

## ANUNCIO DE VALORACIÓN

Después de que hayamos llegado al verdadero valor de mercado de todos los bienes inmuebles en el municipio, los propietarios serán notificados sobre el valor atribuido a sus propiedades. También se le dará la oportunidad de organizar una reunión de uno-a-uno con un representante de la empresa para discutir las preguntas que se refieren a su valor o los métodos utilizados para llegar a estos valores.

Appraisal Systems, Inc.



[www.asinj.com](http://www.asinj.com)

# la Revaloración de *UNION CITY*

*a Full Service Real Estate Appraisal Corp.*



## INFORMACIÓN ADICIONAL

Muchas otras preguntas pueden ser respondidas al visitar nuestro sitio web en [www.aagnj.com](http://www.aagnj.com) y haciendo clic en el FAQ (Preguntas Frecuentes) página.

17-17 Route 208 North, Suite 210

Fair Lawn, NJ 07410

## CONFIANZA PÚBLICA

El éxito de cualquier programa de revaloración depende de la confianza de una ciudadanía informada en la justificación de los valores de propiedad establecidos. Nos damos cuenta de que para ganar esta confianza, debemos mantener la conciencia pública de nuestros métodos y el progreso. El contacto directo con el contribuyente a través de reuniones con los clubes de servicio, grupos religiosos o cívicos, etc nos ayudará a desarrollar una mayor comprensión pública y la confianza en el programa de revaloración. Nuestro propósito es establecer una base tributaria equitativa. Le agradecemos su interés y buscamos su cooperación.

Appraisal Systems, Inc.



[www.asinj.com](http://www.asinj.com)

Se ha determinado que las evaluaciones en curso en el municipio ya no son uniformes y representativas del 100% de su valor real.

## ¿POR QUÉ UNA REVALORACIÓN?

el fin de una revaluación es distribuir equitativamente la carga tributaria necesaria entre todos los dueños de propiedad basado en el verdadero valor de su propiedad. Esta es la ley.

### ¿AUMENTARÁN MIS IMPUESTOS?

No necesariamente. El efecto de la revaloración de su factura de impuestos puede variar y hay una serie de razones por las que es imposible predecir el impacto en la factura de impuestos a cualquier dueño de la propiedad individual.

La revaloración no va a aumentar el importe total de los ingresos pendientes planteadas por los impuestos. La cantidad de impuestos a la propiedad se basa en el costo de operación del distrito escolar, el gobierno del condado y el gobierno municipal.

La revaloración incrementará el valor agregado de la propiedad en la ciudad, sin embargo

debido a que la misma cantidad de los ingresos fiscales generales serán recopilados, la tasa del impuesto se reducirá. Así que las evaluaciones de la propiedad va a subir y el tipo impositivo bajará.

Hasta que la revaloración se haya completado y se calcule la tasa de impuestos, será imposible saber su factura de impuestos de propiedad.

### LA LEY

Impuesto sobre bienes inmuebles de Nueva Jersey es ad valorem o un impuesto, "de acuerdo al valor." La Constitución del Estado requiere de los bienes inmuebles se deban evaluar por "el valor del mismo nivel." Estatutos de Nuevo Jersey en NJSA 54:4-23 establecer el estándar para el "valor completo y justo" o "valor real". El verdadero valor representa el valor justo de mercado de los bienes o el precio de la cual se podría vender en una transacción entre partes independientes entre un



### CÓMO SON LOS VALORES ESTABLECIDOS?

TODA LA INFORMACIÓN QUE SE CREE QUE TIENE ALGUNOS TENIENDO EN EL VALOR DE UNA CASA SERÁN RECOPIADOS, REVISADOS Y ANALIZADOS CON EL OBJETO DE PODER EFECTUAR UNA DETERMINACION ADECUADA DE VALOR JUSTO Y COMPLETO DE CADA PROPIEDAD.

Además, las tendencias de bienes y raíces el valor de mercado se analizan mediante la realización de un estudio de ventas. Esto incluye un examen de todas las ventas que tuvo lugar dentro de los tres años siguientes a la fecha de la revaluación, una delimitación de los barrios, y un análisis de toda la venta de tierras que pueden haber tenido lugar durante ese período. Las propiedades comerciales se analizan en términos de su potencial de ingresos. Como resultado de esta extensa investigación, el valor de una determinada característica se puede determinar, y ha determinado el valor de mercado.



### ¿POR QUÉ UNA INSPECCION DE PROPIEDADES?

EL PROPÓSITO DE LAS INSPECCIONES DE INTERIOR ES REGISTRAR INFORMACIÓN RELATIVA A LA ESTRUCTURA QUE AFECTEN A SU VALOR. LOS INSPECTORES QUE TRABAJAN PARA APPRAISAL SYSTEMS, INC. REUNEN LOS DATOS NECESARIOS POR CADA VISITA DE LA PROPIEDAD EN EL MUNICIPIO. EL INTERIOR Y EXTERIOR DE CADA PROPIEDAD SE INSPECCIONAN Y SE DETERMINAN LAS DIMENSIONES DE EDIFICIO.

Es importante señalar que la valoración de su hogar se basará en la superficie útil total en términos de metros cuadrados en lugar de el número de habitaciones, aunque el inspector deberá indicar el número total de habitaciones para los propósitos descriptivos solamente.

Aparte de la sala de estar, otras características que afectan a la valoración de su hogar incluyen: remodelación de baños y cocinas, sótanos, aire acondicionado central, terrazas y patios, piscinas, garajes y estado general de la casa. La condición física de la estructura se observa para establecer los factores de depreciación por antigüedad, uso, etc. Las características topográficas del terreno son también cosas que afectara el valor.

Si en la primer visita no hay nadie en casa el representante de área dejará una tarjeta que sugiera un tiempo para una nueva visita y un número de teléfono para que pueda programar la próxima visita en un momento conveniente para ambas partes. Si en la segunda visita de la inspección interior no hay nadie, se dejara un estimado. Esta información será registrada en una tarjeta y sera dejada para el dueño de casa. Si la estimación es incorrecta, el propietario puede llamar al número de teléfono en la tarjeta para hacer arreglos para una inspección interior de la propiedad en una fecha y tiempo conveniente para ambas partes. Appraisal Systems, Inc. deben elaborar un registro preciso sobre la base de inspecciones sobre el terreno real y no los documentos existentes.