UNIWERSYTET
WARMIŃSKO-MAZURSKI
W OLSZTYNIE

Olsztyn, 12.05.2023 r.

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

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

OPINIA PROMOTORA

nt. pracy doktorskiej mgr inż. Anety Chmielewskiej

„ Metodyka oceny istotności współwystępujących cech nieruchomości na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych"

Przedłożona przez Panią mgr inż. Anetę Chmielewską praca zatytułowana *„Metodyka oceny istotności współwystępujących cech nieruchomości na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych"* stanowi, napisaną w języku polskim, dysertację doktorską składającą się z wprowadzenia, 10 rozdziałów (w tym podsumowania i wniosków), abstraktu w języku polskim, abstraktu w języku angielskim oraz stosownych spisów – literatury, załączników, tabel, rysunków.

W swojej pracy Doktorantka odwołuje się do źródeł bibliograficznych o różnym charakterze – monografii, artykułów naukowych a także materiałów udostępnianych on-line związanych z przedmiotem badań. Dysertacja stanowi zwarty i ściśle związany z tematem wywód, a jej struktura jest prawidłowa dla tego rodzaju prac. Pierwsza część pracy składająca się z 7 rozdziałów stanowi kompendium rozważań na temat szeroko pojętej problematyki

podejmowania decyzji na rynku nieruchomości. Główne rozważania we wstępnej części rozprawy dotyczą: procesów decyzyjnych, teorii podejmowania decyzji, w tym jej rozwoju, oraz modeli decyzyjnych i modeli jako formy reprezentowania rzeczywistości.

Rozważania Doktorantki w opisanym zakresie koncentrują się w dalszej części dysertacji na procesach decyzyjnych na rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości oraz nieodzownie związanej z nim niepewności postrzeganej również przez pryzmat kryterium podmiotowego.

Jeden z rozdziałów pracy dotyczy ogólnego wprowadzenia do pojęcia informacji, również z punktu widzenia ekonomii. Jest to cześć pracy poprzedzająca rozdział zatytułowanego „cechy nieruchomości", w którym poruszana jest problematyka również istotności cech tego specyficznego przedmiotu obrotu z perspektywy preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Rozdział 8 rozprawy stanowi część empiryczną, przy czym część metodologiczna zawarta jest głownie w podrozdziałach następujących po cennej konkluzji Doktorantki w zakresie problematyki *„przetwarzania danych na etapie budowy bazy danych, która prowadzi do osiągnięcia wyników nieodzwierciedlających w sposób satysfakcjonujący analizowanego fragmentu rzeczywistości, polegającej na przesadnej ingerencji w strukturę danych, nieadekwatnym kodowaniu zmiennych, dostosowywaniu danych (ich formatu i ilości) do przyjętych do analizy metod"*.

To właśnie wnioski płynące z naukowych rozważań w tym zakresie pracy determinowały zaproponowanie przez Doktorantkę autorskiej modyfikacji metody kompozycyjnej analizy preferencji na rynku nieruchomości.

W rozdziale wieńczącym opracowanie Doktorantka przedstawiła autorską koncepcję budowy wzorca percepcji cech nieruchomości przez podmioty na Rynku Nieruchomości w postaci modelu zintegrowanej informacji o nieruchomości. Przestawione rozwiązanie ujęte w kontekście procesów poznawczych, traktowanych jako procesy przetwarzania informacji stanowi bardzo ważny wkład do poszerzenia metodyki analizy rynku nieruchomości w zakresie doboru i wyznaczania istotności cech nieruchomości.

Za cel główny rozprawy Doktorantka obrała ambitny cel jakim było opracowanie

metodyki oceny istotności współwystępujących cech nieruchomości na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W ramach pracy potwierdzono tezy badawcze, że:

1. Dobór oraz ocena istotności cech nieruchomości oparta na założeniu ich współwystępowania pozwala na zmniejszenie nadmiernych uogólnień w modelowaniu zjawisk rynkowych, a co za tym idzie lepsze zrozumienie rzeczywistości rynkowej opartej w głównej mierze na indywidualnych preferencjach podmiotów podejmujących decyzje na rynku nieruchomości.
2. Istnieje potrzeba rozszerzenia aktualnie stosowanych metod i narzędzi analitycznych o dodatkowe procedury będące odpowiedzią na rozwijającą się wiedzę i świadomość na temat behawioralnych aspektów podejmowania decyzji na rynku nieruchomości.

Następujące **hipotezy badawcze** zostały sformułowane i przetestowane w przeprowadzonych w ramach rozprawy doktorskiej badaniach:

1. Zastosowanie procedury opartej na technice priorytetyzacji skutecznie poszerza metodykę badania preferencji podmiotów na rynku nieruchomości.
2. Analiza współwystępowania umożliwia uzyskanie faktycznej informacji o relacjach cech nieruchomości w procesach podejmowania decyzji na rynku nieruchomości.

Realizacja poszczególnych zadań badawczych dała asumpt do osiągnięcia celu głównego rozprawy doktorskiej. Doktorantka po zrealizowaniu zadań badawczych sformułowała wnioski i spostrzeżenia dotyczące możliwości implementowania opracowanych rozwiązań w analizie rynku nieruchomości co można uznać za istotne osiągnięcie autorskie. 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 inż. Anety Chmielewskiej 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 inż. Anety Chmielewskiej do dalszych etapów postępowania w sprawie nadania stopnia doktora.

M. Renigier - Biłozor