

**Prof. dr hab. Ryszard Cymerman, prof. senior**  
**Wydział Geoinżynierii**  
**Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego**

Recenzja rozprawy doktorskiej **mgr Agaty Karoliny Gusta** nt.: „**Institutionalne uwarunkowania determinujące proces wyceny nieruchomości w Polsce**” wykonanej pod kierunkiem **dr hab. Magdaleny Załącznej, prof. UŁ** w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego

## **I. Wstęp**

Ocena osiągnięć naukowo-badawczych została dokonana wg zasad i kryteriów podanych w:

- Art.179 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)
- Art.187 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r, poz. 742)

W racjonalnym gospodarowaniu, ciągle poszukuje się sposobów i metod optymalnego wykorzystania przestrzeni - optymalnego z punktu widzenia potrzeb człowieka, ale uwzględniającego „potrzeby środowiska”. Jest to zatem dążenie do doskonalenia układów przestrzennych, uwarunkowane zmieniającymi się potrzebami ludzi, ich wiedzą oraz świadomością społeczną i ekologiczną. W procesie tym szczególną rolę odgrywają informacje przestrzenne o nieruchomościach, bowiem posiadanie odpowiednich informacji pomaga w podejmowaniu różnorodnych decyzji.

W odniesieniu do nieruchomości jedną z podstawowych informacji jest ich wartość (rynkowa, odtworzeniowa lub inna) otrzymywana jako wynik procesu wyceny. Określanie wartości nieruchomości należy do zadań rzeczoznawców majątkowych, którzy to zadanie realizują w oparciu o przepisy prawa i wiedzę tematyczną. Trafność określenia wartości (w wielu przypadkach mierzona rozstępem z ceną rynkową) zależy od wielu czynników i uwarunkowań zależnych i niezależnych od rzeczoznawcy majątkowego.

**Recenzowana rozprawa wpisuje się w proces poszukiwania uwarunkowań determinujących i doskonalących proces wyceny nieruchomości w Polsce.**

**Kandydatka podjęła badania nad instytucjonalnymi czynnikami determinującymi proces wyceny nieruchomości i ich wpływie na dokładność określenia wartości.**

## II. Ocena merytoryczna

### 1. Dobór tematu i poprawność jego sformułowania

Zmieniają się potrzeby – zmieniają się wyzwania – stwarzane są możliwości do zmian i stąd konieczność posiadania coraz pełniejszych informacji o nieruchomościach. Dotychczasowa praktyka wyceny funkcjonująca w Polsce od ponad trzech dekad, ciągle jeszcze jest postrzegana jako młoda i wymagająca modyfikacji.

Ocena tego co jest i stworzenie propozycji udoskonalenie procesu wyceny, to problem badawczy podjęty przez Kandydatkę.

Podjęty problem jest ważny i aktualny, szczególnie w kontekście roli wartości nieruchomości w procesach decyzyjnych i wykorzystywania operatów szacunkowych w działaniach dotyczących gospodarowania zasobami nieruchomości. Posiadanie aktualnych, kompletnych i wiarygodnych informacji o nieruchomościach, w dodatku łatwo dostępnych jest oczekiwaniem zarządzających przestrzenią i dążeniem wielu badaczy do rozwiązania tego problemu. W tym kontekście podjęty temat uważam za zasadny i potrzebny. Jeżeli chodzi o sformułowanie tematu, to moim zdaniem w pełni oddaje treść pracy. W pracy w istocie analizowano instancjonalne uwarunkowania mające wpływ na wynik wyceny.

### 2. Określenie celów badawczych i ich realizacja

Teza badawcza postawiona przez Kandydatkę brzmi:

*„Istotny wpływ na proces wyceny i dokładność wyniku mają wybrane czynniki o charakterze instancjonalnym”*

Celami głównymi pracy według Autorki są:

1. Zidentyfikowanie czynników instytucjonalnych zmniejszających dokładność wycen nieruchomości.
2. Wskazanie rozwiązań systemowych, które pozwoliłyby na usprawnienie procesu wyceny i zmniejszenie niedokładności wyniku.

Realizacja tego zadania wymagała (wg Autorki) podjęcia następujących celów szczegółowych:

- 1) Klasyfikację czynników wpływających na proces wyceny (*moim zdaniem wcześniej należało zinwentaryzować te czynniki, a potem je klasyfikować*);
- 2) Ocenę wpływu wybranych czynników na proces wyceny nieruchomości i jego wynik.
- 3) Zidentyfikowanie specyficznych czynników występujących przy wycenach sporządzanych w postępowaniach sądowych i ich wpływ na proces wyceny i jego wynik.

Na podstawie analizy treści pracy, mogę stwierdzić, że założony cel badań został osiągnięty.

### 3. Ocena doboru literatury

Cytowana literatura obejmuje:

- 45 - aktów prawnych (29 – ustaw, 13- rozporządzeń, 3- uchwały i wyroki);
- 11 - standardów zawodowych i not interpretacyjnych;
- 48 - publikacji książkowych (w tym 11 obcojęzycznych);
- 172 - artykuły naukowe (w tym 41 obcojęzycznych);
- 14 - artykułów (rozdziałów) w publikacjach zbiorowych (w tym 3 obcojęzyczne);
- 66 – pozostałych (strony internetowe, biuletyny itp.) ( w tym 12 obcojęzycznych).

Bibliografia dotyczy trzech głównych wątków: procedur wyceny, źródeł informacji i analizy dokładności wyceny. Wybrana literatura zawiera najistotniejsze osiągnięcia w zakresie przedmiotu rozprawy. **Dobór literatury oraz formę jej przedstawienia oceniam pozytywnie.**

### 4. Ocena własnego wkładu, nowości zawarte w pracy

Praca zawarta jest na 323 stronach, w tym 284 stron tekstu; pozostałe to strony zawierające informacje redakcyjne (literatura). Tekst podzielony jest na 5 rozdziałów oraz wstęp i podsumowanie. Najistotniejsze osiągnięcia rozprawy są zawarte w rozdziałach od 2 do 5.

Wykorzystane w pracy metody i techniki badawcze są znane i powszechnie stosowane nie tylko w badaniach społeczno-ekonomicznych. W rozdziałach 2, 3 i 4, w których badania oparte są o rozważania teoretyczne - została zastosowana metoda **analizy literatury** – określona jako „*krytyczny i retrospektywny przegląd wyselekcjonowanej literatury przedmiotu, polskiej i obcojęzycznej*”. W rozdziale 5 - przedstawiającym badania własne zastosowano metodę **analizy empirycznej** – badania ankietowe z wykorzystaniem metod statystycznych do oceny wiarygodności wyników odpowiedzi.

Przedstawiona metodyka badań jest adekwatna do przedmiotu i celu prowadzonych badań.

W rozdziale 1 przedstawiono teoretyczne podstawy wyceny nieruchomości – prezentując poszczególne etapy tego procesu, procedurę wyceny uzależniono od metody wyceny i dostępności danych, a także zdefiniowano niepewność i dokładność wyceny.

W rozdziale 2 zaprezentowano instytucjonalne uwarunkowania procesu wyceny – rynek nieruchomości, zawód rzeczoznawcy majątkowego, reguły zdobywania uprawnień zawodowych, funkcjonowanie grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

W rozdziale 3 przedstawiono wybrane czynniki formalno-prawne – przepisy prawne wykorzystywane przy wycenie, opracowania metodyczne, system kształcenia i doskonalenia zawodowego oraz system oceny pracy rzeczoznawców.

W rozdziale 4 zaprezentowano czynniki instytucjonalne związane z dostępem do informacji niezbędnych w procesie wyceny – chodzi tu o formy udostępniania danych, ich jakość, koszty itd.

Analizy i rozważania w tych rozdziałach (1-4) oparte są na literaturze przedmiotu i wynikach opisanych w cytowanej literaturze. Pozwoliły one na przeprowadzenie badań własnych i sprawdzenie wniosków wynikających z badań teoretycznych. Przygotowano tu ankietę, a jej wyniki zaprezentowano w rozdziale 5 – prezentującym badania nad czynnikami wpływającymi na dokładność procesu wyceny w naszym Kraju.

**Najważniejszym osiągnięciem rozprawy wg mnie jest dokonanie identyfikacji czynników instytucjonalnych wpływających na wyniki wyceny, ukazanie ich roli w procesie wyceny i próba wskazania możliwości działań korygujących- prowadzących do poprawy jakości wyników pracy rzeczoznawcy majątkowego.**

Za główne uwarunkowania instytucjonalne wyceny Autorka uznaje czynniki formalno-prawne i systemowe. Chodzi tu przepisy prawne dotyczące wyceny, opracowania metodyczne, system kształcenia i doskonalenia zawodowego oraz system oceny pracy rzeczoznawców. Kandydatka zauważa i wyodrębnia czynniki specyficzne występujące w wycenach dla potrzeb sądowych. W ramach pozostałych czynników determinujących proces wyceny w pracy wyodrębniono: dostępność do informacji o nieruchomościach i dostępność do informacji rynkowych. Należy też tu zauważyć szczególne potraktowanie czynników występujących przy wycenach sądowych. Mam tu niewielką wątpliwość, czy wyceny dla celów sądowych wymagają oddzielnych analiz i badań w kontekście dokładności wyniku wyceny. W istocie procedura każdej wyceny zależy od trzech głównych czynników:

- od przedmiotu wyceny;
- od celu wyceny;
- od sposobu wyceny.

W tym kontekście wycena dla celów sądowych, w układach instytucjonalnych, różni się tylko zleceniodawcą. Większe instytucjonalne zróżnicowanie wywołuje przedmiot wyceny (rodzaj nieruchomości, jej stan, dostęp do informacji – a szczególnie przy wycenach nieruchomości specjalnych, a nawet typowych, np. rolnych, leśnych, zabytkowych)

Badania własne przeprowadzone metodą ankietową (ankietę rozesłaną do 3800 ankietowanych rzeczoznawców, z czego tylko 272 wzięło udział w badaniach – około 8%). Badania własne pozwoliły na zweryfikowanie postawionych hipotez

Zgadzam się z Kandydatką, że w Polsce istnieją przesłanki do korygowania czynników instytucjonalnych na wielu płaszczyznach (począwszy od systemu kształcenia do systemu oceny pracy rzeczoznawcy majątkowego).

Biorąc pod uwagę olbrzymi wkład pracy przy analizie literatury i wnioskowanie na jej podstawie, a także badania osobiste – **własny wkład pracy oceniam bardzo wysoko.**

### **5. Uwagi końcowe**

W ramach publicznej obrony oczekuję ustosunkowania się do następujących problemów:

- Jakie warunki należy spełnić, aby umożliwić rzeczoznawcom zautomatyzowany dostęp do informacji o przedmiocie wyceny i transakcjach rynkowych;
- Jakie cechy motoryczne powinny cechować kandydata na rzeczoznawcę majątkowego;
- W jakim kierunku powinien zmierzać system nadawania uprawnień (komu, jakie wymogi, jak weryfikować wiedzę, itd.)

### **III. Podsumowanie**

**Prezentowana przez mgr Agatę Karolinę Gusta bardzo szeroka wiedza z zakresu wyceny nieruchomości potwierdza wiedzę teoretyczną Kandydatki w dyscyplinie ekonomia i finanse, a także świadczy o umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.**

**Rozprawa doktorska stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, oryginalne rozwiązanie w zakresie zastosowania wyników własnych badań naukowych w sferze gospodarczej i społecznej polegające na doskonaleniu procesu wyceny nieruchomości.**

**Rozprawę doktorską stanowi praca pisemna, maszynopis monografii naukowej.**

W kontekście wymogów formalnych wynikających z art. 186.1 i art. 187.1 i 2. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. 2023 poz. 742) uważam, że praca je spełnia i wnoszę o dopuszczenie jej do publicznej obrony.

Na uwagę zasługuje nowatorski charakter pracy, jej złożoność, duże aspekty aplikacyjne, a szczególnie ogrom wykonanej pracy badawczej.

Podsumowując stwierdzam, że praca stanowi cenny wkład w rozwój badań nad wyceną nieruchomości.

Olsztyn, 2023.06. 16

prof. dr hab. Ryszard Cymerman

*Ryszard Cymerman*

*epur*