



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: jcilent@munellen-nj.gov
FB: facebook.com/MayorCilento
Instagram: @mayorcilento

Message from the Mayor
Jason F. Cilento
February 2026

In this February Message from the Mayor, we honor Black History Month, share important updates on towing enforcement during snow events, highlight fundraisers for the Dunellen Fire Department and High School Drama Club, promote a CPR class from the Rescue Squad, and provide answers to frequently asked questions about property assessments in the Borough of Dunellen.

Black History Month: At the February 2nd Dunellen Borough Council Meeting, we recognized February as Black History Month with an official proclamation read by Dunellen resident Aiden Mitchell. Thank you to Aiden and his parents, Gregory and Kareen, for joining us and participating in the meeting. The Borough of Dunellen proudly celebrates the diversity of our community that makes it such a special place to call home.



Towing Enforcement During Snow Events: During recent snow events, several vehicles remained parked on Borough streets despite prior notifications and parking citations, creating safety concerns, limiting DPW's ability to fully clear roadways, and resulting in more than 220 violations issued during a single storm.

To ensure public safety and allow for efficient snow removal, the Borough will begin enforcing towing for vehicles parked on the street during snow events in accordance with Borough Code §202-15C. Residents are encouraged to plan ahead and make appropriate parking arrangements during snow events to avoid their vehicle(s) being towed.

Vehicles that were ticketed for remaining on the street during a snow event and continue to remain on the roadway after the storm, including those snowed in for multiple days, should be dug out and removed or relocated. Vehicles that cannot be moved due to snow conditions may be subject to additional citations or towing when feasible. Towing conducted under snow or winter conditions may result in additional fees.

Alternate off-street parking during snow emergencies is available at:

- American Legion Post 119 | 137 New Market Road
- McCoy Park | 246 Fourth Street
- Columbia Park | 200 Orange Street

If your vehicle is towed, please report to Police Headquarters at 355 North Avenue with your driver's license, vehicle registration, and proof of insurance, as vehicles can only be released to the registered owner. After verifying your information, Police Headquarters will provide a tow-release form and contact information for the towing company so you may retrieve your vehicle. Please note, costs associated with the removal of the vehicle shall be the responsibility of the vehicle owner.

Dunellen Defender Fire Company #1 Movie Night Fundraiser:

Come out and support the Dunellen Defender Company at their upcoming Movie Night Fundraiser at the Dunellen Theatre on February 22. Doors will open at 1:00 PM, with the movie beginning at 2:00 PM. Admission is \$15.00 for adults and \$10.00 for children. Payment will be accepted via cash and Zelle.

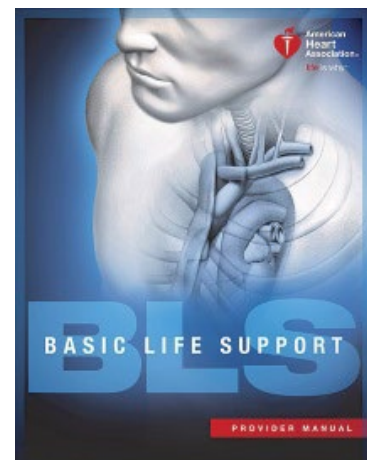
The family-friendly movie being shown is Planes: Fire and Rescue, a Disney film that highlights the important work of first responders.



Dunellen Rescue Squad BLS for Healthcare Providers Class: Join the Dunellen Rescue Squad on Sunday, February 22, 2026, as they teach a CPR class to residents who sign up. The one-day class will start at 8:00 AM and will be held at the Rescue Squad building behind the Fire Department. The course, sponsored by the American Heart Association, will teach a wide variety of skills to use if you are a bystander during a medical emergency.

Participants may register at the following link:

<https://firstaid.enrollware.com/enroll?id=12833068>. Spots are limited and will be given out on a first-come, first-served basis.



Dunellen High School Drama Club Scoop Dinner: The Dunellen High School Drama Club will be hosting their Scoop Dinner Fundraiser at the Dunellen High School Auditorium on Wednesday, February 11, from 6:00-8:00 PM. Scoops are available for \$1.50 each, while supplies last. Dine-in and takeout are available.

Your support helps our students prepare for their upcoming production of Annie and continue bringing the arts to our community. Stop by and support our students while enjoying a great meal.

Tuesday Talks with the Mayor: I have introduced a new video series, *Tuesday Talks with the Mayor*, which will be shared on my Facebook and Instagram pages (@mayorcilento) as well as my YouTube Channel (<https://www.youtube.com/@mayorcilento>) each Tuesday. In this series, I will share community updates, spotlight local businesses once a month, and provide recaps of Dunellen Borough Council Meetings. Tune in each week for the latest happenings in our Miracle Mile!

Property Reassessments: 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 2026." This postcard lists your property location and 2026 property assessment, along with your 2025 property assessment and property taxes billed (but not necessarily paid) in 2025.

If your assessment increased between 2025 and 2026, 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 the 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 2026 taxes until the 3rd quarter in August 2026, 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 2026. Therefore, to emphasize once more, the postcard DOES NOT include your 2026 property taxes because budgets for the Borough, County, and School District will not be adopted formally until later in 2026.

Please see below for FAQs regarding the annual reassessment program.

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 the 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, in 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 a 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 the 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 differ 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 the 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 the 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 with 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, 2025, for 2026). 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 \$983,654,000 in 2025 to \$1,059,288,500 in 2026, while the reassessment itself dropped the municipal tax rate from \$0.650 to \$0.604 per \$100 of assessed value. To determine the effect of the reassessment on the taxes you pay, multiply \$0.604 by your new assessment and compare it to the taxes you paid for all of 2025. For the average home in Dunellen, it's an increase of about \$9.48. However, the market value of the average home also increased by \$36,725 or about 7%.

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 \$11,000 to \$11,500. The quarterly breakdown would show:

First Quarter: \$2,750;
Second Quarter: \$2,750;
Third Quarter: \$3,000;
Fourth Quarter: \$3,000.

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 x132.

Thank you for taking the time to read this month's Message from the Mayor. I am always available to listen to the ideas and concerns of our residents. My Borough cell phone number is (732) 882-4551, and my email is jcilento@dunellen-nj.gov.

Sincerely,

Jason F. Cilento, Mayor
Borough of Dunellen

Mensaje del Alcalde
Jason F. Cilento
Febrero de 2026

En este mensaje del alcalde correspondiente al mes de febrero, conmemoramos el Mes de la Historia Afroamericana, compartimos información importante sobre la aplicación de las normas de remolque de vehículos durante las nevadas, destacamos las campañas de recaudación de fondos para el Departamento de Bomberos de Dunellen y el Club de Teatro de la escuela secundaria, promocionamos un curso de reanimación cardiopulmonar (RCP) impartido por el equipo de rescate y respondemos a las preguntas frecuentes sobre las tasaciones de propiedades en el municipio de Dunellen.

Mes de la Historia Negra: En la reunión del Consejo Municipal de Dunellen de anoche, declaramos febrero como el Mes de la Historia Afroamericana con una proclamación oficial leída por Aiden Mitchell, residente de Dunellen. Gracias a Aiden y a sus padres, Gregory y Kareen, por acompañarnos y participar en la reunión. El municipio de Dunellen celebra con orgullo la diversidad de nuestra comunidad, que la convierte en un lugar tan especial para vivir.



Cumplimiento de las normas de remolque durante eventos de nieve: Durante las recientes nevadas, varios vehículos permanecieron estacionados en las calles del municipio a pesar de las notificaciones previas y las citaciones de estacionamiento, lo que generó preocupaciones de seguridad, limitó la capacidad del DPW para limpiar completamente las carreteras y resultó en más de 220 infracciones emitidas durante una sola tormenta.

Para garantizar la seguridad pública y facilitar la remoción eficiente de nieve, el Municipio comenzará a aplicar el servicio de remolque para vehículos estacionados en la calle durante nevadas, de acuerdo con el Código Municipal §202-15C. Se recomienda a los residentes planificar con anticipación y organizar adecuadamente el estacionamiento durante las nevadas para evitar que sus vehículos sean remolcados.

Los vehículos multados por permanecer en la vía durante una nevada y que continúan en ella después de la tormenta, incluyendo aquellos que han estado atrapados por la nieve durante varios días, deben ser desenterrados y retirados o reubicados. Los vehículos que no puedan trasladarse debido a la nieve podrían estar sujetos a multas adicionales o al remolque cuando sea posible. El remolque realizado en condiciones de nieve o invernales podría generar cargos

adicionales.

Hay estacionamiento alternativo fuera de la calle disponible durante emergencias de nieve en:

- Puesto 119 de la Legión Americana | 137 New Market Road
- Parque McCoy | Calle Cuarta 246
- Parque Columbia | Calle Orange 200

Si su vehículo es remolcado, por favor, preséntese en la Comisaría de Policía, ubicada en 355 North Avenue, con su licencia de conducir, matrícula del vehículo y comprobante de seguro, ya que los vehículos solo se pueden entregar al propietario registrado. Tras verificar su información, la Comisaría le proporcionará un formulario de liberación de remolque y la información de contacto de la compañía de remolque para que pueda recuperar su vehículo. Tenga en cuenta que los costos asociados con la retirada del vehículo correrán a cargo del propietario.

Noche de cine recaudadora de fondos de la Compañía de bomberos Dunellen Defender n.º 1:

Ven a apoyar a la Dunellen Defender Company en su próxima Noche de Cine Benéfica en el Teatro Dunellen el 22 de febrero. Las puertas abrirán a la 1:00 p. m. y la película comenzará a las 2:00 p. m. La entrada cuesta \$15.00 para adultos y \$10.00 para niños. Se aceptarán pagos en efectivo y Zelle.

La película para toda la familia que se proyecta es Planes: Fire and Rescue, una película de Disney que resalta el importante trabajo de los socorristas.

Clase de BLS del equipo de rescate de Dunellen para proveedores de atención médica:

Únase al Equipo de Rescate de Dunellen el domingo 22 de febrero de 2026 para impartir una clase de RCP a los residentes inscritos. El curso, de un día de duración, comenzará a las 8:00 a. m. y se impartirá en el edificio del Equipo de Rescate, detrás del Departamento de Bomberos. El curso, patrocinado por la Asociación Americana del Corazón, le enseñará diversas habilidades que puede utilizar si se encuentra presente durante una emergencia médica.

Los participantes podrán inscribirse en el siguiente

enlace: <https://firstaid.enrollware.com/enroll?id=12833068> Las plazas son limitadas y se entregarán por orden de llegada.

Cena inaugural del club de teatro de la escuela secundaria Dunellen: El club de teatro de la escuela secundaria Dunellen organizará su cena recaudadora de fondos Scoop Dinner en el auditorio de la escuela secundaria Dunellen el miércoles 11 de febrero, de 6:00 a 8:00 p. m. Las porciones están disponibles por \$1.50 cada una, hasta agotar existencias. Disponibles para comer en el local y para llevar.

Su apoyo ayuda a nuestros estudiantes a prepararse para su próxima producción de Annie y a seguir acercando las artes a nuestra comunidad. Visítenos y apoye a nuestros estudiantes mientras disfruta de una excelente comida.

Conversaciones del martes con el alcalde: He presentado una nueva serie de videos, *Conversaciones del martes con el alcalde*, que se compartirá en mis páginas de Facebook e Instagram (@mayorcilento) así como en mi canal de YouTube (<https://www.youtube.com/@mayorcilento>) cada martes. En esta serie, compartiré novedades de la comunidad, destacaré negocios locales una vez al mes y haré resúmenes de las reuniones del Consejo Municipal de Dunellen. ¡Sintonízanos cada semana para enterarte de lo último en nuestra Milla Milagrosa!

Reevaluaciones de propiedades: En un esfuerzo por garantizar un pago justo del impuesto predial para todos los residentes, el municipio continúa con la reevaluación anual de propiedades (viviendas, locales comerciales, terrenos baldíos, etc.). El proceso implica la evaluación de todas las propiedades mediante un análisis del mercado inmobiliario, y el 20 % de las propiedades del municipio se someterán a una inspección presencial para actualizar sus fichas de registro. Si su propiedad se encuentra en la zona seleccionada, recibirá una carta por adelantado de nuestra empresa de inspección, Professional Property Appraisers, Inc. (PPA), notificándole cuándo prevén visitar su vecindario.

El programa anual de revaluación ayuda a preservar el valor de las propiedades del municipio cerca del 100% del valor de mercado, garantizando la igualdad tributaria en toda la ciudad. Este proceso permite una distribución justa y precisa de la recaudación fiscal total, que cubre los costos operativos 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 situación en la que se encontraba en 2016, cuando el Estado ordenó una revaluación municipal (algo que no se había hecho en 33 años), la cual resultó costosa y afectó a los contribuyentes, quienes no fueron evaluados adecuadamente en un programa como el que el municipio tiene actualmente estructurado.

Cabe señalar que cada año, en febrero, recibe por correo una postal titulada "Aviso de valoración del impuesto predial para 2026". Esta postal indica la ubicación de su propiedad y la valoración del impuesto predial de 2026, junto con la valoración del impuesto predial de 2025 y los impuestos prediales facturados (pero no necesariamente pagados) en 2025.

Si su tasación aumentó entre 2025 y 2026, 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, algunos propietarios pueden no ver un aumento en absoluto, algunos pueden ver

un aumento y otros pueden ver una disminución. Esto depende de los presupuestos de la Biblioteca y del 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 que recaudan impuestos ha completado sus presupuestos. Esto se hará más adelante este año. No sentirá el impacto de sus impuestos de 2026 hasta el tercer trimestre en agosto de 2026, porque el primer y el segundo trimestre ya se han emitido. Una vez establecida la tasa impositiva municipal, el Municipio ofrece una calculadora en su sitio web para estimar sus impuestos para 2026. Por lo tanto, para enfatizar una vez más, la postal NO incluye sus impuestos a la propiedad de 2026 porque los presupuestos para el Municipio, el Condado y el Distrito Escolar no se adoptarán formalmente hasta más adelante en 2026.

Consulte a continuación las preguntas frecuentes sobre el programa de reevaluación anual.

Preguntas frecuentes sobre la reevaluación

¿QUÉ ES UNA REEVALUACIÓN? 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 un pago justo y equitativo del impuesto predial para todos los residentes, el Municipio continúa con el programa anual de revaluación. El proceso implica la inspección anual del 20% de las propiedades del municipio y la revaluación del resto mediante un análisis del mercado inmobiliario. Este año, el tasador planea realizar las inspecciones a finales de la primavera. Si su propiedad se encuentra en la zona seleccionada, recibirá una carta por adelantado de nuestra empresa de inspección, Professional Property Appraisers, Inc. (PPA), notificándole cuándo esperan visitar su vecindario. El programa anual de revaluación ayuda a preservar el valor de las propiedades del municipio cerca del 100% del valor de mercado, garantizando la igualdad tributaria en toda la ciudad. Esto evitará que el Municipio se encuentre en la situación en la que se encontraba en 2016, cuando el Estado ordenó una revaluación a nivel municipal, que resultó costosa y tuvo un gran impacto en los contribuyentes, quienes no están debidamente 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 LLEVANDO A CABO? ¿REEVALUACIÓN ANUAL AHORA? Como se mencionó anteriormente, el municipio decidió implementar el programa de tasación anual para garantizar una facturación fiscal justa para todos los residentes. A modo de detalle, el municipio no realizó

ninguna revaluación durante 33 años, lo que generó desigualdades tributarias y obligó a la costosa Revaluación de 2018, ordenada por el Estado en 2016. Iniciamos este programa ahora porque, según las directrices estatales, solo se puede omitir un año desde la Revaluación para iniciarlo. Si no hubiéramos comenzado en 2020 y quisiéramos reevaluar de alguna manera, tendríamos que comenzar con otra Revaluación Completa, lo que implicaría pagar nuevamente el 100 % de las inspecciones y la actualización y certificación del mapa fiscal.

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

¿QUIÉN REALIZARÁ LA REEVALUACIÓN? El programa de retasación que hemos seleccionado es un programa híbrido, en el que se contrata a una empresa externa para realizar las inspecciones. Nuestro asesor revisará las ventas realizadas durante el año y ajustará los valores según corresponda. En ocasiones, también recurrirá a otros expertos, como tasadores comerciales, ingenieros u otros tasadores, y los consultará, según sea necesario.

¿POR QUÉ REALIZAMOS REEVALUACIONES ANUALES AHORA Y CÓMO SE HACÍA EN EL PASADO? En el pasado (y actualmente fuera de los condados de Monmouth y Somerset), la función de tasación podría no haber sido tan uniforme y precisa como lo permite la tecnología actual. Debido a limitaciones tecnológicas y administrativas, las tasaciones se establecían durante un año de revalorización y se mantenían estancadas a pesar de los cambios evidentes en los mercados y submercados. Anualmente, se estudiaban las relaciones entre la tasación y el precio de venta para establecer un nivel común de tasación. Uno de los muchos problemas del anticuado sistema de tasación tradicional es que se basaba en la suposición de que todas las propiedades dentro de un municipio se aprecian/deprecian al mismo ritmo; sin embargo, esto no es cierto. Cada barrio y clase de propiedad reacciona de forma diferente al entorno del mercado. Es necesario estudiar cada mercado y submercado individualmente para garantizar que la recaudación fiscal total se distribuya de acuerdo con datos de mercado recientes y fiables. La única solución adecuada para esto es realizar revalorizaciones anuales. El antiguo modelo de tasación propiciaba un entorno en el que las tasaciones a menudo se desviaban significativamente del valor de mercado actual de las propiedades. Este tipo de entorno propicia una distribución inadecuada de los impuestos. La Revaluación Anual ha reformado el componente de distribución del impuesto predial para abordar este déficit. Este programa se esfuerza por aprovechar los avances tecnológicos, educativos y de tasación masiva para brindar un mejor servicio a los contribuyentes.

SI ESTAMOS REEVALUANDO CADA AÑO, ¿ESO SIGNIFICA QUE MI EVALUACIÓN

SERÁ...¿CAMBIO PARA EL PRÓXIMO AÑO? Sí. En los Municipios con Retasación Anual, se analizará el mercado para garantizar una distribución justa de la recaudación fiscal cada año. El objetivo principal de la Retasación Anual es implementar una función de tasación revisada que

genere ahorros sistémicos y mejore el servicio público, prestándolo de forma más comprensible y transparente. El programa se basa en la capacidad de establecer y mantener anualmente las tasaciones individuales de las propiedades al 100 % del valor de mercado actual. Esto se logra mediante la colaboración entre el tasador y los inspectores, empleando una formación superior, técnicas de tasación avanzadas y tecnología moderna. El objetivo fundamental de la retasación anual es garantizar que cada contribuyente pague la parte que le corresponde de la recaudación fiscal anual (ni más ni menos). Al realizar las tasaciones anuales, si cada tasación individual es correcta, la factura fiscal de cada año será justa.

Este concepto y proceso difieren del antiguo modelo de tasación, donde, con pocas excepciones, la tasación se mantenía inalterada cada año hasta la siguiente revalorización. Muchos municipios emplean un enfoque de revalorización cada 10 años. En este entorno de tasación estática, no se realizan ajustes a los cambios que afectan a los cambios en el mercado a nivel de barrio y parcela. En el caso de Dunellen, el municipio pasó 33 años sin una revalorización, lo que resultó en que muchas propiedades estuvieran subvaloradas o sobrevaloradas, 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 objetivo 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, se actualizan las fotografías y se inspecciona el interior para determinar las comodidades existentes, como el número de baños, dormitorios, sótanos o áticos terminados, y el estado general de la propiedad. El propietario puede negar el acceso del inspector al interior, lo que resultará en una estimación de las comodidades interiores. El tasador y su personal analizan los datos de mercado (ventas, alquileres, etc.) para determinar el valor justo de mercado de cada propiedad.

¿CÓMO SE REALIZA EL PROCESO DE TASACIÓN? Tras la devolución de la inspección residencial a la oficina del tasador, este revisa todos los datos de ventas recientes y sincroniza el modelo de tasación colectiva en cada mercado y submercado para determinar el valor de mercado actual. Cuando las tasaciones se establecen con el mismo estándar (valor de mercado) de forma uniforme, la recaudación fiscal se distribuye equitativamente. 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 generadoras de ingresos (comerciales, industriales y apartamentos) puede utilizar otros métodos y datos.

¿QUIÉN ES LA EMPRESA DE INSPECCIÓN QUE REALIZA LA REEVALUACIÓN? Profesional Property Appraisers, Inc. (PPA) es una empresa de revaluación autorizada que lleva más de 25 años prestando servicios a municipios de Nueva Jersey en la tasación masiva de propiedades y es una de las seis únicas empresas de revaluación aprobadas por el estado. Puede encontrar más información sobre esta empresa 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 es sólo responsable de realizar inspecciones y recopilar información, y no puede responder preguntas sobre el valor de su propiedad.

NO ESTUVE EN CASA PARA LA INSPECCIÓN. ¿QUÉ DEBO HACER?Si no se encuentra en casa cuando el inspector visite su propiedad, se le dejará una notificación con un número de contacto para que pueda programar una cita para que regrese a su propiedad y realice 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 la Propiedad (PRC) para asegurarse de que las características físicas que figuran en el registro sean correctas. Si encuentra algún problema con la PRC, consulte con el Tasador de inmediato para determinar las soluciones disponibles.

¿BAJO QUÉ SUPERVISIÓN Y ESTATUTO ESTATAL SE LLEVA A CABO ESTA REEVALUACIÓN?¿SE REALIZÓ?Código Administrativo de N.J. - Sección 18:12A-1.14 - Revaluaciones; reevaluaciones, planes de cumplimiento.

¿CÓMO PUEDE CAMBIAR MI VALORACIÓN SI NO HE HECHO NADA?¿A MI PROPIEDAD?Aunque una propiedad no haya sido actualizada y sus características permanezcan intactas, su valor se basa en su precio de venta a la fecha de tasación prescrita (1 de octubre de 2025, para 2026). El valor de los bienes raíces se ve influenciado por numerosos factores externos, económicos, sociales, gubernamentales y físicos. Por ejemplo, las condiciones económicas generales, como las tasas de interés, la inflación, la oferta y la demanda, los cambios en las leyes tributarias y otros factores, pueden cambiar y afectar el valor de la propiedad. A medida que el valor de las propiedades cambia en el mercado, estos cambios deben reflejarse en el registro de tasación.

MI PROPIEDAD NO SE COMPARA CON LA CASA CARA DE LA CALLE. SE ACABA DE VENDER. ¿ESTÁN VALORANDO MI PROPIEDAD EN BASE A ESA VENTA? A pesar de que la ubicación es muy importante en la valoración de bienes raíces; no es el único factor. Otras características a considerar para elegir buenas ventas comparables son la similitud en tamaño, calidad, estilo y estado de las mejoras residenciales.

¿CÓMO SE DETERMINA LA SUPERFICIE CUADRADA REAL? La Oficina del Tasador utiliza exteriores mediciones de viviendas y edificios, que es un estándar en la industria de tasaciones. Esto puede provocar que el cálculo de metros cuadrados del tasador difiera del estimado por un constructor o agente inmobiliario, ya que estos suelen utilizar mediciones interiores. Esta técnica de medición se aplica de forma uniforme a todas las mejoras, lo que resulta en una recopilación de datos uniforme.

¿CÓMO AFECTARÁ UNA EVALUACIÓN A LOS IMPUESTOS? La responsabilidad del Tasador es establecer el valor catastral total de todas las propiedades del municipio. Si bien una retasación puede resultar en un aumento del valor catastral, esto no implica necesariamente un aumento en todos los impuestos sobre la propiedad. Las tasaciones (o cuotas imponibles) son el denominador utilizado para distribuir la carga fiscal. La recaudación fiscal total es la cantidad que se recauda 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 \$983,654,000 en 2025 a \$1,059,288,500 en 2026, mientras que la tasación redujo la tasa impositiva municipal de \$0.650 a \$0.604 por cada \$100 de valor tasado. Para determinar el efecto de la tasación en los impuestos que paga, multiplique \$0.604 por su nueva tasación y compárela con los impuestos que pagó durante todo el año 2025. Para una vivienda promedio en Dunellen, representa un aumento de aproximadamente \$9.48. Sin embargo, el valor de mercado de la vivienda promedio también aumentó en \$36,725, aproximadamente un 7%.

Es importante tener en cuenta que la función de tasación no genera ingresos para el municipio. Esta función es únicamente un mecanismo de distribución del impuesto determinado por separado. En estricto apego a 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 diversos factores, como cambios en la recaudación de impuestos para fines del condado, escolares y municipales, ayudas estatales y cambios relativos en el valor de su propiedad en comparación con otras.

¿POR QUÉ MIS FACTURAS DE IMPUESTOS DEL 3ER Y 4TO TRIMESTRE SON DIFERENTES DE MIS FACTURAS DE IMPUESTOS DEL 1ER Y 2DO TRIMESTRE? Dado que el estado y el condado no certifican la tasa y el gravamen fiscal anual 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 certificada la tasa impositiva, el recaudador multiplica su tasación por la tasa certificada. Posteriormente, el recaudador reduce el monto total adeudado del año por los pagos realizados en el primer y segundo trimestre. El saldo se divide entre el tercer y cuarto trimestre. Cualquier cambio fiscal anual se retrotrae a los dos últimos trimestres del año. Por ejemplo, si sus impuestos prediales cambiaron de \$11,000 a \$11,500, el desglose trimestral mostraría:

Primer trimestre: \$2.750;
Segundo trimestre: \$2.750;
Tercer trimestre: \$3,000;
Cuarto trimestre: \$3,000.

¿CUÁNDO SE INFORMARÁ A LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES SOBRE SU NUEVA EVALUACIÓN? Los propietarios 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 ¿TIENE PREGUNTAS O NO ESTÁ DE ACUERDO CON LA REEVALUACIÓN? ¡Sí, por supuesto que puedes! Si tú crees que el valor catastral no refleja el valor real de mercado de su propiedad o simplemente deseas más aclaraciones, debe comunicarse con la oficina del Tasador inmediatamente para confirmar que las características físicas en su Tarjeta de Registro de la Propiedad (PRC) sean correctas. Después de comunicarse con el tasador, si aún considera que la tasación no coincide con el 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 ante el condado hasta el año siguiente. Si decide presentar una apelación sobre su nueva tasación, deberá proporcionar evidencia para demostrar su postura. La "evidencia" suele ser ventas recientes de propiedades comparables. Puede comunicarse con la Tasadora Municipal, Dawn Guttschall, en dguttschall@dunellenborough.com o por teléfono: (732) 968-3033 ext. 132.

Gracias por tomarse el tiempo de leer el Mensaje del Alcalde de este mes. Siempre estoy disponible para escuchar las ideas e inquietudes de nuestros residentes. Mi número de celular del municipio es (732) 882-4551 y mi correo electrónico es jcilento@dunellen-nj.gov.

Atentamente,

Jason F. Cilento, alcalde
Municipio de Dunellen