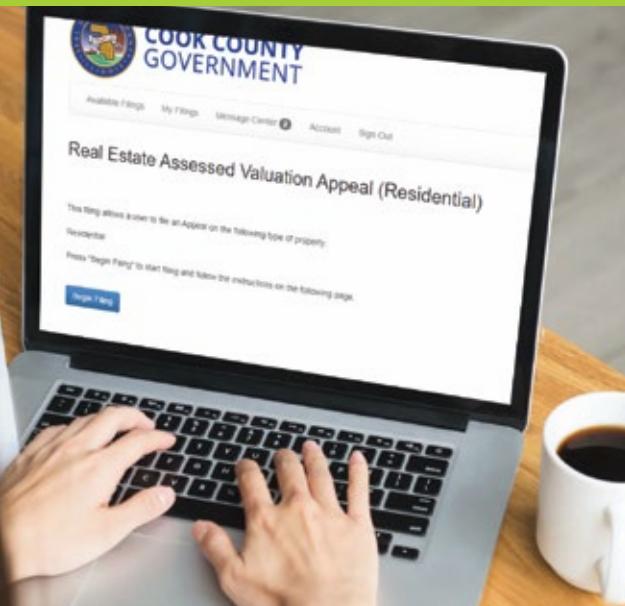


الأسئلة المتكررة

دليل تفهّم الطعن في التقديرات العقارية

للعقارات السكنية



**ASSESSOR'S
OFFICE**



عزيزي مالك المنزل،

يحتوي هذا المنشور على معلومات هامة عن الطعون في تقيير العقارات ولماذا قد يأخذ مالك المنزل التقديم على طعن بعين الاعتبار.

منذ بدأ فترة عملى هنا كمفique، وأنا أركز على تطوير إجراءات العمليات المكتبية والتقدير بصورة عادلة وأخلاقية وشفافة. وقد قام مكتبنا بزيادة جهود التوعية التي نبذلها للتذكير من أن ملاك المنازل على علم بإجراءات الطعون وكيفية التقديم أونلاين.

هذا بالإضافة إلى أننا سنستمر في تحديث جهودنا الخاصة بالเทคโนโลยيا وتبسيط الإجراءات العملية. لقد قام مكتبنا في العام الماضي فقط بإطلاق موقع جديد على الانترنت وباستطاعة مالك المنازل حاليا التقديم على الإعفاءات وشهادات الخطا والطعون أونلاين.

يرجاء العلم أنه بإمكانكم الاتصال بنا بالهاتف أو بالإيميل أو عبر مواقع التواصل الاجتماعي للرد على أي سؤال قد يكون لديكم.

مع خالص تحياتي،
فرتز كاغي
[Fritz Kaegi]
مقيم مقاطعة كوك

لماذا تغير فاتورة الضرائب العقارية كل عام مع أنه يتم إعادة تقيير قيمة العقار كل ثلاثة أعوام؟
أولاً، قد تغير القيمة التقديرية للعقار أو المنطقة. قد يتم إعادة تقيير العقارات أو قد يتم تقييم طعون أو قد يتم المطالبة بإغفاءات جديدة أو قد يتم إنشاء بناءيات جديدة في المنطقة. هذا بالإضافة إلى أن عامل التعادل الذي تقوم بحسابه كل عام دائرة الإيرادات لولاية إلينوي (IDOR) قد يتغير. وأخيراً، يمكن أن يتغير معدل الضرائب المحلية الذي يتم تطبيقه على كل عقار والذي يقوم بحسابه كاتب مقاطعة كوك كل عام إذا كانت أحد المناطق الضريبية في حاجة إلى إيرادات أكثر أو أقل من الضرائب العقارية لتغطية الميزانية الخاصة بها.

هل سادفع ضرائب عقارية أقل إذا قمت طعن؟
يمكن للطعن أن يصح من دقة تقيير عقارك. الارتفاع (أو الانخفاض) في تقيير منزلك لا يرتبط بصورة مباشرة بنفس الارتفاع (أو الانخفاض) في ضرائبك العقارية. المقيم لا يحدد الضرائب المفروضة أو معدلاتها أو مبالغ الفواتير.

إن حصة عقارك في إجمالي القيمة المقدرة لكافة العقارات في مجتمعك تؤثر على حصنك في الضرائب العقارية لمجتمعك.

وهذا يعني أن قيمة منزلك يمكن أن ترتفع بينما يمكن لحصته في الضرائب العقارية أن ترتفع أو تنخفض أو تظل كما هي بسبب إعادة تقيير مدینتك أو قريتك أو بلدك. فإذا ارتفعت تقييرات العقارات الأخرى أكثر من عقارك، يمكن لهذا أن يخوض من حصة منزلك في الضرائب العقارية.

هل أنا في حاجة إلى تعين شخص ما لتقديم طعن؟
انت لست في حاجة إلى تعين أي شخص للتقديم على طعن. التقديم على طعن مجاني ويمكن فعله أونلاين في مدة وجيزة قد تبلغ 20 دقيقة.

تابعنا

- Cook County Assessor's Office [f](#)
- @AssessorCook [t](#)
- @CookCountyAssessor [i](#)
- Office of Cook County Assessor [in](#)
- Cook County Assessor [y](#)

المكتب الرئيسي

118 N. Clark St., 3rd Floor, Chicago, IL 60602

312.443.7550

cookcountyassessor.com

3 أسباب التقديم على طعن في التقدير العقاري

الأكثر شيوعاً هو طعن المالك في دقة القيمة السوقية العادلة بسبب التطبيق أو المبالغة في التقييم، يمكن للمالك أيضاً تقديم طعن بناءً على معلومات خاصة تتعلق بالصفات المميزة للعقار. وهذا كيفية اختلاف تلك الطعون:

1. عدم التطبيق

إما أن تقوم أنت أو يقوم محظلنا بالنظر إلى عقارات مشابهة (عقارات مشابهة إلى عقارك) وتحديد ما إذا كانت القيمة التقديرية لعقارك تتماشى مع القيمة التقديرية للعقارات المشابهة الأخرى.

2. المبالغة في التقييم

يمكن تقديم مستندات مساندة مثل الكشوف الختامية الأخيرة أو معلومات عن أسعار شراء منازل مشابهة لمنزلك.

3. وصف العقار غير صحيح

يمكن تقديم طعن إذا نص إشعار إعادة التقدير على خطأ مثل مساحة غير صحيحة أو تصنيف غير صحيح أو أي خطأ قد يؤثر على القيمة السوقية. يمكن تقديم مستندات مساندة مثل بطاقات تسجيل العقار أو صور مورخة مع طعنك. ومع ذلك، فمن المهم أن تنتذر أن أي خطأ بسيط لا يشير بالضرورة إلى تقدير غير صحيح.

متى يمكنك التقديم على طعن

خلال عام إعادة تقيير قيمة العقار، يمكن تقديم طعن في غضون 30 يوماً تقويمياً بعد إرسال إشعار القيمة التقديرية الجديدة بالبريد.

وبخلاف ذلك، يمكن تقديم الطعون خلال فترة معينة من كل عام بناءً على المنطقة الجغرافية التي يقع فيها العقار. للتعرف على فترة تقديم الطعون في منطقتك الجغرافية، رجاء مراجعة تقويم إعادة التقدير والطعن (Reassessment and Appeals) الذي يقع في موقع www.cookcountyassessor.com

إجراءات التقديم على طعن التقدير العقاري

1

يسلم المالك إشعار التقدير العقاري الذي ينص على القيمة السوقية التقديرية والقيمة التقديرية للعقار

2

يعتقد المالك أن القيمة السوقية التقديرية المنصوص عليها في إشعار القيمة التقديرية الخاص به أكبر من قيمة منزله

3

يقوم المالك بالتحقق من التقويم المنشور أونلاين لتحديد متى يمكن تقديم طعن

4

يقوم المالك بتقديم طعن أونلاين

5

يقوم العاملين بمكتب المقيم بتحديد ما إذا كان سيتم ضبط القيمة التقديرية للعقار

6

يسلم المالك خطاب بالنتيجة من مكتب المقيم

تفهم دوره تقدير قيمة العقارات

تتبع مقاطعة كوك دوره لإعادة تقيير قيمة العقارات كل ثلاثة أعوام، بما يعني أنه يجري تحديد القيمة السوقية العادلة لكل عقار والقيمة التقديرية المقابلة لها مرة واحدة كل ثلاثة أعوام. ويعتمد العام الذي يتم فيه إعادة تقيير قيمة أي عقار على المنطقة الجغرافية التي يقع فيها العقار.

الضواحي الشمالية
تم إعادة التقدير في 2019 و2022...

دوره مقاطعة كوك
الثلاثة الأعوام
لإعادة تقيير قيمة
العقارات

شيكاغو
تم إعادة التقدير في 2018 و2021...

الضواحي الجنوبية والغربية
تم إعادة التقدير في 2020 و2023...

عندما تتم إعادة تقيير أي عقار، يقوم مكتب المقيم بإرسال إشعار بإعادة التقدير إلى المالك العقار، ويتضمن الإشعار عنوان العقار وصفاته المميزة وأخر تقيير لقيمة السوقية العادلة. في 2021، سيفدو مثل هذا المثال.

القيمة السوقية العادلة التقديرية لهذا العقار في عام 2021 هي:	370000 دولار
<p>إذا كانت الصفات المميزة للعقار المنصوص عليها في إشعار إعادة التقدير غير صحيحة، أو إذا كانت القيمة السوقية التقديرية لمنزلك أكثر بكثير من السعر الذي تعتقد أنه يمكن بيع منزلك مقابله في سوق العقارات الحالي، يمكنك أن تقدم طعن في التقدير. آخر موعد لتقدير الطعن مكتوب على الإشعار.</p>	

القاعدة العامة هي: إذا كانت الصفات المميزة للعقار المنصوص عليها في الإشعار صحيحة والقيمة السوقية التقديرية في حدود 10% من ما تعتقد أنه قيمة منزلك، فمن غير المحتمل أن يقوم الطعن بتغيير القيمة التقديرية لعقارات بصورة كبيرة ليؤثر بشكل كبير على فاتورة الضريبة العقارية الخاصة بك.