

# КАК ЧИТАТЬ УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРЕДЛАГАЕМОЙ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ

## Четыре простых

**CITY OF PHILADELPHIA**  
Office of Property Assessment  
www.phila.gov/opa

**Notice of Valuation for 2027**

Property Location: 1234 MAIN ST  
OPA Account Number: 123456789  
Notice Date: June 24, 2026  
Owner(s): JOHN SMITH

2027 Property Market Value \$174,900

**Property Characteristics**  
Category: SINGLE FAMILY  
Type: ROW PORCH FRONT  
Zone: A

Prior Year Comparison	2026	2027*	Net Change
Total Market Value	\$182,700	\$174,900	\$12,200
Land Market Value	\$32,540	\$34,900	\$2,440
Improvements Market Value	\$130,160	\$139,920	\$9,760
Pre-Determined Ratio	100%	100%	0%
Assessed Value	\$162,200	\$174,900	\$12,200
Exemptions/Abatements	\$0	\$0	\$0
Homestead	\$100,000	\$100,000	\$0
Taxable Assessed Value	\$62,200	\$74,900	\$12,200

\* Reflects assessment information in OPA records as of March 31, 2026.

**Homestead Exemption**  
YES\*

\* You have been approved for the Homestead Exemption. The amount of this exemption will be subtracted from your assessed Total Market Value at the time the tax bill is calculated and sent.

**THIS IS NOT A BILL.** However, the 2027 real estate tax bill will be calculated using the 2027 values shown above and the adopted tax rate.

If you think the proposed valuation is incorrect, you may request a review by completing the enclosed First Level Review form by September 1, 2026. If you choose to file a formal appeal, the application must be submitted to the Board of Revision of Taxes on or before October 5, 2026.

Please read the enclosed letter for important information about this Notice.

### Шаг [1]. Проверьте свою учетную информацию

Убедитесь, что адрес объекта недвижимости, номер счета и имена владельцев указаны верно. Если какая-либо информация указана неадресно, обратитесь в Отдел оценки имущества (Office of Property Assessment, OPA) по телефону **215-686-9200** или посетите страницу [phila.gov/opa](http://phila.gov/opa).

**Шаг [2]. Обратите внимание на новое значение оценочной стоимости** В присланном вам уведомлении указана новая рыночная стоимость вашего объекта недвижимости, определенная при последней переоценке. Она приблизительно отражает ту цену, за которую ваш объект недвижимости мог бы быть продан сегодня.

**Шаг [3]. Проверьте, одобрена ли вам налоговая льгота Homestead Exemption (налоговая льгота при банкротстве владельца жилья, проживающего в нем, или смерти его супруга)** Если в этом поле указано **ДА (YES)**, вы подпадаете под городскую программу налоговой льготы Homestead Exemption. Если указано **НЕТ (NO)**, это означает, что вы не подавали заявление на участие в программе налоговой льготы Homestead Exemption, не были утверждены для участия в этой программе или же ваше заявление не было вовремя рассмотрено на момент оформления данного уведомления. Программа распространяется на все жилые дома, занимаемые собственниками, но если у вас уже есть налоговое освобождение или вы участвуете в программе долгосрочного владения с проживанием (Longtime Owner Occupants Program, LOOP), то вы не имеете права на участие в программе налоговой льготы Homestead Exemption. Если вы считаете, что имеете право на участие в этой программе, подайте заявление на странице [phila.gov/opa](http://phila.gov/opa) или обратитесь по телефону **215-686-9200**.

### Шаг 4. Проверьте поле с описанием объекта недвижимости

В этом поле указана категория объекта недвижимости, учитываемая при оценке его стоимости.

**Наконец,** обратите внимание: **ЭТО УВЕДОМЛЕНИЕ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СЧЕТОМ НА ОПЛАТУ.**

Ваши налоги за 2027 год будут рассчитаны на основе ставки налога на недвижимость, которая определяется постановлением администрации города. Чтобы получить более подробную информацию, обратитесь по телефону **215-686-9200** или посетите страницу [www.phila.gov/opa](http://www.phila.gov/opa).

# ГОРОД ФИЛАДЕЛЬФИЯ

Отдел оценки имущества  
www.phila.gov/opa  
Curtis Center – 3rd Floor, Suite 300 West  
601 Walnut Street  
Philadelphia, PA 19106

Уважаемый собственник!

Направляем вам настоящее уведомление об оценке рыночной стоимости вашего объекта недвижимости за 2027 год. Вы получили данное уведомление в связи с изменением либо общей рыночной стоимости вашего объекта недвижимости, либо составляющих компонентов его общей рыночной стоимости. Данное уведомление **не является счетом на уплату налогов**, однако содержит важные сведения для расчета взимаемого с вас налога. Если вам доступны программы налоговых льгот, с вами дополнительно свяжутся сотрудники городской администрации. Чтобы получить более подробную информацию, посетите страницу [www.phila.gov/real-estate-relief](http://www.phila.gov/real-estate-relief).

Общая рыночная стоимость — это расчетная цена, за которую, по оценке Отдела оценки имущества (Office of Property Assessment, OPA), ваш объект недвижимости мог бы быть продан на текущем рынке недвижимости. Общая рыночная стоимость вашего объекта недвижимости включает рыночную стоимость улучшений (здания/строений, расположенных на земельном участке) и рыночную стоимость земли (т. е. самого земельного участка). Стоимость земельного участка фактически является распределением части общей рыночной стоимости, приписываемой земельному участку. В прилагаемой к уведомлению таблице представлена информация об оценке, отраженная в записях OPA по состоянию на 31 марта 2026 года, а также информация о праве собственности и программе налоговой льготы Homestead Exemption по состоянию на 1 мая 2026 года.

Для определения оценочной стоимости жилой недвижимости OPA обычно учитывает ряд факторов, в том числе:

- размер и возраст объекта недвижимости;
- местоположение, состояние и близость к объектам инфраструктуры;
- анализ сделок по продаже аналогичной недвижимости в районе, заключенных за последнее время, с учетом различий между проданными объектами и оцениваемым объектом.

Обратите внимание, что стоимость вашего объекта недвижимости может меняться, увеличиваться или уменьшаться, даже если вы не вносили никаких улучшений или изменений. Помимо упомянутых выше факторов, на стоимость недвижимости влияют рыночные условия, такие как тенденции в районе и недавние продажи аналогичных объектов. Даже при отсутствии физических изменений в объекте недвижимости OPA должен учитывать, за какую цену он мог бы быть продан на текущем рынке недвижимости. Каждая переоценка направлена на то, чтобы отразить текущие рыночные условия за оцениваемый период, и OPA стремится к максимально единообразной, справедливой и точной оценке.

При оценке коммерческой недвижимости и крупной недвижимости, рассчитанной на несколько семей, стоимость определяется путем анализа недавних сделок по продаже, расходов на эксплуатацию, полученной прибыли или расходов на землю и строительство.

## **ВЫ ИМЕЕТЕ ПРАВО ОБЖАЛОВАТЬ ВАШУ ОЦЕНКУ**

### **1. Экспертиза первого уровня (First Level Review, FLR) OPA:**

FLR — это неофициальная апелляция в OPA. OPA — это орган, определяющий оценочную стоимость вашей недвижимости. Налогооблагаемая стоимость используется для расчета суммы, подлежащей уплате по вашему налоговому счету на недвижимость, на основе применимых налоговых ставок, установленных администрации города и школьного округа. Текущие налоговые ставки опубликованы на странице города Филадельфии, посвященной налогу на недвижимость ([www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/property-and-real-estate-taxes/real-estate-tax/](http://www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/property-and-real-estate-taxes/real-estate-tax/)).

Если вы не согласны с новой оценочной стоимостью, вы можете потребовать от OPA проведения экспертизы первого уровня (FLR). При этом вы будете обязаны предоставить данные в подтверждение как минимум одного из следующих пунктов:

- характеристики объекта недвижимости, влияющие на его оценку, указаны неверно;
- оценка объекта недвижимости неоправданно высокая или низкая.

Ваша платежеспособность не является уважительной причиной для запроса FLR. Если вам доступны программы налоговых льгот, с вами дополнительно свяжутся сотрудники городской администрации. Чтобы получить более подробную информацию, посетите страницу [www.phila.gov/real-estate-relief](http://www.phila.gov/real-estate-relief).

Вы можете запросить пересмотр этой оценки, заполнив прилагаемую форму FRL и отправив ее в OPA по адресу, указанному в форме FLR. Если вы неправильно заполнили или потеряли форму FLR, вы можете обратиться в OPA или в Отдел окружного совета (Council District Office) за дубликатом.

**Крайний срок подачи FRL в OPA — 1 сентября 2026 года.** В рамках проведения FLR OPA рассмотрит все предоставленные вами доказательства. Вам следует включить любую дополнительную информацию для рассмотрения OPA, например фотографии или результаты недавней оценки.

### **2. Апелляция в Управление налоговых проверок (Board of Revision of Taxes, BRT):**

Это официальный процесс обжалования, проводимый Управлением налоговых проверок. **Крайний срок подачи официальной апелляции в Управление налоговых проверок — 5 октября 2026 года.**

Вы можете подать официальную апелляцию в BRT, если считаете, что оценочная стоимость вашего объекта недвижимости указана неверно. В апелляции по оценке вы будете обязаны предоставить данные в подтверждение как минимум одного из следующих пунктов:

- оценочная рыночная стоимость вашего объекта недвижимости неоправданно высокая или низкая;
- оценочная рыночная стоимость вашего объекта недвижимости не совпадает с рыночной стоимостью аналогичных объектов в вашем районе;
- характеристики вашего объекта недвижимости указаны неверно.

Форму апелляции по рыночной стоимости можно найти онлайн на странице <https://www.phila.gov/departments/board-of-revision-of-taxes/>. Вы можете запросить устное (очное или дистанционное) слушание в BRT. На слушании в BRT вы можете изложить свою позицию, а также представить другие доказательства стоимости вашей недвижимости. Вам следует включить любую дополнительную информацию для рассмотрения BRT, например фотографии или результаты недавней оценки. Вы также можете запросить неустную апелляцию, в рамках которой вы не будете присутствовать на публичном слушании в BRT.

### **3. Подача обеих апелляций:**

**Вы можете одновременно подать как неофициальный запрос на FLR в OPA, так и официальную апелляцию в BRT. Важно понимать, что это две отдельные апелляции, подаваемые в два разных ведомства в двух разных формах.** Подача заявления на проведение FRL не исключает возможности подачи официальной апелляции в Управление налоговых проверок. Вам не нужно ждать решения по вашей апелляции FLR, прежде чем подавать апелляцию в BRT. Вы должны подать обе формы апелляции, если хотите запросить как FLR, так и официальный пересмотр апелляции в BRT. Обратите внимание, что если решение по

апелляции в BRT будет вынесено до того, как OPA примет решение по FLR, то решение BRT будет иметь приоритет над решением OPA и OPA будет не вправе отклонить решение BRT.

Если вы не удовлетворены результатом или не получили сообщение о решении по FLR до 5 октября 2026 года, вы все еще имеете право подать официальную апелляцию в срок до 5 октября 2026 года. Вы можете подать оба заявления в установленные сроки.

Точная и справедливая оценка рыночной стоимости вашего недвижимого имущества важна как для вас, так и для органов муниципальной власти. Внимательно ознакомьтесь с информацией, изложенной в данном уведомлении. По любым возникшим вопросам обращайтесь в OPA по телефону 215-686-9200 или на странице [www.phila.gov/opa](http://www.phila.gov/opa).

С уважением,  
Отдел оценки имущества