《物業價值通知書》重要須知

財政局於每年一月份向紐約市物業業主郵寄《物業價值通知書》（Notice of Property Value，NOPV）。這份通知書十分重要，因為它含有關於你的物業的市場價值和評估價值的資訊。你的物業價值被用來計算你在下一報稅年度的物業稅。報稅年度始於7月1日，你的7月份物業稅帳單將告訴你基於這些新的物業價值你欠什麼稅。你將在6月份收到你的7月份稅單。如果你認為《物業價值通知書》（NOPV）中對物業價值的描述不正確，請參見這張傳單的反面。

市場價值（Market Values）

財政局按照類似物業出售情況，對1、2和3戶式家庭住宅進行估值。你可以把你的物業的市場價值與你附近物業的近期出售資訊進行比較。大多數共管公寓（condos）和合作公寓（coops）是按照如果它們位於住宅用出租建築中的情況進行的估值。財政局使用業主每年申報的《房地產收入和支出報告書》（Real Property Income and Expense statements）和他們的可能收入，對出租建築和其他商用物業進行估值。

如果我的市場價值下降，我的評估價值能否上升？

能。本州法律限制有些評估價值每年可以上升多少，這就是為什麼大多數物業要用幾年時間才趕得上市場價值的增長或降低。

1、2或3戶式家庭住宅範例	第1年	第2年	第3年
市場價值	100,000	150,000	140,000
實際評估價值	6,000	6,360	6,741
無限制情況下的評估價值	6,000	9,000	8,400

減免和抵扣

你的《物業價值通知書》（NOPV）列有本報稅年度中你享受的減免福利，並且可能會列出在下一個報稅年度中你將享受的減免福利。你將在6月份收到的物業稅帳單將列出你在下一報稅年度中的所有減免和抵扣福利。如需取得你的物業目前享受的減免和抵扣清單，或者申請物業稅減免，請填寫減免申請表。

如果你認為你的《物業價值通知書》（NOPV）中有錯誤資訊，該怎麼辦？

如果你認為《物業價值通知書》（NOPV）含有關於你的物業的錯誤資訊，你可以通知市政府。如果你想採取行動，有嚴格的截止日期和指導。何時以及如何實施取決於你的報稅類別。

糾正你認為你的《物業價值通知書》（NOPV）中不正確的數值

紐約市稅務委員會（NYC Tax Commission）可改動你的物業的報稅類別、減少其評估價值或者調整減免福利。你不需要律師即可向稅務委員會申報，並且不要求你必須參加個人聽證（除非你希望這樣做）。

如果你的《物業價值通知書》（NOPV）中有一行「有效市場價值」（Effective Market Value），你必須證明你的物業價值低於其「有效市場價值」，以便稅務委員會降低你的物業的評估價值。

稅務委員會必須在3月5日前（第2、3和4類）或者在3月19日前（僅第1類）收到你的糾正申請。請勿錯過你的截止日期。

糾正你的《物業價值通知書》（NOPV）中的描述

如果你認為市場價值或物業描述不正確，你可以向財政局提交糾正申請表。請注意，向財政局提交這些申請表並不是你如何要求對你的評估價值進行改動。即使財政局同意更改你的市場價值或物業描述，也不太可能會更改你的今年的評估價值。如果你要改的是評估價值，你可以在財政局任何一家業務中心取一份稅務委員會的表單，或者造訪稅務委員會的網站：www.nyc.gov/html/taxcomm。