

Agnieszka Bieda, Paweł Hanus: **Granice nieruchomości na mapach do celów projektowych** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

Sporządzanie map sytuacyjno-wysokościowych do celów projektowych to najczęściej wykonywane prace geodezyjne. Wynika to z szybkiego rozwoju rynku nieruchomości, z ożywienia w sektorze budowlanym i związanego z tym dużym zapotrzebowaniem zleńców na mapy. Wykonanie mapy do celów projektowych to z pozoru proste zadanie. Wielu geodetów nie jest do końca świadomych tego, jakie problemy mogą się pojawić w procesie inwestycyjnym (włącznie ze wstrzymaniem budowy), kiedy granice nieruchomości na mapie do celów projektowych będą niezgodne z danymi z ewidencji gruntów i budynków. W artykule przedstawiono metody postępowania zapobiegające takim przypadkom. Omówiono także podstawy rysowania granic na powstającą mapę. W artykule została zatem podjęta próba opisanie granic nieruchomości na mapach do celów projektowych. Najwięcej uwagi poświęcono etapowi tworzenia mapy i uwzględniania na niej danych ewidencyjnych. Zauważono także, że w niektórych przypadkach mogą być konieczne inne prace geodezyjne, poprzedzające ostateczny proces tworzenia mapy. Podkreślono, że na mapach do celów projektowych powinny być wyrysowane jedynie granice prawne nieruchomości.

Słowa kluczowe: granice nieruchomości, granice prawne nieruchomości, granice według stanu faktycznego, mapa do celów projektowych

Radosław Cellmer: **Zastosowanie wybranych metod interpolacji przestrzennej do analizy cenności gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

W pracy przedstawiono możliwości kartograficznej prezentacji cenności gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. Przeanalizowano trzy metody interpolacji przestrzennej: średniej ruchomej ważonej odległością, interpolacji wielomianowej oraz krigingu zwyczajnego. Wykazano, że dzięki zastosowaniu tych metod możliwe jest opracowanie kartograficzne w postaci mapy cenności gruntów, gdzie cenność w danym punkcie przestrzeni określona jest z wykorzystaniem informacji o cenach nieruchomości w najbliższym otoczeniu, a więc spełniających warunek podobieństwa

lokalizacji. Badania przeprowadzono z wykorzystaniem danych o transakcjach nieruchomościami gruntowymi, które miały miejsce w latach 2007–2009 na terenie Olsztyna.

Słowa kluczowe: interpolacja przestrzenna, rynek nieruchomości, geostatystyka

Alojzy Dzierżęga: **Określenie odchylenia standardowego dla kątów mierzonych totalnymi stacjami** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

W pracy zaprezentowano „metodę laboratoryjną” do określania dokładności pomiarów kątów/kierunków instrumentami geodezyjnymi (*total station*). Przy pomiarze kątów/kierunków tą metodą korzysta się z kolimatorów lub reflektorów. Metoda ta optymalizuje pomiary ze względu małą przestrzeń i czas pomiaru. Szczególnie nadaje się dla instytucji (serwis, laboratoria), w których mamy do czynienia z ograniczoną przestrzenią.

Słowa kluczowe: pomiary kątowe, kolimator, totalna stacja, odchylenie standardowe, weryfikacja hipotez, poziom ufności, excentryczność kręgu

Ryszard Hycner, Jan Ruchel: **Wpływ czynnika prestiżu lokalizacji na cenę mieszkania** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

W artykule przedstawiono problem wpływu lokalizacji mieszkania na jego cenę. Dotyczy to w szczególności tak zwanych mieszkań luksusowych, położonych w bardzo atrakcyjnych dzielnicach wybranych miast polskich. Ukazano również podobne problemy w odniesieniu do wybranych miast świata. Rozważania zostały oparte na danych pochodzących z różnych źródeł, prezentowanych przez biura pośrednictwa, firmy deweloperskie, organizacje finansowe itp. W odniesieniu do wybranych miast polskich została przedstawiona analiza trendu cen ofertowych w okresie od 2007 do 2009 roku. Stwierdzono, że nie można podać żadnych racjonalnych przesłanek uzasadniających bardzo wysokie ceny mieszkań o charakterze luksusowym. Można jedynie domniemywać, że głównym czynnikiem wpływającym na bardzo wysoką cenę luksusowego mieszkania jest jego prestiżowa lokalizacja. Podobny stan można też obserwować w przypadku cen mieszkań położonych w centrach największych miast świata osiągających tym większe wartości, im lokalizacja mieszkania ma bardziej prestiżowy charakter.

Słowa kluczowe: szacowanie nieruchomości, trend, rynek nieruchomości, lokalizacja nieruchomości, cena nieruchomości, apartament, lokal luksusowy

Elżbieta Jasińska, Edward Preweda, Jan Ruchel: **Modelowanie cen transakcyjnych nieruchomości na podstawie cech jakościowych i ilościowych** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

W artykule przedstawiono rozwiązanie pozwalające na uwzględnienie cech jakościowych i ilościowych w modelowaniu ceny transakcyjnej nieruchomości lokalowych. Za materiał badawczy posłużyły informacje o lokalach mieszkalnych znajdujących się na terenie miasta Krakowa, które były przedmiotem sprzedaży w okresie listopad 2008 r. – marzec 2009 r. Autorzy proponują rozszerzenie dotychczas stosowanych sposobów badania rynku nieruchomości o wielowymiarowe analizy, pozwalające na porównanie wpływu zmiennych bez konieczności przypisywania im wartości liczbowych. Rozwiązanie takie przedstawiono, uwzględniając metodę C&RT (*Classification and Regression Trees*), niewymagającą przeskalowywania tych atrybutów, które można opisać w skali jakościowej. W pracy opisano optymalne parametry takiego modelu, dzięki którym możliwy jest proces utworzenia drzewa właściwej wielkości, czyli takiego, które pozwoli na wyłonienie reguł kształtujących rynek nieruchomości na terenie wybranych dzielnic. Propozycja ta rozwija dotychczasowy aparat badawczy przez jednoczesne uwzględnienie cech ilościowych i jakościowych. Umożliwia to wprowadzenie dodatkowego atrybutu, jakim jest położenie lokalu przy wybranej ulicy, co dotychczas było pomijane. Oprócz określania zasad kształtowania się ceny transakcyjnej nieruchomości przedstawione zostało uszeregowanie cech tych nieruchomości, wskazując na konieczność uwzględniania adresu lokalu w badaniu runku.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, cena transakcyjna, drzewa klasyfikacyjne, lokale mieszkalne

Paulina Lewińska: **Wykorzystanie programów Voxler i I/MINE w geodezji** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

Niniejszy artykuł dotyczy dwóch nowych programów: Voxler (wydany przez Golden Software) oraz I/Mine (nakładka do Bentley MicroStation). Pokazuje on próbę wykorzystania ich do celów geodezyjnych, wizualizacji oraz ewentualnych analiz. Zostały wskazane podobieństwa oraz różnice między kluczowymi opcjami produktów, a także efekty końcowe ich działania. Pokazano na przykładach sposoby wprowadzania danych, opcje wizualizacji, takie jak grid, oraz edycje obrazów 3D, a w przypadku I/MINE – możliwości wykonywania prostych analiz. Wywnioskowano, iż I/MINE okazuje się bardziej skuteczny oraz przydatny do zastosowań geodezyjnych. Cechuje się on większą liczbą opcji, możliwością analiz i jest bardziej przystępny dla użytkownika.

Słowa kluczowe: geodezja, kopalnia, wizualizacja, grid, kopalnia, przestrzenne, oprogramowanie, Voxler, I/MINE

Natalia Poczta: **Ekspercka wycena działek gruntowych na Ukrainie** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

W artykule przedstawiono metody eksperckiej wyceny działek w świetle obowiązującego stanu prawnego na Ukrainie. Omówiono główne akty prawne Ukrainy odnoszące się do wyceny nieruchomości. Zwrócono uwagę na występujące w aktach prawnych pojęcie działki ulepszonej. Następnie przedstawiono podejścia i metody eksperckiej wyceny działek stosowane na Ukrainie wraz z wyceną praw dzierżawnych i praw do ograniczonego korzystania z działki.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, metody eksperckie, akty prawne Ukrainy w wycenie działek

Anna Trembecka, Anita Kwartnik-Pruc: **Nabywanie nieruchomości na cele budowy dróg publicznych w aktualnym stanie prawnym** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

Jednym z podstawowych etapów procesu inwestycyjnego dróg publicznych jest nabywanie gruntów. Zagadnienie to w praktyce powoduje liczne problemy geodezyjno-prawne oraz wpływa na długotrwałość inwestycji. Z uwagi na konieczność przyspieszenia rozbudowy infrastruktury drogowej wprowadzono nowe uregulowania prawne m.in. w zakresie pozyskiwania gruntów na cele budowy dróg. W artykule przeanalizowano sposoby nabywania gruntów pod inwestycje drogowe od 16 grudnia 2006 r., uwzględniając zmiany legislacyjne w omawianym okresie.

Słowa kluczowe: drogi publiczne, inwestycje drogowe, nabywanie gruntów

Agnieszka Włodyka-Bergier, Monika Dziugiel, Tomasz Bergier: **Badania nad możliwością zastosowania źróź hydrofitowych do wstępnej dezynfekcji wody pitnej** • Geomatics and Environmental Engineering 2010, t. 4, z. 3

W artykule przedstawiono wyniki badań nad możliwością zastosowania źróź hydrofitowych do dezynfekcji wody pitnej. Badania przeprowadzono w warunkach laboratoryjnych na modelowych złożach z wypełnieniem żwirowym i piaskowym, z roślinnością i bez roślinności. Podczas eksperymentów badano wpływ prędkości przepływu i początkowej zawartości mikroorganizmów na efektywność usuwania ogólnej liczby mikroorganizmów inkubowanych w temperaturze 36°C i 22°C. Zbadano również możliwość usuwania bakterii z grupy coli, bakterii coli termotolerancyjnych oraz bakterii *Escherichia coli*. Badania wykazały dużą przydatność źróź hydrofitowych do wstępnej dezynfekcji wody.

Słowa kluczowe: dezynfekcja wody, złoża hydrofitowe