Prof. dr hab. Stanisław Belniak

Politechnika Krakowska

im. Tadeusza Kościuszki

Katedra Zarządzania W Budownictwie

Recenzja

Rozprawy doktorskiej mgr Agaty Gusty, pt.: „ Instytucjonalne uwarunkowania determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce „ napisanej pod kierunkiem dr hab. Magdaleny Załęcznej, prof. UŁ, w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Recenzję wykonano na prośbę Przewodniczącego Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse dr hab. Rafała Matery, prof. UŁ (pismo z dnia 15.05.2023 r.)

1. Uwagi wstępne

Opiniowana rozprawa obejmuje 324 strony, łącznie z 22 tabelami, 35 rysunkami oraz spisem treści, literatury a także 1 załącznikiem (w nim ankieta skierowana do rzeczoznawców majątkowych podzielona na 6 części zawierających 22 pytania).
W pracy przedstawiono 357 pozycji cytowanej literatury w tym 56 aktów prawnych różnego rodzaju oraz 301 pozostałych źródeł literaturowych , z tego 78 pozycji obcojęzycznych.
W związku z tym prezentowana dokumentacja stanowi pełną ilustrację przekrojowych faktów, co nadaje temu opracowaniu cechy rzetelnie sporządzonej monografii z zakresu instytucjonalizacji procesów wyceny nieruchomości w Polsce.

2. Przedmiot i cel pracy

Przedmiotem badania w rozprawie jest analiza instytucjonalnych czynników determinujących proces wyceny nieruchomości i ich wpływ na dokładność wycen nieruchomości w Polsce
Jak słusznie zauważa Autorka podjęta problematyka badawcza jest ważna, aktualna, a przy tym w niewielkim stopniu rozpoznana. Dotyczy to zarówno rozważań naukowych jak też praktyki gospodarczej. W literaturze z zakresu wyceny nieruchomości pojawiają się stwierdzenia ,że próby rozwiązania problemów związanych z dokładnością i jakością wycen przy wykorzystaniu sposobów mechanistyczno-technokratycznych biorących pod

uwagę tzw. „twarde czynniki" stają się coraz częściej mało skuteczne. Wobec tego podejmowanie badań w tym zakresie w oparciu o aktualny stan wiedzy zwłaszcza z obszaru interwencjonizmu publicznego jest celowe.

Jako podstawowe cele główne w pracy Autorka przyjęła ca cel teoretyczny ..."zidentyfikowanie czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen nieruchomości".., zaś za cel pragmatyczny..." wskazanie rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny i zmniejszyłyby niedokładność wyniku"..

Osiągnięcie celów głównych nastąpiło poprzez realizację trzech celów szczegółowych oraz wymagało potwierdzenia hipotezy głównej a także trzech hipotez szczegółowych tj: Hipoteza główna: ..."istotny wpływ na proces wyceny i dokładność wyniku mają wybrane czynniki o charakterze instytucjonalnym"..

Hipotezy szczegółowe brzmią następująco:

H.1:.. „ Najbardziej istotnym czynnikiem zmniejszającym dokładność wyceny nieruchomości jest ograniczona dostępność i niska jakość danych o nieruchomościach i ich cenach"
H.2: .."Niedokładność wyniku procesu wyceny można ograniczyć poprzez odpowiednie zmiany systemowe"
H.3: .."Przy wycenach sporządzanych na zlecenie sądu występują dodatkowe czynniki instytucjonalne".

Powyższe stwierdzenia spełniają wymogi stawiane hipotezom w tym wymóg weryfikowalności. Sygnalizują jednocześnie we właściwy sposób metody badawcze , które będą zastosowane do weryfikacji hipotez. W części teoretycznej podstawową metodę stanowi krytyczny retrospektywny przegląd literatury krajowej i zagranicznej (ponad 26% ogółu cytowanej literatury) a w części empirycznej metodę analizy wyników badania ankietowego za pomocą statystyki opisowej tj. współczynników korelacji oraz metod ekonometrycznych a także metody najmniejszych kwadratów z powodzeniem zastosowanej przy oszacowaniu parametrów równań regresji objaśniających problemy występujące w poszczególnych grupach czynników wpływających na wycenę.

Można zatem stwierdzić, że wybór problematyki i cel rozprawy ma charakter dysertabilny a uzyskane efekty w postaci propozycji zmian jakie powinny być wprowadzone na poziomie instytucjonalnym mają charakter praktyczny.

3. Ocena formalna rozprawy doktorskiej

Praca napisana jest poprawnym naukowym językiem i w sposób kompleksowy dokumentuje źródła cytowanej literatury przedmiotu, a także faktografię statystyczną.

Bogata ilustracja danych zawartych w 22 tabelach i 35 rysunkach/wykresach została prawidłowo wykorzystana w formie interpretacji zawartych tam wyników. Autorka w całej pracy wykresy nazywa rysunkami. W pracach naukowych najczęściej odróżnia się wykresy od rysunków i w przyszłości zalecam aby Doktorantka przestrzegała tych konwencji.

Przekonywująca jest struktura – pracy ma ona charakter logiczny i odpowiada ogólnometodologicznej zasadzie przechodzenia od ogółu do szczegółu. Praca składa się z pięciu rozdziałów. Następstwo rozdziałów jest logiczne czyniące rozprawę spójną i kompletną. Problemy rozpatrywane w poszczególnych rozdziałach mają zbliżony ciężar gatunkowy, co uzewnętrznia się między innymi współmiernością objętości poszczególnych rozdziałów.

Rozważania zawarte w dwóch pierwszych rozdziałach mają charakter teoretyczny i oparte są przede wszystkim na analizie literatury przedmiotu a zmierzają do wyjaśnienia istoty i znaczenia uwarunkowań procesu wyceny nieruchomości jako czynnika dochodzenia do wartości.

Rozdział trzeci ma charakter teoretyczno-empiryczny. Zawiera on teoretyczne rozważania dotyczące zależności czynników formalno-prawnych występujących przy wycenach dla potrzeb postępowań sądowych.

Rozdział czwarty ma charakter empiryczny pokazujący wpływ wybranych czynników determinujących proces wyceny nieruchomości w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem dostępu do informacji z rynku nieruchomości jako podstawowego czynnika wykorzystywanego przy wycenie.

Rozdział piąty to rozdział postulatywny wykorzystujący wyniki badań teoretycznych i empirycznych dla wskazania pożądanych kierunków i sposobów rozwoju procesów wyceny nieruchomości w Polsce oraz poprawę dokładności ich wyników.

Taki układ treści pracy należy uznać za przemyślany, zgodny z ogólnymi zasadami metodologii.

4. Ocena merytoryczna pracy

Autorka opierając się na bogatej literaturze przedmiotu w sposób poprawny stosuje metodę analizy krytycznej, z której wyprowadza uzasadnione syntezy i wnioski, prezentując przy tym własne poglądy. Przykładem jest tutaj analiza cech instytucjonalnych rynku nieruchomości przeprowadzona w punkcie 2.2., która znalazła ciekawy wyraz w próbie tabelarycznego zestawienia i własnego komentarza do zachodzących zmian w ostatnich 10-ciu latach (zob.tab.5) oraz analiza zakresu obowiązujących norm zawodowych w latach 2004, 2011, 2022 (zob.tab.6)

Węzłowe znaczenie dla realizacji celu teoretycznego pracy oraz dla właściwego przeprowadzenia badań empirycznych ma rozdział piąty. Kończy się on tabelarycznym zestawieniem czynników mających wpływ na dokładność procesu wyceny (tab.21, 22).

Wyniki przeprowadzonych badań empirycznych zostały poprawnie przetworzone i ciekawie zaprezentowane oraz dobrze wyjaśniają znaczenie wyróżnionych rodzajów czynników dla dokładności procesu wyceny nieruchomości w Polsce.

Podjęty temat badawczy jest bardzo aktualny nie tylko w sensie poznania naukowego, lecz także w ujęciu aplikacyjnym. To sprawia, że znajdujemy tu próbę analizy związków między teorią wyceny a dokładnością wycen nieruchomości w Polsce w warunkach zróżnicowanych potencjałów i czynników instytucjonalnych wpływających na procesy wyceny.

W optyce zawartych treści merytorycznych rozprawy doktorskiej dostrzegam także uwarunkowania rynkowe będące rezultatem złożonych przebiegów mechanizmów i instrumentów instytucjonalnych na rynkach lokalnych, regionalnych i krajowych. W związku z tym zainteresowania badawcze Doktorantki ogniskują się wokół zagadnień wiążących się z oddziaływaniem wielu instytucji na wartość nieruchomości w procesach jej wyceny.

Zastosowany sposób analizy zebranej literatury przedmiotu i przetworzenia uzyskanych danych empirycznych jest metodycznie poprawny, a wyprowadzone z tych badań wnioski przekonują mnie ,że Autorka pracy posiada umiejętność planowania i realizacji prac badawczych o charakterze teoretycznym i empirycznym.

5. Uwagi dyskusyjne i krytyczne

Przy ogólnej bardzo pozytywnej ocenie rozprawy doktorskiej nasuwają się pewne uwagi związane ze stroną merytoryczną bądź formalną przedstawionych badań. W opiniowanej pracy jej Autorka wykazała się dużą erudycją i sprawnie porusza się w podjętej problematyce. Jednak nie udało Jej się uniknąć pewnych usterek redakcyjnych bądź drobnych błędów merytorycznych z których podaję wybrane:

- spis treści str. 3, tytuł drugiego rozdziału brzmi tak samo jak tytuł pracy co nie powinno mieć miejsca ,
- dwukrotnie występuje w spisie treści pkt.4.1.2, a brak pkt.4.1.1,
- str. 71 , Autorka wymienia cechy rynku nieruchomości i dokonuje ich omówienia na dalszych stronach. Brak w tym omówieniu takiej cechy jak mała efektywność rynku oraz duża doza interwencjonizmu państwowego a są to istotne cechy z punktu widzenia procesu wyceny. Wydaje się, że poza cytowanymi w pracy cechami rynku mającymi wpływ na procesy wyceny mogą mieć wpływ także takie cechy jak

- dynamika rynku oraz konkurencyjność rynku nieruchomości dla innych rynków (np. rynku lokat) o czym pisał recenzent w swoich publikacjach (zob. Belniak .S, „The role of Institutions in the Property Development Process in Poland ".
EMERGO, Spring 1998, Journal of Transforming Economies and Societies, Vol.5 No.2. a także Belniak S., „Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych" ,AE Kraków 2001),
- str.165, brak podania takich źródeł informacji dla rzeczoznawcy majątkowego jak dziennik budowy , GUS, dane z umów najmu lub dzierżawy.
Nie jest to zatem informacja kompletna i rozłączna,
- str. 166, brak omówienia informacji zawartych w rejestrach zabytków oraz w książce obiektu budowlanego i projektach technicznych,
- pomimo dużej dbałości o język pracy Autorka nie ustrzegła się jednak pewnych ogólnikowych, enigmatycznych a nawet błędnych określeń jak str. 211... „wycena jest dziedziną nauki",....str. 212....."wielkość klienta". Czym mierzona jest ta wielkość ?
- niedokładna redakcja tekstu pracy o czym świadczy znaczna ilość literówek np. str.15, 71, 73, 164, 194, 240, 275, 277, bądź nieczytelne legendy niektórych rysunków np. rys. 17.

6. Konkluzje

a) Recenzowana rozprawa doktorska stanowi oryginalne i samodzielne rozwiązanie zagadnienia naukowego przez Autorkę. Doktorantka wykazała się bardzo dobrą ogólną wiedzą w zakresie dziedziny nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse. Szczególnie cenię dobór literatury przedmiotu i odpowiednie jej usytuowanie w poszczególnych fragmentach rozprawy doktorskiej, a także dużą staranność w gromadzeniu i dokumentowaniu wyników badań innych autorów
b) Pracę oceniam wysoko oraz stwierdzam, że sformułowane w recenzji uwagi krytyczne nie obniżają w sposób istotny jej wartości. Wynikają one raczej z indywidualnych zainteresowań recenzenta rynkiem nieruchomości i są wyrazem pewnego niedosytu w prezentowaniu ciekawych rozważań na temat instytucjonalnych warunków funkcjonowania tego rynku

c) Uważam ,że w recenzowanej pracy Autorka w sposób wyraźny i świadomy:

- sformułowała ważne i aktualne cele badawcze, które nie były dotąd podejmowane przez innych badaczy w odpowiednim zakresie,
- podjęła udaną próbę identyfikacji czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen nieruchomości w Polsce,

- przeprowadziła stosowne badania empiryczne, które zrealizowały
- prawidłowo wykorzystała metody badawcze do analizy badanych zjawisk,
- dokonała prawidłowego opracowania wyników badań
- wyprowadziła przekonywujące wnioski potwierdzające osiągnięty cel główny oraz cele szczegółowe a także weryfikujące pozytywnie przyjętą hipotezę główną oraz szczegółowe hipotezy badawcze.

Stwierdzam zatem, że rozprawa doktorska **mgr Agaty Gusty pt.: „Instytucjonalne uwarunkowania determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce"** spełnia wymagania stawiane rozprawom doktorskim w obowiązujących przepisach, zgodnie z warunkami określonymi w art.17 ust.7 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce Dz.U. z 2018 r.poz.1669 ,oraz art.187 ust.1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Dz.U. z 2022 r. poz.4) w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Stawiam więc formalny wniosek o dopuszczenie recenzowanej rozprawy doktorskiej do publicznej obrony

Kraków , dnia,27.07.2023 r.