

REAVALIAÇÃO EM NEWARK



Esta é a definição de um Programa de Reavaliação, conforme descrito no "Manual para Avaliadores de Nova Jersey": "Um programa de reavaliação procura distribuir a carga tributária de forma equitativa dentro de um distrito fiscal, avaliando a propriedade de acordo com o seu verdadeiro valor e avaliando-a com base nesse valor. Isto é realizado através da avaliação em massa de todos os imóveis no distrito fiscal por uma empresa externa de avaliação profissional ou reavaliação."

Esta apresentação foi criada por Appraisal Systems, Inc.

De modo a demonstrar o processo de reavaliação. Todos os direitos reservados.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Há uma suposição errônea por parte de alguns de que uma reavaliação é um meio pelo qual um município aumenta o Imposto predial.

As reavaliações não aumentam o montante total das receitas a gerar através da tributação. O município apenas recolhe o montante de impostos que as quatro unidades de governo local (escola local, escola regional, governo do condado e governo municipal) determinam ser necessário para operar.

O imposto sobre imóveis de Nova Jersey é ad valorem ou um imposto "de acordo com o valor". A Constituição Estadual, no Artigo VIII, Seção 1, Par. 1 exige que todos os bens imóveis sejam avaliados pelo "mesmo padrão de valor". Os Estatutos de Nova Jersey na N.J.S.A. 54:4-23 estabelecem o padrão de valor da propriedade como sendo o "valor total e justo" ou "valor real", que é definido como "o preço pelo qual, na opinião do avaliador, cada parcela de propriedade real seria vendida por uma venda justa e de boa-fé."



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Porquê uma reavaliação?

- Ordenado pelo Conselho Regional de Tributação
- Critérios utilizados para determinar a necessidade:

- * última reavaliação (2013)
- * Avaliação média (44.94%)
- * coeficiente de desvio (28.78)
- * número de apelações

Outros:

- * alterações nas características em áreas ou bairros dentro do município e em propriedades individuais
- * economia (inflação e recessão)
- * modismos (conveniência da arquitetura, tamanho da casa, etc...)
- * legislação (zonas húmidas, pinhais, zonamento, etc...)



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Para ser usado como exemplo

- Propriedade A: 2024 Avaliação = \$185,000

2024 Taxa de imposto = \$55.84/1000

2024 imposto predial = $(\$185,000 \times 0.05584) = \$10,330$ Taxes

SE O AUMENTO MÉDIO PARA O TOTAL DA CIDADE FOR DE 2,0 VEZES: A TAXA DE IMPOSTO DIMINUIRÁ 2,0 VEZES DEVIDO À REAVALIAÇÃO, ASSUMINDO QUE O ORÇAMENTO PERMANECE O MESMO

Nova taxa de imposto estimada de US\$ 55,84 / 2,0 = taxa de imposto de US\$ 27,92 para o ano seguinte (somente exemplo)

- Propriedade A: Nova avaliação = \$370,000

Nova taxa de imposto = \$27.92/1000

Novo imposto predial = $(\$370,000 \times .02792) = \$10,330$ Taxas

Outros exemplos:

- Propriedade A: Nova avaliação = $\$400,000 \times .02792 = \$11,168$ Taxas

Nova avaliação = $\$340,000 \times .02792 = \$9,493$ Taxas



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Para ser usado como exemplo

• Propriedade A: 2024 Avaliação = \$185,000

2024 Taxa de imposto = \$55.84/1000

2024 imposto predial = $(\$185,000 \times 0.05584) = \$10,330$ Taxes

*SE O AUMENTO MÉDIO PARA O TOTAL DA CIDADE FOR DE 3,4 VEZES: A TAXA DE IMPOSTO DIMINUIRÁ 3,4 VEZES DEVIDO À REAVALIAÇÃO, ASSUMINDO QUE O ORÇAMENTO PERMANECE O MESMO
Nova taxa de imposto estimada de US\$ 55,84 / 3,4 = taxa de imposto de US\$ 16,42 para o ano seguinte (somente exemplo)*

• Propriedade A: Nova avaliação = \$629,000

Nova taxa de imposto = \$16.42/1000

Novo imposto predial = $(\$629,000 \times .01642) = \$10,330$ Taxas (arredondado)

Outro exemplo:

• Propriedade A: Nova avaliação = $\$660,000 \times .01642 = \$10,837$ Taxas

Nova avaliação = $\$590,000 \times .01642 = \$9,688$ Taxas



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

O PROCESSO DE REAVALIAÇÃO



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

1 Inspeção

Carta de introdução com brochura

- Enviado para endereço de registo para todos os proprietários residenciais e terrenos vagos.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

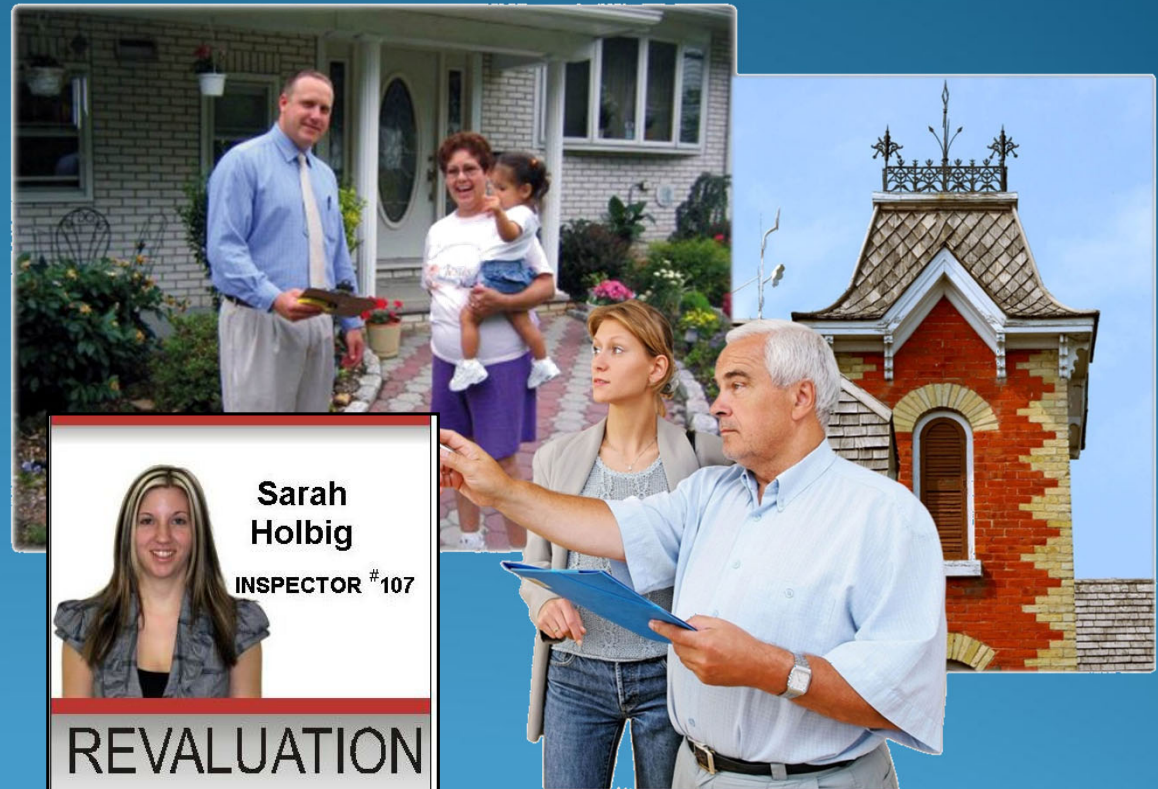
1 Inspeção

PRIMEIRA VISITA – INTRODUÇÃO DO REPRESENTANTE DE CAMPO AO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Primeira visita entre as 9h00 e 17h
Cada inspetor recebe um documento de identificação autorizado pelo Departamento de Polícia.

Não permita que ninguém entre em sua casa sem essa identificação.

Se você tiver alguma dúvida, ligue para o nosso escritório pelo 201-493-8530 ou para o Departamento de Polícia da Cidade de Newark pelo 973-733-6000.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA - INSPECÇÃO

1 Inspeção



- Perdas económicas devido a influências externas (como inundações).
- Imediatamente adjacentes propriedades comerciais ou industriais, posto de gasolina, lojas, escolas, fogo de artifício (pode produzir uma perda de valor.)
- Ruas de tráfego intenso (proximidade de ruído, fumos, congestionamento e acidentes também são fatores negativos que são considerados.)

REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA – ASPECTO EXTERIOR

1 Inspeção

- O exterior da residência é examinado em detalhe, começando com a fundação, enquadramento, cobertura exterior e telhado.

- O inspetor irá medir as dimensões exteriores da melhoria principal e de todas as outras estruturas da propriedade.

- Identifica-se o estilo arquitetónico da principal melhoria.



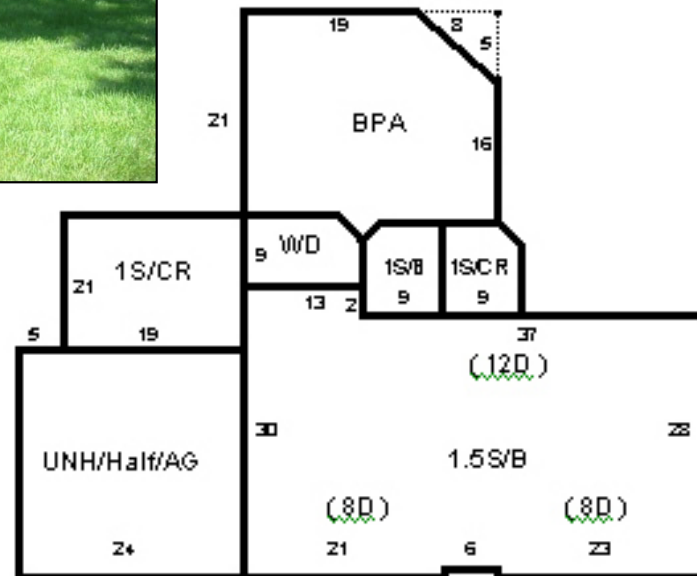
REAVLIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA – ASPECTO EXTERIOR CONT....

1 Inspeção



- Planta da casa é desenhada à escala..
- A casa está dividida em secções.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA- ESTILO DA CASA

1 Inspeção

- Estilo arquitetónico: o carácter da forma e ornamentação de um edifício.



- Identifica-se o estilo arquitetónico da melhoria principal e considera-se o seu efeito no valor do imóvel. O estilo está em harmonia com os padrões do bairro e do mercado?

REAVLIAÇÃO EM NEWARK

1 Inspeção

PRIMEIRA VISITA – CONDIÇÃO DA CASA



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA- NOVO CONTACTO

1 Inspeção



- Se ninguém estiver em casa na primeira visita, o inspetor deixará um aviso.
- A nota de aviso incluirá uma data para visita de retorno.
- A consulta será à noite (normalmente entre as 17h e as 19h).
- Novo visita poderá ser num sábado.
- O dono da casa poderá telefonar para alterar a data da Segunda marcação

 **APPRAISAL
SYSTEMS INC.**
8 Cattano Ave., Morristown, NJ 07960

BLOCK: _____
LOT: _____
DATE: _____

Dear Property Owner:

A representative of Appraisal Systems was here to inspect your property in accordance with our contract to revalue all property located in the municipality.

Since we were unable to make an interior inspection, we will return on:

DAY: _____ **DATE:** _____ **TIME:** _____ **INSPECTOR #:** _____

If you cannot accommodate us at this time, **please call (973) 285-9940** between the hours of 10AM and 4PM to reschedule to a mutually convenient time.

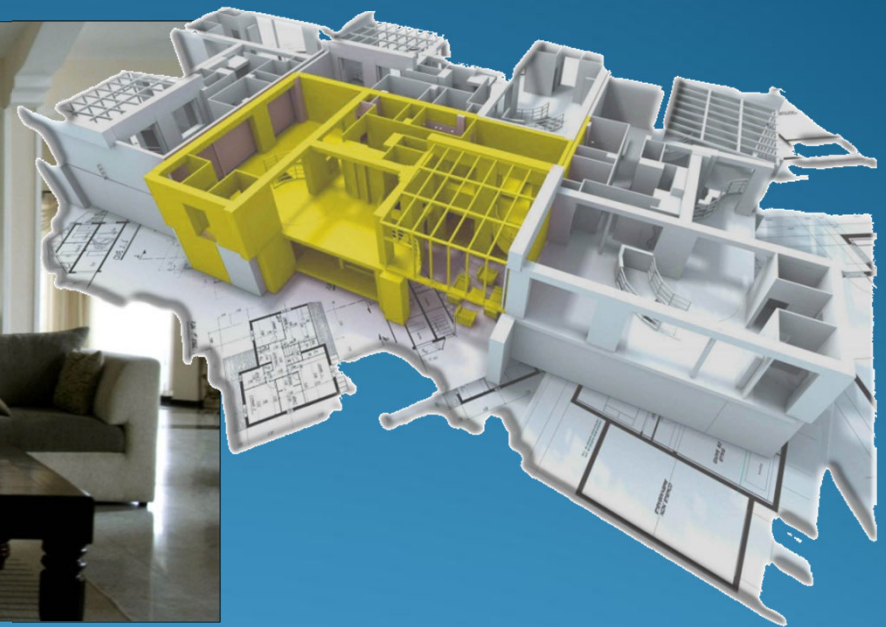
In the event of inclement weather, this visit will have to be rescheduled.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA – INSPECÇÃO INTERIOR

1 Inspeção



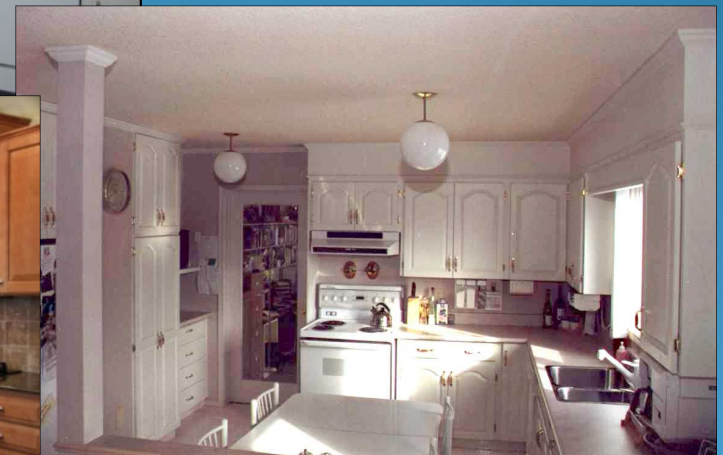
- O interior da residência é inspecionado em seguida e leva aproximadamente 5-15 minutos, dependendo do tamanho da casa.
- Todos os níveis da casa, incluindo o piso principal, níveis superiores, sótãos (com escadas fixas) e caves serão inspecionados.
- O inspetor também observará o número de salas, tipo de calor, ar condicionado, número/tipo de lareiras, canalizações e a percentagem de acabamento em sótãos e caves.

REAVLIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA – INSPECÇÃO INTERIOR - COZINHAS

1 Inspeção

- A qualidade e o estado da cozinha serão examinados.



REAVLIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA – INSPECÇÃO INTERIOR - BANHOS

1 Inspeção

- A qualidade e o estado dos quartos-de-banho serão examinados.

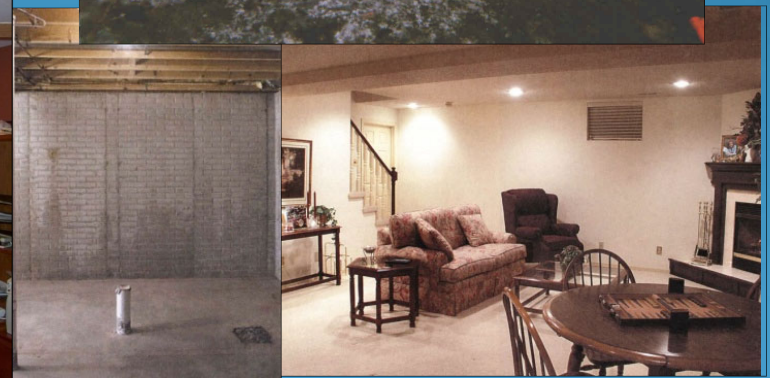
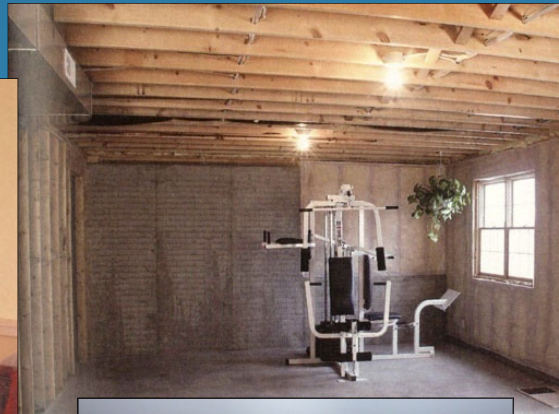


REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA-INSPECÇÃO INTERIOR – CAVE E SOTÃO

1 Inspeção

- A qualidade e estado da cave e áreas do sótão serão examinadas.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

PRIMEIRA VISITA – INSPECCÃO INTERIOR - COVID 19

1 Inspeção

Devido às preocupações contínuas com a COVID-19, os inspetores receberão equipamentos de proteção durante as inspeções.

Se não for dada a um inspetor a oportunidade de fazer uma inspeção interior, serão estimadas informações interiores, o que pode resultar numa avaliação imprecisa da sua casa.

Existem 2 formas de realizar uma inspeção interior:

- 1) Uma inspeção física onde o inspetor entra nas instalações e faz um passeio completo.
- 2) Uma inspeção interior sem contato usando uma videoconferência durante a primeira visita ou um horário agendado mutuamente.

Se ninguém estiver em casa no momento da inspeção, o inspetor deixará um aviso com um cartão de inspeção.

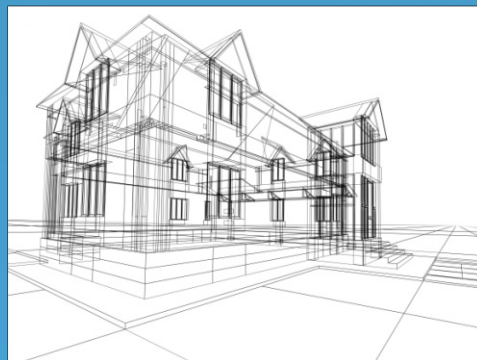


REAVALIAÇÃO EM NEWARK

1 Inspeção

SeGUNDA VISITA – ESTIMATIVA

- Se a nova marcação não tiver sido reagendada pelo proprietário, o inspetor retornará no dia e intervalo de tempo agendados.
- Se ninguém estiver em casa no momento da segunda visita, o inspetor fará a estimativa do interior. As informações estimadas serão deixadas com o proprietário do imóvel num "cartão de orçamento" azul.
- Se a informação estiver incorreta, o proprietário pode ligar para o número no cartão para reagendar outra inspeção interior para corrigir eventuais imprecisões.
- A informação não podem ser alteradas por telefone.



APPRAISAL
SYSTEMS INC.

BLOCK: _____

LOT: _____

DATE: _____

TIME: _____

Dear Property Owner:

A representative of Appraisal Systems has made a second visit to your property and found no one home. An exterior appraisal was made as follows:

of unit's: _____ # of Baths : _____ HVAC: _____

Bath Quality: _____ Kitchen Quality: _____ ½ Story: _____

Basement: _____ Overall condition: _____

If this information is incorrect, please call (973) 285-9940 between 10AM and 4PM to arrange for an interior inspection.

Inspector: _____



REAVLIAÇÃO EM NEWARK

CONDOMINIUMS/CO-OP/TOWNHOUSE

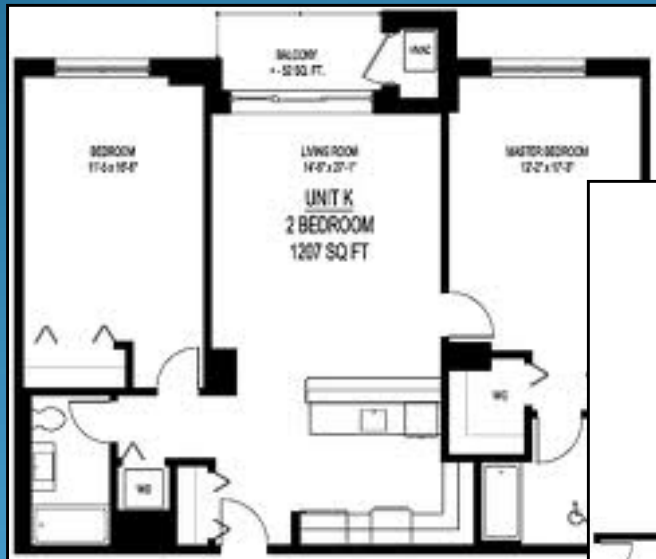
- O mesmo processo de inspeção dos imóveis residenciais. (O processo será coordenado com o gestor da propriedade, se necessário.)
- As escrituras mestras serão utilizadas para confirmar tamanho, layout, modelo e elementos comuns.
- O mesmo processo de revisão que outros imóveis residenciais.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

CONDOMINIOS/CO-OP/TOWNHOUSE

- O mesmo processo de inspecção dos imóveis residenciais. (O processo será coordenado com o gestor da propriedade, se necessário.)
- As escrituras mestras serão utilizadas para confirmar tamanho, layout, modelo e elementos comuns.
- O mesmo processo de revisão que outros imóveis residenciais.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

DESENVOLVIMENTO LOCAL - BAIRRO

2 Análise

- O bairro é o ambiente imediato de um imóvel específico. Um bairro é definido por certas características que são homogêneas e o diferenciam de outras áreas da comunidade.
- Elementos de homogeneidade ou semelhança:
 - Casas de estilo semelhante
 - Casas de utilidade semelhante
 - Idade e tamanho semelhantes das casas
 - Qualidade semelhante das casas
 - Faixa de preço semelhante das casas
 - Uso semelhante do solo (zoneamento)

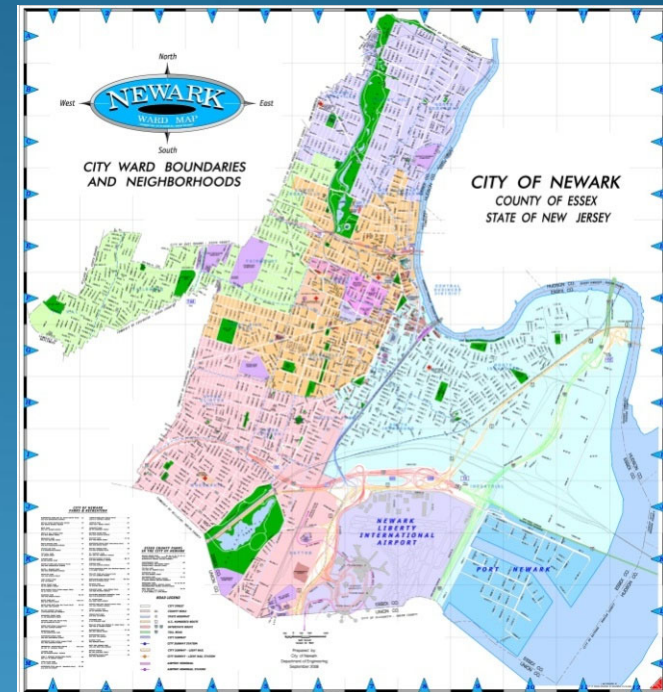
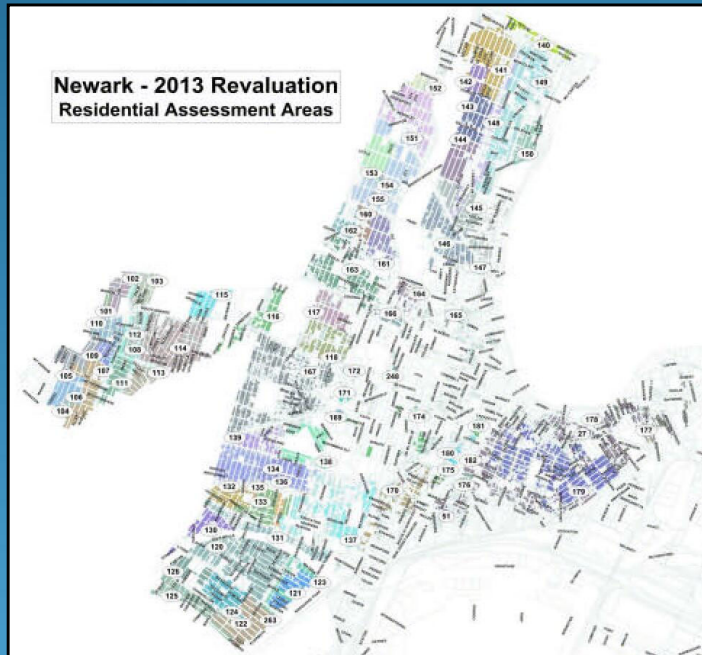


REAVALIAÇÃO EM NEWARK

DESENVOLVIMENTO LOCAL - BAIRRO *cont...*

2 Análise

- Os bairros são delineados para estabelecer valores do terreno.
- Os limites do bairro são muitas vezes estabelecidos por:



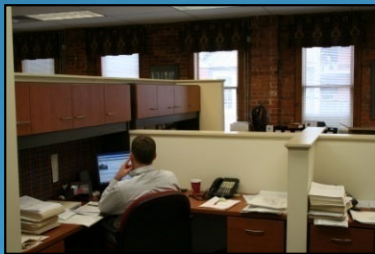
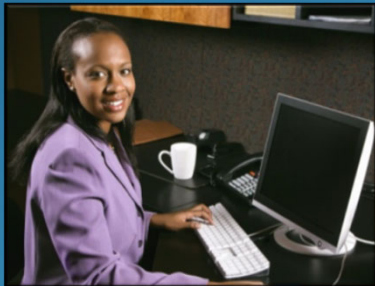
- Barreiras naturais (rios, lagos, colinas, etc.....)
- Barreiras políticas (limites da cidade, limites da zona, distritos escolares, etc.....)
- Obstáculos criados pelo homem (ruas e rodovias, linhas férreas, grandes direitos de passagem, "cinturões verdes", etc.....)

REAVALIAÇÃO EM NEWARK

ANÁLISE DE MERCADO E REVISÃO cont...

3 Revisão

- Os relatórios são realizados com base em informações realizadas a partir da inspeção de imóveis e da análise de vendas de mercado.
- Auxilia na aplicação de todos os indicadores de valor de mercado num padrão uniforme que produz valores equitativos..)



Max: 0.00 Min: 0.00

Re-Calc: N SPRING LAKE

SUMMARY REPORT 2

11/12/99 Page 1

STYLE/NEIGHBORHOOD ANALYSIS - SORTED BY STYLE

Page 1

Block	Lot	Qual	Cl	Nei	Land	Bldg	Totl	11/12/99	Block	Lot	Qual	Cl	Land	Net	Impr	Total	Neigh	VCS	St	Qual	Blt	A	Co	NX	Area	Imp	A	Sale	Sale	Price	Imp	A	tio
8	10	2	203	350800	224600	575400																											
8	14.01	2	203	411000	320200	731200																											
18	4.01	2	102	689300	478000	1167300																											
18	6.01	2	102	689300	504500	1193800																											
18	8	2	203	350800	116900	467700																											
19	3.01	2	102	718700	521000	1239700	137	3																									
19	8	2	203	350800	130700	481500	58	3																									
31	9	2	203	333300	211400	544700	69	15																									
31	10	2	203	350800	198700	549500																											
32	6	2	101	724900	783100	1508000	108	1																									
32	23	2	202	451400	287600	739000	141	1																									
54	10	2	205	724800	879900	1604700	78	4.01																									
56	5	2	101	599000	395200	994200	66	4																									
58	3	2	207	349200	175500	524700	88	1																									
60	7	2	207	350800	175200	526000	18	4.01																									
66	4	2	100	920700	739700	1660400	18	6.01																									
66	13	2	201	615900	1698800	2314700	19	3.01																									
69	15	2	206	549300	233400	782700	107	9.01																									
70	19.01	2	207	350600	482200	832800	66	13																									
78	4.01	2	100	563300	289500	852800	32	23																									
88	1	2	100	2552000	1161200	3713200	8	10																									
107	9.01	2	200	616500	942300	1558800	31	10																									
108	1	2	100	748700	442100	1190800	19	8																									
122	2	100	656400	163300	819700	60	3																										
136	1	2	300	476500	494900	971400	70	7																									
136	3	2	300	714200	773600	1487800	70	19.01																									
79810	140	10	2	724800	879900	1604700	205	203																									
08150	136	1	2	468000	529500	997500	300	A300Y																									
99750	136	3	2	476500	954400	1428900	300	A300Y																									
56430	51	9	2	333300	95211400	544700	203	A203Y																									
59050	8	14.01	2	411000	100320200	731200	203	A203Y																									
137	5	2	844700	100236800	1081500	100	A100Y																										
18	8	2	350800	100116900	467700	203	A203Y																										
147	36	2	395000	95195500	590500	208	A208Y																										



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

4 Informação

NOTIFICAÇÃO DE VALOR

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

MORRISTOWN OFFICE
8 CATTANO AVENUE
MORRISTOWN, NJ 07960

GLEN ROCK OFFICE
266 HARRISTOWN ROAD, 3RD FLOOR
GLEN ROCK, NJ 07452

BRICK OFFICE
1608 ROUTE 88, SUITE 115
BRICK, NJ 08724

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.

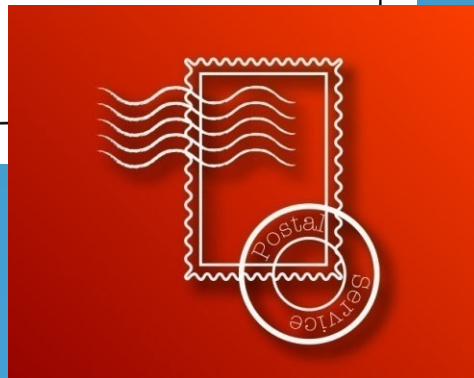
If you desire to meet with one of our representatives to discuss your new 2009 assessed valuation, with respect to the current market value of your property, please call 1-800-994-1999 Monday through Friday from 10 AM to 4 PM in order to schedule an individual meeting. Scheduling must be arranged within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

- Enviado para o endereço de registo de todos os proprietários.
- A data de envio depende do cronograma do projeto.
- Os mailings geralmente ocorrem no final do ano ou no início do ano seguinte.
- Contém avaliação total da propriedade.
- Contém instruções para configurar uma reunião para revisar a avaliação.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

4 Website Informação



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](#)

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

APPRAISAL SYSTEMS, INC.




www.asinj.com

THE REVALUATION OF NEWARK

AUDIÇÕES INFORMAIS

5 Reunião

- Oportunidade de discutir a avaliação proposta com um representante da Appraisal Systems.
- Reunião individual mediante marcação.
- Normalmente ocorre no edifício municipal.
- As reuniões realizam-se de segunda a sábado; Manhãs, tardes e noites.

INFORMAL HEARING

Hearing Officer: _____
Hearing Date: _____
Position: _____

AS APPRAISAL SYSTEMS INC.

HEARING CONDUCTED WITH OWNER OTHER: _____
Telephone (W): _____ (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 _____

_____ - market evidence provided and attached
Property owner _____

Reviewed by _____ date: _____

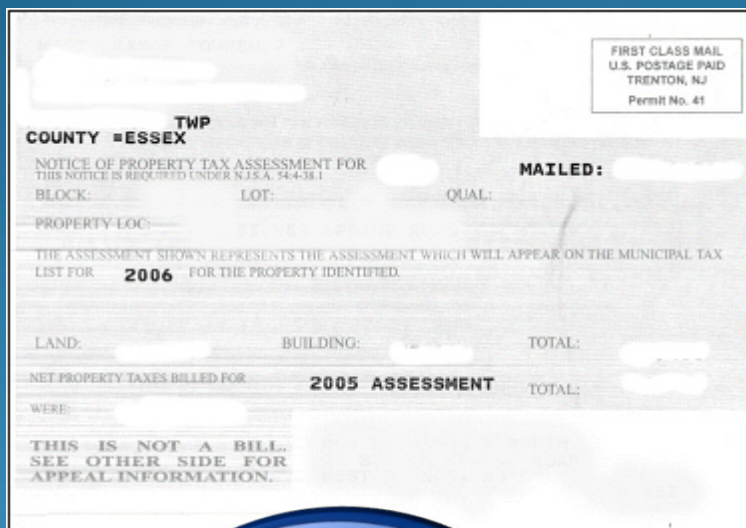
_____ - No new letter required



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

6 Submissão

TRANSMITIR VALORES FINAIS AO MUNICÍPIO & CONDADO



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

COUNTY = **ESSEX** TWP

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

MAILED: _____

BLOCK: _____ LOT: _____ QUAL: _____

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.

- Valores finais enviados para o Município e Condado.
- Toda a informação (formulários de recolha de dados, cartões de registo predial, fotografias, mapa do bairro, correspondência, base de dados, etc....) é entregue ao Município.
- Notificação oficial do valor final por parte do Município (via 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.

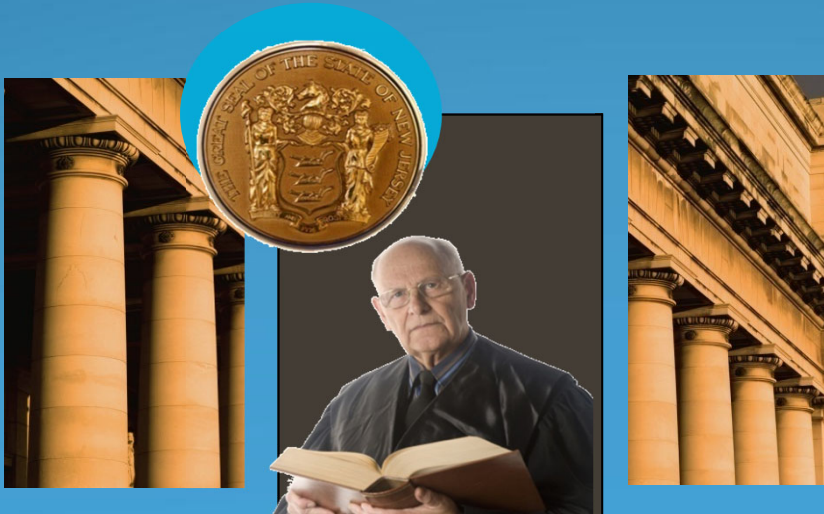


REAVALIAÇÃO EM NEWARK

7 Recursos

RECURSO FISCAL

- Recurso distrital/Recurso do Estado.
- Não pode recorrer comparando avaliações.
- Não pode recorrer de impostos.
- Deve provar o valor através da utilização de vendas comparáveis
- Prazo de recurso:
 - 1 de maio (municípios revalorizados)
 - 1 de abril (todos os outros)



Form A-1 (6-02) Petition of Appeal
Essex County Board of Taxation
50 South Clinton Street, Suite 2100
East Orange, New Jersey 07018
(973) 896-8832

Appeal Number _____

Property Class _____

NAME OF PETITIONER _____ (Please type or print)

MAILING ADDRESS _____

BLOCK _____ LOT _____ QUALIFIER _____

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: _____

Filed _____
Checked _____
Fee Paid _____
Notified _____
Hear _____
Daytime Telephone Number: _____

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. <input type="checkbox"/> Veteran's Deduction	5. <input type="checkbox"/> Veteran 100% Disabled or Surviving Spouse of Veteran
2. <input type="checkbox"/> Veteran's/Serviceperson's Surviving Spouse Deduction	6. <input type="checkbox"/> Farmland Assessment Classification
3. <input type="checkbox"/> Senior Citizen Deduction	7. <input type="checkbox"/> Abatement or Exemption-Religious, Charitable, etc. (Specify)
4. <input type="checkbox"/> Disabled Person/Surviving Spouse Deduction	8. <input type="checkbox"/> 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 _____ (Municipality) or upon the taxpayer, 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 _____

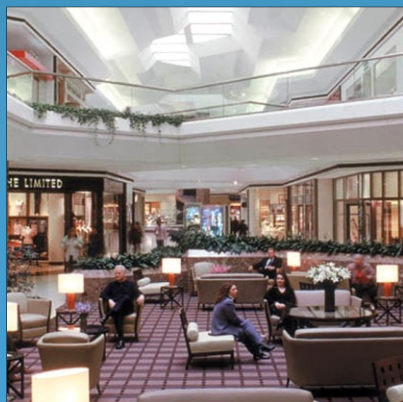
The Director of the Division of Taxation has prescribed this form. No other form will be accepted. Reproduction of this form is permitted provided it is the same size and content.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

AVALIAÇÃO COMERCIAL/INDUSTRIAL

- Todas as propriedades comerciais e industriais são avaliadas usando três abordagens:
 - a. Abordagem de custo
 - b. Abordagem de comparação de vendas
 - c. Abordagem de capitalização de renda



REAVLIAÇÃO EM NEWARK

AVALIAÇÃO COMERCIAL/INDUSTRIAL cont....

- Os proprietários de imóveis são notificados via correio certificado, que contém uma demanda por informações de renda e despesa.

**TOWNSHIP OF SOUTH ORANGE VILLAGE
INCOME & EXPENSE STATEMENT
(Request Made Pursuant to N.J.S.A. 54:4-34)**

Part I - Owner Information

Block _____ Lot _____ Quail _____
 Fiscal Period from: / / to / /
 Name of Person Completing this Form: _____
 Title / Position: _____
 Daytime Phone: _____

Part II - Property Description

(2.1) Is this property 100% OWNER OCCUPIED: YES _____ NO _____
 (If the answer to this question is YES, please complete all sections of the form EXCEPT Part III and the attached rental sheet. If the answer is NO, then please fill out the remainder of this statement and the attached rental sheet. Please return all pages and any attachments to the Assessor's Office.)

(2.2) Predominate Use of Building(s): _____ (2.3) Year of Construction: _____
 (2.4) Year of Latest Major Renovation (over \$25,000): _____ (2.5) Cost: _____
 (2.6) Description of Work: _____
 (2.7) Avg Story Height of Building (feet): _____ (2.8) Total Floor Area of Building: _____
 (2.9) Gross Floor Area (square footage) of Building(s) by Section:
 RETAIL _____ OFFICE _____ WAREHOUSE _____
 MANUFACT. _____ BANK _____ RESTAURANT _____
 LABORATORY _____ GARAGE/AUTO _____ APARTMENT _____

(2.10) Total Sq Ft area of basement: _____ (2.11) Sq Ft of Basement Finish: _____
 (2.12) Elevator: YES _____ NO _____ (2.13) Sprinklers: YES _____ NO _____
 (2.14) Total number of RENTAL UNITS (offices, stores, appts, etc.): _____
 (2.15) Annual percent vacancy (Avg. over past 3 years): _____ (2.16) Is This Typical: _____
 (2.17) Do any of the subsequent income and expense figures for the above stated reporting period differ significantly from the property's normal operating experience: YES _____ NO _____

If yes, please explain: _____

Office of the Tax Assessor

PART III - STATEMENT OF INCOME (please read guidelines first) BI _____ LT _____ QI _____

Potential Gross Income: _____
 Refers to the total annual income from the rental of space assuming that all space is 100% occupied. The fair rental value of space occupied by the owner and/or building manager would be included.

Expense Pass-Through: _____
 Refers to income that is received for additional charges to tenants. A property owner may be reimbursed for costs such as insurance, taxes, utilities, and other items that may be specified under the lease.

Overage Rent: _____
 Any percentage rent paid over and above the base annual rental.

Other Income: _____
 Refers to income from services that are related to the operation of the real estate. Examples of this would include income from laundry and vending machines, parking fees, billboards, cellular towers or service, etc.

POTENTIAL GROSS INCOME (At 100% Occupancy)

(3.1) Potential Gross Income _____
 (3.2) Expense Pass-Through _____
 (3.3) Overage Rent _____
 (3.4) Other Income _____
 (3.5) Total Pot. Gross Income (add lines 3.1 - 3.4) _____
 (3.6) Total of ACTUAL INCOME RECEIVED during the stated reporting period _____

PART IV - STATEMENT OF EXPENSES (please read guidelines first)

Expenses: _____
 refer to the periodic expenditures that are necessary to maintain the real property and continue the production of income. An alphabetic listing of typical expense items is provided to aid you in completing this section. Be sure that the expenses listed apply only to the operation of the real estate. If an expense item is not listed, space is provided under "Other Expenses".

DO NOT: _____
 list expenses such as mortgage interest and amortization, depreciation, income or corporate taxes, capital expenditures, and salaries that are not attributable to the operation of the real estate.

EXPENSE ITEM	AMOUNT (\$)	EXPENSE ITEM	AMOUNT (\$)
(1.1) Advertising	_____	(1.11) Business Removal	_____
(1.2) Administrative	_____	(1.12) Security	_____
(1.3) Deterioration	_____	(1.13) Signage	_____
(1.4) Electric	_____	(1.20) Snow Removal (*)	_____
(1.5) Elevator equipment	_____	(1.21) Supplies (office, cleaning)	_____
(1.6) Extenuating	_____	(1.22) Water	_____
(1.7) Heat	_____		
(1.8) Insurance (fire)	_____	OTHER EXPENSE ITEMS (DESCRIBE)	_____
(1.9) Insurance (all other)	_____	(1.23) Business Removal	_____
(1.10) Janitorial	_____	(1.24) _____	_____
(1.11) Leasing/Commissions	_____	(1.25) _____	_____
(1.12) Management	_____	(1.26) _____	_____
(1.13) Payroll	_____		
(1.14) Repair & Maint. Building	_____	TOTAL OPERATING EXPENSES	_____
(1.15) Repair & Maint. Grounds	_____		
(1.16) Roof Repair (*)	_____	Please Complete Attached Rental Information Sheet for Tenants	_____

Office of the Tax Assessor

RENTAL INFORMATION SHEET (Page 1 of 2) BI _____ LT _____ QI _____

Please copy this form before you begin if you have more than 8 tenants (see back). You may submit a copy of the LEASES in lieu of completing this form. Please fill out appropriate sections for each tenant. Refer to the codes: 1 at the bottom of this form. If there are more than 8 units, please submit a copy of the rent roll in addition to completing the below information.

#1. Tenant's Name (or trade name)	Loc. (1)	Lease Date (2)	Term (3)	Type (4)	Unit Sq. Ft.	Type of Space (5)	Annual Rent	RENT Per Sq. Ft.
Who Pays The Expenses: T = Tenant L = Landlord S = Split	Options # / Yrs	Annual Rent Increases (Explain)	# Mo. Free Rent	Work Letter (6)			\$	\$
Tax	Electric	Water	Heat	CAM			\$	\$

#2. Tenant's Name (or trade name)	Loc. (1)	Lease Date (2)	Term (3)	Type (4)	Unit Sq. Ft.	Type of Space (5)	Annual Rent	RENT Per Sq. Ft.
Who Pays The Expenses: T = Tenant L = Landlord S = Split	Options # / Yrs	Annual Rent Increases (Explain)	# Mo. Free Rent	Work Letter (6)			\$	\$
Tax	Electric	Water	Heat	CAM			\$	\$

#3. Tenant's Name (or trade name)	Loc. (1)	Lease Date (2)	Term (3)	Type (4)	Unit Sq. Ft.	Type of Space (5)	Annual Rent	RENT Per Sq. Ft.
Who Pays The Expenses: T = Tenant L = Landlord S = Split	Options # / Yrs	Annual Rent Increases (Explain)	# Mo. Free Rent	Work Letter (6)			\$	\$
Tax	Electric	Water	Heat	CAM			\$	\$

#4. Tenant's Name (or trade name)	Loc. (1)	Lease Date (2)	Term (3)	Type (4)	Unit Sq. Ft.	Type of Space (5)	Annual Rent	RENT Per Sq. Ft.
Who Pays The Expenses: T = Tenant L = Landlord S = Split	Options # / Yrs	Annual Rent Increases (Explain)	# Mo. Free Rent	Work Letter (6)			\$	\$
Tax	Electric	Water	Heat	CAM			\$	\$

CODES & INSTRUCTIONS:
 (1) Loc.: Location of unit in building B = Basement L, L, 2, 3 = Floor No. E = Entire Bldg
 (2) Originator: N = New Tenant R = Renegotiated Lease O = Option Renewal
 (3) Type of Space: R = Retail O = Office W = Warehouse M = Manufact. B = Bank L = Lab
 C = Gas/Auto P = Apt. G = Gas/Auto P = Apt.
 (4) Work Letter: What was the amount of money (\$) allocated to the tenant to fix-up the rental space
 General Note: CAM = Common Area Maintenance Charges

Office of the Tax Assessor

SENATE, No. 309
STATE OF NEW JERSEY
 PRE-FILED FOR INTRODUCTION IN THE
 1976 SESSION
 By Senator Ewing

[§ 94-913]

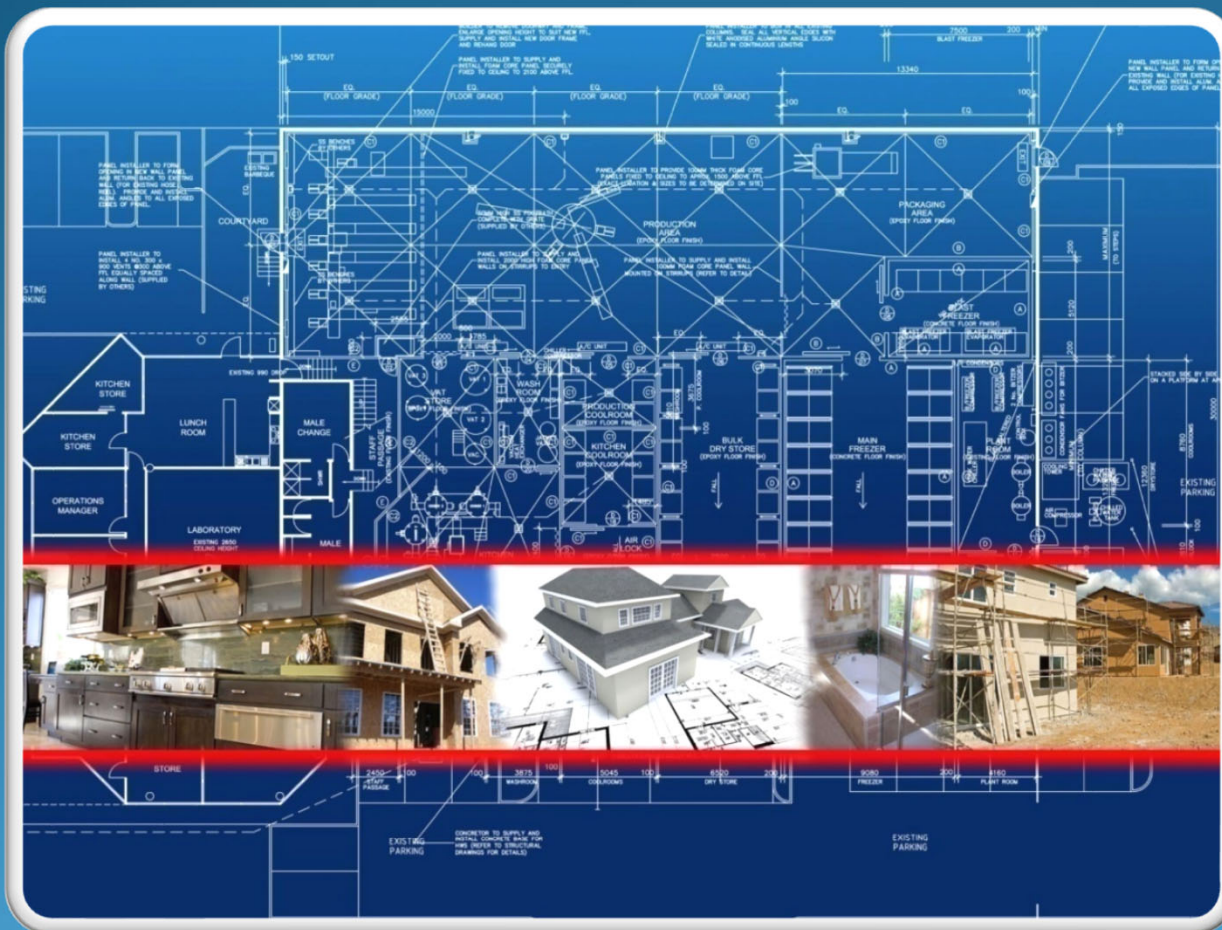
Sec. 54-4-34. Statement by owner; examination by assessor. Every owner of real property of the taxing district shall, on written request of the assessor, made by certified mail, render a full and true account of his name and real property and the income therefrom, in the case of income producing property, and produce his title papers, and he may be examined on oath by the assessor, and if he shall fail or refuse to respond to the written request of the assessor within 45 days of such request, or to testify on oath when required, or shall render a false or fraudulent account, the assessor shall value his property at such amount as he may, from any information in his possession or available to him, reasonably determine to be the full and fair value thereof. No appeal shall be heard from the assessor's valuation and assessment with respect to income-producing property where the owner has failed or refused to respond to such written request for information within 45 days of such request or to testify on oath when required, or shall have rendered a false or fraudulent account. The county board of taxation may impose such terms and conditions for furnishing the requested information where it appears that the owner, for good cause shown, could not furnish the information within the required period of time. In making such written request for information pursuant to this section the assessor shall enclose therewith a copy of this section.

(As amended by Ch. 51, Laws 1969, Ch. 91, Laws 1979, effective May 16, 1979.)



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO



Todos os imóveis serão avaliados a partir de sua condição em 1 de outubro do ano pré-tributário.

Um imóvel é considerado tributável quando está "pronto para o uso pretendido".

O avaliador irá visitar a propriedade após a conclusão e submetê-la à lista de Avaliação Adicionada.

REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Atualizações do projecto e informações sobre a avaliação (quando concluído) disponível na página de Newark do nosso site



The screenshot shows the Appraisal Systems, Inc. website. At the top left is the red logo, a stylized 'AS' monogram, followed by the text 'Appraisal Systems A PROFESSIONAL CORPORATION'. To the right is a navigation menu with red buttons: 'OUR OFFICES', 'REVALUATION', 'APPRAISAL SERVICES', 'OTHER SERVICES', 'OUR STAFF', 'RELATED LINKS', and 'FAQs'. Below the logo is a grid of small images showing various real estate scenes. The main content area features three columns of text and images. The first column contains two paragraphs of text and a button: 'Click here for our current revaluations'. The second column contains a large image of a modern glass skyscraper and a paragraph of text. The third column contains a paragraph of text and a button: 'Click here for our updated powerpoint presentation'. At the bottom right of the main content area is a small image of a skyscraper. The vertical text 'APPRAISAL SYSTEMS, INC.' is written on the right side of the main content area.

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.




www.asinj.com