

Y-taloa koskevan tuottooperusteisen laskelman herkkyyshanalyysi

Kassavirta 10 vuodelle + terminaalijakso (kuten Catella tehnyt)	
Vajaakäyttöaste	Arvostus, t€
0 %	5 045
1 %	4 967
3 %	4 811
5 %	4 646
7 %	4 481
9 %	4 316
11 %	4 151
13 %	3 986
15 %	3 821

Arvostus - kassavirrat vuoteen 2048 asti, terminaalijaksoa ei huomioida		
Vajaakäyttöaste	Korjaukset Arvostus, t€	Ei korjauksia v. 2034-2048 Arvostus, t€
0 %	3 899	4 032
1 %	3 840	3 973
3 %	3 721	3 854
5 %	3 593	3 726
7 %	3 464	3 597
9 %	3 336	3 469
11 %	3 208	3 341
13 %	3 080	3 213
15 %	2 952	3 085

- Vasemmanpuoleisessa taulukossa on esitetty Catellan laatiman analyysin mukaisen tuottooperusteisen arvostuksen muutos vajaakäyttöasteen vaihdellessa. Laskelman perusoletus vajaakäyttöasteesta on Catellan raportissa 3 %.
- Oikeanpuoleisen taulukon mukaisessa analyysissä Catellan laskelman kassavirtoja on jatkettu 2 %:n inflaatiolla vuoteen 2048 asti (vuokrasopimuksen päättymisen), eikä tämän jälkeistä ikuisuuteen ulottuvaa terminaalijaksoa ole huomioitu. 'Korjaukset'-sarake kuvastaa kassavirtoja, joissa tehdään Catellan kassavirtojen mukaiset korjaukset vuosittain (2 % inflaatio huomioiden). 'Ei korjauksia v. 2034-2048' -sarakkeen luvuissa korjauksia ei tehdä. Kohteelle ei siis implisiittisesti oleteta jäännösarvoa oikeanpuoleisessa taulukossa, kun taas vasemmanpuoleisen taulukon lukujen toteutuminen edellyttää toiminnan jatkumista myös vuoden 2048 jälkeen.