

- (i) είναι εγγεγραμμένο στο μητρώο μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) ως εκτιμητής γης και κατέχει σχετική άδεια ασκήσεως επαγγέλματος, δυνάμει του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου ή υπηρετεί στη δημόσια υπηρεσία της Δημοκρατίας και δικαιούται να προβαίνει, δυνάμει του εν λόγω Νόμου, σε εκτιμήσεις γης για τους σκοπούς των καθηκόντων του, και

224 του 1990
106(I) του 1992
15(I) του 1993
31(I) του 1993
53(I) του 1993
44(I) του 1996
34(I) του 1997.

- (ii) διαθέτει την κατάλληλη εμπειρία και ικανότητα στην εκτίμηση ακινήτων στην περιοχή και της κατηγορίας του συγκεκριμένου ακινήτου.

(β) Ο εκτιμητής θα πρέπει να παραμένει ανεξάρτητος κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του και οι δημόσιες αρχές δε θα πρέπει να έχουν το δικαίωμα να εκδίδουν εντολές όσον αφορά το αποτέλεσμα της εκτίμησης. Οι δημόσιες υπηρεσίες εκτίμησης και οι δημόσιοι λειτουργοί ή υπάλληλοι θα θεωρούνται ως ανεξάρτητοι στο βαθμό που αποκλείεται κάθε ενδεχόμενο να ασκηθούν αθέμιτες επιρροές στα συμπεράσματά τους.

(3) Για τους σκοπούς της παραγράφου (1), ως αγοραία αξία θεωρείται η τιμή στην οποία η γη ή/και τα κτίρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία μεταξύ πωλητή που εκφράζει βούληση πώλησεως και αγοραστή μη συνδεδεμένου με προσωπική σχέση προς αυτόν, κατά την ημέρα που λαμβάνει χώρα η εκτίμηση, νοουμένου ότι τα ακίνητα αυτά προσφέρονται στην ελεύθερη αγορά, οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική διάθεση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις της αγοράς είναι ανάλογος της φύσης του προς πώληση ακινήτου.

(4) Εάν, μετά από λογικές προσπάθειες για την πώληση της γης ή/και του κτιρίου στην αγοραία αξία, καταστεί σαφές ότι στην αξία που καθορίστηκε από τον εκτιμητή είναι ανέφικτο να ανταποκριθεί οποιοσδήποτε αγοραστής, μπορεί να γίνει αποδεκτή ως σύμφωνη με τις συνθήκες της αγοράς μια απόκλιση έως 5% από την εν λόγω αξία. Εάν, μετά την παρέλευση εύλογου χρονικού διαστήματος, καταστεί σαφές ότι η γη ή/και το κτίριο δεν είναι δυνατό να πωληθεί στην αξία που καθορίστηκε από τον εκτιμητή μείον το εν λόγω περιθώριο του 5%, δύναται να πραγματοποιηθεί νέα αποτίμηση στην οποία να λαμβάνεται υπόψη η αποκτηθείσα πείρα και οι υποβληθείσες προσφορές.

(5) Είναι δυνατή η επιβολή κατά την πώληση, με σκοπό την προστασία του δημόσιου συμφέροντος, ειδικών υποχρεώσεων που σχετίζονται με τη γη ή/και το κτίριο και όχι με τον αγοραστή ή με τις οικονομικές του δραστηριότητες στο βαθμό που κάθε πιθανός αγοραστής καλείται και καταρχήν είναι σε θέση να εκπληρώσει τις εν λόγω υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το εάν ασκεί ή όχι επιχειρηματικές δραστηριότητες και από τη φύση των δραστηριοτήτων αυτών. Το οικονομικό μειονέκτημα αυτών των υποχρεώσεων θα πρέπει να αποτιμηθεί ξεχωριστά, από ανεξάρτητους εκτιμητές και, ενδεχομένως, να αντισταθμιστεί στην τιμή της αγοράς. Υποχρεώσεις των οποίων η εκπλήρωση θα αποβεί, τουλάχιστον εν μέρει, προς το συμφέρον του αγοραστή, θα πρέπει να αποτιμώνται λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να συνεπάγονται πλεονεκτήματα όσον αφορά τη διαφήμιση, τη χορηγία στον τομέα του αθλητισμού και των τεχνών, το κύρος του αγοραστή, τη βελτίωση του περιβάλλοντος του αγοραστή ή των ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων για το προσωπικό του ίδιου του αγοραστή:

Νοείται ότι το οικονομικό βάρος που σχετίζεται με υποχρεώσεις επιβεβλημένες σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων βάσει της κείμενης νομοθεσίας δεν εκπίπτει από την τιμή αγοράς. Οι εν λόγω υποχρεώσεις περιλαμβάνουν,

μεταξύ άλλων, τη φροντίδα και συντήρηση της γης ή/και του κτιρίου ως μέρος των συνήθων κοινωνικών υποχρεώσεων που σχετίζονται με την ακίνητη ιδιοκτησία ή την πληρωμή φόρων και ανάλογων επιβαρύνσεων.

(6) Το αρχικό κόστος για την απόκτηση γης ή/και κτιρίου από τις δημόσιες αρχές αποτελεί ένα δείκτη για την αγοραία αξία, εκτός εάν μεσολάβησε σημαντικό χρονικό διάστημα μεταξύ της αγοράς και της πώλησης της γης ή/και του κτιρίου. Για το λόγο αυτό, η αγοραία αξία δε θα πρέπει, κατά κανόνα, να καθορίζεται κάτω του αρχικού κόστους για διάστημα τουλάχιστο τριών ετών από τη δημόσια εξαγορά, εκτός εάν ο ανεξάρτητος εκτιμητής ειδικά διαπιστώσει μια γενική πτώση των τιμών αγοράς για τα ακίνητα στη σχετική περιοχή.

Κοινοποίηση
στον Έφορο
συγκεκρι-
μένων
συναλλαγών.

7. Η Αρμόδια Αρχή κοινοποιεί στον Έφορο, με την επιφύλαξη του κανόνα de minimis όπως αναφέρεται στο άρθρο 7 του Νόμου, κάθε πώληση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί χωρίς να ακολουθηθεί μια εκ των διαδικασιών που περιγράφονται στους Κανονισμούς 5 και 6, ώστε ο Έφορος να διαπιστώνει κατά πόσο υφίσταται ή όχι δημόσια ενίσχυση και, στις περιπτώσεις που υφίσταται ενίσχυση, να αποφασίσει για τη συμβατότητά της και να εκδώσει σχετική απόφαση με βάση το άρθρο 11 του Νόμου.