

# 예정 평가액 통지서 이해하기

## 간단한 4단계로

**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
Improvement Market Value	\$150,160	\$139,920	\$9,760
Prop-Determined Ratio	100%	100%	0%
Assessed Value	\$182,700	\$174,900	\$12,200
Exemptions/Abatements	\$0	\$0	\$0
Homestead	\$100,000	\$100,000	\$0
Taxable Assessed Value	\$82,700	\$74,900	\$12,200

**Homestead Exemption**  
YES\*

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

^ 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.

### [1]단계 계정 정보 확인

부동산 주소, 계좌 번호, 소유주 이름이 정확한지 확인합니다. 잘못된 정보가 있다면 **215-686-9200**번 또는 [phila.gov/opa](http://phila.gov/opa)로 OPA(부동산 평가국)에 문의하십시오

### [2]단계 새로 산정된 평가액 확인

통지서에는 재평가를 통해 산정된 부동산에 대한 새로운 시세가 명시되어 있습니다. 이는 현재 시점에서 부동산이 매매될 것으로 예상되는 대략적인 금액을 반영합니다.

### [3]단계 홈스테드 면제(Homestead Exemption) 승인 여부 확인

“YES”라고 표시된 경우, 시의 홈스테드 면제 프로그램 자격을 충족하신 것입니다. “NO”라고 표시된 경우, 홈스테드 면제 프로그램을 신청하지 않았거나 승인받지 못한 것이거나, 아니면 신청서 처리가 지연되어 본 통지서에 반영되지 못한 것입니다. 해당 프로그램은 모든 소유주 실거주 주택을 대상으로 하지만, 이미 감면 혜택을 받고 있거나 장기 실거주 소유주 지원 프로그램(Longtime Owner Occupants Program, LOOP)에 등록된 경우, 홈스테드 면제 혜택을 받을 자격이 없습니다. 본인이 자격 요건을 충족한다고 생각되시면, [phila.gov/opa](http://phila.gov/opa)에 방문하거나 **215-686-9200**번에 전화하여 신청하실 수 있습니다.

### [4]단계 부동산 세부 내역 확인

세부 내역은 귀하의 부동산이 과세 평가 목적으로 어떤 용도로 분류되어 있는지를 알려줍니다.

마지막으로, 통지서는 청구서가 아님을 명심하십시오.

2027년 세금은 시 조례에 따라 결정되는 부동산세(Real Estate Tax) 세율에 근거하여 산정됩니다. 자세한 내용은 **215-686-9200**번으로 전화하거나 [www.phila.gov/opa](http://www.phila.gov/opa)에 방문하여 확인하십시오.

# CITY OF PHILADELPHIA

Office of Property Assessment  
www.phila.gov/opa  
Curtis Center – 3rd Floor, Suite 300 West  
601 Walnut Street  
Philadelphia, PA 19106

부동산 소유주님께,

동봉된 2027년 부동산 시장 가치 평가 통지서(Notice of Property Market Valuation)를 확인해 주시길 바랍니다. 소유하신 부동산의 총 시장 가치(Total Market Value) 또는 부동산 총 시장 가치를 구성하는 요소에 변동이 있어 이 정보를 보내드립니다. **세금 고지서는 아니지만**, 귀하의 세금 납부액에 영향을 미칠 수 있는 중요한 정보입니다. 시에서 제공하는 이용 가능한 세금 감면 프로그램에 관하여 추후 안내를 보내드릴 예정입니다. 자세한 내용은 [www.phila.gov/real-estate-relief](http://www.phila.gov/real-estate-relief)를 방문하여 확인하십시오.

총 시장 가치는 부동산 평가국(OPA)이 현재 부동산 시장에서 해당 부동산이 얼마에 매매될 것으로 예상하는지를 추정한 금액입니다. 부동산의 총 시장 가치에는 (토지 위에 있는 실제 건물 또는 구조물에 대한) 건축물 시장 가치(Improvement Market Value)와 (토지 그 자체에 대한) 토지 시장 가치(Land Market Value)가 포함됩니다. 토지 가치는 본질적으로 총 시장 가치 중 토지에 귀속되는 부분에 할당된 금액입니다. 동봉된 통지서에 있는 표에서 2026년 3월 31일 기준 OPA 기록에 반영된 평가 정보와 2026년 5월 1일 기준 소유권 및 홈스테드 면제 정보를 확인할 수 있습니다.

주거용 부동산의 평가액을 산정하기 위해 OPA는 일반적으로 다음 사항을 포함한 여러 요소를 고려합니다.

- 부동산의 크기 및 연식
- 부동산의 위치, 편의시설과의 거리 및 상태
- 최근 해당 지역 내 유사한 부동산의 매매 내역. 단, 매매된 부동산과 평가 대상 부동산 간의 차이점 고려

부동산을 개축하거나 변경하지 않더라도 부동산 가치는 변동되거나, 상승 또는 하락할 수 있다는 점을 참고해 주십시오. 위에서 언급한 요인들 외에도, 부동산 가치는 지역 동향, 유사한 주택의 최근 매매 내역 등 시장 상황에 영향을 받습니다. 부동산에 물리적 변화가 없더라도, 부동산 평가국(OPA)은 현재 부동산 시장에서 해당 부동산이 매매될 것으로 예상되는 금액을 고려해야 합니다. 매번 실시되는 재평가 작업은 평가가 이루어지는 기간 동안의 현재 시장 상황을 반영하는 것을 목표로 하며, OPA는 가장 일관되고, 공정하며, 정확한 평가를 달성하는 것을 목표로 합니다.

상업용 및 대규모 다세대 주택의 경우, 최근 매매 내역, 운영 유지 비용, 창출된 수익 또는 토지 및 건축 비용 등을 분석하여 가치를 결정합니다.

귀하께서는 평가 결과에 대해 이의 신청을 제기할 권리가 있습니다

## 1. OPA 1단계 검토(First Level Review, FLR):

FLR은 OPA에 제기하는 비공식적인 이의 신청입니다. OPA는 부동산의 평가액을 결정하는 기관입니다. 과세 표준액은 시와 교육구에서 정한 세율을 기준으로 부동산 세금 납부액을 산정하는 데 사용됩니다. 현재 세율은 필라델피아시 부동산세 웹페이지([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/))에서 누구나 확인할 수 있습니다.

새로 산정된 평가액이 잘못되었다고 생각하면, 다음 중 하나 또는 둘 다를 입증할 수 있는 경우, OPA에 1단계 검토를 실시해 줄 것을 요청할 수 있습니다.

- 부동산 가치 평가에 영향을 미치는 특성들이 상당히 부정확하다.
- 부동산 평가액이 과도하게 높거나 과도하게 낮다.

납부 능력은 FLR 요청 사유로 사용할 수 없습니다. 시에서 제공하는 이용 가능한 세금 감면 프로그램에 관하여 추후 안내를 보내드릴 예정입니다.

자세한 내용은 [www.phila.gov/real-estate-relief](http://www.phila.gov/real-estate-relief)를 방문하여 확인하십시오.

동봉된 1단계 검토(First Level Review) 양식을 작성한 후 FLR 양식에 기재된 주소로 OPA에 반송하여 이번 평가액에 대한 검토를 요청하실 수 있습니다.

FLR 양식을 분실하거나 잃어버린 경우, OPA 또는 시의회 지역구 사무소에 양식 재발급을 문의하시면 됩니다. **OPA에 FLR을 제기해야 하는 마감일은 2026년 9월 1일입니다.** FLR 과정에서 OPA는 귀하께서 신청서와 함께 제출하신 모든 증거 자료를 검토할 것입니다. OPA가 검토할 수 있도록 사진, 최근 감정평가서 등 관련 추가 정보를 모두 제출하셔야 합니다.

## 2. 세무심사위원회(BRT)에 이의 신청:

이는 세무심사위원회에 의해 진행되는 공식적인 이의 신청 절차입니다. **세무심사위원회에 공식적인 이의 신청을 제기해야 하는 마감일은 2026년 10월 5일입니다.**

부동산 평가액이 잘못되었다고 생각될 경우, BRT에 공식적인 이의 신청을 제기하실 수 있습니다. 평가에 대한 이의 신청은 다음 사항 중 최소한 하나를 입증해야 합니다.

- 추정된 부동산 시장 가치가 과도하게 높거나 과도하게 낮음
- 추정된 부동산 시장 가치가 주변의 유사한 부동산과 일치하지 않음
- 부동산 가치에 영향을 미치는 특성들이 상당히 부정확함

시장 가치 이의 신청 양식은 <https://www.phila.gov/departments/board-of-revision-of-taxes/>에서 온라인으로 확인하실 수 있습니다. BRT에 (대면 또는 원격) 구두

청문회를 요청하실 수 있습니다. 귀하는 BRT 청문회에 출석하여 입장을 소명하고 그 밖의 증거 자료를 제출하실 수 있습니다. BRT가 검토할 수 있도록 사진, 최근 감정평가서 등 관련 추가 정보를 모두 제출하셔야 합니다. 또한 구두 진술 없이 서면으로 이의 신청을 요청할 수 있는 옵션도 있으며, 이 경우 BRT가 주관하는 공개 청문회에 참석하지 않으셔도 됩니다.

### 3. 두 가지 이의 신청 모두 제기:

**OPA에 비공식적인 이의 신청을 제기하면서 동시에 BRT에 공식적인 이의 신청을 제기하실 수 있습니다. 이는 서로 다른 양식을 사용하여 두 개의 다른 기관에 제출한 별개의 이의 신청임을 이해하시는 것이 중요합니다.** 1단계 검토(First Level Review)를 요청하더라도 세무심사위원회(Board of Revision of Taxes)에 이의 신청을 제기할 수 있는 권리가 배제되지 않습니다. BRT에 이의 신청을 제기하기 전에 FLR에 대한 결정이 나올 때까지 기다리지 않으셔도 됩니다. FLR 검토와 공식적인 BRT 이의 신청 심사 모두 요청하길 원하는 경우, 두 양식을 모두 제출하셔야 합니다. BRT 이의 신청 결정이 OPA의 FLR 결과가 나오기 전에 내려진 경우, BRT의 결정이 OPA의 결정보다 우선시되며, OPA는 BRT의 결정을 뒤집을 권한이 없음을 유의해 주시기 바랍니다.

결과에 만족하지 않거나 2026년 10월 5일 **이전에** FLR 결과를 통보받지 못한 경우, 이의 신청을 제기해야 하는 마감일인 2026년 10월 5일까지는 여전히 공식적인 이의 신청을 제기하실 수 있습니다. 마감일을 준수하는 한, 두 가지 이의 신청이 모두 가능합니다.

시장 가치가 정확하고 공정하게 평가되는 것은 귀하와 시 당국 모두에게 중요합니다. 본 통지서의 내용을 주의 깊게 확인하시고, 궁금한 점이 있으시면 215-686-9200번으로 전화하거나 [www.phila.gov/opa](http://www.phila.gov/opa)에 온라인으로 방문하여 OPA에 문의하십시오.

감사합니다.

부동산 평가국(Office of Property Assessment) 드림