

Wytyczne administrowania gruntami
ze szczególnym uwzględnieniem krajów znajdujących się w fazie przekształceń (V)

Zagadnienia finansowe

Od redakcji: kontynuujemy publikację „Wytycznych administrowania gruntami” [część I, II, III, IV – odpowiednio w GEODECIE 9/98, 11/98, 2/99, 4/99]. Jest to dokument opracowany pod kierownictwem prof. Petera Dale’a przez grupę ekspertów zajmujących się (pod egidą Europejskiej Komisji Gospodarczej ONZ) sprawami administrowania gruntami. Wybrane fragmenty pochodzą z rozdziału „Zagadnienia finansowe”, w którym analizuje się wartość gruntów, metody jej określania oraz istotę rynku nieruchomości; zwraca się uwagę na znaczenie gruntów i nieruchomości w gospodarce narodowej. Omówione są zagadnienia kosztów i korzyści wynikających z ulepszania systemów administrowania gruntami oraz możliwości pełnego odzyskiwania kosztów ponoszonych na prowadzenie systemu administrowania gruntami.

Centralne agencje do spraw wycen

W wielu krajach działają centralne organy do spraw wycen organizowanych przez administrację państwową oraz do spraw katastru fiskalnego, tam gdzie takowy istnieje. Taki organ podlega zwykle Ministerstwu Finansów, ma jednak własną strukturę administracyjną i zadania. Centralny organ do spraw wycen powinien zapewnić wszechstronny zakres wycen zarówno dla administracji rządowej, jak i samorządowej, a także doradzać rządowi w sprawach dotyczących wartości gruntów. Organ ten powinien przeprowadzać w miarę potrzeby wyceny nieruchomości, na przykład w celu:

- opodatkowania gruntów i nieruchomości;
- obliczania wysokości odszkodowania w razie nabycia gruntu na cele publiczne w drodze przymusowego wykupu lub umowy;
- określania wysokości odszkodowań za wszelkie ujemne skutki decyzji planistycznych oraz
- wyznaczania czynszu za najem nieruchomości państwowych.

Większość krajów znajdujących się w fazie przekształceń ma systemy katastralne koncentrujące się na danych o wykorzystaniu gruntów. W większości tych krajów nie istnieją jeszcze centralne organy do spraw wycen na skutek braku wykwalifikowanych sił do przeprowadzania wycen.

Komputeryzacja procesów wyceny ma wiele zalet, gdyż większość danych to dane jednorodne, wymagające powtarzalnego przetwarzania oraz niejednokrotnie przeprowadzania dość złożonych analiz. Można wykorzystywać komputery do zakładania i prowadzenia baz danych dotyczących wycen, do analizowania danych o cenach i kosztach, do określania ogólnych tendencji rynkowych, do przeprowadzania analiz inwestycyjnych i statystycznych oraz do prowadzenia księgowości i odnotowywania innych danych. Zastosowanie komputerów powinno prowadzić do zwiększenia standar-

du usług świadczonych przez biura przeprowadzające wyceny (dokładność i szybkość przeprowadzania wycen) oraz do obniżenia kosztów zatrudnienia personelu biurowego, tym samym zaś do obniżenia ceny jednostkowej wyceny lub oszacowania. Powinno być możliwe sprawniejsze planowanie obciążenia poszczególnych osób wyceniających, a także udostępnianie większej liczby informacji stanowiących podstawę podejmowania decyzji oraz ogólnej kontroli administracyjnej.

Usytuowanie centralnego organu do spraw wycen w ramach organizacji urzędu katastralnego lub w bardzo ścisłym powiązaniu z nim ma szereg zalet, gdyż pozwala zapewnić:

- jednolite stosowanie przepisów i norm;
- zwiększenie ekonomiczności poprzez ograniczanie dublowania danych, personelu i pracy;
- zwiększenie możliwości nabywania umiejętności w specjalistycznych dziedzinach, takich jak wycenianie zakładów przemysłowych i maszyn, gruntów rolnych lub kopalń;
- koordynowanie dużej ilości danych o sprzedaży gruntów poprzez umiejętne wykorzystanie komputeryzacji;
- nadzorowanie sprzedaży gruntów w celu wykrywania spekulacji gruntami albo ujawnianie zmian społecznych i gospodarczych znajdujących odzwierciedlenie w danych rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości

Grunt jest także postrzegany jako najlepszy rodzaj zastawu sprzyjający rozwojowi gospodarki rynkowej. Systemy umożliwiające wykorzystywanie gruntów do tego celu, tym samym zaś tworzenie podwalin dobrze funkcjonującego rynku nieruchomości, stanowią niezbędny składnik funkcjonowania gospodarki rynkowej.

Kredyty, których zabezpieczeniem są nieruchomości, stanowią w większości gospodarek rynkowych bardzo znaczną część rynku kredytowego. Rynek nieruchomości jest więc ważną częścią gospodarki jako całości, zwłaszcza jeśli wziąć pod uwagę fakt, że na rynek ten trafia bardzo duża

część inwestycji indywidualnych gospodarstw domowych. Aby zrozumieć rynek nieruchomości, nie wystarczy znajomość podmiotów finansowych. Potrzebna jest też znajomość zagadnień planowania, budownictwa itp., od których zależą decyzje gospodarcze. Rynek nieruchomości wykazuje wiele podobieństw do rynku akcji. Rozwój krajów znajdujących się w fazie przekształceń świadczy o tym, że rynek akcji powstał dość szybko, podczas gdy rynek nieruchomości pozostaje daleko w tyle przede wszystkim z powodu braku informacji o nieruchomościach (takich jak roczne sprawozdania organów katastralnych lub organów rejestrujących grunty), podczas gdy informacje dotyczące giełdy papierów wartościowych są dostępne bez trudu.

Grunt jest także postrzegany jako najlepszy rodzaj zastawu sprzyjający rozwojowi gospodarki rynkowej. Systemy umożliwiające wykorzystywanie gruntów do tego celu, tym samym zaś tworzenie podwalin dobrze funkcjonującego rynku nieruchomości, stanowią niezbędny składnik funkcjonowania gospodarki rynkowej.

W gospodarce rynkowej główną rolę odgrywają podmioty działające na rynku. Zadaniem administracji publicznej jest usuwanie niedoskonałości rynku, przeprowadzanie redystrybucji zasobów oraz stanowienie prawa regulującego zachowania rynkowe. W zakresie rynków zarówno akcji, jak i nieruchomości administracja publiczna przyjęła na siebie szczególną rolę. Role te są różne w różnych krajach z uwagi na odmienną potrzebę w dziedzinie chronienia „małych podmiotów”, to jest drobnych inwestorów i właścicieli domów jednorodzinnych.

Rynek nieruchomości wymaga dostępu do wspólnych, podstawowych informacji. Będzie to mieć w przyszłości zasadnicze znaczenie. Kryzys na rynku nieruchomości, jaki dotknął swego czasu zarówno kraje Europy Zachodniej, jak i USA, pozbawił wielu ludzi kapitału i wpędził ich w długi, co świadczy o potrzebie dysponowania lepszymi informacjami o rynku nieruchomości. Związane z gruntami działania administracyjne, takie jak planowanie, wydawanie zezwoleń budowlanych oraz ewidencja gruntów, to funkcje usługowe wpływające na rynek nieruchomości inna gospodarkę jako całość.

Koszty i korzyści wynikające z administrowania gruntami

W wielu krajach znajdujących się w fazie przekształceń przywrócono wiele elementów systemu administrowania gruntami sprzed półwiecza, bez zbadania możliwości wprowadzenia innowacji odpowiadających wymogom nowoczesności. Zbyt często nie przeprowadzono analiz kosztów i korzyści

starego systemu ani nie oszacowywano kosztów i korzyści wynikających z nowych rozwiązań. **1. Ocena inwestycji oraz analiza stosunku kosztów do korzyści.** Wdrożenie systemu administrowania gruntami wymaga inwestowania w sprzęt i programy komputerowe, w dane, przede wszystkim zaś w ludzi. Inwestycje te nie są jednorazowe, gdyż zasadniczym elementem systemu rejestrowania gruntów jest utrzymywanie go w ciągłej aktualności. Występują więc koszty zarówno krótko-, jak i długoterminowe. Podobnie osiągamy krótko- i długoterminowe korzyści, z których wiele nie da się wyrazić ilościowo. Niemniej, są to korzyści rzeczywiste; trzeba je określić, aby zapewnić prawidłowe ukierunkowanie zasobów finansowych i ludzkich. Analiza stosunku kosztów do korzyści to technika mająca na celu oszacowanie gospodarczych i społecznych kosztów danego przedsięwzięcia oraz porównywanie ich z finansowymi i społecznymi korzyściami, jakie wynikną z inwestycji. Rozszerza to proces oceny inwestycji na takie zagadnienia, jak np. poprawa stanu środowiska. Inwestycja według definicji ściśle ekonomicznej jest wydatkiem na dobra kapitałowe. Ogólnie rzecz biorąc, inwestowanie obejmuje nabywanie jakiegoś składnika majątkowego, wymagające poświęcenia pewnych dóbr w celu uzyskania korzyści. Pojęcie inwestycji obejmuje też szkolenie ludzi czy zakup sprzętu i programów komputerowych. Ponieważ koszty i korzyści są rozłożone w czasie, trzeba dostosować wszystkie liczby do standardowej jednostki walutowej. Proces odnoszenia przyszłych wartości pieniężnych do wartości w danej chwili, takiej jak dzień rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, nazywa się dyskontowaniem.

Porównując koszty i korzyści w pewnym okresie czasu trzeba znormalizować jednostkę pomiaru, stosując przelicznik zależny od dnia obliczania kosztów lub korzyści. Na podstawie zdyskontowanego napływu gotówki można ocenić rzeczywistą zyskow-

ność inwestycji. Zasadniczą różnicą pomiędzy oceną inwestycyjną a analizą stosunku kosztów do korzyści stanowi fakt, że ta ostatnia obejmuje ocenę korzyści niematerialnych, które nie zawsze można wyrazić w pieniądzu.

2. Oszacowanie kosztów. Oszacowanie kosztów utworzenia systemu administrowania gruntami może się wydawać proste. W praktyce często tak nie jest. Choć łatwo można ustalić cenę kupna nowego sprzętu, nie dotyczy to już ponoszonych ciągle kosztów jego przechowywania, kosztów bieżących i konserwacji. Każdy metr kwadratowy podłogi odpowiada określonej wartości czynszu, zaś każdy element sprzętu stanowi inwestycję brutto, której wartość podlega amortyzacji. Koszty pracy są często najważniejszym składnikiem budżetu każdej organizacji. Aby odzyskać te koszty, czas pracy pracownika musi być wyceniany wyżej, niż wynosi jego wynagrodzenie. Co najmniej 25% trzeba dodać na płatności na rzecz ogólnokrajowego funduszu ubezpieczeń społecznych oraz systemu emerytalnego. Ponadto występują koszty ogólne, takie jak koszt wynajmowania lokalu biurowego, ogrzewania, oświetlenia, telefonu i usług pocztowych, personelu pomocniczego. Mogą one wynosić nawet 150-200% tego, co wypłaca się bezpośrednio osobom wykonującym pracę.

Poza kosztami pracy należy uwzględnić koszty sprzętu. Jeśli sprzęt ma być wykorzystywany tylko w ograniczonym zakresie, państwowa jednostka organizacyjna nie powinna go kupować, lecz wynająć albo zlecić wykonanie pracy firmie prywatnej. Na przykład niektóre państwowe biura tylko okazjonalnie skanują lub

drukują duże mapy. Zlecenie takiej pracy może być tańsze niż kupowanie własnego sprzętu. Zakupiony sprzęt podlega amortyzacji jako składnik majątku; należy odkładać pieniądze na jego konserwację, następnie zaś wymianę. Należy ocenić skutki finansowe awarii sprzętu. Jeśli rejestr gruntów ma

być dostępny bezpośrednio dla osób z niego korzystających, naprawy muszą być przeprowadzane natychmiast.

Często dane i sprzęt komputerowy mogą być wykorzystywane przez różne zakłady jednostki organizacyjnej, przy czym każdy z nich ma swoje własne koszty lub budżet. Mapy cyfrowe można więc kupować dla jednego wydziału urzędu miasta (np. wydziału dróg), a udostępniać je innym wydziałom (takim jak wydział planowania lub gospodarowania odpadami komunalnymi).

Ocena kosztów niematerialnych jest z reguły trudna, gdyż wiąże się z niechęcią pracowników do nowych technologii, z tradycyjnymi postawami wobec bezpieczeństwa pracy, z koniecznością zmian w organizacji pracy i w zakresie odpowiedzialności w ramach jednostki organizacyjnej.

3. Obliczanie korzyści. Obliczenie korzyści jest jeszcze trudniejsze niż oszacowanie kosztów. Niektóre z nich można wycenić. Dotyczy to poprawy usług, szybszego i tańszego przenoszenia praw do nieruchomości, czy też skuteczniejszego pobierania podatków, co zwiększa dochody państwa. Jedne korzyści mogą być jednorazowe, inne zaś powtarzalne.

Są jednak korzyści, których nie można zmierzyć pieniędzmi. Dotyczy to np. poprawy stanu środowiska czy zwiększenia bezpieczeństwa tytułu prawnego posiadania. Przy czym skutki niektórych mogą się ujawnić dopiero po kilku latach od wprowadzenia systemu.

Zakres korzyści zależy w dużym stopniu od rodzaju i liczby użytkowników systemu. Przy dążeniu do oceniania korzyści i określenia „wartości uzyskiwanych za pieniądze” w wyniku

W wielu krajach znajdujących się w fazie przekształceń przywrócono wiele elementów systemu administrowania gruntami sprzed półwiecza, bez zbadania możliwości wprowadzenia innowacji odpowiadających wymogom nowoczesności. Często nie przeprowadzono analiz kosztów i korzyści starego systemu ani nie oszacowano kosztów i korzyści wynikających z nowych rozwiązań.



NOWOŚĆ



DesignJet 1050

- Rozdzielczość 1200 dpi
- zbiorniki z atramentem o pojemności 350ml każdy
- super szybkość (kolor A0 w 2 min)
- rozmiar papieru A4-A0
- system podwójnego podawania papieru
- wydruk na materiałach przezroczystych
- dokładność 0,2 %
- karta sieciowa
- 16 MB RAM
- opcjonalnie Adobe PostScript 3 i dysk 2GB



Podstawowe cechy ploterów DesignJet:

- bardzo niski koszt druku
- super niskie koszty eksploatacji
- serwis w miejscu instalacji z czasem reakcji 24 godziny
- idealna współpraca z AutoCAD'em i wszystkimi aplikacjami pracującymi pod systemem Windows
- możliwość rozszerzenia gwarancji do 3 lat
- prostota obsługi
- długość wydruku do 15 metrów

Cena od 6200 PLN



GeoDesk'a 1

działa również z AutoCAD'em 2000



AutoCAD 2000

- ! Pełna zgodność z Instrukcją K1 (starą i nową) oraz możliwość stworzenia dowolnej własnej
- ! Kalibracja rastra dwoma metodami dwuliniową i wielomianem 3-go stopnia
- ! Odczyt danych z rejestratorów polowych i GPS oraz dowolnych plików tekstowych
- ! Transformacja układów współrzędnych WGS 84, "42", "65" z dokładnością do 5 cm
- ! 300 procedur ułatwiających rysowanie z automatycznym dołączaniem baz danych
- ! Ponad 10-krotne zwiększenie szybkości pracy z AutoCAD'em
- ! Menadżer wydruków dla układów 65 i 75
- ! Możliwość konfigurowania większości funkcji przez pliki tekstowe
- ! Nieograniczona ilość warstw (generowanych automatycznie) i menadżer grup warstw
- ! Obliczenia geodezyjne "na ekranie" (wcięcia, domiar, pomiar biegunowy) w formie szkiców
- ! Intuicyjny interfejs obsługi z możliwością indywidualnego dopasowania
- ! Automatyczna zmiana wielkości symboli, linii i tekstów przy zmianie skali
- ! Praca w geodezyjnym układzie współrzędnych
- ! Pierwszy w Polsce dedykowany program do pracy z AutoCAD MAP



DESIGNERS S.C.

Tel. (22) 665-39-21 (8 linii)

e-mail: cad@designers.pl

<http://www.designers.pl>

ul. Powstańców Śląskich 10, 01-381 Warszawa

 **Autodesk**
Autodesk Systems Center

inwestowania w system administrowania gruntami wskazane jest przeprowadzenie analizy wymagań użytkowników. Powinno się między innymi:

- stwierdzić, kim są obecni i przyszli użytkownicy;
- udokumentować, jakie informacje są już dostępne;
- określić potencjał nowych zestawów danych, które powinny być użyteczne dla osób gospodarujących gruntami, poborców podatkowych, ludności itp.;
- określić wszystkie prawne wymagania przedstawiania danych lub przepisy mogące ograniczać ich wykorzystanie (dotyczy to zwłaszcza danych, którymi dysponuje administracja rządowa i samorządowa w sytuacji, gdy ustawa o ochronie danych osobowych może zakazywać wykorzystywania ich do celów innych niż te, dla których je gromadzono);
- ocenić każdy zbiór danych pod względem kosztów jego uzyskania, przechowywania i uaktualniania;
- ocenić korzyści wynikające z każdego ze zbiorów danych. Część korzyści będzie różnicą pomiędzy kosztami eksploatacji obecnego i nowego systemu. W niektórych analizach pomija się inwestycje kapitałowe, uwzględniając tylko koszty bieżące. Chodzi wtedy o to, czy koszty eksploataowania nowego systemu będą niższe od istniejącego.

Jeśli wartość korzyści jest niematerialna, można stosować oszacowania oparte na opiniach specjalistów i doświadczonych praktyków.

4. Porównywanie kosztów i korzyści. Gdy wszystkie koszty i korzyści zostaną już określone, w miarę możliwości ilościowo, można sporządzić ich bilans. Po zgromadzeniu wszystkich danych trzeba podjąć decyzję, czy określony poziom inwestycji jest uzasadniony. Często można uzyskać 90% korzyści za 50% kosztów. Dla przykładu zwiększenie dokładności i precyzji map katastralnych zwiększa znacznie koszty, adaje tylko drobne korzyści. Wostatecznym rozrachunku analiza stosunku kosztów do korzyści stanowi narzędzie ułatwiające tylko podejmowanie decyzji, nie zaś zastępujące ten proces.

Finansowanie i źródła funduszy

Występują w zasadzie trzy formy finansowania systemu administrowania gruntami – z podatków, opłat i prowizji. Finansowanie z podatków, czyli z budżetu, oznacza, że nie ma związku między działalnością, poprzez którą pobierany jest podatek, a dotacją (rządową lub samorządową) dla agencji prowadzącej system administrowania gruntami. Finansowanie z opłat oznacza, że wnioskodawca płaci za usługę oraz że występuje związek pomiędzy opłatą a kosztem usługi. Stawki ustala rząd. Opłaty mogą trafiać bezpośrednio lub pośrednio do agencji. Finansowanie przez prowizję oznacza, że wnioskodawca płaci za usługę, zaś agencja oferująca usługę może ustalić stawki na podstawie przepisów wydanych przez rząd. Te różne formy finansowania stosuje się często jednocześnie w tym samym kraju.

W przypadku krajów znajdujących się w okresie przekształceń często zachodzi potrzeba tworzenia od podstaw organizacji i regulacji prawnych wprowadzających funkcjonowanie katastru i rejestracji gruntów oraz związanej z tym infrastruktury informacyjnej. Wymaga to znalezienia źródeł finansowania, najczęściej niedostępnych w kraju. W takich przypadkach z oczywistych przyczyn, źródłami finansowania są różne banki rozwoju, agencje pomocowe itp.

Wprowadzenie prawidłowego systemu katastralnego oraz wiarygodnego systemu przechowywania danych o właścicielach gruntów jest konieczne. Korzyści wynikające z tych systemów (oraz informacje, jakie będą w nich wytwarzane) trzeba przedstawić bardziej szczegółowo jeszcze przed zapewnieniem finansowania. Korzyści te trudno jest ująć w liczbach, niektóre przykłady mogą jednak być interesujące. Roczna suma opłat skarbowych wnoszonych przez wnioskodawców do agencji rejestru gruntów wSzwecji wynosi od 4 do 5 mld koron. Także wSzwecji łączną wartość nieruchomości stanowiących podstawę opodatkowania szacuje się na 1372 mld koron. Łączna kwota podatków od nieruchomości wynosi rocznie około 16 mld koron. Łączna wartość listów hipotecznych wystawionych w tym kraju jako zabezpieczenie wynosi 1600 mld koron. Liczby te uwidaczniają ogromne znaczenie sektora nieruchomości. Koszt prowadzenia organizacji katastralnej, rejestrowania gruntów i systemu informacji o terenie jest bardzo mały w porównaniu z wielkością tego sektora.

Pomoc zagraniczną na utworzenie systemu rejestracji gruntów można uzupełnić innymi źródłami finansowania (np. niedawno duże firmy komputerowe oferowały finansowanie zakładania takich rejestrów – w zamian za to chcą otrzymywać część sumy przyszłych opłat).

Wprowadzanie na rynek danych z rejestru gruntów i katastralnych

W ostatnich latach rządy zmieniły w sposób znaczący swoje wyobrażenie o kosztach i korzyściach wielu usług tradycyjnie finansowanych przez podatników. Wiele rządów poszukuje dróg zarówno obniżenia kosztów ewidencjonowania gruntów (zwłaszcza przeprowadzania pomiarów i sporządzania map), jak i zwiększenia dochodów wpływających z dostarczania produktów i usług. Kładzie się obecnie większy nacisk na opłaty wnoszone przez użytkowników i zmniejszenie ogólnych wydatków państwa. Odzyskiwanie w większym stopniu kosztów prowadzenia systemu administrowania gruntami może jednak zwiększać opór jego użytkowników, choć bez wątplenia zarówno społeczeństwo jako całość, jak i poszczególni właściciele gruntów odnoszą korzyści z racjonalnego systemu rejestrowania gruntów.

W niemal każdym kraju tworzenie map katastralnych wykorzystywanych do rejestrowania tytułów prawnych i do celów podatkowych odbywa się albo dzięki dużym dotacjom państwowym, albo dzięki całkowitemu poręczaniu kredytów przez państwo. Nawet tam, gdzie pomiary do celów ewidencjonowania gruntów wykonują podmioty sektora prywatnego, nie przeniesiono pełnych kosztów systemu na właścicieli gruntów. Najczęściej brakuje metody dokładnego obliczania jednostkowych kosztów oferowanych produktów i usług.

Obecnie w coraz większej liczbie krajów stosuje się politykę sprzyjania wydajności i dochodowości. Im więcej odzyskuje się poniesionych nakładów, tym większe są możliwości zainwestowania w opracowanie nowych produktów i usług oraz w nowe technologie. Jeśli poziom odzyskiwania kosztów jest zbyt niski, trzeba finansować jednostkę organizacyjną z dochodów osiąganych przez inne, co w przypadku działalności organów państwowych oznacza finansowanie z pieniędzy podatnika.

Wiele rządów poszukuje dróg zarówno obniżenia kosztów ewidencjonowania gruntów (zwłaszcza przeprowadzania pomiarów i sporządzania map), jak i zwiększenia dochodów wpływających z dostarczania produktów i usług. Kładzie się obecnie większy nacisk na opłaty wnoszone przez użytkowników i zmniejszenie ogólnych wydatków państwa.

Rejestry gruntów zawierają bogactwo informacji, które można wykorzystywać do wielu innych celów poza przenoszeniem praw do ziemi. Często trudno jest ustalić optymalną cenę danych katastralnych, zwłaszcza tam, gdzie nie ukształtował się jeszcze rynek nieruchomości. Informacja jako towar nie zachowuje się tak samo, jak produkty materialne. Posiadacz informacji może na przykład sprzedać ją jednej osobie, podarować innej i nadal dysponować informacją dla dalszego jej wykorzystywania. Ponadto informacje powiększają się podczas ich wykorzystywania, jeśli tylko są uaktualniane.

Cenę informacji katastralnych można ustalić na różne sposoby. Może się ona opierać na kosztach wytworzenia informacji. Na przykład w przypadku cyfrowej mapy katastralnej można ustalić cenę w wysokości kosztów jej opracowania, dodając ewentualnie zysk. Taką sumę trzeba następnie podzielić przez szacunkową liczbę map, które sprzedają się na danym rynku za cenę np. 200 ecu. Istnieje jednak technologia pozwalająca na przechowywanie 3000 takich map na jednym dysku optycznym za nieznaczny dodatkowy koszt. Takiego dysku na pewno nie uda się sprzedać, jeśli będzie kosztował 600 000 ecu.

Koszty produkcji nie wiążą się z wartością, jaką ma produkt dla użytkownika. Alternatywną drogą jest więc określenie, jaką cenę jest skłonny zaakceptować rynek. Jeśli cena jest zbyt wysoka, produktu się nie sprzedaje.

W niektórych krajach państwo nie pobiera opłat za gromadzenie danych, jeśli jest to zasadniczym zadaniem komórki organu państwowego. W takich przypadkach można pobierać opłaty pokrywające koszt udostępniania danych, np. koszt sporządzania fotokopii lub udostępnienia komputera. Nie odzyskuje się jednak rzeczywistych kosztów samego pozyskiwania danych.

Cechą wielu systemów administrowania gruntami jest gwarantowanie danych przez państwo. W niektórych systemach informacji o własności gruntów takie informacje traktuje się jako najlepszy dowód (choć nie jest on dowodem ostatecznym, czy objętym rękojmą wiary publicznej). Gwarantowanie danych pociąga za sobą koszty, najczęściej pokrywane przez państwo.

W przypadku danych sektora prywatnego stosunek podmiotu dostarczającego dane katastralne i użytkownika danych powinien podlegać wyraźnym umownym uregulowaniom określającym zakres odpowiedzialności i gwarancji co do jakości danych. Ochrona konsumenta może być zapewniana poprzez ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Użytkownik danych otrzymuje mianowicie odszkodowanie, jeśli strata wynika z błędów danych. Taki koszt musi początkowo ponosić podmiot dostarczający dane; zostanie on jednak z pewnością przeniesiony z czasem na konsumenta.

Aby chronić inwestycje podmiotu dostarczającego dane, wszystkie egzemplarze danych powinny być chronione prawem autorskim. Bezprawne kopiowanie danych, na przykład ich kradzież, pozbawia słusznego wynagrodzenia tych, którzy zainwestowali czas, pracę i kapitał. Choć prawo autorskie dotyczy zagadnień moralnych, zasadniczym celem ochrony praw autorskich jest ochrona wartości handlowych.

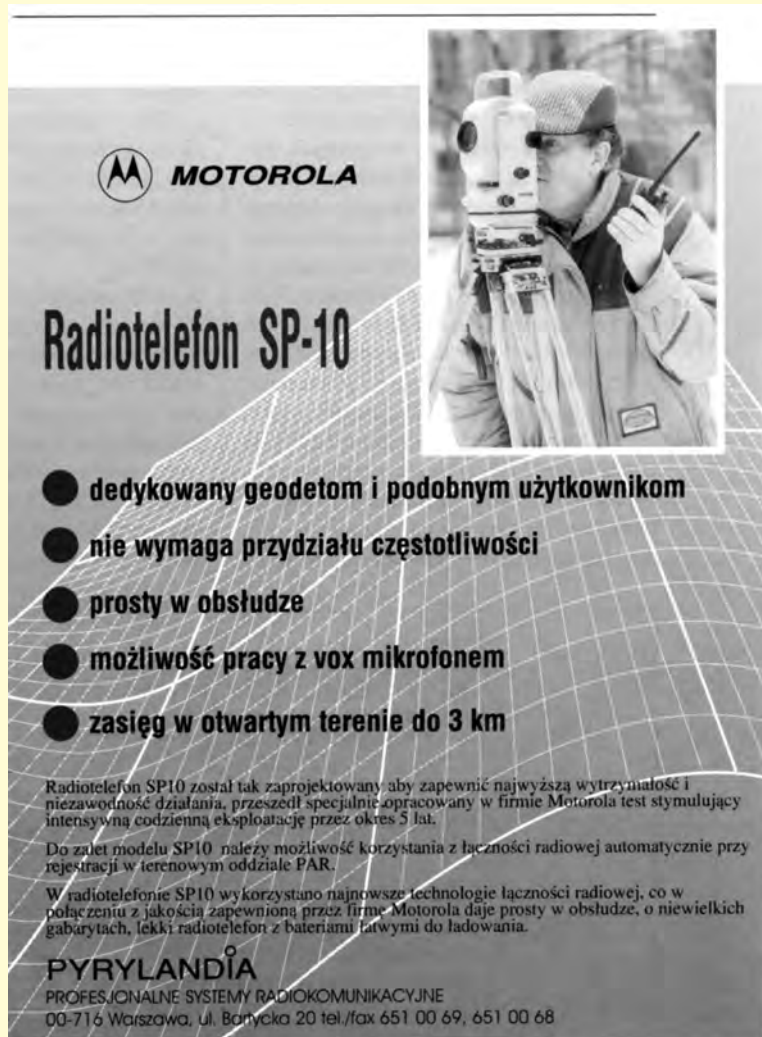
Zalecenia

Aby zachęcać do inwestowania w ramach gospodarki rynkowej, państwo powinno stworzyć mechanizmy umożliwiające sprawne i skuteczne funkcjonowanie rynku nieruchomości. Państwo musi określić wartość nieruchomości, oszacowując grunty i budynki w celach podatkowych, obliczając wysokość odszkodowania za grunty nabywane przymusowo do celów państwowych oraz wyznaczając czynsz płacony za nieruchomości państwowe. Sprawny rynek gruntów wymaga doświadczonych osób

wyceniających, które mogłyby służyć radą w określaniu właściwej ceny rynkowej gruntów i nieruchomości. Państwo powinno zapewnić istnienie odpowiednich udogodnień w kształceniu takich specjalistów. Utworzenie centralnego organu do spraw wycen może usprawnić proces wyceniania gruntów i nieruchomości w sposób zaspokajający potrzeby państwa. Ponieważ wycena opiera się często na porównaniach nieruchomości, trzeba prowadzić dobrą ewidencję gruntów i nieruchomości. Należy ocenić ekonomiczność nowych systemów administrowania gruntami oraz celowość ulepszenia istniejących już systemów. Analiza stosunku kosztów do korzyści jest użytecznym narzędziem, pozwalającym wybierać dobre rozwiązania problemów związanych z administrowaniem gruntami. Należy opracować strategię zmierzającą do zwiększenia poziomu odzyskiwania poniesionych nakładów podczas prowadzenia systemu rejestrowania gruntów. Posiadane przez państwo informacje dotyczące administrowania gruntami są aktywami pozwalającymi na osiągnięcie dochodu.

cdn.

Użyte określenia i prezentowane w niniejszej publikacji materiały nie implikują wyrażenia jakiegokolwiek opinii Sekretariatu ONZ w sprawach dotyczących statusu prawnego państwa, obszaru, miasta lub powierzchni albo dotyczących jego władz, albo wyznaczenia jego granic. Tłumaczenie wykonano w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii pod kierunkiem mgr. inż. Konrada Pirwitza – dyrektora Departamentu Katastru Nieruchomości (obecnie radcy prezesa GUGiK ds. integracji z Unią Europejską).



MOTOROLA

Radiotelefon SP-10

- **dedykowany geodetom i podobnym użytkownikom**
- **nie wymaga przydziału częstotliwości**
- **prosty w obsłudze**
- **możliwość pracy z vox mikrofonem**
- **zasięg w otwartym terenie do 3 km**

Radiotelefon SP10 został tak zaprojektowany aby zapewnić najwyższą wytrzymałość i niezawodność działania, przeszedł specjalnie opracowany w firmie Motorola test stymulujący intensywną codzienną eksploatację przez okres 5 lat.

Do zlat modelu SP10 należy możliwość korzystania z łączności radiowej automatycznie przy rejestracji w terenowym oddziale PAR.

W radiotelefonie SP10 wykorzystano najnowsze technologie łączności radiowej, co w połączeniu z jakością zapewnioną przez firmę Motorola daje prosty w obsłudze, o niewielkich gabarytach, lekki radiotelefon z bateriami łatwymi do ładowania.

PYRYLANDIA
 PROFESJONALNE SYSTEMY RADIOKOMUNIKACYJNE
 00-716 Warszawa, ul. Barycka 20 tel./fax 651 00 69, 651 00 68