Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.08.18 14:06:41 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Τηλέφωνο: 2810247010

E-mail: info@ebeh.gr

Ηράκλειο,18/08/2026

Αριθ. Πρωτ.:4178790

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **INM Development ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **195267527000**.

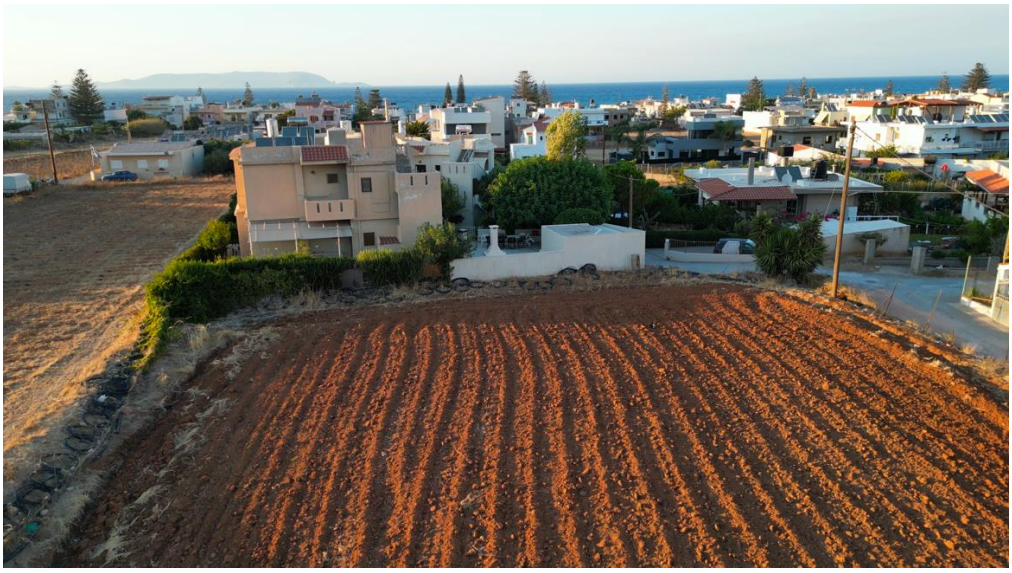
Την **18/08/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6144471**, η από 08/04/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Σύσταση νέας εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

«Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (market value)



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

Κρίσιμη ημερομηνία : 08.04.2026

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

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

Δικαστικός πραγματογνώμων ακινήτων

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

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

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

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

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

Ευάγγελος Στεφανής, MRICS, REV

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

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

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

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

1.2 ΚΡΙΣΙΜΟΣ ΧΡΟΝΟΣ

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

1.3 ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

1.4 ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

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

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

1.5 ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ / ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

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

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

1.6 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ & ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ

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

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

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

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

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

1.8 ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

1.9 ΧΡΗΣΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

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

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ

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

1.11 ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

1.12 ΔΗΛΩΣΗ ΜΗ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

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

1.13 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες γενικές παραδοχές :

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

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

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

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

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

1.14 ΑΥΤΟΨΙΑ

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

1.15 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

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

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

2. ΘΕΣΗ- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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



Αεροφωτογραφία της ευρύτερης περιοχής

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Αεροφωτογραφία της περιοχής του οικοπέδου

2.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

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



Αεροφωτογραφία Νότια πλευρά

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

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



Φωτογραφία οικοπέδου (Νότιο-ανατολική πλευρά)



Φωτογραφία οικοπέδου (Νότια πλευρά)



Φωτογραφία οικοπέδου- Βόρεια πλευρά

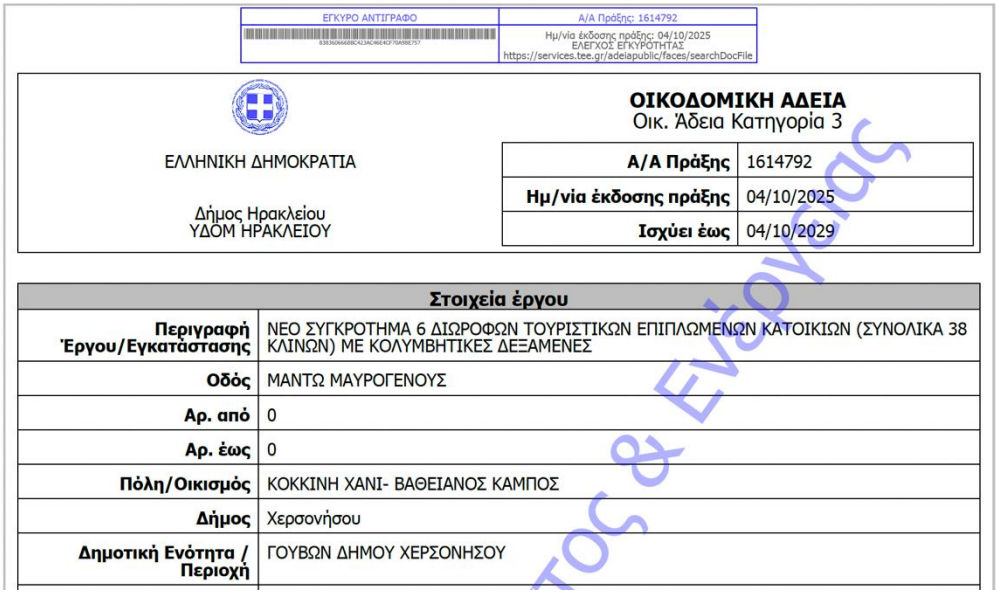
Οι όροι δόμησης της περιοχής είναι οι εξής:

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

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

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

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



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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Δήμος Ηρακλείου
ΥΔΟΜ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
Οικ. Άδεια Κατηγορία 3

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

Στοιχεία έργου

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

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



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

Crete Market Report S2/2025, Danos- Melakis

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

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

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

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

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

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

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

Αύξηση τιμών ανά νομό:

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

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

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

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

ακίνητα.

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

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

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

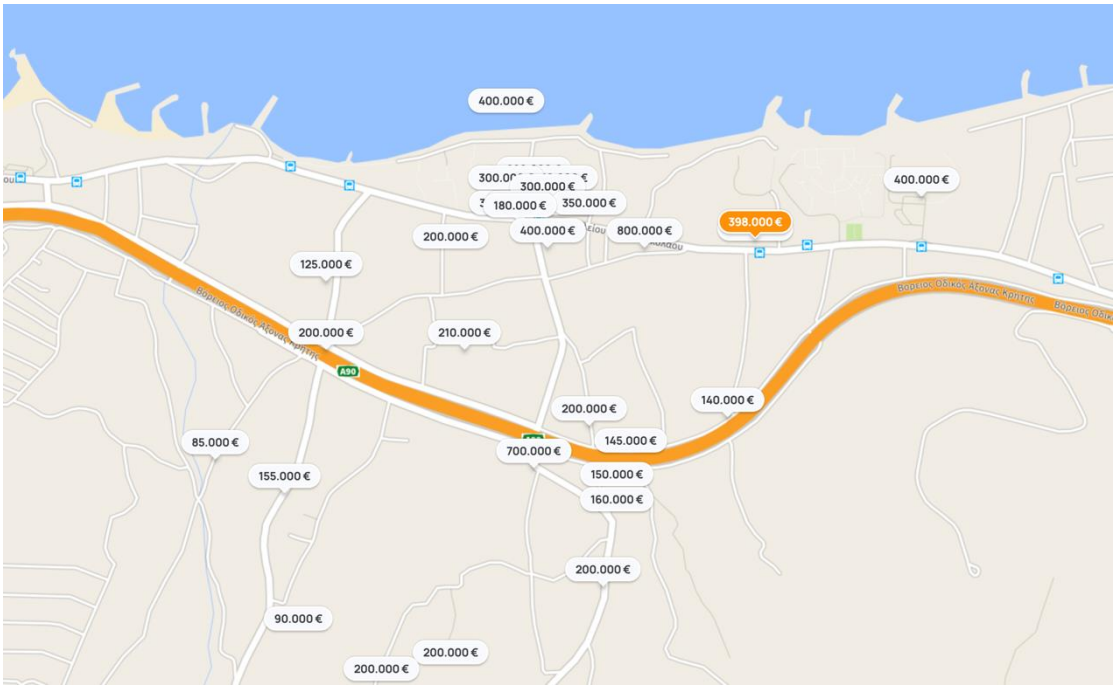
Η προσέγγιση σύγκρισης της αξίας βασίζεται στην αρχή ότι οι καλά πληροφορημένοι αγοραστές δε θα πληρώσουν για ένα ακίνητο περισσότερο από ότι θα πλήρωναν για ένα παρεμφερές ακίνητο που υπάρχει στην αγορά. Επειδή όμως δύο ακίνητα δεν είναι ακριβώς ίδια, είναι απαραίτητο να προσαρμόζουμε τα δεδομένα στοιχεία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

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

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

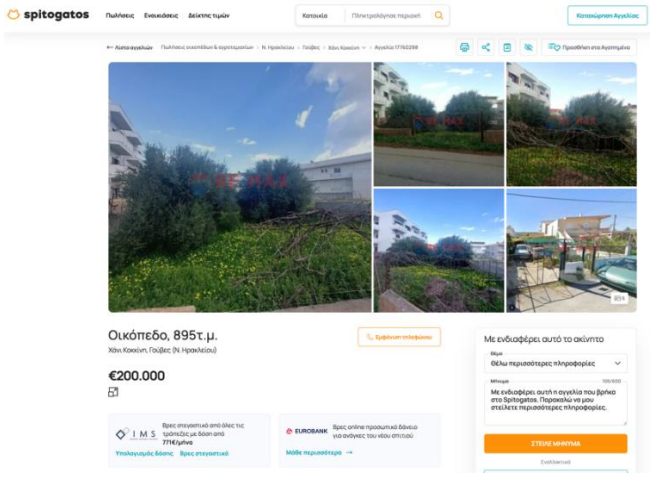
- συντελεστής σχήματος: +/-5%
- συντελεστής ύπαρξης οικοδομικής άδειας: +/-5%

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

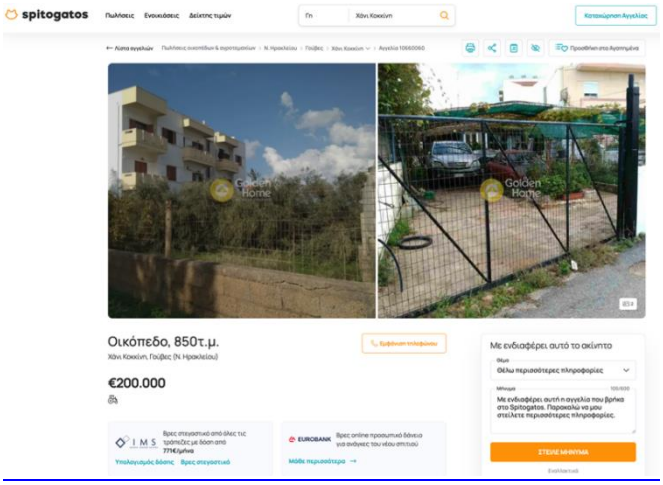


Παρακάτω βλέπουμε τα συγκριτικά που χρησιμοποιήθηκαν στην εν λόγω εκτίμηση:

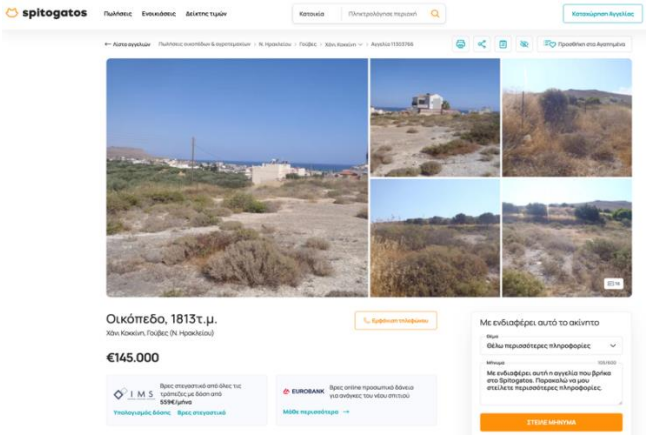
1. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1317760298



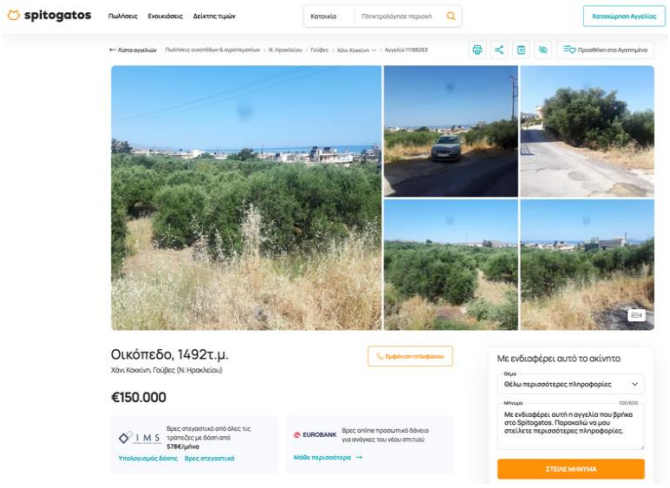
2. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1310660060



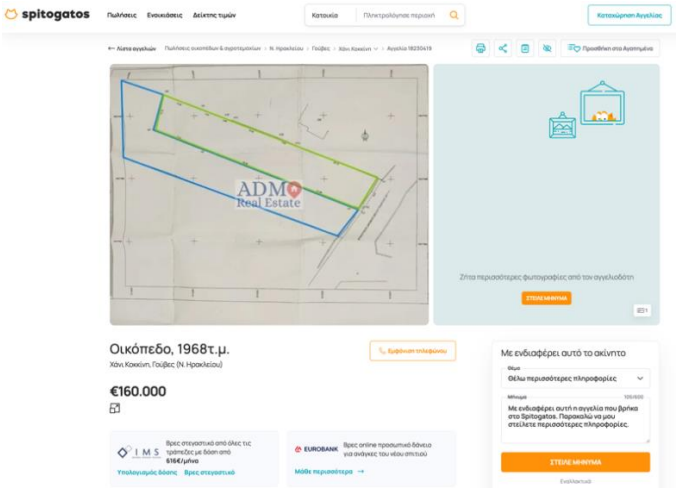
3. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311303766



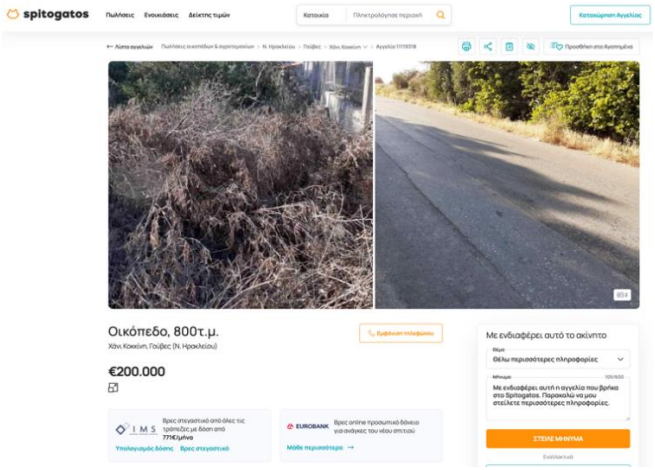
4. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311188263



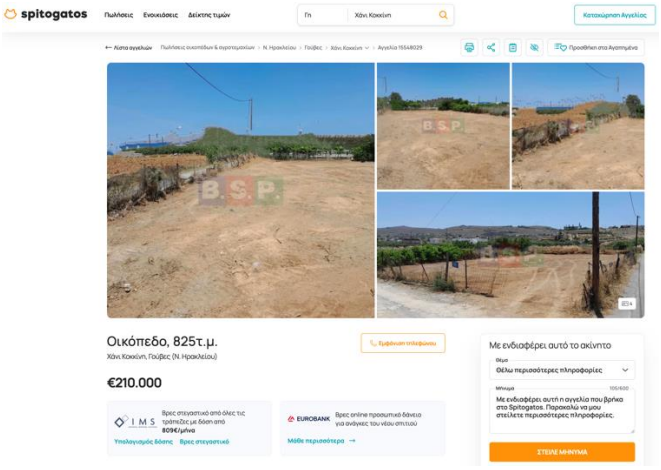
5. https://www.spitogatos.gr/aggelia/1318230419



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



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



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

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

Φύλλο 28

Υπολογισμός ανηγμένης αξίας / μ2

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

Υπολογισμός διορθωμένης αξίας / μ2

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

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

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

(5) ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΑΝ

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

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

