

Orange County 2025 Revaluation FAQ

Helpful Resources:

File an Appeal Online: [OrangeCountync.gov/Appeals](https://www.orangecountync.gov/Appeals)

View Comps Online: [OrangeCountync.gov/Comper](https://www.OrangeCountync.gov/Comper)

Review your property Online: [OrangeCountync.gov/PRC](https://www.OrangeCountync.gov/PRC)

Revaluation Info: [OrangeCountync.gov/Revaluation](https://www.OrangeCountync.gov/Revaluation)

What is Revaluation and why have one?

Revaluation is the process of updating all property tax assessments in Orange County to reflect market value as of a set date. For Orange County, this date is January 1, 2025. During this process, the tax office reassesses all real property, including land, buildings, and improvements. North Carolina law requires counties to revalue properties at least every eight years, Orange County follows a four-year revaluation cycle.

Will all property values change during a revaluation?

Most likely yes. However, not all property values will change at the same percentage. Reappraisal is about the equalization of assessed value so that all property owners pay at 100% of market value. The below is an example of how this would occur over the course of several years between revaluations.

- *Home 1 sells for \$320,000 and is assessed at \$205,100, meaning Home 1 pays property tax on 64% of market value.*
- *Home 2 sells for \$320,000 and is assessed at \$295,300, meaning Home 2 pays property tax on 92% of market value.*

For this example, let's say the property tax bills for both homes are \$1,000 if the home were valued at the market value of \$320,000 (sales price). Without reappraisal and equalization of value, the first home would be paying \$640 in taxes while the second would be paying \$920 in taxes.

Will my taxes change as a result of revaluation?

Your property value affects your share of taxes, but the amount you pay depends on the budget needs of your local government (county, city, fire districts, etc.). Governing boards decide on services for the year, set budgets, and adopt a tax rate to cover the costs. Your property value times the tax rate equals your taxes due.

Who will do the work of reviewing properties for the revaluation?

The Orange County Tax Office is mainly handling this revaluation internally, with help from appraisal consultants to gather data not accessible to staff.

How are market values determined?

Market data is gathered using different tools. However, the best way to value homes is by comparing sales of similar properties based on location, size, age, style, and condition.

What if I disagree with my new tax assessment?

Your new value notice includes instructions and an appeal form. The first step is an informal review by an Orange County Tax Office appraiser. Staff will be available to meet with property owners for this review. If further appeal is needed, a formal appeal can be scheduled with the Board of Equalization and Review.

Preguntas Frecuentes sobre la revaluación del condado de Orange en 2025

Recursos útiles:

Presentar una apelación en línea: OrangeCountync.gov/Appeals

Revisa tu propiedad en línea: OrangeCountync.gov/PRC

Ver Comps en línea: OrangeCountync.gov/Comper

Información de revaluación: OrangeCountync.gov/Revaluation

¿Qué es la revaluación y por qué tener una?

La revaluación es el proceso de actualización de todas las tasaciones de impuestos a la propiedad en el condado de Orange para reflejar el valor de mercado a partir de una fecha determinada. En el condado de Orange, esta fecha es el 1 de enero de 2025. Durante este proceso, la oficina de impuestos vuelve a evaluar todos los bienes inmuebles, incluidos los terrenos, los edificios y las mejoras. La ley de Carolina del Norte exige que los condados revalúen las propiedades al menos cada ocho años; el condado de Orange sigue un ciclo de revaluación de cuatro años.

¿Todos los valores de las propiedades cambiarán durante una revaluación?

Lo más probable es que sí. Sin embargo, no todos los valores de las propiedades cambiarán en el mismo porcentaje. La revaluación consiste en igualar el valor tasado para que todos los propietarios paguen el 100 % del valor de mercado. El siguiente es un ejemplo de cómo ocurriría esto en el transcurso de varios años entre revaluaciones.

- *La primera casa se vende por \$320,000 y está valuada en \$205,100, lo que significa que la primera casa paga impuestos sobre la propiedad sobre el 64% del valor de mercado.*

- *La segunda casa se vende por \$320,000 y está valuada en \$295,300, lo que significa que la casa paga impuestos a la propiedad sobre el 92% del valor de mercado.*

Para este ejemplo, supongamos que las facturas de impuestos a la propiedad de ambas viviendas son de \$1000 si la vivienda se valora al valor de mercado de \$320 000 (precio de venta). Sin la retasación y la igualación del valor, la primera vivienda pagaría \$640 en impuestos mientras que la segunda pagaría \$920 en impuestos.

¿Mis impuestos cambiarán como resultado de la revaluación?

El valor de su propiedad afecta su parte de impuestos, pero la cantidad que paga depende de las necesidades presupuestarias de su gobierno local (condado, ciudad, distritos de bomberos, etc.). Las juntas directivas deciden los servicios para el año, establecen presupuestos y adoptan una tasa impositiva para cubrir los costos. El valor de su propiedad multiplicado por la tasa impositiva equivale a los impuestos que debe pagar.

¿Quién hará el trabajo de revisar las propiedades para la revalorización?

La Oficina de Impuestos del Condado de Orange está manejando esta revaluación principalmente de manera interna, con la ayuda de consultores de tasación para recopilar datos a los que el personal no tiene acceso.

¿Cómo se determinan los valores de mercado?

Los datos del mercado se recopilan mediante distintas herramientas. Sin embargo, la mejor manera de valorar las viviendas es comparando las ventas de propiedades similares en función de la ubicación, el tamaño, la antigüedad, el estilo y el estado.

¿Qué pasa si no estoy de acuerdo con mi nueva evaluación fiscal?

Su nuevo aviso de valor incluye instrucciones y un formulario de apelación. El primer paso es una revisión informal por parte de un tasador de la Oficina de Impuestos del Condado de Orange. El personal estará disponible para reunirse con los propietarios de las propiedades para esta revisión. Si se necesita una apelación adicional, se puede programar una apelación formal ante la Junta de Igualación y Revisión.