

房产税申诉清单 # 1 & 2

基于评估不均和公平市场价值法的申诉

关于此清单

当房主认为其房产税单有误时，可向库克县评估员办公室 (CCAO) 或复核委员会 (BOR) 提交申请，对评估结果提出申诉。该清单旨在就基于评估不均和公平市场价值法而提出申诉时，向 CCAO 和 BOR 提交所需的最佳证据。该清单并非详尽无遗，且主要针对单一家庭、自住房产的纳税人提出的申诉。更多详情，包括关于多户住宅或租赁收益型房产的信息，请参阅 CCAO 和 BOR 的官方申诉规则（可在线查阅）。提交不符合官方规则的证据或根本不提交证据，都可能导致房主的申诉被驳回。

Impact for Equity 还针对其他上诉情形制定了证据清单，包括更正事实错误、特殊情形、共管公寓或联排别墅以及近期购置房产。

本文件仅供参考，不构成法律意见。本文件不得替代法律顾问。如需法律意见，请联系律师。有关申诉的更多信息，请联系库克县评估员办公室或库克县复核委员会。

请参阅本情况说明书的“术语释义”部分，了解高亮词语或短语的定义。

什么是基于评估不均和公平市场价值法的申诉？

评估不均申诉

当房产评估价值高于其可比房产 (comps) 时。

公平市场价值法申诉

当房产评估价值高于其公平市场价值时。

基于评估不均或公平市场价值法提出申诉时，我需要提交哪些证据？

CCAO 证据清单

- ☐ 鼓励提交可比房产 (comps) 证据，但并非强制要求。如果房主在其申诉申请中注明申诉目的为“评估不均”，但未提交可比房产，分析师在审查申诉时会自行调取相关数据。但是，如果房主选择提交可比房产，通常建议提交三处或更多房产。可比房产应包含照片和 PIN (房产索引号)。
 - ☐ 标的房产与可比房产的比较应侧重于建筑物的评估价值除以建筑面积。例如，如果建筑物评估价值为 50,000 美元，建筑面积为 1,000 平方英尺，则比较单位应为 (50,000 美元 / 1,000 美元)，即每平方英尺 50 美元。该公式应同时应用于标的房产和可比房产，对结果进行比较并高亮显示。
- ☐ 如果主张该房产的评估价值高于其他类似房产，请包含可比房产的评估价值。
- ☐ 如果主张该房产的评估价值高于其公平市场价值，请包含可比房产的售价证据。
- ☐ 禁止“选择性举证 (Cherry picking)”，即房主不得仅提交价值低于标的房产的可比房产。当其它房产与标的房产具有可比性时，房主不得排除那些评估价值更高的房产。规则15。
- ☐ 如果有表明标的房产市场价值较低的近期评估报告，也将是有帮助的证据。

BOR 证据清单

- ☐ 鼓励提交**可比房产**证据, 但并非强制要求。如果房主基于评估不均向 BOR 提出申诉申请, 但未提交可比房产, BOR 分析师在审查申诉时会自行调取相关数据。BOR 不会为公平市场价值法自行调取可比房产。如果房主确要提交, 通常建议提交三至五处房产。房主应为其房产及所有可比房产提交以下证据: 房产地址、照片 (房产正面照)、**房产索引号 (PIN)**, 以及**评估价值** (土地和改良物分项 + 总计)。在照片下方, 房主应写明地址、PIN 和房产评估价值。对于纸质申请: 可从 CCAO 网站打印任何房产信息, 并将其附于“评估不均申诉”表格上。如果房主需要获得寻找可比房产的帮助, 可在申请前联系 BOR 并请求协助。
 - ☐ 标的房产与**可比房产**的比较应侧重于建筑物的评估价值除以建筑面积。例如, 如果建筑物评估价值为 50,000 美元, 建筑面积为 1,000 平方英尺, 则比较单位应为 (50,000 美元 / 1,000 美元), 即每平方英尺 50 美元。该公式应同时应用于标的房产和可比房产, 对结果进行比较并高亮显示。
- ☐ 如果主张该房产的评估价值高于其他类似房产, 请包含**可比房产**的评估价值。
- ☐ 如果主张该房产的评估价值高于其公平市场价值, 请包含**可比房产**的售价证据。

术语释义

评估报告: 房产评估是持证评估师对房屋公平市场价值的专业估算 (可能成本较高且耗时较长)。虽然评估报告通常被视为有力的申诉证据, 但申诉申请一般并不强制要求。

分类代码: 房产分类涵盖多个主要类别, 包括住宅、空置土地、多户住宅、非营利、商业和工业等。各主要类别又细分为具体子类。

可比房产: 若房产在以下方面类似, 则彼此具有可比性: 类型 (例如, 独栋住宅、共管公寓、联排别墅等)、建筑风格和材料、面积 (平方英尺)、特征 (例如卧室数量)、房屋状况、**分类代码**、房龄 (建造年份) 以及位置 (例如, 同一社区, 最好在同一个街区或邻近一两个街区。)

房产索引号 (PIN): PIN 之于房产, 犹如社会安全号之于个人。具体而言, 它是库克县内每宗房地产的法律描述所对应的唯一 14 位序列号。CCAO 或财政办公室寄给房主的所有函件中均标注 PIN。PIN 亦可在以下网址查询: www.cookcountypropertyinfo.com 或 www.cookcountyassessor.com。

房产评估价值: 在库克县, 住宅房产的评估价值为该房产公平市场价值的 10%。这意味着, 一套在公开市场可售价 100,000 美元的房子, 其评估价值为 10,000 美元。CCAO 是负责评估库克县所有房产的政府机构。房主可使用房产索引号 (PIN) 在 www.cookcountyassessor.com 上查询评估价值。

房产市场价值: 公平市场价值是指房产在公开市场上的售价。这取决于房地产市场状况, 若是工业或商业房产, 则取决于该房产产生的收益。

标的房产: 标的房产是指房主正在就其评估结果提出申诉的房产。

更多信息：

房主可自行提出申诉 (pro se) , 亦可委托律师代理。

委托律师可能需要额外申诉文件 (如律师授权书) 。

律师必须遵守某些与自行申诉要求不同的特定程序要求。

房主仅在所在镇区的申诉窗口开放期间才能提出申诉。更多信息, 请访问:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/dates-and-deadlines

申诉可通过在线、现场或邮寄提交。

在线提交。 CCAO: cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

现场或邮寄提交。
118 North Clark Street,
Chicago, IL.CCAO: Room 320 | CCBOR:Room 601.

如需了解更多信息, 请访问 Impact for Equity 官网 impactforequity.org/appeals 查阅以下情况说明书:

- 房产税申诉常见类型
- 房产税申诉流程图
- 房产税制度一般解释
- 房产税制度的负担与局限