المقيّم العام

نشرة إخباريّة

valuergeneral.nsw.gov.au

July 2022

المقيّم العام

تمّ تعيين المقيّم العام الدكتور David Parker من قبل حاكم ولاية نيو ساوث ويلز في كانون الثاني/يناير 2020 لقيادة نظام التقييم في نيو ساوث ويلز. وهو يتمتع بخبرة واسعة في أنظمة تقييم الأراضي والاستحواذ الإجباري، ويقوم بأعمال نائب مفوض محكمة الأرض والبيئة، وهو أستاذ في مادة العقارات في جامعة جنوب أستراليا.

والمسؤوليات الأساسية للمقيّم العام محددة في قانون تقييم الأراضي لعام 1916 وقانون استحواذ الأراضي (التعويض بشروط عادلة) لعام 1991.

لا يزال تركيز الدكتور Parker في عام 2022 على الشفافية والجودة وضمان التوافق مع القوانين، وتلبية الالتزامات المتعلقة بخدمة زبائن حكومة نيو ساوث ويلز، والحفاظ على استقلال دور المقيّم العام.

استقلال المقيّم العام

إن المقيّم العام مستقل عن حكومة نيو ساوث ويلز التي تحدد ضريبة الأراضي وعن مجالس البلديات التي تحدّد معدلات الضرائب البلدية.

هذا الاستقلال مهم لأنه يَفصل بوضوح مهمة تحديد قيَم الأراضي عن استخدام هذه القيَم من قبل حكومة نيو ساوث ويلز ومجالس البلديات لتحديد ضرائب الأراضي ومعدلات الضرائب البلدية.

يضمن المقيّم العام تحديد قيَم الأراضي بصورة غير منحازة وقائمة على الأدلة، وذلك باستخدام معلومات مبيعات العقارات.

لا يتم أخذ التأثيرات على تحديد ضرائب الأراضي ومعدلات الضرائب البلدية في الاعتبار خلال عملية تحديد قيَم الأراضي.

مقاولو التقييم

يقوم المقيّم العام بتوكيل خدمات التقييم إلى مقاولي تقييم. ويتم اختيار المقاولين من خلال عملية مناقصة مفتوحة في السوق تتبع المبادئ التوجيهية الصارمة لمشتريات وكالات القطاع العام في نيو ساوث ويلز.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات، بما في ذلك قائمة المقاولين الذين يقدمون خدمات تقييم الأراضي، في الموقع valuergeneral.nsw.gov.au.

الطقس السيئ والفيضانات

افي أعقاب الطقس السيئ والفيضانات في أرجاء نيو ساوث ويلز خلال شباط/فبراير وآذار/مارس 2022، يقوم المقيّم العام برصد استباقي لتأثير الأضرار الكبيرة الناجمة عن الفيضانات والعواصف على قيَم الأراضي.

للحصول على آخر التحديثات، يُرجى زيارة الموقع www.valuergeneral.nsw.gov.au.

قيَم الأراضي لولاية نيو ساوث ويلز

يحدد المقيّم العام قيَم الأراضي سنويًا لأكثر من 2,6 مليون عقار في نيو ساوث ويلز.

وتُعتبر مبيعات العقارات العامل الأكثر أهمية من حيث أخذه في الاعتبار في تحديد قيَم الأراضي. وقد تمّ تحليل أكثر من 67 ألف عملية بيع عقاري لتحديد قيَم الأراضي كما هي في 1 تموز/يوليو 2021

إن دائرة المقيّم العام في نيو ساوث ويلز منهمكة الآن في إعداد قيَم الأراضي كما هي بتاريخ 1 تموز/يوليو 2022، وسيتم توفيرها لمجالس البلديات لتحديد معدلات الضرائب البلدية ولدائرة إيرادات نيو ساوث ويلز (Revenue NSW) لحساب ضريبة الأراضي.

قيَم الأراضي ومعدلات الضرائب البلدية

تستخدم مجالس البلديات قيَم الأراضي لتوزيع معدلات الضرائب البلدية في مناطق حكوماتها المحلية.

يقوم المقيّم العام بإصدار قيَم جديدة للأراضي لهذه المجالس لتحديد معدلات الضرائب البلدية كل ثلاث سنوات وفقًا لقانون تقييم الأراضي لعام 1916.

والمقيّم العام لا يحدد هذه المعدلات للمجالس.

يتم تحديد معدلات الضرائب البلدية وفقًا لقانون الحكومات المحلية لعام 1993 الذي يعطي المجالس مرونة لتوفير هيكل لتحديد المعدلات يوزّع فيه معدلات الضرائب البلدية بين دافعيها.

يمكن للمجلس اختيار مجموعة من المعدلات والأعباء والرسوم وسياسات التسعير التي تكون مناسبة لمنطقته وسكانه. بذلك لا يؤدي التغيير في قيمة الأرض بالضرورة إلى تغيير في معدلات الضرائب البلدية.

سيصدر المقيّم العام قيَم الأراضي كما هي في 1 تموز/يوليو 2022 للمجالس لتحديد معدلاتها.

لمعرفة المزيد عن كيفية حساب معدلات الضرائب البلدية التي تدفعها، يُرجى الاتصال بالمجلس في منطقتك.

هل تحتاج إلى مزيد من المعلومات؟

قم بزيارة الموقع www.valuergeneral.nsw.gov.au للعثور على:

- قيَم الأراضي ومبيعات العقارات
- السياسات التي تشرح كيفية إجراء عمليات التقييم
- ملخصات قيَم الأراضي تسرد حركات الاتجاهات والقيَم
- تصريحات إعلامية تشرح العوامل التي تغيّر قيَم الأراضي 'خلاصة قيَم الأراضي 1 تموز/يوليو 2021'.

تأثير COVID-19 على قيَم الأراضي

في أعقاب مراجعة المقيّم العام لتأثير COVID-19 على سوق العقارات في نيو ساوث ويلز في عام 2020، أجرى المقيّم العام مزيدًا من التحليل لبيانات المبيعات على مستوى الولاية، لتحديد مدى توفّر معاملات بيع عقارات كافية لدعم التقييمات في 1 تموز/يوليو 2020 لأغراض تحديد ضريبة الأراضي ومعدلات الضرائب البلدية.

وباختصار، أكّد التحليل أنه كانت هناك زيادة في حركة المبيعات في جميع قطاعات السوق (السكني والتجاري والصناعي والريفي) في السنوات التي أعقبت تفشي COVID-19 الأول في أوائل عام 2020.

والاستنتاج هو أن سوق العقارات في جميع القطاعات ظلت نشطة بما يكفي لإجراء تقييم للأراضي لعام 2020.

بالنسبة لجميع قطاعات العقارات، سيتم تحديد القيَم لأغراض تحديد ضريبة الأراضي ومعدلات الضرائب البلدية في 1 تموز/يوليو 2020 بالإشارة بصورة رئيسية إلى مبيعات يمكن المقارنة بينها.

تغييرات في عملية الاعتراض

أدخل المقيّم العام العمل بعدد من التحسينات على خدمة الزبائن، بما في ذلك تغييرات في النظام والعملية لتحسين وصول الزبائن إلى المعلومات وعدالة الإجراءات وحسن توقيت الاعتراضات خلال عامي 2020 و 2021.

تتضمن التغييرات تحسين استمارة الاعتراض عبر الإنترنت بشكل أكثر تنظيمًا بما يتيح لأصحاب الأراضي تقديم معلومات صالحة وقت تقديم الاستمارة. يمكن أيضًا اختيار معلومات المبيعات وضمّها تلقائيًا في استمارة الاعتراض من مصادر أخرى عبر الإنترنت من المقيّم العام في نيو ساوث ويلز.

كما تم تحسين بلاغ الاعتراض على التقييم لتحسين معالجة المسائل المثارة والمبيعات.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات عن كيفية تقديم اعتراض في www.valuergeneral.nsw.gov.au

ملخص قيَم الأراضي كما هي في 1 تموز/ يوليو 2021

على العموم، زادت قيمة الأراضي في كل أنحاء نيو ساوث ويلز بنسبة 24% من 1,8 تريليون دولار إلى 2,2 تريليون دولار في الـ 12 شهرًاحتى 1 تموز/يوليو 2021.

- ازدادت قيَم الأراضي السكنية في كل أنحاء الولاية بنسبة 24,8% بصورة إجمالية، مع استمرار تركيز المشترين على المناطق الإقليمية.
- ازدادت قيَم الأراضي التجارية على العموم بنسبة 14,9%، حيث ارتفعت قيمتها بعد تأثير جائحة COVID-19 في عام 2020.
- ظل سوق العقارات الصناعية قويًا مع زيادة قيمة الأراضي بنسبة 22,8% على العموم في كل أنحاء الولاية.
- ارتفعت قيمة الأراضي الريفية بنسبة 26% مدفوعة بصورة رئيسية نتيجة استمرار الارتفاع القوي في أسعار السلع، وقلّة العقارات المعروضة واستمرار الطلب عليها.

يمكنك العثور على مزيد من المعلومات عن قيَم الأراضي في ملخصات قيَم الأراضي وتصريحاتنا الإعلامية الموجودة في الموقع www.valuergeneral.nsw.gov.au.

اتصل بنا

1800 110 038
الإثنين - الجمعة 8:30 صباحًا - 5:00 مساءً

Valuer General NSW
PO Box 745
Bathurst NSW 2795

valuationenquiry@property.nsw.gov.au

قم بتحديث معلوماتك

قم بزيارة الموقع valuergeneral.nsw.gov.au:

- للحصول على معلومات عن كيفية استلام إشعار التقييم الخاص بك عن طريق البريد الإلكتروني
- لتحديث عنوانك البريدي لاستلام إشعار التقييم الخاص بك.

إننا نقدر ملاحظاتك

تساعدنا ملاحظاتك على تحسين نظام التقييم.
على عنوان البريد الإلكتروني valuergeneral@nsw.gov.au

هل تحتاج إلى مترجم شفهي؟

يرجى الاتصال بـ TIS National على الرقم 131 450 واطلب منهم الاتصال بنا على الرقم 1800 110 038.
تتوفر نشرات إخبارية مترجمة في الموقع valuergeneral.nsw.gov.au

TIS TRANSLATING AND INTERPRETING SERVICE 131 450

© Crown in right of NSW through the Valuer General, 2022. You may copy, distribute and otherwise freely deal with this publication for any purpose, provided you attribute the Valuer General as the owner. P22/10/006.