

STRESZCZENIE ROZPRAWY DOKTORSKIEJ  
**Szacowanie wartości nieruchomości komercyjnych oraz projektów inwestycyjnych  
w różnych fazach ich cyklu życia**

Autor: mgr inż. Lesław Polny

Promotor: dr hab. inż. Janusz Dąbrowski prof. PWSTE

Promotor pomocniczy: dr inż. Marek Banaś

Słowa kluczowe: DCF, wycena nieruchomości komercyjnych, wycena elektrowni wiatrowych, wycena elektrowni fotowoltaicznych, wycena projektów inwestycyjnych

Rozprawa doktorska podejmuje problematykę estymacji wartości rynkowej nieruchomości komercyjnych w dowolnym momencie ich użytkowania bądź eksploatacji, a także szacowania wartości rynkowej projektów inwestycyjnych. Ukazuje miejsce obiektów komercyjnych na rynku nieruchomości, ukazuje problemy towarzyszące procesowi wyceny metodami dochodowym oraz przedstawia przegląd modeli oceny rentowności inwestycji. W jej treści zaprezentowano autorskie modyfikacje procedury DCF bazujące na rynku nieruchomości, a także na rynku kapitałowym. Modyfikacje te stanowi innowatorskie podejście do szacowania stóp dyskontowych oraz wartości rezydualnej. Umożliwiają także przeprowadzenie analizy wariancji celem określenia dokładności wartości rynkowej. Egzemplifikacji zaproponowanych algorytmów dokonano na podstawie wyceny farmy fotowoltaicznej i wiatrowej w fazie ich eksploatacji oraz wyceny projektów inwestycyjnych farmy fotowoltaicznej i wiatrowej.

---

I. LUKASIEWICZ RZESZOW UNIVERSITY OF TECHNOLOGY Rzeszów, 2021  
Faculty of Civil and Environmental Engineering and Architecture  
Department of Roads and Bridges

DIPLOMA THESIS <PhD> ABSTRACT  
**Estimation of the value of commercial real estates and investment projects in their  
various stages of life cycles.**

Author: mgr inż. Lesław Polny

Supervisor: dr hab. inż. Janusz Dąbrowski prof. PWSTE

Auxiliary supervisor: dr inż. Marek Banaś

Keywords: DCF, commercial real estate valuation, wind power plants valuation, photovoltaic power plants valuation, valuation of investment projects.

Dissertation raises the issue of estimation market value of commercial real estate in any time of their operation stage and estimation market value of investment projects. It presents the place of commercial facilities on the real estate market, shows problems which accompany the process of valuation with application of income approach methods and presents overview of investment profitability assessment models. Dissertation content presents author's modifications of DCF procedure which are based on the real estate market and on the capital market. These modifications constitute an innovative approach to estimating discount rates and residual value. Moreover, they enable performing analysis of variance to determine the accuracy of estimated market value. Proposed algorithms were exemplified on the basis of the valuation of photovoltaic power plant and wind power plant in their operation phase and valuation of investment projects of photovoltaic power plant and wind power plant.