



Projekt „SOWA 2020”

Ograniczenie negatywnych skutków immisji hałasu z portów lotniczych w Polsce

Raport końcowy

Kierownik projektu:

Dr inż. Jan Konowalczuk

Kraków, 2021 r.

Spis treści

1.POSTAWY FORMALNO-PRAWNE, UWARUNKOWANIA ORAZ CEL WYDANIA RAPORTU I JEGO ZAWARTOŚĆ	3
1.1.PODSTAWY FORMALNE	3
1.2.PODSTAWY PRAWNE I INNE NORMY ISTOTNE DLA WYKONANIA BADAŃ	4
1.3.UWARUNKOWANIA ORAZ CEL WYDANIA RAPORTU I JEGO ZAWARTOŚĆ	5
2.WYDANE PUBLIKACJE NAUKOWE I POPULARYZUJĄCE WYNIKI BADAŃ ORAZ PLANY WYDAWNICZE	6
3.UDZIAŁ W KONFERENCJACH I W INNYCH WYDARZENIACH NA KTÓRYCH PREZENTOWANO I POPULARYZOWANO WYNIKI BADAŃ.....	9
4.INFORMACJA O EFEKTACH BADAŃ W POSTACI WYKONANYCH I ODEBRANYCH RAPORTÓW	13
4.1.WPROWADZENIE	13
4.2.WYKAZ RAPORTÓW I INNYCH OPRACOWAŃ WYKONANYCH W LATACH 2019-2020.....	13
4.3.WYKAZ RAPORTÓW I INNYCH OPRACOWAŃ WYKONANYCH W 2021 R.	14
PODSUMOWANIE I WNIOSEK O WYKONANIU CAŁOŚCI BADAŃ	15

1. Postawy formalno-prawne, uwarunkowania, cel wydania raportu i jego zawartość

1.1. Podstawy formalne

Projekt pt.: „Ograniczenie negatywnych skutków immisji hałasu z portów lotniczych w Polsce” (któremu nadano nazwę „Sowa 2020”) dotyczy niezależnych badań naukowych zrealizowanych w latach 2019-2021 przez Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie.

Badania wykonano w ramach zadania podstawowego Uniwersytetu, którym jest „prowadzenie działalności naukowej, świadczenie usług badawczych oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki” (patrz: § 4 ust. 1 pkt.1 Statutu Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, [https://sg-cdn.uek.krakow.pl/file/root/akty-prawne/statut_2019\(1\).pdf](https://sg-cdn.uek.krakow.pl/file/root/akty-prawne/statut_2019(1).pdf)).

Projekt realizuje międzyuniwersytecki zespół badawczy¹ na rzecz dla pięciu krajowych portów lotniczych (dalej w skrócie: PL):

- PL Warszawa (P.P. „Porty Lotnicze” w Warszawie),
- PL Kraków (Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice sp. z o.o. w Balicach),
- PL Poznań (Międzynarodowy Port Lotniczy Poznań-Ławica sp. z o.o. im. Henryka Wieniawskiego w Poznaniu),
- PL Katowice (Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A. w Katowicach),
- PL Gdańsk (Port Lotniczy Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Słowackiego 200).

oraz dla Związku Regionalnych Portów Lotniczych ((dalej w skrócie: ZRPL), który wspiera wydawanie publikacji prezentujących wyniki badań.

Merytorycznie badania są realizowane w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (Wykonawca).

Obsługę organizacyjną projektu zapewnia Dział Transferu Wiedzy i Projektów Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

¹ Zespół badawczy w składzie: dr inż. Jan Konowalczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie (Kierownik projektu); dr hab. Magdalena Habdas, profesor Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach (Koordynator merytoryczny badań prawnych); dr hab. Iwona Foryś, profesor Uniwersytetu Szczecińskiego, (Koordynator merytoryczny ilościowych badań empirycznych); dr Agnieszka Małkowska, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie; dr Mateusz Tomal, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, dr Małgorzata Uhruska, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie; prof. dr hab. Stanisław Belniak, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie; prof. dr hab. Adam Nalepka, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie; dr hab. Anna Wojewnik-Filipkowska, profesor Uniwersytetu Gdańskiego; dr hab. Jacek Batóg, profesor Uniwersytetu Szczecińskiego; dr hab. inż. Radosław Cellmer, profesor Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie; dr hab. inż. Mirosław Belej, profesor Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie; dr hab. Dariusz Trojanowski, profesor Uniwersytetu Gdańskiego; prof. dr hab. inż. Łukasz Drobiec, Politechnika Śląska w Gliwicach, rzeczoznawca budowlany; dr Marcin Tomecki, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach; dr inż. Radosław Gaca; dr hab. Bartłomiej Marona, profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie; dr hab. Michał Głuszak, profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie; mgr Katarzyna Konowalczyk-Jałowicka, doktorantka Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach; mgr Katarzyna Kamińska, doktorantka Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, mgr Jakub Bryła, doktorant Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach; mgr inż. Michał Stera, specjalista kosztorysant.

1.2. Podstawy prawne² i inne normy istotne dla wykonania badań

Przy realizacji badań wykorzystano w szczególności następujące przepisy i inne normy, w tym regulujące zasady wyceny nieruchomości:

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego, Zeszyt Metodyczny nr 1, PFSRM Komisja Standardów, Warszawa 2013.
9. Uchwała Nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku.
10. Uchwała Nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków – Balice, zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice Sp. z o.o.
11. Uchwała Nr IV/53/12/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „Katowice” w Pyrzowicach.
12. Uchwała Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań-Ławica w Poznaniu.
13. Uchwała Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

² Podstawy prawne wyceny przyjęto wg treści obowiązującej w dacie wykonania opinii poprzez dostęp do aktu prawnego na stronie: isap.sejm.gov.pl. Nie formułowano uwag do oznaczeń publikacji aktów prawnych, jeśli nie miało to znaczenia dla zmiany treści przepisów regulujących kwestie istotne dla danego dokumentu (raportu).

1.3. Uwarunkowania oraz cel wydania raportu i jego zawartość

Szersze informacje o badaniach, publikacjach i innych formach aktywności zespołu dostępne są publicznie stronie internetowej wykonawcy merytorycznego badań – Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego.

Informacje merytoryczne i organizacyjne dotyczące uwarunkowań zrealizowanych badań przedstawiono w rozdziałach 1.4 raportów W_4 i W_5, które zostały przekazane do obioru na zakończenie całości badań a ich odbiór bez zastrzeżeń spełnia ostatni warunek konieczny dla opracowania i przedstawienia raportu końcowego.

W trakcie realizowanych badań wybrane raporty (W_1, W_2, W_3 oraz B_3) zostały przekazane do recenzji naukowej i były one pozytywne. Recenzje wydali: prof. dr. hab. Ewa Kucharska-Stasiak i prof. dr hab. Adam Nalepka.

Raport końcowy dotyczy badań zrealizowanych na podstawie umowy z 28 maja 2020 r. (z aneksem 1) zawartej między Wykonawcą a Zamawiającymi, którymi są PL oraz ZRPL i zgodnie § 3 tejże umowy niniejszy raport ma wyłącznie charakter formalny.

Jego celem jest syntetyczne zaprezentowanie uzyskanych efektów badań. W szczególności w zakresie przedstawienia tych efektów badań, które przewidziano do uzyskania wg opisu w załączniku 1 umowy z 28 maja 2020 r.

Ponadto w raporcie końcowym przedstawia się informacje o innych istotnych efektach uzyskanych w trakcie realizacji projektu SOWA 2020, w tym o aktywnościach zespołu badawczego dotyczących publikacji, udziału w konferencjach, seminariach i w podobnych wydarzeniach. Opis efektów zrealizowanych badań jest przedstawiany w niniejszym raporcie po odbiorze bez zastrzeżeń wszystkich zaplanowanych raportów wg ich opisu w załączniku 1 umowy z 28 maja 2020 r.

Dla zapewnienia kompleksowości, prezentowanemu opisowi zrealizowanej części projektu SOWA 2020, w niniejszym raporcie prezentuje się także informacje o efektach badań empirycznych rynków mieszkaniowych w otoczeniu portów lotniczych w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Katowicach i Poznaniu oraz o innych efektach badań uzyskanych w projekcie SOWA 2020 w związku z realizacją umów bilateralnych zawartych pomiędzy Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie a każdym z pięciu portów lotniczych.

Wyniki tych badań zaprezentowano w odrębnych raportach (oznaczanych w projekcie SOWA 2020 symbolem „B” i kolejnym numerem). Badania empiryczne rynków mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk zostały wykonane jednolicie metodycznie dla każdego z pięciu PL. Zgodnie z warunkami umów bilateralnych raporty (B) oraz inne informacje o wynikach tych badań nie były przedmiotem wymiany pomiędzy portami lotniczymi, które są sygnatariuszami umowy wielostronnej.

Raport składa się 4 rozdziałów i podsumowania z wnioskiem. Rozdział 1 obejmuje kwestie formalno-prawne oraz przedstawiono w nim cel wydania raportu oraz uwarunkowania jego opracowania. W rozdziale 2 przedstawiono informacje o publikacjach zrealizowanych i planowanych, następnie w rozdziale 3 o odbytych konferencjach i udziale członków zespołu w innych wydarzeniach w ramach realizacji projektu SOWA 2020.

W rozdziale 4 przedstawiono syntetyczną informację o uzyskanych efektach realizacji badań poprzez opis bibliograficzny wydanych raportów. Raport kończy podsumowanie z wnioskiem o formalnym zakończeniu raportowania badań. Niniejszy raport przygotował dr inż. Jan Konowalczyk.

2. Wydane publikacje naukowe i popularyzujące wyniki badań oraz plany wydawnicze

Najważniejsze publikacje naukowe członków zespołu badawczego opracowane w trakcie realizacji całości badań projektowych i wykorzystane przy opracowaniu raportów w ramach projektu SOWA 2020 to:

1. *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, J. Konowalczuk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, CH Beck, Warszawa 2021, zob. opis publikacji na stronie wydawcy <https://www.ksiegarnia.beck.pl/20035-wartosc-nieruchomosci-w-sasiedztwie-lotnisk-metodyka-szacowania-szkod-i-ustalania-odszkodowan-lukasz-drobiec>, w tym pliki pdf: spisu treści, wprowadzenia, darmowego fragmentu i streszczenia w języku angielskim.
2. Wydanie dedykowane *World of Real Estate Journal*, 114 (4), 2020, <http://dx.doi.org/10.14659/WOREJ.2020.114.01> oraz specjalna wersja w języku polskim numeru 114 kwartalnika „Świat Nieruchomości” (WOREJ 4/2020) - prezentujące wyniki badań projektu SOWA 2020 z czterema artykułami:
 - *Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości mieszkalnych położonych w pobliżu lotnisk – perspektywa komparatystyczna Niderlandów i Polski*, M. Habdas, J. Konowalczuk, J. Sluysmans;
 - *Uchwała wprowadzająca obszar ograniczonego użytkowania wokół portów lotniczych jako akt prawa miejscowego o szczególnym charakterze, na przykładzie ograniczeń w zakresie zabudowy mieszkaniowej*, J. Bryła;
 - *Rola biegłego w procesie cywilnym ze szczególnym uwzględnieniem spraw o odszkodowania w obszarach ograniczonego użytkowania*, K. Kamińska;
 - *Ocena poprawności tez dowodowych powołujących dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach odszkodowawczych dotyczących OOU*, M. Tomecki.
3. Artykuły popularno-naukowe prezentujące wyniki badań:
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk cz. I – praktyka tworzenia OOU*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk; *Nieruchomości C.H. Beck*, Kwiecień 2021, Nr 4, s. 35-46;
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, cz. II – prawno-ekonomiczne zasady kompensacji szkód*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk; *Nieruchomości C.H. Beck*, Maj 2021, Nr 5, s. 38-46.
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, cz. III – zasady określania zmniejszenia wartości*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk; *Nieruchomości C.H. Beck*, Maj 2021, Nr 5, s. 28-35.
4. Artykuły naukowe prezentujące przejściowe wyniki badań prawno-ekonomicznych:
 - *Cele i warunki skutecznej interwencji Państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych*, Habdas M., Konowalczuk J. (2018), *Świat Nieruchomości* Nr 105 (3), 2018, s. 5-16, DOI: 10.14659/WOREJ.2018.105.001;

- *Dyferencja w szacowaniu nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych*, M. Habdas, J. Konowalczyk, *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 4 (100), X-XII, 2018, s.15-26;
- *Fair and Effective Compensation of Loss in Restricted Use Areas Surrounding Airports in Poland*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk, *Economics and Environment*. – nr 3 (70) (2019), s. 87-113;
- *Fair Value in the Valuation of Damage to Property Caused by Indirect Nuisance Created by Companies*, J. Konowalczyk, *Real Estate Management and Valuation*. – vol. 26, no. 3 (2018), s. 60-70;

5. Artykuły naukowe prezentujące wyniki badań empirycznych lokalnych rynków mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk:

- *Impact of a Vicinity of Airport on the Prices of Single-Family Houses with the Use of Geospatial Analysis*, R. Cellmer, M. Belej, J. Konowalczyk, *ISPRS International Journal of Geo-Information*, Vol. 8, iss. 11 (2019), s. 1-13, pełny tekst: <https://www.mdpi.com/2220-9964/8/11/471>;
- *Investigating the Impact of Airport Noise and Land Use Restrictions on House Prices: Evidence from Selected Regional Airports in Poland*, J. Batóg, I. Foryś, R. Gaca, M. Głuszak, J. Konowalczyk, *Sustainability*, vol. 11, iss. 2 (2019), s. 1-18, ISSN 2071-1050, tytuł numeru: *Real Estate Economics, Management and Investments*, pełny tekst: <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/2/412/htm>;
- *Airport Noise Compensation: Real Estate Perspective*, J. Batóg, I. Foryś, J. Konowalczyk, *Journal of European Real Estate Research*, vol. 12, iss. 2 (2019), s. 250-266, ISSN 1753-9269
- *Compensation Due to Land Use Restrictions : the Case of Limited Use Area in the Vicinity of Polish Airports*, I. Foryś, M. Głuszak, J. Konowalczyk, *Oeconomia Copernicana*, vol. 10, nr 4 (2019), s. 649-667, ISSN 2083-1277, pełny tekst: <http://economic-research.pl/Journals/index.php/oc/article/view/1736/1627>;
- *The Impact of Airport Proximity on Single-Family House Prices - Evidence from Poland*, "Sustainability", Belej M., Cellmer R., Głuszak M., (2020), vol. 12, iss. 19, s. 1-26; <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/19/7928/htm> .

Artykuły planowane do wydania to :

- *The role of public disclosure of airport noise on residential property prices*, I. Foryś, M. Habdas, M. Głuszak, J. Konowalczyk, R. Gaca (po konferencji: AREUEA, Chiny-Kanton 2018)
- *Social implications of ineffective legal regulations restricting ownership of real estate in the vicinity of airports: the example of Polish institutional immaturity in a comparative context*, M. Habdas, I. Foryś, M. Głuszak, J. Konowalczyk (po konferencji: Law and Society Association - 2020 Annual Meeting, Virtual Meeting, May 27th-30th, 2020);
- *To compensate or not to compensate? Dilemmas in compensating economic and non-economic loss in the vicinity of public infrastructure plants*, M. Habdas, I. Foryś, M. Głuszak, J. Konowalczyk (po konferencji: Law and Society Association - 2021 Annual (Virtual) Meeting, May 26th-30th, 2021).

Monografie planowane do wydania to:

- (W_7_monografia) *Szacowanie nieruchomości mieszkaniowych położonych w obszarach organicznego użytkowania lotnisk do celów odszkodowań, Zeszyt metodyczny/Wskazówki Metodyczne*, red. J. Konowalczyk, autorzy rozdziałów: M. Habdas, I. Foryś, R. Gaca; J. Konowalczyk, konieczność wydania i wydawca w trakcie uzgadniania, 2021 lub 2022.
- (W_9) *Funkcjonowanie rynków mieszkaniowych nieruchomości w otoczeniu lotnisk. Zasady wykonywania analiz i określania wartości do celów odszkodowań*, J. Konowalczyk, M. Habdas, I. Foryś, i inni, Warszawa, Wydawnictwo C. H. Beck lub inne, 2022.

W trakcie badań w projekcie Sowa 2020 wykorzystano publikacje Magdaleny Habdas pt. *Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody – część 1*, Przegląd Sądowy 2020, nr 5, s. 7-31; część 2, Przegląd Sądowy 2020, nr 6, s. 28-54. Są to opublikowane wyniki badań uzyskane w ramach projektu badawczego pt. „Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – aktualne dylematy i przyszłe wyzwania” realizowanego w Narodowym Centrum Nauki, nr 2018/31/B/HS5/00231.

3. Udział w konferencjach i w innych wydarzeniach, na których prezentowano i popularyzowano wyniki badań

W raporcie przedstawia się najważniejsze przejawy aktywności członków zespołu badawczego dotyczące udziału w konferencjach i innych wydarzeniach, na których prezentowano i popularyzowano wyniki badań.

Informacja ma charakter kompleksowy i dotyczy także lat 2017-2019 (do 09.2019), czyli okresu realizacji innych projektów „lotniskowych” w Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach przed rozpoczęciem realizacji projektu SOWA 2020, który w całości został wykonany w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie.

Wyniki badań naukowych były prezentowane, dyskutowane i popularyzowane w ramach następujących wydarzeń w latach 2017-2021.

2017:

1. Boston (AAG), American Association of Geographers, The 2017 AAG Annual Meeting, tytuł referatu: *Airport vicinity – a blessing or a curse? Paradoxes of calculating loss of value for residential properties*, M. Habdas, M. Głuszak J. Konowalczuk, T. Ramian.
2. Amsterdam (AREUEA) The American Real Estate and Urban Economics Association), International Conference Amsterdam Business School (ABS), University of Amsterdam, tytuł referatu: *The impact of airport noise, land use restrictions and house prices: Evidence from selected regional airports in Poland*, J. Batóg, I. Foryś, R. Gaca, M. Głuszak, J. Konowalczuk.
3. Olsztyn (TNN) – Towarzystwo Naukowe Nieruchomości TNN), XXV Konferencja Naukowa TNN – Olsztyn 2017, tytuł referatu: *Wartość sprawiedliwa w szacowaniu wartości szkód na nieruchomościach spowodowanych emisjami pośrednimi przedsiębiorstw*, J. Konowalczuk.
4. Kraków/Wieliczka, Konferencja Naukowa Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, tytuł referatu: *Porównywanie w metodzie analizy statystycznej rynku (MASR) wykorzystanej do szacowania nieruchomości*, J. Konowalczuk.

2018:

1. Bonita Springs (ARES) – The American Real Estate Society, 34th Annual American Real Estate Society Meeting April 10-14, 2018, tytuł referatu: *Compensating for airport noise – the true cost of state intervention*, M. Habdas, M. Głuszak J. Konowalczuk, I. Foryś. oraz wizyta studyjna w trzech portach lotniczych na Florydzie (Miami, Fort Lauderdale, Tampa).
2. China-Kanton (AREUEA), The American Real Estate and Urban Economics Association, AREUEA's annual International Conference 2018, tytuł referatu: *The role of public disclosure of airport noise on residential property prices*, M. Habdas, M. Głuszak J. Konowalczuk, I. Foryś, R. Gaca.
3. Kazimierz Dolny (TNN) Towarzystwo Naukowe Nieruchomości), XXVI Konferencja Naukowa TNN – Kazimierz Dolny 2018 – specjalna sesja tematyczna dedykowana problematyce funkcjonowania OOU PL w Polsce, tytuł referatu: *Prawno-ekonomiczne aspekty szacowania spadku wartości nieruchomości w obszarach organicznego użytkowania portów lotniczych*, M. Habdas, J. Konowalczuk, tytuł referatu: *Wyznaczanie granic rynku w analizach wykorzystywanych do szacowania nieruchomości*, T. Ramian, J. Konowalczuk.

4. Kolonia (EEA) – The European Economic Association, 33TH Annual Congress Of The European Economic Association, 71ND European Meeting of The Econometric Society (EEA), Mon, 27 Aug 2018 – Fri, 31 Aug 2018, tytuł przygotowanego referatu: *Estimation of airport noise compensation for real estate owners: a quantitative approach*, J. Batóg, I. Foryś, J. Konowalczuk.
5. Chicago (AI), wizyta studyjna w dniach 30.07 – 7.08.2018 r. w Appraisal Institute (AI) oraz w porcie lotniczym O’Hare w Chicago.
6. Katowice, 5th Multinational Conference Rethinking Expropriation Law, 27-29 September 2018, Katowice, Poland, tytuł referatu: *Expropriation of airspace? – compensating homeowners in the vicinity of airports*, M. Habdas, J. Konowalczuk.
7. Katowice, 28.09.2018 r. Seminarium z warsztatami metodycznymi dla rzeczoznawców majątkowych, w tym biegłych sądowych pt. *Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną. Odszkodowania w OOU portów lotniczych*, pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, współorganizator Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
8. Opracowanie i złożenie w czerwcu 2018 r. projektu programu szkolenia sędziów w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury z tematyki prawno-ekonomicznych aspektów dotyczących identyfikacji i wyceny szkód w OOU.
9. Wstępne szkolenie rzeczoznawców majątkowych w lokalnych stowarzyszeniach 2018 r.: Warszawa, Gdańsk, Katowice, Kraków, temat: *Odszkodowania za nieruchomości w OOU lotnisk. Metodyka wyceny*, M. Habdas, J. Konowalczuk.

2019:

1. Łódź (UŁ/PAN/SGH), Międzynarodowa Konferencja Naukową, Ekonomiczny Kontekst Sprawiedliwości Społecznej i Środowiskowej, Łódź, 23-24 maja 2019, tytuł referatu: *Fair and effective compensation of loss in restricted use areas surrounding airports in Poland*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk.
2. China – Xiamen (ICEST 2019), 10th International Conference on Environmental Science and Technology, June 7-9, 2019, *Impact of Warsaw Chopin Airport on the residential real estate market*, R. Cellmer, M. Bełej, J. Konowalczuk.
3. Dubrovnik, (TEGoVA) The Spring General Assembly of TEGoVA, Dubrovnik, Croatia, 16 – 18 May 2019, oraz wizyta studyjna w dniach 15-18 maja 2019 r. w porcie lotniczym DUBROVNIK AIRPORT (DBVAPXH) w Chorwacji (Zračna luka Dubrovnik d.o.o Čilipi), I. Foryś, M. Habdas, R. Gaca.
4. Kielce, XXVIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, 20 – 21 września 2019 r., tytuł referatu: *Ingerencja w prawo własności poprzez plany zagospodarowania przestrzennego plany ruchu Zakładu Górniczego oraz obszary ograniczonego użytkowania – zagadnienia odszkodowawcze*, M. Habdas.
5. Poznań, Konferencja „Granice rynku nieruchomości”, w ramach obchodów 50-lecia Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, tytuł referatu: *Obszary ograniczonego użytkowania dla lotnisk – ekonomiczne i prawne aspekty środowiskowych roszczeń odszkodowawczych*, M. Habdas oraz spotkanie z członkami SRMWW wykonującymi

opinie w OOU PL POZ w celu przedstawienia wyników badań projektów SOWA i przedyskutowania problemów metodycznych tego środowiska.

6. Katowice, Warszawa, Kraków, Kielce, przeprowadzenie cyklu szkoleń dla rzeczoznawców majątkowych, z tematami: *Ocena operatów szacunkowych przez KO w trybie art. 157 ugn, Zakres kompetencji i czynności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej dla rzeczoznawców majątkowych w postępowaniu dyscyplinarnym oraz Granice ingerencji KO w warsztat rzeczoznawcy w zakresie wiadomości specjalnych z podziałem na podstawę wyceny, analizy rynku i metody pomiaru*, prowadzący M. Habdas i J. Konowalczuk.
7. Opracowanie i złożenie w ZRPL w lipcu i sierpniu 2019 r. pierwszego projektu zmian przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Warszawa, Przygotowanie materiałów i udział w konferencji prasowej przygotowanej przez ZRPL (listopad 2019).
9. Kraków, 13.12.2019 r. Seminarium z warsztatami metodycznymi dla rzeczoznawców majątkowych, w tym biegłych sądowych pt. *Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną. Wykonywanie analiz rynku nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości do celów ustalania odszkodowań w OOU lotnisk*, współorganizator Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

2020:

1. Kraków, praca w komitecie organizacyjnym (J. Konowalczuk) oraz uzgodnienie i przygotowanie wystąpień na XXVIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych (planowanej na 18-19 września 2020 r. – przeniesionej na 2021 r.), tytuły planowanych referatów: M. Habdas *Prawne aspekty wyceny utraty wartości nieruchomości na skutek zmian w zagospodarowaniu przestrzeni*, J. Konowalczuk *Problemy praktyki szacowania nieruchomości na rynkach funkcjonujących z silnymi negatywnymi i pozytywnymi efektami zewnętrznymi – wyzwania związane z dynamicznym wymiarem metodyki wyceny*.
2. Warszawa, udział w dniu 26 lutego 2020 r. M. Habdas i J. Konowalczuka w spotkaniu w Ministerstwie Rozwoju (Departament Gospodarki Nieruchomościami), dotyczącym dyskusji nad kierunkami zmian regulacji prawnych dotyczących wyceny do celów odszkodowań w OOU.
3. Udział z referatem z konferencji Law and Society Association - 2020 Annual Meeting, Virtual Meeting, May 27th-30th, 2020. Tytuł: *Social implications of ineffective legal regulations restricting ownership of real estate in the vicinity of airports: the example of Polish institutional immaturity in a comparative context*. Główny prezydent: M. Habdas. Współautorzy: I. Foryś, M. Głuszak, J. Konowalczuk.
4. Spotkanie w dniu 10 lipca 2020 r. Zarządem PTRM i zaproszonymi członkami tego stowarzyszenia wykonującymi opinie w OOU PL GDN w celu przedstawienia wyników badań projektów SOWA i uzgodnienia potrzeb biegłych i sposobów ich wsparcia wybranymi formami doskonalenia zawodowego, które mogłyby doprowadzić do poprawy jakości opinii oraz do ujednoczenia stosowanej metodyki.

2021:

1. Kraków, Katowice, maj – lipiec 2021 r. – rozmowy z Zarządami Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w celu przedstawienia wyników badań projektów SOWA i uzgodnienia wsparcia środowiska zawodowego wybranymi formami doskonalenia zawodowego, które mogłyby doprowadzić do poprawy jakości opinii oraz do ujednoczenia stosowanej metodyki. Uzgodniono organizację szkolenia i warsztatów przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych³. Trwają uzgodnienia Małopolskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie współorganizacji warsztatów III Seminarium „Szacowanie nieruchomości metodą dyferencyjną” z warsztatami dla praktyków pt. *Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości metodą dyferencyjną w OOU lotnisk, dróg, linii kolejowych i zakładów przemysłowych*⁴.
2. Udział z referatem z konferencji Law and Society Association - 2021 Annual (Virtual) Meeting, May 26th-30th, 2021, Tytuł: *To compensate or not to compensate? Dilemmas in compensating economic and non-economic loss in the vicinity of public infrastructure plants*. Główny prezydent: M. Habdas. Współautorzy: I. Foryś, M. Głuszak, J. Konowalczuk.
3. Gdańsk, spotkanie w dniu 16 czerwca 2021 r. Zarządem PTRM i zaproszonymi członkami tego stowarzyszenia wykonującymi opinie w OOU PL GDN w celu przedstawienia wyników badań projektów SOWA i uzgodnienia wsparcia wybranymi formami doskonalenia zawodowego, które mogłyby doprowadzić do poprawy jakości opinii oraz do ujednoczenia stosowanej metodyki.
4. Gdańsk, 17 czerwca 2021 r. warsztaty dla kadry i pełnomocników Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy i Portu Lotniczego „Ławica” w Poznaniu pt.: *Wdrożenie do praktyki zarządzania przez lotniska procesami wypłaty odszkodowań w OOU kryteriów oceny wartości dowodowej opinii prywatnych i opinii biegłych sądowych wyników badań projektu SOWA 2020 opublikowanych w monografii «Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk–metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań»*, materiały przygotowali i warsztaty przeprowadzili: dr hab. Magdalena Habdas, profesor Uniwersytetu Śląskiego i dr inż. Jan Konowalczuk (kierownik Projektu).
5. Gdańsk, 24 czerwca 2021 r., szkolenie online dla rzeczoznawców majątkowych w ramach wdrożenia wyników badań projektu SOWA 2020 realizowanego we współpracy z Klubem Biegłych Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, pt. : *Wdrożenie do praktyki szacowania nieruchomości do celów ustalania odszkodowań w OOU lotnisk i innych obiektów*

³ Fragment formalnego komunikatu z 13.07.2021 r. skierowanego do członków Stowarzyszenia innych rzeczoznawców: Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zaprasza na szkolenie i warsztaty dotyczące problematyki szacowania nieruchomości na rynkach mieszkaniowych w sąsiedztwie lotnisk pt.: „Wdrożenie do praktyki szacowania nieruchomości do celów ustalania odszkodowań w OOU lotnisk i innych obiektów wyników badań metodyki uzyskanych w projekcie SOWA 2020”, które poprowadzą dr hab. Magdalena Habdas, Profesor Uniwersytetu Śląskiego (rzeczoznawca majątkowy, radca prawny), prof. dr hab. Łukasz Drobiec Politechnika Śląska (rzeczoznawca budowlany), dr inż. Jan Konowalczuk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie (rzeczoznawca majątkowy, kierownik projektu SOWA 2020). Szkolenie i warsztaty dedykowane są rzeczoznawcom majątkowym, w szczególności biegłym sądowym oraz członkom zespołów oceniających Komisji Opiniujących, działających przy stowarzyszeniach oraz członkom Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Szkolenie przeprowadzone zostanie w formie wykładu oraz warsztatów: wykład on-line - 19 sierpnia 2021 r. - 6 godzin (3 punkty szkoleniowe), warsztaty (w trybie stacjonarnym lub on-line przy braku możliwości organizacji zajęć stacjonarnych), 1-2 września 2021 r. 12 godzin (6 punktów warsztatowych).

⁴ Seminarium odbędzie się w dniu 21 września 2021 r. w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie w ramach drugiego dnia obrad merytorycznych konferencji naukowej pt. „Współczesne wyzwania gospodarowania nieruchomościami”.

wg wyników badań metodyki wyceny nieruchomości uzyskanych w projekcie SOWA 2020 i opublikowanych w monografii «Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań», materiały przygotowali i szkolenie przeprowadzili: dr hab. Magdalena Habdas, profesor Uniwersytetu Śląskiego i dr inż. Jan Konowalczyk (kierownik Projektu).

4. Informacja o efektach badań w postaci wykonanych i odebranych raportów

4.1. Wprowadzenie

W niniejszym raporcie końcowym opis efektów zrealizowanych badań jest przedstawiany tylko formalnie, gdyż wcześniej dokonano merytorycznego odbioru wszystkich wykonanych raportów co udokumentowano protokołami przejściowymi.

Wykaz raportów i innych opracowań projektu SOWA 2020 wykonanych w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie przygotowano z podziałem na dwa rodzaje raportów wg oznaczenia symbolami:

- „B”, dla raportów wydanych do umów bilateralnych (dwustronnych) zawartych pomiędzy Wykonawcą a każdym z pięciu PL,
- „W” – dla raportów wydanych do umowy wielostronnej („wspólnej”) zawartej pomiędzy Wykonawcą a pięcioma portami lotniczymi i ZRPL.

4.2. Wykaz raportów i innych opracowań wykonanych w latach 2019-2020

1. (B_1) *Raport z badań empirycznych rynku nieruchomości w obszarze oddziaływania Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 181.
2. (B_2) *Raport z badań empirycznych rynku nieruchomości w obszarze oddziaływania Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Jana Pawła II w Krakowie*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 179.
3. (B_3) *Raport z badań empirycznych rynku nieruchomości w obszarze oddziaływania Międzynarodowego Portu Lotniczego Poznań Ławica*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 111.
4. (B_4) *Raport z badań empirycznych rynku nieruchomości w obszarze oddziaływania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 243.
5. (B_5) *Raport „Content dla portu lotniczego w Ławica w Poznaniu” dotyczący kluczowych problemów metodyki szacowania szkód w OOU lotnisk cywilnych oraz raport „Content dla portu lotniczego w Ławica w Poznaniu” do celów prasowych*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2019, red. J. Konowalczyk, s. 34.
6. (B_6) *Raport z badań preferencji nabywców domów w OOU lotnisk w Polsce. Opis przygotowane go badania ankietowego*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 25.
7. (B_7) *Raport z badań metodyki wyceny nieruchomości stosowanej w opiniach biegłych sądowych wykonywanych do celów ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości zabudowanych*

nieruchomości mieszkaniowych w obszarze ograniczonego użytkowania Międzynarodowego Portu Lotniczego Poznań – Ławica, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, J. Konowalczyk, s. 78.

8. (B_8) *Raport z badań metodyki wyceny nieruchomości stosowanej do celu ustalenia odszkodowania za zmniejszenie wartości zabudowanych nieruchomości mieszkaniowych położonych na obszarze ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy na przykładzie wybranej opinii biegłego sądowego*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 70.
9. (B_10) *Raport z badań porównawczych interwencji w postaci OOU dla dróg i innych wybranych obiektów – porównania zakresu i zasad kompensacji szkód z OOU tworzonymi dla lotnisk*, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 32.
10. (B_11) *Raport z badań empirycznych rynku nieruchomości w obszarze oddziaływania MPL Poznań Ławica – badania stygmatyzacji jako skutku lokalizacji oraz jako skutku utworzenia OOU z przykładem operatu szacunkowego*, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 81.
11. (W_1) *Raport z I etapu badań. Metodyka wyceny szkody. Raport z rekomendacjami do utrzymania lub zmiany regulacji prawnych i rekomendacja opracowania norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 76.
12. W_1_AKT_rozdział_3.2) *Raport z I etapu badań – aktualizacja. Wyciąg z raportu (rozdział 3.2): Metodyka wyceny szkody. Raport z rekomendacjami do utrzymania lub zmiany regulacji prawnych i rekomendacja opracowania norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 7.
13. (W_2) *Raport z I etapu badań. Metodyka wyceny szkody. Raport z ogólnopolskiego badania tez dowodowych sądów w sprawach o odszkodowania w OOU*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany s. 100.
14. (W_3) *Raport. Metodyka analiz rynku i metodyka szacowania nieruchomości do celów ustalania odszkodowań za zmniejszenie wartości*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2020, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 96.

4.3. Wykaz raportów i innych opracowań wykonanych w 2021 r.

1. (B_9) *Raport z badań empirycznych rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w obszarze oddziaływania Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2021, red. J. Konowalczyk, maszynopis niepublikowany, s. 24 z Załącznikami nr 1 i nr 2.
2. (W_4) *Raport z badań kosztów transakcyjnych i innych kosztów społecznych interwencji tworzącej OOU lotnisk dla aktualnych regulacji prawnych i po zmianie zakresu interwencji oraz propozycja zmian legislacyjnych lub zmian interpretacji prawa w zakresie rozwiązań uznanych obiektywnie za nieefektywne*, red. J. Konowalczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2021, maszynopis niepublikowany, s. 51 z Załącznikiem 1 odrębnym dla portu lotniczego w Krakowie, Gdańsku, Katowicach i Poznaniu.

3. (W_5) *Raport z badań porównawczych systemów prawnych i praktyki wyceny odszkodowań w OOU w wybranych krajach z wynikami analizy zalet i wad zagranicznych rozwiązań oraz oceną możliwości, warunków i celowości ich implementacji w kraju*, kierownik projektu J. Konowalczuk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2021, maszynopis niepublikowany, s. 37.
4. (W_6) *Wycena nieruchomości położonych w OOU do celów odszkodowań, projekt standardu zawodowego*, treść dokumentu przeniesiona i zawarta w raporcie W_8.
5. (W_7_monografia) *Szacowanie nieruchomości mieszkaniowych położonych w obszarach organicznego lotnisk do celów odszkodowań, Zeszyt metodyczny/Wskazówki Metodyczne*, treść dokumentu przeniesiona i zawarta w raporcie W_8.
6. (W_8_monografia_ZRPL) *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk - metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, J. Konowalczuk, Warszawa, Wydawnictwo C. H. Beck, 2021.
7. (W_9_ZRPL) *Raport z badań dotyczących metodyki wyceny szkód w obszarach ograniczonego użytkowania z propozycjami zmiany przepisów prawa ochrony środowiska dotyczących zasad ich kompensacji*, J. Konowalczuk, M. Habdas, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków 2021, maszynopis niepublikowany, s. 27.

Podsumowanie i wniosek o wykonaniu całości badań

Zaprezentowane w sposób kompleksowy efekty zrealizowanych badań dotyczą przede wszystkim raportów, które przewidziano do wykonania w poszczególnych etapach projektu SOWA 2020 wg opisu w załączniku 1 do umowy z 28 maja 2020 r.

Raporty te zostały odebrane przez Zamawiających bez zastrzeżeń, co dokumentowano sukcesywnie protokołami przejściowymi (nr 1, 2, 3), a protokół przejściowy nr 4 (dotyczący odbioru raportów W_4 i W_5) jest podpisywany wraz z protokołem odbioru całości prac po dostarczeniu i przyjęciu niniejszego raportu końcowego. W ten sposób zamyka się od strony formalnej tę część projektu SOWA 2020, którą przewidziano do realizacji w umowie z 28 maja 2020 r.

Wcześniej porty lotnicze dokonały także merytorycznego i formalnego odbioru innych raportów (B) i obecnie potwierdzono wykonanie bez zastrzeżeń całości badań realizowanych w ramach umowy z 28 maja 2020 r. oraz w ramach umów dwustronnych (bilateralnych). Wydano także monografię naukową (opis oznaczony jako Raport W_8), która stanowi efekt badań przewidziany formalnie do uzyskania przez ZRPL.

W związku z tym niniejszy raport końcowy zamyka formalnie raportowanie wykonania badań w projekcie SOWA 2020 a zaplanowane dalsze aktywności zespołu badawczego, w szczególności dotyczące publikacji, konferencji, seminariów, szkoleń będą realizowane bez formalnego raportowania uzyskiwanych efektów.

W tym zakresie porty lotnicze i ZRPL będą jednak na bieżąco informowane przez Kierownika projektu o uzyskiwanych efektach wdrażania wyników badań z wykorzystaniem dotychczasowych kontaktów do koordynatorów (osób wskazanych do kontaktu w § 9 umowy z 28 maja 2020 r.) a odbywać się to będzie zwyczajowo poprzez korespondencję mailową i poprzez rozmowy telefoniczne.