

CRITERII DE INCADRARE A CLADIRILOR SITUATE IN INTRAVILAN IN CATEGORIA

EVALUAREA LA VEDERE A ASPECTULUI IMOBILELOR DIN ORASUL ODOBESTI

Adresa: _____ Data: _____

1. Acoperis		
Invelitoare		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu exista (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Invelitoarea lipseste si/sau este degradata partial (maxim 10% din suprafata totala). Suficienta reasezarea materialului invelitorii si remedieri locale.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Invelitoarea lipseste si/sau este degradata in proportie mare (10-30% din suprafata totala),coamele sunt neetansate. Necesita inlocuire si fixare.	7
<input type="checkbox"/> degradari majore	Invelitoarea lipseste si/sau este degradata peste 30% din suprafata totala, coamele sunt neetansate. Curburi, rupturi majore. Necesita inlocuirea totala.	12

*indiferent de materialul din care este alcatuit: tigla, tabla, sindrila, etc.

Cornisa – Streasina - Atic		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu exista (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Elementele de inchidere sunt desprinse si degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficienta reparatia punctuala.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Elementele de inchidere sunt desprinse si degradate partial (10-30% din lungime). Umiditate vizibila pe alocuri. Necesita inlocuire si refacere partiala.	7
<input type="checkbox"/> degradari majore	Elementele de inchidere sunt desprinse si degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibila. Necesita inlocuirea totala. Risc pentru trecatori.	12

*Indiferent daca este streasina orizontala, inclinata sau infundata.

Jgheaburi, burlane si elemente de tinichigerie		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu exista (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Sunt necesare reparatii punctuale si/sau curatirea jgheaburilor.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Jgheaburi si burlane deteriorate partial (neetanse si deformate) si/sau infundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesita inlocuirea partial.	7
<input type="checkbox"/> degradari majore	Jgheaburi si burlane deteriorate in totalitate sau lipsa (chiar si partial). Lipsa tubului de racord la reseaua de canalizare. Necesita inlocuirea totala.	12

*Indiferent de materialul din care sunt alcatuite, impreuna cu decoratia specifica (daca exista) etc.

2. Fatade		
Tencuiala		Punctaj
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Degradari punctuale si incidentale ale tencuiei. Fara igrasie. Posibila remedierea punctuala.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Degradari locale ale tencuiei (10-30% din suprafata fatadelor). Igrasie usoara. Suprafetele se retencuiesc si rezugravesc.	7
<input type="checkbox"/> degradari majore	Portiuni de tencuiala cad, se desprind si/sau sunt puternic umede, tencuiala degradata peste 30% din suprafata. Suprafetele se refac total.	12

*Se vor lua in considerare balcoanele, soclul si alte elemente componente ale fatadelor, daca acestea exista.

Zugraveala		Punctaj
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Zugraveala exfoliata incidental. Posibila remedierea punctuala.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Zugraveala exfoliata partial (10-30% din suprafata fatadelor). Suprafetele se rezugravesc.	3
<input type="checkbox"/> degradari majore	Zugraveala exfoliata si/sau decolorata peste 30% din suprafata. Suprafetele se refac si se rezugravesc in totalitate.	4

*Se vor lua in considerare si ornamentele, balcoanele, soclul, etc, componente ale fatadelor spre strada, daca acestea exista.

Tamplarie		Punctaj
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Vopsire defectuoasa (scorojita), usoara uzura a materialelor. Nu lipsesc elemente de tamplarie. Tamplaria se revopseste si se remedieaza punctual.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile si/sau defecte (cel putin un element). Nu lipsesc elemente. Reparatii si inlocuire.	3
<input type="checkbox"/> degradari majore	Materiale componente puternic deteriorate si deformate. Elemente de tamplarie lipsa (cel putin un element). Necesita inlocuire completa.	4

*Elemente de tamplarie: ferestre (impreduna cu obloane si jaluze, daca este cazul), usi (impreduna cu vitrine), porti de acces.

Elemente decorative		Punctaj
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari minore	Elemente decorative incomplete si/sau afectate in timp de factori atmosferici si biologici si/sau neconforme cu caracterul zonei.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fatade, inclusive cele indepartate in mod abuziv.	3
<input type="checkbox"/> degradari majore	Elemente decorative desprinse, care prezinta risc de cadere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecatori.	4

*Indiferent de materialul din care sunt alcatuite: stuc, piatra, fier, table, polistiren, etc.

3. Deficiente structurale vizibile din exterior		
Sarpanta		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu exista (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari medii	Cosuri de fum cu caramizi desprinse, care prezinta risc de cadere. Cosuri de fum care prezinta elemente de decoratie lipsa.	7
<input type="checkbox"/> degradari majore	Elemente din lemn lipsa si/sau lipsa, deformari majore ale structurii sarpantei. Cosuri de fum si/sau lucarne lipsa partial sau total.	12

*Se vor lua in considerare si cosurile de fum, lucarnele, etc componente ale sarpantei.

Pereti		Punctaj
<input type="checkbox"/> fara degradari		0
<input type="checkbox"/> degradari medii	Elemente lipsa pe suprafete mai mari (colturi de cladire, soclu). Se vor face completari cu elemente in baza unui proiect etnic autorizat.	7
<input type="checkbox"/> degradari majore	Crapaturi de dimensiuni mari, structura slabita si/sau deformata, elemente componente ale structurii vertical lipsa partial sau total. Cladire ruina.	24

*Indiferent de materialul din care este compusa structura vertical: zidarie din caramida, zidarie din piatra, lemn, beton, etc.

4. Imprejmuire		
<input type="checkbox"/> nu exista (nu este cazul)		0
<input type="checkbox"/> fara degradari	Zugraveala si/sau vopsitoria imprejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibila remedierea punctuala.	2
<input type="checkbox"/> degradari medii	Elemente decorative componente lipsa, iar zugraveala si/sau vopsitoria imprejmuirii sunt exfoliate in proportie de peste 10% din suprafata.	3
<input type="checkbox"/> degradari majore	Imprejmuirea prezinta deformari, degradari, inclinari structural vizibile. Imprejmuirea lipseste partial.	4

*Indiferent de materialul din care este alcatuita imprejmuirea si de elementele sale decorative.

Cauzele degradarilor
<input type="checkbox"/> degradari cauzate de factori naturali: intemperii, infiltratii de apa, igrasie, trecerea timpului, etc
<input type="checkbox"/> degradari cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare in intretinerea unei cladiri
<input type="checkbox"/> degradari intentionate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislatiei in vigoare, a R.L.U. etc

*In evaluarea imobilelor se vor identifica si cauzele probabile ale degradarilor (una sau mai multe variante).

Observatii imobil

Definitia generala a categoriilor de degradari

Degradari minore.

Exista degradari la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparatiile la diferite elemente sau locuri. Degradarile sunt in cea mai mare parte doar de suprafata. In spatele degradarilor minore nu se ascund degradari majore sau problem constructive. **Caracterul architectural al cladirii se pastreaza.**

Degradari medii.

Degradarile trebuiesc indepartate cat mai curand. Volumul degradarilor cuprinde pana la 50% din suprafata sau corp de constructive. In spatele degradarilor medii nu se ascund degradari majore sau problem constructive.

Caracterul architectural al cladirii este afectat partial.

Degradari majore.

Aceste degradari sunt grave si trebuiesc remediat imediat, pentru a se evita degradarea continua. Volumul degradarilor cuprinde mai mult de 50%, respective aproape intregul corp de constructive: presupune fisuri mari care influenteaza structura imobilului. Corpurile de constructive trebuiesc reabilitate sau refacute. **Caracterul architectural al cladirii este in pericol de a se pierde si/sau este distrus in mod intentionat.**

Calculul punctajului in urma evaluarii

Punctajul total.

Dupa completarea fisei de evaluare se va calcula punctajul total (insumand punctajele din coloana din dreapta corespunzatoare nivelului de degradare).

Punctajul de referinta.

In cazul in care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluarii (de exemplu: constructiile cu acoperis tip terasa nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al invelitorii si a sarpantei sau constructiile care nu sunt imprejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al imprejmuirii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scadea din punctajul maxim de 100 puncte al fisei de evaluare. Rezultatul obtinut astfel reprezinta punctajul de referinta.

Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezinta valoarea exprimata in procente (cu doua zecimale) in urma impartirii punctajului total la punctajul de referinta ($\text{punctajul total} / \text{punctajul de referinta} \times 100$). Punctajul procentual se calculeaza pentru fiecare imobil evaluat in parte.

Categoria de impozitare a cladirii

- supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual intre 30,00% si 59,99%
- supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual intre 60,00% si 79,99%
- supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual intre 80,00% si 100,00%

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINTA	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIE IMPOZITARE
------------------	----------------------	-----------------------	-------------------------

Preşedintele de şedinţă,

Coman Daniela

Contrasemnează:

Secretarul oraşului Odobeşti
S.S. Jr. Bouroş Ştefan