



JACQUELINE PEREDA

Berwyn Township Assessor

2023 REASSESSMENT OF BERWYN PROPERTIES

DAVID J. AVILA
TOWNSHIP SUPERVISOR

Township Trustees
Edward Espinoza Tomasa Ambriz Jesse Miranda Maribel Zapata

MARGARET PAUL
TOWNSHIP CLERK

Reassessment 101

1 What is it?

A: Reassessment is the periodic review and reevaluation of a property to determine its value for property tax purposes. Because real estate values change over time, reassessments adjust assessed values to reflect the current market.

2 Who is reassessed?

A: This year, 2023, the south suburbs will be reassessed. Followed by the City of Chicago in 2024 and the northern suburbs in 2025.

3 When does it happen?

A: Cook County is reassessed triennially, which means one-third of the county is reassessed each year.

4 Why is my property being reassessed?

A: Because real estate values change over time, reassessments adjust assessed values to reflect the current market.

5 What tax bill will show reassessment values? When will the changes reflect?

A: Your new reassessment will affect the second installment tax bill of the following year. So if your reassessment notice arrives in 2023, the tax bill reflecting this assessment will arrive in late summer of 2024. Any appeals you file to contest your reassessment value will also be reflected in the second installment tax bill the following year.

6 What role does the Berwyn Assessor's office play in reassessment?

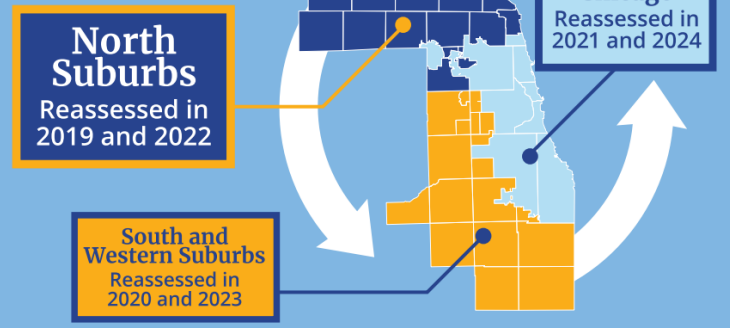
A: Our office is a liaison between the residents of our community and the Cook county Assessor's office downtown. We offer free filing services for appeals after reassessments, as well as help with filing exemptions.

PLEASE KEEP IN MIND THAT THE BERYWN ASSESSOR DOES NOT PERSONALLY REASSESS ANY OF THE BERWYN PROPERTIES. REASSESSMENT IS SOLELY UNDER COUNTY CONTROL.

Understand the Property Assessment Cycle

Cook County follows a triennial reassessment cycle, meaning that a determination of each property's fair market value and corresponding assessed value occurs once every three years. **A property's reassessment year depends on the township in which the property is located.**

Cook County Triennial Reassessment Cycle



How Residential Property Is Valued by the County

The job of the downtown Cook County Assessor's Office is to calculate a fair market value for your property. In calculating fair market value for residential properties, they consider what the fair cash value would be for your property if it had sold recently in its reassessment year. **For residential properties, your property's assessed value equals 10% of its fair market value, per Cook County ordinance.**

The Cook County Assessor's estimate of your home's fair market value is based on two things: your home's characteristics, and patterns between how other homes' characteristics affected their sale values. They use recent sales of homes similar to yours, in and around your neighborhood, to estimate your home's value. **Homes more similar to yours, or closer geographically to yours, will make more of a difference in their calculations than other homes.**

How the Assessor's office produces a first estimate of property values (generally)

this is for single-family homes during a reassessment year

We use characteristics about your home...

Property Information

Township	Leyden	Description	residential apartment or cooperative six units or less, any age
Neighborhood	081		
Tax code	20032	Land Sq. Footage	4,725
Partial Reassessment	No	Building Sq. Footage	3,245
Exterior Construction	Masonry	Age	50 years

...plus patterns of how lots of other homes' characteristics affected their recent sales values...

Year	Levels of Assessments	Land AV	Building AV	Total AV	Estimated Fair Market Value
2018	10%	6,796	28,829	35,625	356,250

...to estimate a fair market value for your home.

How Local and County Government are involved with your property taxes... (see below)

Property Tax Levies

Are budgeted to fund local services, like schools and community health centers.



Property Values

Are calculated by the Cook County Assessor's Office and adjusted with appeals. exemptions and incentives are also filed here.



The Cook County Board of Review adjusts and finalizes assessed values.



The State Equalization Factor is calculated by the Illinois Department of Revenue.



Your Local Tax Rate

Is calculate by the Cook County Clerk.



Your Property Taxes

Are collected by the Cook County Treasurer and distributed to taxing districts to fund services.



Your Next Step with Reassessment...

What do I have to do and what should I expect?

A: Homeowners are not required to do anything for the actual reassessment process itself. In late Spring, Berwyn property owners should receive reassessment notices from the Cook County Assessor's office reflecting the Assessor's estimate of the value of their properties as of January 1, 2023.

What should I do if I believe my reassessment will increase/has increased my property value?

A: File an Appeal, our schedule of reassessment mailing dates can be found at the **Cook County Assessors website** along with corresponding appeal dates. You may appeal if you believe the assessment is too high. (See Right for appeal Process)

Please Note: Denied Appeals will never raise the property value of your home. There is no risk in filing!

Because sale values of homes are affected by their characteristics - such as its square footage, age, and location - they use statistical modeling to use those characteristics to produce property values for each home. Their assessment models consider several different characteristics of homes including, but not limited to, land, location, building square footage, and construction type. (see Left)

The Process of Filing an Assessment Appeal

1

Homeowner receives Assessment Notice, which contains estimated market value and assessed value.



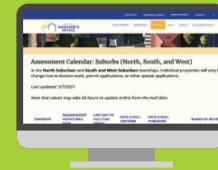
2

Homeowner believes the estimated market value listed on their Assessment Notice is more than their home is worth.



3

Homeowner checks online calendar to determine when an appeal can be filed.



4

Homeowner files an appeal online.



5

Assessor's Office staff determines whether to adjust assessed value.



6

Homeowner receives a result letter from the Assessor's Office.



3 Reasons for Filing an Assessment Appeal

1. Lack of uniformity.

Similar properties should be assessed similarly. To substantiate an appeal based on lack of uniformity, it is necessary to find properties comparable to yours that have lower assessed valuations. The Township Assessor's office can help you find comparable properties quickly and easily.

2. Errors in property characteristics.

Every residential property has a set of characteristics which determine its assessed value. Errors in characteristics can be appealed. The type of error most likely to result in an assessment reduction is one that overstates the interior square footage of your property.

3. Recent purchase or appraisal.

If the property value set by the Cook County Assessor is higher than a recent purchase price or recent appraisal for your property, an appeal may be successful.



JACQUELINE PEREDA

Berwyn Township Assessor

2023 REEVALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE BERWYN

DAVID J. ÁVILA
SUPERVISOR DEL MUNICIPIO

Fideicomisarios del municipio
Edward Espinoza Tomasa Ambriz Jesse Miranda Maribel Zapata

MARGARET PAUL
SECRETARIA DEL MUNICIPIO

Reevaluación 101

1 ¿Qué es?

R: La reevaluación es la revisión y reevaluación periódica de una propiedad para determinar su valor a efectos del impuesto sobre la propiedad. Debido a que los valores inmobiliarios cambian con el tiempo, las retasaciones ajustan los valores tasados para reflejar el mercado actual.

2 ¿Quién es reevaluado?

R: Este año, 2023, se volverán a evaluar los suburbios del sur. Seguido por la ciudad de Chicago en 2024 y los suburbios del norte en 2025.

3 ¿Cuándo sucede?

R: El condado de Cook se vuelve a evaluar cada tres años, lo que significa que un tercio del condado se vuelve a evaluar cada año.

4 ¿Por qué mi propiedad está siendo revaluada?

R: Debido a que los valores inmobiliarios cambian con el tiempo, las retasaciones ajustan los valores tasados para reflejar el mercado actual.

5 ¿Qué factura de impuestos de propiedad mostrará valores de reevaluación? ¿Cuándo se reflejarán los cambios?

R: Su nueva reevaluación afectará la factura de impuestos de la segunda cuota del año siguiente. Entonces, si su aviso de reevaluación llega en 2023, la factura de impuestos que refleja esta evaluación llegará a fines del verano de 2024. Cualquier apelación que presente para impugnar el valor de su reevaluación también se reflejará en la factura de impuestos de la segunda cuota del año siguiente.

6 ¿Qué papel juega la oficina de la Asesora de Berwyn en la Reevaluación?

R: Nuestra oficina es un enlace entre los residentes de nuestra comunidad y la oficina del Tasador del condado de Cook en el centro. Ofrecemos servicios gratuitos de presentación de apelaciones después de reevaluaciones, así como ayuda con la presentación de exenciones.

POR FAVOR TENGA EN CUENTA QUE EL ASESOR DE BERYWN NO REEVALUA PERSONALMENTE NINGUNA DE LAS PROPIEDADES DE BERWYN. LA REEVALUACIÓN ESTÁ ÚNICAMENTE BAJO EL CONTROL DEL CONDADO.

Comprender el ciclo de evaluación de la propiedad

El condado de Cook sigue un ciclo de reevaluación trienal, lo que significa que una determinación del valor justo de mercado de cada propiedad y el valor tasado correspondiente se produce una vez cada tres años. **El año de reevaluación de una propiedad depende del municipio en el que se encuentra la propiedad.**

Ciclo de reevaluación trienal del Condado de Cook

Suburbios del Norte
Reevaluado en 2019 y 2022

Suburbios del Sur y Oeste
Reevaluado en 2020 y 2023

Chicago
Reevaluado en 2021 y 2024

Cómo se valora la propiedad residencial por el Condado

El trabajo de la Oficina del Asesor del centro del Condado de Cook es calcular un valor justo de mercado para su propiedad. Al calcular el valor justo de mercado de las propiedades residenciales, consideran cuál sería el valor justo en efectivo de su propiedad si se hubiera vendido recientemente en su año de reevaluación. **Para las propiedades residenciales, el valor de tasación de su propiedad equivale al 10 % de su valor justo de mercado, según la ordenanza del condado de Cook.**

La estimación del Asesor del valor justo de mercado de su casa se basa en dos cosas: las características de su casa y los patrones entre cómo las características de otras casas afectaron sus valores de venta. Usarán las ventas recientes de casas similares a la suya, dentro y alrededor de su vecindario, para estimar el valor de su casa. **Las casas más similares a la suya, o más cercanas geográficamente a la suya, marcan una mayor diferencia en nuestro cálculo que otras casas.**

Cómo la oficina del asesor produce una primera estimación de los valores de propiedad (generalmente)

esto es para viviendas unifamiliares durante un año de reevaluación

Usamos las características de tu casa...

Información de la propiedad	Municipio	Leyden	Descripción	apartamento residencial o cooportave seis unidades o menos, cualquier edad			
	Vecindario	081		Terreno Sq. Imágenes	4,725		
	Código de impuestos	20032			Edificio Sq. Imágenes	3,245	
	Reevaluación parcial	No				Edad	50 años
	Construcción Exterior	Albañilería					

...más patrones de cómo muchas características de otras casas afectaron sus valores de venta recientes...

Año	Niveles de Evaluaciones	Tierra AV	AV del edificio	VA total	Valor justo de mercado estimado
2018	10%	6,796	28,829	35,625	356,250

...para estimar un valor justo de mercado para su casa.

Cómo el gobierno local y del condado están involucrados con sus impuestos sobre la propiedad... (ver más abajo)

Gravámenes de impuestos a la propiedad

Están presupuestados para financiar servicios locales, como escuelas y centros de salud comunitarios.



Valores de propiedad

Son calculados por la Oficina del Asesor del Condado de Cook y ajustados con apelaciones. Las exenciones e incentivos también se presentan aquí.



La Junta de Revisión del Condado de Cook ajusta y finaliza los valores tasados.



El Factor de Ecuilización del Estado es calculado por el Departamento de Hacienda de Illinois.



Su tasa de impuesto local

Es calculado por el Secretario del Condado de Cook.



Sus impuestos sobre la propiedad

Son recaudados por el Tesorero del Condado de Cook y distribuidos a los distritos fiscales para financiar los servicios.



Su próximo paso con la Reevaluación...

¿Qué tengo que hacer y qué debo esperar?

R: Los propietarios de viviendas no están obligados a hacer nada por el proceso de reevaluación en sí. A fines de la primavera, los propietarios de Berwyn deben recibir avisos de reevaluación de la oficina del Asesor del Condado de Cook que reflejan la estimación del Asesor del valor de sus propiedades al 1 de enero de 2023.

¿Qué debo hacer si creo que mi retasación aumentará/ha aumentado el valor de mi propiedad?

R: Presente una Apelación, los horarios de las fechas de envío por correo de reevaluación se pueden encontrar en el sitio web de los asesores del condado de Cook junto con las fechas de apelación correspondientes. Puede apelar si cree que la tasación es demasiado alta. (Ver derecho para el proceso de apelación)

Tenga en cuenta: las apelaciones que son negadas nunca aumentarán el valor de propiedad de su hogar. ¡No corre ningún riesgo en aplicar!

3 razones para presentar una apelación de evaluación

1. Falta de uniformidad.

Las propiedades similares deben evaluarse de manera similar. Para fundamentar un recurso basado en la falta de uniformidad, es necesario encontrar propiedades comparables a la suya que tengan evaluaciones más bajas. La oficina del Asesor del municipio puede ayudarlo a encontrar propiedades comparables rápido y fácilmente.

2. Errores en las características de la propiedad.

Toda propiedad residencial tiene un conjunto de características que determinan su valor catastral. Los errores en las características pueden ser apelados. El tipo de error que tiene más probabilidades de resultar en una reducción de tasación es el que exagera los pies cuadrados interiores de su propiedad.

3. Compra o tasación reciente.

Si el valor de la propiedad establecido por el Asesor del Condado de Cook es más alto que el precio de compra reciente o la tasación reciente de su propiedad, la apelación puede tener éxito.

El proceso de presentación una apelación de evaluación

1

El propietario recibe la evaluación Aviso, que contiene estimaciones valor de mercado y valor catastral.



2

El propietario cree el mercado estimado valor que figura en su Aviso de evaluación es más que su casa vale.



3

Cheques de propietario calendario en línea para determinar cuando un se puede interponer recurso de apelación.



4

Archivos de propietarios una apelación en línea.



5

Oficina del Tasador el personal determina ya sea para ajustar valor de tasación.



6

El propietario recibe una carta de resultado de la Oficina del Tasador.

