



## PABATID PUBLIKO

### IPINAPANUKALANG HALAGA NG MGA ARI ARIANG DI NATITINAG (SCHEDULE OF MARKET VALUES) SA LUNGSOD NG PUERTO PRINCESA 2025

Alinsunod sa **Seksyon 15 ng Republic Act No. 12001 o mas kilala bilang Real Property Valuation Reform Act (RPVARA)** – Paghahanda ng Schedule of Market Values (SMV) – ang mga Panlalawigang Tagatasa (Provincial Assessors), kasama ang mga Pambayang Tagatasa (Municipal Assessors) at Lungsod na Tagatasa (City Assessors), kabilang ang natatanging Pambayang Tagatasa sa Metropolitan Manila Area at ang Tagatasa ng PHIVIDEC Industrial Authority, ay inaatasang maghanda ng Schedule of Market Values (SMV) para sa iba't ibang uri ng ari-ariang di-nalilipat na nasa kanilang nasasakupan, alinsunod sa Property Valuation Standards (PVS) at iba pang patakaran, regulasyon, at espesipikasyon na itinakda ng Department of Finance (DOF).

Ang paghahanda ng SMV ay dapat makumpleto sa loob ng labindalawang (12) buwan matapos matanggap ng mga lokal na tagatasa ang abiso mula sa Bureau of Local Government Finance (BLGF) hinggil sa pagsusumite ng kanilang mga ipinanukalang SMV. Dalawang (2) pampublikong konsultasyon ang kinakailangang isagawa sa loob ng animnapung (60) araw bago isumite ng lokal na tagatasa ang ipinanukalang SMV. Lahat ng panlalawigan, lungsod, at pambayang tagatasa ay dapat maglathala ng ipinanukalang SMV sa loob ng hindi bababa sa dalawang (2) linggo bago ang nasabing konsultasyon at pagdinig, sa opisyal na website ng kani-kanilang LGU, at magpaskil din nito sa dalawang (2) lantad na lugar sa kapitolyo, city hall, o municipal hall, alinsunod sa kaso.



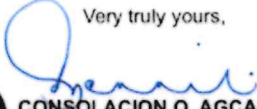
Matapos ang pampublikong konsultasyon at matapos maihanda ang ipinanukalang SMV, ito ay isusumite ng lokal na tagatasa sa BLGF Regional Office, at sa loob ng apatnapu't limang (45) araw mula sa pagtanggap, ang BLGF Regional Office ay susuri at magpapasa nito sa pinuno ng BLGF. Kung sa mga lungsod at sa natatanging munisipalidad sa Metropolitan Manila Area, ang pagsusuri ay gagawin ng BLGF Central Office. Ang pinuno ng BLGF ay may tatlumpong (30) araw mula sa pagtanggap upang suriin at ipasa ang ipinanukalang SMV sa Kalihim ng Kagawaran ng Pananalapi (Secretary of Finance).

Ang Schedule of Market Values (SMV) ay tumutukoy sa talaan ng batayang yunit ng halaga sa pamilihan para sa lahat ng uri ng ari-ariang di-nalilipat (maliban sa makinarya) na inihanda ng mga tagatasa alinsunod sa umiiral na mga batas, tuntunin, at

arian batay sa klasipikasyon at lokasyon. Ito rin ang batayan sa pagtukoy ng buwis sa ari-arian (real property taxes), kabilang ang antas ng pagtatasa (assessment levels) at mga rate ng buwis.

Alinsunod sa Local Government Code (R.A. 7160), ang Schedule of Market Values (SMV) ay kinakailangang i-update tuwing ikatlong (3) taon.

**FORMAL NOTICE** na ipinadala noong **Abril 2, 2025** kay **Kgg. Lucilo R. Bayron**, Punong Lungsod ng Puerto Princesa, sa pamamagitan ni **Engr. Joven C. V. Baluyut**, Tagatasa ng Lungsod, mula sa **Kagawaran ng Pananalapi – Kawanihan ng Pananalapi ng mga Lokal na Pamahalaan (Department of Finance – Bureau of Local Government Finance)**, na nilagdaan ni **Punong Direktor Consolacion Q. Agcaoili**.

	Republic of the Philippines DEPARTMENT OF FINANCE <b>BUREAU OF LOCAL GOVERNMENT FINANCE</b> <small>SF EDPFC Bldg., Bangko Sentral ng Pilipinas Complex, Roxas Blvd. cor. P. Ocampo Sr. St., 1004, Manila Mgf.gov.ph   records@blgf.gov.ph</small>	
April 2, 2025		
<b>HON. LUCILO R. BAYRON</b> City Mayor Puerto Princesa City, Palawan via cmoofficial13@gmail.com		
Attention : JOVEN CIRIACO V. BALUYUT City Assessor		
Subject : <b>Schedule of Market Values (SMVs)</b>		
Dear Mayor Bayron:		
<p>This serves as a formal <b>NOTICE</b> for the preparation of the SMVs in pursuance of the provisions of Section 15 (<i>Preparation of the Schedule of Market Values</i>) of Republic Act No. 12001, or the Real Property Valuation and Assessment Reform Act (RPVARA) wherein the City Assessors shall prepare the SMVs for all the different classes of real property situated within the jurisdiction of the city, in accordance with the Philippine Valuation Standards (PVS), as well as rules, regulations, procedures and specifications set by the Department of Finance and this Bureau, particularly on the (1) development of the proposed SMVs; (2) publication thereof; (3) conduct of at least two (2) public consultations; and (4) submission of the proposed SMVs to this Bureau's Regional Office for review.</p> <p>Please take note that the two (2)-year transition period for the preparation and approval process of SMVs has commenced from the effectivity of the RPVARA on July 5, 2024. Accordingly, compliance therewith is hereby enjoined as the updated SMVs should be approved on or before July 5, 2026, which shall be used as basis for national and local real property related taxes, and as benchmark for the real property valuation needs of national government agencies, instrumentalities and government-owned and controlled corporations, including the private sector real property owners.</p>		
Thank you.		
Very truly yours,  <b>CONSOLACION Q. AGCAOILI</b> Executive Director		

## MGA GAMIT NG SCHEDULE OF MARKET VALUES (SMV)

### A. Para sa Layuning Pagbubuwis

1. General Revision: Bilang batayan sa pangkalahatang rebisyon ng pagtatasa at klasipikasyon ng ari-arian ng lokal na tagatasa, at sa pagtukoy at pagsasaayos ng mga antas ng pagtatasa at mga rate ng buwis na ipapatupad ng LGU sa pamamagitan ng *Sanggunian*.
2. Batayan ng Halaga ng mga Ari-ariang Di Natitinag (Market Value Basis) Bilang batayan sa pagtukoy ng halaga sa pamilihan para sa iba pang buwis na may kaugnayan sa ari-ariang di-nalilipat tulad ng: Buwis sa Paglipat ng Pagmamay-ari ng Ari-arian (*Tax on Transfer of Real Property Ownership*), Buwis sa Buhangin at Graba (*Tax on Sand and Gravel*), Buwis Pampamayanan (*Community Tax*), at Iba pang kaukulang bayarin at singil.
3. Internal Revenue Tax: Gagamitin ng *Commissioner of Internal Revenue* ang SMV o ang aktwal na kabuuang presyo ng bentahan, alinman ang mas mataas, na nakasaad sa mga dokumento ng transaksyon sa ari-arian, sa pagkukuwenta ng Internal Revenue Tax.

B. Bilang batayan sa pag-aappraise at iba pang kaugnay na layunin ng lahat ng ahensya ng gobyerno, mga instrumentalidad, at mga korporasyong pag-aari o kontrolado ng Pamahalaan.

### **PROPOSED SCHEDULE OF BASE UNIT MARKET VALUES FOR URBAN LAND:**

#### **URBAN RESIDENTIAL LAND**

<b>CLASSIFICATION</b>	<b>SUB-CLASS</b>	<b>BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)</b>
FIRST CLASS	R-1	15,000.00
SECOND CLASS	R-2	9,000.00
THIRD CLASS	R-3	6,000.00
FOURTH CLASS	R-4	3,000.00
FIFTH CLASS	R-5	2,000.00

#### **RESIDENTIAL SUBDIVISION LAND**

<b>CLASSIFICATION</b>	<b>SUB-CLASS</b>	<b>BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)</b>
-----------------------	------------------	---

FIRST CLASS	RS-1	24,500.00
SECOND CLASS	RS-2	17,500.00
THIRD CLASS	RS-3	10,300.00
FOURTH CLASS	RS-4	6,200.00
FIFTH CLASS	RS-5	4,000.00
SIXTH CLASS	RS-6	2,000.00

### COMMERCIAL LAND

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)
FIRST CLASS	C-1	44,000.00
SECOND CLASS	C-2	27,000.00
THIRD CLASS	C-3	15,000.00
FOURTH CLASS	C-4	8,000.00
FIFTH CLASS	C-5	4,000.00

### INDUSTRIAL LAND

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)
FIRST CLASS	I-1	15,000.00
SECOND CLASS	I-2	6,000.00
THIRD CLASS	I-3	3,000.00

### URBAN SEASHORE LAND

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)
FIRST CLASS	USL-1	15,000.00
SECOND CLASS	USL-2	6,000.00

### PROPOSED SCHEDULE OF BASE UNIT MARKET VALUES FOR RURAL LAND

### RESIDENTIAL LAND

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)
FIRST CLASS	RR-1	1,350.00

SECOND CLASS	RR-2	710.00
THIRD CLASS	RR-3	390.00
FOURTH CLASS	RR-4	200.00

#### RURAL SEASHORE LAND

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per sqm)
FIRST CLASS	RSL-1	2,600.00
SECOND CLASS	RSL-2	1,300.00

#### AGRICULTURAL LAND (UNCLASSIFIED)

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per Hectare)
FIRST CLASS	A-1	4,256,000.00
SECOND CLASS	A-2	2,461,000.00
THIRD CLASS	A-3	1,052,000.00
FOURTH CLASS	A-4	531,000.00
FIFTH CLASS	A-5	268,000.00

#### PROPOSED SCHEDULE OF BASE UNIT MARKET VALUES FOR AGRICULTURAL LANDS PER PRODUCTION

CLASSIFICATION	SUB-CLASS	BASE UNIT MARKET VALUE (per hectare)
<b>IRRIGATED RICE LAND</b>	IRL-1	1,529,700.00
	IRL-2	1,145,400.00
	IRL-3	954,700.00
	IRL-4	763,000.00
<b>UNIRRIGATED RICE LAND</b>	URL-1	440,000.00
	URL-2	360,000.00
	URL-3	330,000.00
	URL-4	290,000.00
<b>UPLAND RICELAND</b>	UPL-1	245,800.00
	UPL-2	223,100.00

	UPL-3	173,500.00
	UPL-4	123,900.00
<b>HYBRID CORN LAND</b>	CL-1	578,200.00
	CL-2	295,000.00
	CL-3	153,200.00
	CL-4	-
<b>COCONUT LAND</b>	CC-1	689,200.00
	CC-2	539,200.00
	CC-3	414,200.00
	CC-4	339,200.00
<b>ORCHARD MULTI-CROP</b>	OMC-1	1,898,000.00
	OMC-2	1,124,000.00
	OMC-3	593,000.00
	OMC-4	303,000.00
<b>COFFEE LAND</b>	COFL-1	1,625,400.00
	COFL-2	1,122,600.00
	COFL-3	823,800.00
	COFL-4	273,100.00
<b>BANANA LAND</b>	BL-1	270,000.00
	BL-2	240,000.00
	BL-3	200,000.00
	BL-4	80,000.00
<b>MANGO LAND</b>	ML-1	12,403,000.00
	ML-2	8,805,900.00
	ML-3	5,332,650.00
	ML-4	2,315,100.00
<b>SEAWEEDES FARM</b>	SF-1	7,163,400.00
	SF-2	4,146,400.00
	SF-3	1,129,400.00
<b>FISHPOND (DEVELOPED)</b>	FPD-1	773,850.00
	FPD-2	133,960.00
<b>CASHEW LAND</b>	CASL-1	617,700.00,
	CASL-2	535,800.00
	CASL-3	378,800.00

	CASL-4	100,500.00
<b>PINEAPPLE LAND</b>	PAL-1	6,782,200.00
	PAL-2	5,691,600.00
<b>RUBBER LAND</b>	RUBL-1	1,955,800.00
	RUBL-2	1,422,500.00
	RUBL-3	1,155,800.00
	RUBL-4	889,200.00
	RUBL-5	755,900.00

**SCHEDULE OF BASE UNIT CONSTRUCTION COST FOR  
BUILDINGS AND OTHER STRUCTURES**

Base Unit Values per Square Meter

TYPE	SINGLE RESIDENCY	MULTIPLE RESIDENCY	COMPLEX STRUCTURE	ROWHOUSE STRUCTURE	SHOEBOX STRUCTURE
IV-B	₱ 13,840.00	₱ 14,890.00	₱ 14,290.00	₱ 11,730.00	₱ 12,000.00
IV-A	₱ 8,130.00	₱ 9,040.00	₱ 7,460.00	₱ 7,140.00	₱ 7,630.00
III-C	₱ 7,630.00	₱ 8,100.00	₱ 6,410.00	₱ 6,440.00	₱ 6,740.00
III-B	₱ 7,170.00	₱ 7,240.00	₱ 5,350.00	₱ 5,720.00	₱ 5,900.00
III-A	₱ 5,590.00	₱ 4,990.00	₱ 4,290.00	₱ 3,280.00	₱ 5,000.00
II	₱ 3,370.00	₱ 2,670.00	₱ 3,640.00	₱ 2,830.00	₱ 2,050.00
I	₱ 2,240.00	₱ 2,650.00	₱ 3,010.00	₱ 2,200.00	₱ 1,700.00

TYPE	SHED STRUCTURE	SCHOOLS AND CHURCHES	DINING ESTABLISHMENT	CONTAINER VANS	SWIMMING POOLS
IV-B	₱ 9,960.00	₱ 13,970.00	₱ 11,600.00	₱ 16,560.00	₱ 12,730.00
IV-A	₱ 5,070.00	₱ 8,440.00	₱ 7,660.00	₱ 10,140.00	₱ 8,800.00
III-C	₱ 4,640.00	₱ 6,300.00	₱ 6,700.00	-	-
III-B	₱ 4,270.00	₱ 4,180.00	₱ 5,760.00	-	-
III-A	₱ 3,860.00	₱ 4,090.00	₱ 4,720.00	-	-
II	₱ 2,110.00	₱ 3,960.00	₱ 2,310.00	-	-

<b>I</b>	<b>₱ 1,210.00</b>	<b>₱ 2,250.00</b>	<b>₱ 1,710.00</b>	-	-
----------	-------------------	-------------------	-------------------	---	---

**Note:**

1. Base unit values for Type IV-B, IV-A, III-C, III-B, III-A, II and I are for bare structures only: structural frame, footing, column, beam, truss, roofing, plumbing, and electrical; exclusive of additional factors and other adjustments.
2. Shed Structure IV-B is for Gasoline Station.
3. Container Van IV-B is prefabricated and IV-A is standard.
4. Swimming Pool IV-B is cosmetic and IV-A is standard.

**Samantalang**, alinsunod sa *Republic Act No. 12001*, na kilala bilang **Real Property Valuation Act, Seksyon 16. Pagsusuri sa Schedule of Market Values (SMV) – Ang Kalihim ng Pananalapi (Secretary of Finance)** ay dapat magpatunay na ang ipinanukalang SMV ay alinsunod sa pinakahuling *Property Valuation Standards (PVS)* sa loob ng tatlung (30) araw mula sa pagtanggap nito mula sa pinuno ng *Bureau of Local Government Finance (BLGF)*.

Kung walang aksyon mula sa Kalihim ng Pananalapi sa loob ng nasabing panahon, ang umiiral na SMV ay mananatiling epektibo: *Sa kondisyon*, na kung matuklasan ng Kalihim na ang ipinasa at inendorso na SMV ng isang partikular na LGU ay hindi inihanda alinsunod sa pinakabagong PVS, ang Kalihim ng Pananalapi ay mag-uutos na ibalik ang nasabing SMV sa tagatasa ng kinauukulang LGU para sa pagbabago, kalakip ng isang nakasulat na paliwanag na naglalahad ng mga pamantayang hindi nasunod: *Sa karagdagang kondisyon*, na ang Kalihim ng Pananalapi ay hindi maaaring manghimasok o magkaroon ng kontrol sa nilalaman ng SMV.

Sa pagtanggap ng tagatasa ng nasabing nakasulat na paliwanag, siya ay maaaring magsagawa ng hindi bababa sa isang (1) pampublikong konsultasyon bago muling isumite ang SMV sa kinauukulang *BLGF Regional Office: Sa kondisyon*, na ang binagong SMV ay dapat muling isumite ng lokal na tagatasa sa pinuno ng BLGF sa loob ng tatlung (30) araw mula sa pagtanggap ng liham ng pagtangi. Ang Kalihim ng Pananalapi ay dapat magpasya sa muling isinumiteng SMV sa loob ng sampung (10) araw mula sa muling pagsusumite; kung hindi, ang kasalukuyang SMV ay mananatiling epektibo.

Ang **aprubadong SMV** ay magiging epektibo **labinlimang (15) araw** matapos itong mailathala ng *Department of Finance (DOF)* sa *Official Gazette* o sa opisyal nitong website, gayundin sa opisyal na website ng kaukulang LGU, at sa pamamagitan ng pagpapaskil sa dalawa (2) pang lantad na pampublikong lugar sa kapitolyo, city hall, o municipal hall, alinsunod sa kaso.

**Samantalang**, batay sa *Implementing Rules and Regulations (IRR)* ng *Republic Act No. 12001*, na may pamagat na "*An Act Instituting Reforms in Real Property Valuation and Assessment in the Philippines, Reorganizing the Bureau of Local Government Finance, Granting Tax Amnesty on Real Property and Special Levies on Real Property, and Appropriating Funds Therefor,*" nakasaad sa **Seksyon 40 – Karagdagang Palatandaan para sa Pagkakaloob ng Seal of Good Local Governance**, na ang pagsunod sa nasabing batas at sa IRR nito ay ituturing bilang karagdagang palatandaan

sa ilalim ng pamantayan ng *good fiscal or financial administration* o *financial sustainability* alinsunod sa Seksyon 7(a) ng *Republic Act No. 11292*, o ang "*Seal of Good Local Governance Act of 2019*."

Ang **pag-update ng mga Schedule of Market Values (SMVs)** ay magbubukas ng mga bagong progresibong pinagkukunan ng kita para sa mga **lokal na pamahalaan (LGUs)** upang maisakatuparan ang kanilang mga **proyektong panlipunan**.

Kung ito ay maipatutupad at mapangangasiwaang mabuti, ang **buwis sa ari-arian (real property tax)** ay isang **progresibo at matatag na pinagkukunan ng kita** na maipamamahagi sa mga yunit ng lokal na pamahalaan.

Para sa kaalaman ng lahat.

