

Szczecin, dn. 7 czerwca 2023

dr hab. Maciej J. Nowak, prof. ZUT
kierownik Katedry Nieruchomości
Wydział Ekonomiczny
Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
macnowak@zut.edu.pl

**Recenzja rozprawy doktorskiej p. mgr Agaty Karoliny Gusty
„Instytucjonalne uwarunkowania determinujące proces wyceny
nieruchomości w Polsce”, przygotowanej pod kierunkiem dr hab.
Magdaleny Załącznej, prof. UŁ**

Podstawą przygotowania niniejszej recenzji jest pismo Przewodniczącego Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse, p. dr hab. Rafała Matery, prof. UŁ, z dnia 15 maja 2023 r.

Przedłożona do recenzji rozprawa składa się z pięciu rozdziałów (ponadto Wstępu i Podsumowania) oraz liczy 324 strony. Mieści się w dyscyplinie naukowej „ekonomia i finanse”. Główne cele pracy to:

- zidentyfikowanie czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen nieruchomości
- wskazanie rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny i zmniejszyły niedokładność wyniku.

Również wskazane cele mieszczą się w dyscyplinie ekonomia i finanse. Autorka we Wstępie powołała kluczowe tezy związane z ekonomią instytucjonalną, podejmując próbę



dostosowania do nich kontekstu tematycznego związanego z wyceną nieruchomości. Niewątpliwie, spostrzeżenie dotyczące powiązania obu sfer jest zasadne. Z mojej perspektywy kluczową wartość naukową ma przede wszystkim pierwszy z wymienionych celów (zastanawiam się nawet, czy ten cel nie byłby wystarczający – drugi cel mógłby być moim zdaniem celem szczegółowym).

Cele szczegółowe odnoszą się już bezpośrednio do procesu wyceny nieruchomości w Polsce. W pełni mieszczą się w celach głównych – i pod tym względem dostrzegam spójność recenzowanej rozprawy. Mam wrażenie, że hipoteza główna została sformułowana w sposób trochę nazbyt ogólny (choć oczywiście rozumiem związane z nią intencje badawcze). Niemniej istotne elementy, pozwalające szerzej zobrazować założenia badawcze, zawarte są także w hipotezach szczegółowych. Autorka przekonująco przedstawiła we Wstępie jak wymienione cele i hipotezy przekładają się na dalszy układ treści rozprawy doktorskiej. Wstęp spełnia więc swoją rolę z perspektywy oczekiwań, jakie można mieć względem rozpraw doktorskich.

Poniżej przedstawiam bardziej szczegółowe uwagi i refleksje względem poszczególnych części pracy. Mają one zróżnicowaną wagę. Zaznaczenia wymaga, że ich celem jednak nie jest kontestacja pracy, ale raczej dyskusja z tezami zaproponowanymi w recenzowanym materiale (dotyczy to również sposobu jego ujęcia). Niewątpliwie bowiem rozprawa do takich refleksji prowokuje, co stanowi jej poważny walor.

Rozdział pierwszy zawiera charakterystykę procesu wyceny nieruchomości. Możliwe, że w pracy trochę bardziej pogłębionej charakterystyki wymagałyby zagadnienia ekonomii instytucjonalnej. Niemniej, zostały one w pewnym zakresie przedstawione we Wstępie (a następnie, już w bardziej szczegółowym ujęciu – w dalszych częściach pracy). Oczywiście jednak nie odmawiam prawa Autorki do indywidualnego sposobu konstrukcji rozprawy, chociaż odczuwam w tym zakresie pewien niedosyt. Pierwsze dwa podrozdziały obejmują zreferowanie przede wszystkim aktualnych uwarunkowań prawnych i praktycznych. Za wartościową uznaję zawartą w podrozdziale 3 charakterystykę amerykańskiej, brytyjskiej i niemieckiej szkoły wyceny (szkoda tylko, że opartą w dominującym zakresie tylko na literaturze polskiej) oraz odniesienie jej do metodyki wyceny nieruchomości w Polsce. Za trafne uznaję również uwagi (zawarte w dalszej części rozdziału) dotyczące pojęcia wartości. Autorka trafnie wyodrębniła istotne z perspektywy zarówno teoretycznej, jak też praktycznej kwestie. Charakterystyka zagadnień dotyczących pojęcia wartości to w moim przekonaniu najbardziej istotna część pierwszego rozdziału. Przy okazji lektury wskazanych części można jednak odnotować, że Autorka ma tendencje do koncentracji na ujęciu praktycznym kosztem

ujęcia teoretycznego. Niemniej jednak to ostatnie również w analizowanej części pracy występuje. We wskazanym fragmencie wymiar teoretyczny mógłby być mocniejszy, niemniej w dalszych częściach rozprawy autorka bardzo umiejętnie łączy ujęcie praktyczne z teoretycznym. Warto tu zwłaszcza powołać podrozdział 1.6 dotyczący problematyki niepewności wyceny (i jej źródeł) – da się tu zauważyć również znaczący wkład teoretyczny Autorki. Na pozytywną ocenę zasługują ponadto ciekawe rozważania dotyczące dokładności wyceny. Konkludując, chociaż rozdział zasługiwałby w kilku miejscach na pewne teoretyczne uzupełnienia oraz pewne ograniczenia w zakresie prostego opisu stanu prawnego i praktycznego, to moja generalna jego ocena jest pozytywna.

Rozdział drugi dotyczy instytucjonalnych uwarunkowań procesu wyceny nieruchomości. Rozpoczyna go przytoczenie ujęć dotyczących sposobu rozumienia nieruchomości oraz rynku nieruchomości. Z perspektywy teoretycznej oba zagadnienia mogłyby być znacznie rozwijane, ale zakładam, że Autorce chodziło jedynie o zasygnalizowanie wskazanych kwestii. Klarownie zostały również przedstawione (choć jedynie na podstawie dwóch publikacji) cechy nieruchomości. W obu przypadkach trochę brakuje mi w tym miejscu refleksji własnych Autorki. Brak ten rekompensuje jednak treść podrozdziału 2.1.3, opisującego specyfikę rynku nieruchomości w kontekście skutków dla wyceny. Autorka w tym przypadku umiejętnie odnosi cechy rynku nieruchomości do perspektywy rzeczoznawców majątkowych, dając dowód rozumienia nie tylko praktyki ich funkcjonowania, ale również teoretycznego ujęcia rynku nieruchomości. Od tej części zaczynają się wspomniane przeze mnie fragmenty, w których Autorka niezwykle ciekawie łączy ujęcie teoretyczne z ujęciem praktycznym. Dotyczy to również kolejnego podrozdziału, opisującego rolę wybranych instytucji w procesie rozwoju rynku nieruchomości. Odnośnie dalszej części rozdziału, mam wątpliwości, czy w rozprawie doktorskiej była niezbędna tak drobiazgowa charakterystyka statusu rzeczoznawców majątkowych (znów daje o sobie znać tendencja wynikająca z bardziej praktycznego podejścia reprezentowanego przez Autorkę). Wartościowy jest jednak przegląd uregulowania statusu rzeczoznawców w innych krajach, z wyciągniętymi wnioskami. Trochę niejasno sformułowano podrozdział „społeczno – gospodarcze znaczenie procesu wyceny nieruchomości”, niemniej w pełni wyczerpująco przedstawiono w nim cele wyceny, podmioty uczestniczące w wycenie, a także dylematy związane z ich udziałem. Niniejszą część rozdziału, zwłaszcza pogłębioną charakterystykę problemów podmiotów uczestniczących w wycenie, oceniam bardzo pozytywnie. Pomimo niewielkich (zasygnalizowanych) uchybień na pozytywną ocenę zasługuje również całościowo rozdział drugi.

W rozdziale trzecim wyodrębniono „wybrane czynniki formalno – prawne determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce”. Zapewne uściślenia wymagałoby generalne kryterium, na podstawie którego wskazane czynniki „wybrano”. Zakładam, że chodziło o czynniki, które zdaniem Autorki wywierają najsilniejszy wpływ na proces wyceny – również w takim wypadku przydatne byłoby szersze uporządkowanie wskazanej kwestii. Odnotować jednak należy, że Autorka na początku rozdziału podjęła próbę pewnego wyjaśnienia zasadności doboru określonych treści. Poszczególne czynniki zostały w dalszej części pracy scharakteryzowane zarówno na podstawie doświadczeń własnych Autorki, jak też w powiązaniu z literaturą przedmiotu. To również bardzo wartościowa część rozprawy, w moim przekonaniu nadająca się do dalszego wykorzystania w sferze publikacyjnej. Niezwykle ciekawie wyglądają na przykład wyodrębnione przez Autorkę problemy prawne, a także odniesienie się do roli biegłych odpowiedzialnych za wycenę nieruchomości w postępowaniach sądowych. Rozważania w tej części pracy są niezwykle istotne i ciekawe. Z tego względu nie może budzić wątpliwości jakość rozdziału i w konsekwencji również w tym przypadku moja jego ocena jest jednoznacznie pozytywna.

W tytule rozdziału czwartego Autorka nie ominęła wcześniejszego błędu, związanego z nieprecyzyjnym ujęciem zakresu tematycznego („Pozostałe wybrane czynniki determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce”). Znow doprecyzowania wymagałaby zasadność szczegółowego doboru „czynników”: zarówno w rozdziale 3, jak też w analizowanym w tym miejscu rozdziale 4. Nie zmienia to faktu, że pomijając kwestię sposobu ujęcia, sklasyfikowania i wzajemnego usytuowania poszczególnych zagadnień, w pełni podzielałam opinie Autorki na temat istotnej roli wyodrębnionych czynników w procesie wyceny nieruchomości. Kwestia dostępu do informacji o nieruchomościach została zapewne potraktowana momentami nazbyt sprawozdawczo, niemniej oczywiście poprawnie pod względem merytorycznym. W tym przypadku również zauważalne są komentarze Autorki oraz podejmowane przez Nią próby odwołań do teorii (bardzo ciekawie przygotowano fragment dotyczący dostępu do informacji o cenach). Wyrażam wątpliwość czy podrozdział „Stopień rozwoju rynku nieruchomości w Polsce” ma tytuł adekwatny do treści. Opisuje bowiem w szerszym zakresie problemy dotyczące ksiąg wieczystych oraz opracowań planistycznych (co oczywiście merytorycznie zasługuje na pozytywną ocenę). Znow jednak poważną rekompensatą częściowych problemów przy sposobie ujęcia treści jest wykazywana przez Autorkę znakomita orientacja praktyczna w zakresie wskazanych zagadnień, połączona z umiejętnością ciekawego, poprawnego ich ujęcia z perspektywy dyskusji naukowej. Zapewne również podrozdział dotyczący „rozmiaru i aktywności rynku”, chociaż merytorycznie bardzo ciekawy, to w układzie treści zasługiwałby

na bardziej adekwatne dopasowanie do układu treści. Podobna uwaga odnosi się do ostatniego podrozdziału. Niemniej podkreślić trzeba, że od strony merytorycznej również te ostatnie zagadnienia przedstawiono bardzo trafnie i ciekawie. Zauważalna jest więc generalna tendencja: z jednej strony można zauważyć problemy Autorki w zakresie pewnego uporządkowania pod względem strukturalnym rozdziału czwartego (i częściowo rozdziału trzeciego). Braki te rekompensuje jednak ponadstandardowa w stosunku do innych doktoratów jakość merytoryczna charakterystyki wskazanych problemów, w szczególności polegająca na powiązaniu wątków praktycznych i naukowych. W wielu doktoratach Autorzy słabo realizują niniejsze zadanie. Wskazane powyżej fragmenty recenzowanej rozprawy doktorskiej (przy zastrzeżeniu wyżej wymienionych uwag) mogą stanowić dla nich pod tym względem znakomity wzorzec. Również z niniejszego powodu rozdział czwarty zasługuje na pozytywną ocenę.

Rozdział piąty zawiera wyniki badań własnych. Autorka wyodrębniła cel tego rozdziału jako: ocena wpływu wybranych czynników na proces wyceny nieruchomości i jego wynik oraz zidentyfikowanie specyficznych czynników występujących przy wycenach sporządzanych w postępowaniach sądowych i ich wpływu na proces wyceny i ich wynik. Również w tym przypadku cel został sformułowany dosyć ogólnie, niemniej warto odnotować, że Autorka bezpośrednio wskazany cel powiązała z zaproponowanymi wcześniej hipotezami. W podrozdziale 5.1 Autorka wyjaśnia, w oparciu o jakie kryteria przeprowadziła badania poprzez kwestionariusz ankietowy. Zapewne zbyt dużo miejsca poświęcono charakterystyce ankietowanych (podrozdział 5.2). Pytania pogrupowano w sześciu częściach, które znajdują przełożenie na treść wcześniejszych rozdziałów teoretycznych (co wymaga podkreślenia i wyrażenia pozytywnej oceny). W dalszych częściach rozdziału przedstawiono odpowiedzi ankietowanych. Pytania dotyczyły podjętych wcześniej kwestii praktycznych, związanych z funkcjonowaniem rzeczoznawców majątkowych na rynku nieruchomości. Odpowiedzi (zawierające konkretne oceny) ujęto następnie w ramach statystyk opisowych. Jest to znaczące podwyższenie jakości przeprowadzonych badań. Na tej podstawie między innymi Autorka doszła do wniosku, że średnia liczba zauważalnych problemów jest najwyższa w przypadku czynników dotyczących przepływu informacji. Następnie Autorka zweryfikowała występowanie korelacji pomiędzy odpowiedziami na poszczególne pytania. Niniejszy fragment przedstawiono jednak zdecydowanie zbyt szczegółowo (możliwa byłaby tu znacznie szersza synteza). W dalszej części wykorzystano metody ekonometryczne. Generalnie stwierdzam, że badania przeprowadzone na cele rozprawy doktorskiej wiążą się z zaprezentowanymi założeniami badawczymi. Wydaje się, że cennym uzupełnieniem rozdziału byłoby już w nim

zawieranie bardziej pogłębionych komentarzy autorskich, odnoszących się do poszczególnych wyników. Traktuję to jednak jako konsekwencję koncepcji Autorki w zakresie sposobu ujęcia treści (zgodnie z którą szersze komentarze będą zawarte w dalszej części rozprawy doktorskiej) Pomimo przedmiotowych zastrzeżeń, generalna ocena rozdziału piątego również jest pozytywna.

Wskazane komentarze Autorki znalazły się w ostatniej części rozprawy, czyli w Podsumowaniu. Autorka dostrzega szereg czynników instytucjonalnych, wpływających na jakość procesu wyceny nieruchomości w Polsce. Zdaniem Autorki dużą część zdiagnozowanych nieprawidłowości można byłoby naprawić poprzez zmianę regulacji prawnych. Częściowo zgadzając się z niniejszym stwierdzeniem (opartym – co trzeba podkreślić - na analizach zawartych w rozprawie doktorskiej) chciałbym jednocześnie przestrzec przed nadmierną wiarą w sprawczość regulacji prawnych. Bardzo często nowelizacje przepisów mogą stwarzać kolejne, nieprzewidziane wcześniej problemy, a nawet pogłębiać te wcześniej zdiagnozowane. Ciekawym kierunkiem byłyby rozważania dotyczące wspomnianego aspektu – ryzyk związanych ze zmianami przepisów oraz poszczególnych wariantów zmian. Materiał dostarczony w rozprawie doktorskiej stanowi dla tego ciekawą i bardzo wartościową podstawę.

Zapewne trochę większego pogłębienia wymagałoby odniesienie się Autorki w Podsumowaniu do celu pracy i hipotezy pracy. Niemniej, w analizowanym fragmencie pracy można zauważyć również próby ujęcia wskazanych kwestii. Warto podkreślić, że również w Podsumowaniu Autorka dba o powiązanie treści z wcześniejszymi fragmentami pracy. W pierwszej części Podsumowania Autorka w mniejszym zakresie przedstawia własne opinie. Niemniej, bardzo umiejętnie syntetyzuje wcześniejsze wyniki (co można potraktować jako swoiste nadrobienie słabości zauważalnych w niektórych wcześniejszych częściach rozprawy). Następnie Autorka podejmuje próbę realizacji drugiego z wyodrębnionych we Wstępie celów pracy, dotyczącego wskazania kierunków zmian prawnych. Tak jak wskazałem we wcześniejszej części recenzji, nie mam przekonania, czy powinien to być jeden z głównych celów pracy. Trzeba jednak podkreślić, że aby zrealizować ten cel Autorka (na str. 280) umiejętnie klasyfikuje kluczowe zmiany, które wynikają z przeprowadzonych badań. Zmiany te są powiązane z postulatami praktycznymi. Wyodrębnienie wskazanych sfer tematycznych należy uznać za bardzo wartościowe, potencjalnie interesujące dla ustawodawcy oraz środowisk praktycznych. Uznaję to za znaczący wkład Autorki, wynikający bezpośrednio z przeprowadzonych przez Nią rozważań i analiz. W Podsumowaniu brakuje natomiast trochę bardziej teoretycznego odniesienia się do przedstawionych w rozdziale 5 wyników.

Konkluzje

Przy ocenie rozpraw doktorskich należy udzielić odpowiedzi na pytania:

- czy praca stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego?
- czy wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Kandydata w danej dyscyplinie?
- czy wykazuje umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej?

Odpowiedź na każde pytanie jest pozytywna. Praca stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, istotnego perspektywy dyscypliny ekonomia i finanse. Autorka poprawnie zdefiniowała i rozwiązała istotny problem naukowy. W rozprawie wykazała się ogólną wiedzą teoretyczną, istotną z perspektywy ekonomia i finanse. Autorka wykazuje umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Silną stroną pracy jest umiejętne powiązanie (w większości podrozdziałów) sfery teoretycznej ze sferą praktyczną. Zauważalne jest doświadczenie praktyczne Autorki. Doświadczenie to w ramach rozprawy znajduje konkretne przełożenie na rozważania oraz merytoryczną jakość poszczególnych rozdziałów. Proponuję Autorce rozważenie opublikowania przynajmniej części wskazanych rozważań. Wyróżnić należy także umiejętność zdiagnozowanie płaszczyzn tematycznych, które wymagają szerszej, instytucjonalnej korekty. Trzeba również wskazać, że na uznanie zasługuje dobór tematu. Powiązanie kwestii ekonomii instytucjonalnej z praktycznymi zagadnieniami dotyczącymi wyceny nieruchomości stanowi zadanie bardzo trudne i ambitne. Autorka poprawnie zrealizowała niniejsze zadanie. Podkreślić również trzeba, że Autorka dba o silny związek merytoryczny pomiędzy poszczególnymi częściami rozprawy.

Słabszą stroną pracy jest natomiast ograniczony poziom syntetycznego ułożenia prezentowanych zagadnień. Niewątpliwie pewnego rozszerzenia mogłyby wymagać teoretyczne aspekty instytucjonalne – zarówno w sferze dotyczącej rozdziałów teoretycznych, jak również w sferze obejmującej dyskusję wyników. W recenzji przedstawiłem również swoje refleksje dotyczące zaprezentowanych we Wstępie założeń badawczych, zastrzegając, że należy je traktować jako głos w dyskusji, a nie kontestację. Podobnie należy traktować inne, drobne uwagi, zgłoszone powyżej.

Podsumowując, stwierdzam, że przedstawiona mi do recenzji rozprawa doktorska Pani Magister Agaty Gusty spełnia ustawowe wymagania stawiane kandydatom do stopnia doktora, określone w art. 179 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. 2022, poz. 574).

Marcin Woźniak