dr inż. hab. Małgorzata Renigier-Biłozor prof. UWM
Katedra Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomościami
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Geografii
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w
Olsztynie dyscyplina naukowa:
geografia społeczno-ekonomiczna i
gospodarka przestrzenna
e-mail: malgorzata.renigier@uwm.edu.pl

Olsztyn, 06.12.2022r.

Szanowny Pan
dr hab. Adam Senetra, prof. UWM
Zastępca Przewodniczącej Rady
Naukowej Dyscypliny *nauki geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna*
Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

OPINIA PROMOTORA

nt. pracy doktorskiej mgr Do Thi Tuyet Mai

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

Przedłożona przez Panią mgr Do Thi Tuyet Mai praca zatytułowana „A proposal to improve the system of valuating urbanized land in Vietnam based on Polish experience." stanowi dysertację doktorską napisaną w języku angielskim i składającą się ze wstępu, 15 rozdziałów i zakończenia oraz ze streszczenia w języku polskim i angielskim i stosownych spisów – pozycji bibliograficznych, tabel, rysunków. W swojej pracy doktorant odwołuje się do źródeł bibliograficznych o różnym charakterze – monografii, artykułów naukowych a także materiałów udostępnianych on-line. Praca stanowi zwarty i ścisłe związany z tematem wywód, a struktura jest prawidłowa dla tego rodzaju prac.

Pierwsza obszerna część składająca się z 10 rozdziałów stanowi kompendium rozważań na temat uwarunkowań wyceny nieruchomości na terenach miejskich. Główne rozważania dotyczą: postępu i złożoności procesów urbanizacyjnych oraz ewolucji różnych typów zagospodarowania przestrzennego na obszarach miejskich; systemów zarządzania obszarami miejskimi o różnym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego oraz analizy rynków gruntów; zasad wyceny gruntów na obszarach miejskich oraz metody szacowania i doboru parametrów wpływających na wartość wycenianych nieruchomości w ujęciu historycznym.

Jeden z rozdziałów dotyczy ogólnego wprowadzenia na wietnamskiego sektora nieruchomości i systemu wyceny. Rozdziały 12-16 to część empiryczna, przy czym część metodologiczna zawarta jest głownie w rozdziale 12.

W zakończeniu zawarto szczegółowe rozważania wniosków badawczych związanych z procesem rozwoju systemu wyceny w Wietnamie na podstawie opracowanych wniosków i rezultatów.

Za cel główny rozprawy Doktorantka obrała ambitny cel jakim było określenie, w jakim stopniu system wyceny gruntów w Polsce w okresie transformacji gospodarczej może być wykorzystany do doskonalenia zasad określania wartości gruntów miejskich w Wietnamie. Głównym założeniem tych analiz było określenie mocnych i słabych stron badanych metod wyceny gruntów oraz ocena możliwości ich zastosowania w wietnamskim sektorze nieruchomości. I na tej podstawie zaproponowano systemowe rozwiązania modernizacji i rozwoju systemu wyceny w Wietnamie ze szczególnym uwzględnieniem wyceny masowej.

W ramach pracy potwierdzono tezę badawczą: **polskie doświadczenia liberalizacji gospodarczej w sektorze nieruchomości po 1990 r. można wykorzystać, po ich modyfikacji do usprawnienia systemu wyceny gruntów miejskich w Wietnamie.** Następujące **hipotezy badawcze** zostały sformułowane i przetestowane w przeprowadzonych w ramach rozprawy doktorskiej badaniach:

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.

W celu udowodnienia hipotez badawczych i realizacji głównego celu badawczego doktorantka zrealizowała następujące szczegółowe zadania badawcze:

1. Opisanie i scharakteryzowanie istniejących rodzajów zagospodarowania terenu;
2. Analizować zmiany w użytkowaniu ziemi na obszarach miejskich;
3. Zdefiniowano ewolucję wyceny gruntów w Polsce po 1990 roku;
4. Określenie wartości gruntów miejskich z wykorzystaniem różnych metod i analiza uzyskanych wyników;

5. Zaproponowanie zmiany w systemie wyceny gruntów w Wietnamie.

Realizacja poszczególnych zadań badawczych dała asumpt do osiągnięcia celów głównych rozprawy doktorskiej. Doktorant po zrealizowaniu zadań badawczych obejmujących szczegółowe przeanalizowanie systemu wyceny w Polsce sformułował wnioski i spostrzeżenia dotyczące zaimplementowania opracowanych rozwiązań w rozwój systemu wyceny w Wietnamie co stanowi oryginalny i ważny wkład w poszerzenie tej tematyki na forum międzynarodowym. Opracowanie może być traktowane w sposób uniwersalny jako swoista recepta i wytyczne dla krajów tzw. rozwijających będących w tej fazie rozwoju gdzie rynek nieruchomości nadal sterowany jest centralnie co pozwoli na przyśpieszenie jednocześnie tempa jego zmian i w efekcie transformacji do gospodarki rynkowej.

Należy też zwrócić uwagę, że niektóre elementy przeprowadzonych badań zrealizowano przy użyciu co prawda metod powszechnie znanych, ale zmodyfikowanych przez Doktorantkę i dostoswanych do specyfiki systemu w Wietnamie co poprzez dostosowanie ich do specyfiki obszaru badawczego można uznać jako autorskie. Badania opisane w tej rozprawie poszerzają również istniejący zasób wiedzy na temat wyceny nieruchomości w ujęciu ich systemowych transformacji.

W ocenie pracy, na szczególne wyróżnienie zasługuje bardzo duże zaangażowanie doktorantki w realizację badań i skrupulatność w prezentowaniu dowodów naukowych.

W podsumowaniu mogę stwierdzić, że rozprawa doktorska Pani mgr Do Thi Tuyet Mai została napisana przejrzyście, a wyniki badań zostały przedstawione w sposób adekwatny do podjętej tematyki. Doktorantka wykazała się umiejętnością planowania i prowadzenia pracy badawczej na wysokim poziomie, właściwego doboru technik badawczych i wyciągania rzetelnych wniosków na podstawie uzyskanych wyników badań. Oceniając pozytywnie przedstawianą pracę stwierdzam, że spełnia ona wymogi stawiane rozprawom doktorskim.

Wnoszę, zatem do Rady Naukowej Dyscypliny ***nauki geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna*** Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie o przyjęcie rozprawy i dopuszczenie Pani mgr Do Thi Tuyet Mai do dalszych etapów postępowania w sprawie nadania stopnia doktora.