Prof. dr hab. inż. Piotr Parzych

Katedra Fotogrametrii, Teledetekcji Środowiska

i Inżynierii Przestrzennej

Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska

Akademia Górniczo-Hutnicza im. St. Staszica w Krakowie

Al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków

Tel. 12 617 22 78

e-mail: parzych@agh.edu.pl

Kraków 24.01.2023r.

RECENZJA

rozprawy doktorskiej mgr Thi Tuyet Mai Do

Propozycja usprawnienia systemu szacowania gruntów zurbanizowanych w Wietnamie w oparciu o polskie doświadczenia

1. *Formalna charakterystyka pracy.*

Przedłożona do oceny rozprawa doktorska mgr Thi Tuyet Mai Do pt. „Propozycja usprawnienia systemu szacowania gruntów zurbanizowanych w Wietnamie w oparciu o polskie doświadczenia" została napisana pod kierunkiem prof. dr hab. inż. Ryszarda Źróbka oraz dr hab. inż. Małgorzaty Renigier-Biłozor, prof. UWM. Treść pracy zawarto na 313 ponumerowanych stronach, w tym 53 tabel i 35 rysunków. Spis treści obejmuje 17 rozdziałów merytorycznych, w tym: wprowadzenie, cele i tezy pracy oraz rozdział podsumowujący rozważania, ponadto spis obejmujący bibliografię, wykaz tabel i rysunków. Całość podzielona została na dwie zasadnicze części obejmujące rozważania teoretyczne (do rozdziału 11) oraz część badawczą (od rozdziału 12). Układ pracy jest właściwy i podporządkowany etapom prowadzonych badań. Pracę rozpoczynają rozważania teoretyczne dotyczące analizowanego

problemu oraz opisanych w literaturze rozwiązań. Należy podkreślić, że nie jest możliwa bezpośrednia implementacja polskich modeli wyceny na rynek wietnamski. Doktorantka podejmując ten temat, wskazała na możliwości wykorzystania polskich doświadczeń, które miały miejsce po transformacji gospodarczej 1989r. i dotyczyły rynku nieruchomości na rynek nieruchomości Wietnamu.

W dysertacji Autorka powołuje się na aż 250 pozycji literatury dotyczących przedmiotów badań. Wśród cytowanych opracowań znacząca część to pozycje najnowsze z ostatnich kilku lat, zaś w większości jest to literatura światowa.

2. Aktualność problemu badawczego.

Podjęcie przez Doktorantkę implementacji modeli wyceny nieruchomości stasowanych w latach 90 ubiegłego stulecia na rynek nieruchomości Wietnamu, który jest obecnie na podobnym etapie rozwoju niesie konieczność postawienia pytania o poprawność tematu badawczego. Czy takie propozycje modeli wyceny przy istnieniu wielu ograniczeń rynku nieruchomości Wietnamu związanych w głównej mierze z silnym wpływem instytucji państwa jako regulatora są po pierwsze dopuszczalne i czy ich wyniki mogą stanowić podstawę do dalszych prac i wdrożeń. Zgadzam się ze stwierdzeniami Doktorantki, że rynek nieruchomości w Polsce po okresie transformacji ustrojowej lat 90 był podobny do obecnego stanu rynku w Wietnamie. Doktorantka zauważa ponadto różniące te kraje uwarunkowania społeczno-kulturowe i wskazuje na konieczne modyfikacje.

Doceniając wagę i aktualność podjętego przez Doktorantkę problemu badawczego uważam, że jego rozwiązanie jest godne rozprawy doktorskiej.

3. Ocena celu badawczego, zakres pracy i ich zgodności z tytułem.

Jako cel główny pracy Autorka przyjęła zbadanie, w jakim stopniu metody wyceny gruntów stosowane w Polsce w okresie transformacji gospodarczej mogą być wykorzystane do doskonalenia zasad określania wartości gruntów miejskich w Wietnamie. Postawiła tezę badawczą: polskie doświadczenia liberalizacji gospodarczej w sektorze nieruchomości po

1990r. można wykorzystać, po ich modyfikacji, do usprawnienia systemu wyceny gruntów miejskich w Wietnamie.

Ponadto Doktorantka przyjęła dwie hipotezy badawcze:

1. Polskie doświadczenia związane z wyceną gruntów miejskich w okresie przechodzenia od gospodarki centralnie planowanej (socjalistycznej) do gospodarki rynkowej można wykorzystać do opracowania nowoczesnego systemu wyceny gruntów dla Wietnamu.

2. Proponowana metoda (udoskonalona metoda wskaźnikowa) szacowania wartości gruntów miejskich w Wietnamie oraz innych gospodarkach w okresie przejściowym będzie wspierać racjonalne gospodarowanie gruntami na obszarach miejskich, stwarzać obiektywny dostęp do gruntów państwowych oraz generować nowe strumienie dochodów z sektora nieruchomości.

Zakres prac badawczych służących realizacji celu głównego i celów szczegółowych rozprawy obejmował:

- *Wnikliwą analizę literaturową dotycząca procesów kształtowania się metod wyceny nieruchomości na etapie transformacji z gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki rynkowej;*
- *Dobór metod szacowania wartości rynkowej odpowiadających specyfice rynku wietnamskiego;*
- *Propozycję autorskiej metody wyceny dla rynków wschodzących i jej praktyczną weryfikacje na danych rynkowych z Wietnamu i Polski.*

Takie sformułowanie kierunków badawczych należy uznać za poprawne. Oceniając ich zgodność z tytułem rozprawy oraz przede wszystkim z zakresem pracy, należy stwierdzić, że całość zawartych w pracy rozważań dotyczy prawidłowo określonego problemu badawczego.

4. *Merytoryczna ocena rozprawy.*

Zasadnicze rozdziały w pracy to rozdziały teoretyczne nr 2 - 10 i praktyczny nr 11 - 16. Poprzedzone są one wprowadzeniem (rozdział 1) wskazującym na motywacje Autorki przy

wyborze tematyki rozprawy, zdefiniowane są także cele, zakres tematyczny pracy i określone problemy badawcze.

W rozdziale 2 Autorka dokonuje wnikliwej analizy literaturowej dotyczącej czynników warunkujących wycenę gruntów w obszarach miejskich. Są to m.in.: postęp i złożoność procesów urbanizacyjnych oraz ewolucja różnych typów użytkowania gruntów; systemy zarządzania obszarami miejskimi o różnym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego; zasady wyceny gruntów na obszarach miejskich oraz metody szacowania i doboru parametrów wpływających na wartość wycenianych nieruchomości.

Kolejne dwa rozdziały (3 i 4) dotyczą światowego problemu rozrostu terenów miejskich. Przyczyną takiego stanu jest migracja ludności wiejskiej na tereny aglomeracji miejskich. Oczywistymi skutkami jest niekontrolowany wzrost terenów silnie zurbanizowanych i wzrost liczby mieszkańców tych terenów. Analogiczne problemy dotykają obecnie Wietnam i sprzyjają znacznemu wzrostowi wartości nieruchomości zurbanizowanych. W rozdziale 5 wskazano na powiązanie sposobu zagospodarowania przestrzeni miejskiej na wartość tych nieruchomości. Znakomicie ilustruje to opracowany przez Doktorantkę rysunek 5.1.

Rozdziały od 6 do 10 to nawiązanie do historycznych zmian gospodarczych w Polsce w latach 90 ubiegłego stulecia. Problem transformacji ustrojowej wpłynął bezpośrednio na ekspansję przestrzeni miejskiej, a co za tym idzie na wartość gruntów. Spowodowało to konieczność wprowadzenia odpowiednich regulacji prawnych dotyczących funkcjonowania i rozwoju szeroko rozumianego rynku nieruchomości. Koniecznością stało się opracowanie metod wyceny różnych typów nieruchomości uwzględniających stan rozwoju rynku oraz uwzględniających istotne cechy nieruchomości zasadniczo wpływające na wartość. Kolejno Autorka wskazuje na europejskie rozwiązania dotyczące określenia wartości rynkowej dla celów racjonalnej gospodarki gruntami zurbanizowanymi.

W rozdziale 11 Doktorantka szczegółowo omawia współczesną sytuację społeczno gospodarczą w Wietnamie. Wskazuje na regulacje prawne dotyczące gruntów i zasad ich pozyskiwania. Charakteryzuje dzielnicę Hanoi Gia Lam będącą bazą do dalszych analiz. Rozdział 12 to część eksperymentalna pracy, która zawiera testy różnych modeli wyceny realizowane na polach badawczych. Na tej podstawie Doktorantka w rozdziale 13 i 14 wskazuje na konieczność adaptacji i proponuje autorski model wyceny dla gruntów miejskich

dla aktualnego stanu rynku w Wietnamie. W rozdziałach 15 i 16 wskazane zostały konieczne zmiany w celu wdrożenia systemu wyceny w Wietnamie w celu zastąpienia aktualnie obowiązujących cen urzędowych nieruchomości ich wartością rynkową. Zaproponowane zastały szczegółowe założenia sytemu szacowania gruntów na terenach miejskich. Rozdział 17 stanowi podsumowanie rozprawy i prezentuje wynikające z przeprowadzonych rozważań wnioski.

Za nowości oraz cechy wyróżniające niniejszą rozprawę wymienić należy:

- *Wnikliwe badania literaturowe modeli wyceny możliwych do implementacji na rynkach wschodzących;*
- *Analizę uwarunkowań społeczno-gospodarczych Wietnamu w celu opracowania modeli wyceny;*
- *Autorską propozycja modyfikacji modelu wyceny i dostosowania go do potrzeb rynków nieruchomości znajdujących się na różnych etapach rozwoju oraz założeń systemu wyceny.*

Za szczególnie istotne oceniam zaproponowanie kompleksowych rozwiązań służących do wyceny nieruchomości zurbanizowanych w Wietnamie. Doktorantka nie odniosła się jednak kompleksowo do postawianych hipotez badawczych. Sądzę, że pełna ich weryfikacja może być możliwa tylko w Wietnamie i rozumiem, że pozyskanie informacji rynkowych w tym przypadku jest znacząco utrudnione. Tym niemniej chciałbym, aby w dalszych pracach badawczych Doktorantki pojawiły się badania związane z możliwością praktycznego wykorzystania zaproponowanych rozwiązań. Czekam na kolejne Jej publikacje, w których mam nadzieję opisze wyniki wdrożenia zakończone powodzeniem.

5. *Zagadnienia do dyskusji.*

   Po analizie rozprawy doktorskiej przedstawiam zagadnienia, które chciałby by zostały omówione podczas publicznej obrony:

   - *Stan i perspektywy rozwoju rynku nieruchomości w Wietnamie w porównaniu do doświadczeń polskich w latach 1990 – 2020 (w tym zagrożenia wynikające*

z uwarunkowań prawnych i historycznych, wpływu pandemii i obecnej sytuacji geopolitycznej);

- *Sposoby pozyskania danych koniecznych w procesie wyceny (istniejące źródła danych, propozycje nowych baz danych dla Wietnamu oraz możliwych zmian w przepisach prawnych).*

6. *Podsumowanie recenzji.*

Uważna lektura niniejszej rozprawy upoważnia mnie do kilku stwierdzeń. Doktorantka podjęła się aktualnego i istotnego dla gospodarki nieruchomościami Wietnamu tematu. Odpowiednio postawiła cel badawczy. Przeprowadziła wnikliwe badania literaturowe, obejmujące w szczególności propozycje innych autorów dotyczące metod wyceny nieruchomości. Wskazała na konieczne modyfikacji i dostosowanie modeli do specyfiki wietnamskich rynków nieruchomości. W pracy można znaleźć niestety również błędy, głównie edycyjne. Nie obniżają one jednak walorów pracy, która stanowi nową propozycję szacowania wartości rynkowej nieruchomości na rynkach rozwijających się. Wysoko oceniam część graficzną pracy. Zamieszczone rysunki i tabele znakomicie ilustrują przebieg badań i pomagają czytelnikowi w zrozumieniu omawianych zagadnień. Dostrzegam także aspekt praktyczny pracy, zaprezentowane rozwiązania mogą zastać wdrożone i stać się metodami obowiązującymi w Wietnamie.

Doktorantka prawidłowo wykonała badania i zrealizowała cele pracy. Zaproponowane rozwiązania stanowią nowe ujęcie analizowanego zagadnienia. Przedstawione do zaopiniowania opracowanie wykazuje dużą wiedzę teoretyczną Doktorantki oraz umiejętność prowadzenia badań naukowych.

W konkluzji chciałbym stwierdzić, że rozprawa mgr Thi Tuyet Mai Do pt. „Propozycja usprawnienia systemu szacowania gruntów zurbanizowanych w Wietnamie w oparciu o polskie doświadczenia" spełnia warunki określone w ustawie z dnia 20 lipca 2018r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. 2022 poz.574, t.j. z późn. zm.). i stawiam wniosek o dopuszczenie mgr Thi Tuyet Mai Do do dalszego postępowania w przewodzie doktorskim.

PhD, DSc, Prof Tit. Piotr Parzych

Department of Photogrammetry, Remote Sensing,

and Spatial Engineering

Faculty of Geo-Data Science, Geodesy,

and Environmental Engineering

AGH University of Science and Technology in Krakow

Al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków

Phone: +48 12 617 22 78

e-mail: parzych@agh.edu.pl

Kraków 24.01.2023.

REVIEW OF THE DOCTORAL DISSETRATION

of MSc. Thi Tuyet Mai Do

entitled "A proposal to improve the system of valuating urbanized land in Vietnam based on Polish experience"

1. *Formal characterization of the dissertation.*

The dissertation of MSc Thi Tuyet Mai Do entitled ""A proposal to improve the system of valuating urbanized land in Vietnam based on Polish experience", which was submitted for evaluation, has been prepared under supervision of PhD, DSc, Prof Tit. Ryszard Źróbek and PhD, DSc, Prof. Univ. Małgorzata Renigier-Biłozor. The dissertation comprises of 313 numbered pages, including 53 tables and 35 figures.The table of contents consists of 17 substantive chapters including: introduction, aims and theses of the work, along with a chapter summarizing the considerations.Furthermore, a list including a bibliography and list of tables and figures has also been added. In total, dissertation has been divided into two main parts covering theoretical considerations (up to Chapter 11) and research (from Chapter 12). The layout of the work is appropriate and connectedwith the stages of the conducted

research.The thesis begins with theoretical considerations regarding the analyzed problem and the solutions already described in the literature. It should be emphasized, that it is not possible to directly implement Polish valuation models in the Vietnamese market. While taking up this topic, the doctoral student pointed to the possibilities of using Polish experiences following the economic transformation of 1989, which concerned the real estate market, in the issue of Vietnamese real estate market.

In the dissertation, the author refers to total of 250 literature items, which concern the subjects of the research. Among the cited studies, a significant part are novel, coming from the last few years, whilst most of them are world literature.

2. *The topicality of the research problem.*

The PhD student's choice of the implementation of real estate valuation models applied in the 1990s to the Vietnamese real estate market, which is currently at a similar stage of development, raises the question of the correctness of the research topic. Given the existence of many restrictions on the real estate market in Vietnam, related mainly to the strong influence of the state as a regulator, are such proposals of valuation models acceptable and whether their results can be the basis for further work and implementation. I agree with the statements of the doctoral student, that the real estate market in Poland from period after the political transformation in the 1990s was similar to the current state of the market in Vietnam. The PhD student notices as well the socio-cultural differences between these countries and points to the necessary modifications.

Appreciating the importance and topicality of the research problem undertaken by the PhD student, I believe that its solution is worthy of a doctoral dissertation.

3. *Evaluation of the research objective, the scope of the work and agreementwith the title.*

As main aim, the author has chosen to examine the extent, to which land valuation methods used in Poland during the economic transformation can be used to improve the

principles of determining the value of urban lands in Vietnam. She put forward a research thesis: Polish experiences of economic liberalization in the real estate sector after 1990 can be used, after appropriate modification, to improve the urban land valuation system in Vietnam.

Furthermore, the doctoral student made two research hypotheses:

1. Polish experience related to the valuation of urban land during the transition from a centrally planned (socialist) economy to a market economy can be used to develop a modern land valuation system for Vietnam.

2. The proposed method (improved index method) for estimating the value of urban land in Vietnam and other economies in transition period, will support rational land management in urban areas, create impartial access to state's land and generate new income from the real estate sector.

The scope of research work aimed at achieving the main objective and specific goals of the dissertation included:

- *Detailed literature analysis on the processes of real estate valuation methods shaping at the stage of transformation from a centrally planned economy to a market economy;*
- *Selection of estimation methods of the market value corresponding to the specificity of the Vietnamese market;*
- *A proposal of an original valuation method for emerging markets and its practical verification on market data from Vietnam and Poland.*

Such formulation of research goals should be considered as correct. While assessing their agreement with the title of the dissertation and, above all, with the scope of the work, it should be stated that all the considerations contained in the work concern a correctly defined research problem.

4. *Substantive assessment of the dissertation.*

The main chapters in the work are theoretical Chapters no. 2 - 10 and practical Chapters no. 11 - 16. They are preceded by an introduction (Chapter 1)consisting of indicationto the author's motivations when choosing the subject of the dissertation and definition of the goals, thematic scope of the work and specific research problems.

In Chapter 2, the author conducts a thorough literature analysis of the factors determining the valuation of land in urban areas. These include: the progress and complexity of urbanization processes and the evolution of different types of land utilization; management systems for urban areas with different levels of socio-economic development; principles of land valuation in urban areas and methods of estimation and selection of parameters affecting the value of the appraised property.

The following two Chapters (3 and 4) deal with the global problem of urban sprawl. The reason for this lies in the migration of the rural population to the urban agglomerations. Among resulting obvious consequences are the uncontrolled growth of highly urbanized areas and the increase in the number of their inhabitants. Similar problems are currently affecting Vietnam and contribute to a significant increase in the value of urbanized real estate. Chapter 5 demonstrates the connection between the method of urban space development and the value of corresponding properties. This is perfectly illustrated byprepared by the PhD student Figure 5.1.

Chapters 6 up to 10 refer to the historical economic changes in Poland in the 1990s. The problem of political transformation had a direct impact on the expansion of urban space, and thus on the value of land. This resulted in the need of introduction of an appropriate legal regulations regarding the functioning and development of the,broadly understood, real estate market. It has become necessary to develop novel methods of valuation of various types of real estates, while taking into account the state of market development and the significant features of real estate, which fundamentally affect its value. Subsequently, the author points to European solutions for determining the market value for the purposes of rational management of urbanized land.

In Chapter 11, the PhD student discusses in detail the modern socio-economic situation in Vietnam. She points to the legal regulations concerning lands and the principles of their acquisition. It characterizes Hanoi Gia Lam district, which is the basis for further analysis. Chapter 12 is the experimental part of the work, which includes tests of various valuation models carried out in research fields. On this basis, in Chapters 13 and 14, the PhD student indicates the necessity for adaptation and proposes an original valuation model for urban land dedicated to the current state of the market in Vietnam. Chapters 15 and 16 indicate the imperative changes for implementation of a valuation system in Vietnam in order to replace the current state-driven prices of real estate with their market value. Moreover, detailed assumptions for the land estimation system in urban areas were proposed. Chapter 17 constitutes a summary of the dissertation and presents the conclusions arising from the conducted considerations.

The novelties and distinguishing features of this dissertation include:

- *Detailed literature analysis of valuation models, which can be implemented in emerging markets;*
- *Analysis of Vietnam's socio-economic conditions in order to develop valuation models;*
- *Original proposal of the valuation model modification and adaptation to the needs of real estate markets at various stages of development, as well asrequirements of the valuation system.*

I consider the proposition of comprehensive solutions for the valuation of urbanized real estate in Vietnamparticularly important. However, the doctoral student did not exhaustively refer to the research hypotheses. I believe that their full verification may be possible only in Vietnam and I understand that obtaining such market information is in this case significantly more difficult. Nevertheless, I would like to see the exploration of practical use of the proposed solutions appear in the further research works of the PhD student. I am waiting for her next publications, in which I hope she will describe the results of the successful implementation.

5. *Issues for further discussion.*

After analyzing the doctoral dissertation, I present the issues that I would like to be discussed during the public defense:

- *The state and prospects for the development of the real estate market in Vietnam compared to the Polish experience from years 1990 - 2020 (including threats resulting from legal and historical conditions, the impact of the pandemic and the current geopolitical situation);*
- *Means of obtaining data necessary in the valuation process (existing data sources, proposals of new databases for Vietnam and possible changes in legal regulations).*

6. *Summary of the review.*

Careful lecture of submitted dissertation authorizes me to make a few statements. The PhD student undertook a topical and important subject for the real estate economy of Vietnam. She setthe research goal accordingly. She conducted thorough literature research, including in particular the proposals of other authors regarding real estate valuation methods. She indicated the necessary modifications and adaptation of the models to the specificity of Vietnamese real estate markets. Unfortunately, there are some typographical errors in the work. However, they do not lessen the value of the work, which is a novel proposal for estimating the market value of real estate in emerging markets. I highly appreciate the graphic part of the work. The included figures and tables perfectly illustrate the course of research and help the reader understand the discussedissue. Moreover, I see the practical aspect of the work, where the presented solutions can be implemented and become operating methods in Vietnam.

The doctoral student properly performed the research and achieved the objectives of the work. The proposed solutions constitute a novel approach to the analyzed issue. The submitted for an opinion studydemonstratesa considerable theoretical knowledge of the PhD student and the ability to conduct scientific research.

In conclusion, I would like to state that dissertation of MSc Thi Tuyet Mai Do entitled "A proposal to improve the system of valuating urbanized land in Vietnam based on Polish

experience" meets the conditions set out in the Law of 20th July 2018. - Law on Higher Education and Science (Journal of Laws 2022, item 574, i.e., as amended) and I am applying for admission of MSc Thi Tuyet Mai Do to further proceedings in the to the further stage of the doctoral degree award proceedings.