

如何定值物業

(How to Value Real Property)

主要住它以外的物業

其他物業如淨市值在六千元或以下，以及受益人目前在「使用」(即：從物業每年收到淨市值至少 6%的收入)，可予豁免。

例子：

約翰擁有一些土地其淨市值是五千元。如他每年從此土地產生至少三百元 (\$5,000 的 6%)，此物業可予豁免 (§§50427, 50416)。

如其他物業之淨市值超過六千元，如物業每年帶來至少淨市值的 6%，頭六千元將予豁免。任何超過六千元的物業價值，將計入物業儲備。

例子：

約翰的土地淨市值是九千元。如他從土地每年可產生至少\$540 的收入 (\$9,000 的 6%)，則土地的頭六千元將予豁免，其集的三千元將加入物業儲備內。因為約翰只能在物業儲備中持有二千元，他將不符合加州醫療保險的資格，除非他能減少土地之淨市值 (§§50427, 50416)。

如何減少淨市值

房地產或個人物業之淨市值，是業主擁有該物業之權益，從市值減去紀錄的產權負擔予以決定。例子：約翰的土地市值是\$11,000，但他仍欠物業\$2,000。所以，其土地的「淨」市值是九千元。在上述例子，約翰可以將淨市值減至八千元而仍然符合加州醫療保險的資格，如他用土地借來一千元，和從土地每年產生至少 \$480 (\$8,000 的 6%) 即可。

使用規定

其他房地產必須符合使用規定才可豁免。意指物業必須每年能從淨市值中產生至少 6%的收入。如物業未能產力收入，則將計入物業的全部淨市值 (§50416(b).(1))。

良好原因

如申請人有盡力符合使用規定但無法達到，使用期可以無限延長而申請人可符合資格。例如，如申請人有盡力出售物業，但無法出售，物業則不會包括入可計的資源內。請注意規定包括不會包括入可計資源內的特別標準。請注意包括「良好原因」和「盡力」出售之特別標準 (§§50416, 50417)。

市值

物業的市值是重要的，因為它是用來決定其淨市值。在加州，房地產的市值是以

下其中一項，以價值較低者為準（§50412）：

- 根據最近物業稅評估所決定之價值
或
- 符合資格的房地產估值員之估值

在加州以外，房地產的市值是以下其中一項，以價值較低者為準：

- 用於物業所在地評估方法設定之價值
或
- 符合資格的房地產估值員之估值

商業物業

整個或部份物業用作商業用途，或作為支援個人生活所需的物業，可予豁免。但是，出租房地產將不予豁免，除非物業清楚訂明以商業形式持有。如申請人可以用報稅表或其他證據證明物業是「商業」而不只是投資物業，它是可以豁免的。（§50485(d), ACWDL 91-28）

房地產收入

如加州醫療保險受益人出租房地產，來自物業的「淨」收入將會用於決定分擔費用的多少。租金總收入的某些支出可以扣除，以決定其「淨」收入是多少。這包括稅款、所付利息（不是本金）、保險、公用事業費和維修與修理費用等。維修和修理以二者較大額為準：即在月內實際用於維修或修理的費用，或總月租的15%，再加每月\$4.17（§50508）。請注意有其他用於計算來自出租房間、多個單位樓宇單位或物業其他居所的方法（§50508）。

維修住家供長期護理病人回家住用

除\$35的個人和附帶需要外，長期護理病人可保持收入的一部份以維修房子用，如符合以下所有條件：

- 長期護理住戶的配偶或家庭目前不住在房子內。
- 無論房子是長期護理病人租住或擁有的，如目前予以保持準備病人回來居住的話。
- 如有經證明之醫療說明，指出該人將在六個月內回家居住。

可保留用作維修房子的數目，要看長期護理病人之生活情況而定。（參看 22 CCR§50605(c)）。