**Физический износ** - утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

В отчете износ рассчитан по формуле:

, где

ФизИз - величина физического износа объекта;
ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;
ЭкЖ - срок экономической жизни объекта.

Км - коэффициент типа объекта недвижимости,
принимается равным:
для жилых объектов недвижимости - 0,7;
для прочих объектов недвижимости - 0,6.

Максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов недвижимости, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса, факт их аварийного и (или) ветхого состояния.

Если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, то считается что объект поддерживался в рабочем состоянии – износ не большой.

Если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам.

Поэтому значение стоимости для многих объектов может не соответствовать реальной стоимости из-за жестких параметров расчетной модели.

Адекватная величина физического износа – **реальный путь для уточнения кадастровой стоимости.**

Что делать?

Уточнить величину физического износа, которая легла в основу расчета кадастровой стоимости. Это можно сделать самостоятельно или с помощью специалистов Торгово-промышленной палаты.

Если физический износ, заложенный в расчетах, не соответствует реальному, обращаться в Торгово-промышленную палату за подготовкой заключения о величине физического износа.

Дальше составляется декларация и вместе с заключением подается в Чуваштехинвентаризацию. Стоимость работ определяется индивидуально. Для членов палаты скидка.