

Warszawa, 04.01.2025

Dr hab. prof. SGH Gabriel Główka
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie
Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie
Instytut Finansów Korporacji i Inwestycji

**Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Piotra Jareckiego pt. Wartość
rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań
uczestników rynku“ przygotowanej pod kierunkiem naukowym prof.
dr hab. Ewy Kucharskiej - Stasiak**

Podstawą sporządzenia niniejszej recenzji jest uchwała Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse z dnia 21 października 2024 r. Rozprawa liczy 185 stron druku komputerowego wraz z 10 załącznikami, zawiera 47 tabel, 9 rysunków oraz bibliografię obejmującą 145 pozycji literatury zarówno krajowej, jak i zagranicznej, spis wykorzystanych aktów prawnych oraz netografię.

1. Problem badawczy i zasadność jego wyboru

Słowo wartość ma dużo znaczeń. Jest ona przedmiotem rozważań wielu dziedzin wiedzy, między innymi takich jak filozofia, socjologia, prawo oraz ekonomia. W obszarze ekonomii wartość stanowi jedną z ważniejszych, a zarazem bardzo złożonych kategorii, w odniesiu do której od zawsze toczą się spory i dyskusje.

Na gruncie nauk ekonomicznych dyskusja nad kategorią wartości jest szczególnie istotna w odniesieniu do rynków niedoskonałych. Do tego typu rynków zalicza się rynek nieruchomości. Ustalenie wartości nieruchomości jest ważne w szczególności dla ich

właścicieli, nabywców, władz lokalnych, a także systemu finansowego w procesie finansowania inwestycji w tego rodzaju aktywa.

Współcześnie wartość nieruchomości jest rozumiana przede wszystkim jako wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, wartość inwestycyjna, wartość godziwa, czy wartość bankowo – hipoteczna. Z obserwacji rynku wynika jednak, że najczęściej poszukiwaną wartością przez jego uczestników jest wartość rynkowa nieruchomości.

Interpretacja wartości rynkowej nieruchomości budzi ciągle wiele poważnych kontrowersji i dyskusji. W Polsce widoczne to było szczególnie podczas prac nad standardem wyceny tej kategorii wartości nieruchomości. Z podjętej wówczas dyskusji wynika moim zdaniem, iż mamy często do czynienia z brakiem zrozumienia charakteru i istoty wartości rynkowej nieruchomości jako kategorii ekonomicznej obiektywizującej zachowania uczestników tego ważnego w strukturze gospodarki, a jednocześnie mocno niedoskonałego rynku.

Potrzeba podejmowania zatem badań naukowych dotyczących wartości rynkowej nieruchomości wynika zarówno z obserwowanego stanu dyskusji nad interpretacją istoty tej kategorii wartości nieruchomości, praktyką jej szacowania, a także w związku z pojawiającymi się nurtami teoretycznymi we współczesnej ekonomii, czy szerzej w naukach społecznych, które poszerzają interpretację wartości i jak się wydaje się znacznie lepiej potrafią oddczytywać charakter tego typu kategorii ekonomicznej jak wartość rynkowa. Trzeba zgodzić się z Autorem recenzowanej rozprawy, że „wraz z powrotem do korzeni ekonomii wraca także potrzeba dyskusji nad kategorią wartości“/s.7/.

W świetle powyższych spostrzeżeń należy z dużym zadowoleniem przyjąć przygotowaną przez mgr. Piotra Jareckiego rozprawę doktorską, w której podjęto próbę wypełnienia luki widocznej, moim zdaniem, w dotychczasowych polskich publikacjach poświęconych problematyce rynkowej wartości nieruchomości, w tym jej interpretacji, także w procesie wyceny tego szczególnego dobra ekonomicznego. W związku z tym dobór przedmiotu i zakresu badań recenzowanej rozprawy oceniam jako trafny i ważny, zarówno ze względów teoretycznych, jak i praktycznych. Poruszane w niej treści są, w mojej opinii, bardzo ciekawe z naukowego punktu widzenia, chociażby ze względu na złożony i wielowątkowy charakter badanego problemu, jak również mają one ważne znaczenie dla praktyki wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Wydaje się, że sposób

interpretacji tej kategorii wartości nieruchomości w procesie jej wyceny powinien podlegać dalszym pogłębionym analizom i być przedmiotem dyskusji, również z uwagi na liczne zastrzeżenia zamawiających kierowane pod adresem przygotowywanych wycen. Proces szacowania wartości nieruchomości i jego wynik wywołują ciągle liczne kontrowersje. Może to wynikać między innymi z tego, że dotychczasowy stan wiedzy dotyczący tego złożonego procesu jest niewystarczający i powinien zostać poszerzony, także w zakresie prezentacji i interpretacji wyniku wyceny.

2. Cele i hipotezy badawcze rozprawy

Na gruncie określonego przedmiotu i zakresu badań przedłożonej do oceny rozprawy mgr P. Jarecki przyjął trzy jej główne cele badawcze. Zostały one określone w sposób następujący:

C1 - wykazanie, że wartość rynkowa słabo obiektywizuje zachowania uczestników rynku;

C2 - wykazanie, że obiektywizacja wartości rynkowej na rynku nieruchomości jest relatywnie trudniejsza niż na rynku innych aktywów z powodu specyfiki nieruchomości, a także specyfiki samego rynku nieruchomości;

C3 - wykazanie, że wycena nieruchomości ma charakter behawioralny, co powinno być ujawnione w definicji wartości rynkowej, a także w sposobie przedstawiania i interpretacji wyniku wyceny.

Przyjęte przez Doktoranta cele badawcze rozprawy zostały sformułowane zwięźle i dobrze nawiązują do przedmiotu i zakresu rozprawy. Mają one zarówno charakter poznawczy, jak i aplikacyjny.

W nawiązaniu do przyjętych celów rozprawy Doktorant postawił sześć jej hipotez badawczych, które zawierają przypuszczenie, że:

H1 - na rynku nieruchomości występuje łańcuch behawioralny: behawioralny jest proces podejmowania decyzji inwestycyjnych, behawioralne są ceny, behawioralny jest proces dochodzenia do wartości, behawioralna jest wartość;

H2 – wartość rynkowa nieruchomości stanowi jedynie niedoskonałą próbę obiektywizacji zachowań uczestników rynku;

H3 – obowiązująca definicja i interpretacja wartości rynkowej słabo odzwierciedla rzeczywiste zachowania uczestników rynku nieruchomości, a także faktyczne warunki,

w jakich dochodzi do zawierania transakcji na tym rynku;

H4 – behawioralny charakter wartości rynkowej zwiększa niepewność pojedynczej wyceny i prowadzi do różnych szacunków tej samej nieruchomości, na ten sam dzień, dla tego samego celu wyceny;

H5 – behawioralny charakter wartości powoduje, że wycena nieruchomości wymaga innego niż dotychczasowy sposobu raportowania wyniku szacunku.

W mojej ocenie hipotezy badawcze rozprawy zostały sformułowane poprawnie i szczegółowo opisują istotę i zakres podjętego problemu naukowego oraz porządkują dalszy tok postępowania badawczego. Oceniam, że wyodrębnienie takiej liczby, wzajemnie ze sobą powiązanych, hipotez badawczych było zasadne, gdyż umożliwiło nie tylko przeprowadzenie badań, ale również zapewniło ich kompleksowość, czyli próbę uwzględnienia wszystkich istotnych aspektów badanego zagadnienia. Jednak trzeba zauważyć, że pomimo takiej liczby hipotez badawczych brak jest, moim zdaniem, w ich strukturze hipotezy, która wspomagałaby realizację celu pierwszego (C1) rozprawy. Wszystkie bowiem ze sformułowanych hipotez dotyczą rynku nieruchomości i jego specyfiki w kontekście badanych w rozprawie zagadnień. Tymczasem cel pierwszy rozprawy, w przyjętej jego redakcji, sugeruje, że Doktorant przedstawi w swojej rozprawie również szersze teoretyczne ustalenia dotyczące słabej obiektywizacji zachowań uczestników rynku poprzez wartość rynkową dóbr będących przedmiotem obrotu. Zostanie to przygotowane na podstawie badań prowadzonych na gruncie nauk ekonomicznych? Natomiast dopiero dwa kolejne cele rozprawy będą dotyczyły rynku nieruchomości i wartości rynkowej nieruchomości jako próby obiektywizacji zachowań uczestników tego właśnie rynku. Chyba, że redakcja celu pierwszego (C1) jest niezbyt precyzyjna? Takie podejrzenie nasuwa się w świetle rozważań w rozdziale piątym rozprawy, gdzie jej Autor stwierdza, że „ /.../ podjęta próba rozważań teoretycznych ujawnia, że wartość rynkowa nieruchomości jest słabą próbą obiektywizacji (C1;H2)/...’’/s .131/, czyli zdaniem Doktoranta cel (C1) też odnosi się już do rynku nieruchomości? W moim przekonaniu pojawiają się w tym zakresie pewne uzasadnione wątpliwości. Należy oczekiwać, że Doktorant w trakcie publicznej obrony niniejszej rozprawy kwestię tę wyjaśni i przedstawi, jakie były jego zamiary.

3. Metodyka badawcza oraz dobór i wykorzystanie materiałów źródłowych

Rozprawa przygotowana przez mgr. P. Jareckiego ma przede wszystkim charakter studium teoretyczno uzupełnionego ważnym rozdziałem piątym, który prezentuje wyniki badań empirycznych. Przyjęty problem naukowy i cele rozprawy wpłynęły na sposób przeprowadzenia postępowania badawczego, jak i zastosowane w niej metody badawcze. Autor wykorzystał w przedłożonej do oceny rozprawie metodę studiów literaturowych, metodę dedukcyjną, metodę badań ankietowych, metodę analizy danych źródłowych oraz w pewnym zakresie metody analizy statystycznej.

W mojej opinii zastosowana metodyka badawcza jest wystarczająca do prawidłowego przeprowadzenia badania oraz realizacji sformułowanych celów rozprawy i weryfikacji postawionych hipotez badawczych. Ponadto, warto podkreślić, że cały proces badawczy został generalnie właściwie zaprojektowany i zrealizowany. Potwierdza to dojrzałość badawczą Autora rozprawy. Szkoda jednak, że we wstępie do rozprawy Doktorant, pomimo zapowiedzi, w jednym z podtytułów /s. 9./ faktycznie pominął opis swojego postępowania badawczego, a także nie zamieścił w nim chociażby krótkiej charakterystyki zastosowanych metod. Pewną próbę odniesienia się do tych kwestii Autor podejmuje dopiero w poszczególnych częściach rozprawy, a tak naprawdę dopiero w rozdziale piątym.

4. Struktura rozprawy i merytoryczna ocena poszczególnych rozdziałów

Rozprawa składa się ze wstępu, pięciu rozdziałów oraz zakończenia. Stanowi ona w moim odczuciu interesujące i pogłębione studium dotyczące zdolności wartości rynkowej nieruchomości do obiektywizacji zachowań uczestników tego wyrażnie specyficznego rynku. Treść rozprawy jest zgodna z tytułem. Przyjętą konstrukcję rozprawy należy ocenić jako właściwą i generalnie nawiązującą do przyjętych celów badawczych. Powoduje to, że mgr P. Jarecki w sposób poprawny realizuje w niej swoje zamierzenia badawcze. W recenzowanej rozprawie można wyróżnić zarówno jej warstwę teoretyczną, jak i aplikacyjną.

Konstrukcja wstępu do rozprawy nie jest, w mojej ocenie, typowa dla prac doktorskich. Doktorant podejmuje w nim jedynie udaną próbę podkreślenia wagi i uzasadnienia wyboru podjętego problemu badawczego, przy czym nie wskazuje wprost

na zidentyfikowaną, na podstawie analizy wyników dotychczasowych badań, lukę badawczą. Autor rozprawy stawierdza jedynie, że „...wraz z powrotem do korzeni ekonomii wraca także potrzeba dyskusji nad kategoria wartości. /...../Kategoria ta jest szczególnie niezbędna na obszarze rynków niedoskonałych /...../. Do takich rynków należy rynek nieruchomości. Koncepcja wartości, a w szczególności rynkowej, wymaga nowego spojrzenia, dostosowania do współczesnych warunków społeczno – ekonomicznych.../s.7/. Doktorant nie podaje zatem bardziej precyzyjnie, w jakim kontekście i dlaczego będzie badał w rozprawie wartość rynkową na rynku nieruchomości, a także nie mówi nic, czy były już prowadzone badania naukowe w tym zakresie i co z nich wynika. W mojej ocenie istnieje istotna luka badawcza w tym zakresie i Doktorant powinien to podkreślić. Ponadto, we wstępie do rozprawy nie zamieszczono nawet krótkiej charakterystyki zastosowanej w niej metodyki badawczej, na co zwróciłem już uwagę wcześniej, a także nie wskazano jej podstawowych źródeł. Tego typu informacje są z reguły częścią wstępu przedkładanych do oceny rozprawach doktorskich, jak również innych publikacji naukowych, co ułatwia ich ogólną ocenę.

Cztery początkowe rozdziały rozprawy mają charakter teoretyczny. W rozdziale pierwszym Doktorant, na podstawie wybranych pozycji literatury z zakresu teorii ekonomii i historii myśli ekonomicznej, przeprowadza rozważania teoretyczne i na ich podstawie prezentuje różne koncepcje pojęcia wartości prezentowane przez wybranych filozofów i myślicieli z okresu przed pojawieniem się ekonomii jako nauki, a następnie trafnie i w przejrzysty sposób przedstawia ewolucję poglądów w tym zakresie w teorii ekonomii od starożytności do ekonomii neoklasycznej. Bardzo wartościową i ciekawą częścią tego rozdziału jest jego punkt 1.3, w którym Autor rozprawy dokonuje, udanej w mojej ocenie, próby syntezy rozumienia na przestrzeni wieków kategorii wartości. W konkluzji chcę podkreślić, że rozdział ten stanowi dobrą podstawę do podjęcia, w kolejnych częściach rozprawy, rozważań dotyczących złożoności wartości rynkowej i sposobu jej rozumienia na współczesnym rynku nieruchomości.

Drugi rozdział rozprawy zawiera interesujące i dobrze zaprezentowane wątki o charakterze teoretycznym i poznawczym nawiązujące do sposobu rozumienia wartości rynkowej nieruchomości zarówno przez teoretyków, jak i praktyków wyceny nieruchomości, a także sądy. Należy zgodzić się z Doktorantem, że „rozważnia /.../ w rozdziale drugim przenoszą wcześniej podjętą dyskusję dotyczącą wartości na rynek nieruchomości“ /s. 9/. Trafne jest moim zdaniem spostrzeżenie Autora, zawarte w tej części

rozprawy, że obecny konsensus w zakresie rozumienia wartości rynkowej nieruchomości jest nietrwały, a zatem sposób definiowania i rozumienia tej kategorii, w odniesieniu do nieruchomości, będzie podlegał ewolucji.

Z kolei trzeci i czwarty rozdział recenzowanej rozprawy stanowią, w mojej opinii, bardzo istotną jej część z punktu widzenia realizacji jej podstawowych celów. W rozdziale trzecim Doktorant podejmuje rozważania dotyczące najważniejszych zagadnień związanych z obiektywizacją wartości rynkowej w świetle obiektywizacji zjawisk społeczno – gospodarczych w badaniach prowadzonych w obszarze nauk ekonomicznych. Spostrzeżenia mgr. P. Jareckiego w tym zakresie zawarte są w pkt.3.1 recenzowanej rozprawy. Korespondują one, w moim przekonaniu, z celem pierwszym rozprawy (C1) i stanowią próbę jego realizacji. Powstaje tylko pytanie, czy są one wystarczające do osiągnięcia przez Doktoranta tego celu rozprawy. W kolejnych trzech częściach tego rozdziału Autor, w nawiązaniu głównie do celu drugiego rozprawy (C2), przenosi badanie dotyczące tej problematyki na grunt rynku nieruchomości i w świetle jego specyfiki trafnie i na dobrym poziomie merytorycznym przedstawia trudności dotyczące obiektywizacji zachowań uczestników rynku poprzez wartości rynkową nieruchomości. W mojej ocenie rozdział ten stanowi istotny wkład do realizacji celów rozprawy w warstwie teoretycznej.

Następnie w czwartym rozdziale swojej pracy mgr P. Jarecki prezentuje ciekawe i dobrze przygotowane teoretyczne rozważania dotyczące skutków słabej obiektywizacji wartości rynkowej w procesie wyceny wartości nieruchomości. Doktorant trafnie zaprezentował uwarunkowania działania uczestników rynku nieruchomości i procesu wyceny wartości nieruchomości, która dokonywana jest z reguły w warunkach niepewności i towarzyszy jej ryzyko. Wartościową częścią tego rozdziału są w szczególności te rozważania, w ramach których Doktorant podejmuje interesującą próbę uwzględnienia w akceptowanej na świecie definicji wartości rynkowej nieruchomości rzeczywistych zachowań uczestników tego wysoce specyficznego rynku. W świetle powyższych spostrzeżeń rozdział czwarty stanowi, w mojej opinii, ważną i potrzebną część recenzowanej rozprawy, a rozważania w nim zawarte zasługują na wysokiej ocenie. Służą one realizacji, w płaszczyźnie teoretycznej, głównie trzeciego z przyjętych celów rozprawy.

Ostatni, piąty rozdział recenzowanej rozprawy ma charakter empiryczny, w którym mgr P. Jarecki zamierza dokonać konfrontacji, wcześniejszych rozważań teoretycznych zaprezentowanych w rozprawie, z praktyką wyceny wartości nieruchomości w naszym kraju. Przedstawiono w nim trudności obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości w świetle badań empirycznych. Doktorant posłużył się w tym celu dwoma metodami badań. Po pierwsze, było to badanie ankietowe. Ankiety w wersji on - line zostały skierowane rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w lokalnych stowarzyszeniach PFSRM /zał.2/. O wysokich kompetencjach i dobrym przygotowaniu mgr. P. Jareckiego do podjęcia tego badania, a także osiągniętych rezultatach świadczy raport z jego przeprowadzenia /zał. 1/, jak również przejrzysty jego opis i sformułowane wnioski w pkt. 5.1.5 rozprawy. Po drugie, Doktorant wykorzystał, w celu praktycznego potwierdzenia swoich wcześniejszych spostrzeżeń teoretycznych, metodę eksperymentu badawczego. W pkt. 5.2 recenzowanej rozprawy przybliży istotę tej metody badawczej oraz w sposób uporządkowany przedstawia doświadczenia wynikające z jej zastosowania, przez badaczy rynku nieruchomości, w obszarze wyceny nieruchomości w wybranych wysokorozwiniętych krajach europejskich. Następnie Doktorant prezentuje sposób wykorzystania tej metody dla potrzeb niniejszej rozprawy we współpracy z dwoma grupami osób, które przystąpiły do badania. Chodzi mianowicie o studentów trzeciego roku, studiujących na kierunku inwestycji i nieruchomości na Uniwersytecie Łódzkim oraz słuchaczy kończących studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości na tym Uniwersytecie. Zarówno przedstawione uczestnikom badania zadanie badawcze, zaprezentowane w tab. 22 /s.143/, jak i szczegółową charakterystkę przeprowadzonego badania, a także wynikające z niego wnioski i konkluzje /pkt. 5.2.4/. oceniam pozytywnie. W mojej opinii podjętą przez Doktoranta próbę konfrontacji rozważań teoretycznych z poprzednich rozdziałów rozprawy z polską praktyką wyceny nieruchomości należy uznać za udaną. Walory i tym samym ocenę piątego rozdziału rozprawy podnosi również to, że mgr P. Jarecki zaproponował w nim inny sposób prezentacji i interpretacji wyniku wyceny nieruchomości. Stanowi to w mojej opinii istotny wkład Doktoranta do rozwoju wiedzy w zakresie wyceny wartości nieruchomości.

W moim przekonaniu pozytywnie należy ocenić również ostatnią część recenzowanej rozprawy, którą stanowi zakończenie. Doktorant zaprezentował w nim, w komunikatywny sposób, podsumowanie przeprowadzonych w rozprawie badań zarówno teoretycznych, jak i empirycznych nad wartością rynkową nieruchomości jako próbą

obiektywizacji zachowań uczestników rynku. Zakończenie zawiera również konkluzje dotyczące realizacji celów rozprawy i weryfikacji sformułowanych w niej hipotez badawczych. Jego treść potwierdza prawidłowe przeprowadzenie postępowania badawczego i rozwiązanie przez Doktoranta postawionego w rozprawie problemu naukowego.

5. Końcowa ocena rozprawy

Rozprawa doktorska przygotowana przez mgr. Piotra Jareckiego pod tytułem „Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku” jest opracowaniem dojrzałym i wartościowym, które należy ocenić wysoko. Na taką ocenę wpływają przede wszystkim następujące jej zalety:

- trafny, z uwagi na jego znaczenie i aktualność, wybór problemu badawczego;
- generalnie w sposób poprawny sformułowane cele i hipotezy badawcze rozprawy;
- rozprawa charakteryzuje się logiczną i spójną strukturą, która została podporządkowana realizacji jej celów;
- w rozprawie zastosowano właściwe metody badawcze;
- w wyniku przeprowadzonego postępowania badawczego osiągnięto zadowalający stopień realizacji celów rozprawy;
- w rozprawie sformułowano, na podstawie przeprowadzonych badań, trafne wnioski i konkluzje końcowe, które oprócz walorów poznawczych mogą mieć także znaczenie praktyczne. Rozprawa stanowi wartościowy wkład jej Autora w rozwój wiedzy z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Z obowiązku recenzenta, na podstawie szczegółowej i krytycznej oceny rozprawy doktorskiej mgr. Piotra Jareckiego, chciałbym również zwrócić uwagę na pewne problemy i uchybienia, których nie ustrzegł w mojej opinii się Autor. Mają one charakter głównie dyskusyjny i w żadnym stopniu nie podważają przedstawionych wyżej najważniejszych zalet recenzowanej rozprawy.

Najważniejsze z nich to:

- w rozprawie zbyt mało uwagi poświęcono, w mojej ocenie, teoretycznym aspektom obiektywizacji, poprzez wartość rynkową, zachowań uczestników rynków aktywów. Problematyce tej poświęcono tak naprawdę tylko krótki pkt. 3.1 recenzowanej rozprawy. W związku z tym uważam, że pojawia się pewna wątpliwość, czy są w treści rozprawy wystarczające podstawy do pełnej realizacji jej celu pierwszego (C1), w zaprezentowanej jego redakcji. Autor rozprawy bada tę problematykę przede wszystkim w odniesieniu do rynku nieruchomości.
- wstęp do rozprawy mógłby być w mojej opinii lepiej przygotowany. Pominięto w nim bardziej pogłębiony opis luki badawczej, informacje o zastosowanych metodach badawczych oraz podstawowych źródłach rozprawy. Są to z reguły standardowe i ważne elementy wstępu do rozpraw doktorskich, gdyż ułatwiają one ich wstępną i ogólną ocenę.

6. Konkluzja

W oparciu o przeprowadzoną powyżej krytyczną analizę i sformułowaną na jej podstawie ocenę rozprawy doktorskiej mgr. Piotra Jareckiego pt. „Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku” stwierdzam, że stanowi ona oryginalne rozwiązanie istotnego i aktualnego problemu naukowego. Doktorant wykazał się w niej odpowiednią wiedzą teoretyczną z zakresu ekonomii, a także dużymi umiejętnościami samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, przy wykorzystaniu dobrze dobranych metod badawczych. Oznacza to, że praca mgr. P. Jareckiego spełnia warunki stawiane rozprawom doktorskim. W związku z tym kieruję wniosek do Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse o przyjęcie jej jako rozprawy doktorskiej i dopuszczenie do publicznej obrony.

