

Таблица А.1 - Сценарий №1: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	164	4449	4449	-267	-267	4182	-3414	0	0	-1249	-603	-144	0	0	-144	-478	-537	-537	5%	-537
5	172	4668	4668	-280	-280	4388	-3361	0	0	-1249	-633	18	0	0	18	-530	-422	-959	5%	-959
6	180	4894	4894	-294	-294	4600	-3303	0	0	-1249	-663	188	0	0	188	-589	-314	-1273	5%	-1273
7	189	5125	5125	-308	-308	4818	-3237	0	0	-1249	-695	349	0	0	349	-654	-228	-1501	5%	-1501
8	197	5353	5353	-321	-321	5032	-3165	0	0	-1249	-726	525	0	0	525	-727	-143	-1645	5%	-1645
9	206	5579	5579	-335	-335	5244	-3085	0	0	-1249	-756	688	0	0	688	-807	-80	-1725	5%	-1725
10	214	5807	5807	-348	-348	5458	-2996	0	0	-1249	-787	869	0	0	869	-896	-18	-1743	5%	-1743
11	223	6037	6037	-362	-362	5675	-2896	0	0	-1249	-818	1058	0	0	1058	-995	38	-1704	5%	-1704
12	231	6256	6256	-375	-375	5880	-2786	0	0	-1249	-848	1247	0	0	1247	-1105	83	-1622	5%	-1622
13	238	6461	6461	-388	-388	6073	-2664	0	0	-1249	-876	1436	0	0	1436	-1228	116	-1505	5%	-1505
14	245	6656	6656	-399	-399	6257	-2528	0	0	-1249	-902	1630	0	0	1630	-1363	141	-1364	5%	-1364
15	253	6863	6863	-412	-412	6452	-2378	0	0	-1249	-930	1847	0	0	1847	-1514	168	-1196	5%	-1196
16	261	7083	7083	-425	-425	6658	-2210	0	0	-1249	-960	2088	0	0	2088	-1682	195	-1000	5%	-1000
17	269	7307	7307	-438	-438	6869	-2024	0	0	-1249	-991	2350	0	0	2350	-1868	221	-779	5%	-779
18	278	7534	7534	-452	-452	7082	-1818	0	0	-1249	-1021	2634	0	0	2634	-2074	244	-535	5%	-535
19	286	7760	7760	-466	-466	7294	-1588	0	0	-1249	-1052	2958	0	0	2958	-2304	272	-263	5%	-263
20	295	7992	7992	-480	-480	7513	-1334	0	0	-1249	-1084	3224	0	0	3224	-2558	263	0	5%	0
21	303	8232	8232	-494	-494	7738	-1051	0	0	-1249	-1116	3506	0	0	3506	-2841	250	250	5%	250
22	313	8479	8479	-509	-509	7970	-736	0	0	-1249	-1150	3811	0	0	3811	-3155	235	486	5%	486
23	322	8734	8734	-524	-524	8210	-388	0	0	-1249	-1184	4270	0	0	4270	-3504	262	748	5%	748
24	332	8996	8996	-540	-540	8456	0	0	0	-1249	-1220	4768	0	0	4768	0	1552	2300	5%	2300
25	342	9265	9265	-556	-556	8709	0	0	0	-1249	-1256	4881	0	0	4881	0	1513	3814	5%	3814
26	352	9543	9543	-573	-573	8971	0	0	0	-1249	-1294	4995	0	0	4995	0	1475	5289	5%	5289
27	362	9830	9830	-590	-590	9240	0	0	0	-1249	-1333	5111	0	0	5111	0	1437	6726	5%	6726
28	373	10125	10125	-607	-607	9517	0	0	0	-1249	-1373	5228	0	0	5228	0	1400	8127	5%	8127
29	384	10428	10428	-626	-626	9803	0	0	0	-1249	-1414	5347	0	0	5347	0	1364	9490	5%	9490
30	396	10741	10741	-644	-644	10097	0	0	0	-1249	-1456	5466	0	0	5466	0	1328	10819	5%	10819
31	408	11063	11063	-664	-664	10400	0	0	0	-1249	-1500	5587	0	0	5587	0	1293	12111	5%	12111
32	420	11395	11395	-684	-684	10712	0	0	0	-1249	-1545	5709	0	0	5709	0	1258	13369	5%	13369
33	433	11737	11737	-704	-704	11033	0	0	0	-1249	-1591	5832	0	0	5832	0	1224	14593	5%	14593
34	446	12089	12089	-725	-725	11364	0	0	0	-1249	-1639	5955	0	0	5955	0	1190	15784	5%	15784
35	459	12452	12452	-747	-747	11705	0	0	0	-1249	-1688	6079	0	0	6079	0	1157	16941	5%	16941
36	473	12826	12826	-770	-770	12056	0	0	0	-1249	-1739	6203	0	0	6203	0	1125	18065	5%	18065
37	487	13210	13210	-793	-793	12418	0	0	0	-1249	-1791	6328	0	0	6328	0	1093	19158	5%	19158
38	502	13607	13607	-816	-816	12790	0	0	0	-1249	-1845	6581	0	0	6581	0	1082	20240	5%	20240
39	517	14015	14015	-841	-841	13174	0	0	0	-1249	-1900	11274	0	0	11274	0	1766	22006	5%	22006
40	532	14435	14435	-866	-866	13569	0	0	0	-1249	-1957	11612	0	0	11612	0	1732	23737	5%	23737

41	548	14868	14868	-892	-892	13976	0	0	0	-1249	-2016	11960	0	0	11960	0	1699	25436	5%	25436
42	564	15314	15314	-919	-919	14395	0	0	0	-1249	-2076	12319	0	0	12319	0	1667	27103	5%	27103
43	581	15774	15774	-946	-946	14827	0	0	0	-1249	-2138	12689	0	0	12689	0	1635	28738	5%	28738
44	599	16247	16247	-975	-975	15272	0	0	0	-1249	-2203	13070	0	0	13070	0	1604	30341	5%	30341
45	617	16734	16734	-1004	-1004	15730	0	0	0	-1249	-2269	13462	0	0	13462	0	1573	31915	5%	31915
46	635	17236	17236	-1034	-1034	16202	0	0	0	-1249	-2337	13865	0	0	13865	0	1543	33458	5%	33458
47	654	17753	17753	-1065	-1065	16688	0	0	0	-1249	-2407	14281	0	0	14281	0	1514	34972	5%	34972
48	674	18286	18286	-1097	-1097	17189	0	0	0	-1249	-2479	14710	0	0	14710	0	1485	36457	5%	36457
49	694	18835	18835	-1130	-1130	17705	0	0	0	-1249	-2553	15151	0	0	15151	0	1457	37913	5%	37913
50	715	19400	19400	-1164	-1164	18236	0	0	0	-1249	-2630	15606	0	0	15606	0	1429	39342	5%	39342
51	737	19982	19982	-1199	-1199	18783	0	0	0	-1249	-2709	16074	0	0	16074	0	1402	40744	5%	40744
52	759	20581	20581	-1235	-1235	19346	0	0	0	-1249	-2790	16556	0	0	16556	0	1375	42119	5%	42119
53	781	21199	21199	-1272	-1272	19927	0	0	0	-1249	-2874	17053	0	0	17053	0	1349	43468	5%	43468

Таблица А.2 - Сценарий №1: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	142	3852	3852	-231	-231	3621	-3414	0	0	-1249	-603	-706	0	0	-706	-478	-1022	-1022	5%	-1022
5	149	4042	4042	-243	-243	3799	-3361	0	0	-1249	-633	-571	0	0	-571	-530	-906	-1928	5%	-1928
6	156	4237	4237	-254	-254	3983	-3303	0	0	-1249	-663	-429	0	0	-429	-589	-798	-2726	5%	-2726
7	163	4438	4438	-266	-266	4172	-3237	0	0	-1249	-695	-297	0	0	-297	-654	-710	-3436	5%	-3436
8	171	4635	4635	-278	-278	4357	-3165	0	0	-1249	-726	-150	0	0	-150	-727	-623	-4059	5%	-4059
9	178	4830	4830	-290	-290	4540	-3085	0	0	-1249	-756	-15	0	0	-15	-807	-557	-4616	5%	-4616
10	185	5028	5028	-302	-302	4726	-2996	0	0	-1249	-787	136	0	0	136	-896	-490	-5106	5%	-5106
11	192	5227	5227	-314	-314	4913	-2896	0	0	-1249	-818	296	0	0	296	-995	-429	-5535	5%	-5535
12	199	5416	5416	-325	-325	5091	-2786	0	0	-1249	-848	458	0	0	458	-1105	-378	-5914	5%	-5914
13	206	5594	5594	-336	-336	5258	-2664	0	0	-1249	-876	621	0	0	621	-1228	-338	-6251	5%	-6251
14	212	5763	5763	-346	-346	5417	-2528	0	0	-1249	-902	791	0	0	791	-1363	-304	-6555	5%	-6555
15	219	5943	5943	-357	-357	5586	-2378	0	0	-1249	-930	981	0	0	981	-1514	-269	-6824	5%	-6824
16	226	6132	6132	-368	-368	5764	-2210	0	0	-1249	-960	1195	0	0	1195	-1682	-234	-7058	5%	-7058
17	233	6327	6327	-380	-380	5947	-2024	0	0	-1249	-991	1429	0	0	1429	-1868	-201	-7259	5%	-7259
18	240	6523	6523	-391	-391	6131	-1818	0	0	-1249	-1021	1683	0	0	1683	-2074	-170	-7430	5%	-7430
19	247	6719	6719	-403	-403	6315	-1588	0	0	-1249	-1052	1979	0	0	1979	-2304	-135	-7564	5%	-7564
20	255	6920	6920	-415	-415	6505	-1334	0	0	-1249	-1084	2216	0	0	2216	-2558	-136	-7700	5%	-7700
21	262	7128	7128	-428	-428	6700	-1051	0	0	-1249	-1116	2467	0	0	2467	-2841	-141	-7841	5%	-7841
22	270	7342	7342	-440	-440	6901	-736	0	0	-1249	-1150	2742	0	0	2742	-3155	-148	-7989	5%	-7989
23	278	7562	7562	-454	-454	7108	-388	0	0	-1249	-1184	3168	0	0	3168	-3504	-115	-8104	5%	-8104
24	287	7789	7789	-467	-467	7321	0	0	0	-1249	-1220	3634	0	0	3634	0	1183	-6921	5%	-6921
25	295	8022	8022	-481	-481	7541	0	0	0	-1249	-1256	3713	0	0	3713	0	1151	-5770	5%	-5770

26	304	8263	8263	-496	-496	7767	0	0	0	-1249	-1294	3792	0	0	3792	0	1120	-4650	5%	-4650
27	313	8511	8511	-511	-511	8000	0	0	0	-1249	-1333	3871	0	0	3871	0	1089	-3561	5%	-3561
28	322	8766	8766	-526	-526	8240	0	0	0	-1249	-1373	3951	0	0	3951	0	1058	-2503	5%	-2503
29	332	9029	9029	-542	-542	8487	0	0	0	-1249	-1414	4032	0	0	4032	0	1028	-1475	5%	-1475
30	342	9300	9300	-558	-558	8742	0	0	0	-1249	-1456	4112	0	0	4112	0	999	-476	5%	-476
31	352	9579	9579	-575	-575	9004	0	0	0	-1249	-1500	4192	0	0	4192	0	970	494	5%	494
32	363	9866	9866	-592	-592	9274	0	0	0	-1249	-1545	4272	0	0	4272	0	941	1436	5%	1436
33	374	10162	10162	-610	-610	9553	0	0	0	-1249	-1591	4351	0	0	4351	0	913	2349	5%	2349
34	385	10467	10467	-628	-628	9839	0	0	0	-1249	-1639	4430	0	0	4430	0	886	3234	5%	3234
35	397	10781	10781	-647	-647	10134	0	0	0	-1249	-1688	4509	0	0	4509	0	858	4093	5%	4093
36	409	11105	11105	-666	-666	10438	0	0	0	-1249	-1739	4586	0	0	4586	0	831	4924	5%	4924
37	421	11438	11438	-686	-686	10752	0	0	0	-1249	-1791	4662	0	0	4662	0	805	5729	5%	5729
38	433	11781	11781	-707	-707	11074	0	0	0	-1249	-1845	4865	0	0	4865	0	800	6529	5%	6529
39	446	12134	12134	-728	-728	11406	0	0	0	-1249	-1900	9506	0	0	9506	0	1489	8018	5%	8018
40	460	12498	12498	-750	-750	11749	0	0	0	-1249	-1957	9792	0	0	9792	0	1460	9478	5%	9478
41	474	12873	12873	-772	-772	12101	0	0	0	-1249	-2016	10085	0	0	10085	0	1433	10911	5%	10911
42	488	13260	13260	-796	-796	12464	0	0	0	-1249	-2076	10388	0	0	10388	0	1405	12316	5%	12316
43	502	13657	13657	-819	-819	12838	0	0	0	-1249	-2138	10699	0	0	10699	0	1379	13694	5%	13694
44	518	14067	14067	-844	-844	13223	0	0	0	-1249	-2203	11020	0	0	11020	0	1352	15047	5%	15047
45	533	14489	14489	-869	-869	13620	0	0	0	-1249	-2269	11351	0	0	11351	0	1327	16373	5%	16373
46	549	14924	14924	-895	-895	14028	0	0	0	-1249	-2337	11692	0	0	11692	0	1301	17674	5%	17674
47	565	15371	15371	-922	-922	14449	0	0	0	-1249	-2407	12042	0	0	12042	0	1276	18951	5%	18951
48	582	15833	15833	-950	-950	14883	0	0	0	-1249	-2479	12404	0	0	12404	0	1252	20203	5%	20203
49	600	16308	16308	-978	-978	15329	0	0	0	-1249	-2553	12776	0	0	12776	0	1228	21431	5%	21431
50	618	16797	16797	-1008	-1008	15789	0	0	0	-1249	-2630	13159	0	0	13159	0	1205	22636	5%	22636
51	636	17301	17301	-1038	-1038	16263	0	0	0	-1249	-2709	13554	0	0	13554	0	1182	23818	5%	23818
52	656	17820	17820	-1069	-1069	16751	0	0	0	-1249	-2790	13960	0	0	13960	0	1159	24977	5%	24977
53	675	18354	18354	-1101	-1101	17253	0	0	0	-1249	-2874	14379	0	0	14379	0	1137	26115	5%	26115

Таблица А.3 - Сценарий №1: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	124	3456	3456	-207	-207	3248	-3414	0	0	-1249	-603	-1079	0	0	-1079	-478	-1344	-1344	5%	-1344
5	130	3625	3625	-218	-218	3408	-3361	0	0	-1249	-633	-962	0	0	-962	-530	-1228	-2572	5%	-2572
6	137	3801	3801	-228	-228	3573	-3303	0	0	-1249	-663	-840	0	0	-840	-589	-1119	-3692	5%	-3692
7	143	3981	3981	-239	-239	3742	-3237	0	0	-1249	-695	-727	0	0	-727	-654	-1031	-4723	5%	-4723
8	150	4158	4158	-249	-249	3908	-3165	0	0	-1249	-726	-599	0	0	-599	-727	-942	-5665	5%	-5665
9	156	4333	4333	-260	-260	4073	-3085	0	0	-1249	-756	-483	0	0	-483	-807	-873	-6538	5%	-6538
10	162	4510	4510	-271	-271	4239	-2996	0	0	-1249	-787	-351	0	0	-351	-896	-804	-7341	5%	-7341

11	169	4689	4689	-281	-281	4407	-2896	0	0	-1249	-818	-210	0	0	-210	-995	-740	-8081	5%	-8081
12	175	4859	4859	-292	-292	4567	-2786	0	0	-1249	-848	-66	0	0	-66	-1105	-685	-8766	5%	-8766
13	181	5018	5018	-301	-301	4717	-2664	0	0	-1249	-876	80	0	0	80	-1228	-639	-9405	5%	-9405
14	186	5169	5169	-310	-310	4859	-2528	0	0	-1249	-902	233	0	0	233	-1363	-600	-10005	5%	-10005
15	192	5331	5331	-320	-320	5011	-2378	0	0	-1249	-930	406	0	0	406	-1514	-560	-10565	5%	-10565
16	198	5501	5501	-330	-330	5171	-2210	0	0	-1249	-960	601	0	0	601	-1682	-520	-11085	5%	-11085
17	204	5675	5675	-341	-341	5335	-2024	0	0	-1249	-991	816	0	0	816	-1868	-482	-11566	5%	-11566
18	211	5851	5851	-351	-351	5500	-1818	0	0	-1249	-1021	1052	0	0	1052	-2074	-446	-12012	5%	-12012
19	217	6027	6027	-362	-362	5665	-1588	0	0	-1249	-1052	1329	0	0	1329	-2304	-405	-12417	5%	-12417
20	223	6207	6207	-372	-372	5835	-1334	0	0	-1249	-1084	1546	0	0	1546	-2558	-401	-12818	5%	-12818
21	230	6394	6394	-384	-384	6010	-1051	0	0	-1249	-1116	1777	0	0	1777	-2841	-401	-13219	5%	-13219
22	237	6585	6585	-395	-395	6190	-736	0	0	-1249	-1150	2031	0	0	2031	-3155	-404	-13623	5%	-13623
23	244	6783	6783	-407	-407	6376	-388	0	0	-1249	-1184	2436	0	0	2436	-3504	-365	-13988	5%	-13988
24	251	6986	6986	-419	-419	6567	0	0	0	-1249	-1220	2880	0	0	2880	0	938	-13050	5%	-13050
25	259	7196	7196	-432	-432	6764	0	0	0	-1249	-1256	2936	0	0	2936	0	910	-12140	5%	-12140
26	267	7412	7412	-445	-445	6967	0	0	0	-1249	-1294	2992	0	0	2992	0	883	-11256	5%	-11256
27	275	7634	7634	-458	-458	7176	0	0	0	-1249	-1333	3047	0	0	3047	0	857	-10399	5%	-10399
28	283	7863	7863	-472	-472	7391	0	0	0	-1249	-1373	3103	0	0	3103	0	831	-9568	5%	-9568
29	292	8099	8099	-486	-486	7613	0	0	0	-1249	-1414	3157	0	0	3157	0	805	-8763	5%	-8763
30	300	8342	8342	-501	-501	7842	0	0	0	-1249	-1456	3211	0	0	3211	0	780	-7983	5%	-7983
31	309	8592	8592	-516	-516	8077	0	0	0	-1249	-1500	3265	0	0	3265	0	755	-7227	5%	-7227
32	319	8850	8850	-531	-531	8319	0	0	0	-1249	-1545	3317	0	0	3317	0	731	-6496	5%	-6496
33	328	9116	9116	-547	-547	8569	0	0	0	-1249	-1591	3367	0	0	3367	0	707	-5790	5%	-5790
34	338	9389	9389	-563	-563	8826	0	0	0	-1249	-1639	3417	0	0	3417	0	683	-5107	5%	-5107
35	348	9671	9671	-580	-580	9091	0	0	0	-1249	-1688	3465	0	0	3465	0	660	-4447	5%	-4447
36	359	9961	9961	-598	-598	9363	0	0	0	-1249	-1739	3511	0	0	3511	0	636	-3811	5%	-3811
37	369	10260	10260	-616	-616	9644	0	0	0	-1249	-1791	3554	0	0	3554	0	614	-3197	5%	-3197
38	380	10568	10568	-634	-634	9933	0	0	0	-1249	-1845	3724	0	0	3724	0	612	-2585	5%	-2585
39	392	10885	10885	-653	-653	10231	0	0	0	-1249	-1900	8332	0	0	8332	0	1305	-1280	5%	-1280
40	404	11211	11211	-673	-673	10538	0	0	0	-1249	-1957	8581	0	0	8581	0	1280	0	5%	0
41	416	11547	11547	-693	-693	10855	0	0	0	-1249	-2016	8839	0	0	8839	0	1256	1256	5%	1256
42	428	11894	11894	-714	-714	11180	0	0	0	-1249	-2076	9104	0	0	9104	0	1232	2487	5%	2487
43	441	12251	12251	-735	-735	11516	0	0	0	-1249	-2138	9377	0	0	9377	0	1208	3695	5%	3695
44	454	12618	12618	-757	-757	11861	0	0	0	-1249	-2203	9658	0	0	9658	0	1185	4880	5%	4880
45	468	12997	12997	-780	-780	12217	0	0	0	-1249	-2269	9948	0	0	9948	0	1163	6043	5%	6043
46	482	13387	13387	-803	-803	12583	0	0	0	-1249	-2337	10247	0	0	10247	0	1140	7183	5%	7183
47	496	13788	13788	-827	-827	12961	0	0	0	-1249	-2407	10554	0	0	10554	0	1119	8302	5%	8302
48	511	14202	14202	-852	-852	13350	0	0	0	-1249	-2479	10871	0	0	10871	0	1097	9400	5%	9400
49	527	14628	14628	-878	-878	13750	0	0	0	-1249	-2553	11197	0	0	11197	0	1076	10476	5%	10476
50	542	15067	15067	-904	-904	14163	0	0	0	-1249	-2630	11533	0	0	11533	0	1056	11532	5%	11532
51	559	15519	15519	-931	-931	14588	0	0	0	-1249	-2709	11879	0	0	11879	0	1036	12568	5%	12568
52	575	15984	15984	-959	-959	15025	0	0	0	-1249	-2790	12235	0	0	12235	0	1016	13584	5%	13584
53	593	16464	16464	-988	-988	15476	0	0	0	-1249	-2874	12602	0	0	12602	0	997	14581	5%	14581

Таблица А.4 - Сценарий №1: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	111	3044	3044	-183	-183	2861	-3414	0	0	-1249	-603	-1466	0	0	-1466	-478	-1679	-1679	5%	-1679
5	117	3193	3193	-192	-192	3001	-3361	0	0	-1249	-633	-1368	0	0	-1368	-530	-1562	-3241	5%	-3241
6	122	3348	3348	-201	-201	3147	-3303	0	0	-1249	-663	-1266	0	0	-1266	-589	-1453	-4694	5%	-4694
7	128	3506	3506	-210	-210	3296	-3237	0	0	-1249	-695	-1173	0	0	-1173	-654	-1364	-6058	5%	-6058
8	134	3662	3662	-220	-220	3442	-3165	0	0	-1249	-726	-1065	0	0	-1065	-727	-1273	-7332	5%	-7332
9	139	3816	3816	-229	-229	3587	-3085	0	0	-1249	-756	-969	0	0	-969	-807	-1202	-8533	5%	-8533
10	145	3972	3972	-238	-238	3734	-2996	0	0	-1249	-787	-856	0	0	-856	-896	-1130	-9663	5%	-9663
11	151	4129	4129	-248	-248	3882	-2896	0	0	-1249	-818	-735	0	0	-735	-995	-1062	-10725	5%	-10725
12	156	4279	4279	-257	-257	4022	-2786	0	0	-1249	-848	-611	0	0	-611	-1105	-1003	-11729	5%	-11729
13	162	4419	4419	-265	-265	4154	-2664	0	0	-1249	-876	-483	0	0	-483	-1228	-952	-12681	5%	-12681
14	166	4553	4553	-273	-273	4280	-2528	0	0	-1249	-902	-347	0	0	-347	-1363	-907	-13588	5%	-13588
15	172	4695	4695	-282	-282	4413	-2378	0	0	-1249	-930	-191	0	0	-191	-1514	-861	-14450	5%	-14450
16	177	4845	4845	-291	-291	4554	-2210	0	0	-1249	-960	-16	0	0	-16	-1682	-816	-15266	5%	-15266
17	183	4998	4998	-300	-300	4698	-2024	0	0	-1249	-991	180	0	0	180	-1868	-773	-16039	5%	-16039
18	188	5153	5153	-309	-309	4844	-1818	0	0	-1249	-1021	396	0	0	396	-2074	-732	-16771	5%	-16771
19	194	5308	5308	-318	-318	4989	-1588	0	0	-1249	-1052	653	0	0	653	-2304	-686	-17457	5%	-17457
20	200	5467	5467	-328	-328	5139	-1334	0	0	-1249	-1084	850	0	0	850	-2558	-676	-18133	5%	-18133
21	206	5631	5631	-338	-338	5293	-1051	0	0	-1249	-1116	1061	0	0	1061	-2841	-671	-18804	5%	-18804
22	212	5800	5800	-348	-348	5452	-736	0	0	-1249	-1150	1293	0	0	1293	-3155	-669	-19473	5%	-19473
23	218	5974	5974	-358	-358	5616	-388	0	0	-1249	-1184	1676	0	0	1676	-3504	-625	-20098	5%	-20098
24	225	6153	6153	-369	-369	5784	0	0	0	-1249	-1220	2097	0	0	2097	0	683	-19415	5%	-19415
25	232	6338	6338	-380	-380	5958	0	0	0	-1249	-1256	2129	0	0	2129	0	660	-18755	5%	-18755
26	239	6528	6528	-392	-392	6136	0	0	0	-1249	-1294	2161	0	0	2161	0	638	-18117	5%	-18117
27	246	6724	6724	-403	-403	6320	0	0	0	-1249	-1333	2192	0	0	2192	0	616	-17501	5%	-17501
28	253	6926	6926	-416	-416	6510	0	0	0	-1249	-1373	2221	0	0	2221	0	595	-16906	5%	-16906
29	261	7133	7133	-428	-428	6705	0	0	0	-1249	-1414	2249	0	0	2249	0	574	-16332	5%	-16332
30	269	7347	7347	-441	-441	6906	0	0	0	-1249	-1456	2276	0	0	2276	0	553	-15779	5%	-15779
31	277	7568	7568	-454	-454	7114	0	0	0	-1249	-1500	2301	0	0	2301	0	532	-15246	5%	-15246
32	285	7795	7795	-468	-468	7327	0	0	0	-1249	-1545	2325	0	0	2325	0	512	-14734	5%	-14734
33	293	8029	8029	-482	-482	7547	0	0	0	-1249	-1591	2346	0	0	2346	0	492	-14242	5%	-14242
34	302	8269	8269	-496	-496	7773	0	0	0	-1249	-1639	2364	0	0	2364	0	473	-13769	5%	-13769
35	311	8518	8518	-511	-511	8006	0	0	0	-1249	-1688	2381	0	0	2381	0	453	-13316	5%	-13316
36	321	8773	8773	-526	-526	8247	0	0	0	-1249	-1739	2394	0	0	2394	0	434	-12882	5%	-12882
37	330	9036	9036	-542	-542	8494	0	0	0	-1249	-1791	2404	0	0	2404	0	415	-12467	5%	-12467
38	340	9307	9307	-558	-558	8749	0	0	0	-1249	-1845	2540	0	0	2540	0	418	-12049	5%	-12049
39	350	9587	9587	-575	-575	9011	0	0	0	-1249	-1900	7111	0	0	7111	0	1114	-10936	5%	-10936
40	361	9874	9874	-592	-592	9282	0	0	0	-1249	-1957	7325	0	0	7325	0	1092	-9843	5%	-9843

41	372	10170	10170	-610	-610	9560	0	0	0	-1249	-2016	7544	0	0	7544	0	1072	-8771	5%	-8771
42	383	10475	10475	-629	-629	9847	0	0	0	-1249	-2076	7771	0	0	7771	0	1051	-7720	5%	-7720
43	394	10790	10790	-647	-647	10142	0	0	0	-1249	-2138	8004	0	0	8004	0	1031	-6689	5%	-6689
44	406	11113	11113	-667	-667	10447	0	0	0	-1249	-2203	8244	0	0	8244	0	1012	-5677	5%	-5677
45	418	11447	11447	-687	-687	10760	0	0	0	-1249	-2269	8491	0	0	8491	0	992	-4685	5%	-4685
46	431	11790	11790	-707	-707	11083	0	0	0	-1249	-2337	8746	0	0	8746	0	973	-3712	5%	-3712
47	444	12144	12144	-729	-729	11415	0	0	0	-1249	-2407	9008	0	0	9008	0	955	-2757	5%	-2757
48	457	12508	12508	-750	-750	11758	0	0	0	-1249	-2479	9279	0	0	9279	0	937	-1820	5%	-1820
49	471	12884	12884	-773	-773	12111	0	0	0	-1249	-2553	9557	0	0	9557	0	919	-901	5%	-901
50	485	13270	13270	-796	-796	12474	0	0	0	-1249	-2630	9844	0	0	9844	0	901	0	5%	0
51	500	13668	13668	-820	-820	12848	0	0	0	-1249	-2709	10139	0	0	10139	0	884	884	5%	884
52	515	14078	14078	-845	-845	13233	0	0	0	-1249	-2790	10443	0	0	10443	0	867	1751	5%	1751
53	530	14501	14501	-870	-870	13630	0	0	0	-1249	-2874	10757	0	0	10757	0	851	2602	5%	2602

Таблица А.5 - Сценарий №1: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв. м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	167	4520	4520	-271	-271	4248	-3414	0	0	-1249	-603	-78	0	0	-78	-478	-418	-418	10%	-418
5	175	4742	4742	-285	-285	4457	-3361	0	0	-1249	-633	87	0	0	87	-530	-303	-720	10%	-720
6	183	4971	4971	-298	-298	4673	-3303	0	0	-1249	-663	261	0	0	261	-589	-204	-924	10%	-924
7	192	5206	5206	-312	-312	4894	-3237	0	0	-1249	-695	425	0	0	425	-654	-129	-1054	10%	-1054
8	201	5438	5438	-326	-326	5111	-3165	0	0	-1249	-726	604	0	0	604	-727	-63	-1117	10%	-1117
9	209	5667	5667	-340	-340	5327	-3085	0	0	-1249	-756	771	0	0	771	-807	-17	-1133	10%	-1133
10	218	5898	5898	-354	-354	5544	-2996	0	0	-1249	-787	955	0	0	955	-896	25	-1109	10%	-1109
11	226	6132	6132	-368	-368	5764	-2896	0	0	-1249	-818	1147	0	0	1147	-995	59	-1050	10%	-1050
12	234	6354	6354	-381	-381	5973	-2786	0	0	-1249	-848	1340	0	0	1340	-1105	82	-968	10%	-968
13	242	6563	6563	-394	-394	6169	-2664	0	0	-1249	-876	1532	0	0	1532	-1228	97	-871	10%	-871
14	249	6761	6761	-406	-406	6355	-2528	0	0	-1249	-902	1729	0	0	1729	-1363	106	-765	10%	-765
15	257	6972	6972	-418	-418	6554	-2378	0	0	-1249	-930	1949	0	0	1949	-1514	114	-650	10%	-650
16	265	7195	7195	-432	-432	6763	-2210	0	0	-1249	-960	2193	0	0	2193	-1682	122	-528	10%	-528
17	274	7423	7423	-445	-445	6977	-2024	0	0	-1249	-991	2459	0	0	2459	-1868	129	-399	10%	-399
18	282	7653	7653	-459	-459	7193	-1818	0	0	-1249	-1021	2745	0	0	2745	-2074	133	-267	10%	-267
19	291	7882	7882	-473	-473	7409	-1588	0	0	-1249	-1052	3073	0	0	3073	-2304	138	-128	10%	-128
20	299	8119	8119	-487	-487	7631	-1334	0	0	-1249	-1084	3342	0	0	3342	-2558	128	0	10%	0
21	308	8362	8362	-502	-502	7860	-1051	0	0	-1249	-1116	3628	0	0	3628	-2841	117	117	10%	117
22	318	8613	8613	-517	-517	8096	-736	0	0	-1249	-1150	3937	0	0	3937	-3155	106	223	10%	223
23	327	8871	8871	-532	-532	8339	-388	0	0	-1249	-1184	4399	0	0	4399	-3504	110	333	10%	333
24	337	9138	9138	-548	-548	8589	0	0	0	-1249	-1220	4902	0	0	4902	0	547	880	10%	880

25	347	9412	9412	-565	-565	8847	0	0	0	-1249	-1256	5019	0	0	5019	0	510	1389	10%	1389
26	358	9694	9694	-582	-582	9112	0	0	0	-1249	-1294	5137	0	0	5137	0	474	1864	10%	1864
27	368	9985	9985	-599	-599	9386	0	0	0	-1249	-1333	5257	0	0	5257	0	441	2305	10%	2305
28	379	10284	10284	-617	-617	9667	0	0	0	-1249	-1373	5379	0	0	5379	0	410	2715	10%	2715
29	391	10593	10593	-636	-636	9957	0	0	0	-1249	-1414	5502	0	0	5502	0	381	3096	10%	3096
30	402	10911	10911	-655	-655	10256	0	0	0	-1249	-1456	5626	0	0	5626	0	355	3451	10%	3451
31	415	11238	11238	-674	-674	10564	0	0	0	-1249	-1500	5751	0	0	5751	0	330	3781	10%	3781
32	427	11575	11575	-695	-695	10881	0	0	0	-1249	-1545	5878	0	0	5878	0	306	4087	10%	4087
33	440	11922	11922	-715	-715	11207	0	0	0	-1249	-1591	6006	0	0	6006	0	284	4371	10%	4371
34	453	12280	12280	-737	-737	11543	0	0	0	-1249	-1639	6134	0	0	6134	0	264	4636	10%	4636
35	467	12649	12649	-759	-759	11890	0	0	0	-1249	-1688	6264	0	0	6264	0	245	4881	10%	4881
36	481	13028	13028	-782	-782	12246	0	0	0	-1249	-1739	6394	0	0	6394	0	228	5108	10%	5108
37	495	13419	13419	-805	-805	12614	0	0	0	-1249	-1791	6524	0	0	6524	0	211	5319	10%	5319
38	510	13821	13821	-829	-829	12992	0	0	0	-1249	-1845	6783	0	0	6783	0	199	5519	10%	5519
39	525	14236	14236	-854	-854	13382	0	0	0	-1249	-1900	11482	0	0	11482	0	307	5826	10%	5826
40	541	14663	14663	-880	-880	13783	0	0	0	-1249	-1957	11826	0	0	11826	0	287	6113	10%	6113
41	557	15103	15103	-906	-906	14197	0	0	0	-1249	-2016	12181	0	0	12181	0	269	6382	10%	6382
42	574	15556	15556	-933	-933	14623	0	0	0	-1249	-2076	12547	0	0	12547	0	252	6634	10%	6634
43	591	16023	16023	-961	-961	15061	0	0	0	-1249	-2138	12923	0	0	12923	0	236	6870	10%	6870
44	609	16503	16503	-990	-990	15513	0	0	0	-1249	-2203	13311	0	0	13311	0	221	7091	10%	7091
45	627	16999	16999	-1020	-1020	15979	0	0	0	-1249	-2269	13710	0	0	13710	0	207	7298	10%	7298
46	646	17509	17509	-1051	-1051	16458	0	0	0	-1249	-2337	14121	0	0	14121	0	194	7492	10%	7492
47	665	18034	18034	-1082	-1082	16952	0	0	0	-1249	-2407	14545	0	0	14545	0	181	7673	10%	7673
48	685	18575	18575	-1114	-1114	17460	0	0	0	-1249	-2479	14981	0	0	14981	0	170	7843	10%	7843
49	706	19132	19132	-1148	-1148	17984	0	0	0	-1249	-2553	15431	0	0	15431	0	159	8002	10%	8002
50	727	19706	19706	-1182	-1182	18524	0	0	0	-1249	-2630	15894	0	0	15894	0	149	8151	10%	8151
51	749	20297	20297	-1218	-1218	19079	0	0	0	-1249	-2709	16370	0	0	16370	0	139	8291	10%	8291
52	771	20906	20906	-1254	-1254	19652	0	0	0	-1249	-2790	16862	0	0	16862	0	131	8421	10%	8421
53	794	21533	21533	-1292	-1292	20241	0	0	0	-1249	-2874	17367	0	0	17367	0	122	8543	10%	8543

Таблица А.6 - Сценарий №1: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв. м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	153	4175	4175	-250	-250	3924	-3414	0	0	-1249	-603	-403	0	0	-403	-478	-662	-662	10%	-662
5	160	4380	4380	-263	-263	4117	-3361	0	0	-1249	-633	-253	0	0	-253	-530	-535	-1197	10%	-1197
6	168	4592	4592	-276	-276	4316	-3303	0	0	-1249	-663	-96	0	0	-96	-589	-426	-1622	10%	-1622
7	176	4809	4809	-289	-289	4520	-3237	0	0	-1249	-695	51	0	0	51	-654	-340	-1963	10%	-1963
8	184	5022	5022	-301	-301	4721	-3165	0	0	-1249	-726	214	0	0	214	-727	-263	-2226	10%	-2226
9	191	5234	5234	-314	-314	4920	-3085	0	0	-1249	-756	364	0	0	364	-807	-207	-2432	10%	-2432

10	199	5448	5448	-327	-327	5121	-2996	0	0	-1249	-787	531	0	0	531	-896	-155	-2587	10%	-2587
11	207	5664	5664	-340	-340	5324	-2896	0	0	-1249	-818	707	0	0	707	-995	-111	-2698	10%	-2698
12	215	5869	5869	-352	-352	5517	-2786	0	0	-1249	-848	884	0	0	884	-1105	-78	-2776	10%	-2776
13	222	6061	6061	-364	-364	5698	-2664	0	0	-1249	-876	1061	0	0	1061	-1228	-53	-2829	10%	-2829
14	228	6245	6245	-375	-375	5870	-2528	0	0	-1249	-902	1244	0	0	1244	-1363	-35	-2863	10%	-2863
15	235	6439	6439	-386	-386	6053	-2378	0	0	-1249	-930	1449	0	0	1449	-1514	-17	-2881	10%	-2881
16	243	6645	6645	-399	-399	6246	-2210	0	0	-1249	-960	1677	0	0	1677	-1682	-1	-2882	10%	-2882
17	251	6856	6856	-411	-411	6444	-2024	0	0	-1249	-991	1926	0	0	1926	-1868	13	-2869	10%	-2869
18	258	7068	7068	-424	-424	6644	-1818	0	0	-1249	-1021	2196	0	0	2196	-2074	24	-2845	10%	-2845
19	266	7280	7280	-437	-437	6843	-1588	0	0	-1249	-1052	2507	0	0	2507	-2304	37	-2808	10%	-2808
20	274	7499	7499	-450	-450	7049	-1334	0	0	-1249	-1084	2760	0	0	2760	-2558	33	-2776	10%	-2776
21	282	7724	7724	-463	-463	7260	-1051	0	0	-1249	-1116	3028	0	0	3028	-2841	28	-2748	10%	-2748
22	291	7955	7955	-477	-477	7478	-736	0	0	-1249	-1150	3319	0	0	3319	-3155	22	-2726	10%	-2726
23	299	8194	8194	-492	-492	7702	-388	0	0	-1249	-1184	3763	0	0	3763	-3504	32	-2694	10%	-2694
24	308	8440	8440	-506	-506	7933	0	0	0	-1249	-1220	4246	0	0	4246	0	474	-2220	10%	-2220
25	318	8693	8693	-522	-522	8171	0	0	0	-1249	-1256	4343	0	0	4343	0	441	-1779	10%	-1779
26	327	8954	8954	-537	-537	8417	0	0	0	-1249	-1294	4441	0	0	4441	0	410	-1369	10%	-1369
27	337	9222	9222	-553	-553	8669	0	0	0	-1249	-1333	4540	0	0	4540	0	381	-988	10%	-988
28	347	9499	9499	-570	-570	8929	0	0	0	-1249	-1373	4640	0	0	4640	0	354	-634	10%	-634
29	358	9784	9784	-587	-587	9197	0	0	0	-1249	-1414	4741	0	0	4741	0	329	-305	10%	-305
30	368	10078	10078	-605	-605	9473	0	0	0	-1249	-1456	4843	0	0	4843	0	305	0	10%	0
31	379	10380	10380	-623	-623	9757	0	0	0	-1249	-1500	4945	0	0	4945	0	283	283	10%	283
32	391	10691	10691	-641	-641	10050	0	0	0	-1249	-1545	5047	0	0	5047	0	263	546	10%	546
33	402	11012	11012	-661	-661	10351	0	0	0	-1249	-1591	5150	0	0	5150	0	244	790	10%	790
34	415	11342	11342	-681	-681	10662	0	0	0	-1249	-1639	5253	0	0	5253	0	226	1016	10%	1016
35	427	11683	11683	-701	-701	10982	0	0	0	-1249	-1688	5356	0	0	5356	0	210	1226	10%	1226
36	440	12033	12033	-722	-722	11311	0	0	0	-1249	-1739	5459	0	0	5459	0	194	1420	10%	1420
37	453	12394	12394	-744	-744	11651	0	0	0	-1249	-1791	5561	0	0	5561	0	180	1600	10%	1600
38	467	12766	12766	-766	-766	12000	0	0	0	-1249	-1845	5791	0	0	5791	0	170	1771	10%	1771
39	481	13149	13149	-789	-789	12360	0	0	0	-1249	-1900	10460	0	0	10460	0	280	2050	10%	2050
40	495	13543	13543	-813	-813	12731	0	0	0	-1249	-1957	10774	0	0	10774	0	262	2312	10%	2312
41	510	13950	13950	-837	-837	13113	0	0	0	-1249	-2016	11097	0	0	11097	0	245	2557	10%	2557
42	525	14368	14368	-862	-862	13506	0	0	0	-1249	-2076	11430	0	0	11430	0	230	2787	10%	2787
43	541	14799	14799	-888	-888	13911	0	0	0	-1249	-2138	11773	0	0	11773	0	215	3002	10%	3002
44	557	15243	15243	-915	-915	14329	0	0	0	-1249	-2203	12126	0	0	12126	0	201	3203	10%	3203
45	574	15701	15701	-942	-942	14759	0	0	0	-1249	-2269	12490	0	0	12490	0	188	3392	10%	3392
46	591	16172	16172	-970	-970	15201	0	0	0	-1249	-2337	12865	0	0	12865	0	176	3568	10%	3568
47	609	16657	16657	-999	-999	15657	0	0	0	-1249	-2407	13250	0	0	13250	0	165	3733	10%	3733
48	627	17156	17156	-1029	-1029	16127	0	0	0	-1249	-2479	13648	0	0	13648	0	155	3888	10%	3888
49	646	17671	17671	-1060	-1060	16611	0	0	0	-1249	-2553	14057	0	0	14057	0	145	4033	10%	4033
50	665	18201	18201	-1092	-1092	17109	0	0	0	-1249	-2630	14479	0	0	14479	0	136	4169	10%	4169
51	685	18747	18747	-1125	-1125	17622	0	0	0	-1249	-2709	14914	0	0	14914	0	127	4296	10%	4296
52	706	19310	19310	-1159	-1159	18151	0	0	0	-1249	-2790	15361	0	0	15361	0	119	4415	10%	4415
53	727	19889	19889	-1193	-1193	18696	0	0	0	-1249	-2874	15822	0	0	15822	0	111	4526	10%	4526



Таблица А.7 - Сценарий №1: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Десятичные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Десятичные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	145	3965	3965	-238	-238	3727	-3414	0	0	-1249	-603	-600	0	0	-600	-478	-810	-810	10%	-810
5	152	4159	4159	-250	-250	3910	-3361	0	0	-1249	-633	-460	0	0	-460	-530	-677	-1486	10%	-1486
6	159	4361	4361	-262	-262	4099	-3303	0	0	-1249	-663	-313	0	0	-313	-589	-560	-2047	10%	-2047
7	167	4567	4567	-274	-274	4293	-3237	0	0	-1249	-695	-176	0	0	-176	-654	-469	-2515	10%	-2515
8	174	4770	4770	-286	-286	4484	-3165	0	0	-1249	-726	-23	0	0	-23	-727	-385	-2900	10%	-2900
9	182	4971	4971	-298	-298	4673	-3085	0	0	-1249	-756	117	0	0	117	-807	-322	-3222	10%	-3222
10	189	5174	5174	-310	-310	4864	-2996	0	0	-1249	-787	274	0	0	274	-896	-264	-3486	10%	-3486
11	197	5379	5379	-323	-323	5056	-2896	0	0	-1249	-818	440	0	0	440	-995	-214	-3700	10%	-3700
12	204	5574	5574	-334	-334	5240	-2786	0	0	-1249	-848	606	0	0	606	-1105	-175	-3875	10%	-3875
13	210	5757	5757	-345	-345	5411	-2664	0	0	-1249	-876	775	0	0	775	-1228	-144	-4020	10%	-4020
14	217	5931	5931	-356	-356	5575	-2528	0	0	-1249	-902	948	0	0	948	-1363	-120	-4140	10%	-4140
15	224	6116	6116	-367	-367	5749	-2378	0	0	-1249	-930	1144	0	0	1144	-1514	-97	-4237	10%	-4237
16	231	6311	6311	-379	-379	5932	-2210	0	0	-1249	-960	1363	0	0	1363	-1682	-76	-4314	10%	-4314
17	238	6511	6511	-391	-391	6120	-2024	0	0	-1249	-991	1602	0	0	1602	-1868	-58	-4372	10%	-4372
18	245	6713	6713	-403	-403	6310	-1818	0	0	-1249	-1021	1862	0	0	1862	-2074	-42	-4413	10%	-4413
19	253	6914	6914	-415	-415	6499	-1588	0	0	-1249	-1052	2163	0	0	2163	-2304	-25	-4439	10%	-4439
20	260	7122	7122	-427	-427	6694	-1334	0	0	-1249	-1084	2405	0	0	2405	-2558	-25	-4464	10%	-4464
21	268	7335	7335	-440	-440	6895	-1051	0	0	-1249	-1116	2662	0	0	2662	-2841	-27	-4490	10%	-4490
22	276	7555	7555	-453	-453	7102	-736	0	0	-1249	-1150	2943	0	0	2943	-3155	-29	-4519	10%	-4519
23	284	7782	7782	-467	-467	7315	-388	0	0	-1249	-1184	3375	0	0	3375	-3504	-16	-4535	10%	-4535
24	293	8015	8015	-481	-481	7535	0	0	0	-1249	-1220	3847	0	0	3847	0	430	-4105	10%	-4105
25	302	8256	8256	-495	-495	7761	0	0	0	-1249	-1256	3932	0	0	3932	0	399	-3706	10%	-3706
26	311	8504	8504	-510	-510	7993	0	0	0	-1249	-1294	4018	0	0	4018	0	371	-3335	10%	-3335
27	320	8759	8759	-526	-526	8233	0	0	0	-1249	-1333	4104	0	0	4104	0	344	-2991	10%	-2991
28	330	9021	9021	-541	-541	8480	0	0	0	-1249	-1373	4191	0	0	4191	0	320	-2671	10%	-2671
29	340	9292	9292	-558	-558	8735	0	0	0	-1249	-1414	4279	0	0	4279	0	297	-2374	10%	-2374
30	350	9571	9571	-574	-574	8997	0	0	0	-1249	-1456	4366	0	0	4366	0	275	-2099	10%	-2099
31	360	9858	9858	-591	-591	9267	0	0	0	-1249	-1500	4454	0	0	4454	0	255	-1844	10%	-1844
32	371	10154	10154	-609	-609	9545	0	0	0	-1249	-1545	4542	0	0	4542	0	237	-1607	10%	-1607
33	382	10458	10458	-628	-628	9831	0	0	0	-1249	-1591	4630	0	0	4630	0	219	-1388	10%	-1388
34	394	10772	10772	-646	-646	10126	0	0	0	-1249	-1639	4717	0	0	4717	0	203	-1185	10%	-1185
35	406	11095	11095	-666	-666	10430	0	0	0	-1249	-1688	4804	0	0	4804	0	188	-997	10%	-997
36	418	11428	11428	-686	-686	10742	0	0	0	-1249	-1739	4890	0	0	4890	0	174	-823	10%	-823
37	430	11771	11771	-706	-706	11065	0	0	0	-1249	-1791	4975	0	0	4975	0	161	-662	10%	-662
38	443	12124	12124	-727	-727	11397	0	0	0	-1249	-1845	5188	0	0	5188	0	153	-509	10%	-509
39	456	12488	12488	-749	-749	11739	0	0	0	-1249	-1900	9839	0	0	9839	0	263	-246	10%	-246
40	470	12862	12862	-772	-772	12091	0	0	0	-1249	-1957	10134	0	0	10134	0	246	0	10%	0

41	484	13248	13248	-795	-795	12453	0	0	0	-1249	-2016	10438	0	0	10438	0	231	231	10%	231
42	499	13646	13646	-819	-819	12827	0	0	0	-1249	-2076	10751	0	0	10751	0	216	447	10%	447
43	514	14055	14055	-843	-843	13212	0	0	0	-1249	-2138	11073	0	0	11073	0	202	649	10%	649
44	529	14477	14477	-869	-869	13608	0	0	0	-1249	-2203	11406	0	0	11406	0	189	838	10%	838
45	545	14911	14911	-895	-895	14016	0	0	0	-1249	-2269	11748	0	0	11748	0	177	1015	10%	1015
46	561	15358	15358	-922	-922	14437	0	0	0	-1249	-2337	12100	0	0	12100	0	166	1181	10%	1181
47	578	15819	15819	-949	-949	14870	0	0	0	-1249	-2407	12463	0	0	12463	0	155	1337	10%	1337
48	596	16294	16294	-978	-978	15316	0	0	0	-1249	-2479	12837	0	0	12837	0	146	1482	10%	1482
49	613	16783	16783	-1007	-1007	15776	0	0	0	-1249	-2553	13222	0	0	13222	0	136	1619	10%	1619
50	632	17286	17286	-1037	-1037	16249	0	0	0	-1249	-2630	13619	0	0	13619	0	128	1746	10%	1746
51	651	17805	17805	-1068	-1068	16736	0	0	0	-1249	-2709	14027	0	0	14027	0	119	1866	10%	1866
52	670	18339	18339	-1100	-1100	17238	0	0	0	-1249	-2790	14448	0	0	14448	0	112	1978	10%	1978
53	690	18889	18889	-1133	-1133	17756	0	0	0	-1249	-2874	14882	0	0	14882	0	105	2082	10%	2082

Таблица А.8 - Сценарий №1: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	139	3813	3813	-229	-229	3585	-3414	0	0	-1249	-603	-742	0	0	-742	-478	-917	-917	10%	-917
5	146	4001	4001	-240	-240	3761	-3361	0	0	-1249	-633	-609	0	0	-609	-530	-778	-1695	10%	-1695
6	153	4194	4194	-252	-252	3943	-3303	0	0	-1249	-663	-470	0	0	-470	-589	-658	-2353	10%	-2353
7	161	4393	4393	-264	-264	4129	-3237	0	0	-1249	-695	-340	0	0	-340	-654	-561	-2914	10%	-2914
8	168	4588	4588	-275	-275	4313	-3165	0	0	-1249	-726	-194	0	0	-194	-727	-473	-3386	10%	-3386
9	175	4781	4781	-287	-287	4494	-3085	0	0	-1249	-756	-61	0	0	-61	-807	-405	-3792	10%	-3792
10	182	4977	4977	-299	-299	4678	-2996	0	0	-1249	-787	88	0	0	88	-896	-343	-4134	10%	-4134
11	189	5174	5174	-310	-310	4863	-2896	0	0	-1249	-818	247	0	0	247	-995	-289	-4423	10%	-4423
12	196	5361	5361	-322	-322	5040	-2786	0	0	-1249	-848	406	0	0	406	-1105	-245	-4668	10%	-4668
13	202	5537	5537	-332	-332	5205	-2664	0	0	-1249	-876	568	0	0	568	-1228	-210	-4878	10%	-4878
14	208	5704	5704	-342	-342	5362	-2528	0	0	-1249	-902	736	0	0	736	-1363	-182	-5060	10%	-5060
15	215	5882	5882	-353	-353	5529	-2378	0	0	-1249	-930	925	0	0	925	-1514	-155	-5215	10%	-5215
16	222	6070	6070	-364	-364	5706	-2210	0	0	-1249	-960	1136	0	0	1136	-1682	-131	-5346	10%	-5346
17	229	6263	6263	-376	-376	5887	-2024	0	0	-1249	-991	1368	0	0	1368	-1868	-109	-5455	10%	-5455
18	236	6457	6457	-387	-387	6069	-1818	0	0	-1249	-1021	1621	0	0	1621	-2074	-90	-5544	10%	-5544
19	243	6650	6650	-399	-399	6251	-1588	0	0	-1249	-1052	1915	0	0	1915	-2304	-70	-5614	10%	-5614
20	250	6850	6850	-411	-411	6439	-1334	0	0	-1249	-1084	2150	0	0	2150	-2558	-67	-5681	10%	-5681
21	258	7055	7055	-423	-423	6632	-1051	0	0	-1249	-1116	2399	0	0	2399	-2841	-66	-5746	10%	-5746
22	266	7267	7267	-436	-436	6831	-736	0	0	-1249	-1150	2672	0	0	2672	-3155	-65	-5812	10%	-5812
23	274	7485	7485	-449	-449	7036	-388	0	0	-1249	-1184	3096	0	0	3096	-3504	-50	-5862	10%	-5862
24	282	7709	7709	-463	-463	7247	0	0	0	-1249	-1220	3560	0	0	3560	0	398	-5464	10%	-5464
25	290	7941	7941	-476	-476	7464	0	0	0	-1249	-1256	3636	0	0	3636	0	369	-5095	10%	-5095

26	299	8179	8179	-491	-491	7688	0	0	0	-1249	-1294	3713	0	0	3713	0	343	-4753	10%	-4753
27	308	8424	8424	-505	-505	7919	0	0	0	-1249	-1333	3790	0	0	3790	0	318	-4435	10%	-4435
28	317	8677	8677	-521	-521	8156	0	0	0	-1249	-1373	3868	0	0	3868	0	295	-4140	10%	-4140
29	327	8937	8937	-536	-536	8401	0	0	0	-1249	-1414	3945	0	0	3945	0	274	-3866	10%	-3866
30	336	9206	9206	-552	-552	8653	0	0	0	-1249	-1456	4023	0	0	4023	0	254	-3612	10%	-3612
31	347	9482	9482	-569	-569	8913	0	0	0	-1249	-1500	4101	0	0	4101	0	235	-3377	10%	-3377
32	357	9766	9766	-586	-586	9180	0	0	0	-1249	-1545	4178	0	0	4178	0	218	-3160	10%	-3160
33	368	10059	10059	-604	-604	9456	0	0	0	-1249	-1591	4254	0	0	4254	0	201	-2958	10%	-2958
34	379	10361	10361	-622	-622	9739	0	0	0	-1249	-1639	4330	0	0	4330	0	186	-2772	10%	-2772
35	390	10672	10672	-640	-640	10031	0	0	0	-1249	-1688	4406	0	0	4406	0	172	-2599	10%	-2599
36	402	10992	10992	-660	-660	10332	0	0	0	-1249	-1739	4480	0	0	4480	0	159	-2440	10%	-2440
37	414	11322	11322	-679	-679	10642	0	0	0	-1249	-1791	4553	0	0	4553	0	147	-2293	10%	-2293
38	426	11661	11661	-700	-700	10962	0	0	0	-1249	-1845	4753	0	0	4753	0	140	-2153	10%	-2153
39	439	12011	12011	-721	-721	11290	0	0	0	-1249	-1900	9391	0	0	9391	0	251	-1902	10%	-1902
40	452	12371	12371	-742	-742	11629	0	0	0	-1249	-1957	9672	0	0	9672	0	235	-1667	10%	-1667
41	466	12743	12743	-765	-765	11978	0	0	0	-1249	-2016	9962	0	0	9962	0	220	-1447	10%	-1447
42	480	13125	13125	-787	-787	12337	0	0	0	-1249	-2076	10261	0	0	10261	0	206	-1241	10%	-1241
43	494	13519	13519	-811	-811	12708	0	0	0	-1249	-2138	10569	0	0	10569	0	193	-1048	10%	-1048
44	509	13924	13924	-835	-835	13089	0	0	0	-1249	-2203	10886	0	0	10886	0	181	-867	10%	-867
45	524	14342	14342	-861	-861	13481	0	0	0	-1249	-2269	11213	0	0	11213	0	169	-698	10%	-698
46	540	14772	14772	-886	-886	13886	0	0	0	-1249	-2337	11549	0	0	11549	0	158	-539	10%	-539
47	556	15215	15215	-913	-913	14302	0	0	0	-1249	-2407	11896	0	0	11896	0	148	-391	10%	-391
48	573	15672	15672	-940	-940	14732	0	0	0	-1249	-2479	12252	0	0	12252	0	139	-252	10%	-252
49	590	16142	16142	-969	-969	15173	0	0	0	-1249	-2553	12620	0	0	12620	0	130	-122	10%	-122
50	608	16626	16626	-998	-998	15629	0	0	0	-1249	-2630	12999	0	0	12999	0	122	0	10%	0
51	626	17125	17125	-1028	-1028	16098	0	0	0	-1249	-2709	13389	0	0	13389	0	114	114	10%	114
52	645	17639	17639	-1058	-1058	16580	0	0	0	-1249	-2790	13790	0	0	13790	0	107	221	10%	221
53	664	18168	18168	-1090	-1090	17078	0	0	0	-1249	-2874	14204	0	0	14204	0	100	321	10%	321

Таблица А.9 - Сценарий №2: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	154	4219	4219	-253	-253	3966	-2276	0	0	-1176	-603	777	0	0	777	-318	396	396	5%	-9895
5	162	4426	4426	-266	-266	4160	-2241	0	0	-1176	-633	911	0	0	911	-354	459	855	5%	-9437
6	170	4640	4640	-278	-278	4362	-2202	0	0	-1176	-663	1050	0	0	1050	-393	515	1370	5%	-8921
7	178	4860	4860	-292	-292	4568	-2158	0	0	-1176	-695	1178	0	0	1178	-436	554	1924	5%	-8368
8	186	5076	5076	-305	-305	4771	-2110	0	0	-1176	-726	1319	0	0	1319	-484	593	2517	5%	-7774
9	193	5290	5290	-317	-317	4972	-2057	0	0	-1176	-756	1445	0	0	1445	-538	614	3131	5%	-7161
10	201	5506	5506	-330	-330	5175	-1997	0	0	-1176	-787	1584	0	0	1584	-598	636	3767	5%	-6525

11	209	5724	5724	-343	-343	5381	-1931	0	0	-1176	-818	1729	0	0	1729	-664	654	4421	5%	-5870
12	217	5932	5932	-356	-356	5576	-1858	0	0	-1176	-848	1871	0	0	1871	-737	663	5084	5%	-5207
13	224	6126	6126	-368	-368	5758	-1776	0	0	-1176	-876	2010	0	0	2010	-818	663	5747	5%	-4544
14	231	6311	6311	-379	-379	5932	-1686	0	0	-1176	-902	2149	0	0	2149	-909	657	6405	5%	-3887
15	238	6508	6508	-390	-390	6117	-1585	0	0	-1176	-930	2305	0	0	2305	-1009	654	7059	5%	-3232
16	245	6716	6716	-403	-403	6313	-1473	0	0	-1176	-960	2480	0	0	2480	-1121	653	7713	5%	-2579
17	253	6928	6928	-416	-416	6513	-1349	0	0	-1176	-991	2669	0	0	2669	-1245	652	8365	5%	-1926
18	261	7143	7143	-429	-429	6715	-1212	0	0	-1176	-1021	2872	0	0	2872	-1383	650	9015	5%	-1276
19	269	7357	7357	-441	-441	6916	-1059	0	0	-1176	-1052	3109	0	0	3109	-1536	654	9669	5%	-623
20	277	7578	7578	-455	-455	7124	-889	0	0	-1176	-1084	3279	0	0	3279	-1705	623	10291	5%	0
21	285	7806	7806	-468	-468	7337	-700	0	0	-1176	-1116	3455	0	0	3455	-1894	588	10879	5%	588
22	294	8040	8040	-482	-482	7557	-491	0	0	-1176	-1150	3644	0	0	3644	-2104	553	11432	5%	1141
23	303	8281	8281	-497	-497	7784	-258	0	0	-1176	-1184	3973	0	0	3973	-2336	560	11992	5%	1701
24	312	8529	8529	-512	-512	8018	0	0	0	-1176	-1220	4330	0	0	4330	0	1410	13402	5%	3110
25	321	8785	8785	-527	-527	8258	0	0	0	-1176	-1256	4430	0	0	4430	0	1374	14775	5%	4484
26	331	9049	9049	-543	-543	8506	0	0	0	-1176	-1294	4530	0	0	4530	0	1338	16113	5%	5822
27	341	9320	9320	-559	-559	8761	0	0	0	-1176	-1333	4632	0	0	4632	0	1303	17416	5%	7125
28	351	9600	9600	-576	-576	9024	0	0	0	-1176	-1373	4735	0	0	4735	0	1268	18684	5%	8393
29	361	9888	9888	-593	-593	9295	0	0	0	-1176	-1414	4839	0	0	4839	0	1234	19918	5%	9627
30	372	10184	10184	-611	-611	9573	0	0	0	-1176	-1456	4943	0	0	4943	0	1201	21119	5%	10828
31	383	10490	10490	-629	-629	9861	0	0	0	-1176	-1500	5048	0	0	5048	0	1168	22287	5%	11996
32	395	10805	10805	-648	-648	10156	0	0	0	-1176	-1545	5154	0	0	5154	0	1136	23423	5%	13132
33	407	11129	11129	-668	-668	10461	0	0	0	-1176	-1591	5260	0	0	5260	0	1104	24527	5%	14236
34	419	11463	11463	-688	-688	10775	0	0	0	-1176	-1639	5366	0	0	5366	0	1073	25600	5%	15308
35	432	11807	11807	-708	-708	11098	0	0	0	-1176	-1688	5472	0	0	5472	0	1042	26641	5%	16350
36	444	12161	12161	-730	-730	11431	0	0	0	-1176	-1739	5578	0	0	5578	0	1011	27653	5%	17361
37	458	12526	12526	-752	-752	11774	0	0	0	-1176	-1791	5684	0	0	5684	0	981	28634	5%	18343
38	472	12901	12901	-774	-774	12127	0	0	0	-1176	-1845	5918	0	0	5918	0	973	29607	5%	19316
39	486	13288	13288	-797	-797	12491	0	0	0	-1176	-1900	10591	0	0	10591	0	1659	31266	5%	20975
40	500	13687	13687	-821	-821	12866	0	0	0	-1176	-1957	10909	0	0	10909	0	1627	32893	5%	22602
41	515	14098	14098	-846	-846	13252	0	0	0	-1176	-2016	11236	0	0	11236	0	1596	34489	5%	24198
42	531	14521	14521	-871	-871	13649	0	0	0	-1176	-2076	11573	0	0	11573	0	1566	36055	5%	25763
43	547	14956	14956	-897	-897	14059	0	0	0	-1176	-2138	11920	0	0	11920	0	1536	37590	5%	27299
44	563	15405	15405	-924	-924	14481	0	0	0	-1176	-2203	12278	0	0	12278	0	1507	39097	5%	28806
45	580	15867	15867	-952	-952	14915	0	0	0	-1176	-2269	12646	0	0	12646	0	1478	40575	5%	30284
46	597	16343	16343	-981	-981	15362	0	0	0	-1176	-2337	13026	0	0	13026	0	1450	42024	5%	31733
47	615	16833	16833	-1010	-1010	15823	0	0	0	-1176	-2407	13417	0	0	13417	0	1422	43447	5%	33155
48	634	17338	17338	-1040	-1040	16298	0	0	0	-1176	-2479	13819	0	0	13819	0	1395	44842	5%	34550
49	653	17859	17859	-1072	-1072	16787	0	0	0	-1176	-2553	14234	0	0	14234	0	1368	46210	5%	35919
50	672	18394	18394	-1104	-1104	17291	0	0	0	-1176	-2630	14661	0	0	14661	0	1342	47552	5%	37261
51	692	18946	18946	-1137	-1137	17809	0	0	0	-1176	-2709	15100	0	0	15100	0	1317	48869	5%	38578
52	713	19514	19514	-1171	-1171	18344	0	0	0	-1176	-2790	15553	0	0	15553	0	1292	50161	5%	39870
53	735	20100	20100	-1206	-1206	18894	0	0	0	-1176	-2874	16020	0	0	16020	0	1267	51428	5%	41137

Таблица А.10 - Сценарий №2: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Десятичные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Десятичные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	133	3646	3646	-219	-219	3428	-2276	0	0	-1176	-603	239	0	0	239	-318	-69	-69	5%	-10360
5	140	3826	3826	-230	-230	3596	-2241	0	0	-1176	-633	347	0	0	347	-354	-6	-75	5%	-10366
6	147	4011	4011	-241	-241	3770	-2202	0	0	-1176	-663	459	0	0	459	-393	52	-23	5%	-10314
7	154	4201	4201	-252	-252	3948	-2158	0	0	-1176	-695	559	0	0	559	-436	91	68	5%	-10223
8	160	4387	4387	-263	-263	4124	-2110	0	0	-1176	-726	672	0	0	672	-484	133	202	5%	-10090
9	167	4572	4572	-274	-274	4298	-2057	0	0	-1176	-756	770	0	0	770	-538	157	359	5%	-9932
10	174	4759	4759	-286	-286	4473	-1997	0	0	-1176	-787	882	0	0	882	-598	183	542	5%	-9749
11	181	4948	4948	-297	-297	4651	-1931	0	0	-1176	-818	999	0	0	999	-664	206	748	5%	-9543
12	187	5127	5127	-308	-308	4819	-1858	0	0	-1176	-848	1115	0	0	1115	-737	221	969	5%	-9322
13	194	5295	5295	-318	-318	4977	-1776	0	0	-1176	-876	1228	0	0	1228	-818	228	1197	5%	-9094
14	199	5455	5455	-327	-327	5128	-1686	0	0	-1176	-902	1344	0	0	1344	-909	231	1428	5%	-8863
15	206	5625	5625	-337	-337	5287	-1585	0	0	-1176	-930	1475	0	0	1475	-1009	235	1663	5%	-8628
16	212	5805	5805	-348	-348	5456	-1473	0	0	-1176	-960	1623	0	0	1623	-1121	242	1905	5%	-8387
17	219	5989	5989	-359	-359	5629	-1349	0	0	-1176	-991	1785	0	0	1785	-1245	248	2152	5%	-8139
18	226	6174	6174	-370	-370	5804	-1212	0	0	-1176	-1021	1961	0	0	1961	-1383	252	2405	5%	-7887
19	232	6359	6359	-382	-382	5978	-1059	0	0	-1176	-1052	2171	0	0	2171	-1536	264	2669	5%	-7623
20	239	6550	6550	-393	-393	6157	-889	0	0	-1176	-1084	2312	0	0	2312	-1705	240	2909	5%	-7382
21	247	6747	6747	-405	-405	6342	-700	0	0	-1176	-1116	2459	0	0	2459	-1894	213	3122	5%	-7169
22	254	6949	6949	-417	-417	6532	-491	0	0	-1176	-1150	2618	0	0	2618	-2104	185	3307	5%	-6985
23	262	7157	7157	-429	-429	6728	-258	0	0	-1176	-1184	2917	0	0	2917	-2336	199	3505	5%	-6786
24	269	7372	7372	-442	-442	6930	0	0	0	-1176	-1220	3242	0	0	3242	0	1056	4561	5%	-5730
25	278	7593	7593	-456	-456	7138	0	0	0	-1176	-1256	3309	0	0	3309	0	1026	5587	5%	-4704
26	286	7821	7821	-469	-469	7352	0	0	0	-1176	-1294	3377	0	0	3377	0	997	6584	5%	-3707
27	294	8056	8056	-483	-483	7572	0	0	0	-1176	-1333	3444	0	0	3444	0	969	7553	5%	-2738
28	303	8297	8297	-498	-498	7800	0	0	0	-1176	-1373	3511	0	0	3511	0	940	8493	5%	-1798
29	312	8546	8546	-513	-513	8034	0	0	0	-1176	-1414	3578	0	0	3578	0	913	9406	5%	-885
30	322	8803	8803	-528	-528	8275	0	0	0	-1176	-1456	3644	0	0	3644	0	885	10291	5%	0
31	331	9067	9067	-544	-544	8523	0	0	0	-1176	-1500	3711	0	0	3711	0	859	11150	5%	859
32	341	9339	9339	-560	-560	8779	0	0	0	-1176	-1545	3776	0	0	3776	0	832	11982	5%	1691
33	352	9619	9619	-577	-577	9042	0	0	0	-1176	-1591	3841	0	0	3841	0	806	12788	5%	2497
34	362	9908	9908	-594	-594	9313	0	0	0	-1176	-1639	3904	0	0	3904	0	780	13568	5%	3277
35	373	10205	10205	-612	-612	9593	0	0	0	-1176	-1688	3967	0	0	3967	0	755	14323	5%	4032
36	384	10511	10511	-631	-631	9880	0	0	0	-1176	-1739	4028	0	0	4028	0	730	15053	5%	4762
37	396	10826	10826	-650	-650	10177	0	0	0	-1176	-1791	4087	0	0	4087	0	706	15759	5%	5468
38	408	11151	11151	-669	-669	10482	0	0	0	-1176	-1845	4273	0	0	4273	0	703	16462	5%	6170
39	420	11486	11486	-689	-689	10796	0	0	0	-1176	-1900	8896	0	0	8896	0	1393	17855	5%	7564
40	432	11830	11830	-710	-710	11120	0	0	0	-1176	-1957	9163	0	0	9163	0	1367	19222	5%	8930

41	445	12185	12185	-731	-731	11454	0	0	0	-1176	-2016	9438	0	0	9438	0	1341	20562	5%	10271
42	459	12551	12551	-753	-753	11798	0	0	0	-1176	-2076	9721	0	0	9721	0	1315	21877	5%	11586
43	472	12927	12927	-776	-776	12152	0	0	0	-1176	-2138	10013	0	0	10013	0	1290	23167	5%	12876
44	487	13315	13315	-799	-799	12516	0	0	0	-1176	-2203	10313	0	0	10313	0	1266	24433	5%	14142
45	501	13714	13714	-823	-823	12892	0	0	0	-1176	-2269	10623	0	0	10623	0	1241	25674	5%	15383
46	516	14126	14126	-848	-848	13278	0	0	0	-1176	-2337	10942	0	0	10942	0	1218	26892	5%	16601
47	532	14550	14550	-873	-873	13677	0	0	0	-1176	-2407	11270	0	0	11270	0	1195	28087	5%	17796
48	548	14986	14986	-899	-899	14087	0	0	0	-1176	-2479	11608	0	0	11608	0	1172	29259	5%	18967
49	564	15436	15436	-926	-926	14510	0	0	0	-1176	-2553	11956	0	0	11956	0	1149	30408	5%	20117
50	581	15899	15899	-954	-954	14945	0	0	0	-1176	-2630	12315	0	0	12315	0	1128	31536	5%	21244
51	599	16376	16376	-983	-983	15393	0	0	0	-1176	-2709	12684	0	0	12684	0	1106	32642	5%	22351
52	616	16867	16867	-1012	-1012	15855	0	0	0	-1176	-2790	13065	0	0	13065	0	1085	33727	5%	23436
53	635	17373	17373	-1042	-1042	16331	0	0	0	-1176	-2874	13457	0	0	13457	0	1064	34791	5%	24500

Таблица А.11 - Сценарий №2: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4		3273	3273	-196	-196	3076	-2276	0	0	-1176	-603	-113	0	0	-113	-318	-372	-372	5%	-10664
5	125	3433	3433	-206	-206	3227	-2241	0	0	-1176	-633	-22	0	0	-22	-354	-309	-681	5%	-10973
6	132	3600	3600	-216	-216	3384	-2202	0	0	-1176	-663	72	0	0	72	-393	-251	-933	5%	-11224
7	138	3770	3770	-226	-226	3544	-2158	0	0	-1176	-695	154	0	0	154	-436	-211	-1144	5%	-11435
8	144	3937	3937	-236	-236	3701	-2110	0	0	-1176	-726	249	0	0	249	-484	-167	-1311	5%	-11602
9	150	4103	4103	-246	-246	3857	-2057	0	0	-1176	-756	330	0	0	330	-538	-141	-1452	5%	-11743
10	156	4271	4271	-256	-256	4015	-1997	0	0	-1176	-787	423	0	0	423	-598	-112	-1564	5%	-11855
11	162	4440	4440	-266	-266	4174	-1931	0	0	-1176	-818	522	0	0	522	-664	-87	-1651	5%	-11942
12	168	4601	4601	-276	-276	4325	-1858	0	0	-1176	-848	621	0	0	621	-737	-68	-1719	5%	-12010
13	174	4752	4752	-285	-285	4467	-1776	0	0	-1176	-876	718	0	0	718	-818	-56	-1775	5%	-12066
14	179	4896	4896	-294	-294	4602	-1686	0	0	-1176	-902	818	0	0	818	-909	-48	-1823	5%	-12114
15	185	5048	5048	-303	-303	4745	-1585	0	0	-1176	-930	933	0	0	933	-1009	-39	-1862	5%	-12153
16	190	5209	5209	-313	-313	4897	-1473	0	0	-1176	-960	1064	0	0	1064	-1121	-28	-1889	5%	-12180
17	196	5374	5374	-322	-322	5052	-1349	0	0	-1176	-991	1208	0	0	1208	-1245	-17	-1906	5%	-12197
18	203	5541	5541	-332	-332	5209	-1212	0	0	-1176	-1021	1366	0	0	1366	-1383	-7	-1913	5%	-12204
19	209	5707	5707	-342	-342	5365	-1059	0	0	-1176	-1052	1558	0	0	1558	-1536	9	-1904	5%	-12195
20	215	5878	5878	-353	-353	5526	-889	0	0	-1176	-1084	1681	0	0	1681	-1705	-10	-1914	5%	-12205
21	221	6055	6055	-363	-363	5692	-700	0	0	-1176	-1116	1809	0	0	1809	-1894	-32	-1946	5%	-12237
22	228	6236	6236	-374	-374	5862	-491	0	0	-1176	-1150	1949	0	0	1949	-2104	-56	-2001	5%	-12292
23	235	6424	6424	-385	-385	6038	-258	0	0	-1176	-1184	2228	0	0	2228	-2336	-37	-2038	5%	-12329
24	242	6616	6616	-397	-397	6219	0	0	0	-1176	-1220	2532	0	0	2532	0	824	-1214	5%	-11505
25	249	6815	6815	-409	-409	6406	0	0	0	-1176	-1256	2578	0	0	2578	0	799	-415	5%	-10706

26	257	7019	7019	-421	-421	6598	0	0	0	-1176	-1294	2623	0	0	2623	0	774	360	5%	-9931
27	264	7230	7230	-434	-434	6796	0	0	0	-1176	-1333	2667	0	0	2667	0	750	1110	5%	-9181
28	272	7447	7447	-447	-447	7000	0	0	0	-1176	-1373	2711	0	0	2711	0	726	1836	5%	-8455
29	280	7670	7670	-460	-460	7210	0	0	0	-1176	-1414	2754	0	0	2754	0	703	2539	5%	-7753
30	289	7900	7900	-474	-474	7426	0	0	0	-1176	-1456	2796	0	0	2796	0	679	3218	5%	-7073
31	297	8137	8137	-488	-488	7649	0	0	0	-1176	-1500	2837	0	0	2837	0	656	3874	5%	-6417
32	306	8381	8381	-503	-503	7878	0	0	0	-1176	-1545	2876	0	0	2876	0	634	4508	5%	-5783
33	316	8633	8633	-518	-518	8115	0	0	0	-1176	-1591	2914	0	0	2914	0	611	5119	5%	-5172
34	325	8892	8892	-534	-534	8358	0	0	0	-1176	-1639	2949	0	0	2949	0	590	5709	5%	-4582
35	335	9158	9158	-550	-550	8609	0	0	0	-1176	-1688	2983	0	0	2983	0	568	6277	5%	-4014
36	345	9433	9433	-566	-566	8867	0	0	0	-1176	-1739	3015	0	0	3015	0	547	6823	5%	-3468
37	355	9716	9716	-583	-583	9133	0	0	0	-1176	-1791	3043	0	0	3043	0	525	7349	5%	-2942
38	366	10008	10008	-600	-600	9407	0	0	0	-1176	-1845	3198	0	0	3198	0	526	7875	5%	-2417
39	377	10308	10308	-618	-618	9689	0	0	0	-1176	-1900	7790	0	0	7790	0	1220	9095	5%	-1197
40	388	10617	10617	-637	-637	9980	0	0	0	-1176	-1957	8023	0	0	8023	0	1197	10291	5%	0
41	400	10936	10936	-656	-656	10280	0	0	0	-1176	-2016	8264	0	0	8264	0	1174	11465	5%	1174
42	412	11264	11264	-676	-676	10588	0	0	0	-1176	-2076	8512	0	0	8512	0	1151	12617	5%	2325
43	424	11602	11602	-696	-696	10906	0	0	0	-1176	-2138	8767	0	0	8767	0	1130	13746	5%	3455
44	437	11950	11950	-717	-717	11233	0	0	0	-1176	-2203	9030	0	0	9030	0	1108	14854	5%	4563
45	450	12308	12308	-738	-738	11570	0	0	0	-1176	-2269	9301	0	0	9301	0	1087	15941	5%	5650
46	463	12677	12677	-761	-761	11917	0	0	0	-1176	-2337	9580	0	0	9580	0	1066	17007	5%	6716
47	477	13058	13058	-783	-783	12274	0	0	0	-1176	-2407	9868	0	0	9868	0	1046	18053	5%	7762
48	492	13450	13450	-807	-807	12643	0	0	0	-1176	-2479	10164	0	0	10164	0	1026	19079	5%	8788
49	506	13853	13853	-831	-831	13022	0	0	0	-1176	-2553	10468	0	0	10468	0	1006	20086	5%	9794
50	522	14269	14269	-856	-856	13413	0	0	0	-1176	-2630	10782	0	0	10782	0	987	21073	5%	10782
51	537	14697	14697	-882	-882	13815	0	0	0	-1176	-2709	11106	0	0	11106	0	968	22041	5%	11750
52	553	15138	15138	-908	-908	14229	0	0	0	-1176	-2790	11439	0	0	11439	0	950	22991	5%	12700
53	570	15592	15592	-936	-936	14656	0	0	0	-1176	-2874	11782	0	0	11782	0	932	23923	5%	13632

Таблица А.12 - Сценарий №2: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	106	2887	2887	-173	-173	2714	-2276	0	0	-1176	-603	-475	0	0	-475	-318	-685	-685	5%	-10976
5	111	3029	3029	-182	-182	2847	-2241	0	0	-1176	-633	-402	0	0	-402	-354	-622	-1307	5%	-11598
6	116	3176	3176	-191	-191	2985	-2202	0	0	-1176	-663	-326	0	0	-326	-393	-563	-1870	5%	-12162
7	122	3326	3326	-200	-200	3126	-2158	0	0	-1176	-695	-263	0	0	-263	-436	-522	-2392	5%	-12684
8	127	3474	3474	-208	-208	3265	-2110	0	0	-1176	-726	-187	0	0	-187	-484	-477	-2869	5%	-13161
9	132	3620	3620	-217	-217	3403	-2057	0	0	-1176	-756	-125	0	0	-125	-538	-448	-3318	5%	-13609
10	138	3768	3768	-226	-226	3542	-1997	0	0	-1176	-787	-49	0	0	-49	-598	-417	-3735	5%	-14026

11	143	3917	3917	-235	-235	3682	-1931	0	0	-1176	-818	31	0	0	31	-664	-388	-4123	5%	-14414
12	148	4059	4059	-244	-244	3816	-1858	0	0	-1176	-848	111	0	0	111	-737	-366	-4489	5%	-14780
13	153	4192	4192	-252	-252	3941	-1776	0	0	-1176	-876	192	0	0	192	-818	-349	-4838	5%	-15129
14	158	4319	4319	-259	-259	4060	-1686	0	0	-1176	-902	276	0	0	276	-909	-336	-5173	5%	-15464
15	163	4454	4454	-267	-267	4187	-1585	0	0	-1176	-930	375	0	0	375	-1009	-321	-5494	5%	-15785
16	168	4596	4596	-276	-276	4320	-1473	0	0	-1176	-960	487	0	0	487	-1121	-305	-5799	5%	-16090
17	173	4742	4742	-285	-285	4457	-1349	0	0	-1176	-991	613	0	0	613	-1245	-289	-6088	5%	-16379
18	179	4889	4889	-293	-293	4595	-1212	0	0	-1176	-1021	753	0	0	753	-1383	-275	-6363	5%	-16654
19	184	5035	5035	-302	-302	4733	-1059	0	0	-1176	-1052	926	0	0	926	-1536	-253	-6616	5%	-16907
20	190	5186	5186	-311	-311	4875	-889	0	0	-1176	-1084	1031	0	0	1031	-1705	-267	-6883	5%	-17174
21	195	5342	5342	-321	-321	5021	-700	0	0	-1176	-1116	1139	0	0	1139	-1894	-285	-7168	5%	-17459
22	201	5502	5502	-330	-330	5172	-491	0	0	-1176	-1150	1258	0	0	1258	-2104	-303	-7471	5%	-17762
23	207	5667	5667	-340	-340	5327	-258	0	0	-1176	-1184	1517	0	0	1517	-2336	-280	-7751	5%	-18042
24	213	5837	5837	-350	-350	5487	0	0	0	-1176	-1220	1800	0	0	1800	0	586	-7165	5%	-17456
25	220	6012	6012	-361	-361	5652	0	0	0	-1176	-1256	1823	0	0	1823	0	565	-6600	5%	-16891
26	226	6193	6193	-372	-372	5821	0	0	0	-1176	-1294	1846	0	0	1846	0	545	-6055	5%	-16346
27	233	6379	6379	-383	-383	5996	0	0	0	-1176	-1333	1867	0	0	1867	0	525	-5529	5%	-15821
28	240	6570	6570	-394	-394	6176	0	0	0	-1176	-1373	1887	0	0	1887	0	505	-5024	5%	-15315
29	247	6767	6767	-406	-406	6361	0	0	0	-1176	-1414	1905	0	0	1905	0	486	-4538	5%	-14829
30	255	6970	6970	-418	-418	6552	0	0	0	-1176	-1456	1922	0	0	1922	0	467	-4071	5%	-14362
31	262	7179	7179	-431	-431	6748	0	0	0	-1176	-1500	1936	0	0	1936	0	448	-3623	5%	-13914
32	270	7395	7395	-444	-444	6951	0	0	0	-1176	-1545	1948	0	0	1948	0	429	-3194	5%	-13485
33	278	7616	7616	-457	-457	7159	0	0	0	-1176	-1591	1958	0	0	1958	0	411	-2783	5%	-13074
34	287	7845	7845	-471	-471	7374	0	0	0	-1176	-1639	1965	0	0	1965	0	393	-2390	5%	-12681
35	295	8080	8080	-485	-485	7595	0	0	0	-1176	-1688	1970	0	0	1970	0	375	-2015	5%	-12306
36	304	8323	8323	-499	-499	7823	0	0	0	-1176	-1739	1971	0	0	1971	0	357	-1658	5%	-11949
37	313	8572	8572	-514	-514	8058	0	0	0	-1176	-1791	1968	0	0	1968	0	340	-1318	5%	-11609
38	323	8830	8830	-530	-530	8300	0	0	0	-1176	-1845	2091	0	0	2091	0	344	-974	5%	-11265
39	332	9094	9094	-546	-546	8549	0	0	0	-1176	-1900	6649	0	0	6649	0	1041	67	5%	-10224
40	342	9367	9367	-562	-562	8805	0	0	0	-1176	-1957	6848	0	0	6848	0	1021	1088	5%	-9203
41	353	9648	9648	-579	-579	9069	0	0	0	-1176	-2016	7054	0	0	7054	0	1002	2090	5%	-8201
42	363	9938	9938	-596	-596	9341	0	0	0	-1176	-2076	7265	0	0	7265	0	983	3073	5%	-7218
43	374	10236	10236	-614	-614	9622	0	0	0	-1176	-2138	7483	0	0	7483	0	964	4037	5%	-6254
44	385	10543	10543	-633	-633	9910	0	0	0	-1176	-2203	7708	0	0	7708	0	946	4983	5%	-5308
45	397	10859	10859	-652	-652	10208	0	0	0	-1176	-2269	7939	0	0	7939	0	928	5911	5%	-4380
46	409	11185	11185	-671	-671	10514	0	0	0	-1176	-2337	8177	0	0	8177	0	910	6821	5%	-3470
47	421	11521	11521	-691	-691	10829	0	0	0	-1176	-2407	8422	0	0	8422	0	893	7714	5%	-2578
48	434	11866	11866	-712	-712	11154	0	0	0	-1176	-2479	8675	0	0	8675	0	876	8589	5%	-1702
49	447	12222	12222	-733	-733	11489	0	0	0	-1176	-2553	8935	0	0	8935	0	859	9448	5%	-843
50	460	12589	12589	-755	-755	11833	0	0	0	-1176	-2630	9203	0	0	9203	0	843	10291	5%	0
51	474	12966	12966	-778	-778	12188	0	0	0	-1176	-2709	9480	0	0	9480	0	827	11118	5%	827
52	488	13355	13355	-801	-801	12554	0	0	0	-1176	-2790	9764	0	0	9764	0	811	11929	5%	1638
53	503	13756	13756	-825	-825	12931	0	0	0	-1176	-2874	10057	0	0	10057	0	795	12724	5%	2433



Таблица А.13 - Сценарий №2: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Десятичные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Десятичные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	173	4730	4730	-284	-284	4446	-2276	0	0	-1176	-603	1257	0	0	1257	-318	705	705	10%	-9586
5	181	4962	4962	-298	-298	4665	-2241	0	0	-1176	-633	1415	0	0	1415	-354	725	1430	10%	-8861
6	190	5203	5203	-312	-312	4890	-2202	0	0	-1176	-663	1579	0	0	1579	-393	736	2167	10%	-8124
7	199	5449	5449	-327	-327	5122	-2158	0	0	-1176	-695	1732	0	0	1732	-436	731	2898	10%	-7393
8	208	5691	5691	-341	-341	5349	-2110	0	0	-1176	-726	1897	0	0	1897	-484	725	3623	10%	-6668
9	217	5931	5931	-356	-356	5575	-2057	0	0	-1176	-756	2047	0	0	2047	-538	704	4327	10%	-5964
10	226	6173	6173	-370	-370	5802	-1997	0	0	-1176	-787	2211	0	0	2211	-598	684	5012	10%	-5280
11	235	6418	6418	-385	-385	6033	-1931	0	0	-1176	-818	2381	0	0	2381	-664	662	5674	10%	-4617
12	243	6650	6650	-399	-399	6251	-1858	0	0	-1176	-848	2547	0	0	2547	-737	634	6308	10%	-3983
13	251	6868	6868	-412	-412	6456	-1776	0	0	-1176	-876	2707	0	0	2707	-818	602	6910	10%	-3381
14	259	7076	7076	-425	-425	6651	-1686	0	0	-1176	-902	2867	0	0	2867	-909	567	7477	10%	-2814
15	267	7296	7296	-438	-438	6858	-1585	0	0	-1176	-930	3046	0	0	3046	-1009	536	8014	10%	-2278
16	275	7529	7529	-452	-452	7077	-1473	0	0	-1176	-960	3244	0	0	3244	-1121	508	8522	10%	-1769
17	284	7768	7768	-466	-466	7302	-1349	0	0	-1176	-991	3458	0	0	3458	-1245	482	9003	10%	-1288
18	293	8009	8009	-481	-481	7528	-1212	0	0	-1176	-1021	3686	0	0	3686	-1383	456	9459	10%	-832
19	301	8249	8249	-495	-495	7754	-1059	0	0	-1176	-1052	3947	0	0	3947	-1536	434	9893	10%	-398
20	311	8496	8496	-510	-510	7987	-889	0	0	-1176	-1084	4142	0	0	4142	-1705	398	10291	10%	0
21	320	8751	8751	-525	-525	8226	-700	0	0	-1176	-1116	4344	0	0	4344	-1894	364	10655	10%	364
22	329	9014	9014	-541	-541	8473	-491	0	0	-1176	-1150	4559	0	0	4559	-2104	332	10987	10%	696
23	339	9284	9284	-557	-557	8727	-258	0	0	-1176	-1184	4917	0	0	4917	-2336	317	11304	10%	1013
24	350	9563	9563	-574	-574	8989	0	0	0	-1176	-1220	5302	0	0	5302	0	592	11896	10%	1605
25	360	9850	9850	-591	-591	9259	0	0	0	-1176	-1256	5430	0	0	5430	0	551	12448	10%	2156
26	371	10145	10145	-609	-609	9536	0	0	0	-1176	-1294	5561	0	0	5561	0	513	12961	10%	2670
27	382	10449	10449	-627	-627	9822	0	0	0	-1176	-1333	5694	0	0	5694	0	478	13439	10%	3147
28	393	10763	10763	-646	-646	10117	0	0	0	-1176	-1373	5828	0	0	5828	0	445	13883	10%	3592
29	405	11086	11086	-665	-665	10421	0	0	0	-1176	-1414	5965	0	0	5965	0	414	14297	10%	4006
30	417	11418	11418	-685	-685	10733	0	0	0	-1176	-1456	6103	0	0	6103	0	385	14681	10%	4390
31	430	11761	11761	-706	-706	11055	0	0	0	-1176	-1500	6243	0	0	6243	0	358	15039	10%	4748
32	443	12114	12114	-727	-727	11387	0	0	0	-1176	-1545	6384	0	0	6384	0	333	15372	10%	5081
33	456	12477	12477	-749	-749	11729	0	0	0	-1176	-1591	6527	0	0	6527	0	309	15681	10%	5390
34	470	12851	12851	-771	-771	12080	0	0	0	-1176	-1639	6672	0	0	6672	0	287	15968	10%	5677
35	484	13237	13237	-794	-794	12443	0	0	0	-1176	-1688	6817	0	0	6817	0	267	16235	10%	5944
36	498	13634	13634	-818	-818	12816	0	0	0	-1176	-1739	6963	0	0	6963	0	248	16483	10%	6192
37	513	14043	14043	-843	-843	13201	0	0	0	-1176	-1791	7111	0	0	7111	0	230	16713	10%	6422
38	529	14464	14464	-868	-868	13597	0	0	0	-1176	-1845	7387	0	0	7387	0	217	16930	10%	6639
39	545	14898	14898	-894	-894	14004	0	0	0	-1176	-1900	12104	0	0	12104	0	324	17254	10%	6963
40	561	15345	15345	-921	-921	14425	0	0	0	-1176	-1957	12468	0	0	12468	0	303	17557	10%	7266

41	578	15806	15806	-948	-948	14857	0	0	0	-1176	-2016	12842	0	0	12842	0	284	17841	10%	7549
42	595	16280	16280	-977	-977	15303	0	0	0	-1176	-2076	13227	0	0	13227	0	266	18106	10%	7815
43	613	16768	16768	-1006	-1006	15762	0	0	0	-1176	-2138	13624	0	0	13624	0	249	18355	10%	8064
44	631	17271	17271	-1036	-1036	16235	0	0	0	-1176	-2203	14032	0	0	14032	0	233	18588	10%	8297
45	650	17789	17789	-1067	-1067	16722	0	0	0	-1176	-2269	14453	0	0	14453	0	218	18806	10%	8515
46	670	18323	18323	-1099	-1099	17224	0	0	0	-1176	-2337	14887	0	0	14887	0	204	19010	10%	8719
47	690	18873	18873	-1132	-1132	17740	0	0	0	-1176	-2407	15334	0	0	15334	0	191	19202	10%	8910
48	710	19439	19439	-1166	-1166	18273	0	0	0	-1176	-2479	15794	0	0	15794	0	179	19381	10%	9089
49	732	20022	20022	-1201	-1201	18821	0	0	0	-1176	-2553	16267	0	0	16267	0	168	19548	10%	9257
50	754	20623	20623	-1237	-1237	19385	0	0	0	-1176	-2630	16755	0	0	16755	0	157	19705	10%	9414
51	776	21242	21242	-1274	-1274	19967	0	0	0	-1176	-2709	17258	0	0	17258	0	147	19852	10%	9561
52	800	21879	21879	-1313	-1313	20566	0	0	0	-1176	-2790	17776	0	0	17776	0	138	19990	10%	9699
53	824	22535	22535	-1352	-1352	21183	0	0	0	-1176	-2874	18309	0	0	18309	0	129	20119	10%	9828

Таблица А.14 - Сценарий №2: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	157	4291	4291	-257	-257	4033	-2276	0	0	-1176	-603	845	0	0	845	-318	395	395	10%	-9896
5	165	4502	4502	-270	-270	4232	-2241	0	0	-1176	-633	982	0	0	982	-354	429	825	10%	-9467
6	173	4720	4720	-283	-283	4437	-2202	0	0	-1176	-663	1125	0	0	1125	-393	455	1279	10%	-9012
7	181	4943	4943	-297	-297	4646	-2158	0	0	-1176	-695	1256	0	0	1256	-436	463	1742	10%	-8549
8	189	5162	5162	-310	-310	4853	-2110	0	0	-1176	-726	1401	0	0	1401	-484	470	2212	10%	-8079
9	197	5380	5380	-323	-323	5057	-2057	0	0	-1176	-756	1530	0	0	1530	-538	463	2675	10%	-7616
10	205	5600	5600	-336	-336	5264	-1997	0	0	-1176	-787	1673	0	0	1673	-598	456	3131	10%	-7160
11	213	5822	5822	-349	-349	5473	-1931	0	0	-1176	-818	1821	0	0	1821	-664	446	3577	10%	-6714
12	221	6033	6033	-362	-362	5671	-1858	0	0	-1176	-848	1966	0	0	1966	-737	431	4008	10%	-6283
13	228	6230	6230	-374	-374	5857	-1776	0	0	-1176	-876	2108	0	0	2108	-818	411	4419	10%	-5872
14	235	6419	6419	-385	-385	6034	-1686	0	0	-1176	-902	2250	0	0	2250	-909	388	4808	10%	-5484
15	242	6619	6619	-397	-397	6222	-1585	0	0	-1176	-930	2410	0	0	2410	-1009	369	5176	10%	-5115
16	250	6830	6830	-410	-410	6421	-1473	0	0	-1176	-960	2588	0	0	2588	-1121	351	5527	10%	-4764
17	258	7047	7047	-423	-423	6624	-1349	0	0	-1176	-991	2780	0	0	2780	-1245	334	5861	10%	-4430
18	266	7265	7265	-436	-436	6829	-1212	0	0	-1176	-1021	2987	0	0	2987	-1383	317	6179	10%	-4112
19	274	7483	7483	-449	-449	7034	-1059	0	0	-1176	-1052	3227	0	0	3227	-1536	304	6483	10%	-3808
20	282	7708	7708	-462	-462	7245	-889	0	0	-1176	-1084	3401	0	0	3401	-1705	277	6760	10%	-3531
21	290	7939	7939	-476	-476	7463	-700	0	0	-1176	-1116	3580	0	0	3580	-1894	251	7011	10%	-3280
22	299	8177	8177	-491	-491	7686	-491	0	0	-1176	-1150	3773	0	0	3773	-2104	226	7237	10%	-3055
23	308	8422	8422	-505	-505	7917	-258	0	0	-1176	-1184	4106	0	0	4106	-2336	217	7454	10%	-2837
24	317	8675	8675	-521	-521	8155	0	0	0	-1176	-1220	4467	0	0	4467	0	499	7953	10%	-2338
25	327	8935	8935	-536	-536	8399	0	0	0	-1176	-1256	4571	0	0	4571	0	464	8417	10%	-1874

26	336	9203	9203	-552	-552	8651	0	0	0	-1176	-1294	4676	0	0	4676	0	432	8849	10%	-1443
27	346	9480	9480	-569	-569	8911	0	0	0	-1176	-1333	4782	0	0	4782	0	401	9250	10%	-1041
28	357	9764	9764	-586	-586	9178	0	0	0	-1176	-1373	4889	0	0	4889	0	373	9623	10%	-668
29	368	10057	10057	-603	-603	9453	0	0	0	-1176	-1414	4998	0	0	4998	0	347	9969	10%	-322
30	379	10359	10359	-622	-622	9737	0	0	0	-1176	-1456	5107	0	0	5107	0	322	10291	10%	0
31	390	10669	10669	-640	-640	10029	0	0	0	-1176	-1500	5217	0	0	5217	0	299	10590	10%	299
32	402	10989	10989	-659	-659	10330	0	0	0	-1176	-1545	5327	0	0	5327	0	278	10868	10%	577
33	414	11319	11319	-679	-679	10640	0	0	0	-1176	-1591	5439	0	0	5439	0	258	11125	10%	834
34	426	11659	11659	-700	-700	10959	0	0	0	-1176	-1639	5550	0	0	5550	0	239	11364	10%	1073
35	439	12008	12008	-721	-721	11288	0	0	0	-1176	-1688	5662	0	0	5662	0	222	11586	10%	1295
36	452	12369	12369	-742	-742	11627	0	0	0	-1176	-1739	5774	0	0	5774	0	205	11791	10%	1500
37	466	12740	12740	-764	-764	11975	0	0	0	-1176	-1791	5885	0	0	5885	0	190	11982	10%	1691
38	480	13122	13122	-787	-787	12335	0	0	0	-1176	-1845	6125	0	0	6125	0	180	12162	10%	1871
39	494	13516	13516	-811	-811	12705	0	0	0	-1176	-1900	10805	0	0	10805	0	289	12451	10%	2160
40	509	13921	13921	-835	-835	13086	0	0	0	-1176	-1957	11129	0	0	11129	0	270	12721	10%	2430
41	524	14339	14339	-860	-860	13478	0	0	0	-1176	-2016	11463	0	0	11463	0	253	12975	10%	2683
42	540	14769	14769	-886	-886	13883	0	0	0	-1176	-2076	11806	0	0	11806	0	237	13212	10%	2920
43	556	15212	15212	-913	-913	14299	0	0	0	-1176	-2138	12161	0	0	12161	0	222	13434	10%	3143
44	573	15668	15668	-940	-940	14728	0	0	0	-1176	-2203	12526	0	0	12526	0	208	13642	10%	3350
45	590	16138	16138	-968	-968	15170	0	0	0	-1176	-2269	12901	0	0	12901	0	195	13836	10%	3545
46	608	16622	16622	-997	-997	15625	0	0	0	-1176	-2337	13288	0	0	13288	0	182	14019	10%	3727
47	626	17121	17121	-1027	-1027	16094	0	0	0	-1176	-2407	13687	0	0	13687	0	171	14189	10%	3898
48	645	17635	17635	-1058	-1058	16577	0	0	0	-1176	-2479	14098	0	0	14098	0	160	14349	10%	4058
49	664	18164	18164	-1090	-1090	17074	0	0	0	-1176	-2553	14520	0	0	14520	0	150	14499	10%	4208
50	684	18709	18709	-1123	-1123	17586	0	0	0	-1176	-2630	14956	0	0	14956	0	140	14639	10%	4348
51	704	19270	19270	-1156	-1156	18114	0	0	0	-1176	-2709	15405	0	0	15405	0	131	14770	10%	4479
52	725	19848	19848	-1191	-1191	18657	0	0	0	-1176	-2790	15867	0	0	15867	0	123	14893	10%	4602
53	747	20443	20443	-1227	-1227	19217	0	0	0	-1176	-2874	16343	0	0	16343	0	115	15008	10%	4717

Таблица А.15 - Сценарий №2: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	149	4070	4070	-244	-244	3826	-2276	0	0	-1176	-603	637	0	0	637	-318	240	240	10%	-10052
5	156	4270	4270	-256	-256	4014	-2241	0	0	-1176	-633	765	0	0	765	-354	281	520	10%	-9771
6	164	4477	4477	-269	-269	4208	-2202	0	0	-1176	-663	897	0	0	897	-393	313	833	10%	-9458
7	171	4689	4689	-281	-281	4407	-2158	0	0	-1176	-695	1018	0	0	1018	-436	328	1161	10%	-9130
8	179	4897	4897	-294	-294	4603	-2110	0	0	-1176	-726	1151	0	0	1151	-484	342	1503	10%	-8788
9	187	5103	5103	-306	-306	4797	-2057	0	0	-1176	-756	1270	0	0	1270	-538	341	1845	10%	-8446
10	194	5312	5312	-319	-319	4993	-1997	0	0	-1176	-787	1402	0	0	1402	-598	341	2186	10%	-8105

11	202	5523	5523	-331	-331	5191	-1931	0	0	-1176	-818	1540	0	0	1540	-664	338	2524	10%	-7767
12	209	5723	5723	-343	-343	5379	-1858	0	0	-1176	-848	1675	0	0	1675	-737	329	2853	10%	-7439
13	216	5910	5910	-355	-355	5555	-1776	0	0	-1176	-876	1807	0	0	1807	-818	315	3167	10%	-7124
14	223	6089	6089	-365	-365	5724	-1686	0	0	-1176	-902	1940	0	0	1940	-909	299	3466	10%	-6825
15	229	6279	6279	-377	-377	5902	-1585	0	0	-1176	-930	2090	0	0	2090	-1009	285	3751	10%	-6541
16	237	6479	6479	-389	-389	6090	-1473	0	0	-1176	-960	2257	0	0	2257	-1121	272	4023	10%	-6269
17	244	6685	6685	-401	-401	6283	-1349	0	0	-1176	-991	2440	0	0	2440	-1245	260	4283	10%	-6009
18	252	6892	6892	-414	-414	6478	-1212	0	0	-1176	-1021	2636	0	0	2636	-1383	248	4530	10%	-5761
19	259	7098	7098	-426	-426	6673	-1059	0	0	-1176	-1052	2866	0	0	2866	-1536	239	4770	10%	-5521
20	267	7311	7311	-439	-439	6873	-889	0	0	-1176	-1084	3028	0	0	3028	-1705	216	4986	10%	-5305
21	275	7531	7531	-452	-452	7079	-700	0	0	-1176	-1116	3196	0	0	3196	-1894	194	5180	10%	-5112
22	284	7757	7757	-465	-465	7291	-491	0	0	-1176	-1150	3378	0	0	3378	-2104	172	5352	10%	-4939
23	292	7989	7989	-479	-479	7510	-258	0	0	-1176	-1184	3699	0	0	3699	-2336	167	5519	10%	-4772
24	301	8229	8229	-494	-494	7735	0	0	0	-1176	-1220	4048	0	0	4048	0	452	5971	10%	-4320
25	310	8476	8476	-509	-509	7967	0	0	0	-1176	-1256	4139	0	0	4139	0	420	6391	10%	-3900
26	319	8730	8730	-524	-524	8206	0	0	0	-1176	-1294	4231	0	0	4231	0	391	6782	10%	-3509
27	329	8992	8992	-540	-540	8453	0	0	0	-1176	-1333	4324	0	0	4324	0	363	7145	10%	-3146
28	339	9262	9262	-556	-556	8706	0	0	0	-1176	-1373	4417	0	0	4417	0	337	7482	10%	-2809
29	349	9540	9540	-572	-572	8967	0	0	0	-1176	-1414	4512	0	0	4512	0	313	7795	10%	-2497
30	359	9826	9826	-590	-590	9236	0	0	0	-1176	-1456	4606	0	0	4606	0	290	8085	10%	-2206
31	370	10121	10121	-607	-607	9513	0	0	0	-1176	-1500	4701	0	0	4701	0	269	8354	10%	-1937
32	381	10424	10424	-625	-625	9799	0	0	0	-1176	-1545	4796	0	0	4796	0	250	8604	10%	-1687
33	392	10737	10737	-644	-644	10093	0	0	0	-1176	-1591	4892	0	0	4892	0	232	8836	10%	-1455
34	404	11059	11059	-664	-664	10396	0	0	0	-1176	-1639	4987	0	0	4987	0	215	9051	10%	-1241
35	416	11391	11391	-683	-683	10707	0	0	0	-1176	-1688	5082	0	0	5082	0	199	9250	10%	-1042
36	429	11733	11733	-704	-704	11029	0	0	0	-1176	-1739	5176	0	0	5176	0	184	9434	10%	-857
37	442	12085	12085	-725	-725	11360	0	0	0	-1176	-1791	5270	0	0	5270	0	170	9604	10%	-687
38	455	12447	12447	-747	-747	11700	0	0	0	-1176	-1845	5491	0	0	5491	0	161	9766	10%	-526
39	469	12821	12821	-769	-769	12051	0	0	0	-1176	-1900	10151	0	0	10151	0	271	10037	10%	-254
40	483	13205	13205	-792	-792	12413	0	0	0	-1176	-1957	10456	0	0	10456	0	254	10291	10%	0
41	497	13601	13601	-816	-816	12785	0	0	0	-1176	-2016	10770	0	0	10770	0	238	10529	10%	238
42	512	14009	14009	-841	-841	13169	0	0	0	-1176	-2076	11093	0	0	11093	0	223	10752	10%	461
43	527	14430	14430	-866	-866	13564	0	0	0	-1176	-2138	11425	0	0	11425	0	209	10961	10%	669
44	543	14863	14863	-892	-892	13971	0	0	0	-1176	-2203	11768	0	0	11768	0	195	11156	10%	865
45	560	15308	15308	-919	-919	14390	0	0	0	-1176	-2269	12121	0	0	12121	0	183	11339	10%	1048
46	576	15768	15768	-946	-946	14822	0	0	0	-1176	-2337	12485	0	0	12485	0	171	11510	10%	1219
47	594	16241	16241	-974	-974	15266	0	0	0	-1176	-2407	12859	0	0	12859	0	160	11671	10%	1379
48	611	16728	16728	-1004	-1004	15724	0	0	0	-1176	-2479	13245	0	0	13245	0	150	11821	10%	1530
49	630	17230	17230	-1034	-1034	16196	0	0	0	-1176	-2553	13643	0	0	13643	0	141	11961	10%	1670
50	649	17747	17747	-1065	-1065	16682	0	0	0	-1176	-2630	14052	0	0	14052	0	132	12093	10%	1802
51	668	18279	18279	-1097	-1097	17182	0	0	0	-1176	-2709	14473	0	0	14473	0	123	12216	10%	1925
52	688	18827	18827	-1130	-1130	17698	0	0	0	-1176	-2790	14908	0	0	14908	0	115	12332	10%	2041
53	709	19392	19392	-1164	-1164	18229	0	0	0	-1176	-2874	15355	0	0	15355	0	108	12440	10%	2149

Таблица А.16 - Сценарий №2: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	143	3914	3914	-235	-235	3679	-2276	0	0	-1176	-603	490	0	0	490	-318	129	129	10%	-10162
5	150	4106	4106	-246	-246	3860	-2241	0	0	-1176	-633	611	0	0	611	-354	176	305	10%	-9986
6	157	4305	4305	-258	-258	4047	-2202	0	0	-1176	-663	735	0	0	735	-393	213	517	10%	-9774
7	165	4509	4509	-271	-271	4238	-2158	0	0	-1176	-695	849	0	0	849	-436	233	750	10%	-9541
8	172	4709	4709	-283	-283	4427	-2110	0	0	-1176	-726	975	0	0	975	-484	252	1002	10%	-9289
9	179	4908	4908	-294	-294	4613	-2057	0	0	-1176	-756	1086	0	0	1086	-538	255	1257	10%	-9034
10	187	5108	5108	-306	-306	4802	-1997	0	0	-1176	-787	1210	0	0	1210	-598	260	1517	10%	-8774
11	194	5311	5311	-319	-319	4992	-1931	0	0	-1176	-818	1341	0	0	1341	-664	261	1778	10%	-8513
12	201	5503	5503	-330	-330	5173	-1858	0	0	-1176	-848	1469	0	0	1469	-737	256	2035	10%	-8257
13	208	5683	5683	-341	-341	5342	-1776	0	0	-1176	-876	1594	0	0	1594	-818	247	2282	10%	-8010
14	214	5855	5855	-351	-351	5504	-1686	0	0	-1176	-902	1720	0	0	1720	-909	235	2517	10%	-7775
15	221	6038	6038	-362	-362	5676	-1585	0	0	-1176	-930	1863	0	0	1863	-1009	225	2741	10%	-7550
16	228	6231	6231	-374	-374	5857	-1473	0	0	-1176	-960	2024	0	0	2024	-1121	216	2958	10%	-7334
17	235	6428	6428	-386	-386	6042	-1349	0	0	-1176	-991	2199	0	0	2199	-1245	208	3165	10%	-7126
18	242	6627	6627	-398	-398	6230	-1212	0	0	-1176	-1021	2388	0	0	2388	-1383	199	3364	10%	-6927
19	249	6826	6826	-410	-410	6417	-1059	0	0	-1176	-1052	2610	0	0	2610	-1536	193	3557	10%	-6734
20	257	7031	7031	-422	-422	6609	-889	0	0	-1176	-1084	2764	0	0	2764	-1705	173	3730	10%	-6561
21	265	7242	7242	-435	-435	6807	-700	0	0	-1176	-1116	2925	0	0	2925	-1894	153	3883	10%	-6408
22	273	7459	7459	-448	-448	7012	-491	0	0	-1176	-1150	3098	0	0	3098	-2104	134	4018	10%	-6273
23	281	7683	7683	-461	-461	7222	-258	0	0	-1176	-1184	3411	0	0	3411	-2336	132	4150	10%	-6141
24	289	7913	7913	-475	-475	7439	0	0	0	-1176	-1220	3751	0	0	3751	0	419	4569	10%	-5722
25	298	8151	8151	-489	-489	7662	0	0	0	-1176	-1256	3833	0	0	3833	0	389	4958	10%	-5333
26	307	8395	8395	-504	-504	7892	0	0	0	-1176	-1294	3916	0	0	3916	0	361	5319	10%	-4972
27	316	8647	8647	-519	-519	8128	0	0	0	-1176	-1333	4000	0	0	4000	0	336	5655	10%	-4636
28	326	8907	8907	-534	-534	8372	0	0	0	-1176	-1373	4083	0	0	4083	0	311	5967	10%	-4325
29	335	9174	9174	-550	-550	8623	0	0	0	-1176	-1414	4168	0	0	4168	0	289	6256	10%	-4036
30	345	9449	9449	-567	-567	8882	0	0	0	-1176	-1456	4252	0	0	4252	0	268	6524	10%	-3768
31	356	9732	9732	-584	-584	9149	0	0	0	-1176	-1500	4336	0	0	4336	0	249	6772	10%	-3519
32	366	10024	10024	-601	-601	9423	0	0	0	-1176	-1545	4420	0	0	4420	0	230	7002	10%	-3289
33	377	10325	10325	-620	-620	9706	0	0	0	-1176	-1591	4504	0	0	4504	0	213	7216	10%	-3076
34	389	10635	10635	-638	-638	9997	0	0	0	-1176	-1639	4588	0	0	4588	0	198	7413	10%	-2878
35	400	10954	10954	-657	-657	10297	0	0	0	-1176	-1688	4671	0	0	4671	0	183	7596	10%	-2695
36	412	11283	11283	-677	-677	10606	0	0	0	-1176	-1739	4753	0	0	4753	0	169	7765	10%	-2526
37	425	11621	11621	-697	-697	10924	0	0	0	-1176	-1791	4834	0	0	4834	0	156	7922	10%	-2370
38	437	11970	11970	-718	-718	11252	0	0	0	-1176	-1845	5042	0	0	5042	0	148	8070	10%	-2221
39	451	12329	12329	-740	-740	11589	0	0	0	-1176	-1900	9689	0	0	9689	0	259	8329	10%	-1962
40	464	12699	12699	-762	-762	11937	0	0	0	-1176	-1957	9980	0	0	9980	0	243	8571	10%	-1720

41	478	13080	13080	-785	-785	12295	0	0	0	-1176	-2016	10279	0	0	10279	0	227	8799	10%	-1493
42	492	13472	13472	-808	-808	12664	0	0	0	-1176	-2076	10588	0	0	10588	0	213	9011	10%	-1280
43	507	13876	13876	-833	-833	13044	0	0	0	-1176	-2138	10905	0	0	10905	0	199	9210	10%	-1081
44	522	14292	14292	-858	-858	13435	0	0	0	-1176	-2203	11232	0	0	11232	0	186	9397	10%	-894
45	538	14721	14721	-883	-883	13838	0	0	0	-1176	-2269	11569	0	0	11569	0	175	9571	10%	-720
46	554	15163	15163	-910	-910	14253	0	0	0	-1176	-2337	11916	0	0	11916	0	163	9735	10%	-556
47	571	15618	15618	-937	-937	14681	0	0	0	-1176	-2407	12274	0	0	12274	0	153	9888	10%	-403
48	588	16086	16086	-965	-965	15121	0	0	0	-1176	-2479	12642	0	0	12642	0	143	10031	10%	-260
49	606	16569	16569	-994	-994	15575	0	0	0	-1176	-2553	13021	0	0	13021	0	134	10166	10%	-126
50	624	17066	17066	-1024	-1024	16042	0	0	0	-1176	-2630	13412	0	0	13412	0	126	10291	10%	0
51	642	17578	17578	-1055	-1055	16523	0	0	0	-1176	-2709	13814	0	0	13814	0	118	10409	10%	118
52	662	18105	18105	-1086	-1086	17019	0	0	0	-1176	-2790	14229	0	0	14229	0	110	10519	10%	228
53	682	18648	18648	-1119	-1119	17529	0	0	0	-1176	-2874	14656	0	0	14656	0	103	10622	10%	331

Таблица А.17 - Сценарий №3: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	175	4788	4788	-287	-287	4501	-2276	0	0	-1176	-603	1312	0	0	1312	-318	858	858	5%	-16773
5	184	5023	5023	-301	-301	4722	-2241	0	0	-1176	-633	1472	0	0	1472	-354	920	1778	5%	-15852
6	192	5266	5266	-316	-316	4950	-2202	0	0	-1176	-663	1639	0	0	1639	-393	976	2754	5%	-14876
7	202	5515	5515	-331	-331	5184	-2158	0	0	-1176	-695	1795	0	0	1795	-436	1014	3768	5%	-13862
8	211	5760	5760	-346	-346	5415	-2110	0	0	-1176	-726	1963	0	0	1963	-484	1051	4819	5%	-12812
9	219	6003	6003	-360	-360	5643	-2057	0	0	-1176	-756	2115	0	0	2115	-538	1068	5886	5%	-11744
10	228	6248	6248	-375	-375	5873	-1997	0	0	-1176	-787	2282	0	0	2282	-598	1086	6972	5%	-10658
11	237	6496	6496	-390	-390	6106	-1931	0	0	-1176	-818	2455	0	0	2455	-664	1100	8072	5%	-9559
12	246	6732	6732	-404	-404	6328	-1858	0	0	-1176	-848	2623	0	0	2623	-737	1103	9175	5%	-8456
13	254	6952	6952	-417	-417	6535	-1776	0	0	-1176	-876	2786	0	0	2786	-818	1096	10271	5%	-7360
14	262	7162	7162	-430	-430	6732	-1686	0	0	-1176	-902	2949	0	0	2949	-909	1082	11352	5%	-6278
15	270	7385	7385	-443	-443	6942	-1585	0	0	-1176	-930	3130	0	0	3130	-1009	1071	12423	5%	-5207
16	279	7621	7621	-457	-457	7164	-1473	0	0	-1176	-960	3331	0	0	3331	-1121	1063	13486	5%	-4144
17	287	7863	7863	-472	-472	7391	-1349	0	0	-1176	-991	3547	0	0	3547	-1245	1055	14541	5%	-3089
18	296	8107	8107	-486	-486	7620	-1212	0	0	-1176	-1021	3778	0	0	3778	-1383	1045	15586	5%	-2044
19	305	8350	8350	-501	-501	7849	-1059	0	0	-1176	-1052	4042	0	0	4042	-1536	1041	16628	5%	-1003
20	314	8600	8600	-516	-516	8084	-889	0	0	-1176	-1084	4240	0	0	4240	-1705	1003	17631	5%	0
21	324	8858	8858	-531	-531	8327	-700	0	0	-1176	-1116	4444	0	0	4444	-1894	961	18592	5%	961
22	333	9124	9124	-547	-547	8577	-491	0	0	-1176	-1150	4663	0	0	4663	-2104	919	19510	5%	1880
23	343	9398	9398	-564	-564	8834	-258	0	0	-1176	-1184	5023	0	0	5023	-2336	919	20429	5%	2798
24	354	9680	9680	-581	-581	9099	0	0	0	-1176	-1220	5412	0	0	5412	0	1762	22191	5%	4560
25	364	9970	9970	-598	-598	9372	0	0	0	-1176	-1256	5544	0	0	5544	0	1719	23910	5%	6279

26	375	10269	10269	-616	-616	9653	0	0	0	-1176	-1294	5678	0	0	5678	0	1677	25586	5%	7956
27	387	10577	10577	-635	-635	9943	0	0	0	-1176	-1333	5814	0	0	5814	0	1635	27221	5%	9591
28	398	10895	10895	-654	-654	10241	0	0	0	-1176	-1373	5952	0	0	5952	0	1594	28816	5%	11185
29	410	11221	11221	-673	-673	10548	0	0	0	-1176	-1414	6092	0	0	6092	0	1554	30370	5%	12739
30	422	11558	11558	-693	-693	10865	0	0	0	-1176	-1456	6234	0	0	6234	0	1515	31885	5%	14254
31	435	11905	11905	-714	-714	11191	0	0	0	-1176	-1500	6378	0	0	6378	0	1476	33360	5%	15730
32	448	12262	12262	-736	-736	11526	0	0	0	-1176	-1545	6524	0	0	6524	0	1438	34798	5%	17167
33	462	12630	12630	-758	-758	11872	0	0	0	-1176	-1591	6671	0	0	6671	0	1400	36198	5%	18567
34	475	13009	13009	-781	-781	12228	0	0	0	-1176	-1639	6819	0	0	6819	0	1363	37561	5%	19930
35	490	13399	13399	-804	-804	12595	0	0	0	-1176	-1688	6969	0	0	6969	0	1327	38887	5%	21257
36	504	13801	13801	-828	-828	12973	0	0	0	-1176	-1739	7120	0	0	7120	0	1291	40178	5%	22548
37	520	14215	14215	-853	-853	13362	0	0	0	-1176	-1791	7272	0	0	7272	0	1256	41434	5%	23803
38	535	14641	14641	-878	-878	13763	0	0	0	-1176	-1845	7554	0	0	7554	0	1242	42676	5%	25046
39	551	15081	15081	-905	-905	14176	0	0	0	-1176	-1900	12276	0	0	12276	0	1922	44599	5%	26968
40	568	15533	15533	-932	-932	14601	0	0	0	-1176	-1957	12644	0	0	12644	0	1886	46484	5%	28854
41	585	15999	15999	-960	-960	15039	0	0	0	-1176	-2016	13023	0	0	13023	0	1850	48334	5%	30704
42	602	16479	16479	-989	-989	15490	0	0	0	-1176	-2076	13414	0	0	13414	0	1815	50149	5%	32518
43	620	16973	16973	-1018	-1018	15955	0	0	0	-1176	-2138	13817	0	0	13817	0	1780	51929	5%	34299
44	639	17483	17483	-1049	-1049	16434	0	0	0	-1176	-2203	14231	0	0	14231	0	1746	53675	5%	36045
45	658	18007	18007	-1080	-1080	16927	0	0	0	-1176	-2269	14658	0	0	14658	0	1713	55388	5%	37758
46	678	18547	18547	-1113	-1113	17435	0	0	0	-1176	-2337	15098	0	0	15098	0	1680	57069	5%	39438
47	698	19104	19104	-1146	-1146	17958	0	0	0	-1176	-2407	15551	0	0	15551	0	1648	58717	5%	41086
48	719	19677	19677	-1181	-1181	18496	0	0	0	-1176	-2479	16017	0	0	16017	0	1617	60334	5%	42703
49	741	20267	20267	-1216	-1216	19051	0	0	0	-1176	-2553	16498	0	0	16498	0	1586	61920	5%	44289
50	763	20875	20875	-1253	-1253	19623	0	0	0	-1176	-2630	16993	0	0	16993	0	1556	63476	5%	45845
51	786	21501	21501	-1290	-1290	20211	0	0	0	-1176	-2709	17502	0	0	17502	0	1526	65002	5%	47372
52	809	22147	22147	-1329	-1329	20818	0	0	0	-1176	-2790	18028	0	0	18028	0	1497	66499	5%	48869
53	834	22811	22811	-1369	-1369	21442	0	0	0	-1176	-2874	18568	0	0	18568	0	1469	67968	5%	50338

Таблица А.18 - Сценарий №3: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	147	4034	4034	-242	-242	3792	-2276	0	0	-1176	-603	603	0	0	603	-318	246	246	5%	-17384
5	155	4233	4233	-254	-254	3979	-2241	0	0	-1176	-633	729	0	0	729	-354	309	555	5%	-17075
6	162	4438	4438	-266	-266	4171	-2202	0	0	-1176	-663	860	0	0	860	-393	366	921	5%	-16709
7	170	4647	4647	-279	-279	4369	-2158	0	0	-1176	-695	979	0	0	979	-436	405	1326	5%	-16305
8	177	4854	4854	-291	-291	4563	-2110	0	0	-1176	-726	1111	0	0	1111	-484	445	1771	5%	-15860
9	185	5058	5058	-304	-304	4755	-2057	0	0	-1176	-756	1227	0	0	1227	-538	467	2237	5%	-15393
10	192	5265	5265	-316	-316	4949	-1997	0	0	-1176	-787	1358	0	0	1358	-598	490	2728	5%	-14903

11	200	5474	5474	-328	-328	5145	-1931	0	0	-1176	-818	1494	0	0	1494	-664	510	3237	5%	-14393
12	207	5672	5672	-340	-340	5332	-1858	0	0	-1176	-848	1627	0	0	1627	-737	521	3758	5%	-13872
13	214	5858	5858	-351	-351	5506	-1776	0	0	-1176	-876	1758	0	0	1758	-818	523	4281	5%	-13349
14	221	6035	6035	-362	-362	5673	-1686	0	0	-1176	-902	1889	0	0	1889	-909	520	4801	5%	-12829
15	227	6223	6223	-373	-373	5850	-1585	0	0	-1176	-930	2038	0	0	2038	-1009	519	5320	5%	-12310
16	235	6422	6422	-385	-385	6037	-1473	0	0	-1176	-960	2204	0	0	2204	-1121	521	5841	5%	-11789
17	242	6626	6626	-398	-398	6228	-1349	0	0	-1176	-991	2384	0	0	2384	-1245	522	6363	5%	-11267
18	250	6831	6831	-410	-410	6421	-1212	0	0	-1176	-1021	2579	0	0	2579	-1383	522	6885	5%	-10746
19	257	7036	7036	-422	-422	6614	-1059	0	0	-1176	-1052	2807	0	0	2807	-1536	528	7413	5%	-10217
20	265	7247	7247	-435	-435	6812	-889	0	0	-1176	-1084	2967	0	0	2967	-1705	499	7913	5%	-9718
21	273	7464	7464	-448	-448	7016	-700	0	0	-1176	-1116	3134	0	0	3134	-1894	467	8380	5%	-9251
22	281	7688	7688	-461	-461	7227	-491	0	0	-1176	-1150	3313	0	0	3313	-2104	434	8814	5%	-8816
23	289	7919	7919	-475	-475	7444	-258	0	0	-1176	-1184	3633	0	0	3633	-2336	443	9258	5%	-8373
24	298	8156	8156	-489	-489	7667	0	0	0	-1176	-1220	3980	0	0	3980	0	1296	10553	5%	-7077
25	307	8401	8401	-504	-504	7897	0	0	0	-1176	-1256	4069	0	0	4069	0	1262	11815	5%	-5816
26	316	8653	8653	-519	-519	8134	0	0	0	-1176	-1294	4159	0	0	4159	0	1228	13043	5%	-4588
27	326	8913	8913	-535	-535	8378	0	0	0	-1176	-1333	4249	0	0	4249	0	1195	14238	5%	-3393
28	336	9180	9180	-551	-551	8629	0	0	0	-1176	-1373	4341	0	0	4341	0	1163	15401	5%	-2230
29	346	9456	9456	-567	-567	8888	0	0	0	-1176	-1414	4432	0	0	4432	0	1131	16531	5%	-1099
30	356	9739	9739	-584	-584	9155	0	0	0	-1176	-1456	4525	0	0	4525	0	1099	17631	5%	0
31	367	10031	10031	-602	-602	9430	0	0	0	-1176	-1500	4617	0	0	4617	0	1068	18699	5%	1068
32	378	10332	10332	-620	-620	9712	0	0	0	-1176	-1545	4710	0	0	4710	0	1038	19737	5%	2106
33	389	10642	10642	-639	-639	10004	0	0	0	-1176	-1591	4803	0	0	4803	0	1008	20745	5%	3114
34	401	10962	10962	-658	-658	10304	0	0	0	-1176	-1639	4895	0	0	4895	0	978	21723	5%	4093
35	413	11290	11290	-677	-677	10613	0	0	0	-1176	-1688	4987	0	0	4987	0	949	22672	5%	5042
36	425	11629	11629	-698	-698	10931	0	0	0	-1176	-1739	5079	0	0	5079	0	921	23593	5%	5963
37	438	11978	11978	-719	-719	11259	0	0	0	-1176	-1791	5170	0	0	5170	0	893	24486	5%	6855
38	451	12337	12337	-740	-740	11597	0	0	0	-1176	-1845	5388	0	0	5388	0	886	25372	5%	7741
39	464	12708	12708	-762	-762	11945	0	0	0	-1176	-1900	10045	0	0	10045	0	1573	26945	5%	9314
40	478	13089	13089	-785	-785	12303	0	0	0	-1176	-1957	10346	0	0	10346	0	1543	28488	5%	10857
41	493	13481	13481	-809	-809	12673	0	0	0	-1176	-2016	10657	0	0	10657	0	1514	30002	5%	12371
42	508	13886	13886	-833	-833	13053	0	0	0	-1176	-2076	10977	0	0	10977	0	1485	31487	5%	13856
43	523	14302	14302	-858	-858	13444	0	0	0	-1176	-2138	11306	0	0	11306	0	1457	32943	5%	15313
44	538	14732	14732	-884	-884	13848	0	0	0	-1176	-2203	11645	0	0	11645	0	1429	34372	5%	16742
45	555	15173	15173	-910	-910	14263	0	0	0	-1176	-2269	11994	0	0	11994	0	1402	35774	5%	18143
46	571	15629	15629	-938	-938	14691	0	0	0	-1176	-2337	12354	0	0	12354	0	1375	37149	5%	19518
47	588	16098	16098	-966	-966	15132	0	0	0	-1176	-2407	12725	0	0	12725	0	1349	38498	5%	20867
48	606	16580	16580	-995	-995	15586	0	0	0	-1176	-2479	13107	0	0	13107	0	1323	39821	5%	22190
49	624	17078	17078	-1025	-1025	16053	0	0	0	-1176	-2553	13500	0	0	13500	0	1298	41119	5%	23488
50	643	17590	17590	-1055	-1055	16535	0	0	0	-1176	-2630	13905	0	0	13905	0	1273	42392	5%	24761
51	662	18118	18118	-1087	-1087	17031	0	0	0	-1176	-2709	14322	0	0	14322	0	1249	43641	5%	26010
52	682	18661	18661	-1120	-1120	17542	0	0	0	-1176	-2790	14752	0	0	14752	0	1225	44866	5%	27235
53	703	19221	19221	-1153	-1153	18068	0	0	0	-1176	-2874	15194	0	0	15194	0	1202	46068	5%	28437



Таблица А.19 - Сценарий №3: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	131	3580	3580	-215	-215	3365	-2276	0	0	-1176	-603	176	0	0	176	-318	-123	-123	5%	-17753
5	137	3756	3756	-225	-225	3530	-2241	0	0	-1176	-633	281	0	0	281	-354	-60	-183	5%	-17813
6	144	3938	3938	-236	-236	3701	-2202	0	0	-1176	-663	390	0	0	390	-393	-2	-185	5%	-17816
7	151	4124	4124	-247	-247	3876	-2158	0	0	-1176	-695	487	0	0	487	-436	38	-148	5%	-17778
8	157	4307	4307	-258	-258	4049	-2110	0	0	-1176	-726	597	0	0	597	-484	80	-68	5%	-17698
9	164	4488	4488	-269	-269	4219	-2057	0	0	-1176	-756	692	0	0	692	-538	104	36	5%	-17594
10	171	4672	4672	-280	-280	4392	-1997	0	0	-1176	-787	800	0	0	800	-598	131	167	5%	-17464
11	178	4857	4857	-291	-291	4566	-1931	0	0	-1176	-818	914	0	0	914	-664	154	321	5%	-17310
12	184	5033	5033	-302	-302	4731	-1858	0	0	-1176	-848	1027	0	0	1027	-737	169	490	5%	-17140
13	190	5198	5198	-312	-312	4886	-1776	0	0	-1176	-876	1137	0	0	1137	-818	178	668	5%	-16963
14	196	5355	5355	-321	-321	5034	-1686	0	0	-1176	-902	1250	0	0	1250	-909	181	849	5%	-16782
15	202	5522	5522	-331	-331	5191	-1585	0	0	-1176	-930	1379	0	0	1379	-1009	186	1035	5%	-16595
16	208	5698	5698	-342	-342	5357	-1473	0	0	-1176	-960	1524	0	0	1524	-1121	194	1229	5%	-16402
17	215	5879	5879	-353	-353	5526	-1349	0	0	-1176	-991	1683	0	0	1683	-1245	200	1429	5%	-16201
18	222	6061	6061	-364	-364	5698	-1212	0	0	-1176	-1021	1855	0	0	1855	-1383	206	1635	5%	-15995
19	228	6243	6243	-375	-375	5869	-1059	0	0	-1176	-1052	2062	0	0	2062	-1536	219	1854	5%	-15777
20	235	6430	6430	-386	-386	6045	-889	0	0	-1176	-1084	2200	0	0	2200	-1705	196	2050	5%	-15581
21	242	6623	6623	-397	-397	6226	-700	0	0	-1176	-1116	2343	0	0	2343	-1894	169	2219	5%	-15411
22	249	6822	6822	-409	-409	6413	-491	0	0	-1176	-1150	2499	0	0	2499	-2104	142	2361	5%	-15270
23	257	7027	7027	-422	-422	6605	-258	0	0	-1176	-1184	2794	0	0	2794	-2336	157	2518	5%	-15113
24	265	7237	7237	-434	-434	6803	0	0	0	-1176	-1220	3116	0	0	3116	0	1014	3532	5%	-14098
25	272	7455	7455	-447	-447	7007	0	0	0	-1176	-1256	3179	0	0	3179	0	986	4518	5%	-13113
26	281	7678	7678	-461	-461	7218	0	0	0	-1176	-1294	3242	0	0	3242	0	957	5475	5%	-12155
27	289	7909	7909	-475	-475	7434	0	0	0	-1176	-1333	3305	0	0	3305	0	930	6405	5%	-11226
28	298	8146	8146	-489	-489	7657	0	0	0	-1176	-1373	3368	0	0	3368	0	902	7307	5%	-10323
29	307	8390	8390	-503	-503	7887	0	0	0	-1176	-1414	3431	0	0	3431	0	875	8182	5%	-9448
30	316	8642	8642	-519	-519	8123	0	0	0	-1176	-1456	3493	0	0	3493	0	849	9031	5%	-8600
31	325	8901	8901	-534	-534	8367	0	0	0	-1176	-1500	3555	0	0	3555	0	823	9853	5%	-7777
32	335	9168	9168	-550	-550	8618	0	0	0	-1176	-1545	3616	0	0	3616	0	797	10650	5%	-6980
33	345	9443	9443	-567	-567	8877	0	0	0	-1176	-1591	3675	0	0	3675	0	771	11422	5%	-6209
34	356	9727	9727	-584	-584	9143	0	0	0	-1176	-1639	3734	0	0	3734	0	746	12168	5%	-5463
35	366	10018	10018	-601	-601	9417	0	0	0	-1176	-1688	3791	0	0	3791	0	722	12890	5%	-4741
36	377	10319	10319	-619	-619	9700	0	0	0	-1176	-1739	3847	0	0	3847	0	697	13587	5%	-4043
37	388	10629	10629	-638	-638	9991	0	0	0	-1176	-1791	3901	0	0	3901	0	674	14261	5%	-3370
38	400	10947	10947	-657	-657	10291	0	0	0	-1176	-1845	4081	0	0	4081	0	671	14932	5%	-2699
39	412	11276	11276	-677	-677	10599	0	0	0	-1176	-1900	8699	0	0	8699	0	1362	16294	5%	-1336
40	424	11614	11614	-697	-697	10917	0	0	0	-1176	-1957	8960	0	0	8960	0	1336	17631	5%	0

41	437	11962	11962	-718	-718	11245	0	0	0	-1176	-2016	9229	0	0	9229	0	1311	18941	5%	1311
42	450	12321	12321	-739	-739	11582	0	0	0	-1176	-2076	9506	0	0	9506	0	1286	20227	5%	2597
43	464	12691	12691	-761	-761	11930	0	0	0	-1176	-2138	9791	0	0	9791	0	1261	21489	5%	3858
44	478	13072	13072	-784	-784	12287	0	0	0	-1176	-2203	10085	0	0	10085	0	1237	22726	5%	5096
45	492	13464	13464	-808	-808	12656	0	0	0	-1176	-2269	10387	0	0	10387	0	1214	23940	5%	6310
46	507	13868	13868	-832	-832	13036	0	0	0	-1176	-2337	10699	0	0	10699	0	1191	25131	5%	7501
47	522	14284	14284	-857	-857	13427	0	0	0	-1176	-2407	11020	0	0	11020	0	1168	26299	5%	8669
48	538	14712	14712	-883	-883	13830	0	0	0	-1176	-2479	11351	0	0	11351	0	1146	27445	5%	9814
49	554	15154	15154	-909	-909	14244	0	0	0	-1176	-2553	11691	0	0	11691	0	1124	28569	5%	10938
50	570	15608	15608	-936	-936	14672	0	0	0	-1176	-2630	12042	0	0	12042	0	1103	29672	5%	12041
51	588	16077	16077	-965	-965	15112	0	0	0	-1176	-2709	12403	0	0	12403	0	1082	30753	5%	13123
52	605	16559	16559	-994	-994	15565	0	0	0	-1176	-2790	12775	0	0	12775	0	1061	31814	5%	14184
53	623	17056	17056	-1023	-1023	16032	0	0	0	-1176	-2874	13158	0	0	13158	0	1041	32855	5%	15224

Таблица А.20 - Сценарий №3: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	115	3150	3150	-189	-189	2961	-2276	0	0	-1176	-603	-228	0	0	-228	-318	-472	-472	5%	-18103
5	121	3304	3304	-198	-198	3106	-2241	0	0	-1176	-633	-143	0	0	-143	-354	-409	-881	5%	-18512
6	127	3464	3464	-208	-208	3256	-2202	0	0	-1176	-663	-55	0	0	-55	-393	-351	-1232	5%	-18863
7	133	3628	3628	-218	-218	3410	-2158	0	0	-1176	-695	21	0	0	21	-436	-310	-1542	5%	-19173
8	138	3789	3789	-227	-227	3562	-2110	0	0	-1176	-726	110	0	0	110	-484	-266	-1808	5%	-19439
9	144	3949	3949	-237	-237	3712	-2057	0	0	-1176	-756	185	0	0	185	-538	-239	-2048	5%	-19678
10	150	4110	4110	-247	-247	3864	-1997	0	0	-1176	-787	272	0	0	272	-598	-210	-2257	5%	-19888
11	156	4273	4273	-256	-256	4017	-1931	0	0	-1176	-818	365	0	0	365	-664	-183	-2440	5%	-20071
12	162	4428	4428	-266	-266	4162	-1858	0	0	-1176	-848	458	0	0	458	-737	-163	-2603	5%	-20234
13	167	4573	4573	-274	-274	4299	-1776	0	0	-1176	-876	550	0	0	550	-818	-149	-2753	5%	-20383
14	172	4711	4711	-283	-283	4429	-1686	0	0	-1176	-902	645	0	0	645	-909	-140	-2893	5%	-20523
15	178	4858	4858	-292	-292	4567	-1585	0	0	-1176	-930	755	0	0	755	-1009	-129	-3021	5%	-20652
16	183	5014	5014	-301	-301	4713	-1473	0	0	-1176	-960	880	0	0	880	-1121	-116	-3137	5%	-20768
17	189	5172	5172	-310	-310	4862	-1349	0	0	-1176	-991	1018	0	0	1018	-1245	-104	-3241	5%	-20872
18	195	5333	5333	-320	-320	5013	-1212	0	0	-1176	-1021	1171	0	0	1171	-1383	-93	-3334	5%	-20964
19	201	5493	5493	-330	-330	5163	-1059	0	0	-1176	-1052	1356	0	0	1356	-1536	-74	-3408	5%	-21039
20	207	5658	5658	-339	-339	5318	-889	0	0	-1176	-1084	1473	0	0	1473	-1705	-92	-3500	5%	-21131
21	213	5827	5827	-350	-350	5478	-700	0	0	-1176	-1116	1595	0	0	1595	-1894	-113	-3613	5%	-21243
22	219	6002	6002	-360	-360	5642	-491	0	0	-1176	-1150	1728	0	0	1728	-2104	-135	-3748	5%	-21378
23	226	6182	6182	-371	-371	5811	-258	0	0	-1176	-1184	2001	0	0	2001	-2336	-115	-3862	5%	-21493
24	233	6368	6368	-382	-382	5986	0	0	0	-1176	-1220	2298	0	0	2298	0	748	-3114	5%	-20745
25	240	6559	6559	-394	-394	6165	0	0	0	-1176	-1256	2337	0	0	2337	0	725	-2390	5%	-20020

26	247	6755	6755	-405	-405	6350	0	0	0	-1176	-1294	2375	0	0	2375	0	701	-1688	5%	-19319
27	254	6958	6958	-417	-417	6541	0	0	0	-1176	-1333	2412	0	0	2412	0	678	-1010	5%	-18640
28	262	7167	7167	-430	-430	6737	0	0	0	-1176	-1373	2448	0	0	2448	0	656	-354	5%	-17985
29	270	7382	7382	-443	-443	6939	0	0	0	-1176	-1414	2483	0	0	2483	0	633	279	5%	-17351
30	278	7603	7603	-456	-456	7147	0	0	0	-1176	-1456	2517	0	0	2517	0	611	891	5%	-16740
31	286	7831	7831	-470	-470	7361	0	0	0	-1176	-1500	2549	0	0	2549	0	590	1480	5%	-16150
32	295	8066	8066	-484	-484	7582	0	0	0	-1176	-1545	2580	0	0	2580	0	568	2049	5%	-15582
33	304	8308	8308	-498	-498	7810	0	0	0	-1176	-1591	2609	0	0	2609	0	547	2596	5%	-15034
34	313	8558	8558	-513	-513	8044	0	0	0	-1176	-1639	2635	0	0	2635	0	527	3123	5%	-14507
35	322	8814	8814	-529	-529	8285	0	0	0	-1176	-1688	2660	0	0	2660	0	506	3629	5%	-14001
36	332	9079	9079	-545	-545	8534	0	0	0	-1176	-1739	2681	0	0	2681	0	486	4115	5%	-13515
37	342	9351	9351	-561	-561	8790	0	0	0	-1176	-1791	2700	0	0	2700	0	466	4582	5%	-13049
38	352	9632	9632	-578	-578	9054	0	0	0	-1176	-1845	2845	0	0	2845	0	468	5049	5%	-12581
39	363	9920	9920	-595	-595	9325	0	0	0	-1176	-1900	7425	0	0	7425	0	1163	6212	5%	-11418
40	373	10218	10218	-613	-613	9605	0	0	0	-1176	-1957	7648	0	0	7648	0	1141	7353	5%	-10278
41	385	10525	10525	-631	-631	9893	0	0	0	-1176	-2016	7877	0	0	7877	0	1119	8472	5%	-9159
42	396	10840	10840	-650	-650	10190	0	0	0	-1176	-2076	8114	0	0	8114	0	1098	9569	5%	-8061
43	408	11166	11166	-670	-670	10496	0	0	0	-1176	-2138	8357	0	0	8357	0	1077	10646	5%	-6984
44	420	11501	11501	-690	-690	10811	0	0	0	-1176	-2203	8608	0	0	8608	0	1056	11702	5%	-5928
45	433	11846	11846	-711	-711	11135	0	0	0	-1176	-2269	8866	0	0	8866	0	1036	12739	5%	-4892
46	446	12201	12201	-732	-732	11469	0	0	0	-1176	-2337	9132	0	0	9132	0	1016	13755	5%	-3876
47	459	12567	12567	-754	-754	11813	0	0	0	-1176	-2407	9406	0	0	9406	0	997	14752	5%	-2879
48	473	12944	12944	-777	-777	12167	0	0	0	-1176	-2479	9688	0	0	9688	0	978	15730	5%	-1901
49	487	13332	13332	-800	-800	12532	0	0	0	-1176	-2553	9979	0	0	9979	0	959	16689	5%	-941
50	502	13732	13732	-824	-824	12908	0	0	0	-1176	-2630	10278	0	0	10278	0	941	17631	5%	0
51	517	14144	14144	-849	-849	13296	0	0	0	-1176	-2709	10587	0	0	10587	0	923	18554	5%	923
52	532	14569	14569	-874	-874	13694	0	0	0	-1176	-2790	10904	0	0	10904	0	906	19459	5%	1829
53	548	15006	15006	-900	-900	14105	0	0	0	-1176	-2874	11231	0	0	11231	0	888	20348	5%	2717

Таблица А.21 - Сценарий №3: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	206	5643	5643	-339	-339	5304	-2276	0	0	-1176	-603	2115	0	0	2115	-318	1350	1350	10%	-16281
5	216	5920	5920	-355	-355	5565	-2241	0	0	-1176	-633	2315	0	0	2315	-354	1340	2690	10%	-14941
6	227	6206	6206	-372	-372	5834	-2202	0	0	-1176	-663	2522	0	0	2522	-393	1322	4012	10%	-13619
7	238	6500	6500	-390	-390	6110	-2158	0	0	-1176	-695	2720	0	0	2720	-436	1289	5301	10%	-12329
8	248	6789	6789	-407	-407	6381	-2110	0	0	-1176	-726	2929	0	0	2929	-484	1255	6556	10%	-11075
9	259	7075	7075	-424	-424	6650	-2057	0	0	-1176	-756	3123	0	0	3123	-538	1206	7761	10%	-9869
10	269	7364	7364	-442	-442	6922	-1997	0	0	-1176	-787	3331	0	0	3331	-598	1159	8921	10%	-8710

11	280	7656	7656	-459	-459	7196	-1931	0	0	-1176	-818	3545	0	0	3545	-664	1111	10031	10%	-7599
12	290	7933	7933	-476	-476	7457	-1858	0	0	-1176	-848	3753	0	0	3753	-737	1057	11088	10%	-6542
13	299	8193	8193	-492	-492	7701	-1776	0	0	-1176	-876	3953	0	0	3953	-818	999	12087	10%	-5543
14	309	8441	8441	-506	-506	7934	-1686	0	0	-1176	-902	4151	0	0	4151	-909	939	13026	10%	-4604
15	318	8704	8704	-522	-522	8182	-1585	0	0	-1176	-930	4370	0	0	4370	-1009	885	13911	10%	-3720
16	328	8982	8982	-539	-539	8443	-1473	0	0	-1176	-960	4610	0	0	4610	-1121	835	14746	10%	-2884
17	339	9267	9267	-556	-556	8711	-1349	0	0	-1176	-991	4867	0	0	4867	-1245	788	15534	10%	-2096
18	349	9554	9554	-573	-573	8981	-1212	0	0	-1176	-1021	5138	0	0	5138	-1383	743	16277	10%	-1353
19	360	9840	9840	-590	-590	9250	-1059	0	0	-1176	-1052	5443	0	0	5443	-1536	703	16980	10%	-650
20	370	10136	10136	-608	-608	9527	-889	0	0	-1176	-1084	5683	0	0	5683	-1705	650	17631	10%	0
21	382	10440	10440	-626	-626	9813	-700	0	0	-1176	-1116	5931	0	0	5931	-1894	600	18231	10%	600
22	393	10753	10753	-645	-645	10108	-491	0	0	-1176	-1150	6194	0	0	6194	-2104	553	18783	10%	1153
23	405	11075	11075	-665	-665	10411	-258	0	0	-1176	-1184	6600	0	0	6600	-2336	524	19307	10%	1677
24	417	11408	11408	-684	-684	10723	0	0	0	-1176	-1220	7036	0	0	7036	0	786	20093	10%	2462
25	429	11750	11750	-705	-705	11045	0	0	0	-1176	-1256	7217	0	0	7217	0	733	20826	10%	3195
26	442	12102	12102	-726	-726	11376	0	0	0	-1176	-1294	7401	0	0	7401	0	683	21509	10%	3878
27	456	12465	12465	-748	-748	11718	0	0	0	-1176	-1333	7589	0	0	7589	0	637	22145	10%	4515
28	469	12839	12839	-770	-770	12069	0	0	0	-1176	-1373	7780	0	0	7780	0	593	22739	10%	5108
29	483	13225	13225	-793	-793	12431	0	0	0	-1176	-1414	7975	0	0	7975	0	553	23292	10%	5661
30	498	13621	13621	-817	-817	12804	0	0	0	-1176	-1456	8174	0	0	8174	0	515	23807	10%	6177
31	513	14030	14030	-842	-842	13188	0	0	0	-1176	-1500	8376	0	0	8376	0	480	24287	10%	6657
32	528	14451	14451	-867	-867	13584	0	0	0	-1176	-1545	8581	0	0	8581	0	447	24734	10%	7104
33	544	14884	14884	-893	-893	13991	0	0	0	-1176	-1591	8790	0	0	8790	0	416	25151	10%	7520
34	560	15331	15331	-920	-920	14411	0	0	0	-1176	-1639	9002	0	0	9002	0	388	25538	10%	7908
35	577	15791	15791	-947	-947	14843	0	0	0	-1176	-1688	9218	0	0	9218	0	361	25899	10%	8268
36	594	16265	16265	-976	-976	15289	0	0	0	-1176	-1739	9436	0	0	9436	0	336	26235	10%	8604
37	612	16753	16753	-1005	-1005	15747	0	0	0	-1176	-1791	9658	0	0	9658	0	312	26547	10%	8917
38	631	17255	17255	-1035	-1035	16220	0	0	0	-1176	-1845	10011	0	0	10011	0	294	26842	10%	9211
39	650	17773	17773	-1066	-1066	16706	0	0	0	-1176	-1900	14806	0	0	14806	0	396	27237	10%	9607
40	669	18306	18306	-1098	-1098	17208	0	0	0	-1176	-1957	15251	0	0	15251	0	371	27608	10%	9978
41	689	18855	18855	-1131	-1131	17724	0	0	0	-1176	-2016	15708	0	0	15708	0	347	27955	10%	10325
42	710	19421	19421	-1165	-1165	18256	0	0	0	-1176	-2076	16179	0	0	16179	0	325	28280	10%	10650
43	731	20003	20003	-1200	-1200	18803	0	0	0	-1176	-2138	16665	0	0	16665	0	304	28584	10%	10954
44	753	20604	20604	-1236	-1236	19367	0	0	0	-1176	-2203	17165	0	0	17165	0	285	28869	10%	11239
45	776	21222	21222	-1273	-1273	19948	0	0	0	-1176	-2269	17680	0	0	17680	0	267	29136	10%	11506
46	799	21858	21858	-1311	-1311	20547	0	0	0	-1176	-2337	18210	0	0	18210	0	250	29386	10%	11755
47	823	22514	22514	-1351	-1351	21163	0	0	0	-1176	-2407	18756	0	0	18756	0	234	29620	10%	11989
48	848	23189	23189	-1391	-1391	21798	0	0	0	-1176	-2479	19319	0	0	19319	0	219	29839	10%	12208
49	873	23885	23885	-1433	-1433	22452	0	0	0	-1176	-2553	19899	0	0	19899	0	205	30044	10%	12414
50	899	24602	24602	-1476	-1476	23126	0	0	0	-1176	-2630	20496	0	0	20496	0	192	30236	10%	12606
51	926	25340	25340	-1520	-1520	23819	0	0	0	-1176	-2709	21110	0	0	21110	0	180	30416	10%	12785
52	954	26100	26100	-1566	-1566	24534	0	0	0	-1176	-2790	21744	0	0	21744	0	168	30584	10%	12954
53	983	26883	26883	-1613	-1613	25270	0	0	0	-1176	-2874	22396	0	0	22396	0	158	30742	10%	13112

Таблица А.22 - Сценарий №3: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	184	5025	5025	-301	-301	4723	-2276	0	0	-1176	-603	1535	0	0	1535	-318	914	914	10%	-16717
5	193	5272	5272	-316	-316	4955	-2241	0	0	-1176	-633	1706	0	0	1706	-354	924	1837	10%	-15793
6	202	5527	5527	-332	-332	5195	-2202	0	0	-1176	-663	1884	0	0	1884	-393	926	2763	10%	-14867
7	212	5788	5788	-347	-347	5441	-2158	0	0	-1176	-695	2051	0	0	2051	-436	912	3675	10%	-13956
8	221	6045	6045	-363	-363	5683	-2110	0	0	-1176	-726	2231	0	0	2231	-484	896	4571	10%	-13060
9	230	6300	6300	-378	-378	5922	-2057	0	0	-1176	-756	2395	0	0	2395	-538	866	5437	10%	-12193
10	240	6558	6558	-393	-393	6164	-1997	0	0	-1176	-787	2573	0	0	2573	-598	838	6275	10%	-11356
11	249	6818	6818	-409	-409	6409	-1931	0	0	-1176	-818	2757	0	0	2757	-664	807	7082	10%	-10549
12	258	7065	7065	-424	-424	6641	-1858	0	0	-1176	-848	2936	0	0	2936	-737	771	7853	10%	-9778
13	267	7296	7296	-438	-438	6858	-1776	0	0	-1176	-876	3110	0	0	3110	-818	730	8583	10%	-9048
14	275	7517	7517	-451	-451	7066	-1686	0	0	-1176	-902	3282	0	0	3282	-909	687	9270	10%	-8360
15	283	7751	7751	-465	-465	7286	-1585	0	0	-1176	-930	3474	0	0	3474	-1009	649	9919	10%	-7711
16	292	7999	7999	-480	-480	7519	-1473	0	0	-1176	-960	3686	0	0	3686	-1121	614	10533	10%	-7097
17	302	8252	8252	-495	-495	7757	-1349	0	0	-1176	-991	3913	0	0	3913	-1245	581	11114	10%	-6517
18	311	8508	8508	-510	-510	7997	-1212	0	0	-1176	-1021	4155	0	0	4155	-1383	549	11663	10%	-5968
19	320	8763	8763	-526	-526	8237	-1059	0	0	-1176	-1052	4431	0	0	4431	-1536	521	12183	10%	-5447
20	330	9026	9026	-542	-542	8485	-889	0	0	-1176	-1084	4640	0	0	4640	-1705	480	12663	10%	-4968
21	340	9297	9297	-558	-558	8739	-700	0	0	-1176	-1116	4857	0	0	4857	-1894	440	13103	10%	-4527
22	350	9576	9576	-575	-575	9001	-491	0	0	-1176	-1150	5088	0	0	5088	-2104	403	13507	10%	-4124
23	360	9863	9863	-592	-592	9271	-258	0	0	-1176	-1184	5461	0	0	5461	-2336	384	13890	10%	-3740
24	371	10159	10159	-610	-610	9549	0	0	0	-1176	-1220	5862	0	0	5862	0	655	14545	10%	-3085
25	382	10464	10464	-628	-628	9836	0	0	0	-1176	-1256	6008	0	0	6008	0	610	15155	10%	-2476
26	394	10778	10778	-647	-647	10131	0	0	0	-1176	-1294	6156	0	0	6156	0	568	15723	10%	-1907
27	406	11101	11101	-666	-666	10435	0	0	0	-1176	-1333	6306	0	0	6306	0	529	16252	10%	-1378
28	418	11434	11434	-686	-686	10748	0	0	0	-1176	-1373	6459	0	0	6459	0	493	16745	10%	-886
29	430	11777	11777	-707	-707	11070	0	0	0	-1176	-1414	6615	0	0	6615	0	459	17204	10%	-427
30	443	12130	12130	-728	-728	11402	0	0	0	-1176	-1456	6772	0	0	6772	0	427	17631	10%	0
31	457	12494	12494	-750	-750	11745	0	0	0	-1176	-1500	6932	0	0	6932	0	397	18028	10%	397
32	470	12869	12869	-772	-772	12097	0	0	0	-1176	-1545	7094	0	0	7094	0	370	18397	10%	767
33	484	13255	13255	-795	-795	12460	0	0	0	-1176	-1591	7259	0	0	7259	0	344	18741	10%	1111
34	499	13653	13653	-819	-819	12834	0	0	0	-1176	-1639	7425	0	0	7425	0	320	19061	10%	1430
35	514	14062	14062	-844	-844	13219	0	0	0	-1176	-1688	7593	0	0	7593	0	297	19358	10%	1728
36	529	14484	14484	-869	-869	13615	0	0	0	-1176	-1739	7762	0	0	7762	0	276	19634	10%	2004
37	545	14919	14919	-895	-895	14024	0	0	0	-1176	-1791	7934	0	0	7934	0	257	19891	10%	2260
38	562	15366	15366	-922	-922	14444	0	0	0	-1176	-1845	8235	0	0	8235	0	242	20133	10%	2503
39	578	15827	15827	-950	-950	14878	0	0	0	-1176	-1900	12978	0	0	12978	0	347	20480	10%	2850
40	596	16302	16302	-978	-978	15324	0	0	0	-1176	-1957	13367	0	0	13367	0	325	20805	10%	3174

41	614	16791	16791	-1007	-1007	15784	0	0	0	-1176	-2016	13768	0	0	13768	0	304	21109	10%	3479
42	632	17295	17295	-1038	-1038	16257	0	0	0	-1176	-2076	14181	0	0	14181	0	285	21394	10%	3763
43	651	17814	17814	-1069	-1069	16745	0	0	0	-1176	-2138	14606	0	0	14606	0	267	21661	10%	4030
44	671	18348	18348	-1101	-1101	17247	0	0	0	-1176	-2203	15045	0	0	15045	0	250	21910	10%	4280
45	691	18899	18899	-1134	-1134	17765	0	0	0	-1176	-2269	15496	0	0	15496	0	234	22144	10%	4514
46	711	19466	19466	-1168	-1168	18298	0	0	0	-1176	-2337	15961	0	0	15961	0	219	22363	10%	4733
47	733	20050	20050	-1203	-1203	18847	0	0	0	-1176	-2407	16440	0	0	16440	0	205	22568	10%	4938
48	755	20651	20651	-1239	-1239	19412	0	0	0	-1176	-2479	16933	0	0	16933	0	192	22760	10%	5130
49	777	21271	21271	-1276	-1276	19994	0	0	0	-1176	-2553	17441	0	0	17441	0	180	22940	10%	5310
50	801	21909	21909	-1315	-1315	20594	0	0	0	-1176	-2630	17964	0	0	17964	0	168	23108	10%	5478
51	825	22566	22566	-1354	-1354	21212	0	0	0	-1176	-2709	18503	0	0	18503	0	158	23266	10%	5636
52	850	23243	23243	-1395	-1395	21848	0	0	0	-1176	-2790	19058	0	0	19058	0	148	23414	10%	5783
53	875	23940	23940	-1436	-1436	22504	0	0	0	-1176	-2874	19630	0	0	19630	0	138	23552	10%	5921

Таблица А.23 - Сценарий №3: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	173	4737	4737	-284	-284	4452	-2276	0	0	-1176	-603	1264	0	0	1264	-318	710	710	10%	-16920
5	182	4969	4969	-298	-298	4671	-2241	0	0	-1176	-633	1422	0	0	1422	-354	730	1440	10%	-16191
6	190	5210	5210	-313	-313	4897	-2202	0	0	-1176	-663	1586	0	0	1586	-393	741	2180	10%	-15450
7	199	5456	5456	-327	-327	5129	-2158	0	0	-1176	-695	1739	0	0	1739	-436	735	2916	10%	-14715
8	208	5699	5699	-342	-342	5357	-2110	0	0	-1176	-726	1905	0	0	1905	-484	729	3645	10%	-13986
9	217	5939	5939	-356	-356	5583	-2057	0	0	-1176	-756	2055	0	0	2055	-538	708	4352	10%	-13278
10	226	6182	6182	-371	-371	5811	-1997	0	0	-1176	-787	2219	0	0	2219	-598	688	5040	10%	-12590
11	235	6427	6427	-386	-386	6041	-1931	0	0	-1176	-818	2390	0	0	2390	-664	665	5706	10%	-11925
12	243	6660	6660	-400	-400	6260	-1858	0	0	-1176	-848	2556	0	0	2556	-737	637	6343	10%	-11287
13	251	6878	6878	-413	-413	6465	-1776	0	0	-1176	-876	2716	0	0	2716	-818	605	6948	10%	-10683
14	259	7086	7086	-425	-425	6661	-1686	0	0	-1176	-902	2877	0	0	2877	-909	570	7518	10%	-10113
15	267	7307	7307	-438	-438	6868	-1585	0	0	-1176	-930	3056	0	0	3056	-1009	539	8057	10%	-9574
16	276	7540	7540	-452	-452	7088	-1473	0	0	-1176	-960	3254	0	0	3254	-1121	511	8568	10%	-9063
17	284	7779	7779	-467	-467	7312	-1349	0	0	-1176	-991	3468	0	0	3468	-1245	484	9051	10%	-8579
18	293	8020	8020	-481	-481	7539	-1212	0	0	-1176	-1021	3697	0	0	3697	-1383	458	9509	10%	-8121
19	302	8261	8261	-496	-496	7765	-1059	0	0	-1176	-1052	3958	0	0	3958	-1536	436	9945	10%	-7686
20	311	8508	8508	-511	-511	7998	-889	0	0	-1176	-1084	4153	0	0	4153	-1705	400	10345	10%	-7285
21	320	8764	8764	-526	-526	8238	-700	0	0	-1176	-1116	4355	0	0	4355	-1894	366	10711	10%	-6920
22	330	9027	9027	-542	-542	8485	-491	0	0	-1176	-1150	4571	0	0	4571	-2104	333	11044	10%	-6586
23	340	9297	9297	-558	-558	8739	-258	0	0	-1176	-1184	4929	0	0	4929	-2336	319	11363	10%	-6268
24	350	9576	9576	-575	-575	9002	0	0	0	-1176	-1220	5314	0	0	5314	0	593	11956	10%	-5674
25	361	9864	9864	-592	-592	9272	0	0	0	-1176	-1256	5443	0	0	5443	0	553	12509	10%	-5122

26	371	10159	10159	-610	-610	9550	0	0	0	-1176	-1294	5575	0	0	5575	0	515	13024	10%	-4607
27	382	10464	10464	-628	-628	9836	0	0	0	-1176	-1333	5708	0	0	5708	0	479	13502	10%	-4128
28	394	10778	10778	-647	-647	10131	0	0	0	-1176	-1373	5843	0	0	5843	0	446	13948	10%	-3682
29	406	11101	11101	-666	-666	10435	0	0	0	-1176	-1414	5980	0	0	5980	0	415	14363	10%	-3268
30	418	11435	11435	-686	-686	10748	0	0	0	-1176	-1456	6118	0	0	6118	0	386	14748	10%	-2882
31	430	11778	11778	-707	-707	11071	0	0	0	-1176	-1500	6259	0	0	6259	0	359	15107	10%	-2523
32	443	12131	12131	-728	-728	11403	0	0	0	-1176	-1545	6401	0	0	6401	0	333	15441	10%	-2190
33	457	12495	12495	-750	-750	11745	0	0	0	-1176	-1591	6544	0	0	6544	0	310	15750	10%	-1880
34	470	12870	12870	-772	-772	12097	0	0	0	-1176	-1639	6689	0	0	6689	0	288	16038	10%	-1592
35	484	13256	13256	-795	-795	12460	0	0	0	-1176	-1688	6835	0	0	6835	0	268	16306	10%	-1325
36	499	13653	13653	-819	-819	12834	0	0	0	-1176	-1739	6982	0	0	6982	0	248	16554	10%	-1076
37	514	14063	14063	-844	-844	13219	0	0	0	-1176	-1791	7129	0	0	7129	0	231	16785	10%	-845
38	529	14485	14485	-869	-869	13616	0	0	0	-1176	-1845	7407	0	0	7407	0	218	17003	10%	-628
39	545	14919	14919	-895	-895	14024	0	0	0	-1176	-1900	12124	0	0	12124	0	324	17327	10%	-304
40	562	15367	15367	-922	-922	14445	0	0	0	-1176	-1957	12488	0	0	12488	0	304	17631	10%	0
41	579	15828	15828	-950	-950	14878	0	0	0	-1176	-2016	12863	0	0	12863	0	284	17915	10%	284
42	596	16303	16303	-978	-978	15325	0	0	0	-1176	-2076	13249	0	0	13249	0	266	18181	10%	550
43	614	16792	16792	-1008	-1008	15784	0	0	0	-1176	-2138	13646	0	0	13646	0	249	18430	10%	799
44	632	17296	17296	-1038	-1038	16258	0	0	0	-1176	-2203	14055	0	0	14055	0	233	18663	10%	1033
45	651	17815	17815	-1069	-1069	16746	0	0	0	-1176	-2269	14477	0	0	14477	0	218	18882	10%	1251
46	671	18349	18349	-1101	-1101	17248	0	0	0	-1176	-2337	14911	0	0	14911	0	205	19086	10%	1456
47	691	18900	18900	-1134	-1134	17766	0	0	0	-1176	-2407	15359	0	0	15359	0	192	19278	10%	1647
48	711	19467	19467	-1168	-1168	18299	0	0	0	-1176	-2479	15819	0	0	15819	0	179	19457	10%	1827
49	733	20051	20051	-1203	-1203	18847	0	0	0	-1176	-2553	16294	0	0	16294	0	168	19625	10%	1995
50	755	20652	20652	-1239	-1239	19413	0	0	0	-1176	-2630	16783	0	0	16783	0	157	19783	10%	2152
51	777	21272	21272	-1276	-1276	19995	0	0	0	-1176	-2709	17286	0	0	17286	0	147	19930	10%	2299
52	801	21910	21910	-1315	-1315	20595	0	0	0	-1176	-2790	17805	0	0	17805	0	138	20068	10%	2437
53	825	22567	22567	-1354	-1354	21213	0	0	0	-1176	-2874	18339	0	0	18339	0	129	20197	10%	2566

Таблица А.24 - Сценарий №3: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	166	4550	4550	-273	-273	4277	-2276	0	0	-1176	-603	1088	0	0	1088	-318	578	578	10%	-17052
5	174	4774	4774	-286	-286	4487	-2241	0	0	-1176	-633	1238	0	0	1238	-354	604	1182	10%	-16448
6	183	5005	5005	-300	-300	4705	-2202	0	0	-1176	-663	1393	0	0	1393	-393	621	1803	10%	-15827
7	192	5242	5242	-314	-314	4927	-2158	0	0	-1176	-695	1537	0	0	1537	-436	621	2425	10%	-15206
8	200	5474	5474	-328	-328	5146	-2110	0	0	-1176	-726	1694	0	0	1694	-484	621	3045	10%	-14585
9	209	5705	5705	-342	-342	5363	-2057	0	0	-1176	-756	1835	0	0	1835	-538	605	3651	10%	-13980
10	217	5938	5938	-356	-356	5582	-1997	0	0	-1176	-787	1991	0	0	1991	-598	591	4241	10%	-13389

11	226	6174	6174	-370	-370	5803	-1931	0	0	-1176	-818	2152	0	0	2152	-664	574	4815	10%	-12815
12	234	6397	6397	-384	-384	6014	-1858	0	0	-1176	-848	2309	0	0	2309	-737	551	5366	10%	-12264
13	241	6607	6607	-396	-396	6210	-1776	0	0	-1176	-876	2462	0	0	2462	-818	524	5890	10%	-11741
14	249	6807	6807	-408	-408	6398	-1686	0	0	-1176	-902	2615	0	0	2615	-909	494	6384	10%	-11247
15	257	7019	7019	-421	-421	6598	-1585	0	0	-1176	-930	2786	0	0	2786	-1009	468	6852	10%	-10779
16	265	7243	7243	-435	-435	6808	-1473	0	0	-1176	-960	2975	0	0	2975	-1121	444	7296	10%	-10335
17	273	7473	7473	-448	-448	7024	-1349	0	0	-1176	-991	3180	0	0	3180	-1245	421	7717	10%	-9914
18	282	7704	7704	-462	-462	7242	-1212	0	0	-1176	-1021	3400	0	0	3400	-1383	399	8116	10%	-9515
19	290	7935	7935	-476	-476	7459	-1059	0	0	-1176	-1052	3652	0	0	3652	-1536	381	8497	10%	-9134
20	299	8173	8173	-490	-490	7683	-889	0	0	-1176	-1084	3838	0	0	3838	-1705	349	8845	10%	-8785
21	308	8419	8419	-505	-505	7913	-700	0	0	-1176	-1116	4031	0	0	4031	-1894	318	9163	10%	-8468
22	317	8671	8671	-520	-520	8151	-491	0	0	-1176	-1150	4237	0	0	4237	-2104	288	9451	10%	-8179
23	326	8931	8931	-536	-536	8395	-258	0	0	-1176	-1184	4585	0	0	4585	-2336	276	9727	10%	-7903
24	336	9199	9199	-552	-552	8647	0	0	0	-1176	-1220	4960	0	0	4960	0	554	10281	10%	-7349
25	346	9475	9475	-569	-569	8907	0	0	0	-1176	-1256	5078	0	0	5078	0	516	10797	10%	-6834
26	357	9759	9759	-586	-586	9174	0	0	0	-1176	-1294	5199	0	0	5199	0	480	11277	10%	-6354
27	367	10052	10052	-603	-603	9449	0	0	0	-1176	-1333	5320	0	0	5320	0	446	11723	10%	-5907
28	378	10354	10354	-621	-621	9733	0	0	0	-1176	-1373	5444	0	0	5444	0	415	12138	10%	-5492
29	390	10664	10664	-640	-640	10025	0	0	0	-1176	-1414	5569	0	0	5569	0	386	12525	10%	-5106
30	401	10984	10984	-659	-659	10325	0	0	0	-1176	-1456	5695	0	0	5695	0	359	12884	10%	-4747
31	414	11314	11314	-679	-679	10635	0	0	0	-1176	-1500	5823	0	0	5823	0	334	13217	10%	-4413
32	426	11653	11653	-699	-699	10954	0	0	0	-1176	-1545	5952	0	0	5952	0	310	13527	10%	-4103
33	439	12003	12003	-720	-720	11283	0	0	0	-1176	-1591	6081	0	0	6081	0	288	13815	10%	-3815
34	452	12363	12363	-742	-742	11621	0	0	0	-1176	-1639	6212	0	0	6212	0	267	14083	10%	-3548
35	465	12734	12734	-764	-764	11970	0	0	0	-1176	-1688	6344	0	0	6344	0	248	14331	10%	-3299
36	479	13116	13116	-787	-787	12329	0	0	0	-1176	-1739	6476	0	0	6476	0	230	14562	10%	-3069
37	494	13509	13509	-811	-811	12699	0	0	0	-1176	-1791	6609	0	0	6609	0	214	14775	10%	-2855
38	509	13915	13915	-835	-835	13080	0	0	0	-1176	-1845	6871	0	0	6871	0	202	14977	10%	-2653
39	524	14332	14332	-860	-860	13472	0	0	0	-1176	-1900	11572	0	0	11572	0	309	15287	10%	-2344
40	540	14762	14762	-886	-886	13876	0	0	0	-1176	-1957	11919	0	0	11919	0	290	15577	10%	-2054
41	556	15205	15205	-912	-912	14293	0	0	0	-1176	-2016	12277	0	0	12277	0	271	15848	10%	-1783
42	572	15661	15661	-940	-940	14721	0	0	0	-1176	-2076	12645	0	0	12645	0	254	16102	10%	-1529
43	590	16131	16131	-968	-968	15163	0	0	0	-1176	-2138	13025	0	0	13025	0	238	16340	10%	-1291
44	607	16615	16615	-997	-997	15618	0	0	0	-1176	-2203	13415	0	0	13415	0	223	16562	10%	-1068
45	625	17113	17113	-1027	-1027	16086	0	0	0	-1176	-2269	13818	0	0	13818	0	209	16771	10%	-860
46	644	17627	17627	-1058	-1058	16569	0	0	0	-1176	-2337	14232	0	0	14232	0	195	16966	10%	-664
47	664	18155	18155	-1089	-1089	17066	0	0	0	-1176	-2407	14659	0	0	14659	0	183	17149	10%	-482
48	683	18700	18700	-1122	-1122	17578	0	0	0	-1176	-2479	15099	0	0	15099	0	171	17320	10%	-310
49	704	19261	19261	-1156	-1156	18105	0	0	0	-1176	-2553	15552	0	0	15552	0	160	17480	10%	-150
50	725	19839	19839	-1190	-1190	18649	0	0	0	-1176	-2630	16019	0	0	16019	0	150	17631	10%	0
51	747	20434	20434	-1226	-1226	19208	0	0	0	-1176	-2709	16499	0	0	16499	0	141	17771	10%	141
52	769	21047	21047	-1263	-1263	19784	0	0	0	-1176	-2790	16994	0	0	16994	0	132	17903	10%	272
53	792	21679	21679	-1301	-1301	20378	0	0	0	-1176	-2874	17504	0	0	17504	0	123	18026	10%	395



Таблица А.25 - Сценарий №4: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	252	6899	6899	-414	-414	6485	-3414	0	0	-1249	-603	2158	0	0	2158	-478	1451	1451	5%	-30140
5	265	7238	7238	-434	-434	6803	-3361	0	0	-1249	-633	2434	0	0	2434	-530	1566	3017	5%	-28574
6	277	7588	7588	-455	-455	7133	-3303	0	0	-1249	-663	2720	0	0	2720	-589	1670	4687	5%	-26905
7	290	7947	7947	-477	-477	7470	-3237	0	0	-1249	-695	3001	0	0	3001	-654	1751	6438	5%	-25153
8	303	8300	8300	-498	-498	7802	-3165	0	0	-1249	-726	3295	0	0	3295	-727	1825	8263	5%	-23328
9	316	8650	8650	-519	-519	8131	-3085	0	0	-1249	-756	3575	0	0	3575	-807	1873	10137	5%	-21455
10	329	9003	9003	-540	-540	8463	-2996	0	0	-1249	-787	3873	0	0	3873	-896	1919	12056	5%	-19536
11	342	9360	9360	-562	-562	8799	-2896	0	0	-1249	-818	4182	0	0	4182	-995	1956	14012	5%	-17580
12	355	9699	9699	-582	-582	9117	-2786	0	0	-1249	-848	4484	0	0	4484	-1105	1975	15987	5%	-15604
13	366	10017	10017	-601	-601	9416	-2664	0	0	-1249	-876	4779	0	0	4779	-1228	1978	17965	5%	-13626
14	377	10320	10320	-619	-619	9701	-2528	0	0	-1249	-902	5074	0	0	5074	-1363	1968	19933	5%	-11659
15	389	10642	10642	-638	-638	10003	-2378	0	0	-1249	-930	5399	0	0	5399	-1514	1962	21895	5%	-9697
16	401	10982	10982	-659	-659	10323	-2210	0	0	-1249	-960	5753	0	0	5753	-1682	1958	23853	5%	-7738
17	414	11330	11330	-680	-680	10650	-2024	0	0	-1249	-991	6131	0	0	6131	-1868	1953	25806	5%	-5785
18	427	11681	11681	-701	-701	10980	-1818	0	0	-1249	-1021	6532	0	0	6532	-2074	1945	27751	5%	-3840
19	440	12031	12031	-722	-722	11309	-1588	0	0	-1249	-1052	6973	0	0	6973	-2304	1940	29691	5%	-1900
20	453	12392	12392	-744	-744	11649	-1334	0	0	-1249	-1084	7359	0	0	7359	-2558	1900	31591	5%	0
21	467	12764	12764	-766	-766	11998	-1051	0	0	-1249	-1116	7765	0	0	7765	-2841	1856	33447	5%	1856
22	481	13147	13147	-789	-789	12358	-736	0	0	-1249	-1150	8199	0	0	8199	-3155	1810	35258	5%	3666
23	495	13541	13541	-812	-812	12729	-388	0	0	-1249	-1184	8789	0	0	8789	-3504	1807	37064	5%	5473
24	510	13947	13947	-837	-837	13111	0	0	0	-1249	-1220	9423	0	0	9423	0	3068	40132	5%	8541
25	525	14366	14366	-862	-862	13504	0	0	0	-1249	-1256	9675	0	0	9675	0	3000	43132	5%	11541
26	541	14797	14797	-888	-888	13909	0	0	0	-1249	-1294	9934	0	0	9934	0	2933	46065	5%	14474
27	557	15241	15241	-914	-914	14326	0	0	0	-1249	-1333	10198	0	0	10198	0	2868	48933	5%	17342
28	574	15698	15698	-942	-942	14756	0	0	0	-1249	-1373	10467	0	0	10467	0	2804	51737	5%	20146
29	591	16169	16169	-970	-970	15199	0	0	0	-1249	-1414	10743	0	0	10743	0	2740	54478	5%	22886
30	609	16654	16654	-999	-999	15655	0	0	0	-1249	-1456	11024	0	0	11024	0	2678	57156	5%	25564
31	627	17153	17153	-1029	-1029	16124	0	0	0	-1249	-1500	11312	0	0	11312	0	2617	59773	5%	28182
32	646	17668	17668	-1060	-1060	16608	0	0	0	-1249	-1545	11605	0	0	11605	0	2557	62331	5%	30739
33	665	18198	18198	-1092	-1092	17106	0	0	0	-1249	-1591	11905	0	0	11905	0	2498	64829	5%	33238
34	685	18744	18744	-1125	-1125	17619	0	0	0	-1249	-1639	12211	0	0	12211	0	2441	67270	5%	35678
35	706	19306	19306	-1158	-1158	18148	0	0	0	-1249	-1688	12522	0	0	12522	0	2384	69653	5%	38062
36	727	19886	19886	-1193	-1193	18692	0	0	0	-1249	-1739	12840	0	0	12840	0	2328	71981	5%	40390
37	749	20482	20482	-1229	-1229	19253	0	0	0	-1249	-1791	13163	0	0	13163	0	2273	74254	5%	42662
38	771	21097	21097	-1266	-1266	19831	0	0	0	-1249	-1845	13622	0	0	13622	0	2240	76494	5%	44902
39	794	21730	21730	-1304	-1304	20426	0	0	0	-1249	-1900	18526	0	0	18526	0	2901	79395	5%	47804
40	818	22381	22381	-1343	-1343	21039	0	0	0	-1249	-1957	19082	0	0	19082	0	2846	82241	5%	50649

41	843	23053	23053	-1383	-1383	21670	0	0	0	-1249	-2016	19654	0	0	19654	0	2792	85033	5%	53441
42	868	23744	23744	-1425	-1425	22320	0	0	0	-1249	-2076	20244	0	0	20244	0	2739	87771	5%	56180
43	894	24457	24457	-1467	-1467	22989	0	0	0	-1249	-2138	20851	0	0	20851	0	2686	90458	5%	58866
44	921	25190	25190	-1511	-1511	23679	0	0	0	-1249	-2203	21476	0	0	21476	0	2635	93093	5%	61502
45	948	25946	25946	-1557	-1557	24389	0	0	0	-1249	-2269	22121	0	0	22121	0	2585	95678	5%	64087
46	977	26725	26725	-1603	-1603	25121	0	0	0	-1249	-2337	22784	0	0	22784	0	2536	98214	5%	66622
47	1006	27526	27526	-1652	-1652	25875	0	0	0	-1249	-2407	23468	0	0	23468	0	2488	100701	5%	69110
48	1036	28352	28352	-1701	-1701	26651	0	0	0	-1249	-2479	24172	0	0	24172	0	2440	103141	5%	71550
49	1067	29203	29203	-1752	-1752	27451	0	0	0	-1249	-2553	24897	0	0	24897	0	2394	105535	5%	73944
50	1099	30079	30079	-1805	-1805	28274	0	0	0	-1249	-2630	25644	0	0	25644	0	2348	107883	5%	76292
51	1132	30981	30981	-1859	-1859	29122	0	0	0	-1249	-2709	26413	0	0	26413	0	2303	110187	5%	78595
52	1166	31911	31911	-1915	-1915	29996	0	0	0	-1249	-2790	27206	0	0	27206	0	2259	112446	5%	80855
53	1201	32868	32868	-1972	-1972	30896	0	0	0	-1249	-2874	28022	0	0	28022	0	2216	114662	5%	83071

Таблица А.26 - Сценарий №4: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	203	5547	5547	-333	-333	5215	-3414	0	0	-1249	-603	888	0	0	888	-478	354	354	5%	-31237
5	213	5820	5820	-349	-349	5471	-3361	0	0	-1249	-633	1101	0	0	1101	-530	469	823	5%	-30768
6	223	6102	6102	-366	-366	5736	-3303	0	0	-1249	-663	1323	0	0	1323	-589	575	1399	5%	-30193
7	234	6390	6390	-383	-383	6007	-3237	0	0	-1249	-695	1538	0	0	1538	-654	659	2058	5%	-29533
8	244	6674	6674	-400	-400	6274	-3165	0	0	-1249	-726	1767	0	0	1767	-727	739	2797	5%	-28794
9	254	6955	6955	-417	-417	6538	-3085	0	0	-1249	-756	1982	0	0	1982	-807	796	3593	5%	-27999
10	265	7240	7240	-434	-434	6805	-2996	0	0	-1249	-787	2216	0	0	2216	-896	850	4443	5%	-27148
11	275	7527	7527	-452	-452	7075	-2896	0	0	-1249	-818	2458	0	0	2458	-995	898	5341	5%	-26250
12	285	7799	7799	-468	-468	7332	-2786	0	0	-1249	-848	2698	0	0	2698	-1105	931	6272	5%	-25319
13	294	8055	8055	-483	-483	7572	-2664	0	0	-1249	-876	2935	0	0	2935	-1228	951	7223	5%	-24368
14	303	8299	8299	-498	-498	7801	-2528	0	0	-1249	-902	3174	0	0	3174	-1363	960	8183	5%	-23408
15	313	8557	8557	-513	-513	8044	-2378	0	0	-1249	-930	3439	0	0	3439	-1514	972	9156	5%	-22436
16	323	8831	8831	-530	-530	8301	-2210	0	0	-1249	-960	3731	0	0	3731	-1682	986	10141	5%	-21450
17	333	9110	9110	-547	-547	8564	-2024	0	0	-1249	-991	4045	0	0	4045	-1868	998	11139	5%	-20453
18	343	9393	9393	-564	-564	8829	-1818	0	0	-1249	-1021	4381	0	0	4381	-2074	1007	12145	5%	-19446
19	354	9675	9675	-580	-580	9094	-1588	0	0	-1249	-1052	4758	0	0	4758	-2304	1020	13165	5%	-18426
20	364	9965	9965	-598	-598	9367	-1334	0	0	-1249	-1084	5078	0	0	5078	-2558	997	14162	5%	-17429
21	375	10264	10264	-616	-616	9648	-1051	0	0	-1249	-1116	5415	0	0	5415	-2841	970	15132	5%	-16459
22	386	10572	10572	-634	-634	9937	-736	0	0	-1249	-1150	5778	0	0	5778	-3155	941	16074	5%	-15517
23	398	10889	10889	-653	-653	10235	-388	0	0	-1249	-1184	6296	0	0	6296	-3504	954	17028	5%	-14563
24	410	11215	11215	-673	-673	10543	0	0	0	-1249	-1220	6855	0	0	6855	0	2232	19260	5%	-12331
25	422	11552	11552	-693	-693	10859	0	0	0	-1249	-1256	7030	0	0	7030	0	2180	21440	5%	-10152

26	435	11898	11898	-714	-714	11185	0	0	0	-1249	-1294	7209	0	0	7209	0	2129	23569	5%	-8023
27	448	12255	12255	-735	-735	11520	0	0	0	-1249	-1333	7391	0	0	7391	0	2079	25648	5%	-5944
28	461	12623	12623	-757	-757	11866	0	0	0	-1249	-1373	7577	0	0	7577	0	2029	27677	5%	-3914
29	475	13002	13002	-780	-780	12222	0	0	0	-1249	-1414	7766	0	0	7766	0	1981	29658	5%	-1933
30	489	13392	13392	-804	-804	12588	0	0	0	-1249	-1456	7958	0	0	7958	0	1933	31591	5%	0
31	504	13794	13794	-828	-828	12966	0	0	0	-1249	-1500	8154	0	0	8154	0	1887	33478	5%	1887
32	519	14207	14207	-852	-852	13355	0	0	0	-1249	-1545	8352	0	0	8352	0	1841	35318	5%	3727
33	535	14634	14634	-878	-878	13756	0	0	0	-1249	-1591	8554	0	0	8554	0	1795	37114	5%	5522
34	551	15073	15073	-904	-904	14168	0	0	0	-1249	-1639	8759	0	0	8759	0	1751	38865	5%	7273
35	567	15525	15525	-931	-931	14593	0	0	0	-1249	-1688	8967	0	0	8967	0	1707	40572	5%	8980
36	584	15991	15991	-959	-959	15031	0	0	0	-1249	-1739	9178	0	0	9178	0	1664	42235	5%	10644
37	602	16470	16470	-988	-988	15482	0	0	0	-1249	-1791	9392	0	0	9392	0	1622	43857	5%	12266
38	620	16964	16964	-1018	-1018	15946	0	0	0	-1249	-1845	9737	0	0	9737	0	1601	45458	5%	13867
39	639	17473	17473	-1048	-1048	16425	0	0	0	-1249	-1900	14525	0	0	14525	0	2275	47733	5%	16142
40	658	17997	17997	-1080	-1080	16918	0	0	0	-1249	-1957	14961	0	0	14961	0	2231	49964	5%	18373
41	678	18537	18537	-1112	-1112	17425	0	0	0	-1249	-2016	15409	0	0	15409	0	2189	52153	5%	20562
42	698	19094	19094	-1146	-1146	17948	0	0	0	-1249	-2076	15872	0	0	15872	0	2147	54300	5%	22709
43	719	19666	19666	-1180	-1180	18486	0	0	0	-1249	-2138	16348	0	0	16348	0	2106	56407	5%	24815
44	740	20256	20256	-1215	-1215	19041	0	0	0	-1249	-2203	16838	0	0	16838	0	2066	58473	5%	26881
45	763	20864	20864	-1252	-1252	19612	0	0	0	-1249	-2269	17343	0	0	17343	0	2027	60499	5%	28908
46	785	21490	21490	-1289	-1289	20201	0	0	0	-1249	-2337	17864	0	0	17864	0	1988	62488	5%	30896
47	809	22135	22135	-1328	-1328	20807	0	0	0	-1249	-2407	18400	0	0	18400	0	1950	64438	5%	32847
48	833	22799	22799	-1368	-1368	21431	0	0	0	-1249	-2479	18952	0	0	18952	0	1913	66351	5%	34760
49	858	23483	23483	-1409	-1409	22074	0	0	0	-1249	-2553	19520	0	0	19520	0	1877	68228	5%	36636
50	884	24187	24187	-1451	-1451	22736	0	0	0	-1249	-2630	20106	0	0	20106	0	1841	70069	5%	38477
51	911	24913	24913	-1495	-1495	23418	0	0	0	-1249	-2709	20709	0	0	20709	0	1806	71875	5%	40283
52	938	25660	25660	-1540	-1540	24120	0	0	0	-1249	-2790	21330	0	0	21330	0	1772	73646	5%	42055
53	966	26430	26430	-1586	-1586	24844	0	0	0	-1249	-2874	21970	0	0	21970	0	1738	75384	5%	43793

Таблица А.27 - Сценарий №4: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	175	4778	4778	-287	-287	4492	-3414	0	0	-1249	-603	165	0	0	165	-478	-270	-270	5%	-31862
5	183	5013	5013	-301	-301	4712	-3361	0	0	-1249	-633	342	0	0	342	-530	-155	-425	5%	-32017
6	192	5256	5256	-315	-315	4940	-3303	0	0	-1249	-663	528	0	0	528	-589	-48	-473	5%	-32065
7	201	5504	5504	-330	-330	5174	-3237	0	0	-1249	-695	705	0	0	705	-654	38	-435	5%	-32027
8	210	5749	5749	-345	-345	5404	-3165	0	0	-1249	-726	897	0	0	897	-727	121	-314	5%	-31906
9	219	5991	5991	-359	-359	5632	-3085	0	0	-1249	-756	1076	0	0	1076	-807	182	-133	5%	-31724
10	228	6236	6236	-374	-374	5862	-2996	0	0	-1249	-787	1272	0	0	1272	-896	242	110	5%	-31482

11	237	6483	6483	-389	-389	6094	-2896	0	0	-1249	-818	1477	0	0	1477	-995	296	405	5%	-31186
12	246	6718	6718	-403	-403	6315	-2786	0	0	-1249	-848	1682	0	0	1682	-1105	337	742	5%	-30849
13	254	6938	6938	-416	-416	6522	-2664	0	0	-1249	-876	1885	0	0	1885	-1228	366	1108	5%	-30483
14	261	7148	7148	-429	-429	6719	-2528	0	0	-1249	-902	2092	0	0	2092	-1363	387	1495	5%	-30096
15	269	7371	7371	-442	-442	6928	-2378	0	0	-1249	-930	2324	0	0	2324	-1514	409	1904	5%	-29687
16	278	7606	7606	-456	-456	7150	-2210	0	0	-1249	-960	2580	0	0	2580	-1682	432	2336	5%	-29255
17	287	7847	7847	-471	-471	7376	-2024	0	0	-1249	-991	2858	0	0	2858	-1868	454	2790	5%	-28802
18	296	8090	8090	-485	-485	7605	-1818	0	0	-1249	-1021	3157	0	0	3157	-2074	472	3262	5%	-28329
19	305	8333	8333	-500	-500	7833	-1588	0	0	-1249	-1052	3497	0	0	3497	-2304	496	3758	5%	-27833
20	314	8583	8583	-515	-515	8068	-1334	0	0	-1249	-1084	3779	0	0	3779	-2558	483	4241	5%	-27350
21	323	8841	8841	-530	-530	8310	-1051	0	0	-1249	-1116	4077	0	0	4077	-2841	466	4707	5%	-26884
22	333	9106	9106	-546	-546	8559	-736	0	0	-1249	-1150	4400	0	0	4400	-3155	447	5154	5%	-26437
23	343	9379	9379	-563	-563	8816	-388	0	0	-1249	-1184	4876	0	0	4876	-3504	469	5623	5%	-25968
24	353	9660	9660	-580	-580	9081	0	0	0	-1249	-1220	5393	0	0	5393	0	1756	7379	5%	-24213
25	364	9950	9950	-597	-597	9353	0	0	0	-1249	-1256	5525	0	0	5525	0	1713	9092	5%	-22499
26	375	10249	10249	-615	-615	9634	0	0	0	-1249	-1294	5658	0	0	5658	0	1671	10763	5%	-20829
27	386	10556	10556	-633	-633	9923	0	0	0	-1249	-1333	5794	0	0	5794	0	1630	12392	5%	-19199
28	397	10873	10873	-652	-652	10220	0	0	0	-1249	-1373	5932	0	0	5932	0	1589	13981	5%	-17610
29	409	11199	11199	-672	-672	10527	0	0	0	-1249	-1414	6071	0	0	6071	0	1549	15530	5%	-16062
30	422	11535	11535	-692	-692	10843	0	0	0	-1249	-1456	6213	0	0	6213	0	1509	17039	5%	-14552
31	434	11881	11881	-713	-713	11168	0	0	0	-1249	-1500	6356	0	0	6356	0	1471	18510	5%	-13082
32	447	12237	12237	-734	-734	11503	0	0	0	-1249	-1545	6501	0	0	6501	0	1432	19942	5%	-11649
33	461	12605	12605	-756	-756	11848	0	0	0	-1249	-1591	6647	0	0	6647	0	1395	21337	5%	-10254
34	475	12983	12983	-779	-779	12204	0	0	0	-1249	-1639	6795	0	0	6795	0	1358	22695	5%	-8896
35	489	13372	13372	-802	-802	12570	0	0	0	-1249	-1688	6944	0	0	6944	0	1322	24017	5%	-7574
36	503	13773	13773	-826	-826	12947	0	0	0	-1249	-1739	7094	0	0	7094	0	1286	25303	5%	-6288
37	519	14187	14187	-851	-851	13335	0	0	0	-1249	-1791	7245	0	0	7245	0	1251	26554	5%	-5037
38	534	14612	14612	-877	-877	13735	0	0	0	-1249	-1845	7526	0	0	7526	0	1238	27792	5%	-3800
39	550	15050	15050	-903	-903	14147	0	0	0	-1249	-1900	12247	0	0	12247	0	1918	29710	5%	-1881
40	567	15502	15502	-930	-930	14572	0	0	0	-1249	-1957	12615	0	0	12615	0	1881	31591	5%	0
41	584	15967	15967	-958	-958	15009	0	0	0	-1249	-2016	12993	0	0	12993	0	1846	33437	5%	1846
42	601	16446	16446	-987	-987	15459	0	0	0	-1249	-2076	13383	0	0	13383	0	1810	35248	5%	3656
43	619	16939	16939	-1016	-1016	15923	0	0	0	-1249	-2138	13785	0	0	13785	0	1776	37024	5%	5432
44	638	17448	17448	-1047	-1047	16401	0	0	0	-1249	-2203	14198	0	0	14198	0	1742	38766	5%	7174
45	657	17971	17971	-1078	-1078	16893	0	0	0	-1249	-2269	14624	0	0	14624	0	1709	40475	5%	8883
46	677	18510	18510	-1111	-1111	17400	0	0	0	-1249	-2337	15063	0	0	15063	0	1676	42151	5%	10560
47	697	19065	19065	-1144	-1144	17922	0	0	0	-1249	-2407	15515	0	0	15515	0	1645	43796	5%	12204
48	718	19637	19637	-1178	-1178	18459	0	0	0	-1249	-2479	15980	0	0	15980	0	1613	45409	5%	13817
49	739	20227	20227	-1214	-1214	19013	0	0	0	-1249	-2553	16460	0	0	16460	0	1582	46991	5%	15400
50	761	20833	20833	-1250	-1250	19583	0	0	0	-1249	-2630	16953	0	0	16953	0	1552	48544	5%	16952
51	784	21458	21458	-1288	-1288	20171	0	0	0	-1249	-2709	17462	0	0	17462	0	1523	50066	5%	18475
52	808	22102	22102	-1326	-1326	20776	0	0	0	-1249	-2790	17986	0	0	17986	0	1494	51560	5%	19969
53	832	22765	22765	-1366	-1366	21399	0	0	0	-1249	-2874	18525	0	0	18525	0	1465	53025	5%	21434

Таблица А.28 - Сценарий №4: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 5%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	153	4172	4172	-250	-250	3922	-3414	0	0	-1249	-603	-405	0	0	-405	-478	-762	-762	5%	-32354
5	160	4377	4377	-263	-263	4115	-3361	0	0	-1249	-633	-255	0	0	-255	-530	-646	-1409	5%	-33000
6	168	4589	4589	-275	-275	4314	-3303	0	0	-1249	-663	-98	0	0	-98	-589	-539	-1947	5%	-33539
7	176	4806	4806	-288	-288	4518	-3237	0	0	-1249	-695	49	0	0	49	-654	-452	-2399	5%	-33990
8	183	5020	5020	-301	-301	4719	-3165	0	0	-1249	-726	212	0	0	212	-727	-366	-2765	5%	-34356
9	191	5232	5232	-314	-314	4918	-3085	0	0	-1249	-756	362	0	0	362	-807	-301	-3066	5%	-34658
10	199	5445	5445	-327	-327	5119	-2996	0	0	-1249	-787	529	0	0	529	-896	-237	-3303	5%	-34895
11	207	5661	5661	-340	-340	5322	-2896	0	0	-1249	-818	705	0	0	705	-995	-179	-3482	5%	-35073
12	214	5866	5866	-352	-352	5514	-2786	0	0	-1249	-848	881	0	0	881	-1105	-131	-3613	5%	-35204
13	221	6058	6058	-364	-364	5695	-2664	0	0	-1249	-876	1058	0	0	1058	-1228	-94	-3707	5%	-35299
14	228	6242	6242	-374	-374	5867	-2528	0	0	-1249	-902	1241	0	0	1241	-1363	-65	-3772	5%	-35364
15	235	6436	6436	-386	-386	6050	-2378	0	0	-1249	-930	1445	0	0	1445	-1514	-35	-3807	5%	-35398
16	243	6642	6642	-399	-399	6243	-2210	0	0	-1249	-960	1674	0	0	1674	-1682	-4	-3811	5%	-35402
17	250	6852	6852	-411	-411	6441	-2024	0	0	-1249	-991	1923	0	0	1923	-1868	25	-3786	5%	-35377
18	258	7065	7065	-424	-424	6641	-1818	0	0	-1249	-1021	2193	0	0	2193	-2074	52	-3734	5%	-35325
19	266	7277	7277	-437	-437	6840	-1588	0	0	-1249	-1052	2504	0	0	2504	-2304	83	-3651	5%	-35242
20	274	7495	7495	-450	-450	7045	-1334	0	0	-1249	-1084	2756	0	0	2756	-2558	78	-3572	5%	-35164
21	282	7720	7720	-463	-463	7257	-1051	0	0	-1249	-1116	3024	0	0	3024	-2841	69	-3504	5%	-35095
22	291	7951	7951	-477	-477	7474	-736	0	0	-1249	-1150	3315	0	0	3315	-3155	57	-3446	5%	-35038
23	299	8190	8190	-491	-491	7699	-388	0	0	-1249	-1184	3759	0	0	3759	-3504	87	-3359	5%	-34951
24	308	8436	8436	-506	-506	7929	0	0	0	-1249	-1220	4242	0	0	4242	0	1381	-1978	5%	-33569
25	318	8689	8689	-521	-521	8167	0	0	0	-1249	-1256	4339	0	0	4339	0	1345	-633	5%	-32224
26	327	8949	8949	-537	-537	8412	0	0	0	-1249	-1294	4437	0	0	4437	0	1310	678	5%	-30914
27	337	9218	9218	-553	-553	8665	0	0	0	-1249	-1333	4536	0	0	4536	0	1276	1953	5%	-29638
28	347	9494	9494	-570	-570	8925	0	0	0	-1249	-1373	4636	0	0	4636	0	1242	3195	5%	-28396
29	357	9779	9779	-587	-587	9192	0	0	0	-1249	-1414	4737	0	0	4737	0	1208	4403	5%	-27188
30	368	10073	10073	-604	-604	9468	0	0	0	-1249	-1456	4838	0	0	4838	0	1175	5579	5%	-26013
31	379	10375	10375	-622	-622	9752	0	0	0	-1249	-1500	4940	0	0	4940	0	1143	6722	5%	-24870
32	391	10686	10686	-641	-641	10045	0	0	0	-1249	-1545	5042	0	0	5042	0	1111	7833	5%	-23759
33	402	11007	11007	-660	-660	10346	0	0	0	-1249	-1591	5145	0	0	5145	0	1080	8912	5%	-22679
34	414	11337	11337	-680	-680	10657	0	0	0	-1249	-1639	5248	0	0	5248	0	1049	9961	5%	-21630
35	427	11677	11677	-701	-701	10976	0	0	0	-1249	-1688	5350	0	0	5350	0	1018	10980	5%	-20612
36	440	12027	12027	-722	-722	11306	0	0	0	-1249	-1739	5453	0	0	5453	0	989	11968	5%	-19623
37	453	12388	12388	-743	-743	11645	0	0	0	-1249	-1791	5555	0	0	5555	0	959	12927	5%	-18664
38	466	12760	12760	-766	-766	11994	0	0	0	-1249	-1845	5785	0	0	5785	0	951	13879	5%	-17713
39	480	13142	13142	-789	-789	12354	0	0	0	-1249	-1900	10454	0	0	10454	0	1637	15516	5%	-16076
40	495	13537	13537	-812	-812	12724	0	0	0	-1249	-1957	10767	0	0	10767	0	1606	17122	5%	-14470

41	510	13943	13943	-837	-837	13106	0	0	0	-1249	-2016	11090	0	0	11090	0	1575	18697	5%	-12894
42	525	14361	14361	-862	-862	13499	0	0	0	-1249	-2076	11423	0	0	11423	0	1545	20242	5%	-11349
43	541	14792	14792	-888	-888	13904	0	0	0	-1249	-2138	11766	0	0	11766	0	1516	21758	5%	-9833
44	557	15236	15236	-914	-914	14321	0	0	0	-1249	-2203	12119	0	0	12119	0	1487	23245	5%	-8346
45	574	15693	15693	-942	-942	14751	0	0	0	-1249	-2269	12482	0	0	12482	0	1459	24704	5%	-6887
46	591	16163	16163	-970	-970	15194	0	0	0	-1249	-2337	12857	0	0	12857	0	1431	26135	5%	-5456
47	608	16648	16648	-999	-999	15649	0	0	0	-1249	-2407	13243	0	0	13243	0	1404	27539	5%	-4053
48	627	17148	17148	-1029	-1029	16119	0	0	0	-1249	-2479	13640	0	0	13640	0	1377	28916	5%	-2676
49	646	17662	17662	-1060	-1060	16603	0	0	0	-1249	-2553	14049	0	0	14049	0	1351	30266	5%	-1325
50	665	18192	18192	-1092	-1092	17101	0	0	0	-1249	-2630	14471	0	0	14471	0	1325	31591	5%	0
51	685	18738	18738	-1124	-1124	17614	0	0	0	-1249	-2709	14905	0	0	14905	0	1300	32891	5%	1300
52	705	19300	19300	-1158	-1158	18142	0	0	0	-1249	-2790	15352	0	0	15352	0	1275	34166	5%	2575
53	727	19879	19879	-1193	-1193	18686	0	0	0	-1249	-2874	15812	0	0	15812	0	1251	35417	5%	3825

Таблица А.29 - Сценарий №4: срок окупаемости 20 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	309	8448	8448	-507	-507	7941	-3414	0	0	-1249	-603	3614	0	0	3614	-478	2356	2356	10%	-29235
5	324	8863	8863	-532	-532	8331	-3361	0	0	-1249	-633	3961	0	0	3961	-530	2343	4700	10%	-26892
6	340	9292	9292	-558	-558	8734	-3303	0	0	-1249	-663	4322	0	0	4322	-589	2318	7017	10%	-24574
7	356	9731	9731	-584	-584	9147	-3237	0	0	-1249	-695	4678	0	0	4678	-654	2272	9289	10%	-22303
8	371	10164	10164	-610	-610	9554	-3165	0	0	-1249	-726	5047	0	0	5047	-727	2217	11506	10%	-20086
9	387	10592	10592	-636	-636	9956	-3085	0	0	-1249	-756	5401	0	0	5401	-807	2143	13649	10%	-17943
10	403	11025	11025	-661	-661	10363	-2996	0	0	-1249	-787	5773	0	0	5773	-896	2068	15717	10%	-15874
11	419	11462	11462	-688	-688	10774	-2896	0	0	-1249	-818	6157	0	0	6157	-995	1990	17707	10%	-13884
12	434	11877	11877	-713	-713	11165	-2786	0	0	-1249	-848	6531	0	0	6531	-1105	1902	19609	10%	-11982
13	448	12266	12266	-736	-736	11530	-2664	0	0	-1249	-876	6894	0	0	6894	-1228	1805	21414	10%	-10177
14	462	12637	12637	-758	-758	11879	-2528	0	0	-1249	-902	7252	0	0	7252	-1363	1706	23120	10%	-8471
15	476	13031	13031	-782	-782	12249	-2378	0	0	-1249	-930	7645	0	0	7645	-1514	1614	24735	10%	-6857
16	491	13447	13447	-807	-807	12641	-2210	0	0	-1249	-960	8071	0	0	8071	-1682	1530	26264	10%	-5327
17	507	13874	13874	-832	-832	13041	-2024	0	0	-1249	-991	8523	0	0	8523	-1868	1448	27712	10%	-3879
18	523	14304	14304	-858	-858	13445	-1818	0	0	-1249	-1021	8997	0	0	8997	-2074	1370	29082	10%	-2509
19	538	14733	14733	-884	-884	13849	-1588	0	0	-1249	-1052	9513	0	0	9513	-2304	1297	30379	10%	-1213
20	555	15175	15175	-910	-910	14264	-1334	0	0	-1249	-1084	9975	0	0	9975	-2558	1213	31591	10%	0
21	571	15630	15630	-938	-938	14692	-1051	0	0	-1249	-1116	10459	0	0	10459	-2841	1132	32724	10%	1132
22	588	16099	16099	-966	-966	15133	-736	0	0	-1249	-1150	10974	0	0	10974	-3155	1056	33780	10%	2189
23	606	16582	16582	-995	-995	15587	-388	0	0	-1249	-1184	11647	0	0	11647	-3504	1000	34781	10%	3189
24	624	17079	17079	-1025	-1025	16054	0	0	0	-1249	-1220	12367	0	0	12367	0	1381	36162	10%	4570
25	643	17592	17592	-1055	-1055	16536	0	0	0	-1249	-1256	12708	0	0	12708	0	1290	37452	10%	5860

26	662	18119	18119	-1087	-1087	17032	0	0	0	-1249	-1294	13057	0	0	13057	0	1205	38657	10%	7066
27	682	18663	18663	-1120	-1120	17543	0	0	0	-1249	-1333	13414	0	0	13414	0	1126	39783	10%	8191
28	703	19223	19223	-1153	-1153	18069	0	0	0	-1249	-1373	13781	0	0	13781	0	1051	40834	10%	9242
29	724	19799	19799	-1188	-1188	18611	0	0	0	-1249	-1414	14156	0	0	14156	0	982	41815	10%	10224
30	745	20393	20393	-1224	-1224	19170	0	0	0	-1249	-1456	14540	0	0	14540	0	917	42732	10%	11140
31	768	21005	21005	-1260	-1260	19745	0	0	0	-1249	-1500	14933	0	0	14933	0	856	43588	10%	11996
32	791	21635	21635	-1298	-1298	20337	0	0	0	-1249	-1545	15335	0	0	15335	0	799	44387	10%	12795
33	814	22284	22284	-1337	-1337	20947	0	0	0	-1249	-1591	15746	0	0	15746	0	746	45132	10%	13541
34	839	22953	22953	-1377	-1377	21576	0	0	0	-1249	-1639	16167	0	0	16167	0	696	45828	10%	14237
35	864	23642	23642	-1418	-1418	22223	0	0	0	-1249	-1688	16597	0	0	16597	0	650	46478	10%	14887
36	890	24351	24351	-1461	-1461	22890	0	0	0	-1249	-1739	17037	0	0	17037	0	606	47084	10%	15493
37	917	25081	25081	-1505	-1505	23576	0	0	0	-1249	-1791	17487	0	0	17487	0	566	47650	10%	16059
38	944	25834	25834	-1550	-1550	24284	0	0	0	-1249	-1845	18075	0	0	18075	0	532	48181	10%	16590
39	973	26609	26609	-1597	-1597	25012	0	0	0	-1249	-1900	23112	0	0	23112	0	618	48799	10%	17208
40	1002	27407	27407	-1644	-1644	25763	0	0	0	-1249	-1957	23806	0	0	23806	0	579	49378	10%	17787
41	1032	28229	28229	-1694	-1694	26535	0	0	0	-1249	-2016	24520	0	0	24520	0	542	49920	10%	18328
42	1063	29076	29076	-1745	-1745	27332	0	0	0	-1249	-2076	25255	0	0	25255	0	507	50427	10%	18836
43	1095	29948	29948	-1797	-1797	28151	0	0	0	-1249	-2138	26013	0	0	26013	0	475	50902	10%	19311
44	1127	30847	30847	-1851	-1851	28996	0	0	0	-1249	-2203	26793	0	0	26793	0	445	51347	10%	19755
45	1161	31772	31772	-1906	-1906	29866	0	0	0	-1249	-2269	27597	0	0	27597	0	416	51763	10%	20172
46	1196	32725	32725	-1964	-1964	30762	0	0	0	-1249	-2337	28425	0	0	28425	0	390	52153	10%	20562
47	1232	33707	33707	-2022	-2022	31685	0	0	0	-1249	-2407	29278	0	0	29278	0	365	52518	10%	20927
48	1269	34718	34718	-2083	-2083	32635	0	0	0	-1249	-2479	30156	0	0	30156	0	342	52860	10%	21269
49	1307	35760	35760	-2146	-2146	33614	0	0	0	-1249	-2553	31061	0	0	31061	0	320	53180	10%	21589
50	1346	36833	36833	-2210	-2210	34623	0	0	0	-1249	-2630	31993	0	0	31993	0	300	53480	10%	21889
51	1387	37938	37938	-2276	-2276	35661	0	0	0	-1249	-2709	32953	0	0	32953	0	281	53761	10%	22170
52	1428	39076	39076	-2345	-2345	36731	0	0	0	-1249	-2790	33941	0	0	33941	0	263	54024	10%	22432
53	1471	40248	40248	-2415	-2415	37833	0	0	0	-1249	-2874	34959	0	0	34959	0	246	54270	10%	22679

Таблица А.30 - Сценарий №4: срок окупаемости 30 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	268	7334	7334	-440	-440	6894	-3414	0	0	-1249	-603	2567	0	0	2567	-478	1570	1570	10%	-30022
5	281	7694	7694	-462	-462	7232	-3361	0	0	-1249	-633	2863	0	0	2863	-530	1593	3162	10%	-28429
6	295	8067	8067	-484	-484	7583	-3303	0	0	-1249	-663	3170	0	0	3170	-589	1603	4765	10%	-26826
7	309	8448	8448	-507	-507	7941	-3237	0	0	-1249	-695	3472	0	0	3472	-654	1591	6356	10%	-25236
8	322	8823	8823	-529	-529	8294	-3165	0	0	-1249	-726	3787	0	0	3787	-727	1570	7926	10%	-23665
9	336	9195	9195	-552	-552	8643	-3085	0	0	-1249	-756	4088	0	0	4088	-807	1530	9456	10%	-22135
10	350	9571	9571	-574	-574	8997	-2996	0	0	-1249	-787	4407	0	0	4407	-896	1489	10945	10%	-20646

11	364	9950	9950	-597	-597	9353	-2896	0	0	-1249	-818	4736	0	0	4736	-995	1442	12388	10%	-19204
12	377	10311	10311	-619	-619	9692	-2786	0	0	-1249	-848	5059	0	0	5059	-1105	1386	13773	10%	-17818
13	389	10649	10649	-639	-639	10010	-2664	0	0	-1249	-876	5373	0	0	5373	-1228	1321	15094	10%	-16497
14	401	10971	10971	-658	-658	10312	-2528	0	0	-1249	-902	5686	0	0	5686	-1363	1252	16346	10%	-15245
15	413	11313	11313	-679	-679	10634	-2378	0	0	-1249	-930	6029	0	0	6029	-1514	1189	17535	10%	-14056
16	427	11674	11674	-700	-700	10974	-2210	0	0	-1249	-960	6404	0	0	6404	-1682	1130	18666	10%	-12926
17	440	12044	12044	-723	-723	11321	-2024	0	0	-1249	-991	6803	0	0	6803	-1868	1074	19740	10%	-11852
18	454	12417	12417	-745	-745	11672	-1818	0	0	-1249	-1021	7224	0	0	7224	-2074	1019	20758	10%	-10833
19	467	12790	12790	-767	-767	12022	-1588	0	0	-1249	-1052	7686	0	0	7686	-2304	968	21727	10%	-9865
20	481	13173	13173	-790	-790	12383	-1334	0	0	-1249	-1084	8094	0	0	8094	-2558	905	22632	10%	-8960
21	496	13569	13569	-814	-814	12755	-1051	0	0	-1249	-1116	8522	0	0	8522	-2841	844	23476	10%	-8115
22	511	13976	13976	-839	-839	13137	-736	0	0	-1249	-1150	8978	0	0	8978	-3155	787	24263	10%	-7328
23	526	14395	14395	-864	-864	13531	-388	0	0	-1249	-1184	9591	0	0	9591	-3504	748	25011	10%	-6581
24	542	14827	14827	-890	-890	13937	0	0	0	-1249	-1220	10250	0	0	10250	0	1145	26155	10%	-5436
25	558	15272	15272	-916	-916	14355	0	0	0	-1249	-1256	10527	0	0	10527	0	1069	27224	10%	-4367
26	575	15730	15730	-944	-944	14786	0	0	0	-1249	-1294	10811	0	0	10811	0	998	28222	10%	-3369
27	592	16202	16202	-972	-972	15230	0	0	0	-1249	-1333	11101	0	0	11101	0	931	29153	10%	-2438
28	610	16688	16688	-1001	-1001	15686	0	0	0	-1249	-1373	11398	0	0	11398	0	869	30023	10%	-1569
29	628	17188	17188	-1031	-1031	16157	0	0	0	-1249	-1414	11701	0	0	11701	0	811	30834	10%	-757
30	647	17704	17704	-1062	-1062	16642	0	0	0	-1249	-1456	12012	0	0	12012	0	757	31591	10%	0
31	666	18235	18235	-1094	-1094	17141	0	0	0	-1249	-1500	12329	0	0	12329	0	707	32298	10%	707
32	686	18782	18782	-1127	-1127	17655	0	0	0	-1249	-1545	12653	0	0	12653	0	659	32957	10%	1366
33	707	19346	19346	-1161	-1161	18185	0	0	0	-1249	-1591	12984	0	0	12984	0	615	33572	10%	1981
34	728	19926	19926	-1196	-1196	18730	0	0	0	-1249	-1639	13322	0	0	13322	0	574	34146	10%	2554
35	750	20524	20524	-1231	-1231	19292	0	0	0	-1249	-1688	13667	0	0	13667	0	535	34681	10%	3089
36	773	21140	21140	-1268	-1268	19871	0	0	0	-1249	-1739	14018	0	0	14018	0	499	35179	10%	3588
37	796	21774	21774	-1306	-1306	20467	0	0	0	-1249	-1791	14377	0	0	14377	0	465	35645	10%	4053
38	820	22427	22427	-1346	-1346	21081	0	0	0	-1249	-1845	14872	0	0	14872	0	437	36082	10%	4490
39	844	23100	23100	-1386	-1386	21714	0	0	0	-1249	-1900	19814	0	0	19814	0	530	36612	10%	5020
40	870	23793	23793	-1428	-1428	22365	0	0	0	-1249	-1957	20408	0	0	20408	0	496	37108	10%	5516
41	896	24506	24506	-1470	-1470	23036	0	0	0	-1249	-2016	21020	0	0	21020	0	464	37572	10%	5981
42	923	25242	25242	-1515	-1515	23727	0	0	0	-1249	-2076	21651	0	0	21651	0	435	38007	10%	6416
43	950	25999	25999	-1560	-1560	24439	0	0	0	-1249	-2138	22301	0	0	22301	0	407	38414	10%	6823
44	979	26779	26779	-1607	-1607	25172	0	0	0	-1249	-2203	22970	0	0	22970	0	381	38795	10%	7204
45	1008	27582	27582	-1655	-1655	25927	0	0	0	-1249	-2269	23659	0	0	23659	0	357	39153	10%	7561
46	1038	28410	28410	-1705	-1705	26705	0	0	0	-1249	-2337	24368	0	0	24368	0	334	39487	10%	7895
47	1070	29262	29262	-1756	-1756	27506	0	0	0	-1249	-2407	25099	0	0	25099	0	313	39800	10%	8208
48	1102	30140	30140	-1808	-1808	28331	0	0	0	-1249	-2479	25852	0	0	25852	0	293	40093	10%	8502
49	1135	31044	31044	-1863	-1863	29181	0	0	0	-1249	-2553	26628	0	0	26628	0	274	40367	10%	8776
50	1169	31975	31975	-1919	-1919	30057	0	0	0	-1249	-2630	27427	0	0	27427	0	257	40624	10%	9033
51	1204	32935	32935	-1976	-1976	30959	0	0	0	-1249	-2709	28250	0	0	28250	0	241	40865	10%	9274
52	1240	33923	33923	-2035	-2035	31887	0	0	0	-1249	-2790	29097	0	0	29097	0	225	41090	10%	9499
53	1277	34940	34940	-2096	-2096	32844	0	0	0	-1249	-2874	29970	0	0	29970	0	211	41301	10%	9710



Таблица А.31 - Сценарий №4: срок окупаемости 40 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	250	6833	6833	-410	-410	6423	-3414	0	0	-1249	-603	2096	0	0	2096	-478	1216	1216	10%	-30375
5	262	7169	7169	-430	-430	6738	-3361	0	0	-1249	-633	2369	0	0	2369	-530	1255	2471	10%	-29120
6	275	7516	7516	-451	-451	7065	-3303	0	0	-1249	-663	2652	0	0	2652	-589	1281	3752	10%	-27839
7	288	7871	7871	-472	-472	7399	-3237	0	0	-1249	-695	2930	0	0	2930	-654	1284	5037	10%	-26555
8	300	8221	8221	-493	-493	7728	-3165	0	0	-1249	-726	3220	0	0	3220	-727	1280	6317	10%	-25275
9	313	8567	8567	-514	-514	8053	-3085	0	0	-1249	-756	3497	0	0	3497	-807	1255	7572	10%	-24020
10	326	8917	8917	-535	-535	8382	-2996	0	0	-1249	-787	3792	0	0	3792	-896	1228	8800	10%	-22791
11	339	9271	9271	-556	-556	8715	-2896	0	0	-1249	-818	4098	0	0	4098	-995	1196	9996	10%	-21595
12	351	9607	9607	-576	-576	9030	-2786	0	0	-1249	-848	4397	0	0	4397	-1105	1154	11150	10%	-20442
13	363	9921	9921	-595	-595	9326	-2664	0	0	-1249	-876	4689	0	0	4689	-1228	1103	12253	10%	-19339
14	374	10221	10221	-613	-613	9608	-2528	0	0	-1249	-902	4982	0	0	4982	-1363	1048	13301	10%	-18291
15	385	10540	10540	-632	-632	9908	-2378	0	0	-1249	-930	5303	0	0	5303	-1514	998	14299	10%	-17293
16	398	10877	10877	-653	-653	10224	-2210	0	0	-1249	-960	5654	0	0	5654	-1682	951	15250	10%	-16342
17	410	11222	11222	-673	-673	10548	-2024	0	0	-1249	-991	6030	0	0	6030	-1868	906	16155	10%	-15436
18	423	11569	11569	-694	-694	10875	-1818	0	0	-1249	-1021	6427	0	0	6427	-2074	861	17017	10%	-14575
19	436	11916	11916	-715	-715	11201	-1588	0	0	-1249	-1052	6865	0	0	6865	-2304	820	17837	10%	-13754
20	449	12274	12274	-736	-736	11537	-1334	0	0	-1249	-1084	7248	0	0	7248	-2558	767	18604	10%	-12988
21	462	12642	12642	-759	-759	11884	-1051	0	0	-1249	-1116	7651	0	0	7651	-2841	715	19319	10%	-12273
22	476	13021	13021	-781	-781	12240	-736	0	0	-1249	-1150	8081	0	0	8081	-3155	666	19984	10%	-11607
23	490	13412	13412	-805	-805	12607	-388	0	0	-1249	-1184	8667	0	0	8667	-3504	634	20619	10%	-10973
24	505	13814	13814	-829	-829	12985	0	0	0	-1249	-1220	9298	0	0	9298	0	1038	21657	10%	-9934
25	520	14229	14229	-854	-854	13375	0	0	0	-1249	-1256	9547	0	0	9547	0	969	22626	10%	-8965
26	536	14656	14656	-879	-879	13776	0	0	0	-1249	-1294	9801	0	0	9801	0	905	23531	10%	-8061
27	552	15095	15095	-906	-906	14190	0	0	0	-1249	-1333	10061	0	0	10061	0	844	24375	10%	-7216
28	568	15548	15548	-933	-933	14615	0	0	0	-1249	-1373	10326	0	0	10326	0	788	25163	10%	-6429
29	585	16015	16015	-961	-961	15054	0	0	0	-1249	-1414	10598	0	0	10598	0	735	25898	10%	-5694
30	603	16495	16495	-990	-990	15505	0	0	0	-1249	-1456	10875	0	0	10875	0	686	26583	10%	-5008
31	621	16990	16990	-1019	-1019	15970	0	0	0	-1249	-1500	11158	0	0	11158	0	639	27223	10%	-4369
32	640	17500	17500	-1050	-1050	16450	0	0	0	-1249	-1545	11447	0	0	11447	0	596	27819	10%	-3772
33	659	18025	18025	-1081	-1081	16943	0	0	0	-1249	-1591	11742	0	0	11742	0	556	28375	10%	-3216
34	679	18565	18565	-1114	-1114	17451	0	0	0	-1249	-1639	12042	0	0	12042	0	519	28894	10%	-2698
35	699	19122	19122	-1147	-1147	17975	0	0	0	-1249	-1688	12349	0	0	12349	0	483	29377	10%	-2214
36	720	19696	19696	-1182	-1182	18514	0	0	0	-1249	-1739	12661	0	0	12661	0	451	29828	10%	-1764
37	741	20287	20287	-1217	-1217	19070	0	0	0	-1249	-1791	12980	0	0	12980	0	420	30247	10%	-1344
38	764	20895	20895	-1254	-1254	19642	0	0	0	-1249	-1845	13433	0	0	13433	0	395	30642	10%	-949
39	787	21522	21522	-1291	-1291	20231	0	0	0	-1249	-1900	18331	0	0	18331	0	490	31133	10%	-459
40	810	22168	22168	-1330	-1330	20838	0	0	0	-1249	-1957	18881	0	0	18881	0	459	31591	10%	0

41	835	22833	22833	-1370	-1370	21463	0	0	0	-1249	-2016	19447	0	0	19447	0	430	32021	10%	430
42	860	23518	23518	-1411	-1411	22107	0	0	0	-1249	-2076	20031	0	0	20031	0	402	32423	10%	832
43	885	24223	24223	-1453	-1453	22770	0	0	0	-1249	-2138	20632	0	0	20632	0	377	32800	10%	1209
44	912	24950	24950	-1497	-1497	23453	0	0	0	-1249	-2203	21251	0	0	21251	0	353	33153	10%	1562
45	939	25699	25699	-1542	-1542	24157	0	0	0	-1249	-2269	21888	0	0	21888	0	330	33483	10%	1892
46	967	26470	26470	-1588	-1588	24881	0	0	0	-1249	-2337	22545	0	0	22545	0	309	33793	10%	2201
47	996	27264	27264	-1636	-1636	25628	0	0	0	-1249	-2407	23221	0	0	23221	0	290	34082	10%	2491
48	1026	28082	28082	-1685	-1685	26397	0	0	0	-1249	-2479	23918	0	0	23918	0	271	34353	10%	2762
49	1057	28924	28924	-1735	-1735	27189	0	0	0	-1249	-2553	24635	0	0	24635	0	254	34607	10%	3016
50	1089	29792	29792	-1788	-1788	28004	0	0	0	-1249	-2630	25374	0	0	25374	0	238	34845	10%	3254
51	1122	30686	30686	-1841	-1841	28844	0	0	0	-1249	-2709	26135	0	0	26135	0	223	35068	10%	3476
52	1155	31606	31606	-1896	-1896	29710	0	0	0	-1249	-2790	26920	0	0	26920	0	208	35276	10%	3685
53	1190	32554	32554	-1953	-1953	30601	0	0	0	-1249	-2874	27727	0	0	27727	0	195	35471	10%	3880

Таблица А.32 - Сценарий №4: срок окупаемости 50 лет, требуемая доходность 10%

Год	Ставка платы за наем, руб. за 1 кв.м. в мес. включая жилищные услуги	Валовая выручка до налогообложения, млн. рублей	Валовая выручка до налогообложения (накопленная), млн. рублей	Налог на доходы, млн. рублей	Налог на доходы (накопленный), млн. рублей	Валовая выручка после налогообложения, млн. рублей	Процентные платежи по ипотечному кредиту, млн. рублей	Налог на землю, млн. рублей	Налог на имущество, млн. рублей	Амортизация, млн. рублей	Страховая премия, млн. рублей	Денежные потоки до налогообложения, млн. рублей	Налог на прибыль, млн. рублей	Налог на прибыль (накопленный), млн. рублей	Денежные потоки после налогообложения, млн. рублей	Погашение основной суммы долга по ипотечному кредиту, млн. рублей	Дисконтированный чистый денежный поток, млн. рублей	Сумма дисконтированных чистых денежных потоков, млн. рублей	Требуемая доходность инвестиций, %	Чистая приведенная стоимость проекта, млн. рублей
4	239	6551	6551	-393	-393	6158	-3414	0	0	-1249	-603	1831	0	0	1831	-478	1017	1017	10%	-30575
5	251	6873	6873	-412	-412	6460	-3361	0	0	-1249	-633	2091	0	0	2091	-530	1066	2082	10%	-29509
6	263	7206	7206	-432	-432	6773	-3303	0	0	-1249	-663	2361	0	0	2361	-589	1100	3182	10%	-28409
7	276	7546	7546	-453	-453	7094	-3237	0	0	-1249	-695	2625	0	0	2625	-654	1112	4294	10%	-27297
8	288	7882	7882	-473	-473	7409	-3165	0	0	-1249	-726	2902	0	0	2902	-727	1116	5411	10%	-26181
9	300	8214	8214	-493	-493	7721	-3085	0	0	-1249	-756	3165	0	0	3165	-807	1100	6511	10%	-25081
10	312	8549	8549	-513	-513	8036	-2996	0	0	-1249	-787	3447	0	0	3447	-896	1082	7592	10%	-23999
11	325	8888	8888	-533	-533	8355	-2896	0	0	-1249	-818	3738	0	0	3738	-995	1057	8650	10%	-22942
12	337	9210	9210	-553	-553	8658	-2786	0	0	-1249	-848	4025	0	0	4025	-1105	1023	9673	10%	-21919
13	348	9512	9512	-571	-571	8941	-2664	0	0	-1249	-876	4305	0	0	4305	-1228	980	10653	10%	-20938
14	358	9800	9800	-588	-588	9212	-2528	0	0	-1249	-902	4585	0	0	4585	-1363	933	11586	10%	-20005
15	369	10105	10105	-606	-606	9499	-2378	0	0	-1249	-930	4894	0	0	4894	-1514	890	12476	10%	-19115
16	381	10428	10428	-626	-626	9802	-2210	0	0	-1249	-960	5233	0	0	5233	-1682	850	13327	10%	-18265
17	393	10758	10758	-646	-646	10113	-2024	0	0	-1249	-991	5594	0	0	5594	-1868	811	14138	10%	-17454
18	405	11092	11092	-666	-666	10426	-1818	0	0	-1249	-1021	5978	0	0	5978	-2074	772	14910	10%	-16681
19	418	11425	11425	-685	-685	10739	-1588	0	0	-1249	-1052	6403	0	0	6403	-2304	737	15647	10%	-15944
20	430	11767	11767	-706	-706	11061	-1334	0	0	-1249	-1084	6772	0	0	6772	-2558	689	16336	10%	-15255
21	443	12120	12120	-727	-727	11393	-1051	0	0	-1249	-1116	7160	0	0	7160	-2841	642	16978	10%	-14613
22	456	12484	12484	-749	-749	11735	-736	0	0	-1249	-1150	7576	0	0	7576	-3155	597	17576	10%	-14016
23	470	12858	12858	-772	-772	12087	-388	0	0	-1249	-1184	8147	0	0	8147	-3504	570	18146	10%	-13445
24	484	13244	13244	-795	-795	12450	0	0	0	-1249	-1220	8762	0	0	8762	0	979	19125	10%	-12467
25	499	13642	13642	-818	-818	12823	0	0	0	-1249	-1256	8995	0	0	8995	0	913	20038	10%	-11554

26	514	14051	14051	-843	-843	13208	0	0	0	-1249	-1294	9232	0	0	9232	0	852	20890	10%	-10701
27	529	14472	14472	-868	-868	13604	0	0	0	-1249	-1333	9475	0	0	9475	0	795	21685	10%	-9906
28	545	14907	14907	-894	-894	14012	0	0	0	-1249	-1373	9723	0	0	9723	0	742	22427	10%	-9165
29	561	15354	15354	-921	-921	14432	0	0	0	-1249	-1414	9977	0	0	9977	0	692	23118	10%	-8473
30	578	15814	15814	-949	-949	14865	0	0	0	-1249	-1456	10235	0	0	10235	0	645	23764	10%	-7828
31	595	16289	16289	-977	-977	15311	0	0	0	-1249	-1500	10499	0	0	10499	0	602	24365	10%	-7226
32	613	16777	16777	-1007	-1007	15771	0	0	0	-1249	-1545	10768	0	0	10768	0	561	24926	10%	-6665
33	632	17281	17281	-1037	-1037	16244	0	0	0	-1249	-1591	11043	0	0	11043	0	523	25449	10%	-6142
34	651	17799	17799	-1068	-1068	16731	0	0	0	-1249	-1639	11322	0	0	11322	0	488	25937	10%	-5655
35	670	18333	18333	-1100	-1100	17233	0	0	0	-1249	-1688	11607	0	0	11607	0	454	26391	10%	-5200
36	690	18883	18883	-1133	-1133	17750	0	0	0	-1249	-1739	11897	0	0	11897	0	423	26815	10%	-4777
37	711	19450	19450	-1167	-1167	18283	0	0	0	-1249	-1791	12193	0	0	12193	0	394	27209	10%	-4382
38	732	20033	20033	-1202	-1202	18831	0	0	0	-1249	-1845	12622	0	0	12622	0	371	27580	10%	-4011
39	754	20634	20634	-1238	-1238	19396	0	0	0	-1249	-1900	17496	0	0	17496	0	468	28048	10%	-3543
40	777	21253	21253	-1275	-1275	19978	0	0	0	-1249	-1957	18021	0	0	18021	0	438	28486	10%	-3105
41	800	21891	21891	-1313	-1313	20577	0	0	0	-1249	-2016	18562	0	0	18562	0	410	28896	10%	-2695
42	824	22547	22547	-1353	-1353	21195	0	0	0	-1249	-2076	19118	0	0	19118	0	384	29280	10%	-2311
43	849	23224	23224	-1393	-1393	21830	0	0	0	-1249	-2138	19692	0	0	19692	0	360	29640	10%	-1952
44	874	23921	23921	-1435	-1435	22485	0	0	0	-1249	-2203	20283	0	0	20283	0	337	29976	10%	-1615
45	901	24638	24638	-1478	-1478	23160	0	0	0	-1249	-2269	20891	0	0	20891	0	315	30292	10%	-1300
46	928	25377	25377	-1523	-1523	23855	0	0	0	-1249	-2337	21518	0	0	21518	0	295	30587	10%	-1005
47	955	26139	26139	-1568	-1568	24570	0	0	0	-1249	-2407	22164	0	0	22164	0	276	30863	10%	-728
48	984	26923	26923	-1615	-1615	25307	0	0	0	-1249	-2479	22828	0	0	22828	0	259	31122	10%	-469
49	1014	27731	27731	-1664	-1664	26067	0	0	0	-1249	-2553	23513	0	0	23513	0	242	31364	10%	-227
50	1044	28562	28562	-1714	-1714	26849	0	0	0	-1249	-2630	24219	0	0	24219	0	227	31591	10%	0
51	1075	29419	29419	-1765	-1765	27654	0	0	0	-1249	-2709	24945	0	0	24945	0	212	31804	10%	212
52	1108	30302	30302	-1818	-1818	28484	0	0	0	-1249	-2790	25694	0	0	25694	0	199	32003	10%	411
53	1141	31211	31211	-1873	-1873	29338	0	0	0	-1249	-2874	26464	0	0	26464	0	186	32189	10%	598