

Warszawa, 3 maja 2026 r.

Prof. dr hab. Przemysław Śleszyński
Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa

**Recenzja w postępowaniu habilitacyjnym
dr Marka Walacika (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)**

Informacje ogólne o Kandydacie i wniosku

Pan dr Marek Walacik w 2007 r. ukończył studia magisterskie na Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego (UWM) w Olsztynie, uzyskując tytuł magistra inżyniera na kierunku gospodarka przestrzenna (specjalność gospodarka przestrzenna i szacowanie nieruchomości). Następnie w 2012 r. na tej samej uczelni i wydziale uzyskał stopień doktora nauk technicznych w zakresie geodezji i kartografii i gospodarki nieruchomościami (rozprawa „*Opracowanie zasad ustalania wysokości słusznego odszkodowania za nieruchomości przejęte na cele publiczne*” pod kierunkiem prof. S. Żróbek). Ponadto posiada 5 specjalistycznych uprawnień zawodowych w sektorze rynku nieruchomości, przyznane na podstawie różnych procedur w latach 2009-2023, w tym 2 zagraniczne, uzyskane w 2023 r. (w tym renomowany Royal Institution of Chartered Surveyors RICS w Londynie). W latach 2011-2025 uczestniczył też w ok. 70 warsztatach szkoleniowych (wyceny nieruchomości, architektura i budownictwo, przedsiębiorczość, odszkodowania, bankowość, biegli sędziwi i in.).

Od 2010 r. pracuje na macierzystym Wydziale Geoinżynierii UWM (wcześniej z inną nazwą, m.in. Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej), kolejno na stanowisku asystenta (2010-2012) i adiunkta (2012-obecnie) formalnie w trzech katedrach. Ponadto w latach 2023-2025 miał krótkie okresy zatrudnienia na Politechnice Warszawskiej i studiach podyplomowych UWM.

Zainteresowania badawcze Habilitanta koncentrują się wokół zagadnień z pogranicza ekonomii, geoinformacji (geoinformatyki) i gospodarki przestrzennej, ze zdecydowanie silniejszym naciskiem na tę ostatnią dyscyplinę, zwłaszcza pod względem teoretyczno-metodologicznym i wdrożeniowym. W szczególności zajmował się analizą, w tym modelowaniem rynku nieruchomości. Analizy były prowadzone głównie dla wybranych obszarów Polski (kilku miast) i niektórych innych krajów (USA, Włochy).

Podstawą formalną dla przedstawianej recenzji jest:

- Uchwała Nr 3/2026 Rady Naukowej Dyscypliny Geografia Społeczno-Ekonomiczna i Gospodarka Przestrzenna Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie z dnia 10 lutego 2026 roku w sprawie powołania komisji habilitacyjnej w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna, wszczętego na wniosek dra inż. Marka Walacika;
- przygotowana przez Kandydata dokumentacja, wskazująca że przedmiotem niniejszej recenzji jest m.in. cykl powiązanych tematycznie 6 artykułów naukowych opublikowanych w

czasopismach naukowych, które w roku opublikowania były ujęte w wykazie sporządzonym zgodnie z odrębnymi przepisami (tzw. ministerialna lista czasopism punktowanych). Chciałbym podkreślić, że dokumentacja ta jest przygotowana bardzo rzetelnie, szczegółowo i przejrzysto.

Podstawą merytoryczną recenzji są kryteria określone w *Ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym* (Dz.U. 2018 poz. 1668). Kryteria te dotyczą w szczególności osiągnięć wynikających z art. 219 pkt 2 *Ustawy*, który stanowi, że „*stopień doktora habilitowanego nadaje się osobie, która (...) posiada w dorobku osiągnięcia naukowe albo artystyczne, stanowiące znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny*”.

Ponieważ *Ustawa* nie narzuca struktury formalnej recenzji, przyjęto następujące jej elementy, zgodne art. 219 pkt 2a), 2b) i 2c) oraz tradycją wykonywania recenzji habilitacyjnych:

- 1) ocenę tzw. głównego osiągnięcia naukowego, zgodnie z art. 219 ust. 1. pkt 2a *Ustawy*;
- 2) ocenę pozostałej aktywności naukowej, tj.:
 - innych efektów publikacyjnych,
 - udziału w konferencjach naukowych (wystąpieniach i organizacji),
 - udziału w projektach badawczych,
 - członkostwie w organizacjach naukowych,
 - pracach redakcyjnych (w tym członkostwie w ciałach redakcyjno-naukowych) i recenzjach,
 - stażach naukowych oraz innych formach współpracy krajowej i międzynarodowej,
 - działalności na rzecz praktyki i upowszechniania;
 - aktywności naukowo-dydaktycznej;

spośród których ocenę wymienioną w pkt 1) uważam za główny element w ocenie dorobku Kandydata do uzyskania stopnia doktora habilitowanego, a pozostałe za uzupełniające w tej ocenie.

1. Ocena głównego osiągnięcia naukowego

Kandydat jako główne osiągnięcie naukowe przedstawia cykl 6 publikacji składający się na tytuł osiągnięcia naukowego „Opracowanie koncepcji delimitacji rynków nieruchomości na potrzeby gospodarki nieruchomościami”. Są to następujące artykuły naukowe:

[P1] Renigier-Biłozor, M., Walacik, M., Żróbek, d'Amato, M. (2018). Forced sale discount on property market-How to assess it? *Land use policy*, 78, 104-115. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.026>

[P2] Renigier-Biłozor, M., Janowski, A., Walacik, M. (2019). Geoscience methods in real estate market analyses subjectivity decrease. *Geosciences*, 9(3), 130. <https://doi.org/10.3390/geosciences9030130>

[P3] Walacik, M., Renigier-Biłozor, M., Chmielewska, A., Janowski, A. (2020). Property sustainable value versus highest and best use analyzes. *Sustainable Development*, 28(6), 1755-1772. <https://doi.org/10.1002/sd.2122>

[P4] Renigier-Biłozor, M., Janowski, A., Walacik, M., Chmielewska, A. (2022). Modern challenges of property market analysis homogeneous areas determination. *Land Use Policy*, 119, 106209. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106209>

[P5] Walacik, M. (2024). Property appraisal via lens of property registration abundance-real estate market asymmetry assessment. *International Journal of Strategic Property Management*, 28(6), 393-410. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2024.22686>

[P6] Walacik, M. (2025). Methodology for homogenous market area determination HAD2 – Mission accomplished. *Real Estate Management and Valuation*, 33(1), 113-124. <https://doi.org/10.2478/remav-2025-0010>

Wszystkie z nich opublikowano w języku angielskim oraz w czasopismach z impact factor (z listy Journal Citation Report, JCR) i/lub CiteScore (Scopus). Kandydat jest jedynym autorem w dwóch artykułach (nr P5, „International Journal of Strategic Property Management,” i P6 „Real Estate Management and Valuation”) oraz drugim lub kolejnym autorem w pozostałych. Według oświadczeń współautorów, możliwe jest ustalenie ich procentowego wkładu. Wynosi on od 33 do 66%. W co najmniej dwóch wykazywanych pozycjach udział współautorski jest zastanawiający: w artykule nr P1 dr M. Walacik jest drugim autorem w 4-autorskim artykule, a zgłoszony udział wynosi 60%, podobny udział jest podany w P4, gdzie występuje dopiero na 3 miejscu wśród 4 autorów. Jest to więc prawdopodobnie albo zawyżenie udziału, albo pomniejszone ustalenie kolejności udziału autorskiego na etapie publikowania (nie mając podstaw do kwestionowania zgłoszonego udziału, przyjmuję to drugie wytłumaczenie). Zwracam mocno na to uwagę, gdyż tego typu wątpliwości mogą znacząco utrudniać ocenę dorobku oraz pojawiają się nie po raz pierwszy w postępowaniach habilitacyjnych.

W uzasadnieniu Kandydat następująco definiuje lukę badawczą (Autoreferat, s. 14): „*pomimo istotnego postępu w zakresie modelowania wartości nieruchomości (...) obserwuje się niedosyt pogłębionych analiz dotyczących teorii i metodyki delimitacji rynków nieruchomości – obszaru kluczowego dla zapewnienia rzetelności i transparentności procesu wyceny*” oraz że „*tradycyjne podejścia, często oparte na zdefiniowanych granicach administracyjnych bądź arbitralnych kryteriach klasyfikacyjnych, nie odpowiadają współczesnym wymogom metodologicznym stawianym przez dynamiczne, heterogeniczne rynki nieruchomości, w szczególności w warunkach przestrzennej i temporalnej zmienności atrybutów wpływających na wartość. (...) Potrzeba bardziej wyrafinowanego podejścia jest szczególnie nagląca w warunkach gospodarki polskiej, której rynek nieruchomości cechuje się dynamiczną ewolucją strukturalną, zróżnicowaniem regionalnym oraz ograniczoną dostępnością danych transakcyjnych*”. Zgadzam się w tym w pełni. Problem ten nie jest nowy – można powiedzieć, że jest klasyczny: w teorii regionu ekonomicznego już K. Dziewoński („Przegląd Geograficzny”, 1961 i 1967) wyróżniał trzy ich rodzaje: „administracyjny”, „statystyczny” (zazwyczaj pokrywające się) i „obiektywny”. Tego ostatniego poszukuje Kandydat na rynkach nieruchomości jako lepszej ramy analityczno-empirycznej i interpretacyjno-wyjaśniającej.

Osiągnięcie powyższego celu wymagało wydzielenia czterech etapów badawczych, począwszy od systematyzacji wiedzy, a następnie poprzez identyfikację źródeł błędów, opracowanie nowych metodyk delimitacyjnych (w tym algorytmów obliczeniowych) i ich zastosowanie na konkretnych zbiorach danych. Od razu zaznaczę, że wynik jest satysfakcjonujący, przemyślany, oryginalny konstrukcyjnie i generalnie istotny z punktu widzenia wkładu w teorię i metodologię badań rynków nieruchomości, ponieważ:

1. przedstawiony cykl jest dość spójny pod względem konstrukcyjno-ewolucyjnym, gdyż konsekwentnie przechodzi przez wszystkie wymienione etapy, tj. znajduje luki badawcze, identyfikuje problemy do rozwiązania, a w efekcie proponuje nowe rozwiązania;
2. rozwija teoretyczno-metodologiczne podstawy analizy, w tym klasyfikacji rynków nieruchomości, proponując nowe, oryginalne rozwiązania w tym zakresie;
3. wyniki te są nowatorskie w skali międzynarodowej;
4. wyniki mają duże znaczenie nie tylko naukowe, ale także aplikacyjne i wdrożeniowe.

W szczególności za najbardziej istotny wkład w rozwój dyscypliny uważam:

1. opracowanie podstaw koncepcyjno-metodologicznych oraz zaproponowanie nowej i oryginalnej metodyki klasyfikacji, w tym delimitacji rynków nieruchomości. Podkreślam tutaj, że osiągnięcie to w zasadzie najpełniej zrealizowano w publikacji P6, która jest samodzielna (2025: „Methodology for homogenous market area

determination HAD2 – Mission accomplished”). Wprowadzie Kandydat w tym przypadku podaje równocześnie współautorską publikację P4 (2022: „Modern challenges of property market analysis homogeneous areas determination”), ale to osiągnięcie P6 jest najbardziej dojrzałe, a P4 można traktować jako „przedwstępne”, tj. zawierające niektóre założenia, związane z procedurą wyznaczania pól podstawowych, jak zwłaszcza założenie klasyfikacyjne jednorodności badanych obiektów przestrzennych;

2. w ocenie istotności i wkładu w dyscyplinę kluczowa jest ta nowa procedura delimitacyjna pn. HO-MAR (Homogenous Market Areas Recognition), której istotą jest podział fizycznej (geodezyjnej) przestrzeni na obszary wykazujące się wysokim podobieństwem. W odróżnieniu od metod „a priori”, które zakładają klasyfikację i delimitację na podstawie wcześniej określonych pól podstawowych (regionów administracyjnych, siatki grid), ta proponuje postępowanie „a posteriori”, tj. budowę takich pól z pierwotnych („surowych”) danych punktowych (a najściślej rzecz biorąc, z bardzo małych obszarów o powierzchni . Do wyznaczania tych pól zastosowano m.in. algorytm entropii informacyjnej z nałożeniem filtru Gaussa, przy pewnej modyfikacji mierzenia tej entropii (wartościowanie, tj. ważenie występujących relacji/powiązania między punktami), choć jak przypuszczam, zestaw przydatnych metod może być tu znacznie większy;
3. ta nowa propozycja wyznaczania pól podstawowych jest zdecydowanie nowatorskim rozwiązaniem, które jest w wielu aspektach bardziej efektywne od dotychczasowych, opartych na siatkach grid (prostokątnych, heksagonalnych i in.), a tym bardziej na „sztucznych” regionach administracyjnych (obręby geodezyjne, dzielnice itp.);
4. opracowana metoda nadaje się szczególnie dla dużych skal (np. fragmentów obszarów miast), gdzie występuje nieraz bardzo duże zróżnicowanie cech przestrzeni, mających kluczowe znaczenie zwłaszcza dla wyceny nieruchomości;
5. nowa metoda delimitacji w mojej ocenie ma znacznie szersze zastosowanie, niż dla rynków nieruchomości, jest w zasadzie uniwersalna dla wszelkich badań, w których punktem wyjścia są dane punktowe i występuje problem silnej heterogeniczności na danym obszarze badawczym. Problem ten dotychczas na gruncie kartografii i geografii był rozwiązywany na wiele sposobów, zwłaszcza poprzez szeroko stosowane metody izochronowe, „choropletowe”, klasteryzację (analizę skupień), teselizację, metody grawitacyjne i inne, ale nigdy rozwiązania nie były dość satysfakcjonujące, gdyż każda z tych metod nadmiernie nieraz uśrednia zjawiska o dużej zmienności;
6. jako nowe i oryginalne w sensie empiryczno-poznawczym są wyniki dla Polski i niektórych innych krajów (a w zasadzie miast), ale z punktu widzenia wkładu w dyscyplinę są one zdecydowanie mniejszej wagi, niż wykazane osiągnięcia metodologiczno-metodyczne. Wynika to przede wszystkim z nikłej reprezentatywności (czy w zasadzie jej braku): Kandydat w swoim dorobku badał zaledwie kilka ośrodków miejskich (Olsztyn, Gdańsk-Gdynia-Sopot, Bari, Raleigh w USA).

Inne osiągnięcia przedstawiane w cyklu (poza P4 i P6) również wnoszą pewien wkład w dyscyplinę „geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna”, ale oceniam je jako mniej znaczące – choć z pewnością są też oryginalne i niekiedy nowatorskie – ale nie przełomowe:

– w zgłaszonym artykule P1 (2018: „Forced sale discount on property market – How to assess it?”) novum miało być zaproponowanie rozwiązań koncepcyjno-metodologicznych i pomiarowych w zakresie wartości sprzedaży wymuszonej (metodą automatycznych modeli wyceny AVM), ale efektem jest konstatacja, że „podstawowym problemem w prawidłowym określeniu wartości sprzedaży wymuszonej jest właściwe wykrycie przyczyn zaniżania cen

transakcyjnych” (tzw. „highlights” artykułu). Nie sądzę też, aby dał się bronić wniosek: „wycena nieruchomości metodą AVM pozwala na ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby wymuszonej sprzedaży przy zachowaniu satysfakcjonującego poziomu wiarygodności”. Sprzedaż wymuszona, jak już wskazuje sama nazwa, dotyczy wymiany handlowej z założenia poniżej wartości rynkowej i w zależności od różnych okoliczności, więc to zaniżenie może być w zasadzie dowolne, jeśli tylko zgodzą się na to kupujący i sprzedający (czy też gdy sprzedający zostanie do tego „przymuszony” okolicznościami). Oczywiście, można mówić o „cywilizowaniu” tego czasami nawet dość „dzikiego” czy nawet w patologicznych przypadkach przestępczego rynku, ale prawdopodobnie nie ma to wiele wspólnego z wykrywaniem jakichś uniwersalnych prawidłowości – choć może się myśle na gruncie kryminologii;

– w artykule P2 „Geoscience methods in real estate market analyses subjectivity decrease” (2019) podkreśla się znaczenie wykorzystania „geonauki” i „geopodejścia” w połączeniu z metodami logiki rozmytej – co ma zmniejszyć subiektywizm m.in. wyceny, ale jest to dość oczywisty postulat. W geografii społeczno-ekonomicznej od czasów tzw. rewolucji ilościowej (lata 1960. i 1970) jest to wiodący kierunek rozwoju dyscypliny (wyjaśnianie mniej lub bardziej złożonych związków przyczynowo-skutkowych na bazie coraz bardziej zaawansowanych metod statystycznych i statystyczno-przestrzennych), także w zastosowaniach aplikacyjnych. Poprzez wykorzystanie dość szerokiego spektrum danych wejściowych i zaawansowane techniki analizy przestrzennej wyniki jednak mają pewne znaczenie metodyczno-edukacyjne, a także użytkowe. Są jednak jedną z bardzo wielu podobnych propozycji w literaturze; novum w Polsce (bo nie znalazłem nic znaczącego w dotychczasowej rodzimej literaturze) jest tu naukowe oszacowanie wpływu cen nieruchomości względem odległości od morza, co może mieć też szersze znaczenie w badaniach z zakresu np. estetyki krajobrazu i świadczeń ekosystemowych (na świecie jest już dość duża liczba badań pod tym kątem);

– artykuł P3 „Property sustainable value versus highest and best use analyses” (2020) jest udaną metaanalizą koncepcji z zakresu wyceny wartości nieruchomości pod kątem krytyki optymalnego czy racjonalnego wykorzystania metod „zrównoważonych”. Stwierdzona niejednoznaczność prowadzi autorów (w tym Kandydata) do zaproponowania pojęcia „wartości zrównoważonej nieruchomości”. Jest to jednak pojęcie dość płynne, trudne do jednoznacznej interpretacji. W każdym razie poszerzenie czy większa integracja klasycznych (opartych na ekonomicznej maksymalizacji zysku), jak też bardziej „zrównoważonych” (niefinansowych) czynnikach wyceny nieruchomości zasługuje na uwagę, jest kolejnym głosem w tej debacie, zapoczątkowanej m.in. pracami T. Lützkendorfa;

– w artykule P5 „Property appraisal via lens of property registration abundance – real estate market asymmetry assessment” (2024) Habuilitant zajmuje się kwantyfikacją asymetrii informacyjnej, a uzyskane wyniki, że „zwiększona przejrzystość i jakość danych mogą znacząco zmniejszyć rozbieżności w wycenach i prowadzić do bardziej sprawiedliwego rynku nieruchomości” nie są czymś specjalnie odkrywczym;

Trzeba podkreślić, że prace przedstawione w cyklu prezentują bardzo wysoki poziom metodyczny, w tym statystyczny (geostatystyczny). Kandydat dysponuje zdecydowanie dobrym warsztatem badawczym, na zaawansowanym poziomie międzynarodowym. W szczególności stosuje automatyczne modele wyceny (AVM), teorię zbiorów przybliżonych, logikę rozmytą. Szeroko stosowane są metody i narzędzia GIS, które kandydat dość specyficznie i technicznie (za specyfikacją stosowaną w oprogramowaniu, zwłaszcza ESRI) nazywa „geoprocessingiem”. Są to klasyczne metody analiz przestrzennych jedno- i dwuwymiarowych (interpolacja, wyszukiwanie, „manipulacje” na zbiorach, jak nakładanie i buforowanie, klasyfikacja/grupowanie, podział przestrzeni na podzbiory i in.) i technik

(geokodowanie). W najnowszych pracach (od ok. 2024 r.) stosuje bardziej zaawansowane metody sieci neuronowych, uczenie maszynowe (drzewa decyzyjne/las losowy) i in. oraz generalnie algorytmy sztucznej inteligencji, a także bardziej zaawansowane metody GIS (regresja GWR). Pokazuje to konsekwentny rozwój warsztatowy Kandydata. Zwieńczeniem takiego inżynierskiego podejścia do badań jest opracowanie wspomnianej jako kluczowe w wymiarze metodycznym osiągnięcie naukowe – oryginalnej autorskiej metody HAD2, umożliwiającej ściśle skwantyfikowaną delimitację możliwie heterogenicznych, jednorodnych obszarów w przestrzeni geograficznej (geodezyjnej), np. rynkowych.

2. Ocena pozostałej aktywności naukowej

2.1. Inne efekty publikacyjne

Habilitant oprócz cyklu 6 prac zgłasza także:

- 2 monografie (w tym jedną samodzielną na bazie pracy doktorskiej, a drugą współautorską – jako autor występujący na dalszym miejscu);
- 3 rozdziały w monografiach, głównie w wydawnictwach polskich (M. Walacik jest jedynym lub pierwszym autorem);
- 33 artykuły w czasopiśmie, wyłącznie zagranicznych. Z tego:
 - 16 jest indeksowanych w międzynarodowych bazach WoS/Scopus, niemal wszystkie są współautorskie i tylko w 3 M. Walacik jest pierwszym autorem,
 - w pozostałych 22 artykułach większość jest opublikowana za granicą w języku angielskim, a Kandydat występuje na pierwszym miejscu 6 razy.

Publikacje te mieszczą się w zasadzie w tej samej tematyce, co przedstawione w cyklu publikacji stanowiącej tzw. osiągnięcie habilitacyjne, czyli w szeroko rozumianych zagadnieniach rynku nieruchomości. Dotyczą:

- nurtu behawioralnego (2 prace), związanego m.in. z wykorzystaniem technologii eye-tracking w wycenie nieruchomości. Badania te są dość nowatorskie w skali międzynarodowej i zaowocowały artykułem w prestiżowych czasopiśmie Measurement i Information Sciences (obydwa opublikowane w 2024 r.);
- rozwoju metod i analiz teledetekcyjnych (zaawansowana identyfikacja budynków i ich powierzchni użytkowej z wykorzystaniem m.in. sztucznej inteligencji; kolejne 2 prace);
- rozwoju metod wyceny nieruchomości i decyzji inwestycyjnych, w tym w związku z potencjalnymi skutkami planowania przestrzennego (plany miejscowe, opłaty planistyczne i in. kwestie planowania miejscowego i uwarunkowań prawno-planistycznych; 4 prace);
- a także analizy i oceny systemów katastralnych w Polsce, efektywności energetycznej budynków oraz wpływu pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości.

Jest to dość różnorodna tematyka pod względem problemowo-przedmiotowym. Cechą wyróżniającą jest koncentracja na współczesnych zagadnieniach, bardzo aktualnych i ważnych dla praktyki. Na podstawie kolejności autorów udział dr M. Walacika jawić się tu jako drugorzędny, jednak uważniejsza lektura Autoreferatu, a zwłaszcza oznaczeń autorstwa w artykułach wskazuje wyraźnie na znaczący udział. Tym bardziej także w tym miejscu trzeba przywołać poczynioną wcześniej uwagę o prawdopodobnie zanizonej kolejności autorskiej Kandydata.

Wszystkie wymienione w Autoreferacie 17 publikacji oceniam wysoko i bardzo wysoko, niezależnie od miejsca wydania i formalnej punktacji. Świadczą o zaawansowaniu koncepcyjno-metodycznym, nowatorstwie, oryginalności. W zasadzie w każdym z tych artykułów można wskazać jakiś oryginalny i nowatorski w skali międzynarodowej element, a na pewno w skali krajowej. Nie są to wprawdzie jakieś przełomowe odkrycia, ale wpisują się w model przyrostu wiedzy i technologii oparty na „drobnych krokach” międzynarodowej społeczności naukowej. W tym aspekcie dobrze świadczy rzetelność przeglądów literatury i dyskusji w odpowiednich sekcjach opublikowanych prac.

Dla porządku podaję wskaźniki bibliometryczne, ale podkreślam, że nie są one kluczowe dla oceny recenzenckiej. I tak Habilitant w chwili składania wniosku:

- według WoS miał 21 publikacji i 224 cytowania (177 bez autocytowań), $H = 11$;
- według Scopus miał 24 publikacje i 284 cytowania (236 bez autocytowań), $H = 12$;
- według Google Scholar miał 44 publikacje i 514 cytowań, $H = 14$.

W zakresie cytowań są to wyniki bardzo dobre na tym etapie kariery, świadczące o dobrym oddziaływaniu prac. Według stanu na 30.04.2026 r., w Google Scholar trzy najczęściej cytowane prace pochodzą z lat 2019-2022 i mają już powyżej 40 cytowań. Najczęściej cytowana jest praca „International acceptance of automated modern tools use must-have for sustainable real estate market development”, następnie “Property sustainable value versus highest and best use analyses” – obydwie są zgłoszone w tzw. cyklu.

2.2. Inne osiągnięcia

Inne osiągnięcia są wyróżniające, zwłaszcza w zakresie współpracy międzynarodowej i współpracy z otoczeniem społeczno-gospodarczym. Po pierwsze, Kandydat intensywnie i systematycznie uczestniczy w międzynarodowym życiu naukowym: często (czasem kilka razy w roku) wyjeżdża na konferencje zagraniczne, współpracuje z czołowymi specjalistami z zakresu rynku nieruchomości (M. d’Amato), jest często zapraszany do recenzowania w wiodących czasopismach międzynarodowych. Habilitant w Autoreferacie podaje następujące ośrodki współpracy: Norwegian University of Life Science, Oxford Brookes University (Wielka Brytania), Neapolis University Pafos (Cypr), a w Polsce – Politechnika Gdańska. Współpraca ta jednak, jeśli uwzględnić dorobek publikacyjny i staże, jest znacznie szersza (np. Politechnika w Bari, University of North Carolina at Chapel Hill (USA)). Wykonał 124 recenzje artykułów (przy okazji zwracam tu uwagę, że tak szczegółowe wymienienie tego w Autoreferacie jest niepotrzebne, a nawet może rodzić dyskusje na temat anonimowości recenzji).

Szczególnie bogaty jest dorobek konferencyjny, zarówno organizacyjny, jak i w charakterze referenta. Obejmuje to organizację (w tym w roli przewodniczącego) co najmniej 21 krajowych i zagranicznych konferencji oraz seminariów. Wielokrotnie był zapraszany na wykłady zagraniczne (m.in. Cypr, Norwegia, USA, Wielka Brytania). Wygłosił ponad 70 referatów (ok. 60% na konferencjach międzynarodowych).

Habilitant podaje też uczestnictwo w 8 naukowych projektach, w tym w 3 na podstawie konkursów zagranicznych. Wyróżniająca jest współpraca z otoczeniem społeczno-gospodarczym. Dr M. Walacik jest uznanym rzeczoznawcą i ekspertem, a współpraca obejmuje kilkadziesiąt podmiotów publicznych i prywatnych, m.in. Centralne Biuro Antykorupcyjne. Był powoływany do kilku instytucji międzynarodowych i krajowych, m.in. Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG), International Association of Assessing Officers (IAAO), Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej przy Polskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny

Nieruchomości i in. Był lub jest członkiem kilku komitetów redakcyjnych, m.in. Survey Review (Taylor & Francis Group) oraz Geomatics and Environmental Engineering (krakowska AGH).

Prowadził „standardową” działalność dydaktyczną (ponad 20 różnych cykli wykładów). Opiekuje się Akademickim Kołem Wyceny Nieruchomości. Dwukrotnie obejmował funkcję promotora pomocniczego w przewodach doktorskich. Od 2024 r. pełni funkcję Przewodniczącego podzespołu ds. Ewaluacji Dyscypliny Geografia Społeczno-Ekonomiczna i Gospodarka Przestrzenna na macierzystej uczelni. W 2015 r. otrzymał Nagrodę zespołową Rektora UWM w Olsztynie II stopnia.

Trudno znaleźć słabsze strony publikacyjnego i innego dorobku Habilitanta. Z punktu widzenia całokształtu badań nad rynkami nieruchomości być może w przyszłości zasadne byłoby szersze uwzględnienie dorobku, kontekstów i metodologii innych nauk – przyrodniczych (geografia fizyczna) i społecznych (geografia społeczno-ekonomiczna, socjologia). Wówczas osiągnięcia w zakresie podejmowanych zagadnień przedmiotowo-problemowych byłyby jeszcze bardziej uniwersalne i użyteczne.

W sumie ocena „innych osiągnięć” na tle innych wniosków habilitacyjnych, które dotychczas oceniałem, jest sumarycznie bardzo wysoka.

3. Wniosek końcowy

Końcowa ocena wniosku habilitacyjnego Pana dr Marka Walacika, a tym samym Jego dorobku naukowego, organizacyjnego i eksperckiego jest zdecydowanie pozytywna. Do zalet należy wkład w dyscyplinę geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna w zakresie rozwoju badań nad rynkami nieruchomości. Wkład ten jest współautorski, niemniej na podstawie dorobku da się ten udział wyabstrahować: jest to postęp dotyczący zwłaszcza rozwoju metodologicznego i częściowo teoretycznego, związanego z doskonaleniem metod wyceny oraz klasyfikacją i delimitacją rynków nieruchomości. Jest to wkład dość uniwersalny, wychodzący poza subdyscyplinę (badania rynków nieruchomości) oraz dyscyplinę (GSEiGP) i mogący być przydatny w naukach inżynierijno-technicznych (geoinformatyka, urbanistyka), społecznych (ekonomia, zarządzanie) i przyrodniczych (nauki o Ziemi i środowisku). Podkreślić trzeba bardzo dobre przygotowanie warsztatowe w zakresie metod statystycznych i geoinformatycznych. Wynikiem tego są kolejne publikacje w uznanych czasopismach (przedstawione w tzw. cyklu), jak i poza tym cyklem. Widać też istotny postęp w stosunku do okresu sprzed doktoratu (i zaraz po nim) oraz konsekwentny rozwój problemowo-przedmiotowy, zwłaszcza po ok. 2018 r. Habilitant wykazuje istotną i rozpoznawalną inną działalność publikacyjną (mieszczącą się w głównym i aktualnym nurcie badań międzynarodowych, a będącą nieraz nowatorską w Polsce), prowadzi istotne działania projektowe. Na szczególnie wysoką ocenę zasługuje aktywność konferencyjna, międzynarodowa oraz praktyczno-wdrożeniowa.

Tak więc, biorąc pod uwagę wszystkie przesłanki, w tym przede wszystkim:

– ocenę dorobku naukowego, na który składa się: wartość koncepcyjno-teoretyczna, metodologiczna i empiryczno-poznawcza publikowanych prac (w tym zwłaszcza głównego osiągnięcia naukowego),

– aktywność naukową, współpracę międzynarodową i społeczno-gospodarczą,

stwierdzam, że Pan dr Marek Walacik wyróżniająco spełnia warunki stawiane kandydatom do nadania stopnia doktora habilitowanego w myśl art. 219 *Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym* (Dz.U. 2018 poz. 1668). W szczególności Habilitant:

- spełnia warunek art. 219, ust. 1, pkt 1, tj. posiada stopień doktora;
- spełnia warunek art. 219, ust. 1, pkt 2, tj. posiada w dorobku osiągnięcia naukowe, stanowiące znaczny wkład w rozwój dyscypliny geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna, w tym 1 cykl powiązanych tematycznie artykułów naukowych opublikowanych w czasopiśmie naukowych, które w roku opublikowania artykułu w ostatecznej formie były ujęte w wykazie sporządzonym zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 267 ust. 2 pkt 2 lit. b;
- spełnia warunek art. 219, ust. 1, pkt 3, tj. wykazuje się istotną aktywnością naukową w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

Podsumowując, na etapie recenzji zdecydowanie popieram wnioski o nadanie tego stopnia w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna.

Warszawa, 3 maja 2026 r.

Podpisane elektronicznie przez
Tomasz Przemysław Śleszyński
(Certyfikat kwalifikowany) w dniu
2026-05-03.

Prof. dr hab. Przemysław Śleszyński