

Aktualne prace z inżynierii majątkowej prowadzone w Katedrze Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej Politechniki Łódzkiej

W Łodzi mówią o nieruchomościach

MARCIN GÓRKO

Nowo wyodrębniająca się dziedzina naukowa, jaką jest inżynieria majątkowa, od pewnego czasu znajduje się w centrum uwagi wielu ośrodków naukowych w naszym kraju. Również w Katedrze Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej Politech-



niki Łódzkiej problematyka ta stanowi przedmiot badań. Są one prowadzone często przy współpracy z innymi, zaprzyjaźnionymi ośrodkami zajmującymi się podobną tematyką, jak choćby Akademia Rolniczo-Techniczna w Olsztynie.

CENTRUM SYSTEMÓW GIS

OPROGRAMOWANIE

Autodesk®
Autodesk Systems Center

- AutoCAD 14**
- GIS:**
AutoCAD MAP
Autodesk WORLD
Autodesk MapGuide
- WEKTORYZACJA:**
Rasterex
CAD Raster
- ZARZĄDZANIE
DOKUMENTACJĄ:**
AutoManager WorkFlow
Autodesk WorkCenter

SPRZĘT KOMPUTEROWY

**SPECJALNA OFERTA LEASINGU W
CARCADE INVEST**

- KOMPUTERY:**
DELL, IBM, OPTIMUS
- PLOTERY:**
OCE
HEWLETT PACKARD
- KARTY GRAFIKI
DO CAD:**
MATROX
ELSA
- MONITORY:**
SAMSUNG
SONY
NOKIA
- DIGITIZERY**
SUMMAGRAPHS
OCE
WACOM
- SKANERY:**
OCE



**DESIGNERS
ADVANCED SYSTEMS**

DESIGNERS ADVANCED SYSTEMS
ul. Dembińskiego 4B, 01-644 Warszawa
Tel./fax: (+48 22) 833 83 60, 833 90 91, e-mail das@pol.pl

W roku 1995 zakończono prace nad projektem badawczym finansowanym przez KBN pt. „Model ustalania i weryfikacji zasięgu stref taksacyjnych dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości”. Od tego czasu w katedrze powstało kilka opracowań, które szerszemu gronu zaprezentowane zostały podczas Krajowego Seminarium Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Było ono zorganizowane 30 marca 1998 roku, a na jego część naukową złożyło się pięć referatów przedstawionych przez pracowników katedry.

Dr inż. Zbigniew Głowacki zaprezentował wyniki swoich badań na temat kształtowania się ceny 1 m² działki budowlanej. Zagadnienia te szerzej omówił w pracy doktorskiej „Metodyka pozyskiwania, gromadzenia, przetwarzania i udostępniania dodatkowych informacji o nieruchomościach pochodzących z ofert prasowych i akt notarialnych kupna-sprzedaży dla potrzeb katastru”. Praca ta obroniona została w ART w Olsztynie. Autor przedstawił w niej matematyczne funkcje pozwalające modelować cenę 1 m² działki oraz przeanalizował wielkości mające wpływ na cenę. Postępowanie takie umożliwiło prognozowanie ofert cenowych gruntów i nieruchomości.

Dr inż. Marek Naglewski omówił swoją pracę doktorską nt. „Analiza obrotu nieruchomości w strefach ochronnych zakładów przemysłowych”. Autor rozważył uwarunkowania przyrodnicze, ekologiczne, prawne i ekonomiczne mogące mieć wpływ na obrót nieruchomości na terenach stref ochronnych. Badania były prowadzone w strefach ochronnych wydzielonych w województwie konińskim. Są to strefy rejonu przemysłowego miasta Konina oraz związane z wydobywaniem węgla brunatnego. W wystąpieniu porównane zostały przykładowo transakcje związane i nie związane z obecnością kopalni, a także zmiana liczby transakcji w latach 1990-1996.

Zadzwoń

**3... 5... 10... % taniej
HURTOWO**

- ✓ *Tachimetry elektroniczne.*
- ✓ *Niwelatory optyczne i cyfrowe.*
- ✓ *Teodolity i pionowniki.*
- ✓ *Światłokopiarki amoniakalne.*
- ✓ *Papiery światłoczułe, folie, kalka.*
- ✓ *Materiały do ploterów, kserografów i kreślarskie.*
- ✓ *Taśmy,łaty, statywy, stojaki, węgielnice, szkicowniki, tyczki, piony, farby do znakowania...*

PHU BIMEX s.c., ul. Dobra 19, 66-400 Gorzów Wlkp.
tel.: (095) 72 07 192, 72 07 193 fax: (095) 72 07 194

Poruszane problemy mogą odgrywać ważną rolę w gospodarce narodowej, zwłaszcza w takich regionach jak Śląsk czy Bełchatów.

Mgr inż. Rafał Kowalski zajął się miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Omówił prawne i ekonomiczne aspekty gospodarowania przestrzenią i wskazał, że plan zagospodarowania przestrzennego może być cennym źródłem informacji dla SIT-u. Właściwe wykonanie planu będzie więc leżało w interesie gminy, gdyż umożliwi to szybsze i pewniejsze wykonywanie wszelkich posunięć majątkowych i gruntowych. Autor dokładnie przedstawił, co zawiera MPZP i jakie ma to znaczenie.

Prof. dr hab. inż. Marian Czochański w swoim wystąpieniu przedstawił problem ewidencji gruntów dla potrzeb katastru i co za tym idzie – dla oceny stanu rynku nieruchomości. Wskazał na konieczność tworzenia i aktualizowania zbiorów danych źródłowych, jako że mają one duże znaczenie dla przeprowadzenia powszechnej taksacji, dla potrzeb zagospodarowania przestrzennego oraz innych analiz i ocen rynku nieruchomości. Autor oparł swoje badania na łódzkim rynku nieruchomości i przeanalizował liczne dane z lat 1993-1997. Zwrócił uwagę, że największy problem stanowi pozyskanie informacji w zakresie danych ekonomicznych.

Dr inż. Tadeusz Kośka omówił ważny problem, z jakim często mają do czynienia geodeci pracujący w terenie, a mianowicie ochronę znaków granicznych. Z powołaniem instytucji katastru nieruchomości wiąże się bezpośrednio konieczność jednoznacznej identyfikacji obszarów działek i nieruchomości. Znaki graniczne, których zadaniem jest trwale sygnalizowanie granicy działki, podlegają ochronie z mocy prawa, a mimo to na skutek działalności inwestycyjnej (głównie

nie budowlanej) często dochodzi do ich naruszenia lub zniszczenia. Ponowne odtworzenie znaku jest zawsze kosztownym przedsięwzięciem. Przeprowadzone w katedrze prace badawcze pozwoliły stwierdzić, że tylko około 10% trwałych znaków granicznych zachowuje się w terenie. Dla potrzeb inżynierii majątkowej, szczególnie zaś dla wycen nieruchomości, potrzebna będzie jednoznaczna identyfikacja wielu znaków granicznych.

Po przedstawieniu pięciu wystąpień wywiązała się interesująca dyskusja, w trakcie której wiele miejsca poświęcono statystycznemu podejściu do analizy rynku nieruchomości. Zwrócono również uwagę na pilną potrzebę monitorowania tego rynku. Warto zauważyć, że w najbliższej przyszłości pojawi się w inżynierii majątkowej kolejny interesujący problem, a mianowicie budowa autostrad i związany z tym ruch na rynku nieruchomości.

Przy okazji seminarium Katedra Geodezji zaprezentowała swój dorobek naukowy i dydaktyczny w postaci licznych publikacji monograficznych, skryptów, publikowanych referatów i artykułów w pismach geodezyjnych, zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Spotkanie zakończyło się towarzyskimi rozmowami między uczestnikami, połączonymi z wymianą doświadczeń.

Zdjęcia autora

Mgr inż. Marcin Górko jest asystentem w Katedrze Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej Politechniki Łódzkiej.

Zdjęcia na stronie 43 (na górze): Fragment sali podczas obrad. Od lewej prof. dr hab. inż. Sabina Wróbel, pierwsza wiceprezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, (na dole): Goście seminarium przy ekspozycji dorobku Katedry Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej.





**Europejski lider
nowoczesnych
znaków kotwicznych
i akcesoriów geodezyjnych**

- ◆ niezniszczalność granitu
- ◆ precyzja
- ◆ trwałość zakotwiczenia
- ◆ mały ciężar
- ◆ wygoda transportu (noszenia)
- ◆ łatwość i szybkość osadzania w każdym gruncie (tylko kilka uderzeń młotkiem!)
- ◆ niezależność geodety od kilofów i łopat

**MERKUR POLSKA
Romuald Sadowski**
ul. Krakowska 11
43-300 Bielsko-Biała
tel./faks (0 33) 14-34-72



praktyczne
opakowanie
do przenoszenia
głowic



worek
i pas
do noszenia
znaków



pojemnik
do noszenia
narzędzi
i znaków