

## Mga pagbabago sa halaga ng lupa

Sa kalahatan, tumaas ang mga halaga ng lupa sa buong NSW ng 3.6% mula \$1.74 trilyon hanggang \$1.80 trilyon sa 12 buwan hanggang 1 Hulyo 2020.

Ang mga halaga ng lupang pang-residensyal sa buong estado ay tumaas ng 4.0% sa kalahatan. Ang mga halagang pang-residensyal ay nanumbalik makaraan ang mga pagbaba sa 2019, na may napakababang halaga ng interes na umambag sa lumaking pangangailangan (demand) habang ang pandemyang COVID-19 ay walang anumang gaanong epekto sa mga halaga ng mga pangresidensyal na propyedad.

Ang mga halaga ng lupang pang-komersiyo ay nagpakita ng pangkalahatang pagbaba na 6.6%, na higit sa lahat ay dahil sa epekto ng pandemyang COVID-19 na may pagbaba sa maikli at panggitnang antas ng kita na nagkaroon ng negatibong epekto sa mga halaga ng lupang pang-komersiyo. Ang pinakamalaking epekto ay sa mga lugar ng Sydney metropolitan, habang may mas limitadong epekto mula sa COVID-19 sa mga pangrehiyong lokasyon.

Ang merkadong pang-industriya ay nanatiling karaniwang matatag na may mga halaga ng lupa na tumaas ng 5.5% sa kalahatan sa buong estado na naimpluwensyahan ng pangangailangan para sa e-commerce at sa mga lugar na mas malaki at mas malapit sa Sydney market na may mabuting mga koneksyon sa daan o sa tren.

Sa kalahatan, ang mga halaga ng lupa sa rural na pook ay tumaas ng 4.8% na ang pangunahing tagasulong ay ang patuloy na katatagan ng mga presyo ng mga kalakal, limitadong suplay at patuloy na pangangailangan para sa mahusay na kalidad ng mga lupain para sa pagsasaka, magkahalong pagsasaka at pastulan.

## Mga kontratang nagtatasa ng halaga

Ang Valuer General ay kumukuha ng mga serbisyo ng mga kontratista na magtatasa ng halaga (valuers). Ang NSW ay nahahati sa 18 rehiyon ng pagkontrata na kinabibilangan ng isa o higit pang mga pook ng lokal na pamahalaan.

Pinipili ang mga kontratista sa pamamagitan ng proseso ng pag-aalok sa open-market (open-market tender) na sumusunod sa istrikong mga patakaran sa pagbili para sa mga ahensiya ng pampublikong sektor ng NSW. Makikita mo ang listahan ng mga kontratang nagbibigay ng mga halaga ng lupa sa [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au).

## Mga halaga ng lupa para sa NSW

Nagpasya ang Valuer General ng mga halaga ng lupa noong ika-1 ng Hulyo 2020 para sa mahigit 2.6 milyong mga propyedad sa buong NSW. Ang mga halaga ng lupa ay ibinigay sa Revenue NSW para kalkulahin ang buwis sa lupa

Tumatanggap ang mga Konseho ng bagong mga halaga ng lupa para malapatan ng mga rate (halagang sisingilin ng mga konseho) tuwing tatlong taon. Nag-isyu sa mga konseho noong ika-1 ng Hulyo 2019 ang Valuer General ng mga halaga ng lupa upang malapatan ng mga rate ng mga konseho. Ang mga halaga ng lupa noong 2019 ay sasalamin sa pangpropyedad na merkado mula ika-1 ng Hulyo 2019 at kaya hindi pa naapektuhan ng mga bushfire noong 2019-20 o ng pandemyang COVID-19.

Ang mga halaga ng lupa noong ika-1 ng Hulyo 2020 ay pinagpasyahan na may pagsasaalang-alang sa epekto, kung mayroon, ng mga bushfire at COVID-19 sa mga halaga ng lupa.

Upang suportahan ang mga komunidad at mga konseho na naapektuhan ng bushfire, nag-alok ang Valuer General sa mga naapektuhang komunidad at konseho ng mga halaga ng lupa noong ika-1 ng Hulyo 2020 para malapatan ng mga rate. Tinanggap ng dalawang konseho ang alok na ito.

Ang mga bentahan ng propyedad simula noong ika-1 ng Hulyo 2020 ang pinakamahalagang dahilan na isinaalang-alang upang pagpasyahan ang mga halaga ng lupa. Mahigit 48,000 na bentahan ang sinuri upang pagpasyahan ang mga halaga ng lupa noong ika-1 ng Hulyo 2020.

Makikita mo ang karagdagang impormasyon tungkol sa mga halaga ng lupa noong 2019 at 2020 para sa mga propyedad na pangresidensyal, pang-komersiyo, pang-industriya at rural sa aming mga buod ng halaga ng lupa, na makukuha sa [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au).

## Mga halaga ng lupa at mga rate

Ang Valuer General ang nagpapasya ng mga halaga ng lupa na ginagamit ng mga konseho upang mamahagi ng mga rate sa mga pook ng lokal na pamahalaan. Ang Valuer General ay hindi nagtatakda ng mga rate para sa mga konseho.

Ang pagbabago sa halaga ng lupa ay hindi kinakailangang humantong sa pagbabago sa mga rate.

Ang Batas ng Lokal na Pamahalaan 1993 ay nagbibigay ng pleksibilidad para sa isang konseho na magbigay ng istraktura para sa mga rate na namamahagi ng mga rate sa mga nagbabayad ng rate. Maaaring piliin ng isang konseho ang kombinasyon ng mga polisiya sa mga rate, mga singil at mga kabayaran at pagpepresyo na angkop para sa pook nito at komunidad.

Upang malaman ang higit pa kung paano kinakalkula ang inyong mga rate, mangyaring kontakin ang inyong konseho.

## Pantulong na Linya para sa Bushfire at COVID-19

Kung ang iyong propyedad ay naapektuhan ng 2019-20 na mga bushfire, o naniniwala kang ang halaga ng lupa ay naapektuhan ng COVID-19 at ito ay hindi tama, mangyaring kontakin mo ang aming nakatalagang pantulong na linya sa 1800 458 884.

## API Valuation Team of the Year Award 2020

Napanalunan ng VG NSW ang Valuation Team of the Year Award sa Australian Property Institute's 2020 Excellence in Property Awards, tinalo ang mga pambansa at internasyonal na mga gawi sa pagtatasa ng halaga.

Kinikilala ng Award ang kagalingan sa paglalapat ng mga pamantayan sa pagtatasa ng halaga at ang pagtuon sa pinakamahusay na mga gawi ng buong pangkat ng pagtatasa ng halaga.

## Ang Valuer General

Ang Valuer General, si Dr David Parker, ay hinirang ng Gobernador ng NSW noong Enero 2020 upang pamunuan ang sistema ng pagtatasa ng halaga sa NSW. May malawak siyang karanasan sa mga sistema ng pagtatasa ng halaga ng lupa at sapilitang pag-angkin (compulsory acquisition), nang siya ay Acting Commissioner ng Korte sa Lupa at Kapaligiran, at Propesor sa University of South Australia.

Ang pangunahing mga responsibilidad ng Valuer General ay nakasaad sa Batas ng Pagtatasa ng Halaga ng Lupa (Valuation of Land Act) 1916 at ang Batas sa Pagkakamit ng Lupa (Makatarungang mga Kondisyon ng Kompensasyon) 1991 (Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991).

Kabilang sa pokus ni Dr Parker para sa 2021 ay ang pagbibigay-diin sa kalinawan (transparency), kalidad, pagtiyak ng pagkaayon sa mga Batas, pagtugon sa mga pangako ng Serbisyong Pang-Kostumer ng Pamahalaang NSW (NSW Government Customer Service) at pagpapanatili ng independensiya sa tungkulin ng Valuer General.

## Independensiya ng Valuer General

Ang Valuer General ay hindi bahagi ng Pamahalaang NSW, na nagtatakda ng buwis sa lupa, at mga konseho, na nagtatakda ng mga rate.

Ang independensiyang ito ay mahalaga dahil malinaw na inihihwalay nito ang pagpapasya sa mga halaga ng lupa mula sa paggamit ng mga ito ng Pamahalaang NSW at mga konseho sa pagbubuwis at paglalapat ng mga rate.

Tinitiyak ng Valuer General na ang mga halaga ng lupa ay pinagpapasyahan nang walang kinikilingan at batay sa ebidensiya, na gumagamit ng impormasyon sa mga bentahan ng propyedad.

Ang mga epekto sa mga rate at pagbubuwis ay hindi isinasaalang-alang sa panahon ng pagpapasya ng mga halaga ng lupa.

## Service NSW

Maaari mo na ngayong ma-access ang impormasyon ng pagtatasa sa halaga ng lupa at mga serbisyong online mula sa website ng Valuer General sa pamamagitan ng Service NSW. Maaari mo ring gamitin ang digital self-service na mga kiosk sa mga sentro ng Service NSW. Ang mga kawani ng serbisyong pang-kostumer ng Service NSW ay maaaring makatulong sa iyo na magkumpleto ng mga online na serbisyo ng Valuer General sa mga sentro ng serbisyo o sa telepono.

Maaari ka ring magrehistro upang tumanggap ng iyong Paunawa ng Pagtatasa ng Halaga (Notice of Valuation) nang elektroniko gamit ang iyong MyService account o sa isang sentro ng Service NSW.

## Ulat sa COVID-19

Noong Marso 2020, isang pandaigdigang pandemya ang idineklara, na tinawag na COVID-19. Ang Australya ay nag-lockdown upang limitahan ang pagkalat na nagresulta sa pagkasira ng mga estilo ng pamumuhay ng mga indibidwal, ng kapaligiran sa trabaho, at pagkasira ng mga negosyo.

Bilang tugon, nirepaso ng Valuer General ang epekto ng COVID-19 sa merkadong pang-propyedad bilang paghahanda para sa mga pagtatasa ng halaga sa ika-1 ng Hulyo 2020.

Natagpuan ng pagrepaso na nagpatuloy ang aktibidad ng bentahan at aktibo pa rin ang mga nagbebenta at mga bumibili sa merkadong pang-propyedad, kahit na may COVID-19. Natagpuan din ng pagrepaso na bagama't dumanas ng bumabang mga antas ng bentahan ang lahat ng mga sektor, ang sektor ng propyedad na pang-residensyal ang pinaka-aktibo at napatunayang matatag.

Sa kabila ng pagtataya sa media na ang mga halaga ng propyedad ay bababa nang humigit-kumulang 30%, ipinapakita ng mga ebidensiya na 98% ng mga LGA sa sektor na residensyal ay nanatiling matatag o tumaas ang halaga.

Ang sektor na hindi residensyal ay dumanas ng mas malaking pagkaudlot bilang resulta ng COVID-19. Inilarawan ng pagrepaso ang pamamaraan ng Valuer General sa pababang mga halaga ng lupa sa kawalan ng nauugnay na maikukumparang mga bentahan. Ang pagrepaso ay makukuha sa [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au).

## Ulat sa Bushfire

Sa katapusan ng 2019 at sa simula ng 2020, nasunog ng mga bushfire ang mahigit 5.4 milyong hektarya ng lupain sa buong NSW. Pagkatapos ng krisis na ito, nakumpleto ng Valuer General ang isang pag-aaral kung paano naapektuhan dati ng mga bushfire ang mga halaga ng lupa.

Natagpuan ng pag-aaral na ang epekto ng mga sunog na ito sa mga halaga ng lupa ay depende sa isang hanay ng mga dahilan kabilang ang:

- lokasyon ng mga propyedad sa mga pook na naapektuhan ng bushfire
- napinsalang proporsyon ng mga propyedad
- antas ng pangangailangan para sa lupa sa pook na iyon.

Ang epekto sa mga halaga ng lupa ay iba-iba mula sa bahagya o walang pagbabago hanggang sa 30% pagbaba ng halaga ng lupa.

Ang pag-aaral ay isinasaalang-alang kapag nagpapasya ng mga halaga ng lupa para sa mga pook na naapektuhan ng bushfire. Ang pag-aaral ay makukuha sa [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au).

## Kailangan mo pa ba ng karagdagang impormasyon?

Bisitahin ang [www.valuergeneral.nsw.gov.au](http://www.valuergeneral.nsw.gov.au) upang alamin:

- ang mga halaga ng lupa at mga bentahan ng propyedad
- ang mga polisiya na nagpapaliwanag kung paano ginagawa ang mga pagtatasa ng halaga
- ang mga buod ng halaga ng lupa para sa mga kalakaran (trends) at mga pagkilos ng halaga

## Kontakin kami

☎ 1800 110 038  
Lunes hanggang Biyernes  
8:30nu hanggang 5:00nh

✉ Valuer General NSW  
PO Box 745  
Bathurst NSW 2795

@ [valuationenquiry@property.nsw.gov.au](mailto:valuationenquiry@property.nsw.gov.au)

## Isapanahon ang iyong impormasyon

Bisitahin ang [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au):

- para sa impormasyon kung paano mo matatanggap ang iyong Paunawa ng Pagtatasa ng Halaga sa pamamagitan ng email
- para isapanahon ang iyong address sa koreo upang tumanggap ng iyong Paunawa ng Pagtatasa ng Halaga.

## Pinahahalagahan namin ang inyong mga komento

Makakatulong din sa amin ang inyong mga komento upang pabutihin ang sistema ng pagtatasa ng halaga.

@ [valuergeneral@ovg.nsw.gov.au](mailto:valuergeneral@ovg.nsw.gov.au)

## Kailangan mo ba ng interpreter?

Paki-tawagan ang TIS National sa 131 450 at hilingin sa kanila na tawagan kami sa 1800 110 038. Ang mga newsletter na nakasalin sa wika ay makukuha sa [valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au)



131 450

TIS  
TRANSLATING  
AND  
INTERPRETING  
SERVICE