

**Streszczenie pracy magisterskiej**  
**Piotra Jareckiego**  
**pt: „Behawioralne aspekty wyceny nieruchomości”**

Przedmiotem rozważań jest wycena nieruchomości. Dobrze określona wartość jest warunkiem sprawnego funkcjonowania rynku a także całej gospodarki. Waga wyceny a także złożoność nieruchomości, jako przedmiotu wyceny i złożoność procesu wyceny spowodowały, że w wielu państwach proces dochodzenia do wartości został ściśle określony. Ma on charakter normatywny. W latach 80-ych XX wieku psychologowie amerykańscy udowodnili, że na przebieg procesu wyceny i na jego wynik mają wpływ czynniki behawioralne, co uruchomiło badania nad zachowaniami rzeczoznawców i ich klientów, silnie uwarunkowanych psychologicznymi odczuciami.

Hipoteza badawcza zakłada, że rzeczoznawcy majątkowi nie przestrzegają normatywnego modelu wyceny nieruchomości. Wartość tego modelu jest niewielka. Celem pracy jest ujawnienie istotności wpływu czynników pozaekonomicznych w wycenie nieruchomości i mechanizm odchodzenia od modelu wyceny.

Cel pracy realizowany jest w czterech rozdziałach. W rozdziale pierwszym przedstawiono teorie podejmowania decyzji oparte na paradygmacie *homo oeconomicus*. Rozdział drugi prezentuje wiedzę z zakresu ekonomii behawioralnej oraz psychologii ekonomicznej, analizując pozaekonomiczne aspekty podejmowania decyzji. Trzeci rozdział pracy magisterskiej dotyczy historii oraz postrzegania kategorii wartości. W tej części pracy zaprezentowany został także normatywny model wyceny nieruchomości w Polsce. Rozdział czwarty stanowi syntezę wiedzy na temat dotychczasowych badań nad behawioralnymi aspektami wyceny nieruchomości w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, Nowej Zelandii, Malezji i w Polsce. Analiza dokumentów sądowych, dotyczących wyceny nieruchomości w Norymberdze potwierdziła stosowanie przez rzeczoznawców heurystyk, głównie heurystyki zakotwiczenia i dostosowania. Praca magisterska ujawniła występowanie czynników pozaekonomicznych w procesie wyceny nieruchomości, potwierdziła, że rzeczoznawcy majątkowi nie przestrzegają normatywnego modelu wyceny. Działają oni w bardzo bogatym środowisku informacyjnym, znajdują się pod wpływem emocji, dążą do maksymalizacji własnej satysfakcji lub użyteczności. Są podatni na heurystyki i ulegają błędom myślenia. Jednak nie należy podchodzić do tego w sposób krytyczny, heurystyki i błędy myślowe są nie do uniknięcia. Nie chroni przed nimi nawet specjalistyczna wiedza. Dotyczą każdego z nas. Występowanie heurystyk w wycenie nieruchomości nakazuje jednak ich analizę, ujawnianie i dążenie do ich złagodzenia. Świadczy to o potrzebie podjęcia niezbędnych działań ze strony organizacji zawodowych zrzeszających rzeczoznawców majątkowych, które pozwolą na niwelowanie wpływu czynników behawioralnych i zmniejszenie subiektywizmu w wycenie nieruchomości.

