

21 de Agosto de 2024

## [Avisos de evaluación del municipio de AVON 2024](#)

Los avisos de evaluación de 2024 se enviarán por correo esta semana a los propietarios de Avon Township. La evaluación también se publicará el 21 de Agosto de 2024 en el Lake County Journal. A partir de la fecha de publicación, [los valores de 2024 estarán disponibles en línea.](#)

La fecha final para las apelaciones de evaluación en Avon Township es el lunes 23 de Septiembre de 2024. Los propietarios que decidan apelar deben hacerlo electrónicamente (consulte las instrucciones a continuación). Los propietarios pueden apelar su evaluación por su cuenta a través de la Junta de Revisión del Condado de Lake. Las apelaciones se pueden realizar en unos minutos utilizando [el nuevo portal de presentación electrónica SmartFile.](#)

## [Razones para Apelar](#)

Las bases o motivos típicos de apelación son:

- La evaluación de una propiedad en cuestión se basa en un error fáctico (por ejemplo, pies cuadrados incorrectos)
- La evaluación es mayor que 1/3 del precio de venta reciente de la propiedad en cuestión.
- La evaluación es mayor que 1/3 del valor de mercado de la propiedad en cuestión.
- La evaluación de la propiedad en cuestión es más alta que la de propiedades comparables.
- Cuestiones de derecho.

## [Información de apelación](#)

Antes de presentar una apelación formal ante la Junta de Revisión, lea la evaluación azul completa, verifique la exactitud de las características de su propiedad y verifique si tiene todas las exenciones a las que tiene derecho. Los propietarios pueden comunicarse con la Oficina del Asesor del Municipio de Avon para discutir sus inquietudes. Llame a nuestra oficina (847) 546-2146 o envíenos un correo electrónico a [avonassessor@gmail.com](mailto:avonassessor@gmail.com).

Tenga en cuenta que existe un plazo **de 30 días a partir** de la fecha de publicación para presentar una apelación de evaluación.

## [Las apelaciones deben presentarse electrónicamente](#)

Los propietarios pueden apelar su evaluación por su cuenta a través de la Junta de Revisión del Condado de Lake. No necesita un abogado ni una empresa para una apelación residencial. La fecha límite para cada propiedad figura en el aviso de la evaluación.

Antes de presentar una apelación formal ante la Junta de Revisión, se recomienda a los propietarios que se comuniquen con la Asesora del municipio de Avon, Cynthia Brust, para analizar sus inquietudes.

Para presentar una apelación, todos los propietarios deben comenzar el proceso utilizando el portal de presentación electrónica [SmartFile de la Oficina Principal de Evaluación del Condado](#). {Para obtener instrucciones: Ctrl + clic para seguir el enlace}.

## [Información básica sobre su propiedad](#)

[Ver un vídeo](#)

[Cómo presentar una apelación \(PDF\)](#)

[Evaluando una evaluación y creación de una tabla de comparación de evaluaciones](#)

[Formularios del condado de Lake](#)

## Cómo evaluar su evaluación

Acaba de recibir su aviso de evaluación y está abrumado con el valor de su casa. Siente que puede haber algún problema ¿Cómo se evalúa su nueva evaluación para determinar si es justa, precisa y uniforme? La principal fuente de información se encuentra en el sitio web del condado de Lake. No lo olvide, yo y el personal estamos aquí para ayudarlo a comprender. Para obtener ayuda con cualquier problema, comuníquese con mi oficina (847) 546-2146.

El sitio web del condado de Lake tiene disponible una gran cantidad de datos relacionados con las evaluaciones. Por ejemplo, se puede crear un informe en línea con todas las características de su propiedad, o grilla de comparación de evaluación y/o ventas, y los formularios para la Junta de Revisión están en línea, así como información sobre cómo funciona el proceso de evaluación. Las instrucciones para el uso de la tabla de comparación de evaluaciones del condado de Lake se pueden encontrar arriba junto con la información de evaluación y las instrucciones de la tabla de comparación.

## Razones para apelar

### Error de hecho – Características de la propiedad

Este tipo de caso implica preguntas sobre la exactitud de las características de la propiedad utilizadas por la Asesora del municipio en el proceso de evaluación. Los tipos de preguntas que pueden surgir en esta área son la superficie habitable real de la casa, la cantidad de baños, el tamaño del sótano, el área total del terreno, etc. Para obtener información adicional, consulte las Reglas de la Junta, Sección IV A.

### Compra reciente de propiedad

En este caso, es posible que tenga una venta en 2023 o 2024 que le gustaría que la Junta de Revisión considere como evidencia del valor justo para el 1 de enero de 2024. Hay una serie de preguntas obligatorias relacionadas con la transacción, junto con la capacidad de subir la documentación de ventas, incluyendo la Declaración de liquidación firmada y completa o las Divulgaciones de cierre y Resúmenes de transacciones para las consideraciones de la Junta. Para información adicional, ver el Reglamento de la Junta, Sección IV B.

### Evaluación reciente

En este caso, tiene una evaluación de bienes raíces que le gustaría que la Junta de Revisión considere como evidencia del valor justo para el 1 de enero de 2024. Se proporciona la posibilidad de subir la evaluación. Si su evaluación aún no se ha completado, se le recordará los plazos de la Junta para su documento. Para información adicional, ver el Reglamento de la Junta, Sección IV C.

### Comparables de ventas recientes

Este caso implica la presentación de propiedades comparables que se han vendido recientemente utilizando el Sistema de Propiedades Comparables del Condado de Lake. Generalmente, la clave métrica en estos casos es comparar el precio de venta por AGLA de los comparables presentados con el valor de mercado por AGLA de la propiedad en cuestión. Recuerde que la Junta de Revisión buscará la mejor evidencia de ventas comparable para determinar el valor justo a partir del 1 de enero de 2024. Al realizar su búsqueda comparable, asegúrese de buscar propiedades similares a la suya. Para información adicional, ver el Reglamento de la Junta, Sección IV C.

### Equidad de las evaluaciones comparables

Este caso implica la presentación de propiedades comparables utilizando el Cuadro de propiedades comparables del condado de Lake. Generalmente, la clave métrica en estos casos es comparar la evaluación de construcción según AGLA del sujeto con las evaluaciones de construcción según AGLA de los comparables presentados. Al tomar su decisión, la Junta de Revisión considerará las diferencias notables entre la propiedad en cuestión y sus comparables, así que asegúrese de buscar propiedades similares a la suya. Para información adicional, ver el Reglamento de la Junta, Sección IV D.

## 6. Cuestiones de Derecho y Otros

Este tipo de caso generalmente involucra cuestiones legales. Esta selección le permite cargar un informe legal o la opción de pegar texto en el cuadro proporcionado visto. Para información adicional, ver el Reglamento de la Junta, Sección IV E.

### Información adicional para apelaciones

#### 1. Características de la Propiedad

El primer lugar para comenzar evaluando su evaluación es verificando las características de la propiedad en las que se basa su evaluación. El tipo de elementos que debe buscar son las dimensiones de su casa utilizadas para calcular el tamaño, el área del sótano, el acabado del sótano, la cantidad de baños, chimeneas, aire acondicionado, etc. Si encuentra un error, es un proceso simple, mi oficina puede corregir el error y cambiar el valor de la evaluación en consecuencia; en realidad, nos gusta corregir errores.

#### 2. Dónde encontrar características de la propiedad

Hay dos fuentes principales para esta información. La primera es la tarjeta de registro de la propiedad que mantiene mi oficina. Se anima a los propietarios a revisar su tarjeta. Es un registro detallado que señala el historial de ventas, el historial de evaluación, la información sobre terrenos y edificios y los detalles de evaluación. La otra fuente principal es el sitio web del condado de Lake. Al ingresar su PIN o dirección se genera un informe de propiedad. El informe proporciona la evaluación actual, el dibujo y las dimensiones de su casa, y las características mencionadas anteriormente.

#### 3. Área de estar – Pies cuadrados

La característica principal utilizada para determinar su evaluación son los pies cuadrados de su casa.

Utilizamos las dimensiones externas de su propiedad para calcular su tamaño. Nuestra intención es encontrar y corregir cualquier error en las dimensiones externas. Sin embargo, si cree que hay un error, comuníquese con mi oficina y podremos volver a inspeccionar su propiedad.

#### Numero de habitaciones

4. Un error común es que el valor se basa en el número de habitaciones. Esto no es verdad. Los dormitorios pueden ser tan grandes o tan pequeños como elija el propietario. Para nuestros propósitos no utilizamos el recuento de dormitorios.

#### Apelación a la uniformidad

5. Uno de los aspectos más importantes en la evaluación de propiedades es la igualdad de trato entre propiedades para distribuir la carga fiscal de manera equitativa o simplemente uniformidad. Si vive en un “modelo A” en una subdivisión, otra persona que viva en la misma subdivisión en un mismo modelo debe ser evaluada de la misma manera. El sitio web del condado de Lake ofrece la posibilidad de comprobar la uniformidad. Las instrucciones detalladas se encuentran en el título “Información de evaluación e instrucciones de la cuadrícula de comparación”. Desde el sitio web del condado se pueden comparar tres propiedades en formato de cuadrícula. Para cada propiedad, se pueden comparar campos como la superficie habitable, la edad, el valor total de mercado y el precio por pie cuadrado. Es importante tratar de permanecer dentro de su vecindario inmediato y tratar de encontrar casas que sean lo más similares a la suya. Por ejemplo, si vive en una casa de 1 piso, compárela solo con otras casas de 1 piso. Puede ponerse en contacto con mi oficina para obtener más información. Recuerde que está comparando como manzanas; si es rojo busca rojos similares; Se pueden usar verdes, amarillos, blancos, etc., pero necesitarás restar o sumar las diferencias. No puedes agregar fresas, uvas o limones, etc. porque no se comparan.

#### 6. Ventas de viviendas similares

Si hay ventas recientes de casas similares en su área y los precios son menores que su evaluación actual, entonces puede merecer una reducción en el rango indicado por los precios de venta. Nuevamente, el sitio web del condado de Lake ofrece la posibilidad de encontrar ventas recientes. Las instrucciones detalladas se

encuentran a través de este enlace, encabezado "Información de evaluación e instrucciones de la cuadrícula de comparación". Desde el sitio web del condado se pueden comparar tres propiedades en formato de cuadrícula. Para cada propiedad, se pueden comparar campos como los metros cuadrados habitables, la edad, el valor total de mercado y el precio de venta por pie cuadrado. Es importante tratar de permanecer dentro de su área inmediata (vecindario) y tratar de encontrar casas que sean lo más similares a la suya.

#### Precio de compra reciente

Si recientemente compró su propiedad y la estimación del valor de mercado de la Asesora es mayor que el precio de venta, es posible que se justifique una reducción de la evaluación. Mi oficina verificará que la transacción sea un mercado justo, una venta en condiciones de plena competencia y que la parcela se haya vendido en el mercado abierto. Nuevamente, comuníquese con mi oficina para obtener ayuda. No recurriremos a su precio de venta porque una venta no nos dice cuál es el mercado.

#### Evaluación reciente

Si ha tenido una evaluación reciente de su propiedad y la estimación del valor de mercado realizada por el Assessor es mayor que el valor de evaluación, es posible que se justifique una reducción de la evaluación. Mi oficina querrá revisar la evaluación para asegurarse de que haya ajustes adecuados y verificar las propiedades comparables utilizadas. Proporcione una copia a nuestra oficina para su revisión o envíela a la Junta de Revisión. Tenga en cuenta que una evaluación de refinanciación no es lo mismo que una avalúo para evaluación. El valor del avalúo deberá ser a partir del 1 de enero de 2024.