Prof. Ryszard Źróbek
Katedra Analiz Przestrzennych
i Rynku Nieruchomości
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Olsztyn, 8 grudnia 2022

OPINIA PROMOTORA

dotycząca rozprawy doktorskiej Msc Thi Tuyet Mai Do pod tytułem:

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

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

Złożona do Rady Naukowej Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii UWM w Olsztynie praca doktorska zatytułowana jak wyżej może być uznana za dysertację doktorską, spełniającą wszystkie formalne warunki zawarte w stosownych przepisach prawa. Spełnia też inne wymogi stawiane rozprawom doktorskim, w tym wytyczne obowiązujące w dyscyplinie naukowej „geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna". Praca ta została napisana w języku angielskim i zawiera obszerne wprowadzenie (wstęp) oraz 16 rozdziałów tematycznych, podsumowanie oraz wykaz bibliografii. Dołączono również streszczenie w języku angielskim i języku polskim oraz wykaz tabel i rysunków. Bibliografia obejmuje istotne dla tej pracy pozycje literatury, zarówno w aspekcie historycznym jak i metodycznym.

Poszczególne rozdziały pracy łączy wspólny i logiczny wywód związany z charakterystyką obszarów zurbanizowanych w Polsce oraz w Wietnamie, rozwojem metod szacowania gruntów zurbanizowanych, oceną jakości metod szacowania gruntów w Polsce w latach 1990– 2020 (analizy i oceny w wybranych polach testowych), a także propozycją wykorzystania udoskonalonej metody wskaźnikowej (index method) do określania wartości rynkowych takich samych gruntów w Wietnamie. Należy uznać, że struktura pracy jest właściwa i daje możliwość weryfikacji założonych hipotez badawczych. Na szczególną uwagę zwraca bogaty przegląd piśmiennictwa (w tym opracowania, które teraz mają w Polsce często charakter unikatowy i charakter historyczny). Autorka w początkowych rozdziałach pracy

przedstawia ogólne analizy dotyczące procesów urbanizacji (z uwzględnieniem krajów Azji Południowo-Wschodniej), przedstawia podstawowe czynniki wpływające na wartość gruntów, analizuje strukturę użytkowania gruntów i jej wpływ na wartość rynkową. W rozdziale nr 7 Doktorantka opisuje i analizuje zasady tworzenia systemu wyceny gruntów zurbanizowanych w Polsce począwszy od 1990 roku – okres przełomu w polskiej gospodarce związany z odejściem od zasad socjalizmu i zapoczątkowaniem gospodarki rynkowej- do 2022 r. Jest to istotne ze względu na porównywalność procesów społeczno-gospodarczych, jakie aktualnie toczą się w Wietnamie z tym co było w Polsce w latach 90 ubiegłego wieku. Daje to też możliwość przystosowania polskich rozwiązań w szacowaniu gruntów do aktualnych uwarunkowań ustalania cen na nieruchomości zurbanizowane w Wietnamie. Autorka dokonała przeglądu metod określania wartości gruntów w Polsce w latach 1990 – 2020 oraz przeprowadziła szczegółowe badania w wybranych polach testowych. Badania te zostały wykonane w Olsztynie (dwa pola testowe), a ich wyniki były konsultowane ze specjalistami wyceny gruntów w Hanoi (eksperci rynku nieruchomości). Badaniom szczegółowym poddano ówczesne polskie metody wyceny gruntów (od metody wskaźnikowej do metody analizy statystycznej) w takiej wariantach, jakie były one stosowane lub proponowane do stosowania (taksacja powszechna) w badanym okresie. Punktem odniesienia tych analiz były ceny rynkowe występujące w obu polach testowych, a przedmiotem oceny były różnice uzyskiwane pomiędzy tymi cenami a odpowiadającymi im wartościami uzyskiwanymi w wyniku zastosowania poszczególnych metod szacowania gruntów w Polsce. Dokonano oceny uzyskanych różnic oraz zaproponowano istotną modyfikację metody wskaźnikowej w kierunku możliwości jej zastosowania do szacowania wartości gruntów zurbanizowanych w Wietnamie. Rezultaty przeprowadzonej badań zostały przedstawione w załączonych tabelach i wykresach.

Treści i propozycje zmian systemu szacowania gruntów w Wietnamie zawarto w końcowych rozdziałach rozprawy doktorskiej. Sprawdzono założenie, że różnica pomiędzy nową ceną urzędową a wielkością uzyskaną z analizy rynku winna zbliżać się do minimum (na poziomie ±20% ceny gruntów). Przedstawiono też wykaz zalecanych czynników, które winny być brane pod uwagę w zmodernizowanej metodzie wskaźnikowej wyceny gruntów. W podsumowaniu zawarto tabelę pokazującą etapy usprawnienia systemu szacowania wartości gruntów zurbanizowanych w Wietnamie. Bez wątpienia należy podkreślić, że praca doktorska mgr Thi Tuyet Mai Do znacząco wypełnia lukę w podejmowanych w innych krajach okresu przejściowego badaniach dotyczących rynku nieruchomości, a szczególnie w aspektach związanych z szacowaniem wartości gruntów zurbanizowanych i związanych z ustalaniem cen

urzędowych na te grunty stanowiące własność państwa (np. Wietnam). Tym samym ta rozprawa może być przedmiotem dalszego procedowania przed Radą Naukową Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii, Wydziału Geoinżynierii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, w dyscyplinie geografia społeczno- ekonomiczna i gospodarka przestrzenna.