ABSTRACT IN POLISH

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

Słowa kluczowe: urbanizacja, użytkowanie, ziemi cena urzędowa, wartość rynkowa, propozycja usprawnienia systemu.

W niniejszej rozprawie doktorskiej zbadano niktóre relacje między użytkowaniem gruntów, ceną gruntów i wartością gruntów miejskich. Oparto się na ogólnym modelu wartości z wyjaśnieniem i analizą relacji między wartością rynkową gruntów a ceną ustawową gruntów, szczególnie dla gruntów zurbanizowanych w Polsce i Wietnamie. Dysertacja rozpoczyna się od przeglądu ograniczonej liczby teorii ekonomicznych funkcjonujących na rynku gruntów, a następnie wprowadza kilka znanych modeli użytkowania gruntów opartych na zasadach teorii ekonomicznych. Przejście od centralnie regulowanych cen nieruchomości (Wietnam) do ich cen rynkowych jest jednym z ważniejszych procesów w okresie przejścia od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki wolnorynkowej w przyszłości. W rezultacie nieruchomości stały się towarem rynkowym, a inwestorzy zaczęli konkurować o ziemię w kontinuum miejsko-wiejskim, na które wpływa zespół miejski. W gospodarce rynkowej handel gruntami miejskimi podlega prawu podaży i popytu. Polskie doświadczenia liberalizacji gospodarczej w sektorze nieruchomości można więc skutecznie wykorzystać do modyfikacji zasad ustalania wartości gruntów miejskich w Wietnamie. Zaproponowano podejście porównawcze i zweryfikowano możliwość zastosowania modelu regresji wielokrotnej do określania wartości gruntów miejskich za pomocą metod naukowych. Wyniki tego badania mają wiele praktycznych zastosowań w zarządzaniu gruntami miejskimi. Badania opisane w tej rozprawie poszerzają również istniejący zasób wiedzy na temat wyceny gruntów. W eksperymentalnej części badań porównano wartość gruntów ustaloną przy użyciu proponowanych metod z faktycznymi cenami transakcyjnymi na wolnym rynku.

Teza badawcza postawiona w niniejszej rozprawie brzmi: **polskie doświadczenia liberalizacji gospodarczej w sektorze nieruchomości po 1990 r. można wykorzysta,**

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 .

Głównym celem badawczym było określenie, 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.

Zastosowano różne metody badawcze, aby osiągnąć główny cel badawczy i zrealizować cele szczegółowe. Metody badawcze dobrano na podstawie przeglądu literatury oraz własnych doświadczeń i znajomości różnych rynków, w tym rynków nieruchomości. Procesy urbanizacyjne i ich wpływ na wartość rynkową gruntów analizowano metodą wnioskowania dedukcyjnego oraz analiz opisowych i porównawczych na podstawie analizy literatury. Zebrany materiał badawczy poddano analizie metodą wnioskowania inferencyjnego z wykorzystaniem metod opisowych i heurystycznych. Wyniki pogłębionego przeglądu literatury oraz analizy presji urbanizacyjnej i innych czynników wpływających na użytkowanie gruntów na terenach zurbanizowanych posłużyły do przeprowadzenia szczegółowych analiz na wybranych polach testowych z wykorzystaniem opracowanych algorytmów i szczegółowych procedur. Wybrano i zastosowano metody statystyczne do przetwarzania danych rynkowych oraz opisu związków przyczynowo-skutkowych pomiędzy cenami gruntów miejskich a wcześniej zidentyfikowanymi czynnikami istotnie wpływającymi na wartość

gruntów na terenach miejskich. W pierwszym etapie badań określono za pomocą analizy korelacji związki przyczynowo-skutkowe pomiędzy badanymi zmiennymi. W kolejnym etapie zbudowano model regresji wielokrotnej, aby zweryfikować związki przyczynowo-skutkowe między zmiennymi wpływającymi na wartość gruntów miejskich. . Wycena nieruchomości to proces, który opiera się na doświadczeniu i opiniach poszczególnych rzeczoznawców majątkowych; w związku z tym do dalszych analiz wybrano procedurę regresji krokowej. Szczegółowe wnioski zostały sformułowane na drodze wnioskowania dedukcyjnego na podstawie własnych doświadczeń oraz opinii ankietowanych rzeczoznawców majątkowych. W Wietnamie poligonem doświadczalnym do szczegółowych analiz był dystrykt Gia Lam w Hanoi. Szybko zmieniająca się rzeczywistość gospodarcza i demograficzna współczesnego Wietnamu znacząco przyczyniła się do rozwoju dystryktu Gia Lam w ostatnich latach. Podstawowe analizy przeprowadzono na polach doświadczalnych w Polsce. Wiązało się to m.in. z dostępem do danych o rynku nieruchomości. W przypadku Wietnamu skorzystano z rekomendacji ekspertów rynku nieruchomości. Przeprowadzono również własne badania rynku nieruchomości.