

08.04.2019

Warszawa, 03. 04. 2019

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

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Beaty Moniki Ziembickiej pt. „Szacowanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku“ przygotowanej pod kierunkiem naukowym prof. US dr hab. Iwony Foryś

Podstawą sporządzenia niniejszej recenzji jest zlecenie Dziekana Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego. Rozprawa liczy 261 stron maszynopisu, zawiera 34 tabele, 53 rysunki, bibliografię obejmującą 173 pozycje literatury oraz 83 pozycje określone przez Doktorantkę jako pozostałe źródła, przy czym w tej części bibliografii znajduje się wiele publikacji o charakterze statystycznym oraz prawnym. Ponadto, do bibliografii włączono spis źródeł internetowych. Pracę zamyka 6 załączników, które zawierają informacje, głównie statystyczne, wykorzystane w przeprowadzonym postępowaniu badawczym.

1. Przedmiot rozprawy, ranga problemu badawczego.

Sektor nieruchomości to szerokie i skomplikowane pole analiz i badań naukowych. W sensie badawczym można zajmować się nim jako całością lub poszczególnymi aspektami jego funkcjonowania, a podejmowane badania naukowe mogą mieć różny stopień szczegółowości. W niniejszej rozprawie zakres rozważań został ograniczony do wybranych aspektów szacowania wartości nieruchomości.

W Polsce wzrost roli wyceny wartości nieruchomości i wiedzy na ten temat wynika ze zmian ustrojowych i przejścia na model gospodarki rynkowej. Ze względu na znaczenie wyceny wartości nieruchomości, szczególnie dla ich właścicieli, analityków inwestycyjnych i potencjalnych inwestorów, a także systemu finansowego, problemy związane z tym procesem są od wielu lat podejmowane w polskiej literaturze. Potrzeba prowadzenia badań naukowych

w tym zakresie wynika zarówno z obserwowanych zmian w metodyce wyceny, które powinny 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, na które powinna reagować praktyka. Kontrowersje takie występują nawet w krajach o długich tradycjach i bogatym doświadczeniu w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Wynika to ze złożoności tej problematyki, jak i specyfiki nieruchomości jako przedmiotu wyceny. Oznacza to, że dotychczasowy stan wiedzy dotyczący procesu wyceny wartości nieruchomości jest niewystarczający i zasadne jest jego poszerzanie poprzez podejmowanie bardziej szczegółowych badań naukowych. Tym bardziej, że prowadzone wcześniej badania naukowe, dotyczące szacowania wartości nieruchomości, nie obejmowały w jednakowym stopniu wszystkich aspektów tego złożonego i istotnego dla funkcjonowania wielu obszarów gospodarki procesu.

Z treści recenzowanej rozprawy wynika, że mgr Beata M. Ziembicka podjęła próbę wypełnienia luki widocznej w dotychczasowych polskich publikacjach poświęconych problematyce wyceny wartości nieruchomości. Doktorantka poświęciła bowiem swoją pracę wybranym aspektom uwzględniania w procedurze wyceny wartości nieruchomości efektywności energetycznej budynku, szczególnie w przypadku braku możliwości wykorzystania informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej. Doktorantka słusznie podkreśla, że „pod wpływem proekologicznych zmian na rynku budowlanym, następują również zmiany na rynku nieruchomości. Poza położeniem i lokalizacją, standard energetyczny może stanowić kolejną co do ważności cechę cenotwórczą na rynku nieruchomości mieszkalnych”/s. 5/.

Wybór takiego przedmiotu badań jest tym bardziej istotny, że brak jest w naszym kraju, jak dotąd, pozycji literatury bazujących na przeprowadzonych badaniach naukowych, które w sposób pogłębiony i oparty na dorobku teoretycznym nauk ekonomicznych, gdyż wartość jest pojęciem ekonomicznym, jak i doświadczeniach praktycznych, omawiałyby potrzebę analizy cech budynków mających związek z ich efektywnością energetyczną. Szczególnie ważne jest to w sytuacji gdy budynki zrównoważone powinny mieć coraz większe znaczenie dla rozwoju sektora nieruchomości. Zgodnie z informacjami podanymi przez Autorkę niniejszej rozprawy „w Europie, budynki mieszkalne są konsumentem około 40% dostarczonej energii pierwotnej”/s. 5/. Z kolei Międzynarodowa Agencja Energii ocenia, że przy utrzymaniu obecnego stanu zapotrzebowania na energię, w sektorze budynków na całym świecie, wzrost jej zużycia może w 2060 roku sięgnąć nawet 30%.

W świetle powyższych spostrzeżeń chciałbym podkreślić zasadność i trafność wyboru przez mgr Beatę M. Ziembicką tematu i zakresu recenzowanej rozprawy. Podjęty problem badawczy znajduje uzasadnienie, zarówno w warstwie naukowej, jak i praktycznej. Z uwagi na szczegółowość poruszanych kwestii rozprawa może mieć również istotne walory aplikacyjne, które mogą być wykorzystywane w praktyce sporządzania wycen wartości nieruchomości mieszkaniowych. Trzeba bowiem zgodzić się z Doktorantką, że „w przypadku braku świadectw charakterystyki energetycznej potrzebne są alternatywne narzędzia do oceny szacowanego lokalu i lokali z bazy danych transakcyjnych, na podstawie charakterystycznych i możliwych do ustalenia cech budynków wraz z lokalami, które mają związek również z ich energochłonnością“ /s. 5/.

2. Cele i hipotezy badawcze rozprawy

W odniesieniu do tak określonego problemu badawczego rozprawy Doktorantka poprawnie określiła jej cel główny, którym była „próba wypełnienia luki w dotychczasowym dorobku naukowym i zawodowym, poświęconym problematyce wyceny wartości nieruchomości (szczególnie rynkowej), z uwzględnieniem cech budynków wraz z lokalami, opisujących ich energochłonność, w przypadku braku możliwości wykorzystania informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej“. Obok celu głównego postępowania badawczego Doktorantka sformułowała sześć celów pośrednich, które stanowią rozwinięcie celu głównego i posłużyły jego realizacji. Sposób sformułowania niektórych z nich budzi jednak pewne wątpliwości. I tak na przykład cel pośredni pierwszy, drugi oraz czwarty, w zaprezentowanej w rozprawie ich redakcji, wglądają raczej jak wskazanie zastosowanych w niej metod badawczych, a nie postawienie celów postępowania badawczego. W mojej ocenie sam sposób redakcji celów pośrednich rozprawy powinien być przez Doktorantkę bardziej przemyślany.

W nawiązaniu do określonych celów rozprawy mgr B. M. Ziembicka przyjęła jej główną hipotezę badawczą, w myśl której „efektywność energetyczna budynków w rozumieniu parametrów jakościowych opisujących budynek i lokal pod względem energochłonności, jest istotną cechą wpływającą na wartość nieruchomości“ oraz wspomagającą ją hipotezę pomocniczą, w której Autorka założyła, że „energochłonność lokalu jest cechą cenotwórczą w procesie szacowania wartości rynkowej”.

Reasumując, chcę zaznaczyć, że w mojej ocenie cele rozprawy, pomimo zgłoszonych powyżej uwag, jak również jej hipotezy zostały generalnie poprawnie określone, a także są one adekwatne w odniesieniu do podstawowego problemu badawczego. Warto również podkreślić, że stanowią one dla Autorki ambitne zadania badawcze.

3. Metodyka badawcza oraz dobór i wykorzystanie materiałów źródłowych.

Rozprawa przygotowana przez mgr B. M. Ziembicką ma charakter studium teoretyczno – empirycznego. Poświęcona ona została aktualnym i ważnym problemom szacowania wartości nieruchomości, zwłaszcza wartości rynkowej w podejściu porównawczym, ze szczególnym uwzględnieniem metod badania rynkowych cech i ich atrybutów opisujących energochłonność budynków oraz pomiaru wpływu powyższych parametrów, na wartość rynkową praw do lokali mieszkalnych, położonych w budynkach wielorodzinnych. Podjęto w przedłożonej rozprawie próbę zmiany spojrzenia na wycenę wartości nieruchomości i weryfikację obecnego podejścia do procesu wyceny, które nie uwzględnia analizy cech mających związek z efektywnością energetyczną budynków, a zwłaszcza budynków wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi.

Przyjęty problem badawczy oraz cele rozprawy wpłynęły na sposób przeprowadzenia postępowania badawczego, jak również zastosowane w niej metody badawcze. Autorka przedstawia we wstępie do rozprawy /s. 7/ spis etapów badania empirycznego, z zastosowaniem metod ekonometrycznych i statystycznych, którymi były:

- analiza lokalnego rynku nieruchomości, w tym dynamiki, struktury i współzależności,
- stabilność struktur wybranymi pięcioma metodami,
- badanie cech i nadawanie rang poszczególnym atrybutom cenotwórczym,
- wycena modelem klasycznym – regresja krokowa,
- wycena modelem nieklasycznym- szczyński algorytm masowej wyceny,
- wycena indywidualna- metoda korygowania ceny średniej,
- wycena indywidualna - metoda porównywania parami,
- weryfikacja błędów wycen.

Szkoda jednak, że Doktorantka nie zaprezentowała bardziej pogłębionego opisu wykorzystanych w rozprawie metod badawczych. Przyjęcie przez Autorkę, jak można przypuszczać, że ich identyfikacja jest możliwa na podstawie określenia poszczególnych

etapów badania, nie wydaje się najlepszym rozwiązaniem. W mojej opinii należało jednak, przynajmniej podstawowe metody badawcze rozprawy, szerzej scharakteryzować. Zgłaszam tę uwagę dlatego, że z reguły przyjęte jest, że we wstępie rozpraw doktorskich zamieszczane są uwagi dotyczące zastosowanych w nich metod badawczych, co ułatwia ich ogólną ocenę. Tym bardziej, że Autorka recenzowanej rozprawy wykorzystwała określone metody badawcze /odpowiedni aparat analityczny/ oraz zróżnicowane i dobrze dobrane źródła danych i informacji.

Pomimo pewnych zastrzeżeń, raczej o charakterze dyskusyjnym, dotyczących sposobu prezentacji metod rozprawy, chcę zaznaczyć, że zastosowana w niej metodyka badawcza jest, w mojej ocenie, wystarczająca do prawidłowego przeprowadzenia podjętego badania oraz realizacji sformułowanych celów rozprawy i weryfikacji postawionych hipotez badawczych. Potwierdza to dobre przygotowanie Doktorantki rozprawy do prowadzenia badań naukowych.

4. Struktura rozprawy i merytoryczna ocena poszczególnych rozdziałów

Przystępując do szczegółowej oceny zawartości merytorycznej rozprawy przygotowanej przez mgr B. M. Ziembicką chciałbym zwrócić uwagę, że jej treść jest, w mojej ocenie, węższa niż to sugeruje jej tytuł. Rozprawa została poświęcona przede wszystkim nieruchomościom mieszkaniowym, w tym lokalom mieszkalnym, i ten fakt powinien być zaznaczony w jej tytule.

Przyjęta konstrukcja rozprawy jest przejrzysta, przemyślana i celowa. Powoduje to, że Doktorantka konsekwentnie realizuje w niej swoje zamierzenia badawcze, a tym samym wyjaśnia w rozprawie wiele istotnych teoretyczno – praktycznych kwestii dotyczących szacowania wartości nieruchomości mieszkaniowych z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku, w przypadku braku możliwości wykorzystania informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej. W rozprawie można wyróżnić zarówno jej warstwę teoretyczną, metodyczną, jak również poznawczą i aplikacyjną.

Rozdział pierwszy rozprawy można uznać za wprowadzający do poruszanej w niej problematyki. Doktorantka, na podstawie wybranych pozycji literatury, przeprowadza rozważania teoretyczne i na ich podstawie prezentuje różne koncepcje pojęcia wartości oraz ewolucję poglądów w tym zakresie w teorii ekonomii. W sposób przejrzysty przedstawia dyskusję naukową dotyczącą teorii wartości obiektywnej, subiektywnej, neoklasycznej oraz

energetycznej. Rozważania dotyczące tej ostatniej kategorii wartości mają w mojej ocenie ważne znaczenie. Po pierwsze, z uwagi na to, że energetyczna teoria wartości ciągle znajduje się poza głównym nurtem badań pomimo, że należy ją wiązać z teorią zrównoważonego, której rozwój jest widoczny w ostatnim czasie. Po drugie, tak rozumiana wartość nawiązuje w sposób bezpośredni do badań niniejszej dysertacji. W ostatnim punkcie tego rozdziału zamieszczono rozważania dotyczące relacji i zależności zachodzących pomiędzy ceną a wartością. Chciałbym podkreślić, że zaletą tej części rozdziału pierwszego jest to, że Doktorantka prezentuje w niej ciekawe rozważania dotyczące kształtowania się relacji między wartością a ceną w świetle specyfiki nieruchomości oraz niedoskonałości rynku tego rodzaju dóbr, w kontekście znaczenia tych relacji dla określania wartości nieruchomości. W ten sposób Autorce udało się pogodzić teoretyczne i dosyć luźno powiązane z przedmiotem rozprawy, rozważania trzech początkowych punktów rozdziału pierwszego, z przydatnymi na potrzeby podjętych w niej badań spostrzeżeniami teoretycznymi, które zostały zaprezentowane w punktach 1.4 i 1.5 tego rozdziału.

Drugi rozdział recenzowanej rozprawy zawiera zarówno wątki teoretyczne, jak i praktyczne dotyczące wartości nieruchomości oraz przyjętych procedur jest szacowania. Autorka dokonuje klasyfikacji i charakterystyki poszczególnych rodzajów wartości nieruchomości oraz zamieszcza w punkcie drugim tego rozdziału rozważania dotyczące stosowanych w Polsce sposobów określania wartości nieruchomości. Punkty 2.1 i 2.2 mają w mojej ocenie raczej podręcznikowy charakter, a ich treść wydaje być nieco wymieszana. Powstaje bowiem pytanie, czy tabele 2.1, 2.2, 2.3 oraz rozważania do nich nawiązujące, które dotyczą sposobów szacowania wartości nieruchomości, nie powinny być zamieszczone w punkcie 2.2 rozdziału drugiego, co sugeruje jego tytuł? Punkt 2.1, zgodnie z przyjętym tytułem, powinien być poświęcony istocie wartości nieruchomości oraz prezentacji jej rodzajów w świetle polskich regulacji. Rozdział drugi kończą jednak /pkt 2.3/ interesujące rozważania Doktorantki odnoszące się do aktualnie obowiązujących, jak i postulowanych, sposobów interpretacji wartości nieruchomości w międzynarodowych, europejskich i krajowych standardach wyceny, z uwzględnieniem w wycenie nieruchomości wymogów zrównoważonego rozwoju, w tym certyfikacji energetycznej budynków. Treść tego punktu znacznie ponosi ogólną ocenę rozdziału drugiego recenzowanej rozprawy.

Z kolei rozdział trzeci przedłożonej do oceny rozprawy zawiera przede wszystkim wątki teoretyczne, ale również spostrzeżenia praktyczne, nawiązujące do efektywności energetycznej w kontekście potrzeb energetycznych budynków mieszkalnych, w odniesieniu

do regulacji formalno – prawnych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych. Jest to istotny rozdział z punktu widzenia realizacji przyjętych celów recenzowanej rozprawy, w tym przede wszystkim jej pierwszego i trzeciego celu pośredniego. W punkcie 3.1 Autorka podejmuje próbę charakterystyki zasobu mieszkaniowego w Polsce. W mojej opinii kwestią dyskusyjną jest jednak omawianie w tej części rozprawy zasobu mieszkaniowego poprzez pryzmat tak wielu kryteriów, w wyniku czego szereg wątków w nim poruszonych jest zbędnych z punktu widzenia realizacji celów rozprawy. Rozważania w tej części rozdziału trzeciego powinny zostać ograniczone do charakterystyki polskiego zasobu mieszkaniowego z punktu widzenia jego energochłonności. Kolejne natomiast punkty rozdziału trzeciego są już ściśle powiązane z podjętym w rozprawie zamierzeniem badawczym. Doktorantka w oparciu o literaturę przedmiotu oraz liczne raporty i analizy, poświęcone porusznym w rozprawie problemom zużycia energii w obiektach budownictwa mieszkaniowego, definiuje pojęcie efektywności energetycznej budynków z perspektywy ekonomicznej, społecznej i środowiskowej. Następnie wiele uwagi poświęca budynkom energooszczędnym w świetle regulacji unijnych oraz działaniom zmierzającym do racjonalizacji zużycia energii w budynkach mieszkalnych, z wykorzystaniem przede wszystkim prawnych wymogów środowiskowych. Rozdział trzeci kończą ważne rozważania Autorki dotyczące klasyfikacji energetycznej budynków mieszkalnych na potrzeby szacowania ich wartości. Reasumując, trzeba zauważyć, że zawartość rozdziału trzeciego nawiązuje do głównej hipotezy badawczej rozprawy i służy jej weryfikacji.

Rozdziały czwarty i piąty recenzowanej rozprawy mają charakter metodologiczny, empiryczny i poznawczy. Są one ściśle ze sobą powiązane i podporządkowane realizacji jej podstawowych celów. W rozdziale czwartym mgr B. M. Ziembicka zaprezentowała, w poprawny i przejrzysty sposób, metodykę szacowania wartości nieruchomości mieszkaniowej z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku. Z kolei rozdział piąty rozprawy to udana próba Doktorantki, w oparciu o wykorzystanie modeli wyceny przedstawionych w rozdziale poprzednim, wyceny rynkowej wartości lokali mieszkalnych z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Przy czym należy podkreślić, że rozdział piąty przygotowano wykorzystując dobrze dobrane i przygotowane, przy użyciu odpowiednich narzędzi statystycznych, bazy danych. Pierwsza z nich obejmowała zużycie jednostek ciepła grzewczego w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych na obszarze objętym badaniem. Baza ta miała posłużyć do opisu cech ilościowej energochłonności wraz z wariantami na podstawie bazy danych za lata

2004 – 2017 obejmującej 50050 pomiarów. Informacje dotyczące zużycia jednostek ciepła grzewczego uzyskano w SM „Dąb“ w Szczecinie. Natomiast druga baza zawierała ceny transakcyjne w obrocie lokalami mieszkalnymi w latach 2004 – 2017. Zgromadzono w niej informacje dotyczące 1028 tego typu transakcji, zarówno te z aktów notarialnych, odnoszące się do sprzedaży praw odrębnej własności lokali, jak i spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu. Te ostatnie informacje pozyskano również w SM „Dąb“ w Szczecinie.

Ostatnią częścią rozprawy jest zakończenie, w którym Doktorantka, w przejrzysty sposób, dokonała podsumowania przeprowadzonych badań. Zaprezentowano w nim końcowe ustalenia oraz konkluzje dotyczące realizacji celów rozprawy i weryfikacji sformułowanych hipotez badawczych. Treść zakończenia potwierdza prawidłowe przeprowadzone postępowania badawczego i rozwiązanie przez Doktorantkę postawionego w rozprawie problemu naukowego.

5. Końcowa ocena rozprawy

Rozprawa doktorska przygotowana przez mgr Beatę M. Ziembicką pod tytułem „Szacowanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku“ jest opracowaniem dojrzałym i wartościowym, które należy ocenić pozytywnie. Szczegółowa analiza treści rozprawy pozwala bowiem stwierdzić, że:

- dotyczy ona ważnego i aktualnego problemu naukowego i praktycznego. Podjęto w niej próbę zmiany spojrzenia na wycenę wartości nieruchomości i weryfikację aktualnego podejścia do tego złożonego procesu, które nie uwzględnia analizy cech mających związek z efektywnością energetyczną budynków, w tym szczególnie budynków wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi;
- rozprawa charakteryzuje się logiczną i spójną strukturą, która została podporządkowana realizacji jej celów;
- w rozprawie wykorzystano właściwe do rozwiązania postawionego problemu naukowego metody badawcze, w tym w zaawansowane metody analizy statystycznej;
- przeprowadzone w rozprawie badanie naukowe oparte zostało o szeroki zakres właściwie dobranych informacji i danych źródłowych;
- Doktorantka sformułowała trafne spostrzeżenia, konkluzje i wnioski końcowe rozprawy, które oprócz walorów poznawczych mogą mieć również znaczenie praktyczne w

działalności rzeczoznawców majątkowych. Rozprawa stanowi tym samym wartościowy wkład w rozwój wiedzy z zakresu szacowania wartości nieruchomości z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku;

- w wyniku przeprowadzonego postępowania badawczego Doktorantka w zadowalającym stopniu zrealizowała przyjęte cele rozprawy, zarówno cel główny, jak i jej cele pośrednie.

Poza wymienionymi zaletami ocenianej rozprawy chciałbym, z obowiązku recenzenta, zwrócić również uwagę na jej pewne słabości i usterki, których nie ustrzegła się, w mojej opinii, Autorka. Pozwoliłem sobie na nie wskazać powyżej w trakcie szczegółowej analizy i merytorycznej oceny treści rozprawy. Mają one charakter zarówno merytoryczny, dyskusyjny jak i redakcyjny, ale nie podważają najważniejszych walorów i mocnych punktów recenzowanej rozprawy.

6. Konkluzja

Na podstawie krytycznej analizy i sformułowanej na jej podstawie oceny rozprawy doktorskiej mgr Beaty Moniki Ziembickiej pt. „Szacowanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem efektywności energetycznej budynku“ stwierdzam, że stanowi ona oryginalne rozwiązanie istotnego i aktualnego problemu naukowego i praktycznego. Treść rozprawy wskazuje również, że Doktorantka wykazała się odpowiednią wiedzą teoretyczną z zakresu nauk ekonomicznych, a także umiejętnościami samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, przy wykorzystaniu właściwie dobranych metod badawczych. W świetle powyższych spostrzeżeń praca mgr Beaty M. Ziembickiej spełnia, w moim przekonaniu, warunki stawiane rozprawom doktorskim, a osiągnięte rezultaty, w wyniku przeprowadzonego w niej postępowania badawczego, stanowią podstawę do nadania Doktorantce stopnia doktora nauk ekonomicznych. W związku z tym kieruję wniosek do Rady Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzenia Uniwersytetu Szczecińskiego o przyjęcie rozprawy i dopuszczenie jej do publicznej obrony.

