

CHECKLIST NG MGA APELA SA BUWIS SA ARI-ARIAN # 1 AT 2

Mga Apela Batay sa Kawalan ng Pagkakapareho at Pamamaraan sa Patas na Pamilihan

Tungkol sa Checklist na ito

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Ang checklist na ito ay nakatuon sa pinakamahasag na ebidensya para sa mga apela batay sa kakulangan ng pagkakapareho at patas na pamamaraan sa merkado para sa mga kasong nasa harap ng CCAO at BOR. Ang checklist ay hindi kumpleto at nakatuon sa mga apela na isinampa ng mga nagbabayad ng buwis ng mga bahay na may single-family at tinitirhan ng may-ari. Para sa higit pang detalye, kabilang ang impormasyon tungkol sa mga ari-ariang multi-family o inuupahang kumikita, tingnan ang Opisyal na Mga Panuntunan sa Apela para sa CCAO at BOR (makukuha online). Ang pagsusumite ng ebidensya na hindi sumusunod sa mga Opisyal na Panuntunan o hindi pagsusumite ng kahit anong ebidensya ay maaaring humantong sa pagtanggig sa apela ng may-ari ng bahay.

Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist para sa ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang pagwawasto ng isang makatotohang mali, mga espesyal na pangyayari, condo o townhome, at kamakailang biniling ari-arian.

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Tingnan ang seksyong "mga terminong dapat malaman" ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Ano ang mga apela batay sa kakulangan ng pagkakapareho at patas na pamamaraan sa pamilihan?

Kawalan ng pagkakapareho ng apela

Kapag ang tinasang halaga ng isang ari-arian ay mas mataas kaysa sa iba **mga maihahambing na katangian (mga paghahambing)**.

Apela sa patas na pamamaraan ng merkado

Kapag ang **tinantyang halaga ng ari-arian** ay tinatasa nang higit sa **patas na halaga sa pamilihan**.

Anong ebidensya ang kailangan ko kapag umaapela batay sa kakulangan ng pagkakapareho o patas na pamamaraan sa merkado?

Checklist ng Ebidensya ng CCAO

- ☐ Katibayan ng **mga maihahambing na katangian (mga paghahambing)** ay hinihikayat, ngunit hindi kinakailangan. Kung mamarkahan ng mga may-ari ng bahay sa kanilang aplikasyon sa apela na ang layunin ng apela ay "kakulangan ng pagkakapareho," ngunit hindi nagsumite ng mga comps, kukunin ng mga analyst ang mga ito kapag sinusuri ang apela. Gayunpaman, kung pipiliin ng mga may-ari ng bahay na magsumite ng mga comps, tatlo o higit pang mga ari-arian ang karaniwang ipinapayo. Dapat kasama sa mga kompensasyon ang mga litrato at **Mga PIN**.
 - ☐ Ang paghahambing sa pagitan ng paksang ari-arian at **maihahambing na mga katangian** dapat na nakatuon sa tinasang halaga ng gusali na hinati sa sukat na kuwadrado ng gusali. Halimbawa, kung ang gusali ay tinatayang nagkakahalaga ng \$50,000, at ang lawak ng gusali ay 1,000 square feet, ang yunit ng paghahambing na dapat pagtuunan ng pansin ay (\$50,000 / \$1,000), o \$50 kada square foot. Dapat ilapat ang equation na ito sa parehong paksang ari-arian at sa mga paghahambing, kung saan ang nagresultang numero ay inihahambing at itinatampok.
- ☐ Kung ang pagtatasa ng halaga ng ari-arian ay mas mataas kaysa sa iba pang katulad na ari-arian, isama ang mga tinasa na halaga ng ang **mga kompensasyon**.
- ☐ Kung nangangatwiran na ang ari-arian ay tinasa nang higit sa patas na halaga nito sa pamilihan, magsama ng ebidensya kung ano **mga kompensasyon** ay ipinagbili para sa.

- ☐ Ipinagbabawal ang “Cherry picking,” ibig sabihin, ang mga may-ari ng bahay ay hindi lamang maaaring magsumite ng mga comp na mas mababa ang halaga kaysa sa pinagsasaluhang ari-arian. Hindi dapat ibukod ng mga may-ari ng bahay ang mga ari-arianang may mas mataas na halaga kung ang ari-arian ay maihahambing sa **paksang ari-arian**. [Panuntunan 15](#).
- ☐ Kung ang isang kamakailang **pagtatasa** ay magagamit na nagpapakita ng mas mababang halaga sa pamilihan para sa ari-arian na pinag-uusapan, na maaari rin itong makatulong.

Checklist ng Ebidensya ng BOR

- ☐ Katibayan ng **mga kompensasyon** ay hinihikayat ngunit hindi kinakailangan. Kung ang isang may-ari ng bahay ay magsumite ng aplikasyon para sa mga apela sa BOR batay sa kakulangan ng pagkakapareho, ngunit hindi kasama ang mga comps, kukunin ng mga BOR analyst ang mga ito kapag sinusuri ang apela. Hindi kukuha ang BOR ng mga kompensasyon para sa isang patas na pamamaraan sa pamilihan. Kung magsusumite ng mga comps ang mga may-ari ng bahay, karaniwang ipinapayo ang tatlo hanggang limang ari-arian. Dapat isumite ng mga may-ari ng bahay ang mga sumusunod na ebidensya para sa kanilang ari-arian at lahat ng mga kalkulasyon: mga address ng ari-arian, mga litrato (harap ng ari-arian), **Mga PIN**, at **mga tinasang halaga** (pagsusuri ng lupain at mga kwenta ng pag-emprove + mga kabuuan). Sa ilalim ng mga litrato, dapat isulat ng mga may-ari ng bahay ang address, PIN, at ang tinasang halaga ng ari-arian. Para sa mga pisikal na aplikasyon: anumang impormasyon ng ari-arian mula sa website ng CCAO ay maaaring i-print at ilakip sa form na “Mga Apela sa Kakulangan ng Pagkakapariho”. Kung nais ng may-ari ng bahay ng tulong sa paghahanap ng mga kompensasyon, maaari silang makipag-ugnayan sa BOR bago mag-apply at humingi ng tulong.
 - ☐ Ang paghahambing sa pagitan ng paksang ari-arian at **maihaahambing na mga katangian** dapat na nakatuon sa tinasang halaga ng gusali na hinati sa sukat na kuwadrado ng gusali. Halimbawa, kung ang gusali ay tinatayang nagkakahalaga ng \$50,000, at ang lawak ng gusali ay 1,000 square feet, ang yunit ng paghahambing na dapat pagtuunan ng pansin ay $(\$50,000 / \$1,000)$, o \$50 kada square foot. Dapat ilapat ang equation na ito sa parehong paksang ari-arian at sa mga paghahambing, kung saan ang nagresultang numero ay inihahambing at itinatampok.
- ☐ Kung ang pagtatasa ng halaga ng ari-arian ay mas mataas kaysa sa iba pang katulad na ari-arian, isama ang tinasa na halaga ng **mga kompensasyon**.
- ☐ Kung nangangatwiran na ang ari-arian ay tinasa nang higit sa patas na halaga nito sa pamilihan, magsama ng ebidensya kung ano **mga kompensasyon** ay ipinagbili para sa.

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Mga Pagtatasa: Ang pagtatasa ng ari-arian ay isang propesyonal na pagtatantya ng patas na halaga sa pamilihan ng isang bahay, na karaniwang isinasagawa ng isang lisensyadong appraiser (maaaring maging isang magastos at posibleng mahabang proseso). Bagama’t ang mga pagtatasa ay kadalasang itinuturing na matibay na ebidensya ng apela, sa pangkalahatan ay hindi ito kinakailangan sa mga aplikasyon ng apela.

Code ng Klasipikasyon: Sakop ng mga klasipikasyon ng ari-arian ang maraming pangunahing klase na kinabibilangan ng residensyal, bakante, multi-family, hindi pangkalakal, komersyal, at industriyal, bukod sa iba pa. Ang bawat pangunahing klase ay nahahati sa mga partikular na katangian.

Mga maihahambing (o katulad) na katangian: Maihahambing ang mga ari-arian kung ang mga ito ay magkatulad ang uri (hal., single-family home, condo, townhouse, atbp.), istilo at materyales ng konstruksyon, laki (square footage), mga katangian (hal., bilang ng mga silid-tulugan), kondisyon ng lugar, **Code ng klasipikasyon**, edad (nang itayo ang bahay), at lokasyon (hal., parehong kapitbahayan, mas mabuti kung parehong bloke o sa loob ng isa o dalawang bloke).

Property Index Number (PIN): Ang PIN para sa ari-arian ay katulad ng Social Security number para sa isang tao. Sa partikular, ito ay isang natatanging 14-digit na sequence number na nakatalaga sa legal na paglalarawan para sa bawat piraso ng real estate sa Cook County. Kasama ang mga PIN sa lahat ng sulat mula sa CCAO o Treasurer’s Office patungo sa may-ari ng bahay. Mahahanap din ang mga PIN sa: www.cookcountypropertyinfo.com o www.cookcountyassessor.com.

Tinatayang halaga ng ari-arian: Sa Cook County, ang tinasang halaga ng isang residential na ari-arian ay 10% ng patas na halaga sa pamilihan ng ari-arian. Nangangahulugan ito na ang isang bahay na maaaring ibenta sa bukas na pamilihan sa halagang \$100,000 ay tatasain sa halagang \$10,000. Ang CCAO ang entidad ng gobyerno na inatasang suriin ang lahat ng ari-arian sa Cook County. Maaaring tingnan ng mga may-ari ng bahay ang mga tinasang halaga gamit ang mga numero ng index ng ari-arian (PIN) sa www.cookcountyassessor.com.

Halaga sa merkado ng ari-arian: Ang patas na halaga sa pamilihan ay ang halaga kung saan maibebenta ang isang ari-arian sa bukas na pamilihan. Depende ito sa mga kondisyon ng merkado ng real estate at, kung industriyal o pangnegosyo, ang kitang nagmumula sa ari-arian.

Paksang katangian: Ang ari-arian na pinagbabatayan ay ang ari-arian na ang pagtatasa ay inaapela ng may-ari ng bahay.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis ng Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian