



如何對你的物業估值提出上訴

February 2016

如果我不同意我的物業估值，該怎麼辦？

通常有兩種方法可以對你的物業估值提出上訴。請參見以下了解詳情。

適用於住宅物業

向估值官辦公室提出非正式審查請求

為了方便居民，我們辦公室每年向住宅物業提供一次免費的非正式審查。非正式審查只適用於獨立屋、住宅共渡公寓、鎮屋、商住兩用公寓和持股公寓的業主。

如何申請？

- 1) 可到網站 www.sfassessor.org 進行網上申請或下載表格（可選擇西班牙文、中文和菲律賓文的版本）。
- 2) 填寫表格，並在1月1日至3月31日之間提交到估值官辦公室。

接下來會怎樣？

- 1) 估值辦公室的估值師將審查你的物業和所提供的輔助文件。
- 2) 非正式審查結果將在7月份寄給你的年度估值通知書中告知。
- 3) 如果你不同意該結果，你可以在9月15日之前，向評估上訴委員會提出正式上訴。

適用於所有物業

向評估上訴委員會 (AAB) 提出正式上訴

你可以向評估上訴委員會 (AAB) 提出正式上訴，此委員會由市參事議會監管，對物業估值舉行公平和公正的聽證會。

如何申請？

- 1) 可到網站 www.sfgov.org/aab 進行網上申請或下載申請表。（如果你需要翻譯服務，請在表上註明）。
- 2) 填寫表格並連同所需的申請費（不可退還）一起提交給評估上訴委員會辦公室。

接下來會怎樣？（請參見背面詳情）

- 1) 評估上訴委員會將為你安排一個聽證會的日期和時間。
- 2) 上訴委員會成員在審理上訴時，有責任聽取證詞、審查文件，並向納稅人和估值官辦公室提出問題。

提出正式上訴的截止日期

你可以針對不同類型的估值提交上訴。以下是加州法律規定的有關在三藩市向評估上訴委員會提交正式估值上訴的最後截止日期：

降低價值上訴

你在7月份已經收到每年寄出的年度估值通知書 (Notice of Assessed Value) (NAV)，但你不同意通知書上的估值。你相信你物業的市場價值低於NAV中所指的估值。

截止日期： 你可以在7月2日至9月15日之間提交上訴

補充和疏漏上訴

你已收到了補充估值通知書和/或疏漏估值通知 (NOTICE OF SUPPLEMENTAL AND/OR ESCAPE ASSESSMENT)，但你不同意該估值。這種情況通常會發生在你購買了新房產，或完成翻新加建等新工程的或災後恢復工程。

截止日期： 你可以在收到補充估值通知書後的60天內提出上訴。

如果你沒有收到補充估值通知書，你可以在在收到補充稅單後的60天內提出上訴，但需要偽證聲明書。

對於疏漏估值，你可以在收到疏漏稅單後的60天內提出上訴，不需要偽證聲明書。

災難後重估上訴

你的物業因災難而暫時獲估值下調，但你不同意該降低後的估值。

截止日期： 你可以在收到該通知後的6個月內提出上訴。

常見問題

誰可以向評估上訴委員會提出正式上訴？

業主或業主的配偶、父母、子女或任何負責直接繳納物業稅的人士，都可以提出評估上訴。此人即為申請人。也可以由授權的代理人提交申請表。如果由代理人提交申請表 - 而代理人不是具有加州執照的律師 - 則需要另外提交有申請人簽名的代理授權表格。本表格可從評估上訴委員會的網站上取得。

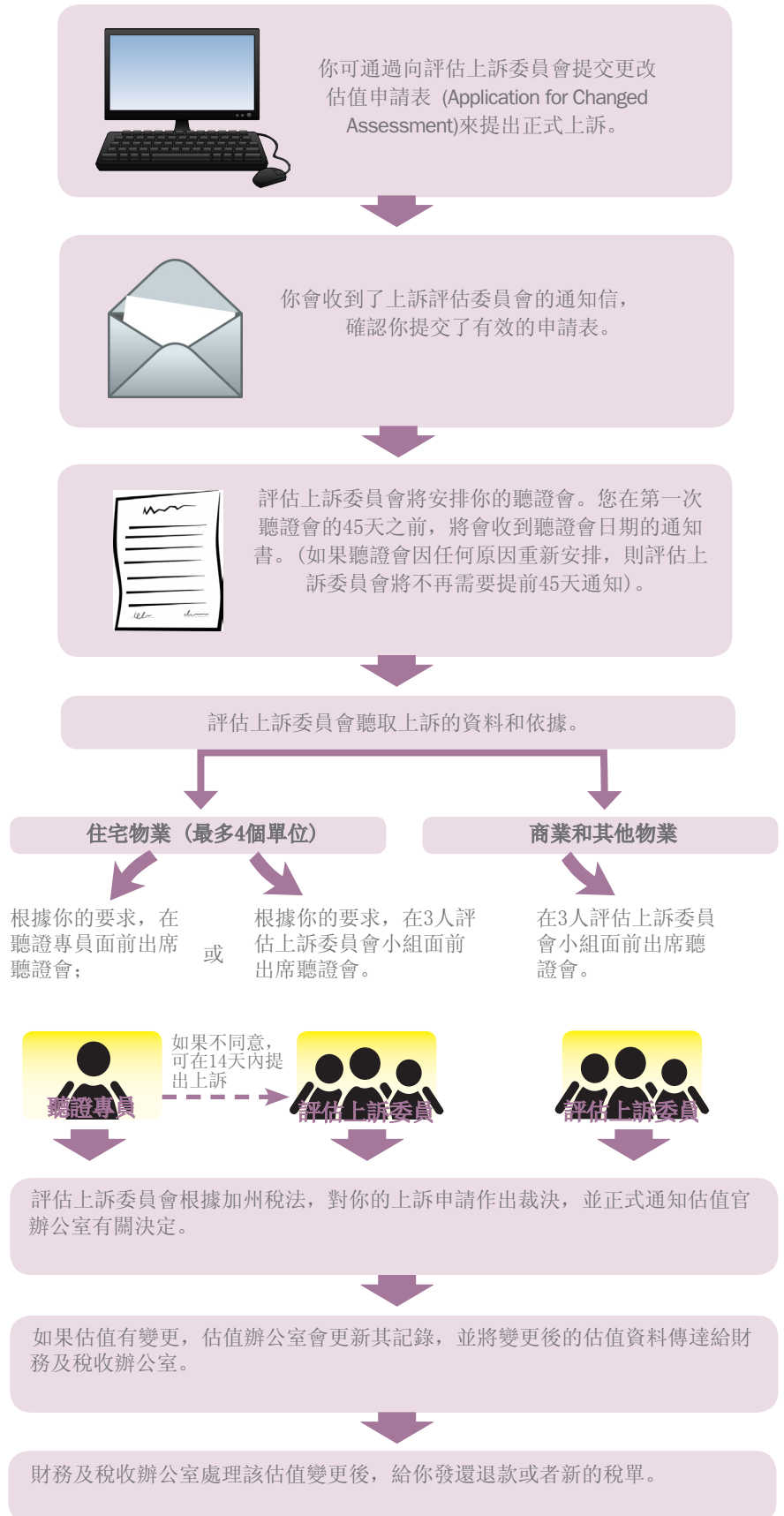
如果我的估值通過上訴程序而下調，新的估值將是永久性的嗎？

視乎情況而定。A) 如果是補充估值上訴，或是針對物業基年估值的上訴，新的估值具有持續的影響。請記住，按照加州法律(13號提案)的規定，估值的增長每年仍將不超過2%，直到業權變更或有新工程。B) 如果你擁有該物業已有一段時間，但因為你相信市場價值在一個特定年份下跌(如，“降低價值上訴”)，那麼估值下調就是暫時的，並且只適用於被上訴的納稅年度(稱為“8號提案”估值下調)

提示：

請注意，即使你已提出上訴，你仍然有責任按時支付你的物業稅。這樣，您可以避免因過期未付而累積的罰款。如果您通過上訴程序收到降低價值的通知，財務及稅收辦公室(與本辦公室分開而獨立營運的辦公室)將會給你發還退款。

正式評估上訴程序中的步驟



評估上訴委員會聯絡方法：

Clerk of the Assessment Appeals Board
1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
City Hall, Room 405
San Francisco, CA 94102-4698

電話： 415-554-6778

網站： www.sfgov.org/aab