

1/2017

**CRITERII DE INCADRARE A CLADIRILOR SITUATE IN INTRAVILAN IN CATEGORIA
CLADIRILOR NEINGRIJITE**

**EVALUAREA LA VEDERE A ASPECTULUI
IMOBILELOR DIN COMUNA BALOTESTI**

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 reasezare amaterialului 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 neetanse, necesita inlocuire si fixare. 7
<input type="checkbox"/> Degradari majore	Invelitoarea lipseste si/sau este degradata peste 30% din suprafata totala. Coamele sunt neetanse, necesita inlocuire totala. 12

Indiferent de materialul din care este alcatuita: tigla, tabla, sindrila etc.

Cornisa – Streasina - Atic	Punctaj
<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 partial. 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
Nu exista (nu este cazul)		
Fara degradari		0
Degradari minore	Sunt necesare reparatii punctuale si/sau curatirea jgheaburilor	2
Degradari medii	Jgheaburi si burlane deteriorate partial (neetanse si deformate) si/sau infundate (de exemplu, cu elemente vegetale).Necesita inlocuirea partial.	7
Degradari majore	Jgheaburi si burlane deteriorate in totalitate sau lipsa (chairs i partial). Lipsa tubului de record 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
Fara degradari		0
Degradari minore	Degradari punctuale si incidentale ale tencuielii. Fara igrasie. Posibila remedierea punctuala.	2
Degradari medii	Degradari locale ale tencuielii (10-30% din suprafata fatadelor). Igrasie usoara. Suprafetele se retencuiesc si rezugravesc.	7
Degradari majore	Portiuni de tencuiala ce 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
Fara degradari		0
Degradari minore	Zugraveala exfoliata incidental. Posibila remedierea punctuala	2
Degradari medii	Zugraveala exfoliata partial (10-30% din suprafata fatadelor) .suprafetele se rezugravesc.	3
Degradari majore	Zugraveala exfoliate 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 materialului. Nu lipsesc elemente de tamplarie. Tamplaria se revopseste si se remediaza punctual.	2
<input type="checkbox"/> Degradari medii	Materialele componente deteriorate, deformatate, nefolosibile si/sau defecte (cel putin un element). Nu lipsesc elemente. Reparatii si inlocuire	3
<input type="checkbox"/> Degradari majore	Materialele component puternic deteriorate si deformatate. Elemente de tamplarie lipsa (cel putin un element). Necesita inlocuirea completa.	4

Elementele de tamplarie : ferestre (impreuna cu obloane si jaluzele, daca este cazul), usi (impreuna cu vitrine), porti de acces.

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

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

3.Deficiente structural 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"/> Degradar imajore	Elementele de lemn rupte si/sau lipsa, deformari majore ale structuri 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
Fara degradari		0
Degradari medii	Elementele lipsa pe suprafete mai mari (colturi de cladire, soclu). Se vor face completari cu elemente in baza unui proiect tehnic autorizat.	7
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		Punctaj
Nu exista (nu este cazul)		
Fara degradari		0
Degradari minore	Zugraveala si/sau vopsitorie sunt exfoliate incidental. Posibila remedierea punctuala.	2
Degradari medii	Elementele decorative componente lipsa, iar zugraveala si/sau vopsitoria imprejmuirii sunt exfoliate in proportie de peste 10% din suprafata.	3
Degradari majore	Imprejmuirea prezinta deformari, degradari, inclinari structurate vizibile. Imprejmuirea lipseste partial.	4

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

Cauzele degradarilor

Degradari cauzate de factori naturali: intemperii, infiltratii de apa, igrasie, trecerea timpului, etc.

Degradari cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare in intretinerea unei cladiri.

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 la suprafata. In spatele degradarilor minore nu se ascund degradari majore sau probleme 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 constructie. In spatele degradarilor medii nu se ascund degradari majore sau probleme constructive.

Caracterul architectural al cladirii este afectat partial.

Degradari majore.

Aceste degradari sunt grave si trebuiesc remediate imediat, pentru a se evita degradarea continua. Volumul degradarilor cuprinde mai mult de 50%, respective aproape intregul corp de constructie; presupune fisuri mari care influenteaza structura imobilului. Corpurile de constructie 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 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
--------------------------	------------------------------	-------------------------------	---------------------------------