

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

La siguiente es la definición de un Programa de Revalorización como se describe en el "Manual de Asesores de Nueva Jersey":

"Un programa de revalorización busca distribuir la carga tributaria equitativamente dentro de un distrito fiscal valorando la propiedad de acuerdo con su verdadero valor y evaluándola de acuerdo a este valor. Esto se logra mediante una evaluación a gran escala de todos los bienes inmuebles en el distrito tributario por una empresa profesional externa de evaluación o revalorización."



La siguiente presentación del power point fue creada por Appraisal Systems, Inc.

para proporcionar un esquema básico del proceso de revalorización. Todos los derechos están reservados.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Con respecto a la revalorización por parte de algunos hay una presunción errónea de que es un medio por el cual el municipio aumentara los impuestos sobre la propiedad.

Las revaluaciones no aumentan el total de los ingresos que deben ser recaudados por los impuestos. El municipio sólo recauda la cantidad de dólares de impuestos que las cuatro unidades del gobierno local (escuela local, escuela regional, gobierno del condado y gobierno municipal) determinan que es necesaria para operar.



El impuesto sobre bienes inmuebles de Nueva Jersey es un impuesto proporcional valor de la propiedad "acorde con el valor". La Constitución del Estado en el Artículo VIII, Sección 1, Par. 1 exige que todos los bienes inmuebles sean evaluados con el "mismo nivel de valor". Los Estatutos de Nueva Jersey en N.J.S.A. 54:4-23 establecen el estándar de valor de la propiedad como el "valor justo y completo" o "valor equitativo" que se define como "al mejor criterio del Asesor que cada propiedad sea evaluada al valor real, por el cual cada propiedad se vendería a una venta justa y sensata en el mercado."

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Por qué una revalorización?

- Ordenado por la Junta de Impuestos del Condado
- Criterios utilizados para determinar:

- * última *revalorización* (2013)
- * relación de proporción (44.94%)
- * coefficient of deviation (28.78)
- * número de apelaciones

También:

- * cambios en las características en áreas o barrios dentro del municipio y en propiedades individuales.
- * economía (inflación y recesión)
- * tendencias (tamaño del hogar, estilos, etc...)
- * legislación (zonas húmedas, pinares, área territorial, etc...)



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Solo Para Fines De Ejemplo

- Propiedad A: 2024 Evaluación = \$185,000

2024 Tasa de impuesto = \$55.84/1000

2024 Impuestos = $(\$185,000 \times 0.05584) = \$10,330$ Impuestos

SI EL AUMENTO PROMEDIO PARA LA CIUDAD TOTAL ES DE 2.0 VECES : LA TASA IMPOSITIVA DISMINUIRÁ 2.0 VECES DEBIDO A LA REEVALUACIÓN SUPONIENDO QUE EL PRESUPUESTO SIGA SIENDO EL MISMO

Nueva Tasa de Impuestos Estimada $\$55.84 / 2.0 = \27.92 Tasa de Impuestos para el proximo año (Ejemplo)

Propiedad A: Nueva evaluación = \$370,000

Nueva Tasa de Impuestos = \$27.92/1000

Nuevos Impuestos = $(\$370,000 \times .02792) = \$10,330$ Impuestos

Otros Ejemplos:

- Propiedad A: Nueva Tasa de Impuestos = $\$400,000 \times .02792 = \$11,168$ Impuestos

Nuevos Impuestos = $\$340,000 \times .02792 = \$9,493$ Impuestos



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Solo Para Fines De Ejemplo

- Propiedad A: 2024 Evaluación = \$185,000

2024 Tasa de impuesto = \$55.84/1000

2024 Impuestos = (\$185,000 x 0.05584) = \$10,330 Impuestos

SI EL AUMENTO PROMEDIO PARA LA CIUDAD TOTAL ES DE 3.4 VECES : LA TASA IMPOSITIVA DISMINUIRÁ 3.4 VECES DEBIDO A LA REEVALUACIÓN SUPONIENDO QUE EL PRESUPUESTO SIGA SIENDO EL MISMO

Nueva Tasa de Impuestos Estimada \$55.84 / 3.4 = \$16.42 Tasa de Impuestos para el proximo año (Ejemplo)

- Propiedad A: Nueva evaluación = \$629,000

Nueva Tasa de Impuestos = \$16.42/1000

Nuevos Impuestos = (\$629,000 x .01642) = \$10,330 Impuestos (Redondeado)

Otros Ejemplos:

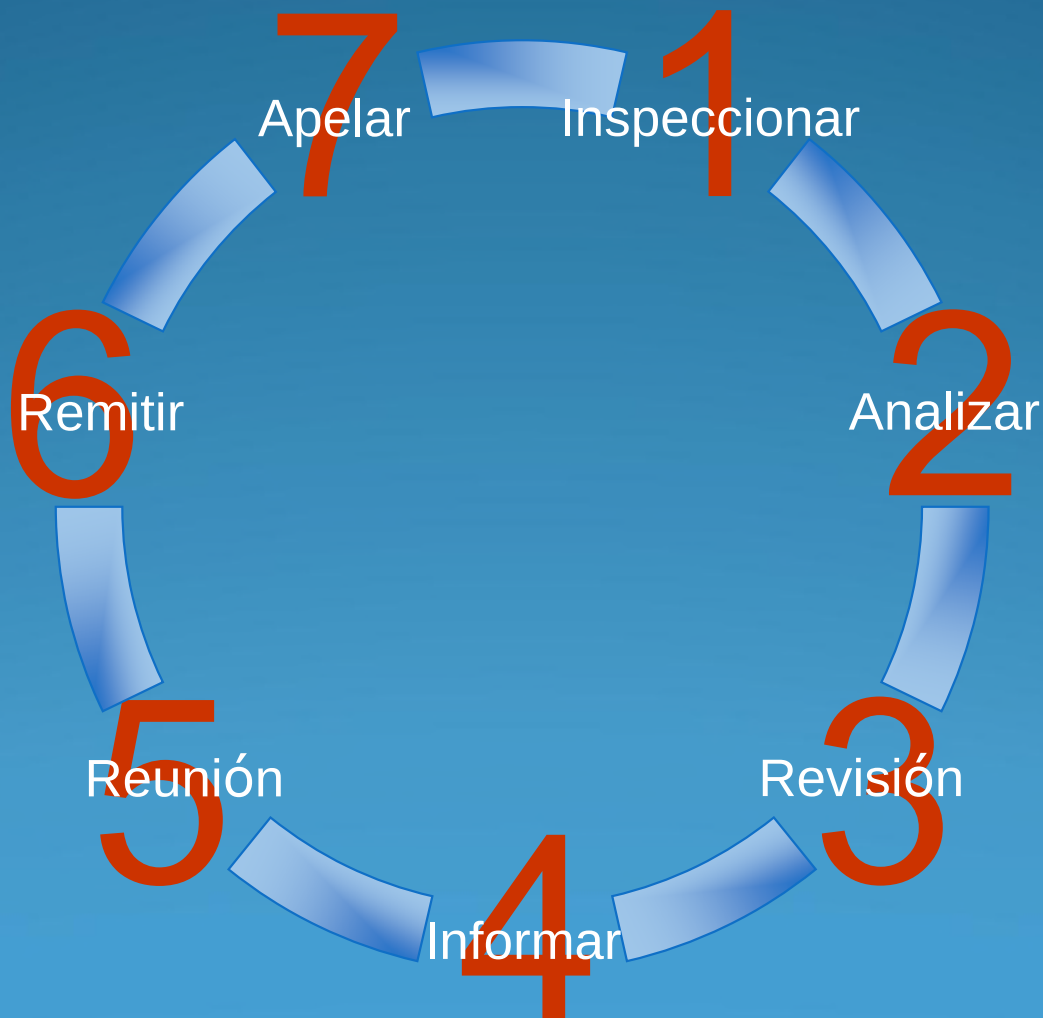
- Propiedad A: Nueva Tasa de Impuestos = \$660,000 x .01642 = \$10,837 Impuestos

Nueva Tasa de Impuestos = \$590,000 x .01642 = \$9,688 Impuestos



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

El proceso de revalorización



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccionar

Carta de presentación con folleto

- Enviado por correo a la dirección de registro de todos los propietarios.

CITY OF NEWARK
Mayor Ras J. Baraka

Department of Finance
Office of Assessment

A City We Can All Believe In

Frank Dallesio, CTA SCGRE
Tax Assessor
920 Mayor Kenneth A. Gibson Blvd, Room 301
Newark, New Jersey 07102
Tel: (973) 793-3950
dallesiof@ci.newark.nj.us

Owner Street CSZ

Dear Property Owner:

The Essex County Board of Taxation has ordered the City of Newark to revalue all real estate for the 2022 tax year to ensure uniform and equitable assessments. The City has entered into a contract with Appraisal Systems, Inc. to conduct the revaluation program.

The first step of the Revaluation process is the inspection of all properties in the City. In the coming months, inspectors from Appraisal Systems, Inc. will begin to visit all properties, measuring and photographing the exteriors of all buildings and inspecting the interiors. In order to properly assess your property, it will be necessary for a representative of Appraisal Systems, Inc. to examine the interior of your property. The first visit from an inspector will be unannounced between the hours of 9:00am and 5:00pm. If the homeowner is not present at the first visit, the inspector will leave a card specifying a return date to do the interior inspection. The notice will also have a telephone number to call to reschedule this appointment if the time or date is not convenient.

Appraisal Systems, Inc. representatives will carry photo identification and their names will be registered with the Police Department and the City's Clerk's office. **Please do not allow anyone to enter your home without proper identification.** You will be requested to sign the field form used by the representative to acknowledge that an interior inspection was made. Please advise the occupants of any rental units you may own so they are prepared for the inspection.

If your property has a unique condition that you believe may influence its value, please send documentation to: Appraisal Systems, Inc., 17-17 Route 208N - Suite 210, Fairlawn, NJ 07410 and it will be considered.

The new property values will all be determined based on their estimated market value as of **October 1, 2022** (the statutory date required by law). All property owners will be notified by mail of their proposed assessed values and will have an opportunity to question/contest the values.

Enclosed is a brochure prepared by Appraisal Systems, Inc. that provides general information regarding revaluation. **Please also visit the ASI website at: www.asinj.com for more information relevant to the revaluation process.**

Please call ASI with any inquiries regarding the inspection procedure or the revaluation process at (201) 493-8530.

Sincerely,

CITY OF NEWARK
Frank Dallesio
Frank Dallesio
Assessor

APPRAISAL SYSTEMS INC.
Rick Del Guercio
President



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 *Primera visita - Introducción del Representante al propietario* Inspeccionar

- Primera visita entre las 9:00am-5pm
- A cada inspector se le proporciona una identificación autorizada por el Departamento de Policía.
- No permita que nadie entre en su casa sino tiene esta identificación.
- Si tiene alguna inquietud, por favor llame a ASI 201-493-8530 o al Departamento de Policia de la ciudad de Newark al 973-733-6000.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccionar

Primera visita– Inspeccion de la zona



- Pérdida económica debido a desequilibrios externos (como inundaciones).
- Si las propiedades comerciales o industriales como gasolineras, tiendas, escuelas, o estaciones de bomberos (podrían afectar al valor de la propiedad)
- Calles de mucho tránsito (la proximidad al ruido, humos, congestión y accidentes también son factores negativos que se consideran).

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

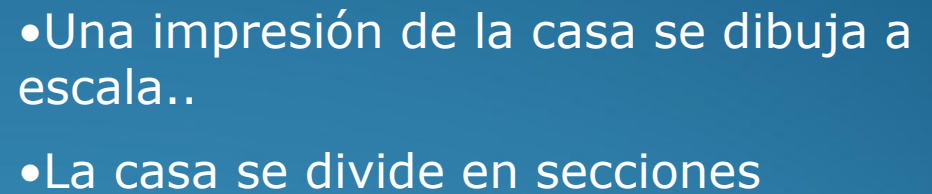
Primera visita– Medir el exterior

- El exterior de la residencia se examina en detalle, comenzando con la cimientos, estructura, cubierta exterior y techo.
- El inspector medirá las dimensiones del exterior de la estructura principal y todas las demás estructuras de la propiedad.
- Se identifica el estilo arquitectónico de la estructura principal.



1 Inspeccion

Inspeccion



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Primera visita– Estilo de la casa

- Estilo arquitectónico: particularidad y decoracion de un edificio



El estilo arquitectónico de la estructura principal es identificado y se tiene en cuenta cualquier resultado sobre el valor de la propiedad. Está el estilo en igualdad con el vecindario y los estándares del mercado?

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Primera visita– Estado y calidad de la casa



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Aviso para programar cita



- Si no hay nadie en casa en la primera visita, el inspector dejará un aviso.
- El propietario puede programar una cita en un horario mutuamente conveniente.
- Algunos sábados también pueden estar disponibles.
- Si no se realiza una inspección interior, la información será estimada.



APPRAISAL SYSTEMS, INC.
REAL ESTATE APPRAISAL SERVICES
www.asinj.com

BLOCK: _____
LOT: _____
QUAL: _____

Dear Property Owner:

As per contract, Appraisal Systems, Inc. is required to perform an interior and exterior inspection of all property located in the municipality. A representative of Appraisal Systems has made a visit to your property and conducted an interior and exterior inspection.

An interior inspection is necessary to ensure the data utilized to value your home is accurate. Inaccurate data utilized to value your home may result in an inaccurate assessment of your home. If an inspector is not given the opportunity to do an interior inspection, interior information will be estimated.

Please contact Appraisal Systems, Inc. within (7) days of receipt of this card to arrange an interior inspection of your home at (201) 493-8530 between 10am and 5pm

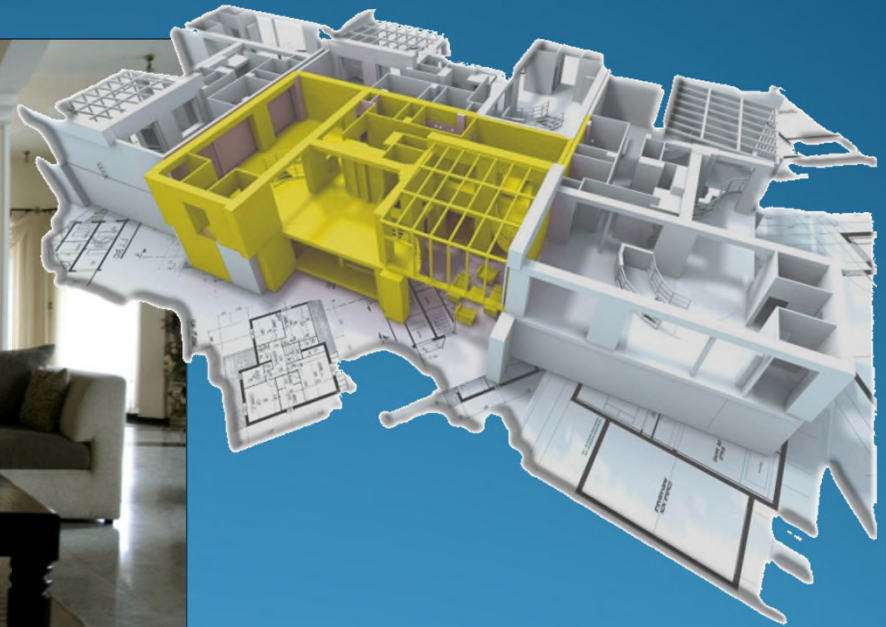
Inspector #: _____ Date: _____ Time: _____



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Primera visita– Inspección del interior



- El interior de la residencia es el segundo paso y tarda aproximadamente 5-15 minutos dependiendo del tamaño de la casa.
- Se inspeccionarán todos los pisos de la vivienda, incluyendo el piso principal, y superior, el ático (con escaleras fijas) y el sótano.
- El inspector también tomará nota de el número de habitaciones, tipo calefacción, aire acondicionado, número/tipo de chimeneas, plomería, y el porcentaje de terminado en áticos y sótanos.

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Primera visita– Inspección del interior- Cosinas

- Se examinará la calidad y el estado de la cocina.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Primera visita– Inspección del interior- Baños

- Se examinará la calidad y el estado del baño.

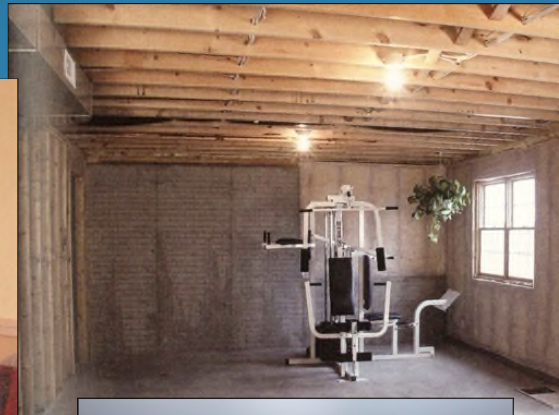


LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspeccion

Primera visita– Inspección Interior – Sótanos/Áticos

- La calidad y el estado del sótano y ático se examinarán.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

1 Inspección *Primera visita– Inspección Interior – COVID 19* *Inquietudes*

Debido a las inquietudes actuales de COVID-19, los inspectores serán proporcionados con equipo de protección mientras realizan inspecciones

Si a un inspector no se le da la oportunidad de realizar una inspección interior, se estimará información del interior que puede resultar en una evaluación incorrecta de su hogar.

Hay 2 maneras en que se puede realizar una inspección interior:

1) Una inspección física donde el inspector entra a la propiedad y hace un recorrido completo al interior.

2) Una inspección interior sin contacto utilizando una videoconferencia ya sea durante la primera visita o una hora programada mutuamente conveniente.

• Si nadie está en casa en el momento de la inspección, el inspector dejará un aviso, tarjeta de inspección.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Propiedades de condominios/cooperativas/casas adosadas

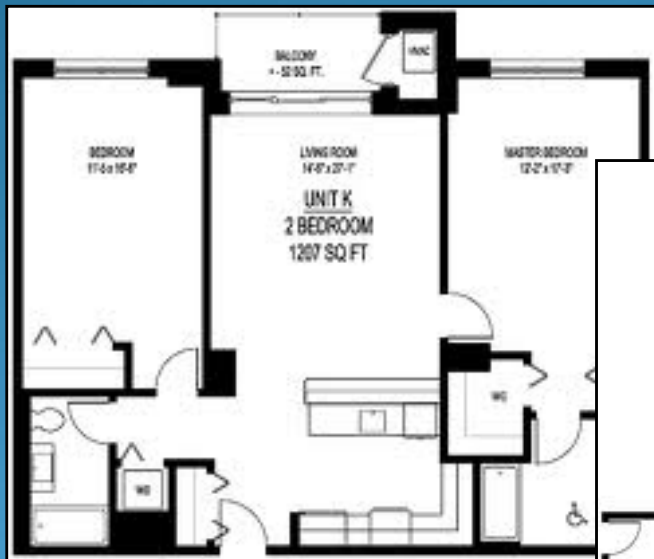
- El mismo proceso de inspección que las propiedades residenciales. (El proceso se coordinará con el administrador de la propiedad si es necesario.)
- Las escrituras se utilizarán para confirmar el tamaño, diseño, modelo y los elementos comunes.
- Se realizará el mismo proceso de revisión que otras propiedades residenciales.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Propiedades de condominios/cooperativas/casas adosadas

- El mismo proceso de inspección que las propiedades residenciales. (El proceso se coordinará con el administrador de la propiedad si es necesario.)
- Las escrituras se utilizarán para confirmar el tamaño, diseño, modelo y los elementos comunes.
- Se realizará el mismo proceso de revisión que otras Propiedades residenciales.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Desarrollo vecinal

2 Analizar

- El vecindario es el entorno en la que la propiedad esta situada. Un vecindario se define por ciertas características que son homogéneas y diferentes de otras áreas de la comunidad.
- Elementos de homogeneidad o similaridades
 - Casas de estilo similar
 - Casas de utilidad similar
 - Similitudes del año y tamaño de las casas
 - Similitudes de la calidad de las casas
 - Similitudes en valores de las casas
 - Similitudes del uso del terreno (zona)

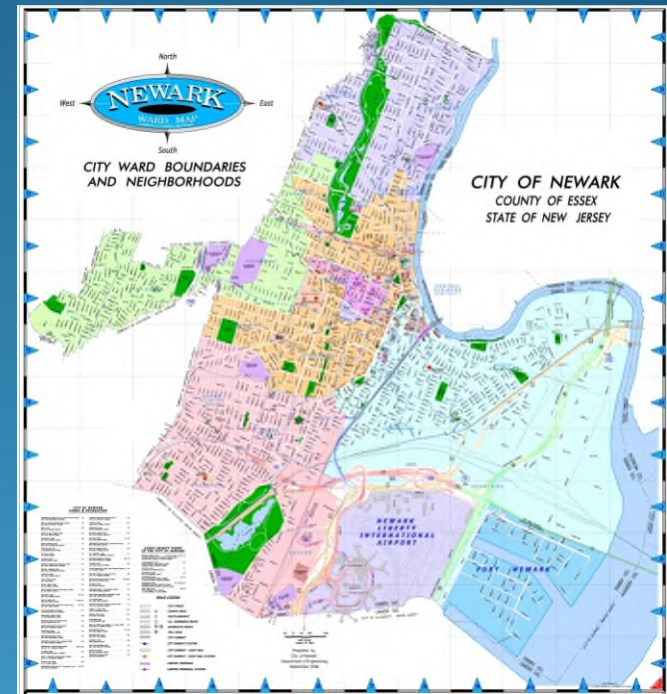
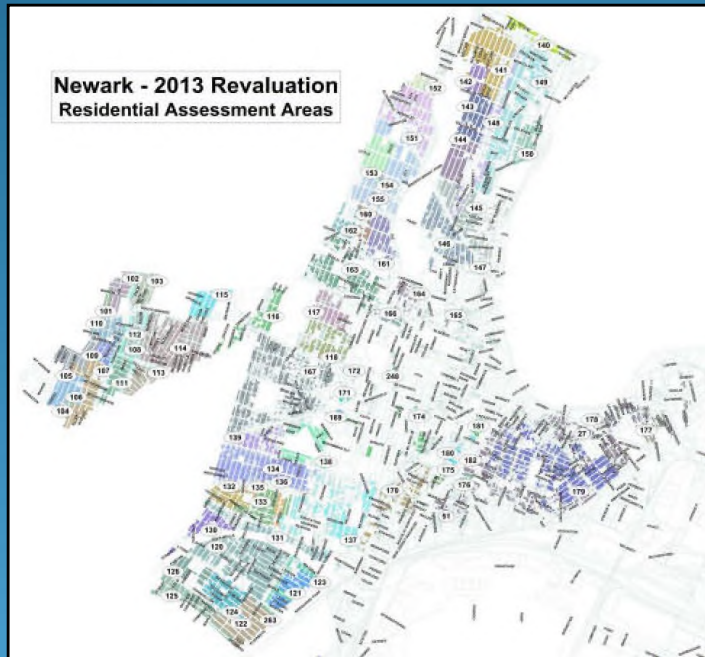


LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Desarrollo del vecindario cont....

2
Analizar

- Los vecindarios están marcados para establecer valores de tierras.
- Los límites del vecindario a menudo se establecen mediante:



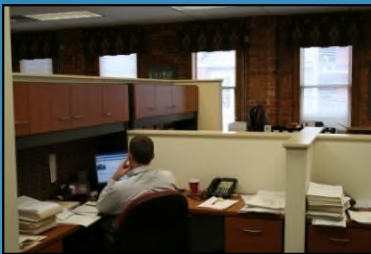
- Barreras naturales (ríos, lagos, colinas, etc....)
- Barreras políticas (límites de la ciudad, límites de zona, distritos escolares, etc....)
- El hombre hizo obstáculos (calles y carreteras, líneas ferroviarias, los principales derechos de utilidad, "cinturones verdes", etc....)

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Market Analysis & Review cont....

Revisión

- Los reportes se generan en función de la información de las inspecciones de propiedades y el análisis de ventas del mercado.
- Ayuda a conciliar los valores del mercado equivalentemente en un conjunto con las normas para las evaluaciones.



Max: 0.00 Min: 0.00										SUMMARY REPORT 2										11/12/99 Page 1															
Re-Cal: N SPRING LAKE																				STYLE/NEIGHBORHOOD ANALYSIS - SORTED BY STYLE															
										11/12/99										Page 1															
Block	Lot	Qual	Cl	Nei	Land	Bldg	Totl			Block	Lot	Qual	Cl	Nei	Land	Net	Impr	Total	Neigh	VCS	St	Qual	Bl	A	Co	NX	Area	Impr	Assmt	Sale	Sale	Price	Imp	A	Ratio
8	10	2	203	350800	224600	575400				122	2			2	656400	90	163300	891700	100	1A100Y	18	1970	17A	83A	2324		372	04/03/98		815000	370	181			
8	14.01	2	203	411000	320200	731200				137	3			2	584600	100	249700	798100	200	2A20Y	18	1962	21A	78Y	2421		330	08/12/97		433400	179	184			
18	4.01	2	102	689300	478000	1167300				58	3			2	790400	95	1529100	2319500	205	2A20Y	18	2060	10	100Y	6628		550	12/30/97		2300000	347	101			
18	6.01	2	102	689300	504500	1193800				69	15			2	549300	95	233400	782700	206	2A20Y	18	1900	10	100Y	691	251	285	06/18/98		775000	282	101			
18	8	2	203	350800	116900	467700				108	1			2	748700	100	442100	1190800	100	1A100Y	18	1975	10	100Y	2676		562	05/11/97		950000	369	125			
19	3.01	2	102	718700	521000	1239700				141	1			2	1037400	100	455300	1490000	100	1A100Y	18	1920	25	77A	2868		460	05/29/98		1400000	488	106			
19	8	2	203	350800	130700	481500				78	4.01			2	563300	80	289500	852800	100	1A100Y	18	1920	40	61Y	4179		504	06/29/98		840000	201	102			
31	9	2	203	333300	211400	544700				66	1			2	920700	100	735000	1457700	100	1A100Y	18	1948	10	100Y	4975		333	08/14/98		164000	330	101			
31	10	2	203	350800	198700	549500				88	1			2	2552000	120	1114800	3664800	100	1A100Y	18	1820	22	75Y	6909		531	01/17/97		3625000	525	101			
32	23	2	202	451400	287600	739000				32	6			2	724900	100	783100	1508000	100	1A100Y	18	1980	11	100Y	5080		297	01/27/98		1500000	295	101			
54	10	2	205	724800	879900	1604700				56	5			2	599000	80	395200	994200	100	1A100Y	18	1900	45	9Y	5983		170	03/05/98		830000	142	120			
56	5	2	101	599000	395200	994200				18	4.01			2	689300	100	478000	1167300	102	1A100Y	18	1995	1	99Y	2848		410	07/10/97		855000	300	133			
58	3	2	205	790400	1529100	2319500				19	3.01			2	689300	100	504500	1193800	102	1A100Y	18	1995	1	99Y	3678		325	12/22/97		899000	244	133			
60	3	2	207	349200	175500	524700				17	9.01			2	718700	100	718700	100	1A100Y	18	1999	0	100Y	4001		176	02/26/98		740000	181	97				
60	7	2	207	350800	175200	526000				65	10			2	615500	100	615500	200	2A20Y	18	1999	0	100Y	5987		103	05/15/98		900000	150	69				
66	4	2	100	920700	739700	1660400				23	23			2	615900	95	1698800	2314700	201	2A20Y	18	1900	10	100Y	5767		401	03/17/98		2250000	390	102			
66	13	2	201	615900	1698800	2314700				8	10			2	451400	95	278600	730000	202	2A20Y	18	1980	8	92A	2674		273	05/06/98		710000	266	103			
69	15	2	206	549300	233400	782700				8	10			2	350800	100	191500	542300	203	2A20Y	18	1980	10	94A	1898		286	07/01/98		540000	285	100			
70	19.01	2	207	350600	482200	832800				10	10			2	350800	100	198700	549500	203	2A20Y	18	1981	10	90A	2140		257	01/07/98		432000	202	127			
78	4.01	2	100	563300	289500	852800				107	9.01			2	724800	100	735000	1457700	100	2A20Y	18	1925	38	56A	5215		217	09/19/97		485000	99	100			
88	1	2	100	2552000	1161200	3713200				54	10			2	724800	100	879900	1604700	205	2A20Y	18	1900	30	67A	6557		449	10/16/98		910000	181	176			
107	9.01	2	200	616500	942300	1558800				60	3			2	349200	100	171200	520400	207	2A20Y	18	1900	38A	59Y	1824		285	03/06/98		510000	280	102			
108	1	2	100	718700	442100	1160800				60	7			2	350800	100	175200	526000	207	2A20Y	18	1900	30	74A	1995		264	09/19/97		525000	263	100			
122	2	2	100	656400	163300	819700				137	5			2	844700	95	1002800	1081500	208	2A20Y	18	1991	10	100Y	294		326	04/09/97		845000	291	128			
136	1	2	300	476500	494900	971400				148	36			2	363000	95	181300	546300	208	2A20Y	18	1950	30A	64Y	1258		372	07/16/98		465000	370	101			
136	3	2	300	714200	773600	1487800				147	36			2	395000	95	195500	590500	208	2A20Y	18	1969	18A	82Y	2236		264	03/17/98		575000	257	103			
170810										136	3			2	714200	100	328300	1042500	300	3A300Y	18	1900	15A	91Y	6289		166	05/06/97		985000	157	106			
18	140	1	2	468000	102900	570900				31	9			2	333300	95	211400	544700	203	2A20Y	18	1981	10	90Y	2391		228	01/15/97		439000	184	124			
137	5	2	844700	100	236800	1081500				31	14.01			2	411000	100	320200	731200	203	2A20Y	18	1958	15A	85Y	2340		226	08/20/97		700000	216	104			
147	36	2	395000	95	195500	590500				137	5			2	844700	100	236800	1081500	208	2A20Y	18	1961	20A	83Y	2904		372	04/09/97		845000	291	128			
										18	8			2	350800	100	116900	467700	203	2A20Y	18	1930	30A	64Y	1258		372	07/16/98		465000	370	101			
										147	36			2	395000	95	195500	590500	208	2A20Y	18	1969	18A	82Y	2236		264	03/17/98		575000	257	103			



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Carta de Notificación de Valor

4 Información

AS **APPRAISAL SYSTEMS, INC.**
REAL ESTATE APPRAISAL SERVICES

MORRISTOWN OFFICE
8 CATTANO AVENUE
MORRISTOWN, NJ 07960

GLEN ROCK OFFICE
286 MORRISTOWN ROAD 3RD FLOOR
GLEN ROCK, NJ 07452

BRICK OFFICE
1608 ROUTE 88 SUITE 115
BRICK, NJ 08784

Dear Property Owner:

The revaluation of all property in the Township of Byram has been completed in accordance with the rules and regulations mandated by the State of New Jersey requiring all real property be appraised at its fair market value. We have made a complete analysis of all recent sales in order to accomplish this task and to determine the value of all properties as of October 1, 2008.

We are grateful for the cooperation you have shown while we were undertaking the task of ensuring that everyone is uniformly assessed.

THE FAIR MARKET VALUE OF YOUR PROPERTY IS: \$

This 2009 Revaluation has resulted in a change in your assessed valuation, as noted above. Do not apply the 2008 tax rate to this new proposed assessed value. While the 2009 TAX RATE WILL DECREASE as a result of the revaluation, the increase or decrease of your property taxes cannot be computed until the new tax rate is established in the spring of 2009.

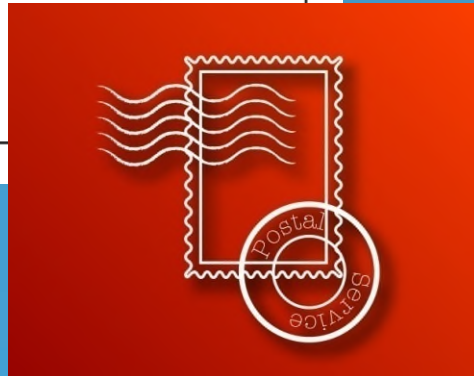
If you desire to meet with one of our representatives to discuss your new 2009 assessed valuation, with respect to the current market value of your property, please call **1-800-994-1999** Monday through Friday from 10 AM to 4 PM in order to schedule an individual meeting. Scheduling must be arranged within ten days of the date of this letter.

These one-on-one conferences are designed to continue the information gathering process and may result in increased, decreased, or unchanged values depending upon the facts relevant to each individual case. No decision can or will be made at the time of your meeting. Appraisal Systems Inc. staff along with the Municipal Assessor will consider the information obtained and notify you by mail with the outcome of the review. The time and location of the appointment will be confirmed at the time of your call.

Sincerely,
APPRAISAL SYSTEMS, INC.


Ernest F. Del Guercio
President

- Serán enviados por correo a la dirección en registro de todos los propietarios.
- La fecha del envío depende del plan de proyecto.
- Los envíos por correo suelen ocurrir a finales de año o principios del próximo año.
- Contiene una evaluación total de la propiedad.
- Contiene instrucciones para realizar una cita para verificar la evaluación.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Sitio Web

4
Información



The screenshot shows the homepage of Appraisal Systems, Inc. The header features the company logo (a red stylized 'as') and the text 'Appraisal Systems A PROFESSIONAL CORPORATION'. Below the header is a grid of small images representing various appraisal services. The main content area is divided into two columns. The left column contains text about the company's history and services, with a large image of a modern glass building. The right column contains a list of links to various sections of the website, including 'OUR OFFICES', 'REVALUATION', 'APPRAISAL SERVICES', 'OTHER SERVICES', 'OUR STAFF', 'RELATED LINKS', and 'FAQs'. At the bottom, there are two buttons: 'Click here for our current revaluations' and 'Click here for our updated powerpoint presentation'. The footer includes the company name 'APPRAISAL SYSTEMS, INC.' and a small image of a building.

Appraisal Systems
A PROFESSIONAL CORPORATION

Since 1981, when Ernest F. Del Guercio Sr. founded Appraisal Systems, Inc., the firm has earned the confidence and respect of New Jersey assessors, administrators and elected officials.

The firm has been successful in providing a full spectrum of mass appraisal, professional real estate valuation, and consulting services with a Reputation for providing the highest quality, result driven appraisal services to our municipal and individual clients.

The management team of Appraisal Systems, Inc., with an average of thirty years of broad and extensive experience, coupled with the use of the latest computer technology enmeshed in the analysis and appraisal process have been instrumental in the firm's success.

With over a quarter century of trust and professionalism that marks the history of ASI, you can be assured that you are in the hands of a team that prides itself on outstanding performance.....year after year. Appraisal Systems' team is comprised of seventeen full time State Certified Real Estate Appraisers.

High standards have been established for quality and integrity. The qualifications, experience and expertise represented on the following pages encompass those criteria which must be considered when engaging competent real estate appraisers.

[Click here for our current revaluations](#)

[Click here for our updated powerpoint presentation](#)

APPRAISAL SYSTEMS, INC.

[OUR OFFICES](#)
[REVALUATION](#)
[APPRAISAL SERVICES](#)
[OTHER SERVICES](#)
[OUR STAFF](#)
[RELATED LINKS](#)
[FAQs](#)



www.asinj.com

5 Reuniones

Reuniones

- Oportunidad de discutir su evaluación propuesta con un representante de Appraisal System.
- Reunión individual con cita previa.
- Normalmente se lleva a cabo en el edificio municipal.
- Las reuniones se llevan a cabo de lunes a sábado; Mañanas, tardes y noches.

INFORMAL HEARING Hearing Officer: _____ Hearing Date: _____ Position: _____	
	APPRAISAL SYSTEMS INC.
HEARING CONDUCTED WITH OWNER Telephone (W): _____	☐ OTHER: (H): _____
NATURE OF INQUIRY 1. Feels value too high ☐ 2. Feels value should be _____ Does not know value ☐ 3. Wanted information only - satisfied with explanation - no further notification needed ☐ 4. Comparing Assessments _____ 5. Notes _____	
PROPERTY LISTING 1. Property record card is correct ☐ 2. Property record card needs review/change in the following areas (detailed on PRC): ☐	
SITE INFLUENCES 1. Topography _____	



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

6 Remitir

Entregar valores finales al Municipio & Condado

FIRST CLASS MAIL
U.S. POSTAGE PAID
TRENTON, NJ
Permit No. 41

TWP
COUNTY = ESSEX

NOTICE OF PROPERTY TAX ASSESSMENT FOR
THIS NOTICE IS REQUIRED UNDER N.J.S.A. 54:4-38.1

BLOCK: LOT: QUAL: **MAILED:**

PROPERTY-LOC:

THE ASSESSMENT SHOWN REPRESENTS THE ASSESSMENT WHICH WILL APPEAR ON THE MUNICIPAL TAX LIST FOR **2006** FOR THE PROPERTY IDENTIFIED.

LAND: BUILDING: TOTAL:

NET PROPERTY TAXES BILLED FOR **2005 ASSESSMENT** TOTAL:

WERE:

THIS IS NOT A BILL.
SEE OTHER SIDE FOR
APPEAL INFORMATION



- Los valores finales serán enviados a la ciudad y el condado.
- Toda la información (formularios de recopilación de datos, tarjetas de registro de propiedades, fotografías, mapa de barrio, correspondencia, base de datos, etc....) se entregarán a la ciudad.
- Notificación oficial del valor final de parte de La Municipalidad (a través de postal.)

APPEAL INSTRUCTIONS:

If you agree with the assessed value shown, no further action by you is required.

If you disagree with the assessed value shown, an appeal may be filed with the County Board of Taxation. Forms and instruction for filing an appeal may be obtained by contacting the Board at:

Essex County Board of Taxation
50 South Clinton Street
Suite 5200
East Orange, NJ 07018

If the assessed value exceeds \$750,000, you have the option of filing your appeal directly with the Tax Court. Information for filing a complaint with the Tax Court may be obtained by contacting the Tax Court of New Jersey at PO Box 972, Hughes Justice Complex, Trenton, New Jersey 08625.

Assessment appeals must be filed on or before April 1 of the current tax year, or 45 days from the date mailed, as it appears on the front of this notice, whichever date is later.

ADDITIONAL INSTRUCTIONS:

Do not multiply last year's property tax rate by the current year's assessed value to determine taxes for the current year.



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Apelación fiscal

7
Apelar

- Apelación del condado/apelación estatal.
- No se pueden apelar comparando evaluaciones.
- No se pueden apelar impuestos.
- Propietario tiene que presentar valor de ventas similares a la propiedad.
- Plazo de apelación:

-Mayo 1 (Municipios recientemente revalorizados)

-Abril 1 (todos los demas)



Form A-1 (6-02)

Petition of Appeal
Essex County Board of Taxation
90 South Clinton Street, Suite 1200
East Orange, New Jersey 07018
(973) 495-8225

Appeal Number _____

Property Class _____

NAME OF PETITIONER _____
(Please type or print)

MAILING ADDRESS _____

Daytime Telephone Number: _____

BLOCK _____ LOT _____ QUALIFIER _____ Lot Size _____

Municipality _____ Property Location _____

Name, telephone no., fax no. and address of person or attorney to be notified of hearing and judgment if different than above: _____

SECTION I APPEAL OF REAL PROPERTY VALUATION (FILING DEADLINE-SEE INSTRUCTION SHEET)

TAX YEAR _____

CURRENT ASSESSMENT		REQUESTED ASSESSMENT	
Land \$ _____	Improvement \$ _____	Land \$ _____	Improvement \$ _____
Abatement \$ _____	Total \$ _____	Abatement \$ _____	Total \$ _____
Purchase Price \$ _____	Date of Purchase _____	Tax Court Pending: YES NO	

REASON FOR APPEAL: _____

SECTION II COMPARABLE SALES (See Instruction 9B)

Block/Lot/Qualifier	Property Location	Sale Price	Sale/Deed Date
1. _____	_____	\$ _____	_____
2. _____	_____	\$ _____	_____
3. _____	_____	\$ _____	_____
4. _____	_____	\$ _____	_____
5. _____	_____	\$ _____	_____

SECTION III APPEAL FOR DENIAL OF:

1. ☐ Veteran's Deduction	5. ☐ Veteran 100% Disabled or Surviving Spouse of Veteran
2. ☐ Veteran's/Serviceperson's Surviving Spouse Deduction	6. ☐ Farmland Assessment Classification
3. ☐ Senior Citizen Deduction	7. ☐ Abatement or Exemption - Religious, Charitable, etc. (Specify): _____
4. ☐ Disabled Person Surviving Spouse Deduction	8. ☐ REAP Property Tax Credit

MUNICIPALITY'S REASON FOR DENIAL: _____
(Attach copy of Denial Notice)

WHEREFORE, Petitioner seeks judgment reducing/increasing (circle one) the said assessment(s) to the correct assessable value of the said property and/or granting the requested Deduction, Credit, Farmland Assessment Classification, Exemption or Abatement.

Date _____ Petitioner or Attorney for Petitioner _____

On _____, 2006, I, the undersigned, served upon the Assessor and the Clerk of _____, _____, the undersigned, personally or by regular mail or certified mail, a copy of this appeal. I certify that the foregoing statement made by me is true. I am aware that if the foregoing statement is willfully false, I am subject to punishment.

Date _____ Signature _____

The Director of the Division of Taxation has prescribed this form. No other form will be accepted. Reproduction of this form is permitted provided it is the same size and content.

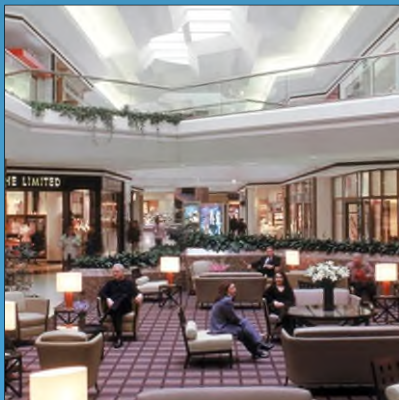


LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Valoración Comercial/Industrial

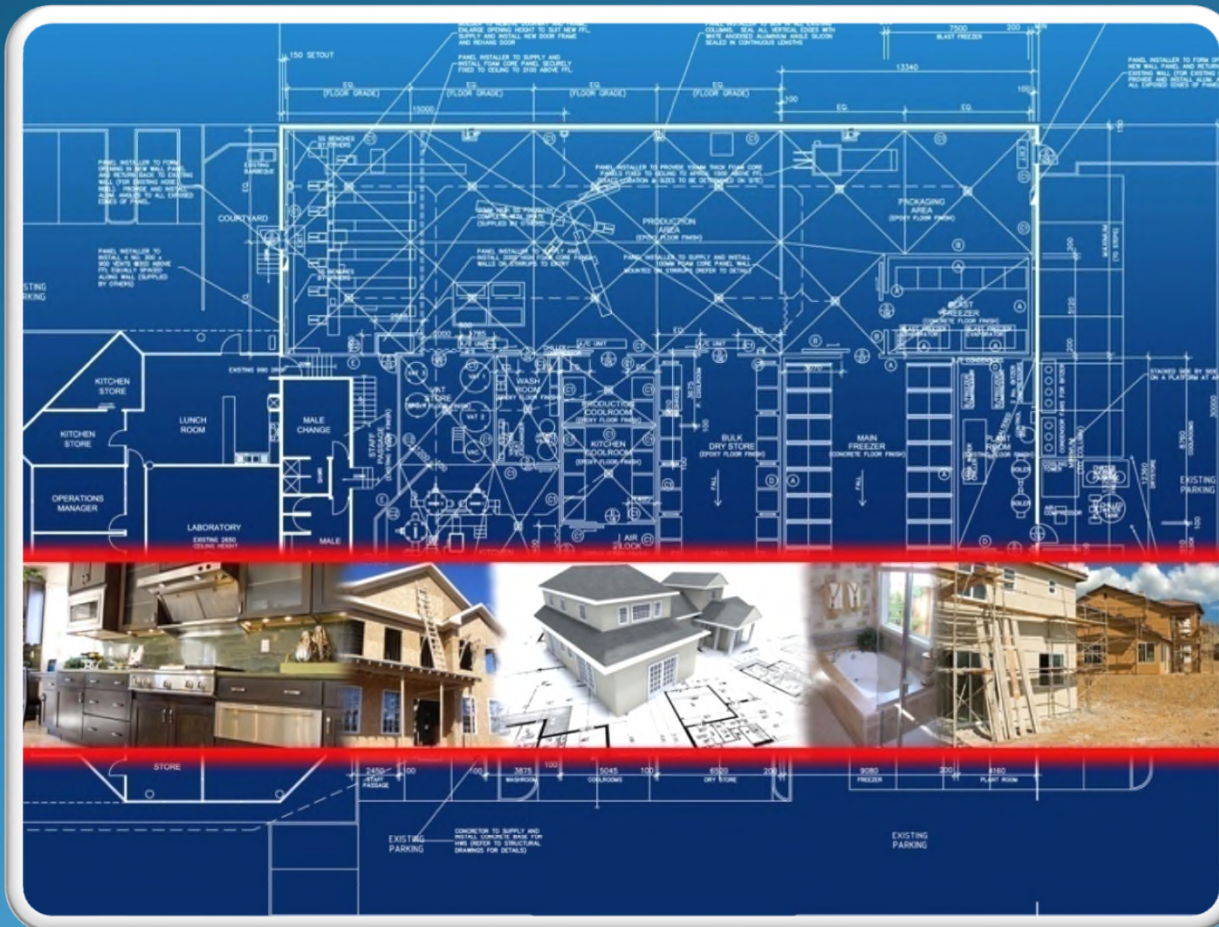
- Todas las propiedades comerciales e industriales se valoran utilizando tres enfoques:

- a. Enfoque de costos
- b. Enfoque de comparación de ventas
- c. Enfoque de capitalización de ingresos



LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Propiedades en construcción



- Todos los inmuebles serán valorados a partir de su condición el 1 de Octubre, del año anterior de impuestos.
- Cuando una propiedad esta "lista para su uso" se le incluirán impuestos.
- El Asesor revisará la propiedad una vez finalizada e incluirá los permisos emitidos.

LA REVALORIZACIÓN DE NEWARK

Actualizaciones del proyecto e información de evaluación (cuando se complete) estarán disponibles en nuestro sitio web de Newark.



Appraisal Systems
A PROFESSIONAL CORPORATION



Since 1981, when Ernest F. Del Guercio Sr. founded Appraisal Systems, Inc., the firm has earned the confidence and respect of New Jersey assessors, administrators and elected officials.

The firm has been successful in providing a full spectrum of mass appraisal, professional real estate valuation, and consulting services with a Reputation for providing the highest quality, result driven appraisal services to our municipal and individual clients.



[Click here](#) for our current revaluations

[Click here](#) for our updated powerpoint presentation



The management team of Appraisal Systems, Inc., with an average of thirty years of broad and extensive experience, coupled with the use of the latest computer technology enmeshed in the analysis and appraisal process have been instrumental in the firm's success.

With over a quarter century of trust and professionalism that marks the history of ASI, you can be assured that you are in the hands of a team that prides itself on outstanding performance.....year after year. Appraisal Systems' team is comprised of seventeen full time State Certified Real Estate Appraisers.

High standards have been established for quality and integrity. The qualifications, experience and expertise represented on the following pages encompass those criteria which must be considered when engaging competent real estate appraisers.

OUR OFFICES
REVALUATION
APPRAISAL SERVICES
OTHER SERVICES
OUR STAFF
RELATED LINKS
FAQs

APPRAISAL SYSTEMS, INC.





www.asinj.com