

**В. Н. Бердникова**

# ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

**УЧЕБНИК И ПРАКТИКУМ ДЛЯ ВУЗОВ**

**3-е издание, исправленное и дополненное**

*Рекомендовано Учебно-методическим отделом высшего образования  
в качестве учебника и практикума для студентов высших учебных заведений,  
обучающихся по экономическим направлениям*

*Рекомендовано Федеральным государственным бюджетным образовательным  
учреждением высшего профессионального образования «Московский  
государственный строительный университет» в качестве учебника и практикума  
для студентов высших учебных заведений, обучающихся по программе  
бакалавриата по направлению подготовки «Строительство»  
(профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»)*

**Книга доступна на образовательной платформе «Юрайт» [urait.ru](http://urait.ru),  
а также в мобильном приложении «Юрайт.Библиотека»**

**Москва ■ Юрайт ■ 2021**

УДК 332.7(075.8)  
ББК 65.422.5я73  
Б48

**Автор:**

**Бердникова Валентина Николаевна** — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и менеджмента факультета экономики и управления Братского государственного университета, декан факультета очного обучения филиала Байкальского государственного университета экономики и права в городе Братске.

**Рецензенты:**

*Шабашев В. А.* — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономической теории, налогообложения, предпринимательства и права Кемеровского государственного университета, заслуженный работник высшей школы Российской Федерации;

*Шилова Н. Н.* — доктор экономических наук, профессор Тюменского государственного нефтегазового университета.

**Бердникова, В. Н.**

Б48 Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 147 с. — (Высшее образование). — Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-534-14586-1

В курсе рассматриваются наиболее важные и актуальные вопросы в сфере недвижимости, раскрыта сущность недвижимости как рыночного товара. Раскрываются технологии анализа и прогнозирования рынка недвижимости, методы экономической оценки эффективности и рискованности проектов девелопмента недвижимости, принципы формирования и управления портфелем недвижимости.

Курс включает дополнительный практический материал, размещенный на сайте [urait.ru](http://urait.ru).

Соответствует актуальным требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования.

*Курс ориентирован на студентов образовательных организаций высшего образования, обучающихся по направлению подготовки «Строительство» (профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»), аспирантов, преподавателей, слушателей программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации, а также предпринимателей, инвесторов и других профессиональных участников рынка недвижимости.*

УДК 332.7(075.8)

ББК 65.422.5я73

*Все права защищены. Никакая часть данной книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме без письменного разрешения владельцев авторских прав.*

ISBN 978-5-534-14586-1

© Бердникова В. Н., 2016  
© Бердникова В. Н., 2021, с изменениями  
© ООО «Издательство Юрайт», 2021

# Оглавление

<b>Введение.....</b>	<b>5</b>
<b>Тема 1. Экономическая сущность недвижимого имущества .....</b>	<b>7</b>
1.1. Понятие недвижимого имущества, его отличительные признаки ...	8
1.2. Общая классификация объектов недвижимости .....	10
1.3. Виды стоимостей объектов недвижимости.....	13
1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости.....	17
1.5. Правовой статус объектов недвижимости .....	19
<i>Вопросы и задания для самоконтроля .....</i>	<i>20</i>
<b>Тема 2. Функционирование недвижимости</b>	
<b>и его отдельных сегментов .....</b>	<b>22</b>
2.1. Рынок недвижимости: его функции и участники .....	22
2.2. Факторы, формирующие спрос и предложение на рынке недвижимости .....	27
2.3. Факторы инвестиционной привлекательности недвижимости .....	29
2.4. Сегментирование рынка недвижимости.....	33
2.5. Классификация жилой недвижимости .....	34
2.6. Классы и форматы коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и прочей недвижимости .....	37
Торговая недвижимость .....	38
Офисная недвижимость .....	47
Подкласс «А1» .....	48
Подкласс «А2» .....	49
Подкласс «А3» .....	49
Класс «В» .....	49
Класс «С» .....	50
Класс «D» .....	50
Складская недвижимость .....	57
Гостиничная недвижимость .....	63
2.7. Методология анализа рынка недвижимости.....	64
2.8. Система индексов рынка недвижимости .....	72
2.9. Модели прогнозирования на рынке недвижимости .....	76
<i>Вопросы и задания для самоконтроля .....</i>	<i>79</i>
<b>Тема 3. Инвестирование и финансирование проектов</b>	
<b>в сфере недвижимости .....</b>	<b>83</b>
3.1. Стоимость инвестируемого в недвижимость капитала.....	83
3.2. Финансовая математика в оценке эффективности инвестиций в недвижимость.....	84

3.3. Девелопмент недвижимости как особый вид инвестиционной деятельности .....	88
3.4. Финансовая состоятельность инвестиционных проектов .....	94
3.5. Оценка эффективности инвестиционных проектов .....	108
3.6. Риски при инвестировании в недвижимость .....	113
3.7. Источники и стоимость формирования капитала для финансирования инвестиционных проектов .....	119
<i>Вопросы и задания для самоконтроля</i> .....	121
<b>Тема 4. Управление портфелем недвижимости .....</b>	<b>129</b>
4.1. Формирование портфеля недвижимости: цели, принципы и факторы .....	129
4.2. Доходность и риски портфеля недвижимости .....	132
4.3. Стратегическое и тактическое управление портфелем недвижимости .....	134
<i>Вопросы и задания для самоконтроля</i> .....	135
<b>Заключение</b> .....	<b>137</b>
<b>Терминологический словарь</b> .....	<b>139</b>
<b>Литература</b> .....	<b>142</b>
<b>Новые издания по дисциплине «Экономика недвижимости» ....</b>	<b>145</b>
<b>Приложение. Содержание этапов девелоперского проектирования</b> .....	<b>146</b>

## Введение

Недвижимость в России уже давно расценивается и как товар, и как капитал в вещной форме, способный приносить доход, и как базис, позволяющий функционировать и развиваться предпринимательской деятельности. Выбор того или иного использования объектов недвижимости определяется многими условиями: экономическими возможностями собственника, наличием альтернативных вариантов инвестирования, экономической составляющей содержания недвижимости и т. д. В связи с этим интерес к «Экономике недвижимости» как самостоятельной дисциплине из года в год только возрастает, а значит, и появляется необходимость в совершенствовании учебно-методического обеспечения, в подготовке его на уровне современных требований науки с учетом практического опыта профессиональных участников рынка недвижимости.

В данном курсе в достаточно полном объеме представлен широкий круг вопросов, раскрывающих основы функционирования рынка недвижимости, принятия решений инвесторами и финансирование их деятельности.

В теме 1 раскрыта экономическая сущность недвижимости, ее основные классификационные признаки, установленные законодательно виды стоимостей, а также стадии, которые проходит каждый объект с момента замысла до его полного уничтожения.

Тема 2 посвящена вопросам функционирования рынка недвижимости: участникам, факторам, влияющим на спрос и предложение и в целом на инвестиционную привлекательность недвижимости. Проведено сегментирование недвижимости, рассмотрены классы и форматы различных типов объектов. Особое внимание уделено методикам анализа рынка недвижимости и построению прогнозов его развития.

В теме 3 показано применение финансовой математики в экономических расчетах целесообразности инвестирования в недвижимость. Раскрыты требования к финансовой состоятельности и экономической эффективности проектов развития недвижимости, а также сделан акцент на источниках финансирования инвестиционной деятельности. Рассмотрены специфические риски вложения в недвижимость и методы их оценки.

В теме 4 раскрыта сущность, цели и принципы формирования портфеля недвижимости, а также управленческие портфельные стратегии.

В конце каждой темы приведены вопросы и задания для самоконтроля, тестовые задания, что будет способствовать лучшему усвоению материала, изложенного в данном курсе.

В результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости» будущие специалисты в сфере недвижимости должны:

**знать**

- существенные характеристики объектов недвижимости;
- действующую нормативно-правовую базу;
- основные классификации жилой и коммерческой недвижимости;
- факторы, влияющие на развитие в целом рынка недвижимости и его сегментов;
- основные критерии целесообразности инвестирования в недвижимость, принципы формирования портфеля недвижимости;

**уметь**

- анализировать ценовые траектории на рынке недвижимости и строить тренды его развития;
- планировать денежные финансовые потоки от операционной деятельности объектов недвижимости;
- рассчитывать показатели экономической эффективности проектов девелопмента;
- оценивать риски и доходность принимаемых инвестиционных решений;

**владеть**

- специальной экономической терминологией и лексикой;
- современными методами анализа рынка недвижимости;
- методами оценки эффективности инвестиций в недвижимость.

Автор надеется, что полученные студентами в ходе изучения материалов курса знания облегчат освоение ими других смежных дисциплин, таких как «Управление коммерческой недвижимостью», «Оценка недвижимости», «Управление проектами», и позволят сформировать собственное видение процессов, протекающих на рынке недвижимости, и поведения инвесторов на нем.

# Тема 1

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Из истории известно, что наиболее высоким уровнем юридической формы и техники обладало римское частное право, в котором впервые было сформулировано понятие «недвижимое имущество». Предпосылкой этому послужило вовлечение в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов. В царской России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился во времена Петра I в Указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах», в котором был определен весь круг объектов собственности, попадавших под это понятие.

В советский период недвижимость была объектом государственной собственности и почти полностью исключена из гражданского оборота. Например, ГК РСФСР 1922 г. с отменой частной собственности на землю (ст. 21) упразднил деление имущества на движимое и недвижимое. В редких случаях допускалось право собственности граждан на отдельные виды недвижимости (например, на жилые дома).

Советское гражданское право не давало легального определения недвижимости, хотя в ГК РСФСР 1964 г. содержались нормы, выделявшие право собственности на такого рода вещи и совершение сделок с ними в отдельные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи, возможность завещания данных объектов). Отметим, что объекты права собственности присутствовали еще в Законе РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» в контексте их состава, но данный Закон определения понятия «недвижимость» не давал. В п. 1 ст. 10 Закона прописано, что объектами прав собственности могут выступать земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, садовые дома, гаражи, предметы домашнего хозяйства и личного потребления; денежные средства, акции, облигации и другие ценные бумаги, средства массовой информации, предприятия, имущественные комплексы в сфере производства товаров, бытового обслуживания, торговли, иной сфере предпринимательской деятельности.

Сегодня понятие «недвижимое имущество, недвижимость» закреплено практически в каждой правовой системе мира, лишь с наличием различных страновых модификаций. Также понятие «недвижимость» закреплено и в первой части ГК РФ, которая вступила в силу в 1995 г. и определила правовые отношения объекта недвижимости как объекта собственности.

### **1.1. Понятие недвижимого имущества, его отличительные признаки**

Термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» согласно действующему законодательству являются словами-синонимами. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относятся «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [7]. Причем в ст. 132 Гражданского кодекса РФ отмечено, что «предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью». Право собственности на недвижимое имущество и все связанные с ним интересы (возникновение, переход, прекращение и обременение права) подлежат обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре прав. Сегодня такие функции возложены на территориальные подразделения Федеральной службы государственного учета, кадастра и картографии [16]. В указанных документах сделаны акценты на физической природе и правовом статусе объектов недвижимости, однако не стоит недооценивать и их экономическую и социальную ценность.

Наличие государственной регистрации дает возможность вовлечения недвижимости в экономические отношения, т. е. наряду с физическими и юридическими аспектами у недвижимости появляется экономическая сторона, подразумевающая участие недвижимости в создании и использовании различных экономических благ (использование недвижимости для ведения бизнеса или удовлетворения личных потребностей), а также обращение недвижимости на рынке в качестве товара или капитала, способного приносить доход. Таким образом, недвижимость — это объект, на основе которого развиваются не только правовые, но и экономические отношения.

Что касается социальной роли недвижимости, то ее можно рассматривать как удовлетворение физиологических, психологических, духовных и иных потребностей человека. Владение объектом

недвижимости дает его правообладателю социальный статус, который позволяет его отнести к определенному социальному классу.

Недвижимое имущество как материально-вещественный объект, объект экономических и правовых отношений, а также социальных отношений [5] обладает определенными свойствами.

1. Недвижимость как физический объект:

- обозначенные границы земли;
- площадь и объем;
- архитектура и строительные материалы;
- разрешенное целевое назначение земли;
- рельеф и тип почвы;
- качественные характеристики строения.

2. Недвижимость как экономический объект:

- участник рыночного товарооборота;
- источник получения дохода для собственника;
- капитал, обладающий инвестиционными качествами;
- постоянные затраты на содержание;
- налогооблагаемый актив;
- средство производства продукции, услуг или работ;
- относительно устойчивый гарант финансовой устойчивости

собственника;

— качественные экономические характеристики земли и строений.

3. Недвижимость как объект правовых отношений:

- право собственности;
- право совершать все разрешенные законом операции;
- государственная регистрация прав и сделок;
- юридическая связь с землей.

4. Недвижимость как объект социальных отношений:

- престиж права собственности;
- основа независимости собственника;
- фундамент формирования среднего класса общества.

Недвижимое имущество можно рассматривать как товар, способный удовлетворить как потенциальные, так и реальные потребности, обладающий широким набором физических, потребительских и инвестиционных характеристик. Рассмотрим основные признаки недвижимости (табл. 1.1).

Таблица 1.1

**Отличительные признаки недвижимости**

Признаки	Проявления
1. Неподвижность	Невозможность перемещения без нанесения существенного ущерба
2. Уникальность	Каждая конкретная недвижимость обладает индивидуальными физическими характеристиками

Признаки	Проявления
3. Динамичность стоимости	Колебания стоимости зависят от характеристик недвижимости и текущего состояния рынка недвижимости
4. Закрытость информации	Ограниченный доступ участников рынка недвижимости к объективной информации о сделках с недвижимостью, доходности недвижимости
5. Полезность	Полезность недвижимости зависит от ее способности удовлетворять различные потребности собственника
6. Тесная корреляция с факторами внешней среды	Новое строительство способно как позитивно, так и негативно отразиться на стоимости недвижимости
7. Специфические риски	Наличие ряда рисков, которые характерны исключительно для недвижимости и рынка недвижимости
8. Обязательность постоянного управления	Для сохранности объекта, получения доходов требуется постоянное управление недвижимостью
9. Транзакционные издержки	Оборот недвижимости сопряжен со значительными финансовыми тратами
10. Обязательность государственной регистрации	В соответствии с законодательством права на недвижимость и сделки с ней подлежат государственной регистрации в специальных органах юстиции

Недвижимость можно рассматривать как экономическое благо, которое может быть реализовано через удовлетворение потребностей собственника или иных лиц путем сдачи в аренду, продажи объекта на сторону.

## 1.2. Общая классификация объектов недвижимости

Большое разнообразие объектов недвижимости обусловлено их отличительными признаками, функциональным назначением, местоположением, капиталностью, видом строительного материала и т. д.

**По способности к воспроизводству** объекты можно разделить на естественные, природные, и искусственные, созданные человеком в процессе его жизнедеятельности. К естественным объектам недвижимости относят земельные участки, участки недр, леса, водоемы и др. Искусственные объекты делятся на жилые, коммерческие, общественные и инженерные.

**По степени готовности** к эксплуатации выделяют:

- введенную в эксплуатацию недвижимость;
- недвижимость, требующую капитального ремонта;
- незавершенное строительство.

Введенной в эксплуатацию недвижимостью считается объект, на который было получено разрешение на ввод в эксплуатацию, имеется документ, подтверждающие право собственности (или пользования) на земельный участок и осуществлена государственная регистрация права собственности на вновь созданный объект недвижимости.

Основанием для признания помещения непригодным для эксплуатации (недвижимость, требующая капитального ремонта) является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельных его частей эксплуатационных характеристик, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей [20].

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объекты незавершенного строительства признаются объектами капитального строительства [6]. Юридический статус недостроенный объект получает после регистрации права на него в ЕГРН. Заметим, что в соответствии с законодательством объекты незавершенного строительства не являются объектами налогообложения по налогу на имущество, если в субъекте РФ для исчисления налога используется инвентаризационная стоимости, если же налоговой базой выступает кадастровая стоимость, то объект попадает под налогообложение.

**По целям владения** можно обозначить объекты:

- для проживания людей;
- организации и ведения бизнеса;
- инвестирования.

Недвижимость, используемая как место постоянного или временного проживания человека, получила название жилой недвижимости. В Гражданском кодексе РФ такой термин не применяется, однако в п. 2 ст. 288 законодатель обозначил термин «жилое помещение», т. е. помещение, предназначенное для проживания, которое не может быть использовано для производственных целей [7]. В п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ отмечено, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является не-

движимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [9].

Под недвижимостью, предназначенной для осуществления предпринимательской деятельности, обычно понимается коммерческая недвижимость. В переводе с латинского «*commercium*» — торговля, следовательно, коммерческая недвижимость функционально предназначена для офисной деятельности, культурно-развлекательной, для организации торгового процесса, бытового обслуживания, отдыха и оздоровления и т. п.

Недвижимость инвесторами рассматривается как один из инструментов рынка, позволяющий генерировать доход (получать фиксированный рентный доход или курсовой доход от перепродажи недвижимости).

**В зависимости от субъекта права собственности** недвижимость подразделяется:

— на государственную, т. е. находящуюся в собственности казенных предприятий, государственных учреждений, городов федерального значения, краев и областей, унитарных государственных предприятий и иных субъектов;

— муниципальную, т. е. находящуюся в собственности административных районов, городов, сельских населенных пунктов, префектур;

— частную, т. е. находящуюся в собственности физических лиц, хозяйственных обществ и товариществ, кооперативов, некоммерческих общественных объединений.

Жилой фонд в России в основном находится в частной собственности (по данным Росстата на 1 января 2019 г. приватизировано 82 % от всего жилого фонда).

**По наличию обременительных ограничений на право собственности может быть:**

— недвижимость с полным правом собственности;

— недвижимость, на которую наложено обременение.

Недвижимость может иметь различные обременения: условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды и др.), устанавливаемых на основе договора или закона.

*Сервитут* — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком.

*Ипотека* — это такая форма залога, при которой закладываемое имущество остается в собственности залогодателя (должника), а залогодержатель (кредитор) в случае невыполнения последним обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

*Доверительное управление* — это такая договоренность, при которой одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

*Аренда* — это такой договор, при котором недвижимость передается во временное пользование арендатору за установленную плату.

**По воспроизводимости в натуральной форме:**

— невоспроизводимая недвижимость — земельные участки, залежи полезных ископаемых и т. д.;

— воспроизводимая недвижимость — здания, сооружения, насаждения.

**По степени специализации:**

— специализированная недвижимость — такая недвижимость, которая в силу своего специального характера редко сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования. Такая недвижимость может быть реализована как часть ее использующего бизнеса: нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения;

— неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.

**По аккумуляруемому доходу:**

— бездоходная недвижимость — недвижимость, удовлетворяющая личные потребности, не являющаяся капиталом, приносящим доход;

— инвестиционная недвижимость — недвижимость, приносящая рентный доход (от сдачи в аренду) или доход от ее перепродажи в будущем;

— операционная недвижимость — недвижимость, являющаяся частью активов предприятия и создающая условия для производства товаров, оказания услуг или выполнения работ.

### **1.3. Виды стоимостей объектов недвижимости**

Как и любой товар в рыночных отношениях, объект недвижимости должен иметь денежный эквивалент, поэтому обозначим две основные категории: цена и стоимость недвижимости.

*Цена недвижимости* — цена конкретной состоявшейся сделки с объектом недвижимости на определенный момент времени. Цена тесно коррелирует со стоимостью и в зависимости от ситуации на рынке может быть как выше, так и ниже последней.

*Стоимость* — это вероятностная (рекомендованная) цена для совершения какой-либо операции с объектом недвижимости.

Понятие стоимости недвижимости может рассматриваться с различных позиций, т. е. один и тот же объект недвижимости может обладать разной ценовой характеристикой, что прежде всего обусловлено целью оценки. Например, оценки, проведенные для целей купли-продажи, дарения, инвестирования и т. д., будут выдавать различные оценочные результаты. Ситуация на рынке недвижимости, финансовых рынках в разные периоды времени может складываться по-разному, и расхождения между разными видами стоимостей соответственно могут существенно отличаться.

До 2008 г. в России действовали стандарты оценки, в которых было предусмотрено десять видов стоимостей в зависимости от целей проводимой оценки.

1. *Рыночная стоимость объекта оценки* — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. *Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком* — стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

3. *Стоимость замещения объекта оценки* — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

4. *Стоимость воспроизводства объекта оценки* — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

5. *Стоимость объекта оценки при существующем использовании* — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

6. *Инвестиционная стоимость объекта оценки* — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.