

HIỂU THÔNG BÁO VỀ ĐỊNH GIÁ ĐỀ XUẤT CỦA QUÝ VỊ

Chỉ với bốn bước

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 FAMIL Y
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	\$52,240	\$34,900	\$2,440
Improvement Market Value	\$130,460	\$139,920	\$9,360
Pre-Determined Ratio	100%	100%	0%
Assessed Value	\$162,700	\$154,900	\$12,200
Exemptions/Abatements	\$0	\$0	\$0
Homestead	\$100,000	\$100,000	\$0
Taxable Assessed Value	\$62,700	\$54,900	\$12,200

* Reflects assessment information in OPA's 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.

Bước [1] Xác minh thông tin tài khoản của quý vị

Hãy đảm bảo địa chỉ bất động sản, số tài khoản và (các) tên chủ sở hữu là chính xác. Nếu có bất kỳ thông tin nào không chính xác, vui lòng liên hệ với OPA theo số **215-686-9200** hoặc phila.gov/opa

Bước [2] Lưu ý giá trị định giá mới của quý vị

Thông báo này hiển thị giá trị thị trường mới của tài sản của quý vị, được xác định bởi đợt định giá lại. Điều này phản ánh mức giá ước tính mà bất động sản của quý vị có thể bán được vào thời điểm hiện tại.

Bước [3] Kiểm tra xem quý vị đã được chấp thuận hưởng ưu đãi miễn thuế nhà ở hay chưa.

Nếu hiển thị **"CÓ,"** nghĩa là quý vị đủ điều kiện tham gia chương trình Miễn giảm thuế nhà ở của Thành Phố. Nếu hiển thị **"KHÔNG,"** nghĩa là quý vị chưa nộp đơn hoặc không được chấp thuận tham gia chương trình Miễn giảm thuế nhà ở, hoặc đơn đăng ký của quý vị chưa được xử lý kịp thời để được thể hiện trong thông báo này. Chương trình này dành cho tất cả các hộ gia đình sở hữu nhà ở, nhưng nếu đã được hưởng ưu đãi giảm thuế hoặc đang tham gia Chương trình Chủ sở hữu lâu năm (LOOP), thì sẽ không đủ điều kiện để nhận thêm ưu đãi của Miễn giảm thuế nhà ở. Nếu quý vị cho rằng mình đủ điều kiện, thì có thể nộp đơn tại phila.gov/opa hoặc gọi số **215-686-9200**.

Bước [4] Kiểm tra mô tả về bất động sản của quý vị

Điều này giải thích cách phân loại tài sản của quý vị cho mục đích định giá.

Cuối cùng, hãy nhớ rằng **THÔNG BÁO CỦA QUÝ VỊ KHÔNG PHẢI LÀ HÓA ĐƠN.**

Thuế năm 2027 của quý vị sẽ được tính dựa trên mức thuế bất động sản, được xác định theo quy định của thành phố. Để biết thêm thông tin, hãy gọi **215-686-9200** hoặc truy cập www.phila.gov/opa.



THÀNH PHỐ PHILADELPHIA

Văn Phòng Đánh Giá Tài Sản
www.phila.gov/opa
Curtis Center – 3rd Floor, Suite 300 West
601 Walnut Street
Philadelphia, PA 19106

Kính gửi Chủ Tài Sản,

Đính kèm là Thông báo về Định giá Thị trường Bất động sản năm 2027. Thông tin này được gửi đến quý vị vì đã có sự thay đổi về Tổng Giá trị thị trường của bất động sản hoặc về các thành phần cấu thành Tổng Giá trị thị trường của bất động sản. **Đây không phải là hóa đơn thuế,** nhưng đây là thông tin quan trọng có thể ảnh hưởng đến hóa đơn thuế của quý vị. Quý vị sẽ nhận thêm thông báo từ Thành Phố về các chương trình giảm thuế hiện có. Để biết thông tin vui lòng truy cập www.phila.gov/real-estate-relief.

Tổng Giá trị thị trường là ước tính của Văn phòng Đánh giá Tài sản (OPA) về giá mà tài sản đó có thể bán được trên thị trường bất động sản hiện nay. Tổng Giá trị thị trường của tài sản bao gồm Giá trị thị trường của công trình (đối với tòa nhà/cấu trúc thực tế trên đất) và Giá trị thị trường của đất (đối với chính mảnh đất). Giá trị đất về cơ bản là sự phân bổ phần Tổng giá trị thị trường thuộc về mảnh đất. Bảng trong thông báo đính kèm cho thấy thông tin đánh giá được phản ánh trong hồ sơ của OPA tính đến ngày 31/3/2026 và thông tin về quyền sở hữu và Miễn giảm thuế nhà ở tính đến ngày 1/5/2026.

Để xác định giá trị đánh giá của các bất động sản nhà ở, OPA thường xem xét một số yếu tố, bao gồm:

- Diện tích và tuổi đời của bất động sản
- Vị trí, khoảng cách đến các tiện ích và tình trạng của bất động sản
- Các giao dịch bán gần đây của các bất động sản tương tự trong khu vực, có tính đến sự khác biệt giữa các bất động sản đã bán và bất động sản đang được định giá

Xin lưu ý rằng giá trị bất động sản của quý vị có thể thay đổi, tăng hoặc giảm, ngay cả khi quý vị không thực hiện bất kỳ cải tạo hoặc sửa đổi nào. Ngoài các yếu tố đã đề cập ở trên, giá trị bất động sản còn bị ảnh hưởng bởi điều kiện thị trường, chẳng hạn như xu hướng trong khu vực xung quanh và các giao dịch bán nhà tương tự gần đây. Ngay cả khi không có thay đổi vật lý nào đối với bất động sản, OPA vẫn phải xem xét giá mà bất động sản đó có thể bán được trên thị trường bất động sản hiện nay. Mỗi lần định giá lại đều nhằm phản ánh điều kiện thị trường hiện tại trong suốt giai đoạn được định giá và OPA hướng đến việc đạt được các đánh giá đồng nhất, công bằng và chính xác nhất có thể.

Đối với các bất động sản thương mại và nhà ở quy mô lớn với nhiều gia đình, giá trị được xác định bằng cách phân tích các giao dịch bán gần đây, chi phí vận hành, thu nhập tạo ra hoặc chi phí đất đai và xây dựng.

QUÝ VỊ CÓ QUYỀN KHÁNG NGHỊ KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA MÌNH

1. Đánh giá cấp độ đầu tiên của OPA (FLR):

FLR là một đơn khiếu nại không chính thức gửi đến OPA. OPA là cơ quan xác định giá trị định giá tài sản của quý vị. Giá trị chịu thuế được sử dụng để tính toán số tiền phải trả trên hóa đơn thuế tài sản của quý vị dựa trên mức thuế suất hiện hành do Thành Phố và Học khu thiết lập. Mức thuế hiện hành được công khai trên trang web Thuế Bất động sản của Thành Phố Philadelphia (www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/property-and-real-estate-taxes/real-estate-tax/).

Nếu quý vị cho rằng giá trị mới không chính xác, thì có thể yêu cầu OPA tiến hành Xem xét cấp độ đầu tiên (FLR) nếu có thể chứng minh một hoặc cả hai điều sau:

- Các đặc điểm của bất động sản của quý vị ảnh hưởng đến việc định giá là không chính xác.
- Việc định giá bất động sản của quý vị quá cao hoặc quá thấp.

Khả năng thanh toán của quý vị không thể được sử dụng làm lý do để yêu cầu FLR. Quý vị sẽ nhận thêm thông báo từ Thành Phố về các chương trình giảm thuế hiện có. Để biết thông tin vui lòng truy cập www.phila.gov/real-estate-relief.

Quý vị có thể yêu cầu xem xét lại định giá này bằng cách điền vào mẫu Đơn xem xét cấp độ đầu tiên (First Level Review) đính kèm và gửi lại cho OPA theo địa chỉ được ghi trên mẫu FLR. Nếu làm mất hoặc thất lạc mẫu FLR, thì có thể liên hệ với OPA hoặc Văn phòng Hội đồng Quận để được cấp lại mẫu mới. **Hạn chót để nộp FLR cho OPA là ngày 1/9/2026.** Trong khuôn khổ quy trình FLR, OPA sẽ xem xét mọi bằng chứng quý vị nộp kèm theo đơn đăng ký. Quý vị nên bao gồm bất kỳ thông tin bổ sung nào để OPA xem xét, chẳng hạn như ảnh hoặc báo cáo thẩm định gần đây.

2. Kháng nghị lên Hội đồng Sửa đổi Thuế (BRT):

Đây là quy trình kháng nghị chính thức do Hội đồng Sửa đổi Thuế tiến hành. **Hạn chót để nộp đơn kháng nghị chính thức lên Hội đồng Sửa đổi Thuế là ngày 5/10/2026.**

Quý vị có thể nộp đơn kháng nghị chính thức lên BRT nếu cho rằng giá trị định giá tài sản của mình không chính xác. Đơn kháng nghị định giá cần chứng minh ít nhất một trong những điều sau:

- Giá trị thị trường ước tính của bất động sản của quý vị quá cao hoặc quá thấp
- Giá trị thị trường ước tính của bất động sản của quý vị không đồng nhất với các bất động sản tương tự xung quanh
- Các đặc điểm của bất động sản ảnh hưởng đến giá trị của nó là không chính xác

Mẫu đơn kháng nghị định giá thị trường có thể được tìm thấy trực tuyến tại <https://www.phila.gov/departments/board-of-revision-of-taxes/>. Quý vị có thể yêu cầu một phiên điều trần trực tiếp (trực tiếp hoặc từ xa) với BRT. Tại phiên điều trần của BRT, quý vị có thể trình bày trường hợp của mình cũng như các bằng chứng khác về giá trị tài sản của mình. Quý vị nên bao gồm bất kỳ thông tin bổ sung nào để BRT xem xét, chẳng hạn như ảnh hoặc báo cáo thẩm định gần đây. Quý vị cũng có tùy chọn yêu cầu kháng nghị không trực tiếp mà không cần tham dự phiên điều trần công khai trước BRT.

3. Nộp cả hai đơn kháng nghị:

Quý vị có thể nộp đồng thời cả yêu cầu FLR không chính thức với OPA và đơn kháng nghị chính thức với BRT. Điều quan trọng cần hiểu thì đây là hai đơn kháng nghị riêng biệt, được nộp cho hai cơ quan khác nhau bằng hai mẫu đơn khác nhau. Yêu cầu Xem xét Cấp độ đầu tiên không có nghĩa là quý vị không được nộp đơn kháng nghị lên Hội đồng Sửa đổi Thuế. Quý vị không cần phải chờ quyết định về FLR trước khi nộp đơn kháng nghị lên BRT. Quý vị phải nộp cả hai mẫu đơn kháng nghị nếu muốn yêu cầu cả xem xét FLR và xem xét kháng nghị chính thức lên BRT. Xin lưu ý rằng nếu quyết định kháng nghị của BRT được đưa ra trước khi OPA đưa ra quyết định về FLR, thì quyết định của BRT sẽ được ưu tiên hơn quyết định của OPA và OPA không có thẩm quyền đảo ngược quyết định của BRT.

Nếu quý vị không hài lòng với kết quả hoặc chưa nhận được quyết định từ FLR **trước** ngày 5/10/2026, thì quý vị vẫn có thể nộp đơn kháng nghị chính thức trước hạn chót vào ngày 5/10/2026. Quý vị có thể nộp cả hai loại đơn miễn là tuân thủ thời hạn.

Điều quan trọng đối với quý vị và Thành Phố là giá trị thị trường của quý vị phải chính xác và công bằng. Vui lòng đọc kỹ thông tin trong Thông báo này và liên hệ với OPA theo số 215-686-9200 hoặc trực tuyến tại www.phila.gov/opa nếu có bất kỳ thắc mắc nào.

Trân trọng,
Văn Phòng Đánh Giá Tài Sản