



Quý vị có thể đang thắc mắc...

về miễn trừ nhà ở chính

Miễn trừ nhà ở chính là gì và lợi ích của việc có miễn trừ này là gì? Miễn trừ nhà ở chính làm giảm giá trị thẩm định hoặc giá trị chịu thuế của nhà quý vị. Điều đó có nghĩa là thuế bất động sản của quý vị sẽ thấp hơn. Các lợi ích bao gồm:

- Giảm thuế bất động sản
- Mức trần giới hạn giá trị chịu thuế của quý vị mỗi năm. Giá trị mà quý vị phải nộp thuế không thể tăng quá 10% mỗi năm nếu quý vị có miễn trừ nhà ở chính.
- Vào năm 2026, các thay đổi về lập pháp đã miễn thuế cho \$140.000 đầu tiên trong giá trị căn nhà của quý vị khỏi việc bị các khu học chánh đánh thuế.

Làm thế nào tôi có thể xác minh rằng bất động sản của tôi có miễn trừ nhà ở chính?

- Trực tuyến: Xem quý vị có miễn trừ hay không bằng cách nhập địa chỉ của quý vị tại <https://esearch.bcad.org/>. Tất cả các miễn trừ đều được liệt kê dưới tiêu đề "Owner". Miễn trừ nhà ở chính sẽ được viết tắt là "HS".
- Trên Thông báo về Giá trị Thẩm định của quý vị: Bất kỳ miễn trừ nào quý vị có đều nằm ở dòng cuối cùng trong bảng.
- Qua điện thoại: Gọi cho Bexar Central Appraisal District (BCAD) theo số 210-242-2432.

Có thời hạn nộp đơn xin miễn trừ nhà ở chính không?

Hạn chót là ngày 30 tháng 04 năm của năm quý vị nộp đơn. Tuy nhiên, BCAD có thể áp dụng miễn trừ cho nhà của quý vị hồi tố tối đa hai năm.

Mẫu đơn miễn trừ nhà ở chính hỏi liệu đó có phải là đơn nộp muện hay không. Có phải là nộp muện nếu tôi đã trả thuế bất động sản rồi không?

Miễn trừ nhà ở chính của quý vị có thể được áp dụng hồi tố tối đa hai năm. Quý vị nên đánh dấu là nộp muện để giúp bảo đảm miễn trừ của quý vị được áp dụng hồi tố.

Ví dụ, đơn của quý vị sẽ không bị coi là nộp muện nếu quý vị nộp trong cùng năm quý vị chuyển đến ở. Đó sẽ là đơn nộp muện nếu quý vị đã sở hữu và sống trong nhà của mình trước năm hiện tại.

Tôi cần gia hạn miễn trừ nhà ở chính của mình bao lâu một lần?

Quý vị sẽ chỉ nộp miễn trừ nhà ở chính một lần. Tuy nhiên, BCAD xác minh các miễn trừ mỗi 5 năm. Nếu quý vị nhận được thư qua đường bưu điện từ BCAD với tiêu đề "Homestead Audit Verification", hãy điền vào mẫu đơn và gửi lại trong vòng 30 ngày để giữ miễn trừ của quý vị. Nếu quý vị chuyển nhà, quý vị sẽ cần nộp đơn xin miễn trừ nhà ở chính mới cho căn nhà mới của mình.

Tôi đã nhận được mẫu đơn Homestead Audit Verification. Đó là gì, và tôi có thể gửi lại mẫu đơn Homestead Audit Verification nếu tôi lỡ quá hạn không?



BCAD phải xác nhận rằng các miễn trừ nhà ở chính trong hồ sơ vẫn còn chính xác. Cứ mỗi 5 năm, quý vị sẽ nhận được một thư xác minh đơn giản. Điền vào mẫu đơn bằng cách xác nhận rằng địa chỉ đó vẫn là nhà ở chính của quý vị để giữ miễn trừ của quý vị. Nếu quý vị đã lỡ quá hạn, quý vị vẫn nên gửi lại để giữ các miễn trừ của mình.

Tôi đã có miễn trừ nhà ở chính. Bây giờ nó không còn hiển thị nữa. Điều đó có nghĩa là gì?

Hãy gọi cho BCAD theo số 210-242-2432 để nói chuyện với một người về tài khoản của quý vị.

Khi nào khác tôi có thể cần kiểm tra xem mình có miễn trừ nhà ở chính hay không?

Quý vị có thể cần nộp đơn xin miễn trừ nhà ở chính mới nếu:

- Một chứng thư được nộp để thêm hoặc xóa một đồng sở hữu
- Nếu một hoặc nhiều chủ sở hữu đã qua đời, hoặc
- Quý vị đã không hoàn thành và gửi lại Thư xác minh Homestead Audit Verification của mình.

Tôi có thể yêu cầu miễn trừ nhà ở chính cho bao nhiêu căn nhà?

Quý vị chỉ có thể yêu cầu một căn nhà là nhà ở chính của mình. Đó sẽ là căn nhà khớp với địa chỉ trên giấy tờ tùy thân do chính phủ cấp của quý vị. Tất cả các miễn trừ mà quý vị đủ điều kiện nhận sẽ được gắn với căn nhà đó.

Có sự khác biệt nào về miễn trừ nhà ở chính dựa trên tình trạng hôn nhân không? Tôi có nên nộp lại nếu tình trạng hôn nhân của tôi thay đổi không?

Số tiền miễn trừ không thay đổi dựa trên tình trạng hôn nhân.

Đơn xin miễn trừ nhà ở chính yêu cầu số chứng thư. Tôi lấy thông tin đó ở đâu cho căn nhà của mình? Số chứng thư của quý vị thường được đóng dấu ở đầu chứng thư đã được nộp. Nó cũng có thể được tìm thấy trên trang web tìm kiếm bất động sản của BCAD:

<https://hgo.harrisgovern.com/bexar/property/search>.

- Nhập địa chỉ của quý vị
- Cuộn đến phần có tiêu đề "Deed History"
- Số chứng thư giống với "Instrument Number"

Tuy nhiên, nếu quý vị đã được liệt kê là chủ sở hữu, quý vị không cần thông tin chứng thư cho đơn xin miễn trừ nhà ở chính của mình.

Tôi chưa bao giờ nộp đơn xin miễn trừ nhà ở chính hoặc nộp đơn phản đối. Tôi nên ưu tiên việc nào?

Quý vị có thể thực hiện cả hai việc một cách nhanh chóng! Hạn chót để nộp mẫu đơn phản đối của quý vị là ngày 15 tháng 05 hàng năm. Miễn trừ nhà ở chính có thể được nộp vào bất kỳ lúc nào và có thể được áp dụng hồi tố tối đa hai năm.

Cả hai đều có thể được nộp trực tiếp cho BCAD tại 411 N Frio St. San Antonio, TX 78207.

Miễn trừ dành cho cựu chiến binh khuyết tật

Tôi có mức đánh giá khuyết tật mới từ Veteran Affairs (VA). Khi nào tôi cần thực hiện điều chỉnh, hay việc này sẽ được tự động thực hiện?

Các thay đổi đối với miễn trừ và mức đánh giá khuyết tật nên được thực hiện ngay khi quý vị có mức đánh giá khuyết tật mới. Quý vị sẽ cần nộp một bản sao thư quyết định trợ cấp của VA thể



hiện mức đánh giá khuyết tật của quý vị và mẫu đơn khuyết tật một phần. BCAD có thể áp dụng hồi tố mức đánh giá của quý vị nếu có xác minh từ VA. Giấy tờ này có thể được nộp trực tiếp cho BCAD tại 411 N Frio St. San Antonio, TX 78207.

Miễn trừ dành cho cựu chiến binh khuyết tật có thể được sử dụng cho nhiều hơn một bất động sản không?

Không, miễn trừ dành cho cựu chiến binh khuyết tật chỉ áp dụng cho một bất động sản. Ngoài ra, bất động sản đó phải là nhà ở chính của quý vị nếu quý vị đang nộp đơn xin miễn trừ nhà ở chính dành cho cựu chiến binh khuyết tật 100%.

Miễn trừ dành cho người khuyết tật

Nếu tôi bị khuyết tật 100%, tôi có thể phản đối đối với đất thô (chưa phát triển) hoặc được miễn trừ không?

Quý vị có thể phản đối giá trị thẩm định của đất thô. Tuy nhiên, các miễn trừ chỉ áp dụng cho nhà ở chính của quý vị.

Miễn trừ nhà ở chính cho người từ 65 tuổi trở lên

Nếu một người nộp đơn xin miễn trừ dành cho người từ 65 tuổi trở lên thì loại đóng băng thuế nào sẽ xảy ra?

Miễn trừ dành cho người từ 65 tuổi trở lên của quý vị sẽ đóng băng thuế trường học, cũng như thuế của Quận Bexar và Thành phố San Antonio.

Tôi vừa tròn 65 tuổi. Khi điền Mẫu 50-114, có nên đánh dấu cả hai ô General Homestead Exemption và Person Age 65 or Older không?

Có, quý vị nên đánh dấu cả hai ô.

Nếu tôi có miễn trừ nhà ở chính dành cho người từ 65 tuổi trở lên và trở thành người khuyết tật, tôi cũng có thể nhận miễn trừ dành cho người khuyết tật không?

Quý vị không thể áp dụng đồng thời cả miễn trừ dành cho người từ 65 tuổi trở lên và miễn trừ dành cho người khuyết tật cho bất động sản của mình. Mức giảm cao hơn sẽ được áp dụng. Tại Quận Bexar, tất cả các cơ quan thu thuế (bao gồm thành phố, quận, trường học và cơ quan quản lý sông) đều áp dụng mức giảm bằng hoặc cao hơn cho miễn trừ dành cho người từ 65 tuổi trở lên. Vì vậy, thông thường, đó sẽ là miễn trừ được áp dụng.

Trong một hộ gia đình có hai người, khi nào miễn trừ nhà ở chính dành cho người từ 65 tuổi trở lên sẽ bắt đầu?

Miễn trừ nhà ở chính dành cho người từ 65 tuổi trở lên được áp dụng vào năm bất kỳ ai có tên trên chứng thư tròn 65 tuổi. Nếu ngày sinh của người đó có trong hồ sơ của BCAD, miễn trừ sẽ được tự động áp dụng.

Về Thông báo giá trị được thẩm định

Tôi có một khoản vay thế chấp với tài khoản ký quỹ. Thông báo giá trị được thẩm định của tôi có được gửi cho công ty cho vay thế chấp thay vì gửi cho tôi không?

Không. Quý vị phải nhận được một bản sao của thông báo, không phải công ty cho vay thế chấp.



Khi nào chủ nhà sẽ nhận được định giá thuế bất động sản của mình?

BCAD gửi thông báo vào giữa tháng 04 hằng năm. Thông báo được gửi cho các bất động sản có giá trị tăng \$1.000 hoặc hơn so với năm trước và cho tất cả chủ sở hữu mới.

Nếu tôi không nhận được Thông báo giá trị được thẩm định vào cuối tháng 04 thì điều đó có nghĩa là gì?

Thông báo được gửi cho tất cả các bất động sản có giá trị tăng \$1.000 hoặc hơn so với năm trước và cho tất cả chủ sở hữu mới. Nếu quý vị không nhận được thông báo, điều đó có thể có nghĩa là giá trị được thẩm định của quý vị hoặc là

- tăng dưới \$1.000,
- giảm so với năm trước, hoặc
- giữ nguyên như cũ.

Nếu bản kê khai thẩm định không được gửi qua thư cho tôi, tôi có thể tìm một bản sao ở đâu?

Giá trị được đăng trực tuyến tại <https://esearch.bcad.org/>. hoặc quý vị có thể gọi cho BCAD theo số 210-242-2432 để biết giá trị hiện tại.

Trên Thông báo giá trị được thẩm định, có một cột "Freeze Ceiling" cho một số khu vực pháp lý thu thuế, đó là gì?

Khi quý vị có miễn trừ dành cho người từ 65 tuổi trở lên hoặc người khuyết tật, một số khu vực pháp lý thu thuế sẽ cố định số tiền thuế mà quý vị phải trả cho họ. Giá trị của quý vị vẫn có thể tăng, nhưng thuế của quý vị thì không. Không phải tất cả các khoản thuế đều được cố định. Nói chung, thuế cho trường học, thành phố, quận và các khu học chánh cao đẳng sẽ được cố định.

Tại sao Tổng số thuế ước tính không được liệt kê trên mẫu giá trị được thẩm định?

Các ước tính đó thường không chính xác. Cơ quan lập pháp đã cho phép các khu thẩm định loại bỏ nội dung đó. Có sẵn một ước tính trên công cụ tìm kiếm bất động sản của BCAD tại www.bcad.org.

Giá trị bất động sản của tôi được tính như thế nào?

BCAD xem xét các bất động sản có diện tích tương tự đã được bán và giá trị trong toàn bộ khu phố của quý vị. BCAD sử dụng phương pháp thẩm định hàng loạt để xác định giá trị thị trường của khu phố của quý vị. Sau đó, họ thực hiện các điều chỉnh dựa trên đặc điểm của bất động sản của quý vị.

Nếu tôi nhận được giá trị được thẩm định thấp hơn sau buổi điều trần phản đối của mình, thì có được hoàn tiền hoặc cấp khoản ghi có không? Thay đổi đó phản ánh năm trước hay chỉ năm hiện tại?

Nhìn chung, quý vị sẽ không được hoàn tiền hoặc cấp khoản ghi có vì giá trị được thẩm định được điều chỉnh trước ngày đến hạn của hóa đơn thuế. Thay đổi đó sẽ chỉ áp dụng cho năm thuế hiện tại.

Tôi đã mua nhà của mình cách đây vài năm. Các ngôi nhà khác trong khu phố của tôi vẫn đang được xây dựng và bán. Làm thế nào tôi có thể xác định giá trị thẩm định phù hợp của ngôi nhà của mình?

Quý vị luôn có thể cân nhắc phản đối giá trị được thẩm định của mình, đặc biệt nếu các bất động sản trong khu phố của quý vị tương tự và đang được bán với giá trị thấp hơn. Quý vị có thể cân nhắc nộp đơn phản đối nếu quý vị gặp vấn đề với móng nhà, mái nhà hoặc hệ thống ống nước của ngôi nhà. Quý vị có thể:



- yêu cầu một bộ hồ sơ bằng chứng để xem xét những bất động sản so sánh nào mà BCAD đã sử dụng, và
- tìm kiếm các bất động sản khác trong những khu phố lân cận có thể so sánh với bất động sản của quý vị.

Sản hiện gắn liền có được tính vào giá trị được thẩm định của ngôi nhà không?

Có, sản hiện gắn liền là một phần trong giá trị được thẩm định của ngôi nhà.

Về quy trình phản đối

Nếu tôi kháng cáo/phản đối thì giá trị được thẩm định đề xuất cho năm đó có thể tăng lên không?

Không, giá trị của quý vị không thể tăng lên thông qua quy trình này.

Đánh giá bất động sản của tôi không tăng lên, tôi vẫn có thể phản đối không?

Có, đó là quyền của quý vị được phản đối mỗi năm.

Sau khi phản đối thuế bất động sản, giá trị đó có hiệu lực trong bao lâu?

Nó chỉ có hiệu lực trong năm hiện tại. BCAD phải thẩm định tất cả các bất động sản chịu thuế vào ngày 01 tháng 01 hằng năm.

Nếu tôi sở hữu nhiều hơn một bất động sản, tôi có thể nộp đơn phản đối cho từng bất động sản không?

Có, quý vị có thể hoàn tất quy trình phản đối cho bất kỳ và tất cả các bất động sản của mình.

Hạn chót ngày 15 tháng 05 chỉ áp dụng cho mẫu đơn phản đối thôi phải không?

Tất cả các tệp bằng chứng có thể được nộp sau đó không? Có.

Nếu tôi còn nợ thuế quá hạn, tôi vẫn có thể phản đối giá trị bất động sản của mình không?

Quý vị vẫn có quyền phản đối ngay cả khi quý vị có thuế quá hạn. Tuy nhiên, một miễn trừ mới được áp dụng hồi tố có thể làm giảm số tiền quý vị nợ.

Khi nào mẫu đơn phản đối được gửi qua đường bưu điện? Chúng tôi có nhận trực tiếp từ trang web không?

Một mẫu đơn phản đối được đính kèm với Thông báo về Giá trị được Thẩm định của quý vị. Nếu quý vị không nhận được Thông báo về Giá trị được Thẩm định, quý vị có thể lấy một bản sao tại <https://www.sanantonio.gov/NHSD/Programs/TaxProtest>

Mục tiêu hợp lý để hướng tới khi phản đối là gì?

Mục tiêu nên là giá trị được thẩm định của quý vị phản ánh thị trường và mọi vấn đề với ngôi nhà của quý vị. Có mức trần 10% áp dụng cho giá trị chịu thuế. Mức trần không áp dụng cho giá trị được thẩm định của quý vị và sẽ được điều chỉnh theo giá trị chịu thuế của năm trước.

Những gì cần được công chứng trong suốt quá trình phản đối? Tôi có cần công chứng các tài liệu của mình cho phiên điều trần chính thức không?



Nếu quý vị tham dự phiên điều trần chính thức qua điện thoại hoặc Zoom, quý vị sẽ cần cung cấp mẫu đơn Form 50-283 Property Owners Affidavit of Evidence. Mẫu đơn này sẽ cần được công chứng.

<https://bcad.org/wp-content/uploads/2026/02/50-283-Property-Owners-Affidavit-of-Evidence.pdf>

Thay vì Property Owners Affidavit, quý vị có thể nộp Unsworn Declaration Form. Quý vị sẽ nhận được mẫu đơn này qua đường bưu điện cùng với Thông báo Yêu cầu Có mặt cho Phiên Điều trần Chính thức của quý vị. Mẫu đơn này không phải được công chứng.

Tôi chọn một lựa chọn điều trần không chính thức như thế nào?

Mọi người đều bắt đầu với một phiên điều trần không chính thức. Sau khi quý vị nộp đơn phản đối, một lá thư có hướng dẫn về việc lên lịch phiên điều trần không chính thức của quý vị sẽ được gửi qua đường bưu điện.

Các phiên điều trần không chính thức có thể được tổ chức trực tiếp không?

Các cuộc họp không chính thức chỉ được tiến hành qua điện thoại hoặc Zoom.

Nếu tôi cảm thấy cuộc thảo luận không chính thức của mình không diễn ra tốt. Tôi có thể yêu cầu kết thúc trước khi có quyết định và bắt đầu lại với một thẩm định viên khác không?

Quý vị không nên kết thúc cuộc thảo luận sớm ngay cả khi quý vị không nghĩ rằng nó đang diễn ra tốt. Thông thường, BCAD không đưa ra nhiều lần thử. Tuy nhiên, nếu quý vị vẫn còn câu hỏi hoặc lo ngại sau phiên điều trần không chính thức của mình, quý vị có thể liên hệ với một nhân viên cấp cao hơn.

Hãy nhớ rằng, tại thỏa thuận không chính thức, quý vị hoặc sẽ đạt được thỏa thuận về giá trị của bất động sản hoặc không. Không có quyết định chính thức nào được đưa ra.

Sau khi tôi điền vào mẫu đơn phản đối, tôi có chờ để cung cấp bằng chứng của mình cho đến khi tôi nhận được gói bằng chứng từ BCAD không?

Có, quý vị có thể chờ. Quý vị sẽ được yêu cầu cung cấp bằng chứng của mình trước phiên điều trần để mọi người đều có thể xem cùng một tài liệu.

Tôi có thể nộp bằng chứng tại phiên điều trần chính thức mà tôi đã không thể lấy kịp lúc khi tôi nộp đơn phản đối không?

Có, quý vị có thể nộp thêm thông tin hoặc thông tin mới cho phiên điều trần chính thức của mình. Quý vị phải nộp trước phiên điều trần của mình để cả hai bên có cùng thông tin.

Tôi có thể nhận gói bằng chứng trước khi nộp đơn phản đối không? Có mẫu đơn nào để tôi có thể yêu cầu việc đó không?

Theo luật, các khu thẩm định không thể cung cấp cho quý vị gói bằng chứng trừ khi quý vị nộp đơn phản đối và yêu cầu bằng văn bản.

Quý vị có thể yêu cầu gói bằng chứng bằng cách:

- đánh dấu vào ô “đã yêu cầu bằng chứng” trên mẫu đơn phản đối của quý vị
- viết yêu cầu trong mục “Cung cấp các sự việc có thể giúp giải quyết phản đối này và phương thức gửi thông báo xuất hiện cho quý vị”.

Điều này sẽ cho phép quý vị nhận được gói bằng chứng của họ trước phiên điều trần của mình. Nếu sau khi xem xét bằng chứng, quý vị quyết định rằng mình không muốn phản đối, quý vị có thể hủy phiên điều trần của mình.

Tôi có thể nộp bao nhiêu ảnh?



BCAD giới hạn số lượng ảnh ở mức 10. Trong khi chuẩn bị bằng chứng, hãy lưu ý rằng quý vị sẽ có thời gian hạn chế. Giữ cho bằng chứng của quý vị dễ hiểu và có tác động sẽ cho phép quý vị trình bày đầy đủ vụ việc của mình. Hãy súc tích nhất có thể và tránh các chi tiết không cần thiết. Hãy bảo đảm ảnh cho thấy quy mô của vấn đề; ví dụ, nếu quý vị có móng nhà bị nứt, hãy dùng những bức ảnh cho thấy kích thước và khu vực bị ảnh hưởng.

Đến mức nào thì việc đến trực tiếp để phản đối là đáng làm?

Đây là một quyết định cá nhân. Một số người thấy khó sắp xếp thời gian để đến trực tiếp. Các cuộc họp không chính thức chỉ được tiến hành qua điện thoại hoặc Zoom. Nếu quý vị tiếp tục với phiên điều trần chính thức của mình, quý vị có thể yêu cầu gặp trực tiếp nếu quý vị muốn.

Tôi có thể biết những bất động sản nào trong khu phố của tôi đã phản đối thuế của họ không?

Quý vị có thể xem những bất động sản nào đã chuyển đến phiên điều trần chính thức tại <https://esearch.bcad.org/>. Quý vị sẽ tìm thấy thông tin về hội đồng của Appraisal Review Board (ARB) và phán quyết cuối cùng. Bộ dữ liệu này không bao gồm các bất động sản chỉ thực hiện quy trình không chính thức.

Nếu tôi quên phản đối vào năm ngoái thì sao?

Giá trị bất động sản chỉ áp dụng cho năm dương lịch đó. Quý vị chỉ có thể phản đối giá trị thẩm định của năm hiện tại. Tuy nhiên, việc quý vị có phản đối hay không không ảnh hưởng đến năm trước hoặc năm sau. Nếu quý vị vẫn đang trong quá trình phản đối, quý vị vẫn cần thanh toán hóa đơn của mình. Quý vị có thể được hoàn trả các khoản thuế đó nếu giá trị của quý vị được giảm xuống sau khi quý vị thanh toán.

Tôi có thể giúp bạn bè hoặc người thân phản đối không? Tôi có thể hoàn tất giấy tờ và trao đổi với thẩm định viên thay mặt họ ngay cả khi tôi không sống tại bất động sản đó không?

Có, quý vị có thể giúp người khác phản đối. Tốt nhất là họ nên có mặt tại tất cả các phiên điều trần. Xin quý vị lưu ý rằng sức chứa của phòng có hạn. Quý vị nên tránh đưa theo quá 2 hoặc 3 người.

Phí nộp hồ sơ ước tính cho trọng tài là bao nhiêu?

Đối với nhà ở có giá trị thẩm định là \$500.000 hoặc thấp hơn, khoản tiền đặt cọc là \$450. Đối với nhà ở được thẩm định trên \$500.000, khoản tiền đặt cọc là \$500.

Các thành viên ARB có được Appraisal District trả thù lao không?

Họ được trả thù lao bằng nguồn kinh phí của BCAD nhưng không phải là nhân viên. Họ được tuyển dụng độc lập.

Về việc chuẩn bị bằng chứng

Tôi nên chụp loại ảnh nào làm bằng chứng?

Bất kỳ ảnh nào về hư hỏng, vấn đề và công việc cần thực hiện đều sẽ giúp củng cố hồ sơ của quý vị. Hãy bảo đảm ảnh của quý vị thể hiện đầy đủ mức độ của vấn đề. Các ví dụ phổ biến bao gồm:

- Các vấn đề về móng nhà,
- Các vấn đề về mái nhà,
- Thiệt hại do côn trùng gây hại,
- Hệ thống điện lỗi thời,



- Hệ thống ống nước lỗi thời,
- Hư hại và lỗ thủng ở lớp ốp ngoài
- Các vấn đề về an toàn
- Nấm mốc

Hàng rào của bất động sản cũng là một phần của việc thẩm định phải không?

Quý vị có thể đưa chúng vào nội dung phản đối của mình. Tuy nhiên, hội đồng không phải lúc nào cũng xem xét chúng.

Tôi có nên tự bỏ tiền để tham khảo ý kiến của thẩm định viên hoặc thanh tra xây dựng không?

Đây là lựa chọn cá nhân, nhưng quý vị không cần phải tham khảo ý kiến của bất kỳ ai. Quý vị có thể thu thập các ước tính và báo giá miễn phí từ những nơi như cửa hàng cải thiện nhà ở.

Những bản ước tính cho công việc tại nhà tôi nên ghi ngày nào?

Thực hành tốt nhất là các bản ước tính nên mới nhất có thể, ưu tiên trong năm dương lịch.

Tôi có thể sử dụng cùng một bộ ảnh mỗi năm không?

Tốt nhất là sử dụng ảnh mới mỗi năm.

Ảnh về hư hỏng có được chia sẻ với các công ty bảo hiểm không?

BCAD không chủ động chia sẻ bằng chứng. Tuy nhiên, họ phải tuân theo các yêu cầu hồ sơ công khai.

Tôi đã mua nhà của mình sau khi Thông báo về Giá trị được thẩm định đã được gửi đi. Trong quá trình mua nhà, tôi đã nhận được một bản thẩm định từ một thẩm định viên. Tôi có thể sử dụng thông tin này trong đơn phản đối của mình không? Tôi có thể kỳ vọng giá trị sẽ được giảm xuống để phù hợp với bản thẩm định không?

Có, quý vị nên nộp bản thẩm định của mình làm bằng chứng cho đơn phản đối. Miễn là không có thay đổi lớn nào đối với bất động sản của quý vị có thể ảnh hưởng đến giá trị của nó. Giá trị nên được điều chỉnh theo mức quý vị đã trả hoặc gần với mức đó.

Việc tái cấp vốn có thể được dùng để so sánh không?

Có, quý vị có thể nộp giấy tờ tái cấp vốn làm bằng chứng cho đơn phản đối của mình.

Tôi có một bất động sản cho thuê; tôi có thể nộp đơn phản đối kèm theo các hóa đơn từ 2-3 năm trước cho các vấn đề về móng nhà xảy ra 2 năm liên tiếp không?

Nếu móng nhà vẫn còn là một vấn đề, quý vị có thể đưa nội dung đó vào. Nếu móng nhà đã được sửa chữa, điều đó sẽ được tính vào giá trị của quý vị. Đơn phản đối chỉ áp dụng cho năm hiện tại.

Bằng chứng được sử dụng trong một đơn phản đối có được lưu trong hồ sơ để những người mua tiềm năng có thể xem không?

Không, nó chỉ hỗ trợ cho đơn phản đối của quý vị trong năm được nêu rõ. Tuy nhiên, vì các đơn phản đối phải tuân theo quy định về hồ sơ công khai, một số thông tin được cung cấp có thể được cung cấp khi có yêu cầu.



Giá trị đất của tôi cao, nhưng khi tôi phản đối, BCAD giảm giá trị nhà của tôi chứ không giảm giá trị đất. Làm thế nào để tôi được điều chỉnh lại giá trị đất?

Nếu quý vị cho rằng giá trị đất được thẩm định quá cao, quý vị có thể nêu rõ điều đó trong đơn phản đối của mình. Hầu hết các cuộc thảo luận về giá trị đều nói về các công trình cải tạo, nhưng đất có thể được thảo luận riêng.

Về các bất động sản so sánh hoặc comps

Tôi nên có bao nhiêu comps?

Không có con số chính xác. Ít nhất 3 là tốt nhất.

Khi cung cấp bằng chứng, nên xem xét những ngôi nhà nào?

Hãy tìm những ngôi nhà ở gần quý vị nhất có thể. Hãy bắt đầu với khu phố của quý vị. Hãy bao gồm các ngôi nhà khác trong cùng mã ZIP của quý vị nếu quý vị không thể tìm đủ trong khu phố của mình. Càng giống ngôi nhà của quý vị về các yếu tố như số phòng ngủ, số phòng tắm và diện tích thì càng tốt.

Làm thế nào để tôi biết giá trị phù hợp của bất động sản của tôi nên là bao nhiêu? Nó có nên gần với giá trị thị trường dựa trên mức giá bán gần đây nhất trong khu phố của tôi không?

Có, giá trị thị trường của quý vị nên tương tự với mức giá mà những bất động sản giống như của quý vị trong khu phố của quý vị đang được bán.

Các bất động sản so sánh có dựa trên những ngôi nhà đã bán trong khu vực của tôi không? Các bất động sản so sánh có thể cũ đến mức nào?

Các bất động sản so sánh nên cụ thể cho khu phố của quý vị và nhìn chung phản ánh 12 tháng gần nhất. Tuy nhiên, quý vị có thể tìm được các bất động sản so sánh phù hợp hơn với bất động sản của quý vị ở ngoài khu phố của quý vị. Quý vị có thể trình bày những thông tin này làm bằng chứng trong đơn phản đối của mình.

Các bất động sản so sánh mà tôi trình bày để phản đối có thể là các giao dịch bán nhà mới không? Các bất động sản so sánh có cần phải chỉ là các giao dịch bán cũ hiện có không? Làm thế nào để tôi xử lý các bất động sản tiềm năng mà họ đưa ra trong hồ sơ bằng chứng của họ, là nhà 2 tầng, trong khi nhà của tôi chỉ có 1 tầng?

Các bất động sản so sánh nên giống ngôi nhà của quý vị càng nhiều càng tốt. Điều này có nghĩa là một bất động sản so sánh lý tưởng sẽ có diện tích tương tự, tuổi nhà tương tự và cùng số tầng. Tuổi của ngôi nhà có thể quan trọng hơn việc nó mới được bán gần đây đến mức nào nếu tuổi của bất động sản của quý vị rất khác với ngôi nhà đang được bán.

BCAD cố gắng tìm các bất động sản có nhiều điểm tương đồng nhất có thể và ở gần nhau. Tuy nhiên, phương pháp định giá hàng loạt không cung cấp cho họ một bức tranh chi tiết.

Đây là lý do quy trình kháng nghị rất quan trọng. Họ đơn giản là không thể thấy mọi chi tiết mà quý vị có thể thấy!

Tại sao giá bán của một số ngôi nhà so sánh không được liệt kê trong bằng chứng?

Texas là một tiểu bang không công bố thông tin; vì vậy, BCAD có thể không có đầy đủ tất cả thông tin bán hàng. Nếu quý vị có xác nhận về các giao dịch bán khác mà quý vị sẵn sàng chia sẻ, chúng có thể được xem xét.



BCAD đã định giá ngôi nhà của hàng xóm tôi bằng với nhà của tôi. Nhà của họ lớn hơn và đã được nâng cấp. Tôi có thể dùng điều đó làm bằng chứng rằng nhà của tôi bị định giá quá cao không?

Có! Vì việc định giá của BCAD áp dụng cho toàn thành phố, những khác biệt mà quý vị mô tả không phải lúc nào cũng được ghi nhận.

Đâu là cách tốt để có được các bất động sản so sánh?

Quý vị có thể nhờ một đại lý bất động sản cung cấp các bất động sản so sánh. Quý vị cũng có thể thử tìm xem những ngôi nhà tương tự trong khu phố của quý vị. Quý vị có thể sử dụng các công cụ như Zillow, nhưng hãy nhớ rằng điều này chủ yếu phụ thuộc vào những ngôi nhà đã được bán, vì vậy các trang web có thể không phải lúc nào cũng có đầy đủ toàn bộ thông tin.

Khi những ngôi nhà đã được nâng cấp được bán với giá cao, tôi có thể so sánh chúng với nhà của tôi không?

Khi những ngôi nhà có diện tích tương tự như nhà của quý vị đã được nâng cấp và bán đi, quý vị có thể lập luận rằng chúng nên được định giá cao hơn nhà của quý vị. Quý vị có thể cho thấy rằng nhà của quý vị vẫn cần sửa chữa và nâng cấp để có thể so sánh được.

Khác

Chứng thư chuyển nhượng khi qua đời là gì?

Chứng thư chuyển nhượng khi qua đời được chủ sở hữu bất động sản lập thành văn bản và nộp hồ sơ để tự động chuyển quyền sở hữu một bất động sản khi họ qua đời. Chúng bổ sung cho di chúc và giúp giảm thời gian tại tòa án chứng thực di chúc. Hãy tìm kiếm tư vấn pháp lý để xem liệu chứng thư chuyển nhượng khi qua đời có phải là công cụ phù hợp cho quý vị hay không, và để bảo đảm rằng chứng thư đó được hoàn thành và đăng ký đúng cách.