ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Απόλλωνος και Λαδοπούλου -
Τ.Κ.: 84100
Πληροφορίες: Μπατή Ιωάννα
Τηλέφωνο: 2282051490
E-mail: info-andros@cycladescc.gr

Ερμούπολη,30/06/2023
Αριθ.Πρωτ.: 2984887

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία **BLUE BAY VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και το διακριτικό τίτλο **BLUE BAY VILLAGE**.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΓΕΜΗ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **30/06/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **3671942**, η από 31/05/2023 απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων της με την τροποποιήθηκαν τα άρθρα 1(ΣΥΣΤΑΣΗ -ΕΠΩΝΥΜΙΑ-ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ), 5(ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ-ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ-ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ), 8(ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ-ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ) και αναριθμήθηκε το καταστατικό της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «BLUE BAY VILLAGE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο BLUE BAY VILLAGE και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 169969038000.

Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του. Το νέο κείμενο του καταστατικού είναι συνημμένο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η Προϊσταμένη της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ

Νικολέττα Γεράρδη

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

Κοινοποίηση:
BLUE BAY VILLAGE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΘΕΣΗ ΔΕΛΑΒΟΓΙΑ ΜΠΑΤΣΙΟΥ ΑΝΔΡΟΥ, 84501, ΑΝΔΡΟΣ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

ΤΗΣ

«BLUE BAY VILLAGE ΙΚΕ»

(ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ-ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ)

ΑΡ ΓΕΜΗ 169969038000

Στην Άνδρο σήμερα 6 Ιουνίου 2023 οι κάτωθι συμβαλλόμενοι:

1 Γεώργιος Χαλάς του Ιωάννη, κάτοικος Μπατσίου Άνδρου, με ΑΔΤ ΑΚ720989, ΑΦΜ 040414368-Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ,

2. Αργυρούλα Κανάκη του Μιχαήλ, κάτοικος Μπατσίου Άνδρου, με ΑΔΤ Φ283425, ΑΦΜ 109213990-Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ,

3. Ιωάννης Χαλάς του Γεωργίου, κάτοικος Μπατσίου Άνδρου, με ΑΔΤ ΑΕ943870, ΑΦΜ 155406160 -Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ και

4. Ελένη Χαλά του Γεωργίου, κάτοικος Κνωσσού 7 Μοσχάτο , με ΑΔΤ ΑΕ943869, ΑΦΜ 155402505 – Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

Συμφώνησαν τα κάτωθι:

Δυνάμει της υπ' αριθμ 6973-5/4/2023 συμβολαιογραφικής πράξης του συμβολαιογράφου Αθηνών Θεόδωρου Βασιλείου Χρόνη συστάθηκε Μονοπρόσωπη Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία BLUE BAY VILLAGE M ΙΚΕ, με έδρα την τοποθεσία «ΔΕΛΑΒΟΓΙΑΣ» Μπατσίου Άνδρου, επάγγελμα ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ, με κεφάλαιο 1.410.000,00€, μοναδικό εταίρο των πρώτο των συμβαλλομένων Γεώργιο Χαλά του Ιωάννη και με τους λοιπούς όρους και συμφωνίες που αναγράφονται σ αυτό. Η σύσταση ολοκληρώθηκε μέσω της Υπ Μιας Στάσης στις 6/4/2023 και έλαβε αρ ΓΕΜΗ 169969038000

Ήδη σήμερα δια του παρόντος και σε εφαρμογή της από 31/5/2023 απόφασης της ΓΣ του Μοναδικού Εταίρου της Εταιρείας αποφασίζεται:

Η μεταβίβαση 705 εταιρικών μεριδίων από τον πρώτο των συμβαλλομένων Γεώργιο Χαλά του Ιωάννη σε καθέναν από τους υπόλοιπους τρεις συμβαλλομένους ήτοι Αργυρούλα Κανάκη, Ιωάννη Χαλά και Ελένη Χαλά.

Μετά απ' αυτό η εταιρική σύνθεση της εταιρείας μας θα είναι:

Γεώργιος Χαλάς ..... 11.985 εταιρικά μερίδια (85%)
Αργυρούλα Κανάκη.....705 εταιρικά μερίδια (5%)
Γιάννης Χαλάς..... .. 705 εταιρικά μερίδια (5%)
Ελένη Χαλά.....705 εταιρικά μερίδια (5%)

Παράλληλα ορίζεται συνδιαχειριστής ο εταίρος Γιάννης Χαλάς, ενώ από την επωνυμία της εταιρείας αφαιρείται πλέον ο χαρακτηρισμός «Μονοπρόσωπη».

Μετά τα ανωτέρω τροποποιούνται τα άρθρα 1,5,8 του καταστατικού της εταιρείας ως εξής:

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ– ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«BLUE BAY VILLAGE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«BLUE BAY VILLAGE»**.

Για τις διεθνείς συναλλαγές η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται **«BLUE BAY VILLAGE PRIVATE COMPANY»** και ο ανωτέρω διακριτικός τίτλος αποδίδεται **«BLUE BAY VILLAGE»**.

Άρθρο 5

ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ - ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ και διαιρείται σε δέκα τέσσερις χιλιάδες εκατό [14.100] εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας εκατό [100] Ευρώ το καθένα, το οποίο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο κατά την σύσταση της εταιρείας, δεδομένου ότι αυτό καλύπτεται ολόκληρο σε είδος κατά τα κατωτέρω.

Το κεφάλαιο συνίσταται αποκλειστικά από κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ύψους ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ επί συνολικού κεφαλαίου ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν εισφορές εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές.

Ειδικότερα, η κεφαλαιακή εισφορά αξίας ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ, που αντιστοιχεί σε δέκα τέσσερις χιλιάδες εκατό [14.100] εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας εκατό [100] Ευρώ εκάστου, αποτελεί τις κεφαλαιακές εισφορές των εταίρων και σχηματίζεται δια των κατωτέρω καταβολών ως εξής:

α) Ο εκ των εταίρων Γεώργιος Χαλάς εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 1.198.500 € και αναλαμβάνει έντεκα χιλιάδες εννιακόσια ογδόντα πέντε (11.985) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ.

β) Η εκ των εταίρων Αργυρούλα Κανάκη εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 70.500 € και αναλαμβάνει επτακόσια πέντε (705) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ)-

γ) Ο εκ των εταίρων Ιωάννης Χαλάς εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 70.500 € και αναλαμβάνει επτακόσια πέντε (705) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ)-

δ) Η εκ των εταίρων Ελένη Χαλά εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 70.500 € και αναλαμβάνει επτακόσια πέντε (705) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ)-

Το ως άνω ποσό της κεφαλαιακής εισφοράς εξ Ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00], αντιστοιχεί στην Καθαρή θέση του κλάδου της ξενοδοχειακής και μόνο δραστηριότητας της ατομικής επιχείρησης του πρώτου των συμβαλλομένων, όπως αυτή καθορίστηκε σύμφωνα με την από 31-10-2022 έκθεση αποτίμησης του κλάδου της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης κατά την 31/10/2022, συνταχθείσα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022 από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές Ελευθέριο Σαμιώτη με ΑΜ ΣΟΕΛ 37321 και Απόστολο Ρούσα με ΑΜ ΣΟΕΛ 26511 και αναγράφεται κατά λέξη παρακάτω.

Άρθρο 8

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

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.

Με το παρόν η εν γένει διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρίας ανατίθεται στους εκ των εταίρων Γεώργιο Χαλά του Ιωάννη και της Ελένης και Ιωάννη Χαλά του Γεωργίου και της Αργυρώς, οι οποίοι, **από κοινού ή έκαστος χωριστά**, με υπογραφή υπό την εταιρική σφραγίδα, θα εκπροσωπούν την εταιρία και θα ενεργούν στο όνομά της κάθε πράξη διαχείρισης, διάθεσης σε κάθε περίπτωση αναγόμενη στο σκοπό της εταιρίας, υπογράφοντας κάτω από την εταιρική επωνυμία. Ενδεικτικά ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρία στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό ενώπιον Δημοσίων,

Δημοτικών, Κοινοτικών και άλλων Αρχών, φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, Διεθνών Οργανισμών και των οργάνων τους, καθώς και ενώπιον οποιουδήποτε Ελληνικού ή Διεθνούς Δικαστηρίου ή Δικαστικής Αρχής οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, αναλαμβάνει χρήματα, αξιόγραφα, μερίσματα, αποδείξεις και τοκομερίδια, εισπράττει χρήματα, εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυάται συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγήν και επιταγές, παραλαμβάνει, οπισθογραφεί και εκχωρεί φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις με Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (Ιδιωτικούς και Δημόσιους), με Τράπεζες και με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, παρέχει και λαμβάνει δάνεια, ανοίγει πιστώσεις, εκδίδει εγγυητικές επιστολές, διορίζει πληρεξουσίους δικηγόρους και γενικά ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης, διαχείρισης ή διάθεσης που εξυπηρετεί το σκοπό της εταιρικής επιχείρησης. Ο διαχειριστής είναι και Ταμίας της εταιρίας και δικαιούται να εισπράττει για λογαριασμό της εταιρίας από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δημόσιο Ταμείο, Οργανισμό, τράπεζα κλπ. οποιουδήποτε ύψους χρηματικά ποσά, να παραλαμβάνει πράγματα και να χορηγεί τις σχετικές αποδείξεις και εξοφλήσεις.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω ορίζεται ότι θα απαιτείται η από κοινού υπογραφή αμφότερων των διαχειριστών στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Απαιτείται η από κοινού υπογραφή, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, για αγορά ακινήτου στο

όνομα της εταιρείας ή για μεταβίβαση με επαχθή ή χαριστική αιτία ακινήτου που ανήκει στην εταιρεία σε τρίτο πρόσωπο ή σε κάποιον εκ των εταίρων. Ομοίως, απαιτείται η από κοινού υπογραφή για την παροχή συναίνεσης σε τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, για την εγγραφή οποιουδήποτε είδους εμπράγματου βάρους στα ακίνητα της εταιρείας (ενδεικτικά προσημείωση υποθήκης, υποθήκη, συντηρητική κατάσχεση κλπ)

- Για συναλλαγή οποιασδήποτε φύσης με Πιστωτικό ή άλλο Χρηματοοικονομικό Ίδρυμα που να υπερβαίνει το ποσό των 30.000 €.
- Για τις στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο συναλλαγές με οποιουδήποτε είδους αξιόγραφο, η οποία υπερβαίνει το ποσό των 30.000 €.
- Για σύναψη δανειακής σύμβασης με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που να υπερβαίνει το ποσό των 30.000 €

2. Πράξεις των διαχειριστών, ακόμα και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρία απέναντι στους τρίτους, εκτός και αν η εταιρία αποδείξει ότι ο τρίτος εγνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να την γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του.

3. Η διαχείριση που ανατέθηκε με το παρόν καταστατικό ανακαλείται με απόφαση των εταίρων που λαμβάνεται με την πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων είτε με απόφαση του Δικαστηρίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 59- 61 του Ν. 4072/2012.

4. Αν ανακληθεί ή πεθάνει ή παραιτηθεί ή εκπέσει για οποιοδήποτε λόγο από τη διαχείριση ο ένας εκ των διαχειριστών, παραμένει ο

έτερος και η συνέλευση αποφασίζει για την αναπλήρωση του πρώτου.

5. Ο διορισμός, η ανάκληση και η αντικατάσταση του διαχειριστή υπόκεινται σε δημοσιότητα στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με το νόμο.

6. Ο διαχειριστής μπορεί να αναθέτει όλες ή μερικές από τις πράξεις διαχείρισης με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή με απλό πληρεξούσιο με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του από Δημόσια αρχή, σε άλλο πρόσωπο, εταίρο ή μη εταίρο, προσδιορίζοντας και το χρόνο ισχύος και τον τρόπο παύσεως της πληρεξουσιότητας.

Κατόπιν των ανωτέρω κωδικοποιείται το καταστατικό της εταιρείας ως ακολούθως:

Κ Α Τ Α Σ Τ Α Τ Ι Κ Ο

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ– ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«BLUE BAY VILLAGE ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«BLUE BAY VILLAGE»**.

Για τις διεθνείς συναλλαγές η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται **«BLUE BAY VILLAGE PRIVATE COMPANY»** και ο ανωτέρω διακριτικός τίτλος αποδίδεται **«BLUE BAY VILLAGE»**.

Άρθρο 2

ΈΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Άνδρου και ειδικότερα το Μπατσί Άνδρου, με γραφεία στην ειδικότερη θέση «Δελαβόγια».

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

Άρθρο 3

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός και αντικείμενο της εταιρείας που συστήνεται με το παρόν είναι:

1. Η παροχή υπηρεσιών ξενοδοχείου ύπνου, β' κατηγορίας και κάτω, χωρίς εστιατόριο.

2. Η παροχή υπηρεσιών εστιατορίου μέσα σε ξενοδοχείο, η παροχή υπηρεσιών από μπαρ και παροχή γευμάτων από εστιατόριο ταχείας εξυπηρετήσεως.

Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί:

α] Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

β] Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό.

γ] Να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα ή πρακτορεία οπουδήποτε.

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

Και ε] Να πραγματοποιεί ενδοκοινοτικές συναλλαγές και συναλλαγές με τρίτες χώρες.

Άρθρο 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε τριάντα [30] έτη, αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο [Γ.Ε.ΜΗ.] και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2053.

Η διάρκεια μπορεί να παραταθεί με απόφαση των εταίρων, που λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 72 παράγραφος 5 του Ν. 4027/2012.

Άρθρο 5

ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ και διαιρείται σε δέκα τέσσερις χιλιάδες εκατό [14.100] εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας εκατό [100] Ευρώ το καθένα, το οποίο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο κατά την σύσταση της εταιρείας, δεδομένου ότι αυτό καλύπτεται ολόκληρο σε είδος κατά τα κατωτέρω.

Το κεφάλαιο συνίσταται αποκλειστικά από κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ύψους ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ επί συνολικού κεφαλαίου ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν εισφορές εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές.

Ειδικότερα, η κεφαλαιακή εισφορά αξίας ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ, που αντιστοιχεί σε δέκα τέσσερις χιλιάδες εκατό [14.100] εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας εκατό [100] Ευρώ εκάστου, αποτελεί τις κεφαλαιακές εισφορές των εταίρων και σχηματίζεται δια των κατωτέρω καταβολών ως εξής:

α) Ο εκ των εταίρων Γεώργιος Χαλάς εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 1.198.500 € και αναλαμβάνει έντεκα χιλιάδες εννιακόσια ογδόντα πέντε (11.985) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ.

β) Η εκ των εταίρων Αργυρώ Κανάκη εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 70.500 € και αναλαμβάνει επτακόσια πέντε (705) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ)-

γ) Ο εκ των εταίρων Ιωάννης Χαλάς εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 70.500 € και αναλαμβάνει επτακόσια πέντε (705) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ)-

δ) Η εκ των εταίρων Ελένη Χαλά εισέφερε στην δια του παρόντος συνιστώμενη εταιρία κεφαλαιουχικές εισφορές σε είδος ανερχόμενες στο ποσό των 70.500 € και αναλαμβάνει επτακόσια πέντε (705) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκάστου εκατό (100) ευρώ)-

Το ως άνω ποσό της κεφαλαιακής εισφοράς εξ Ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00], αντιστοιχεί στην Καθαρή θέση του κλάδου της ξενοδοχειακής και

μόνο δραστηριότητας της ατομικής επιχείρησης του πρώτου των συμβαλλομένων, όπως αυτή καθορίστηκε σύμφωνα με την από 31-10-2022 έκθεση αποτίμησης του κλάδου της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης κατά την 31/10/2022, συνταχθείσα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022 από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές Ελευθέριο Σαμιώτη με ΑΜ ΣΟΕΛ 37321 και Απόστολο Ρούσα με ΑΜ ΣΟΕΛ 26511 και αναγράφεται κατά λέξη παρακάτω.

Άρθρο 6

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ – ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

2. Εταίρος με μερίδια που αντιστοιχούν σε εξωκεφαλαιουχική ή εγγυητική εισφορά, η οποία δεν έχει εξολοκλήρου καταβληθεί, δεν επιτρέπεται να μεταβιβάσει τα μερίδιά του εφόσον δεν εξαγοράζει τις υποχρεώσεις του, που απορρέουν από αυτές σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4072/2012.

3. 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). Ως προς τους τρίτους η μεταβίβαση θεωρείται ότι έγινε από την καταχώριση στο βιβλίο των εταίρων.

4. Σε περίπτωση μεταβίβασης του εταιρικού μεριδίου "αιτία θανάτου" οι λοιποί εταίροι θα εξαγοράζουν το εταιρικό μερίδιο του θανόντος στην πραγματική αξία του προσδιοριζομένη από το αρμόδιο Δικαστήριο. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 85 του Ν. 4072/2012Ν.

5. Η συμμετοχή οποιουδήποτε νέου εταίρου στην εταιρία προϋποθέτει αυτόματα την αποδοχή απ' αυτόν του παρόντος Καταστατικού, των ενδεχομένων τροποποιήσεών του και των αποφάσεων, που έχουν ληφθεί νόμιμα μέχρι την ημερομηνία της εισόδου του στην εταιρία καθώς επίσης και τις αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή.

6. Οι εταίροι μπορούν να συμφωνούν μεταξύ τους ή 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 την μεταβολή του δικαιούχου.

7. Σε περίπτωση που μια μερίδα συμμετοχής περιέλθει σε περισσότερους από έναν, αυτή δεν διαιρείται. Οι συγκύριοι είναι υποχρεωμένοι να υποδείξουν κοινό εκπρόσωπο για τις σχέσεις τους με την εταιρεία.

8. Η εταιρεία δεν επιτρέπεται να αποκτά άμεσα ή έμμεσα δικά της μερίδια. Μερίδια που αποκτώνται με οποιονδήποτε τρόπο, παρά τη διάταξη του προηγούμενου εδαφίου ακυρώνονται αυτοδικαίως. Σε περίπτωση συγχώνευσης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, με απορρόφηση άλλης, 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 με πράξη του χωρίς καθυστέρηση στη διαπίστωση της μείωσης του αριθμού των εταιρικών μεριδίων και ενδεχομένως της

αντίστοιχης μείωσης του εταιρικού κεφαλαίου και να προβεί στη σχετική διαπίστωση στο ΓΕ.ΜΗ.

Άρθρο 7
ΕΙΣΟΔΟΣ ΝΕΟΥ ΕΤΑΙΡΟΥ- ΝΕΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Η είσοδος νέου εταίρου ή η ανάληψη νέων εισφορών από υπάρχοντες εταίρους είναι ελεύθερη και δεν υπόκειται σε περιορισμούς.

Άρθρο 8
ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

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.
Με το παρόν η εν γένει διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρίας ανατίθεται στους εκ των εταίρων Γεώργιο Χαλά του Ιωάννη και της Ελένης και Ιωάννη Χαλά του Γεωργίου και της Αργυρώς, οι οποίοι, **από κοινού ή έκαστος χωριστά**, με υπογραφή υπό την εταιρική σφραγίδα, θα εκπροσωπούν την εταιρία και θα ενεργούν στο όνομά της κάθε πράξη διαχείρισης, διάθεσης σε κάθε περίπτωση αναγόμενη στο σκοπό της εταιρίας, υπογράφοντας κάτω από την εταιρική επωνυμία. Ενδεικτικά ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρία στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό ενώπιον Δημοσίων, Δημοτικών, Κοινοτικών και άλλων Αρχών, φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, Διεθνών Οργανισμών και

των οργάνων τους, καθώς και ενώπιον οποιουδήποτε Ελληνικού ή Διεθνούς Δικαστηρίου ή Δικαστικής Αρχής οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, αναλαμβάνει χρήματα, αξιόγραφα, μερίσματα, αποδείξεις και τοκομερίδια, εισπράττει χρήματα, εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυάται συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγήν και επιταγές, παραλαμβάνει, οπισθογραφεί και εκχωρεί φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις με Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (Ιδιωτικούς και Δημόσιους), με Τράπεζες και με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, παρέχει και λαμβάνει δάνεια, ανοίγει πιστώσεις, εκδίδει εγγυητικές επιστολές, διορίζει πληρεξουσίους δικηγόρους και γενικά ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης, διαχείρισης ή διάθεσης που εξυπηρετεί το σκοπό της εταιρικής επιχείρησης. Ο διαχειριστής είναι και Ταμίας της εταιρίας και δικαιούται να εισπράττει για λογαριασμό της εταιρίας από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δημόσιο Ταμείο, Οργανισμό, τράπεζα κλπ. οποιουδήποτε ύψους χρηματικά ποσά, να παραλαμβάνει πράγματα και να χορηγεί τις σχετικές αποδείξεις και εξοφλήσεις.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω ορίζεται ότι θα απαιτείται η από κοινού υπογραφή αμφότερων των διαχειριστών στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Απαιτείται η από κοινού υπογραφή, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, για αγορά ακινήτου στο όνομα της εταιρείας ή για μεταβίβαση με επαχθή ή χαριστική αιτία ακινήτου που ανήκει στην εταιρεία σε τρίτο πρόσωπο ή σε κάποιον εκ των εταίρων. Ομοίως, απαιτείται η από κοινού υπογραφή για την παροχή συναίνεσης σε τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, για την εγγραφή οποιουδήποτε είδους

εμπράγματου βάρους στα ακίνητα της εταιρείας (ενδεικτικά προσημείωση υποθήκης, υποθήκη, συντηρητική κατάσχεση κλπ)

- Για συναλλαγή οποιασδήποτε φύσης με Πιστωτικό ή άλλο Χρηματοοικονομικό Ίδρυμα που να υπερβαίνει το ποσό των 30.000 €.
- Για τις στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο συναλλαγές με οποιουδήποτε είδους αξιόγραφο, η οποία υπερβαίνει το ποσό των 30.000 €.
- Για σύναψη δανειακής σύμβασης με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που να υπερβαίνει το ποσό των 30.000 €

2. Πράξεις των διαχειριστών, ακόμα και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρία απέναντι στους τρίτους, εκτός και αν η εταιρία αποδείξει ότι ο τρίτος εγνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να την γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του.

3. Η διαχείριση που ανατέθηκε με το παρόν καταστατικό ανακαλείται με απόφαση των εταίρων που λαμβάνεται με την πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων είτε με απόφαση του Δικαστηρίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 59- 61 του Ν. 4072/2012.

4. Αν ανακληθεί ή πεθάνει ή παραιτηθεί ή εκπέσει για οποιοδήποτε λόγο από τη διαχείριση ο ένας εκ των διαχειριστών, παραμένει ο έτερος και η συνέλευση αποφασίζει για την αναπλήρωση του πρώτου.

5. Ο διορισμός, η ανάκληση και η αντικατάσταση του διαχειριστή υπόκεινται σε δημοσιότητα στο ΓΕΜΗ σύμφωνα με το νόμο.

6. Ο διαχειριστής μπορεί να αναθέτει όλες ή μερικές από τις πράξεις διαχείρισης με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή με απλό πληρεξούσιο με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του από Δημόσια αρχή, σε άλλο πρόσωπο, εταίρο ή μη εταίρο, προσδιορίζοντας και το χρόνο ισχύος και τον τρόπο παύσεως της πληρεξουσιότητας.

Άρθρο 9

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

1.Οι εταίροι αποφασίζουν για κάθε εταιρική υπόθεση και μόνοι αρμόδιοι να λαμβάνουν αποφάσεις για:

(α) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και η 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 διάρκειάς της και

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

Άρθρο 10

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Οι αποφάσεις των εταίρων λαμβάνονται σε συνέλευση εκτός αν είναι ομόφωνες οπότε μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση. Οι υπογραφές των εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό

ταχυδρομείο (e-mail). Τα παραπάνω πρακτικά καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών που τηρείται κατά το άρθρο 66 του Ν.4072/2012.

2. Η συνέλευση συγκαλείται από τον διαχειριστή.- Οι εταίροι προσκαλούνται οκτώ (8) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συνέλευση, με έγγραφη πρόσκληση ή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail), η οποία σημειώνεται στο βιβλίο της εταιρίας που προβλέπεται στο άρθρο 66 του Ν. 4072/2012. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφεται η ημέρα, η ώρα και ο τόπος της συνέλευσης και τα θέματα που θα συζητηθούν.-

3. Η συνέλευση συγκαλείται υποχρεωτικά μία φορά το χρόνο και μέσα σε τέσσερις (4) μήνες από τη λήξη της εταιρικής χρήσης.

4. Αν συμφωνούν όλοι οι εταίροι, μπορούν να συνεδριάσουν σε συνέλευση ακόμα και αν δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις της παρ. 2 του παρόντος άρθρου (καθολική συνέλευση).

Άρθρο 11

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ

Κάθε εταίρος έχει δικαίωμα μιας τουλάχιστον ψήφου στη συνέλευση. Αν έχει περισσότερα εταιρικά μερίδια, ο αριθμός των ψήφων είναι ανάλογος με τον αριθμό αυτών.

Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκηθεί από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται για αποφάσεις που αφορούν τον ορισμό ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του ή στην απαλλαγή του από την ευθύνη σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 67 παρ. 2 & 4 του 4072/2012.

Άρθρο 12

ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

Οι αποφάσεις της συνέλευσης των εταίρων λαμβάνονται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών

μεριδίων, εκτός αν άλλως ορίζεται στο παρόν καταστατικό ή στο νόμο.

Άρθρο 13
ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1. Η εταιρεία λύεται: (α) οποτεδήποτε με απόφαση του εταίρου/ρων (β) όταν παρέλθει ο ορισμένος χρόνος διάρκειας, εκτός αν ο χρόνος αυτός παραταθεί πριν λήξει με απόφαση του εταίρου/ρων, (γ) αν κηρυχθεί η εταιρεία σε πτώχευση, και (δ) σε άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος .
2. Η λύση της εταιρείας, αν δεν οφείλεται στην πάροδο του χρόνου διάρκειας, καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ. με μέριμνα του εκκαθαριστή.

Άρθρο 14
ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

1. Όταν λυθεί η εταιρεία για οποιονδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξή της σε κατάσταση πτώχευσης, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι να τελειώσει η εκκαθάριση και η διανομή, η εταιρεία θεωρείται ότι εξακολουθεί να υπάρχει και στην επωνυμία της γράφονται οι λέξεις "υπό εκκαθάριση".-
2. Η κατά το στάδιο της εκκαθάρισης εξουσία των οργάνων της εταιρίας περιορίζεται στις αναγκαίες πράξεις για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας ή και άλλες πράξεις εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρίας.
3. Η εκκαθάριση γίνεται από τον διαχειριστή ή τους διαχειριστές, εκτός και εάν αποφασίσει αλλιώς η συνέλευση των εταίρων.
4. Οι διατάξεις του παρόντος για τη διαχείριση εφαρμόζονται ανάλογα και στην εκκαθάριση, εφόσον δεν τροποποιούνται από τα πιο κάτω άρθρα του παρόντος.-

Άρθρο 15
ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ

1. 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 του εταίρου. Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να καταρτίζει στο τέλος κάθε έτους οικονομικές καταστάσεις.

2. 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.

3. 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 διανέμει το προϊόν της εκκαθάρισης. Ο εκκαθαριστής μεριμνά για την καταχώριση της ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Άρθρο 16

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας. Κατ΄ εξαίρεση η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την καταχώριση του παρόντος Καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο [Γ.Ε.ΜΗ.] και λήγει την 31/12/2023.

Άρθρο 17

1. Για κάθε άλλο θέμα, που δεν ρυθμίζεται από το παρόν Καταστατικό, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4072/2012, όπως ισχύει σήμερα. Οι συμφωνίες και οι όροι του παρόντος Καταστατικού υπερισχύουν των αντιστοίχων ενδοτικού δικαίου διατάξεων του ως άνω νόμου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, είναι ισχυροί και υποχρεωτικοί για τον άνω εμφανισθέντα και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του, καθώς και για κάθε τρίτο, όλων αυτών δεσμευομένων από τις νόμιμες αποφάσεις του μοναδικού εταίρου, που ασκεί τις εξουσίες της Συνέλευσής των και του διαχειριστή.
2. Τα έξοδα του παρόντος και κάθε έξοδο απαραίτητο για τη σύσταση της εταιρίας θα βαρύνει την περιουσία αυτής.»

II. ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η αξία της εισφοράς σε είδος του ως άνω μοναδικού εταίρου – ιδρυτή Γεωργίου Χαλά του Ιωάννη και της Ελένης ορίστηκε ως δίκαιη και εύλογη στο ποσό του ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων [1.410.000,00] Ευρώ, ποσό που όπως προαναφέρθηκε αντιστοιχεί στην Καθαρή θέση του κλάδου της ξενοδοχειακής και μόνο δραστηριότητας της ως άνω ατομικής του επιχείρησης, όπως αυτή καθορίστηκε σύμφωνα με την από 31-10-2022 έκθεση αποτίμησης του κλάδου της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης κατά την 31/10/2022, συνταχθείσα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022 από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές Ελευθέριο Σαμιώτη με ΑΜ ΣΟΕΛ 37321 και Απόστολο Ρούσα με ΑΜ ΣΟΕΛ 26511 και η οποία προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη όπως ακολουθεί :

Έκθεση Αποτίμησης

της ατομικής επιχείρησης
«ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ»
για τον κλάδο της ξενοδοχειακής δραστηριότητας

κατά την 31/10/2022

με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018
σε συνδυασμό
με τις διατάξεις του Ν.4935/2022

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 09/02/2023

Προς:
Τον ΧΑΛΑ ΓΕΩΡΓΙΟ

Από:
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟ Χ. ΣΑΜΙΩΤΗ
ΑΠΟΣΤΟΛΗ Γ. ΡΟΥΣΑ
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Τ: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ.....25

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας....25
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία....26
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΤΟΜΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ....26
1. Ίδρυση....27
2. Έδρα....27
3. Διάρκεια....27
4. Σκοπός....27
5. Εταιρικό Κεφάλαιο....27
6. Διοίκηση - Διαχείριση....27
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές....27
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ....28
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε....29
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Ατομικής Επιχείρησης....30
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν....30
Περιουσία της Ατομικής Επιχείρησης....31
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ....31
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ «ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/10/2022....33
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ....34

Έκθεση Αποτίμησης της ατομικής επιχείρησης «ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ» για τον κλάδο της ξενοδοχειακής δραστηριότητας κατά την 31/10/2022 προκειμένου να εισφερθεί σε είδος στο εταιρικό κεφάλαιο υπό σύσταση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 17 του Νόμου 4548/2018 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4935/2022.

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της ανώνυμης εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (εφεξής «Έκθεση»), για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Ατομικής Επιχείρησης με την επωνυμία «ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ» (εφεξής «Ατομική Επιχείρηση»), για τον κλάδο της ξενοδοχειακής δραστηριότητας, κατά την 31/10/2022, έχει συνταχθεί κατά αναλογία εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 77 του Ν. 4072/2012 και των διατάξεων του ν. 4935/2022, στο πλαίσιο εισφοράς της στο αρχικό κεφάλαιο της υπό ίδρυση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 20/10/2022 εντολή ανάθεσης του νόμιμου εκπροσώπου της ατομικής επιχείρησης **«ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ»**, με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του άρθρου 77 του Ν. 4072/2012, της κατά αναλογία εφαρμογής του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, καθώς και των διατάξεων του ν. 4935/2022, για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος προκειμένου να εισφερθεί στο κεφάλαιο της υπό ίδρυση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας.

Η εργασία έχει σκοπό την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης (Ενεργητικού και Παθητικού), για τον κλάδο της ξενοδοχειακής δραστηριότητας, κατά την 31/10/2022. Το αντικείμενο αυτής της έκθεσης, είναι να αποτιμήσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού, όπως αυτά απεικονίστηκαν στην απογραφή που διενεργήθηκε στις

31/10/2022 (Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού). Για το σκοπό αυτό η επιχείρηση έθεσε υπόψη μας τα λογιστικά βιβλία και μας έδωσε τις αναγκαίες για την εργασία πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων της παρ.2 του άρθρου 77 του Ν.4072/2012 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.4935/2022 για την μετατροπή της Ατομικής Επιχείρησης σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την αποτίμηση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας την 31/10/2022. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους ανωτέρω σκοπούς και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε , από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Ατομική Επιχείρηση, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΤΟΜΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

1. Ίδρυση

Η ατομική επιχείρηση ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ δραστηριοποιείται στην Ελλάδα με αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ) 040414368 και έκανε έναρξη εργασιών την 10/01/1986

2. Έδρα

Έδρα της επιχείρησης έχει οριστεί ο Δήμος Άνδρου και ειδικότερα το Μπατσί Άνδρου.

3. Διάρκεια

Δε συντρέχει διάρκεια.

4. Σκοπός

Η επιχείρηση κατέχει το ξενοδοχείο 3* «Blue Bay», στη θέση ''Δελαβόγια'' Μπατσίου. Σύμφωνα με τον ΚΑΔ της εταιρείας η κύρια δραστηριότητα της επιχείρησης αφορά υπηρεσίες ξενοδοχείου ύπνου, β' κατηγορίας και κάτω, χωρίς εστιατόριο, ενώ η δευτερεύουσα δραστηριότητα αφορά υπηρεσίες παροχής γευμάτων από εστιατόριο ταχείας εξυπηρετήσεως.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η ατομική επιχείρηση έχει και κλάδο δραστηριότητας παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από φωτοβολταϊκά συστήματα, ο οποίος δεν εισφέρεται. Δηλαδή ο κλάδος θα παραμείνει στην ατομική επιχείρηση και ως εκ τούτου είναι εκτός αντικειμένου αποτίμησης της παρούσης εκθέσεως.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Δε συντρέχει κεφάλαιο.

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Ο Χαλάς Γεώργιος διαχειρίζεται όλες τις υποθέσεις που αφορούν την επιχείρηση.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η επιχείρηση έως τις 31/10/2022 εντάσσεται στην κατηγορία «πολύ μικρές» άρθρου 1, παρ. 2γ, του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι απλογραφικό λογιστικό σύστημα.

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της Ατομικής Επιχείρησης για τον κλάδο της ξενοδοχειακής δραστηριότητας, της περιόδου που έληξε την 31/10/2022, η οποία συντάχθηκε αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της ατομικής επιχείρησης.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/10/2022 της Ατομικής Επιχείρησης, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας που πρόκειται να εισφερθεί κατά τη σύσταση της Ι.Κ.Ε.. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της ατομικής επιχείρησης για τον κλάδο της ξενοδοχειακής δραστηριότητας την ημερομηνία αυτή.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31/10/2022, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας:

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31/10/2022

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/10/2022**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	1.500.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	47.147,94
Σύνολο	**1.547.147,94**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.547.147,94**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	0,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	83.570,63
Σύνολο	*83.570,63*
Σύνολο κυκλοφορούντων	**83.570,63**

Σύνολο ενεργητικού	**1.630.718,57**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	**31/10/2022**
Καθαρή θέση	
Κεφάλαιο (Καθαρή θέση)	1.409.748,32
Σύνολο	1.409.748,32
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.409.748,32**
Προβλέψεις	
Σύνολο Προβλέψεων	-
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	-
Δανειακές υποχρεώσεις	203.027,42
Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος	-
Λοιποί φόροι και τέλη	8.589,84
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	9.352,99
Λοιπές υποχρεώσεις	-
Σύνολο	220.970,25
Σύνολο υποχρεώσεων	**220.970,25**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.630.718,57**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το διαχειριστή της Ατομικής Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Έναρξη Δραστηριότητας 10/01/1986.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού 31/10/2022.
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων ενεργητικού και παθητικού.
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού».
- Μητρώο Παγίων περιουσιακών στοιχείων.
- Συμβάσεις μισθώσεων.
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), και επιβεβαιωτικές επιστολές τραπεζών.
- Συμφωνίες με προμηθευτές .

- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους.
- Μη ληξιπρόθεσμες οφειλές από TAXIS.
- Φορολογική ενημερότητα.
- Πίνακας χρεών οφειλέτη ΕΦΚΑ
- Ασφαλιστική ενημερότητα.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Ατομικής Επιχείρησης

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Ατομικής Επιχείρησης, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε η αξία της περιουσίας της «Ατομικής Επιχείρησης» ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Ατομικής Επιχείρησης την 31/10/2022, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού» της 31/10/2022.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Ατομικής Επιχείρηση συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Ατομικής Επιχείρησης.
4. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

Περιουσία της Ατομικής Επιχείρησης

Η περιουσία της Ατομικής Επιχείρησης προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31/10/2022, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/10/2022, καθώς και τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
	1.500.000,00	**1.500.000,00**

1. Κτίρια

Στον ανωτέρω λογαριασμό περιλαμβάνεται η αξία του ακινήτου όπως εκτιμήθηκε από εμάς στηριζόμενοι στην έκθεση των πιστοποιημένων εκτιμητών ακινήτων, κου Καραχάλιου Σπυρίδωνος, με Αρ. Μητρώου Υπ. Οικονομικών 707 και της κας Μπούσια Αθηνάς, με Αρ. Μητρώου Υπ. Οικονομικών 712. Η αξία του ακινήτου εκτιμάται σε € 1.500.000 και επιμερίζεται σε αξία οικοπέδου €200.000 και κτιρίων € 1.300.000. Το εν λόγω ακίνητο παρατίθεται αναλυτικά στον κατωτέρω πίνακα:

	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ BLUE-BAY					
Γήπεδο	5.048,54 τ.μ.					
Κτίρια	Κτίριο Α	Κτίριο Β	Κτίριο Γ	Κτίριο Δ	Κτίριο Ε	Κτήριο ΣΤ
Συνολική Δομήσιμη Επιφάνεια τ.μ.	129,61	110,35	237,43	76,48	139,92	135,42
Βοηθ. Χώροι	5,46	7,15	9,25		8,70	62,10
Σύνολο τ.μ.	**135,07**	**117,50**	**246,68**	**76,48**	**148,62**	**197,52**

Συνολικά η μονάδα αποτελείται από 17 δωμάτια διαφόρων κατηγοριών και μεγέθους.
Στον περιβάλλοντα χώρο του κτηρίου διαμορφώνονται ράμπες για την ομαλή μετάβαση από κτήριο σε κτήριο, διαμορφώνονται επίσης παρτέρια σε μέρος των δωματίων για την αισθητική ανάδειξη του χώρου, υφίσταται η κοινόχρηστη πισίνα ενηλίκων καθώς και μία μικρότερη παιδική, σε θέση που προσφέρει απέραντη θέα στο πέλαγος. Υποστηρικτικά στην πισίνα λειτουργούν το εξωτερικό μπαρ, το εστιατόριο και ο χώρος του πρωινού.

Το ακίνητο φέρει βάρη υπέρ Εθνικής Τραπέζης προς εξασφάλιση δανείων που παρουσιάζονται στο κονδύλι Δανειακές Υποχρεώσεις ως εξής:
α) από προσημείωση Α΄σειράς ποσού € 88.041,00 και Γ΄σειράς ποσού € 42.000,00 στο ακίνητο στη θέση Δελαβόγια Μπατσίου Υδρούσας Άνδρου σε εξασφάλιση της δανειακής σύμβασης 3130005428 υπέρ της ΄ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ' και
β) από προσημείωση Β' σειράς ποσού € 230.000,00 στο ίδιο ακίνητο, σε εξασφάλιση της δανειακής σύμβασης 3137002386 στην οποία ο κος Χαλάς Γεώργιος ενέχεται ως εγγυητής.

2. Λοιπός εξοπλισμός	**47.147,94**	**47.147,94**
2.1.1 Έπιπλα-Λοιπός Εξοπλισμός		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης

Περιγραφή	Αξία Κτήσεως	Αποσβεσμένη Αξία	Αναπόσβεστη Αξία
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΟΥΖΙΝΑΣ	13.815,00	4.210,00	9.605,00
ΕΠΙΠΛΑ - ΣΚΕΥΗ	27.143,74	10.814,35	16.329,40
ΗΛΕΚΤΡΙΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ	16.766,81	7.897,76	8.869,05
ΤΗΛΕΟΡΑΣΕΙΣ	5.261,18	3.147,43	2.113,75
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	15.764,80	5.534,53	10.230,27
ΛΟΙΠΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	22.917,35	22.916,88	0,47

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 47.147,94.

Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.547.147,92**	**1.547.147,92**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	**0,00**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	**0,00**	**0,00**
Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	**0,00**	**0,00**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**83.570,63**	**83.570,63**
Αφορά κατά ποσό ευρώ 2.529,30 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 9.920,12 το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως: Α) στην Alpha Bank στο λογαριασμό 622.00.2320.00819 κατά το ποσό ευρώ 9.261,49. Β) στην Εθνική Τράπεζα Ελλάδος στους λογαριασμούς 313/941279-43 και 313/539244-62 κατά το ποσό € 658,63. Γ) στην Optima Bank στους λογαριασμούς 13008452022197 και 13008551022197 κατά το ποσό ευρώ 73.650,51.		
Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε: ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας (extraits) ✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες.		
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 83.570,63.		
Σύνολο κυκλοφορούντων	**83.570,63**	**83.570,63**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.630.718,57**	**1.630.718,57**
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	**0,00**	**0,00**
Δανειακές Υποχρεώσεις	**203.027,42**	**203.027,42**
Το υπόλοιπο 31/10/2022 ποσού € 203.027,42 αφορά: Α) Την από 15/10/1996 δανειακή σύμβαση 3130005428 ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος με υπόλοιπο € 94.254,11 ευρώ (λογαριασμός χρηματοδότησης 313/782273-1). Β) Την από 23/10/2007 δανειακή σύμβαση 3137002386 ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος με υπόλοιπο €108.773,31 (λογαριασμός χρηματοδότησης 313/347326-0).		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Έγινε επαλήθευση με απευθείας επιβεβαιωτική επιστολή τραπέζης.		
Λοιποί φόροι και τέλη	**8.589,84**	**8.589,84**
Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της επιχείρησης προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από την επιστροφή της επιστρεπτέας προκαταβολής Ν4864/20 κατά το ποσό ευρώ 8.589,84. Επαληθεύσαμε το ποσό αυτό βάσει: ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως ✓ στοιχείων της προσωποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικές της υποχρεώσεις. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 8.589,84.**		
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	**9.352,99**	**9.352,99**
Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της επιχείρησης προς τον Οργανισμό κοινωνικής ασφάλισης ΕΦΚΑ (€9.352,99), από εισφορές όπως προκύπτουν από τις μισθοδοτικές καταστάσεις και τις δηλώσεις. Η κύρια εισφορά είναι €5.213,57, ενώ οι προσαυξήσεις στο ποσό των €4.139,42. Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει ✓ πράξεων ΠΕΕ του ΙΚΑ και πίνακα χρεών του ΕΦΚΑ **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 9.352,99.**		
Σύνολο υποχρεώσεων	**220.970,25**	**220.970,25**
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων (Σύνολο Παθητικού)	**220.970,25**	**220.970,25**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ «ΧΑΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/10/2022

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της επιχείρησης, τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο Ενεργητικού	Ευρώ	1.630.718,57
Μείον: Σύνολο Παθητικού	«	220.970,25
Καθαρή Θέση την 31/10/2022	Ευρώ	1.409.748,32
Καθαρή Θέση την 31/10/2022 στρογγυλοποιημένη	Ευρώ	**1.410.000,00**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31/10/2022 αποτιμάται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων δέκα χιλιάδων (€ 1.410.000).

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Ατομικής Επιχείρησης την 31/10/2022 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 20/10/2022. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων όπως αναφέρονται στο αντικείμενο της εργασίας μας και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Ατομικής Επιχείρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Ατομικής Επιχείρησης, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη , ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της εισφοράς σε είδος κατ' εφαρμογή των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω σύστασης και δεν σχετίζονται με αυτή. Η Έκθεσή μας εξαρτάται από τη ρητή αποζημίωση της Εταιρείας προς όφελός μας, η οποία θα μας προφυλάσσει από κάθε επιβολή βλάβης και έναντι τυχόν ζημιών και εξόδων ή οποιουδήποτε άλλου κόστους και λοιπών συνεπειών που μπορεί να μας επιβληθούν σε σχέση με την παροχή της παρούσας Έκθεσης.

6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών.

Αθήνα, 09/02/2022

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Χ. ΣΑΜΙΩΤΗΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37321

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Γ. ΡΟΥΣΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 26511

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Σημειώνεται ότι άπαντα τα εις την ως άνω έκθεση εκτιμήσεως αναγραφόμενα και περιγραφόμενα περιουσιακά στοιχεία, κινητά και λοιπά πράγματα, απαιτήσεις και υποχρεώσεις του κλάδου της ξενοδοχειακής και μόνο δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης εισφέρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022 εις την διά του παρόντος συνιστώμενη Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «**BLUE BAY VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το διακριτικό τίτλο «**BLUE BAY VILLAGE**» και δη εισφέρονται εις αυτήν υπό του ως άνω μοναδικού εταίρου – ιδρυτή της κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητος νομής και κατοχής, μεθ' όλων των πάσης φύσεως δικαιωμάτων επ' αυτών, προσωπικών και εμπραγμάτων και συναφών αγωγών και παραγγελμάτων, αποκαθιστάμενη η διά του παρόντος ιδρυόμενη Εταιρεία τελεία, κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος αυτών, παραιτούμενου του ως άνω μοναδικού εταίρου – ιδρυτή παντός εν γένει δικαιώματός του και προσβολής της εις την ιδρυόμενη Εταιρία εισφοράς των πραγμάτων τούτων, δι' οιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και ειδικότερα των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, οι προϋποθέσεις και τα περιστατικά των οποίων βεβαιώνει ο συμβαλλόμενος ότι δεν συντρέχουν εν προκειμένω.

Δια της καταχωρίσεως του παρόντος συμβολαιογραφικού εγγράφου στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο [Γ.Ε.ΜΗ.] και δη από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας επέρχονται αυτοδίκαια και έναντι όλων τα εξής αποτελέσματα:

α. η εταιρεία αποκτά τη νομική της προσωπικότητα και συνεχίζεται η ως άνω επιχειρηματική δραστηριότητα με τη νέα νομική μορφή,

β. οι διοικητικές άδειες που έχουν εκδοθεί υπέρ του κλάδου της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης συνεχίζουν να υφίστανται,

γ. οι εκκρεμείς δίκες του κλάδου της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης συνεχίζονται αυτοδίκαια και χωρίς άλλη διατύπωση στο όνομα της εταιρείας με την ως άνω νομική της μορφή.

Για τα περιουσιακά δε στοιχεία του κλάδου της ξενοδοχειακής και μόνο δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης, για την εισφορά των οποίων απαιτείται κατά Νόμο η τήρηση ειδικού τύπου, ο ως άνω συμβαλλόμενος προβαίνει δια του παρόντος συμβολαίου μου σε λεπτομερή περιγραφή αυτών σύμφωνα με τον Νόμο, επί σκοπώ μεταγραφής και καταχώρισης του παρόντος στα οικεία βιβλία μεταγραφών.

Ειδικότερα, στον κλάδο της ξενοδοχειακής και μόνο δραστηριότητας της ως άνω ατομικής επιχείρησης περιλαμβάνονται και τα πιο κάτω λεπτομερώς περιγραφόμενα ακίνητα, που δια του παρόντος συμβολαίου μου εισφέρονται στην συνιστώμενη δια του παρόντος Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«BLUE BAY VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«BLUE BAY VILLAGE»** και δη:

α] Ένα αδόμητο αγροτεμάχιο, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και β] ένα ακόμη αγροτεμάχιο, άρτιο και οικοδομήσιμο, όμορο του ανωτέρω αναφερόμενου, επί του οποίου υφίστανται τα κατωτέρω λεπτομερώς προσδιοριζόμενα κτίσματα, που κείνται αμφότερα στη Νήσο Άνδρο, στην ειδικότερη θέση "Δελαβόγια", της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Μπατσίου, της Δημοτικής

Ενότητας Υδρούσας, του [διευρυμένου] Δήμου Άνδρου, της ομώνυμης Περιφερειακής Ενότητας Άνδρου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού.

Ειδικότερα:

1./ Το πρώτο εκ των ανωτέρω αναφερόμενων αγροτεμάχιων, επί του οποίου δεν υφίστανται κτίσματα, βάσει των κατωτέρω αναφερόμενων τίτλων κτήσεως, περιγράφεται ως εξής, ήτοι:

Ως ένα αγροτεμάχιο [πρώην σύνδενδρο περιβόλι] περιτοιχισμένο, κείμενο στη ίδια ως άνω θέση «ΔΕΛΑΒΟΓΙΑ» της κτηματικής περιφέρειας της τέως κοινότητας και ήδη έπειτα Δημοτικού Διαμερίσματος Απροβάτου του Δήμου Υδρούσας Άνδρου, ονομαζόμενο και «ΛΑΚΑ», ενώ παλαιότερα ονομαζόταν και «ΤΖΟΡΔΑΚΙ», εμφαινόμενο περιμετρικά με τα στοιχεία Α Β Γ Δ Ε Ζ Α στο από μηνός Μαρτίου 1998 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Γρηγόρη Δημ. Ζουμή, το οποίο νομίμως συντεταγμένο κατά το Ν.651/1977, προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 4.074/18-2-2004 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Άνδρου Πέτρου Ιωάννου Κασκαμπά, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων πεντακοσίων είκοσι ενός και 0,85 [1.521,85], ευρισκόμενο σύμφωνα με την επί του τοπογραφικού αυτού διαγράμματος υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντα Μηχανικούς εκτός σχεδίου, δεν αποκόπτεται από μεγαλύτερη έκταση, δεν είναι άρτιο, ούτε οικοδομήσιμο, σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και συνορευόμενο, όπως απεικονίζεται κατ' αυτό γύρωθεν σε τεθλασμένη πλευρά Α Β Γ μήκους μέτρων σαράντα έξι και 0,30 [46,30] με ιδιοκτησία Ζαννέ Χαλά, σε πλευρά Γ Δ μήκους μέτρων είκοσι έξι και 0,05 [26,05] με ιδιοκτησία Ιωάννη Χαλά, σε

τεθλασμένη πλευρά Δ Ε Ζ μήκους μέτρων εξήντα και 0,35 [60,35] με ιδιοκτησία Ιωάννη Χαλά και σε πρόσωπο – πλευρά Ζ Α μήκους μέτρων δώδεκα και 0,40 [12,40] με αγροτική οδό πλάτους δυο [2] μέτρων και σύμφωνα δε με τον απώτερο τίτλο κτήσεως με παλαιά ημιονική αγροτική οδό πλάτους δύο [2] μέτρων.

Το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται σήμερα περιμετρικά με τους αριθμούς 1-24-23-22-21-20-19-18-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-1 στο νεότερο από Νοεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Ελευθέριου Στ. Βραχνάκη, το οποίο είναι εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων [ΕΓΣΑ' 87] και συνοδεύεται από αντίστοιχες υπεύθυνες δηλώσεις του ως άνω Μηχανικού, σύμφωνα με τους Ν.651/77 και Ν.1337/83, από τις οποίες προκύπτει ότι το γεωτεμάχιο αυτό βρίσκεται στη θέση «Δελαβόγια» της Δημοτικής Ενότητας Υδρούσας του Δήμου Άνδρου της Π.Ε. Νοτίου Αιγαίου, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ορίων οικισμού ή της ζώνης των και εκτός Ζ.Ο.Ε. ενώ μεγάλο τμήμα του βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας της φύσης (2.3α.6)7, ότι δεν είναι άρτιο, ούτε οικοδομήσιμο, ότι δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983 για εισφορές σε γη και χρήμα, ότι απέχει λιγότερο από 100 μ. από τη θάλασσα, ότι δεν αρδεύεται και δεν υπάρχουν σε αυτό σημεία υδροληψίας ενεργά ή ανενεργά και δεν πραγματοποιείται υδροληψία σε αυτό και επίσης συνοδεύεται από αντίστοιχη υπεύθυνη δήλωση του ως άνω Μηχανικού σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, σε συνδυασμό τις διατάξεις των παρ. 5 και 6 του άρθρου 20 του Ν. 3889/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 142 του Ν. 4483/2017 και με το άρθρο 48 του Ν. 4685/2020, ότι το ως άνω αγροτεμάχιο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και δη στις εν γένει δασικές εκτάσεις [η έκταση αυτή φέρει χαρακτήρα ΑΑ] σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες στην περιοχή

[Απόφαση αρ. 51626/20-10-2022 του Γενικού Γραμματέα Δασών (ΦΕΚ 747Δ/31-10-2022), όπως θεωρήθηκε με την με αριθ. 44828/15-9-2022 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Κυκλάδων].

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα έχει υποβληθεί στον ψηφιακό υποδοχέα της βάσης δεδομένων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος [ΚΗΔ] 1728000 και ημερομηνία υποβολής 29-11-2022, από δε την αντίστοιχη ηλεκτρονική εφαρμογή του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» έχει εκδοθεί το σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος με τον πιο πάνω μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος [ΚΗΔ] και την πιο πάνω ημερομηνία υποβολής, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα υπεγράφη από τον ως άνω συμβαλλόμενο και εμένα και προσαρτήθηκε στο παρόν συμβόλαιό μου.

Το αγροτεμάχιο αυτό έχει έκταση με νεότερη και επακριβέστερη καταμέτρηση που έκανε ο ως άνω Πολιτικός Μηχανικός Ελευθέριος Στ. Βραχνάκης, βάσει του τοπογραφικού αυτού διαγράμματος, χίλια εξακόσια είκοσι εννέα και 0,67 [1.629,67] τετραγωνικά μέτρα και συνορεύει, βάσει του τοπογραφικού αυτού διαγράμματος και του σημειούμενου επ' αυτού προσανατολισμού: Ανατολικά με πλευρά 1 24 μήκους μέτρων δέκα και 0,75 [10,75], συν 24 23 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,50 [15,50] με το δεύτερο κατωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο εισφερόμενο ακίνητο, Νοτιοανατολικά με τεθλασμένη πλευρά 23 22 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,37 [15,37], συν 22-21 μήκους μέτρων έντεκα και 0,41 [11,41] με το δεύτερο κατωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο εισφερόμενο

ακίνητο, Νότια με πλευρά 21-20 μήκους μέτρων έξι και 0,15 [6,15] με το δεύτερο κατωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο εισφερόμενο ακίνητο, Νοτιοδυτικά με πλευρά 20-19 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,80 [12,80] , συν 19-18 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,60 [15,60] με το δεύτερο κατωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο εισφερόμενο ακίνητο, Βορειοδυτικά εν μέρει με πλευρά και επί προσώπου 18-25 μήκους μέτρων τριών και 0,75 [3,75], συν 25-26 μήκους ενός και 0,86 [1,86], με την ίδια ως άνω αναφερόμενη και στους τίτλους κτήσεως αγροτική οδό και εν μέρει με τεθλασμένη πλευρά 26-27 μήκους μέτρων έξι και 0,59 [6,59], συν 27-28 μήκους μέτρων πέντε και 0,46 [5,46], συν 28-29 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,21 [4,21], συν 29-30 μήκους μέτρων τριών και 0,93 [3,93] με ιδιοκτησία Ζαννέ Χαλά και Βόρεια – Βορειοανατολικά με καμπύλη πλευρά 30-31 μήκους μέτρων τριών και 0,29 [3,29], συν 31-32 μήκους μέτρων δώδεκα [12,00], συν 32-33 μήκους μέτρων έξι και 0,95 [6,95], συν 33-34 μήκους μέτρων οκτώ και 0,10 [8,10], συν 34-35 μήκους μέτρων πέντε και 0,17 [5,17], συν 35-1 μήκος μέτρων τριών και 0,02 [3,02].

Το αγροτεμάχιο αυτό περιήλθε στον πρώτο υπό το στοιχείο Α συμβαλλόμενο στο παρόν Γεώργιο Χαλά του Ιωάννη και της Ελένης κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, με αγορά από τον Μιχαήλ Μαστρονικόλα του Γεωργίου και της Ελένης, δυνάμει του υπ' αριθμόν 4.074/18-2-2004 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Άνδρου Πέτρου Ιωάννη Κασκαμπά, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Γαυρίου Άνδρου σε τόμο 214 και με αύξοντα αριθμό 70.

Στον ως άνω δικαιοπάροχό του Μιχαήλ Μαστρονικόλα του Γεωργίου και της Ελένης είχε περιέλθει το ακίνητο αυτό περαιτέρω κατά το ένα δεύτερο [1/2] εξ αδιαιρέτου από κληρονομία του εξ αδιαθέτου αποβιώσαντος την 23η-12-1967 στο Μπατσί Άνδρου

πατέρα του Γεωργίου Μαστρονικόλα του Μιχαήλ και της Βασιλικής, σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 1.929/14-12-1998 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Γαυρίου Άνδρου Βικτωρίας Κωνσταντίνου Αδαμάκη, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Γαυρίου Άνδρου σε τόμο 183 και με αύξοντες αριθμούς 69, 70 και 71 και κατά το έτερο ένα δεύτερο [1/2] εξ αδιαιρέτου από κληρονομιά της εξ αδιαθέτου αποβιωσάσης την 1η-10-1972 στο Μπατσί Άνδρου θείας του Αναστασίας Μπαστρονικόλα του Μιχαήλ και της Βασιλικής, σε συνδυασμό με την αυτή ως άνω πράξη αποδοχής κληρονομίας της ιδίας Συμβολαιογράφου. Στους: α) Γεώργιο Μαστρονικόλα του Μιχαήλ και της Βασιλικής και β) Αναστασία Μαστρονικόλα του Μιχαήλ και της Βασιλικής, το ανωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο είχε περιέλθει περαιτέρω κατά το ένα τέταρτο [1/4] εξ αδιαιρέτου σε έκαστο αυτών από κληρονομία εξ αδιαθέτου αποβιωσάσης κατά το έτος 1925 στο Απροβάτου Άνδρου μητέρας τους Βασιλικής συζύγου Μιχαήλ Μαστρονικόλα το γένος Δημητρίου Δελαβόγια, κατά το ένα δωδέκατο [1/12] εξ αδιαιρέτου σε έκαστο αυτών, από κληρονομία του εξ αδιαθέτου αποβιώσαντος κατά το έτος 1926 στο Απροβάτου Άνδρου πατέρα τους Μιχαήλ Μαστρονικόλα του Γεωργίου και κατά το ένα έκτο [1/6] εξ αδιαιρέτου σε έκαστο αυτών από κληρονομία της εξ αδιαθέτου αποβιωσάσης την 18η-4-1963 στο Απροβάτου Άνδρου Μαριγώς χήρας Ανδρέα Καρέλη, το γένος Μιχαήλ και Βασιλικής Μαστρονικόλα, σε συνδυασμό με την αυτή ως άνω πράξη αποδοχής κληρονομίας της ιδίας Συμβολαιογράφου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί. Στη Βασιλική σύζυγο Μιχαήλ Μαστρονικόλα το

γένος Δημητρίου Δελαβόγια το ανωτέρω ακίνητο είχε περιέλθει από αυτούσια διανομή μεταξύ των συγκληρονόμων αδελφών της, δυνάμει του υπ' αριθμόν 5.277/1881 συμβολαίου του τότε Συμβολαιογράφου Γαυρίου Άνδρου Αριστείδη Καμπάνη, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Άρνης στον τόμο 6 και με αύξοντα αριθμό 145.

Και 2./ Το δεύτερο εκ των ανωτέρω αναφερόμενων αγροτεμαχίων, επί του οποίου σήμερα υφίστανται τα πιο κάτω προσδιοριζόμενα κτίσματα, βάσει των κατωτέρω αναφερόμενων τίτλων κτήσεως, περιγράφεται ως εξής, ήτοι:

Ως ένα αυτοτελές άρτιο και οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο – διαιρετό τμήμα εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών τεσσάρων χιλιάδων επτακοσίων εβδομήντα τεσσάρων [4.774], εξ ενός αγρού [πρώην περιβολίου], κειμένου στην αυτή ως άνω θέση «Δελαβόγια» της κτηματικής περιφερείας της τότε Κοινότητας Μπατσίου Άνδρου, μείζονος εκτάσεως και δη εκτάσεως κατά τον απώτερο τίτλο κτήσεως έξι [6] στρεμμάτων περίπου και συνορευόμενου γύρωθεν επίσης κατά τον απώτερο τίτλο κτήσεως στο σύνολό του με θάλασσα, δημόσιο ρέμα και με ιδιοκτησίες Χρήστου Γεωργίου Βλάμη, κληρονόμων Δημητρίου Αντωνίου Χαλά, Ζάννε Αντωνίου Χαλά, Μαρίας χήρας Ανδρέου Καρέλλη και Γεωργίου Γιαννούλη Μαστροζάννε, μαζί με τα επ' αυτού υπάρχοντα κτίσματα, ήτοι μιας αγροτικής οικίας, ενός παλαιού στάβλου και ενός ξυλουργείου και με τα ποτιστικά νερά του όπως αυτά αναφέρονται κατωτέρω.

Το εν λόγω αγροτικό ακίνητο μαζί με τα εκ των άνω αναφερόμενων τότε κτισμάτων της οικίας και του παλαιού στάβλου είχαν περιέλθει σε μείζονα έκταση και κατά πλήρη άμεση και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή στον δικαιοπάροχο του ως άνω συμβαλλομένου στο παρόν Γεωργίου Χαλάς, ήτοι στον πατέρα του Ιωάννη Χαλά του Γεωργίου και της Καλιρρόης, με αγορά δυνάμει

του υπ' αριθμόν έντεκα [11] της εικοστής έκτης [26ης] Σεπτεμβρίου του έτους 1962 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογραφούντος τότε Ειρηνοδίκου Γαυρίου Θεοδώρου Νικολάου Λαϊνά, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Άρνης σε τόμο 30 και με αύξοντα αριθμό 469, από τον πατέρα του Γεώργιο Ιωάννου Χαλά. Ακολούθως, ο εν λόγω Ιωάννης Χαλάς του Γεωργίου και της Καλιρρόης, επώλησε και μεταβίβασε εκ του όλου ως άνω αγροτικού ακινήτου, διηρημένο τμήμα εκτάσεως τριών στρεμμάτων [3.000,00] προς τον Ελευθέριο Ανδρέου Φιλιππάκη, δυνάμει του υπ' αριθμόν 312/1964 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογραφούντος τότε Ειρηνοδίκου Γαυρίου Κωνσταντίνου Μαραβελίδη, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών και έτσι εναπέμεινε εις αυτόν μετά την άνω γενόμενη πώληση, τμήμα του όλου αρχικού αγρού, το οποίο μετά από μεταγενέστερη καταμέτρησή του ευρέθη να έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά δεκαεννέα χιλιάδες τριακόσια εξήντα πέντε [19.365], ως εμφαινόμενο στο από μηνός Νοεμβρίου 1987 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικολάου Μουστάκα, που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 6533/25-1-1988 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Γαυρίου Μανωλίας Θεοδώρου Κριάρη, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α Β Γ Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ Λ Μ Ν Ο Π Α με την επί του τοπογραφικού αυτού διαγράμματος βεβαίωση - σύμφωνα με τον Ν.651/1977 δήλωση του συντάξαντος αυτό Μηχανικού, ότι το άνω υπό τα προαναφερθέντα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία γήπεδο [αγροτεμάχιο] είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορευόμενο ολόγυρα επί πλευράς υπό τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία του άνω τοπογραφικού

διαγράμματος Α Β μήκους μέτρων εκατόν τριών και 0,22 [103,22] με αγροτική οδό πλάτους έξι [6] μέτρων, επί πλευράς υπό στοιχεία Β Γ μήκους μέτρων εκατόν τριάντα τριών και 0,57 [133,57] με ξηρόρευμα επί πλευράς υπό στοιχεία Γ Δ μήκους μέτρων εκατόν δεκαεννέα και 0,10 [119,10] ομοίως με το άνω ξηρόρευμα, επί πλευράς υπό στοιχεία Δ Ε μήκους μέτρων πενήντα ενός και 0,20 [51,20] με ιδιοκτησία Χρήστου Βλάμη, επί πλευράς υπό στοιχεία Ε Ζ μήκους μέτρων είκοσι πέντε [25,00] επί πλευράς υπό στοιχεία Ζ Η μήκους μέτρων σαράντα τεσσάρων και 0,40 [44,40] και επί πλευράς υπό στοιχεία Η Θ μήκους μέτρων εξήντα δύο [62,00] με ιδιοκτησία Μπράιαν Τσέλκιν [BRAYAN CHELKIN], επί πλευράς υπό στοιχεία Θ Ι Κ Λ συνολικού μήκους μέτρων ογδόντα εννέα και 0,51 [89,51] με ιδιοκτησία Ζάννε Χαλά, επί πλευράς υπό στοιχεία Λ Μ Ν Ο συνολικού μήκους μέτρων ογδόντα επτά και 0,32 [87,32] με ιδιοκτησία Μιχαήλ Μαστρονικόλα επί πλευράς υπό στοιχεία Ο Π μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,81 [22,81] με ιδιοκτησία Γεωργίου Μαστροζάννη και επί προσώπου υπό στοιχεία Π Α μήκους μέτρων τριάντα εννέα και 0,23 [39,23] με την προαναφερθείσα αγροτική οδό πλάτους έξι [6] μέτρων.

Ο εν λόγω αγρός συνολικής εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών δεκαεννέα χιλιάδων τριακοσίων εξήντα πέντε [19.365] είχε περιέλθει στον Ιωάννη Χαλά του Γεωργίου και της Καλιρρόης, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, το μεν τμήμα εκτάσεως έξι χιλιάδων [6.000] τετραγωνικών μέτρων, μαζί με τα ποτιστικά νερά του, με αγορά από τον πατέρα του, δυνάμει του προαναφερθέντος υπ' αριθμόν έντεκα [11] της εικοστής έκτης [26ης] Σεπτεμβρίου του έτους 1962 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογραφούντος τότε Ειρηνοδίκου Γαυρίου Θεοδώρου Νικολάου Λαϊνά, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Άρνης σε τόμο 30 και με αύξοντα αριθμό 469,

το δε τμήμα εκτάσεως δεκατριών χιλιάδων τριακοσίων εξήντα πέντε [13.365,00] τετραγωνικών μέτρων, με τα προσόντα της τακτικής άλλως της έκτακτης χρησικτησίας, σύμφωνα με τα άρθρα 1041 και 1045 του Αστικού Κώδικα, δεδομένου ότι ήδη από της 26ης Σεπτεμβρίου του έτους 1962 είχε αυτός το εν λόγω ακίνητο στην διανοία κυρίου, νομή και κατοχή του, συνεχώς και αδιαλείπτως, χωρίς ποτέ να οχληθεί από κανένα και σε κάθε περίπτωση πέραν της εικοσαετίας και έτσι είχε αποκτήσει αυτός και την έκταση αυτή μαζί με το δικαίωμα ποτιστικού ύδατος από στέρνα ευρισκόμενη δίπλα στο ξηρόρρεμα, εκτός του ως άνω κτήματος κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο υπ' αριθμόν 6533/25-1-1988 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Γαυρίου Μανωλίας Θεοδώρου Κριάρη, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Γαυρίου σε τόμο 130 και με αύξοντα αριθμό 79, δια του οποίου ο ως άνω Ιωάννης Χαλάς του Γεωργίου και της Καλιρρόης μεταβίβασε, λόγω γονικής παροχής, προς τον ως άνω συμβαλλόμενο στο παρόν – υιό του Γεώργιο Χαλά του Ιωάννη και της Ελένης, διαιρετό τμήμα του όλου ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενου αγροτεμαχίου, ως αυτοτελές αγροτεμάχιο, εκτάσεως όπως προαναφέρθηκε μέτρων τετραγωνικών τεσσάρων χιλιάδων επτακοσίων εβδομήντα τεσσάρων [4.774], το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τη δήλωση του συντάξαντος το κατωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα Αρχιτέκτονα Μηχανικού σύμφωνα με το Ν.651/1977, εμφαινόμενο στο από Νοεμβρίου 1987 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Νικολάου Μουστάκα, που προσαρτάται στο εν λόγω υπ' αριθμόν 6533/25-1-1988 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Γαυρίου Μανωλίας

Θεοδώρου Κριάρη, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α Α' Ρ Σ Κ Λ Μ Ν Ο Π Α και συνορευόμενο Βόρεια επί πλευράς υπό στοιχεία του άνω τοπογραφικού διαγράμματος Κ Λ μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,51 [21,51] με ιδιοκτησία Ζάννε Χαλά επί πλευράς υπό στοιχεία Λ Μ Ν Ο συνολικού μήκους μέτρων ογδόντα επτά και 0,32 [87,32] με ιδιοκτησία Μιχαήλ Μαστρονικόλα και επί πλευράς υπό στοιχεία Ο Π μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,81 [22,81] με ιδιοκτησία Γεωργίου Μαστροζάννε, Δυτικά επί προσώπου υπό στοιχεία Π Α Α' μήκους μέτρων συνολικώς πενήντα έξι και 0,71 [56,71] με την αγροτική οδό πλάτους έξι [6] μέτρων, Νότια επί πλευράς υπό στοιχεία Α' Ρ Σ συνολικού μήκους μέτρων εκατόν δεκαεπτά και 0,37 [117,37] με ιδιωτική αγροτική οδό πλάτους έξι [6] μέτρων, την οποία ορίστηκε ότι θα δύναται να χρησιμοποιεί ελευθέρως και απολύτως ο ίδιος και οι καθολικοί και ειδικοί αυτού διάδοχοι και πέραν της οποίας αυτής ιδιωτικής αγροτικής οδού ευρίσκεται η υπόλοιπη έκταση του όλου ως άνω αγροτεμαχίου του παρέχοντος.

Το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται σήμερα περιμετρικά με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-1 στο ίδιο ως άνω από Νοεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Ελευθέριου Στ. Βραχνάκη, το οποίο είναι εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων [ΕΓΣΑ' 87] και συνοδεύεται από αντίστοιχες υπεύθυνες δηλώσεις του ως άνω Μηχανικού, σύμφωνα με τους Ν.651/77 και Ν.1337/83, από τις οποίες προκύπτει ότι το γεωτεμάχιο αυτό βρίσκεται στη θέση «Δελαβόγια» της Δημοτικής Ενότητας Υδρούσας του Δήμου Άνδρου της Π.Ε. Νοτίου Αιγαίου, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ορίων οικισμού ή της ζώνης των και εκτός Ζ.Ο.Ε. ενώ μεγάλο τμήμα του βρίσκεται εντός της ζώνης προστασίας της φύσης (2.3α.6)7, ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα στο τμήμα εκτός της

ζώνης(2.3α.6)7, ότι δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983 για εισφορές σε γη και χρήμα, ότι απέχει λιγότερο από 100 μ. από τη θάλασσα, ότι δεν αρδεύεται και δεν υπάρχουν σε αυτό σημεία υδροληψίας ενεργά ή ανενεργά και δεν πραγματοποιείται υδροληψία σε αυτό και επίσης συνοδεύεται από αντίστοιχη υπεύθυνη δήλωση του ως άνω Μηχανικού σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, σε συνδυασμό τις διατάξεις των παρ. 5 και 6 του άρθρου 20 του Ν. 3889/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 142 του Ν. 4483/2017 και με το άρθρο 48 του Ν. 4685/2020, ότι το ως άνω αγροτεμάχιο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και δη στις εν γένει δασικές εκτάσεις [η έκταση αυτή φέρει χαρακτήρα ΑΑ] σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες στην περιοχή [Απόφαση αρ. 51626/20-10-2022 του Γενικού Γραμματέα Δασών (ΦΕΚ 747Δ/31-10-2022), όπως θεωρήθηκε με την με αριθ. 44828/15-9-2022 απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Κυκλάδων].

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα έχει υποβληθεί στον ψηφιακό υποδοχέα της βάσης δεδομένων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος [ΚΗΔ] 1728000 και ημερομηνία υποβολής 29-11-2022, από δε την αντίστοιχη ηλεκτρονική εφαρμογή του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» έχει εκδοθεί το σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος με τον πιο πάνω μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος [ΚΗΔ] και την πιο πάνω ημερομηνία υποβολής, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

Το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα όπως προαναφέρθηκε υπεγράφη από τον συμβαλλόμενο και εμένα και προσαρτήθηκε στο παρόν

συμβόλαιό μου.

Το αγροτεμάχιο αυτό έχει έκταση με νεότερη και επακριβέστερη καταμέτρηση που έκανε ο ως άνω Πολιτικός Μηχανικός Ελευθέριος Στ. Βραχνάκης, βάσει του τοπογραφικού αυτού διαγράμματος, πέντε χιλιάδες εκατόν είκοσι έξι και 0,49 [5.126,49] τετραγωνικά μέτρα και συνορεύει, βάσει του τοπογραφικού αυτού διαγράμματος και του σημειούμενου επ' αυτού προσανατολισμού: Βόρεια με πλευρά 1-2 μήκους μέτρων επτά και 0,33 [7,33], συν 2-3 μήκους ενός και 0,35 [1,35], συν 3-4 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,15 [12,15] με ιδιοκτησία Ζάννε Χαλά, Βορειοανατολικά με τεθλασμένη πλευρά 4-5 μήκους μέτρων δεκαοκτώ και 0,99 [18,99], συν 5-6 μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων [24,00], συν 6-7 μήκους μέτρων τριάντα και 0,88 [30,88] με ιδιοκτησία Γεώργιου Χαλά, Νότια με καμπύλη και τεθλασμένη πλευρά και επί προσώπου 7-8 μήκους μέτρων πενήντα δύο και 0,43 [52,43], συν 8-9 μήκους μέτρων σαράντα και 0,77 [40,77], συν 9-10 μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και 0,80 [24,80], συν 10-11 μήκους μέτρων τριών και 0,34 [3,34], συν 11-12 μήκους μέτρων εννέα και 0,59 [9,59], συν 12-13 μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,96 [22,96], συν 13-14 μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και 0,68 [24,68] με την ίδια ως άνω αναφερόμενη και στους τίτλους κτήσεως αγροτική οδό και Δυτικά με τεθλασμένη πλευρά και επί προσώπου 14-15 μήκους μέτρων επτά και 0,70 [7,70], συν 15-16 μήκους μέτρων πέντε και 0,22 [5,22], συν 16-17 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,61 [4,61], συν 17-18 μήκους μέτρων πέντε και 0,70 [5,70], με την ίδια ως άνω αναφερόμενη και στους τίτλους κτήσεως έτερη αγροτική οδό και Βορειοδυτικά με καμπύλη πλευρά 18-19 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,60 [15,60], συν 19-20 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,80 [12,80], συν 20-21 μήκους μέτρων έξι και 0,15 [6,15], συν 21-22 μήκους μέτρων έντεκα και 0,41 [11,41], συν 22-23 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,37

[15,37], συν 23-24 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,50 [15,50], συν 24-1 μήκους μέτρων δέκα και 0,75 [10,75] με το πρώτο ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενο εισφερόμενο ακίνητο.

Επί του πιο πάνω αγροτεμαχίου του, ο ως άνω συμβαλλόμενος στο παρόν Γεώργιος Χαλάς του Ιωάννη και της Ελένης ανήγειρε στη συνέχεια με δικές του δαπάνες, φροντίδα και επιμέλεια και δυνάμει των κατωτέρω αναφερομένων νομίμων αδειών ανοικοδομήσεως, κτίσματα, τα οποία κατά την σημερινή πραγματική τους κατάσταση όπως αυτή έχει διαμορφωθεί κατόπιν και της περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 των πιο κάτω χώρων και εν γένει κατασκευών, περιγράφονται λεπτομερώς κατωτέρω.

Ειδικότερα, όπως προκύπτει από την με αύξοντα αριθμό 11837533, με αριθ. πρωτ. 2522601 και με ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης 13-1-2023 βεβαίωση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εξεδόθη μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος του Τ.Ε.Ε. υπό της Μηχανικού Δομικών Έργων Φωτεινής Καραπαναγιώτη και του Ηλεκτρολόγου – Μηχανικού Χρήστου Αντωνίου και προσαρτάται στο παρόν, έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4495/2017 με πλήρη εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, των πιο κάτω χώρων και εν γένει κατασκευών στο όλο πιο πάνω ακίνητο και δη σύμφωνα με την τεχνική έκθεση των ως άνω Μηχανικών που συνοδεύει την βεβαίωση αυτή υπαγωγής «*Η δήλωση αφορά σε γεωτεμάχιο που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού περιοχή Δελαβόγια Μπατσίου του Δήμου Άνδρου. Στο γεωτεμάχιο εκδόθηκε αρχικά η υπ' αρ. 131/1989 για δύο διώροφες κατοικίες. Στη συνέχεια και αφού υλοποιήθηκε η αρχική άδεια, εκδόθηκε η υπ' αρ.*

113/1996 οικοδομική άδεια για ξενοδοχείο επιπλωμένων διαμερισμάτων Γ' τάξης όπου σύμφωνα με αυτήν προστίθενται τρία διώροφα κτίρια δωματίων και ένα ισόγειο κτίριο με υπόγειο. Πλέον υφίστανται πέντε διώροφα κτίρια δωματίων (ονομαζόμενα Α, Β, Γ, Δ, και Ε) και ένα ισόγειο κτίριο κοινοχρήστων με υπόγειο βοηθητικό χώρο (ονομαζόμενο ΣΤ) όπου αποτελούν στο σύνολό τους μία τουριστική μονάδα και συγκεκριμένα ξενοδοχείο επιπλωμένων διαμερισμάτων Γ' τάξης. Με την επόμενη οικοδομική άδεια υπ' αρ. 75/2003 που εκδόθηκε στο εν λόγω ακίνητο κατασκευάστηκε μία πισίνα και έγινε μερική τροποποίηση των κτιρίων Ε και Β του ξενοδοχείου. Με την παρούσα άδεια έγιναν και διαμορφώσεις του περιβάλλοντα χώρου της πισίνας. Σύμφωνα με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες που αναφέρθηκαν παραπάνω τα νομίμως υφιστάμενα εμβαδά ανά κτίριο είναι τα εξής: ΚΤΙΡΙΟ Α: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 60.61 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 66.97 τ.μ.» ΚΤΙΡΙΟ Β « Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 53,20 τ.μ. Κύριος χώρος εμβαδού Ε = 53.20 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Γ: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 131.23 τ.μ. « Ισόγειος βοηθητικός χώρος εμβαδού 9,25τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 101,45 τ.μ. Σύμφωνα με την υπ' αρ. 113/1996 οικοδομική άδεια για το κτίριο Γ προβλεπόταν υπόγειος βοηθητικός χώρος εμβαδού 44,00 τ.μ., ο οποίος τελικά δεν υλοποιήθηκε. ΚΤΙΡΙΟ Δ: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 34.02 τ.μ.« Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 18.32 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Ε: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 53.20 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 53.20 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ ΣΤ: «Υπόγειος βοηθητικός χώρος (αποθήκη) εμβαδού Ε = 62.10 τ.μ. «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 127.00 τ.μ. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται με την παρούσα υπαγωγή είναι οι παρακάτω: ΚΤΙΡΙΟ Α: «Υπέρβαση δόμησης/κάλυψης κυρίου χώρου στο ισόγειο εμβαδού Ε = 0.14 + 0.49 + 0.77 = 1.40 τ.μ. «Προσθήκη ισόγειας αποθήκης (υπέρβαση δόμησης/κάλυψης βοηθητικού χώρου) που διαμορφώθηκε κάτω κάτω από τη σκάλα εμβαδού Ε = 5.46 τ.μ. «Υπέρβαση δόμησης κυρίου χώρου στον όροφο εμβαδού Ε = 0.38 + 0.25 = 0.63 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Β: «Υπέρβαση δόμησης/κάλυψης κυρίου χώρου στο ισόγειο εμβαδού Ε = 2.55 + 0.70 = 3.25 τ.μ. «Προσθήκη ισόγειας αποθήκης (υπέρβαση δόμησης/κάλυψης βοηθητικού χώρου)

εμβαδού Ε = 7.15 τ.μ. «Υπέρβαση δόμησης κυρίου χώρου στον όροφο εμβαδού Ε = 0.70 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Γ: •Υπέρβαση δόμησης κυρίου χώρου στο ισόγειο εμβαδού Ε = 3.51 τ.μ. «Υπέρβαση δόμησης/κάλυψης κυρίου χώρου στο ισόγειο εμβαδού Ε = 0.42 + 0.42 +0.40 = 1.24 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Δ: «Υπέρβαση δόμησης/κάλυψης κυρίου χώρου στο ισόγειο εμβαδού Ε = 0.42 + 11.44 = 11.86 τ.μ. «Υπέρβαση δόμησης κυρίου χώρου στον όροφο εμβαδού Ε = 12.28 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Ε: «Υπέρβαση δόμησης κυρίου χώρου λόγω κατασκευής υπογείου (ξεμπαζωμένου) χώρου κάτω από το κτήριο Ε εμβαδού Ε = 33.52 τ.μ. Ο συγκεκριμένος χώρος χρησιμοποιείται ως χώρος διαμονής του προσωπικού του ξενοδοχείου. «Προσθήκη ισογείου λεβητοστασίου (υπέρβαση δόμησης/κάλυψης βοηθητικού χώρου) εμβαδού Ε = 8.70 τ.μ. που διαμορφώθηκε κάτω από τη σκάλα. ΚΤΙΡΙΟ ΣΤ: «Υπέρβαση δόμησης/κάλυψης ισογείου κυρίου χώρου εμβαδού Ε = 8.42 τ.μ. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΜΕ ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟ Οι αυθαίρετες κατασκευές που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και τακτοποιούνται με την παρούσα είναι μία δεύτερη πισίνα μικρής κλίμακας όγκου 28.29 κ.μ., υπαίθριες ντουζιέρες και δύο πέργκολες. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 1643Β 72018, δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για την συγκεκριμένη υπαγωγή.

Σχόλια: Σύμφωνα με τα παραπάνω, τα υφιστάμενα τελικά εμβαδά των κτιρίων είναι τα εξής: ΚΤΙΡΙΟ Α: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 66.97+1.40 = 68.37 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 60.61+0.63 = 61.24 τ.μ. «Ισόγεια αποθήκη εμβαδού Ε = 5.46 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Β: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 53.20+3.25 = 56.45 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 53.20+0.70 = 53.90 τ.μ. «Ισόγεια αποθήκη εμβαδού Ε = 7.15 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Γ: «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 131.23+3.51+1.24 = 135.98 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 101.45 τ.μ. «Ισόγεια αποθήκη εμβαδού Ε = 9.25 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Δ: Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 34.02+11.86 = 45.88 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 18.32+12.28 = 30.60 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ Ε: «Υπόγειος (ξεμπαζωμένος) κύριος χώρος

εμβαδού Ε = 33.52 τ.μ. «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 53.20 τ.μ. «Κύριος χώρος ορόφου εμβαδού Ε = 53.20 τ.μ. «Ισόγειο λεβητοστάσιο Ε = 8.70 τ.μ. ΚΤΙΡΙΟ ΣΤ: «Υπόγειος βοηθητικός χώρος (αποθήκη) εμβαδού Ε = 62.10 τ.μ. «Ισόγειος κύριος χώρος εμβαδού Ε = 127.00+8.42 = 135.42 τ.μ. Παλαιότητα αυθαίρετων κατασκευών: Οι αυθαίρετες κατασκευές των κτιρίων Β και Ε κατασκευάστηκαν κατά την αρχική κατασκευή χωρίς - μεταγενέστερες προσθήκες το έτος 1990, αμέσως μετά την έκδοση της αρχικής άδειας το 1989. Επίσης οι αυθαίρετες προσθήκες των κτιρίων Α και Γ έγιναν κατά την αρχική κατασκευή τους κατά τα έτη 1996-1997 μετά την έκδοση της δεύτερης οικοδομικής άδειας, και το έτος 2003 κατασκευάστηκαν οι προσθήκες στο κτίριο Δ και στο κτίριο ΣΤ.», όπως οι χώροι αυτοί αποτυπώνονται στα επίσης προσαρτώμενα από Νοεμβρίου 2022 αντίστοιχα σχεδιαγράμματα κατόψεων της ως άνω Μηχανικού Φωτεινής Καραπαναγιώτη, στα οποία αναγράφεται ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής και τα οποία φέρουν υπεύθυνη δήλωση της ως άνω Μηχανικού, ότι είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε.

Έτσι σήμερα επί του πιο πάνω αγροτεμαχίου υφίστανται τα πιο κάτω προσδιοριζόμενα κτίσματα, που έχουν ανεγερθεί δυνάμει των προαναφερθεισών νομίμων αδειών ανοικοδομήσεως και δη : α] της υπ' αρ. 131/1989 νομίμου αδείας ανοικοδομήσεως του Πολεοδομικού Γραφείου Άνδρου [περί δύο διώροφων κατοικιών αρχικά], β] της υπ' αρ. 113/1996 νομίμου αδείας ανοικοδομήσεως του Πολεοδομικού Γραφείου Άνδρου [περί ξενοδοχείου επιπλωμένων διαμερισμάτων Γ' τάξης, με την οποία προστέθηκαν τρία διώροφα κτίρια δωματίων και ένα ισόγειο κτίριο με υπόγειο και έτσι πλέον υφίστανται πέντε διώροφα κτίρια δωματίων (ονομαζόμενα Α, Β, Γ, Δ, και Ε) και ένα ισόγειο κτίριο κοινοχρήστων με υπόγειο βοηθητικό χώρο (ονομαζόμενο ΣΤ) όπου αποτελούν

στο σύνολό τους μία τουριστική μονάδα και συγκεκριμένα ξενοδοχείο επιπλωμένων διαμερισμάτων Γ' τάξης] και γ] της υπ' αρ. 75/2003 νομίμου αδείας ανοικοδομήσεως του Πολεοδομικού Γραφείου Άνδρου [περί κατασκευής πισίνας και μερικής τροποποίησης των κτιρίων Ε και Β του ξενοδοχείου], όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί κατόπιν της περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 των πιο πάνω χώρων και εν γένει κατασκευών, ήτοι:

1./ Το υπό στοιχεία «ΚΤΙΡΙΟ Α» κτίριο, που αποτελείται από : α] Ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξήντα οκτώ και 0,37 [68,37], β] Πρώτο [Α'] πάνω από τον ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξήντα ενός και 0,24 [61,24] και γ] Ισόγεια αποθήκη επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πέντε και 0,46 [5,46].

2./ Το υπό στοιχεία «ΚΤΙΡΙΟ Β» κτίριο, που αποτελείται από : α] Ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πενήντα έξι και 0,45 [56,45], β] Πρώτο [Α'] πάνω από τον ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας πενήντα τριών και 0,90 [53,90] και γ] Ισόγεια αποθήκη επιφανείας μέτρων τετραγωνικών επτά και 0,15 [7,15].

3./ Το υπό στοιχεία «ΚΤΙΡΙΟ Γ» κτίριο, που αποτελείται από : α] Ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα πέντε και 0,98 [135,98], β] Πρώτο [Α'] πάνω από τον ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας

μέτρων τετραγωνικών εκατόν ενός και 0,45 [101,45] και γ] Ισόγεια αποθήκη επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εννέα και 0,25 [9,25].

4./ Το υπό στοιχεία «ΚΤΙΡΙΟ Δ» κτίριο, που αποτελείται από : α] Ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών σαράντα πέντε και 0,88 [45,88] και β] Πρώτο [Α'] πάνω από τον ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας τριάντα και 0,60 [30,60]

5./ Το υπό στοιχεία «ΚΤΙΡΙΟ Ε» κτίριο, που αποτελείται από : α] Υπόγειο [ξεμπαζωμένος χώρος], που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριάντα τριών και 0,52 [33,52], β] Ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πενήντα τριών και 0,20 [53,20], β] Πρώτο [Α'] πάνω από τον ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πενήντα τριών και 0,20 [53,20] και γ] Ισόγειο λεβητοστάσιο επιφανείας μέτρων τετραγωνικών οκτώ και 0,70 [8,70].

Και 6./ Το υπό στοιχεία «ΚΤΙΡΙΟ ΣΤ» κτίριο, που αποτελείται από: α] Υπόγειο βοηθητικό χώρο [αποθήκη] επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξήντα δύο και 0,10 [62,10] και β] Ισόγειο όροφο που περιλαμβάνει αποκλειστικά χώρους κυρίας χρήσεως επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα πέντε και 0,42 [135,42].

Τέλος, σημειώνεται ότι επί του ακαλύπτου χώρου του γεωτεμαχίου υφίσταται μία κολυμβητική δεξαμενή [πισίνα] ενηλίκων επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν ενός και 0,50 [101,50] και δεύτερη κολυμβητική δεξαμενή [πισίνα] ανηλίκων επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι έξι και 0,35 [26,35].

Εγώ ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στον ως άνω εμφανισθέντα:

Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950, με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, τις υποχρεώσεις τους, που απορρέουν από αυτές και τις κυρώσεις που συνεπάγεται η παράβασή τους, τις διατάξεις του Ν.2961/2001, του Ν.3842/2010, του Ν.2130/1993 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4483/2017, τις διατάξεις του Ν.1577/1985, του Ν.4067/2012, του Ν.651/1977, του Ν.1337/1983, του Ν.2242/1994, του Ν. 4315/2014, του από 17.7.1923 Π.Δ., του Ν.Δ. 690/1948, του Ν.4343/1929 και των σχετικών σε εκτέλεσή τους διαταγμάτων, που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, τις διατάξεις του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν.4278/2014, του Ν.2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.3841/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν.1329/1983, τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν.3842/2010, του Ν.4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013, του άρθρου 9 παρ. 6 του Ν.2744/1999 [ΦΕΚ 222Α΄], ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας [ΕΥΔΑΠ Α.Ε.], ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε», τις διατάξεις του Ν.3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων

[Κ.ΕΝ.Α.Κ.] [ΦΕΚ 407Β/9-4-2010], σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, τις διατάξεις της Κ.Υ.Α. 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» καθώς και τις «περί μεταγραφής» διατάξεις του Αστικού Κώδικα και τις συνέπειες παραλείψεώς της, σε συνδυασμό με τις διατάξεις «περί Εθνικού Κτηματολογίου».

Υπέμνησα επίσης στον ως άνω εμφανισθέντα την εκ του Νόμου υποχρέωση αυτού και της συνιστώμενης με το παρόν Εταιρεία ς να υποβάλουν εμπροθέσμως αντίστοιχες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων [Ε9] μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Περιουσιολογίου και αυτός μου δήλωσε ότι την υποχρέωση αυτή αναλαμβάνει ο ίδιος καθώς και την εκ του Νόμου υποχρέωση της πιο πάνω συνιστώμενης Εταιρείας να υποβάλει με την μεταγραφή του παρόντος στα βιβλία μεταγραφών του οικείου Υποθηκοφυλακείου, σχετικές δηλώσεις ιδιοκτησίας στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, δεδομένου ότι η περιοχή στην οποία κείνται τα ως άνω ακίνητα βρίσκεται υπό Κτηματογράφηση.

Στη συνέχεια και σχετικά με την παραπάνω σύμβαση, ο ως άνω εμφανισθείς δήλωσε και τα εξής:

α] Ότι παραιτείται από κάθε δικαίωμά του να προσβάλουν αυτή την σύμβαση ή να αμφισβητήσουν το κύρος αυτού του συμβολαίου για οποιοδήποτε λόγο, τυπικό ή ουσιαστικό και για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα. Και β] Ότι σύμφωνα με το Ν.1599/1986, η μόνιμη κατοικία του είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου.

Σημειώνεται ότι για τη σύμβαση αυτή οι υπεβλήθη στην Δ.Ο.Υ. Παλλήνης η υπ' αριθ. 90/16-3-2-23 δήλωση Φόρου Μεταβίβασης

Ακινήτου [Φ.Μ.Α.], αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν και θα αποστείλω στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για την καταχώριση του παρόντος. Η δήλωση αυτή κρίθηκε αρνητική σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 του Ν. 4935/2022.

Με την δήλωση αυτή η αξία του εισφερομένου ως άνω ακινήτου καθορίστηκε σύμφωνα με το ισχύον σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε 713.625,96 Ευρώ, ενώ σύμφωνα με την προαναφερθείσα έκθεση αποτίμησης, η αξία του πιο πάνω ακινήτου εκτιμήθηκε σε 1.500.000 Ευρώ.

Στο σημείο αυτό ο ως άνω εμφανιθσείς, σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης [Φ.Ε.Κ. 1276/1.10.2002 τ. Β'] δήλωσε σε μένα τον Συμβολαιογράφο, με ατομική του ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών [3] μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι δέκα [10] ετών» :

α] Σύμφωνα με την παράγραφο 12 του άρθρου 17 του Ν.1337/83, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 14 του άρθρου 3 του Ν.2242/1994, ότι τα ανωτέρω ακίνητα δεν βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο.

Και β] Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 5 του Ν.1577/1985, ότι τηρήθηκαν τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου και Νόμου.

Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι η δια του παρόντος συμβολαίου μου εισφορά του κλάδου της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της πιο πάνω ατομικής επιχείρησης στην ως άνω συνιστώμενη Εταιρεία, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4935/2022, μιας και σύμφωνα με το άρθρο 2 του Νόμου αυτού ως «νέα εταιρεία» νοείται η εταιρεία που προκύπτει από οποιασδήποτε μορφής μετασχηματισμό επιχειρήσεων, συμπεριλαμβανομένων των εταιρικών μετασχηματισμών του ν. 4601/2019 (Α' 44) και της εισφοράς ατομικής επιχείρησης σε οποιασδήποτε μορφής υφιστάμενη ή νέα εταιρεία, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 9 του ιδίου Νόμου, η εισφορά και η μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων, που μετασχηματίζονται, κάθε σχετική πράξη ή συμφωνία που αφορά στην εισφορά ή μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού ή άλλων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων και κάθε εμπράγματου ή ενοχικού δικαιώματος, οι αποφάσεις των κατά νόμο αρμόδιων οργάνων των μετασχηματιζόμενων εταιρειών, η σχέση συμμετοχής στο κεφάλαιο της νέας εταιρείας, καθώς και κάθε άλλη συμφωνία ή πράξη που απαιτείται για τον μετασχηματισμό ή τη σύσταση της νέας εταιρείας, η δημοσίευση αυτών στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και η μεταγραφή των σχετικών πράξεων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, συμπεριλαμβανομένου του φόρου εισοδήματος επί της προκύπτουσας υπεραξίας, το τέλος χαρτοσήμου ή οποιοδήποτε άλλο τέλος υπέρ του Δημοσίου, ως και εισφορά ή δικαίωμα υπέρ οποιουδήποτε τρίτου, για δε τη μεταγραφή των ακινήτων και

εμπραγμάτων δικαιωμάτων που μεταβιβάζονται, εφαρμόζεται αναλόγως η παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 2515/1997 (Α' 154), βάσει της οποίας και κατά παρέκκλιση κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διάταξης, δεν απαιτείται να μνημονεύονται ή να προσαρτώνται πιστοποιητικά της φορολογικής διοίκησης, οποιασδήποτε μορφής ή χρήσης, ή οποιασδήποτε άλλης δημόσιας υπηρεσίας, οργανισμού ή εταιρείας ή Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) κάθε βαθμού ή οποιεσδήποτε διοικητικές εγκρίσεις, βεβαιώσεις μηχανικών, βεβαιώσεις υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων ή λοιπές βεβαιώσεις, υπεύθυνες δηλώσεις, πιστοποιητικά, τοπογραφικά διαγράμματα, αποσπάσματα κτηματολογικών διαγραμμάτων και σχεδιαγράμματα για τη μεταβίβαση ακινήτων, ακόμη και εκείνων που έχουν αποκτηθεί με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές, εκτός από το πιστοποιητικό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτου (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α΄ 170).

Έτσι κατά συνέπεια, στο παρόν συμβόλαιό μου προσαρτώνται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν.4174/2013, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ. 1004/2015 του Υπουργείου Οικονομικών, τα με Κωδικούς Πιστοποιητικών

και με ημερομηνία εκδόσεως

πιστοποιητικά του άρθρου 54Α του Ν.4174/2013 [Πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α.] του ως άνω συμβαλλομένου στο παρόν, που εκδόθηκαν

μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, με τα οποία πιστοποιείται ότι τα ως άνω εισφερόμενα ακίνητα, με τα ίδια στοιχεία, έχουν περιληφθεί στις αντίστοιχες δηλώσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων [ΕΝ.Φ.Ι.Α.] των ετών 2018, 2019, 2020, 2021 και 2022, ότι για τα ακίνητα αυτά έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφομένων ετών/έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης, ότι για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. / έχει ρυθμιστεί και ότι ο εν λόγω φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Τα πιστοποιητικά αυτά ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023. Την εγκυρότητα των εν λόγω πιστοποιητικών ήλεγξα εγώ ο Συμβολαιογράφος δι' αντιπαραβολής αυτών με τα εκδοθέντα αναρτημένα στο διαδίκτυο πιστοποιητικά και θα οριστικοποιήσω αυτά δια της σχετικής εφαρμογής του πληροφοριακού συστήματος της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Εγώ ο Συμβολαιογράφος ρώτησα τον ως άνω εμφανισθέντα αν έχει την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλος οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3213/2003, όπως αυτό 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 και αυτός μου απάντησε αρνητικά.

Τέλος, εγώ ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στον εμφανισθέντα ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3853/2010 «περί απλοποίησης των διαδικασιών σύστασης προσωπικών και κεφαλαιουχικών εταιριών», όπως ισχύει σήμερα.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό σε είκοσι οκτώ [28] φύλλα, με δύο [2] αντίγραφα. Επικολλήθηκε τέλος μεγαροσήμου 4,00 Ευρώ για το πρωτότυπο και 4,00 Ευρώ

για τα αντίγραφα. Για δικαιώματα του παρόντος εισπράχθηκαν συνολικά 1.598,39 Ευρώ. Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φόρος Προστιθέμενης Αξίας [Φ.Π.Α.] 24%, ήτοι Ευρώ 383,61. Έτσι η συνολική είσπραξη μαζί με τα επικολλούμενα τέλη μεγαροσήμου ανέρχεται σε 1.990,00 Ευρώ.

Το συμβόλαιο αυτό διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα στον εμφανισθέντα, ο οποίος το άκουσε, το βεβαίωσε, συμφώνησε στο περιεχόμενό του και το υπέγραψε αυτός και εγώ ο Συμβολαιογράφος, όπως ο Νόμος ορίζει.

Οι Συμβαλλόμενοι

Γεώργιος Χαλάς

Αργυρούλα Κανάκη

Ιωάννης Χαλάς

Φύλλο 32

Ελένη Χαλά