



Borough of Dunellen
355 North Avenue
Dunellen, NJ 08812
732-968-3033
www.dunellen-nj.gov

Office of the Mayor
O: 732-882-4551
E: jciento@dunellen-nj.gov
FB: [facebook.com/MayorCiento](https://www.facebook.com/MayorCiento)
Instagram: @mayorciento

Message from the Mayor
Jason F. Ciento
February 2025

In an effort to ensure fair property tax bills for all residents, the Borough is continuing with the annual reassessment of properties (residential homes, commercial property, vacant land, etc.). The process calls for all properties to be evaluated through an analysis of the real estate market, while 20% of the town's properties will have an in-person inspection to update the property record cards. If your property is in the selected area, you will receive a letter in advance from our inspection company Professional Property Appraisers, Inc. (PPA), notifying you when they expect to be in your neighborhood.

The annual reassessment program helps to preserve the values of properties in the Borough close to 100% of market value ensuring equality of taxation throughout the town. This process allows for a fair and accurate distribution of the overall tax levy, which covers costs associated with operating the municipality, school district, county, library, and open space. In addition, this program helps preclude the Borough from being in the position it was in, in 2016, when the State mandated a town-wide revaluation (which we had not done in 33 years), which proved to be expensive, and impactful to taxpayers who were not appropriately assessed in a program such as the one the Borough has currently structured.

It should be noted that each year in February you receive a postcard in the mail entitled, "Notice of Property Tax Assessment for 2025." This postcard lists your property location and 2025 property assessment, along with your 2024 property assessment and property taxes billed (but not necessarily paid) in 2024.

If your assessment increased between 2024 and 2025, this DOES NOT mean that your property taxes will increase proportionately, nor does it mean your property taxes will increase by the difference between your 2024 and 2025 assessments. Even when assessed values increase, some homeowners may not see an increase at all, some may see an increase, and others may see a decrease. This is dependent upon the Library and Borough's budgets, as well as the Board of Education and County's budgets. Any increase in property taxes is based on the tax rate. The municipal tax rate is set when each of the governing agencies that levy taxes has completed their budgets. This will be done later this year. You will not feel the impact of your 2025 taxes until the 3rd quarter in August 2025, because the 1st and 2nd quarters have already been issued. Once the municipal tax rate has been set, the Borough provides a calculator on its website to estimate your taxes for 2025. Therefore, to emphasize once more, the postcard DOES NOT include your 2025 property taxes because budgets for the Borough, County, and School District will not be adopted formally until later in 2025.

REASSESSMENT FAQs

WHAT IS A REASSESSMENT? It is the annual process of maintaining assessed values at 100% of their fair market value.

HOW WILL THE ANNUAL REASSESSMENT BE CONDUCTED? As part of the effort to ensure fair and equitable property tax bills for all residents, the Borough is continuing with the annual reassessment program. The process calls for 20% of the town's properties to be inspected each year and the remaining properties to be revalued through an analysis of the real estate market. This year, the assessor plans to conduct the inspections in late spring. If your property is in the selected area, you will receive a letter in advance from our inspection company Professional Property Appraisers, Inc. (PPA), notifying you when they expect to be in your neighborhood. The annual reassessment program helps to preserve the values of properties in town close to 100% of market value ensuring equality of taxation throughout the town. This will prevent the Borough from being in the position it was in in 2016 when the State mandated a town-wide revaluation, which proved to be expensive, and impactful to taxpayers who are not appropriately assessed in a program such as the one the Borough has structured.

WE JUST HAD A TOWN-WIDE RE-EVALUATION IN 2018, WHY ARE WE CONDUCTING ANNUAL REASSESSMENT NOW? As previously stated, the Borough decided to enter into the annual assessment program to ensure fair tax bills for all residents. To elaborate, the borough did not conduct any revaluations for 33 years, resulting in inequities in taxation and forcing the costly 2018 Revaluation, which was mandated by the State in 2016. We are starting this program now because, under the guidelines set by the State, you can only skip one year from the Revaluation to start up the program. If we did not begin in 2020 and if we wanted to reassess again in any way, we would have to begin with another Full Revaluation, which means paying for 100% of inspections again and paying to update and certify the tax map again.

WHAT CAUSES INEQUITABLE ASSESSMENTS? Fluctuations in the economy, changes to the property, neighborhood changes, improvements without permits, changes in style, changes in the market, and zoning changes.

WHO WILL BE CONDUCTING THE REASSESSMENT? The reassessment program that we have selected is a hybrid program by which an outside company is hired to do the inspections. Our Assessor will review the sales that happen during the year and adjust the values accordingly. The Assessor will also, at times, rely on and consult with other experts such as commercial appraisers, engineers, or other assessors as needed.

WHY ARE WE ANNUALLY REASSESSING NOW AND HOW WAS IT DONE IN THE PAST? In the past (and currently outside of Monmouth and Somerset Counties), the assessment function may not have been as uniform and accurate as what current technology now allows. Due to technological and administrative constraints, assessments were set during a revaluation year and remained stagnant despite obvious changes in the markets and submarkets. Annually, "assessment to sale price ratios" were studied to establish a "common level of assessment" ratio. One of the many problems with the antiquated

traditional assessment system is that it was based on an assumption that every property within a municipal boundary appreciates / depreciates at the same rate, however, this is not true. Every neighborhood and property class reacts differently to the market environment. It is necessary to study each of the markets and submarkets individually to be sure the total tax levy is distributed in accordance with recent and reliable market data. The only appropriate fix for this is to conduct reassessments annually. The old assessment model enabled an environment where assessments were often significantly removed from the current market value of properties. That type of environment is ripe for taxes to be inappropriately distributed. Annual Reassessment has reformed the distribution component of property taxation to address this shortfall. This program strives to use advancements in technology, education, and mass appraisal techniques to provide this better service to the taxpayers.

IF WE ARE REASSESSING EVERY YEAR, DOES THAT MEAN MY ASSESSMENT WILL CHANGE FOR NEXT YEAR? Yes. For Annual Reassessment Towns, the market will be analyzed to ensure fair distribution of the tax levy every year. The overarching intent of the Annual Reassessment is to institute a revised assessment function that provides systemic cost savings and enhanced public service and delivers the service in a way that is more easily understood and transparent. At the core of the program is the ability to establish and annually maintain individual property assessments at 100% of current market value. This is accomplished by the Assessor and the inspectors working collaboratively to employ enhanced education, advanced appraisal techniques, and modern technology. The fundamental goal of the annual reassessment is to ensure that each taxpayer pays their fair share of the annual tax levy (no more and no less). By performing annual reassessments, if each individual assessment is accurate, each year's tax bill will be fair.

This concept and process differs from the old assessment model where, with few exceptions, the assessment would remain unchanged each year until the next revaluation. Many towns employ a 10-year revaluation approach. In this static assessment environment, there are no adjustments to changes impacting neighborhood and parcel-level market changes. In the case of Dunellen, the Borough went 33 years without a revaluation resulting in many properties being under or over-assessed leading to large inequities in the taxes paid.

WHAT IS DONE DURING A REASSESSMENT? An inspector hired by the Borough conducts an exterior and interior inspection of each property. The purpose of the inspection is to maintain accurate information on each property which is important in maintaining equity and uniformity. The exterior of each structure on the property is measured and pictures will be updated, and the interior inspected to determine what amenities exist, such as how many bathrooms, bedrooms, finished basements or attics there are, and the property's general condition. A property owner may deny the inspector access to the interior which will result in the interior amenities being estimated. The Assessor and staff then analyze market data (sales, rental rates, etc.) to determine the fair market value of each property.

HOW IS THE APPRAISAL PROCESS DONE? After the residential inspection is returned to the Tax Assessor's office, the Assessor reviews all recent sales data and synchronizes the mass appraisal modeling in each market and submarket to target current market value. When the assessments are set to the same standard (market value) in a uniform way, the tax levy will be distributed fairly. Remember, the assessment function is focused on the uniformity and accuracy of the assessments, NOT the

resulting tax responsibility. The assessment modeling for income-producing property (commercial, industrial, and apartments) may make use of other methods and data.

WHO IS THE INSPECTION COMPANY CONDUCTING THE REASSESSMENT? Professional Property Appraisers, Inc. (PPA) is a licensed revaluation company, that has been committed to serving municipalities throughout New Jersey in mass appraisal of properties for over 25 years and is one of only six State approved revaluation companies. More information about this company and inspectors' ID pictures can be found at <http://www.ppareval.com/>

CAN I DISCUSS THE VALUE OF MY PROPERTY WITH THE INSPECTOR? The inspector is only responsible for performing inspections and gathering information and cannot answer questions regarding the value of your property.

I WAS NOT HOME FOR THE INSPECTION. WHAT SHOULD I DO? If you are not home when the inspector comes to your property, a notification will be left with a contact number so an appointment may be made for him/her to return to your property to conduct the interior inspection. The inspector will carry identification. In addition, you should contact the Assessor's Office and request a copy of your Property Record Card (PRC) to be sure that the physical characteristics listed on the record are accurate. If you find any issues on the PRC, you should consult with the Assessor immediately to determine what remedies are available.

UNDER WHAT SUPERVISION AND STATE STATUTE IS THIS REASSESSMENT BEING CONDUCTED? N.J. Admin. Code - Section 18:12A-1.14 - Revaluations; reassessments, compliance plans.

HOW CAN MY ASSESSMENT OR VALUE CHANGE WHEN I HAVEN'T DONE ANYTHING TO MY PROPERTY? While a property may not have been updated and characteristics remain the same, the property value is based on what it would sell for as of the prescribed appraisal date (October 1, 2024, for 2025). Real estate values are influenced by numerous external economic, social, governmental, and physical factors. For example, general economic conditions such as interest rates, inflation rates, supply and demand, changes in tax laws, and other factors can change and affect the value of property. As property values change in the marketplace, those changes must be reflected on the assessment roll.

MY PROPERTY DOESN'T COMPARE TO THE EXPENSIVE HOME DOWN THE STREET THAT JUST SOLD. ARE YOU VALUING MY PROPERTY BASED ON THAT SALE? Although location is very important in the valuation of real estate, it is not the only factor. Other characteristics to be considered in choosing good comparable sales are similarity in size, quality, style, and condition of the residential improvements.

HOW IS ACTUAL SQUARE FOOTAGE DETERMINED? The Assessor's Office uses exterior measurements of homes and buildings, which is an appraisal industry standard. This may cause the Assessor's calculation of square footage to differ from that estimated by a builder or realtor since they frequently use interior measurements. This measuring technique is applied consistently to all improvements, which results in uniform data collection.

HOW WILL AN ASSESSMENT AFFECT TAXES? The Assessor's responsibility is to establish the total assessed value of all properties in the borough. Although a reassessment may result in an increase in the

assessed value, it does not mean that all property taxes will necessarily increase. Assessments (or ratables) are the denominator used to apportion the tax burden. The total tax levy is the amount to be raised for County, Library, and Local Government operations, as well as for support of the school system.

HOW DID THE REASSESSMENT AFFECT THE TAXES I PAY? The taxable (or assessed) value of all properties in the Borough increased from \$937,674,500 in 2024 to \$984,077,900 in 2025 while the reassessment dropped the tax rate from \$0.640 to \$0.610 per \$100 of assessed value. To determine the effect of the reassessment on the taxes you pay, multiply \$0.610 by your new assessment and compare it to the taxes you paid in 2024. For the average home in Dunellen, it's about a \$29 increase in **municipal taxes**. However, the market value of the average home also increased by \$26,137.

For instance, the assessed value of the average home in Dunellen increased from \$435,503 in 2024 to \$461,640 in 2025. To calculate the increase in municipal taxes, you multiply the 2025 assessed value of your home (461,640 in this example) by the tax rate of 0.610 and divide by 100. You then multiply the 2024 assessed value of your home (435,503 in this example) by last year's tax rate of 0.640 and divide by 100. You then subtract the results of 2024 (2,787) from the results of 2025 (2,816) and arrive at an average increase of 29.

2025: $461,640 \times .610 / 100 = 2,816$

2024: $435,503 \times .640 / 100 = 2,787$

$2,816 - 2,787 = 29.$

It is important to note that the assessment function does not create revenue for the municipality. The Assessment function is only a distribution mechanism of the separately determined tax levy. In strict adherence with the NJ Constitution, this apportionment is to be based on the property's current market value. So, future tax bills will be affected by multiple factors such as changes to the amount being raised by taxation for County, school, and municipal purposes, State aid, and relative changes to the value of your property compared to others.

WHY ARE MY 3RD AND 4TH QUARTER TAX BILLS DIFFERENT FROM MY 1ST AND 2ND TAX BILLS? Since the annual tax levy and rate are not certified by the state and the county until the middle of the tax year, the first and second quarter bills are always based on half of what was billed the previous year. Once the tax rate is certified, the tax collector multiplies your assessment by the certified rate. The collector then reduces the total amount due for the year by any payments that were made in the first and second quarters. The balance is then split between the third and fourth quarters. Any annual tax change is backloaded to the final two quarters of the year. As an example, if your property taxes changed from \$16,000 to \$16,500. The quarterly breakdown would show:

- First Quarter: \$4,000;
- Second Quarter: \$4,000;

- Third Quarter: \$4,250;
- Fourth Quarter: \$4,250.

WHEN WILL PROPERTY OWNERS BE INFORMED OF THEIR NEW ASSESSMENT? Property owners will receive an Annual Notice of Assessment during the month of February which will show the updated values.

CAN I DISCUSS THE NEW ASSESSMENT WITH THE TAX ASSESSOR'S OFFICE IF I HAVE QUESTIONS OR DISAGREE WITH THE REASSESSMENT? Yes, you absolutely can! If you believe the assessed value does not reflect the true market value of your property or simply want more clarification, you should contact the Assessor's office immediately to confirm that the physical characteristics on your Property Record Card (PRC) are accurate. After communicating with the assessor, if you still feel the assessment does not equal the fair market value of the property, you may file an appeal with the Middlesex County Tax Board before May 1. If you miss the May 1 deadline, you will not be able to file an appeal at the County until the following year. If you choose to file an appeal on your new assessment, you will be required to provide evidence to demonstrate your position. "Evidence" is typically recent sales of comparable properties. You may reach the Municipal Assessor Dawn Guttschall at: dguttschall@dunellenborough.com or by phone: (732) 968-3033 ext. 132.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jason F. Cilento". The signature is stylized with a large, sweeping initial "J" and "C".

Jason F. Cilento, Mayor
Borough of Dunellen



Borough of Dunellen
355 North Avenue
Dunellen, NJ 08812
732-968-3033
www.dunellen-nj.gov

Office of the Mayor
O: 732-882-4551
E: jcilento@dunellen-nj.gov
FB: facebook.com/MayorCilento
Instagram: @mayorcilento

Mensaje del Alcalde
Jason F. Cilento
Febrero de 2025

En un esfuerzo por garantizar facturas de impuestos a la propiedad justas para todos los residentes, el Municipio continúa con la reevaluación anual de propiedades (casas residenciales, propiedades comerciales, terrenos baldíos, etc.). El proceso requiere que todas las propiedades sean evaluadas a través de un análisis del mercado inmobiliario, mientras que el 20% de las propiedades del Municipio tendrán una inspección en persona para actualizar las tarjetas de registro de propiedad. Si su propiedad está ubicada en el área seleccionada, recibirá una carta por adelantado de nuestra empresa de inspección Professional Property Appraisers, Inc. (PPA), notificándole cuándo esperan estar en su vecindario.

El programa de revaluación anual ayuda a preservar los valores de las propiedades en el Municipio cerca del 100% del valor de mercado, asegurando la igualdad de impuestos en toda la ciudad. Este proceso permite una distribución justa y precisa de la recaudación impositiva general, que cubre los costos asociados con el funcionamiento del municipio, el distrito escolar, el condado, la biblioteca y los espacios abiertos. Además, este programa ayuda a evitar que el Municipio se encuentre en la posición en la que se encontraba en 2016, cuando el Estado ordenó una revaluación en toda la ciudad (que no habíamos hecho en 33 años), que resultó ser costosa e impactante para los contribuyentes que no fueron evaluados adecuadamente en un programa como el que el Municipio tiene estructurado actualmente.

Cabe señalar que cada año, en febrero, recibe una postal por correo titulada "Aviso de evaluación de impuestos a la propiedad para 2025". Esta postal indica la ubicación de su propiedad y la evaluación de la propiedad de 2025, junto con la evaluación de la propiedad de 2024 y cualquier impuesto a la propiedad facturado (pero no necesariamente pagado) en 2024.

Si su tasación aumentó entre 2024 y 2025, esto NO significa que sus impuestos a la propiedad aumentarán proporcionalmente, ni significa que sus impuestos a la propiedad aumentarán por la diferencia entre sus tasaciones de 2024 y 2025. Incluso cuando los valores tasados aumentan, es posible que algunos propietarios no vean un aumento en absoluto, algunos pueden ver un aumento y algunos pueden ver una disminución. Esto depende de los presupuestos de la Biblioteca y el Municipio, así como de los presupuestos de la Junta de Educación y del Condado. Cualquier aumento en los impuestos a la propiedad se basa en la tasa impositiva. La tasa impositiva municipal se establece cuando cada una de las agencias gubernamentales recaudadoras de impuestos ha completado sus presupuestos. Esto se hará a finales de este año. No sentirá el impacto de sus impuestos de 2025 hasta el tercer trimestre en agosto de 2025, porque el primer y el segundo trimestre ya se han emitido. Una vez que se haya establecido la tasa impositiva municipal, el Municipio proporciona una calculadora en su sitio web para estimar sus impuestos de 2025. Por lo tanto, para enfatizar nuevamente, la postal NO incluye sus

impuestos a la propiedad de 2025 porque los presupuestos para el Municipio, el Condado y el Distrito Escolar no se adoptarán formalmente hasta más adelante en 2025.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA REEVALUACIÓN

¿QUÉ ES UNA RETASACIÓN? Es el proceso anual de mantener los valores tasados al 100% de su valor justo de mercado.

¿CÓMO SE REALIZARÁ LA REEVALUACIÓN ANUAL? Como parte del esfuerzo por garantizar facturas de impuestos a la propiedad justas y equitativas para todos los residentes, el Municipio continúa con el programa de reevaluación anual. El proceso requiere que se inspeccione el 20% de las propiedades de la ciudad cada año y que las propiedades restantes se revalúen mediante un análisis del mercado inmobiliario. Este año, el tasador planea realizar las inspecciones a fines de la primavera. Si su propiedad se encuentra en el área seleccionada, recibirá una carta por adelantado de nuestra empresa de inspección Professional Property Appraisers, Inc. (PPA), notificándole cuándo esperan estar en su vecindario. El programa de reevaluación anual ayuda a preservar los valores de las propiedades de la ciudad cerca del 100% del valor de mercado, lo que garantiza la igualdad de impuestos en toda la ciudad. Esto evitará que el Municipio se encuentre en la posición en la que se encontraba en 2016, cuando el Estado ordenó una revaluación en toda la ciudad, que resultó costosa e impactante para los contribuyentes que no están adecuadamente evaluados en un programa como el que el Municipio ha estructurado.

ACABAMOS DE TENER UNA REEVALUACIÓN EN TODA LA CIUDAD EN 2018, ¿POR QUÉ ESTAMOS REALIZANDO UNA REEVALUACIÓN ANUAL AHORA? Como se dijo anteriormente, el Municipio decidió ingresar al programa de evaluación anual para garantizar facturas de impuestos justas para todos los residentes. Para explicarlo mejor, el municipio no realizó ninguna revaluación durante 33 años, lo que resultó en desigualdades en la tributación y forzó la costosa Revaluación de 2018, que fue ordenada por el Estado en 2016. Estamos iniciando este programa ahora porque, según las pautas establecidas por el Estado, solo se puede omitir un año desde la Revaluación para iniciar el programa. Si no comenzamos en 2020 y si quisiéramos volver a realizar una revaluación de alguna manera, tendríamos que comenzar con otra Revaluación completa, lo que significa pagar nuevamente el 100% de las inspecciones y pagar para actualizar y certificar nuevamente el mapa de impuestos.

¿QUÉ CAUSA LAS EVALUACIONES INEQUITATIVAS? Fluctuaciones en la economía, cambios en la propiedad, cambios en el vecindario, mejoras sin permisos, cambios en el estilo, cambios en el mercado y cambios en la zonificación.

¿QUIÉN REALIZARÁ LA REEVALUACIÓN? El programa de reevaluación que hemos seleccionado es un programa híbrido mediante el cual se contrata a una empresa externa para que realice las inspecciones. Nuestro evaluador revisará las ventas que se realicen durante el año y ajustará los valores en consecuencia. El evaluador también, en ocasiones, recurrirá y consultará con otros expertos, como tasadores comerciales, ingenieros u otros evaluadores, según sea necesario.

¿POR QUÉ REALIZAMOS AHORA UNA REEVALUACIÓN ANUAL Y CÓMO SE HACÍA EN EL PASADO? En el

pasado (y actualmente fuera de los condados de Monmouth y Somerset), la función de evaluación puede no haber sido tan uniforme y precisa como lo permite la tecnología actual. Debido a limitaciones tecnológicas y administrativas, las evaluaciones se establecían durante un año de reevaluación y permanecían estancadas a pesar de los cambios obvios en los mercados y submercados. Anualmente, se estudiaban las "relaciones entre la evaluación y el precio de venta" para establecer una relación de "nivel común de evaluación". Uno de los muchos problemas con el anticuado sistema de evaluación tradicional es que se basaba en la suposición de que todas las propiedades dentro de un límite municipal se aprecian/deprecian al mismo ritmo; sin embargo, esto no es cierto. Cada vecindario y clase de propiedad reacciona de manera diferente al entorno del mercado. Es necesario estudiar cada uno de los mercados y submercados individualmente para asegurarse de que la recaudación impositiva total se distribuya de acuerdo con datos de mercado recientes y confiables. La única solución adecuada para esto es realizar reevaluaciones anuales. El antiguo modelo de tasación permitía un entorno en el que las tasaciones se solían desviar considerablemente del valor actual de mercado de las propiedades. Ese tipo de entorno es propicio para que los impuestos se distribuyan de forma inapropiada. La Retasación Anual ha reformado el componente de distribución de los impuestos a la propiedad para abordar este déficit. Este programa se esfuerza por utilizar los avances en tecnología, educación y técnicas de tasación masiva para brindar este mejor servicio a los contribuyentes.

SI REALIZAMOS UNA REEVALUACIÓN TODOS LOS AÑOS, ¿ESO SIGNIFICA QUE MI EVALUACIÓN

CAMBIARÁ PARA EL PRÓXIMO AÑO? Sí. En el caso de las ciudades que realizan una reevaluación anual, se analizará el mercado para garantizar una distribución justa de la tasación fiscal cada año. El objetivo general de la reevaluación anual es instituir una función de evaluación revisada que proporcione ahorros de costos sistémicos y un mejor servicio público, y que preste el servicio de una manera más fácil de entender y transparente. En el centro del programa se encuentra la capacidad de establecer y mantener anualmente las tasaciones de propiedades individuales al 100 % del valor de mercado actual. Esto se logra mediante el trabajo en colaboración del tasador y los inspectores para emplear una mejor educación, técnicas de tasación avanzadas y tecnología moderna. El objetivo fundamental de la reevaluación anual es garantizar que cada contribuyente pague su parte justa de la tasación fiscal anual (ni más ni menos). Al realizar reevaluaciones anuales, si cada tasación individual es precisa, la factura fiscal de cada año será justa.

Este concepto y proceso difiere del antiguo modelo de tasación en el que, con pocas excepciones, la tasación se mantenía sin cambios cada año hasta la siguiente reevaluación. Muchas ciudades emplean un enfoque de reevaluación de 10 años. En este entorno de tasación estática, no hay ajustes a los cambios que afectan los cambios del mercado a nivel de barrio y parcela. En el caso de Dunellen, el municipio pasó 33 años sin una reevaluación, lo que dio como resultado que muchas propiedades estuvieran subvaluadas o sobrevaluadas, lo que generó grandes desigualdades en los impuestos pagados.

¿QUÉ SE HACE DURANTE UNA REEVALUACIÓN? Un inspector contratado por el Municipio realiza una inspección exterior e interior de cada propiedad. El propósito de la inspección es mantener información precisa sobre cada propiedad, lo cual es importante para mantener la equidad y la uniformidad. Se mide el exterior de cada estructura de la propiedad y se actualizan las fotografías, y se inspecciona el interior para determinar qué comodidades existen, como cuántos baños, dormitorios, sótanos o áticos terminados hay y el estado general de la propiedad. El propietario de una propiedad puede negarle al

inspector el acceso al interior, lo que dará como resultado que se estimen las comodidades interiores. Luego, el evaluador y el personal analizan los datos del mercado (ventas, tarifas de alquiler, etc.) para determinar el valor justo de mercado de cada propiedad.

¿CÓMO SE REALIZA EL PROCESO DE TASACIÓN? Una vez que la inspección residencial se devuelve a la oficina del Tasador de Impuestos, el Tasador revisa todos los datos de ventas recientes y sincroniza el modelo de tasación masiva en cada mercado y submercado para determinar el valor de mercado actual. Cuando las tasaciones se establecen según el mismo estándar (valor de mercado) de manera uniforme, la recaudación impositiva se distribuirá de manera justa. Recuerde que la función de tasación se centra en la uniformidad y precisión de las tasaciones, NO en la responsabilidad fiscal resultante. El modelo de tasación para propiedades que generan ingresos (comerciales, industriales y apartamentos) puede utilizar otros métodos y datos.

¿QUIÉN ES LA COMPAÑÍA DE INSPECCIÓN QUE REALIZA LA REEVALUACIÓN? Professional Property Appraisers, Inc. (PPA) es una compañía de revaluación autorizada que se ha comprometido a prestar servicios a municipios de todo Nueva Jersey en la tasación masiva de propiedades durante más de 25 años y es una de las seis únicas compañías de revaluación aprobadas por el estado. Puede encontrar más información sobre esta compañía y las fotografías de identificación de los inspectores en <http://www.ppareval.com/>

¿PUEDO DISCUTIR EL VALOR DE MI PROPIEDAD CON EL INSPECTOR? El inspector solo es responsable de realizar inspecciones y recopilar información y no puede responder preguntas sobre el valor de su propiedad.

NO ESTABA EN CASA DURANTE LA INSPECCIÓN. ¿QUÉ DEBO HACER? Si no está en casa cuando el inspector llegue a su propiedad, se le dejará una notificación con un número de contacto para que pueda programar una cita para que regrese a su propiedad para realizar la inspección interior. El inspector llevará una identificación. Además, debe comunicarse con la Oficina del Tasador y solicitar una copia de su Tarjeta de Registro de Propiedad (PRC) para asegurarse de que las características físicas que figuran en el registro sean precisas. Si encuentra algún problema en la PRC, debe consultar con el Tasador de inmediato para determinar qué soluciones están disponibles.

¿BAJO QUÉ SUPERVISIÓN Y ESTATUTO ESTATAL SE LLEVA A CABO ESTA RETASACIÓN? Código Administrativo de Nueva Jersey - Sección 18:12A-1.14 - Retasaciones; retasaciones, planes de cumplimiento.

¿CÓMO PUEDE CAMBIAR MI TASA O VALOR SI NO HE HECHO NADA EN MI PROPIEDAD? Si bien es posible que una propiedad no haya sido actualizada y las características sigan siendo las mismas, el valor de la propiedad se basa en el precio al que se vendería a partir de la fecha de tasación prescrita (1 de octubre de 2024, para 2025). Los valores de los bienes raíces se ven influenciados por numerosos factores externos económicos, sociales, gubernamentales y físicos. Por ejemplo, las condiciones económicas generales, como las tasas de interés, las tasas de inflación, la oferta y la demanda, los cambios en las leyes impositivas y otros factores pueden cambiar y afectar el valor de la propiedad. A medida que los valores de las propiedades cambian en el mercado, esos cambios deben reflejarse en el

registro de tasación.

MI PROPIEDAD NO SE COMPARA CON LA CASA CARA QUE SE VENDIÓ AL FINAL DE LA CALLE. ¿ESTÁN VALORANDO MI PROPIEDAD EN BASE A ESA VENTA? Aunque la ubicación es muy importante en la valoración de bienes raíces, no es el único factor. Otras características que se deben considerar para elegir buenas ventas comparables son la similitud en tamaño, calidad, estilo y condición de las mejoras residenciales.

¿CÓMO SE DETERMINA LA SUPERFICIE CUADRADA REAL? La Oficina del Tasador utiliza las mediciones exteriores de las casas y los edificios, que es un estándar de la industria de tasaciones. Esto puede hacer que el cálculo de la superficie cuadrada del Tasador sea diferente del estimado por un constructor o un agente inmobiliario, ya que con frecuencia utilizan mediciones interiores. Esta técnica de medición se aplica de manera uniforme a todas las mejoras, lo que da como resultado una recopilación de datos uniforme.

¿CÓMO AFECTARÁ UNA TASACIÓN A LOS IMPUESTOS? La responsabilidad del Tasador es establecer el valor tasado total de todas las propiedades del distrito. Aunque una nueva tasación puede dar como resultado un aumento del valor tasado, no significa que necesariamente aumentarán todos los impuestos a la propiedad. Las tasaciones (o tasas) son el denominador utilizado para distribuir la carga impositiva. La recaudación impositiva total es la cantidad que se recaudará para las operaciones del condado, la biblioteca y el gobierno local, así como para el apoyo del sistema escolar.

¿CÓMO AFECTÓ LA REEVALUACIÓN A LOS IMPUESTOS QUE PAGO? El valor imponible (o tasado) de todas las propiedades del municipio aumentó de \$937,674,500 en 2024 a \$984,077,900 en 2025, mientras que la reevaluación redujo la tasa impositiva de \$0.640 a \$0.610 por cada \$100 de valor tasado. Para determinar el efecto de la reevaluación en los impuestos que paga, multiplique \$0.610 por su nueva tasación y compárelo con los impuestos que pagó en 2024. Para la vivienda promedio en Dunellen, se trata de un aumento de aproximadamente \$29. Sin embargo, el valor de mercado de la vivienda promedio también aumentó en \$26,137.

Por ejemplo, el valor tasado de una vivienda promedio en Dunellen aumentó de \$435,503 en 2024 a \$461,640 en 2025. Para calcular el aumento del impuesto municipal, multiplique el valor tasado de su vivienda en 2025 (461,640 en este ejemplo) por la tasa impositiva de 0,610 y divida por 100. A continuación, multiplique el valor tasado de su vivienda en 2024 (435,503 en este ejemplo) por la tasa impositiva del año pasado de 0,640 y divida por 100. Luego, reste los resultados de 2024 (2787) de los resultados de 2025 (2816) para llegar a un aumento promedio de 29.

$$\mathbf{2025:} 461,640 \times .610 / 100 = 2,816$$

$$\mathbf{2024:} 435,503 \times .640 / 100 = 2,787$$

$$2,816 - 2,787 = 29.$$

Es importante tener en cuenta que la función de tasación no genera ingresos para el municipio. La

función de tasación es solo un mecanismo de distribución del impuesto determinado por separado. En estricto cumplimiento de la Constitución de Nueva Jersey, esta distribución debe basarse en el valor de mercado actual de la propiedad. Por lo tanto, las futuras facturas de impuestos se verán afectadas por múltiples factores, como los cambios en el monto recaudado por impuestos para fines del condado, escolares y municipales, la ayuda estatal y los cambios relativos en el valor de su propiedad en comparación con otras.

¿POR QUÉ MIS FACTURAS DE IMPUESTOS DEL 3.er Y 4.o TRIMESTRE SON DIFERENTES DE LAS DEL 1.er Y 2.o TRIMESTRE? Dado que el impuesto anual y la tasa no son certificados por el estado y el condado hasta mediados del año fiscal, las facturas del primer y segundo trimestre siempre se basan en la mitad de lo facturado el año anterior. Una vez que se certifica la tasa impositiva, el recaudador multiplica su evaluación por la tasa certificada. Luego, el recaudador reduce el monto total adeudado para el año por los pagos que se realizaron en el primer y segundo trimestre. Luego, el saldo se divide entre el tercer y cuarto trimestre. Cualquier cambio impositivo anual se retrotrae a los dos trimestres finales del año. Por ejemplo, si sus impuestos a la propiedad cambiaron de \$16,000 a \$16,500, el desglose trimestral mostraría:

- Primer trimestre: \$4,000;
- Segundo trimestre: \$4.000;
- Tercer trimestre: \$4,250;
- Cuarto trimestre: \$4,250.

¿CUÁNDO SE NOTIFICARÁ A LOS PROPIETARIOS DE PROPIEDADES SOBRE SU NUEVA EVALUACIÓN? Los propietarios de propiedades recibirán un Aviso Anual de Evaluación durante el mes de febrero que mostrará los valores actualizados.

¿PUEDO DISCUTIR LA NUEVA EVALUACIÓN CON LA OFICINA DEL ASESOR DE IMPUESTOS SI TENGO PREGUNTAS O NO ESTOY DE ACUERDO CON LA NUEVA EVALUACIÓN? ¡Sí, por supuesto que puede! Si cree que el valor tasado no refleja el valor real de mercado de su propiedad o simplemente desea más aclaraciones, debe comunicarse con la oficina del Asesor de inmediato para confirmar que las características físicas en su Tarjeta de Registro de Propiedad (PRC) sean precisas. Después de comunicarse con el asesor, si aún cree que la evaluación no es igual al valor justo de mercado de la propiedad, puede presentar una apelación ante la Junta de Impuestos del Condado de Middlesex antes del 1 de mayo. Si no cumple con la fecha límite del 1 de mayo, no podrá presentar una apelación en el Condado hasta el año siguiente. Si elige presentar una apelación sobre su nueva evaluación, se le solicitará que proporcione evidencia para demostrar su posición. Por lo general, las "pruebas" son ventas recientes de propiedades comparables. Puede comunicarse con la tasadora municipal Dawn Guttschall a: dguttschall@dunellenborough.com o por teléfono: (732) 968-3033 ext. 132.

Atentamente,



Jason F. Cilento, alcalde
Municipio de Dunellen