



Reevaluación comercial de New Castle 2025





Muerte e impuestos

Decisión del tribunal en el litigio de reevaluación

El tribunal determinó que los valores de las propiedades habían cambiado considerable y suficientemente desde la reevaluación previa años atrás y que ya no estaban representados como el “verdadero valor del dinero”, además de que las tasaciones actuales no eran uniformes (es decir, no eran equitativas).

Los nuevos valores tasados entrarán en vigencia para el año fiscal 2025.



Litigio de reevaluación



M A Y O D E 2 0 2 0

Para solucionar el litigio pendiente, el condado de New Castle aceptó llevar a cabo una reevaluación en todo el condado.

A close-up photograph of two people in business attire shaking hands. The person on the left is wearing a dark grey suit jacket with four buttons visible on the sleeve. The person on the right is wearing a blue suit jacket. The background is blurred, showing other people in a professional setting.

Valor real del dinero

Definición **del valor de mercado** de según USPAP

VALOR DE MERCADO:

El precio más probable que una propiedad podría alcanzar en un **mercado abierto y competitivo** bajo todas las condiciones que son requisitos para una venta justa, donde el comprador y el vendedor **actúan ambos de forma prudente y conocedora**, y se asume que el precio **no es afectado por estímulos indebidos**.

Definición **del valor de mercado** de según USPAP

En esta definición queda implícita la consumación de una venta a una **fecha especificada** y el traspaso del título del vendedor al comprador bajo condiciones en las cuales:

El comprador y el vendedor están **típicamente motivados**;

Ambas partes están **bien informadas o bien aconsejadas**, y actúan en lo que consideran que son sus mejores intereses;

Se permite un tiempo razonable para la **exposición en el mercado abierto**;

El pago se realiza en términos de efectivo en dólares estadounidenses o en términos de arreglos financieros comparables a eso; y

el precio representa la consideración normal para la propiedad vendida **sin afectaciones por financiamiento especial o creativo, o concesiones de venta** otorgadas por alguien relacionado con la venta.

Fecha del **Valor**

Valor de mercado y condiciones a la fecha del

1 DE JULIO DE 2024

Las tasaciones deben estar entre el 95% y el 100% de la mediana de todas las ventas válidas a la fecha del valor.

Los nuevos valores tasados serán efectivos para el año fiscal 2025.

¿Por qué reevaluar?



Temores



Pago de más impuestos

El gobierno gastará más

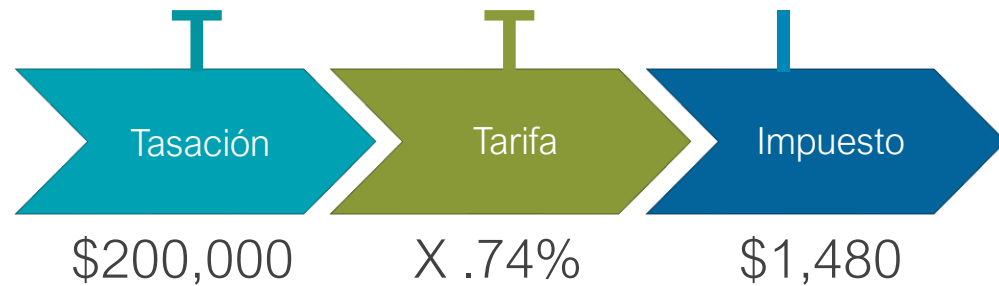
Pérdida de inquilinos

Tener que vender

Neutra desde el punto de vista de los ingresos



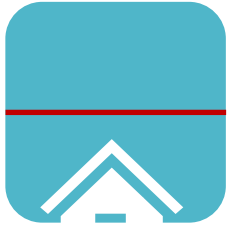
Fórmula impositiva | La T.T.I. de los impuestos sobre la propiedad



La tasación aumenta 4X



Reevaluación en todo el condado | Neutra desde el punto de vista de los ingresos



CAMBIO DEL VALOR DE
SU PROPIEDAD

**Menor que el cambio
promedio** para la clase de
propiedad

IMPACTO IMPOSITIVO
SOBRE LA PROPIEDAD

Es probable que los impuestos
disminuyan



Similar al cambio promedio
para la clase de propiedad

Es probable que los impuestos
no cambien



**Mayor que el cambio
promedio** para la clase de
propiedad

Es probable que los impuestos
 aumenten

¿Más impuestos del condado y escolares?



LÍMITES EN LOS AUMENTOS
DE IMPUESTOS

CONDADO 15%

ESCOLARES 10%

¿Qué sucede con los impuestos municipales?



Algunas municipalidades usan las evaluaciones del condado y otras no.

Una municipalidad puede, mediante voto separado y específico, tratar de aumentar su tasa de impuestos sobre la propiedad.

Objetivos de la reevaluación

SE REALIZÓ POR ÚLTIMA VEZ EN 1983

Implementar nuevos valores para todas las propiedades, para reflejar el 100% del valor de mercado a la fecha del

1 DE JULIO DE 2024

Satisface o supera las Normas Uniformes de Prácticas de Tasación Profesional (**USPAP**)

Satisface o supera las “Normas de tasación masiva” de la Asociación Internacional de Funcionarios de Tasación (**IAAO**)



PREGUNTAS CLAVE

¿Cómo han cambiado los valores del mercado comercial en 41 años?

¿Cambian consistentemente?

¿Todos subirán o bajarán la misma cantidad?

¿Cómo me afectará esto?

Fases de la reevaluación



**Imágenes
aéreas**

Primavera 2022



**Recolección de
datos**

2022–2023



**Análisis y
revisión de
datos**

2022–2024



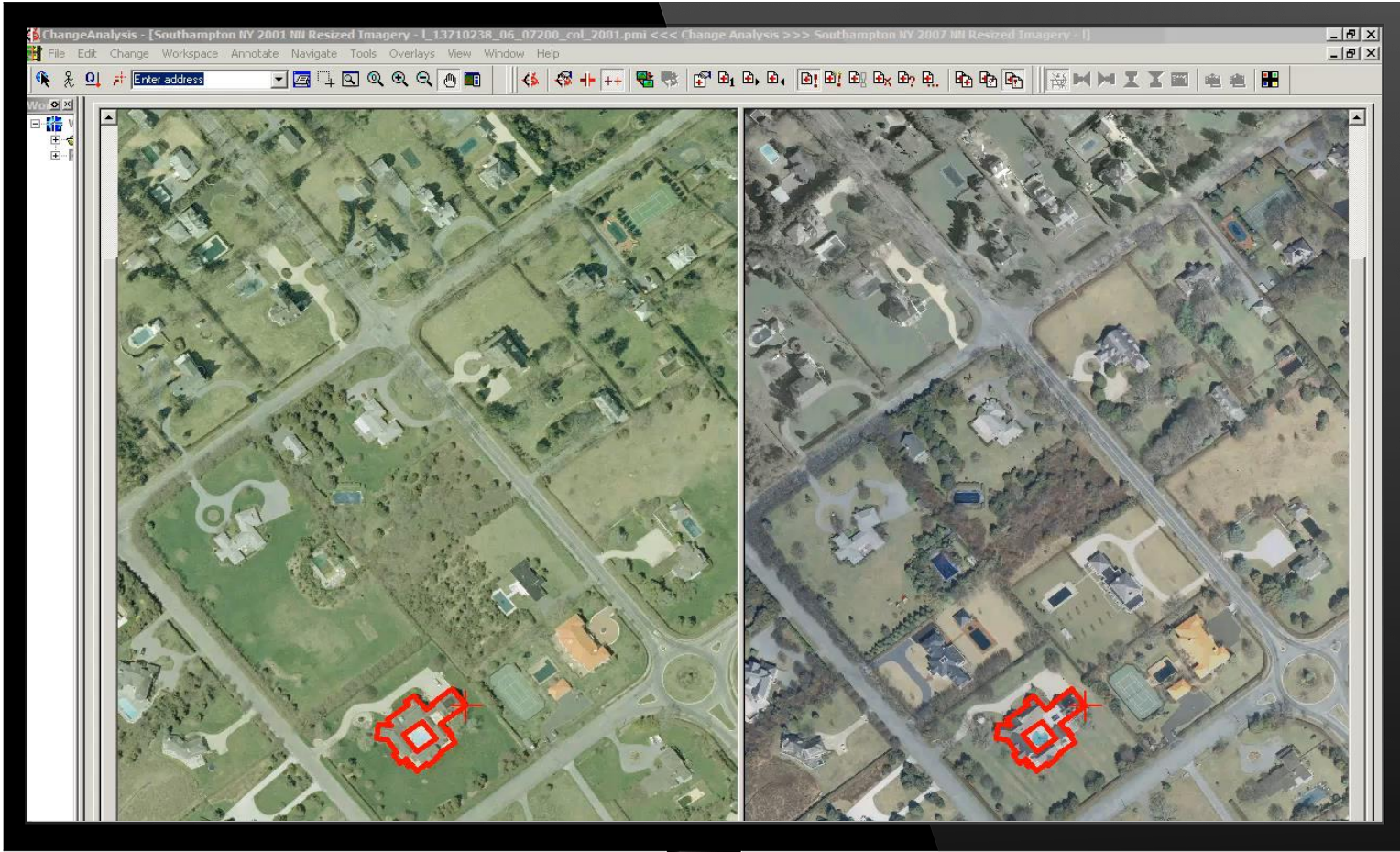
**Reuniones
informales**

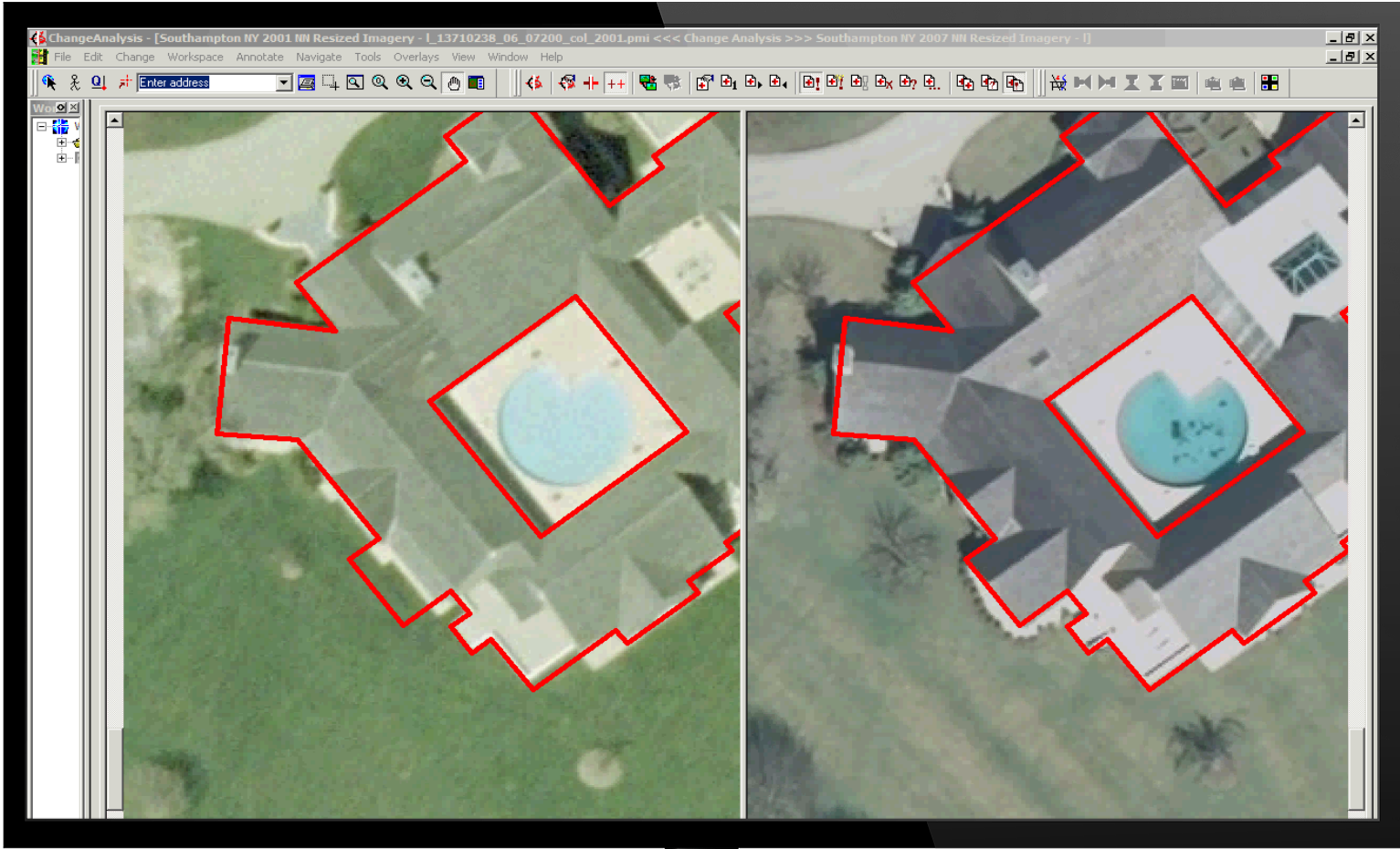
Otoño/Invierno 2024



Imágenes aéreas Verificación/detección de bosquejo









A close-up photograph of a person's hands holding a light-colored tablet computer. The person is wearing a light blue blazer over a dark top. The background is blurred, showing other people in a professional setting. A semi-transparent blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the title text in white. The overall lighting is bright and professional.

Recolección y recopilación de datos

Recolección y recopilación de datos



Física

Inspección
Mediciones



Datos de ventas

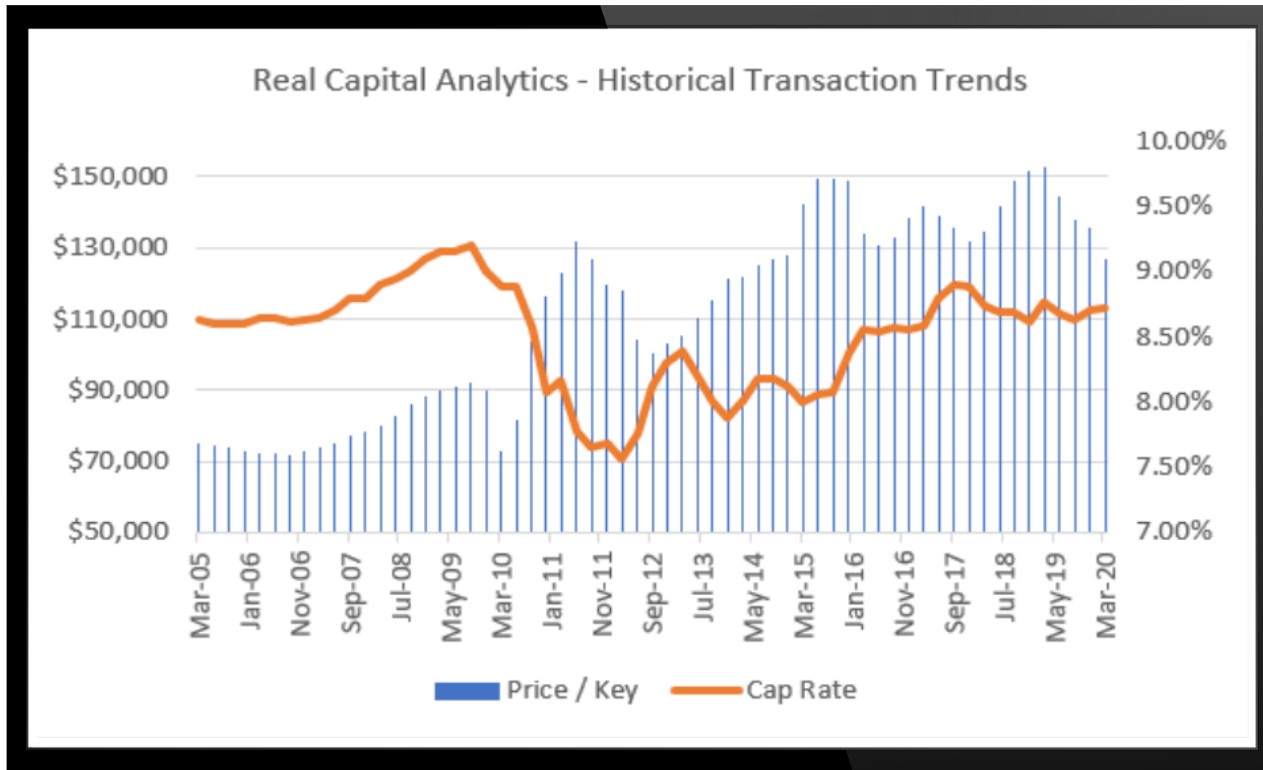
Archivos del condado
Minería de datos
Datos de encuestas



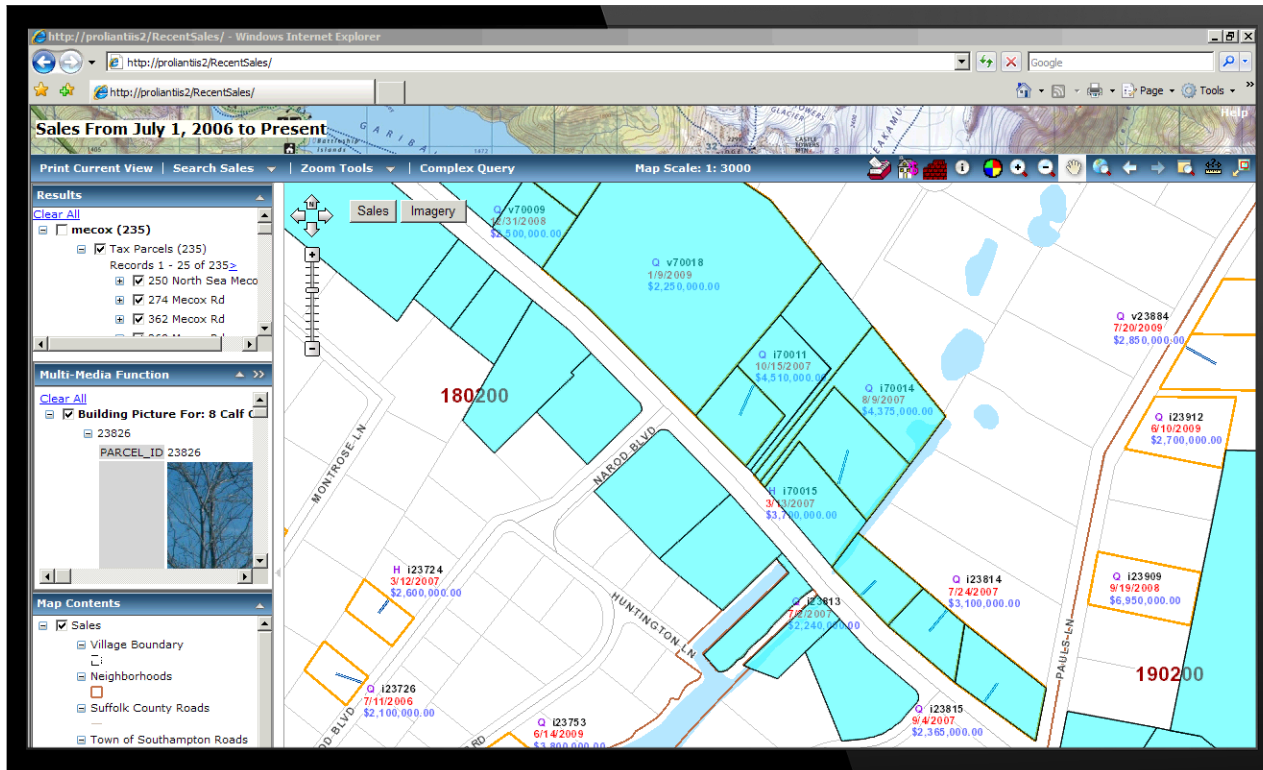
Datos económicos

Presentaciones de
ingresos
Minería de datos
Datos de encuestas

Recolección y recopilación de datos

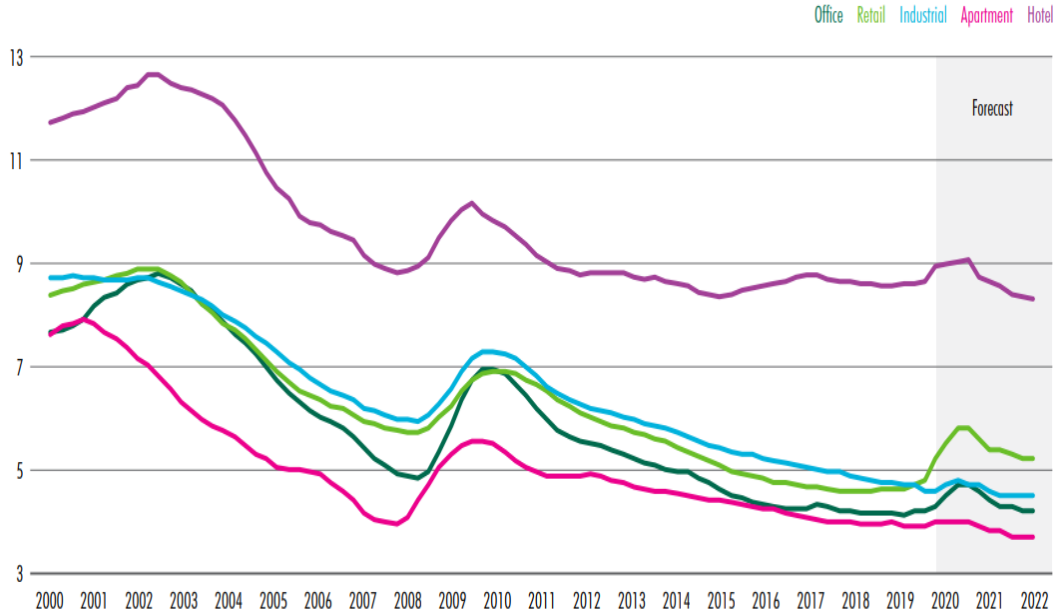


Ventas comparables



Tasas de capitalización

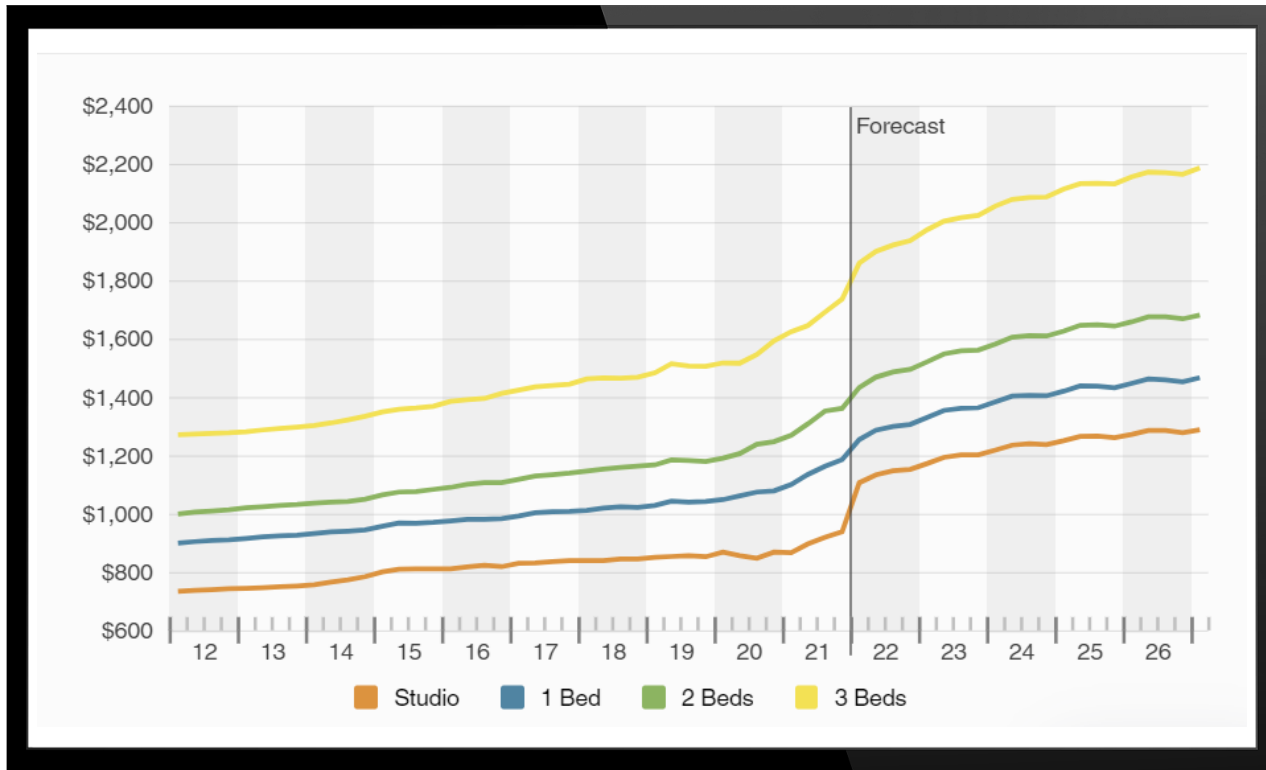
FIGURE 7: CAP RATES FOR MAJOR PROPERTY TYPES IN THE U.S.



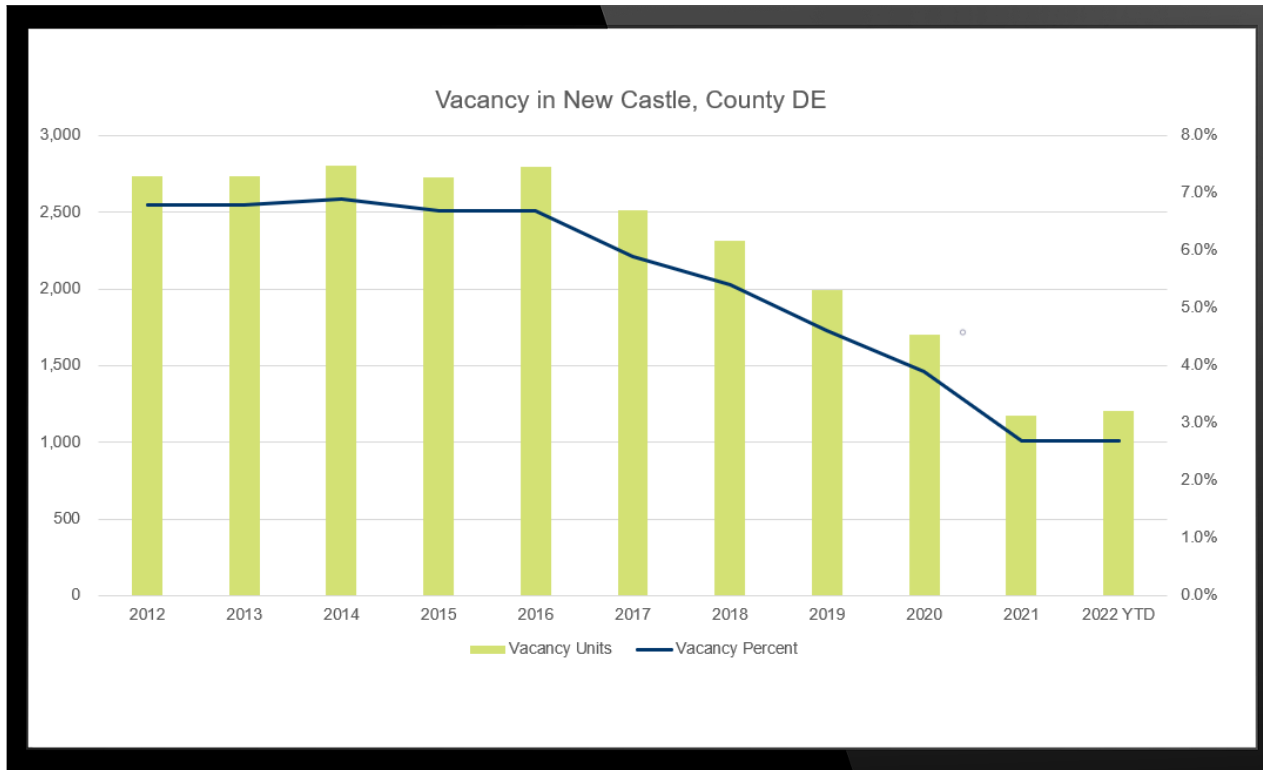
Ingreso de los apartamentos por unidad y tipo

TYPE	Min of Gross Income/Unit	Max of Gross Income/Unit	Average of Gross Income/Unit	Min of Net Income/Unit	Max of Net Income/Unit	Average of Net Income/Unit
▢ PARTIAL ETPA						
▢ Apartment						
70	\$10,123	\$10,123	\$10,123	\$4,578	\$4,578	\$4,578
109	\$12,579	\$12,579	\$12,579	\$7,568	\$7,568	\$7,568
120	\$20,850	\$20,850	\$20,850	\$14,374	\$14,374	\$14,374
158	\$14,090	\$14,090	\$14,090	\$8,374	\$8,374	\$8,374
▢ MARKET						
▢ Apartment						
4	\$11,554	\$24,563	\$18,282	\$7,586	\$20,038	\$12,871
6	\$12,500	\$23,755	\$19,017	\$5,175	\$15,966	\$10,934
7	\$18,798	\$21,384	\$20,091	\$5,105	\$14,749	\$9,927
10	\$82,182	\$82,182	\$82,182	\$59,324	\$59,324	\$59,324
14	\$18,583	\$18,583	\$18,583	\$6,081	\$6,081	\$6,081
83	\$38,169	\$38,169	\$38,169	\$20,993	\$20,993	\$20,993
100	\$35,630	\$35,630	\$35,630	\$23,857	\$23,857	\$23,857
Grand Total	\$10,123	\$82,182	\$23,190	\$4,578	\$59,324	\$14,271

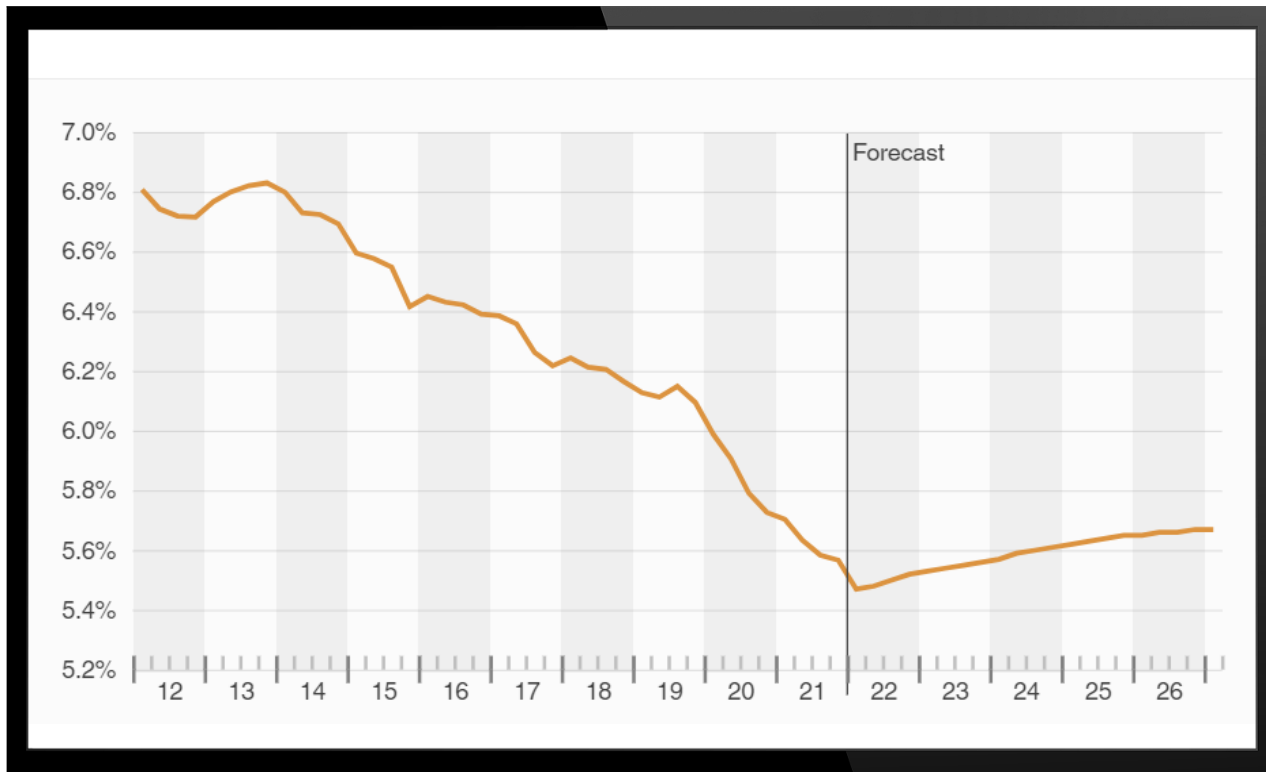
Alquiler que pide el mercado por unidad y por dormitorio



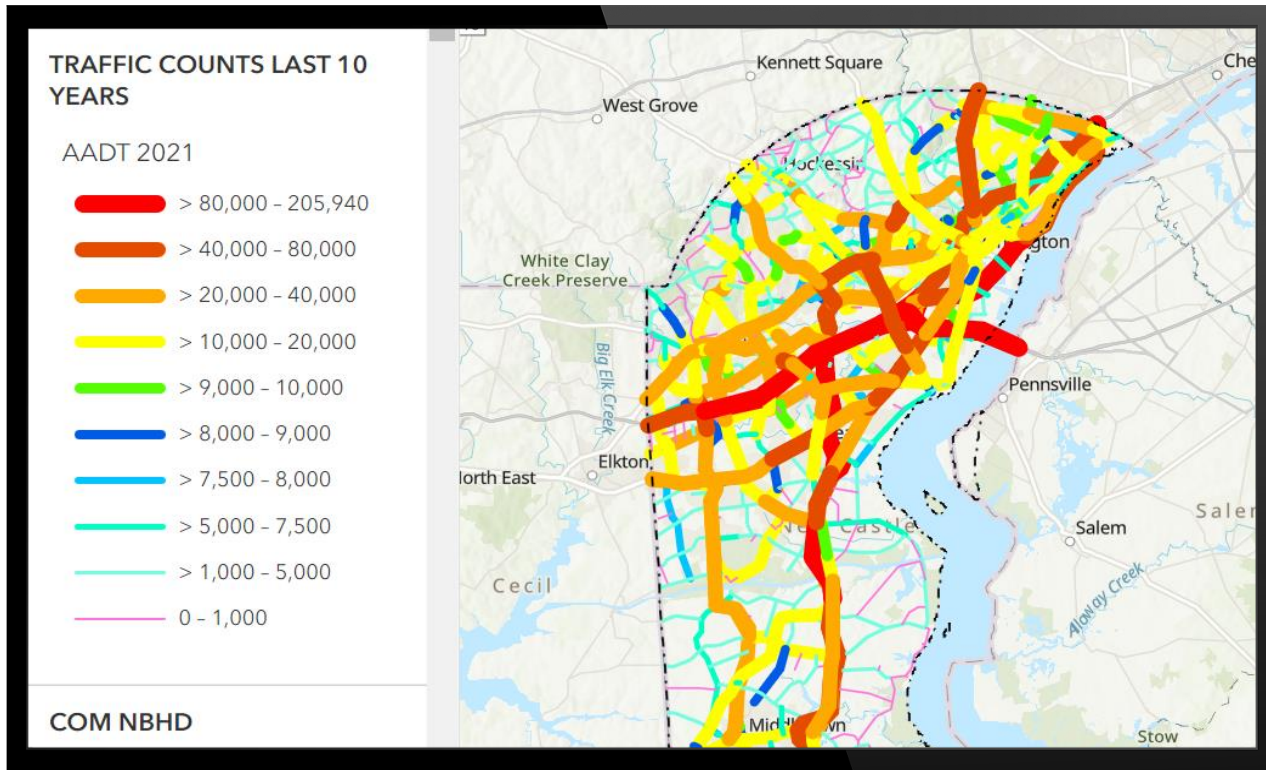
Habitaciones libres



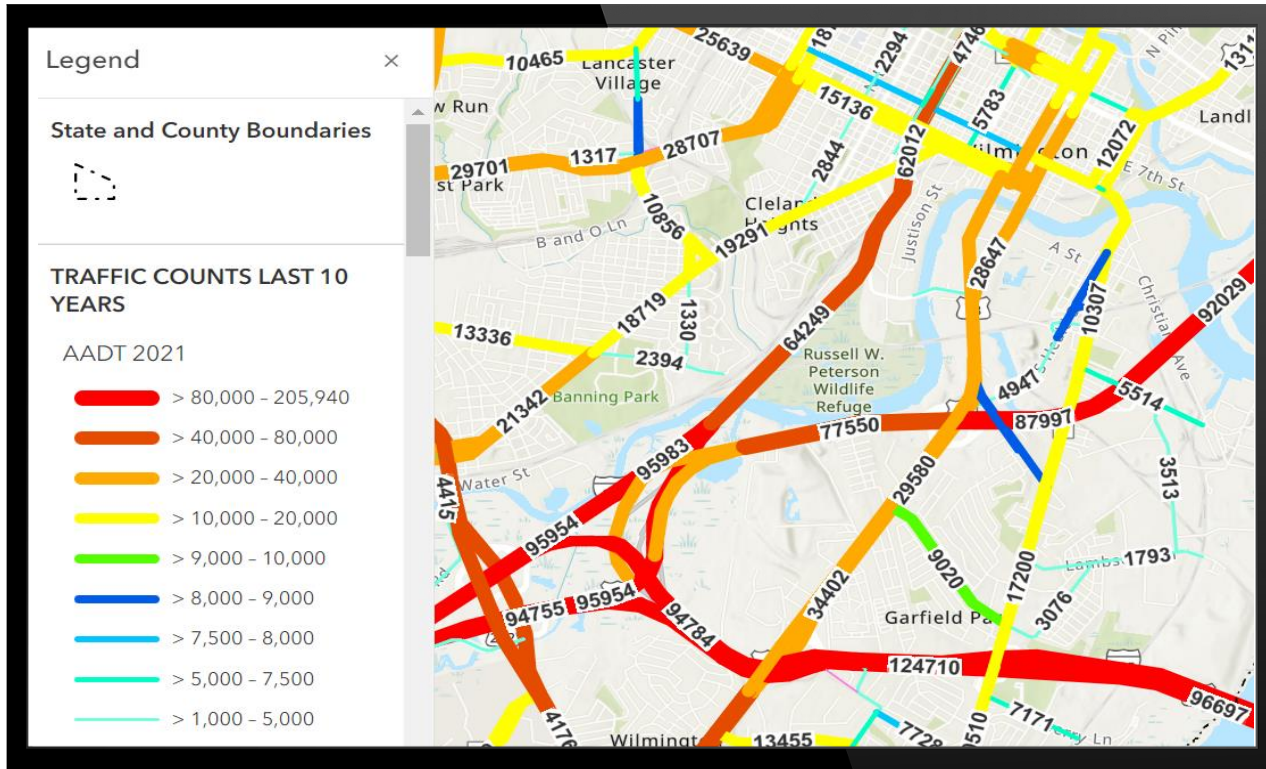
Tasa de capitalización del mercado



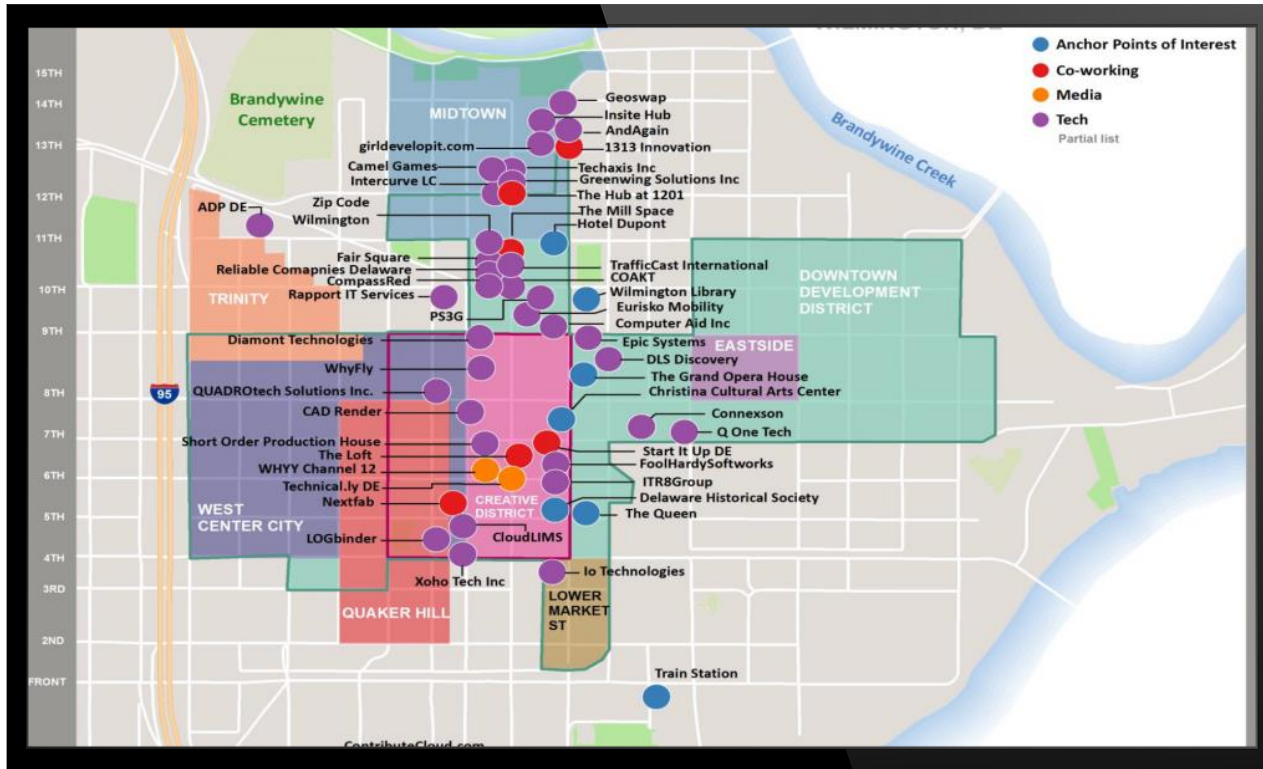
Conteos de tráfico | Vecindarios



Conteos de tráfico | Vecindarios



Vecindarios de Wilmington



Metodologías



Enfoque en el costo



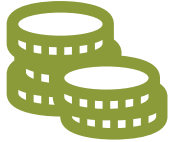
Enfoque en las ventas



Enfoque en los ingresos

Tasación

Tres enfoques/métodos aceptados para llegar al valor.



El enfoque en el costo proporciona un estimado del valor según el costo de reemplazo de las mejoras, menos la depreciación, más el valor de la tierra.



El enfoque en los ingresos estima el valor mediante la capitalización del ingreso operativo neto de una propiedad.



El enfoque en el mercado o las ventas estima el valor mediante la comparación de ventas de propiedades similares a la propiedad objeto de tasación.

Enfoque en el costo



Enfoque en las ventas



El enfoque en las ventas estima el valor de mercado a través del análisis y la aplicación de unidades de comparación estándar.

Ejemplos de unidades de comparación estándar son el precio de venta por pie cuadrado, el precio de venta por unidad de apartamentos o el precio de venta por acre.

Modelos comerciales e industriales



El enfoque en los ingresos estima el valor de mercado mediante la capitalización de los ingresos netos.

Se llega a los ingresos netos y las tasas de capitalización mediante un análisis de los formularios de ingresos y gastos

Estos formularios proporcionan datos sobre alquileres, gastos y habitaciones libres en el mercado local.

Se crean modelos de enfoque en los ingresos mediante el uso de los datos de ingresos y gastos analizados de una revisión de las ventas recientes.

Encuestas sobre ingresos y gastos



Se exhorta a los dueños/gerentes de propiedad a que completen los formularios proporcionados según su leal saber y entender. Una información precisa y completa es fundamental para determinar valores justos y equitativos que reflejen las condiciones actuales del mercado local y para eliminar la necesidad de realizar estudios de mercado de propiedades similares a partir de fuentes publicadas del mercado inmobiliario comercial.

INCOME & EXPENSE DATA WORKSHEET INSTRUCTIONS

Enter

Enter Property Address

Annual Income and Expense Statement for the year ending: _____ PROPERTY ADDRESS: _____

PROPERTY USE (check all that apply): Apartment Office Retail Mixed Use Shopping Center Industrial Other _____

CHECK HERE IF ANY PART OF THIS PROPERTY IS OWNER OCCUPIED: It is critical to check this box if you are using all or part of the property yourself

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Total gross building area
(Including owner-occupied space) _____ Sq. Ft. | 5. Number of parking spaces _____ |
| 2. Owner-occupied area _____ Sq. Ft. | 6. Actual Year Built, if known _____ |
| 3. Net Leasable area _____ Sq. Ft. | 7. Year Remodeled _____ |
| 4. Number of rental units, including owner-occupied _____ | |

Enter Net Sq Ft excluding common areas

ACTUAL GROSS INCOME *

- 9. Apartment Rents (From Schedule A) _____
- 10. Office Rents (From Schedule B) _____
- 11. Retail Rents (From Schedule B) _____
- 12. Mixed Rents (From Schedule B) _____
- 13. Shopping Center Rents (From Schedule B) _____
- 14. Industrial Rents (From Schedule B) _____
- 15. Other Rents (From Schedule B) _____
- 16. Parking Rents _____
- 17. Other Misc income (e.g. CAM, INS or TAX Reimbursement) _____
- 18. TOTAL ACTUAL GROSS INCOME = _____
- 19. Less, losses from vacancy and credit collection _____
- 20. EFFECTIVE GROSS ANNUAL INCOME = _____

* Do not include estimates for vacancies

This is how much income your property would rent for if fully occupied and leased

Subtract Line 19 from Line 18: Typically, this amount would match income reported on IRS Form 8825 or Schedule E

Enter all losses due to vacancy and credit

LESS, ACTUAL EXPENSES

- 21. Heating fuel _____
- 22. Gas and electricity _____
- 23. Water and sewer _____
- 24. Other utilities _____
- 25. Payroll (do not include management) _____
- 26. Supplies _____
- 27. Management _____
- 28. Insurance _____
- 29. Common Area Maintenance _____
- 30. Leasing Fees/Commissions/Advertising _____
- 31. Legal and Accounting _____
- 32. Elevator maintenance _____
- 33. Tenant improvements _____
- 34. General repairs _____
- 35. Other (specify) _____
- 36. Other (specify) _____
- 37. Other (specify) _____
- 38. Reserves _____
- 39. Security _____
- 40. TOTAL ACTUAL EXPENSES = _____
- 41. NET OPERATING INCOME = _____

DO NOT INCLUDE TAXES, DEPRECIATION OR MORTGAGE PAYMENTS AS AN EXPENSE

Subtract Line 40 from Line 20

COPY AND ATTACH IF ADDITIONAL PAGES ARE NEEDED

PURCHASE PRICE VERIFICATION

~ Complete this section if the property was purchased within the last 10 years ~

~ ALL OWNERS MUST SIGN AND DATE THE ATTESTATION BELOW ~

Purchase Price \$ _____ Down Payment: \$ _____ Purchase Date: _____

Selling Broker: _____ Broker Telephone#: _____

Date of Last Appraisal: _____ Appraisal Firm: _____ Appraised Value: \$ _____

First Mortgage: \$ _____ Interest Rate: _____ % Payment Schedule Term: _____ Years Fixed Variable

Did the purchase price include monies allocated for: Furniture? \$ _____ Equipment? \$ _____ Other? \$ _____

PROPERTY CONDITION: _____ ESTIMATE OF REPAIRS NEEDED AT THE TIME OF SALE: \$ _____

Has the property been listed for sale since your purchase? Yes No

If yes, provide list price: \$ _____ Date listed: _____ Listing broker: _____ Broker's Telephone#: _____

COMMENTS: Please explain any special circumstances, or extraordinary factors that affected the purchase price, e.g., vacancy, seller motivation, conditions of sale, property condition, favorable seller financing, etc. Use this area for any other helpful information or comments.

VERY IMPORTANT TO SIGN AND DATE

ATTESTATION:

I DO HEREBY DECLARE THAT THE FOREGOING INFORMATION, ACCORDING TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE, MEMORY AND BELIEF, IS A COMPLETE AND TRUE STATEMENT OF ALL INCOME AND EXPENSES ATTRIBUTABLE TO THE ABOVE IDENTIFIED PROPERTY.

Signature: _____ Name (Print): _____ Date: _____

Title: _____ Telephone #: _____

Encuestas sobre ingresos y gastos



¿Se le dirá a mi vecino o a cualquier otra persona cuáles son mis ingresos y gastos?



¿Por qué se usa un enfoque en los ingresos? ¿No se basa el valor de tasación en el precio de venta de las propiedades?



¿Qué sucede si no lleno esto?

Toda la información proporcionada permanecerá estrictamente confidencial

Encuestas sobre ingresos y gastos



Mi negocio y mis bienes raíces fueron muy afectados por el COVID. ¿Se reflejará ese impacto en mi nueva evaluación?



En mi propiedad recién se realizó una tasación, ¿debo presentar eso también?



Si mi inquilino paga los gastos, ¿aun así debo amortizar los gastos?

Encuestas sobre ingresos y gastos



Poseo apartamentos residenciales, ¿por qué recibí este formulario?



¿Puedo sencillamente presentar las declaraciones de impuestos u hojas de cálculo de mis programas de contabilidad?



Si mi inquilino paga los gastos, ¿aun así debo amortizar los gastos?



¿Aumentarán mis impuestos si lleno este formulario?

INCOME		
Rentals	\$788,000	
Other Property Income	\$12,000	
TOTAL POTENTIAL INCOME	\$800,000	
VACANCY AND CREDIT	\$80,000	10.0%
EFFECTIVE ANNUAL INCOME	\$720,000	

EXPENSES		Percent
Heating	\$76,566	10.6%
Electricity	\$15,125	2.1%
Other Utilities	\$10,116	1.4%
Payroll	\$44,697	6.2%
Management	\$43,200	6.0%
Insurance	\$86,725	12.0%
CAM	\$11,266	1.6%
Advertising	\$20	0.0%
Legal Accounting	\$3,562	0.5%
General Repairs	\$1,000	0.1%
Mortgage		
Depreciation		
Sales Tax		
Reserves	\$8,000	1.1%
Total Expenses	\$300,277	41.7%

NOI	\$419,723	58.3%
------------	------------------	--------------

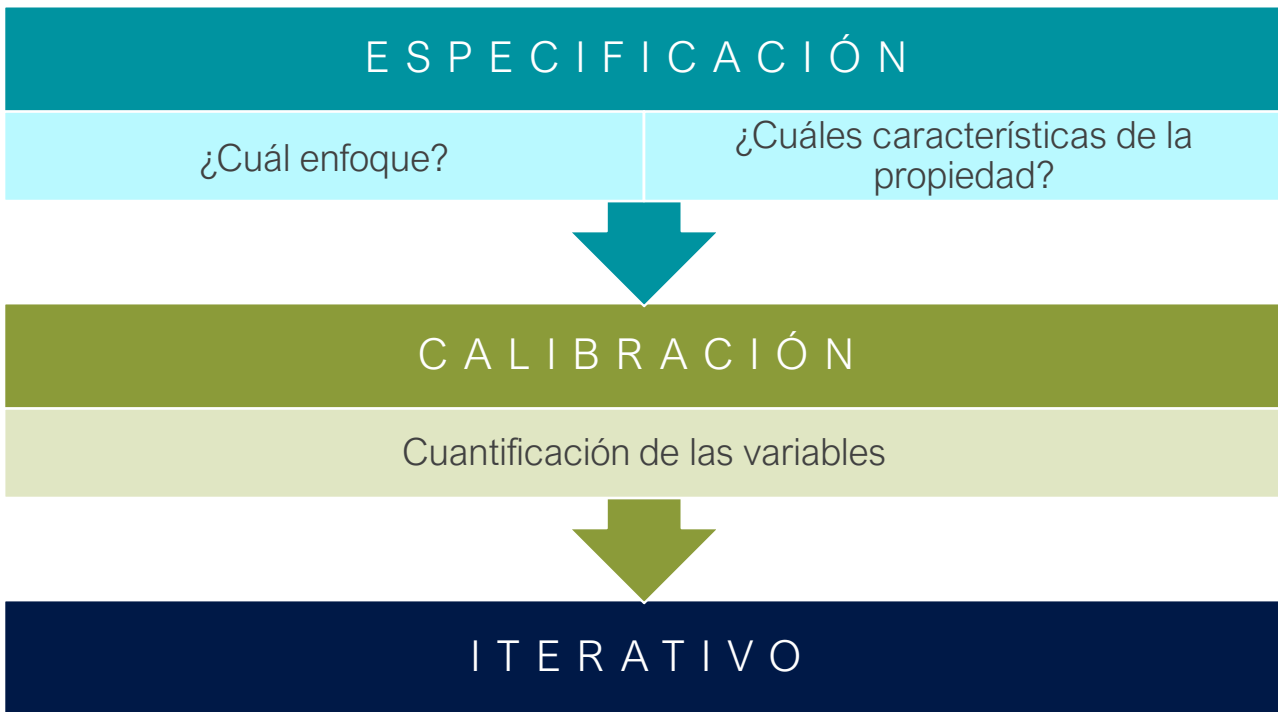
Ingresos y gastos

Hoja de balance

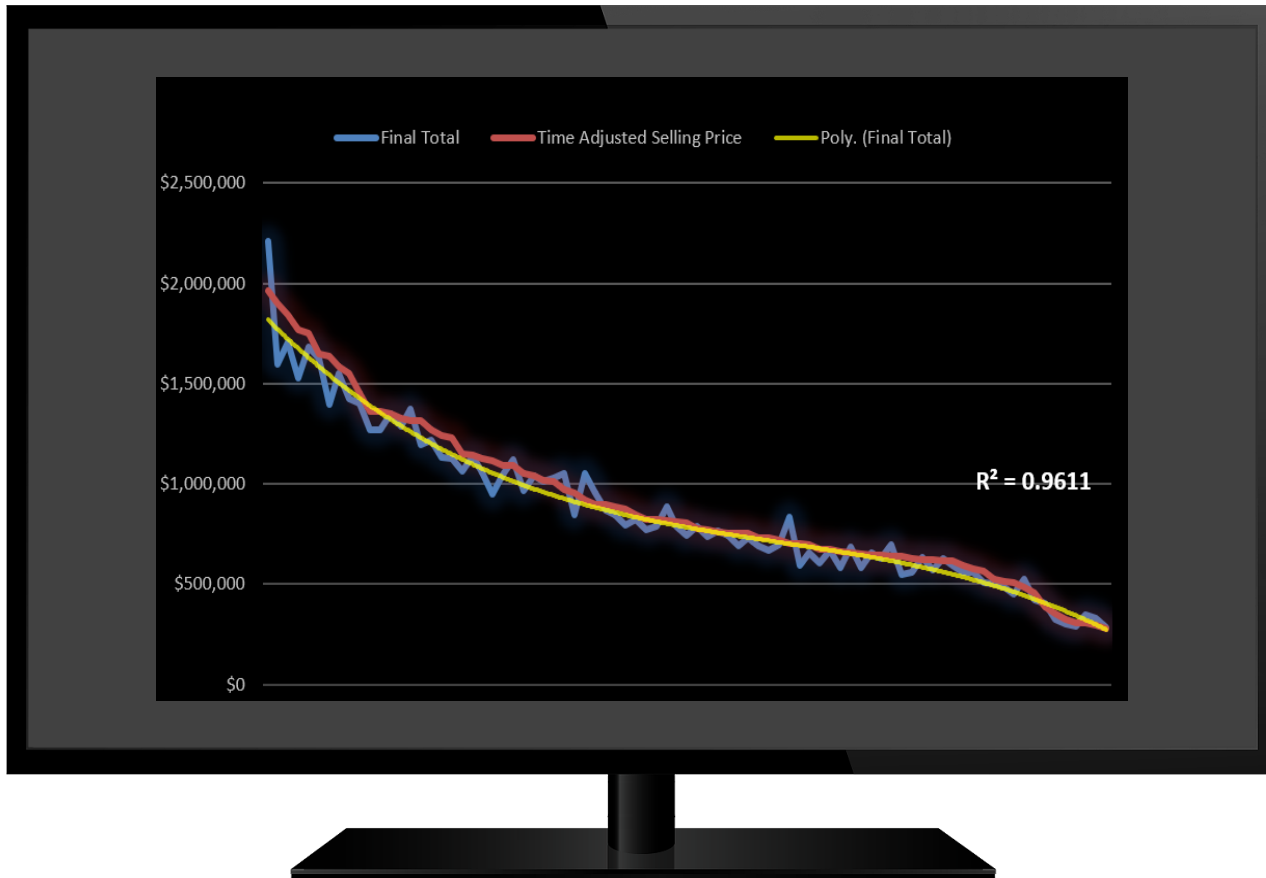
Enfoque en los ingresos



Prueba de la tasación



Valor de tasación final comparado con el precio de venta ajustado en el tiempo



Resumen del proceso



Aviso a los contribuyentes



A finales de 2024, los dueños de propiedades recibirán un aviso del nuevo valor de tasación tentativo. Se exhorta a los dueños de propiedades a que evalúen si la tasación parece representar el valor de mercado. Si alguien considera que el valor de tasación está al valor del mercado, no se requiere ninguna otra acción.

Audiencias informales



Audiencias informales con el personal de tasación de Tyler:

Si usted considera que el valor propuesto no refleja el valor de mercado actual, el aviso incluye instrucciones sobre cómo coordinar una revisión informal del valor con Tyler.

Estas revisiones proporcionan al dueño de la propiedad métodos sencillos y eficaces para subsanar cualquier discrepancia.

Revisión informal de la propiedad



Objetivos de la revisión informal:

Reuniones en persona con los dueños de propiedades

Revisar los datos sobre la propiedad

Recolectar nueva información

Corregir datos existentes según sea necesario

Instruir a los dueños de propiedades sobre el proceso de tasación

Proceso basado en la calidad = Resultados de calidad

Recolección de datos
de calidad

Análisis detallado
y modelización

Tasación exacta
Revisión y
audiencias



INFORMACIÓN DE CONTACTO DE
TYLER TECHNOLOGIES

Michael McFarlane

Tyler Project Supervisor

302.395.3620

NewCastleCounty@tylertech.com

INFORMACIÓN DE CONTACTO DE
EVALUACIÓN DEL CONDADO

Denzil Hardman

Accounting & Fiscal Manager

Assessment

(302) 395-5083



SITIO WEB DEL PROYECTO
DE REEVALUACIÓN

Para obtener información adicional:

empower.tylertech.com/New-Castle-County-Delaware



GRACIAS POR ACOMPAÑARNOS HOY.

En este momento estaremos encantados de responder cualquier pregunta.

Empowering people who serve the public[®]



tyler
technologies