



组名	Team1 - 西部之星																																																																																																																																					
州 (State)	Arizona	Nevada (Clark County - Las Vegas, Paradise, Spring Valley ...)																																																																																																																																				
各州总览 (Overview)	全国各地拍卖规则查询表 https://www.secretsoftaxlieninvesting.com/state-info https://casetext.com/library																																																																																																																																					
学堂BBS各州链接 (BBS Link)	https://bbs.ourrea.com/d/583	https://bbs.ourrea.com/d/561																																																																																																																																				
简介 (Introduction)	<p>亚利桑那州是美国一个位于西南部的州份。同时也是西部和山区州份之一。此州是美国第6大及人口第14大的州份。首府和最大城市是凤凰城 (Phoenix)。亚利桑那州也是四角落州之一。与新墨西哥州 (New Mexico)、犹他州 (Utah)、内华达州 (Nevada)、加利福尼亚州 (California) 与墨西哥 (Mexico) 接壤, 以及其中一点与科罗拉多州 (Colorado) 西南角接触。亚利桑那州与墨西哥 (Mexico) 的边界长389英里 (626公里), 位于墨西哥索诺拉州和下加利福尼亚州边界北面。</p>																																																																																																																																					
地理位置 (Location)	 																																																																																																																																					
城市人口排行 (City Population Rank)	<table><tr><th>Rank</th><th>Name</th><th>2020 Pop</th><th>2010 Census</th><th>Change</th><th>Density (km²)</th></tr><tr><td>1</td><td>Phoenix</td><td>1,633,020</td><td>1,445,630</td><td>12.96%</td><td>1,218</td></tr><tr><td>2</td><td>Tucson</td><td>541,482</td><td>520,116</td><td>4.11%</td><td>878</td></tr><tr><td>3</td><td>Mesa</td><td>499,720</td><td>439,041</td><td>13.82%</td><td>1,397</td></tr><tr><td>4</td><td>Chandler</td><td>252,692</td><td>236,123</td><td>7.02%</td><td>1,498</td></tr><tr><td>5</td><td>Scottsdale</td><td>250,602</td><td>217,385</td><td>15.28%</td><td>526</td></tr><tr><td>6</td><td>Glendale</td><td>247,813</td><td>226,721</td><td>9.30%</td><td>1,553</td></tr><tr><td>7</td><td>Gilbert</td><td>243,254</td><td>208,453</td><td>16.69%</td><td>1,372</td></tr><tr><td>8</td><td>Tempe</td><td>187,454</td><td>161,719</td><td>15.91%</td><td>1,810</td></tr><tr><td>9</td><td>Peoria</td><td>168,196</td><td>154,065</td><td>9.17%</td><td>369</td></tr><tr><td>10</td><td>Surprise</td><td>135,450</td><td>117,517</td><td>15.26%</td><td>484</td></tr></table>	Rank	Name	2020 Pop	2010 Census	Change	Density (km²)	1	Phoenix	1,633,020	1,445,630	12.96%	1,218	2	Tucson	541,482	520,116	4.11%	878	3	Mesa	499,720	439,041	13.82%	1,397	4	Chandler	252,692	236,123	7.02%	1,498	5	Scottsdale	250,602	217,385	15.28%	526	6	Glendale	247,813	226,721	9.30%	1,553	7	Gilbert	243,254	208,453	16.69%	1,372	8	Tempe	187,454	161,719	15.91%	1,810	9	Peoria	168,196	154,065	9.17%	369	10	Surprise	135,450	117,517	15.26%	484	<table><tr><th>Rank</th><th>Name</th><th>2020 Pop</th><th>2010 Census</th><th>Change</th><th>Density (km²)</th></tr><tr><td>1</td><td>Las Vegas</td><td>659,410</td><td>584,576</td><td>12.80%</td><td>1,796</td></tr><tr><td>2</td><td>Henderson</td><td>330,860</td><td>257,452</td><td>28.51%</td><td>1,204</td></tr><tr><td>3</td><td>Reno</td><td>261,056</td><td>225,652</td><td>15.69%</td><td>927</td></tr><tr><td>4</td><td>North Las Vegas</td><td>258,599</td><td>216,836</td><td>19.26%</td><td>1,019</td></tr><tr><td>5</td><td>Paradise</td><td>235,087</td><td>223,167</td><td>5.34%</td><td>1,942</td></tr><tr><td>6</td><td>Spring Valley</td><td>207,127</td><td>178,395</td><td>16.11%</td><td>2,405</td></tr><tr><td>7</td><td>Sunrise Manor</td><td>193,781</td><td>189,372</td><td>2.33%</td><td>2,242</td></tr><tr><td>8</td><td>Enterprise</td><td>171,108</td><td>108,481</td><td>57.73%</td><td>1,292</td></tr><tr><td>9</td><td>Sparks</td><td>106,033</td><td>91,237</td><td>16.22%</td><td>1,143</td></tr><tr><td>10</td><td>Carson City</td><td>56,630</td><td>54,981</td><td>3.00%</td><td>151</td></tr></table>	Rank	Name	2020 Pop	2010 Census	Change	Density (km²)	1	Las Vegas	659,410	584,576	12.80%	1,796	2	Henderson	330,860	257,452	28.51%	1,204	3	Reno	261,056	225,652	15.69%	927	4	North Las Vegas	258,599	216,836	19.26%	1,019	5	Paradise	235,087	223,167	5.34%	1,942	6	Spring Valley	207,127	178,395	16.11%	2,405	7	Sunrise Manor	193,781	189,372	2.33%	2,242	8	Enterprise	171,108	108,481	57.73%	1,292	9	Sparks	106,033	91,237	16.22%	1,143	10	Carson City	56,630	54,981	3.00%	151
Rank	Name	2020 Pop	2010 Census	Change	Density (km²)																																																																																																																																	
1	Phoenix	1,633,020	1,445,630	12.96%	1,218																																																																																																																																	
2	Tucson	541,482	520,116	4.11%	878																																																																																																																																	
3	Mesa	499,720	439,041	13.82%	1,397																																																																																																																																	
4	Chandler	252,692	236,123	7.02%	1,498																																																																																																																																	
5	Scottsdale	250,602	217,385	15.28%	526																																																																																																																																	
6	Glendale	247,813	226,721	9.30%	1,553																																																																																																																																	
7	Gilbert	243,254	208,453	16.69%	1,372																																																																																																																																	
8	Tempe	187,454	161,719	15.91%	1,810																																																																																																																																	
9	Peoria	168,196	154,065	9.17%	369																																																																																																																																	
10	Surprise	135,450	117,517	15.26%	484																																																																																																																																	
Rank	Name	2020 Pop	2010 Census	Change	Density (km²)																																																																																																																																	
1	Las Vegas	659,410	584,576	12.80%	1,796																																																																																																																																	
2	Henderson	330,860	257,452	28.51%	1,204																																																																																																																																	
3	Reno	261,056	225,652	15.69%	927																																																																																																																																	
4	North Las Vegas	258,599	216,836	19.26%	1,019																																																																																																																																	
5	Paradise	235,087	223,167	5.34%	1,942																																																																																																																																	
6	Spring Valley	207,127	178,395	16.11%	2,405																																																																																																																																	
7	Sunrise Manor	193,781	189,372	2.33%	2,242																																																																																																																																	
8	Enterprise	171,108	108,481	57.73%	1,292																																																																																																																																	
9	Sparks	106,033	91,237	16.22%	1,143																																																																																																																																	
10	Carson City	56,630	54,981	3.00%	151																																																																																																																																	
拍卖链接 (Auction Link)	<p>Arizona Auction Practice Site https://demo.arizonataxsale.com/ Apache County, AZ - February http://www.co.apache.az.us/treasurer/tax-lien-sale/ Coconino County, AZ - End of January to first of February https://coconino.arizonataxsale.com/ Maricopa County, AZ - February https://www.bidmaricopa.com/ Mohave County, AZ - February https://www.bidmohave.com/ Pinal County, AZ - February https://pinal.arizonataxsale.com/ Yavapai County, AZ - End of January to First of February https://yavapai.arizonataxsale.com/</p>	<p>Clark County Treasurer https://www.clarkcountynv.gov/government/elected_officials/county_treasurer/index.php Clark County Tax Sale Results https://www.clarkcountynv.gov/government/elected_officials/county_treasurer/real_property_tax_auction_information.php .</p>																																																																																																																																				
州法律 (Statutes)	https://casetext.com/statute/arizona-revised-statutes/title-42-taxation/chapter-18-collection-and-enforcement/article-3-sale-of-tax-lien-for-delinquent-taxes	https://www.leg.state.nv.us/nrs/NRS-375.html																																																																																																																																				
拍卖日期 (Auction Dates)	Febuary	<p>Delinquent Real Property Tax Deed Auction Date 2019/12/5, 2019/12/6 2020拍卖因为疫情遭到取消, 2021拍卖则时间未定</p> <p>Special Assessment Certificate Sales in City of Las Vegas 2021/2/18</p>																																																																																																																																				
2) 小组成员都有谁?组长是谁?小组成员是如何分工完成作业的?	<p>我们在小组讨论决定亚利桑那州和内华达州后, 将作业的问题分派两至三题给各个小组成员去完成。</p> <p>Max - 组长 凤城红 紫苏 Anna Songan Jian Ryan Jim Jing Hong 悦 高伟 Andy Chris Cynthia</p>	<p>我们在小组讨论决定亚利桑那州和内华达州后, 将作业的问题分派两至三题给各个小组成员去完成。</p> <p>Max - 组长 凤城红 紫苏 Anna Songan Jian Ryan Jim Jing Hong 悦 高伟 Andy Chris Cynthia</p>																																																																																																																																				

组名	Team1 - 西部之星	
州 (State)	Arizona	Nevada (Clark County - Las Vegas, Paradise, Spring Valley ...)
3) 该市场销售的是税留置权(Tax Liens)还是税地契 (Tax Deeds), Redemption Deeds?	Tax Lien	Tax Deed and Special Assessment Lien(Tax Lien) Special Assessment又被称为Special Improvement District, 通常包含街道, 下水道, 人行道等公共建设的花费。
4) When are the taxes assessed and when do they become delinquent? 房地产的税务评估何时进行的? 税款拖欠起始日期?	在亚利桑那州, 不动产税从特定年份(例如2015年)的1月1日开始进行评估。一半的不动产税在该年10月的第一天(例如2015年)到期, 而另一半的税负则在第二年的3月的第一天(例如2016年)到期。如果业主在11月的第一天(例如2015年)前未缴纳税摊的税款的前半部分, 则会拖欠。下半年的税款将在第二年(例如2016年)的5月1日到期。到次年的12月(例如2016年), 亚利桑那州每个县(其中15个县)的司库室(Treasurer's Office)会准备一张含滞纳税的物业清单。根据亚利桑那州的法律, 司库室必须准备一份拖欠税款清单, 并在每年的一月或二月(例如2017年)发布该清单, 然后将拖欠通知发送给业主, 说明其留置税(也称为购买证明) 如果未在该日期之前缴纳税款, 则将在指定日期通过拍卖(实时或在线方式, 取决于县)出售。	地税在每个财年(Fiscal Year)仅会寄信通知一次。如果屋主没有每年在8/1前收到地税帐单, 必须打电话给税务机关要求一份。每个财年从7/1开始至6/30结束, 而地税一共有4个分期(Installment), 分别是8月第3个周一, 10月第一个周一, 1月第1个周一, 3月第1个周一。如果连续3个财年屋主都没有缴交地税, 物业的地契(Deed)将会转让给司库室(Treasurer's Office)代为保管, 一旦物业交由司库室保管, 此物业将可以进行拍卖以清偿拖欠的地税。
5) 税务留置权售出方式是什么, 是线上拍卖, 还是现场拍卖?	在每年十二月依然拖欠地税的物业将被加入留置权(Tax Lien)拍卖, 以Maricopa County为例, 线上拍卖将在每年二月初于此网站举行。 https://maricopa.arizonataxsale.com	只有注册的竞拍者能够参加, 也只有注册的竞拍者能进入委员会会议厅(Commission Chambers)参加拍卖, 公开拍卖中的口头竞标被视为合法并且与合同绑定(binding contract to purchase), 但是在某些县(County), 譬如Clark County, 密封投标(Sealed Bid)将不被接受。
6) How does the bidding work (do you bid down the interest rate, pay a premium, or bid down ownership interest)? 拍卖方式(是否由高向低拍利率, 支付溢价, 或由高向低拍房地产所有权利息)?	亚利桑那州各县使用一种降低利率的投标制度来拍卖税收留置权。投标人通过降低他们愿意接受的回报率来竞争, 投标以最高回报率开始(16%)以百分之零点二五的增量下降(.25%)直到确定最低出价。	内华达州通过溢价(Premium Bidding)投标系统进行, 最低出价包括所有拖欠税款、罚款、特别评估费、待发费(Pending Issue Fee), 记录费和销售通知的出版费。出价最高的投资者将胜出拍卖。
7) What are the sale procedures and does the local government have a brochure or printed materials that outline the process? 税务销售流程? 政府是否提供小册子或印刷材料概述过程?	<p>拍卖有线上拍卖和现场拍卖两种。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.参加线上拍卖需登记注册, 填写投标人信息表和W-9表格。存入保证金, 保证金通常是一个设定金额, 或投标人计划投资金额的百分比, 一般是10%。任何未使用的保证资金在出售后返还。 2.现场拍卖, 也称为柜台拍卖。一般采取“分配采购”(Assignment Purchasing)。投标人要联系司库室(Treasurer's Office)从而得到拍卖房产的清单。在亚利桑那州的柜台拍卖(Over the Counter)为投资者提供了最大的回报(16%)。政府不提供拍卖程序的小册子。但是投标人可以向工作人员询问, 以得到帮助。也可以上县网站去查询信息。 	<p>内华达州投标有两种方式并且所有县都需要注册, 但大多数县允许投标人在销售当天进行登记。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 口头投标, 通过溢价(Premium Bidding)投标系统进行。对契约的投标一直持续到最高投标。出价最高的投资者将获得该交易。 2. 密封投标, 投标人可以下载或拿到官方表格提交密封投标。投标必须在销售当天之前收到, 才能包含在内。价高者得。 <p>如果税务地契(Tax Deed)和特别评估留置权(Special Assessment Lien)没有售出, 有一些县也可以再进行柜台交易(Over the Counter)。</p>
8) What is the interest rates or penalties to be earned? 应赚取的利率或罚款是多少?	亚利桑那州的最高回报率为每年16%, 即每月1.33%。业主有3年期限支付拖欠税款和罚款。投资者在赎回期届满后, 可随时向县高级法院提出止赎(Foreclosure)。留置权税额包括以下各项的总和: 拖欠不动产税(可能包括前几年的拖欠税、罚款和费用), 从拖欠之日起产生的利息, 广告罚款, 开具发票的费用, 税务证明和“纳税人信息基金”费用, 赚取拖欠不动产税至多16%的利息。	<p>特别评估留置权(Special Assessment Lien, Tax Lien)</p> <p>内华达州以Clark County为例, 拥有特别评估留置权(Special Assessment Lien)拍卖, 利率为每月1%, 按凭证售价计算, 自售出之日起计算(年利率为12%)。</p> <p>税务地契(Tax Deed)</p> <p>Clark County实则为为一个税务地契(Tax Deed)县。3年没有缴纳税地, 司库室(Treasure's Office)托管该资产, 资产一旦到了司库室名下, 就会因未缴纳税地进行拍卖。</p>
9) If redemption occurs mid-month do you get the entire month's interest? 如果月中赎回, 你会得到整月的利息吗?	此金额按月按比例计算, 每月的每个部分作为一个整体进行计数。购买后的第一个月开始产生利息。例如, 投资者在2月26日的拍卖会上购买了税务留置权(Tax Lien), 那么利息将从3月1日开始产生。如果业主在3月2日还清了留置税, 则将支付整个3月份的利息。然而, 在3月1日还是3月31日哪一天还清留置税就没关系了, 利息计算是相同的。	<p>内华达州以Clark County为例, 举办特别评估留置权(Special Assessment Lien)拍卖。利率为每月1%, 按证书售价计算, 自售出之日起计算(年利率为12%)。</p> <p>购买证书(Certificate)金额的月息(单利)以售卖日期起计一个月计算。每月利息也会在之后支付税款、特别摊款利息、罚款和其他费用时获得。</p>
10) Are physical certificates printed and what is the timing of their receipt? 是否有打印的实物证书? 多久提供收据?	亚利桑那州倡导无纸化(Paperless), 税务留置证(Tax Lien Certificate)将不会有实体打印, 在拍卖结束后, 投资者将收到一封电子邮件, 其清单描述所有购买的留置证(Tax Lien Certificate)和花费。除此之外, 司库室(Treasurer's Office)将在线上每个月提供税务留置权(Tax Lien)的收益和活动报告。	<p>特别评估留置权(Special Assessment Lien, Tax Lien)</p> <p>销售凭证(Certificate of Sale)记录在县记录员办公室(County Recorder's Office)。将原始凭证登记邮寄地址后, 会将其邮寄给购买者。</p> <p>税务地契(Tax Deed)</p> <p>司库室(Treasure's Office)会在拍卖日的30天后准备一份放弃权利地契(Quitclaim Deed), 上面将记载竞拍者的注册信息。</p>
11) What is the redemption period and can property owners be contacted during the redemption period? 赎回期限多久? 赎回期间可以联系原业主吗?	亚利桑那州法律给予屋主在拍卖之后3年的赎回期(Redemption Period)来避免房屋遭到止赎(Foreclosure), 税务留置证(Tax Lien Certificate)的持有者如果在3年后没有发起止赎, 必须在拍卖日后的10年内发起, 否则税务留置权(Tax Lien)将会被移除。	<p>特别评估留置权(Special Assessment Lien, Tax Lien Sale)</p> <p>拍卖日之前任何时间都可赎回。原房主, 其后代或代理人以及房子的贷款机构有权赎回。如果该物业有建筑物, 赎回期是2年, 其他情况是120天。</p> <p>税务地契拍卖(Tax Deed)</p> <p>税务地契拍卖(Tax Deed)之后的物业没有赎回期(Redemption Period), 但是业主有2年的时间可以对拍卖提出异议(Protest), 在这段期间内中标人可能没有办法收到产权保险(Title Insurance)</p>

组名	Team1 - 西部之星	
州 (State)	Arizona	Nevada (Clark County - Las Vegas, Paradise, Spring Valley ...)
12) What are the redemption rights of the property owner? 产权人的赎回权有哪些？	亚利桑那州法律给予屋主在拍卖之后3年的赎回期 (Redemption Period) 来避免房屋遭到止赎 (Foreclosure)。税务留置证 (Tax Lien Certificate) 的持有者如果在3年后没有发起止赎, 必须在拍卖日后的10年内发起, 否则税务留置权 (Tax Lien) 将会被移除。	<p>特别评估留置权 (Special Assessment Lien, Tax Lien) 拍卖日之前任何时间都可赎回。原房主, 其后代或代理人以及房子的贷款机构有权赎回。如果该物业有建筑物, 赎回期是2年。其他情况是120天。</p> <p>税务地契拍卖 (Tax Deed) 税务地契拍卖 (Tax Deed Sale) 之后的物业没有赎回期 (Redemption Period), 但是业主有2年的时间可以对拍卖提出异议 (Protest), 在这段时间内中标人可能没有办法收到产权保险 (Title Insurance)。</p>
13) What is the life of lien? When does it expire? 留置权的有效期是多久? 什么时候到期？	税务留置权 (Tax Lien) 购买日起10年内, 如果该留置权没被赎回, 并且买家没有发起赎回权的止赎, 该留置权失效。	特别评估留置权 (Special Assessment Lien, Tax Lien) 销售凭证 (Certificate of Sale) 将在赎回期结束之日起3年后失效并作废。当任何时候拥有适用法律, 中止诉讼, 禁令或法院命令来阻止对地契 (Deed) 的要求, 销售凭证终止的时间限制仍继续计算。如果销售凭证的持有人未在到期前向司库 (Treasurer's Office) 提出地契要求, 则不得对证书的持有人要求地契。
14) 止赎程序 (Foreclosure) 如何？	在3年赎回期 (Redemption Period) 内未赎回的业主将被取消赎回权。税务留置权持有人 (Tax Lien Holder) 止赎 (Foreclosure) 必须在拍卖之日起10年内提交, 否则税务留置权 (Tax Lien) 无效。当赎回期到期时, 留置权持有人必须与县司库 (Treasurer's Office) 联系, 启动止赎 (Foreclosure) 程序, 并申请司库契约 (Treasurer's Deed)。留置权持有人将被要求支付产权搜索 (Title Seaech) 的费用, 以及发布和邮寄通知的费用。当留置权持有人启动丧失抵押品赎回权时, 高等法院将审查申请, 以验证所有权的转让。在高等法院核实申请后, 将建立成为税务地契 (Tax Deed) 并发给留置权持有人。	如果特别评估留置权 (Special Assessment Lien) 赎回期 (Redemption Period) 没有被赎回, 留置证购买者 (Certificate Purchaser) 可以要求房屋的地契 (Deed), 但是必须要做尽职调查 (Diligent Search) 且通知业主, 其物业将被要求地契转让, 如果业主并非内华达州居民且无法被找到, 通知得以改由公告 (Publication) 的形式
15) Is a quiet title suit required? 是否要求产权清晰诉讼？	亚利桑那州税务地契没有任何担保, 投资者必须咨询律师或产权公司才能获得该财产的明确产权。	内华达州税务地契没有任何担保, 投资者必须咨询律师或产权公司才能获得该财产的明确产权。
16) How does the holder of the tax lien take ownership if redemption does not occur? 如果未有赎回, 税留置权持有者如何取得物业所有权？	在3年赎回期 (Redemption Period) 内未赎回的业主将被取消赎回权。税务留置权持有人 (Tax Lien Holder) 止赎 (Foreclosure) 必须在拍卖之日起10年内提交, 否则税务留置权 (Tax Lien) 无效。当赎回期到期时, 留置权持有人必须与县司库 (Treasurer's Office) 联系, 启动止赎 (Foreclosure) 程序, 并申请司库契约 (Treasurer's Deed)。留置权持有人将被要求支付产权搜索 (Title Seaech) 的费用, 以及发布和邮寄通知的费用。当留置权持有人启动丧失抵押品赎回权时, 高等法院将审查申请, 以验证所有权的转让。在高等法院核实申请后, 将建立成为税务地契 (Tax Deed) 并发给留置权持有人。	特别评估留置权 (Special Assessment Lien) 赎回期 (Redemption Period) 到期, 留置权持有人 (Lien Holder) 可以申请拍卖并拥有地契, 每年获得12%的利率, 或每月1%的利率。空置土地的回赎期为120天, 如果该物业有建筑物, 赎回期将为2年。拍卖通知可于赎回期结束前 60 天发送给业主, 如果留置权 (Lien) 在拍卖前60天内仍未赎回, 留置权持有人可以强制申请取得财产的地契 (Deed)。
17) What is the expected period before clear title can be obtained? 多久可以获得清晰产权？	<p>如果物业并非业主的主要居所 (Primary Residency), 即使物业易手, 在亚利桑那州的判决留置权 (Judgement Lien) 仍将保持对债务人财产的所有权为期5年。</p> <p>大多数联邦税置权 (Federal Tax Lien) 将在税收评估 (Tax Assessment) 到期10年后进入休眠状态。</p>	<p>特别评估留置权 (Special Assessment Lien, Tax Lien) 证书持有者 (Certificate Holder) 成向业主通知的要求之后, 向司库室 (Treasurer's Office) 提交通知文件证明, 以及支付任何拖欠的税款和费用。发放地契之前, 县地方检察官办公室 (County District Attorney's Office) 将审核所有文件, 司库室将准备登记地契 (Deed)。</p> <p>税务地契 (Tax Deed) 财政主管办公室在拍卖日期后 30 天内记录所有权契约 (Absolute Deed)。虽然没有赎回期, 但前业主有2年的时间可以对出售提出异议 (Protest)。在此期间投资者不能获得财产的纯属所有权 (Clear or Clean Title)。</p>
18) What other items or situations impact the priority status of the lien? 还有哪些事项或情形可以影响留置权的优先级？	<p>1. 州留置权 (State Lien), 或所谓的州物业贷款抵押 (State Mortgage on a Property)。亚利桑那州住房贷款服务局 (Arizona Department of Housing's Loan Servicing) 可以放置留置权 (Lien) 在他们提供服务业主的物业上。</p> <p>2. Mechanic's lien</p>	<p>1. 特别评估留置权 (Special Assessment Lien) 可能会保留一些政府留置权 (Governmental Lien)。此外, 如果出售的财产涉及联邦存款保险公司 (FDIC) 接管下的银行所提供的贷款, 则FDIC的立场是不会取消其留置权。</p> <p>2. Mechanic's lien</p>
19) Are there special noticing requirements in existence that could impact the status or priority of the tax lien? 是否存在可能影响税收留置权的地位或优先级的特殊通知要求？	IRS Lien 可以通过留置权 (Lien) 的止赎 (Foreclosure) 过程来消除。不过, 在进入最终判决并获得财产后的120天内, 美国国税局 (IRS) 仍将保留该财产。	IRS Lien 可以通过留置权 (Lien) 的止赎 (Foreclosure) 过程来消除。不过, 在进入最终判决并获得财产后的120天内, 美国国税局 (IRS) 仍将保留该财产。
20) Are there any put-back provisions that would allow the purchaser to put back the lien to the municipality (bankruptcy, incorrect advertisement, etc.)? 是否有任何退回条款允许购买者将留置权退还给市政当局 (破产, 不正确的广告等)？	如果发生破产, 不正确的广告等, 允许购买者将以购买价将税务留置权 (Tax Lien) 退回。监事会 (Board of Supervisors) 追溯性并更正财产的估价或分类, 投资者可能不会收到预期的利息。	破产程序不会使留置权 (Lien) 消失, 但业主的破产可能会导致出售或止赎 (Foreclosure) 程序的延误, 因为联邦破产法规定自动取消止赎和赔偿的程序。在破产中拥有的资产价值小于留置权的欠款, 则透过留置权获得的金额可能减少, 其中的差额可能由破产法院认为无担保索偿 (Unsecured Claim)。
21) Are subsequent taxes available for purchase? If yes, what rate? 可以购买后续税吗? 如果是, 利率是多少？	购买者可以用原本税务留置证 (Tax Lien Certificate) 的利率购买后续税 (Subsequent Taxes)。	没有税务留置权 (Tax Lien), 仅有特殊评估留置权 (Special Assessment Lien)

组名	Team1 - 西部之星	
州 (State)	Arizona	Nevada (Clark County - Las Vegas, Paradise, Spring Valley ...)
22) 为了完成该份作业, 你们参考了哪些网站, 比如County网站, Tax Sale拍卖网站, 这些网站对你们有什么帮助。	https://treasurer.maricopa.gov/Pages/LoadPage?page=FAQTaxLiens https://maricopa.arizonataxsale.com/index.cfm?folder=showDocument&documentName=biddingRules https://cleverlegal.com/curing-title-defects/	https://treasurer.co.clark.nv.us/trusfaq.htm https://www.clarkcountynv.gov/government/elected_officials/county_treasurer/faqs.php#collapse41715b1 https://casetext.com/library https://maps.clarkcountynv.gov/assessor/AssessorParcelDetail/pcl.aspx https://www.munios.com/munios-archive.ashx?e=TIOQ3