



Maa-20.3330 Kiinteistötalouden laskentamenetelmät

Tentti 19.12.2007

Vastaa kaikkiin kysymyksiin!

1. Määrittele lyhyesti, mitä tarkoitetaan seuraavilla käsitteillä:

- a. voittoindeksi
- b. hedoninen hintaindeksi
- c. geometrinen keskiarvo (keskiverto)
- d. subjekttiivisten arvostusten menetelmä (SA-menetelmä)
- e. multikollinearisuus.

2. Neurolaskennan menetelmät. Mitä etuja ja haittoja em. menetelmiin liittyy?

3. Tee kassavirtalaskelma seuraavien lähtötietojen perusteella:

- vuokrattava pinta-ala = 2000 m²
- vuokra = 100 €/m²/kk
- käyttö & ylläpito = 20 €/m²/kk
- ajanmukaistaminen = 10 €/m²/kk
- käyttöaste = 90 %
- inflaatio = 3 %
- kokonaistuottovaatimus = 10 %.

Esitä vastauksessa vuotuiset nettokassavirrat, kassavirtojen nykyarvo ja kohteen pääoma-arvo. Tarkasteluajanjakso on 5 vuotta. Vuotuiset korotukset seuraavat inflaation muutoksia.

4. Kuinka arvioit pienimmän neliösumman keinolla estimoidun regressiomallin hyvyttä?