



prof. dr hab. Ewa Siemińska
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

Recenzja

rozprawy doktorskiej

mgra Piotra Jareckiego

pt. „Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku”

napisanej pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak

1. Ogólna ocena doboru problematyki badawczej pracy

Podstawę koncepcji rozprawy doktorskiej mgr Piotra Jareckiego stanowi – ważna z naukowego, ale i użytecznego oraz etycznego punktu widzenia – kategoria wartości rynkowej nieruchomości. Mimo, iż ‘wartość’ jest fundamentalną kategorią w teorii ekonomii oraz gospodarce realnej, to okazuje się, że jej jednoznaczne zdefiniowanie nie jest możliwe, gdyż ma ona interdyscyplinarną, subiektywną, względną i dynamiczną naturę.

Ewolucja od najdawniejszych, po współczesne czasy różnych nurtów szeroko pojętych nauk ekonomicznych poszukujących rzetelnego, zgodnego z prawdą, rozpoznania zachodzących zjawisk dotyka także wspomnianej wartości, która znajduje swój zewnętrzny wyraz w cenie, odzwierciedlającej ocenę wartości danego dobra przez uczestników rynku. Ocena ta jednak – jak się okazuje – jest bardzo zależna od różnych uwarunkowań i specyfiki rynku oraz od psychologicznych motywów podejmowanych decyzji.

W tym kontekście, podjęta przez Autora pracy problematyka dotycząca wspomnianej wartości rynkowej, osadzonej w specyfice rynku nieruchomości jest – w mojej ocenie – interesującym studium poznawczym, wpisującym się we współczesny nurt dociekań związanych z poszukiwaniem istoty ekonomicznego wymiaru wartości. Pomimo obecności tematyki wartości w teorii ekonomii, wartościowe są nowe pogłębione badania eksploracyjne, w których Doktorant podejmuje próbę odpowiedzi na pytania dotyczące wpływu specyficznych cech nieruchomości oraz rynku nieruchomości na decyzje związane z

Eda

wartościowaniem tych dóbr przez różnych uczestników rynku. W tym zakresie tematyka rozprawy doktorskiej mgr Piotra Jareckiego może być uznana za interesującą i ważną zarówno z naukowego, jak i utylitarnego punktu widzenia, a dokonany przez Doktoranta wybór problemu naukowego spełnia oczekiwania stawiane dysertacjom naukowym.

2. Cele i hipotezy badawcze

Mgr Piotr Jarecki sformułował **trzy główne cele badawcze**, a mianowicie:

- „(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 ze specyfiki samego rynku nieruchomości.
- (C3) wykazanie, że wycena nieruchomości ma charakter behawioralny, co powinno być ujawnione w definicji wartości rynkowej a także w sposobie przedstawienia i interpretacji wyniku wyceny” [s. 8, pisownia oryginalna – przyp. ES].

Dodatkowo, Doktorant sformułował **pięć hipotez badawczych**:

1. „(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.
2. (H2) Wartość rynkowa nieruchomości stanowi jedynie niedoskonałą próbę obiektywizacji zachowań uczestników rynku.
3. (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.
4. (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.
5. (H5) Behawioralny charakter wartości powoduje, że wycena nieruchomości wymaga innego niż dotychczasowy sposobu raportowania wyniku szacunku” [s. 8].

Dokonując oceny celów oraz hipotez badawczych sformułowanych przez Autora dysertacji stwierdzam, że po pierwsze korespondują one z tytułem pracy, po drugie cele badawcze cechuje istotność poznawcza, po trzecie – w ramach przeprowadzonego postępowania badawczego – możliwe było zweryfikowanie tak sformułowanych hipotez badawczych.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na sformułowany cel 1, który nie precyzuje o wartość rynkową jakich aktywów/dóbr oraz uczestników jakiego rynku chodzi? Zatem nie do końca jest jasne czy cel ten dotyczy wartości rynkowej wszystkich dóbr i ma charakter uniwersalny czy jednak Autor nie doprecyzował w celu 1, że chodzi o wartość i rynek nieruchomości.

3. Układ i metodyka pracy doktorskiej

Praca składa się ze wstępu, pięciu rozdziałów – czterech pierwszych o charakterze teoretycznym oraz piątego badawczego, a także zakończenia i stosownych spisów. Dysertacja, wraz z bibliografią obejmującą łącznie 161 pozycji, w tym: 145 polskich i anglojęzycznych książek i artykułów, 8 aktów prawa oraz 8 źródeł internetowych, a ponadto spisem tabel (47), rysunków (9) i załączników (9) - liczy łącznie 226 stron.

Autor wykorzystał w pracy następujące **metody badawcze**: pogłębione studia literaturowe, badanie ankietowe oraz eksperyment badawczy.

4. Ocena merytoryczna pracy

Mgr Piotr Jarecki we **Wprowadzeniu** do swojej dysertacji zaprezentował w syntetyczny sposób najważniejsze jej założenia, a mianowicie: uzasadnienie wyboru i aktualność podejmowanej problematyki, przedmiot, cel, hipotezy i sformułowane pytania badawcze oraz strukturę pracy i wykorzystane metody badawcze.

Rozdział I. Poszukiwanie źródeł koncepcji wartości dóbr w historii myśli ekonomicznej

Rozdział pierwszy dysertacji Autor poświęcił rozważaniom na temat korzeni i wielowymiarowości koncepcji wartości, osadzając je na gruncie historii myśli ekonomicznej. Warto docenić naukowy wkład Doktoranta w przegląd ewolucji poglądów i poszukiwań różnych myślicieli dotyczących istoty wartości oraz możliwości jej pomiaru, poczynając od rozważań na gruncie filozofii, dającej podwaliny kolejnym nurtom, poprzez klasyczną i neoliberalną szkołę ekonomii, aż po nam współczesne koncepcje.

Na kanwie tego przeglądu literatury Autor sformułował ciekawe i trafne wnioski o trudnej do jednoznacznego zdefiniowania naturze wartości także i w czasach nam współczesnych, które dały podwaliny pod dalsze rozważania na temat poszukiwania wartości rynkowej nieruchomości, podjęte w kolejnych rozdziałach recenzowanej dysertacji.

Rozdział II. Ewolucja koncepcji wartości rynkowej nieruchomości

Kontynuacją rozważań podjętych w rozdziale pierwszym są treści zawarte w rozdziale drugim, który mgr Piotr Jarecki poświęcił *explicite* wartości rynkowej nieruchomości. Trafnie zauważył m.in., że jej trudna natura „...a także jej aplikacyjny charakter spowodowały, że w debatę dotyczącą wyceny zaangażowane zostało zarówno środowisko naukowe, praktycy, a także sądy” [s. 43]. Ciekawe rozważania na ten temat Autor zawarł w punkcie 2.2 dysertacji, gdzie szeroko zaprezentował ewolucję poszukiwań i zmagania różnych gremiów nad (1) zdefiniowaniem oraz (2) interpretacją wartości rynkowej nieruchomości, a także (3) procesem wyceny na trzech poziomach, a mianowicie: międzynarodowym, europejskim oraz krajowym. Syntetycznie wyniki swoich badań literaturowych Doktorant ujął w tabeli nr 2, która zawiera informacje na temat wybranych zagranicznych koncepcji wartości

nieruchomości, oraz w tabeli nr 3 prezentującej z kolei ewolucję polskich definicji tej wartości, zawartych w kolejno obowiązujących aktach prawa począwszy od 1994 roku.

Rozdział drugi kończą ciekawe rozważania na temat współcześnie obowiązujących definicji wartości rynkowej nieruchomości, które są wynikiem wieloletnich prac nad standaryzacją wyceny nieruchomości, prowadzonych przez światowych liderów tych procesów, takich jak: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) czy International Valuation Standards Council (IVSC), a także – na gruncie krajowym - przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

W uzupełnieniu tych rozważań, Doktorant słusznie akcentuje dwa główne podejścia do interpretacji potencjału wartości nieruchomości koncentrujące się na koncepcji (1) najkorzystniejszego sposobu wykorzystania nieruchomości (highest and best use) oraz (2) wartości nadziei (hope value).

Rozdział III. Trudności obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości

W niniejszym rozdziale mgr Piotr Jarecki skupił się na identyfikacji głównych źródeł trudności obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości, omawiając kolejno:

1. specyfikę samej nieruchomości zwłaszcza przez pryzmat jej cech, złożoności i wielowymiarowości oraz praw z nią związanych,
2. specyfikę rynku nieruchomości, podkreślając w omawianym kontekście zwłaszcza jego niską efektywność,
3. zachowania uczestników tego rynku, będące wypadkową bardzo wielu, często różnokierunkowych i szybko zmieniających się uwarunkowań, które mogą prowadzić m.in. do powstawania baniek cenowych. Autor słusznie zaznacza, że „cena jako efekt działania stron transakcji jest naznaczona istotnym wpływem czynników emocjonalnych, ograniczoną racjonalnością, osobistymi przekonaniem, wpływami społecznymi oraz wyjątkowo mocno subiektywnym postrzeganiem konkretnej nieruchomości przez konkretnego nabywcę. Rodzi to zatem istotne implikacje w procesie dochodzenia do wartości rynkowej nieruchomości” [s. 85],
4. proces wyceny nieruchomości, którego jakość i obiektywizm zależą od rzetelności, doświadczenia, preferencji i kompetencji oraz decyzji podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego dokonującego wyceny określonej nieruchomości. Na znormalizowany proces wyceny – jak wskazuje Doktorant – składają się cztery grupy czynności, a mianowicie: techniczne, analityczne, obliczeniowe oraz interpretacyjne.

W mojej ocenie lektura opisu wspomnianych czynności analitycznych nastęrcza pewnych trudności z powodu niezbyt wyraźnie ustrukturyzowanych treści tutaj prezentowanych, a ponadto trochę szkoda, że Autor, opisując proces wykorzystywania informacji nt. cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do określania wartości wycenianej nieruchomości, niezbyt poprawnie pod względem formalnym przywołał noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych: (1) Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości oraz (2) Zastosowanie podejścia dochodowego

w wycenie nieruchomości [s. 93-94], których nie uwzględnił w spisie wykorzystywanych źródeł.

Osobnym wątkiem rozważań przedstawionym w omawianym rozdziale są uwagi na temat przydatności oraz zalet i wad stosowanych coraz powszechniej automatycznych modeli wyceny nieruchomości (automated valuation model, AVM), które w opinii Autora „mogą stanowić wsparcie dla rzeczoznawców majątkowych” [s. 102].

Na podstawie zaprezentowanych treści, Autor sformułował syntetyczny wniosek natury ogólnej, iż „trudność obiektywizacji, wynikające [pisownia oryginalna – przyp. ES] z natury wartości, specyfiki nieruchomości i rynku nieruchomości, a także procesu dochodzenia do niej powodują, że kategoria ta obarczona jest niepewnością” [s. 102], z którym trudno się nie zgodzić. Dodatkowo, mgr Piotr Jarecki słusznie w wielu miejscach dysertacji wskazuje, że ceny transakcyjne nie mogą być automatycznie utożsamiane z wartością nieruchomości, przytaczając argumenty w tej sprawie oraz wymaganą prawem procedurę dochodzenia do oszacowania wartości.

Rozdział IV. Niepewność jako skutek trudności obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości

W rozdziale czwartym dysertacji mgr Piotr Jarecki prezentuje wyniki przeglądu literatury przedmiotu na temat (1) istoty niepewności osadzonej w kontekście procesu podejmowania decyzji, a także (2) rozróżnienia tego pojęcia od pojęcia ryzyka na przykładach wybranych koncepcji z XIX i XX wieku po czasy współczesne. Autor słusznie konkluduje tę część rozważań, iż „...niepewność jest nieodłącznym elementem każdej ludzkiej aktywności. W zależności m.in. od podmiotu, jego preferencji oraz ograniczeń poznawczych, dostępu do informacji, sytuacji oraz innych czynników przybiera ona różne poziomy” [s. 113]. Niepewność jest też immanentnie wpisana w proces wyceny nieruchomości, której wynik jest – jak podkreśla Doktorant – „profesjonalną opinią o wartości, sporządzoną przez konkretnego eksperta, przy konkretnych założeniach. (...) Szacunek ten nigdy nie jest dokładny, nosi w sobie dozę subiektywizmu” [s. 117]. Wiąże się z tym problem tzw. marginesu błędu i wynikające z niego implikacje w praktyce gospodarczej, które Autor w ciekawy sposób prezentuje m.in. na wybranych przykładach opinii wydawanych przez sędziów w różnych postępowaniach sądowych w Wielkiej Brytanii i Australii, a także przez samo środowisko rzeczoznawców majątkowych w kolejnych rekomendacjach RICS-u czy TEGoV-y dotyczących jakości i rzetelności procesu określania wartości nieruchomości. Niepewność w tych procesach jest szczególnie widoczna i dotkliwa w okresie burzliwych zmian i kryzysów gospodarczych (tj. globalny kryzys finansowy z 2008 roku, pandemia Covid-19 czy agresja Rosji na Ukrainę), za którymi nie nadążają wpływające do ekspertów informacje potrzebne do wyceny.

Na kanwie prezentowanych rozważań „Autor rozprawy proponuje uwypuklenie w definicji wartości rynkowej nieruchomości elementów ryzyka i niepewności” [s. 127], formułując własną, wzbogaconą definicję wartości rynkowej nieruchomości, według której jest to „szacunkowa kwota, rozumiana jako najbardziej prawdopodobna, czyli typowa cena,

jaką w dniu wyceny można uzyskać za daną nieruchomość, zakładając, że strony mając stanowczy zamiar zawarcia umowy, podlegają emocjom, działają instynktownie, stosując uproszczone formy wnioskowania, działając w warunkach często małej dostępności do danych, starają się postępować rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz, że upłynął odpowiedni okres eksponowania na rynku” [s. 127].

Warto za Doktorantem zaznaczyć, że zaproponowana koncepcja wartości rynkowej nieruchomości nie neguje jej definicji obowiązującej w polskim porządku prawnym, ale uzupełnia ją o nowe sformułowania, a mianowicie:

- „najbardziej prawdopodobna, czyli najczęściej występująca, typowa cena,
- strony podlegają emocjom, działają instynktownie, stosują uproszczone formy wnioskowania, działając w warunkach często małej dostępności do danych starają się postępować rozważnie” [s. 128].

Uzasadniając swoją autorską propozycję, mgr Piotr Jarecki wskazuje jednocześnie na możliwe do zastosowania proste metody pomiaru ryzyka wyceny nieruchomości, które w Jego opinii powinny być dobrymi praktykami, a nie obligatoryjnymi przepisami.

W tym miejscu z obowiązku recenzenta pragnę zaznaczyć, że przytoczone na stronach 113-117 wyniki autorskich badań literatury przedmiotu na temat niepewności i ryzyka z perspektywy rynku nieruchomości są w mojej opinii słabo wyeksponowane i uzasadnione, co czyni je pobocznym dodatkiem zamiast być punktem wyjścia do prowadzonych w omawianym rozdziale rozważań.

Ponadto uważam, że ze względu na merytoryczne wątki poruszane w rozdziale trzecim i czwartym ich kolejność - zgodnie z metodą dedukcji oraz związków przyczynowo - skutkowych - powinna być odwrotna, bowiem, jak wskazał sam Autor, trudności obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości wynikają z natury wartości, która jest obciążona niepewnością, zatem źródłem tych trudności jest właśnie niepewność.

Rozdział V. Trudność obiektywizacji wartości rynkowej w świetle badań własnych

Ostatni rozdział dysertacji, o empirycznym charakterze, prezentuje wyniki dwóch autorskich badań: ankietowego oraz eksperymentalnego.

Pierwsze z nich, z wykorzystaniem kwestionariusza ankietowego, zostało przeprowadzone w grupie 136 rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w stowarzyszeniach należących do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Jego głównym celem aplikacyjnym było ustalenie, „że wysoki poziom niepewności wartości rynkowej nieruchomości (...) powinien zostać ujawniony w sposobie przedstawienia i interpretacji wyniku wyceny” [s. 131-132], co koresponduje z trzecim celem badawczym oraz piątą hipotezą postawioną w pracy przez mgra Piotra Jareckiego. Z lektury wyników uzyskanych z przedstawionego badania (zamieszczonych w omawianym rozdziale oraz załączniku nr 1) wynika jednak według mnie znacznie szerszy przedmiot badań, gdyż pytania merytoryczne zawarte w kwestionariuszu ankietowym dotyczyły także opinii respondentów na temat źródeł behawioralnego charakteru wyceny nieruchomości,

a w szczególności znaczenia czynników pozaekonomicznych, w tym zwłaszcza: emocji, preferencji, wpływu otoczenia czy oczekiwań samego zleceniodawcy, na wynik wyceny nieruchomości.

Po lekturze treści pierwszego akapitu punktu 5.1.1. [s. 131] nie do końca wiem czy odnoszą się one – wraz ze wskazanymi odpowiednimi celami i hipotezami badawczymi – do wcześniejszych rozdziałów teoretycznych czy są zapowiedzią celu badań empirycznych, które zostały zaprezentowane w dalszej części tego rozdziału, wszak – jak przytoczyłam powyżej – aplikacyjny cel tych badań został sformułowany jednoznacznie przez Autora pracy. Trudno w tym kontekście uznać według mnie wskazane treści za wystarczające (z formalnego i merytorycznego punktu widzenia) dowody weryfikacji postawionych hipotez badawczych.

Z kolei eksperyment badawczy, który jako metoda badawcza na gruncie ekonomii, w tym rynku nieruchomości, jest implementowany od stosunkowo niedawna, należy moim zdaniem uznać za ciekawe i wartościowe narzędzie służące rozpoznaniu źródeł behawioralnej natury wartości nieruchomości, które ma charakter pogłębiający i uzupełniający wyniki badań ankietowych. Uzyskane ciekawe rezultaty potwierdziły, że przy takich samych danych wejściowych i przy zastosowaniu tej samej techniki wyceny tej samej nieruchomości, wycenianej dla tego samego celu wyceny, otrzymane wyniki różnią się między sobą, a zatem nie ma jednego poziomu wartości rynkowej danej nieruchomości. Dodatkowo, Autor zauważył, że „im mniej możliwości wyboru, im bardziej transparentny rynek (...), tym niepewność wyceny jest mniejsza” [s. 178]. W konsekwencji Doktorant proponuje wprowadzenie kilku nieskomplikowanych rozwiązań dotyczących sposobu prezentacji wyniku wyceny, w tym najprostszego z nich w postaci przedziału liczbowego, co – w opinii Autora – umożliwi bardziej elastyczne i realistyczne przedstawienie wartości rynkowej, a zatem zwiększa aplikacyjny charakter takiej wyceny. Propozycja ta jest też zgodna z opiniami części respondentów badania ankietowego, którzy dość przychylnie wypowiadali się na temat przydatności takiej formy prezentacji wyników wyceny, aczkolwiek byli świadomi, że nie jest ona możliwa do zastosowania dla każdego celu wyceny.

Reasumując, w mojej ocenie, zaprojektowanie i przeprowadzenie badań empirycznych zaprezentowanych w rozdziale piątym dysertacji (w tym wspomnianego badania ankietowego i eksperymentu) oraz wnioskowanie na podstawie uzyskanych wyników badań są dużą wartością dodaną części empirycznej recenzowanej dysertacji i potwierdzają posiadanie przez mgr Piotra Jareckiego odpowiednich umiejętności, wiedzy oraz kompetencji do samodzielnego prowadzenia badań w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Dysertację wieńczy **Zakończenie**, w którym Doktorant syntetycznie zaprezentował najważniejsze wnioski swoich badań teoretycznych oraz empirycznych zrealizowanych w czterech wymiarach:

- w warstwie teoretycznej, w ramach której przedstawił ewolucję poglądów na temat istoty i specyfiki pojęcia wartości nieruchomości,
- w warstwie analitycznej, w ramach której zaprezentował argumenty przemawiające za trudnościami obiektywizacji wartości nieruchomości,

- w warstwie metodycznej zaproponował uzupełnienie definicji wartości rynkowej nieruchomości o elementy behawioralne oraz wzbogacenie sposobu prezentacji i interpretacji wyników wycen,
- w warstwie badawczej przeprowadził badania z wykorzystaniem kwestionariusza ankietowego oraz eksperymentu w dwóch grupach respondentów.

Generalnie, Autor słusznie zauważa, że problem poszukiwania wartości rynkowej nieruchomości, która powinna obiektywizować zachowania uczestników rynku, wiąże się *explicite* z – jak to nazywa sam Autor – ‘łańcuchem behawioralnym’ występującym immanentnie na rynku nieruchomości, na który składa się: behawioralny proces podejmowania decyzji, behawioralne ceny, behawioralny proces dochodzenia do wartości oraz behawioralna wartość. Ponadto Autor sformułował kilka rekomendacji aplikacyjnych umożliwiających uwzględnienie behawioralnego charakteru wartości rynkowej nieruchomości w procedurze jej wyceny.

W mojej ocenie bardziej przejrzystym, a tym samym poprawnym, byłoby bardziej jednoznaczne wskazanie na podstawie jakich i gdzie prezentowanych treści Autor zweryfikował – pozytywnie lub negatywnie – postawione we wstępie hipotezy badawcze, gdyż zastosowane głównie w treści zakończenia pracy ich ogólne zaznaczenie (nr hipotezy ujęty w nawiasie) nie daje *de facto* jednoznacznej podstawy do takiej weryfikacji.

Podsumowując, mimo kilku zawartych w niniejszej recenzji uwag polemicznych, jednoznacznie stwierdzam na podstawie przedłożonej przez mgra Piotra Jareckiego dysertacji pt. „Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku”, że:

1. podjęty przez Doktoranta temat dotyczy aktualnych i istotnych zarówno z naukowego, jak i aplikacyjnego punktu widzenia problemów, wartych eksploracji naukowej,
2. Autor pracy wykazał się samodzielnością naukową, formułując pytania i hipotezy badawcze, projektując i stosując różne metody badawcze dla rozpoznania podjętego tematu oraz wyciągając poprawnie wnioski z przeprowadzonych badań,
3. Doktorant posiada odpowiednie umiejętności, wiedzę oraz kompetencje do samodzielnego prowadzenia badań w dyscyplinie ekonomia i finanse.

5. Pozostałe uwagi

Generalnie treść pracy jest napisana poprawnym językiem, ale trzeba zaznaczyć, że na kartach pracy występują dość liczne błędy zwłaszcza interpunkcyjne i stylistyczne [np. ss. 8, 10, 14, 42, 43, 44, 69, 76, 78, 80, 95, 96, 113, 116, 118 itd.],

Dodatkowo wypada wymienić m.in. n/p uchybienia:

- s. 89 – brak informacji jakiego aktu prawa dotyczy przywołany art. 154,
- s. 93 – ‘nota interpretacyjna’ – nie podano pełnej nazwy obu przywołanych dokumentów, a ponadto nie wykazano ich w spisie bibliograficznym.

Ponadto szkoda, że poszczególne rozdziały pracy oraz jej zakończenie nie rozpoczynają się od nowych stron, co zwyczajowo jest przyjęte w pracach naukowych dla zwiększenia ich przejrzystości.

Konkluzja

Wyrażam pozytywny pogląd o walorach merytorycznych dysertacji **mgra Piotra Jareckiego pt. „Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku”**.

Doktorant posiada wiedzę i kompetencje do formułowania pytań i hipotez badawczych, implementacji odpowiednich metod naukowych oraz wnioskowania, co dowodzi umiejętności do rozwiązania podjętego problemu naukowego **w dyscyplinie ekonomia i finanse** oraz świadczy o Jego dojrzałości naukowej.

Biorąc powyższe pod uwagę uważam, że recenzowana rozprawa mgra Piotra Jareckiego pt. „Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku”, napisana pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, spełnia wymogi stawiane pracom doktorskim w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse i może stanowić podstawę do kontynuowania postępowania w przewodzie doktorskim.

W związku z tym wnoszę do Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse o dopuszczenie mgra Piotra Jareckiego do publicznej obrony Jego pracy doktorskiej.



Toruń, dnia 31 grudnia 2024 r.