Poznań, dnia 6.06.2019 r.

Prof. dr hab. Maria Trojanek

# Recenzja

**pracy doktorskiej mgr Eweliny Nawrockiej**
**pt. „Warunki wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w Polsce"**
**napisanej pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Krystyny Dziworskiej**
**na Wydziale Zarzadzania Uniwersytetu Gdańskiego**

## Podstawa opracowania recenzji

Recenzja opiniowanej pracy została opracowana na zlecenie Pana Profesora dra hab. Mirosława Szredera Dziekana Wydziału Zarzadzania Uniwersytetu Gdańskiego, zgodnie z uchwałą Rady Wydziału Zarządzania UG z dnia 13 maja 2019 roku. Recenzja stanowi element postępowania o nadanie mgr Ewelinie Nawrockiej stopnia naukowego doktora nauk ekonomicznych w dyscyplinie nauk o zarządzaniu.

Celem recenzji jest udzielenie odpowiedzi na pytanie: czy przedstawiona rozprawa doktorska spełnia ustawowe warunki określone w art. 13 ust.1 ustawy o stopniach naukowych i tytule naukowym z dnia 14 marca 2003 roku ( Dz. U.2003, Nr 65,poz.595 z poźn.zm.).

## 1. Ocena tematyki rozprawy , jej poznawczego i praktycznego znaczenia

Autorka, w mojej ocenie w pracy, podjęła bardzo istotny problem badawczy, dotyczący metod konstruowania indeksów cen na rynku nieruchomości a konkretnie rozpoznania uwarunkowań wykorzystania cen transakcyjnych w wycenie nieruchomości. Podjęcie takiego tematu jest ważne przede wszystkim ze względu na znaczenie rynku nieruchomości i jego wielostronne powiązania z gospodarką.

Rynek nieruchomości w Polsce znajduje się w okresie intensywnych przemian, na drodze których napotyka na różnorodne uwarunkowania o charakterze prawnym, instytucjonalnym, ekonomicznym, finansowym. Dla prawidłowego funkcjonowania tego rynku konieczne są informacje, które umożliwiają podejmowanie trafnych i opłacalnych decyzji przez podmioty działające na określonym obszarze, a które to w swych działaniach kierują się różnymi celami, motywami i kryteriami działania. Potrzeba podejmowania badań, które wzbogaciłyby wiedzę na temat kształtowania się lokalnych rynków, struktur, zjawisk i procesów tam zachodzących, jest dostrzegana przez wiele podmiotów, nie tylko przez podmioty bezpośrednio uczestniczące w transakcjach na tym rynku.

Przedmiotem transakcji na rynku nieruchomości są dobra (a dokładniej prawa do nieruchomości ), które na tle zdecydowanej większości dóbr, charakteryzują się dużą wartością.

Dla każdego z uczestników rynku istotną kwestią pozostaje poprawność określenia wartości (wyceny nieruchomości).

Autorka ograniczyła swe rozważania do metod badania zmienności cen na rynku nieruchomości a w szczególności uwarunkowań wykorzystania, cen transakcyjnych w konstruowaniu indeksów cen. Podjęcie w dysertacji tej problematyki uważam za słuszne zważywszy na dotychczasowe publikacje poświęcone tym kwestiom. Rozprawa doktorska wpisuje się w istniejąca lukę badawczą i ją zmniejszyła w znacznym stopniu. W świetle powyższych okoliczności wybór problematyki badawczej jest wyjątkowo trafny.

## 2. Układ i treść pracy

Recenzowana praca powstała pod kierunkiem Pani Profesor dr hab. Krystyny Dziworskiej. Zasadniczy tekst pracy liczy 261 stron maszynopisu. Ponadto praca zawiera cztery załączniki (Kwestionariusz ankiety; Zestaw transakcji sprzedaży przyjętych do analizy; Opis ocen cech nieruchomości w analizowanym zbiorze danych; Macierz korelacji zmiennych) a także spis literatury (166 pozycji, w tym 27 anglojęzycznych), źródeł internetowych i aktów prawnych. W tekście pracy znajduje się 16 rysunków, 60 tabel i 25 wykresów.

Praca składa się z czterech rozdziałów, wstępu i zakończenia. Tytuł pracy w pełni oddaje zakres podjętej problematyki. Treść wywodów jest spójna z tytułem pracy.

We wstępie Autorka wskazuje na okoliczności, które przemawiają w świetle literatury przedmiotu oraz Jej doświadczeń zawodowych i własnych przemyśleń, do podjęcia badań nad problematyką uwarunkowań wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości. Zasygnalizowała cel główny pracy i cele szczegółowe oraz sformułowała hipotezę badawczą. Cel nadrzędny i cele szczegółowe zakreślają wyraziście obszar badań. Rozważania zawarte w rozdziale pierwszym mają charakter wprowadzający do zasadniczej części wywodów (rozdziały II, III i IV). Rozdział ten zawiera syntezę w zakresie stanu wiedzy a także praktyki odnośnie takich kategorii ekonomicznych jak: wartość i cena, rynek nieruchomości czy wycena nieruchomości. Lektura tego rozdziału dowodzi, że Autorka zna dobrze literaturę poświęconą omawianym zagadnieniom, zaś zakres i sposób wykorzystywania tej literatury świadczy o dużej erudycji i kompetencji w zakresie tematyki objętej rozprawą. Warto dodać , iż w tekście Autorka łączy umiejętnie kwestie teoretyczne z rozstrzygnięciami prawnymi czy praktyką wyceny, co czyni ten wywód uporządkowany a zarazem świadczy o bardzo dobrej znajomości zarówno teorii wyceny jak i praktyki. Godnym uwagi jest fakt zamieszczania przez Doktorantkę własnych opinii i sądów w kontekście omawianych zagadnień. Zakres rozważań w tym rozdziale uważam za właściwy zważywszy na cel opracowania. Przyznając rację Autorce, że kwestie podjęte w rozdziale pierwszym są ważne i potrzebne, mam pewne wątpliwości co do stopnia szczegółowości ich prezentacji. Przykładowo: mając na uwadze tytuł tego rozdziału a także punktu pierwszego w tym rozdziale, Autorka mogła nieco więcej uwagi poświęcić relacjom wartości i ceny , zaś ograniczyć wywody dotyczące problemów dobrze opisanych w literaturze (np. pojęcie i cechy nieruchomości).

Autorka, w sposób przekonywujący w końcowej części tego rozdziału wskazuje na znaczenie analizy dynamiki cen w procesie podejmowania decyzji wielu uczestników rynku nieruchomości, w tym zajmujących się określeniem wartości nieruchomości . Przeprowadzone

wcześniej wywody, nawiązujące do dobrze dobranej literatury przedmiotu jak również badania pilotażowe prowadzone systematycznie w środowisku ekspertów rynku nieruchomości , wzmocnione wieloletnim doświadczeniem zawodowym Doktorantki, umożliwiły Jej odpowiedzieć na pytanie: czy istniejące warunki (instrumentalno-informacyjne i formalno-prawne) pozwalają na wykorzystanie cen transakcyjnych w procesie wyceny? Kwestie te stanowią przedmiot rozważań w kolejnych rozdziałach.

Rozdział drugi, zatytułowany „ System informacji o cenach nieruchomości w Polsce - diagnoza", rozpoczyna się od wywodów odnośnie znaczenia informacji, w szczególności dotyczących: danych transakcyjnych, jakości i dostępności informacji o cechach nieruchomości mających wpływ na wartość nieruchomości. Autorka jako punkt odniesienia przeprowadzonych wywodów, słusznie przyjęła założenie iż o zmienności cen na rynku nieruchomości decydują nie tylko cechy nieruchomości ale endogeniczne i egzogeniczne czynniki rozwoju. Dalej omówiono znaczenie różnych kategorii cen w analizach rynku i ograniczenia związane z ich stosowaniem oraz przedstawiono cechy nieruchomości (w zależności od ich rodzaju) , mające wpływ na poziom cen nieruchomości. W kolejnym punkcie tego rozdziału Doktorantka przedstawiła źródła pozyskiwania danych o nieruchomościach, znajdujące się w dostępnych rejestrach publicznych a także dokonała oceny ich przydatności w wycenie nieruchomości.

Treść wywodów nie budzi zastrzeżeń , są przekonywujące w świetle praktyki wyceny. Sposób prowadzenia tego wywodu, sformułowane oczekiwania dotyczące baz danych wskazują na doświadczenia Doktorantki zdobyte w kontaktach z praktyką. Kolejna część wywodów dotyczy czynników zmienności cen nieruchomości i ich pomiaru. Przytoczono różne podziały tych czynników omawiane na gruncie wybranych pozycji literatury przedmiotu. Ta część wywodów nie jest przejrzysta, Autorka raz czynniki społeczno- gospodarcze omawia w grupie czynników egzogenicznych (str. 87), parę stron dalej zaliczone są do czynników endogenicznych. Doktorantka jest świadoma złożoności omawianych zjawisk na rynku nieruchomości , o czym świadczą wywody kończące ten punkt. Omawiając , w dalszym toku wywodów , wskaźniki cen, mgr Ewelina Nawrocka podkreśliła ich znaczenie w kontekście przyszłego celu pracy. Dokonała porównania publikowanych wskaźników cen nieruchomości mieszkaniowych przez Narodowy Bank Polski i Główny Urząd Statystyczny oraz przedstawiła w ujęciu syntetycznym zestawienia opracowań naukowych poświęcone badaniom indeksów cen nieruchomości w Polsce. Rozważania te uzupełnia trafna ocena, dokonana przez Doktorantkę charakteryzowanych źródeł.

Kolejna część rozważań, rozdział trzeci, dotyczy omówienia prawnych i metodycznych uwarunkowań stosowania cen transakcyjnych w procesie wyceny, w świetle teorii i praktyki wyceny. Doktorantka rozpoczęła swe wywody od stwierdzenia iż problem aktualizacji cen był zauważony od początku wprowadzenia zasad rynkowych w gospodarce nieruchomościami aczkolwiek potrzeba uwzględnienia zmian poziomu cen ewoluowała wraz z nowymi uregulowaniami w zakresie wyceny nieruchomości. Wskazują na to obowiązujące wówczas przypisy prawne (ustawy i rozporządzenia).

Konfrontując oczekiwania praktyki wyceny dokonała przeglądu metod badań dynamiki cen w świetle rodzimej literatury przedmiotu. Wartością dodaną tej części wywodów jest opracowanie, w formie tabelarycznej, zestawienie publikacji i omawianych w nich metod badania dynamiki cen nieruchomości. Podzielam sformułowany przez Doktorantkę podgląd, iż

nadal w praktyce wyceny występuje dowolność stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych metod badania zmian cen, wybór zaś których zdeterminowany jest omawianymi uwarunkowaniami prawnymi i wymogami formalnymi dotyczącymi baz danych. Potwierdzają to wyniki przeprowadzonych badań ankietowych przez Doktorantkę odnośnie stosowanych przez rzeczoznawców praktyk w zakresie badania dynamiki cen. Jest świadoma ograniczeń wynikających ze zbyt małego zwrotu wypełnionych ankiet. Formułuje ostrożnie wnioski, tym niemniej uzyskane odpowiedzi na pytania ankiety wskazują iż większość rzeczoznawców, jeżeli stosuje badania dynamiki cen, to wykorzystują metodę ceteris paribus. Rzeczoznawcy oczekują by wskaźniki zmiany cen były opracowywane przez organizacje, stowarzyszenia rzeczoznawców przy współpracy z analitykami rynku nieruchomości. Te okoliczności, jak również inne odpowiedzi uzasadniają potrzebę badania omawianego zjawiska (zmian cen nieruchomości). Doktorantka poprawnie przedstawiła założenia metod prostych i złożonych dotyczących aktualizacji cen nieruchomości, warunki i ograniczenia ich stosowania. Na podkreślenie zasługuje fakt zamieszczenia, po omówieniu każdej metody, stanowiska Doktorantki.

Rozważania zawarte w tym rozdziale stanowią dobry punkt wyjścia do wykorzystania omówionych narzędzi badania dynamiki cen w wybranym segmencie rynku lokalnego( rynek nieruchomości gruntowych w Gdyni).

Rozdział czwarty zawiera prezentację przeprowadzonych badań empirycznych. Doktorantka w umiejętny sposób nawiązała do wcześniejszych wywodów (przede wszystkim rozdziału trzeciego), przeprowadziła obszerne i kompleksowe badania, wykazując się profesjonalną wiedzą w zakresie znajomości zastosowanych narzędzi analizy jak również procesów zachodzących na lokalnym rynku.

Podjęła z powodzeniem, próbę zastosowania wcześniej omawianych narzędzi służących do wyznaczenia dynamiki cen. Wywody w tym rozdziale są uporządkowane, przedstawione według przyjętego schematu analizy. Autorka swe rozważania rozpoczęła od określenia zakresu przedmiotowego , czasowego i przestrzennego badań , omówiła czynności jakie zostały podjęte w świetle wcześniejszych wywodów, a dotyczące odpowiedniego przygotowania bazy danych. Przyjęty schemat postepowania badawczego (dla porównania wyników obliczeń i oceny zastosowania poszczególnych narzędzi , przyjęto założenie że przedmiotem wyceny jest hipotetyczna nieruchomość), jednakowy okres analizy, sposób prezentacji uzyskanych wyników i ich interpretacja przy każdej z omawianych metod, czynią ten wywód przejrzystym, z drugiej zaś strony świadczą o umiejętności zastosowania omówionych metod w prowadzonych badaniach. Doktorantka wskazała na metody, które zostały odrzucone ze względu na ich nieprzydatność, zważywszy na posiadaną bazę danych. Dokonała porównania narzędzi badania dynamiki cen w aspekcie ich wpływu na wyniki przeprowadzonej wyceny. Z badań tych, wynika że rodzaj przyjętej metody badania dynamiki cen istotnie wpływa na poprawność wyceny. Wskazała na fundamentalne znaczenie i warunki jakim powinny odpowiadać bazy danych (duża baza danych, opisana kompletnymi i wiarygodnymi informacjami o transakcjach).

Przedstawiła rekomendacje odnośnie stosowania metod dających zbliżone wyniki wyceny (metoda hedoniczna i wyznaczanie indeksów indywidualnych na podstawie kwartalnych median cen). Dokonała oceny narzędzi badania dynamiki cen przez pryzmat możliwości ich praktycznego wykorzystania w procesie wyceny nieruchomości. Okoliczność

ta jak również ocena założeń, warunków i ograniczeń ich zastosowania stanowią o niekwestionowanej, aplikacyjnej wartości pracy. Rozważania podkreślają złożoność i dużą wagę podnoszonych w niej problemów.

## 3. Wątpliwości i uwagi

Lektura pracy upoważnia do sformułowania opinii, iż Doktorantka zna dobrze literaturę przedmiotu, potrafi na nią nie tylko się powoływać ale formułować na jej podstawie i własnych doświadczeń, własne poglądy i oceny. Wywody w zdecydowanym zakresie dotyczą nakreślonej problematyki w tytule.

Autorka włożyła duży wysiłek w przygotowanie bazy danych, przeprowadzenie badań ilościowych a także badań jakościowych (ankiety). Sposób prowadzenia wywodów, sformułowane oceny i wnioski dotyczące wykorzystania omawianych w pracy narzędzi badania dynamiki zmian cen nieruchomości , świadczą o bardzo dobrej znajomości przedmiotu badań, zarówno od strony teorii jak i praktyk. Na podkreślenie zasługuje „dystans" Doktorantki do uzyskanych wyników. Jest Ona świadoma ograniczeń wynikających z zastosowanych narzędzi, ostrożnie formułuje sądy, uwzględniając złożoność omawianej problematyki.

Niezależnie od wysokiej oceny pracy, chciałabym zwrócić uwagę na pewne kwestie, które warto jeszcze raz przemyśleć. Dotyczą one:

- ✓ brzmienia tytułu punktu 3, rozdziału drugiego. Nie wszystkie źródła informacji (rejestry publiczne) omawiane w tym fragmencie pracy dotyczą informacji o cenach transakcyjnych . Może zatem warto byłoby uściślić tytuł punktu by był adekwatny do treści,
- ✓ usystematyzowanie wywodów zawartych w punkcie 4.1 a w niektórych fragmentach uzupełnienie bądź zrezygnowanie , gdyż są zbyt sygnalne ( przykład: na stronie 84 akapit dotyczący rozumienia rozwoju i wzrostu),
- ✓ zasadność umieszczenia w tekście rozważań mających często charakter podręcznikowy ( np. pojęcie nieruchomości czy cechy nieruchomości).

## 4. Strona formalna językowa i edytorska

Praca napisana jest poprawnym, naukowym językiem. Redakcja pracy świadczy o dobrym opanowaniu przez Doktorantkę warsztatu badawczego. Przemawia za tym dokonany wybór literatury przedmiotu, umiejętność łączenia analizy praktyki z rozważaniami teoretycznymi, zastosowanie różnych metod i narzędzi, proponowany sposób formułowania oraz uzasadnienia ocen i wniosków. Zaletą pracy są liczne , starannie opracowane tabele, bogata część graficzna (wykresy, rysunki), stanowiące ilustrację uzyskanych wyników przeprowadzonych badań.

Pewne wątpliwości budzą niektóre fragmenty rozważań, zwłaszcza te które dotyczą kwestii już dobrze opisanych w literaturze, inne zaś z kolei potraktowane są sygnalnie. W pracy występują drobne uchybienia i usterki redakcyjne, stylistyczne czy niekiedy nadmierne uproszczenia. Jest ich w pracy niewiele.Wyrażam przekonanie, że Doktorantka te niedociągnięcia dostrzeże, przeglądając tekst w spokojnym czasie. Zatem nie będę ich tutaj

wymieniać. Sygnalizuję je jedynie w przeświadczeniu, że znaczne fragmenty pracy zasługują i zapewne będą publikowane.

## 5. Konkluzja

Zgłoszone przez mnie z obowiązku recenzenta sugestie i uchybienia nie wpływają na moją zdecydowanie wysoką ocenę, tak pod względem merytorycznym jak i metodycznym rozprawy. W części analitycznej, praca ma poza walorem poznawczym , znaczenie aplikacyjne w aspekcie ocen i wniosków wynikających z przeprowadzonych badań. Recenzowana praca doktorska jest elementem twórczym w dyskusji naukowej, dotyczy ważnej i nadal aktualnej problematyki, dalekiej od ostatecznych rozstrzygnięć.

Autorka wykazała się dobrą znajomością przedmiotu badań. W umiejętny sposób połączyła dostępną wiedzę literaturową z własnymi doświadczeniami zawodowymi i przemyśleniami, rozwiązała z powodzeniem, będąc świadoma pewnych ograniczeń wynikających z przeprowadzonych bada, problem naukowy. W pracy poprawnie zdefiniowano cele, jak i zakres pracy. Przyjęty tok postępowania badawczego, wykorzystane metody pozwoliły na weryfikację postawionej hipotezy i osiągnięcie przyjętych celów badawczych oraz sformułowanie trafnych ocen i wniosków.

W świetle powyższych okoliczności stwierdzam, że **rozprawa doktorska** Pani mgr Eweliny Nawrockiej pt. „ Warunki wykorzystania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w Polsce" **spełnia wymagania stawiane rozprawom doktorskim** określone w Ustawie z dnia 14 marca 2003 roku o stopniach naukowych i tytule naukowym. Wnoszę zatem o dopuszczenie jej Autorki do publicznej obrony.