

DO NATYCHMIASTOWEJ PUBLIKACJI: 16 czerwca 2021 r.

Scott Smith, dyrektor ds. komunikacji

Biuro rzeczoznawcy majątkowego powiatu Cook County [Cook County Assessor's Office]
312-919-3213 / ssmith@cookcountyassessor.com

Rzeczoznawca majątkowy Fritz Kaegi wydaje pierwsze ponowne wyceny nieruchomości dla Chicago

Rynek nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych w Rogers Park wykazuje silny wzrost

Biuro rzeczoznawcy majątkowego w powiecie Cook opublikowało wstępne wyceny nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych w Rogers Park. Jest to pierwsza z ośmiu gmin (township) w obrębie Chicago, które zostaną ponownie wycenione w 2021 r. i pierwsza gmina w Chicago, która zostanie ponownie wyceniona pod przewodnictwem rzeczoznawcy majątkowego Fritza Kaegi, który objął urząd po ostatniej ponownej wycenie w Chicago w 2018 r.

„Pomimo pandemii rynek nieruchomości w Chicago trzyma się mocno” – powiedział rzeczoznawca majątkowy Kaegi. „W wielu częściach miasta wartość domów utrzymuje się na stałym poziomie lub rośnie. COVID-19 miał negatywny wpływ na niektóre rodzaje nieruchomości komercyjnych, ale ogólnie rzecz biorąc, od roku 2018 czynsze wzrosły, powodując wzrost wartości nieruchomości”.

Wzrost w wycenach odzwierciedla silny rynek. Wyceny, zgodnie z prawem stanu Illinois, powinny odzwierciedlać ogólne wartości rynkowe. Pierwszym krokiem do zapewnienia, że właściciele nieruchomości płacą tylko tyle podatków od nieruchomości, ile powinni – bez konieczności składania odwołań w celu skorygowania niedokładnych wycen – jest zadbanie o to, aby wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości dokładnie odzwierciedlały sytuację na rynku nieruchomości.

Wyceny budynków mieszkalnych

W modelach biura rzeczoznawcy majątkowego na rok 2021:

- W 2020 r. mediana cen sprzedaży domów w Rogers Park wynosiła około 380 000 USD za domy jednorodzinne i 150 000 USD za kondominia.
- W swoich modelach wyceny biuro rzeczoznawcy majątkowego oszacowało, że w roku 2021 domy jednorodzinne mają wartość rynkową między 320 000 a 410 000 USD, a kondominia między 130 000 a 170 000 USD. Szacunkowe wartości zależą od lokalizacji i charakterystyki poszczególnych nieruchomości.

Wyceny domów jednorodzinnych i kondominiów w Rogers Park w roku 2021 spełniały wszystkie standardy International Association of Assessing Officer dotyczące wysokiej jakości wycen. Domy jednorodzinne w grupie dolnej o jednej trzeciej wartości nieruchomości odnotowały największą poprawę w zakresie tych mierników jakości oceny.

Niezależne raporty, w tym raport w *Chicago Tribune* z 2017 r., wykazały, że poprzednie ponowne wyceny nieruchomości w Chicago skutkowały przeszacowaniem wartości niektórych domów o niższej wartości, podczas gdy domy o wyższej wartości zazwyczaj były wyceniane za nisko.

Wyceny budynków komercyjnych

Hotele i nieruchomości handlowe należą do sektorów, w których odnotowano największe spadki od początku pandemii COVID, podczas gdy czynsze w mieszkaniach wielorodzinnych, sklepach spożywczych, budynkach przemysłowych i centrach danych były stabilne lub odnotowały wzrost od początku pandemii COVID. W modelach biura rzeczoznawcy majątkowego na rok 2021:

- Czynsze na poziomie rynkowym za mieszkania w Rogers Park mieszczą się w zakresie od 780 do 2000 dolarów miesięcznie. Wskaźnik powierzchni niewynajętej na rynku wynosi 9%. Szacuje się, że wartość rynkowa wynosi od 47 000 do 208 000 USD za lokal.
- Biura w Rogers Park mają powierzchnię od 2200 do 48 000 stóp kwadratowych i są wyceniane na 17-18 USD za stopę kwadratową za czynsz przy 5% wskaźniku powierzchni niewynajętej na rynku. Szacunkowe wartości rynkowe to 75-120 USD za stopę kwadratową.

Według raportów International Association of Assessing Officers wartość nieruchomości komercyjnych w Chicago była niedoszacowana w 2018 r., co mogło przyczynić się do przesunięcia części obciążenia podatkowego z nieruchomości komercyjnych na nieruchomości mieszkalne. Ponowne wyceny w roku 2021 odzwierciedlają aktualne dane rynkowe i udział nieruchomości komercyjnych w rynku.

Dostęp do wszystkich raportów o nieruchomościach mieszkalnych i komercyjnych—w tym do wycen domów wielorodzinnych, szczegółowych badań jakości wyceny nieruchomości mieszkalnych oraz źródeł danych o nieruchomościach komercyjnych i metodologii—można uzyskać na stronie <http://cookcountyassessor.com/rogers-park-2021>.

Jaki jest związek między wycenami a podatkami od nieruchomości

Na podstawie wyceny nieruchomości w Chicago dzielone są podatki okręgowe, z których pokrywane są usługi takie jak szkoły, parki, biblioteki i emerytury. Rzeczoznawca majątkowy **nie** ustala stawek podatkowych. Wyższe wyceny **nie** muszą koniecznie oznaczać wzrostu przychodów uzyskiwanych w okręgach podatkowych.

Ważne jest, aby zrozumieć, że wzrost w wycenie nieruchomości nie prowadzi do takiego samego wzrostu na rachunku podatkowym za daną nieruchomość. Udział danej nieruchomości w podatkach zależy od ponownej wyceny w całym Chicago, od domów w Chatham i Jefferson Park po nieruchomości komercyjne w Little Village i Loop.

Jeśli wzrost szacunkowej wartości dla celów podatkowych w innych częściach Chicago przewyższy wzrost wyceny indywidualnej nieruchomości, udział tej nieruchomości w podatkach od nieruchomości może się zmniejszyć pomimo wzrostu wartości nieruchomości. W 2018 r. nieruchomości w Rogers Park stanowiły 2% całkowitej szacunkowej wartości dla celów podatkowych nieruchomości w Chicago.

Wyceny z 2021 r. wpłyną na drugą ratę rachunku za podatek od nieruchomości wystawiony pod koniec 2022 r.

Składanie odwołania od decyzji o wycenie nieruchomości



Jeśli charakterystyka nieruchomości opisana w zawiadomieniu o wycenie jest nieprawidłowa lub jeśli szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości jest znacznie wyższa niż suma, za którą można by ją sprzedać na obecnym rynku nieruchomości, właściciele nieruchomości powinni złożyć odwołanie.

Zachęcamy właścicieli nieruchomości do korzystania z nowego, wielokrotnie nagradzanego systemu internetowego biura rzeczownika majątkowego do składania odwołań.

Odwołania w sprawie Rogers Park można składać do 19 lipca 2021 r. Więcej informacji na temat składania odwołań można znaleźć na stronie cookcountyassessor.com/appeals.

Więcej informacji o wycenach nieruchomości i odwołaniach można uzyskać dołączając do wirtualnego wydarzenia organizowanego przez biuro rzeczoznawcy majątkowego wymienionego tutaj: <https://www.cookcountyassessor.com/event-list>