

City of Union City
Office of the Assessor
3715 Palisade Avenue
Union City, New Jersey 07087

Tel. (201) 348-5725 - Fax (201) 348-3183 - Email UCTaxAssessors@UCNJ.COM

Sal A. Bonaccorsi, CTA

Tax Assessor

Gerry Paulino

Chief Assistant Assessor

OWNER
STREET
CSZ

Block
Lot:
Qual:
Location:

Dear Property Owner:

The Hudson County Board of Taxation and the New Jersey Division of Taxation has authorized Union City to perform a reassessment program for the 2026 tax year as part of the annual reassessment program that has been implemented within the City. The City has contracted Appraisal Systems, Inc. to assist in conducting the Reassessment Program.

PURPOSE

- Updating assessments each year will ensure that property taxes are accurate, fair and in line with current market trends. There will no longer be steep property tax changes or “tax shifts” that result from long periods of time between revaluations.
- Maintaining tax assessments at 100% of true market value on a year-to-year basis will help to alleviate burdensome tax appeals that are a drain to the City’s financial stability. Over the last few years, hundreds of thousands of dollars have been refunded in contested tax appeals as a result of outdated assessments.

As a requirement of the reassessment program, 25% of all properties within the City need to be inspected each year. In accordance with this requirement your property is scheduled to be inspected in the near future. The purpose of this inspection is to maintain accurate and current data regarding your property. Appraisal Systems, Inc. will be supplied with all current Property Record Cards (PRC’s) maintained by the Assessor’s Office and any recent construction permits issued by the Building Department. Appraisal Systems, Inc. representatives will carry photo identification and their names will be registered with the Police Department and the City’s Clerk’s office. **Please do not allow anyone to enter your home without proper identification.** You will be requested to sign the field form used by the representative to acknowledge when an interior inspection is made. Please advise the occupants of any rental units you may own so they are prepared for the inspection.

Regardless of when a property is visited during this program, the new property values will be determined based on their estimated market value as of October 1, 2025 (the statutory date required by law). **It is important to note that while only 25% of properties are being inspected each year; all properties in town will be valued.** All property owners will be notified by mail of their proposed assessed values and will have an opportunity to question/contest the values.

Any inquiries with respect to the inspection and/or valuation procedure should be directed to Appraisal Systems, Inc. at **(201) 493-8530**. General information about the process including the **Reassessment PowerPoint Presentation** can be found at www.asinj.com and following the Union City link.

Sincerely,

CITY OF UNION CITY



Sal Bonaccorsi, CTA
Tax Assessor

City of Union City
Office of the Assessor
3715 Palisade Avenue
Union City, New Jersey 07087

Tel. (201) 348-5725 - Fax (201) 348-3183 - Email UCTaxAssessors@UCNJ.COM

Sal A. Bonaccorsi, CTA
Tax Assessor

Gerry Paulino
Chief Assistant Assessor

Estimado propietario:

La Junta de Impuestos del Condado de Hudson y la División de Impuestos de Nueva Jersey han autorizado a Union City a realizar un programa de reevaluación para el año fiscal 2026 como parte del programa de reevaluación anual que se ha implementado en la ciudad. La ciudad ha contratado a Appraisal Systems, Inc. para que colabore en la realización del programa de reevaluación.

PROPÓSITO

- Actualizar las tasaciones cada año garantizará que los impuestos a la propiedad sean precisos, justos y acordes con las tendencias actuales del mercado. Ya no habrá cambios abruptos en los impuestos a la propiedad ni “cambios impositivos” que resulten de largos períodos de tiempo entre revaluaciones.
- Mantener las tasaciones impositivas al 100 % del valor real del mercado de un año a otro ayudará a aliviar las complicadas apelaciones impositivas que son una carga para la estabilidad financiera de la ciudad. En los últimos años, se han reembolsado cientos de miles de dólares en apelaciones impositivas impugnadas como resultado de tasaciones obsoletas.

Como requisito del programa de reevaluación, el 25% de todas las propiedades dentro de la Ciudad deben ser inspeccionadas cada año. De acuerdo con este requisito, su propiedad está programada para ser inspeccionada en un futuro cercano. El propósito de esta inspección es mantener datos precisos y actualizados sobre su propiedad. Appraisal Systems, Inc. recibirá todas las Tarjetas de Registro de Propiedad (PRC) actuales mantenidas por la Oficina del Tasador y todos los permisos de construcción recientes emitidos por el Departamento de Construcción. Los representantes de Appraisal Systems, Inc. llevarán una identificación con foto y sus nombres se registrarán en el Departamento de Policía y la oficina del Secretario de la Ciudad. **No permita que nadie ingrese a su hogar sin la identificación adecuada.** Se le solicitará que firme el formulario de campo utilizado por el representante para confirmar cuando se realiza una inspección interior. Avise a los ocupantes de cualquier unidad de alquiler que pueda poseer para que estén preparados para la inspección.

Independientemente de cuándo se visite una propiedad durante este programa, los nuevos valores de la propiedad se determinarán en función de su valor de mercado estimado al 1 de Octubre de 2025 (la fecha establecida por ley). **Es importante tener en cuenta que, si bien solo se inspecciona el 25 % de las propiedades cada año, se valorarán todas las propiedades de la ciudad.** Se notificará por correo a todos los propietarios de las propiedades los valores tasados propuestos y tendrán la oportunidad de cuestionarlos o impugnarlos.

Cualquier consulta con respecto al procedimiento de inspección o valoración debe dirigirse a Appraisal Systems, Inc. al **(201) 493-8530**. Puede encontrar información general sobre el proceso, incluida **la presentación en PowerPoint de Reevaluación**, en www.asinj.com y siguiendo el enlace de Union City.

Atentamente,



Sal Bonaccorsi,
Asesor Fiscal de la Ciudad de Unión City