

## إخطار بالتقييم والقيمة الخاضعة للضريبة وتصنيف العقارات

يتم إصدار هذا النموذج بموجب سلطة القانون العام رقم 206 لعام 1893، القسم (c) 211.24 والقسم 211.34c ج، كما تم تعديلها. و هذا الإخطار بمثابة تقييم نموذجي يستخدمه المقيم المحلي.

رقم تعريف قطعة الأرض	CITY OF DETROIT OFFICE OF THE ASSESSOR 2 WOODWARD AVE., SUITE 804 DETROIT, MI 48226
رقم قطعة الأرض: عنوان العقار:	اسم وعنوان المالك أو الشخص المسجل في كشف التقييم
إعفاء مسكن الإقامة الرئيسي	
نسبة الإعفاء المخصصة "كمسكن الإقامة الرئيسي للمالك": 0.00%	
نسبة الإعفاء المخصصة "كعقار زراعي مؤهل": 0.00%	
نسبة الإعفاء المخصصة "كعقارات صناعية شخصية خاضعة لـ MBT": 0.00%	
نسبة الإعفاء المخصصة "كعقارات صناعية شخصية خاضعة لـ MBT": 0.00%	
نسبة الإعفاء المخصصة "كعقارات غابات مؤهلة": <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
نسبة الإعفاء المخصصة "كعقار مخصص للتطوير": <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
الوصف القانوني:	
بموجب المادة 211.34c من 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:
مبلغ المبدئي الحالي لسنة:	2026
التغيير من السنة السابقة إلى السنة الحالية	2025
1. القيمة الخاضعة للضريبة (المبلغ الحالي هو مبلغ مؤقت):	
2. القيمة المقدرة:	
3. عامل التسوية المبدئي: 1.000	
4. قيمة التسوية المقدرة من الولاية (SEV):	
5. هل نُقلت أو لم تُنقل ملكية هذا العقار في عام 2025	
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 2026 يبلغ: 1.027

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

الاسم: مكتب المقيم	رقم الهاتف: 313-224-3035	عنوان البريد الإلكتروني: <a href="mailto:AsktheAssessor@detroitmi.gov">AsktheAssessor@detroitmi.gov</a>
<p>معلومات عن تقديم استئناف أمام مجلس المراجعة لشهر مارس. سيعقد مجلس المراجعة اجتماعات في التواريخ والأوقات الآتية:</p> <p>أيام 4 و 5 و 6 و 7 من مارس 2026، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً.</p> <p>أيام 9 و 10 و 11 و 13 و 14 من مارس 2026، من الساعة 9:00 صباحًا حتى الساعة 12:00 ظهرًا ومن الساعة 1:00 ظهرًا حتى الساعة 4:30 مساءً.</p> <p>أيام 16 و 17 و 18 و 19 و 20 و 21 من مارس 2026 من 9:00 صباحًا حتى 12:00 ظهرًا ومن 1:00 ظهرًا حتى 4:30 مساءً.</p> <p>أيام 23 و 24 و 25 و 27 و 28 من مارس 2026 من الساعة 9:00 صباحًا حتى 12:00 ظهرًا ومن 1:00 ظهرًا حتى 4:30 مساءً.</p> <p>أيام 12 و 26 من مارس 2026 ، 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.</p>		

## 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% تقريبًا 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 فاتورتك الضريبية الناتج عن تغيير في قيمة العقار الخاضعة للضريبة في المساحة فوق السطر 1.

إذا نُقلت ملكية عقارك في سنة 2025، فإن القيمة الخاضعة للضريبة لسنة 2026 ستكون مماثلة لقيمة التسوية المقدرة من الولاية لسنة 2026.

إذا لم تُنقل ملكية عقارك في سنة 2025، فتُحسب القيمة الخاضعة للضريبة لسنة 2026 بضرب القيمة الخاضعة للضريبة لسنة 2025 في **1.027** (مضاعف معدل التضخم للسنة الحالية). ومع ذلك، لا يجوز أن يتجاوز زيادة القيمة الخاضعة للضريبة مضاعف معدل التضخم أو خمسة بالمئة، أيهما أقل.

التغيرات 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 أعمال 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 الحي الذي تقيم فيه والعقارات المجاورة، لها 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 العقارية مؤهلاً للحصول على إعفاء PRE. إذا كان العقار مؤهلاً وتمت الموافقة على الطلب، فسُيعفي PRE المنزل من دفع ضرائب تشغيل المنطقة التعليمية، وتُفرض ضرائب تشغيل المنطقة التعليمية في ديترويت ضمن فاتورة الضرائب الصيفية.

للمطالبة بـ PRE، يجب على مالك المنزل الرئيسي تعبئة "إقرار إعفاء مسكن الإقامة الرئيسي" (النموذج 2368) وتقديمه إلى مكتب مُقيّم المدينة في السنة التي سيتم فيها المطالبة 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 لاحقًا 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 30 يومًا من تاريخ إصدار هذا الإخطار. يجب تقديم الالتماس من خلال نموذج معتمد من محكمة الضرائب في ميشيغان، والمتاح عبر الرابط [www.michigan.gov/taxtrib](http://www.michigan.gov/taxtrib).

## كيفية تقديم استئناف

تتضمن عملية الاستئناف السنوية ثلاث مراحل: مراجعة مسؤول التقييم (محليًا)، ومجلس المراجعة لشهر مارس (محليًا)، ومحكمة الضرائب في ميشيغان. تُعد مراجعة مسؤول التقييم المرحلة الأولى في عملية الاستئناف. لا يُشترط تقديم طلب استئناف خلال مراجعة مسؤول التقييم، ومع ذلك، تقديم اعتراض إلى مجلس المراجعة ضروري لحماية حقلك 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؛ إذ . يتمتع كل مجلس بصلاحيات خاصة وقيود محددة 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 شكوى بخصوصه أمام مجلس التقييم. إضافة إلى الأشخاص الخاضعين للضرائب والمدرجين في كشوفات التقييم، مثل المالك أو وكيله، قد يُعد الأشخاص الذين يملكون مستندات تثبت مصالحتهم المالية متضررين ويحق لهم تقديم شكوى إلى مجلس التقييم. ويمكن أن تتضمن هذه المستندات عقد إيجار يلزم الشخص بدفع ضرائب عن العقار أو إيصالا يُثبت ذلك أو إقرارًا قانونيًا يؤكد أن الفرد دفع جزءًا من ضرائب العقار في سنة سابقة، أو عقدًا عقاريًا باسم الشخص، أو أي مستند آخر يثبت وجود مصلحة مالية في العقار.

تنبيه: إذا كنت تملك الحق في تقديم شكوى إلى مجلس التقييم في المدينة، ولكنك لست الشخص المسؤول عن سداد الضرائب، فلن تكون مخولًا 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 لمطالبتك. 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 ملزمًا بتقديم طلب مراجعة إلى مجلس التقييم من أجل تقديم استئناف إلى مجلس المراجعة لشهر مارس إذا كنت مؤهلًا بموجب قانون الولاية لتقديم الاستئناف. وإذا رُفضت الشكوى 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 2026 وتنتهي في 22 فبراير 2026. يجب استلام جميع الاستئنافات بحلول الساعة 4:30 مساءً بالتوقيت الشرقي القياسي في 22 فبراير 2026. ، ولن 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](https://detroitmi.gov/PropertyTaxAppeal)

2. يمكنكم تقديم الاستئناف بالحضور شخصيًا إلى مركز خدمات دافعي الضرائب في ديترويت على العنوان Suite 130 in the 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.

3. يمكنكم إرسال خطاب عبر البريد إلى: مكتب التقييم، عناية: مراجعة مسؤول التقييم، على العنوان 2 Woodward Avenue, Suite 804, Detroit, MI 48226. يرجى تضمين الاسم والعنوان وأ/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 2026. يوجد أيضًا صندوق إيداع خارج مدخل Woodward لمركز Coleman A. Young Municipal Center يمكن تقديم طلب الاستئناف من خلاله دون دخول المبنى.

يمكنك تحديد موعد للتحدث مع أحد المُقيِّمين عبر الاتصال على الرقم 3035-224 (313)، من يوم الاثنين إلى الخميس من الساعة 8:00 صباحًا حتى 4:30 مساءً. كما تتوفر المواعيد يومي الجمعة والسبت فقط من الساعة 9:00 صباحًا حتى 1:00 ظهرًا. يمكنك مراسلة Christen Talifer عبر البريد الإلكتروني على AsktheAssessor@detroitmi.gov إذا كانت لديك أسئلة محددة، ولكن لا يجوز استخدام عنوان البريد الإلكتروني هذا لتقديم طلب استئناف.

### 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 أيضًا تقديم استئناف بشأن رفض الإعفاء من ضريبة تشغيل المنطقة التعليمية المحلية "للعقارات الزراعية المؤهلة" أمام مجلس المراجعة بالمدينة. تُقدم طلبات الاستئناف إلى مجلس المراجعة من خلال إكمال 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](http://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 حَقك 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، والمتاح عبر [www.michigan.gov/taxtrib](http://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 وإف 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 مراجعة شهر مارس لعام 2026 في ديترويت عبر الإنترنت، أو البريد الإلكتروني، أو شخصيًا، أو عن طريق البريد العادي، في موعد أقصاه 9 مارس 2026، بحلول الساعة 4:30 مساءً. بالتوقيت الشرقي القياسي. مواعيد جلسات مجلس المراجعة لشهر مارس 2025 وتواريخها مدرجة في إخطار التقييم (الصفحة 1)

### يمكن تقديم التماس إلى مجلس المراجعة لشهر مارس وتحديد موعد جلسة الاستماع بإحدى الطرق التالية:

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://detroitmi.gov/mbor>
2. عبر البريد الإلكتروني: يمكن إرسال طلبات مجلس المراجعة لشهر مارس إلى [MBOR@detroitmi.gov](mailto:MBOR@detroitmi.gov)
3. عبر البريد - أرسل الالتماس المكتمل إلى مجلس المراجعة لشهر مارس (النموذج L-4035-618) إلى: مجلس المراجعة، عناية: مجلس المراجعة لشهر مارس، على العنوان Woodward Avenue, Suite 804, Detroit, MI 48226. 2. يجب تلقي الظرف بحلول يوم 9 مارس 2026، 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. شخصيًا - يمكنك زيارة Coleman A. Young Municipal Center، Detroit Taxpayer Service Center، Suite 105، من الاثنين إلى الجمعة بين 8:00 صباحًا حتى 4:30 مساءً، حتى 9 مارس. إذا تقدم أحد الوكلاء باستئناف نيابة عن مالك العقار، فيجب استلام تفويض الوكيل بالعمل قبل تحديد موعد جلسة استماع أمام مجلس المراجعة لشهر مارس.

يمكنك إرسال بريد إلكتروني [MBOR@detroitmi.gov](mailto:MBOR@detroitmi.gov) للإجابة عن الاستفسارات المقدمة إلى مجلس المراجعة.

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 الموافق 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.

### إجراء جلسة الاستماع لمجلس مراجعة شهر مارس لعام 2026

يجب أن تنعقد جلسات استماع مجلس المراجعة لشهر مارس بالحضور شخصيًا. تنص المادة 211.30 من 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 فيه عرضك التقديمي، لذلك عليك تقديم مستنداتك قبل عقد الاجتماع.

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 عادلًا 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 ببيع عقارات مماثلة في الحي الذي تقيم فيه المحدد، والعوامل التي كان ينبغي لمسؤول التقييم أخذها في الاعتبار عند تحديد قيمة عقارك، كما هو مذكور في القسم أعلاه بعنوان معلومات عامة عن القيم الخاضعة للضريبة الموضحة في هذا الإخطار.
3. الظروف مثل العيوب الهيكلية أو أضرار الحريق 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. قدم أدلة لدعم مطالبتك. يجب إرسال إخطار كتابي إلى كل شخص يقدم طلبًا أو اعتراضًا أو مطلبًا في الوقت المناسب إلى مجلس المراجعة لشهر مارس، ويذكر الإخطار الإجراء الذي يتخذه مجلس المراجعة والمعلومات المتعلقة بحق الاستئناف الإضافي، في موعد أقصاه يوم الإثنين 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 ق مجلس المراجعة. يجب إتمام مراجعة التقييمات من قبل مجلس المراجعة لشهر مارس في موعد أقصاه يوم الاثنين الأول من شهر أبريل (6 أبريل 2026).

## 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 سابقًا وما إلى ذلك.
- قيمة التسوية المقدرة من الولاية:** نصف (2/1) القيمة السوقية لعقارك. تمثل SEV نسبة 50% من القيمة النقدية الحقيقية بعد معادلتها. 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 أيضًا 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 تنافسية ومفتوحة بين مشتري 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 السوقية 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:** يعرضك التخلف عن دفع الضرائب في السنوات السابقة لخطر فقدان منزلك بسبب حجز الضريبة العقارية. تعرّف على البرامج التي تهدف إلى تخفيض الفائدة ومساعدتك على تسديد الضرائب المتأخرة في مكتب أمين خزنة مقاطعة وين على الرقم 224-5990 (313).

