UNIWERSYTET
WARMIŃSKO-MAZURSKI
W OLSZTYNIE

Olsztyn, 12.05.2023 r.

dr inż. Marek Walacik
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: marek.walacik@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 POMOCNICZEGO

nt. pracy doktorskiej mgr inż. Anety Chmielewskiej

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

Złożona do Rady Naukowej Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Geografii UWM w Olsztynie rozprawa doktorska pt. „***Metodyka oceny istotności współwystępujących cech nieruchomości na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych***" może być uznana za opracowanie, spełniające wszystkie formalne wymogi zawarte w stosownych przepisach prawa oraz wytycznych obowiązujących w dyscyplinie naukowej „geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna". Dysertacja doktorska stanowi opracowanie, w którym, na podstawie wnikliwie przeprowadzonej, rozległej analizy literatury przedmiotu (przeszło trzysta krajowych oraz zagranicznych pozycji obejmujących m.in. artykuły naukowe opublikowane w prestiżowych czasopismach naukowych, monografie, doniesienia z czasopism branżowych) Doktorantka jasno i precyzyjnie sformułowała problem badawczy oraz pytanie, które towarzyszyło tworzeniu teoretycznych założeń rozprawy:

„czy możliwe jest zobiektywizowane ujęcie istotności cech nieruchomości bazujących na indywidulnych potrzebach podmiotów na rynku nieruchomości?”.

Postawienie tak sformułowanego pytania doprowadziło do przyjęcia następujących tez badawczych:

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,

oraz sformułowania i weryfikacji następujących hipotez:

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.

Głównym celem opracowania zostało ***opracowanie metodyki oceny istotności współwystępujących cechach nieruchomości na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych***. Osiągnięcie celu głównego wymagało realizacji następujących celów szczegółowych:

- sformułowania definicji i wyjaśnienia pojęcia „model zintegrowanej informacji o nieruchomości”,
- zastosowania techniki priorytetyzacji w zakresie badania preferencji mieszkaniowych podmiotów na rynku nieruchomości,
- przeprowadzania badania wielowymiarowej istotności i współwystępowania cech nieruchomości w ramach analizy preferencji nabywców na rynku nieruchomości,
- uzyskania ranking współwystępujących grup cech nieruchomości

W ramach realizacji celu głównego oraz celów szczegółowych, poprzedzonych merytorycznie usystematyzowaną weryfikacją hipotez badawczych, Doktorantka opracowała

autorską propozycję metodyki oceny istotności współwystępujących cech nieruchomości (w wybranym segmencie rynku) co stanowi istotne osiągniecie autorskie.

Odnosząc się do struktury opracowania, na uwagę zasługuje fakt, że Doktorantka w sposób nad wyraz skrupulatny i przejrzysty zdołała zaprezentować wszystkie z powziętych prób dowodzeń naukowych. Wynika to przede wszystkim o umiejętności planowania i realizacji pracy badawczej jaką charakteryzuje się Doktorantka.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę 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.

Marek Walas