

准备评估审核委员会 (ARB) 听证会

在下列情况下，请先阅读该部分：

- 已向ARB提出申诉
- 想了解如何准备ARB听证会
- 想了解ARB听证会流程

如果您已向ARB提出申诉，那么为听证会做相应准备是至关重要的。ARB听证会上，**您可以说明认为Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) 给出的物业评估不准确的理由**。本手册中概述了听证会前、听证会上以及听证会后所发生的相关事件。如您尚未向ARB提出申诉，请参阅手册中**提出评估申诉 (Filing an Assessment Appeal)**。

听证会前

1. ARB收到您的申诉后，将发给您一份确认函。
2. 申诉受理后，您将收到一份听证会通知，告之听证会的日期及时间和地点。
3. 您需要着手准备证据，以在听证会上证明MPAC的物业评估是错误的。

我为什么需要在听证会上出具证据？

ARB进行申诉裁定时，需依据您所提供的**证据**以及**法律**。听证会上，MPAC对多数案例有举证责任，即证明其物业评估的合理性。然而，**您也应准备能说明您认为物业评估错误的原因**。为增强说服力，您应在听证会上出具证据。

我需要在听证会上出具哪些证据？

以下是您可能需要在听证会上出具的一些证据：

(仅供参考。您也可以在听证会上出具能够有力支持您申诉的其他任何证据。)

有关您的物业和可比物业的信息：

- 已估定价值、先前的销售信息、地理位置、用地规模、面积、楼层数、建筑年数、配套设施、状况、图片等。
- 销售信息应包含物业详情 (如上述细则等) ，并且日期应尽量接近估值日期。例如：2009-2012课税年度的估值日期为2008年1月1日。因此您的可比物业销售信息日期应尽量接近2008年1月1日。

ARB要求：以听证会日期为准，您至少需要提前21天以准备用作证据的任何文件，并与各方进行交换。请务必将准备带到听证会上的所有材料**复印两份**。

我从何处搜集听证会上所需要的证据？

下面是有关证据搜集的一些建议：

- 联系MPAC—请拨打1-866-296-6722或访问www.mpac.ca。
- 您所在地区的市政办公室（镇或市的市政厅）
- 土地登记处
- 当地房产经纪人或多样编目服务
- 认证评估服务

如果我在听证会上无法提供证据，那将如何？

您需要做好时刻参加听证会的准备，如果您或您的代表无法在听证会上提供证据，您需要向委员会申请延期。申请应符合下列规定：

- 一旦意识到需要延期，应立即向ARB提交**书面**申请。
- 申请中应包含提出延期的理由
- 申请中应包含有关各方（如MPAC和市政当局）同意延期的证明

若您的申请被批准，委员会将会通知您。**除非委员会同意延期，否则您还是需要出席听证会。**如您未能出席听证会，您的申诉将被驳回。

如果我改变主意，想撤销申诉，那将如何？

在听证会前，您都可以撤销申诉。您可以通过ARB网站填写表格或拨打电话以请求撤销申诉。填写撤销申诉表，并通过邮件、传真或电子邮件的方式发送给委员会。**提出申述的费用将不会退还。**

如何了解听证会会场是否易于到达？

ARB遵守2005年安大略省残疾人土法（Accessibility for Ontarians with Disability Act）。如果对抵达听证会有任何疑问，请联系ARB。

听证会上

1. 抵达听证会会场后，您需要签到。
2. ARB会员（他或她）宣读听证会开幕词后，听证会正式开始。开幕词对ARB进行简单介绍并概述评估的适用法律及当日听证会的流程。
3. 申诉通常按照签到表上的先后顺序进行。

出席听证会有哪些人员？

听证会列席人员 -- 也称作各方 -- 包括您本人（以及您的代表），MPAC和市政当局人员。市政当局人员可以选择不参加听证会。ARB会员主持听证会，并做最终裁定。听证会一般对公众开放，任何人均可旁听ARB听证会。

我可以带翻译到听证会吗？

多数ARB听证会使用英文。ARB可以根据需要提供法语翻译，也可以根据需要提供手语翻译。如果您在听证会上需要其他语言的翻译，您可以带翻译参加会议。

听证会上有哪些事？

传唤申诉后，听证会一般将按照下列流程进行：

1. MPAC将对物业进行说明，并对评估做出解释和出具证明。
2. 您可以就MPAC的证据提出疑问。
3. 您将有机会出具证据，并说明您认为MPAC评估不正确的原因。
4. MPAC有权向您或您的任何一位证人提出疑问。
5. 如果有市政当局人员参与听证会，其代表也将有机会出具证据并向证人提问。
6. MPAC将对听证案进行总结。
7. 您将对听证案进行总结。
8. MPAC将致听证会闭幕词。
9. 您将致听证会闭幕词。作为申诉人，您有权致最终闭幕词。
10. ARB会员将口头宣布决定或暂不决定（即表示稍后做裁定。这种情况下，您将收**书面理由 (Written Reasons)** 的裁定解释。）

如果您拥有农场、经营林或保留地物业，并想知道该类物业的税归为哪类特种税，ARB将针对该申诉举办另外的听证会。如果您的物业为农场，则您的申诉将被呈交至农业食品农务申诉审理委员会（Agriculture Food Rural Affairs Appeals Tribunal (AFRAAT)）；如果您的物业为经营林或保留地，则您的申诉将被呈交至矿业及土地管理委员会。

关于听证会的详情，请参阅ARB的**操作规则 (Rules of Practice)**。

听证会后

1. 您将收到ARB的信函，信函中附裁定复印件一份（通常听证会上口头公布裁定结果）。
2. 您也可以在听证会后的14天内写信向ARB索取书面理由，该理由对裁定结果进行了详细解释。您也可以在听证会后索取书面理由。
3. 您可以在有限时间内对该裁定提出质疑，**但只有在特定情况下才可提出质疑。**

若我对ARB裁定存有异议，该如何做？

在书面理由发出后的30天内，您可以请求ARB复审该裁定。只有在**特定情况下**才允许对ARB裁定进行复审。即使ARB考虑对该裁定进行复审，您也必须：

- 在听证会后的14天内索取**书面理由**。
- 以支票或汇票形式向财政部交纳**不可返还的**申诉费125加元。

- 提交概述请求复审原因的**宣誓书**。

仅当**ARB裁定存在法律问题**时才向高等法院 (Superior Court of Justice) 分院 (Divisional Court) 提起上诉。如要了解裁定复审和申诉的详情，请登录ARB网站，参阅ARB的操作规则及流程 (Rules of Practice and Procedure)。

ARB裁定结果会对我的物业评估和物业税产生什么影响？

ARB裁定结果的复印件将发送至MPAC和市政当局。MPAC将公布渐进式计算的修订通知。市政当局将根据ARB的裁定对您的物业税进行相应调整。若对物业税有任何疑问，请联系地方市政当局。

如何联系ARB？

请查看ARB网站www.arb.gov.on.ca，了解有关ARB工作流程的详情。

您也可以通过以下方式联系ARB：

电话：(416) 314-6900 或 1-800-263-3237 **传真：**(416) 314-3717 或1-800-849-2066

电子邮箱：assessment.review.board@ontario.ca

亲自拜访或写信：655 Bay street, 15th Floor, Toronto, ON M5G 1E5

常用术语

宣誓书：宣誓书是证明真实性的法律文档。宣誓书的宣誓和/或确认必须经过公证人或委员的证明。

延期：推迟或延期举行听证会。

可比物业：邻近地区内与您的物业相似的物业。可作类比的方面包括位置、场地规模、居住面积、物业年数及质量。

当前价值：一般在正常交易中，买方愿意支付给卖方的合理物业价值。

披露规则：以听证会日期为准，ARB希望您至少提前21天与参加会议的各方交换听证会上用于证据的所有文件。

MPAC: 即Municipal Property Assessment

Corporation，该机构负责对安大略省内的物业进行评估和分类。MPAC和ARB是两个相互独立的机构。如对您的评估有疑问，可拨打MPAC电话：1-866-296-6722。

与会各方：与您的申诉相关的个人/组织。一般来说，与会各方包括您本人 (或您的代表)、MPAC以及市政当局人员。

书面理由:说明ARB会员就您的申诉做出相应裁定的理由。仅当申诉人要求出具书面理由或ARB会员延期公布裁定时，才提供书面理由。

ARB常用术语大全见ARB网站www.arb.gov.on.ca。