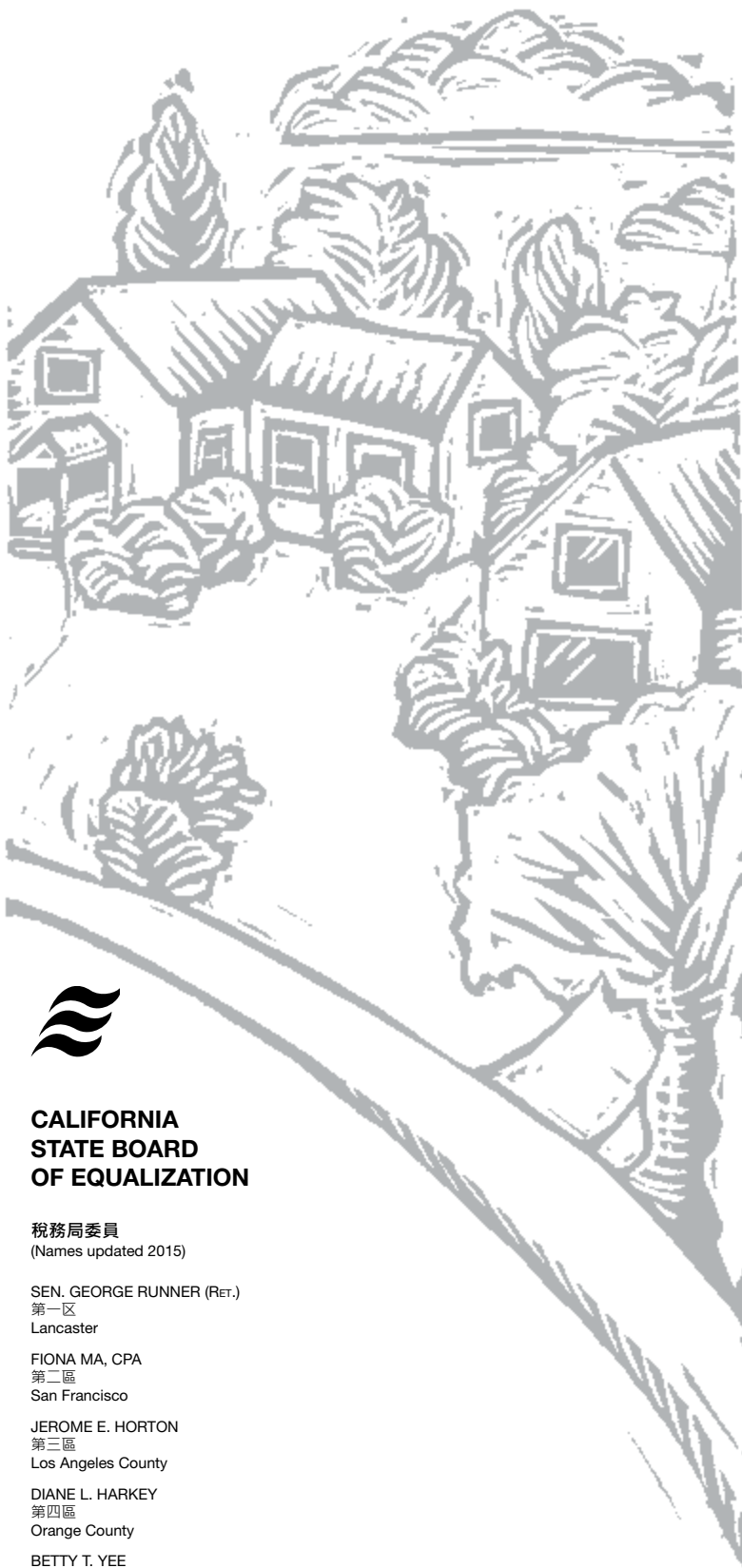


住宅房地產 評估上訴

如何對住宅房地產的評估價值上訴



CALIFORNIA STATE BOARD OF EQUALIZATION

稅務局委員
(Names updated 2015)

SEN. GEORGE RUNNER (Ret.)
第一區
Lancaster

FIONA MA, CPA
第二區
San Francisco

JEROME E. HORTON
第三區
Los Angeles County

DIANE L. HARKEY
第四區
Orange County

BETTY T. YEE
州主計長

DAVID J. GAU
執行董事

第30-C號刊物 • LDA
2015年7月
(Publication 30-C • LDA
July 2015)

納稅人權益保護

加州 State Board of Equalization 希望在實施房地產稅的法律時盡可能做到公平。所以，我們有納稅人權益保護辦公室來幫助您解決在其他層面無法解決的事宜。下面是納稅人權益保護人員的聯絡資料：

Taxpayers' Rights Advocate Office
State Board of Equalization
450 N Street, MIC:70
PO Box 942879
Sacramento, CA 94279-0070

電話： 1-916-324-2798

免費電話： 1-888-324-2798

傳真： 1-916-323-3319

內容：

	頁
1. 介紹	1
2. 在您提出上訴之前	1
先與您所在縣的估稅官進行交談	
您當地上訴委員會的角色	
提出上訴前其他需要考慮的問題	
3. 常見的上訴類型及其提交期限	3
降低價值上訴	
基年價值上訴	
(所有權變動及新完成的建築)	
災害重估上訴	
登記變更及疏漏評估上訴	
4. 填寫您的評估上訴申請表	6
獲得正確的申請表	
指南	
5. 為聽證作準備	16
可採信證據	
支持您房產價值意見的證據	
交換資料	
6. 您的評估上訴聽證	20
聽證通知	
參加聽證	
舉證責任	
作出決定	
提出退稅要求	
更多上訴權利	
7. 本刊物中使用的詞彙表	23
8. 更多資訊	24

註：本刊物中所陳述之內容為一般規定，並作為在封面所示日期之當前內容。「收入與徵稅法規」、「房地產稅法規」，以及您當地的評估上訴委員會或縣平等委員會的規定，均非常複雜並且可能會再作更新。如果在法律和本刊物的內容之間存在衝突，任何決定將根據法律而非以本刊物為準。如需了解關於如何獲得適用於上訴及物稅事宜的法規文件，請查閱第 8 節。

1. 簡介

您所繳付的房地產稅是以您房地產的評估價值為基礎，該價值由您的縣估值官決定。如果您不同意估值官提出的價值，您通常可以就該價值向您當地的上訴委員會或縣平等委員會提出上訴。

本刊物說明了在提出上訴前您應該做些什麼、您當地上訴委員會的主要作用及提出並出席住宅評估上訴所要求的步驟等。本文僅對最常見上訴的類型進行了說明（見第 3 節）。如果您的問題未能在這裡找到答案，您可與您的縣估值官或縣委員會書記處聯絡。

雖然商業、農業、工業不動產和個人財產稅提出上訴的基本規定和對住宅房地產稅提出上訴相同，其計價可能會非常複雜、在此刊物中不予討論。

本刊物中的資訊由負責加州房地產稅系統管理的 Board of Equalization 撰寫。

2. 在您提出上訴之前

先與您所在縣的估稅官進行交談

如果您先與您當地的縣估值官辦公室工作人員進行交談，您或許沒有必要提出正式的上訴。他們可以

- 說明您房地產的評估價值
- 回答您關於評估的任何問題
- 查看您提供的其他相關資訊

如果估值官辦公室的工作人員發現了錯誤，他們或可通過降低您房地產的評估價值來改正錯誤，如此您就沒有必要再提出上訴。

然而，如果您和縣估值官無法達成一致共識，您通常可向您房地產所在地的上訴委員會或縣平等委員會提出上訴。如要提出上訴，您必須填寫一份估值上訴申請表，且您的申請表必須及時提交（見第 3 節）。

您當地上訴委員會的角色

當地上訴委員會是獨立的機構，獨立於估值官辦公室，是為裁決縣估值官與像您一樣的業主之間的糾紛而設立的。加州所有的 58 個縣均有各自的評估上訴程序。在某些縣，當選的縣參事會以平等委員會會議的方式直接聽取上訴。然而，在其他縣，則由參事會指定單獨的評估上訴委員會來完成此職責。此外，另有數縣設有聽證官（見第 19 頁）。

如有適當的證據，聽證委員會可以

- 降低、提高、或確認房地產的評估價值
- 取消估值稅官徵收的罰款核定金額
- 推翻對所有權變動或新建築的重新評估上訴委員會不得
- 僅僅因為您比您的鄰居繳納了更多稅金而降低您房產的評估價值
- 取消遲交房地產稅的罰款和利息
- 由於您無力支付而降低您的稅金
- 固定稅率、強行徵稅、或變更稅率
- 給予或拒絕減免
- 延長提出申訴期限
- 改變其他上訴委員會的決定
- 對已作出決定的事宜重新進行聽證

提出上訴前的其他考慮

誰可以提出上訴？

評估上訴的申請人是房地產業主或任何在支付房地產稅方面有直接經濟關係的個人，通常是直接負責支付房地產稅的個人。不過，業主的配偶、父母、子女、或同居伴侶可以代表申請人為申請表簽名和在聽證會上代表申請人出席。另外也可由授權代理人填寫申請和簽名，在這種情況下須有允許代理人代表申請人的書面授權，且該授權書須經申請人簽名，由委員會的書記處登記。如果申請人的代理人是加州註冊律師或在上列出的家庭成員，則無需書面授權書。

我應使用何種表格？

所有的上訴均應使用房地產所在縣採用的正式估值上訴申請表方為有效。估值上訴申請表（以前叫做變更估值申請表）可以通過聯絡您的上訴委員會的工作人員索取。另外，有些縣提供在網上填寫申請表，而很多縣委員會的書記辦事處網站上有可以下載的申請表。我們在第7頁刊登了一份表格樣本以作示範（請勿將表格樣本提交給您的上訴委員會）。

如果我和估值官在聽證之前達成了協議，該怎麼辦？

如果您和您的估值官在您房地產的價值問題上在提交申請表之後但是在聽證會之前達成了協議，該協議必須以書面方式列出，並由包括申請人（或申請人的親屬或授權代理人）、縣估值官，及縣法律官員等在內的所有各方簽署。該書面協議（又稱協定書）將由估值官提交給上訴委員會。上訴委員會可接受或拒絕該協定書。如果協定書被拒絕，則仍將安排聽證。

請務必正確填寫申請表並及時提交。

我可以撤回我的申請嗎？

在一般情況下，您會被允許在舉行聽證前的任何時候撤回申請。但在某些縣，如果估值官指出在聽證中會有證據支持更高的價值，則不允許您在未經估值官同意時撤回申請。（您應了解，即使估值官和申請人同意撤回上訴，上訴委員會仍可對評估進行重審。）

您應向上訴委員會的工作人員了解您在撤回上訴方面的權利。

如果我向縣估值官出示證明文件，估值官會將這些資料上呈給上訴委員會嗎？

如果您在聽證會之前向縣估值官提交任何證據，該證據不會提供給上訴委員會，除非您在聽證期間也向上訴委員會呈交該份證據。上訴委員會考慮的唯一證據就是您和您的估值官在聽證過程中出示的證據。委員會不會查閱您在申請表中附加的任何資料，也不會考慮與估值官辦公室或其他方面的討論，除非您在聽證中也呈交這些證據。

我可以用一份申請表為多個房地產提出上訴嗎？

不可以。每一處均必須提出獨立的申請表，除非這些地塊是連在一起的並且被視為同一個估值單位。如果您不確定您的產業是否被視為一個估值單位，請聯絡您的估值官辦公室。

如果我不同意對我房地產的評估價值，我仍必須繳稅嗎？

是。不管您是否在等待上訴，您都必須及時繳納房地產稅。無論您上訴的最後結果如何，未能按時繳稅將導致罰款和利息費用。如果您被批准降低價值，您會收到退稅和利息。

如果我提出要求降低評估價值的上訴，上訴委員會有可能會提高評估價值嗎？

有可能。根據證據，上訴委員可提高、降低評估價值或對評估價值不作改動。

您必須按時繳納房地產稅，即使您已經提出了上訴。

3. 常見的上訴類型及其上訴期限

如果想就您房地產的價值提出上訴，您必須向您當地的上訴委員會提交一份估值上訴申請表（見第 2 頁關於誰可以提出上訴的資訊）。下一節中將提供如何完成申請表的指南。

根據您所提出上訴類型的不同，申請僅可在一定的時限內被接受。下一章將討論最常見的四種上訴形式及其上訴期限。如果您提出下列形式以外的上訴，您應和上訴委員會工作人員聯絡以討論上訴期限。

降低價值上訴

如果您相信您房地產的市場價值已經降低，已經不再等同於其評估價值，則您可提出目前年份的「降低價值」上訴。

降低價值上訴必須在您所在縣固定的評估提交期中提出，如下所示。

- **7月2日到9月15日**。如果縣估值官選擇將評估通知在8月1日前郵寄給所有的房地產業主，這就是您縣內的所有房地產的普通評估提交期。
- **7月2日到11月30日**。如果縣估值官不選擇將評估通知在8月1日前郵寄給所有的房地產業主，則這就是您縣內所有房地產的普通評估提交期。

如果您不了解您所在縣普通的評估提交期限，請向當地上訴委員會的工作人員查詢。每個縣均被要求在每年的4月1日之前確定普通評估提交期，並在當地報紙上刊登提交期限。Board of Equalization 還收集了所有58個縣的提交申請的截止日期，您可以在 Board of Equalization 的網站上查看。這個網頁在 www.boe.ca.gov/proptaxes/pdf/filingperiods.pdf。

您的上訴必須以您提出上訴當年1月1日時的市場價格為依據。例如，如果您在2015年提出上訴，您的上訴必須以您的房地產在2015年1月1日的市場價格為依據。

註：即使您已經提出並正在等待前一年度的降低價值上訴，您也必須為您不同意評估價值的每一年分別提出上訴。估值降低上訴僅適用於您提交申請的那一年，而不會延用於隨後的年份。

如果您的上訴成功，將使用新的評估價值來決定您提出申訴年度的房地產稅。然而，您房地產的新評估的價值，並不會自動成為第二年的評估價值。一旦進行了一次價值降低，估值官必須每年都對您房地產的價值重新進行評估。他們將您房地產的市場價格與房地產的基年價值加上通貨膨脹調整價格的價值進行比較（「基年價值」定義見第21頁）。估值官將必須以此兩個價值中較低者來評估您的房地產。

基年價值上訴

（所有權變動及新完成的建築）

根據以被稱為「13號提案」的加州產業稅法的規定，估值官必須在您購買或新建房地產時確定其「基年價值」。基年價值是因所有權變更或完成新的建築而產生的新的可課稅價值。如果房屋新建局限於您的房地產的一部份（例如，您加建了一個臥室），新建部分會被指定一個它自己的基年價值。這個價值代表估值官對於新建部分所增加的市場價值的估計。沒有經過新建的您的房地產的剩餘部分保有其現有的基年價值。

您的房地產可能出於下列原因而被重新評估：

- 所有權的變更（如，您購買了一處新的房地產）
- 完成了新的建築（例如，您加蓋了一個臥室或游泳池）

**您可以提出上訴，
要求更改重新評估
的價值，或提出上
訴要求推翻重新評
估的價值。**

如果您的房地產由於以上任何原因被重新評估，您應收到一份補充評估通知，告知您房地產新的「基年價值」。您可以提出上訴要求更改重新評估的價值、或提出上訴要求推翻重新評估的價值，因為您相信不存在需要重新評估的所有權的變動或沒有新的建築（「所有權變動」及「新的建築」的定義，見第 21-22 頁）。

如果您對於所有權變更或新建築基年價值有疑問，我們建議您在提交上訴前聯絡估價官、尋求解釋。在有些情況下，有些所有權轉讓或新建築可能可以獲得重估豁免。例如，父母把房地產轉讓給子女時、或者在新建築施工是為了協助一位永久性殘障的人士時，可能會批准獲得重估豁免。要獲得重估豁免，必須向估價官辦公室提交恰當的申請表。

您有兩個上訴的最後期限。您可在以下期限前提出您的上訴

- 在郵寄補充評估通知後的 60 天之內。（註：在某些縣，在郵寄補充稅單後，您有 60 天時間提出上訴。如果您不確定，請向當地上訴委員會的工作人員查詢。）

如果您的上訴是在您收到補充評估通知（在某些縣為稅單）後提出的，您妥善完成的申請將為當地上訴委員會的工作人員所接受。然而，您必須在通知或稅單上印出的郵寄日期、或寄出通知或稅單的郵戳日期後的 60 天之內提出上訴，以兩者中較晚日期為準。

如果您的上訴成功，您將同時免於補充評估及重新評估的價值。

如果您錯過了提出補充評估上訴，您仍可在您的房地產進入固定評估登記時提出上訴，其具體解釋如下。然而，您僅可對固定登記中出現的新的評估價值（新的「基年價值」）提出上訴，因為補充評估價值是最終性的。

- 在您房地產的價值首次被置於固定評估登記當年的 7 月 2 日到 9 月 15 日（或 11 月 30 日），或隨後 3 年內。

9 月 15 日或 11 月 30 日的提交截止日期是由您所在縣的普通評估提交日期決定的（見第 4 頁）。

固定評估登記是一份詳列縣內已被評估房地產的清單。此登記是根據財政年度編寫的（7 月 1 日到 6 月 30 日），反映了上一曆年或更早年度所發生的變更。

例如：您收到了對您在 2012 年購買房地產進行補充評估的通知。房產的新價值將成為 2013 到 2014 年財政年度普通評估登記的一部分。您可在 2013 年、2014 年、2015 年，或 2016 年的 7 月 2 日到 9 月 15 日（或 11 月 30 日）提出上訴。

註：建議您盡早提出上訴。如果您的上訴成功，新的基年價值將僅對您提出申請之年度及未來的年度產生影響。上訴委員會無法進行追溯減稅。因此，如果您延遲上訴，即使上訴委員會同意您的訴求，您也將不會獲得過去年度的退稅。

如果您對新建築的價值提出異議，您只可以對您房地產的新建部分的基年價值提出上訴。您不能對在超過四個財政年度前確定的房地產其它部分的基年價值提出上訴。

災害重估上訴

縣估值官有否由於自然災害或其他災害破壞了您的房地產而向您寄發了重新評估通知？如果您收到通知，但卻不同意所提出的價值，您必須在通知寄出日期、或通知的郵戳日期（以兩者中較晚者為準）後的六個月內提出上訴。

登記變更或疏漏評估上訴

一般情況下，登記變更或疏漏評估是對發生於之前的年度、但卻未被估值官發現的事件所進行的評估。例如，假設您於 2010 年 9 月 修建了一個游泳池，但估值官直到 2012 年 9 月才評估了游泳池的價值。這是一個疏漏評估，會造成前一年的登記變更。如果您希望對估值官對您游泳池的價值提出上訴，您必須在通知（在某些縣為稅單）上印出的郵寄日期、或寄出通知或稅單的郵戳日期後的 60 天之內提出上訴，以兩者中較晚日期為準。

4. 完成您的估值上訴申請

**請確認您使用的是
是您被評估的房
地產所在縣之上訴
申請表格。**

獲得正確的申請表

必須用您房地產所在縣的官方表格上提出所有的上訴申請方為有效。您可與您當地上訴委員會的工作人員聯絡索取表格。另外，有很多縣在其委員會書記處的網站上備有表格可供下載。下述說明是基於第 7 頁上的樣本，僅供示範之用。

請確認您使用的是您被評估的房地產所在縣之上訴申請表格。

指南

您的申請中必需填寫下列所有資訊方為有效：

1. 申請人資料

填寫房地產業主的姓名、郵寄地址、電話號碼，以及其他相關的聯絡資料。作為受影響者提交申請的申請人也是在此輸入他們的資料。

BOE-305-AH (P1) REV. 08 (01-15)

ASSESSMENT APPEAL APPLICATION

This form contains all of the requests for information that are required for filing an application for changed assessment. Failure to complete this application may result in rejection of the application and/or denial of the appeal. Applicants should be prepared to submit additional information if requested by the assessor or at the time of the hearing. Failure to provide information at the hearing the appeals board considers necessary may result in the continuance of the hearing or denial of the appeal. **Do not attach hearing evidence to this application.**

APPLICATION NUMBER: Clerk Use Only

1. APPLICANT INFORMATION - PLEASE PRINT

NAME OF APPLICANT (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL), BUSINESS, OR TRUST NAME	EMAIL ADDRESS
--	---------------

MAILING ADDRESS OF APPLICANT (STREET ADDRESS OR P. O. BOX)

CITY	STATE	ZIP CODE	DAYTIME TELEPHONE () ()	ALTERNATE TELEPHONE () ()	FAX TELEPHONE () ()
------	-------	----------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------

2. CONTACT INFORMATION - AGENT, ATTORNEY, OR RELATIVE OF APPLICANT if applicable - (REPRESENTATION IS OPTIONAL)

NAME OF AGENT, ATTORNEY, OR RELATIVE (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)	EMAIL ADDRESS
--	---------------

COMPANY NAME

CONTACT PERSON IF OTHER THAN ABOVE (LAST, FIRST, MIDDLE INITIAL)

MAILING ADDRESS (STREET ADDRESS OR P. O. BOX)

CITY	STATE	ZIP CODE	DAYTIME TELEPHONE () ()	ALTERNATE TELEPHONE () ()	FAX TELEPHONE () ()
------	-------	----------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------

<p><input type="checkbox"/> AUTHORIZATION ATTACHED</p> <p>AUTHORIZATION OF AGENT <i>The following information must be completed (or attached to this application - see instructions) unless the agent is a licensed California attorney as indicated in the Certification section, or a spouse, child, parent, registered domestic partner, or the person affected. If the applicant is a business entity, the agent's authorization must be signed by an officer or authorized employee of the business.</i></p> <p><i>The person named in Section 2 above is hereby authorized to act as my agent in this application, and may inspect assessor's records, enter in stipulation agreements, and otherwise settle issues relating to this application.</i></p>		
SIGNATURE OF APPLICANT, OFFICER, OR AUTHORIZED EMPLOYEE	TITLE	DATE

3. PROPERTY IDENTIFICATION INFORMATION

Yes No Is this property a single-family dwelling that is occupied as the principal place of residence by the owner?

ENTER APPLICABLE NUMBER FROM YOUR NOTICE/TAX BILL

ASSESSOR'S PARCEL NUMBER	ASSESSMENT NUMBER	FEE NUMBER
ACCOUNT NUMBER	TAX BILL NUMBER	
PROPERTY ADDRESS OR LOCATION	DOING BUSINESS AS (DBA), if appropriate	

PROPERTY TYPE

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> SINGLE-FAMILY / CONDOMINIUM / TOWNHOUSE / DUPLEX | <input type="checkbox"/> AGRICULTURAL | <input type="checkbox"/> POSSESSORY INTEREST |
| <input type="checkbox"/> MULTI-FAMILY/APARTMENTS: NO. OF UNITS _____ | <input type="checkbox"/> MANUFACTURED HOME | <input type="checkbox"/> VACANT LAND |
| <input type="checkbox"/> COMMERCIAL/INDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> WATER CRAFT | <input type="checkbox"/> AIRCRAFT |
| <input type="checkbox"/> BUSINESS PERSONAL PROPERTY/FIXTURES | <input type="checkbox"/> OTHER: _____ | |

4. VALUE	A. VALUE ON ROLL	B. APPLICANT'S OPINION OF VALUE	C. APPEALS BOARD USE ONLY
LAND			
IMPROVEMENTS/STRUCTURES			
FIXTURES			
PERSONAL PROPERTY (see instructions)			
MINERAL RIGHTS			
TREES & VINES			
OTHER			
TOTAL			
PENALTIES (amount or percent)			

THIS DOCUMENT IS SUBJECT TO PUBLIC INSPECTION

5. TYPE OF ASSESSMENT BEING APPEALED *Check only one. See instructions for filing periods*

- REGULAR ASSESSMENT – VALUE AS OF JANUARY 1 OF THE CURRENT YEAR
 - SUPPLEMENTAL ASSESSMENT
*DATE OF NOTICE: _____ ROLL YEAR: _____
 - ROLL CHANGE ESCAPE ASSESSMENT CALAMITY REASSESSMENT PENALTY ASSESSMENT
*DATE OF NOTICE: _____ **ROLL YEAR: _____
- *Must attach copy of notice or bill, where applicable **Each roll year requires a separate application**

6. REASON FOR FILING APPEAL (FACTS) *See instructions before completing this section.*

If you are uncertain of which item to check, please check "I. OTHER" and provide a brief explanation of your reasons for filing this application. The reasons that I rely upon to support requested changes in value are as follows:

- A. DECLINE IN VALUE
 - The assessor's roll value exceeds the market value as of January 1 of the current year.
- B. CHANGE IN OWNERSHIP
 - 1. No change in ownership occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the change in ownership established on the date of _____ is incorrect.
- C. NEW CONSTRUCTION
 - 1. No new construction occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the completed new construction established on the date of _____ is incorrect.
 - 3. Value of construction in progress on January 1 is incorrect.
- D. CALAMITY REASSESSMENT
 - Assessor's reduced value is incorrect for property damaged by misfortune or calamity.
- E. BUSINESS PERSONAL PROPERTY/FIXTURES. Assessor's value of personal property and/or fixtures exceeds market value.
 - 1. All personal property/fixtures.
 - 2. Only a portion of the personal property/fixtures. Attach description of those items.
- F. PENALTY ASSESSMENT
 - Penalty assessment is not justified.
- G. CLASSIFICATION/ALLOCATION
 - 1. Classification of property is incorrect.
 - 2. Allocation of value of property is incorrect (e.g., between land and improvements).
- H. APPEAL AFTER AN AUDIT. Must include description of each property, issues being appealed, and your opinion of value.
 - 1. Amount of escape assessment is incorrect.
 - 2. Assessment of other property of the assessee at the location is incorrect.
- I. OTHER
 - Explanation (attach sheet if necessary) _____

7. WRITTEN FINDINGS OF FACTS (\$ _____ per _____)

- Are requested. Are not requested.

8. THIS APPLICATION IS DESIGNATED AS A CLAIM FOR REFUND *See instructions.*

- Yes No

CERTIFICATION

I certify (or declare) under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing and all information hereon, including any accompanying statements or documents, is true, correct, and complete to the best of my knowledge and belief and that I am (1) the owner of the property or the person affected (i.e., a person having a direct economic interest in the payment of taxes on that property – "The Applicant"), (2) an agent authorized by the applicant under item 2 of this application, or (3) an attorney licensed to practice law in the State of California, State Bar Number _____, who has been retained by the applicant and has been authorized by that person to file this application.

SIGNATURE (Use Blue Pen - Original signature required on paper-filed application)	SIGNED AT (CITY, STATE)	DATE
▶		

NAME (Please Print)

FILING STATUS (IDENTIFY RELATIONSHIP TO APPLICANT NAMED IN SECTION 1)

- OWNER AGENT ATTORNEY SPOUSE REGISTERED DOMESTIC PARTNER CHILD PARENT PERSON AFFECTED
- CORPORATE OFFICER OR DESIGNATED EMPLOYEE

BOE-305-AH (P1) REV.08 (01-15)

評估上訴申請表

此表格包含變更評估申請所必須填寫的所有資料要求。未能完整填寫此申請表可導致申請 / 或上訴被拒絕。當估值官提出要求時、或在聽證期間，申請人應準備提交更多資料。如在聽證會上未能提交上訴委員會認為必要的資料可導致聽證推遲或上訴被駁回。請勿將聽證會的證據附於此申請表中。

申請表號碼：職員專用

1. 申請人信息 - 請清楚並完整的填寫以下的表格

申請人姓名 (姓, 名, 中間名首字母)、公司或信託之名稱	電郵地址
-------------------------------	------

申請人的郵寄地址 (街道地址或PO信箱)

城市	州	郵政編碼	日間電話 ()	備用電話 ()	傳真電話 ()
----	---	------	-------------	-------------	-------------

2. 聯絡人信息 - 申請人之代理人、律師或親屬 - (非必須有人代表)

代理人、律師或親屬姓名 (姓, 名, 中間名首字母)	電郵地址
----------------------------	------

公司名稱

其他聯絡人 (姓, 名, 中間名首字母)

郵寄地址 (街道地址或PO信箱)

城市	州	郵政編碼	日間電話 ()	備用電話 ()	傳真電話 ()
----	---	------	-------------	-------------	-------------

<p>代理授權 <input type="checkbox"/> 所附授權書</p> <p>以下信息必須完整填寫 (或將相關資訊附於此申請表 - 請看說明), 除非代理人在宣誓部分說明是加州註冊律師, 或是配偶、子女、父母、正式登記的同居伴侶、或受影響的人。如果申請人是一個商業實體, 簽名的人必須是該商業實體的官員或獲得授權的員工。</p> <p>我在此授權給第二部分指明的人士在本申請中過程作為我的代理人, 可查看估值官記錄, 作出協議, 並處理與該申請相關的其他事宜。</p>		
申請人、官員、或獲得授權的員工簽名	頭銜	日期

3. 房地產資料

是 否 此房地產是否為業主主要居住場所自住的單戶住宅?

填入您的通知/稅單上的相關號碼

估值官的地塊號	估值號碼	費用號碼
---------	------	------

帳戶號碼	稅單號碼
------	------

資產的地址或位置	如適用, 註冊之經營別稱 (DBA)
----------	--------------------

資產類型

- 單戶住宅 / 共渡公寓 / 聯排屋 / 雙拼屋 農業 所有權利益
- 多戶住宅 / 公寓: 有幾個單位 _____ 預製屋 空地
- 商用 / 工業用 船舶 飛機
- 商業個人資產 / 固定設備 其他: _____

4. 價值	A. 登記價值	B. 申請人認為有多少價值	C. 僅供上訴委員會填寫
土地			
修建 / 建築架構			
固定設備			
個人資產 (請看說明)			
採礦權			
樹木和藤蔓			
其他			
合計			
罰款 (金額或百分比)			

這份文件可能會供公眾查閱

5. 提出上訴的估值類型

請只選擇一項。請看說明查閱提交申請的日期

普通評估 – 於本年度 1 月 1 日時的價值

補充評估

*通知日期: _____

登記年份: _____

登記變更

疏漏評估

災害重估

罰款核定金額

*通知日期: _____

**登記年份: _____

*如適用, 必須附上通知或帳單複印本

**每個上訴的登記年份需要單獨的申請表

6. 提出上訴的理由 (事實)

請在填寫這部分之前先看說明。

如果您不確定要勾選哪一項, 請勾選 "I. 其他" 並且簡單說明您提交這份申請表的理由。我用於支持所要求的價值變更的理由如下:

A. 價值降低

估值官定的登記價值於本年度 1 月 1 日時超過市場價格。

B. 所有權變更

1. 在 _____ 此日沒有發生所有權變更。

2. 於 _____ 此日確定的所有權變更之基年價值不對。

C. 新建築

1. 在 _____ 此日沒有進行新建築。

2. 於 _____ 此日確定的所完成的新建築之基年價值不對。

3. 於 1 月 1 日時在進行中的建築價值不對。

D. 災害重估

因房地產被不幸事件或災害損壞由估值官重估出來的較低價值不對。

E. 商業個人資產 / 固定設備。估值官定的商業個人資產及 / 或固定設備的價值超過市場價格。

1. 所有的個人資產 / 固定設備。

2. 只有一部分的個人資產 / 固定設備。請附上物品的清單。

F. 罰款核定金額

罰款核定金額沒有理由。

G. 分類 / 分配

1. 房地產的分類不正確。

2. 對房地產的價值的分配不對 (例如在土地價值及修建價值之間)。

H. 審計之後的上訴。必須包括對於每個房地產、您提出上訴的事由、及您認為的價值的說明。

1. 疏漏評估的價值不對。

2. 在此地點被評估者的其他資產的評估不對。

I. 其他

說明 (視需要請附別頁)

7. 書面事實調查結果 (每 _____ \$ _____)

已提出要求。 未提出要求。

8. 此申請被指明為退款要求

請看說明。

是 否

宣證

在作偽證將受到加州法律制裁的前提下, 我宣證 (或聲明), 上述及在此的所有陳述, 包括任何隨同的陳述及文件, 以我所知所信均為真實、正確並完整; 並且我是 (1) 該房地產的業主或受影響的人 (換言之, 與繳納上訴房地產稅款有直接經濟利益的人 - 「申請人」), (2) 在本申請的第 2 部分中得到申請人授權的代理人, 或 (3) 由申請人聘用並得到申請人授權提交本申請的加州執業註冊律師, 州律師號為 _____。

簽名 (用藍色墨水簽名 - 在提交列印出來的申請表時必須有簽名原件)

於 (城市、州) 簽名

日期

姓名 (請工整書寫)

提出申請的身份 (指出與第 1 部分中的申請人的關係)

業主 代理 律師 配偶 正式登記的同居伴侶 子女 父母 受影響的人士
 公司官員或指定的員工

2. 聯絡資料

如果您是以代理人、律師、親屬或公司指派人的身份代表申請人，您必須提供您的聯絡資料。您必須在申請表的第二頁頁底註明您和申請人之間的關係。

代理人授權

不是一定要有專業代理。但是，如果您是一位代理或並非在加州註冊的律師，且您被指定來代表申請人，申請人還必須在本章節中填寫「代理授權」部分並且簽名，或在申請表中附上單獨的代理授權書。如果授權書是單獨附上的，必須提供下列資料，否則書記處將不會接受您的申請、將其視為不完整的申請：

- 申請書簽名生效的日期。
- 代理人獲得授權在申請提交的年份為申請表簽名、提交申請的聲明。
- 這個授權書涉及的特定地塊或估值，或者聲明代理人有權代表申請人在此申請提交的縣內處理所有地塊及估值的聲明。
- 代理人的姓名、地址和電話號碼。
- 代理人的簽名及頭銜。
- 代理人會向申請人提供申請表副本的聲明。

如果您在提交申請時沒有指定代理人，但是後來決定您想要找一位代理，您還是可以在聽證會之前任何時候提供一份書面的代理授權書。不過，代理人不能在您授權代理人之前為您提交申請。

3. 房地產鑑定

註明房地產是否業主自住的單戶住宅、且是其主要居住場所。作為次要居住場所的度假屋或出租房不是主要居住場所。

填寫稅單或估值通知上所顯示的相關房地產識別資料：估值官地塊號 (Assessor's parcel number)、估值號、費用號、帳戶號、或稅單號。請包括房地產地址或個人財產的地點地址、要足以識別您的上訴涉及的產業及估值。確保勾選最適合您房地產類型的描述。

4. 價值

您可以為每一項上訴的項目提供單獨的價值，但是您必須在登記表上的 A 和 B 欄中都填寫估值官的估值以及您對於估值的看法的“總額”。C 欄 (如果在您所在縣的表格上有顯示) 是供上訴委員會專用的。

- **欄目 A：登記價值**

如果您正在提出降低價值上訴，請聯絡您的縣估值官以決定您房產的「目前登記價值」—截止於 1 月 1 日留置權日期的價值。由於通常稅單是在 10 月寄出的，如果您不聯絡您的估值官，很可能您不會知道在同年 7 月 2 日開始的報稅期開始時在登記表上的價值會是多少。不過，有些縣會在 7 月 1 日過後不久就在其網站上提供這個資訊。請在申請表上填寫現有登記價值。

如果您正在提出災害重估上訴，或是與所有權變動、新的建築、登記變更或疏漏評估、或罰款核定金額有關的上訴，請查閱您收到的評估通知。在「總價值」一欄中填寫新的評估價值。

- **欄目 B：申請人建議的價值**

填寫您相信您的房地產在評估基準日時所值的價格（合理市場價格）。如果不填寫價格，申請表會被視為不完整而退還給您。

5. 可提出上訴評估的類型

每份申請表只可對一種類型的估值提出上訴。確定最能說明您在上訴的評估是哪一種類型。請看第 3 頁的第 3 部分對於上訴類型的說明。查看：

- 普通評估**，針對

- 降低價值上訴（當前這年的 1 月 1 日的價值），或
- 所有權變動及新建築上訴，在補充評估通知（或在某些縣的補充稅單）寄出的 60 天之後提出，或
- 在建築進行期間房地產的價值（當前這年的 1 月 1 日的價值）。

- 固定評估**，針對

- 所有權變動及新建築的上訴，在補充評估通知或（或在某些縣的補充稅單）寄出、或通知或稅單的郵戳（以兩者之間較晚者為準）的 60 天之內提出。

- 登記變更**，針對

- 估值官改變了上一年的登記價值時的登記更正上訴。

- 疏漏評估**，針對

- 針對估值官發現在上一年的登記中估值過低或沒有進行估值的價值上訴

- 災害重估**，針對

- 針對在發生自然災害（例如地震、洪水）後估值官給房地產指定的較低價值的上訴。

- 罰款重估**，針對

- 針對估值官徵收罰款，例如對遲申報的罰款上訴。

請確保您已標記出上訴的正確理由。提交錯誤的上訴理由會導致您的上訴被退回。

上訴期限

如是普通的估值上訴，請寫下您上訴的登記年份。通常這是從您提交上訴的那年 7 月 1 日開始的財政年度。例如，假如您在 2015 年提交上訴，2015 年 7 月 1 日標誌著 2015 - 2016 財政年度的開始。因此，您在登記年份就應該寫“2015 - 2016”。如果是其他類型的上訴，請寫下估值通知或稅單上註明的估值所代表的登記年份。對於補充評估、登記變更、疏漏評估、及災害重估的上訴，申請人必須：

- (1) 在申請表上附上通知或稅單的副本
- (2) 在申請表上寫下通知日期或稅單日期
- (3) 在申請表上寫下對哪個登記年份進行上訴。
 - 這是在評估通知或稅單上註明的評估所在的登記年份。
 - 每個登記年份必須有單獨的申請表。如果一個補充評估事件影響到兩個登記年份，有些縣要求有兩份單獨的申請表。請洽詢您的上訴委員會書記處。

6. 事實 (您上訴的依據)

標記合適的方格，表明您提出上訴的理由。

- **價值降低**。如果您相信您房地產的市場價值已經降低，並已低於其評估價值，則在此方格內打勾。您的上訴必須以您提出上訴年度 1 月 1 日時的市場價格為依據，且僅對您在為此上訴的那一年有效 (見第 4-5 頁)。
- **所有權變動**。如果您相信有下列情形，則請勾選相應方格。
 - 未曾發生所有權變動，或者
 - 所有權的變動導致您房地產的市場價格低於估值官的估價

在表格上註明在估值通知或稅單上顯示的事件的發生日期。

- **新建築**。如果您相信有下列情形，則請勾選相應方格。
 - 並無新建築，
 - 新建築的完成導致您房地產的市場價格低於估值官的估價，或者
 - 截至 1 月 1 日任何在進行中的建築的估價不對。

在申請表上註明在估值通知或稅單上顯示的事件的發生日期。對於在進行中的建築，沒有發生日期 (完成日期)。在進行中的建築的價值增加會在估值官的年度通知或稅單上註明。

- **災害重估**。如果您相信估值官對您的房地產因不幸事件或災害重估出來的較低價值不對，則請勾選這個方格。**提醒**：這種類型的申請表只有在下列事件發生後才能提交：

- 向估值官提交了因災害的重估申請；且
- 收到了估值官關於您的重估申請的通知。

- **商業個人資產/設備**。商業資產的市場價格是每年確定的。如果您相信估值官在個人資產和/或設備上的估值超過了市場價格，請勾選此方格。請註明您是在對這個地點的所有個人資產/設備的評估價值提出上訴，還是只對其中的一部分個人資產/設備提出上訴。如果您只是在對個人資產/設備的一部分提出上訴，請附上您要提出上訴的物品的清單。
- **罰款核定金額**。如果您是進行上訴要求取消估值官徵收的罰款核定金額，請勾選此方格。罰款核定金額包括但不限於未申報（或遲申報）所有權變更聲明或商業資產聲明表，或故意誤報以逃稅。與豁免或由稅務員裁定的罰款不能由上訴委員會撤銷。
- **分類/分配**。如果您是在為下列事項進行上訴，請勾選恰當的方格：
 - 對某一項、類別或資產級別不恰當的分類，且附上指明該資產的單獨一頁，或者
 - 在構成總價值的各元素之間的分配，如土地、修建、設備
- **審計後的評估**。如果您是在為商業資產的下列事項在進行估值官審計之後上訴，請勾選恰當的方格：
 - 疏漏的資產價值不對（原來沒有估價或低估的資產），或者
 - 由於估值官發現登記價值有變化，但是沒有改變總價值、也沒有發稅單而引起的上訴。

您的申請表中必須包括一份對於您提出上訴的每個房地產的描述及上訴理由。請洽詢書記處來確定需要提交哪些文件。如果您不及時提交所需文件，您的上訴會被駁回。

- **其他**。如果您進行上訴的理由沒有列在上述 A 到 H 項中，請提供足夠的解釋並且視需要提供附件。

7. 書面事實調查結果

您可以要求一份上訴委員會在對您的上訴做出裁決時所依據的事實和證據的書面總結。如果委員會的決定對您不利、且您打算在高級法院上訴（請看第 21 頁上關於上訴權利的更多資訊），這些「事實調查結果」是必要的。

您可在聽證開始前的任何時候要求得到調查結果，這項服務的費用應該在聽證會開始之前付清，但不管怎樣，在聽證會結束前必須付清。不過，如果您在聽證會結束前撤銷索取事實調查結果的要求，書記處會退回您已支付的任何費用。您可以在申請表上註明這個要求、或給書記處單獨的書面請求、或在開始聽證會之前作口述收錄。

8. 退稅申請

請閱讀此整個段落：如果您希望讓上訴申請同時成為退款申請，則勾選「是」。這樣，如果上訴委員會在聽證時降低了您房地產的價值，縣方即會自動處理您的退稅，而不需要您採取其他行動。

註：如果上訴委員會的決定並非對您有利，而您又打算向高級法院提出訴訟，這個選項可能對您來說不是最有利，因為這會影響到您可在法庭提出訴訟的時間期限。如果您勾選了「是」，您必須在上訴委員會公佈其最終價值決定之日起的 6 個月內提出訴訟。

如果您勾選了「不」，您必須就您在四年內支付的上訴稅款跟參事會另外提交退款申請。如果上訴委員會的決定是對您有利，參事會將授權您的退款。如果決定是不利的，而你打算尋求在高級法院採取進一步行動，你還是必須在申請司法審查文件前跟參事會提交退款申請。如果參事會拒絕你的退款申請，您將有六個月的時間跟法院申請。因此，勾選「不」，延長您跟高級法院提出訴訟的時間。

❖ 簽署

評估上訴的申請表必須獲得房地產業主或業主之配偶、父母或子女、或同居伴侶或任何負責直接繳納房地產稅之人士的簽名。如果申請人在表格的代理人授權部分簽名或在申請表中附上代理授權書，則代理人可代表申請人簽名。在事先得到申請人同意後，加州註冊律師也可在申請表上簽名。如果申請人是一個商業實體，簽名的人必須是該商業實體的官員或獲得授權的員工。在申請表上簽名即宣証了簽署者在如作偽證將受到法律懲罰的前提下，其申請表中所提供的資訊均真實而正確。

在提交列印出來的申請表時，必須用藍色墨水簽名。如果縣提供網上申請，且您選擇網上申請，您必須和書記處事先安排好如何認證您的簽名，例如使用指定的個人識別號碼。有一些縣可能會接受通過傳真或電腦先掃描再電郵的方式提交的申請表。但是，務必先與書記處確認他們接受的簽名方式、或者是否允許用傳真或電子郵件提交申請表。

註：更正或修改申請表

如果您需要對申請表進行修改，您必須在被上訴的評估類型之最後申請日的下午 5 時之前提出。在此時間之後，上訴委員會工作人員可能會允許對申請表進行文書性質的更改，但對申請表所進行的大改動僅可在委員會的允許下進行。請聯絡您上訴委員會的書記職員以瞭解更多詳情。

5. 為您的聽證作準備

按照法律規定，在您的申請被接受後，您會在舉行聽證前最少 45 天之前得到通知。為了準備聽證，您必須蒐集並整理您將帶到聽證會上支持您意見的可採信證據。如果不能向上訴委員會提交降低您房產價值所需的證據，您的上訴將被駁回。

請記住，上訴的目的是解決您和估值官之間的糾紛。雖然聽證並不使用法庭採用的正式證據規則，但您呈交的任何證據均必須合適並有意義，方可被採信。

很多縣聽證委員會有當地的規定和聽證指南，可協助您為聽證作準備、告訴您如何得到排定聽證日期的延期審理（在聽證會開始前推遲日期）、繼續審理（在聽證會開始後推遲日期）、安排與估值官辦公室交換資訊，並幫助您在每一次聽證中妥善地陳述相關證據。您應向上訴委員會的書記職員索取該些規定的副本，以便協助您在聽證中進行適當的陳述。

可採信證據

上訴委員會能考慮的唯一證據就是您和您的估值官在聽證過程中呈交的證據。委員會不會考慮在您申請表中附加的任何資料，或是與估值官辦公室或其他方面的討論等，除非您在聽證中呈交同樣的證據。

您的證據可以採用多種形式，包括：

- 您、您的代理、您的律師，或房地產估價鑑定人等專家證人的口頭證詞
- 其他證人
- 書面資料

只要上訴委員會認為可以信賴，一般來說，允許提交一份正式的估價鑑定或其他書面材料（例如房地產經紀人的估價意見，或工程研究報告）。您必須知道，上訴委員會可能會要求準備這些材料之人士出席聽證會，回答上訴委員會或縣估值官對這些資料可能會提出的問題。宣誓證詞將不予採納，亦不會被上訴委員會於任何目的考慮這些證詞。

估值官、或對估值官對您房產的估價鑑定有充分瞭解的代表，也將出席聽證以回答您或上訴委員會的問題。

支持您房地產價值意見的證據

估價鑑定人將使用三種基本方法確定房地產的價值：相似可比房地產銷售額法；重置成本折舊法；及收入法。在大多數住宅房地產上訴中，支持您認為的「合理市場價值」最可靠的證據，就是與您房屋類似的產業的銷售案例。這被稱為「可比房地產」。

在大多數住宅房地產上訴中，最可靠並能支持您認為的「合理市場價值」的證據，就是與您房地產類似的產業銷售案例。

如果您是在針對新建產業的價值進行上訴，請注意上訴委員會需要能說明您的產業在新建築完成那天的市場價格。如果，比如說您自己建造了新房子的一部分或全部，那麼施工的實際成本可能不是您的產業的市場價格。法律規定估值官必須確定您的房子如果在新建築完成那天出售會售出的價格。在向上訴委員會據理力爭時，您必須向上訴委員會出示在您附近可比房地產的市場價格的證據。

在您開始蒐集關於可比房地產的證據之前，您應先蒐集關於您自己房地產的資訊。應先確定您房地產的年齡、建築的大小、用地的大小等資料，然後與估值官得出關於您房地產的資料進行比較。您可以與估值官辦公室聯絡以獲取有關您房地產的資料。

以下資訊解釋了如何判斷一處已售出的房產是否與您的房地產存在可比性。

可比銷售額法價值

「可比銷售額」是與您房地產類似的其他地房產的銷售。在判斷您作為提出證據之房地產的可比性時，會使用三種不同的標準。

- 該項銷售是公平合理的公開市場交易嗎？

「公平合理的公開市場交易」指的是圍繞銷售的條件。該房地產是否在公開市場上發售？該房地產是否可售與任何人？出售者是否不得不迅速出售房地產？該房地產是否列入房地產經紀人的銷售名單中？出售者與購買者互相認識嗎？

例如，在親戚間進行的房地產買賣，與出售給跟業主不相識的人相比，售價可能會較低。在那種狀況下，該項銷售可能無法稱為「公平合理的公開市場交易」。

- 這些房地產在實際上是否與您的房地產相似？

用於衡量實際相似性的因素包括，但不限於，以下這些：

- 與您房地產之間的距離
- 分區
- 臥室及洗手間數量
- 建造年份
- 獨立屋的加蓋面積，以平方英尺計算
- 地塊大小及其他特點，如景觀等
- 其他增建——游泳池、露臺，等等
- 建築質量
- 房地產狀況——優良、良好、一般，或較差

- 該可比銷售與您正在上訴之房地產的估價日期有關聯嗎？

**評估日期後90天以
上的可比銷售額不
能納為證據。**

房地產稅比較表

	您的房產 (上訴房產)	銷售案例#1	銷售案例#2	銷售案例#3
房地產地址				
城市				
與上訴房地產之間的距離				
分區				
房地產用途				
地塊大小				
地塊特點 (景觀、 交通條件、地形等)				
居住範圍				
車庫範圍				
建造年份				
臥室 / 洗手間				
中央暖氣	是 否	是 否	是 否	是 否
空調	是 否	是 否	是 否	是 否
其他增建—— (游泳池、 露臺、門廊等)				
出售日期	/ /	/ /	/ /	/ /
房地產價值	評估價值	銷售價值	銷售價值	銷售價值
居住每平方英尺售價\$	評估價值 \$	銷售價值 \$	銷售價值 \$	銷售價值 \$

根據法律，上訴委員會僅考慮您正在上訴之房地產估價日期後 90 天內發生的可比銷售（估價日期隨後解釋）。在估價日期之前或估價日期之後最多 90 天內進行的可比銷售也可以接受，但與估價日期較接近的銷售最有可能被上訴委員會視為較可靠。

使用哪一個估價日期

被用作決定您房地產價值依據的估價日期取決於您上訴的理由。

- **所有權變動和新建築上訴。**使用您的重新評估通知上列出的發生所有權變動的日期或完成新建築的日期。例如，當您為於 12 月 20 日完工的新建築提出上訴時，您將使用 12 月 20 日作為您的估價日期。您作為證據提交的任何可比銷

售案例必須發生在12月20日之前，或12月20日之後的90天之內。對於在進行過程中的建築施工，請使用您提出上訴那一年的1月1日作為評估基準日。

- **降低價值上訴**。使用您提出上訴年份的1月1日作為估價日期。例如，如果您在2015年7月2日到9月15日（或11月30日，見第4頁）之間的上訴期內提出上訴，則使用2015年1月1日作為估價日期。您作為證據提交的任何可比銷售案例可發生在2015年1月1日之前，但不遲於2015年1月1日後90天。
- **不幸或災害重估上訴**。使用您房地產遭受不幸或災害的日期。

請注意：試圖提交發生在估價日期90天之後的銷售作為證據是所有評估上訴中最常見的錯誤。收入及徵稅法明確禁止考慮此類證據。

在哪裡尋找可比銷售數據

您可在大部分當地的估值官辦公室找到可比銷售案例。許多估值官辦公室保留了可比銷售清單，可以以很低的價格（不超過美金\$10）或免費供查閱。

其他數據來源包括當地的房地產代理或經紀人、房地產估價鑑定人，及抵押貸款經紀人等。如果您採用這些其他數據資源，您必須確保可找到適用於您提出上訴房地產估價日期的比較銷售。

確保您得到了您計劃呈作證據的每一項可比銷售的完整地址和 / 或估值官的地塊號碼。

您應駕車前往可比房地產所在地，以此來決定每一項可比銷售與您的房地產之間的相似性及不同性。照片會有助於您向上訴委員會說明您的案例。

如何評定可比銷售

如想評定可比銷售，申請人可經常比較每個可比房地產的「居住範圍每平方英尺售價」。「居住範圍」不包括車庫、露臺，或門廊等。

要確定一處房地產的「居住範圍每平方英尺售價」，可將售價除以居住範圍內的平方英尺面積。例如：

售價	\$210,000
居住範圍	1,200 平方英尺
$\$210,000 \div 1,200 =$	居住區每平方英尺售價 \$175

類似前一頁所展示的工作表，可有助於您呈示您的可比銷售資料。您必須準備解釋您的可比銷售案例和您的房地產之間的相似性和差別。上訴委員會感興趣的是設計、分區、使用、地點、增建平方英尺面積、土地平方英尺面積、融資或可能會影響到房地產價值的其他因素之間的相似性。您必須為您的房地產和每個所使用的可比銷售之間的差異做價格調整。然後，把售價上調或下調。

交換資料

正式的交流資料，即您和估值官之間的資料交換會在聽證中呈示，是非必須的。您或估值官均可提出交換資料。

如果您在提交申請後提出交換資料，您應在您的聽證開始前30天向上訴委員會書記職員及估值官提出請求。在您的請求中，應包括您對您房地產價值的意見，以及支持您的建議價值的數據資料。估值官的工作人員必須在聽證前至少 15 天答覆您的申請，提出他們的建議價值及支持數據。這樣，您可有時間查閱估值官的資料，這樣有助於您對估值官的證據提出爭辯。

如果估值官提出交換資料，您必須在聽證前至少 15 天對他們的要求作出答覆，並提供您的價值意見和支持數據。

註：如果您房地產的估價在 \$100,000 以上，估值官可能會要求交換資料。但不管您房地產價值多少，您均可提出交換資料。

在交換資料後的上訴聽證中，可被考慮的可採納證據僅僅是交換的資料，加上與這些交換資料相關的新資料。不過，交換的資料只需要給對方合理的通知、告訴他們通過證人的證詞及證據 註會在聽證會上呈現的主題，而會出示的證據的細節無需進行交換。不管哪一方在聽證中提出了新的資料，另一方如提出要求，會獲得合理期限的聽證延期，以準備應對。

註：某些縣採用了與交換資料相關的當地通知和程序規定。請與上訴委員會書記職員聯絡以了解詳情。

6. 您的評估上訴聽證

聽證通知

在收到您妥善填寫的申請表之後，上訴委員會的書記職員將安排聽證時間。您或您的代理人會在最少 45 天之前收到聽證日期通知。

上訴委員會預期在您提出申請後的兩年之內舉行聽證並裁決所有的上訴。如果兩年過後您的上訴仍未進行聽證並作出裁決，將暫時默認您的建議價值成為您房地產的應稅價值（直到上訴委員會進行聽證並裁決您的上訴）。這一般規定也有一些例外。請與當地的上訴委員會聯絡以了解詳情。

參加聽證

**作為申請人，
您必須親自出席聽
證，或由對您上訴
事實完全了解的人
代表您出席。**

上訴聽證不似法庭般正式。您不會被要求一定要由律師或代理人代表您出席。然而，您，作為申請人，必須親自出席聽證，或由對您上訴事實完全了解的人代表您出席。如果由代表代您出席，您可能會被要求在聽證之前提交書面授權書。請向上訴委員會書記處求證。加州持照律師不需要持有您的書面授權書。

在下列情形下不需要書面授權：

- 配偶一方代表另一方出席，
- 子女代替父母出席，反之亦然
- 正式登記的同居伴侶一方代表另一方出席

您或您的代理人未能出席聽證可導致您的申請被拒絕。如果您提出未能出席聽證的正當理由，並在上訴委員會規定的期限內提出重新考慮的書面要求，上訴委員有能力可重新考慮對您申請的拒絕。請聯絡您上訴委員會的書記職員。

如果您計劃對上訴委員會的決定提出反對申訴（見第 21 頁，「更多上訴權利」），您可能希望有法律顧問出席聽證。當地上訴委員會的紀錄對高等法院裁決會非常重要。

聽證會向公眾開放。在您出席自己案件的聽證前旁聽其他上訴聽證對您會有所幫助。

聽證官員

對於一些複雜程度較低的房地產案，某些縣的參事委員會會委派聽證官員對上訴進行聽證。如果是這樣，您還是可以請求在一個三人上訴委員會而非一個聽證官面前進行聽證會。在很多縣，向聽證官員進行的聽證，不如上訴委員會的聽證般正式。

取決您所在縣的規定，聽證官員的決定可能是最後定論，也可能不是。如果該決定並非最後定論，您、估值官，或上訴委員會可能會拒絕聽證官的建議，並將安排完整的上訴委員會聽證。請聯絡您上訴委員會的書記職員以了解更多資訊。

舉證責任

估稅官有責任在下列情況下承擔舉證責任：

- 業主自住單戶住宅的上訴（您的主要居住場所）
- 在估值官登記了與您房地產購買價格不同的價值時（如果您及時提交了所有權變動聲明表），對您房地產評估價值的上訴
- 疏漏評估（如果您提交了所有權變動聲明表或建築許可證）

- 估值官要求登記一個比現有登記表更高的價值
- 罰款核定金額

這意味著在上述情況下，估值官需要先在聽證會上出示證據證明估值或罰款的正當性。在所有其他情況下，申請人承擔未被正確評估房產的舉證責任，且必須是第一個出示證據者。有舉證責任的一方應有權開始及結束爭論。

作出決定

上訴委員會（或聽證官）將根據您和估值官提出的證據為基礎作出決定。委員會將衡量估價方法，以及您和估值官用以作出結論的數據是否妥善合適。

決定通知

上訴委員會（或聽證官）可在您的聽證會上宣布決定，或將該案的辯護意見留到之後再作決定，上訴委員將會不公開宣布。如果在您的聽證會上未作出決定，上訴委員會書記職員會將書面決定郵寄給您或您的代理人。

可能可提供您聽證會的錄音帶或記錄副本，請與您上訴委員會的書記職員聯絡以了解詳情。如果您決定對委員會的決定提出申訴，則您應該索取一份錄音帶或紀錄副本。所有的要求均必須在委員會作出決定後的60天內提出。請注意，索取聽證會的記錄副本或錄音不同於索取書面的事實認定。您如果打算在高級法院提出訴訟，必須兩者都有。（請見第 21 頁。）

提出退稅要求

如果您房地產的價值被降低，而您已依據估值官評估的原有價值繳納了稅金，則您可得到房地產稅退稅。在很多縣，稅務員或縣審計師會自動進行退稅。然而，在一些縣，您必須提交「要求退稅」表。您可在提出上訴申請時向您上訴委員會的書記職員詢問您是否需要提交要求退稅表格。

*保護您的退稅權利。*通常，如果房地產稅已繳納超過四年，則縣方將無法退還稅款。因此，如果上訴委員會在上訴稅款繳納日期後的四年以上方作出申請決定，縣方將無法退還稅款。

為保護您的退款權利，如果看上去上訴委員會無法在從您繳納有爭議的稅金時間起四年內得出結論，您可：

- 在超過四年期限之前提出單獨的退稅要求，或
- 勾選您申請表中的方格 8，讓申請表同時成為退稅申請。（見第 6 頁。）

**評估上訴委員會
(或聽證官) 將根據
您和估稅官在聽證
時提交的證據作出
決定。**

更多上訴權利

上訴委員會的決定即為最終決定——也就是說，上訴委員會不得重新聽證或重新考慮任何上訴要求。

如果您希望對上訴委員會的裁決提出申訴，您必須首先向參事會提出退款要求（見說明中的例外條件）。如果參事會拒絕您的要求，則您可向高等法院提出訴訟。您必須在參事會拒絕您退款要求後的六個月內提出訴訟。

註：如果您提出上訴申請的同時也提出了退款要求（如第 13 頁中所描述的），則不要再向參事會提出退款要求。您的下一步應向高等法院提出訴訟。

如果您向高等法院提出訴訟，您將需要提交第 12 頁所說明的「書面事實調查結果」以及一份聽證紀錄副本，以作為證據供法庭參考。

7. 本刊物中使用的詞彙表

基年價值

自 1978 年通過「13 號提案」後，不動產一旦發生所有權變動、或進行某些新的建築後，即進行重新估價。兩種情況下帶來的新的估定價值被稱為「基年價值」。

在建立了新的基年價值以後，並直到下一次重新估定價值為止，估值官僅可根據加州消費物價指數（CCPI）的通貨膨脹率來提高房地產價值，最高不得超過每年 2%。

所有權變動

所有權變動即是不動產目前權益的轉讓，包括由此帶來的使用權的利用，其價值實質上等於該權益的收費金額。有些情況則排除在「所有權變動」外，如配偶之間的轉讓。

所有權的變動也包括部分轉讓或按一定百分比轉讓不動產權益的行為。

疏漏評估

為某些事件進行的評估，如在之前年度已經發生，卻未被估值官及時發現的所有權變動或新的建築等。

留置日

「留置日」指的是房地產稅成為房地產留置權的日期。正常評估登記的留置日是 1 月 1 日。

該日期對「降低價值」上訴尤其重要。在此類上訴中，留置日即為以上訴為目的進行估價的日期。

新建築

新建築是指：

- 自上一留置日起對不動產的任何添加，不論是土地或是增建
- 自上一留置日起構成重大改動或使房地產改變為不同用途的任何土地變更或增建

該定義存在幾個例外。請洽詢您的縣估值官。

補充評估

對房地產在發生所有權變動或完成新建築之日的合理市場價值評估。由此設定房地產或新建築的新基年價值。新建築部分會有和有別於現有房地產的單獨的基年價值。

8. 更多資訊

雖然 State Board of Equalization 監管加州房地產稅法，包括當地縣的評估標準，但如果有關於評估或上訴程序的問題，您仍應與您所在縣的估值官或委員會的書記處聯絡。

許多縣的估值官及委員會的書記處在其網站上提供關於估值上訴的詳細資料，包括縣估值上訴當地委員會的規定及程序。如想獲得這些當地規定的副本，請聯絡您的上訴委員會或查看書記處網站上是否可以找到。在 www.boe.ca.gov/proptaxes/faqs/clerks_of_board_contacts.htm 網頁上可以找到聯絡資料及連接到縣書記處的網站的鏈接。

Board of Equalization 還在其網站上提供資訊以及到各種資源的鏈接，網址是：www.boe.ca.gov/proptaxes/asmappeal.htm。其中特別有意思的是一個名為“您的估值上訴”的視頻。

如果您想拿到州政府關於上訴及平準的規定，您可以打電話給 Board of Equalization 的客戶服務中心，電話是 1-800-400-7115，索取房地產稅規定第 301 到 326 條。這些規定在 Board of Equalization 如上所述的網站上以及州或縣圖書館也可查閱（見加州法規第 18 條，「公共收入」）。如果您想了解加州房地產稅的一般資訊，您應訂閱一份第 29 號刊物的副本《加州房地產稅：概觀》(California Property Tax: An Overview)。您可致電我們的客戶服務中心索閱刊物。或者您可從我們的網站上（網址是 www.boe.ca.gov/proptaxes/pdf/pub29.pdf）下載該刊物。

此翻譯出版物的目的是為您提供方便，而非取代英文版本。如果翻譯與出版物存在任何矛盾之處，應以英文版本為準。