

Warszawa, 14.03.2017

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

**Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Radosława Gacy pt. „Zmienne jakościowe w procesie szacowania wartości rynkowej nieruchomości“ przygotowanej pod kierunkiem naukowym prof. US dr hab. Iwony Foryś oraz promotora pomocniczego dr Barbary Batóg**

**1. Problem badawczy i zasadność jego wyboru**

Z uwagi na znaczenie wyceny wartości nieruchomości, w tym szczególnie dla ich właścicieli, władz lokalnych, a także systemu finansowego, problemy związane z tym procesem są od wielu lat podejmowane w polskiej literaturze. Przy czym dotychczasowe publikacje dotyczące szacowania wartości nieruchomości mają często charakter podręczników i omawiają ten złożony proces przede wszystkim po kątem praktycznych wskazówek dotyczących sposobu sporządzania wyceny. Znacznie mniej jest, jak dotąd, pozycji opartych na przeprowadzonych badaniach naukowych, które w sposób pogłębiony i oparty na dorobku zarówno teoretycznym, jak i praktycznym nauk ekonomicznych, gdyż wartość jest pojęciem ekonomicznym, odnosiłyby się do kluczowych aspektów wyceny wartości nieruchomości. Potrzeba podejmowania badań naukowych w tym zakresie wynika zarówno z obserwowanego postępu w metodyce wyceny, która powinna podlegać analizom i ocenom, jak również z uwagi na liczne

zastrzeżenia odbiorców kierowane pod adresem przygotowywanych wycen, co oznacza, że proces szacowania wartości nieruchomości i jego wynik ciągle wywołują kontrowersje. Może to wynikać między innymi z tego, że dotychczasowy stan wiedzy dotyczący złożonego procesu wyceny wartości nieruchomości jest niewystarczający i powinien zostać poszerzony.

W świetle powyższych spostrzeżeń należy z dużym zadowoleniem przyjąć przygotowaną przez mgr. Radosława Gacę niniejszą rozprawę doktorską, w której podjęto próbę wypełnienia luki widocznej w dotychczasowych polskich publikacjach poświęconych problematyce wyceny wartości nieruchomości. Doktorant poświęcił bowiem swoją rozprawę ważnym i aktualnym problemom metod pomiaru cech jakościowych nieruchomości oraz metod badania i pomiaru wpływu tych cech na jej rynkową wartość, określaną w podejściu porównawczym do wyceny nieruchomości. Jak bowiem wynika z badań własnych Doktoranta dotyczących metod stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych, w celu ustalenia cech rynkowych nieruchomości oraz ich wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych, nadal dominuje podejście intuicyjne, które stosowało aż 46,7% respondentów biorących udział w badaniu /s.7/. Z przeprowadzonego przez Doktoranta badania „wynika ponadto, że w zakresie stosowania metod matematycznych brak jest wśród rzeczoznawców jednoznaczności w podejściu do zarówno pomiaru jak i sposobu uwzględnienia w modelach wyceny zmiennych jakościowych“. Tymczasem, jak słusznie podkreśla Autor rozprawy, „z etapem identyfikacji, wyboru, opisu i specyfikacji zbiorów nieruchomości podobnych, ale również opisu nieruchomości opiniowanej, związany jest ściśle pomiar ich cech“ /s. 7/, który ma niezwykle istotne znaczenie dla procesu wyceny.

W związku z powyższym dobór przedmiotu i zakresu badań recenzowanej rozprawy oceniam jako trafny i ważny, zarówno ze względów teoretycznych, jak i praktycznych. Poruszane w niej treści są, moim zdaniem, również ciekawe z naukowego punktu widzenia, chociażby ze względu na złożony i wielowątkowy charakter badanego problemu. Jednocześnie warto podkreślić, że rozprawa w takim kształcie była dosyć trudna do przygotowania przede wszystkim z uwagi na bariery w pozyskaniu wiarygodnych informacji, które były niezbędne do przeprowadzenia podjętych w niej badań.

## 2. Cele i hipotezy badawcze rozprawy

Na tle określonego problemu badawczego rozprawy Doktorant, trafnie i w sposób uzasadniony merytorycznie, przyjął trzy jej główne cele badawcze. „Pierwszym celem głównym pracy jest opracowanie metody pomiaru cech jakościowych nieruchomości stanowiących zmienne objaśniające. Drugi cel główny stanowi zbadanie wpływu na parametry modeli wyceny i wartość nieruchomości wyników zastosowania tej metody. Trzecim celem głównym jest ocena metod uwzględniania zmiennych jakościowych w ekonometrycznych modelach wyceny wartości rynkowej nieruchomości”. Obok celów głównych rozprawy Doktorant sformułował cztery cele pomocnicze, które stanowią rozwinięcie celów zasadniczych i miały wspomagać ich realizację. Zarówno cele główne rozprawy, jak i cele pomocnicze zostały sformułowane zwięźle i precyzyjnie, a tym samym dobrze opisują istotę i zakres zadania badawczego.

W nawiązaniu do określonych celów rozprawy Doktorant przyjął jej podstawowe hipotezy badawcze, które zostały sformułowane w sposób następujący:

- „uwzględnianie zmiennych jakościowych w ekonometrycznych modelach wyceny wartości rynkowej nieruchomości, w postaci metod kodowania wykorzystujących zmienne sztuczne i alternatywnych metod wykorzystujących skalę dyferencjału semantycznego prowadzi do porównywalnych (zbieżnych) wyników końcowych;
- zmienne jakościowe uwzględniane w ekonometrycznych modelach wyceny wartości rynkowej nieruchomości, mierzone przy wykorzystaniu skali dyferencjału semantycznego odpowiadają zmiennym mierzonym na skali interwałowej lub ilorazowej i mogą być traktowane w tych modelach jak zmienne ilościowe”.

Z merytorycznego punktu widzenia przyjęte sformułowania określone przez mgr. R. Gacę jako hipotezy badawcze rozprawy należy generalnie ocenić pozytywnie. Pewne uwagi i wątpliwości może tylko budzić, moim zdaniem, pojawienie się zapowiedzi Doktoranta, że przyjęte hipotezy w ramach pracy poddane zostaną „procesowi falsyfikacji“, czyli zostanie udowodniona i wykazana fałszywość tych sformułowań. Tymczasem, jeśli przyjąć, że hipoteza badawcza winna wyrażać związek pomiędzy dającymi się zbadać faktami, zdarzeniami, obiektami /zmiennymi/ i być prawdopodobnym przypuszczeniem, które będzie można zweryfikować pozytywnie lub negatywnie, to wydaje się, że przedstawione przez Doktoranta stwierdzenia są, w takim

podejściu, raczej tezami wynikającymi z wcześniejszych badań lub obserwacji, które w przeprowadzonym w rozprawie postępowaniu badawczym zostaną poddane procesowi ich falsyfikacji. Z kolei w rozdziale szóstym rozprawy Autor stwierdza między innymi, że „nie znaleziono wystarczających podstaw do odrzucenia drugiej z postawionych hipotez badawczych“ /s. 175/, co wskazuje, że w rozprawie podjęto jednak próbę weryfikacji przyjętych hipotez badawczych, a nie jako to Doktorant zapowiada udowodnienia /potwierdzenia/ nieprawdziwości postawionych tez.

### **3. Metodyka badawcza oraz dobór i wykorzystanie materiałów źródłowych.**

Rozprawa przygotowana przez mgr. R. Gacę ma charakter studium teoretyczno – empirycznego. Przyjęty problem badawczy 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 analizy danych źródłowych, studium przypadku oraz w bardzo szerokim zakresie zaawansowane metody analizy statystycznej i syntezy logicznej. W trakcie realizacji postępowania badawczego Doktorant wykorzystał zróżnicowane i dobrze dobrane źródła danych i informacji oraz odpowiedni aparat analityczny. Wobec tego zastosowana metodyka badawcza jest, w mojej opinii, wystarczająca do prawidłowego przeprowadzenia badania oraz realizacji sformułowanych celów rozprawy i weryfikacji postawionych hipotez badawczych. Ponadto, warto podkreślić, że cały proces badawczy został właściwie zaprojektowany i zrealizowany. Potwierdza to dojrzałość badawczą Autora rozprawy. Szkoda jednak, że we wstępie do rozprawy /zob. s. 10/ Doktorant w sposób niezwykle ogólny zaprezentował opis swojego postępowania badawczego. Przy czym szczególnie widoczne jest to, że w ogóle nie wspomina o zastosowanych metodach badawczych, co jest z reguły standardem w przedkładanych do oceny rozprawach doktorskich. To samo dotyczy niestety charakterystyki podstawowych źródeł wykorzystanych w przeprowadzonych, w recenzowanej rozprawie, badaniach. Pewną próbę odniesienia się do tych kwestii Autor podejmuje dopiero w poszczególnych częściach rozprawy.

#### 4. Struktura rozprawy i merytoryczna ocena poszczególnych rozdziałów

Treść rozprawy jest zgodna z tytułem, a jej strukturę należy generalnie ocenić jako logiczną i ściśle nawiązującą do przyjętych celów badawczych. Rozprawa składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów merytorycznych /pomimo, że Doktorant na s. 11 stwierdza, że praca ma pięć rozdziałów, a następnie na s. 13 charakteryzuje jej rozdział szósty ?/, wykazu bibliografii, spisu tabel i rysunków oraz załączników.

W rozprawie przygotowanej przez mgr. R. Gacę można wyróżnić zarówno jej warstwę teoretyczną, metodyczną, jak również poznawczą i aplikacyjną.

Trzy początkowe rozdziały rozprawy mają charakter teoretyczno – metodyczny. W rozdziale pierwszym Doktorant, na podstawie wybranych pozycji literatury, jak i w oparciu o źródła formalno – prawne, przeprowadza rozważania teoretyczne i na ich podstawie prezentuje różne koncepcje pojęcia wartości oraz ewolucję poglądów w tym zakresie w teorii ekonomii, a także rozważania dotyczące relacji i zależności zachodzących pomiędzy ceną a wartością. Następnie Doktorant na bazie prezentowanej, w ramach nauk ekonomicznych, dyskusji na temat wartości, podejmuje teoretyczne wątki dotyczące wartości nieruchomości, która jest przedmiotem rozważań w recenzowanej rozprawie. Autor dokonuje klasyfikacji i charakterystyki poszczególnych rodzajów wartości nieruchomości oraz zamieszcza ciekawe rozważania dotyczące zależności zachodzących pomiędzy ceną a wartością w kontekście ich znaczenia dla określania wartości nieruchomości w procesie jej wyceny. Rozdział pierwszy kończą interesujące rozważania Doktoranta odnoszące się do aktualnie obowiązujących, jak i postulowanych, sposobów interpretacji wartości nieruchomości w międzynarodowych, europejskich i krajowych standardach wyceny.

Drugi rozdział rozprawy zawiera zarówno wątki teoretyczne, jak i metodyczne. Jest to bardzo istotny rozdział z punktu widzenia realizacji przyjętych celów recenzowanej rozprawy. Doktorant przedstawia w nim dotychczasowy dorobek nauk społecznych w zakresie teorii pomiaru i klasyfikacji danych jakościowych. Na szczególnie wysoką ocenę zasługują rozważania dotyczące paradygmatu odnoszącego się do poziomów ich pomiaru, konstrukcji skal pomiarowych i skalowania, a także znanych obecnie definicji zmiennych jakościowych, ich relacje do zmiennych ilościowych, jak również podstawowego katalogu zmiennych jakościowych obserwowanych na współczesnym rynku nieruchomości. Znaczenie i wysoką ocenę

tego rozdziału dodatkowo podnosi ciekawa prezentacja, stosowanych w praktyce wyceny nieruchomości, metod pomiaru zmiennych jakościowych wraz z podstawowymi ograniczeniami ich wykorzystania. Indentyfikacja ograniczeń w zakresie wykorzystania omówionych metod pomiaru zmiennych jakościowych w praktyce wyceny wartości nieruchomości stała się inspiracją dla Doktoranta do zaprezentowania, w kolejnej części rozdziału drugiego, podstaw teoretycznych oraz praktycznej aplikacji sposobu pomiaru zmiennych jakościowych nieruchomości przy wykorzystaniu skali dyferencjału semantycznego. W świetle powyższych spostrzeżeń rozdział drugi, co chcę jeszcze raz podkreślić, stanowi ważną i potrzebną część recenzowanej rozprawy, a rozważania w nim zawarte zasługują na wysoką ocenę.

Z kolei w trzecim rozdziale rozprawy mgr R. Gaca prezentuje, ciekawe i dobrze przygotowane, teoretyczne rozważania dotyczące zastosowania metod statystycznych i modeli ekonometrycznych w procesie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Doktorant podkreśla jednocześnie, że ten rozdział rozprawy służy realizacji jej trzeciego celu pośredniego / s. 12/. Tymczasem jego lektura wskazuje, że odnosi się on, w mojej ocenie, bardziej do przyjętego przez Autora drugiego celu pośredniego rozprawy. W rozdziale tym Doktorant omawia przecież możliwości i warunki prawidłowego wykorzystania modeli ekonometrycznych do wyceny wartości nieruchomości w świetle specyfiki tego procesu. Z kolei do głównych wątków rozważań, w kolejnych punktach rozdziału trzeciego, należą problemy doboru zmiennych diagnostycznych w modelu wyceny wartości nieruchomości, których zakres Doktorant słusznie ogranicza, w przypadku takiego rodzaju modeli, do cech różnicujących zbiór nieruchomości stanowiący podstawę wyceny. Wiele miejsca Autor rozprawy poświęca także rozważaniom odnoszącym się do zbioru nieruchomości podobnych. Należy zgodzić się bowiem z Doktorantem, że prawidłowy dobór i specyfikacja takiego zbioru należą do zasadniczych czynników wpływających na końcowy wynik szacowania rynkowej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. W rozdziale tym omówiono również metody uwzględniania zmiennych jakościowych poprzez wykorzystanie metod kodowania oraz metody dyferencjału semantycznego.

Rozdziały czwarty i piąty recenzowanej rozprawy mają charakter empiryczno - poznawczy i są ściśle podporządkowane realizacji jej podstawowych celów. W rozdziale czwartym mgr R. Gaca prezentuje modele wartości nieruchomości

z wykorzystaniem różnych metod uwzględniania zmiennych jakościowych. Następnie przeprowadzono szczegółową weryfikację wyspecyfikowanych modeli, która pozwoliła na ocenę ich przydatności w procesie szacowania wartości rynkowej nieruchomości. W rozdziale tym zrealizowano drugi z przyjętych celów głównych rozprawy, którym było porównanie parametrów ekonometrycznych modeli wyceny wartości nieruchomości w przypadku różnych metod pomiaru i uwzględniania cech jakościowych. Na pozytywną ocenę tego rozdziału wpływa również to, że badaniach podjętych w tej części rozprawy Doktorant wykorzystał dane pozyskane bezpośrednio z aktów notarialnych dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości oraz spółdzielczych praw do lokalu w latach 2012 – 2016 na wybranych osiedlach w Bydgoszczy.

Z kolei w rozdziale piątym rozprawy Doktorant podjął udaną próbę ostatecznej weryfikacji zaprezentowanych wcześniej modeli. Doktorant przeprowadził, przy ich wykorzystaniu, określenia rynkowej wartości spółdzielczych praw do lokalu oraz nieruchomości zabudowanych, stanowiących nieruchomości podobne do odpowiednich zbiorów będących podstawą budowy opisanych wcześniej ekonometrycznych modeli wyceny. Tym samym Doktorant zrealizował w tym rozdziale kolejny główny cel rozprawy, czyli porównanie wyników wyceny nieruchomości w przypadku wykorzystania różnych metod pomiaru i uwzględniania cech jakościowych w ekonometrycznych modelach wyceny rynkowej wartości nieruchomości.

Ostatni, szósty rozdział recenzowanej rozprawy ma charakter zarówno poznawczy, jak i aplikacyjny. Zawiera on bowiem po pierwsze, dobrze opracowane i w przejrzysty sposób zaprezentowane zestawienie wyników badań, uzyskanych w poszczególnych etapach przeprowadzonego w rozprawie postępowania badawczego, wraz z ich porównaniem i oceną. Po drugie, podjęto w nim próbę odpowiedzi na pytania badawcze rozprawy oraz szczegółową ocenę stopnia realizacji wszystkich jej celów, a także próbę odniesienia się do przyjętych hipotez badawczych. Należy zgodzić się z opiniami Doktoranta, że cele główne recenzowanej rozprawy zostały zrealizowane. W tej części rozprawy zamieszczono również ocenę zaproponowanych metod pomiaru i uwzględniania zmiennych jakościowych w ekonometrycznych modelach wyceny nieruchomości, a także przedstawienie możliwości aplikacji w praktyce proponowanych rozwiązań. Istotnym wątkiem tego rozdziału jest wskazanie przez Doktoranta kierunków dalszych badań dotyczących problemów podjętych w niniejszej rozprawie doktorskiej.

## 5. Końcowa ocena rozprawy

Rozprawa doktorska przygotowana przez mgr. Radosława Gacę pod tytułem „Zmienne jakościowe w procesie szacowania wartości rynkowej nieruchomości“ 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;
- prawidłowo sformułowane cele badawcze rozprawy;
- rozprawa charakteryzuje się logiczną i spójną strukturą, która została podporządkowana realizacji jej celów;
- w rozprawie zastosowano właściwe metody badawcze, w tym w szerokim zakresie zaawansowane metody analizy statystycznej;
- w rozprawie widoczny jest ogromny wysiłek badawczy Doktoranta zmierzający do realizacji założonych celów badawczych;
- w wyniku przeprowadzonego postępowania badawczego osiągnięto zadawalający stopień realizacji celów rozprawy, zarówno celów głównych, jak i jej celów pośrednich;
- w rozprawie sformułowano, na podstawie przeprowadzonego postępowania badawczego, zasadne wnioski i konkluzje końcowe, które oprócz walorów poznawczych mogą mieć także znaczenie praktyczne. Rozprawa stanowi bowiem wartościowy wkład w rozwój wiedzy z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Z obowiązku recenzenta, na podstawie dokonanej szczegółowej i krytycznej oceny rozprawy doktorskiej mgr. Radosława Gacy, chciałbym również zwrócić uwagę na pewne problemy i uchybienia, których nie ustrzegł się Autor. Mają one charakter zarówno merytoryczny /dyskusyjny/, jak również redakcyjny, ale w żadnym stopniu nie podważają przedstawionych wyżej najważniejszych zalet recenzowanej rozprawy. Najważniejsze z nich to:

- w pracy zbyt mało uwagi poświęcono, w mojej ocenie, teoretycznym aspektom funkcjonowania i analizy rynku nieruchomości z punktu widzenia potrzeb wyceny wartości nieruchomości. Zamieszczenie w strukturze rozprawy rozważań poświęconych tym problemom, na przykład w jej drugim lub trzecim



rozdziale, a nawet poprzez skonstruowanie dodatkowego rozdziału recenzowanej rozprawy, stworzyłoby, moim zdaniem, szersze podstawy teoretyczne do podjętych w niej szczegółowych rozważań dotyczących zmiennych jakościowych w procesie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Rozprawa miałaby wówczas, jak się wydaje, lepsze proporcje pomiędzy zawsze ważnymi w pracach doktorskich aspektami teoretycznymi a jej warstwą szczegółową zbliżoną w swym charakterze do postulatów przeznaczonych do wykorzystania w praktyce wyceny nieruchomości. Tymczasem Doktorant wagę badania rynku podnosi głównie we wstępie do rozprawy, słusznie stwierdzając, że „kluczowym elementem każdej wyceny jest analiza rynku. Analiza ta w ujęciu ogólnym obejmuje identyfikację zależności i prawidłowości zachodzących na wytypowanym rynku nieruchomości, prowadząc do wyodrębnienia zbioru danych stanowiących podstawę wnioskowania o wartości przedmiotu wyceny“ /s. 6/. Szkoda zatem, że tak istotne wątki, stanowiące podstawę przygotowanej rozprawy, nie zostały szerzej rozwinięte w jej części teoretycznej;

- wątpliwości i pytania wywołuje również, co podkreślono już wcześniej, czy Autor rozprawy sformułował, projektując postępowanie badawcze, tezy czy też hipotezy badawcze rozprawy. Swój pogląd i uwagi w tej kwestii sformułowałem już powyżej w niniejszej recenzji. Podnoszę to jeszcze raz dlatego, że moim zdaniem o metodologii prowadzenia badań naukowych warto dyskutować;
- w przedłożonej do oceny rozprawie można zauważyć kilka istotnych pomyłek redakcyjnych, których nie ustrzegł się jej Autor. Podając tylko dla przykładu chcę zauważyć, że w zamieszczonym w rozprawie oświadczeniu Autora o samodzielnym jej przygotowaniu znajduje się inny tytuł rozprawy niż na stronie tytułowej. Po drugie, w strukturze pracy zamieszczono, zgodnie jej planem sześć rozdziałów, tymczasem Autor stwierdza we wstępie do niej, że jest ich pięć. Są to tylko niektóre dowody na to, że Doktorant mógłby trochę staranniej przygotować ostateczną wersję rozprawy.

## **6. Konkluzja**

Bazując na krytycznej analizie i sformułowanej na jej podstawie ocenie rozprawy doktorskiej mgr. Radosława Gacy pt. „Zmienne jakościowe w procesie

szacowania wartości rynkowej nieruchomości“ stwierdzam, że stanowi ona oryginalne rozwiązanie istotnego i aktualnego problemu naukowego, jakim była indentyfikacja i ocena metod pomiaru cech jakościowych nieruchomości oraz metod badania i pomiaru wpływu tych cech na wartość rynkową nieruchomości. Lektura rozprawy wskazuje również, że Doktorant wykazał się odpowiednią wiedzą teoretyczną z zakresu nauk ekonomicznych, a także dużymi umiejętnościami samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, przy wykorzystaniu dobrze dobranych metod badawczych oraz formułowania trafnych wniosków w oparciu o uzyskane wyniki badań. Wynika z tego, że praca mgr. Radosława Gacy spełnia warunki stawiane rozprawom doktorskim. W związku z tym kieruję wniosek do Rady Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego o dopuszczenie jej do publicznej obrony.

