

 **Data:** 24 październik 2025 r.

**Warsztaty z modelu wyznaczania stopy dyskontowej: WACC i metoda sumowania ryzyka.**

**Program:**

Warsztaty stacjonarne (4 pkt warsztatowe)

1. Wprowadzenie
2. Stopa zwrotu jak ją rozumieć?
3. Zasada współmierności - szersze zastosowanie
4. Hierarchia sposobów wyznaczania stóp zwrotu w wycenie nieruchomości
5. Metoda sumowania ryzyka – punkt wyjści
6. Skorygowany WACC – formuła, przykłady
7. Model do wyznaczania stopy dyskontowej w Excelu -> jak działa, jak stosować?
9. Przykłady zastosowania modelu dla różnych lokalizacji i sektorów rynku
10. Zalety i wady skorygowanego WACC

**Prowadzący:**

**dr hab. Dariusz Trojanowski, prof. UG**, rzeczoznawca majątkowy od 1995 roku, ekonomista, pracownik naukowy Uniwersytetu Gdańskiego, Wydziału Zarządzania, Katedry Inwestycji i Nieruchomości. Posiada 9-letni staż pracy w firmie deweloperskiej specjalizującej się w nieruchomościach komercyjnych. Od 2004 roku prowadzi własną praktykę w zakresie wyceny nieruchomości, przedsiębiorstw i doradztwa inwestycyjnego. Autor wielu publikacji m.in.: "Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce

**Zakres:**

W ramach warsztatów uczestnicy nauczą się, jak skutecznie wykorzystać model (kalkulator) do wyznaczania stopy dyskontowej z zastosowaniem metody WACC oraz metody sumowania ryzyka. Szkolenie dostarczy praktycznych umiejętności w zakresie obliczeń i analizy ryzyka, szczególnie przy wycenie nieruchomości komercyjnych. Prosimy o posiadanie podczas szkolenia własnego laptopa.

**Materiały:**

Wykładowca udostępni materiały w formacie PDF, a każdy uczestnik otrzyma autorski plik Excel, zawierający MODEL do ustalania stopy dyskontowej z wykorzystaniem skorygowanego WACC, uzupełniony o AKTUALNE DANE.

Uczestnicy proszeni są o zabranie ze sobą komputerów z zainstalowanym programem Excel.

A	C	D	E	F
Kategoria danych	Data			Dane historyczne
Data wyceny	27.01.2025		I p 2025	II p 2024
Stopa wolna od ryzyka dla kraju (Rf)	5,89%			5,65%
Premia za ryzyko (Rm-Rf)	5,46%		5,46%	5,15%
Beta odlewarowana dla REIT EUROPE ( $\beta_e$ )	0,46		0,46	0,47
Udział kapitału własnego dla REIT EUROPE (E/(D+E))	52,58%		52,58%	55,07%
Stawka podatku dochodowego CIT (tc)	19%		19%	19%
Koszt kapitału obcego/Koszt kapitału własnego	68,72%		68,72%	66,79%
Wskaźnik za małą płynność ( $W_{DP}$ )	1,25		dla typowych nieruchomości (	
Wskaźnik dostosowania wyniku ( $W_{DW}$ ) (DON/FCFF)	1,28		zobacz arkusz DON_FCFF	
				Wskaźnik dos
Funkcja nieruchomości (sektor rynku)	Biura	0,00%		Handel i us
Lokalizacja (miasto/region)	Trójmiasto	-3,28%		Biura
Lokalizacja szczegółowa	Klasa A lokalizacji	-6,71%		Magazyny
Standard (klasa, jakość zabudowy)	Klasa A	-8,16%		Budynki mie
Umowy najmu i jakość najemców	stopa dla umów długoterminowych i najwyższej klasy najemców	-10,16%		Średnia
Ryzyko budowlane	budynek nie wymaga modernizacji	0,00%		zobacz arkusz
Inne		0,00%		
	np. ESG w pozycji "Inne" możesz wpisać np. minus 8%/2 jeżeli wyceniany budynek jest ponadprzeciętnym aktywem			
Waluta (dla wzrostu g)	PLN			
Koszta kapitału własnego dla REIT EUROPE	8,60%		A. Damodaran Costs of Capit	
Koszta kapitału obcego dla REIT EUROPE	5,91%		A. Damodaran Costs of Capit	
Koszt kapitału obcego/Koszt kapitału własnego	68,72%			
Podgląd wyniku stopa dyskontowa	9,63%			
Podgląd wyniku stopa kapitalizacji	6,89%		nie powinna być niższa od Prima Yield	