέλευσης γίνεται από το διαχειριστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού, σε κάθε περίπτωση όμως προ οκτώ (8) τουλάχιστον ημερών. Η ημέρα της σύγκλησης και η ημέρα της συνέλευσης δεν υπολογίζονται στην προθεσμία αυτή. Απαιτείται προσωπική πρόσκληση των εταίρων με κάθε κατάλληλο μέσο, περιλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail).

3. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται να ζητήσουν από το διαχειριστή τη σύγκληση συνέλευσης, προσδιορίζοντας τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αν ο διαχειριστής μέσα σε δέκα (10) ημέρες δεν συγκαλέσει τη συνέλευση, οι αιτούντες εταίροι προβαίνουν οι ίδιοι στη σύγκληση με την προταθείσα ημερήσια διάταξη.

4. Η πρόσκληση της συνέλευσης πρέπει να περιέχει με ακρίβεια τον τόπο και το χρόνο, όπου θα λάβει χώρα η συνέλευση, τις προϋποθέσεις για τη συμμετοχή των εταίρων, καθώς και λεπτομερή ημερήσια διάταξη.

5. Κατά παρέκκλιση από τις προηγούμενες διατάξεις, η συνέλευση μπορεί να συνεδριάζει εγκύρως, αν όλοι οι εταίροι είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται και συναινούν στη σύγκλησή της και στη λήψη αποφάσεων (καθολική γεν. συνέλευση).

6. Όσο η εταιρεία είναι μονοπρόσωπη, νοείται απόφαση του μοναδικού εταίρου, η οποία λαμβάνεται εγγράφως και

καταχωρίζεται στο ενιαίο βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων και της διαχείρισης.

Άρθρο 20

ΤΟΠΟΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Η συνέλευση μπορεί να συνέρχεται οπουδήποτε, στο εσωτερικό ή και το εξωτερικό. Αν δεν αναφέρεται ο τόπος αυτός, η συνέλευση μπορεί να συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή και οπουδήποτε αλλού, αν συναινούν όλοι οι εταίροι. Η σύγκληση της συνελεύσεως εκτός της έδρας της εταιρείας είναι δυνατή, μόνον εάν συναινούν όλοι οι εταίροι.

2. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να διεξάγεται και με τηλεδιάσκεψη. Κάθε εταίρος μπορεί να αξιώσει να διεξαχθεί η συνέλευση με τηλεδιάσκεψη, ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου διεξάγεται η συνέλευση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια ή αναπηρία.

Άρθρο 21

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ – ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΤΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

1. Στη συνέλευση μετέχουν όλοι οι εταίροι αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο. Έχουν το δικαίωμα να λάβουν το λόγο και να ψηφίσουν.

2. Κάθε εταιρικό μερίδιο παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου.

3. Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκείται από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται να αποφασισθεί ο ορισμός ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του (άρθρο 67 παράγραφος 4 του Ν. 4072/2012) ή η απαλλαγή από την ευθύνη του (άρθρο 67 παράγραφος 2) ή ο αποκλεισμός του από την εταιρεία κατ' άρθρο 93 του ιδίου νόμου.

4. Η Γενική Συνέλευση αποφασίζει με απόλυτη πλειοψηφία (50%+1) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Οι αποφάσεις της συνέλευσης δεσμεύουν τους απόντες ή τους διαφωνούντες εταίρους.

5. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 68, περιπτώσεις α', δ', ε' και στ' του Ν. 4072/2012, αλλά και σε όσες άλλες ορίζονται στο παρόν καταστατικό, η συνέλευση αποφασίζει με την αυξημένη πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

6. Οι αποφάσεις των εταίρων καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών που τηρείται κατά το άρθρο 66 του Ν. 4072/2012.

Άρθρο 22

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, οι αποφάσεις των εταίρων, αν είναι ομόφωνες, μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως, χωρίς να τηρούνται οι διατυπώσεις της σύγκλησης της γενικής συνέλευσης.

Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι εταίροι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε έγγραφο, χωρίς την τήρηση των εν λόγω διατυπώσεων.

Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων.

Τα παραπάνω πρακτικά καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών που τηρείται κατά το άρθρο 66 του Ν. 4072/2012 και το άρθρο 12 του παρόντος καταστατικού.

Άρθρο 23

ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Απόφαση της συνέλευσης των εταίρων που λήφθηκε με τρόπο που δεν είναι σύμφωνος με το νόμο ή το καταστατικό ή κατά κατάχρηση της εξουσίας της πλειοψηφίας υπό τους όρους του

άρθρου 281 του Αστικού Κώδικα, ακυρώνεται από το δικαστήριο. Η ακύρωση μπορεί να ζητείται από το διαχειριστή, καθώς και από κάθε εταίρο που δεν παρέστη στη συνέλευση ή αντιτάχθηκε στην απόφαση, με αίτηση που υποβάλλεται στο αρμόδιο δικαστήριο μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από την καταχώρισή της στο βιβλίο πρακτικών. Ο αιτών μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο το διορισμό ειδικού εκπροσώπου της εταιρείας για τη διεξαγωγή της δίκης. Η τελεσίδικη απόφαση περί ακυρότητας ισχύει έναντι πάντων. Αν η προσβαλλόμενη απόφαση της συνέλευσης καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., καταχωρίζεται και η δικαστική απόφαση που την ακυρώνει.

2. Απόφαση της συνέλευσης των εταίρων που είναι αντίθετη στο νόμο ή το καταστατικό είναι άκυρη. Η ακυρότητα αναγνωρίζεται από το δικαστήριο ύστερα από αίτηση που υποβάλλεται από κάθε πρόσωπο, το οποίο έχει έννομο συμφέρον, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την καταχώριση της απόφασης στο βιβλίο πρακτικών. Σε περίπτωση που με τροποποίηση του καταστατικού ο σκοπός της εταιρείας καθίσταται παράνομος ή αντικείμενος στη δημόσια τάξη, καθώς και όταν από την απόφαση προκύπτει διαρκής παράβαση διατάξεων αναγκαστικού δικαίου, η προβολή της ακυρότητας δεν υπόκειται σε προθεσμία.

3. Απόφαση που αποτυπώνεται σε έγγραφο, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 73 του Ν. 4072/2012 ή που είναι αντίθετη στο νόμο ή το καταστατικό, είναι άκυρη. Τα δύο τελευταία εδάφια της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΑΥΞΗΣΗ – ΜΕΙΩΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ – ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

Άρθρο 24

ΑΥΞΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η αύξηση του κεφαλαίου γίνεται με αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος όλοι οι εταίροι έχουν δικαίωμα προτίμησης στο νέο κεφάλαιο, ανάλογα με τον αριθμό των εταιρικών μεριδίων που έχει ο καθένας. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται με δήλωση προς την εταιρεία μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την καταχώριση της απόφασης των εταίρων στο Γ.Ε.ΜΗ.

Άρθρο 25

ΜΕΙΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η μείωση κεφαλαίου γίνεται με ακύρωση υφιστάμενων μεριδίων, που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές και με τήρηση της αρχής της ίσης μεταχείρισης των εταίρων. Η μείωση δεν επιτρέπεται να επιφέρει μηδενισμό του κεφαλαίου, εκτός αν γίνεται ταυτόχρονη αύξηση τούτου.

Σε περίπτωση μείωσης κεφαλαίου, το αποδεσμευόμενο ενεργητικό μπορεί να αποδίδεται στους εταίρους με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές, μόνο αν οι εταιρικοί δανειστές δεν προβάλουν αντιρρήσεις. Η προβολή αντιρρήσεων πρέπει να γίνει με δήλωση των δανειστών προς την εταιρεία μέσα σε ένα μήνα από την καταχώριση της απόφασης της Γ.Σ. των εταίρων για μείωση του κεφαλαίου στο Γ.Ε.ΜΗ.

Αν υπάρξει τέτοια δήλωση, αποφαίνεται το δικαστήριο μετά από αίτημα της εταιρείας. Το δικαστήριο μπορεί να επιτρέψει την απόδοση του ενεργητικού στους εταίρους ή να την εξαρτήσει από εξόφληση του δανειστή, παροχή σε αυτόν επαρκών ασφαλειών ή ανάληψη προσωπικής υποχρέωσης των εταίρων. Εάν υποβληθούν αντιρρήσεις από περισσότερους δανειστές; εκδίδεται μία απόφαση ως προς όλες.

Η παρούσα παράγραφος δεν εφαρμόζεται αν η μείωση γίνεται για απόσβεση ζημιών ή για σχηματισμό αποθεματικού.

Άρθρο 26

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

Η επιστροφή των κεφαλαιακών εισφορών πριν από τη λύση της εταιρείας επιτρέπεται μόνο με τη διαδικασία της μείωσης κεφαλαίου. Επιστροφή των λοιπών εισφορών ή απαλλαγή των εταίρων από τις υποχρεώσεις που ανέλαβαν με τις εισφορές αυτές δεν είναι επιτρεπτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ – ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

Άρθρο 27

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ – ΕΝΔΟΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

1. Όλα τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς στην οποία αντιστοιχούν. Για την παροχή στους εταίρους νέων δικαιωμάτων ή επιβολή νέων υποχρεώσεων απαιτείται τροποποίηση του καταστατικού με συμφωνία όλων των εταίρων ή τη συναίνεση εκείνου, τον οποίο αφορά η υποχρέωση.

2. Κάθε εταίρος δικαιούται οποτεδήποτε να λαμβάνει γνώση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο της πορείας των εταιρικών υποθέσεων και να εξετάζει τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας. Δικαιούται επίσης με δαπάνες του να λαμβάνει αποσπάσματα του *«βιβλίου των εταίρων»* και του *«ενιαίου βιβλίου πρακτικών αποφάσεων των εταίρων (Γ.Σ.) και αποφάσεων της διαχείρισης»* του άρθρου 66 του νόμου 4072/2012.

3. Κάθε εταίρος δικαιούται να ζητεί πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την κατανόηση και την εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της συνέλευσης.

4. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται οποτεδήποτε να ζητήσουν από το δικαστήριο το διορισμό ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή−λογιστή για να διερευνήσει σοβαρές υπόνοιες παράβασης του νόμου ή του καταστατικού και να γνωστοποιήσει το αποτέλεσμα με έκθεσή του στους εταίρους και την εταιρεία.

5. Κάθε σύμβαση μεταξύ εταιρείας και των εταίρων ή του διαχειριστή πρέπει να καταγράφεται στο βιβλίο πρακτικών του άρθρου 66 του νόμου 4072/2012 με μέριμνα του διαχειριστή και να ανακοινώνεται σε όλους τους εταίρους μέσα σε έναν μήνα από την σύναψή της. Καμία σύμβαση μεταξύ εταιρείας και διαχειριστή δεν είναι έγκυρη εάν δεν προηγηθεί ή δεν ακολουθήσει σχετική εγκριτική απόφαση της συνελεύσεως, λαμβανομένη με πλειοψηφία των 2/3 του συνόλου των εταιρικών μεριδίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ - ΕΛΕΓΧΟΣ

Άρθρο 28

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Η εταιρεία συντάσσει ετήσιες οικονομικές καταστάσεις κατά τα προβλεπόμενα στο Ν. 4308/2014 (ΦΕΚ Α΄ 251) *«Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων»,* που περιλαμβάνουν:

(α΄) τον ισολογισμό,

(β΄) το λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως,

(γ΄) το προσάρτημα που περιλαμβάνει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και επεξηγήσεις για την πληρέστερη κατανόηση των

άλλων καταστάσεων, καθώς και την ετήσια έκθεση του διαχειριστή για την εταιρική δραστηριότητα κατά τη χρήση που έληξε.

Οι καταστάσεις υπογράφονται από το διαχειριστή και αποτελούν ενιαίο σύνολο.

Άρθρο 29

ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

1. Μια φορά το χρόνο, στο τέλος της εταιρικής χρήσης, ο διαχειριστής της εταιρείας υποχρεούται να συντάξει απογραφή όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της, με λεπτομερή περιγραφή και αποτίμηση.

2. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας καταρτίζονται από το διαχειριστή της με βάση την απογραφή αυτή. Η εταιρική χρήση έχει δωδεκάμηνη διάρκεια, αρχίζοντας την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους και λήγοντας την 31 Δεκεμβρίου του ιδίου έτους. Η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της εταιρείας και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2026.

Άρθρο 30

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Για την κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4308/2014 (ΦΕΚ Α΄ 251) *«Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων»*.

2. Με μέριμνα του διαχειριστή γίνεται δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων στο Γ.Ε.ΜΗ.. Για τη δημοσίευση των εγκεκριμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 149 του Ν. 4548/2018.

3. Για την κατάρτιση της έκθεσης διαχείρισης του διαχειριστή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 149 & 150 του Ν. 4548/2018 και εφόσον η εταιρεία υποχρεούται στη σύνταξη

ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (φεκ Α΄ 251), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 153 & 154 του Ν. 4548/2018.

Άρθρο 31

ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ο τακτικός έλεγχος της εταιρείας, όταν ο νόμος το απαιτεί, γίνεται με την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4336/2015 Μέρος Β΄. αρ. 2 Παρ. Α΄ Υποπαρ. Α1 (ΦΕΚ Α΄94/14-8-2015), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014 «Περί Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων» και τις διατάξεις του Ν. 4449/2017 (ΦΕΚ Α΄ 7/24-01-2017 *«Υποχρεωτικός έλεγχος των ετήσιων και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων κλπ».*

Άρθρο 32

ΕΓΚΡΙΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΕΤΑΙΡΩΝ – ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και τη διανομή κερδών απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων.

Κάθε έτος και πριν από κάθε διανομή κερδών πρέπει να κρατείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) ή (5%) των καθαρών κερδών, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό μπορεί μόνο να κεφαλαιοποιείται ή να συμψηφίζεται με ζημίες.

Για να διανεμηθούν κέρδη, πρέπει αυτά να προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Η συνέλευση των εταίρων αποφασίζει για τα κέρδη που θα διανεμηθούν. Δεν υφίσταται υποχρέωση για ελάχιστη υποχρεωτική διανομή κερδών.

Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος. Οι εταίροι που εισέπραξαν κέρδη κατά παράβαση των προηγούμενων παραγράφων οφείλουν να τα επιστρέψουν στην εταιρεία. Η

αξίωση αυτή μπορεί να ασκηθεί και πλαγιαστικά από τους δανειστές.

Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις κεκρυμμένης καταβολής κερδών ή έμμεσης επιστροφής εισφορών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ'

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 33

ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΗΣ

1. Η εταιρεία λύεται:

(α') οποτεδήποτε με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, λαμβανομένης με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων,

(β') όταν παρέλθει ο ορισμένος χρόνος διάρκειας, εκτός αν ο χρόνος αυτός παραταθεί πριν τη λήξη του, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων,

(γ') αν κηρυχθεί σε πτώχευση και

(δ') σε άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος.

2. Η λύση της εταιρείας, αν δεν οφείλεται στην πάροδο του χρόνου διάρκειας της, καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ. με μέριμνα του εκκαθαριστή.

Άρθρο 34

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ

Αν η εταιρεία λυθεί για οποιοδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξη αυτής σε πτώχευση, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι το πέρας της εκκαθάρισης η εταιρεία λογίζεται ότι εξακολουθεί και διατηρεί την επωνυμία της, στην οποία προστίθενται οι λέξεις *«υπό εκκαθάριση»*.

Η εξουσία των οργάνων της εταιρείας κατά το στάδιο της εκκαθάρισης περιορίζεται στις αναγκαίες για την εκκαθάριση της

εταιρικής περιουσίας πράξεις. Ο εκκαθαριστής μπορεί να ενεργήσει και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.

Η εκκαθάριση ενεργείται από τον εκκαθαριστή ή τους εκκαθαριστές, που θα ορίσει η γενική συνέλευση των εταίρων με απόφασή της, λαμβανομένη με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, άλλως και σε περίπτωση παραλείψεώς της να ορίσει εκκαθαριστή, από τον διαχειριστή.

Οι διατάξεις του Νόμου και του παρόντος καταστατικού για τον διαχειριστή εφαρμόζονται ανάλογα και για τον ή τους εκκαθαριστές.

Άρθρο 35

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ

Με την έναρξη της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να ενεργήσει απογραφή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας και να καταρτίσει οικονομικές καταστάσεις τέλους χρήσεως, οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων. Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να καταρτίζει στο τέλος κάθε έτους οικονομικές καταστάσεις.

Ο εκκαθαριστής υποχρεούται να περατώσει αμελλητί τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να εξοφλήσει τα χρέη της, να εισπράξει τις απαιτήσεις της και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία. Κατά τη ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, ο εκκαθαριστής οφείλει να προτιμά την εκποίηση της επιχείρησης ως συνόλου, όπου τούτο είναι εφικτό.

Εάν το στάδιο εκκαθάρισης υπερβεί την τριετία, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 169 του Ν. 4548/2018.

Τότε το σχέδιο επιτάχυνσης και περάτωσης της εκκαθάρισης εγκρίνεται με απόφαση της Γ.Σ. των εταίρων κατά το άρθρο 72 παράγραφος 5 του Ν. 4072/2012.

Μετά την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις περάτωσης της εκκαθάρισης, τις οποίες οι εταίροι καλούνται να εγκρίνουν με απόφασή τους. Με βάση τις καταστάσεις αυτές ο εκκαθαριστής αποδίδει το προϊόν της εκκαθάρισης στους εταίρους.

Ο εκκαθαριστής μεριμνά για την καταχώριση της ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Ενόσω διαρκεί η εκκαθάριση ή μετά την περάτωση της πτώχευσης λόγω τελεσίδικης επικύρωσης του σχεδίου αναδιοργάνωσης ή για τον λόγο του άρθρου 170 παράγραφος 3 του Πτωχευτικού Κώδικα (Ν. 3588/2007), η εταιρεία μπορεί να αναβιώσει με απόφαση της Γ.Σ. των εταίρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι'

ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ - ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ

Άρθρο 36

ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ

Η εταιρεία μπορεί να μετατραπεί σε εταιρεία οιασδήποτε άλλης μορφής *(προσωπική ή κεφαλαιουχική)*, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων κατά τις διατάξεις του νόμου 4601/2019 *«Περί εταιρικών μετασχηματισμών»*.

Για τη μετατροπή ακολουθείται κατά τα λοιπά η διαδικασία που απαιτείται για τη σύσταση της νέας εταιρικής μορφής. Από την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. της απόφασης μετατροπής και του νέου καταστατικού, η μετατρεπόμενη συνεχίζεται υπό τη νέα εταιρική μορφή. Η νομική της προσωπικότητα συνεχίζεται και οι εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται στο όνομα της εταιρείας υπό τη νέα της νομική

μορφή, χωρίς να επέρχεται διακοπή της δίκης, ούτε να υπάρχει ανάγκη δήλωσης για την συνέχιση της.

Άρθρο 37

ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ

Η εταιρεία μπορεί να συγχωνευθεί με κάθε άλλη προσωπική ή κεφαλαιουχική εταιρεία. Η συγχώνευση πραγματοποιείται είτε με απορρόφηση είτε με σύσταση νέας εταιρείας.

Η συγχώνευση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4601/2019 *«Περί εταιρικών μετασχηματισμών»*.

Κατά τη διαδικασία της συγχώνευσης λαμβάνεται πρόνοια για την προστασία των δανειστών, εκτιμώνται τα περιουσιακά στοιχεία των συγχωνευόμενων εταιριών, συντάσσεται προς τούτο έκθεση, όπως ο νόμος προβλέπει, η δε απόφαση της συγχώνευσης εγκρίνεται από τους εταίρους και καταχωρίζεται αρμοδίως στο Γ.Ε.ΜΗ..

Άρθρο 38

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

Από το χρόνο της καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της συγχώνευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4601/2019 *«Περί εταιρικών μετασχηματισμών»,* επέρχονται, έναντι των συγχωνευόμενων εταιρειών και των τρίτων, αυτοδικαίως και χωρίς καμιά άλλη διατύπωση, τα ακόλουθα αποτελέσματα:

(α') Η συγχωνεύουσα εταιρεία υποκαθίσταται σε όλα γενικώς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ή των συγχωνευόμενων εταιρειών περιλαμβανομένων των διοικητικών (ή επαγγελματικών) αδειών που έχουν εκδοθεί υπέρ της ή των συγχωνευόμενων εταιρειών και η μεταβίβαση αυτή εξομοιώνεται με καθολική διαδοχή.

(β') Οι εταίροι ή οι μέτοχοι της (ή των) συγχωνευόμενων εταιρειών γίνονται εταίροι ή μέτοχοι της συγχωνεύουσας εταιρείας.

(γ') Οι υποχρεώσεις των εταίρων που συμμετέχουν στις συγχωνευόμενες εταιρείες με *«εξωκεφαλαιακές»* ή *«εγγυητικές»* εισφορές, εξακολουθούν να υφίστανται όπως και προηγουμένως.

(δ') Οι συγχωνευθείσες εταιρείες παύουν να υπάρχουν χωρίς να απαιτείται εκκαθάρισή τους.

(ε') Οι εκκρεμείς δίκες των συγχωνευθεισών εταιρειών συνεχίζονται αυτοδικαίως στο όνομα της συγχωνεύουσας εταιρείας χωρίς να επέρχεται, λόγω της συγχώνευσης βίαιη διακοπή της δίκης, ούτε να υπάρχει ανάγκη δήλωσης για τη συνέχισή τους.

Άρθρο 39

ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

1. Για τις υποθέσεις που, κατά τις διατάξεις του Β' Μέρους του Ν. 4072/2012, υπάγονται σε δικαστήριο, αποκλειστικά αρμόδιο είναι το Πρωτοδικείο της έδρας της εταιρείας, που κρίνει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.

2. Οι υποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 48 του Ν. 4072/2012, καθώς και κάθε άλλη διαφορά που ανακύπτει από την εταιρική σχέση μεταξύ εταίρων ή μεταξύ αυτών και της εταιρείας επιλύονται διαιτητικά, αφού προηγουμένως αναγκαστικά τηρηθεί η διαδικασία της διαμεσολάβησης (ειδικότερα: οργανωμένη διαδικασία διαμεσολάβησης δια διαμεσολαβητή, που έχει τη σχετική πιστοποίηση), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3898/2010 (ΦΕΚ Α' 211).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΑ'

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 40

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για οτιδήποτε δεν ρυθμίζεται με το παρόν καταστατικό σύστασης Ι.Κ.Ε., ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 43 -120 του Ν.4072/2012,

όπως αυτός θα ισχύει κάθε φορά. Ζητήματα ερμηνείας του παρόντος καταστατικού ή πληρώσεως κενών επιλύονται αποκλειστικώς και δεσμευτικώς για τους εταίρους κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 του παρόντος καταστατικού.

Το παρόν συμφωνητικό αποτελεί την πλήρη συμφωνία ως προς το αντικείμενό του, τροποποιείται δε μόνον με έγγραφο που υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη.

Οι διατάξεις του παρόντος, οι οποίες στο σύνολό τους συμφωνούνται ως ουσιώδεις, τροποποιούνται και συμπληρώνονται μόνο ρητώς και εγγράφως, ο δε έγγραφος τύπος είναι συστατικός και όχι μόνον αποδεικτικός.

Ανεξαρτήτως των διατάξεων του προηγουμένου εδαφίου, ανταπόδειξη κατά του περιεχομένου της παρούσας σύμβασης ή για την ύπαρξη πρόσθετου συμφώνου επιτρέπεται μόνον εγγράφως, αποκλειομένου παντός ετέρου αποδεικτικού μέσου, ακόμη και του όρκου.

Τυχόν ακυρότητα όρου του παρόντος δεν συμπαρασύρει σε ακυρότητα όλο το παρόν συμφωνητικό, αλλά αντικαθίσταται, κατά μετατροπή, από έγκυρο όρο ανταποκρινόμενο στη βούληση των συμβαλλομένων. Οι συμβαλλόμενοι στο παρόν παραιτούνται από τα δικαιώματά τους που απορρέουν από τα άρθρα 178, 179 και 388 ΑΚ και δηλώνουν κατηγορηματικά ότι έχουν λάβει υπόψη τους όλες τις περιπτώσεις απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών.

Το παρόν συμφωνείται από τα μέρη ανέκκλητο και αδιάρρηκτο για οποιονδήποτε λόγο και αιτία, συμπεριλαμβανομένων των λόγων των άρθρων 138, 139, 140, 147, 150, 178, 179, 281 και 288 ΑΚ, οι προϋποθέσεις των οποίων συνομολογείται από τα μέρη ότι δεν συντρέχουν εν προκειμένω. Κανένα μέρος δεν δικαιούται να υπαναχωρήσει από την παρούσα, εκτός και στον βαθμό που ρητώς προβλέπεται στο παρόν. Οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν να

προβούν σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια και να υπογράψουν οποιοδήποτε άλλο έγγραφο τυγχάνει αναγκαίο για την εκπλήρωση των σκοπών της παρούσας συμφωνίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΒ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 41

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται, όπως αναφέρεται στο άρθρο 8 του παρόντος καταστατικού, σε διακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ (220.000,00€) και διαιρείται σε είκοσι δύο χιλιάδες (22.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ έκαστο. Πιο συγκεκριμένα, το εταιρικό κεφάλαιο καλύφθηκε και τα εταιρικά μερίδια αναλήφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τον ιδρυτή ως εξής:

Α) Με την καταβολή μετρητών ποσού σαράντα χιλιάδων ευρώ (40.000,00€) ευρώ.

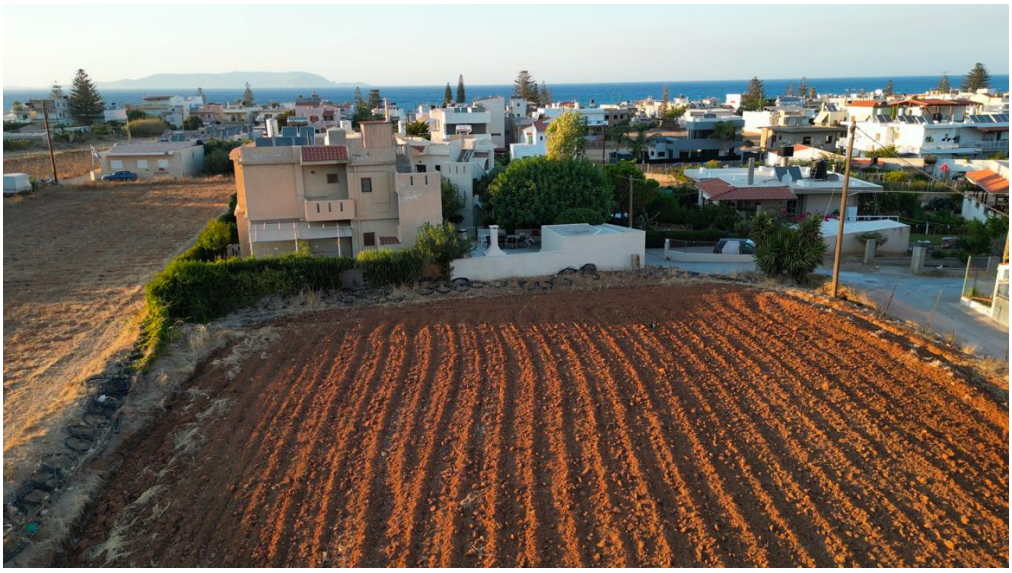
Β) Με ποσό εκατόν ογδόντα χιλιάδες ευρώ (180.000,00 €) που αποτελεί την αξία της εισφοράς του εισφερόμενου ακινήτου ήτοι: **ένα οικόπεδο** που βρίσκεται στη θέση «Λάκκους» Βαθειανού Κάμπου της Τοπικής Κοινότητας Κάτω Βάθειας και **εντός των ορίων των από κοινού οριοθετημένων οικισμών Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανός Κάμπος της Δημοτικής Ενότητας Γουβών του Δήμου Χερσονήσου,** όπως αυτό πιο κάτω λεπτομερώς περιγράφεται, **η εκτιμηθείσα (αγοραία)** αξία του οποίου προσδιορίστηκε στο άνω ποσό των εκατόν ογδόντα χιλιάδων ευρώ (180.000,00 €) νόμιμα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην από 08-04-2026 έκθεση εκτίμησης που υπογράφεται από τους Πιστοποιημένους Εκτιμητές Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: Παύλο Λ. Αβδελά με Α.Μ. 768 και Ευάγγελο Στεφανή με Α.Μ. 108.

- Το εταιρικό κεφάλαιο καλύφθηκε από τον ιδρυτή Ιωάννη Μηλάκη του Νικολάου και της Χριστίνας, αρχιτέκτονα μηχανικό, που γεννήθηκε στον Πειραιά Αττικής στις 2-9-1980, κάτοικο Αλίμου Αττικής, οδός Καποδιστρίου αριθμός 13, κάτοχο του με αριθμό ΑΒ 251440 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε στις 18-04-2006 από το Τμήμα Ασφαλείας Αλίμου, με Α.Φ.Μ. 139116549 - ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής, με ηλεκτρονική διεύθυνση info@milakis-ac.com, ως εξής: **α)** με την καταβολή σαράντα χιλιάδων ευρώ (40.000,00€) εξ ιδίων χρημάτων και **β)** με την εισφορά ακινήτου όπως περιγράφεται στην έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αξίας εκατόν ογδόντα χιλιάδων ευρώ (180.000,00) και έλαβε το σύνολο των είκοσι δύο χιλιάδων (22.000) εταιρικών μεριδίων, αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα και μετέχει στην εταιρεία με ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%).

Η αξία του εισφερόμενου ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 αποτιμήθηκε στο ποσό των εκατόν ογδόντα χιλιάδων ευρώ (180.000,00€).

Στην παρούσα πράξη μου επισυνάπτεται η από 08-04-2026 έκθεση εκτίμησης που υπογράφεται από τους Πιστοποιημένους Εκτιμητές Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: Παύλο Λ. Αβδελά με Α.Μ. 768 και Ευάγγελο Στεφανή με Α.Μ. 108, η οποία έχει ως εξής:

«Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (market value)



Οικόπεδο επιφάνειας 1.224,68 μ2 επί της οδού Μαντώ Μαυρογένους, στη θέση Λακκούς εντός οικισμού Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανού Κάμπου, Δ.Ε. Γουβών του Δήμου Χερσονήσου Κρήτης.

Κρίσιμη ημερομηνία : 08.04.2026

Εντολέας-Ιδιοκτήτης : **Ιωάννης Ν. Μηλάκης**

Εκτιμητές **Παύλος Λ. Αβδελάς**, REV,CV(RE),MEng,MBA

Δικαστικός πραγματογνώμων ακινήτων

MEng Πολ.Μηχ.ΕΜΠ, Ιδιοκτήτης μεσιτ.εταιρ.RE/MAX Elite

Recognised European Valuer (REV), BPOR (NAR-USA)

Πιστοπ.Εκτιμητής Μητρ.Υπ.Οικ.(αρ.768) & ΤΕΕ (αρ.37)

Πρ.Αντιπρ.Ένωσης Μεσιτ.Πιστοπ.Πραγματ.Ελλ.(ΕΠΠΑ)

Μέλος Συλ. Εκτιμ. Ελλ. (Σ.ΕΚ.Ε) & Ελλ.Ινστ.Εκτιμ.(ΕΛ.Ι.Ε)

Ευάγγελος Στεφανής, MRICS, REV

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μητρώου Υπ. Οικ (α.μ. 108)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1		ΓΕΝΙΚΑ	3
	1.1	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ	3
	1.2	ΚΡΙΣΙΜΟΣ ΧΡΟΝΟΣ	3
	1.3	ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	3
	1.4	ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	3
	1.5	ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ/ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΘΕΣΗΣ	3
	1.6	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ & ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ	4
	1.7	ΒΑΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
	1.8	ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
	1.9	ΧΡΗΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
	1.10	ΔΗΛΩΣΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ	5
	1.11	ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑΣ	5
	1.12	ΔΗΛΩΣΗ ΜΗ ΕΞΗΡΤΗΜΕΝΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	5
	1.13	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	5
	1.14	ΑΥΤΟΨΙΑ	6
	1.15	ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	6
2		ΘΕΣΗ-ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
3		ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	13
4		ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ-ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	14
5		ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΑΝ	20

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας (market value) **οικοπέδου επιφάνειας 1.224,68 μ2** επί της οδού Μαντώ Μαυρογένους, στη θέση Λακκούς εντός οικισμού Κοκκίνη Χάνι- Βαθειανού Κάμπου, Δ.Ε. Γουβών του Δήμου Χερσονήσου Κρήτης.

1.2 ΚΡΙΣΙΜΟΣ ΧΡΟΝΟΣ

Ο κρίσιμος χρόνος της μελέτης είναι η **8η Απριλίου 2026**

1.3 ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η έκθεση εκτίμησης πραγματοποιείται για **εισφορά του ακινήτου σε εταιρεία**.

1.4 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Για την έκθεση έχει ληφθεί υπόψιν η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (**EVS 2025**), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA (The European Group Of Valuers' Associations) και τα Εκτιμητικά Πρότυπα (**RICS Valuation –Professional Standards 2025**) του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Εμπειρογνωμόνων (RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors), τα οποία συμπλέουν με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (**IVS 2025**) του IVSC (International Valuation Standards Council).

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Εκτιμητικών Προτύπων της **TEGOVA** και του **RICS**.

1.5 ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ / ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η τρέχουσα κατάσταση στην ελληνική κτηματαγορά κρίνεται σταθερή και πιο υγιής από την προ της χρηματοπιστωτικής κρίσης εποχή (διάρκειας 9 ετών, 2009-2017), με πλαγιοανοδικές τάσεις στο επίπεδο τιμών, με περίπου 145.000 αγοραπωλησίες, με χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο (10% του όγκου δανείων του 2008), με αυξημένο κόστος κατασκευής (διπλάσιο από το 2021) και σημαντική συμμετοχή των ξένων επενδυτών στο σύνολο της αγοράς (περίπου 20%).

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

(1) Ο κρίσιμος χρόνος της εκτίμησης είναι η 8η Απριλίου 2026. Τα συγκριτικά στοιχεία λήφθηκαν από την κτηματαγορά της περιόδου του Μαρτίου 2026.

(2) Χρησιμοποιήσαμε την συγκριτική μέθοδο, δεδομένου ότι θεωρείται η σημαντικότερη μέθοδος εκτίμησης και η συχνότερα χρησιμοποιούμενη, λαμβάνοντας υπ'όψιν στοιχεία της τρέχουσας αγοράς, ιδανικά από υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια άλλως από ζητούμενες τιμές ενοικιάσεων συγκρίσιμων ακινήτων, που με την χρήση των κατάλληλων συντελεστών προσαρμογής ή διόρθωσης 'εξομαλύνει' τις διαφορές των προσφερόμενων ακινήτων.

1.6 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ & ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

Η έκθεση συντάσσεται από τους ανεξάρτητους εκτιμητές **Παύλο Λ. Αβδελά** & **Ευάγγελο Στεφανή**. Ο Παύλος Αβδελάς είναι Πιστοποιημένος Εκτιμητής

REV (**R**ecognised **E**uropean **V**aluer) της **TEGOVA** (Ένωση Ευρωπαϊκών Οργανώσεων Εκτιμητών- **T**he **E**uropean **G**roup **O**f **V**aluers' **A**ssociations), είναι Πιστοποιημένος Εκτιμητής εγγεγραμμένος στο **Μητρώο των Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αρ. μητρώου **768**, **Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε)** με αρ. μητρώου **37**, είναι πρώην αντιπρόεδρος της **ΕΠΠΑ** (Ένωση Μεσιτών Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων Ελλάδος-BPOR-USA), μέλος του **Σ.ΕΚ.Ε** (**Σ**ύλλογος **Εκ**τιμητών **Ε**λλάδος, μέλος της TEGoVA), μέλος του **ΕΛ.Ι.Ε** (**ΕΛ**ληνικό **Ι**νστιτούτο **Ε**κτιμητικής) και **πραγματογνώμων στα Δικαστήρια Αθηνών και Πειραιώς**. Επίσης είναι κάτοχος MEng Πολιτικός Μηχανικός του Ε.Μ.Π. και κάτοχος MBA του ΕΚΠΑ μέλος του Τ.Ε.Ε. και ιδιοκτήτης της μεσιτικής εταιρείας RE/MAX Elite, μέλος του διεθνούς μεσιτικού δικτύου της RE/MAX με 8.300+ γραφεία σε 110+ χώρες και της εταιρείας εκτιμητών **AVDELAS VALUERS**.

Ο Ευάγγελος Στεφανής είναι ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής, εγγεγραμμένος στη Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών και στον κλάδο "Ακίνητα" με α.μ: 108. Ο πιστοποιημένος εκτιμητής είναι Recognised European Valuer σύμφωνα με τις προδιαγραφές της TEGoVA- The European Group of Valuers' Associations. Είναι επίσης Chartered Valuer, επαγγελματικό μέλος του The Royal Institution of Chartered Surveyors και διαθέτει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης

1.7 ΒΑΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ-market value)

Αγοραία αξία: Το αποτιμηθέν ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μία συναλλαγή ατομικού συμφέροντος ύστερα από κατάλληλη προώθηση και όπου καθένα από τα μέρη ενήργησε με επίγνωση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό (EVS, 2025).

1.8 ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η προκύπτουσα αξία αφορά στον κρίσιμο χρόνο της μελέτης, λαμβάνοντας υπόψιν την κατάσταση της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας την δεδομένη χρονική στιγμή.

1.9 ΧΡΗΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η χρήση της παρούσας έκθεσης επιτρέπεται μόνο για τους λόγους που συντάχθηκε, ενώ τα περιεχόμενα της έκθεσης είναι εμπιστευτικά.

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ

Οι υπογράφοντες εκτιμητές διαθέτουν την ακαδημαική επάρκεια, τις εξειδικευμένες γνώσεις επιστήμης και τέχνης και επαγγελματική εμπειρία από αντίστοιχα έργα για να ανταπεξέλθουν στις απαιτήσεις του έργου της εν λόγω μελέτης.

1.11 ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑΣ

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει ουδεμία σύγκρουση / ταύτιση συμφερόντων μεταξύ των υπογραφόντων εκτιμητών και του ιδιοκτήτη ούτε και έναντι οποιουδήποτε άλλου εμπλεκομένου με το ιδιοκτησιακό ή μισθωτικό καθεστώς του ακινήτου. Συνεπώς δεν υπάρχει προσωπικό - εταιρικό ενδιαφέρον – κίνητρο - αντικίνητρο για την εκτίμηση του ακινήτου και δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης / ταύτισης συμφερόντων, η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μια ανεξάρτητη μελέτη εκτίμησης για το συγκεκριμένο ακίνητο.

1.12 ΔΗΛΩΣΗ ΜΗ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Δηλώνουμε ότι η αμοιβή των εκτιμητών δεν εκπονείται σε πλαίσιο εξαρτημένης παροχής υπηρεσιών.

1.13 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες γενικές παραδοχές :

(1) Οι επιφάνειες και τα γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με οποιαδήποτε τεχνικά μέσα. Η παρούσα δεν αποτελεί ανεξάρτητη επιβεβαίωση των επιφανειών του ακινήτου.

(2) Θεωρούμε ότι τα δεδομένα που μας προσκομίστηκαν είναι ορθά και επισημαίνεται ότι οι προσδιορισθείσες αξίες βασίζονται σε στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Οι υπογράφοντες εκτιμητές δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων αυτών. Διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης των αξιών σε περίπτωση που μας παρασχεθούν νεότερα στοιχεία.

(3) Το ακίνητο είναι συμμορφωμένο με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς παράγοντες. Η

παρούσα μελέτη δεν επιβεβαιώνει το πολεοδομικό και νομικό καθεστώς του ακινήτου.

(4) Δεν γνωρίζουμε εάν το εξεταζόμενο ακίνητο ή οι γειτονικές ιδιοκτησίες, να έχουν επηρεαστεί από άλλες αιτίες ή ρύπανση (φυσική ή χημική), που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις στην αξία του.

1.14 ΑΥΤΟΨΙΑ

Πραγματοποιήθηκε, αυτοψία στο ακίνητο, την **28η Μαρτίου 2026**.

1.15 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν και τα όσα αναφέρονται αναλυτικότερα στο κείμενο της μελέτης εκτίμησης που ακολουθεί, η αγοραία αξία του προς εκτίμηση οικοπέδου είναι:

Η αγοραία αξία του οικοπέδου στις 8 Απριλίου 2026 είναι: 180.000,00 €

2. ΘΕΣΗ- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το οικόπεδο βρίσκεται επί της οδού Μαντώ Μαυρογένους, στη θέση Λακκούς εντός οικισμού Κοκκίνη Χάνι- Βαθειανού Κάμπου, Δ.Ε. Γουβών του Δήμου Χερσονήσου Κρήτης.



Αεροφωτογραφία της ευρύτερης περιοχής

Το Κοκκίνη Χάνι, επισήμως γνωστό ως Χάνιον του Κοκκίνη, είναι μεγάλος

παραλιακός οικισμός της κοινότητας Ανωπόλεως του Δήμου Χερσονήσου στην περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου Κρήτης. Βρίσκεται στο 14ο χιλιόμετρο της κεντρικής οδικής αρτηρίας προς Λασίθι.

Το ανατολικό τμήμα του οικισμού υπάγεται στη Δημοτική Κοινότητα Ανωπόλεως (κάτοικοι 1.755) και το δυτικό, το οποίο είναι γνωστό ως Βαθειανός Κάμπος (κάτοικοι 946), ανήκει στη Δημοτική Κοινότητα Κάτω Βάθειας.

Ο οικισμός Κοκκίνη Χάνι έχει τις ρίζες του στα τέλη της τουρκοκρατίας όταν κάτοικοι από τα γύρω χωριά άρχισαν να καλλιεργούν τα κτήματα που είχαν στην ευρύτερη παραλιακή περιοχή. Η ενασχόληση τους αυτή αλλά και η ανάγκη να εξυπηρετηθούν οι οδοιπόροι από και προς την πόλη του Ηρακλείου λόγω κυρίως του «Κακού Όρους» (βουνό ανάμεσα σε Κοκκίνη Χάνι και Αμνισό άγριας απόκρημνης μορφολογίας) και των κινδύνων που διέτρεχαν οι περαστικοί από ληστές, είχαν σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία πανδοχείων γνωστών ως χάνια.

Στην εποχή της ακμής τους, τις αρχές του εικοστού αιώνα, υπήρχαν στην ευρύτερη περιοχή περί τα δέκα χάνια. Σήμερα μπορεί κανείς να δει το οίκημα από το Χάνι του Κοκκίνη, στην ανακαινισμένη του μορφή, στον κεντρικό δρόμο, απέναντι από την πρώην Σχολή Τουριστικών Επαγγελμάτων.

Το Κοκκίνη Χάνι άρχισε ουσιαστικά να οικίζεται μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο από κατοίκους των γύρω χωριών, κυρίως της Ανώπολης, της Ελιάς και της Κάτω Βάθειας, και αναπτύχθηκε με γεωμετρική πρόοδο τις τελευταίες δεκαετίες, με την εκρηκτική αύξηση του τουρισμού. Γρήγορα πολλαπλασιάστηκαν τα εξοχικά κέντρα, οι ταβέρνες, τα καταστήματα, και τα καταλύματα και ξενοδοχεία όλων των κατηγοριών.

Οι κάτοικοι ασχολούνται πρώτιστα με τον τουρισμό και επίσης με την καλλιέργεια κηπευτικών. Στο χωριό υπάρχουν Δημοτικό Σχολείο και νηπιαγωγείο. Στο κεντρικό δρόμο βρίσκεται ο ναός των Αγίων Αναργύρων, ο οποίος ιδρύθηκε το 1938. Υπό κατασκευή ακόμα, αλλά πλέον σε πλήρη λειτουργία ως εκκλησία και παράλληλα πνευματικό και πολιτιστικό κέντρο, βρίσκεται ο νέος μεγάλος σταυροειδής με τρούλλο ναός της Παναγίας το Άξιον Εστίν, στην περιοχή "Ασύρματος".

Στην περιοχή έχει ανακαλυφθεί αρχαιολογικός χώρος στο 14ο χιλιόμετρο της κεντρικής αρτηρίας Ηρακλείου- Μαλίων. Χρονολογικά συμπίπτει με τα νεότερα ανάκτορα της Κνωσού και της Φαιστού. Τα ευρήματα χρονολογούνται από την Υστερομινωική Ι περίοδο. Μερικά από αυτά είναι πίθοι, οινοχόες, αμφορείς κλπ.

Καταλαμβάνει έκταση περί τα 1000 τ.μ. τετράγωνο οικοδόμημα με 40 ισόγεια δωμάτια, διαδρόμους και δύο πλακόστρωτες αυλές. Είχε και ανώγειο. Χρησίμευε ως κατοικία για τον άρχοντα του μινωικού οικισμού. Η οικοδομή μοιάζει με τις οικοδομές των ανακτόρων και οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν ξεστή λιθοδομή. Καταστράφηκε από πυρκαγιά και έτσι οι άψητοι πλίνθοι στα εσωτερικά χωρίσματα ψήθηκαν.

Στην εγγύτερη γειτονιά του εκτιμώμενου οικοπέδου συναντά κανείς σήμερα πολλές νέες οικοδομές οικιστικής χρήσης αλλά και τουριστικής χρήσης υψηλών προδιαγραφών λόγω της εγγύτητάς τους με το θαλάσσιο μέτωπο αλλά και πληθώρα τουριστικών εγκαταστάσεων και ξενοδοχείων. Η απόσταση του οικοπέδου από τη θάλασσα είναι περίπου 350 μ. ενώ η πρόσβαση του από τον ΒΟΑΚ είναι πολύ εύκολη μέσω κοντινής εισόδου/εξόδου.

Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει η ανάπτυξη της πρώην βάσης Γουρνών στο Ηράκλειο Κρήτης αποτελεί σημαντικό επενδυτικό έργο. Το έργο "Gournes Project", ιδιοκτησίας της εταιρείας DEMAND, περιλαμβάνει την αξιοποίηση του ακινήτου για την οικονομική και κοινωνική αναβάθμιση της περιοχής, με σχέδια για τη δημιουργία νέου πυρήνα δραστηριοτήτων. Επίσης, στην περιοχή υπάρχουν αρκετά μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα όπως το Arina Beach Resort, το Knosos Beach Bungalows Suites, Mitsis Selection Rinela, αλλά και πολλά άλλα μικρότερα σε μέγεθος.



Αεροφωτογραφία της περιοχής του οικοπέδου

2.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το εκτιμώμενο οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.224,68 μ2 και βρίσκεται επί της οδού Μαντώ Μαυρογένους, στη θέση Λακκούς εντός οικισμού Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανού Κάμπου, Δ.Ε. Γουβών του Δήμου Χερσονήσου Κρήτης. Το οικόπεδο είναι γωνιακό και έχει ιδιαίτερα μεγάλο πρόσωπο συγκριτικά με το μέγεθός του με περίπου 67,00μ μήκος.



Αεροφωτογραφία Νότια πλευρά

Βάσει των στοιχείων που μας προσκομίσθηκαν, το οικόπεδο ήρθε στην ιδιοκτησία του εντολέα με το υπ' αριθμόν 17.332 / 2018 συμβόλαιο «ΔΗΛΩΤΙΚΟ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ – ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ελευθερίας Τζιράκη, το οποίο μεταγράφηκε στα βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου στον Τόμο 5367 και με αυξ. Αριθμό 361453.

Το οικόπεδο κατέστη οικοδομήσιμο με την παραχώρηση σε κοινή χρήση τμήματος με την υπ' αριθμόν 19.903 / 2023 <<ΠΡΑΞΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ>> της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ελευθερίας Τζιράκη η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία των Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου στον Τόμο 5507 και με αυξ. Αριθμό 368475. Για την ως άνω παραχώρηση έχει εκδοθεί σχετική Βεβαίωση από τον Δήμο Χερσονήσου με Αριθμό πρωτ. 25265 / 2023 (5 Φεβρουαρίου 2024) για χρήση στην Υπηρεσία Δόμησης Ηρακλείου προς έκδοση οικοδομικής αδείας.



Φωτογραφία οικοπέδου (Νότιο-ανατολική πλευρά)



Φωτογραφία οικοπέδου (Νότια πλευρά)



Φωτογραφία οικοπέδου- Βόρεια πλευρά

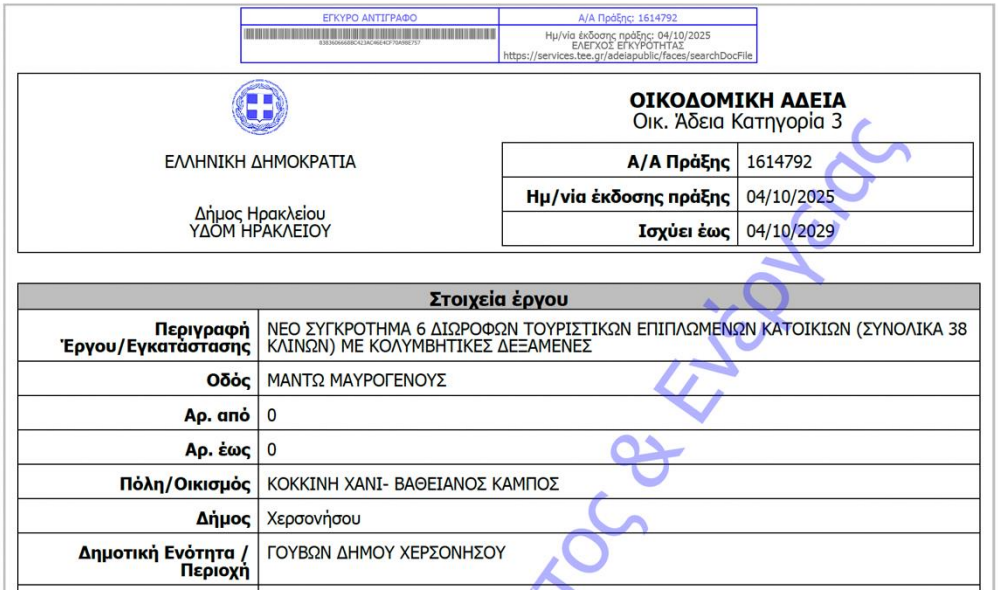
Οι όροι δόμησης της περιοχής είναι οι εξής:

- (Π.Δ. 24-4-1985 - ΦΕΚ 181 Δ'/3-5-1985, Π.Δ. 4-11-2011 - ΦΕΚ 289 ΑΑΠ'/4-11-2011, ΦΕΚ 1145 Δ'/26-11-1986)
- ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ : 800 μ2 (στο συνεκτικό)
- 1.500 μ2 (στην επέκταση)
- ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ : Ως έχει αν προϋφίσταται αυτοτελές την 3-5-1985.
- ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ : 15 μ. (εάν Ε > 500 μ2).
- 10 μ. (εάν Ε < 500 μ2).
- ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ : Ως έχει αν προϋφίσταται την 4-11-2011.

- ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ : 60%
- ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 1,0 (εάν Ε < 200 μ2 και Κ < 70%).
- 240 μ2 (εάν 200 μÇ < Ε <700 μ2).
- 400 μ2 (εάν Ε >700 μ2).
- ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 7,5 μ. (2 όροφοι) + 2,00 μ στέγη

Συνεπώς η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 400,00 μ2 διότι το οικόπεδο έχει επιφάνειας μεγαλύτερη των 700,00 μ2.

Σύμφωνα με στοιχεία που μας παρασχέθηκαν στο οικόπεδο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια με αριθμό πράξης 1614792/ 04-10-2025 και τίτλο ‘’*Νέο συγκρότημα 6 Διώροφων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών (συνολικά 38 κλινών) με κολυμβητικές δεξαμενές*’’ με ισχύ έως 04-10-2029. Στα πλαίσια της εν λόγω οικοδομικής άδειας, βάσει του στελέχους της, ελήφθησαν εγκρίσεις από την Εφορεία Αρχαιοτήτων Ηρακλείου και την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας.



ΕΓΚΥΡΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ | Α/Α Πράξης: 1614792
Ημ/νία έκδοσης πράξης: 04/10/2025
ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΓΚΥΡΟΤΗΤΑΣ
https://services.tee.gr/adeiapublic/faces/searchDocFile

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Δήμος Ηρακλείου
ΥΔΟΜ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
Οικ. Άδεια Κατηγορία 3

Α/Α Πράξης	1614792
Ημ/νία έκδοσης πράξης	04/10/2025
Ισχύει έως	04/10/2029

Στοιχεία έργου

Περιγραφή Έργου/Εγκατάστασης	ΝΕΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 6 ΔΙΩΡΟΦΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΣΥΝΟΛΙΚΑ 38 ΚΛΙΝΩΝ) ΜΕ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ
Οδός	ΜΑΝΤΩ ΜΑΥΡΟΓΕΝΟΥΣ
Αρ. από	0
Αρ. έως	0
Πόλη/Οικισμός	ΚΟΚΚΙΝΗ ΧΑΝΙ- ΒΑΘΕΙΑΝΟΣ ΚΑΜΠΟΣ
Δήμος	Χερσονήσου
Δημοτική Ενότητα / Περιοχή	ΓΟΥΒΩΝ ΔΗΜΟΥ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ

Το γεγονός ότι έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και έχουν στα πλαίσια αυτής ληφθεί όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις υπηρεσιών αλλά και ολοκληρωθεί η διαδικασία εισφοράς στον Δήμο για την αναγκαία διαπλάτυνση του δρόμου θα συνυπολογισθεί στον υπολογισμό της αγοραίας αξίας.
Έχει πραγματοποιηθεί ηλεκτρονική υπαγωγή του ακινήτου στο Εθνικό Κτηματολόγιο με αριθμό πρωτοκόλλου δήλωσης 17082000001051477 και κωδικό ιδιοκτησίας 170820000002874427. Στην περιοχή δεν έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση.



3. ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2025 & 1ο 3μηνο 2026

Crete Market Report S2/2025, Danos- Melakis

Η αγορά ακινήτων στην Κρήτη κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2025 εμφανίζει σταθερή ανάπτυξη και αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον, επηρεαζόμενη θετικά από τη γενικότερη ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας και την ισχυρή τουριστική δραστηριότητα.

Η ελληνική οικονομία αναπτύσσεται με ρυθμό ~2,1% το 2025, υψηλότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Κύριοι μοχλοί ανάπτυξης είναι η ιδιωτική κατανάλωση και οι επενδύσεις. Ο πληθωρισμός αποκλιμακώνεται (~2,8%), ενώ η αγορά εργασίας παραμένει ισχυρή. Το περιβάλλον αυτό στηρίζει τη ζήτηση για ακίνητα και επενδύσεις.

Η αγορά **γραφείων** παρουσιάζει σταθερή ανάπτυξη και χαμηλά ποσοστά κενών χώρων. Υψηλή παραμένει η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα (Grade A & ανακαινισμένα) γραφειακούς χώρους. Οι κύριοι κλάδοι ζήτησης είναι αυτοί της τεχνολογίας, τουρισμού, υπηρεσίες και υγείας. Οι αποδόσεις (yields) κινούνται στα επίπεδα του 6% – 8,5% ανάλογα την κατηγορία. Πρόκληση παραμένει η ανάγκη εκσυγχρονισμού υφιστάμενων κτιρίων.

Σχετικά με **λιανικό εμπόριο**, η αγορά κινείται θετικά, με έμφαση σε ποιοτικά και “investment-grade” ακίνητα. Ισχυρή παραμένει η ζήτηση σε τουριστικές περιοχές (Ηράκλειο, Χανιά). Τα ενοίκια σε Prime τοποθεσίες κινούνται

μεταξύ €50 και 70/τ.μ. (Ηράκλειο). Οι δευτερεύουσες περιοχές κινούνται σε χαμηλότερα επίπεδα. Ο τουρισμός αποτελεί βασικό οδηγό της ζήτησης.

Όσον αφορά στα **Logistics & Βιομηχανικά Ακίνητα**, παραμένουν ένας από τους πιο δυναμικούς και ανερχόμενους τομείς της αγοράς. Η ζήτηση για αποθήκες κοντά σε λιμάνια και αεροδρόμια είναι σημαντική. Προκλήσεις για την αγορά στον εν λόγω τομέα είναι η έλλειψη σύγχρονων εγκαταστάσεων και η περιορισμένη διαθεσιμότητα γης. Οι νέες επενδύσεις και έργα υποδομών ενισχύουν την αγορά.

Σχετικά με την αγορά **Κατοικιών (Residential Market),** η αγορά παραμένει σταθερή με αυξανόμενες τιμές. Η μέση τιμή είναι **~2.493 €/τ.μ. αυξημένη κατά +14%** από την αντίστοιχη στα τέλη του 2024.

Αύξηση τιμών ανά νομό:

- Ηράκλειο: +11,3%
- Ρέθυμνο: +13,3%
- Χανιά: +10,7%

Η ζήτηση βρίσκεται σε ιστορικά υψηλά επίπεδα (3ετίας) και σε συνδυασμό με την έλλειψη προσφοράς νέων κατοικιών, ενισχύει την τάση αύξησης τιμών αλλά και την στροφή σε παλαιότερα ή εκτός πόλης ακίνητα. Τέλος, υπάρχει ισχυρό ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές.

Στον κλάδο του **τουρισμού/ ξενοδοχείων** ο οποίος αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας (~13% του ΑΕΠ), η Κρήτη καταγράφει **υψηλότερη ανάπτυξη από τον εθνικό μέσο όρο**. Οι κρατήσεις αυξήθηκαν το τελευταίο έτος κατά +7% και οι αφίξεις στο αεροδρόμιο Ηρακλείου κατά +13%. Πολλές είναι οι νέες επενδύσεις σε πολυτελή ξενοδοχεία και υποδομές. Σημαντική πρόκληση για τον κλάδο παραμένει η έλλειψη προσωπικού.

Συνοψίζοντας, η Κρήτη αποτελεί κορυφαίο επενδυτικό προορισμό στην Ελλάδα. Βασικά πλεονεκτήματά της είναι ο ιδιαίτερα ισχυρός τουρισμός, η στρατηγική γεωγραφική θέση και οι συνεχιζόμενες επενδύσεις. Οι σημαντικότερες προκλήσεις είναι η έλλειψη προσφοράς (ιδίως κατοικίες & logistics), η γραφειοκρατία και η ανάγκη εκσυγχρονισμού των υποδομών. Συνολικά, η αγορά χαρακτηρίζεται από ανθεκτικότητα, αυξημένη ζήτηση και σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες, ιδιαίτερα σε ποιοτικά και σύγχρονα

ακίνητα.

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Προκειμένου να καταλήξουμε στην αγοραία αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα χρησιμοποιήσουμε τη **συγκριτική μέθοδο.**

Η συγκριτική μέθοδος είναι η πιο παραδεκτή διεθνώς και η πλέον ακριβής, αρκεί να υπάρχει διαθεσιμότητα πληροφοριών. Χρησιμοποιούμε την συγκριτική μέθοδο για να προσδιορίσουμε την αξία ενός ακινήτου αναλύοντας πρόσφατες ή ζητούμενες τιμές ακινήτων που είναι παρόμοια (δηλαδή συγκρίσιμα) με το υπό εξέταση ακίνητο.

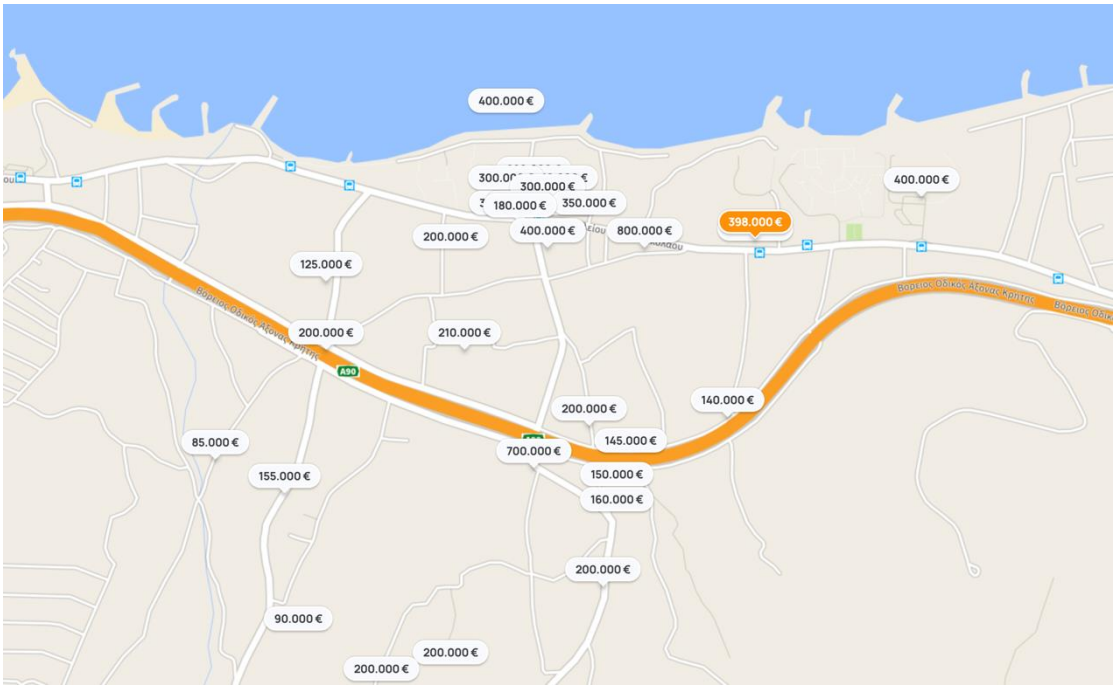
Η προσέγγιση σύγκρισης της αξίας βασίζεται στην αρχή ότι οι καλά πληροφορημένοι αγοραστές δε θα πληρώσουν για ένα ακίνητο περισσότερο από ότι θα πλήρωναν για ένα παρεμφερές ακίνητο που υπάρχει στην αγορά. Επειδή όμως δύο ακίνητα δεν είναι ακριβώς ίδια, είναι απαραίτητο να προσαρμόζουμε τα δεδομένα στοιχεία στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου της εκτίμησης.
Ως εκ τούτου, στη συγκριτική μέθοδο, αναζητούμε παρόμοια ακίνητα που έχουν πουληθεί πρόσφατα ή είναι προς πώληση στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

Αναζητώντας οικόπεδα που διατίθενται προς πώληση μέσω ιστοσελίδων ακινήτων, στην ευρύτερη περιοχή εντός οικισμού Κοκκίνη Χάνι- Βαθειανός Κάμπος και μάλιστα άνω των 700,00 μ2 σε επιφάνεια ώστε να έχουν την ίδια ακριβώς δόμηση. Βρήκαμε συνολικά **7 συγκριτικά ακίνητα**, επιφανείας από 800,00 μ2 έως 1.968,00 μ2. Σε αυτά χρησιμοποιήσαμε τους παρακάτω συντελεστές προσαρμογής ή διόρθωσης για να υπάρξει μία ομογενοποίηση :

- συντελεστής διαπραγμάτευσης στην αρχική ζητούμενη τιμή: - 10%
- συντελεστής επιφάνειας: +/- 1% ανά 100 μ2 διαφοράς στο μέγεθος της επιφάνειας
- συντελεστής θέσης/θέας: +/-5%
- συντελεστής γωνιακού: +/- 5%

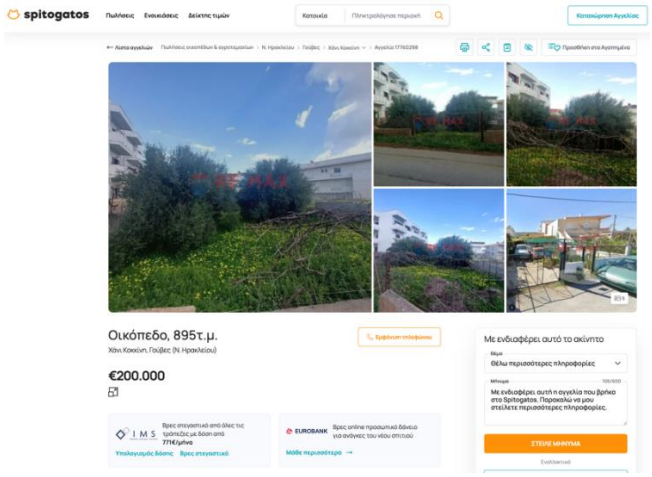
- συντελεστής σχήματος: +/-5%
- συντελεστής ύπαρξης οικοδομικής άδειας: +/-5%

Παραθέτουμε παρακάτω χάρτη με διαθέσιμα ακίνητα στην περιοχή προς πώληση από το website: www.spitogatos.gr

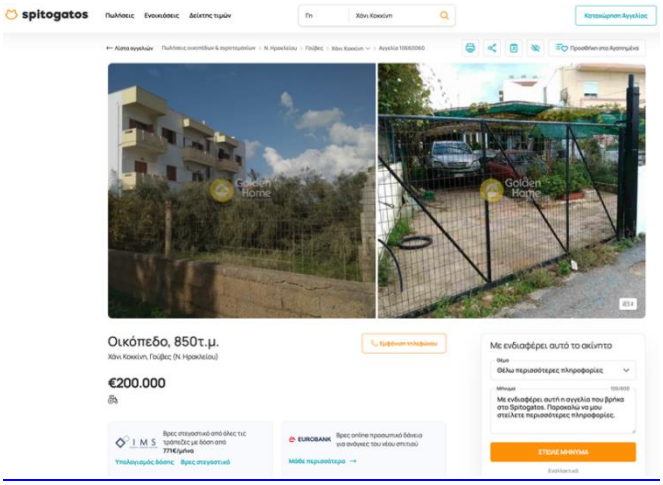


Παρακάτω βλέπουμε τα συγκριτικά που χρησιμοποιήθηκαν στην εν λόγω εκτίμηση:

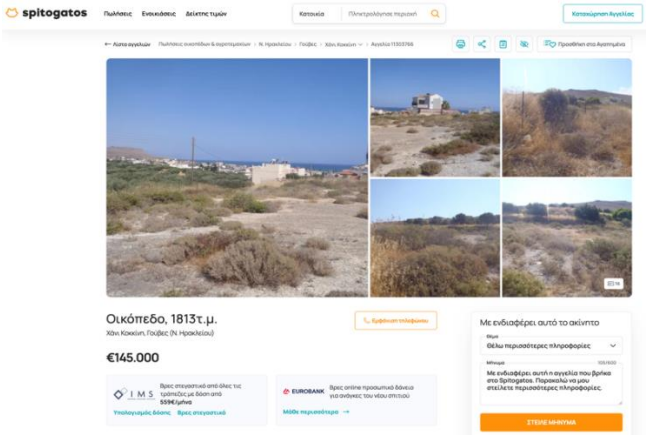
1. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1317760298



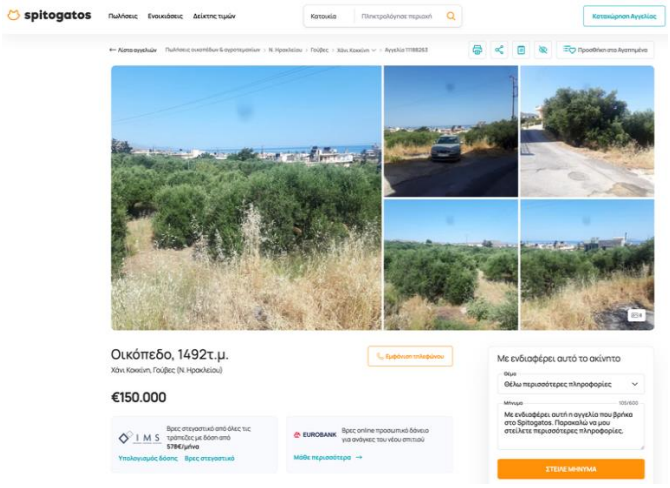
2. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1310660060



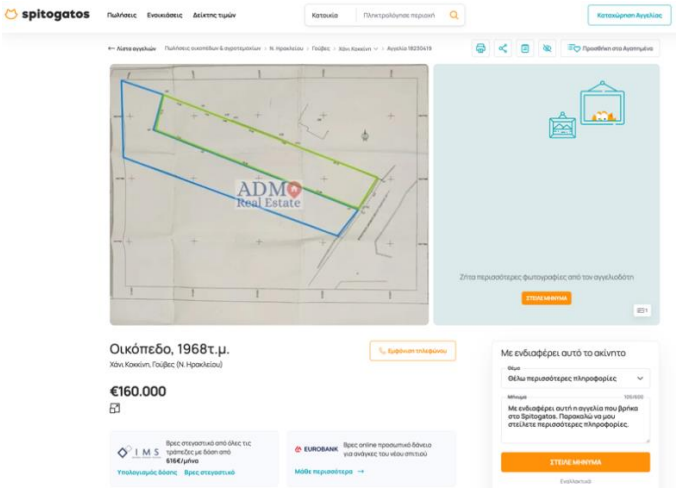
3. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311303766



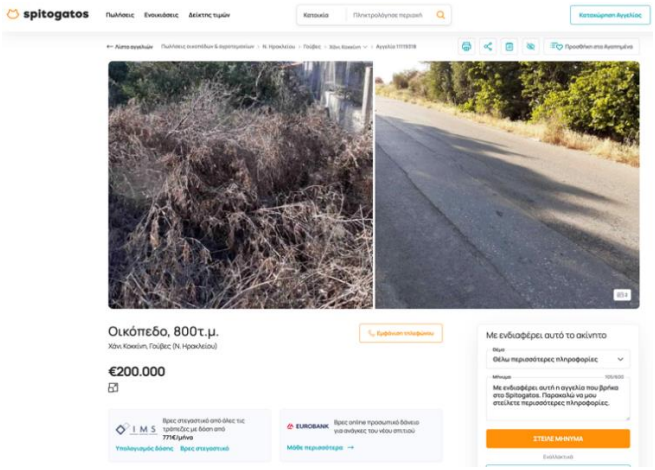
4. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311188263



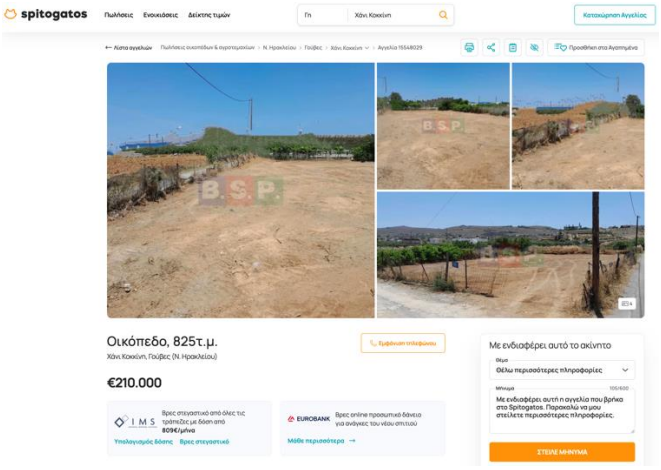
5. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1318230419



6. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311119318



7. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1315548029



Εκτιμώμενο ακίνητο								
Χρήση	Θέση	Επιφάνεια (μ2)	Θέση/ θέα	Εντός οικισμού	Γωνιακό	Επιτρεπόμενη δόμηση	Σχήμα	Ύπαρξη οικοδομικής άδειας
Οικόπεδο εντός οικισμού	Κοκκινη Χάνι, Γούβες. Δήμος Χερσονήσου. Ηράκλειο Κρήτης	1.224,68	Καλή	Ναι	Ναι	400,00	Πολύ καλό	Ναι

Ακολουθεί παρακάτω ο πίνακας των συγκριτικών ακινήτων καθώς και ο διορθωμένος πίνακας:

Φύλλο 28

Υπολογισμός ανηγμένης αξίας / μ2

Ακίνητο	Θέση	Επιφάνεια (μ2)	Θέση/ θέα	Εντός οικισμού	Γωνιακό	Επιτρεπόμενη δόμηση	Σχήμα	Ύπαρξη οικοδομικής άδειας	Ζητούμενη τιμή	Ζητούμενη τιμή/ μ2
1	Κοκκίνη Χάνι	895,00	Καλή	Ναι	Όχι	400,00	Πολύ καλό	Όχι	200.000,00	**223,46**
2	Κοκκίνη Χάνι	850,00	Καλή	Ναι	Όχι	400,00	Πολύ καλό	Όχι	200.000,00	**235,29**
3	Κοκκίνη Χάνι	1.813,00	Καλή	Ναι	Όχι	400,00	Πολύ καλό	Όχι	145.000,00	**79,98**
4	Κοκκίνη Χάνι	1.492,00	Καλή	Ναι	Όχι	400,00	Καλό	Όχι	150.000,00	**100,54**
5	Κοκκίνη Χάνι	1.968,00	Καλή	Ναι	Όχι	400,00	Καλό	Όχι	160.000,00	**81,30**
6	Κοκκίνη Χάνι	800,00	Καλή	Ναι	Ναι	400,00	Πολύ καλό	Όχι	200.000,00	**250,00**
7	Κοκκίνη Χάνι	825,00	Καλή	Ναι	Ναι	400,00	Πολύ καλό	Όχι	210.000,00	**254,55**

Υπολογισμός διορθωμένης αξίας / μ2

Ακίνητο	Ανηγμένη τιμή/ μ2	Συντελεστής επιφάνειας	Θέση/ θέα	Εντός οικισμού	Γωνιακό	Επιτρεπόμενη δόμηση	Σχήμα	Ύπαρξη οικοδομικής άδειας	Απομείωση διαπραγμάτευσης	Διορθωμένη τιμή/ μ2	Βαρύτητα	Νέα διορθωμένη τιμή/ μ2
1	223,46	0,97	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	0,90	**214,42**	10%	21,44
2	235,29	0,96	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	0,90	**224,72**	10%	22,47
3	79,98	1,06	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	0,90	**84,03**	20%	16,81
4	100,54	1,03	1,00	1,00	1,05	1,00	1,02	1,05	0,90	**104,47**	20%	20,89
5	81,30	1,07	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	0,90	**91,00**	20%	18,20
6	250,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	**226,22**	10%	22,62
7	254,55	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	**230,93**	10%	23,09
											100%	

Μέση τιμή συγκριτικών στοιχείων	**145,53 €**
Εκτιμώμενη αγοραία αξία ακινήτου	178.226,73 €
Στρογγυλοποιημένη αγοραία αξία	**180.000,00 €**

Συνεπώς η εκτιμώμενη αγοραία αξία του οικοπέδου είναι 180.000,00 €.

(5) ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΑΝ

- Συμβόλαια αγοράς και παραχώρησης σε Δήμο
- Τοπογραφικό διάγραμμα
- Άδεια οικοδομής
- Τεχνική περιγραφή οικοδομικής άδειας

Η έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε από τον **Παύλο Λ. Αβδελά** & τον **Ευάγγελο Στεφανή.**



ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

Ειδικότερα στην Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν, εισφέρεται, παραχωρείται και μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή από τον μοναδικό εταίρο το κάτωθι ακίνητο:

Ένα **οικόπεδο**, μετά της επ' αυτού άλλοτε ασκεπούς δεξαμενής νερού, που βρίσκεται στην Περιφέρεια Κρήτης, Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου, **Δημοτική Ενότητα Γουβών, του Δήμου Χερσονήσου,** και ειδικότερα στη θέση «**Λάκκους» Βαθειανού Κάμπου** της **Τοπικής Κοινότητας Κάτω Βάθειας** και **εντός των ορίων των από κοινού οριοθετημένων οικισμών Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανός Κάμπος** και συγκεκριμένα εντός της επέκτασης αυτών (εκτός συνεκτικού τμήματος).

Το παραπάνω οικόπεδο **κατά τον τίτλο κτήσεως εμφαίνεται**, προσδιορίζεται και αποτυπώνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-Ρ1-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-Ρ2-1 στο με χρονολογία Ιούνιος 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου Τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Κηπαράκη, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 17.332/3-9-2018 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ελευθερίας Τζιράκη και επί του οποίου τοπογραφικού ο μηχανικός που το συνέταξε αναγράφει τους εξής όρους δόμησης: Γενικοί όροι δόμησης για ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων του οικισμού Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανός Κάμπος, Δήμου Χερσονήσου (Π.Δ 24-4-1985-ΦΕΚ 181Δ'/3-5-1985, Π.Δ. 4-11-2011-ΦΕΚ 289 ΑΑΠ'/4-11-2011, ΦΕΚ1145Δ'/26-11-1986 Ελάχιστο εμβαδόν κατά κανόνα : 800μ2 (στο συνεκτικό τμήμα) 1500μ2 (στην επέκταση του οικισμού) κατά παρέκκλιση, ως έχει αν προϋφίσταται αυτοτελές την 3-5-1985 ελάχιστο πρόσωπο κατά κανόνα 15μ (εάν Ε>500μ2), 10μ (εάν

Ε<500μ2) κατά παρέκ. Ως έχει αν προϋφίσταται την 4-11-2011 ποσοστό κάλυψης 60% συντελεστής δόμησης 1,0 (εάν Ε<200μ2 και Κ<70%) 240μ2 (εάν 200μ2 <Ε<700μ2) 400μ2 (εάν Ε>700μ2) , Μέγιστο ύψος 7,50μ (2 όροφοι) και υπεύθυνη δήλωση μηχανικού του Ν.651/77 η οποία έχει ως εξής: Ο υπογεγραμμένος Κωνσταντίνος Κηπαράκης αγρονόμος, τοπογράφος μηχανικός δηλώνω υπεύθυνα ότι η υπ' αριθμό 01 ιδιοκτησία με τα ως άνω περιγραφέντα περιμετρικά όρια και εμβαδόν 1395,42 μ2 που βρίσκεται στη θέση «Λάκκους» Βαθειανού Κάμπου και κείται εντός των ορίων των από κοινού οριοθετημένων οικισμών Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανός Κάμπος της Δημοτικής Ενότητας Γουβών του Δήμου Χερσονήσου και συγκεκριμένα εντός της επέκτασης αυτών, είναι άρτια κατά παρέκκλιση ως προϋφιστάμενη της 3-5-1985. Προκειμένου να καταστεί η ιδιοκτησία οικοδομήσιμη απαιτείται η νόμιμη παραχώρηση του τμήματος 02 επιφανείας 170,74 τμ σε κοινή χρήση, ούτως ώστε οι δρόμοι του οικισμού στους οποίους έχει πρόσωπο να αποκτήσουν πλάτος έως τον άξονα ίσο με 4 μέτρα, σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα πολεοδομικές διατάξεις. Η ιδιοκτησία σύμφωνα με τη δήλωση των ιδιοκτητών της είναι αυτοτελής και ανεξάρτητη δεν αποτελεί δηλαδή τμήμα μεγαλύτερης έκτασης τους και τα όρια εδείχθησαν επί τόπου από τους ίδιους. Η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός του ΣΧΟΟΑΠ πρώην Δήμου Γουβών. Από την ιδιοκτησία δεν διέρχονται καλώδια μεταφοράς ρεύματος υψηλής τάσης ούτε ρέμα και η απόστασή της από τη θάλασσα είναι 400μ. Η ιδιοκτησία δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Η αποτύπωση είναι ενταγμένη στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ '87). Η εξάρτηση έγινε με

χρήση GPS και του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού HEPOS. Στην περιοχή που βρίσκεται η ιδιοκτησία εκπονείται Πολεοδομική Μελέτη. Οι τοποθετημένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές προέρχονται από το προτεινόμενο ρυμοτομικό διάγραμμα. Η τοποθέτησή τους έγινε με βάση τα τοποσταθερά που απεικονίζονται στο συγκεκριμένο διάγραμμα. Σύμφωνα με το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα το οικόπεδο αυτό **έχει έκταση** μέτρα τετραγωνικά χίλια τριακόσια ενενήντα πέντε και σαράντα δύο εκατοστά **(1.395,42 τ.μ.) με ασκεπή δεξαμενή νερού** επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι επτά και τριάντα δύο εκατοστών **(27,32 τ.μ.)** και όγκου μέτρων κυβικών σαράντα και ενενήντα οκτώ εκατοστών (40,98 κ.μ.) και συνορεύει **Δυτικά** σε πλευρά με τους αριθμούς 1-2 μήκους μέτρων τεσσάρων και τριάντα τριών εκατοστών (4,33μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 2-3 μήκους μέτρων δύο και εβδομήντα ενός εκατοστών (2,71μ) σε πλευρά με τους αριθμούς 3-4 μήκους μέτρων τριών και ογδόντα δύο εκατοστών (3,82μ) με ιδιοκτησία κληρονόμων Ευαγγελίας Μαλτεζάκη, σε πλευρά με τους αριθμούς 4-5 μήκους μέτρων πέντε και εξήντα έξι εκατοστών (5,66), σε πλευρά με τους αριθμούς 5-6 μήκους μέτρων τριών και εξήντα οκτώ εκατοστών (3,68μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 6-7 μήκους μέτρων δέκα οκτώ και εξήντα πέντε εκατοστών (18,65μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 7-8 μήκους μέτρων τεσσάρων και έξι εκατοστών (4,06μ) με ακίνητο ιδιοκτησίας κληρονόμων Χριστόφορου Μαλτεζάκη, **Βόρεια** σε πλευρά με τους αριθμούς 8-9 μήκους μέτρων πέντε και εξήντα ενός εκατοστών (5,61), σε πλευρά με τους αριθμούς 9-10 μήκους μέτρων εννέα και τριάντα επτά εκατοστών (9,37μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 10-11 μήκους μέτρων έξι και δέκα εκατοστών (6,10μ), σε πλευρά με τα στοιχεία 11-Ρ1 μήκους μέτρων τεσσάρων και τριών εκατοστών

(4,03μ), σε πλευρά με τα στοιχεία P1-12 μήκους μέτρων ενός και σαράντα δύο εκατοστών (1,42) με ακίνητο ιδιοκτησίας κληρονόμων Νικολάου Ασβεστά και σε πλευρά με τους αριθμούς 12-13 μήκους μέτρων δύο και ενενήντα δύο εκατοστών (2,92μ) με δρόμο οικισμού, **Βορειοανατολικά** σε πλευρά με τους αριθμούς 13-14 μήκους μέτρου ενός και εξήντα εννέα εκατοστών (1,69μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 14-15 μήκους μέτρων τριών και σαράντα επτά εκατοστών (3,47μ) με δρόμο οικισμού, **Ανατολικά** σε πλευρά με τους αριθμούς 15-16 μήκους μέτρου ενός και ενενήντα έξι εκατοστών (1,96μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 16-17 μήκους μέτρων δύο και σαράντα οκτώ εκατοστών (2,48μ) σε πλευρά με τους αριθμούς 17-18 μήκους μέτρων τριών και ογδόντα επτά εκατοστών (3,87), σε πλευρά με τους αριθμούς 18-19 μήκους μέτρων επτά και σαράντα εκατοστών (7,40μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 19-20 μήκους μέτρων επτά και σαράντα τεσσάρων εκατοστών (7,44μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 20-21 μήκους μέτρων επτά και σαράντα έξι εκατοστών (7,46), σε πλευρά με τους αριθμούς 21-22 μήκους μέτρων τεσσάρων και τριάντα επτά τριάντα επτά εκατοστών (4,37), σε πλευρά με τους αριθμούς 22-23 μήκους μέτρων πέντε και ογδόντα δύο εκατοστών (5,82), σε πλευρά με τους αριθμούς 23-24 μήκους μέτρων ενός και ενενήντα έξι εκατοστών (1,96) με ασφαλτοστρωμένο δρόμο οικισμού, **Νοτιοανατολικά** σε πλευρά με τους αριθμούς 24-25 μήκους μέτρων δύο και εβδομήντα τριών εκατοστών (2,73μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 25-26 μήκους μέτρων δύο και είκοσι ενός εκατοστών (2,21μ) με ασφαλτοστρωμένο δρόμο οικισμού και **Νότια** σε πλευρά με τους αριθμούς 26-27 μήκους μέτρων τριών και τριάντα έξι εκατοστών

(3,36μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 27-28 μήκους μέτρων δύο και εβδομήντα επτά εκατοστών (2,77μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 28-29 μήκους μέτρων δύο και ενενήντα ενός εκατοστών (2,91μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 29-30 μήκους μέτρων τεσσάρων και πενήντα εκατοστών (4,50μ), σε πλευρά με τους αριθμούς 30-31 μήκους μέτρων δύο και είκοσι οκτώ εκατοστών (2,28μ) με δρόμο οικισμού, σε πλευρά με τα στοιχεία 3-Ρ2 μήκους ογδόντα ενός εκατοστών (0,81μ) και σε πλευρά με τα στοιχεία Ρ2-1 μήκους μέτρων πέντε και σαράντα εννέα εκατοστών (5,49μ) με ακίνητο ιδιοκτησίας κληρονόμων Ευαγγελίας Μαλτεζάκη.

Το παραπάνω οικόπεδο αποτελεί την κτηματογραφούμενη στο Εθνικό Κτηματολόγιο ιδιοκτησία με **ΚΑΕΚ: 170820131021/0/0**.

Το παραπάνω ακίνητο **περιήλθε** στον εμφανισθέντα Ιωάννη Μηλάκη του Νικολάου και της Χριστίνας δυνάμει του υπ' αριθμόν **17.332/3-9-2018 πωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ελευθερίας Τζιράκη,** που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου στις 04-09-2018 στον τόμο **5367** και με αύξοντα αριθμό **361453**, με αγορά από τους Ελένη χήρα Δημητρίου Ροδάκη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη, Παρασκευή σύζυγο Ευαγγέλου Πετσαλάκη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη, Μιχαήλ Ορφανάκη του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, Μαρία σύζυγο Κωνσταντίνου Παπαγιαννούλη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη και Γεώργιο Ορφανάκη του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, στους οποίους είχε περιέλθει κοινά, αδιαίρετα και κατά ποσοστό είκοσι εκατοστά (20/100) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, από κληρονομιά της αδελφής τους Δήμητρας χήρας Εμμανουήλ Κανάκη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη, η οποία απεβίωσε στις δύο (2) Μαρτίου του έτους 2013,

η οποία άφησε την με αριθμό 309/29-5-2012 δημόσια διαθήκη της, που συντάχθηκε ενώπιον της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Σοφίας Γωνιωτάκη και δημοσιεύθηκε νόμιμα από το Ειρηνοδικείο Ηρακλείου στις 2-4-2013 δυνάμει του με αριθμό 84/2013 πρακτικού δημόσιας Συνεδριάσεως του ιδίου Δικαστηρίου, στην οποία όμως δεν συμπεριέλαβε το παραπάνω ακίνητο και ως εκ τούτου ως προς αυτό χώρεσε η εξ αδιαθέτου διαδοχή με μοναδικούς εξ αδιαθέτου κληρονόμους της στο παραπάνω ακίνητο κοινά και αδιαίρετα τα ανωτέρω πέντε αδέλφια της, την κληρονομία της οποίας αποδέχτηκαν οι μεν: **1)** Ελένη χήρα Δημητρίου Ροδάκη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη και **2)** Παρασκευή σύζυγος Ευαγγέλου Πετσαλάκη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη δυνάμει του υπ' αριθμόν 481/4-6-2013 δηλωτικού αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Σοφίας Γωνιωτάκη, νόμιμα μεταγραμμένο στο Υποθηκοφυλακείο Ηρακλείου στον τόμο 5264 και με αριθμό μεταγραφής 356.335, οι δε: **1)** Μιχαήλ Ορφανάκης του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, **2)** Μαρία σύζυγος Κωνσταντίνου Παπαγιαννούλη, το γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη και **3)** Γεώργιος Ορφανάκης του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης, αποδέχτηκαν την κληρονομιά της παραπάνω κληρονομουμένης δυνάμει του ιδίου ως άνω υπ' αριθμόν 17.332/3-9-2018 συμβολαίου δηλωτικού αποδοχής κληρονομίας και αγοραπωλησίας ακινήτου της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ελευθερίας Τζιράκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου στον τόμο 5367 και με αύξοντα αριθμό 361.453.

Στη δε κοινή δικαιοπάροχο αυτών Δήμητρα χήρα Εμμανουήλ Κανάκη, τα γένος Κωνσταντίνου και Αικατερίνης Ορφανάκη το παραπάνω ακίνητο είχε περιέλθει δυνάμει του υπ' αριθμόν 13.243/25-10-1979 συμβολαίου διαμονής ακινήτων του τότε Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Γεωργίου Στυλιανού Σμυρνάκη, νόμιμα μεταγραμμένο στο Υποθηκοφυλακείο Ηρακλείου στον τόμο 1713 και με αριθμό μεταγραφής 176.881.

Στη συνέχεια ο εδώ εμφανισθείς Ιωάννης Μηλάκης του Νικολάου και της Χριστίνας ως αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος του ανωτέρω ακινήτου, δυνάμει της υπ' αριθμόν **19.903/30-10-2023 πράξης παραχώρησης στην κοινή χρήση** της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ελευθερίας Τζιράκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου στις 30-10-2023 στον τόμο **5507** και με αύξοντα αριθμό **368.475**, **προκειμένου η παραπάνω ιδιοκτησία του, να καταστεί οικοδομήσιμη**, **παραχώρησε σε κοινή χρήση τμήμα του παραπάνω ακινήτου του εμβαδού** μέτρων τετραγωνικών εκατόν εβδομήντα και εβδομήντα τεσσάρων εκατοστών **(170,74 τ.μ.)**, όπως το τμήμα αυτό εμφαίνεται στο από μηνός Οκτωβρίου 2023 σχεδιάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Κηπαράκη, που προσαρτήθηκε στην ως υπ' αριθμόν 19903/30-10-2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Κρήτης Ελευθερίας Τζιράκη με τον αριθμό 02 και τα στοιχεία Ρ2-Ρ3-Ρ4-Ρ5-Ρ6-Ρ7-Ρ8-Ρ9-Ρ10-Ρ11-Ρ12-Ρ13-Ρ14-Ρ15-Ρ16-Ρ17-Ρ1-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-Ρ2 και περιγράφεται αναλυτικά στην ανωτέρω πράξη, παραιτούμενος από κάθε ενοχικό και εμπράγματο δικαίωμά του επ' αυτού (παραχωρούμενου τμήματος) και **το οικόπεδο που απέμεινε** έχει **καθαρό εμβαδόν** μέτρα τετραγωνικά χίλια διακόσια είκοσι τέσσερα και εξήντα οκτώ εκατοστά **(1.224,68)**, εμφαινόμενο

στο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Κηπαράκη, με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-Ρ1-Ρ17-Ρ16-Ρ15-Ρ14-Ρ13-Ρ12-Ρ11-Ρ10-Ρ9-Ρ8-Ρ7-Ρ6-Ρ5-Ρ4-Ρ3-Ρ2-1 σύμφωνα με το οποίο συνορεύει **Δυτικά** σε πλευρά με τους αριθμούς 1-2 μήκους μέτρων τεσσάρων και τριάντα τριών εκατοστών (4,33), σε πλευρά με τους αριθμούς 2-3 μήκους μέτρων δύο και εβδομήντα ενός εκατοστών (2,71) με ιδιοκτησία κληρονόμων Ευαγγελίας Μαλτεζάκη, σε πλευρά με τους αριθμούς 4-5 μήκους μέτρων πέντε και εξήντα έξι εκατοστών (5,66), σε πλευρά με τους αριθμούς 5-6 μήκους μέτρων τριών και εξήντα οκτώ εκατοστών (3,68), σε πλευρά με τους αριθμούς 6-7 μήκους μέτρων δέκα οκτώ και εξήντα πέντε εκατοστών (18,65), σε πλευρά με τους αριθμούς 7-8 μήκους μέτρων τεσσάρων και έξι εκατοστών (4,06) με ακίνητο ιδιοκτησίας κληρονόμων Χριστόφορου Μαλτεζάκη, **Βόρεια** σε πλευρά με τους αριθμούς 8-9 μήκους μέτρων πέντε και εξήντα ενός εκατοστών (5,61), σε πλευρά με τους αριθμούς 9-10 μήκους μέτρων εννέα και τριάντα επτά εκατοστών (9,37), σε πλευρά με τους αριθμούς 10-11 μήκους μέτρων έξι και δέκα εκατοστών (6,10), σε πλευρά με τα στοιχεία 11-Ρ1 μήκους μέτρων τεσσάρων και τριών εκατοστών (4,03) με ιδιοκτησία κληρονόμων Νικολάου Ασβεστά, **Βορειοανατολικά** σε πλευρά με τα στοιχεία Ρ1-Ρ17 μήκους μέτρου ενός και σαράντα ενός εκατοστών (1,41), σε πλευρά με τα στοιχεία Ρ17-Ρ16 μήκους μέτρων έξι και ενενήντα εκατοστών (6,90) με τμήμα που παραχωρείται στην κοινή χρήση και πέραν αυτού με δρόμο οικισμού, **Ανατολικά** σε πλευρά με τα στοιχεία Ρ16-Ρ15 μήκους μέτρων έξι και τριάντα επτά εκατοστών (6,37), σε πλευρά με τα στοιχεία Ρ15-Ρ14 μήκους μέτρων

δώδεκα και δεκαπέντε εκατοστών (12,15), σε πλευρά με τα στοιχεία P13-P14 μήκους εξήντα επτά εκατοστών (0,67), σε πλευρά με τα στοιχεία P13-P12 μήκους μέτρων δέκα και ογδόντα επτά εκατοστών (10,87), σε πλευρά με τα στοιχεία P12-P11 μήκους μέτρων πέντε και εβδομήντα επτά εκατοστών (5,77), σε πλευρά με τα στοιχεία P11-P10 μήκους τριάντα ενός εκατοστών (0,31), σε πλευρά με τα στοιχεία P10-P9 μήκους μέτρων επτά και πέντε εκατοστών (7,05) με τμήμα που παραχωρείται στην κοινή χρήση και πέραν αυτού με δρόμο οικισμού και **Νότια** σε πλευρά με τα στοιχεία P9-P8 μήκους μέτρου ενός και ενενήντα ενός εκατοστών (1,91), σε πλευρά με τα στοιχεία P8-P7 μήκους μέτρων τριών και σαράντα τεσσάρων εκατοστών (3,44), σε πλευρά με τα στοιχεία P7-P6 μήκους μέτρων δύο και πενήντα τεσσάρων εκατοστών (2,54), σε πλευρά με τα στοιχεία P6-P5 μήκους μέτρων δύο και ενενήντα πέντε εκατοστών (2,95), σε πλευρά με τα στοιχεία P5-P4 μήκους μέτρων τεσσάρων και δεκατεσσάρων εκατοστών (4,14), σε πλευρά με τα στοιχεία P4-P3 μήκους μέτρων δύο και ενενήντα τριών εκατοστών (2,93) με τμήμα που παραχωρείται στην κοινή χρήση και πέραν αυτού με δρόμο οικισμού και **Νοτιοδυτικά** σε πλευρά με τα στοιχεία P3-P2 μήκους μέτρου ενός και είκοσι πέντε εκατοστών (1,25), σε πλευρά με τα στοιχεία P2-1 μήκους μέτρων πέντε και σαράντα εννέα εκατοστών (5,49) με ιδιοκτησία αγνώστου.

Κατά την πρόσφατη καταμέτρηση και αποτύπωσή του το ανωτέρω οικόπεδο **εμφαίνεται** με τα στοιχεία 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-P1-P17-P16-P15-P14-P13-P12-P11-P10-P9-P8-P7-P6-P5-P4-P3-2-1 στο από Μαρτίου 2026 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κωνσταντίνου Εμμ. Κηπαράκη (Α.Μ. ΤΕΕ 88126), το οποίο είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α. '87 και το οποίο αφού υπογράφηκε από τον

εμφανισθέντα και εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, φέρει δε την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, καθώς και τη δήλωση **v.651/1977** του άνω πολιτικού μηχανικού που το συνέταξε, ότι «… η υπ' αριθμόν 01 ιδιοκτησία με τα ως άνω περιγραφέντα περιμετρικά όρια και εμβαδόν 1224,68μ2, που βρίσκεται στη θέση «Λάκκους» Βαθειανού Κάμπου και κείται εντός των ορίων των από κοινού οριοθετημένων οικισμών Κοκκίνη Χάνι-Βαθειανός Κάμπος, της Δημοτικής Ενότητας Γουβών του Δήμου Χερσονήσου και συγκεκριμένα εντός της επέκτασης αυτών (εκτός συνεκτικού τμήματος) είναι **άρτια κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμη** ως προϋφιστάμενη της 3-5-1985, σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα Πολεοδομικές Διατάξεις. Από την ιδιοκτησία έχει παραχωρηθεί νόμιμα σε κοινή χρήση τμήμα επιφανείας 170,74μ2, σύμφωνα με την με αριθμό 19.903/30-10-2023 πράξη παραχώρησης της Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ελευθερίας Τζιράκη, ούτως ώστε οι δρόμοι του οικισμού στους οποίους έχει πρόσωπο να αποκτήσουν πλάτος έως τον άξονα ίσο με 4 μέτρα. Η συνολική αρχική ιδιοκτησία προϋφίσταται της 3-5-1985 σύμφωνα με το με αριθμό 13.243/25-10-1979 συμβόλαιο διανομής επίκοινων κτημάτων του Συμβολαιογράφου Ηρακλείου Γεωργίου Σμυρνάκη. Η ιδιοκτησία 01 είναι αυτοτελής και ανεξάρτητη, δεν αποτελεί δηλαδή τμήμα μεγαλύτερης έκτασης του ιδιοκτήτη της και τα όρια της εδείχθησαν επί τόπου από τον ίδιο. Η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός του ΣΧΟΟΑΠ πρώην Δήμου Γουβών (ΦΕΚ 60 ΑΑΠ'/26-2-2010). Η ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή στην οποία το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι στο στάδιο συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας. Η ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε περιοχή που έχει κυρωθεί ή αναρτηθεί δασικός χάρτης. Από την

ιδιοκτησία δεν διέρχονται καλώδια μεταφοράς ρεύματος υψηλής τάσης, αγωγός φυσικού αερίου ή ρέμα και η απόστασή της από τη θάλασσα είναι 400μ. Η ιδιοκτησία **δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα**. Εντός των ομόρων ακινήτων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα. Για την ιδιοκτησία έχει εκδοθεί η με α/α πράξης 1614792 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Δήμου Ηρακλείου. Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87. Η εξάρτηση πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού-HEPOS. Στην περιοχή που βρίσκεται η ιδιοκτησία εκπονείται Πολεοδομική Μελέτη. Οι τοποθετημένες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές προέρχονται από το προτεινόμενο ρυμοτομικό διάγραμμα. Η τοποθέτησή τους έγινε με βάση τα τοποσταθερά που απεικονίζονται στο συγκεκριμένο διάγραμμα», σύμφωνα δε με το διάγραμμα αυτό έχει **έκταση** μέτρα τετραγωνικά χίλια διακόσια είκοσι τέσσερα και εξήντα οκτώ λεπτά **(1.224,68)** και συνορεύει **Δυτικά** εν μέρει σε πλευρά 1-2 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,33 (4,33), συν πλευρά 2-3 μήκους μέτρων δύο και 0,71 (2,71) με ιδιοκτησία κληρονόμων Ευαγγελίας Μαλτεζάκη και εν μέρει σε πλευρά 3-4 μήκους μέτρων τριών και 0,82 (3,82), συν πλευρά 4-5 μήκους μέτρων πέντε και 0,66 (5,66), συν πλευρά 5-6 μήκους μέτρων τριών και 0,68 (3,68), συν πλευρά 6-7 μήκους μέτρων δέκα οκτώ και 0,65 (18,65), συν πλευρά 7-8 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,06 (4,06μ) με ακίνητο ιδιοκτησίας κληρονόμων Χριστόφορου Μαλτεζάκη, **Βόρεια** σε πλευρά 8-9 μήκους μέτρων πέντε και 0,61 (5,61), συν πλευρά 9-10 μήκους μέτρων εννέα και 0,37 (9,37), συν πλευρά 10-11 μήκους μέτρων έξι και 0,10 (6,10), συν πλευρά 11-Ρ1 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,03 (4,03) με ιδιοκτησία κληρονόμων Νικολάου Ασβεστά, **Βορειοανατολικά** εν μέρει σε πρόσωπο Ρ1-Ρ17

μήκους μέτρου ενός και 0,41 (1,41), συν Ρ17-Ρ16 μήκους μέτρων έξι και ενενήντα εκατοστών (6,90) με δρόμο οικισμού και εν μέρει σε πρόσωπο Ρ13-Ρ14 μήκους εξήντα επτά εκατοστών (0,67) με δρόμο (ασφαλτοστρωμένο) οικισμού, **Ανατολικά** σε πρόσωπο Ρ16-Ρ15 μήκους μέτρων έξι και 0,37 (6,37), συν Ρ15-Ρ14 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,15 (12,15) με δρόμο (ασφαλτοστρωμένο) οικισμού και σε πρόσωπο Ρ13-Ρ12 μήκους μέτρων δέκα και 0,87 (10,87), συν Ρ12-Ρ11 μήκους μέτρων πέντε και 0,77 (5,77), συν Ρ11-Ρ10 μήκους τριάντα ενός εκατοστών (0,31), συν Ρ10-Ρ9 μήκους μέτρων επτά και 0,05 (7,05) με δρόμο (ασφαλτοστρωμένο) οικισμού και **Νότια** εν μέρει σε τεθλασμένο πρόσωπο Ρ9-Ρ8 μήκους μέτρου ενός και 0,91 (1,91), συν Ρ8-Ρ7 μήκους μέτρων τριών και 0,44 (3,44), συν Ρ7-Ρ6 μήκους μέτρων δύο και 0,54 (2,54), συν Ρ6-Ρ5 μήκους μέτρων δύο και 0,95 (2,95), συν Ρ5-Ρ4 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,14 (4,14) συν Ρ4-Ρ3 μήκους μέτρων δύο και 0,93 (2,93), συν Ρ3-Ρ2 μήκους μέτρου ενός και 0,25 (1,25) με δρόμο (τσιμεντοστρωμένο) οικισμού και εν μέρει σε πλευρά Ρ2-1 μήκους μέτρων πέντε και 0,49 (5,49) με ιδιοκτησία αγνώστου.

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στις **21-05-2026** στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ "Ελληνικό Κτηματολόγιο" και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 3381150,** όπως αναγράφεται στο πιο πάνω τοπογραφικό και όπως προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου, που προσαρτάται στο παρόν.

Εντός της ιδιοκτησίας **υφίστατο** μία ασκεπής δεξαμενή νερού επιφανείας 27,32 μ2 και όγκου 40,98 μ2, η οποία υπήχθη στις διατάξεις του **Ν.4495/2017** και **καταβλήθηκε ολοσχερώς** το **ειδικό πρόστιμο** αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν **βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017** του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με **Α/Α δήλωσης: 10467552** και **Α/Α πρωτοκόλλου: 340782,** με Ηλεκτρονικό κωδικό: **6ADA1879B8336979,** με ημερομηνία αρχικής υποβολής: 21-08-2018, ημερομηνία υπαγωγής: 23-08-2018 και ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης: 08-06-2026, για την οποία **δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης κάτοψης** διότι αφορούσε μία λοιπή παράβαση και για την οποία στη συνέχεια εκδόθηκε η με **Α/Α πράξης 1156180/22-08-2024 άδεια έγκρισης εκτέλεσης εργασιών κατεδάφισης** με τίτλο «ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΟΡΙΣΤΙΚΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΑΣΚΕΠΟΥΣ ΔΕΞΑΜΕΝΗΣ ΝΕΡΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ.4.Γ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 29 ΤΟΥ Ν. 4495/2017, ΚΑΤΟΠΙΝ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 106 ΤΟΥ Ν.4495/2017» της ΥΔΟΜ Ηρακλείου του Δήμου Ηρακλείου, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν, σε εκτέλεση της οποίας η πιο πάνω **δεξαμενή έχει ήδη κατεδαφιστεί.**

Με το παρόν ο Ιωάννης Μηλάκης του Νικολάου και της Χριστίνας **παραχωρεί, μεταβιβάζει** και **παραδίδει** το άνω ακίνητο και μεθ' όλων των επ' αυτού και εξ αυτού πάσης φύσεως δικαιωμάτων του, προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεών του, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή **προς την δια του παρόντος συνιστώμενη Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία** και αναγνωρίζει τη συνιστώμενη με το παρόν συμβόλαιο Ι.Κ.Ε. τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του, η οποία θα μπορεί να το κατέχει, να το νέμεται και να το

διαθέτει όπως θέλει, με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής.

Ο εμφανισθείς δήλωσε ότι **εγγυάται** και **υπόσχεται** το μεταβιβαζόμενο ακίνητο με τα συστατικά και με τα παραρτήματά του, ελεύθερο και απαλλαγμένο από κάθε νομικό ελάττωμα, όπως ενδεικτικά από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση συντηρητική ως και αναγκαστική και αναγγελμένη απαίτηση, κληρονομικά ή από προίκα δικαιώματα τρίτων, φόρους, τέλη και εισφορές, δημόσιες και δημοτικές, δουλείες κάθε φύσεως, εκνίκηση από τρίτο πρόσωπο και διεκδίκηση, απαλλοτρίωση, ρυμοτομία, αποζημίωση πλατειών, οδών και παρόδιων γειτόνων, μεσοτοιχία, προσκύρωση, ορθογωνισμό και από όλες τις σχετικές αποζημιώσεις, δικαστική ή εξώδικη φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση, δικαίωμα μισθώσεως, οικήσεως ή παραχώρησης της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο και γενικά ελεύθερο από κάθε νομικό και πραγματικό ελάττωμα.

Η **συνιστώμενη με το παρόν Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία** με την επωνυμία **«INM Development Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.»** δήλωσε, δια του νομίμου εκπροσώπων της, ότι **αποδέχεται** την προς αυτήν δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση του ως άνω λεπτομερώς περιγραφόμενου ακινήτου, το οποίο παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

Περαιτέρω μεταξύ των συμβαλλομένων συμφωνούνται και γίνονται αμοιβαία δεκτά και τα ακόλουθα:

1) Ότι για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν Α/Α Πράξης 1614792/04-10-2025 άδεια οικοδομής με τίτλο «ΝΕΟ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 6 ΔΙΩΡΟΦΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΣΥΝΟΛΙΚΑ 38 ΚΛΙΝΩΝ) ΜΕ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ» της ΥΔΟΜ Ηρακλείου του Δήμου Ηρακλείου. Προς τον σκοπό αυτό ο Ιωάννης Μηλάκης **εκχωρεί** και **μεταβιβάζει** σήμερα με το παρόν όλα **τα δικαιώματα** και **υποχρεώσεις** που **απορρέουν από την ανωτέρω άδεια οικοδομής** σχετικά με το ανωτέρω ακίνητο προς την συσταθείσα εταιρεία, η οποία αποδέχεται την εκχώρηση αυτή και αναλαμβάνει πλήρως και ανεπιφυλάκτως την ευθύνη για κάθε εξ αυτής απορρέουσα υποχρέωση, καθώς και για την πληρωμή οιουδήποτε τυχόν - μελλοντικού - ποσού, τέλους ή επιβάρυνσης εκ της αιτίας αυτής.

Για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων η **αξία** της ανωτέρω **σύμβασης εκχώρησης** αποτιμάται στο ποσό του προϋπολογισμού της έκδοσης της ως άνω οικοδομικής αδείας, ήτοι σε τρεις χιλιάδες διακόσια πενήντα **ευρώ (3.250,00€).**

2) Ρητά συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων ότι παντός είδους οφειλές, ήτοι αποχέτευση, Δημοτικά τέλη, ΕΝΦΙΑ, φόρους προς το Δημόσιο και λοιπά Ταμεία για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, κ.λ.π. σχετικά με το παραπάνω ακίνητο βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον Ιωάννη Μηλάκη μέχρι και σήμερα.

3) Σήμερα με το παρόν συμβόλαιο, ο ως άνω Ιωάννης Μηλάκης δηλώνει ότι με το παρόν παρέχει στην συνιστώμενη με το παρόν εταιρεία την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα, ισχύουσα και για τις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Αστικού Κώδικα, επειδή αφορά το συμφέρον της εντολοδόχου εταιρείας, όπως αντ' αυτού (του Ιωάννη Μηλάκη) και για λογαριασμό του υπογράφει και με αυτοσύμβαση κατ' άρθρο 235 του Α.Κ. τυχόν διορθωτική, συμπληρωματική ή τροποποιητική ή επαναληπτική πράξη του παρόντος συμβολαίου μου σχετικά με την περιγραφή του

πωλούμενου ακινήτου, τους τίτλους κτήσεως ή τυχόν παραλείψεις προσαρτώμενων εγγράφων ή αναγραφή νόμων που αφορούν μεταβίβαση ή αναγραφή τυχόν εσφαλμένων στοιχείων των συμβαλλομένων χωρίς όμως να τροποποιεί το τίμημα, τον τρόπο καταβολής ή άλλους όρους που έχουν τεθεί για την εξασφάλιση του Ιωάννη Μηλάκη και να υπογράφει το σχετικό συμβόλαιο, δηλώσεις και οποιαδήποτε άλλα έγγραφα απαιτούνται σύμφωνα με τα εκάστοτε ισχύοντα και να αιτείται και να λαμβάνει από οποιαδήποτε δημόσια ή δημοτική αρχή οποιαδήποτε απαιτούνται έγγραφα και πιστοποιητικά ως επίσης και ό,τι άλλο απαιτηθεί με βάση νομοθεσία που θα ισχύει στο μέλλον.

Τέλος οι συμβαλλόμενοι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα για προσβολή, διάρρηξη και ακύρωση της παρούσας μεταβίβασης, για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία και για περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, οι προϋποθέσεις των οποίων δεν ισχύουν στην προκειμένη περίπτωση κατά ρητή ομολογία τους.

Γίνεται μνεία ότι σε σχετικές ερωτήσεις μου οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.09.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1-10-2002 τ.Β') από κοινού δήλωσαν σε μένα τη Συμβολαιογράφο με ατομική τους ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, κατά τις οποίες "Όποιος εν γνώση του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των

πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών", ότι:

1) η **μόνιμη κατοικία** τους, καθώς και η έδρα της συνιστάμενης εταιρείας είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος,

2) ότι για τη σύναψη της σύμβασης αυτής δεν **μεσολάβησε κτηματομεσίτης**,

3) ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του **ν.1337/1983** δεν υποχρεούνται να προσκομίσουν αντίγραφο οικοδομικής αδείας για το λόγο ότι το κτίσμα που έχει ήδη κατεδαφιστεί είχε ανεγερθεί πριν από την έναρξη της ισχύος του νόμου αυτού (14-3-1983), αλλά είχε υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017,

4) ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του **ν.1577/1985**, δεν επιτρέπεται να μεταβληθεί η σύμφωνα με την προσαρτώμενη στο παρόν υπ' αριθμόν Α/Α Πράξης 1614792/04-10-2025 άδεια οικοδομής της ΥΔΟΜ Ηρακλείου του Δήμου Ηρακλείου, χρήση της ανωτέρω οικοδομής ή μέρος αυτής, ούτε οι διαστάσεις των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων της άνω οικοδομής, χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θα θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις,

5) ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του **ν. 2242/1994**, το πωλούμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, και

6) ότι στο πωλούμενο ακίνητο **δεν πραγματοποιείται υδροληψία**, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β' 31/14.1. 2014) "Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων

Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα", αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

Επίσης εγώ η Συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους, όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του **Ν.3213/2003** όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του Ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3327/2005, αν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή **εισαγγελικού λειτουργού** ή αν είναι **μέλη οικογενειών** των παραπάνω και μου απάντησαν **αρνητικά**.

Για την κατάρτιση της παρούσας σύμβασης υποβλήθηκε την **20-07-2026** μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α.1031/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. - ΦΕΚ 839/Β/ 3-3-2021, με τίτλο *"Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α."*, **ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης** ακινήτου (αρχική) για την αγοράστρια εταιρεία, η οποία έλαβε αριθμό δήλωσης: **73335/2026** και αριθμό καταχώρισης: **3206527,** από την οποία προκύπτει ότι η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου καθορίσθηκε σύμφωνα με το σύστημα του **αντικειμενικού προσδιορισμού** της αξίας των ακινήτων στο ποσό των εκατόν δέκα εννέα χιλιάδων εξήντα τεσσάρων ευρώ και εξήντα ενός λεπτών **(119.064,61€),** η δε αξία αυτού σύμφωνα με την ανωτέρω έκθεση εκτίμησης ανέρχεται στο ποσό των εκατόν ογδόντα χιλιάδων ευρώ **(180.000,00€)**, βάσει της οποίας **καταβλήθηκε** από την υπό σύσταση εταιρεία αναλογών **φόρος μεταβίβασης ακινήτου** από ευρώ πέντε χιλιάδες πεντακόσια εξήντα δύο **(5.562,00€),** κατόπιν εκδόσεως της υπ' αριθμόν

899987536910102220670520100092 ταυτότητας οφειλής, όπως προκύπτει από το με αριθμό **20260496386** και ημερομηνία έκδοσης 22-07-2026 **αποδεικτικό καταβολής** (άρθρο 15, παρ. 1 του ν.4223/2013) της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), που προσαρτάται στο παρόν

Η παρούσα σύμβαση **δεν έτυχε απαλλαγής για Α' Κατοικία**, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Ν. 1078/1980, όπως ισχύει.

Αντίγραφο της δήλωσης αυτής, η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσε ο εδώ συμβαλλόμενος και με δική του ευθύνη, προσαρτάται στο παρόν.

Ο εμφανισθείς στο σημείο αυτό δηλώνει ρητά ότι **αναλαμβάνει ο ίδιος** την **ενημέρωση** και υποβολή της οικείας δήλωσης στοιχείων ακινήτων **(Ε9-ΕΝΦΙΑ)** με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας του δυνάμει του παρόντος συμβολαίου και απαλλάσσει εμένα τη Συμβολαιογράφο από κάθε σχετική υποχρέωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23§1α του Ν. 3427/2005 (Α' 312), όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 49 του Ν. 4646/2019.

Προσαρτώνται ακόμα στο παρόν:

1) Φωτοαντίγραφο της με αριθμό **Α/Α Πράξης 1614792/04-10-2025 άδεια οικοδομής** της ΥΔΟΜ Ηρακλείου του Δήμου Ηρακλείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του **ν. 1337/1983.**

2) Το υπ' αριθμόν πρωτ. 88639413 **αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο,** που εκδόθηκε την 28-05-2026 μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία με τίμημα με ισχύ δύο (2) μηνών και ημερομηνία λήξης ισχύος την 28-07-2026 με το οποίο βεβαιώνεται ότι **ο Ιωάννης Μηλάκης είναι ενήμερος** για τα χρέη του στη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12

του ΚΦΔ (ν.4987/2022, Α' 206) και τα οριζόμενα στην Α.1162/2023 (Β' 6129) Κοινή Απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του Διοικητή της ΑΑΔΕ και στο άρθρο 11 της ΠΟΛ 1274/2013 (Β' 3398) του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων μετά την τροποποίηση με την Α. 1163/2023 (Β' 6137) απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ.

3) Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων **52 -61 του ν. 4495/2017** σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/ 7577/ 105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021), για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, ήτοι: **ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΕΩΣ: 1.224,68 Τ.Μ.**, ΘΕΣΗ **"ΛΑΚΚΟΥΣ", ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΟΚΚΙΝΗ ΧΑΝΙ- ΒΑΘΕΙΑΝΟΣ ΚΑΜΠΟΣ, Δ.Ε. ΓΟΥΒΩΝ, ΔΗΜΟΣ ΧΕΡΣΟΝΗΣΟΥ** επί της οδού **ΜΑΝΤΩ ΜΑΥΡΟΓΕΝΟΥΣ,** περιοχή **ΘΕΣΗ ΛΑΚΚΟΥΣ,** (Αριθμός Οικοπέδου/ Γηπέδου 1393260, Κωδικός Ιδιοκτησίας: 1393260-29653686-1, ΚΑΕΚ Ιδιοκτησίας: 170820131021/0/0), στο οποίο έχει ενσωματωθεί τεχνική περιγραφή και η με **ημερομηνία αυτοψίας 20-07-2026 βεβαίωση** του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Μηλάκη Ιωάννη (Α.Μ. ΤΕΕ: 108266), σύμφωνα με την **παρ. 2** του άρθρου **83** του **ν.4495/2017**, με κλειδί βεβαίωσης: **A7A7F32DA758A0EC07823B64A04595CA** και στην οποία ο πιο πάνω αρχιτέκτων μηχανικός βεβαιώνει **ότι δεν υπάρχει κτίσμα** και η οποία βεβαίωση θεωρείται **έγκυρη για διάστημα δύο (2) μηνών** από την ημερομηνία έκδοσης της και η οποία συνοδεύεται από εξαρτημένο από τις κρατικές συντεταγμένες (ΕΓΣΑ '87) τοπογραφικό διάγραμμα.

4) Η με σημερινή ημερομηνία **υπεύθυνη δήλωση** του άρθρου 8 του **ν.1599/1986** του άνω ιδιοκτήτη, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του **ν. 4495/2017,** με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

5) Το από 20-07-2026 **ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.** της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), σύμφωνα με το άρθρο **54Α του ν.4987/2022**, όπως ισχύει μετά από την τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου που επέφερε το άρθρο 16 του **ν. 5036/2023** (Α' 77) και την υπ' αριθ. **Α.1085/2023** απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ (Β΄3617/31.05.2023), για τον Ιωάννη Μηλάκη το οποίο έχει χορηγηθεί για **μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία** και ισχύει μέχρι την **31η Δεκεμβρίου 2026** με κωδικό πιστοποιητικού: **F8PHLO0K6Y52I0PLB5PB0RZG2,** από το οποίο προκύπτει ότι ο Ιωάννης Μηλάκης συμπεριέλαβε το 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών **2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026** με **Α.Τ.Α.Κ.: 01157026650,** το δε Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο. Το ανωτέρω πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εγώ η Συμβολαιογράφος έλεγξα ως προς την εγκυρότητα και θα οριστικοποιήσω εντός της νομίμου προθεσμίας μετά την υπογραφή του παρόντος.

6) Το με αριθμό πρωτ. 17082/12/28-05-2026 **πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου (του άρθρου 5 του ν.2308/95)** του Γραφείου Κτηματογράφησης ΟΤΑ Κάτω Βάθειας της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου, από το οποίο προκύπτει ότι υποβλήθηκαν δηλώσεις του **ν. 2308/1995** για το πωλούμενο ακίνητο, το οποίο έλαβε **ΚΑΕΚ: 170820131021/0/0** και έχει περιληφθεί στα προσωρινά κτηματολογικά στοιχεία της ανάρτησης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3481/2006 και τον ν. 4164/2013. Το ως άνω Πιστοποιητικό Κτηματογραφούμενου

Ακινήτου έχει εκδοθεί από το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και φέρει μοναδικό συστημικό κωδικό για την πιστοποίηση της αυθεντικότητάς του.

7) α) Το με αριθμό πρωτ. 1830293/28-05-2026 και αριθμ. Συστήματος 000/Φ/881064/2026 **αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας** του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, **e-ΕΦΚΑ** (Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης) με αριθμό εγκυρότητας 00941049F94C769850, από το οποίο προκύπτει ότι ο Ιωάννης Μηλάκης **δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές** για το προσωπικό του, ασφαλιστικά ενήμερος ως ελεύθερος επαγγελματίας, αυτοαπασχολούμενος ή αγρότης, ο δε e-ΕΦΚΑ επιφυλάσσεται στην περίπτωση που από μελλοντικό έλεγχο διαπιστώσει ότι οφείλονται εισφορές να τις αναζητήσει και το οποίο ισχύει μέχρι **27-11-2026** και **β)** το με αριθμό πρωτ. 1832156/28-05-2026 και αριθμό Συστήματος 000/Π/11369/2026 **αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας (Ν.4611/2019)** του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, **e-ΕΦΚΑ** (Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης), με αριθμό εγκυρότητας 00266530 9B40598268, από την οποία προκύπτει ότι **για το ακίνητο με Α.Μ.Ο.Ε. 9321939521** ο Ιωάννης Μηλάκης είναι ασφαλιστικά ενήμερος, ο e-Ε.Φ.Κ.Α επιφυλάσσεται στην περίπτωση που από μελλοντικό έλεγχο διαπιστώσει ότι οφείλονται εισφορές και το οποίο ισχύει μέχρι **27-11-2026**, σύμφωνα με τις διατάξεις του **Ν.4611/2019**, της αριθ. 15345/ 913/16-04-2020 Υπουργικής Απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Φ.Ε.Κ. Β' 1559/ 23-4-2020) και της υπ' αριθ. οικ. 17535/Δ1.6002/6-5-2020 κοινής Υπουργικής Απόφασης

των Υπουργών Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας.

8) Η με αριθμό πρωτ. 4714/05-06-2026 **απόφαση της Διεύθυνσης Διοίκησης** της **Γενικής Δ/νσης Εσωτερικής Λειτουργίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης** με το συνοδεύον αυτή τοπογραφικό διάγραμμα με την οποία **παρέχεται η άδεια στην εταιρεία** μετά από σύμφωνη γνώμη και της αρμόδιας Στρατιωτικής αρχής, για την απόκτηση του παραπάνω ακινήτου σύμφωνα με τα άρθρα 29 και 32 του Ν.1892/1990 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 του Ν.1914/1990 και τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.3978/2011.

9) Η από 08-04-2026 **Έκθεση Εκτίμησης** που υπογράφεται από τους Πιστοποιημένους Εκτιμητές Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: Παύλο Λ. Αβδελά με Α.Μ. 768 και Ευάγγελο Στεφανή με Α.Μ. 108.

Στον εμφανισθέντα εγώ η Συμβολαιογράφος υπενθύμισα ακόμα:

Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, του Ν. 4045/1960, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 77 του Ν.2238/ 1994 και το άρθρο 321 παρ. 8 του Ν. 4072/2012, σύμφωνα με τις οποίες ο νέος κύριος είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου των τριών (3) πριν από τη μεταβίβαση ετών, που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και προκύπτει από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα μεταβίβασης, τις διατάξεις του Ν.1629/1951 ¨περί φάρων¨ κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος

Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985) των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν.4495/2017, τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010, του Ν. 4495/2017, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 του Ν.2744/1999 κατά τις οποίες οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ιδιοκτητών ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης κι Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την "Ε.Υ.Δ.Α.Π. Α.Ε.", τις διατάξεις του Ν.3661/2008 και τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.) Φ.Ε.Κ. 407Β/9-4-2010, σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης και τέλος τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί καταχώρισης στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς, την οποία ανέλαβε να κάνει ο εμφανισθείς με ευθύνη και δαπάνη του, όπως μου δήλωσε ο ίδιος.

Ο εμφανισθείς δήλωσε ότι χορηγεί δια του παρόντος τη συναίνεση του σε μένα τη Συμβολαιογράφο για την παραγωγή αντιγράφων των εγγράφων ταυτοποίησης του (ταυτότητα, διαβατήριο κλπ) και λοιπών εκ του Νόμου απαιτούμενων φορολογικών στοιχείων για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης (εκκαθαριστικό, Ε9, Ε1 κλπ)

την ηλεκτρονική ή φυσική λήψη και διαβίβαση των στοιχείων αυτών από και σε οποιαδήποτε αρχή και υπηρεσία απαιτείται εκ του νόμου και τις σχετικές εγκυκλίους για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης, την δημόσια και εις το διηνεκές διατήρησή τους στο αρχείο μου ως Συμβολαιογράφου καθώς και την ηλεκτρονική αποθήκευση και επεξεργασία όλων των στοιχείων ταυτότητας και λοιπών δεδομένων που συνδέονται με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης. Η παρούσα συναίνεση παρασχέθηκε και καλύπτει όλες τις περιπτώσεις τήρησης και επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων όπως αυτά προστατεύονται από τον κανονισμό (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 (GDPR) που ισχύει από 25ης Μαΐου 2018.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό σε σαράντα ένα (41) φύλλα με πρόσθετο περιθώριο, για το οποίο με τρία (3) αντίγραφα εισπράχθηκαν συνολικά ευρώ χίλια οκτακόσια σαράντα ένα και σαράντα οκτώ λεπτά (1.841,48), ήτοι για δικαιώματά μου ευρώ 1.477,00 και επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων πλέον Φ.Π.Α. 24% ευρώ 354,48 και ευρώ 10,00 για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ, οι οποίες θα αποδοθούν εντός της νομίμου προθεσμίας, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 89 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ Α' 91/ 13.4.2023), και το οποίο διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι, οι οποίοι βεβαίωσαν ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν, καθώς και εγώ η Συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

Ο ΕΤΑΙΡΟΣ **Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

Ιωάννης Μηλάκης