



房产税申诉工具包



库克县房产税申诉系统

我的房产税单基于什么？

房产税单由两部分构成：(1) 房产的评估价值，以及 (2) 地方征税区的征税税款（各区为维持运营所需的资金数额）。每处房产应缴纳税款部分取决于其所在地方征税区设定的税率。征税区包括水资源回收区、公园区、公共图书馆、学校、乡镇、县、警察养老金机构等。库克县共有超过 2,000 个征税区。每份税单均列明了该房产税款资助的征税区。如果纳税人认为其税单有误或税额过高，可就评估价值提出申诉。

然而，对房产评估价值提出申诉并不一定会降低税单金额。并非所有房主都能赢得申诉，而且上诉亦不会改变征税区设定的税率。一处房产在社区所有房产总评估价值中所占的份额，会影响该房主的房产税负担。房屋价值可能上升，但其应缴纳的房产税份额却会下降。反之，房屋价值可能下降，但其应缴纳的房产税份额却会上升。申诉目的在于使房屋的评估价值尽可能准确。

房产如何以及何时重新评估？

库克县 (Cook County) 近 190 万处房产每三年重新评估一次。重新评估工作在北郊、南郊与芝加哥市之间轮流分期开展。库克县评估员办公室 (Cook County Assessor's Office, CCAO) 负责根据公平市场/现金价值以及房产分类确定房产的评估价值。法律规定，评估必须反映评估员对公平现金价值 (州法律) 或市场价值 (县条例) 的最佳判断。

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，若为工业或商业地产，则还需考虑该地产产生的收入。房产分类涵盖多个主要类别，包括住宅、空置、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。对于住宅房产，单层住宅的分类依据面积不同而有所差异：面积不超过 999 平方英尺的为一类，面积在 1000 至 1800 平方英尺之间的为另一类。*

在库克县，空置土地和住宅房产 (包括公寓楼) 按公平市场价值的 10% 进行评估。商业房产 (包括企业和工业) 按公平市场价值的 25% 进行评估。例如，公平市场价值为 100,000 美元的住宅，其评估价值将为 10,000 美元。公平市场价值为 100,000 美元的商业房产，其评估价值将为 25,000 美元。CCAO 通过销售比较平均值来确定住宅房产的价值，本质上是评估一处房屋与邻近住宅价值之间的关系。房产应当与其它同类房产一起估值，即类似房产应当被相似地评估。

当房产被重新评估时，房主会收到一份重新评估通知，其中包含该房产的房产索引号 (Property Index Number, PIN)、特征、估计公平市场价值以及提议的评估价值。如果该房屋享有减免政策，通知还会列明适用的减免类型。CCAO 鼓励房主审查其提议的评估，并在必要时提出申诉。

*住宅房产类型繁多，依据包括房屋类型、房龄、面积及用途。CCAO 已发布涵盖所有类别的不动产分类定义，可在其网站查询。



申诉如何办理？

库克县的房产税申诉体系涉及 CCAO、复核委员会 (Board of Review, BOR)、伊利诺伊州房产税申诉委员会 (Property Tax Appeal Board, PTAB)，有时还涉及巡回法院。如果房主审查其重新评估通知后发现有问题，他们有大约 30 天时间向 CCAO 提出申诉。申诉截止日期印在重新评估通知上。房主提出申诉的常见原因包括：其房产所列特征不正确、房主有重新评估时未考虑的额外房产信息，或者房主认为其房产市场价值低于所列的公平市场价值。最有说服力的住宅申诉侧重于房屋本身的物理特征。如果房屋的实际面积更大、卧室数量更少或地板类型与评估所述不符，都应予以更正。

房主可选择直接向 BOR 申诉，或者先向 CCAO 申诉，再向 BOR 申诉。BOR 将 38 个镇区大致分为八个组，每个组有 30 天的申诉窗口期。向 BOR 申诉必须使用官方复审委员会申诉表提交，房主可出于任何理由请求听证。如果房主认为其房屋的评估价值高于其他类似房产（评估均）、房产所列特征及描述不正确（正理事实错误），或者房产因水灾、火灾、拆除或其他不可预见情形而无法居住（特殊情形），则可以向 BOR 提出申诉。在举行听证会和重新审查（允许房主重新提交申诉、更正错误以及要求复议）之后，BOR 会认证其修订后的评估价值，这些价值将用于计算税单。

如果房主对 BOR 的申诉结果无异议，即可终止申诉流程。无需采取进一步行动。如果房主有异议，可进一步向州房产税申诉委员会 (PTAB) 提出申诉。向 PTAB 提出申诉的请求书，必须在 BOR 出具书面决定之日起 30 天内提交。房主无需在 PTAB 作出决定前支付其房产税单，但在案件审理期间，税单将持续计收利息。

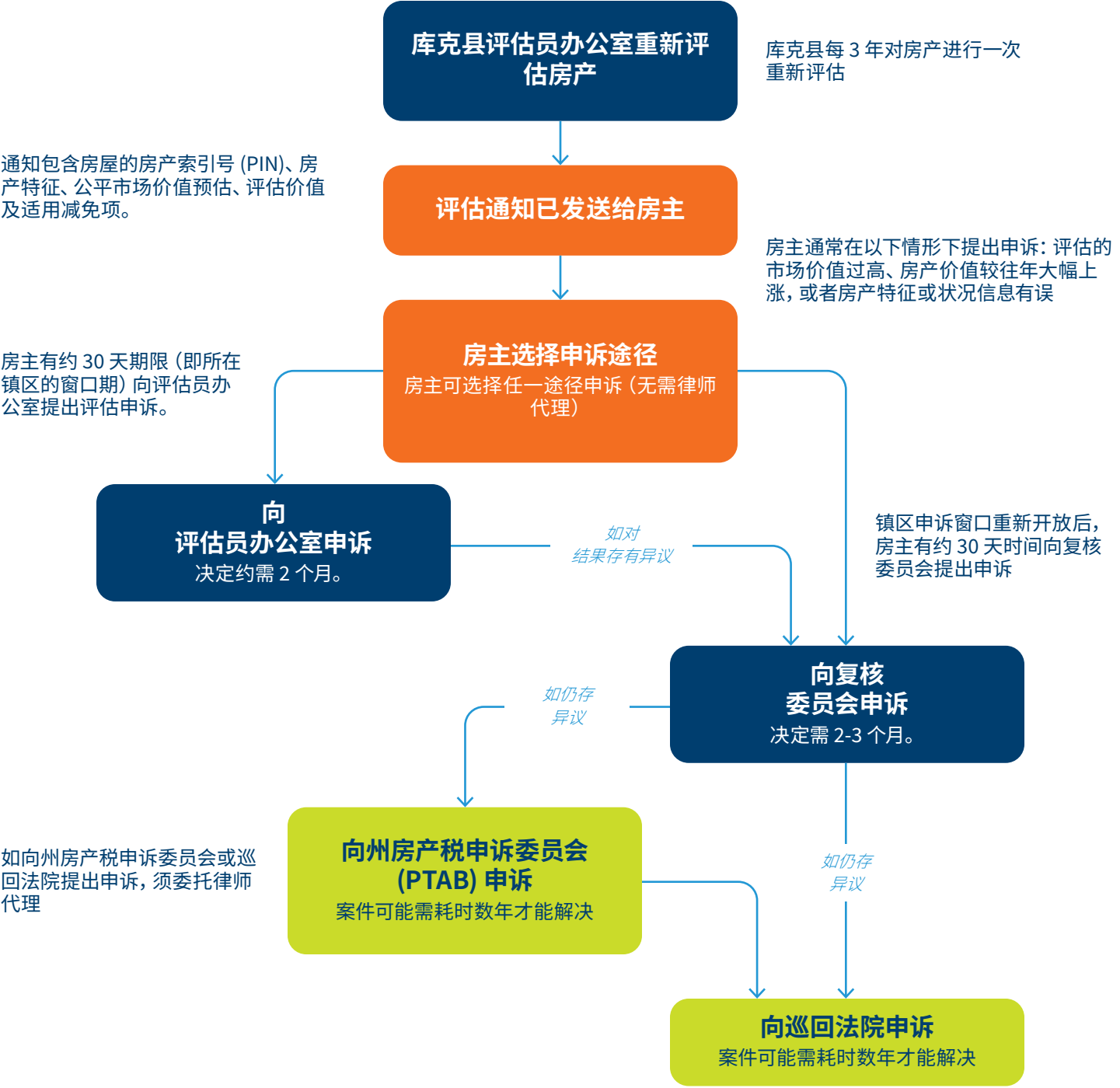
房主也可以选择向县巡回法院提出申诉，而不是向 PTAB 申诉，申诉须在当年最终房产税分期付款到期日后 165 天内提交。与 PTAB 不同，房主在向法院提出申诉前必须缴纳房产税单。房主如果对 PTAB 申诉结果有异议，也可在其申诉程序结束后，再向县巡回法院申诉。向上述任一机构提起的申诉，审理办结都可能需要数年。大多数申诉案件在复核委员会审理后即告终止。

在哪里可以找到更多信息？

- 有关库克县房产税申诉流程的直观概述，请访问 Impact for Equity 官网 www.impactforequity.org/appeals 查阅《房产税申诉流程图》。
- 有关申诉类型及申诉中应包含证据的信息，请访问 Impact for Equity 官网 www.impactforequity.org/appeals 查阅《常见房产税申诉类型》及《房产税申诉清单》（#1 - 6）。
- 有关房产税单、重新评估和申诉的更多信息，请访问库克县评估员办公室官网 www.cookcountyassessoril.gov。
- 有关向库克县复核委员会提出申诉的更多信息，请访问复核委员会官网 www.cookcountyboardofreview.com。
- 有关向伊利诺伊州房产税申诉委员会提出申诉的更多信息，请访问房产税申诉委员会官网 www.ptab.illinois.gov。



库克县房产税申诉流程



一般解释

库克县房产税豁免

房产税是伊利诺伊州房主每年最大的开支之一。为了减轻部分财务负担，库克县评估员办公室 (CCAO) 管理多种房产税豁免。豁免共分四类 (概述如下)，可降低住宅房产的应税价值，并减少房主每年应缴纳的房产税金额。纳税人可在线申请豁免，也可将纸质申请表投递或邮寄至 CCAO 的四个办公地点之一，地址可在此处查询：www.cookcountyassessoril.gov/assessors-office-locations。

房主还可预约前往 CCAO 现场填写豁免申请表。如需更多信息，请致电 (312) 443-7550 或访问：www.cookcountyassessoril.gov/exemptions。

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。

类别 1: 房主豁免

房主豁免

房主符合以下条件，即有资格获得此项豁免：(1) 拥有该房产，或持有使其承担房产税责任的租约或合同；(2) 在相关纳税年度的 1 月 1 日将该房产作为其主要住所 (若房主购买的房屋为新建且至 1 月 1 日后才可入住，则房主有资格按比例获得部分豁免)。一经批准，此项豁免每年自动续期。房主豁免与家庭收入或移民身份无关。

如需了解更多信息，包括申请所需文件清单，请访问：www.cookcountyassessoril.gov/homeowner-exemption

房屋改善豁免

通常，房屋改善会增加房产价值，从而提升评估价值和房主的税单。根据此项豁免，房主可对其房产进行某些改善 (例如增加建筑面积)，但在四年内，新增价值中的 75,000 美元部分将不计入征税范围。此项豁免无需申请。CCAO 将判断房产是否符合豁免条件，若符合，将自动应用该豁免。

如需了解有关此项豁免的更多信息，请访问：www.cookcountyassessoril.gov/home-improvement-exemption

长期房主豁免

CCAO 负责将确定哪些房产符合此项豁免条件，并向符合条件的房主邮寄申请表。房主若符合以下条件，即有资格获得：(1) 拥有并居住于该住所至少十年 (例如，若申请 2026 纳税年度，居住户必须在 2016 年 1 月 1 日至 2026 年 1 月 1 日期间居住于此)，(2) 在相关纳税年度的家庭总收入不超过 100,000 美元；以及 (3) 房产评估增幅足够大，超过州议会设定的最高限额。

如果了解更多信息，请访问：www.cookcountyassessoril.gov/longtime-homeowner-exemption



类别 2: 老年人豁免

老年人豁免

房主若符合以下条件, 即有资格获得此项豁免: (1) 年满 65 岁或以上; (2) 拥有该房产, 或持有使其承担房产税责任的租约或合同; (3) 在**相关纳税年度**内将该房产作为其主要住所。房主必须申请此项豁免, 但一经批准, 每年自动续期。已搬迁或计划搬迁的房主可能有资格根据居住时间按比例获得部分老年人豁免。

如需了解更多信息, 请访问: www.cookcountyassessoril.gov/senior-citizen-exemption

低收入老年人冻结豁免

房主若符合以下条件, 即有资格获得此项豁免: (1) 年满 65 岁或以上; (2) 在**相关纳税年度**的相关纳税年度的**家庭总收入**不超过 65,000 美元; (3) 在**相关纳税年度**对该房产拥有所有权或**合法、衡平法或租赁权益**; (4) 在相关纳税年度依法承担房产税支付责任; (5) 在相关纳税年度 (即连续两个 1 月 1 日) 将该房产作为其主要住所。此项豁免不由 CCAO 自动续期, 即房主必须每年申请续期。

如需解更多信息, 包括所需文件清单, 请访问: www.cookcountyassessoril.gov/senior-freeze-exemption

类别 3: 退伍军人豁免

归国退伍军人豁免

归国退伍军人豁免仅适用于退伍军人在从武装冲突现役归国当年。该豁免为符合条件的个人提供其房产**均等化评估价值** (EAV) 或应纳税价值最高 5,000 美元的减免。房主若符合以下条件, 即有资格获得此项豁免: (1) 为伊利诺伊州居民, 曾在美国武装部队、伊利诺伊州国民警卫队或美国预备役部队服役; (2) 从武装冲突现役任务中归来; (3) 在相关纳税年度内拥有其首要住所, 或对其拥有**合法或衡平法上的权益**; (4) 承担房产税支付责任。

如需了解更多信息, 包括申请所需文件清单, 请访问: www.cookcountyassessoril.gov/returning-veterans-exemption

残疾退伍军人豁免

(亦称“残疾退伍军人自住业主豁免”)

房主若符合以下条件, 即可获得此项豁免: (1) 为伊利诺伊州居民, 曾 (a) 在美国武装部队现役或州现役部队服役, 或 (b) 在伊利诺伊州国民警卫队或美国预备役部队服役; (2) 美国退伍军人事务部 (VA) 已证明该房主患有至少 30% 与其服务相关的残疾; 以及 (3) 在**相关纳税年度**是该房产的所有者和居住者。此项豁免通常不会自动续期, 即在大多数情况下, 房主必须每年申请续期。仅当退伍军人事务部评定为 100% 残疾且被归类为“永久性完全残疾”的人员, 以及在第二次世界大战期间服役的残疾退伍军人 (无论残疾等级如何), 方可自动续期。未亡配偶可能有资格获得此项豁免。

如需了解更多信息, 包括申请所需文件清单, 请访问: www.cookcountyassessoril.gov/veterans-disabilities-exemption

类别 4: 残障人士豁免

残障人士豁免 (原称“残障人士自住业主豁免”)

房主若符合以下条件, 即有资格获得此项豁免: (1) **残障人士**; (2) 在**相关纳税年度**的 1 月 1 日拥有该独户住宅, 或对其拥有**合法、衡平法或租赁权益**; (3) 依法承担房产税支付责任; (4) 在相关纳税年度的 1 月 1 日将该房产作为其主要住所。

如需了解更多信息, 包括申请所需文件清单, 请访问: www.cookcountyassessoril.gov/persons-disabilities-exemption

术语释义

错误更正证明： 错误更正证明允许纳税人就当前纳税年度遗漏的豁免进行补救，或就以往纳税年度税单中遗漏的豁免获得退税。如需了解更多信息，请参阅 Impact for Equity 的《错误更正证明》解释文件。

残障人士： 房主若符合以下任一条件，即视为残障人士：(1) 患有《联邦社会保障法》所涵盖的残疾；(2) 持有伊利诺伊州残障人士身份证，且注明为 2 级残疾；或 (3) 经医生、验光师、高级执业注册护士或医师助理检查后，采用与社会保障局相同的标准确定为残障状态。

均等化评估价值 (EAV)： EAV 或应税价值是用于计算各户房产税的部分房产价值。EAV 可在第二期房产税单的“税额计算器”下找到。

房产的合法、衡平法或租赁权益： 房产的合法权益指个人依法拥有该房产，通常通过地契转让获得。衡平法权益指通过衡平法所有权获得的权益。租赁权益指个人或实体租赁房产时产生的权益。值得注意的是，承租人（例如拥有租赁权益的人）通常不能申请豁免，但在极少数情况下除外。

相关纳税年度： 房产税系对上一年度征收（称为欠税缴纳）。例如，这意味着在 2026 年，库克县征收的是 2025 年的房产税。当 CCAO 豁免申请表要求提供特定年份的文件时，该年份通常为申请前一年。例如，许多豁免申请表要求个人确认其在当前日历年度的前一个日历年居住于相关房产。但 CCAO 也可能要求提供其他年份的文件。

家庭总收入： 系指共同居住在同一家庭中的所有人的总收入。

常见问题

纳税人可以同时获得多项豁免吗？

可以，只要纳税人分别符合各项豁免条件，即可获得最多四项豁免。但房主不能获得多项基于收入的豁免，且部分豁免不能同时适用。例如，残障人士豁免不能与残疾退伍军人豁免或归国退伍军人自住业主豁免合并使用。

同一房主拥有的多套房产均可适用豁免吗？

不可以，每位房主仅能就一套房产申请豁免。

房主如何知道其房产当前是否已应用豁免？

豁免会显示在房主第二期房产税单上。房主也可查询 CCAO 的“查找房产”数据库，网址为 www.cookcountyassessoril.gov/address-search（在房产搜索后的“房产详情”页面向下滚动，即可找到“豁免历史和状态”部分）。

若某项豁免应适用于房产但实际未适用，房主应该怎么办？房主可否在截止日期后申请豁免？

若房主认为其有权享受以往纳税年度的豁免，可提交**错误更正证明**申请以追回过往减免金额。此外，房主可通过提交错误更正证明申请，申请最多前三个纳税年度的遗漏豁免。如需了解更多信息，请参阅 Impact for Equity 的《错误更正证明》解释文件。

若获得豁免的房主去世，如何处理？

在部分情况下，该纳税年度的豁免仍可适用。此外，未亡配偶可能有资格获得该项豁免。



一般解释

库克县错误更正证明

什么是错误更正证明？

错误更正证明 (C of E) 是在房产税评估出现可核实的错误时，由库克县评估员办公室 (CCAO) 或库克县复核委员会 (BOR) 签发的正式更正文件。房主可据此申请更正，包括建筑面积、房产分类、房龄或建筑类型错误，以及遗漏豁免等情况。

在 CCAO 对镇区的所有房产进行评估并审议申诉后，该镇区的评估结果即获得认证。若房主对评估结果不满，可在其镇区开放窗口内向 BOR 提出进一步申诉。BOR 在审议镇区的所有申诉后，将做出最终决定并完成评估。如需了解库克县房产税制度的更多信息，请查阅 Impact for Equity 的《房产税制度一般解释》。评估经认证用于征税后，CCAO 可通过错误更正证明更正错误或失误。

错误更正证明共分两类：(1) 往年遗漏豁免，以及 (2) 税单发出后更正房产评估价值。详情见下文各类别的说明。

房主何时以及如何申请？

房主可使用同一份表格，申请本纳税年度及前三个纳税年度遗漏豁免的错误更正证明；同时，亦可在当年度评估最终确定后，申请更正评估价值的错误更正证明。错误更正证明申请表可在线获取，地址为 www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error。提交后，CCAO 将在 8 至 10 周内处理申请，房主将收到批准或驳回的通知。若获得批准，库克县财务官办公室将通过邮寄方式寄出退税支票。

CCAO 强烈建议，评估价值错误更正证明应通过 SmartFile 申诉系统 www.cookcountyassessoril.gov/online-appeals 随申诉一并提交，这样申请将自动进入其系统，便于追踪。每年申请错误更正证明所涉及的纳税年度，均须在 SmartFile 系统中逐一勾选。此举还可确保过去、现在和未来的更正均得到处理。房主也可单独提交申请，但这可能导致延迟。

若房主此前已向 CCAO 或 BOR 提出过评估申诉，则错误更正证明申请通常难以成功，除非房主提供了有关失误或错误的实质性信息、错误更正证明涉及激励措施的应用，或者房主提供证据证明房产遭受重大损坏或被拆除。若房主此前曾向 BOR 申诉，则任何获批的错误更正证明还必须由 BOR 就该纳税年度予以批准和背书。此过程可能耗时较长，且只有 CCAO 可将错误更正证明转交 BOR 背书，房主本人不能自行办理。

错误更正证明 — 遗漏豁免

房产税豁免每年在第二期税单上列出并应用。若房主遗漏了某项豁免，可申请错误更正证明，但在该证明办结前，房主仍须承担税单全额。房主可在不缴纳税单的情况下取得错误更正证明，但未在到期日前支付的任何余额将产生利息和罚款。

如需了解豁免信息，包括 CCAO 要求的文件，请查阅 Impact for Equity 的《库克县房产税豁免一般解释》。房主可在线申请当前或以前纳税年度的豁免，并可将多项豁免和多个纳税年度合并至一份表格中。



为决定是否需要申请遗漏豁免错误更正证明，房主应查看库克县房产税门户网站，查阅过往税单，以确认自己曾获得哪些豁免（如有）。部分豁免每年自动续期，另一些则须每年重新申请。若房主此前曾获得某项豁免，并认为应继续享有，则应申请遗漏豁免错误更正证明。

遗漏豁免示例场景： Daniel 现年 75 岁，在海德公园拥有一处住宅。自 65 岁生日以来的十年间，Daniel 一直享有老年人豁免。今年，当他收到第二期房产税单时，发现其中未列有老年人豁免。Daniel 知道这项豁免应适用于其第二期税单，因此在线提交了遗漏豁免错误更正证明申请，并附上了证明其符合豁免资格的文件。CCAO 审查了 Daniel 的错误更正证明申请，确认其税单中不慎遗漏了该项豁免，随即补充应用了豁免。

错误更正证明 — 评估价值更正

若房主的评估存在可核实错误，可以申请错误更正证明予以更正。申请理由可包括估价过高、空置或占用、火灾损坏、房产分类变更、与同类房产的一致性等等。若房主申请评估价值错误更正证明，必须提供证明该错误的文件。

文件可包括显示建筑面积的测量图、显示建筑类型的评估报告、拆除证明等。

注意： CCAO 不会独立验证房产的土地面积。其会与库克县书记官办公室的记录进行核对，该记录很可能与县内所有资源上的记录一致，因此，只有在 CCAO 的测量结果与县内其他资源不符时，CCAO 才能基于土地面积的变更批准申诉。为确定是否存在问题，应将地契上的法律描述与税图或税宗地法律描述进行比对，此操作可在县委书记官地图部门完成。房主可能还需要获取房产测量图，以彻底解决土地面积问题。

评估价值更正示例场景： Jane 拥有一栋独户住宅，近期因结构性火灾受损。Jane 的房产税评估显示其房屋并未受损。她知道需要向 CCAO 提供关房屋受损的信息，因此 Jane 在线提交了评估价值错误更正证明申请，并附上了显示其保险索赔和火灾后评估的文件。CCAO 审查了 Jan 的错误更正证明，认定其房屋因火灾评估价值大幅降低，并更正了评估。



房主如何获得错误更正证明房产税退税？

若 CCAO 签发并认证了错误更正证明，房主通常需要提交房产税退税申请。对于评估价值错误更正证明，纳税人必须向财务官申请退税；但对于自住业主豁免，CCAO 会将错误更正证明发送给财务官，由其自动办理退税。房主可在线申请房产税退税，亦可通过邮寄或亲自前往库克县财务官办公室提交申请表。申请时，房主必须提交相应年度的房产税缴纳证明。可接受的付款证明取决于房主缴纳房产税的方式，可包括出纳员收据复印件或已付支票正面复印件、显示资金成功转账的银行对账单，以及抵押贷款公司或银行出具的付款证明。可接受证明清单可在 www.cookcountytreasurer.com/pdfs/forms/doapplication.pdf 查阅。

若错误更正证明被驳回，会发生什么？

若房主收到 CCAO 的信函，告知其错误更正证明已被驳回，则应查阅 CCAO 的错误更正证明驳回原因代码，以了解原因。错误更正证明驳回原因代码可在 www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes 在线查阅。如需更多信息，房主可直接联系 CCAO，或联系纳税人解决部门，邮箱为 assessor.taxpayer.resolution@cookcountyil.gov。

若因文件不全导致遗漏豁免错误更正证明被驳回，房主可在规定时间内重新提交完整文件并再次申请。

有哪些可用工具？

- 错误更正证明申请表可在线获取，网址为 www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error。
- 库克县书记官地图部门负责绘制库克县官方税图。房主可将其地契上的法律描述与书记官办公室税图上的法律描述进行比对。房主应携带地契副本，并前往书记官办公室或通过电子邮件将查询发送至 clerk.maps@cookcountyil.gov。
- 房主可以通过 CCAO 的“追踪器”查询其评估价值更正错误更正证明申请的状态，网址为 www.cookcountyassessoril.gov/cofestatus。
- 错误更正证明驳回原因代码可在 www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes 在线查阅。
- 错误更正证明退税申请表可在线获取，网址为 www.cookcountytreasurer.com/certificateoferrorrefundform.aspx。

何处可获取更多信息？

- 库克县评估员办公室网站: www.cookcountyassessoril.gov。
- 库克县复核委员会网站: www.cookcountyboardofreview.com。
- 如需了解库克县房产税制度的更多信息，请参阅 Impact for Equity 的《房产税制度一般解释》，网址为 www.impactforequity.org/appeals。
- 如需查看库克县房产税申诉流程的图示概述，请参阅 Impact for Equity 的《房产税申诉流程图》，网址为 www.impactforequity.org/appeals。
- 如需了解更多豁免信息，请参阅 Impact for Equity 的《库克县房产税豁免一般解释》，网址为 www.impactforequity.org/appeals。



常见房产税申诉类型

申诉流程简要概述

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。接下来，CCAO 和/或 BOR（取决于房主向哪个办公室提出申诉）将审查申诉，并根据现有证据决定是否降低评估值。为了提高申诉成功的几率（即评估价值降低），房主应提交任何支持其主张（即其申诉理由）的证据。有关库克县申诉流程的更多信息，请查阅 Impact for Equity 发布的《房产税系统一般解释》和《房产税申诉流程图》。

哪种申诉类型适用于我？

申诉的最佳证据取决于房主申诉的原因、所申诉房产的类型以及该房产是否为近期购置。Impact for Equity 已针对六种常见申诉情形制作了证据清单，说明向 CCAO 和/或 BOR 提出申诉申请时，宜附带哪些有效证据（详情如下）。如果您计划对评估结果提出申诉，并且以下一种或多种情形适用于您的房产，请查阅相应证据清单以获取更多信息。

申诉情形 1: 评估不均

如果房主房产的评估价值高于其他类似房产，则该申诉称为“评估不均”申诉。详见“房产税申诉清单 #1和#2：基于评估不均和公平市场价值法申诉”。

- **什么是房产的评估价值？** 在库克县，住宅房产的评估价值是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。
- **什么算作类似房产？** 若房产在以下方面相似，则彼此具有类似性：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。）

申诉情形 2: 公平市场价值法

如果房主房产的评估价值高于其公平市场价值，该申诉称为“公平市场价值法”申诉。详见“房产税申诉清单 #1和#2：基于评估不均和公平市场价值法申诉”。

- **什么是房产的评估价值？** 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。
- **什么是房产的公平市场价值？** 公平市场价值是指房产在公开市场上能够出售的价格。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。

申诉情形 3: 更正事实错误

如果房产的特征和描述不正确（例如，CCAO 认为房屋有三间卧室，但实际上仅有两间卧室），则该房主的申诉就称为“更正事实错误”。请参阅“房产税申诉清单 #3：基于更正事实错误的申诉”。

申诉情形 4: 特殊情形

如果房产因不可预见的情形 (例如火灾或水灾) 而无法居住, 则该房主的申诉将被归类为基于“特殊情形”申诉。请参阅“房产税申诉清单 #4: 基于特殊情形的申诉”。

申诉情形 5: 共管公寓或联排别墅

如果房产是共管公寓或联排别墅, 请参阅“房产税申诉清单 #5: 基于共管公寓或联排别墅的申诉”。

申诉情形 6: 新近购置房产

如果房主新近购买了该房产, 请参阅“房产税申诉清单 #6: 基于新近购置房产的申诉”。

- **什么算是新近购置房产?** 新近购置房产是指在留置权日期 (即房产评估成为该房产法定留置权的日期; 所有应税房产从该日期起被列入评估名册) 之前两年 (针对 CCAO) 或三年 (针对 BOR) 内购置的房产。

二次复核

如果房主提出申诉后对初审决定存有异议, 可以向 BOR 申请二次复核 (CCAO 不提供二次复核)。二次复核的证据包括: 复核请求、复核理由陈述、评估价值、房产所在镇区、申诉编号以及 PIN (分配给该房产的 14 位数字编号)。

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。

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: www.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

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: www.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

基于更正事实错误的申诉

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。本清单旨在就基于更正事实错误提出申诉而向 CCAO 和 BOR 提交最佳证据。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 还针对其他申诉情形制定证据清单，包括：评估不均和公平市场价值法、特殊情形、共管公寓或联排别墅，以及新近购置房产。

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。

什么是基于更正事实错误的申诉？

更正事实错误

如果房产的特征及其描述不正确（例如，CCAO 认为房屋有三间卧室，实际仅有两间卧室），则该房主的申诉就称为“更正事实错误”。

当基于更正事实错误提出申诉时，我需要提交哪些证据？

CCAO 证据清单

- ☐ 请提交支持更正申请的全部证明文件。[规则 12 – 21。](#)
- ☐ 如果房产地址错误：房产位置更正表 + 支持正确地址的证据（例如，地契、GIS 显示图、测绘图、产权承诺书、市政当局确认正确地址的文件等）。[规则 26。](#)
- ☐ 如果土地估值有误：可比房产 (comps) 的证据、买卖文件/分析（例如，结算单、可比房产的购买价格）、评估价值或其他可接受的房地产估值方法。[规则 13、14、15、18。](#)
- ☐ 如果在建期间房产被高估：经核实的承包商说明（含施工总费用（不含土地））、建筑许可证及占用证书，以及详细说明施工成本和工期的申诉说明。[规则 19。](#)
- ☐ 如果该房产完成施工，且 CCAO 可能错误地将新增改良价值归入该房产：支持此主张的任何文件，包括施工照片和日期。[规则 19。](#)

注意：如果房主发现其评估有误，应立即联系 CCAO。明显错误可通过非正式评估予以更正。在其他情况下，房主可能需要向 CCAO 或 BOR 提出申诉。如果往期税单存在错误房产特征，房主应联系 CCAO 办理错误证明。

BOR 证据清单

□如果房产描述不准确（例如，居住面积不准确），需提交：载明正确房产特征的评估报告、测绘图、注册建筑师函、建筑图纸。

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。）

测绘图：载明某处房产的法定图纸。此文件由现场测量人员勘测，并经持证土地测量师认证。在针对房产评估中的事实错误提出更正申诉时，可能需要提供测绘图作为证据。

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: www.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

基于特殊情形的申诉

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。本清单旨在就基于特殊情形提出申诉向 CCAO 和 BOR 提交最佳证据。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 还与其他申诉情形制定了证据清单，包括评估不均和公平市场价值法、更正事实错误、共管公寓或联排别墅以及新近购置房产。

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。

什么是基于特殊情形的申诉？

特殊情形

如果房产因不可预见情形（例如火灾或水灾）而无法居住，则该房主的申诉将归类为“特殊情形”申诉。

当基于特殊情形提出申诉时，我需要提交哪些证据？

CCAO 证据清单

- ☐ 如果因不可预见情形导致房产空置：载明不可预见情形的宣誓书、照片、水电费账单、其他相关文件（例如保险文件、火灾报告、施工发票等）。规则 20。

注意：因重大灾害导致房产严重损毁的房主，可申请房屋修缮减免。此项减免的证据包括：损毁情况说明和发生日期、维修或重建的预计完成日期、所有相关记录（例如，照片、保险报告、建筑许可证、占用证明）。

BOR 证据清单

- ☐ BOR 官方规则没有明确规定基于不可预见情形提出申诉所需的证据。此处可提交的有效证据包括：证明不可预见情形的全部文件（例如，水灾后房产损毁照片、保险索赔和报告），以及载明不可预见情形的宣誓书。

术语释义

宣誓书： 由对宣誓书中所载事实具有亲身知识的人作出的宣誓声明。在某些情况下，申诉申请可能需要宣誓书。

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: www.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

基于共管公寓或联排别墅的申诉

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。本清单旨在就基于共管公寓或联排别墅评估的房产税申诉所需的最佳证据。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 还针对其他申诉情形制定了证据清单，包括评估不均与市场价值法、更正事实错误、特殊情形以及新购置房产。

Impact for Equity 还为其他申诉情形制定了证据清单，包括评估不均和公平市场价值法、更正事实错误、特殊情形以及新近购置房产。

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。

基于共管公寓或联排别墅估价提出申诉时，我需要提交哪些证据？

CCAO 证据清单

- ☐ CCAO 鼓励共管公寓和联排别墅业主通过共管公寓或联排别墅协会提出申诉，但房主亦可单独提出申诉。以协会名义提交的申诉需要提供额外文件，本清单并未列出。规则 11 和 17。

注意：根据法律规定，CCAO 按建筑物价值的百分比对共管公寓估值。当建筑物转为共管公寓后，开发商或共管公寓协会向 CCAO 提供每套共管公寓排名及其占整栋建筑物价值的百分比。CCAO 随后确定整栋建筑物的价值，并根据所提供的信息将其分配给每套共管公寓。CCAO 对共管公寓的估值始终基于其价值的既定百分比，这就是为何鼓励共管公寓业主通过其协会提出申诉。

- ☐ 同一楼栋/小区内其他可比单元的销售情况（必须是近期销售，且在申诉年度**留置权日期**的两年内）。如果没有近期楼栋内销售数据（即无近期销售），可使用同一楼栋/小区外部的**可比共管公寓**。规则 15 和 17。
- ☐ 单元的房屋特征，包括建筑面积、房间总数和房间类型。规则 17。

BOR 证据清单

- ☐ BOR 官方规则未针对共管公寓或联排别墅作出具体证据要求。然而，共管公寓和联排别墅都被归类为住宅房产。这意味着，适用于住宅房产的 BOR 官方规则也同样适用于共管公寓和联排别墅。根据您对共管公寓或联排别墅估价提出申诉的理由，请查阅以下一份或多份证据清单：基于评估不均和公平市场价值法的申诉、基于更正事实错误的申诉、基于特殊情形的申诉以及基于新近购置房产的申诉。

术语释义

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。

可比共管公寓: 若共管公寓在以下方面类似, 则彼此具有可比性: 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。)

留置权日期: 房产评估成为该房产法定留置权的日期。所有应税房产均在此日期列入评估名册。

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: www.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

基于新近购置房产的申诉

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。本清单旨在就基于新近购置房产提出申诉而需提交的最佳证据。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 还为其他申诉情形制定了证据清单，包括评估不均和公平市场价值法、更正事实错误、特殊情形以及共管公寓或联排别墅。

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。

什么算是新近购置房产？

新近购置房产是指在留置权日期前两年(针对 CCAO)或三年(针对 BOR)内购置的房产。

基于新近购置房产的评估提出申诉时，我需要提交哪些证据？

CCAO 证据清单

如果房产是在留置权日期前两年内购置，需提交：

- ☐ 房产照片（日期戳在留置权日期一年内）。规则 12 和 13。
- ☐ 买卖文件（例如买卖协议、契据、结算单）。买/卖价格和日期的证明。买方和卖方（含信托受益人）的身份信息，以及双方之间超越买卖的任何关联关系。规则 13。
- ☐ 如果房主主张买/卖价格包含动产（例如，房屋是带家具购置），需提交：PTAX-203《不动产转让声明》或包含 PTAX-203 中所有信息的宣誓书。规则 13。
- ☐ 披露买卖双方（包括任何信托受益人）的身份信息，及其相互间的任何现有关联关系（例如婚姻、血缘关系）。规则 13。
- ☐ 如果销售文件显示市场价值显著低于或高于该房产的评估价值，需提交：详述促成此次交易相关情况的宣誓书。规则 13。

BOR 证据清单

如果该房产是在**留置权日期**前三年内购置，需提交：

- ☐ 交割文件（例如交割披露表、本票、信托契据、契据等）
- ☐ 销售文件，包括购买价格、购买日期，以及**双方之间**超出买卖关系外的任何**关联关系**。**规则 18**。
- ☐ 如果销售文件显示市场价值显著低于或高于该房产的评估价值，BOR 会要求提交详述促成本次出售相关（包括购买提议、现金出价金额、上市时间以及出售原因）的**宣誓书**。**规则 18**。

术语释义

宣誓书： 由对宣誓书中所载事实具有亲身知识的人作出的宣誓声明。在某些情况下，申诉申请可能需要宣誓书。

留置权日期： 房产评估成为该房产法定留置权的日期。所有应税房产在此日期均被列入评估名册。

动产与不动产： 不动产通常指房地产（例如土地以及土地上的任何永久性改良物，如建筑物、围栏、景观、车道、下水道或排水沟）。动产是指除不动产以外的所有财产（例如汽车、牲畜、金钱、家具）。

双方关系： 当申诉涉及与房屋买卖相关的主张时，通常要求申报人注明买方和卖方。如果买方与卖方的关系超出单纯的买卖关系（例如，有血缘或婚姻关系、其他商业往来），申报人必须披露该关系。

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: www.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

库克县房产税申诉制度的负担与局限

当房主认为其房产税评估有误时，可向库克县评估员办公室 (CCAO) 和/或库克县复核委员会 (BOR) 提出申诉。但申诉流程往往程序繁琐，且制度本身存在诸多障碍，导致房主难以顺利完成。以下为该等负担与局限的概述。如需了解房产税制度的更多信息，建议参阅 Impact for Equity 的《房产税一般解释》、《房产税申诉流程图》和《证据清单》。更多信息亦可在 CCAO 和 BOR 网站查询。

房主申诉时面临的负担

房主向 CCAO 和 BOR 申诉的窗口期限分别仅有短短的 30 天。对于 CCAO 申诉，房主需在收到“拟议评估价值通知”后 30 天内提出申诉。对于 BOR 申诉，房主必须在房产所在镇区的官方截止日期之前或当日提交，而镇区的提交开放时间仅为 30 天。BOR 会在 CCAO 关闭各镇区后约 60 至 90 天重新开放申诉。这一窗口期十分短暂，难以完成申诉申请填写和证据收集。

房主可通过在线、现场或邮寄方式向 CCAO 和 BOR 提出申诉——但通常鼓励以在线方式。然而，即使是在线申诉也需要网络接入，可并非每个人都有条件上网。值得注意的是，以黑人为主社区的互联网接入率显著低于以白人为主的社区。与此同时，以黑人为主社区的房屋也常被系统性地高估，导致税单金额远高于房屋的实际价值。这种高估构成了申诉的理由，但是，如果前往现场或通过邮件提出申诉也不可行，那么缺乏互联网接入实际上可能会妨碍这些社区的房主进行申诉。例如，对于那些无法乘坐公共交通的人、身体残疾的人以及工作日无法前往县政府大楼的员工，现场申请申诉可能就很困难。此外，通过邮寄方式提交申请可能存在风险，因为申请可能会丢失，永远无法送达 CCAO 或 BOR 办公室。

CCAO 和 BOR 的正式规则规定，房主可以自行申诉，也可委托律师代理。但实际上，并非每个人都能负担得起聘请律师的费用。虽然律师可能不会预收费用，或者仅收取少量费用，但他们可能会在申诉成功后，按评估价值下调金额的一定比例抽成。这种情况会造成了不公平，因为经验丰富的房产税申诉律师可以帮助房主应对复杂的申诉程序。然而，数据并未一致表明聘请律师会增加房主申诉成功的几率。



房主通常只能依靠有限的信息，主观地判断其房产的“真实”价值，CCAO 对其房产的评估是否准确，以及是否有必要向 CCAO 或 BOR 提出申诉。

CCAO 和 BOR 提供的有关申诉程序的信息可能晦涩难懂且令人困惑。例如，CCAO 和 BOR 都发布了《官方申诉规则》，这些规则篇幅冗长（CCAO 有 27 条官方规则，BOR 有 26 条），并且使用大量专业术语和法律术语编写。这使得房主难以理解申诉流程并遵守相关要求，而不遵守这些则可能导致申诉被驳回。

向 CCAO 和 BOR 成功申诉所需的证据可能包括以下部分或全部内容（取决于具体情形和上诉理由）：可比房产、买卖文件、照片、宣誓书及其他支持上诉的解释、评估报告等。获取此类证据可能既困难又耗时。此外，部分证据（例如评估报告）可能被 CCAO 和 BOR 赋予较高权重，但获取成本高昂，这进一步使得低收入房主处于不利地位。

申诉制度的结构性局限

CCAO 和 BOR 均未就何时适合提出申诉提供详细指引。因此，房主并不总是清楚自己是否应该提出申诉。如果房主决定提出申诉，也总是难以知晓或难以查询 CCAO 和 BOR 公布的镇区申诉窗口期机会。

CCAO 和 BOR 互不共享信息。例如，当房主在向 BOR 申诉之前先向 CCAO 提出申诉时，BOR 不会收到最初提交给 CCAO 的证据副本，亦不会收到 CCAO 对申诉决定的详细解释。这意味着：(1) 房主必须向 BOR 重新提交证据，且 (2) BOR 缺乏与申诉全过程相关的数据。

BOR 并未公开解释申诉审查方式、哪些证据被视为有说服力，以及指导申诉决定的标准。在不了解这些信息的情况下，房主就无法预知成功上诉需要哪些条件。

提出申诉的房主有权在 BOR 举行听证会（但在 CCAO 则无权）。BOR 指南规定，如果申诉包含“书面提交材料无法转达的房产特定的独特因素”，则通常会举行听证会，但没有提供进一步的定义或示例。这使得房主难以确定何时举行听证会对其案情有帮助。此外，一名律师一次最多仅能安排八场听证会，且每个镇区申报组（BOR 为统一申请截止日期而对镇区进行分组）最多仅能申请 45 场听证会，除非 BOR 认定有充分理由可豁免个别律师的此项要求。这意味着，案件量大的律师可能需要对哪些案件最需要听证会做出主观判断。



CCAO 使用一种算法和估值模型来评估房产，该模型也用于申诉。该模型纳入了多种因素，包括内部特征、洪水指标和位置指标。如需 CCAO 模型用于评估房产价值的全部预测因子清单，请访问www.cookcountyassessoril.gov/home-value-report。然而，该模型并未纳入评估房产价值时通常使用的某些特征，包括房产状况、治安水平和社区宜居性，以及“危旧破损”建筑。房产状况目前因缺乏可靠数据而被排除在外，而治安水平未被纳入是因为其与模型中其他现有特征高度相关（即 CCAO 确实追踪的销售价格这一因素往往反映了社区的宜居性）。

CCAO 分析师在重估通知邮寄前的“案头审查”期间以及申诉审查期间，经常使用 CCAO 数据库之外的信息。CCAO 的申诉决定由分析师逐案作出，但分析师在审查过程中可以获取相关资源，包括“新模型预测”，以便提供更新后的特征并获取新的模型估值。分析师还依赖航拍图像、建议的可比房产（并非由住宅自动估值模型 (AVM) 生成）以及自身经验等工具。BOR 也可以考虑外部信息，但其拥有更全面的内部数据库，其中包括关于收益性房产的详细信息。BOR 的系统不与 CCAO 共享。

尽管 CCAO 的目标是公平、准确的评估，但其对同类对比的依赖并不总能考虑到整个社区的被高估问题。换句话说，如果一个社区内的每处房产都被高估，那么该社区的单个房主可能会输掉原本应获胜的申诉，因为周围所有其他可比房产也同样被高估，那么该社区的单个房主可能会输掉原本应获胜的申诉，因为周围所有其他可比房产也同样被高估。然而，当 CCAO 分析师确实识别出某些社区存在系统性高估时，他们可以在重估通知邮寄给房主之前修改评估以作调整，或者在通知发出后通过“重通知”该社区来纠正评估错误。



CCAO 通常采用收益或折旧成本法来评估商业地产，而非销售信息。如果数据输入正确，这种估值可能是准确的，但 BOR 一贯采用与 CCAO 不同的输入假设，并且经常以客观上不合理的方式下调商业价值。这导致商业房产缴纳税款过少，而住宅房主必须承担更多税款以弥补差额。

总体而言，房产税申诉制度对企业有利，尤其是那些经常对其评估结果提出申诉的企业。当企业赢得申诉（它们经常赢），税收负担就会转移到该地区的住宅房产上，后者不得不弥补企业现在少缴的税款。



CCAO 和 BOR 收到的申诉数量庞大，这给这两个办公室的资源造成了压力。在 BOR 尤其如此。时间、案件数量和人员配备的限制，意味着个别申诉的决定必须尽快做出，这导致仔细审查的可能性降低。

从 CCAO 或 BOR 审查申诉到申诉决定送达房主之间，存在相当长的等待时间。在 CCAO，上诉结果通过邮件通知，因此房主必须等待数周或数月才能收到决定。在 BOR，等待时间更长，申诉决定通常需要两到三个月。