**MGA TUNTUNIN NA DAPAT MONG MALAMAN**

***Base Year***- Sa ilalim ng Panukala 13 ang taon ng pagtataya 1975-76 ay nagsisilbing orihinal na base year value. Pagkatapos nito, alinman sa taon ng pagtataya kung saan ang real property, o bahagi nito na binili ay bagong gawa o pinalitan ang pagmamay-ari ay magiging base year na ginamit sa pagtuloy sa pagtatay para sa real property na ito, o bahagi nito.

***Tinukoy na Base Year Value***- Kung nagmamay-ari ka ng property bago ang Marso 1, 1975, ang "buong cash value" ay magiging halaga tulad ng ipinakita sa 1975-76 assessment roll na maximum na 2 porsiyento kada taon alinsunod sa Panukala 13. Kung bumili ka o nagpatayo ng property simula Marso 1, 1975, ang "tinasang" halaga (assessed value) ay ang halaga ay sa panahon nang kinuha mo ang titulo, o nakumpleto ang konstruksyon, karagdagan ang pinakamataas na 2 porsiyento kada taon pagkatapos.

***Fair Market Value***- tulad ng binigyang kahulugan sa Seksyon 110 ng Revenue and Taxation Code 110, "Ang halaga ng cash o katumbas nito na dadalhin ng property kung nalantad sa bentahan sa open market sa ilalim ng mga kundisyon kung saan sasamantalahin ng buyer o seller ang apurahang mga pangangailangan ng iba, at ang buyer at seller ay magkakaroon ng kaalaman sa lahat ng gamit at layunin kung saan ang property ay nagmula at kung saan maaari itong gamitin, at ang mga limitasyong ipinatutupad sa paggamit at mga layunin nito."

***Petsa ng Lien***- Enero 1, simula noong 1997; Marso 1 bago ang 1997.

**MAHAHALAGANG PUNTOS**

* Maaari lamang isaalang-alang ng Assessor ang market value simula sa petsa ng **lien** (Ika-1 ng Enero).
* Tutukuyin ng aming opisina ang market value ng iyong property sa pamamagitan ng pagsusuri sa benta ng naihahambing na mga property sa lugar at iba pang may kinalamang data.
* Kapag nagbibigay ng impormasyon, ang maihahambing na mga bentahan ay hindi dapat lalampas sa mahigit 90 araw pagkatapos ng petsa ng lien. Kaya, ang pagbebenta ay hindi dapat lalampas sa Ika-31 ng Marso ng petsa ng lien na pinag-uusapan subalit walang limitasyon kung gaano kalayo pabalik sa oras na maihahambing ang bentahan.
* Ang tulong sa Pagbaba ng Halaga (Seksyon 51 ng Revenue and Taxation Code) ay para lamang sa fair market value sa Enero 1 at hindi pinahihintulutan para sa tulong sa iba pang mga petsa. Bilang resulta, ang mga karadagang pagtasa ay hindi apektado.

**MGA NUMERO NG TELEPONO**

**KAGAWARAN NG ASSESSOR**

**Pangkalahatang Impormasyon**

Mga Serbisyo ng Assessee ................. 510 / 272-3787

Mga Base Value Transfer.................... 510 / 272-3787

(Edad 55/ May Kapansanan / Tulong sa Sakuna/ Eminent Domain)

Mga Eksklusyon ................................ 510 / 272-3800

(Magulang-Anak/ Lolo o Lola-Apo)

Impormasyon ng Pagpapalit ng ......... 510 / 272-3800

Pagmamay-ari

Mga Eksemsyon ng Homeowner ....... 510 / 272-3770

**Personal na Pag-aari sa Negosyo**

Pangkalahatang Impormasyon .......... 510 / 272-3848

Mga Bangka at Eroplano ..................... 510 / 272-3838

**Mga Kaugnay na Tanggapan ng County**

**Clerk, Lupon ng mga Superbisor**

Impormasyon ng mga Apela ng Assessment .. …………………………………..510 / 272-6352

**Kolektor ng Buwis**

Impormasyon ng Pagbabayad ng Buwis kabilang ang

24 Oras na Automated System .........510 / 272-6800

**Awditor**

Mga Rate ng Buwis sa Property.......... 510 / 272-6564

**Recorder**

Impormasyon ng Deed Recording ......510 / 272-6363

***D*ecline In**

***M*arket *V*alue**

**Mga Tanong at Sagot**



***Phong La***

Assessor

Administration Building

1221 Oak Street

Oakland, CA 94612-4288

Telepono: (510) 272-3787

South County Toll Free: (800) 660-7725

Email: AssessorWebResponse@acgov.org

Website: www.acassessor.org

**PAGBABA NG MARKET VALUE**

Ang Panukala 8, na ipinasa noong Nobyembre 1978, ay binago ang Panukala 13 upang ipakita ang pagbaba ng halaga. Bilang resulta, ang Seksyon 51 ng Revenue and Taxation Code ay nag-uutos sa Assessor na taun-taon itala ang alinman sa tinukoy ng Panukala 13 na base year value ng property o ang Market Value simula Enero 1 (petsa ng lien), na isinasaalang-alang ang pagbaba ng halaga, alinman ang mas mababa.

Ang pagbawas dala ng Pagbaba ng Halaga ay pansamantalang pagbabawas na kumikilala sa katotohanan na ang kasalukuyang market value ng ari-arian (property) ay bumaba sa kasalukuyang tinukoy na base year value ng Panukala 13.

Kapag at kung ang market value ng dating nabawasan na ang pagtasa ay naging mas mataas sa tinukoy na base year value ng Panukala 13, muling itatala ng Assessor ang tinukoy na base year value ng Panukala 13 nito. Ang pagtasa sa Pagbaba ng Halaga ay nagbabago taun-taon ayon sa pagtaas at pagbaba ng halaga sa merkado.

Anumang mga property, na nagtamo ng pagbabawas dahil sa Pagbaba ng Halaga bago sa kasalukuyang taon ay awtomatikong susuriin muli sa susunod na taon upang matiyak kung ang halaga sa petsa ng lien sa taong iyon ay dapat panatilihin, pababain, o dagdagan. Maliban kung may pagbabago sa pagmamay-ari o bagong pagtatayo, ang pagtasa mo ay hindi tataas sa tinukoy na base year value ng Panukala 13.

Kung sa tingin mo ay tinasa ang property mo sa halaga na mas mataas sa market value, magsumite ng Di Pormal na kahilingan para sa form na "Decline in Market Value" ng Muling Pagtatasa ng Halaga sa aming Opisina sa Disyembre 10 ng taong ito kung sa palagay mo ay labis ang pagtatasa. Halimbawa, kung tumututol ka sa tinasang halaga nang Enero 1, 2021 hinihiling sa iyo na magsumite ng form bago ang Disyembre 10, 2021.

Makukuha ang form alinman sa pagkontak sa aming tanggapan o pag-download mula sa internet. Ang numero ng aming telepono ay (510) 272-3787 at ag aming web address ay www.acgov.org/assessor.

Kung hindi ka sang-ayon sa mga resulta ng iyong kahilingan, may karapatan kang maghain ng apela sa Clerk, opisina ng Lupon ng Superbisor. Ang panahon ng paghahain ay mula Hulyo 2 hanggang Setyembre 15, kasama ang lahat. Ang mga form na ito ay available mula sa opisina na iyon at iba’t ibang mga lokal na library sa panahon ng paghahain. Ang opisina ng Clerk ay maaaring tawagan sa (510) 272-6352. Ang mga form ng apela ay maaari ring makuha sa pamamagitan ng pag-download mula sa kanilang web site sa www.acgov.org/clerk.

Mahalagang tandaan na kung hindi ka pa nakatanggap ng tugon sa di pormal na kahilingan mula sa aming opisina sa pamamagitan ng mga apela sa petsa ng takdang petsa o hindi ka sangayon sa tugon kailangan mong maagap na maghain ng Application ng Apela sa Pagtatasa upang maprotektahan ang karapatan mo sa pag-apela. Kung isinagawa ang Di Pormal na Kahilingan kasunod ng takdang petsa ng paghahain nang hindi naghahain ng Application ng Apela ng Pagtatasa at naniniwala ka na ang mga resulta ay hindi katanggap-tanggap, walang nang iba pang solusyon dito.

Makipag-ugnay sa Tanggapan ng Assessor kung mayroon kang mga katanungan. Ang oras ng aming tanggapan ay mula 8:30 a.m. hanggang 5p.m. at maaari kaming tawagan sa (510) 272-3787.

**MGA TANONG AT SAGOT**

Q. Kailangan ba ng Assessor na ibalik ang aking tinukoy na base year value kahit na ito ay mahigit 20% ang itinaas?

A. Oo. Walang limit ang halaga ng pagbabawas, walang limit sa halaga na ibinalik na hanggang sa tinukoy ng Panukala 13 na pinakamataas na halaga ng base year.

Q. Kung pinagkalooban ako ng pagbabawas para sa kasalukuyang taon kailangan ko bang humiling ng isa pang pagsusuri sa susunod na taon?

A. Hindi. Kapag pinagkalooban ka na ng pagbabawas ang iyong halaga ng susunod na taon ay awtomatikong susuriin. Ang Notipikasyon ng Assessed Value card ay ipapadala sa iyo sa Hulyo, na nagpapakita ng aming resulta.

Q. Ano ang dapat kong gawin kung hindi ako sang-ayon sa Pagbaba na itinakdang Halaga sa aking property?

A. Kung pagkatapos ng pagsusuri ng Notipikasyon ng Assessed Value card ay hindi ka sangayon sa halaga, mayroon kang hanggang ika-15 ng Setyembre ng taon na ito para maghain ng Application ng Assessment Appeal sa Clerk, mga Lupon ng Superbisor

Q. Bakit hindi permanente ang pagbabawas?

A. Ipinag-uutos ng Seksyon 51 ng Revenue and Taxation Code ng Estado ng California sa Assessor na paghambingin ang bawat tinukoy na base year value ng property sa kasalukuyang halaga sa merkado at itala ang mas mababa sa dalawang ito kada taon.

Q. Ano ang mangyayari sa assessment ko kapag ang halaga ay nagsimulang tumaas?

A. Narito ang halimbawa ng sitwasyon (ipinagpalagay na 2% na factor ng pagtaas ng halaga para sa lahat ng tinukoy na taon).

Ang property ay binili noong 2004 sa halagang $400,000. Para sa 2008 ang tinukoy na base year value ay $432,972 ($400,000 x 1.08243 ang factor ng 1.08243 ay dumating sa bahagi ng 2% nang mahigit apat na taon). Gayunpaman, ang pagbabawas sa Bumabang Halaga ay isinagawa nang $415,000 dahil ito ay ang market value ng Enero 1, 2008 at ang mas mababa sa dalawang halaga.

Pagkaraan ng calendar year 2008 ang market ay naging maganda ang takbo at ang market value ng property noong Enero 1, 2009 sa halimbawa na ito ay $450,000. Ang tinukoy na base year value para sa 2009 ay magiging $441,631 (2% na mas mataas sa factored base year value ng nakaraang taon). Sa ilalim ng mga patnubay sa Pagbaba ng Halaga para sa 2009 fiscal year ipag-uutos namin na tasahin ang property sa $441,631 na mas mababa sa market value na $450,000.

Sa halimbawa na ito ang iyong property ay tataas mula $415,000 hanggang sa $441,631 at hindi ka na sasailalim sa mga patnubay ng Pagbaba ng Halaga.

Q Paano kung ang market value ko nang Enero 1, 2008 ay $425,000 sa halip na $450,000?

A. Gamit ang parehong halimbawa, itataas namin ang iyong halaga sa $425,000, na mas mababa sa tinukoy na base year value na $441,631. Muli, ang tuntunin para sa alinmang ibinigay na taon para maitala ay alinman sa tinukoy na base year value o ang market value, alinman ang mas mababa.

Sa halimbawa na ito, ang property mo ay sasailalim pa rin sa pagsusuri ng Pagbaba ng Halaga dahil ang market value na $425,000 ay mas mababa sa tinukoy na base year value.