ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
EFTYCHIA MARIA CHRYSOFOU
29/04/2026 13:03

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Ακαδημίας 7
Τ.Κ.: 10671
Πληροφορίες: ΧΡΥΣΟΦΟΥ ΕΥΤΥΧΙΑ-ΜΑΡΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382369
E-mail: chrisofou@acci.gr

Αθήνα,29/04/2026
Αριθ.Πρωτ.: 4075421

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία **ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.** και το διακριτικό τίτλο **ΔΟΜΗΚΑΤ**.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΓΕΜΗ
ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **29/04/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **6036203**, η από 15/04/2026 απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων της με την οποία τροποποιήθηκε το άρθρο 6 του καταστατικού της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.», το διακριτικό τίτλο ΔΟΜΗΚΑΤ και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 004207501000.

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.

Ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ

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

ΑΡΙΘΜΟΣ 535

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΛΟΓΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΙΚΕ ΚΑΤΑ

ΕΥΡΩ: 210.000,00 €

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΥΡΩ: 129.960,00 €

Στην Αθήνα σήμερα στις δεκαπέντε (15) του μηνός Απριλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Τετάρτη, στο Συμβολαιογραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Χαριλάου Τρικούπη αριθ. ογδόντα οκτώ (88) (1ος όροφος) και σ' εμένα τον Συμβολαιογράφο Αθηνών **ΑΛΕΞΑΝΔΡΟ ΦΙΛΙΠΠΟΠΟΥΛΟ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ**, που εδρεύω στην Αθήνα, με ΑΦΜ 147138831 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, εμφανίστηκε ο μη εξαιρούμενος από το νόμο:

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ του Βασιλείου και της Λαμπρινής, πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στο Αμαρούσιο Αττικής την 21-02-1982, κάτοικος Ζωγράφου Αττικής, οδός Δάφνης αριθμός 28, κάτοχος του υπ' αριθμόν Α00287564 αστυνομικού δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε την 14-02-2024 από το Τμήμα Ασφαλείας Ζωγράφου, με Α.Φ.Μ. 106657165 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, **ο οποίος ενεργεί στο παρόν α) για τον εαυτό του ατομικά και β) <u>ως εταίρος, διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος</u>** της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΔΟΜΗΚΑΤ**, που εδρεύει στον **Δήμο Ζωγράφου Αττικής, επί της οδού Δάφνης αρ. 28, Ζωγράφου,** έχει καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) και φέρει **Αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 004207501000,** με **Α.Φ.Μ. 093666893** του ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, όπως προκύπτει από το υπ'

Αριθμ. Πρωτ.: 3371456.5207300/30.01.2026 Πιστοποιητικό Εκπροσώπησης που εκδόθηκε από το Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών /Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ., το οποίο ψηφιακά υπογεγραμμένο, **προσαρτάται στο παρόν**.

Η ως άνω εταιρία προήλθε από την μετατροπή της νομικής μορφής της **Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης** «**Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.»**, σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «**ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.»,** όπως προκύπτει από την νόμιμα δημοσιευμένη στον διαδικτυακό τόπο του ΓΕΜΗ και **προσαρτώμενη στο παρόν** με αριθμ. πρωτ. 3017631/11-08-2023 Ανακοίνωση του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την οποία την 11/08/2023 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ 3737633, στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), δια της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του ΕΒΕΑ, το από 26/07/2023 πρακτικό (συμβολαιογραφικό έγγραφο) της ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ με επωνυμία **Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΔΟ.Μ.Η.ΚΑΤ Ε.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004207501000**, σύμφωνα με το οποίο **αποφασίστηκε ομόφωνα, η μετατροπή της παραπάνω ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία**, με επωνυμία «**ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε**.», και αριθμό ΓΕΜΗ **004207501000.** Η ως άνω εταιρία μετατράπηκε νόμιμα σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, δυνάμει του υπ' αριθμ. **4.815/31-07-2023** συμβολαίου μετατροπής της Ετερόρρυθμης Εταιρίας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική εταιρία με την επωνυμία «ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, της συμβολαιογράφου Αθηνών ΛΗΔΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΖΕΡΒΟΓΙΑΝΝΗ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ. 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 ως άνω με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3737633/11-08-2023 και με αριθμ. πρωτ. 3017631/11-08-2023 ανακοίνωσης.

Η ετερόρρυθμη εταιρία με την επωνυμία **Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΔΟ.Μ.Η.ΚΑΤ Ε.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004207501000**, είχε συσταθεί δυνάμει του από 24-9-1996 ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης ετερόρρυθμης εταιρείας που καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 11356/27-9-1996, με αρχικό εταιρικό κεφάλαιο το ποσό των οκτώ χιλιάδων οκτακοσίων τεσσάρων ευρώ και έντεκα λεπτών (8.804,11€) (3.000.000 δρχ), σκοπό τον αναφερόμενο στο άρθρο 4 του καταστατικού, ήτοι την εργολαβική ή υπεργολαβική ανάληψη και κατασκευή πάσης φύσης δομικών και ηλεκτρομηχανολογικών δημοσίων και ιδιωτικών έργων, διάρκεια 5 ετών με δυνατότητα παράτασης ανά έτος και με αρχικούς εταίρους τον Βασίλειο Γεωργαλή του Νικολάου, ως ομόρρυθμο εταίρο με ποσοστό συμμετοχής 98% και τον Νικόλαο Καραγιαννόπουλο του Γεωργίου, ως ετερόρρυθμο εταίρο με ποσοστό συμμετοχής 2%.

Στη συνέχεια το καταστατικό της εν λόγω εταιρείας τροποποιήθηκε ως ακολούθως:

Α) με το από 15-09-2003 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί και καταχωρισθεί στα βιβλία εταιριών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 11479/2003, ο εκ των εταίρων, ετερόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Καραγιαννόπουλος, συναινούντος του ομόρρυθμου εταίρου Βασιλείου Γεωργαλή, πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε το ποσοστό του και την εταιρική του ιδιότητα στην ως άνω εταιρία, προς τον Νικόλαο Δικέφαλο και τον Γεώργιο Φουζίνα. Συνεπεία τούτου, εισήλθαν στην εταιρία ως ετερόρρυθμοι εταίροι οι δύο παραπάνω, αποδεχόμενοι τους όρους

του καταστατικού της εταιρίας, και τα ποσοστά των εταίρων διαμορφώθηκαν ως εξής: Βασίλειος Γεωργαλής, ως ομόρρυθμος εταίρος κατά ποσοστό συμμετοχής 98%, Νικόλαος Δικέφαλος, ως ετερόρρυθμος εταίρος κατά ποσοστό συμμετοχής 1% και Γεώργιος Φουζίνας, ως ετερόρρυθμος εταίρος κατά ποσοστό συμμετοχής 1%. Με το ίδιο συμφωνητικό τροποποιήθηκαν και τα άρθρα 5, 16 και 17 του καταστατικού της εταιρείας.

Β) με το από 02-02-2009, ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης και κωδικοποίησης καταστατικού ετερορρύθμου εταιρίας το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί και καταχωρισθεί στα βιβλία εταιριών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 2925/12-02-2009 και -στην συνέχεια- στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) όπου η εταιρεία έλαβε αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 4207501000, ο εκ των ετερορρύθμων εταίρων, Γεώργιος Φουζίνας πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε, το αναλογούν ποσοστό του και την εταιρική του ιδιότητα στην ως άνω εταιρία στον εκ των ετερορρύθμων εταίρων Νικόλαο Δικέφαλο. Ομοίως, ο εκ των ομόρρυθμων εταίρων Βασίλειος Γεωργαλής, δώρισε λόγω γονικής παροχής, παραχώρησε και μεταβίβασε στον Νικόλαο Γεωργαλή του Βασιλείου, ποσοστό 25,52% εκ της εταιρικής του μερίδας και της εταιρικής του ιδιότητας.

Συνεπεία τούτου, εισήλθε στην εταιρία ως ομόρρυθμος εταίρος ο παραπάνω και τα ποσοστά των εταίρων διαμορφώθηκαν έκτοτε ως εξής: Βασίλειος Γεωργαλής ως ομόρρυθμος εταίρος κατά ποσοστό 73%, Νικόλαος Γεωργαλής ως ομόρρυθμος εταίρος κατά ποσοστό 25% και Νικόλαος Δικέφαλος ως ετερόρρυθμος εταίρος κατά ποσοστό 2%. Επιπρόσθετα παρατάθηκε η διάρκεια της εταιρίας, για μια δεκαετία, ήτοι μέχρι την 30/1/2019 και τροποποιήθηκε το άρθρο 3 του καταστατικού της εταιρίας, που αφορά στην έδρα της εταιρίας που μεταφέρθηκε σε ιδιόκτητο ακίνητο επί της οδού Δάφνης αριθ.

28, στο Δήμο Ζωγράφου Αττικής. Περαιτέρω με το ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης ορίσθηκε ότι το εταιρικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των ΕΥΡΩ οκτώ χιλιάδων οκτακοσίων τεσσάρων και έντεκα λεπτών (8.804,11 ΕΥΡΩ), στο σχηματισμό του οποίου ο Βασίλειος Γεωργαλής συμμετείχε με ποσοστό 73%, το οποίο αναλογεί σε ΕΥΡΩ έξι χιλιάδες τετρακόσια είκοσι επτά (6.427 ΕΥΡΩ), ο Νικόλαος Γεωργαλής με ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) το οποίο αναλογεί σε ΕΥΡΩ δύο χιλιάδες διακόσια ένα και τρία λεπτά (2.201,03 ΕΥΡΩ) και ο ετερόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Δικέφαλος με ποσοστό 2%, το οποίο αναλογεί σε ΕΥΡΩ εκατό εβδομήντα έξι και οκτώ λεπτά (176,08 ΕΥΡΩ). Συγχρόνως επαναδιατυπώθηκαν τα άρθρα 1 (Μορφή), 7 (συμμετοχή σε κέρδη και ζημίες), 8 (υποχρεώσεις των εταίρων), 9 (διαχείριση-εκπροσώπηση), 11 (τεχνικός διευθυντής), 13 (λύση της εταιρίας), 15 (μεταβίβαση 5 εταιρικών μεριδίων), 17 (εκχώρηση έργου) και 19 (αμοιβές μελέτες και επιβλέψεων) της εταιρικής σύμβασης.

Γ) Με το από 27-11-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στο ΓΕΜΗ, με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 475212, όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 279695 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, ο εκ των ομόρρυθμων εταίρων Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου, με τη σύμφωνη γνώμη όλων των υπολοίπων εταίρων, πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε ποσοστό 1% εκ της εταιρικής του μερίδας προς τον Γεώργιο Παναγόπουλο του Πραξιτέλους ο οποίος εισήλθε στην εταιρεία ως ετερόρρυθμος εταίρος με ποσοστό 1%. Με το ίδιο συμφωνητικό όλοι οι εταίροι ήτοι οι Βασίλειος Γεωργαλής, Νικόλαος Γεωργαλής (ομόρρυθμοι εταίροι) Νικόλαος Δικέφαλος και Γεώργιος Παναγόπουλος (ετερόρρυθμοι εταίροι) συμφώνησαν στην τροποποίηση των άρθρων 1, 6, 7, 8,9, 13, 15 και στην αναρίθμηση

των άρθρων του καταστατικού της εταιρίας, τα οποία και κωδικοποίησαν.

Δ) Με το από 3-4-2017 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ, με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 978481 όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 806761/5-5-2017 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, οι εταίροι της παρούσας εταιρίας συμφώνησαν τα ακόλουθα: (α) Ο ομόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής, με την συναίνεση και των υπολοίπων εταίρων, πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε από την μερίδα του ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί του κεφαλαίου προς τον Χρήστο Ζάγκο του Θεοδώρου, αντί του συμφωνηθέντος ποσού των 88,04 ευρώ. Με την μεταβίβαση αυτή ο αγοραστής, Χρήστος Ζάγκος του Θεοδώρου εισήλθε στην εταιρεία με την ιδιότητα του ετερορρύθμου εταίρου. (β) Ο ετερόρρυθμος εταίρος Γεώργιος Παναγόπουλος, με την συναίνεση και των υπολοίπων εταίρων, πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε την εταιρική του ιδιότητα και την εταιρική του μερίδα (1%) προς την Γεωργία Αλιμήση αντί του συμφωνηθέντος μεταξύ τους τιμήματος των 88.4€. (γ) Ο ετερόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Δικέφαλος, με την συναίνεση και των υπολοίπων εταίρων πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε την εταιρική του ιδιότητα και μερίδα κατ' ισομοιρία προς τους Νίκη Περγιαλιώτη και Ευάγγελο Στεργίου - ήτοι από 1% στον καθένα, οι δε Νικόλαος Δικέφαλος και Γεώργιος Παναγόπουλος μετά τις άνω μεταβιβάσεις και εκχωρήσεις των εταιρικών ιδιοτήτων τους απεχώρησαν από την εταιρεία. Κατόπιν τούτου στην εταιρεία μετείχαν ο ομόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής με ποσοστό 71%, ο ομόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής, με ποσοστό

25%, η ετερόρρυθμη εταίρος Γεωργία Αλιμήση με ποσοστό 1%, η ετερόρρυθμη εταίρος Νίκη Περγαλιώτη με ποσοστό 1%, ο ετερόρρυθμος εταίρος Ευάγγελος Στεργίου με ποσοστό 1% και ο ετερόρρυθμος εταίρος Χρήστος Ζάγκος με ποσοστό 1%. Με το ίδιο συμφωνητικό όλοι οι εταίροι συμφώνησαν στην τροποποίηση των άρθρων 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 και 15 του καταστατικού της εταιρίας, τα οποία και κωδικοποίησαν.

Ε) Με το από 10-7-2017 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 1117069, όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 848271/13-7-2017 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, οι εταίροι της παρούσας εταιρίας συμφώνησαν τα ακόλουθα: Ο ετερόρρυθμος εταίρος Ευάγγελος Στεργίου του Χαραλάμπους, με την συναίνεση και των υπολοίπων εταίρων, πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε από την μερίδα του ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί του κεφαλαίου προς Κωνσταντίνο Παπανικολόπουλο του Ελευθερίου, αντί του συμφωνηθέντος ποσού των 88,04 ευρώ. Με την μεταβίβαση αυτή ο αγοραστής, Κωνσταντίνος Παπανικολόπουλος του Ελευθερίου εισήλθε στην εταιρεία με την ιδιότητα του ετερορρύθμου εταίρου.

Κατόπιν τούτου στην εταιρεία μετείχαν ο ομόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής με ποσοστό 71%, ο ομόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής, με ποσοστό 25%, η ετερόρρυθμη εταίρος Γεωργία Αλιμήση με ποσοστό 1%, η ετερόρρυθμη εταίρος Νίκη Περγαλιώτη με ποσοστό 1%, ο ετερόρρυθμος εταίρος Χρήστος Ζάγκος με ποσοστό 1% και ο ετερόρρθυμος εταίρος Κωνσταντίνος Παπανικολόπουλος με ποσοστό 1%. Με το ίδιο συμφωνητικό όλοι οι εταίροι συμφώνησαν στην τροποποίηση των άρθρων 1, 6, 7, 8 του καταστατικού της εταιρίας, τα οποία και κωδικοποίησαν.

ΣΤ) Με το από 10-08-2018 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 1451684 όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 1262906/27-8-2018 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, οι εταίροι της ρηθείσης εταιρίας συμφώνησαν τα ακόλουθα: ο εκ των ομόρρυθμων εταίρων Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου, με την συναίνεση και των υπολοίπων εταίρων, πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε ποσοστό 20% εκ της εταιρικής του μερίδας προς τον Νικόλαο Γεωργαλή του Βασιλείου αντί του συμφωνηθέντος ποσού των 1.760,80 ευρώ. Κατόπιν τούτου στην εταιρεία μετείχαν ο ομόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής με ποσοστό 51%, ο ομόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής, με ποσοστό 45%, η ετερόρρυθμη εταίρος Γεωργία Αλιμήση με ποσοστό 1%, η ετερόρρυθμη εταίρος Νίκη Περγαλιώτη με ποσοστό 1%, ο ετερόρρυθμος εταίρος Χρήστος Ζάγκος με ποσοστό 1% και ο ετερόρρυθμος εταίρος Κωνσταντίνος Παπανικολόπουλος με ποσοστό 1%. Με το ίδιο συμφωνητικό όλοι οι εταίροι συμφώνησαν στην τροποποίηση των άρθρων 4, 6, 7 του καταστατικού της εταιρίας, τα οποία και κωδικοποίησαν.

Ζ) Με το από 18-04-2019 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 1727858, όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 1543658/19-4-2019 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, ο εκ των ετερορρύθμων εταίρων Κωνσταντίνος Παπανικολόπουλος του Ελευθερίου, με την συναίνεση και των υπολοίπων εταίρων,

πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε το ποσοστό (1,00%) της εταιρικής του μερίδας προς τον δεύτερο εκ των συμβαλλομένων Νικόλαο Γεωργαλή του Βασιλείου αντί του συμφωνηθέντος ποσού των 88.40 ευρώ. Κατόπιν τούτου στην εταιρεία μετείχαν ο ομόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής με ποσοστό 51%, ο ομόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής, με ποσοστό 46%, η ετερόρρυθμη εταίρος Γεωργία Αλιμήση με ποσοστό 1%, η ετερόρρυθμη εταίρος Νίκη Περγαλιώτη με ποσοστό 1%, ο ετερόρρυθμος εταίρος Χρήστος Ζάγκος με ποσοστό 1%. Με το ίδιο συμφωνητικό όλοι οι εταίροι συμφώνησαν στην τροποποίηση των άρθρων 6, 7 του καταστατικού της εταιρίας, τα οποία και κωδικοποίησαν.

Η) Με το από 2-3-2023 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 3522734, όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 2916970/23-3-2023 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, τροποποιήθηκαν τα άρθρα 6, 7 και αναριθμήθηκε το καταστατικό της εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» και το διακριτικό τίτλο ΔΟ.Μ.Η.ΚΑΤ Ε.Ε. Το κεφάλαιο της εταιρίας ορίστηκε σε 50.000,00 ευρώ, το οποίο καταβλήθηκε από τους συνεταίρους ως εξής: α) Ο ομόρρυθμος εταίρος, Βασίλειος Γεωργαλής 5.000,00 ευρώ, β) ο ομόρρυθμος εταίρος, Νικόλαος Γεωργαλής 43.500,00 ευρώ, γ) η ετερόρρυθμος εταίρος Γεωργία Αλιμήση 500,00 ευρώ, δ) η ετερόρρυθμος εταίρος Νίκη Περγιαλιώτη 500,00 ευρώ και ε) ο ετερόρρυθμος εταίρος Χρήστος Ζάγκος 500,00 ευρώ. Έτσι ο μεν πρώτος ομόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής, μετέχει στην εταιρία με ποσοστό 10%, ο δεύτερος ομόρρυθμος εταίρος, Νικόλαος Γεωργαλής, μετείχει στην εταιρία με ποσοστό 87%, η πρώτη ετερόρρυθμος εταίρος, Γεωργία Αλιμήση με

ποσοστό 1%, η δεύτερη ετερόρρυθμος εταίρος, Νίκη Περγιαλιώτη με ποσοστό 1%, ο τρίτος ετερόρρυθμος εταίρος, Χρήστος Ζάγκος με ποσοστό 1%. Κάθε αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, ως και κάθε εισφορά κεφαλαίων υπό μορφή δανείων προς την εταιρία, εφόσον αποφασιστεί στο μέλλον υπό των συνεταίρων, θα καλύπτεται υπ' αυτών κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο κεφάλαιο, πλην ετέρας αντιθέτου συμφωνίας τους. Η συμμετοχή στα κέρδη και στις ζημίες καθορίστηκε σε ποσοστό 10% για τον ομόρρυθμο Βασίλειο Γεωργαλή, σε 87% για τον ομόρρυθμο εταίρο Νικόλαο Γεωργαλή, σε 1% για την ετερόρρυθμο εταίρο Γεωργία Αλιμήση, σε 1% για την ετερόρρυθμο εταίρο Νίκη Περγιαλιώτη και 1% για τον ετερόρρυθμο εταίρο Χρήστο Ζάγκο. Ως κέρδη νοούνται τα καθαρά, ήτοι τα απορρέοντα μετά την αφαίρεση από τις ακαθάριστες εισπράξεις των πάσης φύσεων εξόδων, δαπανών, αποσβέσεων και γενικά υποχρεώσεων της εταιρίας.

Με το ίδιο συμφωνητικό όλοι οι εταίροι συμφώνησαν στην τροποποίηση των άρθρων 6, 7 του καταστατικού της εταιρίας, τα οποία και κωδικοποίησαν.

Θ) Με το από 24-7-2023 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό καταχώρησης (ΚΑΚ) 3725377, όπως αυτό προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 3008026/26-7-2023 Ανακοίνωση του Τμήματος Μητρώου της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου 11 Αθηνών μετά του συνημμένου νέου κειμένου του καταστατικού, τροποποιήθηκαν τα άρθρα 1, 6, 7, 8, 9, 15 και αναριθμήθηκε το καταστατικό της εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» και το διακριτικό τίτλο ΔΟ.Μ.Η.ΚΑΤ Ε.Ε. Στην ετερόρρυθμη τεχνική εταιρία ο Βασίλειος Γεωργαλής ήταν ετερόρρυθμο μέλος και ο Νικόλαος Γεωργαλής ήταν το ομόρρυθμο μέλος της εταιρείας. Το

κεφάλαιο της εταιρίας ορίστηκε σε 50.000,00 ευρώ, το οποίο καταβλήθηκε από τους συνεταίρους ως εξής: α) Ο ετερόρρυθμος εταίρος, Βασίλειος Γεωργαλής 5.000,00 ευρώ, β) ο ομόρρυθμος εταίρος, Νικόλαος Γεωργαλής 45.000,00 ευρώ. Έτσι ο μεν πρώτος ετερόρρυθμος εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής, μετείχε στην εταιρία με ποσοστό 10%, ο δεύτερος ομόρρυθμος εταίρος, Νικόλαος Γεωργαλής, μετείχε στην εταιρία με ποσοστό 90%. Κάθε αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, ως και κάθε εισφορά κεφαλαίων υπό μορφή δανείων προς την εταιρία, εφόσον αποφασιστεί στο μέλλον υπό των συνεταίρων, θα καλύπτετο υπ' αυτών κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο κεφάλαιο, πλην ετέρας αντιθέτου συμφωνίας τους. Η συμμετοχή στα κέρδη και στις ζημίες καθορίστηκε σε ποσοστό 10% για τον ετερόρρυθμο εταίρο Βασίλειο Γεωργαλή, σε 90% για τον ομόρρυθμο εταίρο Νικόλαο Γεωργαλή. Ως κέρδη νοούνται τα καθαρά, ήτοι τα απορρέοντα μετά την αφαίρεση από τις ακαθάριστες εισπράξεις των πάσης φύσεων εξόδων, δαπανών, αποσβέσεων και γενικά υποχρεώσεων της εταιρίας. Όλοι οι εταίροι πέραν της υποχρέωσής τους για την με κάθε τρόπο ευόδωση των σκοπών της εταιρίας, υποχρεούντο επιπροσθέτως να είναι συνεχώς ασφαλιστικά ενήμεροι και να τηρούν σε ισχύ το αντίστοιχο πτυχίο τους στο ΜΕΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ και το οποίο όπως και τώρα, θα διατίθεται και θα στελεχώνει την παρούσα Ε.Ε., η οποία είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα ΜΕΕΠ του ΥΠΕΧΩΔΕ. Διαχειριστές και εκπρόσωποι της εταιρίας ορίστηκαν το ομόρρυθμο μέλος αυτής Νικόλαος Γεωργαλής και το ετερόρρυθμο μέλος Βασίλειος Γεωργαλής, οι οποίοι θα παρίσταντο και θα εκπροσωπούσαν την εταιρία στις μετά των τρίτων συναλλαγές χωριστά και ανεξάρτητα ο καθένας από αυτούς.

Την **26/01/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5914717**, Αριθ. Πρωτ.:3988031/26-1-2026, η από 18/12/2025 Έκθεση Εκτίμησης

με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) » στοιχείων της ως άνω Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΔΟΜΗΚΑΤ** και αριθμό ΓΕΜΗ **004207501000**.
Όπως προκύπτει από το υπ' Αριθμ. Πρωτ.: 3371456.5207299/30-01-2026 Γενικό Πιστοποιητικό του Επαγγελματικού Επιμελητηρίου Αθηνών/Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ., το οποίο, ψηφιακά υπογεγραμμένο, **προσαρτάται στο παρόν 1.** η εταιρεία προήλθε από μετατροπή της επιχείρησης με την Επωνυμία Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. και το καταστατικό της καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την 11/08/2023 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 3737633, **2.** από την καταχώρισή της στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), το καταστατικό της εταιρείας έχει υποστεί την με Κωδικό αριθμό καταχώρισης 3737633/11-08-2023 τροποποίηση **3.** δεν έχει παρέλθει ο εκ του καταστατικού ορισμένος χρόνος διάρκειάς της, **4.** δεν έχει καταχωρισθεί στην Μερίδα της εταιρείας στο ΓΕΜΗ, απόφαση των εταίρων για λύση της εταιρείας και θέση αυτής σε εκκαθάριση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 103 του Ν.4072/12, ούτε πράξη ή στοιχείο προβλεπόμενα από το καταστατικό για λύση της εταιρείας και θέση αυτής σε εκκαθάριση, **5.** δεν έχει περιέλθει στην άνω Υπηρεσία, για να καταχωρισθεί στη μερίδα της εταιρείας στο ΓΕΜΗ αίτηση, αγωγή ή δικαστική απόφαση για λύση της εταιρείας και διορισμό ή αντικατάσταση εκκαθαριστή ή συν-εκκαθαριστή, ούτε απόφαση που να τη θέτει υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση και **6.** μέχρι τις 30-01-2026 δεν είχε περιέλθει στην άνω Υπηρεσία, προκειμένου να σημειωθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., απόφαση που να την κηρύσσει σε κατάσταση πτώχευσης ή σε διαδικασία συναλλαγής/εξυγίανσης,

ούτε αίτηση προς το αρμόδιο Δικαστήριο για να κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή διαδικασίας συναλλαγής/εξυγίανσης.
Οι ανωτέρω συμβαλλόμενοι, όπως παρίστανται και νόμιμα εκπροσωπούνται στο παρόν, ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου μου, με το οποίο δήλωσαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν τα ακόλουθα:

Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ότι ο ως άνω αφενός συμβαλλόμενος **Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου** και της Λαμπρινής, απέκτησε και έχει στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή του το διαμέρισμα **με στοιχεία Έψιλον κεφαλαίο ένα (Ε-1) του πέμπτου (Ε') πάνω από το ισόγειο σε εσοχή ορόφου πολυκατοικίας κτισμένης σε οικόπεδο που βρίσκεται στη θέση «Γουδί» της κτηματικής περιφέρειας του δήμου Ζωγράφου Αττικής, τέως του δήμου Αθηναίων,** εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του παραπάνω Δήμου Ζωγράφου Αττικής και ήδη σήμερα στην Κοινότητα Ζωγράφου, στην Δημοτική Ενότητα Ζωγράφου, στο Δήμο Ζωγράφου, στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής **και επί της οδού Δάφνης, επί της οποίας φέρει τον αριθμό τριάντα εννέα (39)**.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Η ως άνω πολυκατοικία είναι κτισμένη σε οικόπεδο **(ΚΑΕΚ 050531122007/0/0) έκτασης**, κατά μεν παλαιότερους τίτλους κτήσης, μέτρων τετραγωνικών διακοσίων ενενήντα ενός και 0,25 (291,25) πλέον ή έλαττον, ήδη δε, **μετά τη γενόμενη πρόσφατη καταμέτρηση και την πραγματική αυτού κατάσταση έκτασης μέτρων τετραγωνικών διακοσίων ογδόντα έξι και 0,83 (286,83)** περισσότερο ή λιγότερο, εμφαινόμενο αρχικά μεν

με τον αριθμό εννέα (9) στο από 2 Μαΐου 1949 έτους σχεδιάγραμμα του μηχανικού Κ. Καρανικόλα το οποίο αποτελεί τροποποίηση του από 28 Οκτωβρίου 1948 σχεδιαγράμματος του ίδιου μηχανικού τα οποία σχεδιαγράμματα είναι προσαρτημένα στα με αριθμούς 3382/1949 και 2985/1948 συμβόλαια του Συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κατσαΐτη και συνορεύει, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ**, με την εγκεκριμένη οδό ονομαζόμενη Δάφνης, σε πρόσωπο μήκους μέτρων δώδεκα και 0,50 (12,50), **ΔΥΤΙΚΑ**, με το με αριθμό έξι (6) οικόπεδο του σχεδιαγράμματος, σε πλευρά μήκους μέτρων δώδεκα και 0,50 (12,50), με ιδιοκτησίες Μιχαήλ Κατάκη, **ΒΟΡΕΙΑ**, με τα με αριθμούς δέκα και έντεκα (10 και 11) οικόπεδα του ίδιου σχεδιαγράμματος, σε πλευρά μήκους μέτρων είκοσι τριών και 0,30 (23,30), με ιδιοκτησίες Μιχαήλ και Ελένης Λάππα και, **ΝΟΤΙΑ**, με τα με αριθμούς επτά (7) και οκτώ (8) οικόπεδα του ίδιου σχεδιαγράμματος, σε πλευρά μήκους μέτρων είκοσι τριών και 0,30 (23,30), με ιδιοκτησίες Τσιριγώτου και Β. Κούσουλα, νυν δε με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΑ στο από μηνός Φεβρουαρίου 1973 σχεδιάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Ανδρικοπούλου το οποίο είναι προσαρτημένο στο με αριθμό 22.831 της 16ης Μαΐου 1973 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Λεωνίδου Νικολάου Τσαχάλου και συνορεύει, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ**, σε πρόσωπο πλευράς Α-Ζ του σχεδιαγράμματος, μήκους μέτρων δώδεκα και 0,50 (12,50) με την οδό Δάφνης, **ΔΥΤΙΚΑ**, εν μέρει, σε πλευρά Β-Γ του σχεδιαγράμματος, μήκους μέτρων έντεκα και 0,20 (11,20), και εν μέρει σε πλευρά Δ-Ε του σχεδιαγράμματος, μήκους μέτρων ενός και 0,30 (1,30), με ιδιοκτησία αγνώστων ιδιοκτητών, **ΒΟΡΕΙΑ**, εν μέρει

σε πλευρά Γ-Δ του παραπάνω σχεδιαγράμματος, μήκους μέτρων τριών και 0,40 (3,40), και εν μέρει σε πλευρά Ε-Ζ του σχεδιαγράμματος, μήκους μέτρων δέκα εννέα και 0,90 (19,90), με ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών και, **ΝΟΤΙΑ**, σε πλευρά Α-Β του ίδιου σχεδιαγράμματος, μήκους μέτρων είκοσι τριών και 0,30 (23,30), με ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το διαμέρισμα με στοιχεία Έψιλον κεφαλαίο ένα (Ε-1) του πέμπτου (Ε') πάνω από το ισόγειο σε εσοχή ορόφου (ΚΑΕΚ 050531122007/0/24) εμφαίνεται – και όπως έχει κατά την ακριβή περιγραφή του στο με αριθμό 30.838/1975 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του παραπάνω Συμβολαιογράφου Αθηνών Λεωνίδα Νικολάου Τσαχάλου - με τα ίδια στοιχεία στο από μηνός Φεβρουαρίου 1973 με αριθμό επτά (7) σχεδιάγραμμα κάτοψης του πέμπτου (Ε΄) πάνω από το ισόγειο σε εσοχή ορόφου του πολιτικού μηχανικού Βασιλείου Ανδριόπουλου, το οποίο είναι προσαρτημένο στη με αριθμό 22.831/1973 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του ίδιου παραπάνω Συμβολαιογράφου, καταλαμβάνει ολόκληρο τον όπως αναφέρεται πέμπτο (Ε΄) πάνω από το ισόγειο σε εσοχή όροφο, πλην των κοινοκτήτων και κοινοχρήστων χώρων και του ακάλυπτου χώρου της οικοδομής, αποτελείται από ένα (1) αβάν χολ, χολ, δωμάτιο υποδοχής, ένα (1) έτερο δωμάτιο, δύο (2) κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, αποχωρητήριο και διάδρομο, με βεράντα επί της οδού Δάφνης και εξώστη επί του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας, **έχει επιφάνεια μέτρων τετραγωνικών ενενήντα πέντε (95,00),** όγκο ιδιόκτητο μέτρων κυβικών διακοσίων ενενήντα εννέα (299,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρων κυβικών σαράντα τριών (43,00), ήτοι συνολικό όγκο μέτρων κυβικών τριακοσίων σαράντα δύο (342,00), **ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ**

αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου ογδόντα πέντε χιλιοστών (85/1000), αναλογία επί των δαπανών κοινοχρήστων ογδόντα τεσσάρων χιλιοστών (84/1000), συμμετοχή επί των δαπανών ανελκυστήρα εκατόν δέκα πέντε χιλιοστών (115/1000), συμμετοχή επί των δαπανών κεντρικής θέρμανσης ενενήντα οκτώ χιλιοστών (98/1000) και ψήφους στη διοίκηση της πολυκατοικίας ογδόντα πέντε (85) επί συνόλου χιλίων (1000) και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΑ**, με κοινόχρηστο τμήμα (ταράτσα), με το φρέαρ του ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και γειτονική ιδιοκτησία, **ΝΟΤΙΑ**, με φωταγωγούς και γειτονική ιδιοκτησία, **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ**, με κλιμακοστάσιο, με το φρέαρ του ανελκυστήρα, με φωταγωγό, με την μπροστά από αυτό βεράντα και πέραν αυτής με πρασιά της πολυκατοικίας και πέραν αυτής με την οδό Δάφνης και, **ΔΥΤΙΚΑ**, με κοινόχρηστο τμήμα (ταράτσα), με κοινόχρηστο διάδρομο, με φωταγωγούς, με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία.

Το παραπάνω ακίνητο αποτελεί αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, διεπόμενη, καθώς και ολόκληρη η πολυκατοικία, από τις διατάξεις του ν. 3741/29, ν. δ. 1024/71 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., στις οποίες υπήχθη με τη με αριθμό 22.831/16-5-1973 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθήνας Λεωνίδα Νικολάου Τσαχάλου, νόμιμα μεταγεγραμμένη στα βιβλία μεταγραφών του δήμου Ζωγράφου, στον τόμο 48, με α/α 288, όπως αυτή τροποποιήθηκε με τη με αριθμό 23.157/26-6-1973 πράξη του ίδιου παραπάνω Συμβολαιογράφου, νόμιμα μεταγραμμένη στα ίδια παραπάνω βιβλία μεταγραφών, στον τόμο 49, με α/α 204.

Σημειώνεται ότι: Η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017 σύμφωνα με την **προσαρτώμενη** στην παρούσα **βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας της υπαγωγής στο Ν. 4495/2017 (πλήρως εξοφλημένη)** του Μηχανικού ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΣΟΛΚΑ (Α.Μ. ΤΕΕ 39556) με Α/Α Δήλωσης: 13573450, Α/Α Πρωτοκόλλου: 2943987, Ηλεκτρονικό Κωδικό: 1F8D21627752ABFE, λόγω α) τροποποίησης θέσης και διαστάσεων εξωτερικών ανοιγμάτων (ΦΚ 1, Κατηγορία 1) β) κατασκευής τζακιού με καπνοδόχο (ΦΚ 2, Κατηγορία 1), γ) διαφορετικής εσωτερικής διαρρύθμισης του διαμερίσματος (ΦΚ 3, Κατηγορία 1),.

Στην σχετική τεχνική έκθεση που ενσωματώνεται στην ως άνω δήλωση αναφέρεται ότι το διαμέρισμα (Ε - 1) του Ε΄ ορόφου, σε Α΄ εσοχή, έχει επιφάνεια 95,00 τ.μ., ενώ δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για παραβάσεις κατηγορίας και η δήλωση είναι πλήρως εξοφλημένη.

Η ως άνω βεβαίωση συνοδεύεται από την από Δεκεμβρίου του 2025 κάτοψη (θέμα σχεδίου ΚΑΤΟΨΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ (Ε-1) ΤΟΥ (Ε') ΟΡΟΦΟΥ, ΣΕ Α' ΕΣΟΧΗ) της ως άνω προπεριγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας του πολιτικού μηχανικού ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ Π. ΤΣΟΛΚΑ (ΑΜ ΤΕΕ 39558), που περιέχει δήλωση του μηχανικού κατά την οποία, το ως άνω σχέδιο είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο αρμόδιο πληροφοριακό σύστημα για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της δήλωσης με Α/Α Δήλωσης: **13573450,** η οποία αφού υπογράφηκε από τον συμβαλλόμενο με τις ιδιότητες κατά τις οποίες παρίσταται και εμένα τον συμβολαιογράφο, **προσαρτάται** στο παρόν.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ως άνω διαμέρισμα περιήλθε στον αφενός συμβαλλόμενο ΝΙΚΟΛΑΟ ΓΕΩΡΓΑΛΗ του Βασιλείου και της Λαμπρινής, λόγω γονικής παροχής, από τους 1) ΓΕΩΡΓΑΛΗ ΒΑΣΙΛΕΙΟ του Νικολάου και της Στυλιανής και 2) ΛΑΜΠΡΙΝΗ ΓΕΩΡΓΑΛΗ συζ. Βασιλείου, το

γένος Χρήστου και Αικατερίνης Βίννη, δυνάμει του υπ' αριθμ. 17684/11-02-2010 συμβολαίου γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας-Κωνσταντίνας Ζωγράφου, το οποίο έχει νόμιμα καταχωριστεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Ζωγράφου, με αριθμό καταχώρισης 1.399 και ημερομηνία καταχώρισης 02-03-2010.

Οι ως άνω δικαιοπάροχοι ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ και ΛΑΜΠΡΙΝΗ ΓΕΩΡΓΑΛΗ απέκτησαν την παραπάνω οριζόντια ιδιοκτησία, ο καθένας από αυτούς κατά το ιδανικό του μερίδιο, με αγορά από την Ελένη Πολίτη σύζυγο Κωνσταντίνου, το γένος Αικατερίνης Σταματίου Μυλωνογιάννη, με το με αριθμό 675/31-5-1995 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Ελευσίνας Καλομοίρας Γεωργίου Αλτάνη, νόμιμα μεταγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του δήμου Ζωγράφου, στον τόμο 149, με α/α 166.

Β. ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΕΡΙ ΑΥΞΗΣΕΩΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Κατά τη συνεδρίασή της 09-02-2026 η Συνέλευση των εταίρων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «**ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.»**, το διακριτικό τίτλο «**ΔΟΜΗΚΑΤ»**, αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά ευρώ διακόσια δέκα χιλιάδες (210.000,00), η οποία θα γίνει με εισφορά σε είδος κατά το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4072/2012 και του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και σύμφωνα α) με την από ημερομηνία 18/12/2025 έκθεση εκτίμησης του εισφερόμενου ακινήτου που συνέταξαν οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές Χρήστος Μυλωνάς και Παππά Μαρία Έλενα, η οποία δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το νόμο στο ΓΕΜΗ με

ΚΑΚ 5914717/26-01-2026, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στην παρούσα ψηφιακά υπογεγραμμένη με αριθμό πρωτοκόλλου 3988031/26-01-2026 Ανακοίνωση του Επαγγελματικού



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Ε' ΟΡΟΦΟΥ

ΔΑΦΝΗΣ 39 – ΖΩΓΡΑΦΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ



Εκτιμητές
Χρήστος Μυλωνάς
Παππά Μαρία Έλενα

Δεκέμβριος 2025

Επιμελητηρίου Αθηνών/Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ, και η οποία έχει ως εξής:

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ 3
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
1. Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
1. Β ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
1. Γ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΙ 5
1. Δ Ο ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ 6
1. Ε ΕΓΓΡΑΦΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 7
3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8
4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 14
4. Α ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΘΟΔΟΥ 14
4. Β ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ 15
5 ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ 19
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α (ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ) 20
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β (ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ) 24

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

Εντολέας:

Νικόλαος Γεωργαλής, Α.Φ.Μ.: 106657165

Αιτιολογία εκτίμησης:

Εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος, προς αύξηση κεφαλαίου εταιρείας, σύμφωνα με το νόμο 4548/2018 (ΦΕΚ 104/2018/ΤΕΥΧΟΣ Α')

Είδος εισφοράς:

ΑΚΙΝΗΤΟ: ΜΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Ε' ΟΡΟΦΟΥ «Ε-1»

Πρόσωπα που αναλαμβάνουν την υποχρέωση να την καταβάλουν:

Νικόλαος Γεωργαλής, Α.Φ.Μ.: 106657165

Ποσό του κεφαλαίου – Εύλογη αξία Ακινήτου:

€ 210.000

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το αντικείμενο της έκθεσης είναι η εκτίμηση της εύλογης αξίας μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας – διαμερίσματος «Ε-1», επιφάνειας 95τμ, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε' όροφο πολυώροφης πολυκατοικίας, κατασκευής περί το έτος 1973, επί της οδού Δάφνης 39, στην περιοχή Ζωγράφου, στο νομό Αττικής.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 15/12/2025 και ως ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης δηλώνεται η **18/6/2025.**

1. Β ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου, μετά από αίτημα του εντολέα, για εισφορά σε είδος (ακίνητο) σε επιχείρηση, αλλά και για κάθε νόμιμο σκοπό.

Πρέπει να τονιστεί ότι οι εκτιμητές δεν έχουν και δεν είχαν στο παρελθόν οποιαδήποτε ανάμειξη ή εμπλοκή σε συναλλαγές που να αφορούν το υπό εκτίμηση ακίνητο και ότι θεωρούν ότι δεν έχουν σύγκρουση συμφερόντων για το έργο της παρούσας εκτίμησης.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

1. Γ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΟΡΙΣΜΟΙ

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2022), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Έυλογη Αξία (Fair Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition, 2020 ελληνική μετάφραση).

Σύμφωνα με τα παραπάνω Πρότυπα ως **Εύλογη Αξία ("Fair Value")** , για λογιστικούς σκοπούς, ορίζεται:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης»

Η Εύλογη Αξία συνήθως ταυτίζεται με την Εμπορική (ή Αγοραία) Αξία, αποκλίνει όμως από τον ορισμό αυτής καθώς το πάγιο - ακίνητο δεν ανταλλάσσεται και δεν υπάρχει πρόθυμος αγοραστής και πωλητής.

Η εμπορική Αξία (Market Vlaue) ορίζεται ως:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

1. Δ ΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

Την εκτίμηση διεξάγουν οι:

- ο Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 109323 και εκτιμητής ακινήτων, πιστοποιημένος από την TEGOVA (The European Group of Valuers Association) ως REV (Recognized European Valuer) με αριθμό μητρώου REV-GR/AVAG/2017/83 και εγγεγραμμένος στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 176

- η Παππά Μαρία Έλενα, Πολιτικός Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 141597 και εκτιμήτρια ακινήτων, πιστοποιημένη και εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 800.

Η εκτίμηση θα γίνει σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuations Standards) όπως εφαρμόζονται στην Ελλάδα τα οποία συνάδουν με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS.

1. Ε ΕΓΓΡΑΦΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την διεξαγωγή της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν τα εξής έγγραφα:

- Συμβόλαιο υπ' αριθμόν 17.684 – Γονική παροχή, 11/02/2010, συμβολαιογράφος: Σοφία Κωνσταντίνου-Ζωγράφου
- Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.
- Κάτοψη Ε' ορόφου

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για μια οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα υπό στοιχείο «Ε-1», επιφάνειας 95τμ, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε' όροφο πολυώροφης πολυκατοικίας, κατασκευής περί το έτος 1973.

Η πολυκατοικία, στην οποία βρίσκεται η υπό εξέταση οριζόντια ιδιοκτησία έχει χτιστεί, επί μεσαίου οικοπέδου, επιφάνειας **286,83τμ**, με πρόσωπο μήκους 12,50 μέτρων στην οδό Δάφνης. Πρόκειται για συμβατική πολυκατοικία κατασκευής της δεκαετίας του 1970, καλής κατασκευής και συντήρησης.

Το διαμέρισμα «Ε-1» αποτελείται από προχολ, χολ, δωμάτιο υποδοχής, ένα έτερο δωμάτιο, 2 κοιτώνες, κουζίνα, λουτρό, wc και διάδρομο, με βεράντα επί της οδού Δάφνης και εξώστη επί του ακάλυπτου χώρου της πολυκατοικίας. Διαθέτει αριθμό ΚΑΕΚ 050531122007/0/24.

Συνορεύει βόρεια με κοινόχρηστο τμήμα (ταράτσα), με το φρέαρ ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και γειτονική ιδιοκτησία, νότια με φωταγωγούς και γειτονική ιδιοκτησία, ανατολικά με κλιμακοστάσιο, με φρέαρ ανελκυστήρα, με φωταγωγό, με την μπροστά από αυτό βεράντα και πέραν αυτής με πρασιά της πολυκατοικίας και πέραν αυτής με την οδό Δάφνης και δυτικά με κοινόχρηστο τμήμα (ταράτσα), με κοινόχρηστο διάδρομο, με φωταγωγούς, με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και πέραν αυτού με γειτονική ιδιοκτησία.

Το διαμέρισμα Ε-1, κατά την ημερομηνία της αυτοψίας, βρισκόταν σε πολύ καλή κατάσταση κατόπιν και ανακαίνισης που πραγματοποιήθηκε. Διαθέτει εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, κεντρική θέρμανση πετρελαίου και μεγάλη βεράντα. Τα δάπεδα του διαμερίσματος είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, εκτός των δαπέδων των υπνοδωματίων που είναι επιστρωμένα με ξύλο.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Δάφνης 39, στην περιοχή Ζωγράφου, στο νομό Αττικής, εντός του **Ο.Τ.372**, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Δάφνης, Αθανασίου Διάκου, Χερσικράτους και Χρυσανθέμων.



Ο.Τ.372

Η περιοχή του Ζωγράφου, με πληθυσμό 69.874 κατοίκους (απογραφή 2021), είναι ένας δήμος στον κεντρικό τομέα της Αθήνας . Βρίσκεται 4 χλμ. ανατολικά του κέντρου της Αθήνας.

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο του Ζωγράφου, σε καθαρά οικιστική περιοχή, αποτελούμενη από πολυώροφες οικοδομές κατοικιών, μεγάλης παλαιότητας. Η ελεύθερη στάθμευση είναι αρκετά δύσκολη, καθώς πρόκειται για πυκνοκατοικημένη περιοχή με πολυώροφες οικοδομές. Απέχει περίπου 250 μέτρων από την Λεωφόρο Στρατάρχου Παπάγου και μόλις 300 μέτρων από την Πανεπιστημιούπολη.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Οι εμπορικές αξίες αντίστοιχης παλαιότητας ακινήτων (διαμερισμάτων μεγάλης παλαιότητας σε όροφο) στην περιοχή κυμαίνονται 1.900€/τμ έως και 2.400€/τμ, ανάλογα και από το μέγεθος των ακινήτων, με τις πρώτες να αναφέρονται σε ακίνητα χωρίς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (θέα, μεγάλοι εξώστες, ποιοτικά υλικά, ανακαίνιση, θέση στάθμευσης & αποθήκη κλπ) και τις ανώτερες να αναφέρονται σε ακίνητα με πρόσθετες παροχές ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Οι αξίες των ακινήτων της περιοχής τείνουν να αυξάνονται καθώς παραμένει σταθερή η ζήτηση και ομαλοποιούνται οι οικονομικοί δείκτες της χώρας.

Γενικότερα, οι αξίες των ακινήτων, κατόπιν της συνεχούς ανόδου έως το 2008, παρουσίασαν ραγδαία πτώση από το 2009, απόρροια της πρωτοφανούς οικονομικής κρίσης. Ιδιαίτερα το χρονικό διάστημα 2009-2014, απώλεσε σε πολλές περιπτώσεις ακόμη και το 40% των αξιών του, ενώ παράλληλα η ζήτηση για ακίνητα και για κατοικίες ειδικότερα καταποντίστηκε. Η πορεία αντιστράφηκε άρδην την τελευταία τετραετία. Συγκεκριμένα, το 2018 αποτέλεσε την πρώτη χρονιά που οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατέγραψαν αύξηση όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα, σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της ΤτΕ. Σωρευτικά την περίοδο 2018 (α' τρίμηνο) – 2024 (δ' τρίμηνο) οι τιμές πώλησης των κατοικιών στην Αττική αυξήθηκαν συνολικά κατά **49,2%**.

Παρακάτω παρατίθενται δείκτες διακύμανσης τιμών οικιστικών ακινήτων όπως δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, και μάλιστα διαχωρίζει αν είδος ακινήτου, περιοχή και παλαιότητα. Παρουσιάζουμε τα διαμερίσματα στην Αθήνα, άνω των 5 ετών. *Πήγη Τράπεζα της Ελλάδος www.bankofgreece.gr*

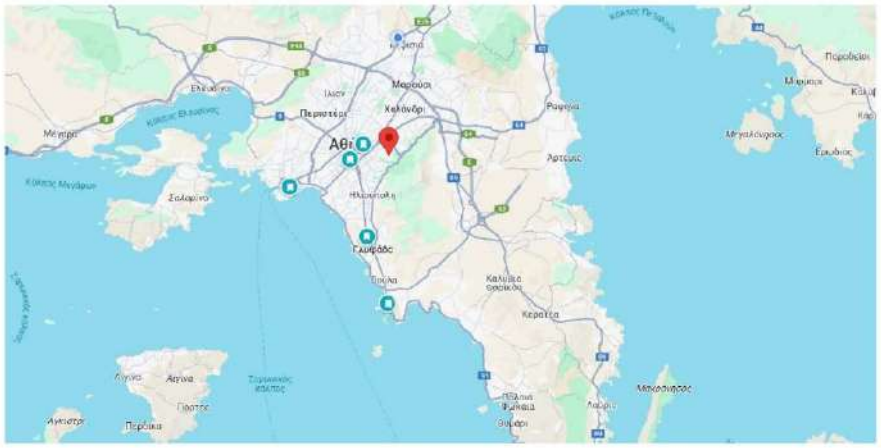
Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Ε' ΟΡΟΦΟΥ - ΖΩΓΡΑΦΟΥ

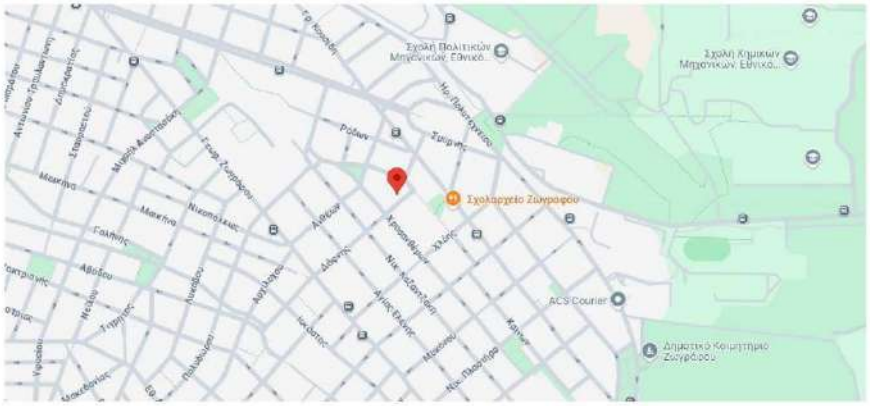
2017	I	55,4
	II	55,8
	III	55,8
	IV	55,6
2018	I	55,8
	II	56,7
	III	57,5
	IV	58,3
2019	I	60,2
	II	63,0
	III	64,2
	IV	64,8
2020	I	66,9
	II	67,7
	III	68,7
	IV	69,1
2021	I	71,3
	II	73,7
	III	75,9
	IV	76,7
2022	I	79,3
	II	82,6
	III	86,6
	IV	89,9
2023	I	94,3
	II	96,0
	III	97,9
	IV	100,1
2024	I*	103,1
	II*	104,4
	III*	104,9
	IV*	105,0

Παρατίθενται χάρτες της περιοχής του ακινήτου.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176



ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΑΤΤΙΚΗΣ



ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΖΩΓΡΑΦΟΥ

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

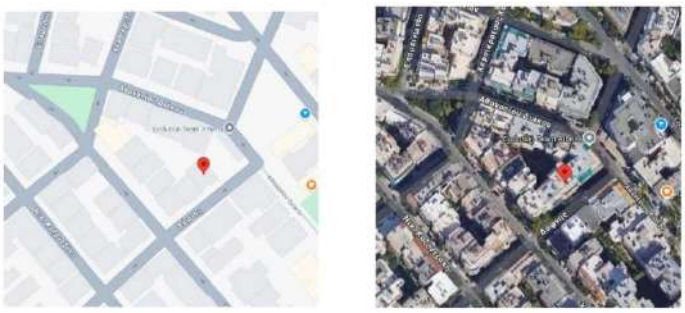


ΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176



Ο.Τ. 372



ΟΔΟΣ ΔΑΦΝΗΣ

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

4. Α ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΕΘΟΔΟΥ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (που ταυτίζεται με την εύλογη) του διαμερίσματος θα χρησιμοποιηθεί η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

Η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων** είναι η πλέον διαδεδομένη και ευρέως αποδεκτή μέθοδος εκτίμησης κατά τα εκτιμητικά πρότυπα και χρησιμοποιείται για τις περισσότερες περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων. Η μέθοδος απαντά ουσιαστικά το ερώτημα «πόσο θα πλήρωνε ένας χρήστης για το συγκεκριμένο ακίνητο προσαρμόζοντας την τιμή του για τις διαφορές που αυτό έχει από άλλα παρόμοια ακίνητα για τα οποία είναι γνωστά οι τιμές συναλλαγών και τα βασικά στοιχεία τους».

Η μέθοδος βασίζεται στη συλλογή συγκριτικών στοιχείων για την εμπορική αξία παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή του υπό εκτίμηση και την εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών σε σχέση με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Η μέθοδος θεωρείται η προτιμητέα και πιο αξιόπιστη για τα περισσότερα ακίνητα, αλλά προϋποθέτει την εύρεση επαρκούς αριθμού συγκριτικών στοιχείων και στη συνέχεια την αναγωγή αυτών με τεκμηριωμένο τρόπο ώστε να μπορούν να συγκριθούν με αξιοπιστία με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Οι συνήθεις αναπροσαρμογές αφορούν το μέγεθος, την τοποθεσία (πχ, υπό-περιοχή, προσβασιμότητα), την προβολή, τις λοιπές προδιαγραφές, τη χρονική περίοδο των συγκριτικών στοιχείων καθώς και το αν τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές η τιμές πράξεων αγοραπωλησιών.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

4. Β ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Συλλέξαμε συγκριτικά πώλησης διαμερισμάτων στην περιοχή, αναζητήσαμε πράξεις αγοραπωλησιών, επικοινωνήσαμε με μεσίτες της περιοχής και αξιολογήσαμε τα αποτελέσματα της έρευνας αγοράς μας. Αφού απορρίψαμε τις αγγελίες που παρουσιάζουν ακραίες τιμές ή πολύ ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, επεξεργαστήκαμε τις υπόλοιπες και πιο ενδεικτικές που πλησιάζουν περισσότερο στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου και σε αυτά εφαρμόσαμε συντελεστές αναγωγής, ώστε να προσαρμοστούν σε αυτό.

Έτσι εφαρμόσαμε τα παρακάτω:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟ	ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΣ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΣ
Παλαιότητα	**0,010**	0,005~0,02
Ζητούμενη τιμή	**0,90**	0,80~0,90
Όροφος	**0,02**	0,02-0,05
Πρόσθετες παροχές		
θεση στάθμευσης	**0,04**	0,04~0,07
αποθήκη	**0,02**	0,02~0,04
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ		
υπόγειο	**0,30**	0,30~0,50
σοφίτα	**0,50**	0,50~0,90
Τοποθεσία-Θέα		**από 0 έως ±20%**
Ποιοτικά χαρακτηριστικά		**από 0 έως ±20%**
Μέγεθος		**από 0 έως ±15%**

Από τις πληροφορίες που συλλέξαμε επιλέξαμε τα 6 πιο αντιπροσωπευτικά συγκριτικά που αποτυπώνουν τις επικρατούσες τάσεις τιμών αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή. Οι αναλυτικοί υπολογισμοί της μεθόδου συγκριτικών, παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες. Τα συγκριτικά που αναφέρονται είναι διαμερίσματα παρόμοιου μεγέθους και βρίσκονται σε όσο πιο κοντινή απόσταση ήταν δυνατό από τα υπό εκτίμηση.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

Τα γενικά στοιχεία του ακινήτου:



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ											
Διεύθυνση Ακινήτου:	ΔΑΙΔΑΛΗΣ 39, ΣΟΥΡΑΔΟΥ							Ημ/νία εισ/δος:	31/5/2025		
								Ημ/νία έκδοσης:	2/6/2025	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (έτη)	
Ακίνητο:	Ορόφος:	5	Διαμέρισμα επιφάνειας για υπολογισμούς			95,00 μ2		Έτος κατασκευής:	1979	Πραγματική :	52
								Έτη ωφέλιμης ζωής:	...	Προσαρμοσμένη	52
	Πρόσθετες Παροχές:							Βάση: ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ			
	κύρια χρήση: διαμέρισμα			95,00	μ2	x	1,00	x	1,00	=	95,00 μ2

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΓΟΡΑΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ	ΤΙΜΗ/Μ²	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ/Μ²
1	Magna Real Estate 6984484931	Πολυτελές πλήρως ανακαινισμένο διαμέρισμα 78 τ.μ. σε παλιό ήσυχη γειτονιά, μεγάλη βεράντα και θέα. Έχει ανακαινιστεί πλήρως το 2024. Το ακίνητο διαθέτει κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου, ενεργειακά κουφώματα αλουμινίου, σίτες, τέντες, πόρτα ασφάλειας. Έτος κατασκευής: 1974, Όροφος: 4ος	78,0			1974	**78,00**	**235.000 €**	3.013 €
2	Innoconsult 2108072957	Ζωγράφου μερικώς ανακαινισμένο διαμέρισμα 77τ.μ. στον 4ο όροφο με κεντρική θέρμανση πετρελαίου. Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, 1 κουζίνα, 1 σαλόνι και μπάνιο. Είναι κατασκευασμένο το 1980 και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, κλιματισμό, δάπεδα από πλακάκι δόλο.	77,0			1980	**77,00**	**210.000 €**	2.727 €
3	Αξία Κτηματική 6948083026	ΖΩΓΡΑΦΟΥ - Διαμέρισμα 100τμ, 2 υ/δ, 6ος (100τμ), κατασκευή 1973, ενεργειακή κλάση Η, σαλόνι, χωλ, κουζίνα, μπάνιο, wc, κεντρική θέρμανση (πετρέλαιο), διαμπερές, φωτεινό, γωνιακό, θέα θαυνό, πρόσοψης, βεράντες, μεγάλες βεράντες, τέντες, κουφώματα ξύλινα.	100,0			1973	**100,00**	**220.000 €**	2.200 €
4	JS Properties 6987416172	Ζωγράφου, Κέντρο Ρετιρέ διαμέρισμα 71τμ 4ου ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, χωλ, μπάνιο, κατασκευή 1980, πλήρης ανακαίνιση 2020, κεντρική θέρμανση(πετρέλαιο), κουφώματα αλουμινίου, κλιματισμός, ηλιακός θερμοσίφωνας, τέντες, θέα, πόρτα ασφαλείας, πλησίον αγοράς και καινούργιας γραμμής Μετρό.	71,0			1980	**71,00**	**199.000 €**	2.803 €
5	www.xe.gr	Ζωγράφου, φωτεινό διαμέρισμα 96τμ στον 5ο όροφο. Αυτό το διαμπερές διαμέρισμα προσφέρει ανεμπόδιστη, ανοιχτή θέα και διαθέτει καμμά μαρμάρινα δάπεδα, κεντρική θέρμανση πετρελαίου και κουφώματα αλουμινίου. Ενεργειακή κλάση Γ βρίσκεται σε πλησίον φιλοσοφικής σχολής. Έτος κατασκευής: 1980	96,0			1980	**96,00**	**220.000 €**	2.292 €
6	Re/max Central 2108440020	Ανακαινισμένο διαμέρισμα 88 τ.μ. στη Ζωγράφου - Πολυτεχνειούπολη Ανακαλύψτε το ιδανικό σας σπίτι σε μια ήσυχη και όμορφη γειτονιά! Αυτό το πενθήμερο διαμέρισμα 88 τ.μ., στον 4ο όροφο, προσφέρει άνεση και στυλ με 2 ευρύχωρα υπνοδωμάτια, ανακαινισμένη κλειστή κουζίνα, και μοντέρνο μπάνιο και WC. Έτος κατασκευής: 1970, Ενεργειακή Κλάση: Δ	88,0			1970	**88,00**	**220.000 €**	2.500 €

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 178

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ Β' ΟΡΟΦΟΥ - ΖΩΓΡΑΦΟΥ

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ



Ο μέσος όρος των σταθμισμένων και ειδικά επιλεγμένων συγκριτικών εξάγεται στα 2.177 €/τ.μ. Επομένως, η εμπορική αξία του διαμερίσματος είναι 95τμ x 2.177 €/τμ = € 206.815 και κατόπιν στρογγυλοποίησης, €210.000.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ «Ε-1»:

€ 210.000

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 178

5 ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ - ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ

Εκτιμήθηκε μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα «Ε-1», επιφάνειας 95τμ, που καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε' όροφο πολυώροφης πολυκατοικίας, κατασκευής περί το έτος 1973, επί της οδού Δάφνης 39, στην περιοχή Ζωγράφου, στο νομό Αττικής. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε στις 15/12/2025 και ως ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης δηλώνεται η 18/12/2025.

Για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας του διαμερίσματος, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων, με βάση συγκριτικά πωλήσεων αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή με εφαρμογή των κατάλληλων συντελεστών προσαρμογής ως προς το εκτίμηση.

Οι αξίες της περιοχής, με παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό εκτίμηση, κυμαίνονται από 1.900€/τμ έως και 2.400€/τμ, και τείνουν να αυξάνονται καθώς παραμένει σταθερή η ζήτηση για το κέντρο της Αθήνας και ομαλοποιούνται οι οικονομικοί δείκτες της χώρας. Σημειώνουμε πως σωρευτικά την περίοδο 2018 (α' τρίμηνο) – 2024 (δ' τρίμηνο) οι τιμές πώλησης των κατοικιών στην Αττική αυξήθηκαν συνολικά κατά **49,2%.**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ «Ε-1»:

€ 210.000

Η εκτιμήτρια,

ΜΑΡΙΑ ΕΛΕΝΑ Α. ΠΑΠΠΑ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΗΤΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ ΜΗ. ΟΙΚ.: 800
ΚΟΜΝΗΝΩΝ 78 - ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 114 72
ΑΦΜ: 152476625 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ. 6973036[illegible] - e-mail:[illegible]@hotmail.com

Μαρία Έλενα Παππά
Πολιτικός Μηχανικός
Εκτιμήτρια Ακινήτων
ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 800

Ο εκτιμητής,

ΧΡΗΣΤΟΣ ΔΗΜ. ΜΥΛΩΝΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, MSc
ΜΕΛΟΣ Σ.Ε.Ε. | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 109323
ΠΙΝΔΑΡΟΥ 11 | ΚΟΛΩΝΑΚΙ - 10673 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 697 78 01 037
ΑΦΜ: 127[illegible]078 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Χρήστος Μυλωνάς
Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc
Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83
ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α (ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ)

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176







Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176







Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176







Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β (ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ

Για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης θεωρήθηκε ότι το κτίριο δεν έχει περιβαλλοντικά ή άλλου είδους σοβαρά τεχνικά ή κατασκευαστικά ή γεωλογικά προβλήματα.

Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα θεωρούνται ως αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ.), όπως νομικές, πολεοδομικές, ή περιβαλλοντικές δεσμεύσεις οιουδήποτε είδους πέραν των όσων ρητά αναφέρουμε στην έκθεση μας.

Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην εισαγωγή της έκθεσης και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη όλους τους παράγοντες που ελήφθησαν υπόψη τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις των ιδιοκτησιών. Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση του ακινήτου.

Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση.

Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν σε οποιαδήποτε συναλλαγή με αντικείμενο το ακίνητο.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Δηλώνουμε ότι δεν σχετιζόμαστε με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εντολείς μας και θεωρούμε ότι δεν υπάρχει θέμα ασυμβίβαστου (conflict of interest) στην εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό, που έχει οριστεί στην εντολή εργασίας και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι διαθέτει επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

Σύμφωνα με το αρ.17 του ν. 4548/2018 (ΦΕΚ Α', 104/2018):

1. Εφόσον προβλέπεται εισφορά που δεν είναι σε χρήμα (εισφορά σε είδος), θα πρέπει να αναφέρονται στο καταστατικό της εταιρείας ή στην απόφαση του εταιρικού οργάνου για την αύξηση του κεφαλαίου, το είδος της εισφοράς αυτής, το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την καταβάλει και το ποσό του κεφαλαίου, στο οποίο αυτή αντιστοιχεί.

2. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν μπορεί να περιλαμβάνουν απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών.

3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της 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 κατά την έννοια της υποπαρ. Γ.1 του άρθρου πρώτου του Ν. 4152/2013 (Α' 107). Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν ειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.

4. Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα, ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δευτέρου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, του οποίου είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, κατά την τελευταία τριετία.

5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η **πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η τιμή και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, οι άδειες οικοδομής και αντίστοιχη τεχνοοικονομική έκθεση μηχανικού**, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

7. Οι εισφορές σε είδος δεν επιτρέπεται να υπολογίζονται σε ποσό μεγαλύτερο εκείνου, που προκύπτει από την έκθεση των προηγούμενων παραγράφων.

8. Οι εκθέσεις αποτίμησης των εισφορών σε είδος υποβάλλονται σε δημοσιότητα με μέριμνα των ενδιαφερομένων. Επί νέων εταιρειών η δημοσιότητα πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την εγγραφή της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ.

9. Η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υπάρξει νεότερη αποτίμηση.

Χρήστος Μυλωνάς, Αρχιτέκτων Μηχανικός MSc, Εκτιμητής Ακινήτων REV
ΑΜ: REV-GR/AVAG/2017/83, ΑΜ Υπουργείου Οικονομικών: 176

Βάσει της ανωτέρω εκτιμήσεως, ελήφθη η από 09-02-2026 Απόφαση της συνέλευσης των εταίρων της αποκτώσας εταιρείας, με την οποία αποφασίσθηκε η αύξηση του εταιρικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ διακοσίων δέκα χιλιάδες (210.000,00), με την έκδοση νέων εταιρικών μεριδίων και η οποία έχει ως εξής:

Πρακτικό της Έκτακτης Συνέλευσης των Εταίρων της Εταιρείας

«ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.»

της 9ης ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2026

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ 004207501000

Στο Δήμο Ζωγράφου Αθηνών σήμερα, την 9η Φεβρουαρίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 18.00 μ.μ. στα γραφεία της εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.»**, επί της οδού Δάφνης αριθμός 28, συνήλθαν σε αυτόκλητη καθολική Έκτακτη Συνέλευση όλοι οι εταίροι αυτής, προκειμένου να αποφασίσουν επί του κάτωθι θέματος της ημερησίας διατάξεως.

Παρόντες στη Συνέλευση είναι οι ακόλουθοι εταίροι, κατέχοντας τα εξής εταιρικά μερίδια:

Εταίρος	**Αριθμός Εταιρικών Μεριδίων**			**Στοιχεία Αντιπροσώπου**
	Αριθμός κεφαλαιακών μεριδίων	**Αριθμός μεριδίων εγγυητικής εισφοράς**	**Σύνολο μεριδίων**	
Νικόλαος Γεωργαλής	3.600		**3.600**	[Αυτοπροσώπως]
Βασίλειος Γεωργαλής	400		**400**	[Αυτοπροσώπως]
ΣΥΝΟΛΟ	**4.000**		**4.000**	

Κατόπιν των ανωτέρω διαπιστώνεται ότι στη Συνέλευση παρίστανται όλοι οι εταίροι, οι οποίοι κατέχουν το σύνολο των εταιρικών μεριδίων, και συνεπώς η Συνέλευση συνεδριάζει νόμιμα και μπορεί να λάβει αποφάσεις επί επί όλων των θεμάτων.

Στη συνέχεια, ο εταίρος της εταιρείας, Νικόλαος Γεωργαλής, ανέλαβε καθήκοντα Προέδρου της Συνέλευσης και χωρίς να υποβληθεί καμία ένσταση, ξεκίνησε η συζήτηση επί του μοναδικού θέματος της ημερήσιας διάταξης, το οποίο έχει ως εξής :

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

1. Αύξηση αριθμού Εταιρικών Μεριδίων με ταυτόχρονη μείωση της ονομαστικής τους αξίας από 100,00 ευρώ σε 10,00 ευρώ.

2. Αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό 215.000,00 ευρώ με την ταυτόχρονη έκδοση 21.500 νέων εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας 10,00 ευρώ το καθένα, εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και εν μέρει με καταβολή μετρητών, τροποποίηση του άρθρου 6 του καταστατικού

3. Κωδικοποίηση του καταστατικού και παροχή εξουσιοδότησης

ΘΕΜΑ 1ο

Επί του πρώτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος κ. Νικόλαος Γεωργαλής, αφού έλαβε το λόγο, πληροφορεί τους λοιπούς εταίρους ότι, στα πλαίσια αύξησης της ρευστότητας της εταιρείας καθώς και της διευκόλυνσης των εταίρων και της εν γένει ανάπτυξης της, απαιτείται να γίνει αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων με ταυτόχρονη μείωση της ονομαστικής τους αξίας (split) χωρίς να αλλάξει το συνολικό εταιρικό κεφάλαιο και προτείνει τη μείωση της ονομαστικής αξίας των εταιρικών μεριδίων από 100,00 ευρώ σε 10,00 ευρώ με την ταυτόχρονη έκδοση 36.000 νέων εταιρικών μεριδίων, το δε εταιρικό κεφάλαιο παραμένει στο ποσό των 400.000,00 και θα διαιρείται σε 40.000 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας 10,00 ευρώ το καθένα

ΘΕΜΑ 2ο

Επί του δεύτερου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος κ. Νικόλαος Γεωργαλής, αφού έλαβε το λόγο, πληροφορεί τους λοιπούς

μετόχους ότι, στα πλαίσια της κεφαλαιακής ενίσχυσης της εταιρείας καθώς και της εν γένει ανάπτυξης της, απαιτείται να γίνει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αφενός μεν, εν μέρει με την καταβολή μετρητών προκειμένου η εταιρεία να προβεί στην αντιμετώπιση των λειτουργικών της δαπανών αφετέρου δε με την εισφορά ακινήτου από την οποία θα προκύψουν σημαντικά οφέλη και μεγαλύτερη ευελιξία στον χειρισμό και στην υλοποίηση του ευρύτερου στρατηγικού σχεδιασμού της εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και κατόπιν διαλογικής συζήτησης, ανταλλαγής απόψεων και διά νομίμου ψηφοφορίας των μετόχων η Συνέλευση αποφασίζει ομόφωνα τα εξής :

1) *Την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας: α) με καταβολή μετρητών κατά το ποσό των πέντε χιλιάδων (5.000,00) ευρώ και την έκδοση πεντακοσίων (500) νέων εταιρικών μεριδιών, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα, β) με την εισφορά ακινήτου αξίας διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000,00) ευρώ και την έκδοση είκοσι ενός χιλιάδων (21.000) νέων εταιρικών μεριδίων, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα.*

Μετά την ανωτέρω αποφασισθείσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα ανέλθει στο ποσό των εξακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων (615.000,00) ευρώ διαιρούμενο σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια (61.500) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα.

2) *Ορίζει προθεσμία ενός (1) μηνός για την καταβολή της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι μέχρι και την 09/03/2026.*
3) *Δικαίωμα προτίμησης στην ανωτέρω αύξηση έχουν οι υφιστάμενοι εταίροι της εταιρείας, εντός προθεσμίας 20 ημερών, κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο εταιρικό κεφάλαιο.*

   Στο σημείο αυτό ο παριστάμενος εταίρος της εταιρείας κ. Βασίλειος Γεωργαλής, ο οποίος εκπροσωπεί το δέκα τοις εκατό (10%) του εταιρικού κεφαλαίου της, δηλώνει ότι δεν θα συμμετάσχει στην αποφασισθείσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσοστό

10%, δηλαδή κατά την αναλογία συμμετοχής του στο υφιστάμενο κεφάλαιο που αντιστοιχεί στο ποσό των 21.500,00 ευρώ και παραιτείται του δικαιώματος προτίμησης υπέρ του εταίρου κ. Νικόλαου Γεωργαλή περιορίζοντας το ποσό συμμετοχής του σε 3.050,00 ευρώ, ο δε εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής δηλώνει ότι αναλαμβάνει να καλύψει και το αναλογούν στον ως άνω παραιτηθέντα εταίρο ποσό. Ως εκ τούτου, εφόσον καταβληθεί πλήρως η αποφασισθείσα αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου, το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο της εταιρείας του εταίρου κ. Νικόλαου Γεωργαλή θα ανέλθει στο ποσοστό του 93,00% ενώ το ποσοστό του κ. Βασίλειου Γεωργαλή θα περιοριστεί σε ποσοστό 7,00%.

Κατόπιν των ανωτέρω αποφασίζεται να μην τηρηθεί η διαδικασία της πρόσκλησης για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης και να διατεθούν τα 21.500 νέα εταιρικά μερίδια ως εξής: α) στον εταίρο Νικόλαο Γεωργαλή 21.195 εταιρικά μερίδια και β) Βασίλειο Γεωργαλή 305 εταιρικά μερίδια οι οποίοι θα καταβάλλουν αντίστοιχα το νέο κεφάλαιο.

Στη συνέχεια, η Γενική Συνέλευση αποφασίζει ομόφωνα να καλυφθεί το κεφάλαιο των 215.000,00 ευρώ ως εξής:

α) Από τον εταίρο Νικόλαο Γεωργαλή, ποσό 1.950,00 ευρώ με την καταβολή μετρητών ποσού 1.950,00 ευρώ και β) ποσό 210.000,00 ευρώ που αντιστοιχεί στην αξία ακινήτου που εισφέρει ο ίδιος, δηλαδή συνολικά διακόσιες έντεκα χιλιάδες εννιακόσια πενήντα (211.950,00) ευρώ.

Για την εισφορά του εν λόγω ακινήτου (εισφορά σε είδος) έχει προηγηθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 17 του Ν. 4548/ 2018 αποτίμηση της αξίας του, με τη σύνταξη της προσαρτημένης στο παρόν από 18 Δεκεμβρίου 2025 έκθεσης αποτίμησης περιουσιακού στοιχείου, η οποία συντάχθηκε από τους: α) Χρήστο Μυλωνά, Αρχιτέκτων Μηχανικό Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου109323 και εκτιμητής ακινήτων, πιστοποιημένος από την TEGOVA (The European Group of Valuers Association) ως REV (Recognized European Valuer) με αριθμό μητρώου REV-GR/AVAG/2017/83 και εγγεγραμμένος στο

μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ.

μητρώου 176 και β) Παππά Μαρία Έλενα, Πολιτικός Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 141597 και εκτιμήτρια ακινήτων, πιστοποιημένη και

εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 800, η οποία έχει καταχωρηθεί και δημοσιευθεί στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με το Νόμο (ΚΑΚ 5914717/26-01-2026).

α) Από τον εταίρο Βαίλειο Γεωργαλή, ποσό 3.050,00 ευρώ με την καταβολή μετρητών ποσού 3.050,00 ευρώ

Στη συνέχεια η Γενική Συνέλευση ομόφωνα αποφασίζει και τροποποιεί το άρθρο 6 του καταστατικού, το οποίο κωδικοποιείται και ισχύει στο εξής ως ακολούθως:

Άρθρο 6

ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1. *Το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε εξακόσιες δέκα πέντε χιλιάδες ευρώ (615.000,00€) και διαιρείται σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) έκαστο που αντιστοιχούν σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών. Το ως άνω κεφάλαιο σχηματίστηκε ως εξής:*

Α) από την εισφορά μέρους της καθαρής θέσης της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» ποσού 400.000,00€. Τα παραπάνω εταιρικά μερίδια καλύφθηκαν ως κατωτέρω:

1. Ο εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου και της Στυλιανής, εισέφερε την αναλογία του (10%) στην καθαρή θέση της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» ύψους 40.000,00€, ανέλαβε 400 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) έκαστο και συμμετέχει στην εταιρεία κατά ποσοστό 10%.

2. Ο εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου και της Λαμπρινής εισέφερε την αναλογία του (90%) στην καθαρή θέση της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» ύψους 360.000,00€, ανέλαβε 3.600 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) έκαστο και συμμετέχει στην εταιρεία κατά ποσοστό 90%.

Β) με την από 02/02/2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίστηκε η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου εν μέρει: α) με την καταβολή μετρητών κατά το ποσό των πέντε χιλιάδων (5.000,00) ευρώ και την έκδοση πεντακοσίων (500) νέων εταιρικών μεριδιών, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα, β) με την εισφορά ακινήτου αξίας διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000,00) ευρώ με την έκδοση είκοσι ενός χιλιάδων (21.000) νέων εταιρικών μεριδιών, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα. Από την ανωτέρω αύξηση Ο εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου και της Στυλιανής, ανέλαβε 305 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) το καθένα, ο δε εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου και της Λαμπρινής ανέλαβε 21.195 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) το καθένα.

Έτσι σήμερα το κεφάλαιο της εταιρείας εξακολουθεί και αποτελείται μόνο από κεφαλαιακές εισφορές και ανέρχεται σε εξακόσιες δέκα πέντε χιλιάδες (615.000€) ευρώ, διαιρούμενο σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια (61.500) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δέκα (10€) ευρώ το καθένα και ειδικότερα:

α) το ποσοστό συμμετοχής του εταίρου Βασίλειου Γεωργαλή του Νικολάου ορίζεται στο ποσό των σαράντα τριών χιλιάδων πενήντα (43.050,00) ευρώ και αντιστοιχεί σε τέσσερις χιλιάδες πενήντα (4.050) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας το καθένα δέκα (10,00) ευρώ,

β) το ποσοστό συμμετοχής του εταίρου Νικόλαου Γεωργαλλή του Βασιλείου ορίζεται στο ποσό των πεντακοσίων εβδομήντα μία χιλιάδων εννιακοσίων πενήντα (571.950,00) ευρώ και αντιστοιχεί σε πενήντα επτά χιλιάδες εκατόν ενενήντα πέντε (57.195) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας το καθένα δέκα (10,00) ευρώ.

Στα κέρδη και τις ζημίες της εταιρίας οι εταίροι συμμετέχουν κατ΄ αναλογία ίση με την συμμετοχή τους στην Εταιρία, δηλαδή ο Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου κατά ποσοστό 7% και ο Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου κατά ποσοστό 93%.

Το κεφάλαιο συνίσταται αποκλειστικά και στο σύνολό του από κεφαλαιουχικές εισφορές, ενώ δεν υπάρχουν εισφορές εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές. Με τροποποίηση του παρόντος καταστατικού δύνανται να υπάρξουν μεταγενέστερα εξωκεφαλαιακές και εγγυητικές εισφορές.

2. *Από το ανωτέρω συνολικό κεφάλαιο της εταιρείας ύψους εξακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων (615.000,00€) ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί: α) σε τετρακόσιες χιλιάδες ευρώ προήλθε από την εισφορά μέρους της καθαρής θέσης της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» β) ποσό πέντε χιλιάδες (5.000,00€) εισφέρθηκε σε μετρητά από τους εταίρους (ποσό 3.050,00€ από τον εταίρο Βασίλειο Γεωργαλή και ποσό 1.950,00€ από τον εταίρο Νικόλαο Γεωργαλή) και γ) ποσό διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000) ευρώ αντιστοιχούν στην αξία του ακίνητου που εισέφερε ο εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής σύμφωνα με την από 02/02/2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης σχετικής με την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας. Για την εισφορά του εν λόγω ακινήτου (εισφορά σε είδος) είχε προηγηθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 17 του Ν. 4548/ 2018 αποτίμηση της αξίας του, με τη σύνταξη της, προσαρτημένης στο αρχικό καταστατικό, από Ιουλίου 2021 έκθεσης αποτίμησης περιουσιακού στοιχείου των: α) Χρήστο Μυλωνά, Αρχιτέκτων Μηχανικό Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου109323 και εκτιμητής ακινήτων, πιστοποιημένος από την TEGOVA (The European Group of Valuers Association) ως REV (Recognized European Valuer) με αριθμό μητρώου REV-GR/AVAG/2017/83 και εγγεγραμμένος στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 176 και β) Παππά Μαρία Έλενα, Πολιτικός Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 141597 και εκτιμήτρια ακινήτων, πιστοποιημένη και εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 800, η οποία καταχωρήθηκε και δημοσιεύθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με το Νόμο. Ο Διαχειριστής της εταιρείας οφείλει μέσα σε ένα μήνα από την αύξηση*

του κεφαλαίου να βεβαιώσει την ολοσχερή καταβολή αυτού, με πράξη του που καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ.

3. *Με την εισφορά του ως άνω ακινήτου, ο εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής αποκατέστησε την εταιρεία, τέλεια κυρία, νομέα και κάτοχο όλων των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και παραιτήθηκε ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά του να προσβάλει την εισφορά και μεταβίβαση του εισφερόμενου ακινήτου για οποιοδήποτε τυπικό και ουσιαστικό λόγο και αιτία, καθώς και για τους λόγους των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και βεβαίωσε ότι οι προϋποθέσεις αυτές και τα περιστατικά των λόγων αυτών δεν συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση, υποσχέθηκε δε και εγγυήθηκε το εισφερόμενο και μεταβιβαζόμενο ακίνητο ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, μεσεγγύηση, διεκδίκηση και δικαίωμα τρίτου, από κάθε φιλονικία ή διένεξη και κάθε νομικό ελάττωμα γενικά.*

ΘΕΜΑ 3ο

Κατόπιν της γενόμενης τροποποίησης, ο Πρόεδρος εισηγείται την λήψη απόφασης για την κωδικοποίηση του καταστατικού της εταιρείας και την δημοσίευσή του.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση ομόφωνα αποδέχεται την πρόταση του Προέδρου και αποφασίζει να κωδικοποιηθεί το καταστατικό της εταιρείας σε ενιαίο κείμενο, εξουσιοδοτεί δε τον διαχειριστή της εταιρείας κ. Νικόλαο Γεωργαλή να προβεί στις, κατά νόμο, ενέργειες για την δημοσίευσή του.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης ανακοινώνει στο σώμα ότι εξαντλήθηκε η ημερήσια διάταξη της σημερινής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και δεν υπάρχει άλλο θέμα για συζήτηση. Ευχαριστεί τους μετόχους για την παρουσία τους, επικυρώνονται τα πρακτικά και κηρύσσει την λήξη της συνεδρίασης.

Προς πιστοποίηση των ανωτέρω συντάχθηκε το πρακτικό αυτό.

Αθήνα, 9 Φεβρουαρίου 2026

ΟΙ ΕΤΑΙΡΟΙ

Νικόλαος Γεωργαλής ***Βασίλειος Γεωργαλής***

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών
Γενικών Συνελεύσεων της εταιρείας
Ο Διαχειριστής

Νικόλαος Γεωργαλής

Γ. ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΛΟΓΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ

Ήδη σήμερα με το συμβόλαιο αυτό, ο αφενός συμβαλλόμενος **ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ του Βασιλείου και της Λαμπρινής**, **μεταβιβάζει, παραχωρεί και παραδίδει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή** την στην αρχή του παρόντος περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία, με την αναλογία της στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας, με όλα τα παρακολουθήματα και παραρτήματά της και με όλα τα δικαιώματά του σε αυτήν και από αυτήν, προσωπικά και εμπράγματα, και τις σχετικές αγωγές του, ακόμη και εκείνες της προστασίας της νομής και της απόδοσης μισθωμένου ακινήτου και όλες γενικά τις αξιώσεις και τις ενστάσεις του, **λόγω εισφοράς σε είδος κατά την αύξηση του κεφαλαίου της άνω αφετέρου συμβαλλόμενης εταιρείας** που αποφασίστηκε κατά τη συνεδρίαση της από 09-02-2026 Γενικής Συνέλευσης των εταίρων

σε συνδυασμό με α) την από Δεκεμβρίου 2025 ως άνω έκθεση εκτίμησης του εισφερόμενου ακινήτου που συνέταξαν οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές Χρήστος Μυλωνάς και Παππά Μαρία Έλενα, κατά το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4072/2012 και του Ν. 4548/2028.

Το εισφερόμενο ακίνητο εκτιμήθηκε όπως προαναφέρθηκε, από δύο (2) ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, στο ποσό των ευρώ διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000,00).

Κατόπιν των ανωτέρω ο αφενός συμβαλλόμενος, **αποξενώνεται** από κάθε τίτλο και δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής του στο εισφερόμενο ακίνητο και αναγνωρίζει και αποκαθιστά την αποκτώσα εταιρία, τέλεια κι αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του, η οποία μπορεί από τώρα και στο εξής να το νέμεται, κατέχει και διαθέτει όπως επιθυμεί κατά πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Δηλώνει ακόμα ο αφενός συμβαλλόμενος ότι **εγγυάται και υπόσχεται** την παραπάνω περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία, με την αναλογία της στο οικόπεδο και τα υπόλοιπα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας, ελεύθερη από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση και αναγγελλόμενη απαίτηση τρίτου, μεσεγγύηση, κληρονομικά ή από προίκα, δικαιώματα τρίτων, εκνίκηση, διεκδίκηση, δουλείες πραγματικές και προσωπικές, εκτός από αυτές που προέρχονται από το Νόμο περί οριζοντίου ιδιοκτησίας και τον κανονισμό της πολυκατοικίας, ρυμοτομία, αποζημίωση οδών και παρόδιων γειτόνων, προσκύρωση, τακτοποίηση, μεσοτοιχίες και αποζημίωση μεσοτοιχιών, μίσθωση, παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, οφειλή οποιωνδήποτε φόρων, τελών και εισφορών, δημόσιων και δημοτικών ή υπέρ ασφαλιστικών οργανισμών, κύριας ή επικουρικής ασφάλισης, από κάθε δικαίωμα

τρίτου και γενικά ελεύθερη από κάθε νομικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικο φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση.
Σημειωτέον ότι το ως άνω ακίνητο είναι μισθωμένο στον ΣΟΥΡΕΛΗ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ με ΑΦΜ 012424807), σύμφωνα με την απόδειξη υποβολής δήλωσης που έχει καταχωρηθεί ηλεκτρονικά στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων την 08.09.2025 με αριθμό δήλωσης 107515180 με σημερινό καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα το ποσό των τετρακοσίων ευρώ (400,00). Η ως άνω μίσθωση λήγει την 01.09.2027. Επίσης, ο εισφέρων το ακίνητο δήλωσε ότι εκχωρεί και μεταβιβάζει στην ως άνω εταιρεία τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από την αναγραφόμενη μίσθωση και τις σχετικές αγωγές και ενστάσεις και ειδικότερα τις αγωγές για έξωση και απόδοση της χρήσεως του μισθίου κατά την νόμιμη διαδικασία και την είσπραξη μισθωμάτων.
Ο νόμιμος εκπρόσωπος της αποκτώσας εταιρείας, δήλωσε ότι αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα και την δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση που έγινε προς αυτήν της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας και ότι την παρέλαβε στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της, την οποία αφού έλεγξε, βρήκε πως είναι κατάλληλη για το σκοπό που την προορίζει κι ότι αποδέχεται όλα τα παραπάνω.
Κατόπιν των ανωτέρω, το καταστατικό της αφετέρου συμβαλλόμενης αποκτώσας εταιρείας, κωδικοποιείται ως εξής:

«ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.» και δ.τ. «ΔΟΜΗΚΑΤ»

ΩΣ Ε.Γ.Σ. ΤΗΣ 09/02/2026 (τροπ. άρθρου 6)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4072/2012

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 615.000,00 ΕΥΡΩ - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 4207501000, ΑΦΜ 093666893 /ΔΟΥ ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

Άρθρο 1 - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

1. Η επωνυμία της εταιρείας είναι «ΔΟΜΗΚΑΤ ΤΕΧΝΙΚΗ Ι.Κ.Ε.». Για την ανάληψη υποχρεώσεων από την εταιρεία εγγράφως απαιτείται η υπογραφή του διαχειριστή της υπό την πιο πάνω εταιρική επωνυμία.

2. Για τις σχέσεις της με το εξωτερικό, η εταιρία θα χρησιμοποιεί την επωνυμία της σε πιστή μετάφραση και με λατινικά στοιχεία.

Άρθρο 2 - ΕΔΡΑ

1. Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Ζωγράφου Αττικής, εταιρικό δε κατάστημα αυτής το επί της οδού Δάφνης 28 – Ζωγράφου, ιδιόκτητο γραφείο της.

2. Η εταιρεία με απόφαση του διαχειριστή της, μπορεί να μεταφέρει τα γραφεία της σε άλλη διεύθυνση. Επίσης, η εταιρεία μπορεί με απόφαση του διαχειριστή της να ιδρύει υποκαταστήματα στην ίδια πόλη ή σε άλλη εντός της Ελλάδος.

Άρθρο 3 - ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι η Εργολαβική ή Υπεργολαβική ανάληψη και κατασκευή πάσης φύσης δομικών και ηλεκτρο- μηχανολογικών δημοσίων και ιδιωτικών έργων. Η κατασκευή – εκτέλεση των υπό της εταιρίας αναλαμβανομένων έργων πραγματώνεται είτε από αυτήν μόνη ενεργούσα και με τη μορφή του παρόντος συμφωνητικού είτε από κοινού με σύμπραξή της και με άλλες κοινοπραξίες ή εταιρίες επιδιώκουσες τον αυτό ή συναφή με την παρούσα σκοπό ή με τρίτα πρόσωπα κατά τις ανάγκες και με όποια μορφή κρίνεται κάθε φορά σκόπιμο. Ειδικότερα:

1) Η ανάληψη και κατασκευή Δημοσίων και ιδιωτικών τεχνικών έργων στο εσωτερικό και εξωτερικό κάθε μορφής και φύσεως ακόμη και έργων που απαιτούν ειδικά πτυχία ή την εγγραφή της εταιρείας σε ειδικούς καταλόγους,

2) Οι οποιεσδήποτε φύσεως οικοδομικές επιχειρήσεις στα ιδιόκτητα

οικόπεδα ή αλλότρια είτε δια ίδιο λογαριασμό, είτε για λογαριασμό τρίτων με αντιπαροχή και πώληση και εκμετάλλευση αυτών, 3) Η τεχνική και οικονομική μελέτη πάσης φύσεως τεχνικών έργων, 4) Η τουριστική αξιοποίηση εκτάσεων ή κτισμάτων και πώληση των εκτάσεων αυτών, η εκμετάλλευση αυτών για λογαριασμό της ή λογαριασμό τρίτων, καθώς και Ξενοδοχείων και Τουριστικών εγκαταστάσεων γενικά, καθώς και η εκμετάλλευση χώρων αναψυχής, εστιατορίων και κέντρων διασκεδάσεων, 5) Η εκμετάλλευση κάθε μορφής λατομείων και ορυχείων. Η εξόρυξη λίθων, ογκολίθων και διασκευή τους, η παραγωγή προϊόντων τριβής μαρμάρων, ασφαλτομίγματος και σκυροδέματος, 6) Η κατασκευή μεταλλικών κτιρίων, μεταλλικών κατασκευών καθώς και η αναπαλαίωση κτιρίων, 7) Η άσκηση συναφούς εμπορικής δραστηριότητας όπως και εργοληπτικής που απορρέει ή οπωσδήποτε συνδέεται με όλες τις δραστηριότητες που αναφέρονται παραπάνω, η αντιπροσώπευση στην Ελλάδα και εμπορικών επιχειρήσεων όπως επίσης και η συμμετοχή στις άλλες συναφείς επιχειρήσεις και η εκτέλεση κάθε άλλης ομοειδούς ή συναφούς σύμφωνα με το εταιρικό σκοπό της εργασίας για την οποία θα αποφασίσουν οι δ/τες, 8) Να ασκεί οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετικά με την παραγωγή και εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας, 9) Χονδρικό εμπόριο άλλων ηλεκτρικών λαμπτήρων και φωτιστικών εξαρτημάτων, 10) Λιανικό εμπόριο άλλων ηλεκτρικών λαμπτήρων και φωτιστικών εξαρτημάτων, 11) Υπηρεσίες επισκευής φωτιστικών ειδών, 12) Χονδρικό εμπόριο προμήθειας διαφόρων ειδών γενικά προς το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νοσοκομεία, δημοτικά κλπ κοινωφελή ή όχι ιδρύματα και καταστήματα, 13) Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση ειδών γενικά προς το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νοσοκομεία, δημοτικά κλπ κοινωφελή ή όχι ιδρύματα και καταστήματα, 14) τη δημιουργία και εμπορία λογισμικού παροχή υπηρεσιών ανάπτυξης λογισμικού, εγκατάστασης πακέτων λογισμικού ή επεκτάσεων, ολοκληρωμένες υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, 15) τη παροχή υπηρεσιών εξοικονόμησης ενέργειας, 16) τη παροχή υπηρεσιών διαδικτύου, 17) την αντιπροσωπεία ή μεσιτία πώλησης τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού και

εξοπλισμού Η/Υ, 18) Την αντιπροσωπεία ή μεσιτεία πώλησης μερών και εξαρτημάτων υπολογιστικών μηχανών, καθώς και προγραμμάτων Η/Υ που έχουν τοποθετηθεί σε μαγνητικά μέσα εκ των προτέρων, 19) την καθ' οιονδήποτε τρόπο συνεργασία ή αντιπροσώπευση η πρακτορεία σε ημεδαπή και αλλοδαπή εμπορικών, βιομηχανικών ή βιοτεχνικών οίκων ομοειδούς αντικειμένου καθώς και τη συνεργασία ή συγχώνευση μαζί τους, 20) παροχή ενεργειακών υπηρεσιών ESCO, 21) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων δωματίων ή διαμερισμάτων για μικρή διάρκεια 22) Υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων με παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών 23) Εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων 24) Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.

Άρθρο 4-ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε είκοσι (20) έτη, αρχίζει από την καταχώριση του παρόντος στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 31/12/2043. Η εταιρεία συνεχίζεται αυτοδικαίως και άνευ άλλου τινός εκάστοτε για μία πενταετία, εάν το βραδύτερο εξήντα (60) ημέρες πριν από τη λήξη, ένας ή περισσότεροι εταίροι δεν κοινοποιήσουν με δικαστικό επιμελητή έγγραφη δήλωσή τους προς τους λοιπούς ότι δεν επιθυμούν τη συνέχιση της εταιρείας και δεν δημοσιεύσουν προ του ως άνω χρόνου των εξήντα (60) ημερών τις σχετικές εκθέσεις επιδόσεως στο Γ.Ε.ΜΗ.

Άρθρο 5 - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΩΝ

Εταίροι της Εταιρείας είναι οι:

α) **Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου και της Στυλιανής,** ναυπηγός – μηχανολόγος μηχανικός, που γεννήθηκε στην Γρανίτσα Αγράφων Ευρυτανίας , την 02-01-1957, κάτοικος Ζωγράφου Αττικής, οδός Δάφνης αριθμός 28, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΝ.528213/12-02-2018 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Ζωγράφου, με Α.Φ.Μ. 025349515, Δ.Ο.Υ. ΙΒ Αθηνών, ηλεκτρονική διεύθυνση bill@domikat.gr, υπηκοότητας Ελληνικής και

Β) **Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου και της Λαμπρινής,** πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στο Δήμο Αθηναίων την 21-02-1982, κάτοικος Ζωγράφου Αττικής, οδός Δάφνης αριθμός 28, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΚ.518302/14-3-2012 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας

Ζωγράφου, με Α.Φ.Μ. 106657165, Δ.Ο.Υ. ΙΒ Αθηνών, ηλεκτρονική διεύθυνση nikos@domikat.gr, υπηκοότητας Ελληνικής.

Άρθρο 6 - ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1. Το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε εξακόσιες δέκα πέντε χιλιάδες ευρώ (615.000,00€) και διαιρείται σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) έκαστο που αντιστοιχούν σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών. Το ως άνω κεφάλαιο σχηματίστηκε ως εξής:

Α) από την εισφορά μέρους της καθαρής θέσης της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» ποσού 400.000,00€. Τα παραπάνω εταιρικά μερίδια καλύφθηκαν ως κατωτέρω:

1. Ο εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου και της Στυλιανής, εισέφερε την αναλογία του (10%) στην καθαρή θέση της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» ύψους 40.000,00€, ανέλαβε 400 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) έκαστο και συμμετέχει στην εταιρεία κατά ποσοστό 10%.

2. Ο εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου και της Λαμπρινής εισέφερε την αναλογία του (90%) στην καθαρή θέση της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» ύψους 360.000,00€, ανέλαβε 3.600 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100,00€) έκαστο και συμμετέχει στην εταιρεία κατά ποσοστό 90%.

Β) με την από 09/02/2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αποφασίστηκε η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου εν μέρει: α) με την καταβολή μετρητών κατά το ποσό των πέντε χιλιάδων (5.000,00) ευρώ και την έκδοση πεντακοσίων (500) νέων εταιρικών μεριδιών, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα, β) με την εισφορά ακινήτου αξίας διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000,00) ευρώ με την έκδοση είκοσι ενός χιλιάδων (21.000) νέων εταιρικών μεριδιών, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) ευρώ το καθένα. Από την ανωτέρω αύξηση Ο εταίρος Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου και της Στυλιανής, ανέλαβε 305 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ

(10,00€) το καθένα, ο δε εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου και της Λαμπρινής ανέλαβε 21.195 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10,00€) το καθένα.

Έτσι σήμερα το κεφάλαιο της εταιρείας εξακολουθεί και αποτελείται μόνο από κεφαλαιακές εισφορές και ανέρχεται σε εξακόσιες δέκα πέντε χιλιάδες (615.000€) ευρώ, διαιρούμενο σε εξήντα μία χιλιάδες πεντακόσια (61.500) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας δέκα (10€) ευρώ το καθένα και ειδικότερα: α) το ποσοστό συμμετοχής του εταίρου Βασίλειου Γεωργαλή του Νικολάου ορίζεται στο ποσό των σαράντα

τριών χιλιάδων πενήντα (43.050,00) ευρώ και αντιστοιχεί σε τέσσερις χιλιάδες πενήντα (4.050) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας το καθένα δέκα (10,00) ευρώ

β) το ποσοστό συμμετοχής του εταίρου Νικόλαου Γεωργαλλή του Βασιλείου ορίζεται στο ποσό των πεντακοσίων εβδομήντα μία χιλιάδων εννιακοσίων πενήντα (571.950,00) ευρώ και αντιστοιχεί σε πενήντα επτά χιλιάδες εκατόν ενενήντα πέντε (57.195) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας το καθένα δέκα (10,00) ευρώ.

Στα κέρδη και τις ζημίες της εταιρίας οι εταίροι συμμετέχουν κατ΄ αναλογία ίση με την συμμετοχή τους στην Εταιρία, δηλαδή ο Βασίλειος Γεωργαλής του Νικολάου κατά ποσοστό 7% και ο Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου κατά ποσοστό 93%.

Το κεφάλαιο συνίσταται αποκλειστικά και στο σύνολό του από κεφαλαιουχικές εισφορές, ενώ δεν υπάρχουν εισφορές εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές. Με τροποποίηση του παρόντος καταστατικού δύνανται να υπάρξουν μεταγενέστερα εξωκεφαλαιακές και εγγυητικές εισφορές.

2. Από το ανωτέρω συνολικό κεφάλαιο της εταιρείας ύψους εξακοσίων δέκα πέντε χιλιάδων (615.000,00€) ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί: α) σε τετρακόσιες χιλιάδες ευρώ προήλθε από την εισφορά μέρους της καθαρής θέσης της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» β) ποσό πέντε χιλιάδες (5.000,00€) εισφέρθηκε σε μετρητά από τους εταίρους (ποσό 3.050,00€ από τον εταίρο Βασίλειο Γεωργαλή και ποσό 1.950,00€ από τον εταίρο Νικόλαο Γεωργαλή) και γ) ποσό διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000) ευρώ αντιστοιχούν στην αξία του ακίνητου που εισέφερε ο εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής σύμφωνα με την από 02/02/2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής

Συνέλευσης σχετικής με την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας. Για την εισφορά του εν λόγω ακινήτου (εισφορά σε είδος) είχε προηγηθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 17 του Ν. 4548/ 2018 αποτίμηση της αξίας του, με τη σύνταξη της, προσαρτημένης στο αρχικό καταστατικό, από Ιουλίου 2021 έκθεσης αποτίμησης περιουσιακού στοιχείου των: α) Χρήστο Μυλωνά, Αρχιτέκτων Μηχανικό Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου109323 και εκτιμητής ακινήτων, πιστοποιημένος από την TEGOVA (The European Group of Valuers Association) ως REV (Recognized European Valuer) με αριθμό μητρώου REV-GR/AVAG/2017/83 και εγγεγραμμένος στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 176 και β) Παππά Μαρία Έλενα, Πολιτικός Μηχανικός, μέλος Τ.Ε.Ε. Αρ. Μητρώου 141597 και εκτιμήτρια ακινήτων, πιστοποιημένη και εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπ. Οικονομικών με αρ. μητρώου 800, η οποία καταχωρήθηκε και δημοσιεύθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με το Νόμο. Ο Διαχειριστής της εταιρείας οφείλει μέσα σε ένα μήνα από την αύξηση του κεφαλαίου να βεβαιώσει την ολοσχερή καταβολή αυτού, με πράξη του που καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ.

3. Με την εισφορά του ως άνω ακινήτου, ο εταίρος Νικόλαος Γεωργαλής αποκατέστησε την εταιρεία, τέλεια κυρία, νομέα και κάτοχο όλων των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και παραιτήθηκε ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά του να προσβάλει την εισφορά και μεταβίβαση του εισφερόμενου ακινήτου για οποιοδήποτε τυπικό και ουσιαστικό λόγο και αιτία, καθώς και για τους λόγους των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και βεβαίωσε ότι οι προϋποθέσεις αυτές και τα περιστατικά των λόγων αυτών δεν συντρέχουν στην προκειμένη περίπτωση, υποσχέθηκε δε και εγγυήθηκε το εισφερόμενο και μεταβιβαζόμενο ακίνητο ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, μεσεγγύηση, διεκδίκηση και δικαίωμα τρίτου, από κάθε φιλονικία ή διένεξη και κάθε νομικό ελάττωμα γενικά.

Άρθρο 7 - Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

Η Συνέλευση των εταίρων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας, συγκαλείται και αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, όπως ο νόμος ορίζει.

Άρθρο 8 - ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ

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.

Διαχειριστής ορίζεται ο κ. **Νικόλαος Γεωργαλής του Βασιλείου και της Λαμπρινής,** πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στο Δήμο Αθηναίων την 21-02-1982, κάτοικος Ζωγράφου Αττικής, οδός Δάφνης αριθμός 28, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΚ.518302/14-3-2012 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Ζωγράφου, με Α.Φ.Μ. 106657165, Δ.Ο.Υ. ΙΒ Αθηνών, ηλεκτρονική διεύθυνση nikos@domikat.gr, υπηκοότητας Ελληνικής, ο οποίος δικαιούται απεριόριστα να:

-Ασκεί τα διαχειριστικά της δικαιώματα και να συναλλάσεται για λογαριασμό της εταιρίας, δεσμεύοντας την εταιρεία με την υπογραφή της κάτω από την εταιρική επωνυμία.

-Εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον πάσης Αρχής, των Δικαστηρίων και έναντι όλων εν γένει των τρίτων.

-Ενεργεί κατά την άσκηση των καθηκόντων της κάθε πράξη διαχειρίσεως προβλεπόμενη από το Νόμο και το παρόν και δεσμεύει την εταιρεία υπογράφοντας με το όνομα της κάτω από την εταιρική επωνυμία η οποία τίθεται με σφραγίδα.

-Εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυάται συναλλαγματικές ή γραμμάτια εις διαταγήν.

-Εκδίδει και οπισθογραφεί ταπεζιτικές επιταγές.

-Συνάπτει δάνεια, συνυποσχετικά, συμβιβασμούς και δημόσια ή ιδιωτικά συμβόλαια τα οποία υποχρεώνουν με οποιονδήποτε τρόπο την εταιρεία.

-Συναλλάσσεται με τις στην Ελλάδα Τράπεζες πραγματοποιώντας αναλήψεις χρημάτων, οιουδήποτε ποσού, προεξοφλήσεις συναλλαγματικών, επιταγών, συνάπτει δάνεια για λογαριασμό της εταιρείας, εισπράττει εμβάσματα κ.λ.π υπογράφοντες με το όνομα του κάτω από την εταιρική επωνυμία η οποία τίθεται με σφραγίδα.

-Ενεργεί τις πληρωμές και εισπράξεις υπογράφει τα τιμολόγια και κάθε εν γένει έγγραφο της εταιρείας.

-Προσλαμβάνει, απολύει και καθορίζει τις αποδοχές του εργατοϋπαλληλικού προσωπικού και προβαίνει σε κάθε άλλη αναγκαία ενέργεια για την πραγμάτωση του εταιρικού σκοπού.

-Ο διαχειριστής έχει τη δυνατότητα να αναθέτει σε τρίτα πρόσωπα την άσκηση όλων ή μέρους των καθηκόντων του, με ειδικό πληρεξούσιο όπου θα αναγράφεται και θα προσδιορίζεται η έκταση των ανατεθειμένων σε τρίτα πρόσωπα αρμοδιοτήτων ευθυνόμενος για τις πράξεις ή παραλείψεις των προσώπων αυτών.

- Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, λαμβανομένης με πλειοψηφία των 2/3 των συνολικών εταιρικών μεριδίων θα ορίζεται κάθε έτος η αμοιβή του/των διαχειριστών για τη διαχείριση.

Άρθρο 9 - ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

Οι εταίροι δεν δύνανται να μεταβιβάσουν τα εταιρικά τους μερίδια σε τρίτο χωρίς την γραπτή σύμφωνη γνώμη των λοιπών εταίρων, εκτός των περιπτώσεων που αυτές που προβλέπονται από το νόμο.

Άρθρο 10 - ΘΑΝΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΟΥ

Ο θάνατος ενός από τους εταίρους δεν επιφέρει τη λύση της εταιρείας αλλά αυτή συνεχίζεται με τον επιζώντα εταίρο και τους από τη διαθήκη η εξ αδιαθέτου κληρονόμους του θανόντος εταίρου.

Άρθρο 11 - ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ-ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Κάθε ημερολογιακό έτος συντάσσεται ισολογισμός και διανέμονται τα κέρδη της εταιρείας. Με κοινή συμφωνία των εταίρων κέρδη δύνανται να διανεμηθούν και πριν το τέλος του έτους, εφόσον υφίστανται.

Άρθρο 12 - ΣΦΡΑΓΙΣΗ

Κανείς από τους εταίρους ή κληρονόμους αυτού δεν δύναται να ζητήσει δικαστικώς τη σφράγιση του εταιρικού καταστήματος ή της εταιρικής περιουσίας κατά τις διατάξεις του Κ.Πολ.Δικονομίας περί ασφαλιστικών μέτρων.

Άρθρο 13 - ΛΥΣΗ - ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Η εταιρεία λύνεται: α) Με συμφωνία των εταίρων, β) με καταγγελία κάποιου από τους εταίρους, εφόσον υπάρχει σπουδαίος λόγος.

Τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάρισή της. Εκκαθαριστές διορίζονται όλοι οι εταίροι. Κατά το στάδιο της εκκαθάρισης η εταιρεία λογίζεται ότι υφίσταται μόνο για τις ανάγκες της.

Κατά την εκκαθάριση ρευστοποιούνται τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, εξοφλούνται τα προς τρίτους χρέη αυτής, αποδίδονται οι εισφορές των εταίρων και το υπόλοιπο διανέμεται μεταξύ των εταίρων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.

Άρθρο 14 - ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Απαγορεύεται στους εταίρους η διενέργεια εμπορικών πράξεων που εμπίπτουν στους σκοπούς της εταιρείας, είτε ατομικά, είτε μέσω της συμμετοχής τους σε άλλη εταιρεία οποιοσδήποτε μορφής.

Άρθρο 15 - ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Κάθε διαφορά μέλλουσα να προκύψει μεταξύ των εταίρων από την εφαρμογή του παρόντος αρμόδια ορίζονται τα δικαστήρια των Αθηνών.

Άρθρο 16 - ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης (12) διάρκειας και αρχίζει από την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του ίδιου χρόνου. [Εξαιρετικά, η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την καταχώριση της εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2023.]

Άρθρο 17

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται με το παρόν καταστατικό εφαρμόζονται οι λοιπές διατάξεις του ν. 4072/2012.

Οι συμβαλλόμενοι στο παρόν με την ιδιότητα τους ως μοναδικοί εταίροι της υπό μετατροπής εταιρείας με την επωνυμία «Β. ΓΕΩΡΓΑΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε» και όπως νόμιμα παρίστανται δηλώνουν ότι:

Α) Με βάση τη δια του παρόντος μετατροπή, στην εταιρία υπό τη νέα νομική της μορφή ως ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ανήκει αυτοδικαίως εκ του νόμου (άρθρο 113 παρ. 3α του Ν.4601/2019) το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού της υπό μετατροπής εταιρείας, όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της και γενικά το σύνολο της περιουσίας της και κατά συνέπεια η ανωτέρω ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία αυτοδικαίως είναι κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητού και ακινήτου περιουσιακού στοιχείου της υπό μετατροπής εταιρείας, των απαιτήσεων αυτής κατά τρίτων από οποιαδήποτε αιτία και αν απορρέουν και παντός εν γένει περιουσιακού της στοιχείου και

β) με βάση τη δια του παρόντος μετρατροπή, ομοίως στην εταιρία υπό τη νέα νομική της μορφή ως ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ανήκει αυτοδικαίως εκ του νόμου (αρθ. 113 § 3 α Ν. 4601/2019) και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο και αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στην παρούσα σύμβαση, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, οι πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις Αρχές, καθώς και τα δικαιώματα ή οι έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και τα οποία όλα από τη νόμιμη τελείωση της μετατροπής, ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στη ως άνω ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία.

Ειδικά με βάση τη δια του παρόντος μετατροπή, στην ανωτέρω ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία ανήκει πλέον αυτοδικαίως εκ του νόμου (άρθρο 113 παρ. 3α του Ν. 4601/2019), τα πιο κάτω περιγραφόμενα περιουσιακά στοιχεία της υπό μετατροπής εταιρείας, καθώς διατηρείται η νομική προσωπικότητα της εταιρίας και συνεχίζεται απλώς με τη νέα νομική της μορφή, χωρίς να πραγματοποιείται μεταβίβαση της περιουσίας με ειδική ή καθολική διαδοχή και έχει στην πλήρη, αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή της Α/ το πιο κάτω λεπτομερώς περιγραφόμενο ακίνητο, με όλα τα δικαιώματα επί του ακινήτου αυτού, προσωπικά και εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές και ενστάσεις, μαζί με αυτές που αποβλέπουν στην προστασία της νομής, ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση συντηρητική και αναγκαστική, δουλεία

κάθε είδους πραγματική και προσωπική, από φόρους και τέλη δημόσια και δημοτικά, από κληρονομικό δικαίωμα και δικαίωμα προίκας, από μίσθωση ή παραχώρηση της χρήσης με οποιονδήποτε τρόπο, από διεκδίκηση, αναγκαστική διαχείριση και γενικά νομικό ελάττωμα και κάθε άλλη φιλονικία, αμφισβήτηση και διένεξη και ειδικότερα:

Μια οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) με τον αριθμό ένα (1) του ημιϋπογείου ορόφου, πολυκατοικίας κτισμένης σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται στη θέση «ΓΟΥΔΙ» της περιφέρειας του Δήμου Ζωγράφου Αττικής, τέως δήμου Αθηναίων, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Ζωγράφου Αττικής και ήδη στη Δημοτική Ενότητα Αθηνών, του Δήμου Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στο οικοδομικό τετράγωνο με αριθμό 165 και επί της διασταυρώσεως των οδών Δάφνης επί της οποίας φέρει τον αριθμό είκοσι οκτώ (28) και Χρυσανθέμων στην οποία φέρει τον αριθμό δέκα οκτώ (18), εκτάσεως κατά μεν τον τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών διακοσίων ενενήντα τεσσάρων και 0,35 (294,35τ.μ.), το οποίο εμφαίνεται με τον αριθμό είκοσι δύο (22) στο από 18 Νοεμβρίου 1951 σχεδιάγραμμα του μηχανικού Κ. Κούρτη, το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 7149/1951 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Κατσαΐτη, κατά δε νεώτερη καταμέτρηση εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών διακοσίων εβδομήντα επτά και 0,30 (277,30) εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α.Β.Γ.Δ.Α στο από Δεκεμβρίου 1977 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονος μηχανικού Χρήστου Ευαγγελίδη το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 16.189/18-1-1979 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Ηλία Ευαγγέλου Κοσπεντάρη και συνορεύει σύμφωνα με το πιο πάνω σχεδιάγραμμα βορειοανατολικά σε πρόσωπο Α-Δ του άνω διαγράμματος μέτρων δέκα τριών και 0,30 (13,30) με την οδό Χρυσανθέμων, βορειοδυτικά σε πρόσωπο του άνω διαγράμματος Γ-Δ μέτρων είκοσι και 0,90 (20,90) με την οδό Δάφνης, νοτιοανατολικά σε πλευρά Α-Β μέτρων είκοσι και 0,90 (20,90) με ιδιοκτησία Σοφίας Κυρίτση και νοτιοδυτικά σε πλευρά Β-Γ του άνω διαγράμματος μέτρων δέκα τριών και 0,30 (13,30) με ιδιοκτησία πρώην Χρήστου Λεοντσίνη και τώρα πολυκατοικία αγνώστων συνιδιοκτητών. Η άνω οριζόντια ιδιοκτησία (αποθήκη) με τον αριθμό ένα (1) φαίνεται με τα στοιχεία «ΑΠΟΘΗΚΗ ΗΜ. ΥΠ. 1» στο από Οκτωβρίου 1977 σχεδιάγραμμα κάτοψης ημιυπογείου και στον από Δεκεμβρίου 1977 πίνακα ποσοστών και τα δύο (σχεδιάγραμμα και πίνακας)

του αρχιτέκτονα μηχανικού Χρήστου Ευαγγελίδη, τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 16.189/1979 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Αθηνών Ηλία Ευαγγέλου Κοσπεντάρη, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο (1), με ένα W.C., έχει είσοδο από την οδό Χρυσανθέμων και από το οφφίς του υπογείου, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά σαράντα οκτώ και 0,75 (48,75), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά εκατόν τριάντα τέσσερα και 0,06 (134,06), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά δέκα οκτώ και 0,80 (18,80), ήτοι συνολικό όγκο μέτρα κυβικά εκατόν πενήντα ένα και 0,86 (151,86), χωρίς συμμετοχή στις δαπάνες κατηγορίας Δέλτα ένα (Δ-1), αναλογία δαπανών κατηγορίας Δέλτα δύο (Δ-2) σαράντα έξι και 0,42 χιλιοστά (46,42/1000), χωρίς συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρα και κεντρικής θέρμανσης, ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου τριάντα τρία χιλιοστά (33/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στη συνέλευση των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας τριάντα τρεις (33) σε σύνολο χιλίων (1000) και συνορεύει βορειοανατολικά με την οδό Χρυσανθέμων και το μηχανοστάσιο, βορειοδυτικά με την με αριθμό δύο (2) αποθήκη, νοτιοανατολικά με όμορη ιδιοκτησία, με μηχανοστάσιο και με οφφίς υπογείου και νοτιοδυτικά με την με αριθμό δύο (2), με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, μηχανοστάσιο και με φρέαρ ανελκυστήρα, κατά τα αναφερόμενα στην από 31 Ιανουαρίου 2023 Έκθεση εκτίμησης εύλογης αξίας Γραφειακού Χώρου Ημιϋπογείου του πιστοποιημένου εκτιμητή Χρήστου Μαντζουράτου (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 434), αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την από 31-1-2023 μελέτη εκτίμησης Εύλογης Αξίας του ακινήτου έχει γίνει αλλαγή χρήσης από αποθήκη (βοηθητική χρήση) σε γραφειακό χώρο (κύρια χρήση).

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω περιγραφόμενο ακίνητο περιήλθε στην υπό μετατροπή εταιρεία δυνάμει του υπ' αρ. 11031/22-1-2002 συμβολαίου αγοραπωλησίας οριζοντίου ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Ζωγράφου, Σοφίας Κωνσταντίνου - Ζωγράφου, το οποίο έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ζωγράφου σε τόμο 196 και α.α. 464.

και Β/ τα πιο κάτω περιγραφόμενα φορτηγά ήτοι α/ ένα φορτηγό μετά της αδείας κυκλοφορίας του, ιδιωτικής χρήσης, κοινό μη ανατρεπόμενο, κλειστό, αμόλυβδη - καταλυτικό, εργοστασίου κατασκευής **FORD MOTOR CO 1104**, τύπου **TRANSIT 100 VAN333**, με αριθμό κυκλοφορίας **YHP 6326,** με αριθμό πλαισίου **WFOLXXBDVLYR77167**, με αριθμό κινητήρα NSF, με πρώτη άδεια κυκλοφορίας την 1/6/2000, φορολογήσιμων ίππων 14, με έδρα τη Δάφνη και β/ ένα φορτηγό μετά της αδείας κυκλοφορίας του, ιδιωτικής χρήσης, κοινό μη ανατρεπόμενο, κλειστό, πετρέλαιο - καταλυτικό, εργοστασίου κατασκευής **FORD**, τύπου **FIESTA**, με αριθμό κυκλοφορίας **YNY 2814,** με αριθμό πλαισίου **WFORXXGAKRES60773**, με αριθμό κινητήρα T3JA, με πρώτη άδεια κυκλοφορίας την 10/4/2014, φορολογήσιμων ίππων 11, με έδρα το Δήμο Ζωγράφου.

Οι δια του παρόντος συμβαλλόμενοι δηλώνουν, υπόσχονται και εγγυώνται ότι: α) Η περιουσία της μετατρεπόμενης εταιρείας ως συνόλου εννοούμενης (ενεργητικό και παθητικό), κατά την 31-12-2022, είναι αυτή που περιγράφεται στην ως άνω έκθεση των δύο Ορκωτών Ελεγκτών- Λογιστών, στην οποία αναγράφονται λεπτομερώς τα, μετά την τελείωση της μετατροπής ανήκοντα στην εταιρεία ως νομική προσωπικότητα, υπό τη νέα νομική της μορφή πλέον, περιουσιακά στοιχεία, β) τα ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτής, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναφέρονται στην ως άνω έκθεση. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα συνεχίζουν να αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της εταιρείας, υπό τη νέα νομική της μορφή πλέον καθώς οι δια του παρόντος συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι αποδέχονται για λογαριασμό της συνιστώμενης με το παρόν εταιρείας, την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της μετατρεπόμενης εταιρείας, όπως αναφέρονται στην ανωτέρω, καθώς και όπως αυτά θα έχουν μεταβληθεί μέχρι της τελειώσεως της μετατροπής.

Η παραπάνω μετατροπή συντελείται με μόνη την καταχώρηση της παρούσας συμβολαιογραφικής πράξης στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με την υποπερίπτωση αα΄ της περίπτωσης α΄ της παρ. 1 του άρθρου 16 του Ν. 3419/2005 και την παρ. 2 του άρθρου 113 του Ν. 4601/2019. Από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας σύμφωνα με τα ως άνω επέρχονται αυτοδικαίως και έναντι όλων τα εξής αποτελέσματα: α. Η μετατραπείσα εταιρεία διατηρεί τη νομική της προσωπικότητα και

συνεχίζεται με τη νέα νομική της μορφή ως ιδιωτική κεφαλαιουχική χωρίς να πραγματοποιείται μεταβίβαση της περιουσίας της, με ειδική ή καθολική διαδοχή, β. οι διοικητικές άδειες που τυχόν έχουν εκδοθεί υπέρ της μετατραπείσας εταιρείας συνεχίζουν να υφίστανται, γ. οι εταίροι της μετατραπείσας εταιρείας μετέχουν στην εταιρεία με τη νέα νομική της μορφή, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν αυτή, δ. δικαιώματα τρίτων στις εταιρικές συμμετοχές της μετατραπείσας εταιρείας διατηρούνται στις εταιρικές συμμετοχές με τη νέα νομική της μορφή ως ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία. Οι εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδίκαια και χωρίς άλλη διατύπωση στο όνομα της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή, όπως και οι πάσης φύσεως αγωγές και ενστάσεις της μετατρεπόμενης εταιρείας.

Συνακόλουθα από τη συντέλεση της μετατροπής, ολόκληρο το ενεργητικό και παθητικό της μετατρεπόμενης εταιρείας αποτελεί πλέον ενεργητικό και παθητικό της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας, στην οποία αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση ανήκει το σύνολο της περιουσίας, με όλα γενικά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μετατρεπόμενης εταιρείας, καθώς και όλες οι έννομες σχέσεις αυτής με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, οποιασδήποτε Δημόσιας, Δημοτικής ή Κοινοτικής Αρχής και οι κάθε φύσεως συμβάσεις με οποιοδήποτε τρίτο, οι οποίες συνεχίζουν να υφίστανται με τη νέα νομική της μορφή ως ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία. Ειδικότερα, οι στο όνομα της μετατρεπόμενης εταιρείας πάσης φύσεως συμφωνίες, συμβάσεις και κάθε δικαιοπραξία, με Τράπεζες, τρίτους και κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, συνεχίζονται από την ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, με τους ίδιους όρους και συμφωνίες, δικαιούμενη αυτή να κινεί τους σχετικούς λογαριασμούς κατά συνέχεια της μετατρεπόμενης εταιρείας.

Οι με το παρόν συμβαλλόμενοι ατομικά και ως εταίροι της μετατρεπόμενης εταιρείας, βεβαιώνουν την ακρίβεια του ισολογισμού με βάση τα στοιχεία του οποίου γίνεται η μετατροπή και δηλώνουν ότι η μετατρεπόμενη εταιρεία δεν έχει καμία άλλη υποχρέωση προς τρίτους ή και προς αυτούς τους εταίρους εκτός από τις εμφανιζόμενες στον ισολογισμό της, της 31-12-2022.

Όλες οι πράξεις και συναλλαγές της μετατρεπόμενης εταιρείας από 01/01/2023, επόμενη ημέρα του ισολογισμού της με βάση τα στοιχεία του οποίου γίνεται η μετατροπή και μέχρι τη συντέλεση της μετατροπής, θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται για λογαριασμό της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, τα δε οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το διάστημα αυτό, ωφελούν ή βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτήν.

Οι δια του παρόντος συμβαλλόμενοι δηλώνουν, συμφωνούν και αποδέχονται: α) Ότι παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλλουν αυτό το συμβόλαιο ή να αμφισβητήσουν το κύρος αυτού του συμβολαίου για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία, καθώς και για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα. β) Ότι η έδρα της μετατρεπόμενης εταιρείας και η μόνιμη κατοικία τους, είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου. γ) Ότι για την περίπτωση που από παραδρομή κάποιο περιουσιακό στοιχείο ή δικαίωμα της μετατρεπόμενης εταιρείας, δεν περιγράφηκε ειδικά παραπάνω ή δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, οι συμβαλλόμενοι παρέχουν την εντολή και πληρεξουσιότητα στην ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρία, όπως ενεργώντας μονομερώς και χωρίς τη σύμπραξη αυτών με αυτοσύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 235 του ΑΚ για τον εαυτό της ατομικά και ως εντολοδόχος και εκπρόσωπος των συμβαλλομένων, σύμφωνα με εντολή και πληρεξουσιότητα που δίνεται με το συμβόλαιο αυτό από αυτούς και ισχύει και για το χρόνο μετά τη μετατροπή της εταιρείας τους, να προβεί είτε στη συμπλήρωση του παρόντος συμβολαίου όσον αφορά τον απαιτούμενο τύπο με σύνταξη συμπληρωματικής πράξης στην οποία θα περιγράφονται τα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα και θα εκπληρούται ο απαιτούμενος τύπος, είτε στη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης απαιτείται σχετικώς.

Ο Ι Σ Υ Μ Β Α Λ Λ Ο Μ Ε Ν Ο Ι

α) Νικόλαος Γεωργαλής **β) Βασίλειος Γεωργαλής**

Βεβαιούται ότι το παρόν, είναι το ισχύον κείμενο του καταστατικού της εταιρείας, μετά την από 09/02/2026 τροποποίησή του (άρθρο 6).

Ο Διαχειριστής
Νικόλαος Γεωργαλής

Σημειώνεται ότι:

1) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα, όπως νόμιμα εκπροσωπούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1599/1986 ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

2) Η μόνιμη κατοικία του αφενός συμβαλλόμενου και η έδρα της αποκτώσης εταιρείας είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.

3) Οι συμβαλλόμενοι, όπως νόμιμα εκπροσωπούνται, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα το Συμβολαιογράφο με ατομική τους ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι:

α) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994.

β) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο έχει κτιστεί πριν τις 14/3/1983.

γ) Στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

4) Υποβλήθηκε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» η υπ' αριθμόν 31227 / 2026 (Αρ. καταχώρισης 2925054) ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου (αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.Κ. ΑΤΤΙΚΗΣ), σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. Α.1110/5.8.2022 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 4334/Β/16-8-2022, με τίτλο «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, βάσει των οποίων υπολογίσθηκε και καταβλήθηκε από την αποκτώσα εταιρεία, επί της εκτιμώμενης από τους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες εκτιμητές αξίας του άνω ακινήτου, φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου, συνολικού ποσού ευρώ έξι χιλιάδων τετρακοσίων ογδόντα εννιά (6.489,00 €) με ταυτότητα οφειλής 0936668939101022586705090003 49, όπως προκύπτει από το **προσαρτώμενο** στο παρόν υπ' αριθμόν 20260236455/08-04-2026 αποδεικτικό καταβολής που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/2013).

Σημειώνεται ότι η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου προσδιορίσθηκε βάσει του αντικειμενικού συστήματος

προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, συνολικά σε ευρώ εκατόν είκοσι εννιά χιλιάδες εννιακόσια εξήντα (129.960,00 €), η δε εμπορική του αξία προσδιορίσθηκε από τους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες εκτιμητές συνολικά στο ποσό των ευρώ διακοσίων δέκα χιλιάδων (210.000,00 €).

Σύμφωνα με τα εδ. β΄ & γ΄της παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν.5219/2025 - Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας, πρώην εδ. β΄της παρ. 1 του άρθρου 112 του Ν. 2961/2001, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 22 του Ν. 5036/2023 (Α 77) γίνεται μνεία ότι για τη γονική παροχή, η οποία συστάθηκε προς τον εισφέροντα το ακίνητο δυνάμει του υπ' αριθμ. 17684/11-02-2010 συμβολαίου γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας-Κωνσταντίνας Ζωγράφου, και η οποία αναφέρεται στον τίτλο κτήσης, υποβλήθηκαν στη Δ.Ο.Υ. ΖΩΓΡΑΦΟΥ οι υπ' αριθ. 258 και 259 (αριθ. φακέλου Ζ-126/2010) δηλώσεις φόρου γονικής παροχής.

5) Εγώ ο συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του εν ενεργεία δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή εάν έπαυσε αυτή η ιδιότητά τους εντός των δύο (2) τελευταίων ετών προ της υπογραφής του παρόντος ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω (σύζυγος, πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ή τέκνο του), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 5026/2023 (ΦΕΚ Α΄ 45/28.02.2023) και μου απάντησαν αρνητικά.

Προσαρτώνται στο παρόν:

α) Το με αριθ. πρωτ. 87966678/10-03-2026 ισχύος έως 10-05-2026 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας, για χρέη προς το Δημόσιο του εισφέροντος ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΑΛΗ, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι ο ως άνω εισφέρων είναι ενήμερος στα χρέη

του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4987/2022, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 71 του Ν.4987/2022.

β) Το από 27-01-2026 με αριθμ. Πρωτ. 265644 και με αριθμ. Συστήματος 000/Φ/125906/2026 και αριθμό εγκυρότητας 00227558374CD29817 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του εισφέροντος ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΑΛΗ, ισχύος μέχρι 24/07/2026, το οποίο εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559) και της υπ' αρ. 17535/Δ1.6002/06-05-2020 (ΦΕΚ Β΄ 1754) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας.

γ) Το από **14-04-2026** με αριθμό πρωτ. **54724** απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών (ΟΤΑ ΖΩΓΡΑΦΟΥ), το οποίο εκδόθηκε μέσω e- services και από το οποίο προκύπτει **ότι η ως άνω περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία φέρει ΚΑΕΚ 05 053 11 22 007 / 0 / 24,** φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

δ) Για το παρόν εκδόθηκε το προσαρτώμενο στο παρόν σε επικυρωμένο αντίγραφο του υπ' αριθμ. Πρωτ. **159042/2021 με αριθμό ασφαλείας R08R0-BHDNR-67918-4 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης** της ανωτέρω προπεριγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος), του Ενεργειακού Επιθεωρητή **ΧΡΙΣΤΟΦΥΛΛΑΚΗ ΝΙΚΟΛΑΟΥ** με Α.Μ. Τ.Ε.Ε 3179,

που εκδόθηκε από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.ΕΠ.ΕΝ.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ). Σημειώνεται ότι το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με δήλωση των συμβαλλομένων, παραδόθηκε από τον εισφέροντα το ακίνητο και παρελήφθη από την εταιρεία, όπως νόμιμα εκπροσωπείται.

Εγώ, ο συμβολαιογράφος αφού υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του ν. 4122/2013 και της υπ' αριθμ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/30-6-2017 (ΦΕΚ Β΄ 2367/12-7-2017) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την έγκριση του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ) και τις έννομες συνέπειες σε περίπτωση μη τηρήσεώς των διατάξεων αυτών ήλεγξα από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της άνω Υπηρεσίας (ΕΥΕΠΕΝ) την εγκυρότητα του ανωτέρω πιστοποιητικού, δηλαδή διεπίστωσα ότι πράγματι έχει εκδοθεί για το πωλούμενο ακίνητο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με τον άνω αριθμό πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκε (**159042/2021**) και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιό μου το εκδοθέν από το πληροφοριακό σύστημα έντυπο-απόσπασμα του άνω Π.Ε.Α.

ε) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021), **το με ημερομηνία οριστικής καταχώρισης 14-04-2026 Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας της πολιτικού μηχανικού** ΤΣΟΛΚΑ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ (Α.Μ. ΤΕΕ:39556),) για την ως άνω περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα), που

περιλαμβάνει στοιχεία του αποσπάσματος ταυτότητας με αριθμό οικοπέδου 984676, με κωδικό ιδιοκτησίας 984676-26756140-2 και την από **14-04-2026** βεβαίωση της παρ. 2 του άρθρου 83 ν. 4495/2017 του ίδιου ως άνω μηχανικού με κλειδί βεβαίωσης 8AAC46D19864287BC91B4F7AEC02AD51 σύμφωνα με την οποία οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του εισφέροντος με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο της βεβαίωσης του μηχανικού.

στ) Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4987/2022 σε συνδυασμό με τις υπ' αριθμ. Α 1008/18.01.2021, Α 1106/11.05.2021 (ΦΕΚ Β 1976) και Α 1085/2023 (ΦΕΚ Β3617/31.05.2023) αποφάσεις του Διοικητή της ΑΑΔΕ, όπως σήμερα έχουν τροποποιηθεί το πιστοποιητικό με κωδικό T1FI4EZUYTM8ZFABZ0MBV1FIZ/19-03-2026 για το ως άνω διαμέρισμα το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων από το οποίο προκύπτει ότι ο ως άνω εισφέρων συμπεριέλαβε το ανωτέρω ακίνητο στη δήλωση ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων για το έτη 2021,2022,2023,2024,2025 και 2026. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2026. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους:

Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, τις διατάξεις των άρθρων 1 και 5 του Ν.4278/2014 «Φάροι, Στρατολογία και άλλες διατάξεις» κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, επί ακινήτων δε που βρίσκονται σε αυτήν τη ζώνη ασφαλείας και

ανήκουν στο Δημόσιο απαγορεύεται η σύσταση οποιουδήποτε ενοχικού ή εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου, ενώ το Δημόσιο έχει δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των ακινήτων κυριότητας τρίτων, που βρίσκονται σε αυτήν, καθώς και όσων είναι αναγκαία για τη διάνοιξη οδού πρόσβασης στο φάρο, τις διατάξεις του ισχύοντος Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/2012), ως και τις παραμένουσες σε ισχύ διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985), των Νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, Ν. 4583/2018, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4045/1960 σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου, ο νέος κύριος είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, καθώς και των τελών ύδρευσης, των τριών (3) ετών πριν τη μεταβίβαση, όπως προκύπτουν από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4987/2022, του άρθρου 54Α του Ν. 4987/2022, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, τις διατάξεις 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. 1078/1980 περί αγοράς πρώτης κατοικίας, όπως τροποποιηθείς ισχύει, και τις διατάξεις για την καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς της και τις διατάξεις του ν. 4122/2013 και της υπ' αριθμ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 178581/30-6-2017 (ΦΕΚ Β΄ 2367/12-7-2017) κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την έγκριση του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ), σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης.

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτοί μου δήλωσαν ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς εντός της νομίμου προθεσμίας.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε σαράντα ένα (41) φύλλα. Εισπράχθηκαν ευρώ είκοσι (20,00) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ, οι οποίες θα αποδοθούν εντός της νομίμου προθεσμίας, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 89 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ Α΄ 91/13.4.2023). Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δύο αντιγράφων εισπράχθηκαν ευρώ δύο χιλιάδες επτακόσια και 0,72 (2.700,72), εκ των οποίων καθαρή συμβολαιογραφική αμοιβή δύο χιλιάδες εκατόν εβδομήντα οκτώ (2.178,00) και ΦΠΑ ευρώ

πεντακόσια είκοσι δύο και 0,72 (522,72). Επί της ως άνω αμοιβής έγινε παρακράτηση 20%.

Το συμβόλαιο αυτό διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι, οι οποίοι βεβαίωσαν ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν, όπως νόμιμα εκπροσωπούνται, καθώς και εγώ ο συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(ΥΠΟΓΡΑΦΗ)