उर्वरित महाराष्ट्राकरिता सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना

महाराष्ट्रातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित क्षेत्रातील मिळकतींचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन 2025-26 करिता मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकन करण्यासाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना.

महाराष्ट्रातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित क्षेत्रातील मिळकतींचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन 2025-26 करिता मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकन करण्यासाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना.

(परिशिष्ट - अ)

अ. क्र.	मार्गदर्शक सूचना क्रमांक	मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील	पान क्रमांक
1.	1	भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण (खरेदी दस्त) प्रकरणी मूल्यांकन	1
	1.1	भाडेकरु असणाऱ्या जुन्या इमारतीचे विकसन करारनामा प्रकरणी मूल्यांकन	1
2.	2	2.1) जुन्या इमारतीतील भाडेकरुस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन	1
		2.2) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतीच्या पुर्नविकास प्रकल्पामध्ये नवीन इमारतीत सभासदांना जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन	2
3.	3	घसारा	3
4.	4	कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया	4
5.	5	समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाउस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगला / सदनिका अथवा स्वतंत्र भूखंडावरील रो-हाऊस / बंगला / वाणिज्य / औद्योगिक वापराच्या इमारती	4
6.	6	मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतींचे मूल्यांकन	5
7.	7	दवाखाना, बँक, गोडाऊन, माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान (IT) / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) करिताचे गाळे (Units), शाळा, महाविद्यालये, हॉटेल व धार्मिक इमारतीचे मूल्यांकन	5
8.	8	दुकानगाळयाचे मूल्यांकन	6
9.	9	बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनाचे संकुल (Malls) / डिपार्टमेंटल स्टोअर्स तसेच मोठे दुकान संकूल	7
10.	10	कोणत्याही संमिश्र वापराच्या इमारतीमधील लोअर/ अप्पर ग्राउंड फ्लोअर / तळ मजल्यावरील दुकाने / कार्यालये / गोडाऊन / रेस्टॉरंट [मोठे दुकान संकुल / बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनांचे संकुल (Malls) वगळून]	7
11.	11	तळघर (Basement) (सूचना क्र. 10 मधील तळघरासाठी)	7
12.	12	पोट मजला (Mezzanine floor) व पोटमाळा (Loft)	8
13.	13	इमारतीचे तळमजल्या भोवती असलेली जागा	8
14.	14	गच्ची (Terrace)	8

15.	15	वाहनतळ (Parking)	8
16.	16	स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन	8
17.	17	नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील रस्त्याकरिता स्वतंत्र मूल्यविभाग असलेल्या मूल्यविभागातील आतील बाजूस असलेल्या भूखंडाच्या दराबाबत	10
18.	18	उद्‌वाहन सूविधा नसलेल्या इमारती	11
19.	19	उद्वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारती	11
20.	20	शेतजमिनींचे/ ना-विकास विभागातील जमिनीचे मूल्यांकन	11
21.	21	10 आरपेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या शेतजमिनीचे मूल्यांकन	13
22.	22	वाडी विभाजन	14
23.	23	ग्रामीण, प्रभाव तसेच विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रातील प्रत्यक्षातील बिनशेती /विकसित व संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम जमिनीचे मूल्यांकन	14
24.	24	शेतघराचे (Farm house)/ वनघराचे (Forest house) मूल्यांकन	15
25.	25	पड / पोटखराब / डोंगरपड/ जलाशयातील पाण्याखालील जमिनींचे मूल्यांकन	15
26.	26	कंपनीचे लाभात होणा-या व्यापारी तत्वावर शेती/भाजीपाला उत्पादन/फुलोत्पादन (floriculture) / रबर लागवड/ साग लागवड / फलोत्पादन इ.दस्तांचे मूल्यांकन	16
27.	27	क्षारपड	16
28.	28	सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुर्नविकासाचे प्रस्ताव	16
29.	29	ग्रामीण क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती वापराच्या शेतजमिनींचे मूल्यांकन	17
30.	30	मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनींचे मूल्यांकन	18
31.	31	टी.डी.आर.वापरणेत येणा-या जमिनी / भूखंडाचे अभिहस्तांतरण प्रकरणी मूल्यांकनाबाबत	19
32.	32	विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र / उत्पन्न विभागणी प्रकरणी मूल्यांकन	19
33.	33	विकसन करारनामा – रहिवास तथा तत्सम विकसनक्षम भूवापर अनुज्ञेय असलेल्या खुल्या जमिनीचे विकसन करुन त्यामधील विकसित भूखंड क्षेत्र विभागणी / उत्पन्न विभागणी प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन	19
34.	34	विशेष नगर वसाहत क्षेत्र – विकसन करारनामा – उत्पन्न विभागणी	20
35.	35	विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने विकसक स्वत:साठी राखून ठेवत असलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. ते स्वत:साठी खरेदी करीत असलेल्या दस्त प्रकरणी मूल्यांकन	20
36.	36	पूर्वनिर्धारित किंमतीच्या / विक्री प्रमाणपत्राच्या दस्ताचे मूल्यांकन	20

37.	37	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये एकच सि.स.नं. / स.नं. / ग.नं. / अं.भू.क्र. एकापेक्षा जास्त मूल्य विभागात (उदा. भागश: रस्त्यास सन्मुख व भागश: अंतर्गत भागात, काही भाग शेती विभागात व उर्वरीत भाग इतर विभागात इ.) असताना मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी / दस्ताचा भाग म्हणून आवश्यक कागदपत्रे	20
38.	38	दस्तासोबत दस्ताचा भाग करणेची कागदपत्रे	20
39.	39	बहुमजली औद्योगिक गाळयांचे मूल्यांकन	21
40.	40	इमारतीच्या टेरेसवरील क्षेत्र मोबाईल टॉवर उभारणीसाठी हस्तांतरीत होत असल्यास अथवा भाडेपट्टयाने देण्यात येत असल्यास करावयाचे मूल्यांकन	21
41.	41	12.0 मी.व त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या एकापेक्षा जास्त रस्त्यास सन्मुख सर्व वापराचे भूखंड (corner plot) / जमीन / corner वरील दुकानगाळयाचे मूल्यांकन	21
42.	42	शासकीय हितसंबंध असलेल्या जमिनीचे मूल्यांकन	21
43.	43	महाराष्ट्र औदयोगिक विकास महामंडळाच्या क्षेत्रातील भूखंडाचे / मिळकतीचे मूल्यांकन	22
44.	44	मूल्यविभाग व मूल्य दर निश्चितीबाबत मार्गदर्शन	22
45.	45	स्थावर मिळकतीचे नोंदणीसाठी प्राप्त होणाऱ्या दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणाऱ्या खालीलपैकी लागू असलेल्या बाबी स्पष्टपणे नमूद करून घेणे आवश्यक राहील.	22
46.	46	विकासावर प्रतिबंध असलेले क्षेत्र (उदा. Funnel of vision, Vicinity of aerodrome / airport, existing fuel station, site abutting Railway track boundry etc) मिळकतीचे मूल्यांकन	23
47.	47	घोषीत झोपडपट्टी / मिल पुनर्वसन सदनिका/ ट्रॅन्झीट कॅम्प / म्हाडा (LIG व EWS सदनिका) क्षेत्रामध्ये समाविष्ट मिळकतीचे मूल्यांकन	23
48.	48	हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR)	23
49.	49	कचराडेपो, स्मशानभूमी, दफनभुमी, मलनिस्सारण प्रकल्प (Sewage Treatment Plant), कत्तलखाना (Slaughter House) इत्यादीच्या 100 मी. परीसरातील मिळकतीचे मूल्य	23
50.	50	दोन किंवा त्यापेक्षा जास्त मूल्यविभागात समाविष्ट असलेल्या प्रकल्पाकरिता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन / सदनिका / कार्यालयाचा दर संबंधित मूल्यविभागातील जमिनीच्या मूल्याचे प्रमाणात Weighted Average पध्दतीने परिगणित करुन संपूर्ण प्रकल्पाकरिता विचारात घेणेबाबत.	23
51.	51	दस्त नोंदणी करताना, दुय्यम निबंधक यांनी संगणकीय मूल्यांकन प्रणालीचा वापर करणे.	23
बांधकाम दर			
52.		महाराष्ट्रातील सर्व महानगरपालिका, (मुंबई शहर व उपनगर जिल्हे वगळून) नगर परिषदा / नगरपंचयाती, प्रभाव व ग्रामीण क्षेत्र यामधील मिळकतींचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन 2025-26 करिता मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकनासाठी बांधकाम वर्गीकरणानुसार नविन बांधकामाचे दर	--

उर्वरित महाराष्ट्राकरिता सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना **परिशिष्ट-अ**

नोंदणी व मुद्रांक विभाग

महाराष्ट्रातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित क्षेत्रातील मिळकतींचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन 2025-26 करिता मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकन करण्यासाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना.

(आदेश क्र.का.15/वामूदत-2025-26/387, दि. 31/3/2025 चे सहपत्र)

अ.क्र.	मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील
1.	**भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण (खरेदी दस्त) प्रकरणी मूल्यांकन:-** **अ)** पात्र भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकुण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकुण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 50% मूल्य असेल. **ब)** पात्र **भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मूल्य** जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 75% मूल्य असेल. **टिप :-** **जमीनमालक फक्त भूखंड विक्री करत असेल व त्याचे स्वत:चे ताब्यातील बांधकाम क्षेत्र विक्री करत नसल्यास तसे बांधकाम क्षेत्र मूल्यांकनातून वगळणेत यावे.**
1.1	**भाडेकरु असणाऱ्या जुन्या इमारतीचे विकसन करारनामा प्रकरणी मूल्यांकन :-** 1) भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीची, मिळकत आहे त्यास्थितीत (भाडेकरुंच्या हक्कासहीत) तसेच जमीन मालकाचे हक्काचे विकसन करारनाम्याद्वारे हस्तांतरण होत असल्यास मूल्यांकन निश्चित करतांना प्रोत्साहनात्मक / ॲन्सीलरी /अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांकासह एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित **सक्षम प्राधिकरणाचे उदा.** महानगरपालिका/ नगर परिषदा / नगर पंचायती / नवनगर विकास प्राधिकरण / विशेष नियोजन प्राधिकरण, इ. अथवा त्यांचेकडील नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. सक्षम प्राधिकरणाचे / नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे असे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेण्यात यावा. 2) भाडेकरुव्याप्त इमारतीचा पुर्नविकास करताना भाडेकरूंना नवीन इमारतीत विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसारचे क्षेत्र विनामूल्य देण्याचे बंधन विकासकावर असल्याने, दस्तात त्याप्रमाणे नमूद असल्यास, तेवढ्यापुरता बांधकामाचा खर्च ही विकासकाची जबाबदारी (Liability) गृहीत धरून प्रस्थापित मूल्यांकन तत्वानुसार तो खर्च वजातीसाठी गृहीत धरावा.
2.	2.1) **जुन्या इमारतीतील भाडेकरुस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :-** **अ)** पात्र भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील बांधकाम क्षेत्राइतकेच क्षेत्र त्याच भूखंडावर इमारतीत पात्रभाडेकरुना देण्यात येते, त्यावेळी महानगरपालिकाकरिता 112 x मासिक भाडे किंवा उर्वरित क्षेत्राकरिता 144 x भाडे या मूल्य रक्कमेत पात्र भाडेकरुला दिलेल्या क्षेत्राची परिशिष्ट ब मधील बांधकाम वर्गीकरणानुसार विहीत केलेल्या नवीन बांधकामाच्या दरावरुन परिगणित केलेली रक्कम समाविष्ट करुन मूल्यांकन करावे.

Rawt
31/3/2025

31-3-2025

	ब) ज्यावेळी पात्र भाडेकरुस देण्यात येणारे नवीन इमारतीतील क्षेत्र जुन्या इमारतीतील क्षेत्रापेक्षा जास्त असते, त्यावेळी जुन्या इमारतीतील क्षेत्राइतक्या बांधकामाचे मूल्यांकन वरील (अ) प्रमाणे परिगणित करुन त्यामध्ये जास्तीच्या बांधकाम क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील निवासी / दुकाने / कार्यालयाच्या दरानुसार येणारे मूल्य समाविष्ट करुन मूल्यांकन करावे. **क)** मूळ जमीन धारकाचे भोगवटादार म्हणून ताब्यात असलेल्या **स्वत:चे** क्षेत्राबाबत देखील उपरोक्त नमूदनुसार मूल्यांकन निश्चित करता येईल. **ड)** पात्र **भाडेकरु व्याप्त मिळकत भाडेकरुच** अथवा भाडेकरुची गृहनिर्माण संस्था **खरेदी करीत असल्यास अशा प्रकरणी मार्गदर्शक सूचना** अनुक्रम न.1 मधील (अ) व (ब) पैकी लागू होणाऱ्या तरतूदीप्रमाणे **येणाऱ्या बाजारमूल्याचे 40% मूल्य विचारात घ्यावे. भाडेकरु व्याप्त क्षेत्राव्यतिरिक्त जमीन मालकाची अतिरिक्त जागा खरेदी करीत असल्यास सदर क्षेत्राचे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार मूल्य विचारात घेऊन त्या रक्कमेवर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.** 2.2) **सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये नवीन इमारतीत सभासदांना जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन-** सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या पुनर्विकास प्रकल्पात, गृहनिर्माण संस्था (मूळ मालक) व विकासक यांच्यात विकसन करारनामा झाला असल्यास सदर करारनाम्याच्या पूर्ततेच्या अनुषंगाने गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभात करण्यात येणा-या अनुषंगिक दस्तऐवजावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम 4 नुसार मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. मात्र केवळ गृहनिर्माण संस्था व विकसक यांच्यात विकसन करारनामा झाला असल्यास, गृहनिर्माण संस्थेच्या मूळ सभासदाचे वैयक्तिक लाभात सदनिका / गाळा हस्तांतरण करण्याचा दस्तऐवज हा मूळ विकसन करारनाम्याच्या पूर्ततेच्या अनुषंगिक दस्तऐवज म्हणून समजता येणारा नसून तो स्वतंत्र दस्तऐवज आहे. त्यामुळे अशा दस्तऐवजान्वये हस्तांतरीत होणा-या सदनिका / गाळयांसाठी गृहनिर्माण संस्थेने मान्यता दिलेल्या क्षेत्रासाठी बांधकाम खर्चावर (construction cost) मुद्रांक शुल्क आकारणी करण्यात यावी. त्यापेक्षा वाढीव क्षेत्र वैयक्तिकरित्या घेत असल्यास त्यास वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दराने (सदनिका / दुकानगाळा / कार्यालय / औद्योगिक) मुद्रांक शुल्क आकारणी करण्यात यावी. (सदर सूचनेची अंमलबजावणी मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट याचिका क्र. 2310/2016 व इतर यामधील निर्णयाच्या अधिन राहून करणेत यावी.) **मार्गदर्शक सुचना क्र.1 व 2 साठी टिप:-** निरसित मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम 1947 मधील तरतुदीच्या आधारे तसेच महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम 1999 चेकलम 7 (15)(क) अन्वये जो भाडेकरु असल्याचे मानण्यात येईल केवळ अशा भाडेकरु व त्याच्या ताब्यातील क्षेत्रासाठीच उपरोक्त सूचनाक्र.1 व 2 लागू आहेत. भाडेकरु असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना संबंधितांनी त्या इमारतीत भाडेकरु दि. 30 मार्च 2000 रोजी पासून वास्तव्य करीत असलेबाबत अथवा तद्नंतर रितसर नोंदणीकृत व्यवहाराव्दारे भाडेकरुच्या वतीने दस्ताव्दारे हक्क प्राप्त केला असलेली व्यक्ती भाडेकरु म्हणून प्रत्यक्ष वास्तव्य करीत असल्याबाबतचा पुरावा देणे आवश्यक आहे. उदा. महानगरपालिकेकडील भाडेकरुची नोंद असलेला मिळकत कर दाखला, भाडेकरुच्या नावे असलेले वीज देयक, दूरध्वनी देयक, भाडेपावत्या, रेशनकार्ड, महानगरपालिकेचा व्यापारी परवाना, 1995 च्या मतदार यादीतील नोंदयापैकी किमान दोन पुरावे अथवा शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा निर्णय क्र. लोकआ-2007/प्र.क्र.120(अ)/दुवपु-1, दि.16/8/2010 मध्ये नमूद पुराव्यापैकी कोणतेही दोन पुरावे दिल्यानंतरच सवलत देता येईल. दस्त नोंदणीसाठी सादर करताना भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राचा सविस्तर तपशील व घेण्यात येणारे भाडे दस्तामध्ये नमूद करुन त्याच्या पुराव्यासह किमान आठ दिवस अगोदर दुय्यम निबंधक कार्यालयास सादर करावे. उपरोक्त सर्व पुरावा कागदपत्रांच्या सत्यप्रती दस्ताचा एक भाग म्हणून राहतील. दुय्यम निबंधकांनी पुराव्यासाठी दिलेल्या कागदपत्रांची पडताळणी करुन भाडेकरु असल्याची त्यांची खात्री पटल्यास अशा दस्ताची नोंदणी करावी. लिव्ह ॲन्ड लायसन्सचे दस्तऐवजान्वये मिळणारे हक्क या सवलतीसाठी पात्र असणार नाहीत.

Raut 31/3/2025

3. **घसारा :-** जुन्या इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यांकन दर खालीलप्रमाणे परिगणित करावा.

परिगणना

1) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकान यांचा अन्य मार्गदर्शक सूचनानुसार अनुज्ञेय वाढ / घट देऊन येणारा मूल्य दर – (अ)

2) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील खुल्या जमिनीचा मूल्यदर ------ (ब)

3) जमीन व बांधीव इमारत दरातील फरक ------------------------ (क) = (अ - ब)

4) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार टक्केवारी ------------------------ (ड)

5) घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यदर = ब + (क x ड)

इमारतीचे पूर्वायुष्य (वर्षामध्ये)	घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाची टक्केवारी – (ड)	
	आर.सी.सी./ इतर पक्के बांधकाम	अर्ध पक्के वकच्चे बांधकाम
0 ते 2	100%	100%
2 पेक्षा जास्त व 5 वर्षापर्यत	95%	95%
5 वर्षांनंतर	सुरवातीच्या पाच वर्षानंतर दरवर्षाला 1% वजावट विचारात घेण्यात यावी. तथापि याप्रमाणे मूल्यदरास कमाल वजावट 70% पर्यंत देता येईल.	सुरुवातीच्या पाच वर्षानंतर दरवर्षाला 1.5% वजावट विचारात घेण्यात यावी. तथापि याप्रमाणे मूल्यदरास कमाल वजावट 85% पर्यंत देता येईल.

टीप :-

1) घसारा निश्चित करतेवेळी भोगवटा प्रमाणपत्र (occupancy certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा. महानगरपालिकेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी केलेल्या अर्जाच्या पोचपावतीची प्रत, महानगरपालिकाकडील कर भरणा दाखला किंवा इमारत पूर्णत्वाचा / ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दूरध्वनी देयक आणि सोसायटीचे प्रमाणपत्र यापैकी एक विचारात घ्यावे. सदर इमारत पुनर्विकसीत झाली असल्यास इतर पुराव्याबाबत सखोल पडताळणी करावी.

2) मूल्यदर तक्त्यात बांधीव निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकाने / औद्योगिक इमारतींचे स्वतंत्र दर दिले नसल्यास मिळकतीचे मूल्यांकन सूचना क्र.6 प्रमाणे करणेत यावे.

3) स्थूल जमिनीसाठी, जमिनीचे मूल्य, सूचना क्र.16 नुसार परिगणित करावे.

4) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील दर हे आर.सी.सी.प्रकारच्या बांधकामाचे असल्याने, अन्य प्रकारच्या जसे इतर पक्के, अर्ध पक्के, कच्चे बांधकाम याचे मूल्य परिशिष्ट 'ब' मधील दर विचारात घेऊन खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.

वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिका / दुकाने / कार्यालय याचा वरीलनुसार पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर येणारा दर x दस्तातील इमारतीच्या बांधकाम प्रकारानुसार परिशिष्ट 'ब' मधील दर ÷ परिशिष्ट 'ब' मधील आर.सी.सी. बांधकामाचा दर.

Rawt
31/3/2025

4.	**कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-** वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमुद दर हे बिल्ट-अप क्षेत्राचे आहेत. दस्तामध्ये कार्पेट एरियाचा उल्लेख असल्यास, पुढीलप्रमाणे बिल्ट-अप एरिया काढून मूल्यांकन करावे. परंतु कार्पेट एरियाव्यतिरिक्त दस्तामध्ये बांधकाम क्षेत्राबाबत कोणताही अन्य उल्लेख असला तर, दस्तात नमूद क्षेत्र विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. मात्र खुले वाहनतळ (open parking) व गच्ची (Terrace) याबाबत फक्त नमूद क्षेत्र विचारात घ्यावे. **बिल्ट-अप एरिया** = 1.1 x **कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया** = **बिल्टअप एरिया** ÷ 1.1 i) बंदिस्त बाल्कनीचे मूल्यांकन, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापरासाठीच्या विक्री दराने करावे तथापि लगतची खुली बाल्कनी दर्शविली असल्यास, त्याचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या विक्री दराच्या 40% दराने करण्यात यावे. (ii) दि. 2/1/2018 पूर्वी विक्री झालेल्या सदनिकांमध्ये सर्व भिंतीखालील क्षेत्र कार्पेट क्षेत्रात समाविष्ट नसल्यामुळे, अशा पुर्नविक्री सदनिका विक्री/ करारनाम्यासाठी, बंदिस्त बाल्कनी क्षेत्रासह असणाऱ्या **कार्पेट एरिया** नुसार **बिल्टअप एरिया** परिगणित करणेसाठी पूर्वीचाच गुणांक 1.2 वापरणेत यावा. मात्र दस्तात **कार्पेट एरिया** व्यतिरिक्त **बिल्टअप एरिया अथवा सेलेबल एरिया असा** उल्लेख असल्यास ते थेट क्षेत्र विचारात घ्यावे, त्यास पुन्हा 1.2 गुणांक लावू नये.
5.	**समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाउस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगला / सदनिका अथवा स्वतंत्र भूखंडावरील रो-हाऊस / बंगला / वाणिज्य / औद्योगिक वापराच्या इमारती :-** **(अ) i)** समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत 2 हेक्टरपेक्षा कमी क्षेत्राच्या प्रकल्पांमध्ये असलेल्या निवासी सदनिकेचे तसेच 120 चौ.मी. पेक्षा कमी बांधकाम क्षेत्राच्या रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्यांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराने करावे. **ii)** 2 हेक्टरपेक्षा मोठया निवासी प्रकल्पांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात दस्तात नमूद गृहप्रकल्पाकरिता स्वतंत्र मूल्यविभाग नसल्यास सदर प्रकल्प ज्या मूल्यविभागात आहे त्या मूल्यविभागातील निवासी इमारत / दुकाने / कार्यालये दराच्या 105% दर त्या प्रकल्पातील निवासी इमारत / दुकाने / कार्यालयाचे मूल्यासाठी विचारात घ्यावा. **iii)** भूखंडावर समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाऊस / पेंट हाउस / डयुप्लेक्स / बंगल्याचे बांधकाम क्षेत्र 120 चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यास त्याचे मूल्यांकन संबंधित मूल्य विभागातील वरील तरतूदीनुसार प्राप्त होणाऱ्या निवासी इमारतीच्या मूल्य दराच्या 125% दराने करावे. मात्र जर या रो-हाऊस/पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्यावर आर.सी.सी.ची स्लॅब नसेल आणि इतर पक्के अथवा अर्धपक्के स्वरुपाचे बांधकाम असेल तर, त्या मिळकतीचे मूल्यांकन निवासी इमारतीच्या मूल्यदराच्या केवळ 110% दराने करावे. (ब) एकाच कुटुंबाच्या / कंपनीच्या / संस्थेच्या **मालकीच्या** अतिविशिष्ट बंगला / स्वतंत्र इमारत ज्यामध्ये मजल्यांची उंची दुप्पट (Double Height) सह जिम्नॅशियम, स्वीमींग पूल इ. अत्याधुनिक सुविधा आहेत, अशा इमारतींसाठी त्या मूल्यविभागातील बंगल्याच्या दराच्या दिडपट, अथवा दर दिला नसल्यास सूचना क्र.7 प्रमाणे येणाऱ्या दराच्या दिडपट अथवा संबंधित मूल्यविभागातील **निवासी इमारत** मूल्य दराच्या दिडपट यापैकी येणाऱ्या जास्तीच्या दरानुसार मूल्यांकन करावे.

31-3-2025

Raut 31/3/2025

6.	**मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतींचे मूल्यांकन:-** निवासी मिळकत, वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक, तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक तसेच औद्योगिक वापरासाठीच्या मिळकतींचे मूल्यांकन, संबंधित जमिनीच्या दरावरुन व बांधकाम वर्गीकरणानुसारच्या नवीन बांधकामाचे (परिशिष्ट - ब) दरावरुन खालीलप्रमाणे करावे. **(i) निवासी मिळकत-** **अ)** स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी इमारत / बंगला = जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य **ब)** निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.10x सदनिकेचे बांधीवक्षेत्र (Built up Area) सदनिकेच्या क्षेत्राबाबत उपरोक्त क्र.4 च्या सूचना लागू राहतील. सदनिका कोणत्या मजल्यावर आहे. याअनुषंगाने त्यापुढील सूचना क्र. 18 व 19 लागू राहतील **(ii) वाणिज्य मिळकत** - **अ)** स्वतंत्र भूखंडावरील वाणिज्य इमारत = [(जमिनीचे क्षेत्र x जमिनीचा दर) + (बांधीव क्षेत्र x घसा-यानुसार बांधकामाचा दर)] x 1.3 **ब)** तळमजला दुकानगाळा/ व्यावसायिक / वाणिज्य गाळा / कार्यालये किंवा इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.3 x गाळयाचे बांधिव क्षेत्र. **क)** तळमजल्या खेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालये इ. = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.20 x गाळयाचे बांधीव क्षेत्र **(iii) औद्योगिक मिळकत-** **अ)** स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक इमारत = जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य **ब)** औद्योगिक गाळा = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.10x गाळयाचेबांधीव क्षेत्र. **(iv) नाविकास विभाग / शेत जमिनी / जिरायत जमिनी मूल्य विभागातील कोणत्याही वापराच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-** मिळकतीचे मूल्य = सूचना क्र.16 अनुसार जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य
7.	**दवाखाना, बँक, गोडाऊन, माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान (IT) / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) करिताचे गाळे (Units), शाळा, महाविद्यालये, हॉटेल व धार्मिक इमारतीचे मूल्यांकन:-** **अ)** तळमजल्यावरील रस्त्यासन्मुख गोडाऊन, खाजगी दवाखाने व बँकांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांसाठीच्या दराने करण्यात यावे व रस्त्यासन्मुख नसल्यास मूल्यांकन, दुकानदराच्या 70% दराने करण्यात यावे.सदर दोन्ही मूल्यांकनासाठी सूचना क्र.8 (क) नुसार क्षेत्रासाठी वजावट अनुज्ञेय राहील. **ब)** वरच्या मजल्यावरील दवाखाना /रुग्णालय / बँकेचे मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र.8 मधील क) व 9 नुसार करावे. **क)** माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा करिताच्या गाळयांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील वाणिज्य दराने न करता निवासी इमारत / सदनिका दर विचारात घेऊन करावे. **ड)** बालवाडी, प्राथमिक शाळा, माध्यमिक शाळा व धार्मिक इमारतींचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये निवासी इमारतीचा दर दिला असल्यास बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील संबंधित मूल्य विभागातील निवासी इमारत दराने परिगणित करुन मंजूर बांधकाम नकाशानुसार शिल्लक चटई क्षेत्राचे (एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र) जमीन दराने येणारे मूल्य समाविष्ट करुन एकत्रित मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.मात्र मूल्य दर दिला नसल्यास सूचना क्र.6 (i) (अ)

Raut
31/3/2025

	नुसार मूल्यांकन करावे. सर्व महाविद्यालयांच्या (अभियांत्रिकी / वैद्यकीय / व्यवस्थापन इ.) इमारतींचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालयासाठी मूल्य दर दिला असल्यास बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यसंबंधित मूल्य विभागातील वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालयासाठीच्या दराने परिगणित करुन मंजूर बांधकाम नकाशानुसार शिल्लक चटई क्षेत्राचे (एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र) जमीन दराने येणारे मूल्य समाविष्ट करुन एकत्रित मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणीकरावी.मात्र मूल्य दर दिला नसल्यास सूचना क्र.6 (ii) (क) नुसार मूल्यांकन करावे. **फ)** निवासी हॉटेल (लॉजिंग व रेस्टॉरंट) इमारतीमधील, तळमजल्याचे मूल्य, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक दराने व त्यावरील सर्व मजल्यांचे मूल्य, वरच्या मजल्यावरील कार्यालये / व्यावसायिक दराने (मजला वाढ / घट न करता) परिगणित करुन त्यामध्ये मंजूर बांधकाम नकाशानुसार शिल्लक चटई क्षेत्राचे (एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र) जमीन दराने येणारे मूल्य समाविष्ट करुन एकत्रित मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. मात्र मूल्य दर दिला नसल्यास सूचना क्र.6 (ii) नुसार मूल्यांकन करावे.
8.	**दुकानगाळयाचे मूल्यांकन :-** **अ) रस्ते सन्मुख असलेली दुकाने:** तळमजल्यावरील दुकानांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकानाच्या दराने मूल्यांकन करावे. **ब) रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने :** तळ मजल्यावरील दुकानांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकान दराच्या 80% दराने मूल्यांकन करावे. तथापि यानुसार येणारा दर वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक गाळ्यांच्या दरापेक्षा कमी असू नये. सदर सवलत ही रस्त्यासन्मुख नसणा-या केवळ तळमजला / लोअर ग्राऊंड फलोअर / अप्पर ग्राऊंड फलोअर मधील केवळ दुकान गाळयासच अनुज्ञेय राहील. दस्तात नमूद इमारतीचा बांधकाम नकाशा अवलोकन करून संबंधित दुय्यम निबंधक यांनी दुकान गाळा रस्त्यासन्मुख आहे किंवा कसे याची खात्री करावी व मंजूर नकाशाची प्रत दस्ताचा भाग म्हणून जोडण्यात यावी. **क) 450 चौ.मी बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्रांची दुकाने/कार्यालये/औद्योगिक गाळा / आय.टी. युनिट: -** 450 चौ.मी.बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची दुकाने / कार्यालये/ औद्योगिक गाळा/ आय.टी. युनिटसचे मूल्यांकन करताना वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील दुकान / कार्यालये /औद्योगिक दरामध्ये खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी. सदर दुकाने / कार्यालये /आय.टी.युनिटसचे विक्री करारनामा / अभिहस्तांतरण दस्तातील एकत्रित क्षेत्र, एकापेक्षा जास्त मजल्यावर स्थित असल्यास, मजलानिहाय स्थूल क्षेत्रासाठी देखील खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी.

बांधकाम क्षेत्रफळ	मूल्यदरामध्ये द्यावयाची वजावट
450 चौ.मी. पेक्षा जास्त व 700 चौ.मी. पर्यंत	5%
700 चौ.मी. पेक्षा जास्त व 900चौ.मी. पर्यंत	10%
900 चौ.मी. पेक्षा जास्त व 2300 चौ.मी. पर्यंत	15%
2300 चौ.मी.पेक्षा जास्त	20%

Raut
31/3/2025

31.3.2025

	टीप :- 1) रस्त्यासन्मुख नसलेल्या मोठया क्षेत्राच्या दुकानासाठी सूचना क्र. 8(ब) प्रमाणे येणारा दर विचारात घेऊन सदर वजावट अनुज्ञेय राहील. मात्र अशी वजावट रस्ते सन्मुख नसलेल्या मोठया क्षेत्राच्या कार्यालयास अनुज्ञेय असणार नाही. 2) वरीलप्रमाणे मूल्यांकन करताना टप्यानुसार मूल्यांकन न करता त्याक्षेत्रासाठी थेट अनुषंगिक वजावट विचारात घ्यावी. 3) सदर सूचना इमारतीमधील औद्योगिक गाळे (युनिटस्) साठी लागू असून स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक शेड/ इमारतीसाठी लागू नाही.
9.	**बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनाचे संकुल (Malls) / डिपार्टमेंटल स्टोअर्स तसेच मोठे दुकान संकूल :-** अशा इमारतीस स्वतंत्र मूल्य विभाग / दर नमूद नसल्यास त्यामधील खरेदी क्षेत्र दालनातील गाळा / दुकानांचे मूल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यात यावे.

अ.क्र.	दुकान असलेला मजला	मौठे दुकान संकूलासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधीत मूल्यविभागातील दुकानांच्या दराचे विचारात घ्यावयाची टक्केवारी
1.	तळघर (Basement)	70%
2.	खालच्या पातळीवरील तळमजला (Lower Ground floor)	80%
3.	तळमजला (Ground floor) / वरच्या पातळीवरील तळमजला (Upper Ground Floor)	100%
4.	पहिला मजला	85%
5.	दुसरा मजला व त्यावरील मजले	80%

टीप :-
मॉल्स / डिपार्टमेंटल स्टोअर्ससाठी उपरोक्त नमूद टक्केवारीत 10% वाढ करुन प्रत्येक वर्गवारीसाठी विचारात घ्यावी. मॉल्स / डिपार्टमेंटल स्टोअर्ससाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग करुन दर दिला असल्यास, ही सूचना विचारात घेऊ नये. वरीलप्रमाणे येणारा दर वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायीक गाळ्याच्या दरापेक्षा कमी येत असल्यास कार्यालय / व्यावसायिक गाळ्याचा दर विचारात घ्यावा. मॉल्स व डिपार्टमेंटल स्टोअर्स करिता वरीलप्रमाणे येणा-या दरास पुन्हा उपरोक्त 8(ब) येथील सूचनेप्रमाणे घट देण्यात येऊ नये.

10.	**कोणत्याही संमिश्र वापराच्या इमारतीमधील लोअर/ अप्पर ग्राउंड फ्लोअर / तळ मजल्यावरील दुकाने / कार्यालये / गोडाऊन / रेस्टॉरंट [मोठे दुकान संकुल / बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनांचे संकुल (Malls) वगळून]:-** अशा इमारतीमधील लोअर ग्राऊंड फ्लोअर, अप्पर ग्राऊंड फ्लोअर व तळमजल्यावर दुकान गाळयाव्यतिरिक्त कोणताही अनिवासी वापर जसे कार्यालय / गोडाऊन / इतर वापर असला तरीही त्याची विकसनक्षमता दुकानाची असल्याने त्याचे मूल्य दुकानगाळयाप्रमाणे करावे. तथापि लोअर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील दुकानदराच्या 80% दर विचारात घेऊन करावे. अप्पर ग्राऊंड फलोअर दुकानाचे मूल्यांकन तळमजल्या प्रमाणे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील दुकानदराच्या 100% दर विचारात घेऊन करावे.
11.	**तळघर (Basement) (सूचना क्र. 10 मधील तळघरासाठी)** :- तळघर (Basement) वाहनतळाव्यतिरिक्त दुकानासाठी / गोडाऊन / स्टोरेजसाठी वापरण्यांत येत असल्यास संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या 70% दराने मूल्यांकन करावे.

Rawt
31/3/2025

12.	**पोट मजला (Mezzanine floor) व पोटमाळा (Loft) :-** पोटमजल्याचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील त्या त्या मजल्याच्या संबंधित वापराच्या दराच्या 50% दराने करावे. मात्र रहिवास वापराव्यतिरिक्त पोटमाळा (loft) चे क्षेत्र मूल्यांकनासाठी संबंधित वापराच्या 25% दराने मूल्यांकन करावे.
13.	**इमारतीचे तळमजल्या भोवती असलेली जागा:-** सदनिका/ कार्यालये/ दुकान यांना लागून असलेल्या जमिनीचे, मंजूर बांधकाम नकाशानुसार पार्किंग अथवा अन्य कारणासाठी निर्देशित जागेचे हक्क देण्यात येत असतील तर अशा जमिनीचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागाच्या जमीनदराच्या 40% दराने करावे.
14.	**गच्ची (Terrace):-** अ) स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधीव (सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) मिळकतीलगतच्या (निवासी इमारत / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) गच्ची (Terrace) च्या मूल्यांकनासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या मूल्यदराच्या 40% दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. सदनिकेच्या वरच्या मजल्यावरील गच्ची (Terrace), सदनिकेसह विक्री होत असल्यास, अशा गच्चीचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील सदनिकेच्या दराच्या 25% दराने करावे. तथापि, कार्यालयाच्या / दुकानाच्या वरील मजल्यावरील गच्ची (Terrace) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील कार्यालयाच्या/ दुकानाच्या दराच्या 40% दरानेच करावे. ब) स्वतंत्र भुखंडावरील बंगल्याचे टेरेसवरील बांधकामाचे हक्क हस्तांतरण / विक्री करण्यात येणारा दस्त असल्यास सदर टेरेस क्षेत्रासाठी जमिन दराने मूल्य परिगणित करुन त्यामध्ये नविन बांधकाम दराच्या 15% बांधकाम खर्च समाविष्ट करुन मूल्य निश्चित करावे.
15.	**वाहनतळ (Parking):-** स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता, अन्य बांधीव (निवासी इमारत/ कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) मिळकतीस आच्छादित वाहनतळाची (Covered Parking) उदा. पार्किंग गॅरेज, स्टील्ट पार्किंग व बहुविध मजल्यावरील पार्किंग सुविधा उपलब्ध असल्यास आच्छादित वाहनतळाच्या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यांकन सूचना क्र. 18 व 19 नुसार कोणतीही अनुज्ञेय वजावट / वाढ न करता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित (निवासी इमारत/ कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) वापराच्या दराच्या 25% मूळदराने मूल्यांकन करावे. मात्र, खुल्या जमिनीवरील स्वतंत्र वाहनतळ असल्यास वाहनतळाचे मूल्यांकन हे संबंधित मूल्यविभागातील जमिनदराच्या 40% दराने करावे. स्वयंचलित (Mechanical) वाहनतळासाठी निवासी इमारत /कार्यालये / दुकाने /औद्योगिक वापराचे मूळ दराच्या 15% दराने मूल्यांकन करावे.
16.	**स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन:-** स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन खालील कोष्टकाप्रमाणे करावे. सर्व प्रकारच्या स्थावर मिळकतीच्या दस्तामध्ये एकाच अथवा भिन्न मालकाचे एकच गट नंबर / सर्व्हे नंबर मधील हिस्से सलग एकत्रित होत असतील अथवा एकाच मालकाचे वेगवेगळया सर्व्हे नंबरची जमीन सलग एकत्र होत असेल तर अशा एकत्रित क्षेत्रास स्थूल जमिनीच्या खाली नमूद (अ) व (ब) मधील कोष्टकानुसार वजावट देण्यात यावी. तसेच एकाच जमीन मालकाच्या वेगवेगळया ठिकाणी असलेल्या जमिनीचे / सर्व्हे नंबर्सचे तुकडे सलग एकत्रित होत नसतील तर अशा एकत्रित क्षेत्रास सदर वजावट अनुज्ञेय राहणार नाही. याबाबत खात्री करण्यासाठी मोजणी नकाशाची/ गाव नकाशाची सत्यप्रत घेऊन तो दस्ताचा भाग म्हणून नोंदविण्यात यावा.

31.3.2025

Raut 31/3/2025

अ) प्रादेशिक योजना /विकास योजनेनुसार शेती /ना-विकास विभागातील क्षेत्र, प्रादेशिक योजनेतील रहिवास वापर अनुज्ञेय असलेल्या संभाव्य बिनशेती मूल्य विभागासाठी प्र.चौ.मी. व प्र.हे. असे दोनही दर असलेल्या क्षेत्राचे मूल्यांकन.

अ.क्र	क्षेत्र	प्रकार एक	प्रकार दोन
		संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम मूल्य विभागातील जमिनीसाठी केवळ प्र.चौ.मी.दर दिले असल्यास अथवा प्र.चौ.मी. व प्र.हे. असे दोन्ही दर दिले असल्यास त्यामधील केवळ प्र.चौ.मी. दरानुसार विचारात घ्यावयाची टक्केवारी	**वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये शेत / जिरायत / ना विकास विभागातील (महामार्ग सन्मुख जमिनीसह) एकाच जमिनीसाठी प्र.चौ.मी. व प्र.हे.असे दोन्ही दर दिले असलेल्या मूल्य विभागामध्ये समाविष्ट क्षेत्राचे मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाची टक्केवारी**
1	500 चौ.मी.पर्यंत	100%	प्र.चौ.मी. दराचे 100%
2	501 चौ.मी.ते 2000चौ.मी.	80%	प्र.चौ.मी. दराचे 80%
3	2001 चौ.मी. ते 4000 चौ.मी.	60%	प्र. हे. दराने
4	4001 चौ.मी.पेक्षा जास्त	40%	प्र. हे. दराने

टीप :-

1) वरील कोष्टक वापरताना मार्गदर्शक सूचना क्र.16(अ) मध्ये नमूद केलेल्या सर्व टप्प्यातील मूल्यांकनाची बेरीज करुन मूल्यांकन निश्चित करावे.
2) सदर कोष्टक नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील जमिनींना लागू करणेपूर्वी विकास योजना / प्रादेशिक योजनेचा अद्यावत म्हणजे तीन महिन्याच्या आतील भूवापर दाखला तपासून अनुज्ञेय भूवापराबाबत खात्री करणे व तो दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील.
3) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात शेती / जिरायत / नाविकास विभागात नमूद केलेली जागा (संभाव्य बिनशेती वगळून) झोन दाखल्यानुसार रहिवास अथवा इतर विकसनक्षम विभागात असल्याचे निदर्शनास आल्यास मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित गावाचा संभाव्य बिनशेतीचा किमान दर मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावा.

ब) विकास योजनेनुसार शेती तथा ना विकास विभागातील मूल्य विभाग वगळता उर्वरीत विकसनक्षम वापराच्या तसेच प्रादेशिक योजना असलेल्या प्रभाव क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती या मूल्य विभागाकरिता केवळ प्र.चौ.मी.दर दिला आहे असेक्षेत्र व प्रादेशिक योजना असलेल्या ग्रामीण क्षेत्रातील विकसनक्षम (रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक इ.) विभागात समाविष्ट असलेले क्षेत्राचे मूल्यांकन :-

Raut 31/3/2025

अ.क्र.	क्षेत्रफळ	विचारात घ्यावयाची प्र.चौ.मी. मूल्य दराची टक्केवारी
1	500 चौ.मी.पर्यंत	100%
2	501 चौ.मी.ते 2,000 चौ.मी.	90%
3	2,001 चौ.मी.ते 4,000 चौ.मी.	80%
4	4,001 चौ.मी.ते 10,000 चौ.मी.	70%
5	10,000 चौ.मी.पेक्षा जास्त	60%

टीप :-

1) ग्रामीण क्षेत्रातील विकसनक्षम विभागात समाविष्ट असलेल्या क्षेत्राकरिता संभाव्य बिनशेती वापरासाठी दर दिला असल्यास तो विचारात घ्यावा. नसल्यास बिनशेती दराच्या 50% मूल्य दर विचारात घ्यावा.

2) वरील कोष्टक वापरताना मार्गदर्शक सूचना क्र.16(ब) मध्ये नमूद केलेल्या सर्व टप्प्यातील मूल्यांकनाची बेरीज करुन मूल्यांकन निश्चित करण्यात यावे.

क) बिनशेती / विकसित जमिनीचे / भूखंडाचे मूल्यांकन :-

रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक इ.वापरासाठी बिनशेती केलेले मंजूर रेखांकनाखालील रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र इ.सह संपूर्ण क्षेत्राची विक्री होत असल्यास, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या बिनशेती दराच्या 90% दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा. मंजूर रेखांकनातील रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र इ.वगळून केवळ एक अथवा त्यापेक्षा अधिक भूखंडाची विक्री होत असल्यास अथवा रस्ते/खुली जागा नसलेल्या रेखांकनातील अशा क्षेत्रास/एकत्रित क्षेत्रास थेट बिनशेती/विकसित जमिनीचा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा, मात्र अशा प्रकरणी क्र.16ब ही सूचना लागू होणार नाही.

17. **नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील रस्त्याकरिता स्वतंत्र मूल्यविभाग असलेल्या मूल्यविभागातील आतील बाजूस असलेल्या भूखंडाच्या दराबाबत** :-

रस्त्याकरीता असलेल्या स्वतंत्र मूल्यविभागातील सदर रस्त्यापासुन 100 मी.पेक्षा जास्त अंतरावर असलेल्या भूखंडांचे / विस्ताराने मोठया असलेल्या स.नं./ ग.नं.पैकी 100 मी. पेक्षा जास्त अंतर्गत भागात स्थित असलेल्या स्थूल जमिनींचे मूल्य, रस्त्यावरील मूल्यदराच्या 70% दर अथवा अशा रस्त्यालगतच्या अंतर्गत स्थित जमिनीसाठी असलेल्या मूल्य विभागातील दर या दोन्हीपैकी जास्तीचा दर विचारात घेऊन ठरविण्यात यावे. सदर भूखंड 100 मी. अंतरात येत नसल्याबाबत विकास योजनेचा / प्रादेशिक योजनेचा भाग नकाशा, जागेच्या मोजणी नकाशा वरुन खात्री करुन ते दस्तासोबत जोडणे आवश्यक आहे. स्वतंत्र मूल्य विभागाच्या रस्त्यासन्मुख मंजूर रेखांकनातील भूखंडांना ही सवलत देतांना मंजूर अभिन्यासाची प्रत दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील. सदर सूचना ही रस्त्यासाठी स्वतंत्र मूल्यविभाग असल्यासच अशा मूल्यविभागातील जमीनी / भूखंडाना लागू आहे. इतर सर्वसाधारण मूल्यविभागातील तसेच ग्रामीण क्षेत्रातील जमिनी / भूखंडांना सदर सूचना लागू राहणार नाही.

Rawt 31/3/2025

18.	**उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती:-**

उदवाहन सुविधा नसलेल्या निवासी इमारती / सदनिका / इमारतीतील वरच्या मजल्यावरील कार्यालयाचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे मूल्यदराची टक्केवारी विचारात घेऊन करण्यात यावे.

अ.क्र.	इमारतीचा मजला	विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्य दराची टक्केवारी
1.	तळ मजला	100%
2.	स्टिल्ट फ्लोअर / पहिला	95%
3.	दुसरा	90%
4.	तिसरा	85%
5.	चौथा व त्यावरील सर्व मजल्यांसाठी	80%

19.	**उद्वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारती:-**

बहुमजली निवासी इमारती / सदनिका / इमारतीतील वरच्या मजल्यावरील कार्यालयाचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यविभागातील दरामध्ये पुढीलप्रमाणे वाढ विचारात घ्यावी..

अ.क्र.	इमारतीचा मजला	वार्षिक मूल्यदरामध्ये करावयाची वाढ
1	तळमजला / स्टील्ट मजला ते 4 थ्या मजल्यापर्यंत	वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे
2	5 वा मजला ते 10 व्या मजल्यापर्यंत	5%
3	11 वा मजला ते 20 व्या मजल्यापर्यंत	7.5%
4	21 वा व त्यावरील मजले	10%

मजल्यांची संख्या मोजतांना स्टील्ट अथवा तळमजला सोडून त्यावरील सर्व मजले एकसलग मोजावेत. मात्र भूखंडामध्ये बहुमजली वाहनतळाचे वरील मजल्यावर सदनिका/ दुकाने / कार्यालय असल्यास त्यासाठी मजला वाढ देताना, बहुमजली वाहनतळाचे मजले धरुन होणारी मजल्यांची संख्या विचारात घ्यावी. बहुमजली इमारतीमधील दुकानगाळा व आय.टी. वापरासाठी वाढ देण्यात येऊ नये.

20.	**शेतजमिनींचे/ ना-विकास विभागातील जमिनीचे मूल्यांकन:-**

अ) 7/12 उतारा पाहणे :- ग्रामीण क्षेत्रात शेतजमिनीचे मूल्यांकन करतांना त्या जमिनीचे मागील 3 वर्षांचे 7/12 उतारे पाहून व त्यावरील पिकपाण्याची व इतर शे-याची नोंद पाहून जमिनीचा प्रकार (पड, जिरायत, तरी पॅडी, हंगामी बागायत, बारमाही बागायत इ.) ठरविण्यात यावा. संपूर्ण जमीनक्षेत्राच्या **50%** पेक्षा जास्त क्षेत्रावर विहीर / कॅनॉल / उपसा जलसिंचन इत्यादी व्दारा ऊस / फळबाग / फुलबाग असल्यास संपूर्ण क्षेत्राचे मूल्यांकन बारमाही बागायत म्हणूनव **50%** पेक्षा कमी क्षेत्रावर वरील उपलब्ध सुविधांव्दारा ऊस / फळबाग / फुलबाग असल्यास तेवढया क्षेत्राचे बागायत म्हणून मूल्यांकन करावे व उर्वरित क्षेत्राचे पिकपाणी विचारात घेऊन, जिरायत/ हंगामी बागायत म्हणून

Rav 31/3/2025
31-3-2025

मूल्यांकन करावे. 7/12 उताऱ्यावर पीकपेऱ्यामध्ये उस / फळबाग / फुलबाग ईत्यादी यांचे क्षेत्र नमूद नसल्यास 7/12 उताऱ्यावरील सिंचन सोय विचारात घेवून हंगामी बागायत / बागायत म्हणून मूल्यांकन करावे.

ब) शेतजमिनीच्या एखादया प्रकारासाठी मूल्यदर नमुद नसल्यास :- ग्रामीण क्षेत्रात जेथे जिरायत, हंगामी बागायत वा बारमाही बागायत यापैकी एखाद्या प्रकारातील शेतजमिनींसाठी स्वतंत्र दर नमूद नसतील तेथे खालीलप्रमाणे प्रमाण वापरून मूल्यांकन करावे.

जिरायत / कोरडवाहू धानशेती	हंगामी बागायत / तरीपॅडी / बागायती धान शेती	बारमाही बागायत / उसशेती / फळबाग / फुलबाग / प्लॅन्टेशन
1.00	1.50	2.00

टीप :- ग्रामीण /प्रभाव क्षेत्रात ज्या ठिकाणी जिरायत, हंगामी बागायत वा बारमाही बागायत जमिनींसाठी स्वतंत्र दर नमूद आहेत, त्या ठिकाणी ही सूचना लागू असणार नाही.

क) शासनाने / जिल्हाधिकारी यांनी खाणपट्टा (MiningBelt) म्हणून जाहीर केलेले क्षेत्र / दस्तामध्ये जमीन खनिकर्मासाठी देण्यात येत असल्याचा उल्लेख केलेले क्षेत्र तसेच पवनउर्जा / सौरउर्जा प्रकल्प :- अशा प्रकल्पासाठी प्रथम खरेदी / विक्रीहोणाऱ्या ग्रामीण क्षेत्रातील जमिनीचे मूल्य त्याजमिनीच्या शेतसारा आकारणी गटानुसार वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद दराच्या दुप्पट दराने विचारात घ्यावे.

प्रभाव व नागरी क्षेत्रातील जमिनीबाबत ती जमीन जिरायत / शेती / ना विकास विभागात असलेस जमिनीचे मूल्य सदर जमीन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात ती ज्या मूल्य विभागात आहे त्यासाठीच्या प्रति हेक्टरी दराच्या दुप्पट दराने विचारात घ्यावे. सदर जमिनीसाठी प्र.चौ.मी. अथवा प्रति हेक्टरी व प्र.चौ.मी. असे दोन्ही दर दिले असल्यास स्थूल जमिनीबाबत असणारी सूचना क्र.16 (अ) येथील कोष्टक वापरुन येणारे मूल्य दुप्पट न करता थेट विचारात घ्यावे. सदर जमीन संभाव्य बिनशेती / रहिवास / विकसनक्षम विभागात असल्यास त्या मूल्य विभागातील जमिनीसाठी असलेला मूल्य दर व स्थूल जमिनीबाबत असणारी सूचना क्र.16 (ब) येथील कोष्टक वापरुन येणारे मूल्य दुप्पट न करता थेट विचारात घ्यावे.

ड) सौरउर्जा व पवनचक्की प्रकल्पासाठी प्रथम खरेदी केलेली जमीन आवश्यक सुविधेसह विकसित करुन अन्य व्यक्तीस / कंपनीस विक्री / हस्तांतरण होणा-या जमिनीसाठी विकसन खर्च विचारात घेता जमिनीचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे करावे.

i) **ग्रामीण क्षेत्रासाठी** :- [(संबंधित जमिनीच्या शेतसारा आकारणी गटानुसार वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद प्रति हेक्टरी दर) x 2 + रु. 18,00,000] x जागेचे क्षेत्रफळ (हेक्टर)

ii) **प्रभाव व नागरी क्षेत्रासाठी :-** जिरायत / शेती / ना विकास विभागातील जमिनीसाठी केवळ प्रति हेक्टरी दर दिले असल्यास वरीलप्रमाणे मूल्यांकन करावे.

सदर जमिनीसाठी प्र.चौ.मी. अथवा प्र.चौ.मी. व प्र.हे.असे दोन्ही दर दिले असल्यास स्थूल जमिनीबाबत असणारी सूचना क्र.16 (अ) येथील कोष्टक वापरून येणा-या मूल्यामध्ये प्र.हे. रु.18,00,000/- प्रमाणे Foundation व इतर खर्चासह खर्च समाविष्ट करुन एकूण मूल्य काढावे. Foundation वरील Structure साठी बाजारभावाप्रमाणे चल मालमत्ता समजून त्याचे मूल्य समाविष्ट करावे.

सदर जमिनी संभाव्य बिनशेती / रहिवास / विकसनक्षम विभागातील असल्यास त्या मूल्य विभागातील जमिनीसाठी असलेला मूल्य दर व स्थूल जमिनीबाबत असणारी सूचना क्र.16 (ब) येथील कोष्टक वापरुन येणा-या मूल्यामध्ये प्र.हे. रु.18,00,000/- प्रमाणे खर्च समाविष्ट करुन एकूण मूल्य काढावे.

Raut 31/3/2025

	इ) कॉम्पेनसेटरी वनीकरणासाठी वनविभागास हस्तांतर करण्यात येणाऱ्या जमिनीचे मूल्यवार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद दराने करण्यात यावे. **ई)** ना-विकास / हरित पट्टा / मनोरंजन आणि पर्यटन विकास विभाग (RTDZ) / शेती विभागातील जमिनी इ. साठी अनुज्ञेय वापर विचारात घेऊन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्य विभाग / मूल्यदर दिले नसल्यास सदर जमीन ज्या मूल्य विभागात समाविष्ट आहे त्या मूल्य विभागाच्या दराच्या 40% दर अथवा त्या गावासाठी अशा जमीनीसाठी अशा स्वरुपाचा स्वतंत्र मूल्यविभाग/ मूल्यदर असलेस अशा लगतच्या जमीनीसाठीचा उच्चतम दर, या दोन्हीपैकी जास्तीचा दर व संबंधित जागेचे क्षेत्रासाठी स्थूल जमिनीबाबत असणारी सूचना क्र.16 (अ) येथील कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करण्यात यावे. सदर जमिनीसाठी अनुज्ञेय वापर विचारात घेऊन स्वतंत्र मूल्य विभाग / मूल्यदर दिले असल्यास त्या दराच्या पुन्हा 40%न करता सदर दर व स्थूल जमिनीसाठीची सूचना क्र. 16 (अ) येथील कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करावे. सदरप्रमाणे दर पक्षकारास मान्य नसल्यास प्रकरणी उपलब्ध पायाभूत सोयी सुविधा व गुणदोष विचारात घेऊन अभिनिर्णयांतर्गत निर्णय घ्यावा. **फ)** CRZ-1 बाधीत जमिनीमध्ये कोणताही विकास अनुज्ञेय नसलेने, त्याचा मूल्य दर मूळ मूल्य विभागाच्या रहिवास जमीनदराच्या 30% प्रमाणे विचारात घेऊन, मूल्यांकन करण्यात यावे. मूळ विभागातील रहिवास विभागाचा दर नसलेस, लगतचे रहिवास विभागातील कमाल दराचे 30% इतका दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करण्यात यावे. या नियमाचा वापर करण्यापूर्वी ती जागा CRZ-I ने बाधीत असलेबाबत संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचा अद्ययावत दाखला व CZMP चे नकाशे दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील. मात्र CRZ-I साठी स्वतंत्र मूल्यविभाग / मूल्यदर दिले असल्यास सदर जमीन दराच्या 30% न करता थेट दर विचारात घ्यावा. **ग) बायो-डायव्हरसिटी पार्क आरक्षणातील जमिनीचे मूल्यांकनाबाबत** – "मंजूर विकास योजनेतील डोंगरमाथा-डोंगरउतार विभागातील बायो-डायव्हरसिटी पार्क मध्ये समाविष्ट असलेल्या जमिनींसाठी, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग / दर दिले नसल्यास- अ) सदर जमीन जर रहिवास अथवा तत्सम विकसनक्षम मूल्यविभागात समाविष्ट असेल तर, त्या मूल्यविभागाच्या दराच्या 20% अथवा लगतच्या डोंगरमाथा-डोंगरउतार विभागातील जमिनींसाठी असलेला उच्चतम दर, यापैकी जास्तीचा दर विचारात घ्यावा. ब) सदर जमीन, जर शेती / नाविकास / कृषी मूल्यविभागात समाविष्ट असेल तर, त्यासाठी असलेला दर, डोंगरमाथा-डोंगरउतार विभागातील बायो-डायव्हरसिटी पार्क आरक्षणातील जमिनीस थेट न लावता, लगतच्या रहिवास अथवा तत्सम विकसनक्षम मूल्यविभागाच्या उच्चतम दराच्या 20% अथवा लगतच्या डोंगरमाथा-डोंगरउतार विभागातील जमिनीसाठी असलेला उच्चतम दर यापैकी जास्तीचा दर विचारात घ्यावा. क) उपरोक्त (अ) व (ब) मध्ये येणाऱ्या दरास स्थूल जमिनीसाठीची सूचना क्र. 16(अ) येथील कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करण्यात यावे. सदर जमीन डोंगरमाथा-डोंगरउतार विभागात / बायो डायव्हरसिटी पार्क आरक्षणात समाविष्ट असलेबाबतची वस्तुस्थिती दस्तात नमूद असणे व त्याअनुषंगाने विकास योजनेचा भाग नकाशा व जमिनीच्या हिस्स्याचा अधिकृत मोजणी नकाशा प्रत दस्ताचा भाग असणे आवश्यक राहील.
21.	**10 आरपेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या शेतजमिनीचे मूल्यांकन:-** ग्रामीण, प्रभाव व नागरी क्षेत्रात 10 आर पेक्षा कमी क्षेत्राच्या पड जमिनीची किंवा शेतजमिनीची विक्री होत असेल आणि अशा जमिनीसाठी केवळ प्रती हेक्टरी दर नमूद असल्यास, त्या जमिनीच्या पिकपाणी नोंदीनुसार येणा-या मूल्यदराच्या दीडपट दराने मूल्यांकन करावे. मात्र वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये ज्या ठिकाणी तरीपॅडी (भातशेती) साठी स्वतंत्र दर नमूद आहेत, अशा विभागातील एखादया संपूर्ण स.नं./ गटाचे क्षेत्र 10 आर पेक्षा कमी असल्यास व ते पूर्णपणे विक्री केले जात असल्यास आणि ती जमीन कोणत्याही

31/3/2025 Raut 31/3/2025

	रस्त्यास सन्मुख नसल्यास त्या जमिनीस दीडपट दर लागू करू नये.
22.	**वाडी विभाजन :-** वाडी विभाजनाने ज्या ठिकाणी स्वतंत्र महसूली गांवे अस्तित्वात आली आहेत, त्या गावांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये स्वतंत्ररित्या मूल्यदर दिले नसल्यास विभाजनापूर्वीच्या सि.स.नं./ स.नं.नुसार लागू असणा-या मूल्यदराने मूल्यांकन करावे.
23.	**ग्रामीण, प्रभाव तसेच विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रातील प्रत्यक्षातील बिनशेती /विकसित व संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम जमिनीचे मूल्यांकन :-** **अ)** ग्रामीण क्षेत्रात शेतजमीनीची विक्री होत असेल व ती जमीन भागशः / पूर्णतः बिनशेती झाली असेल तर त्या जमिनीचे / जमिनीमधील भूखंडाचे मूल्यांकन, त्या गावाचा बिनशेती मूल्यदर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र.16 (क) नुसार करावे व बिनशेती न झालेल्या उर्वरित क्षेत्रासाठी प्र.हे. दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. **ब)** प्रभाव तसेच विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रातील जिरायत / शेती या मूल्य विभागातील शेत जमिनीची विक्री होत असेल व ती जमीन बिनशेती / विकसित झाली असेल तर त्या जमिनीचे / जमिनीमधील भूखंडाचे मूल्यांकन सदर गावाच्या सारख्या गुण-दोष असलेल्या लगतच्या बिनशेती / विकसित मूल्य विभागातील मूल्य दर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र.16 (क) नुसार करावे.तथापि एखाद्या जमिनीवर प्रादेशिक योजनेप्रमाणे रहिवास / तत्सम विकसनक्षम वापर अनुज्ञेय नसल्याने केवळ अनुज्ञेय शेती पूरक वापरासाठी बिनशेती झाली असेल तर अशा वापराच्या अनुषंगाने अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार क्षेत्रासाठी बिनशेतीचा प्र.चौ.मी. दर व उर्वरित क्षेत्रासाठी सारख्या गुणदोष असलेल्या लगतच्या जिरायत शेती जमिनीचे प्र.हे. चे दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. **क)** प्रभाव तसेच विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रामध्ये मूल्यदर तक्त्यात शेती विभागात जमीन समाविष्ट असल्यास व अशा जमिनीवर प्रादेशिक योजनेतील नियमानुसार व झोन दाखल्यानुसार रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक वापर अनुज्ञेय असल्यास :- **i)** अशा जमीनीस अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्ता अथवा इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) उपलब्ध असल्यास, अशा जमिनीचे मूल्यांकन संभाव्य बिनशेती/ विकसनक्षम समजून सदर गावाच्या सारख्या गुण-दोष असलेल्या लगतच्या संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम या मूल्य विभागातील मूल्य दराने रहिवास वापर विभागातील स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र.16 (ब) नुसार करावे. **ii)** तथापि अशा जमिनीस अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्ता अथवा इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) नसल्यास उपरोक्त क(i) प्रमाणे येणाऱ्या मूल्यांकनात 30% घट द्यावी. **ड)** प्रभाव तसेच विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रामध्ये मूल्य दर तक्त्यात बिनशेती/ विकसित / संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम मूल्यविभागामध्ये, बिनशेती न झालेली जमीन समाविष्ट असल्यास व अशा जमिनीवर प्रादेशिक योजनेतील नियमानुसार व झोन दाखल्यानुसार रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक वापर अनुज्ञेय नसल्यास :- **i)** व अशा जमीनीस अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्ता अथवा इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) उपलब्ध असल्यास, अशा जमिनीसाठी सदर मूल्यविभागाच्या दराच्या 40% दराने अथवा सदर गावाच्या सारख्या गुणदोष असलेल्या लगतच्या जिरायत / शेती वापराच्या मूल्यविभागाचा दर या दोन्हीपैकी जास्तीचा दरव सूचनाक्र.16 (अ) स्थूल जमीनीचे कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करण्यात यावे. **ii)** तथापि अशा जमिनीस अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्ता अथवा इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) उपलब्ध नसल्यास, अशा जमिनीचे मूल्यांकन, त्या जमिनीस प्रती

31.3.2025

Raut
31/3/2025

	चौरस मीटर व प्रती हेक्टर असे दोन्ही दर असल्यास केवळ प्रति हेक्टर दराने करण्यात यावे. मात्र केवळ प्रति चौ.मी. दर असल्यास सारख्या गुण-दोष असलेल्या लगतच्या जिरायत / शेतजमिनीच्या दराने करण्यात यावे. **इ)** प्रभाव तसेच नागरी क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती/ विकसनक्षम मूल्यविभागातील जमीन बिनशेती असल्यास / झाल्यास व त्या जमिनीसाठी बिनशेती / विकसित जमिनीचा दर दिला नसल्यास, त्याचे मूल्यांकन सदर गावातील सारख्या गुण-दोष असलेल्या लगतच्या बिनशेती / विकसित जमिनी या मूल्य विभागातील मूल्य दर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र.16 (क) विचारात घेऊन करण्यात यावे.
24.	**(अ) शेतघराचे (Farm house)/ वनघराचे (Forest house) मूल्यांकन:-** ग्रामीण व प्रभाव क्षेत्रातील शेतजमिनीची, शेतघरासाठी / वनघरासाठी जर जमिनीची खरेदी होत असेल तर संभाव्य बिनशेती वापर समजून त्याप्रमाणे व सूचना क्र.16 (अ) मधील नाविकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमीनीच्या कोष्टकाप्रमाणे संभाव्य बिनशेतीच्या दराने मूल्यांकन करावे. सदर जागेसाठी मूल्यदर तक्त्यात संभाव्य बिनशेती दर नमूद नसल्यास त्याप्रभाव क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेतीसाठी असलेला जास्तीचा दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. ग्रामीण क्षेत्रामध्ये संभाव्य बिनशेती दर नमूद नसल्याने बिनशेती दराच्या 50% दर व सूचना क्र.16(अ) मधील नाविकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमिनीच्या कोष्टकाप्रमाणे मूल्यांकन करण्यात यावे. **(ब) वनघराचे (Forest House) विकसित रेखांकनातील भूखंडाचे मूल्यांकन :-** 1) ग्रामीण क्षेत्रातील वनघराच्या रेखांकनातील बिनशेती झालेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन त्या गटातील / विभागातील गावासाठी दिलेल्या बिनशेती जमिनी दराच्या 60% दराने करावे. 2) प्रभाव क्षेत्रातील वनघराच्या रेखांकनातील भूखंडाचे मूल्यांकन त्या – त्या गावासाठीचे संभाव्य बिनशेतीसाठीचा किमान जमीन दर व सूचना क्र. 16 (अ) मधील कोष्टकाप्रमाणे येणारे मूल्य अथवा किमान बिनशेती दराच्या 60% दर यापैकी जास्तीचे दराने करावे. 3) उपरोक्त सूचना केवळ वनघर भूखंडासाठी लागू असून, शेतघरासाठी रेखांकन होत नसल्याने त्यासाठी लागू नाही. 4) वनघराचे रेखांकनाअंतर्गत जागा विभाग बदलाव्दारे रहिवास विभागात समाविष्ट झाली असल्यास व तेथे **1 FSI** अनुज्ञेय असल्यास उपरोक्त सूचना लागू राहणार नाही.
25.	**पड / पोटखराब / डोंगरपड/ जलाशयातील पाण्याखालील जमिनींचे मूल्यांकन :-** **i) नागरी व प्रभाव क्षेत्रात -** **अ)** पड /पोटखराब / डोंगरपड जमिनींचे मूल्यांकन संबंधित मूल्य विभागातील दराने (100%) करावे. **ब)** नैसर्गिक व सार्वजनिक जलाशयाखालील जमीन ज्या मूल्यविभागात स्थित आहे, त्या जमिनीसाठी अथवा केवळ प्रती चौ.मी. असलेला दर व स्थूल जमिनीसाठी सूचना क्र.16(अ) व 16(ब) विचारात घेऊन येणाऱ्या मूल्याचे 50% मूल्य विचारात घ्यावे. सदर सूचना शेत तळयासाठी लागू असणार नाही. **ii) ग्रामीण क्षेत्र :-** **अ) पोटखराब जमिनीचे मूल्यांकन :-** हेक्टरी आकार काढणेसाठी 7/12 वरील एकूण आकारास एकूण क्षेत्राने (पड / पोटखराब क्षेत्र न वगळता) (आकार + क्षेत्र) भागावे. त्यानुसार येणा-या प्रति हेक्टरी आकाराच्या मूल्य दरानुसार व जमिनीच्या प्रकारानुसार (जिरायत / बागायत / फळबागा) पोटखराबासह सर्व क्षेत्र मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावे. एखादा स.नं./ग.नं. पूर्ण पोटखराब असून त्यास आकार नमूद नसेल व पीकपाणी / इतर शेऱ्यामध्ये पड नमूद असल्यास, अशा जमिनीचे, जिरायत शेतजमिनी 0.00ते 1.25 या

Raut 31/3/2025

	आकार गटानुसार दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. मात्र सदर जमिनीच्या 7/12 उता-यावरील पीकपाण्यामध्ये पिके नमूद असल्यास सूचना क्र.20 नुसार मूल्यांकन करावे. **ब) डोंगरपड जमिनीचे मूल्यांकन :-** ग्रामीण क्षेत्रातील डोंगरपड जमिनीचे मूल्यांकन जिरायत जमिनीचे प्रकारानुसार व शेतसाराप्रमाणेच्या मूल्य दराच्या 75% दराने करावे. डोंगरपड जमिनीपैकी काही क्षेत्र 7/12 नुसार जिरायत / हंगामी / बारमाही बागायत असल्यास त्या क्षेत्राचे जमिनीच्या प्रकारानुसार व शेतसाऱ्याप्रमाणे दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. **क) नैसर्गिक व सार्वजनिक जलाशयाखालील जमिनीचे मूल्यांकन –** ग्रामीण क्षेत्रातील वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दर व जमिनीसाठीच्या मार्गदर्शक सूचना वापरुन येणाऱ्या मूल्याच्या 50% मूल्य विचारात घ्यावे. सदर सूचना शेत तळयासाठी लागू असणार नाही.
26.	**कंपनीचे लाभात होणा-या व्यापारी तत्वावर शेती/भाजीपाला उत्पादन/फुलोत्पादन (floriculture) / रबर लागवड/ साग लागवड / फलोत्पादन इ.दस्तांचे मूल्यांकन :-** **अ) शेतीपूरक वापरासाठीची खरेदी :-** **i)** ग्रामीण क्षेत्रातील जिरायत जमिनीसाठी प्रति हेक्टर आकारानुसार येणाऱ्या दराच्या दुप्पट (200%) दराने, हंगामी बागायतसाठी तिप्पट (300%) दराने व बारमाही बागायतसाठी (400%) दराने मूल्यांकन करावे. बागायत वापरासाठी उदा. फूलबागा, फळबागा, ऊसशेती, इ.साठी स्वतंत्र दर दिले असल्यास ते दर अथवा उपरोक्त **(i)** नुसार येणारा दर यापैकी जास्तीचा दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. **Ii)** कंपनी / संस्था उपरोक्त प्रयोजनासाठी खरेदी करीत असलेली जागा नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील बिनशेती / संभाव्य बिनशेती / रहिवास / विकसनक्षम विभागातील जमिनीसाठी संबंधित मूल्यविभागाचे लागू दरानुसार मूल्यांकन करावे. **Ii)** नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील शेती / ना विकास / जिरायत मूल्य विभागातील विकसनक्षमता नसलेल्या जमिनीसाठी संबंधित मूल्य विभागाच्या मूल्य दराच्या दिडपट (150%) दरानुसार मूल्यांकन करावे.
27.	**क्षारपड:-** क्षारपड (मीठ फुटलेल्या) शेतजमिनींच्या बाबतीत आवश्यक ती शहानिशा करुन अशा शेतजमिनीचे मूल्यांकन बागायती जमिनीच्या मूल्यदराच्या 60% दराने करावे. सदर सूचना नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील जमिनींसाठी लागू राहणार नाही.सदर सूचना मिठागार (salt pan)मधील जमिनीसाठी लागू नाही.
28.	**सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुनर्विकासाचे प्रस्ताव :-** सहकारी गृहनिर्माण **संस्था** / अपार्टमेंट पुनर्विकास प्रस्तावामधील **समाविष्ट मिळकतींचे दस्तांबाबत** वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे मूल्यांकन संबंधितांना मान्य नसलेस **महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम**, 1958 **च्या कलम** 31 **अन्वये अभिनिर्णयाद्वारे सविस्तर मूल्यांकन करुन घेण्यात यावे.** **अभिनिर्णयामध्ये खालील सुत्रानुसार मूल्यांकन करण्यात यावे.** **(अ) सोसायटी / सभासदांना मिळणाऱ्या मोबदल्याचे खालीलप्रमाणे एकूण मूल्य :-** (i) सोसायटीस / सभासदास, सदनिका / इतर गाळे स्वरुपात मिळणारे एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य. (ii) सोसायटीस मिळणारे सुविधा क्षेत्र, क्लब हाऊस, ऑफिस इत्यादी एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य. (iii) सोसायटीस बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला

	(iv) विकसन कर्त्याने सोसायटीला दिलेले डिपॉजिट वरील प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीचे व्याज अथवा 6.00% दराने सरळ व्याज. (v) सोसायटी / सभासदांना देण्यात येणारे सोसायटी कॉर्पस फंड. (vi) सभासदांसाठी द्यावयाच्या तात्पुरत्या निवासाचे दस्तात नमूद कालावधीचे भाडे. (vii) सभासदांसाठी देण्यात येणारे शिफ्टींग चार्जेस. (viii) सभासदांसाठी तात्पुरते निवास उपलब्ध करुन देणेसाठी द्यावयाचे ब्रोकरेज. (ix) सोसायटीस/ सभासदांना मिळणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्राचे विकास शुल्क.(महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार) (x) सोसायटी/ सभासदास जुन्या इमारतीमधील विद्यमान बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्तीचे मिळणारे बांधकाम क्षेत्रावर जमीन दराच्या 30% दराने येणारे मूल्य (फंजीबल प्रिमियम, टि.डी.आर., प्रिमियम एफ.एस.आय. इ.चा विचार करुन) (xi) नमूद मुद्याव्यतिरिक्त विकसनकर्त्यामार्फत ज्या अन्य कोणत्या जबाबदाऱ्या पार पाडल्या जाणार आहेत त्याचे दस्तामध्ये नमूद असल्यास ते मूल्य. (xii) (क) उपरोक्त (iv) ते (x) बाबींमधील ज्या बाबींचे मूल्य दस्तात नमूद नसेल तर सदर बाबींचे मूल्य निश्चित करुन मूल्यामध्ये समाविष्ट करावे. उपरोक्त (iv) ते (x) मधील काही बाबींसाठी कोणताही मोबदला देण्यात आलेला नाही / देण्यात येणार नाही असे दस्तात स्पष्टपणे नमूद असल्यास त्या बाबीचे मूल्य समाविष्ट करु नये. **(ब) विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिस्स्याचे दस्तात नमूद बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य :-** विकसनकर्त्यास त्याच्या वापरासाठी उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्र x जमिनीचा दर. **उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे येणारे मूल्य, जे विकसन करारनामा संलेखाचे बाजारमूल्य म्हणजेच विकसनकर्त्यास उपलब्ध होणाऱ्या चटई क्षेत्राचे मूल्य समजून मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.** **टिप** :- 1. मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, टिडीआर चटई क्षेत्र, प्रिमियम तसेच ॲन्सीलरी चटई क्षेत्र इत्यादी सर्व विकसन क्षमता वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसारविचारात घेऊन दस्तात नमूद क्षेत्राचे विभागणीच्या टक्केवारीनुसार सोसायटी व विकसनकर्त्याच्या हिश्श्याचे बांधकाम क्षेत्र परिगणीत करावे. 2. टि.डी.आर मूल्य तसेच प्रिमियम मूल्य याबाबतचा खर्च सोसायटी अथवा विकसक यांचेपैकी जो करत असेल त्यांचे हिश्यात याबाबतची वजावट देण्यात यावी.
29.	**ग्रामीण क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती वापराच्या शेतजमिनींचे मूल्यांकनः-** अ) ग्रामीण क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती वापराच्या प्रकारच्या जमिनींचे मूल्यांकन, संबंधित गावाच्या ग्रामीण विभागाच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात दिलेल्या प्र.चौ.मी. बिनशेती दराच्या 50% इतका मूल्यदर विचारात घेऊन व सूचना क्र.16 (अ) मधील स्थूल जमिनींच्या कोष्टकानुसार करण्यात यावे. ब) ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील (राष्ट्रीय महामार्ग / राज्य महामार्ग) सन्मुख जमिनीपैकी 2000 चौ.मी. पर्यत अथवा रस्त्याच्या अंतिम हद्दीपासून 50मी. हद्दीतील क्षेत्र यापैकी जास्तीचे क्षेत्राचे मूल्यांकन त्यास असलेली बिनशेती संभाव्यता विचारात घेऊन खालील कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे. उर्वरीत जमिनीचे मूल्यांकन सदर जमिनीच्या शेतसारा आकार गटानुसार सदर गावासाठी दिलेल्या प्रति हेक्टर दराने करावे. तथापि, सदर जमीन कंपनीचे लाभात खरेदी / हस्तांतर होत असल्यास प्रथम 2000 चौ.मी. क्षेत्रासाठी उपरोक्तप्रमाणे येणारे मूल्य व त्यापुढील क्षेत्रासाठी संबंधित गावांसाठी दिलेल्या बिनशेती दराच्या 50% संभाव्य बिनशेती दर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र. 16(अ) मधील कोष्टकाप्रमाणे विचारात घेऊन येणारे मूल्य समाविष्ट करावे.

Raut 31/3/2025

अ.क्र.	क्षेत्र	विचारात घ्यावयाची प्रति चौ.मी. मूल्य दराची टक्केवारी
1.	500 चौ.मी.पर्यंत	100%
2.	500 चौ.मी.ते 2000चौ.मी. पर्यंत	80%
3.	2001 चौ.मी.ते 4000 चौ.मी.	40%

वरील कोष्टक वापरताना त्यामधील नमूद सर्व टप्यातील मूल्यांकनाची बेरीज करुन मूल्यांकन निश्चित करावे.

क) ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील जमिनींच्या मूल्यविभागांसाठी दिलेले दर हे कोणत्याही वापराच्या संभाव्य बिनशेती जमिनीचे असून हायवेवरील बिनशेती झालेल्या जमिनीचे मूल्यांकन सदर जमीन दराच्या 120% दरानेव स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र.16 (क) मधील कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे.

ड) प्रभाव क्षेत्रातील गावाव्यतिरिक्त ग्रामीण क्षेत्रातील 5000 लोकसंख्येपेक्षा जास्त लोकसंख्येच्या Census Town साठी गावठाण हद्दीपासून 200 मी. परिघस्त क्षेत्रातील जिरायत जमिनीची बिनशेती संभाव्यता विचारात घेऊन त्याचे मूल्यांकन त्या गावासाठी दिलेल्या बिनशेती दराच्या 50% दरानेव स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र.16 (ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे. सदर गावाची व त्यामधील 200 मी. परिघस्त क्षेत्रातील जमिनींच्या स.नं./ ग.नं.ची यादी दुय्यम निबंधक यांचेकडे उपलब्ध आहे. सदर यादी व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही गावास ही सूचना लागू नाही.

इ) ग्रामीण व प्रभावक्षेत्रातील द्रुतगतीमार्गांना (मुंबई-पुणे द्रुतगती मार्ग, समृध्दी मार्ग) महामार्गावरुन प्रवेश नसल्याने हायवेसन्मुख जमीनीसाठीची मार्गदर्शक सूचना लागू होणार नाही.

30. **मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनींचे मूल्यांकनः-**

अ) दस्तात नमूद क्षेत्रापैकी (CRZ-I क्षेत्रातील आरक्षणे वगळता)फक्त मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित / बाधीत क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दराने करण्यात यावे.

ब) विकास योजनेमधील बांधकाम योग्य आरक्षणे उदा.शाळा, दवाखाना, दुकानकेंद्रे इ.खालील जागांचे मूल्यांकन उपरोक्त अ नुसार व सूचना क्र.16 नुसार स्थूल जमिनीचे मूल्यांकनाबाबत क्षेत्रानुसार आवश्यक वजावट देऊन येणा-या निव्वळ भूखंड क्षेत्रासाठी टी.डी.आर. विकसन क्षमतेसाठी, जमीन दराच्या 25% दराने टी.डी.आर.विकसन क्षमतेचे मूल्य परिगणित करावे. अशा आरक्षणासाठी मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक व T.D.R. व्यतिरिक्त अन्य वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा विचार करण्यात येऊ नये.

क) CRZ-1 क्षेत्रासाठी स्वतंत्र दर दिले असल्यास, विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित /बाधीत क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दर व स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र. 16(ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे करावे. CRZ-1 मधील क्षेत्रासाठी स्वतंत्र दर नसल्यास त्या अथवा लगतच्या रहिवास विभागातील कमाल जमिन दराचे 30%दराने स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र. 16(ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे मूल्यांकन करावे.

ड) वसई-विरार महानगरपालिका क्षेत्रातील प्लान्टेशन झोन क्षेत्रासाठी तसेच इतर क्षेत्रातील ना विकास विभागातील जमिनीसाठी स्वतंत्र दर दिले असल्यास त्या दरानेच विकास योजनेनुसारच्या आरक्षीत /बाधीत क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील त्या नमूद दराच्या 80% दर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र. 16(ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे करावे. अन्यथा अशा क्षेत्रासाठी स्वतंत्र दर नसल्यास त्या अथवा लगतचे मूल्यविभागाचे रहिवास जमीन दराच्या 40% दराने व स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र. 16(अ) मधील कोष्टकाप्रमाणे मूल्यांकन करावे.

इ) आरक्षित क्षेत्राचे मूल्यांकन करताना, सदर आरक्षण जर नसते तर आजूबाजूच्या भूवापराप्रमाणे कोणता भूवापर अनुज्ञेय ठरला असता ते विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे.

Raut
31/3/2025

31.	**टी.डी.आर.वापरणेत येणा-या जमिनी / भूखंडाचे अभिहस्तांतरण प्रकरणी मूल्यांकनाबाबत :-** ठाणे, कल्याण डोंबिवली, मिरा-भाईंदर, भिंवडी-निजामपूर, वसई-विरार, पुणे, पिंपरी-चिंचवड, नाशिक, औरंगाबाद व नागपूर महानगरपालिका क्षेत्रातील 9.0 मी. पेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यावरील रहिवास / वाणिज्य वापराखालील जमिनीचे अभिहस्तांतरण प्रकरणी दस्तांचे मूल्यांकन करताना, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद जमीन दरामध्ये 25% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा. इतर महानगरपालिका क्षेत्रात 10% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावा.
32.	**विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र / उत्पन्न विभागणी प्रकरणी मूल्यांकन :-** **अ) जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिश्याचे मोबदल्याचे मूल्य** i) जमीन मालकाच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्राचे बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य + ii) जमीनमालकास बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला, डिपॉझिटवरील व्याज, विकास शुल्क, प्रिमियम इ. दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घेऊन येणारे मूल्य (डिपॉझिटसाठी प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतचे मूळ कालावधीसाठी, दस्तामध्ये 6.00% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अन्यथा 6.00% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे) **ब) विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिश्याचे मूल्य –** (**विकसनकर्त्याच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्र** x स्थूल जमिनीसाठीची सूचना क्रमांक 16ब विचारात घेऊन आलेला जमिनीचा दर) – (टिडीआर मूल्य + प्रिमियम मूल्य इ.) उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे मूल्य बाजारमूल्य म्हणून विचारात घ्यावे. **टिप** :- 1. मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, टिडीआर चटई क्षेत्र, प्रिमियम तसेच ॲन्सीलरी चटई क्षेत्र इत्यादी सर्व विकसन क्षमता वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसारविचारात घेऊन दस्तात नमूद क्षेत्राचे विभागणीच्या टक्केवारीनुसार जमीन मालक व विकसनकर्त्याच्या हिश्श्याचे बांधकाम क्षेत्र परिगणीत करावे. 2. टि.डी.आर. मूल्य वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार नमूद जमीनदराने येणाऱ्या मूल्याच्या 30% विचारात घ्यावे. तसेच प्रिमियम, ॲन्सीलरी चटई क्षेत्र मूल्य प्रत्यक्ष शासन नियमानुसार लागू असलेल्या दराने परिगणित करावे.
33	**विकसन करारनामा – रहिवास तथा तत्सम विकसनक्षम भूवापर अनुज्ञेय असलेल्या खुल्या जमिनीचे विकसन करुन त्यामधील विकसित भूखंड क्षेत्र विभागणी / उत्पन्न विभागणी प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन.** **अ) जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिश्श्याचे मोबदल्याचे मूल्य –** जमीन मालकास मिळणाऱ्या विकसित क्षेत्राचे मूल्य व मिळणारा रोख मोबदला, जमीन मालकास क्षेत्र विभागणीनुसार मिळणाऱ्या क्षेत्राचे विकसन व अनुषंगिक खर्च (मंजूरी प्रक्रिया, अंतर्गत रस्ते, ड्रेनेज व्यवस्था, रस्त्यावरील दिवे, खुल्या जागेचा विकास व आवश्यक दस्तात नमूद अनुषंगिक खर्च उदा. लिगल चार्जेस, मुद्रांक शुल्क, आर्किटेक्ट फी इ.) विकास शुल्क, आवश्यकतर प्रिमीअम, डिपॉझिटवरील व्याज व दस्तात नमूद इतर बाबी. (डिपॉझिटसाठी प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या मूळ कालावधीसाठी दस्तामध्ये 6.00% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अन्यथा 6.00% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे) **ब) विकसनकर्त्यास मिळणाऱ्या क्षेत्राचे हिश्श्याचे मूल्य –** **विकसनकर्त्यांला विकसनासाठी मिळणाऱ्या हिश्श्याच्या जागेचे क्षेत्र** x **सध्याच्या अनुज्ञेय वापराच्या जमिन दरानुसार येणारे मूल्य** (वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील रहिवास तथा तत्सम विकसनक्षम वापराच्या जमीन दराने वसूचनाक्र.16(ब) मधील स्थूलजमिनींसाठीच्याचे कोष्टक व इतर लागू सूचनासह)

Raut 31/3/2025

	उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे मूल्य बाजारमूल्य म्हणून विचारात घ्यावे. **टिप** :- विकसित भूखंडाचे निव्वळ क्षेत्र एकूण जमिनीच्या क्षेत्राच्या 90% गृहीत धरून मालक व विकसक यांचे हिश्श्याची परिगणना करावी.
34	**विशेष नगर वसाहत क्षेत्र — विकसन करारनामा — उत्पन्न विभागणी** - विशेष नगरवसाहत क्षेत्रामधील जागा मालक, विकसक कंपनीला जागा विकसनासाठी देताना, संयुक्त विकसन करारनामामध्ये खालीलप्रमाणे बाजारमूल्य दस्तामधील मिळकतीमधील मोबदल्याचे मूल्य खालील सुत्रानुसार निश्चित होईल. **अ) जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिस्स्याचे मोबदल्याचे मूल्य** - i) दस्तामधील जागा मालकांच्या हिस्स्याचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य + दस्तामधील जमीन मालकांना त्याव्यतिरिक्त मिळणारा मोबदला, दस्त नोंदणीपूर्वी देण्यात येणारी रक्कम, डिपॉजीटवरील व्याज (डिपॉझिटसाठी प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतचा मूळ कालावधीचेसाठी दस्तात 6.00% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अन्यथा 6.00% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे) इ. दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घेऊन येणारे मूल्य. ब) **विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिश्याचे मूल्य** (विकसनकर्त्याच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्र x स्थूल जमिनीसाठीची सूचना विचारात घेऊन आलेला जमिनीचा दर) — (टिडीआर मूल्य+ प्रिमियम मूल्य इ.)
35.	**विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने विकसक स्वत:साठी राखून ठेवत असलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. ते स्वत:साठी खरेदी करीत असलेल्या दस्त प्रकरणी मूल्यांकन :-** विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने स्वत:साठी राखून ठेवलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. विकसक स्वत:साठी खरेदी करीत असलेल्या दस्तांबाबत वार्षिक मूल्य दर तक्यातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ.साठीच्या मूल्य दरातून बांधकाम वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर वजा करुन येणा-या मूल्य दरानुसार परिगणित होणा-या मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारावे. जर भागीदारी संस्था विकसक असेल व खरेदी भागीदाराच्या वैयक्तिक नावाने होत असेल तर सदर सूचना लागू होणार नाही.
36.	महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे खरे बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम 1995 चे नियम क्र. 4(6) खालील परंतुकानुसार महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरण / नगरपंचायती शासकीय अथवा निमशासकीय संस्था अथवा शासनाची महामंडळे / उपक्रम अथवा स्थानिक प्राधिकरण (मनपा / नप) यांनी पूर्वनिर्धारित किंमतीच्या आधारे एखाद्या मिळकतीची विक्री करीत असल्यास अथवा वाटप करीत असल्यास अशा संस्थांनी निर्धारित केलेली किंमत हे खरे बाजारमूल्य समजून त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. **धर्मादाय आयुक्त / डीआरटी अशा तत्सम संस्था यांच्या मान्यतेने विक्री होत असलेल्या खाजगी मिळक्तीमध्ये मालकी खाजगी व्यक्तींची / संस्थांची असल्याने उक्त नियम** 4(6) **मधील तरतूदी लागू होणार नसल्याने नोंदणी महानिरीक्षक यांचे दि.**15/12/2021 **रोजीचे परिपत्रकातील सूचनानुसार त्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील** (ASR) **संबंधित मिळकतीचा दर विचारात घेवून मिळकतीचे बाजारमूल्य निश्चित करण्यात यावे**.
37	**वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये एकच सि.स.नं. / स.नं. / ग.नं. / अं.भू.क्र. एकापेक्षा जास्त मूल्य विभागात (उदा. भागश: रस्त्यास सन्मुख व भागश: अंतर्गत भागात, काही भाग शेती विभागात व उर्वरीत भाग इतर विभागात इ.) असताना मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी / दस्ताचा भाग म्हणून आवश्यक कागदपत्रे :-** भूमि अभिलेख विभागाचा प्रमाणित मोजणी नकाशा / नगर रचना विभागाकडील प्रादेशिक योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत / नगर परिषद अथवा महानगरपालिकेकडील विकास योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत / दस्तात नमूद चतु:सिमेचे मिळकतीचे वर्णन या बाबी विचारात घेऊन प्राप्त कागदपत्रे / नकाशे यांचे आधारे नेमक्या मूल्य विभागाची खातरजमा झाल्यास ती जागा ज्या मूल्य विभागात समाविष्ट झाल्याची खात्री आहे. त्या मूल्य दरानुसार मूल्यांकन करण्यात यावे. मात्र संबंधित दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणा-या बाबी नमूद नसल्यास व त्या अनुषंगाने आवश्यक पुरावा दस्ताचा भाग नसल्यास सदर सि.स.नं./स.नं./ ग.नं./ अं.भू.क्र. समाविष्ट असलेल्या मूल्य विभागापैकी सर्वात

Raut
31/3/2025

	जास्त मूल्य विभागाचा दर लावून मूल्यांकन करावे. सदर दर मान्य नसल्यास संबंधित सहायक संचालक नगर रचना (मूल्यांकन) यांचेकडून त्यापृष्ठयर्थ आवश्यक कागदपत्रे सादर करुन मूल्यविभाग निश्चित करुन घ्यावे.
38.	उपरोक्त सर्व मार्गदर्शक सूचनांनुसार वजावट / घट/ सवलत देण्यापूर्वी त्यापृष्ठर्थ आवश्यक कागदपत्रे / नकाशाची सत्यप्रत दस्तासोबत जोडून दस्ताचा भाग करणे आवश्यक राहील.
39.	**बहुमजली औद्योगिक गाळयांचे मूल्यांकन :-** बहुमजली औद्योगिक गाळयासाठीच्या दरामध्ये पहिल्या ते चौथ्या मजल्यापर्यंत प्रत्येक मजल्यासाठी 5%वजावट देऊन मूल्यांकन करावे. त्यावरील सर्व मजल्यांना 20% इतकी कमाल वजावट अनुज्ञेय राहील. या मार्गदर्शक सूचनेचा लाभ माहिती व तंत्रज्ञान पार्कमधील गाळयांना अनुज्ञेय राहणार नाही. वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात औद्योगिक क्षेत्र / वापरासाठी स्वतंत्र दर दिला नसल्यास मूळ निवासी इमारत दराच्या 110% दर विचारात घ्यावा. निवासी इमारतीचाही दर दिला नसल्यास सूचना क्र.6 (iii) नुसार मूल्यांकन करावे.
40.	**इमारतीच्या टेरेसवरील क्षेत्र मोबाईल टॉवर उभारणीसाठी हस्तांतरीत होत असल्यास अथवा भाडेपट्टयाने देण्यात येत असल्यास करावयाचे मूल्यांकन :-** सदरचा वापर "वाणिज्य" म्हणून विचारात घेऊन अशा अभिहस्तांतरण (conveyance)साठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील वाणिज्य वापर (तळमजल्यातील दुकाने / व्यावसायिक) दराच्या 40%दराने मूल्य परिगणित करावे. सदर क्षेत्र भाडेपट्टयाने (lease)हस्तांतरीत होत असल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 3 अनुसूची क्र.1मधील अनुच्छेद क्र.36 नुसार मूल्यांची टक्केवारी विचारात घ्यावी. सदर सूचना अनुच्छेद क्र. 36अ मधील 5 वर्षापेक्षा कमी कालावधीच्या लिव्ह अॅण्ड लायसन्स करारनाम्यासाठी लागू नाही 5वर्षापेक्षा जास्त कालावधीच्या लिव्ह अॅण्ड लायसन्स करारनाम्यासाठी अथवा या प्रकारचा दस्त भाडेपटटा या स्वरुपाचा असल्यास त्यास ही सूचना लागू राहील.
41.	**12.0 मी.व त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या एकापेक्षा जास्त रस्त्यास सन्मुख सर्व वापराचे भूखंड (corner plot) / जमीन / corner वरील दुकानगाळयाचे मूल्यांकन :-** अशा रस्त्यास सन्मुख भूखंड / जमीन / cornerवरील दुकानगाळयाचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील खुली जमीन /तळमजल्यामधील दुकाने दराच्या 110% दराने करावे. सदर सुचना सदनिका /तळमजल्यामधील निवासी वापरासाठी /वरच्या मजल्यावरील कार्यालये वापरासाठी लागू राहणार नाही.
42.	**शासकीय हितसंबंध असलेल्या जमिनीचे मूल्यांकन :-** **अ) अशा मिळकतींच्या अभिहस्तांतरणाचे करारपत्रामध्ये, मिळकत खरेदी विक्रीकामी शासनाकडे जमा करावयाची अनर्जित रक्कम भरण्याची / परवानगी घेण्याची जबाबदारी खरेदी घेणा-याकडे असेल तर,** i) **जर थेट अभिहस्तांतरण / खरेदीखत केले तर किंवा करारावेळी –** मोबदला = [विक्री करणा-यास दिलेला / देऊ केलेला मोबदला] + [वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे मूल्याच्या 50% रक्कम अथवा भरणा करावयाची / भरणा केलेली अनर्जित रक्कम यापैकी जादाची रक्कम] वरीलप्रमाणे येणारा मोबदला व वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे मूल्य यापैकी जादाचे मूल्यांकनावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. ii) **जर करार अगोदरच नोंदला असेल तर –** खरेदीपत्रावेळी वर नमूद 'अ' प्रमाणे मोबदला परिगणित करुन करारपत्रावेळी आवश्यक मुद्रांक शुल्क भरले आहे की नाही याबाबत पडताळणी करुन, जादा मुद्रांक शुल्क भरण्याची आवश्यकता असल्यास ते भरुन घेऊन खरेदीपत्र नोंद करावे. **ब)** अशा मिळकतींच्या अभिहस्तांतरणाचे करारपत्रामध्ये मिळकत खरेदी-विक्रीकामी शासनाकडे जमा करावयाची अनर्जित रक्कम / परवानगी घेण्याची जबाबदारी जर खरेदी देणा-याकडे असेल असे स्पष्टपणे नमूद असेल तर, वरीलप्रमाणे अ.क्र.i) नुसार स्वतंत्र परिगणनेची आवश्यकता नसून वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दर व मार्गदर्शक सूचनानुसार येणा-या मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

Raut 31/3/2025

	अशा मिळकतींच्या अभिहस्तांतरणाच्या करारपत्रामध्ये, मिळकत खरेदी विक्रीकामी शासनाकडे जमा करावयाची अनर्जित रक्कम / परवानगी घेण्याची जबाबदारी कोणावर राहील हे स्पष्टपणे नमूद नसल्यास वर नमूद अ.क्र.i) प्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.
43	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या क्षेत्रामध्ये त्या विभागाचे परिपत्रकातील सूचनांचा (रस्त्याच्या रुंदीनुसार, जमिनीचा अतिरिक्त दर व भूखंडाचे क्षेत्रानुसार अतिरिक्त दरात सवलत या बाबींचा) विचार करुन, MIDC व भाडेपट्टाधारक यांचेतील प्रथम दस्ताचे मूल्य परिगणित करण्यात यावे. भाडेपट्टाधारकाकडून MIDC चे मान्यतेने अन्य व्यक्तीस भूखंड / मिळकत हस्तांतरण करताना उपरोक्तनुसार येणारे मूल्य व वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दर व मार्गदर्शक सूचना वापरुन येणारे मूल्य यापैकी जास्तीचे दराने मूल्य परिगणित करावे. तथापि, स्थूल / मोठया क्षेत्राचे भूखंडाचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दराचे खालील नमूदपैकी लागू टप्प्याचा दर विचारात घेऊन करावे. **अ.क्र.** | **भूखंडाचे क्षेत्र** | **विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्यदराची टक्केवारी** 1) | 5 हेक्टर पर्यंत | 100% 2) | 5 हे. ते 10 हे. | 95% 3) | 10 हे. ते 20 हे. | 90% 4) | 20 हे. पेक्षा जास्त | 80%
44.	**मूल्यविभाग व मूल्य दर निश्चितीबाबत मार्गदर्शन :-** एखादी मिळकत मूल्यदर विभागात समाविष्ट नसल्यास किंवा मूल्यदर उपलब्ध होत नसल्यास मिळकतीचा 7/12 उतारा अथवा प्रॉपटी कार्ड, विकास योजनेचा भूवापर दर्शविणारा भाग नकाशा, गाव नकाशा, नगर भूमापन कार्यालयाकडील नकाशा (शीट), मोजणी नकाशा इ. कागदपत्रे उपलब्ध करुन घेऊन सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी संबंधित सहाय्यक संचालक नगर रचना मूल्यांकन यांचे कार्यालयाशी संपर्क साधून मूल्य विभाग व मूल्य दर निश्चित करुन घ्यावा. एखादी मिळकत जागेचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्यविभागाचे स्थान व वर्णनानुसार चुकीचे मूल्यविभागात समाविष्ट असल्यास किंवा टंकलेखन चुक असल्यास अशा मिळकतीचा 7/12 उतारा अथवा प्रॉपर्टी कार्ड, विकास योजनेचा भूवापर दर्शविणारा भाग नकाशा, गाव नकाशा, हिस्स्याचा मोजणी नकाशा, मूल्यविभाग नकाशा इ. आवश्यक सर्व कागदपत्रेउपलब्ध करुन घेऊन सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी त्यासाठीचे मूल्यविभाग निश्चितीसाठी विभागीय मूल्यांकन कार्यालयामार्फत, नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडून मूल्यविभाग व मूल्यदर निश्चित करुन घ्यावा.
45	**स्थावर मिळकतीचे नोंदणीसाठी प्राप्त होणाऱ्या दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणाऱ्या खालीलपैकी लागू असलेल्या बाबी स्पष्टपणे नमूद करून घेणे आवश्यक राहील.** अ. मिळकत क्षेत्र तपशिल (स.क्र. / गटक्र./सि.टी.एस.क्र./ अंतीम भूखंड क्रमांक इ.) ब. रस्त्याची रुंदी (विद्यमान व प्रस्तावित) क. मंजूर विकास योजने नुसारचा अनुज्ञेय जमिन वापर ड. भूखंड क्षेत्र चौ.मी. मध्ये इ. बांधकाम क्षेत्र व कारपेट क्षेत्र चौ.मी. मध्ये फ. मिळकतीच्या चतु:सीमा व त्यावरील मंजूर विकास योजनेनुसार भूवापर

Dumm 31-3-2025

Raut 31/3/2025

46	**विकासावर प्रतिबंध असलेले क्षेत्र (उदा. Funnel of vision, Vicinity of aerodrome / airport, existing fuel station, site abutting Railway track boundry etc) मिळकतीचे मूल्यांकन :-** मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये इमारत उंची मर्यादा व इतर निर्बंधामुळे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार बांधकाम क्षेत्र वापरले जाऊ शकत नाही अशा भूखंडावर / मिळकतीवर स्थानिक प्राधिकरणाचेसक्षम प्राधिकारी यांनी प्रमाणित केल्यानुसारचे बांधकाम क्षेत्र मुल्यांकनासाठी विचारात घ्यावे.
47	घोषीत झोपडपट्टी / मिल पुनर्वसन सदनिका/ ट्रॅन्झीट कॅम्प / म्हाडा (LIG व EWS सदनिका) / प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) /गिरणी कामगारांसाठी घरे इ. क्षेत्रामध्ये समाविष्ट मिळकतीवरील बांधकाम प्रकल्पासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात निवासी इमारत / तळमजल्यावरील दुकाने / कार्यालये / औद्योगिक गाळे यासाठी स्वतंत्र दर दिले नसल्यास अशा वापराचे मूल्य त्या विभागातील मूल्यदराच्या 90% दराने करण्यात यावे. ट्रॅन्झीट कॅम्प / म्हाडा (LIG व EWS) क्षेत्रामध्ये समाविष्ट जमिनींचे / भूखंडांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यविभागाच्या जमीन दराच्या 95% दराने करावे. मात्र अशा संपूर्ण क्षेत्रासाठी स्वतंत्र मूल्यविभाग / मूल्यदर दिले असलेस कोणतीही घट न देता थेट दर विचारात घ्यावा.
48	हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) ही जंगम मालमत्ता असल्याने त्याचे विक्री प्रकरणात TDR चे बाजारमूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित जमिन दराने येणाऱ्या मूल्याच्या 30% इतकेच विचारात घ्यावे.
49	कचराडेपो, स्मशानभूमी, दफनभुमी, मलनिस्सारण प्रकल्प (Sewage Treatment Plant), कत्तलखाना (Slaughter House) इत्यादीच्या 100 मी. परीसरातील मिळकतीचे मूल्य संबंधित मिळकतीचे वार्षिक मूल्य दरात 25% घट देऊन दस्त नोंदणीसाठी विचारात घ्यावे. तथापि याप्रमाणे सूट देणेपूर्वी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचा याविषयक वस्तुस्थिती नमूद केलेला झोन दाखला दस्ताचा भाग करणे बंधनकारक आहे.
50	दोन किंवा त्यापेक्षा जास्त मूल्यविभागात समाविष्ट असलेल्या प्रकल्पाकरिता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन / सदनिका / कार्यालयाचा दर संबंधित मूल्यविभागातील जमिनीच्या मूल्याचे प्रमाणात Weighted Average पध्दतीने परिगणित करुन संपूर्ण प्रकल्पाकरिता विचारात घ्यावा. (उदा. समजा 100 चौ.मी. क्षेत्रासाठी रु. 4000/- प्र.चौ.मी. दर व 200 चौ.मी. क्षेत्रासाठी रु. 2000/- प्र.चौ.मी. दर असल्यास संपूर्ण प्रकल्पासाठी $\frac{100 \times 4000 + 200 \times 2000}{300} = 2666.67$ *प्र. चौ. मी.* याप्रमाणे दर संपूर्ण प्रकल्पासाठी विचारात घेणे.)
51	दस्त नोंदणी करताना, दुय्यम निबंधक यांनी संगणकीय मूल्यांकन प्रणालीचा वापर करून केलेल्या मूल्यांकनाचा अहवाल दस्ताचा भाग करावा. अपरिहार्य परिस्थितीत संगणकीय मूल्यांकन शक्य न झाल्यास स्वाक्षरी केलेला टंकलिखित मूल्यांकन अहवाल दस्ताचा भाग करावा. अभिनिर्णय करून घेतलेल्या दस्तांसोबत संबंधित मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे स्वाक्षरीचे आदेश मूल्यांकन अहवालासह दस्ताचा भाग करणे बंधनकारक आहे.

उपरोक्त सुचना हया दि. 31/3/2025 पर्यंत अद्ययावत केलेल्या आहेत.

दि. 31/3/2025

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
31/3/2025

परिशिष्ट – 'ब'

महाराष्ट्रातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून उर्वरित क्षेत्रातील मिळकतींचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन 2025-26 करिता मुद्रांक शुल्क आकारणी कामी मूल्यांकनासाठी बांधकाम वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचे दर

(जा.क्र.का.15/वामूदत/2025-26/387, दि. 31.03.2025 चे सहपत्र)

अ.क्र.	जिल्हा	क्षेत्र	सन 2025-26 साठी सार्वजनिक बांधकाम विभागा मार्फत प्रस्तावित दर (रु.प्रती चौ.मी.)			
			बांधकामाचा प्रकार			
			आर.सी.सी.	इतरपक्के	अर्धपक्के	कच्चे
1.	ठाणे	सर्व महानगरपालिका	27951	22678	16008	10272
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	26553	21545	15208	9758
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	25156	20411	14407	9245
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	22361	18143	12807	8218
2.	पालघर	सर्व महानगरपालिका	27951	22678	16008	10272
		सर्व 'अ' वर्गनगरपरिषदा	21599	17524	12370	7937
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20519	16649	11752	7541
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	17279	14019	9896	6350
3.	रायगड	सर्व महानगरपालिका	27951	22678	16008	10272
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	26553	21545	15208	9758
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	25156	20411	14407	9245
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	22361	18143	12807	8218
4.	रत्नागिरी	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21599	17524	12370	7937
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20519	16649	11752	7141
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	17279	14019	9896	6350
5.	सिंधुदूर्ग	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	20328	16493	11642	7471

Raut
31/3/2025

		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	19312	15705	11060	7097
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	16262	13195	9314	5976
6.	पुणे	सर्व महानगरपालिका	27951	22678	16008	10272
		सर्व 'अ' वर्गनगरपरिषदा	26553	21545	15208	9758
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	25156	20411	14407	9245
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	22361	18143	12807	8218
7.	कोल्हापूर	सर्व महानगरपालिका	25410	20617	14553	9338
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	24140	19586	13825	8871
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	22869	18555	13098	8404
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	20328	16493	11642	7471
8.	सोलापूर	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
9.	सांगली	सर्व महानगरपालिका	24140	19586	13825	8871
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	22933	18607	13134	8428
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	21726	17627	12443	7984
10.	सातारा	सर्व प्रभाव व ग्रामीण	19312	15669	11060	7097
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20519	16649	11752	7541
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	17279	14019	9896	6350
11.	नाशिक	सर्व महानगरपालिका	25410	20617	14553	9338
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	24140	19586	13825	8871
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	22869	18555	13098	8404

31-3-2025

Raut 31/3/2025

		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	20328	16493	11642	7471
12.	धुळे	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
13.	अहिल्यानगर	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
14.	जळगांव	सर्व महानगरपालिका	24140	19586	13825	8871
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	22933	18607	13134	8428
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	21726	17627	12443	7984
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	19312	15669	11060	7097
15.	नंदुरबार	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	20328	16493	11642	7471
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	19312	15669	11060	7097
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	16262	13195	9314	5976
16.	छत्रपती संभाजीनगर	सर्व महानगरपालिका	25410	20617	14553	9338
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	24140	19586	13825	8871
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	22869	18555	13195	8404
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	20328	16493	11642	7471
17.	जालना	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21599	17524	12370	7937
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20519	16649	11752	7541
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	17279	14019	9896	6350

31.3.2025 Raut 31/3/2025

18.	नांदेड	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
19.	परभणी	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16493	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	15669	10478	6723
20.	हिंगोली	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	19058	13195	10915	7004
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	18105	14690	10369	6654
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	15246	12370	8732	5603
21.	धाराशीव	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	19058	15463	10915	7004
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	18105	14690	10369	6654
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	15246	12370	8732	5603
22.	लातूर	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा व नगरपंचायती	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
23.	बीड	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	20328	16493	11642	7471
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	19312	15669	11060	7097
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	16262	13195	9314	5976
24.	अमरावती	सर्व महानगरपालिका	24140	19586	13825	8871
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	22933	18607	13134	8428
		सर्व 'ब' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष	20519	16649	11752	7541

		नियोजन प्राधिकरण				
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	19312	15669	11060	7097
25.	अकोला	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
26.	वाशिम	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	19058	15463	10915	7004
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	18105	14690	10369	6654
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	15246	12370	8732	5603
27.	बुलढाणा	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	19058	15463	10915	7004
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	18105	14690	10369	6654
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	15246	12370	8732	5603
28.	यवतमाळ	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	20328	16493	11642	7471
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	19312	15669	11060	7097
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	16262	13195	9314	5976
29.	नागपूर	सर्व महानगरपालिका	27951	22678	16008	10272
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	26553	21545	15208	9758
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	25156	20411	14407	9245
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	22361	18143	12807	8218
30.	वर्धा	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	20328	16493	11642	7471
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	19312	15669	11060	7097
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	16262	13195	9314	5976
31.	चंद्रपूर	सर्व महानगरपालिका	22869	18555	13098	8404
		सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	21726	17627	12443	7984

31-3-2025 Raut 31/3/2025

		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	20582	16700	11788	7564
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	18295	14844	10478	6723
32.	भंडारा	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	19058	15463	10915	7004
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	18105	14690	10369	6654
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	15246	12370	8732	5603
33.	गोंदीया	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	20328	16493	11642	7471
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	19312	15669	11060	7097
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	16262	13195	9314	5976
34.	गडचिरोली	सर्व 'अ' वर्ग नगरपरिषदा	17787	14432	10187	6537
		सर्व 'ब' व 'क' वर्ग नगरपरिषदा / नगरपंचायती व विशेष नियोजन प्राधिकरण	16898	13710	9678	6210
		सर्व प्रभाव व ग्रामीण	14230	11545	8150	5229

टिप :-

1) आर.सी.सी. बांधकाम- फ्रेम स्ट्रक्चर-आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची /कॉंक्रीट भिंत, सिमेंट मॉर्टरमध्ये जुडाई, भितींना आतून – बाहेरुन प्लॅस्टर, टाईल्स फ्लोअरिंग.
2) इतर पक्के बांधकाम – लोड बेअरींग स्ट्रक्चर, आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची भिंत, आतून-बाहेरुन प्लॅस्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फ्लोअरिंग.
3) अर्ध पक्के बांधकाम – लोड बेअरिंग स्ट्रक्चर, मातीत बांधकाम केलेल्या दगडाच्या किंवा विटाच्या भिंती, शहाबादी फरशी, मड फ्लोअरिंग किंवा इतर प्रकारचे फ्लोअरिंग, स्लॅब व्यतिरिक्त छप्पर.
4) 9.00 मी. पेक्षा कमी उंचीच्या इंडस्ट्रीयल शेडसाठी आर.सी.सी. बांधकाम दराच्या 75% दर विचारात घ्यावा व 9.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इंडस्ट्रीयल शेडसाठी आर.सी.सी. बांधकाम दराच्या 100% दर विचारात घ्यावा.
5) जोता पातळीपर्यंतचे बांधकामासाठी उपरोक्त तक्त्यातील नवीन बांधकाम दराच्या 20% दर विचारात घ्यावा.
6) स्टील्ट पार्किंगचे स्लॅब पातळीपर्यंत उपरोक्त तक्त्यातील नवीन बांधकाम दराच्या 30% दर विचारात घ्यावा.

दि. 31/03/2025

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक मुद्रा
The Seal of the Inspector General of Registration
सत्यमेव जयते
PUNE
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

Rawt
31/3/2025

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.