

إخطار بالتقييم والقيمة الخاضعة للضريبة وتصنيف العقارات

صدر هذا النموذج بموجب القانون العام رقم 206 لسنة 1893، المادة 211.24c والمادة 211.34c بصيغتهما المعدلة. ويُعد هذا إخطار تقييم نموذجي يستخدمه المُقيم المحلي.

رقم تعريف قطعة الأرض رقم قطعة الأرض: عنوان العقار:		من: مكتب مسؤول التقييم بمدينة ديترويت 2 WOODWARD AVE. SUITE 804 Detroit, MI 48226	
إعفاء مسكن الإقامة الرئيسي نسبة الإعفاء كـ "مسكن الإقامة الرئيسي للمالك": نسبة الإعفاء كـ "عقار زراعي مؤهل": نسبة الإعفاء كـ "ملكية صناعية شخصية تخضع لضريبة الأعمال التجارية في ولاية ميشيغان (MBT)": نسبة الإعفاء كـ "ملكية تجارية شخصية تخضع لضريبة MBT": نسبة الإعفاء كـ "ملكية غابات مؤهلة": نسبة الإعفاء كـ "عقار يحتمل التطوير":		اسم المالك وعنوانه الشخص المذكور في كشف التقييم	
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
لا	نعم	لا	نعم
الوصف القانوني:			
بموجب المادة 211.34c من قانون الهيئة التشريعية في ميشيغان (MCL)، يُصنف هذا العقار بأنه:			
تصنيف السنة السابقة:			
سيؤدي التغيير في القيمة الخاضعة للضريبة إلى زيادة/انخفاض فاتورتك الضريبية لسنة 2025 بنحو:	مبلغ السنة الماضية: 2024	المبلغ المبدئي الحالي لسنة: 2025	التغيير من السنة السابقة إلى السنة الحالية
1. القيمة الخاضعة للضريبة:			
2. القيمة المقدرة:			
3. عامل التسوية المبدئي:			
4. قيمة التسوية المقدرة من الولاية (SEV):			
5. هل نُقلت أو لم تُنقل ملكية هذا العقار في عام 2024:			
6. سبب التغيير من قبل مسؤول التقييم:			
7. القيمة النقدية الحقيقية المقدرة (القيمة السوقية)			
8. العمر الفعال:			
9. سنة الإنشاء (العمر الفعلي):			

مضاعف معدل التضخم لسنة 2025 يبلغ: 1.031

يمكن توجيه الأسئلة المتعلقة بإخطار التقييم والقيمة الخاضعة للضريبة وتصنيف العقارات إلى العناوين الآتية:

الاسم: مكتب التقييم	رقم الهاتف: 313-224-3011	عنوان البريد الإلكتروني: AsktheAssessor@detroitmi.gov
معلومات حول تقديم استئناف أمام مجلس المراجعة لشهر مارس. سيعقد مجلس المراجعة اجتماعات في التواريخ والأوقات الآتية: يوم الأربعاء بتاريخ 5 و6 و7 و8 مارس 2025، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً. وأيام 10 و11 و12 و14 و15 مارس 2025، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً. وأيام 17 و18 و19 و20 و21 و22 مارس 2025، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً. وأيام 24 و25 و26 و28 و29 مارس 2025، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً. أيام 13 و27 مارس 2025، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً ومن الساعة 6:00 مساءً حتى الساعة 9:00 مساءً.		

معلومات عامة عن القيم الخاضعة للضريبة الموضحة في هذا الإخطار

تُحسب الضرائب العقارية بناءً على **القيمة الخاضعة للضريبة** (السطر 1) للعقار. قيمة التسوية المقدرة من الولاية هي حاصل ضرب القيمة المقدرة في عامل التسوية، إن وُجد. يجب أن تساوي قيمة التسوية المقدرة من الولاية 50% تقريباً من القيمة السوقية.

لا تشير أي زيادة في القيمة الخاضعة للضريبة الموضحة في عمود "التغيير من السنة السابقة إلى السنة الحالية" إلى مقدار التغيير في ضرائبك. يقدر التغيير في فاتورة ضرائبك الناتج عن تغيير في قيمة العقار الخاضعة للضريبة في المساحة فوق السطر 1.

إذا نُقلت ملكية عقارك في سنة 2024، فإن القيمة الخاضعة للضريبة لسنة 2025 ستكون مماثلة لقيمة التسوية المقدرة من الولاية لسنة 2025.

إذا لم تُنقل ملكية عقارك في سنة 2024، فإن القيمة الخاضعة للضريبة لسنة 2025 تُحسب بضرب القيمة الخاضعة للضريبة لسنة 2024 في 1.031 (مضاعف معدل التضخم للسنة الحالية). وفي العموم، لا تتجاوز قيمتك الخاضعة للضريبة قيمة المقدرة من الولاية لأنها تكون محدودة بها.

التغييرات المادية في عقارك قد تؤثر في قيمتك الخاضعة للضريبة بالزيادة أو النقصان. قد يأخذ المُقيّم هذه العوامل في الحسبان عند تحديد قيمة عقارك. ومع ذلك، قد لا يأخذ المُقيّم في الحسبان الصيانة العامة، مثل الطلاء أو السقف الجديد أو النوافذ. عند التحضير لأي استئنافات أمام مجلس التقييم أو مجلس المراجعة، ستؤخذ العوامل الآتية في الحسبان:

1. حالة حيك والعقارات المجاورة، فلها دور مهم في تقييم قيمة عقارك. عند تقديم أي شكوى، يجب شرح سبب اعتقادك بأن القيمة المقدرة/التصنيف المذكور في هذا الإخطار غير صحيح، مع توضيح السبب (الأسباب).
2. الظروف مثل العيوب الإنشائية أو أضرار الحرائق أو الهدم أو البيانات غير الصحيحة للعقار. عند تقديم طلب استئناف، يوصى بتقديم صور للعيوب الإنشائية في العقار، والفواتير، والتقديرات، وتقارير الحرائق/الهدم، وتقييمات العقار كأدلة لدعم استئنافك. وسيحتاج مكتب المُقيّم إلى معاينة العقار للتحقق من ضرورة إجراء مراجعة بسبب الأضرار أو الأخطاء في قيمتك المقدرة أو تصنيف عقارك.
3. تقرير تقييم حديث من مُقيّم مرخص يوضح أن قيمة عقارك تختلف بصورة ملحوظة عن القيمة النقدية الحقيقية. (وعادةً لا تُقبل تقييمات الرهن العقاري).
4. إذا كانت العقارات في منطقتك المحددة (المماثلة في الحجم والتصميم والعمر) قد بيعت مؤخرًا في السوق المفتوحة بسعر أعلى أو أقل بصورة كبيرة مقارنة بقيمتك النقدية الحقيقية الحالية.

إعفاء مسكن الإقامة الرئيسي (PRE)

قد يكون المنزل المملوك والمستخدم كمسكن الإقامة الرئيسي لدافع الضرائب مؤهلاً لـ PRE. إذا كان العقار مؤهلاً وتمت الموافقة على الطلب، فإن PRE سيُعفي المنزل من دفع ضرائب تشغيل المنطقة التعليمية. وتُفرض ضرائب تشغيل المنطقة التعليمية في ديترويت على فاتورة الضرائب الصيفية.

للمطالبة بـ PRE، يجب على مالك المنزل إكمال نموذج "إقرار إعفاء مسكن الإقامة الرئيسي" (النموذج 2368) وتقديمه إلى مكتب المُقيّم في المدينة في السنة التي سيطالب فيها بالإعفاء. يسمح الإقرار الساري الذي يُقدم في موعد أقصاه 1 يونيو للمالك بالحصول على PRE للعام الحالي عن الضرائب الصيفية الحالية وضريبة تشغيل المنطقة التعليمية لاحقاً إذا بقي العقار مسكن الإقامة الرئيسي للمالك.

يمكن تقديم استئناف إلى محكمة الضرائب في ميشيغان في حال رفض الإعفاء من ضريبة تشغيل المنطقة التعليمية المحلية عن "مسكن الإقامة الرئيسي للمالك" (إعفاء PRE) من خلال تقديم التماس خلال 35 يوماً من تاريخ إصدار هذا الإخطار. يجب تقديم الالتماس من خلال نموذج معتمد من محكمة الضرائب في ميشيغان، والمتاح عبر الرابط www.michigan.gov/taxtrib.

كيفية تقديم استئناف

تتضمن عملية الاستئناف السنوية ثلاث مراحل: مراجعة مسؤول التقييم (محلياً)، ومجلس المراجعة لشهر مارس (محلياً)، ومحكمة الضرائب في ميشيغان. تُعد مراجعة مسؤول التقييم المرحلة الأولى في عملية الاستئناف. لا يُشترط تقديم طلب استئناف خلال مراجعة مسؤول التقييم، ومع ذلك، فإن تقديم اعتراض إلى مجلس المراجعة ضروري لحماية حقاك في تقديم استئناف بشأن نزاعات التقييم والإعفاء أمام محكمة الضرائب في ميشيغان (Michigan Tax Tribunal) وتقديم استئناف بشأن التصنيف أمام لجنة الضرائب بالولاية (State Tax Commission).

يختلف مجلس المراجعة عن مجلس التقييم. يتمتع كل مجلس بصلاحيات خاصة ويحدد بشأن الأفراد المؤهلين لتقديم استئناف. ولكل مجلس فترة زمنية خاصة به يتخذ فيها القرارات بشأن تقييم العقارات. يرجى قراءة تعليمات التقديم ومتطلباته بعناية تامة.

مراجعة مجلس التقييم

أدت التعديلات الأخيرة على القوانين المحلية إلى زيادة عدد الأشخاص المحتمل تضررهم من التقييم ممن يمكنهم تقديم شكاوى بخصوصه أمام مجلس التقييم. إضافة إلى الأشخاص الخاضعين للضرائب والمدرجين في كشوفات التقييم، مثل المالك أو وكيله، قد يُعد الأشخاص الذين يملكون مستندات تثبت مصالحهم المالية متضررين ويحق لهم تقديم شكاوى إلى مجلس التقييم. ويمكن أن تتضمن هذه المستندات عقد إيجار يلزم الشخص بدفع ضرائب عن العقار أو إيصالاً يُثبت ذلك أو إقراراً قانونياً يؤكد أن الفرد دفع جزءاً من ضرائب العقار في سنة سابقة، أو عقداً عقارياً باسم الشخص، أو أي مستند آخر يثبت وجود مصلحة مالية في العقار.

تنبيه: إذا كنت تملك الحق في تقديم شكاوى إلى مجلس التقييم في المدينة، ولكنك لست الشخص المسؤول عن سداد الضرائب، فلن تكون مخولاً بالاستئناف أمام مجلس المراجعة بالمدينة.

عليك تقديم طلب استئناف في موعده خلال فترة مراجعة مجلس التقييم إذا كنت تعتقد أن القيمة الخاضعة للضرائب أو القيمة المقدرة أو قيمة التسوية المقدرة من الولاية أو تصنيف العقار أو معلومات نقل الملكية الواردة في إخطارك غير صحيحة. يجب أن يوضح الاستئناف سبب اعتقادك بأن المعلومات غير صحيحة.

ويجب تقديم المستندات الداعمة لمطابقتك. يوصي مكتب التقييم جميع الأشخاص بطرح أسئلة لفهم العملية وتقديم استئناف بشأن القيمة إذا كانوا يعتقدون أنها لا تتوافق مع القيمة السوقية الحالية للعقار. لديك الحق الكامل في طلب دراسة المبيعات المستخدمة لتقييم العقار من مسؤول التقييم.

لست ملزماً بتقديم طلب مراجعة إلى مجلس التقييم من أجل تقديم استئناف إلى مجلس المراجعة لشهر مارس إذا كنت مؤهلاً بموجب قانون الولاية لتقديم الاستئناف. وإذا رُفضت الشكاوى المقدمة أمام مجلس التقييم، فلا يمنع ذلك الشخص الخاضع للضرائب أو وكيله من تقديم استئناف إلى مجلس المراجعة بشرط تقديمه ضمن المهلة الزمنية المحددة.

الموعد النهائي لتقديم الشكاوى/الاستئنافات إلى مجلس التقييم

تبدأ فترة مراجعة مجلس التقييم في 1 فبراير 2025 وتنتهي في 22 فبراير

2025. يجب استلام جميع الاستئنافات بحلول الساعة 4:30 مساءً بالتوقيت الشرقي القياسي في 22 فبراير 2025. لن تُقبل الطلبات

المتأخرة. لن تُقبل الاستئنافات المقدمة عبر الفاكس. يمكن تقديم الاستئناف عبر الإنترنت أو بالحضور الشخصي أو بالبريد.

1. تُقدم الاستئنافات عبر الإنترنت من خلال الرابط detroitmi.gov/PropertyTaxAppeal

2. يمكنكم تقديم الاستئناف بالحضور شخصياً إلى Coleman A. Young Municipal Center, 2 Woodward Avenue، من الاثنين إلى الخميس من الساعة 8:00 صباحاً حتى الساعة 4:30 مساءً، وفي يومي الجمعة والسبت بمواعيد مسبقة.

3. يمكنكم إرسال خطاب عبر البريد إلى: مكتب التقييم، عناية: Office of the Assessor,

Attn: Assessor Review, 2 Woodward Avenue, Suite 804 Detroit, MI 48226..

يرجى تضمين الاسم والعنوان و/أو رقم قطعة الأرض وسبب الاستئناف وأي مستندات داعمة، إضافة إلى رقم الهاتف أو عنوان البريد الإلكتروني. يجب أن يُختم الظرف بختم البريد في موعد أقصاه 22 فبراير 2025. يوجد أيضاً صندوق إيداع خارج مدخل Woodward لمركز Coleman A. Young Municipal Center يمكن تقديم طلب الاستئناف من خلاله دون دخول المبنى.

طلبات الاستئناف المقدمة إلى مجلس المراجعة

يمكن تقديم طلب استئناف بشأن القيمة الخاضعة للضريبة أو القيمة المقدرة أو قيمة التسوية المقدرة من الولاية أو تصنيف العقار أو نقل الملكية من خلال تقديم اعتراض إلى مجلس المراجعة بالمدينة. يمكن أيضاً تقديم استئناف بشأن رفض الإعفاء من ضريبة تشغيل المنطقة التعليمية المحلية "العقارات الزراعية المؤهلة" أمام مجلس المراجعة بالمدينة. تُقدم طلبات الاستئناف إلى مجلس المراجعة من خلال استكمال نموذج طلب التماس مجلس المراجعة. يمكن العثور على نموذج طلب التماس مجلس المراجعة لشهر مارس على الرابط <https://detroitmi.gov/government/boards/property-assessment-board-review> أو على الموقع الإلكتروني لإدارة المالية بولاية ميشيغان www.michigan.gov/taxes. انقر على مربع "Property Taxes" (الضرائب العقارية)، ثم اختر "Forms and Instructions" (النماذج والتعليمات)، وبعدها انقر على "Board of Review" (مجلس المراجعة) للحصول على "Petition to the Board of Review" (التماس إلى مجلس المراجعة)، النموذج (L-4035) 618.

إن تقديم اعتراض إلى مجلس المراجعة ضروري لحماية حقك في تقديم استئناف بشأن نزاعات التقييم والإعفاء أمام محكمة الضرائب في ميشيغان وتقديم استئناف بشأن التصنيف أمام لجنة الضرائب بالولاية.

يمكن تقديم استئناف على العقارات المصنفة عقارات تجارية أو عقارات صناعية أو عقارات تحتل التطوير إلى مجلس المراجعة المعتاد لشهر مارس أو إلى محكمة الضرائب في ميشيغان عن طريق تقديم التماس بحلول 31 مايو. يمكن تقديم استئناف على الممتلكات الشخصية التجارية أو الممتلكات الشخصية الصناعية أو الممتلكات الشخصية الخدمية إلى مجلس المراجعة المعتاد لشهر مارس أو أمام محكمة الضرائب في ميشيغان من خلال تقديم التماس بحلول 31 مايو إذا تم تقديم بيان الممتلكات الشخصية إلى الوحدة المحلية قبل بدء أعمال مجلس المراجعة وفقًا لقانون الولاية. يجب تقديم الالتماس من خلال نموذج معتمد من محكمة الضرائب في ميشيغان، والتماس عبر الرابط www.michigan.gov/taxtrib.

وفقًا لقانون الولاية، يحق فقط للخاضعين للضريبة المدرجين في كشوفات التقييم، مثل المالك أو وكيله، تقديم استئناف إلى مجلس المراجعة لشهر مارس. أما إذا كان من يقدم الاستئناف وكيلًا ينوب عن الخاضع للضريبة، فيجب تقديم دليل وافٍ على صلاحيته للوكالة. ويجب أن يتضمن هذا الدليل خطاب تفويض لكل عقار يصدّق عليه الشخص الذي يحق له تقديم الاستئناف. يجب على جميع الشركات والشركات ذات المسؤولية المحدودة (LLC) والمؤسسات تقديم مستندات تنظيمية مرفق بها اسم الشخص (أو الأشخاص) المفوض بالتصرف نيابة عن المنشأة ومنصبه.

الموعد النهائي لتقديم الالتماس إلى مجلس المراجعة

يمكن تقديم التماس إلى مجلس المراجعة لشهر مارس 2025 في ديترويت عبر البريد الإلكتروني أو بالحضور الشخصي أو بالبريد بحلول يوم 10 مارس 2025 قبل الساعة 4:30 مساءً بالتوقيت الشرقي القياسي. مواعيد جلسات مجلس المراجعة لشهر مارس 2025 وتواريخها مدرجة في إخطار التقييم (الصفحة 1)

1. عبر البريد الإلكتروني – يمكن تقديم الالتماس إلى مجلس المراجعة لشهر مارس عبر البريد الإلكتروني MBOR@detroitmi.gov
2. بالحضور شخصيًا – من خلال زيارة Coleman A. Young Municipal Center, Detroit Taxpayer Service Center Suite 130 من الاثنين إلى الجمعة من الساعة 8:00 صباحًا حتى الساعة 4:30 مساءً.
3. عبر البريد – أرسل الالتماس المكتمل إلى مجلس المراجعة لشهر مارس (النموذج 618-L-4035) إلى: مجلس المراجعة، عناية: مجلس المراجعة لشهر مارس، على العنوان، 2 Woodward Avenue, Suite 804, Detroit, MI 48226. يجب تلقي الظرف بحلول يوم 10 مارس 2025، الساعة 4:30 مساءً بالتوقيت الشرقي القياسي. يوجد أيضًا صندوق إيداع خارج مدخل Woodward لمركز Coleman A. Young Municipal Center يمكن تقديم طلب الاستئناف من خلاله دون دخول المبنى.
4. إذا تقدم أحد الوكلاء باستئناف نيابة عن مالك العقار، فيجب استلام تفويض الوكيل بالعمل قبل تحديد موعد جلسة استماع أمام مجلس المراجعة لشهر مارس.

سيُعقد مجلس المراجعة لشهر مارس اجتماعين ضروريين. لن ينظر مجلس المراجعة في طلبات الاستئناف أو يُجري تعديلات على الكشف حتى اجتماعه الثاني في يوم الاثنين الثاني من مارس. يجب أن تبدأ الجلسة الأولى لمجلس المراجعة لشهر مارس بين الساعة 9 صباحًا و3 عصرًا، وأن يستمر مجلس المراجعة في الاجتماع لمدة لا تقل عن 6 ساعات في ذلك اليوم. يجب أن يعقد مجلس المراجعة ما لا يقل عن 12 ساعة من الاجتماعات خلال الأسبوع الأول، على أن تكون 3 ساعات منها بعد الساعة 6 مساءً.

يمكنك تحديد موعد للتحدث مع مسؤول تقييم عقاري عبر الرقم 3035-224-313. حتى الساعة 1 ظهرًا فقط. يمكنك مراسلة Christen Talifer عبر البريد الإلكتروني AsktheAssessor@detroitmi.gov إذا كانت لديك أسئلة محددة، ولكن لا يجوز استخدام هذا البريد الإلكتروني لتقديم استئناف.

إجراءات جلسة استماع مجلس المراجعة لشهر مارس 2025

يجب أن تُعقد جلسات استماع مجلس المراجعة لشهر مارس بالحضور شخصيًا. تنص المادة 211.30 MCL على أنه يجوز لدافعي الضرائب من غير المقيمين تقديم اعتراض كتابي، وهم غير ملزمين بالحضور شخصيًا. تُعقد جلسات استماع مجلس المراجعة لشهر مارس بالحضور شخصيًا، أو تتاح افتراضيًا عبر تطبيق Zoom. ويجب فتح الكاميرات في حالة الحضور افتراضيًا. سيكون أمامك وقت محدود لتقديم عرضك التقديمي، لذلك عليك تقديم مستنداتك قبل عقد الاجتماع.

يمكن تحديد موعد جلسة استماع مجلس المراجعة لشهر مارس بطريقتين:

1. عبر الإنترنت – يمكنك تحديد موعد جلسة الاستماع عبر الإنترنت بنفسك، ويتوقف ذلك على المواعيد المتاحة. يمكن تقديم جلسة الاستماع والمستندات عبر الإنترنت من خلال الرابط <https://mbor.timetap.com>
2. يمكنك تقديم الاستئناف بالحضور شخصيًا إلى Coleman A. Young Municipal Center, 2 Woodward Avenue، من الاثنين إلى الخميس من الساعة 8:00 صباحًا حتى الساعة 4:30 مساءً، وفي يومي الجمعة والسبت بمواعيد مسبقة. سيتولى أحد الممثلين ترتيب موعد جلسة الاستماع في أثناء وجودك في المكتب أو سيتصل بك لتحديد تاريخ جلسة الاستماع ووقتها وتأكيداتها.

يمكن الحصول على نموذج التماس مجلس المراجعة لشهر مارس عبر الإنترنت من الرابط:

<https://detroitmi.gov/government/boards/property-assessment-board-review>، أو بالحضور شخصياً إلى

مركز خدمات دافعي الضرائب في ديترويت في Coleman A. Young Municipal Center, Detroit Taxpayer Service Center, Suite 105، من الاثنين إلى الخميس من الساعة 8:00 صباحاً حتى الساعة 4:30 مساءً. يمكنك إرسال بريد إلكتروني إلى MBOR@detroitmi.gov لتقديم استئناف إلى مجلس المراجعة لشهر مارس في موعده أو للاستفسار عن أسئلة من مجلس المراجعة.

يوصي مجلس المراجعة **جميع الأشخاص** بطرح أسئلة لفهم العملية وتقديم استئناف بشأن القيمة إذا كانوا يعتقدون أنها لا تتوافق مع القيمة السوقية الحالية لمنزلهم. لا يحدد مجلس المراجعة مبلغ الالتزام الضريبي على العقار ولا يمكنه تغيير مضاعف معدل التضخم (مؤشر أسعار المستهلك)، ذلك أن سلطته مقصورة على تحديد إذا كان تقييمك عادلاً أم لا، لا أن يحدد مقدار الضرائب التي ستدفعها.

سينظر مجلس المراجعة في أي تعديلات وتخفيضات في القيمة يجريها مجلس مراجعة التقييم. وسيُطلب من مكتب التقييم إجراء تفتيش للعقار (داخلي أو خارجي أو كليهما) بما يبرر إجراء المراجعة بسبب الضرر أو الخطأ في القيمة المقدرة أو التصنيف الخطأ للعقار.

1. من المهم أن تقدم أكبر قدر ممكن من المعلومات الدقيقة عن عقارك، ومن ذلك الصور الفوتوغرافية وتقديرات أعمال الصيانة ودراسات المبيعات والمقارنات وأي معلومات أخرى قد تحتاج إلى تقديمها فيما يتعلق بالتغيير في التقييم الذي تطلبه قبل جلسة الاستماع. وينبغي أن يركز طلب استئنافك على عقارك.
2. قدم أدلة داعمة تتعلق بمبيعات عقارات مشابهة في منطقتك المحددة بالإضافة إلى العوامل التي يجب أن يراعيها مسؤول التقييم عند تقدير قيمة العقار، كما ورد في القسم أعلاه بعنوان "معلومات عامة عن القيم الخاضعة للضريبة الموضحة في هذا الإخطار".
3. الظروف مثل العيوب الإنشائية أو أضرار الحرائق أو الهدم أو بيانات العقار غير الصحيحة. في وقت تقديم طلب الاستئناف، قدم الفواتير والتقديرات وصور العيوب الإنشائية وتقارير الحرائق أو الهدم وتقييمات العقار. ويمكن قبول تقييم حديث من مسؤول تقييم مرخص يوضح فيه الاختلاف الكبير في القيمة. ولا تُقبل تقييمات الرهن العقاري عادة.

يمكن لمجلس المراجعة لشهر مارس اتخاذ القرارات المتعلقة بكشوفات التقييم للسنة الحالية فقط. ولا يملك مجلس المراجعة لشهر مارس صلاحية العودة بالزمن ومراجعة قرارات السنة السابقة أو تغييرها. لذا، احرص على تقديم أدلة لدعم مطالباتك.

يجب إخطار كل شخص يقدم طلباً أو اعتراضاً أو استئنافاً موعده إلى مجلس المراجعة لشهر مارس كتابياً بقرار مجلس المراجعة ومعلومات عن حقه في الاستئناف، وذلك في موعد أقصاه يوم الاثنين الأول من شهر يونيو.

بعد أن ينهي مجلس المراجعة لشهر مارس مراجعة كشف التقييم، يجب أن تصادق أغلبية أعضاء المجلس على بيان يُقر بأن هذا الكشف يُمثل كشف تقييم المدينة للسنة التي أُعد فيها وتمت الموافقة عليه من قبل مجلس المراجعة. يجب إتمام مراجعة التقييمات من قبل مجلس المراجعة لشهر مارس في موعد أقصاه يوم الاثنين الأول من شهر أبريل (7 أبريل 2025).

فهم ضرائبك العقارية

الضرائب العقارية: إذا كنت مالِكًا لعقار، فإنك **مدين بدفع ضرائب عقارية ما لم يكن عقارك معفيًا**. تُدفع الضرائب العقارية لمدينة ديترويت مرتين في السنة: الصيف (تاريخ الاستحقاق في 15 أغسطس) والشتاء (تاريخ الاستحقاق 15 يناير). إذا لم تدفع ضرائبك العقارية قبل 28 فبراير، تنتقل مسؤولية تحصيلها من مدينة ديترويت إلى أمين خزنة مقاطعة وين، ما قد يعرضك لخطر فقدان منزلك بسبب حجز الضرائب العقارية. **القيمة المقدرة:** تمثل 50% من القيمة السوقية لعقارك كما يحددها مسؤول التقييم المحلي في 31 ديسمبر من السنة السابقة. **قد تتغير القيمة المقدرة بسبب العوامل الآتية:**

1. قوى السوق: مثل العرض والطلب، وأسعار الفائدة، وتقسيم المناطق، والتغيرات في الاقتصاد العام، والتغيرات السكانية في الأحياء.
2. التغيرات المادية في العقار: مثل تدهور حالة العقار، وتأجيل أعمال الصيانة، والتحسينات، وإضافة مساحات أو تقليصها، والأضرار الناتجة عن الحرائق، وإضافة منصات أو فناءات أو شرفات أو إزالتها
3. الإعفاءات والإلغاءات: إعفاءات الفقر، وإعفاءات المحاربين القدامى، والعقارات المعفاة سابقاً، وما إلى ذلك.

قيمة التسوية المقدرة من الولاية: نصف (1/2) القيمة السوقية لعقارك. تمثل قيمة التسوية المقدرة من الولاية

50% من القيمة النقدية الحقيقية. وتُحسب بضرب القيمة السوقية في 0.5.

القيمة الخاضعة للضريبة: القيمة المستخدمة لحساب ضرائبك العقارية. لا يمكن أن تزيد قيمة العقار الخاضعة للضريبة سنويًا إلا بمقدار معدل التضخم أو بنسبة 5%، أيهما أقل، **ما لم يُضف شيء إلى العقار** (مثل التحسينات المادية أو الممتلكات غير المدرجة) أو نقل ملكيته خلال السنة الضريبية السابقة. يمكن أن تنخفض القيمة الخاضعة للضريبة للعقار أيضاً في حالة فقدان جزء مادي من العقار. انظر المادة 211.34d من MCL. لا يمكن أن تكون القيمة الخاضعة للضريبة أكبر من القيمة المقدرة للعقار أو قيمة التسوية المقدرة من الولاية. ويتم حساب ذلك من خلال ضرب قيمة العقار الخاضعة للضريبة في القيمة الضريبية ثم القسمة على 1000 والضرب في 1.01 كرسوم إدارية لتحديد الضرائب المقدرة. (القيمة الخاضعة للضريبة × القيمة الضريبية) / (1000 * 1.01 رسوم إدارية = الضرائب المقدرة).

القيمة السوقية: يُقصد بالقيمة السوقية لعقارك السعر المرجح له في سوق تنافسي ومفتوح بين مشترٍ متمرس وبائع راغب في البيع يعمل كل منهما لتحقيق مصالحه الشخصية.

القيمة النقدية الحقيقية: في ميشيغان، تعرف القيمة النقدية الحقيقية بأنها: "...السعر المعتاد للبيع في المكان الذي يقع فيه العقار وقت التقييم، وهو السعر الذي يمكن تحصيله في عملية بيع خاصة، وليس في مزاد علني أو بيع قسري". لقد قررت محاكم ميشيغان أن مصطلحات "القيمة النقدية الحقيقية"، و"القيمة السوقية"، و"القيمة الحالية" مترادفة. **العمر الفعال:** هو عمر العقار بناءً على حالته الحالية كما يحددها مسؤول التقييم، بخلاف عمره الفعلي.

مضاعف معدل التضخم: يُقصد بمعدل التضخم النسبة بين المستوى العام للأسعار في السنة المالية للولاية التي تنتهي في السنة الميلادية السابقة للسنة الحالية، والمستوى العام لأسعار السنة المالية للولاية التي تنتهي في السنة الميلادية التي تسبق السنة السابقة للسنة الحالية. **وتحدد طريقة حساب مضاعف معدل التضخم في القانون بموجب المادة 211.34d من MCL. لا يمكن تقديم استئناف على هذا أمام مسؤول التقييم أو مجلس المراجعة لشهر مارس.**

الضرائب المستحقة عن السنة السابقة: إن التخلّف عن دفع الضرائب في السنوات السابقة يعرضك لخطر فقدان منزلك بسبب حجز الضريبة العقارية. تعرّف على البرامج التي تهدف إلى تخفيض الفائدة ومساعدتك على تسديد الضرائب المتأخرة في مكتب أمين خزانة مقاطعة وين على الرقم 224-5990 (313).

