

لنشر الفوري: 16 يونيو 2021
سكوت سميث [Scott Smith]، مدير عام الاتصالات
مكتب مقيم مقاطعة كوك [Cook County Assessor's Office]
ssmith@cookcountyassessor.com / 312-919-3213

المقيم فريتز كاغي ينشر أول إعادة تقدير للعقارات لمدينة شيكاغو العقارات السكنية والتجارية في منطقة روجرز بارك تشير إلى نمو قوي

قام مكتب مقيم مقاطعة كوك بنشر التقديرات الأولية للعقارات السكنية والتجارية في منطقة روجرز بارك. وهذه هي المنطقة الأولى من ثمانية مناطق في مدينة شيكاغو التي تم فيها إعادة تقدير العقارات في 2021 وأول منطقة في شيكاغو يتم فيها إعادة التقدير تحت قيادة فريتز كاغي المقيم الذي تولى مهام عمله بعد إعادة التقدير الأخيرة في 2018.

"بالرغم من الوباء إلا أن سوق العقارات في مدينة شيكاغو يبدو قوي"، هذا ما قاله كاغي المقيم. "قيمة المنازل في مناطق عديدة من المدينة ثابتة أو في ارتفاع. لقد كان لكوفيد-19 تأثير سلبي على بعض أنواع العقارات التجارية، ولكن الإيجارات قد ارتفعت بصورة عامة منذ 2018 مما أدى إلى ارتفاع قيمة العقارات."

الارتفاعات في التقديرات تعكس وجود سوق قوي. إن التقديرات، وفقاً لقانون إلينوي، يجب أن تعكس القيمة الإجمالية للسوق. إن الخطوة الأولى للتأكد من أن ملاك العقارات يقومون بدفع حصتهم العادلة فقط من ضرائب العقارات بدون الحاجة إلى التقدير على الطعون لتصحيح التقديرات الغير دقيقة-هي التأكد من أن تقديرات كافة أنواع العقارات تعكس بدقة سوق العقارات.

التقديرات السكنية

في نماذج مكتب المقيم في 2021:

- في 2020 كان متوسط أسعار بيع المنازل في روجرز بارك 380000 دولار لمنازل العائلة الواحدة و150000 دولار للوحدات السكنية في البنائيات.
- قام مكتب المقيم في نماذجها للتقديرات بتقدير القيمة السوقية في 2021 لمنازل العائلة الواحدة بين 320000 دولار و410000 دولار، والوحدات السكنية في البنائيات بين 130000 دولار و170000 دولار. وتعتمد التقديرات على موقع كل عقار وصفاته المميزة.

تتوافق تقديرات عقارات العائلة الواحدة والوحدات السكنية في البنائيات في روجرز بارك في 2021 مع كافة معايير الجمعية الدولية لضباط التقييم من حيث التقديرات العالية الجودة. وقد رأيت منازل العائلة الواحدة في الثلث الأسفل من قيم العقارات أغلب تحسن في معايير جودة التقدير.

وقد أشارت تقارير أطراف أخرى، بما في ذلك تقرير في 2017 في جريدة شيكاغو تريبيون [Chicago Tribune]، أن إعادة التقديرات السابقة لمدينة شيكاغو قد أدى إلى المغالاة في تقدير المنازل ذات القيمة المنخفضة بينما كانت تقديرات المنازل ذات القيمة الأعلى منخفضة.

التقديرات التجارية

تقع الفنادق وعقارات البيع بالتجزئة بين القطاعات ذات أكبر الانخفاضات منذ بداية كوفيد بينما كانت الوحدات الإيجارية في المباني متعددة العائلات ومحلات البقالة والمباني الصناعية ومراكز المعلومات مستقرة أو كان لها نمو إيجابي منذ بداية كوفيد. في نماذج مكتب المقيم في 2021:

- إيجارات السوق بالنسبة إلى الشقق في روجرز بارك تتراوح بين 780 دولار و2000 دولار شهرياً. نسبة الشواغر في السوق هي 9% وتتراوح تقديرات القيمة السوقية بين 47000 دولار و208000 دولار للوحدة.
- تتراوح مساحة المكاتب في روجرز بارك بين 2200 و48000 قدم مربع وقد تم تقديرها بين 17-18 دولار للقدم المربع ونسبة الشواغر في السوق هي 5%. وتتراوح تقديرات القيمة السوقية بين 75-120 دولار للقدم المربع.

وتنص تقارير الجمعية الدولية لضباط التقييم على أن العقارات التجارية في شيكاغو كانت تقديراتها منخفضة في 2018، وهو الذي قد يكون السبب في تحويل بعض العبء الخاص بالضرائب العقارية من العقارات التجارية إلى العقارات السكنية. وتعكس إعادة التقديرات في 2021 البيانات الحالية للسوق وحصة العقارات التجارية في السوق.

يمكنكم الاضطلاع على كافة التقارير السكنية والتجارية-بما في ذلك تقديرات الوحدات في المباني المتعددة العائلات والدراسات المفصلة لجودة التقديرات السكنية ومصادر ومنهجية البيانات التجارية-على موقع <http://cookcountyassessor.com/rogers-park-2021>

كيف تتعلق التقديرات بضرائب العقارات

تُستخدم تقديرات العقارات في شيكاغو لتوزيع الضرائب المفروضة على المنطقة والتي تقوم بدفع ثمن الخدمات مثل المدارس والحدائق والمكتبات والمعاشات. المقيم لا يقوم بتحديد الضرائب المفروضة أو معدلاتها. هذا بالإضافة إلى أن الزيادة في التقديرات لا تقوم بالضرورة بزيادة الإيرادات التي تتسلمها المناطق الضريبية.

من المهم أن نفهم أن الزيادة في تقدير أي عقار لا تؤدي إلى الزيادة ذاتها في فاتورة الضرائب العقارية لأي شخص. إن حصة الضرائب الخاصة بأي عقار تعتمد على إعادة التقديرات في جميع أنحاء شيكاغو، من المنازل في تشاثام وجيفرسون بارك إلى العقارات التجارية في لينتل فيلادج واللوب.

إذا كان النمو في القيم المقدرة في مكان ما في شيكاغو يفوق نمو تقدير عقار شخص ما، فإن حصة عقار هذا الشخص من الضرائب العقارية يمكن أن تنكمش بالرغم من الزيادة في قيمة العقار. في 2018 كانت روجرز بارك تمثل 2% من إجمالي القيمة المقدرة في شيكاغو.

تقديرات 2021 ستؤثر على الدفعة الثانية من فاتورة الضرائب العقارية في أواخر 2022.

الطعن في التقديرات العقارية

إذا كانت الصفات المميزة للعقار المنصوص عليها في إشعار التقدير غير صحيحة أو إذا كانت القيمة السوقية المقدرة لأي عقار أكثر بكثير من القيمة التي يمكن بيع العقار بها في سوق العقارات الحالي، فيجب على مالك العقار تقديم طعن.

نشجع ملاك العقارات على استخدام نظام مكتب المقيم الجديد أونلاين الحائز على جوائز لتقديم الطعون الخاصة بهم.

يمكن تقديم الطعون الخاصة بروجرز بارك حتى 19 يوليو 2021. يمكن العثور على المزيد من المعلومات على موقع cookcountyassessor.com/appeals.

للمزيد من المعلومات عن التقديرات العقارية والطعون، أشارك مع مكتب المقيم في الأحداث الافتراضية المنصوص عليها هنا: <https://www.cookcountyassessor.com/event-list>.