

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ & ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΗΜΕΡΙΔΑ 21.06.2006 – ΑΘΗΝΑ Ε.Β.Ε.Α.
«ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ... ΚΙ ΟΜΩΣ ΚΙΝΕΙΤΑΙ...»

Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

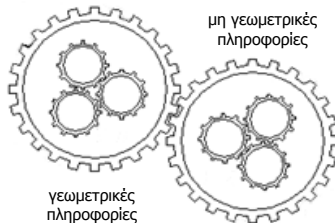
Π.ΖΕΝΤΕΛΗΣ, Αν. Καθ. ΕΜΠ Κτηματολογίου και Συστημάτων Πληροφοριών Γης

ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (σ.Κ) ΚΑΙ ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ (σ.Υ)

ΔΕΙ σ.Κ:

γνωρίζουμε καθολικά με
αποδεικτικό τρόπο ποιος έχει τι
και που σε κάθε χρονική στιγμή
με αποτελεσματικό τρόπο και
γεωμετρική απεικόνιση

2 πόλοι λειτουργίας ενός σ.Κ



ΕΣΤΙ σ.Υ:

γνωρίζουμε ποιος έχει τι και
περιγραφικά που, μόνο εκ των
μεταγεγραμμένων εμπραγμάτων
δικαιωμάτων

1 πόλος λειτουργίας ενός σ.Υ



ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (σ.Κ) ΚΑΙ ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ (σ.Υ)

ΔΕΙ Σ.Κ:

- υπάρχει γεωγραφική απεικόνιση
 - πληροφορίες επαρκείς, πλήρεις, αξιόπιστες, ενήμερες και διαθέσιμες
 - πληροφορίες με αποδεικτική ισχύ
-
- πληροφορίες καθολικές που αφορούν όλο το γεωγραφικό χώρο
 - απεικόνιση της πραγματικότητας σε κάθε χρόνο t_i . Ενήμερη πληροφορία σε real-time

ΕΣΤΙ Σ.Υ, Ν.σ.Υ:

- δεν υπάρχει γεωγραφική απεικόνιση (αστικές περιοχές: ισοδύναμο σύστημα)
 - διαφοροποίηση ως προς το πλήθος των πληροφοριών και τις ιδιότητές τους
 - διαφοροποίηση ως προς την αποδεικτικότητα: τεκμήριο Δημοσίου, Δασικός χώρος
-
- πληροφορίες που δεν καλύπτουν όλο το γεωγραφικό χώρο, αλλά μόνο ένα τμήμα των εντός συναλλαγής ακινήτων
 - σε κάθε χρόνο t_i προβάλλονται οι πραγματικότητες των χρόνων $t_1, t_2, \dots, t_\delta < t_i$ που αντιστοιχούν στις τελευταίες μεταγεγραμμένες δικαιπραξίες.

ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (σ.Κ) ΚΑΙ ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ (σ.Υ)

5 χαρακτηριστικά ενός αναπτυξιακού σ.Κ = Α.σ.Κ

5 αδυναμίες ενός σ.Υ ή ενός νομικοκεντρικού σ.Κ = Ν.σ.Κ

$$\sigma.Υ \subset Ν.σ.Κ \subset Α.σ.Κ$$



α. Τηρούμενη κατάσταση Πραγματική κατάσταση από Ν.σ.Κ
β. Τηρούμενη κατάσταση Πραγματική κατάσταση από Α.σ.Κ

απαξίωση του Ν.σ.Κ από μη ενημέρωση των γεωμετρικών μεταβολών: κοινοχρήστων χώρων, περιγραμμάτων κτιρίων κ.α.

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ σ.Κ ≡ Α.σ.Κ

- Το Α.σ.Κ** είναι ένα ελαστικό σύστημα που αποτελεί βασικό εργαλείο για το μετασχηματισμό ή την αντικατάσταση αναποτελεσματικών μηχανισμών ή διαδικασιών ή λειτουργιών του Δημόσιου ή Ιδιωτικού τομέα που σχετίζονται με τα χωρικά δεδομένα και ειδικότερα αφορούν θέματα:
- **Operation:** υποστηρίζονται διαδικασίες και προσφέρονται υπηρεσίες
 - **Management:** διαδικασίες υλοποίησης των πολιτικών αποφάσεων
 - **Policy:** διαμόρφωση του σχεδιασμού και προγρ/τισμού της πολιτικής
- Όφελος**
- δημιουργία, εξ' ορισμού, συνθηκών επιτάχυνσης της ανάπτυξης της χώρας σε τομείς που σχετίζονται με τα χωρικά δεδομένα
 - αντιμετώπιση των θεμάτων ή των προβλημάτων γρήγορα, αποτελεσματικά με πολυεπίπεδη οικονομία σε χρόνο και χρήμα
- Πρόσθετο Κόστος Α.σ.Κ** $\Sigma V_{\text{ΑσΚ}} - \Sigma V_{\text{σΚ}} \cong 0$ ή $\Sigma V_{\text{ΑσΚ}} = \Sigma V_{\text{σΚ}}$ άρα $\sigma.Κ = Α.σ.Κ = Ε.Κ$

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ σ.Κ ≡ Α.σ.Κ ≡ Ε.Κ. ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

ΤΟ ΔΕΙ

- Φορέας σ.Κ ≡ Α.σ.Κ ≡ Ε.Κ αυτόνομος
- Συνολικός σχεδιασμός της ανάπτυξης, της λειτουργίας, της ενημέρωσης και της τήρησης του Ε.Κ
- Καθολικότητα του Ε.Κ ως προς την έκταση (132 εκ στρ.) και τους κυρίους ή διαχειριστές

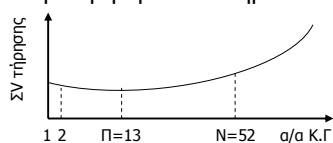
ΤΟ ΕΣΤΙ

- ΟΚΧΕ, ΚΑΕ, Μ.Κ.Γ εντός σ.Υ ΥΠΕΧΩΔΕ Υπ. Δικαιοσύνης
- Ν1647/86, Ν1957/91, Ν2145/93, Ν2249/94, Ν2242/94, Ν2261/94, Ν2308/95, Ν2508/97, Ν2264/98, Ν2971/01, Ν3127/03, Ν3208/03, Ν3212/03,
- Αστικός χώρος 6% $\sqrt{\quad}$ - (ΝΠΔΔ)
Αγροτικός χώρος 27% $\sqrt{\quad}$ - ΔΗΜΟΣΙΟ
Δασικός χώρος 67% X

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

ΤΟ ΔΕΙ

- Περιφερειακή ανάπτυξη Ε.Κ, προτεραιότητες, ίδρυση ΚΓ εξ αρχής (t_0 =ανάθεση μελετών), συνολικά μικρού αριθμού, με μείωση του κόστους λειτουργίας χωρίς μείωση της ποιότητας των προσφερομένων υπηρεσιών



- Ανάθεση μελετών ώστε να ιδρύονται εξ' αρχής Κ.Γ.

ΤΟ ΕΣΤΙ

- $M.K.\Gamma = 74+23+\dots$
 - ✓ με υψηλό και επιδοτούμενο κόστος λειτουργίας.
 - ✓ με ακριβές και κακές τις ελάχιστες προσφερόμενες υπηρεσίες
 - ✓ με ροπή το Ε.Κ να εκφυλιστεί σε σ.Υ με χάρτες
 - ✓ με τα μειονεκτήματα της διαρχίας (ΚΑΕ, σ.Υ)
 - ✓ μη λειτουργία των διαδικασιών (πρόδηλο σφάλμα, εκούσια δικαιοδοσία, κ. δικαστής)
 - ✓ μη εξυπηρέτηση των πολιτών
 - ✓
- Διασπορά των εντασσομένων περιοχών, ώστε να μη μπορεί να γίνει ίδρυση Κ.Γ

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΕ REAL TIME

Ενημέρωση από κάθε μεταβολή των χωρικών δεδομένων που πραγματοποιείται

- **με δικαιοπραξία:** βελτιστοποίηση της υπάρχουσας διαδικασίας στις μεταβολές της κυριότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων
- **χωρίς δικαιοπραξία:** διεύρυνση του συστήματος με πρόσθετες ή διαφορετικές διαδικασίες, ώστε να ικανοποιηθούν οι πιεστικά άμεσες ανάγκες ενημέρωσης-τήρησης από τη μεταβολή των χωρικών δεδομένων

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΕ REAL TIME

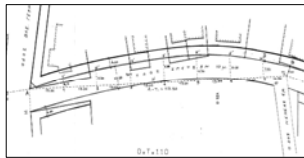
Ενημέρωση του συστήματος από γεωμετρικές μεταβολές χωρίς δικαιοπραξία

- Περίγραμμα κτιρίου:
- διαγραφή
 - εγγραφή
 - μεταβολή



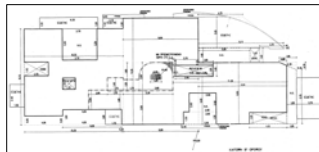
- ενημέρωση νόμιμων κτιρίων
- μη νόμιμα κτίρια (14.03.1983)

- Όρια κοινοχρ. χώρων
- διάγρ. εφαρμογής (28.03.1979)
 - πράξεις αναλογισμού
 - πράξεις εφαρμογής
 - οικοδομησιμότητα
 - άτυπες μεταβολές



Πραγματική κατάσταση
≠
Νομική κατάσταση

Περίγραμμα και εμβαδόν
 $A \in \gamma$



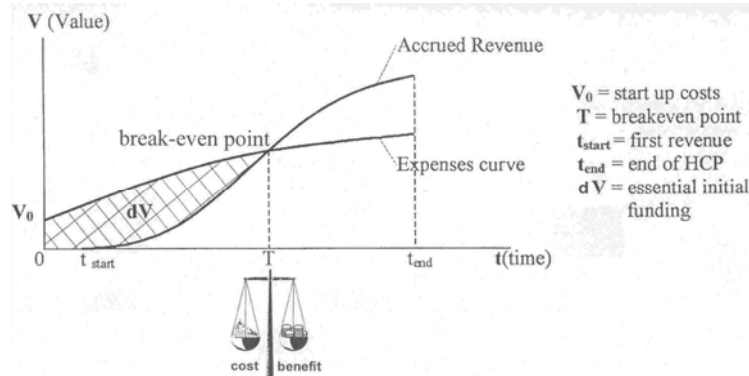
Πολεοδομικά στοιχεία
≠
Νομικά στοιχεία

ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ 1. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

- απλοποίηση ή βελτίωση των διαδικασιών και δραστική μείωση της γραφειοκρατίας και αύξηση της διαφάνειας
- άρση των γεωγραφικών περιορισμών στις συναλλαγές
- ανάπτυξη της ηλεκτρονικής παροχής υπηρεσιών σε καθημερινό διευρυνόμενο τρόπο επικοινωνίας και η προσέλκυση περισσότερων χρηστών στις νέες διαδικτυακές τεχνολογίες. (πολιτών, επιχειρήσεων, δημοσίων Φορέων ή Υπηρεσιών)
- πολλαπλή εκμετάλλευση των χωρικών δεδομένων με την εντατική ή επαναληπτική χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών που εξασφαλίζει τη βιωσιμότητά του
- ενήμερες πληροφορίες σε real-time
- ασφάλεια στις συναλλαγές και η μείωση του κινδύνου
- αυτοματοποίηση των μεταβολών των εμπράγματων δικαιωμάτων
- η προβολή επιλεγμένων στοιχείων μέσω διαδικτύου, με εγγυημένο επίπεδο ασφάλειας των διακινούμενων πληροφοριών
-

ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ 2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

ΔΕΙ



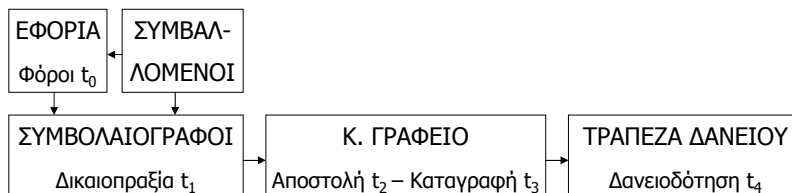
ΕΣΤΙ

- δεν υπάρχει Accrued Revenue
- δεν υπάρχει break-even point
- δεν υπάρχει dV αλλά ΣV

ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ 3. ΟΦΕΛΟΣ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

βελτιστοποίηση των διαδικασιών στις μεταβολές κυριότητας με δικαιοπραξία

- τυποποίηση συμβολαίων και διαγραμμάτων
- απλοποίηση σύνταξης δικαιοπραξιών
- οικονομικό όφελος εκ της απλοποίησης
- έλεγχος τίτλων, παράσταση δικηγόρων κ.α.



ΔΕΙ

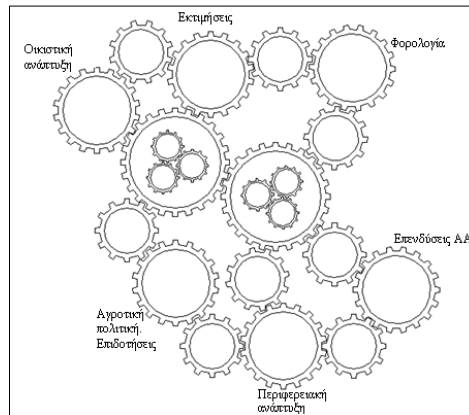
Επιθυμητός στόχος:
 $t_0 = t_1 = t_2 = t_3 = t_4$

ΕΣΤΙ

Ισχύει σήμερα:
 $t_0 < t_1 < t_2 < t_3 < t_4$

ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ 4. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ LIS

Η εξάντληση των δυνατοτήτων επιτυγχάνεται με την ιεραρχημένη ανάπτυξη ελαστικών και ορθολογισμένων LIS



ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ $\sigma.K \equiv A.\sigma.K \equiv E.K.$ 4. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ LIS

- SubLIS εκτιμήσεων με δυνατότητα προσδιορισμού της αγοραίας (MV) ή φορολογητέας (TV) αξίας
- SubLIS φορολογίας των ακινήτων. Απαιτείται:
 - ✓ διασταύρωση πληροφοριών διαφορετικών πηγών (νομικών, πολεοδομικών και πραγματικών στοιχείων)
 - ✓ διαχωρισμός του ακινήτου στα συστατικά του μέρη ($\alpha = \gamma + \beta$)
 - ✓ γνώση του χρόνου της προηγούμενης μεταβίβασης του ακινήτου
- SubLIS οικιστικής ανάπτυξης:
 - ✓ επιτρεπόμενες χρήσεις και λοιπά πολεοδομικά δεδομένα
 - ✓ διαχείριση μεταβολών δόμησης
 - ✓ αυθαίρετες κατασκευές
 - ✓ διαχείριση διατηρητέων κτιρίων
 - ✓ ...
- SubLIS επενδύσεων επί ακινήτων:
 - ✓ αποτελεσματικότερη πολιτική γης με εκ των προτέρων προβλέψιμα αποτελέσματα
 - ✓ γνώση των κανόνων προσδιορισμού της βέλτιστης χρήσης και αξιόπιστα δεδομένα αξιολόγησης της επένδυσης
- SubLIS ...
- Μεμονωμένες εφαρμογές από αυξανόμενους χρήστες

σ.Κ ≡ Α.σ.Κ ≡ Ε.Κ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Από τα αναφερθέντα προκύπτει τι δεν γίνεται που έπρεπε να γίνει και τι γίνεται που δεν έπρεπε να γίνει
- σ.Κ ≡ Α.σ.Κ ≡ Ε.Κ ≠ σΥ με χάρτες
- Ο αναπτυξιακός χαρακτήρας του ΕΚ:
 - ✓ είναι το απαραίτητο στοιχείο για το μετασχηματισμό ή την αντικατάσταση αναποτελεσματικών μηχανισμών ή διαδικασιών ή λειτουργιών σε θέματα που σχετίζονται με τα χωρικά δεδομένα
 - ✓ είναι το μοναδικό δεδομένο με το οποίο μπορεί να δικαιολογηθεί η μεγάλη «επένδυση Κτηματολόγιο»
 - ✓ είναι το χαρακτηριστικό με το οποίο πρέπει, υπό τις αναφερθείσες προϋποθέσεις, και μπορεί χωρίς πρόσθετο κόστος, να γίνει η συνέχιση και ολοκλήρωση του Έργου
 - ✓ επιβάλλει την άμεση λειτουργία ΚΓ
 - ✓ απαιτεί εκσυγχρονισμό της ισχύουσας νομοθεσίας με τις αναγκαίες θεσμικές αλλαγές
- Η παραβίαση των κανόνων, οι λανθασμένες ή αυθαίρετες επιλογές οδηγούν σε ακριβά λάθη, που τα πληρώνουν οι άλλοι και εν προκειμένω οι ιδιοκτήτες

**ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ & ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΗΜΕΡΙΔΑ 21.06.2006 – ΑΘΗΝΑ Ε.Β.Ε.Α.
«ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ... ΚΙ ΟΜΩΣ ΚΙΝΕΙΤΑΙ...»**

Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Π.ΖΕΝΤΕΛΗΣ, Αν. Καθ. ΕΜΠ Κτηματολογίου και Συστημάτων Πληροφοριών Γης