

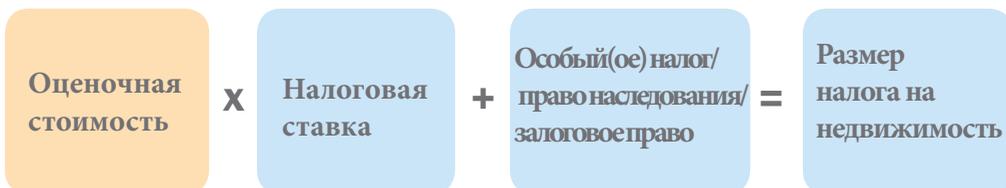


ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ВАШЕГО ИМУЩЕСТВА

January 2015

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Все облагаемое налогом имущество в г. Сан-Франциско имеет оценочную стоимость. Оценочная стоимость - это стоимость недвижимости в долларовом эквиваленте, назначенная оценщиком-регистратором для определения налога на недвижимость.



Собираемый налог на недвижимость составляет одну треть доходов, расходуемых на важные местные общественные услуги, как полиция, пожарная служба, медицинская и социальная помощь, районные парки и библиотеки. Часть налогового сбора на недвижимость направлена на поддержку местных школ.

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРОТИВ РЫНОЧНОЙ

Оценочная стоимость недвижимости может не отражать ее рыночную. Когда вы покупаете недвижимость, ее начальная оценочная стоимость равна ее рыночной стоимости, но позже рост оценочной стоимости ограничивается Положением 13 (Prop. 13).

Как только установлена начальная стоимость, оценочная стоимость вашей недвижимости будет меняться только раз в год по следующим причинам:

1. Вы закончили новое строительство на данном участке;
2. Инфляционный рост до 2% в год разрешен положением Prop 13;

Положение **Prop 13 (1978)** – принято голосованием в 1978 году для ограничения роста оценочной стоимости наименьшим из двух: двумя (2) процентами или индексом инфляции потребительских цен Калифорнии (California Consumer Price Index). До принятия положения “Prop 13” оценочная стоимость равнялась рыночной.

3. Временное одногодичное уменьшение оценочной стоимости при падении рыночной стоимости ниже значения “Prop 13”;
4. Восстановление стоимости по положению “Prop 13” после ее прошлогоднего временного уменьшения в связи с экономическим положением, ущербом от пожара или другого бедствия.

КОРОТКИЕ ФАКТЫ

КАК УМЕНЬШИТЬ АЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Обратитесь за льготами:

- 🏠 **Налоговые льготы для домовладельцев:** Если вы проживаете в доме и являетесь его владельцем вы можете иметь право на вычет до \$7,000 из оценочной стоимости этого дома.
- 🏠 Существуют также и другие льготы для ветеранов и сотрудников некоммерческих организаций.

Оспаривание оценочной стоимости:

- 🏠 **Неофициальное рассмотрение:** Только для жилых помещений, заявление на одногодичное уменьшение оценочной стоимости можно подать в период с января по март. О решении вам сообщат в июле.
- 🏠 **Прошение о пересмотре:** Вы можете подать официальную апелляцию в независимый Оценочный апелляционный совет со 2 июля по 15 сентября. За дополнительной информацией посетите их веб-сайт: www.sfgov.org/aab.

Исключения из процессов переоценки:

- 🏠 Исключение при передаче права на владение “Родители-Дети” или “Дети-Родители” (положение “Prop 58”)
- 🏠 Исключение при передаче права через поколение “Дедушка/бабушка-Внуки” (Prop 193)
- 🏠 Исключение для пожилых и недееспособных граждан при продаже одного и покупке другого дома (Prop 60 & Prop 110)

ПРИМЕР: Изменение оценочной стоимости дома за 7-летний период

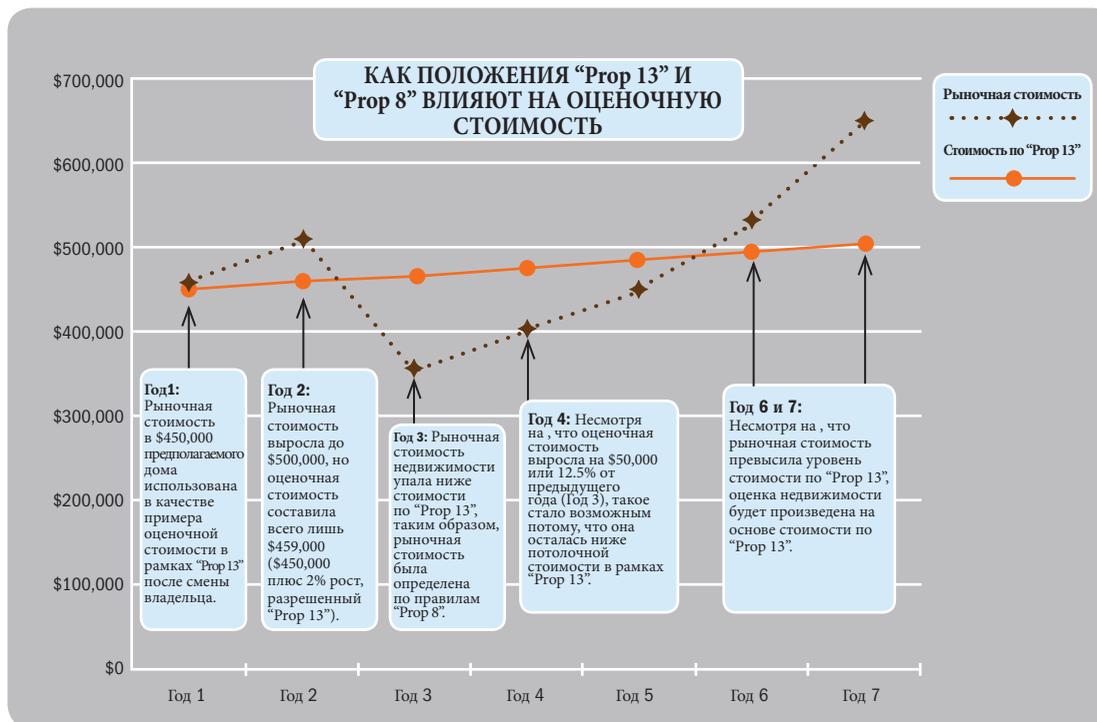
Рассмотрим предполагаемый дом, купленный по цене его рыночной стоимости - \$450,000. На следующий год его рыночная стоимость увеличилась до \$500,000, но его оценочная стоимость выросла не более чем на 2% до \$459,000 из-за ограничений, указанных в "Prop 13".

На третий год рыночная стоимость упала до \$350,000. Оценочная стоимость недвижимости временно понизилась в рамках положения "Prop 8" и стала равна \$350,000.

Prop 8 (1978) – принято голосованием в 1978 году для предоставления одностороннего временного понижения оценочной стоимости, если текущая рыночная стоимость недвижимости падает ниже ее оценочной стоимости по "Prop 13".

На четвертый год рыночная стоимость недвижимости выросла до \$400,000. Недвижимость была оценена в \$400,000 потому, что даже с ростом стоимости на 12,5% (\$50,000) с прошлого года, она все еще ниже стоимости по "Prop 13". На пятый год оценочная стоимость продолжала расти с увеличением рыночной стоимости, так как она оставалась ниже стоимости по "Prop 13".

В шестом и седьмом годах недвижимость была оценена по стоимости "Prop 13", так как "Prop 13" опустилась ниже рыночной стоимости.



ВАЖНЫЕ ДАТЫ

1 января

День наложения ареста на имущество за неуплату налогов или день определения стоимости недвижимости.

15 февраля

Крайний срок подачи всех заявлений на льготы, включая налоговые льготы для домовладельцев.

31 марта

Крайний срок для подачи заявления на неофициальное рассмотрение

10 апреля

Крайний срок второго платежа по счету на оплату налога на недвижимость. (<http://sftreasurer.org>)

1 - 30 июля

Домовладельцам рассылается Уведомление об оценочной стоимости (NAV). (Очень важно проверить "NAV" на наличие ошибочной информации)

2 июля

Первый день подачи официальной апелляции о пересмотре оценочной стоимости в Апелляционную комиссию по оценке (AAB). (www.sfgov.org/aab)

15 сентября

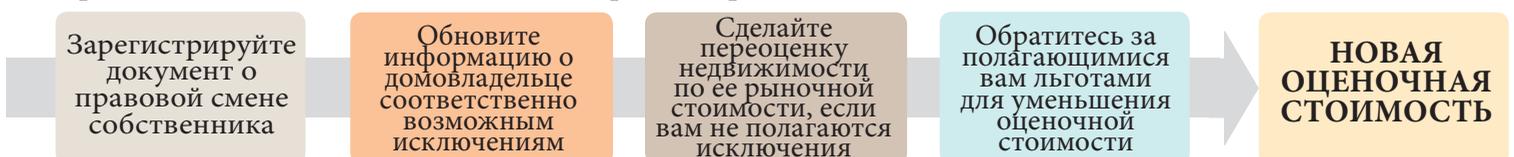
Крайний срок подачи официальной апелляции в "AAB"

10 декабря

Крайний срок первого платежа счета на налог на недвижимость.

Я только что купил(а) дом, как будет определена его оценочная стоимость?

Процесс оценки недвижимости после передачи прав собственности на нее:



**Оговорка: Информация в данном документе не является юридическим советом и указана здесь лишь для того, чтобы известить население о процессе оценки имущества, проводимом Департаментом оценки и регистрации имущества. Если у вас есть вопросы по вашей личной финансовой ситуации, пожалуйста, обратитесь к адвокату или сертифицированному бухгалтеру.