Szczecin, 18.01.2023 r.

dr hab. Sebastian Kokot, prof. US
Uniwersytet Szczeciński
Instytut Ekonomii i Finansów
ul. Mickiewicza 64
71-101 Szczecin

Ocena rozprawy doktorskiej

Temat rozprawy: A PROPOSAL TO IMPROVE THE SYSTEM OF VALUATING URBANIZED LAND IN VIETNAM BASED ON POLISH EXPERIENCE

Autor: mgr Thi Tuyet Mai Do

Promotorzy: prof. dr hab. Ryszard Źróbek

dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor prof. UWM

1. Ocena doboru tematu, celu i tez pracy

Praca doktorska mgr Thi Tuyet Mai Do dotyczy problematyki często już poruszanej w publikacjach naukowych, w tym na poziomie doktoratu – ocenie i weryfikacji zasadności stosowania różnych metod wyceny nieruchomości. Jednak jej nowatorskość polega na tym, że autorka podjęła próbę implementacji doświadczeń polskich w tym zakresie na grunt gospodarki Wietnamu. Prawdopodobnie Wietnam stoi u progu przemian gospodarczych, w tym przemian w funkcjonowaniu rynku nieruchomości podobnych do tych jakie Polska zrealizowała w pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Takie ujęcie tematu uznaję za wartościowe, warte podjęcia prac analitycznych w wymiarze naukowym i to na miarę doktoratu. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na szczególne predyspozycje doktorantki do podjęcia właśnie takiego tematu, gdyż z jednej

strony jako obywatelka i mieszkanka Wietnamu dobrze zna tamtejsze uwarunkowania gospodarcze, prawne i polityczne, a z drugiej strony odbywając staż na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie na Wydziele Geoinżynierii miała możliwość dokładnego, także w ujęciu historycznym zapoznania z metodami i problemami wyceny nieruchomości w Polsce. Szczególna uwaga została przy tym zwrócona na wycenę gruntów zurbanizowanych i to one stanowią też zasadniczy przedmiot badań. Podkreślenia wymaga także, że mimo jak wspomniano metody wyceny nieruchomości, w różnych aspektach były i są przedmiotem zainteresowań naukowców, trudno nie odnieść wrażenia, że wciąż jeszcze na tym polu jest wiele do zrobienia. Temat rozprawy doktorskiej Thi Tuyet Mai Do jest więc ciekawy także w tym kontekście.

Za główny cel swojej pracy autorka postawiła **określenie, w jakim stopniu metody wyceny gruntów, które zostały wdrożone w Polsce w okresie transformacji gospodarczej, mogą być zastosowane do poprawy zasad obliczania wartości gruntów miejskich w Wietnamie.** Cel jest dobrze sformułowany i wprost nawiązuje do tematu pracy. Czyni zadość pytaniom nurtującym doktorantkę i z pewnością też innych badaczy. Niezależnie od tego cel pracy oceniam jako ambitny. Został on też uzupełniony o pięć celów szczegółowych:

1. Opisanie i scharakteryzowanie istniejących rodzajów zagospodarowania terenu na terenach miejskich;
2. Dokonanie analizy zmian w użytkowaniu gruntów na obszarach miejskich ogólnie i we wskazanych krajach;
3. Opisanie ewolucji wyceny gruntów w Polsce po 1990 roku;
4. Określenie wartości gruntów miejskich z wykorzystaniem różnych metod szczegółowych i analiza uzyskanych wyników;
5. Zaproponowanie zmiany w systemie wyceny gruntów w Wietnamie.

Również cele szczegółowe uznaję za logiczną konsekwencję celu głównego. Uważam, że są spójne i adekwatne do tematu pracy oraz już na tym etapie budują u czytelnika wyobrażenie o zawartości pracy i zakresie problematycznym podejmowanych badań.

W pracy postawiono główną tezę badawczą: polskie doświadczenia liberalizacji gospodarczej w sektorze nieruchomości po 1990 roku mogą być wykorzystane po modyfikacji do zaproponowania systemu wyceny gruntów miejskich w Wietnamie. Tak

sformułowana teza nie budzi moich zastrzeżeń, jest ściśle związana z tematem i celem głównym pracy. Obok tej tezy autorka sformułowała ponadto dwie hipotezy badawcze:

1. Polskie doświadczenia związane z wyceną gruntów miejskich w okresie przejścia z gospodarki centralnie planowanej (socjalistycznej) do gospodarki rynkowej mogą być wykorzystane do opracowania nowoczesnego systemu wyceny gruntów dla Wietnamu.
2. Proponowana metoda wyceny wartości gruntów miejskich w Wietnamie, jak również w innych krajach przechodzących transformację, będzie wspierać racjonalną gospodarkę gruntami w obszarach miejskich, stworzy obiektywny dostęp do gruntów państwowych oraz wygeneruje nowe strumienie dochodów z sektora nieruchomości.

I tu zaczynają się moje wątpliwości. Pierwsza z wymienionych hipotez jest bardzo podobna do tezy pracy i trudno dostrzec między nimi istotne różnice merytoryczne. Należy więc uznać, że któraś z nich jest zbędna, gdyż nie ma potrzeby w obrębie jednej pracy dowodzenia tezy i weryfikacji hipotezy tak do siebie zbieżnych merytorycznie. Druga hipoteza odnosi się do metody, która dopiero w ramach pracy ma zostać opracowana. W mojej ocenie nie jest prawidłowe formułowanie oczekiwań w stosunku do metody, która na etapie formułowania hipotezy nie jest znana. Uwagę zwraca też to, że owe oczekiwania są bardzo duże, gdyż odnoszą się ogółu krajów które przechodzą, a być może dopiero będą przechodzić transformację ustrojową. Drugą hipotezę postrzegam więc jako sformułowaną nieco na wyrost.

2. Ocena kompletności i układu pracy

Przedstawiona praca jest bardzo obszerna - obejmuje 313 stron. Składa się z 17 rozdziałów, w tym rozdziałów stanowiących „introduction" oraz „summary and conclusions". Część rozdziałów dzieli się na podrozdziały. Układ jest więc nietypowy – rozdziałów jest dużo, a niektóre z nich dotyczą podobnych kwestii. Trudno też po samym spisie treści ocenić (poza przypadkami ewidentnymi jak np. rozdział 2 „literature review") która część pracy ma charakter teoretyczny, a która empiryczny. W przypadku rozdziałów teoretycznych trudno z kolei ocenić gdzie kończą się spostrzeżenia wywiedzione z literatury a zaczynają wnioski autorskie. Odnoszę wrażenie, że takie rozdrobnienie tematyczne poszczególnych rozdziałów nastręczyło też pewnych problemów samej autorce, gdyż w różnych częściach pracy spotykamy rozważania na bardzo pokrewne

zagadnienia, czy nawet powtórzenia. Typowe z nich dotyczą cech nieruchomości, w tym gruntów miejskich wpływających na ich wartość, sposobów wyceny nieruchomości (historyczne i współczesne), czy też problemów transformacji ustrojowych. Świadczyć o tym może identyczne nazwanie niektórych podrozdziałów w różnych rozdziałach np. 6.2 i 7.2 „The goals and methods of real estate valuation". Moje wrażenia z czytania pracy utwierdzają mnie w przekonaniu, że w tym zakresie jednak warto posługiwać się sprawdzonymi wzorcami, co w zależności od zakresu i podejmowanego w pracy problemu przekłada się zwykle 2-4 rozdziały teoretyczne i 1-2 rozdziały o charakterze analitycznym. Uwagę zwraca też brak typowego rozdziału metodologicznego, w którym zwykle w jednym miejscu wskazuje się metody i narzędzia wykorzystane do realizacji celów i weryfikacji hipotez pracy. Mimo tych zastrzeżeń należy odnotować, że praca porusza wszystkie istotne dla jej tematu zagadnienia. Oprócz wspomnianych wyżej są to problemy urbanizacji, zagospodarowania przestrzennego, transformacji ustrojowych, odpowiednią charakterystykę obszarów badawczych, zagadnienia metodologiczne i analizy właściwe. W mojej ocenie względnie mała uwaga jest poświęcona problemom gospodarki, transformacji ustrojowej i rynkowi nieruchomości Wietnamu. Na początku pracy zamieszczono spis treści i wykaz skrótów, a na końcu bibliografię, wykaz aktów prawnych, wykaz źródeł internetowych, 19 załączników, wykaz tabel, wykaz rysunków, streszczenie po angielsku i streszczenie po polsku. Praca jest więc kompletna pod względem formalnym i pod względem treści. Przedstawione zastrzeżenia co do układu pracy nie wpływają na ogólną pozytywną ocenę pracy pod tym względem.

3. Merytoryczna ocena pracy

Przedstawiona do oceny praca stanowi szerokie kompendium wiedzy na temat problematyki wyceny nieruchomości, w szczególności gruntów w obszarach zurbanizowanych w procesach transformacji ustrojowej – od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki wolnorynkowej. Polska taką drogę ma już za sobą, a w konsekwencji też bogate doświadczenia. Wietnam jest w trakcie takich przemian, przy czym nie wiadomo do jakiego stopnia uwolnienia rynku nieruchomości rozpoczęte reformy doprowadzą. Liczne odwołania literaturowe wskazują na to, że autorka odbyła dogłębne studia podejmowanego tematu, a przedstawiona dyskusja tematu w kontekście powoływanych źródeł dowodzi, że doktorantka ma dużą wiedzę z przedmiotowego

zakresu. Dzięki nim była w stanie zawrzeć w rozprawie doktorskiej wkład własny obejmujący w szczególności:

- zaprezentowanie historycznych uwarunkowań przemian gospodarczych w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki nieruchomościami, w kontekście metod wyceny nieruchomości,
- wskazanie analogii, ale też różnic pomiędzy stanami wyjściowymi, procesami transformacji gospodarczej i ich efektami w Polsce i Wietnamie,
- szeroko zakrojone prace analityczne, w tym opracowanie niezbędnych zbiorów danych,
- modyfikacje metody wskaźnikowej,
- opracowanie systemu wyceny gruntów miejskich w Wietnamie na podstawie polskich doświadczeń.

Wyniki tych analiz i badań zostały zaprezentowane głównie w postaci tabel, niektóre w postaci wykresów. Uwagę zwraca częste posługiwanie się schematami graficznymi do obrazowania omawianych czy postulowanych zjawisk i procedur, co także odnotowuję jako zaletę pracy. Cieszy też fakt posługiwania się przez doktorantkę metodami statystycznymi, gdyż od lat obserwujemy pewną ostrożność wielu badaczy w stosowaniu zaawansowanych metod służących analizie i diagnozie procesów gospodarczych, którzy preferują bardziej werbalne niż analityczne podejście do wyjaśniania zjawisk. W tym kontekście zastosowanie metod statystyczno-ekonometrycznych postrzegam jako wartościowe. Przeprowadzone rozważania i analizy w ocenie autorki dały podstawę do opracowania systemu wyceny gruntów miejskich w Wietnamie. System ten został przedstawiony częściowo w rozdziale szesnastym – w formie opisowej z podaniem wzorów i uwarunkowań ich stosowania oraz częściowo w rozdziale siedemnastym stanowiącym podsumowanie, gdzie zaprezentowano w formie tabeli proces opracowywania systemu i w formie schematu – sam system. Prezentując ten system wskazano też niezbędne zbiory danych i ich źródła. Autorka podkreśla, że jednym z najważniejszych warunków wdrożenia systemu jest też wdrożenie sformalizowanych zasad pozyskiwania i gromadzenia danych o odnotowywanych w obrocie wolnorynkowym cenach. Należy więc uznać, że cel badawczy został zrealizowany, a postawiona teza badawcza dowiedziona. Pozostaje kwestia weryfikacji hipotez. W mojej ocenie nie zostały one w ramach pracy poddane stosownej weryfikacji. Na obronę doktorantki przypisuję jednak fakt, że jak wskazałem

wyżej, samo postawienie takich hipotez było niefortunne, a praca nic by nie straciła, gdyby hipotezy te nie były w ogóle wskazane.

Mimo wskazanych wyżej walorów pracy zawiera ona niestety też pewne niedostatki i mankamenty. Według mnie największym z nich jest brak podjęcia prac analitycznych na rynku Wietnamskim. W tym kontekście przebieg zrealizowanych badań można zobrazować następująco: autorka stosuje historyczne (częściowo), „polskie" metody wyceny nieruchomości w oparciu o aktualne ceny rynkowe z rynku polskiego, i na podstawie uzyskanych wyników twierdzi że metody te mogą być wykorzystane do wyceny nieruchomości na nierozwiniętym rynku Wietnamskim. Nie dyskwalifikuję zupełnie takiego podejścia, lecz wyrażam wątpliwość czy aby nie jest to wniosek za daleko idący. Uważam, że dążąc do opracowania systemu wyceny gruntów miejskich w Wietnamie należało pokusić się o przeprowadzenie choćby w wąskim zakresie, czy chociaż symulacyjnych badań na rynku wietnamskim. Domyślam się, że brak tego wątku w pracy jest uzasadniany trudnym dostępem do danych o cenach transakcyjnych , gdyż nie są one formalnie rejestrowane. Jednak autorka powołuje się na znajomość uwarunkowań rynku wietnamskiego na podstawie rekomendacji ekspertów, a ponadto dość dobrze charakteryzuje obszar badawczy –dystrykt Gia Lam w Hanoi. Brak takich analiz w mojej ocenie powoduje, że opracowany przez autorkę system wyceny gruntów miejskich w Wietnamie należy traktować raczej w kategoriach „pierwszej wersji propozycji" takiego systemu, aniżeli narzędzie bliskie gotowości do wdrożenia. Jak wspomniałem jest to moja główna i podstawowa uwaga do pracy. Praca zawiera ponadto inne, mniej ważne niedociągnięcia, które jako recenzent jestem zobowiązany wymienić:

1. Trudno zgodzić się, że w okresie transformacji w Polsce były zawierane nieformalne transakcje nieruchomościami między prywatnymi właścicielami, a uzyskiwane ceny nie były nigdzie rejestrowane;
2. Wątpliwości budzi zawarta w tabeli 5.1 propozycja klasyfikacji użytkowania gruntów miejskich, a wśród nich m.in.: vehicles, textiles, clothing, food, wood etc.;
3. W wielu miejscach w części teoretycznej praca przybiera zbyt postulatywny charakter zamiast obiektywnie przedstawiać omawiane zjawiska na podstawie literatury. Podobnie często trudno zorientować się kiedy autorka opisuje teorię ogólną, kiedy są to konkretne rozwiązania obowiązujące w jakimś kraju, kiedy regulacje prawne, a kiedy są to postulaty autorki;

4. Zbyt ogólne wskazywanie źródeł prezentowanych danych np.: „*Own investigation based on statistical data";*
5. Niektóre wątki mające luźny związek z tematem pracy zostały za bardzo rozwinięte np. wartość katastralna, system edukacji w zakresie nieruchomości w Polsce,
6. Trudno zgodzić się z niektórymi stwierdzeniami np. „w gospodarkach przejściowych rynki nieruchomości są nielegalne" lub „w polskich warunkach rejestr budynków jest nieaktywny";
7. W rozdziale 10 przedstawiono kilka różnych schematów procedur podejścia porównawczego. Nie wiadomo którą z nich autorka uznaje za właściwą;
8. Zdarzają się błędy w oznaczeniu jednostek np. $1m^3$ zamiast $1m^2$
9. Wiele poruszanych zagadnień można było zobrazować za pomocą map np. struktura użytkowania gruntów;
10. Brak adekwatnego komentarza do niektórych wykresów, np. 12.2.
11. Brak konsekwencji w oznaczeniach symboli np. indeks cen jest oznaczany „r" lub „R", oznaczanie zmiennej czasowej jako „x" zamiast „t";
12. Wielokrotnie powtarzane niektóre wzory np. the odchylenie procentowe, średnie odchylenie procentowe, etc.;
13. Nie wskazano na procedury eliminacji zmiennych objaśniających – atrybutów nieruchomości w różnych zastosowanych metodach wyceny;
14. Dyskusyjne są niektóre parametry uzyskane w toku analiz np. miesięczny wskaźnik wzrostu cen na poziomie 3,25% (czyli blisko 40% rocznie) czy duża ΔC=375 PLN, co może świadczyć o niewłaściwym przygotowaniu zbioru danych do analizy. Zapewne konsekwencją tego są duże odchylenia procentowe uzyskiwanych wyników wycen w stosunku do cen transakcyjnych.
15. Rysunek 15.1 - A diagram of the procedure of estimating value of land in urban areas in Vietnam jest na tyle uniwersalny, że nadaje się do stosowania na każdym rynku. Rozumiem, że nowatorskość ujęcia polega na tym, że procedura taka byłaby nowością w Wietnamie.
16. . Ogólnie uważam za słabą stronę pracy sposób analizy uzyskanych rezultatów. Szkoda, że nie porównano rozkładów wyników wyceny uzyskanych różnymi metodami, choćby za pomocą histogramów.

17. W jednej części pracy (rozdział 16.1 i 17) autorka wskazuje jako właściwą do zastosowania w Wietniamie modifying the „indicator method", a w innym miejscu (rozdział 17) stwierdza, że „multiple regression analysis" została wybrana jako optymalne narzędzie wyceny.

Wymienione uwagi nie umniejszają znacząco wartości pracy, a część z nich ma charakter dyskusyjny. Prawdopodobnie niektóre z nich nie wynikają z nieznajomości tematu przez doktorantkę, lecz w dużej mierze z niepełnej jasności użytych sformułowań i błędów przy redakcji tekstu.

Mam do doktorantki dwa następujące pytania związane z problematyką podjętych badań:

1. Jakie są rzeczywiste lub potencjalne obszary zastosowań procedur masowej wyceny nieruchomości w Wietnamie?
2. Jak ocenia szanse wykorzystania rezultatów badań w praktyce?

Mając na uwadze walory pracy, cenny wkład własny autora i relatywnie niedużą wagę uwag krytycznych, oceniam merytoryczną warstwę pracy pozytywnie.

4. Ocena doboru źródeł

Praca doktorska mgr inż. Thi Tuyet Mai Do została napisana w oparciu o bardzo bogaty materiał bibliograficzny obejmujący pozycje książkowe oraz artykuły naukowe publikowane w czasopismach periodycznych. Łącznie wykaz literatury obejmuje 250 pozycji w języku angielskim i polskim. Źródła zostały dobrane trafnie, mimo, że część z nich stanowią materiały o treściach ogólnych i podstawowych. Ponadto w pracy wykorzystano kilkanaście polskich i wietnamskich aktów prawnych oraz kilka źródeł internetowych. Uważam więc, że standardy stawiane pracom doktorskim w zakresie doboru źródeł zostały wypełnione.

5. Ocena końcowa

Biorąc pod uwagę ważność podjętego tematu, sformułowany cel pracy i postawioną tezę, przyjęty sposób ich realizacji, a także wkład własny autora oraz sposób przedstawienia i interpretację wyników, wyrażam przekonanie, że doktorantka dowiodła, iż posiada ogólną wiedzę teoretyczną w dyscyplinie geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej oraz umiejętność prowadzenia pracy naukowej. Przedstawiona do oceny praca doktorska, mimo wskazanych wyżej uchybień, stanowi oryginalne rozwiązanie w zakresie

zastosowania wyników własnych badań naukowych w sferze gospodarczej, a tym samym spełnia wymagania, jakie ustawa Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce wyznacza rozprawom doktorskim. Dlatego wnoszę o przyjęcie jej i dopuszczenie do publicznej obrony jako finalnego etapu przewodu doktorskiego.

Szczecin, dn. 18.01.2023.

Szczecin, 18.01.2023.

PhD, DSc, Prof. Univ. Sebastian Kokot, Prof. US
University of Szczecin
Institute of Economics and Finance
Mickiewicza Street 64
71-101 Szczecin

Review of the dissertation

Dissertation topic: A PROPOSAL TO IMPROVE THE SYSTEM OF VALUATING URBANIZED LAND IN VIETNAM BASED ON POLISH EXPERIENCE

Author: Thi Tuyet Mai Do, M.Sc.

Supervisors: PhD, DSc, Prof. Univ. Małgorzata Renigier-Biłozor

PhD, DSc, ProfTit. Ryszard Źróbek, Ph.

1. Evaluation of the choice of topic, aim and thesis

The dissertation of M.Sc. Thi Tuyet Mai Do deals with an issue already often addressed in scientific publications, including at doctoral level - the assessment and verification of the validity of the use of various methods of property valuation. However, its novelty lies in the fact that the author has attempted to implement the Polish experience in this field on the basis of Vietnam's economy. It is likely that Vietnam is standing on the threshold of economic transformation, including changes in the functioning of the real estate market similar to those realised by Poland in the first half of the 1990s. I consider such an approach to the topic to be valuable, and worth undertaking analytical work of scientific dimension to the extent of a PhD. On the one hand, as a citizen and resident of Vietnam, she is well acquainted with the economic, legal and political conditions there and, on the other hand,

during her internship at the University of Warmia and Mazury in Olsztyn at the Faculty of Geoengineering, she had the opportunity to thoroughly familiarise herself with the methods and problems of property valuation in Poland, also from a historical perspective. Particular attention was paid to the valuation of urbanised land, which is also the main focus of the research. It should also be emphasised that despite the fact that, as mentioned, real estate valuation methods have been and continue to be of interest to researchers in various aspects, the impression remains that there is still much to be done in this field. The topic of Thi Tuyet Mai Do's doctoral dissertation is, therefore, also interesting in this context.

The author's main work objective was to determine the extent to which the land valuation methods that had been deployed in Poland during the economic transition period can be applied to improve the principles of calculating the value of urban land in Vietnam. The objective is well formulated and directly relates to the topic of the thesis. It satisfies the questions nagging the doctoral student and certainly other researchers as well. Regardless of this, I judge the objective of the thesis as ambitious. It is also complemented by five specific objectives:

1. To describe and characterise the existing land-use types in urban areas;
2. To analyse changes in land use in urban areas general and in some countries;
3. To describe the evolution of the land valuation in Poland after 1990;
4. To determine the value of urban land with the use of various detailed methods and to analyse the obtained results;
5. To propose changes in the land valuation system in Vietnam.

I also consider the specific objectives as a logical consequence of the main objective. I believe that they are coherent and relevant to the topic of the thesis and already at this stage build up in the reader an idea of the content of the thesis and the problematic scope of the research undertaken.

The main research thesis is: **the Polish experience of economic liberalisation in the real estate sector after 1990 can be used after modification to propose a system for urban land valuation in Vietnam.** The thesis formulated in this way does not raise any objections from me, as it is closely related to the topic and the main objective of the work. In addition to this thesis, the author further formulated two research hypotheses:

1. Polish experiences relating to urban land valuation during the transition from a centrally planned (socialist) economy to a market economy can be harnessed to develop a modern land valuation system for Vietnam.
2. The proposed method (called the improvement index method) for assessing the value of urban land in Vietnam as well as other transition countries will support rational land management in urban areas, create objective access to state-owned land, and generate new streams of revenue from the real estate sector.

And this is where my doubts begin. The first hypothesis is very similar to the thesis of the paper and it is difficult to see any significant substantive differences between them. It should, therefore, be considered that one of them is redundant, as there is no need within one work to prove a thesis and verify a hypothesis that are so similar in content. The second hypothesis refers to a method that is yet to be developed within the work. In my opinion, it is not correct to formulate expectations of a method that is not known at the stage of formulating the hypothesis. It is also noteworthy that these expectations are very high, as they relate to all countries that are undergoing, or perhaps will be undergoing, systemic transformation. Thus, I see the second hypothesis as somewhat overstated.

2. Assessment of the completeness and layout of the work

The work presented here is very comprehensive, spanning 313 pages. It consists of 17 chapters, including chapters constituting an 'introduction' and 'summary and conclusions'. Some of the chapters are divided into sub-chapters. The layout is, therefore, atypical - there are many chapters and some of them deal with similar issues. It is also difficult to judge from the table of contents alone (except in obvious cases such as chapter 2 'literature review') which part of the work is theoretical and which part is empirical. In the case of the theoretical chapters, on the other hand, it is difficult to judge where the insights derived from the literature end and the author's conclusions begin. I have the impression that such a thematic fragmentation of the individual chapters has also caused some problems for the author herself, as in various parts of the work we encounter considerations of related issues or even repetitions. Typical ones concern the characteristics of real estate, including urban land affecting its value, methods of real estate valuation (historical and contemporary), or problems of political transformation. This can be evidenced by the identical naming of some subsections in different chapters,

e.g. 6.2 and 7.2 'The goals and methods of real estate valuation'. My impressions from reading the work confirm my conviction that in this area, however, it is worth using proven patterns, which, depending on the scope and the problem addressed in the work, usually translates into 2-4 theoretical chapters and 1-2 chapters of analytical character. Another notable aspect is the lack of a typical methodological chapter, which usually indicates the methods and tools used to achieve the objectives and verify the hypotheses of the work in one place. Despite these reservations, it should be noted that the work addresses all the issues relevant to its subject. In addition to those mentioned above, these are the problems of urbanisation, spatial development, systemic transformation, the relevant characteristics of the research areas, methodological issues and relevant analyses. In my opinion, relatively little attention has been paid to the problems of the economy, systemic transformation and the real estate market of Vietnam. At the beginning of the work, there is a table of contents and a list of abbreviations, and at the end there is a bibliography, a list of low acts, a list of Internet sources, 19 appendixes, a list of tables, a list of drawings, an abstract in English, as well as an abstract in Polish. The work is, therefore, complete in terms of form and content. The reservations raised about the layout of the work do not affect the overall positive assessment of the work in this respect.

3. Substantive evaluation of the work

The work presented for appraisal is a broad compendium of knowledge on the problems of property valuation, in particular of land in urbanised areas in the processes of system transformation - from a centrally controlled economy to a free market economy. Poland already has such a path behind it and, consequently, also has a wealth of experience. Vietnam is in the midst of such a transition, while it remains to be seen to what extent the reforms initiated will free up the property market. Numerous literature references indicate that the author has made an in-depth study of the topic under consideration, and the discussion of the topic presented in the context of the sources cited proves that the doctoral student has a great deal of knowledge in the field in question. Thanks to these, she was able to include her own contributions in the dissertation including, in particular:

- to present the historical background to economic change in Poland, with particular reference to the real estate economy, in the context of property valuation methods,
- to identify analogies, but also differences between the initial states, economic transformation processes and their effects in Poland and Vietnam,
- extensive analytical work, including the development of the necessary datasets,
- modifications to the indicator method,
- development of an urban land valuation system in Vietnam based on the Polish experience.

The results of these analyses and studies are presented mainly in the form of tables, some in the form of graphs. Attention is drawn to the frequent use of graphic diagrams to illustrate the discussed or postulated phenomena and procedures, which I also note as an advantage of the work. The use of statistical methods by the doctoral student is also welcome, as for years we have observed a certain caution of many researchers in the use of advanced methods to analyse and diagnose economic processes, who prefer a more verbal than analytical approach to explaining phenomena. In this context, I see the use of statistical-econometric methods as valuable. The considerations and analyses carried out, in the author's opinion, provided the basis for the development of an urban land valuation system in Vietnam. This system is presented partly in the sixteenth chapter - in a descriptive form with formulas and conditions for their application, and partly in the seventeenth chapter constituting the summary, where the process of developing the system is presented in table form and the system itself in diagram form. In presenting this system, the necessary data sets and their sources are also indicated. The author emphasises that one of the most important conditions for the implementation of the system is also the implementation of formalised rules for the acquisition and collection of data on prices recorded in free market trade. Thus, it should be concluded that the research objective has been fulfilled and the research thesis has been proven. What remains is the verification of the hypotheses. In my opinion, they have not been adequately verified within the framework of the thesis. However, I attribute to the defence of the doctoral student the fact that, as I indicated above, the very setting of such hypotheses was unfortunate, and the thesis would have lost nothing if the hypotheses had not been indicated at all.

Despite the virtues of the work indicated above, it unfortunately also contains some shortcomings and deficiencies. In my opinion, the greatest of these is the lack of analytical work undertaken on the Vietnamese market. In this context, the course of the conducted research can be illustrated as follows: the author applies historical (partly), "Polish" methods of real estate valuation based on current market prices from the Polish market, and on the basis of the obtained results she claims that these methods can be used to value real estate on the undeveloped Vietnamese market. I do not completely disqualify such an approach, but I question whether this conclusion is not too far-fetched. I believe that in seeking to develop a valuation system for urban land in Vietnam, one should have been tempted to conduct a narrow or at least a simulation study of the Vietnamese market. My guess is that the absence of this strand in the paper is justified by the difficult access to transaction price data, as they are not formally recorded. However, the author cites knowledge of Vietnamese market conditions on the basis of expert recommendations, and she also characterises the research area - Gia Lam district in Hanoi - quite well. The lack of such analyses, in my opinion, means that the urban land valuation system in Vietnam developed by the author should be considered in terms of a "first version of a proposal" for such a system, rather than a tool close to being ready for implementation. As I mentioned, this is my main and primary comment on the work. In addition, the work contains other, less important shortcomings which, as a reviewer, I am obliged to mention:

1. It is difficult to agree that during the transition period in Poland there were informal property transactions between private owners and the prices obtained were not recorded anywhere;
2. The proposed urban land use classifications in Table 5.1 are questionable, and include, among others: vehicles, textiles, clothing, food, wood etc;
3. In many places in the theoretical part, the work takes on an overly postulative character instead of objectively presenting the phenomena discussed on the basis of the literature. Similarly, it is often difficult to see when the author is describing general theory, when it is concrete solutions in a country, when it is legal regulations, and when it is the author's postulates;
4. Too general indication of sources of data presented, e.g.: "*Own investigation based on statistical data";*

5. Some threads loosely related to the topic of the work were developed too much, e.g. the taxation value, the real estate education system in Poland;
6. It is difficult to agree with some of the statements, e.g. in transitional economies real estate markets are illegal, under Polish conditions the register of buildings is inoperative;
7. Chapter 10 presents several different schemes of comparative approach procedures. It is not clear which one the author considers to be the correct one;
8. There are sometimes errors in the designation of units e.g. $1m^3$ instead of $1m^{2;}$
9. Many of the issues raised could be illustrated with maps, e.g. land use structure;
10. No adequate commentary on some charts, e.g. Figure 12.2;
11. Lack of consistency in symbol designations e.g. price index is labelled 'r' or 'R', labelling of time variable as 'x' instead of 't';
12. Multiple repetition of some formulas, e.g. the percentage deviation, mean percentage deviation, etc.;
13. The procedures for eliminating explanatory variables - the attributes of the property in the various valuation methods used - are not indicated;
14. Some of the parameters obtained in the course of the analyses are questionable, e.g. the monthly price growth rate of 3.25% (i.e. nearly 40% per year) or the large ΔC=375 PLN, which may indicate inadequate preparation of the data set for analysis. Most likely a consequence of this would be large percentage deviations of the obtained valuation results in relation to the transaction prices.
15. Figure 15.1 - A diagram of the procedure of estimating the value of land in urban areas in Vietnam is so universal that it is suitable for any market. I understand that the novelty of the depiction is that such a procedure would be new to Vietnam.
16. In general, I consider the way in which the results obtained were analysed to be a weakness of the work. It is a pity that the distributions of the valuation results obtained by the various methods were not compared, if only by means of histograms.
17. In one part of the paper (chapters 16.1 and 17), the author indicates modifying the indicator method as appropriate for use in Vietnamese, while in another place (chapter 17) she states that 'multiple regression analysis was selected as the optimal tool'.

The comments listed do not significantly detract from the value of the work, and some of them are debatable. It is likely that some of them are not due to the doctoral student's unfamiliarity with the topic, but largely due to incomplete clarity of the wording used and errors in the editing of the text.

I have the following two questions for the doctoral student related to the problems of the research undertaken:

1. What are the actual or potential areas of application of mass real estate valuation procedures in Vietnam?

2. How does she assess the chances of using the results of the research in practice?

Considering the merits of the work, the author’s own valuable contribution and the relatively low weight of the critical remarks, I assess the substantive layer of the work positively.

4. Assessment of source selection

The dissertation of M.Sc. Thi Tuyet Mai Do was written on the basis of a very rich bibliographic material, including book positions and scientific articles published in periodical journals. In total, the literature list includes 250 items in English and Polish. The sources have been selected aptly, even though some of them are of general and basic content. In addition, more than a dozen Polish and Vietnamese legal acts and several Internet sources were used in the work. Thus, I believe that the standards set for doctoral theses in terms of source selection have been fulfilled.

5. Final evaluation

Taking into account the importance of the topic undertaken, the formulated aim of the work and the thesis set, the adopted method of their implementation, as well as the author's own contribution and the manner of presentation and interpretation of the results, I am convinced that the doctoral student has proved that she possesses general theoretical knowledge in the discipline of social and economic geography and spatial management, as well as the ability to conduct scientific work. The dissertation presented for evaluation, despite the shortcomings indicated above, constitutes an original solution for the application of the results of the author's own scientific research in the economic sphere, and thus meets the

requirements that the Law on Higher Education and Science sets for doctoral dissertations. Therefore, I request that it be accepted and admitted to public defence as the final stage of the PhD thesis.

Szczecin, dn. 18.01.2023.