परिशिष्ट-अ

नोंदणी व मुद्रांक विभाग

महाराष्ट्रातील सर्व महानगरपालिका (बृहन्मुंबई महानगरपालिका वगळून) नगर परिषदा / नगर पंचायती, प्रभाव व ग्रामीण क्षेत्र यामधील मिळकतींचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकन करण्यासाठी अद्ययावत व सुधारणेसह सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना

(परिपत्रक क्र.का.15/सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना/मूल्यांकन/परिपत्रक/1, दि.01.01.2016 चे सहपत्र)

अ.क्र.	मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील
1.	**भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण (खरेदी दस्त) प्रकरणी मूल्यांकन :-** भाडेकरु असलेल्या मालमत्तांचे मूल्यांकन करताना खालील बाबी विचारात घेणे आवश्यक आहे. **अ)** सदर मालमत्तेमध्ये सर्व मजल्यावर मिळून एकूण किती बांधकाम करता येईल म्हणजेच नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र किती आहे ते पाहाणे. **ब)** भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र परिगणित करणे. **क)** भाडेकरुंकडून प्राप्त होणारे एकूण मासिक भाडे परिगणित करणे. **ड)** भाडेकरुव्याप्त बांधकाम क्षेत्राखेरीज मालकाच्या ताब्यातील बांधकामाचे स्वरुप, क्षेत्र, वय इत्यादी पाहाणे. **समजा** 1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र = **क्ष चौ.मी** 2) एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय.) = **य** 3) मालमत्तेवर एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = **क्ष x य चौ.मी** 4) मालमत्तेचे भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र = **ज्ञ चौ.मी** 5) मालमत्तेचे मालकाच्या ताब्यात असलेले बांधकाम क्षेत्र = **ह** 6) भाडेकरुंकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे = **भ रुपये** **उदा-1 :-** भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त, म्हणजेच जर **ज्ञ** क्षेत्र हे **क्ष x य** पेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे. महानगरपालिका क्षेत्रासाठी मूल्य = 16 x 7 x भ = रु.112 x ‘भ’ किंवा जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 25% मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य महानगरपालिका व्यतिरिक्त क्षेत्रासाठी मूल्य = 16 x 9 x भ = रु.144 x ‘भ’ किंवा जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 25% मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य

	उदा-2 :- भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी म्हणजेच जर **ज्ञ** क्षेत्र हे **क्ष x य** पेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणीत करण्यात यावे. = 112 भ किंवा 144 भ +{ [(क्ष x य) - ज्ञ - ह] x (वार्षिक मूल्य दर तक्त्याप्रमाणे जमिनीचा दर) }+ (ह x संबंधित वापराचा, घसारा वजावटीनंतर येणारा विक्री दर) किंवा जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 40% मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य **टीप** :- **1)** भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे मिळकत आहे त्या स्थितीत (भाडेकरुंच्या हक्कासहीत) विक्री होत असल्यास अथवा केवळ जमीन मालकाचे हक्काचे हस्तांतरण होत असल्यास मूल्यांकन निश्चित करतांना प्रोत्साहनात्मक / 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. असे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास ठाणे, कल्याण-डोंबिवली, भिंवडी-निजामपूर व मिरा-भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 3.00 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 2.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. सोलापूर व कोल्हापूर महानगरपालिका क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 2.25 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 1.25 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. उर्वरित सर्व महानगरपालिका क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 2.00 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. सर्व नगरपरिषद क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 2.15 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 1.15 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. जमिनीचे मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे मूल्य काढणेसाठी असे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास सर्व महानगरपालिका / नगरपरिषदा / नगरपंचायतीसाठी; गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात किमान 2.00 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्राबाहेरील क्षेत्रासाठी किमान 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. **2)** भाडेकरुव्याप्त असलेल्या जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास विकसन करारनाम्याद्वारे करण्यात येणार असल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 31 अन्वये अभिनिर्णयांतर्गत सविस्तर मूल्यांकन करुन घ्यावे.
2.	**2.1) जुन्या इमारतीतील भाडेकरुस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :-** **अ)** भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील बांधकाम क्षेत्राइतकेच क्षेत्र त्याच भूखंडावर इमारतीत भाडेकरुना देण्यात येते, त्यावेळी वरीलप्रमाणे 112 x भ किंवा 144 x भ या मूल्य रक्कमेत भाडेकरुला दिलेल्या क्षेत्राची परिशिष्ट ब मधील बांधकाम वर्गीकरणानुसार विहीत केलेल्या नवीन बांधकामाच्या दरावरुन परिगणित केलेली रक्कम समाविष्ट करुन मूल्यांकन करावे. **ब)** ज्यावेळी 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. **2.2) भाडेकरु व्याप्त मिळकत भाडेकरुच खरेदी करीत असल्यास अशा प्रकरणी व्याप्त क्षेत्राचे येणाऱ्या बाजारमूल्याचे 40% मूल्य विचारात घ्यावे. भाडेकरु व्याप्त क्षेत्राव्यतिरिक्त जमीन मालकाची अतिरिक्त जागा खरेदी करीत असल्यास सदर क्षेत्राचे अनुज्ञेय च.क्षे.नि.नुसार मूल्य विचारात घेऊन त्या रक्कमेवर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.**

2.3) 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.

मार्गदर्शक सुचना क्र.1 व 2 साठी टिप :-

अ) निरसित मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम 1947 मधील तरतुदीच्या आधारे तसेच महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम 1999 चे कलम 7 (15)(क) अन्वये जो भाडेकरु असल्याचे मानण्यात येईल केवळ अशा भाडेकरु व त्याच्या ताब्यातील क्षेत्रासाठीच उपरोक्त सूचना क्र.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 भाडेकरुच्यावतीने दस्ताव्दारे हक्क प्राप्त केला असलेली व्यक्ती गेले पाच वर्षे भाडेकरु म्हणून वास्तव्य करीत असल्याबाबतचा पुरावा देणे आवश्यक आहे. उदा.महानगरपालिकेकडील भाडेकरुची नोंद असलेला मिळकत कर दाखला, भाडेकरुच्या नावे असलेले वीजदेयक, दूरध्वनी देयक, भाडेपावत्या, रेशनकार्ड, महानगरपालिकेचा व्यापारी परवाना, 1995 च्या मतदार यादीतील नोंद यापैकी किमान तीन पुरावे अथवा शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा निर्णय क्र.लोकआ-2007/प्र.क्र.120(अ)/दुवपु-1, दि.16/8/2010 मध्ये नमूद पुराव्यापैकी कोणतेही तीन 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.

ब) या मिळकतींतील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र निश्चित करताना विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय असलेला प्रोत्साहनात्मक वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (Incentive F.S.I.) देखील विचारात घेणे आवश्यक आहे.

3. **घसारा :-**

जुन्या इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर होणारे मूल्य खालील कोष्टकाप्रमाणे विचारात घेण्यांत यावे.

इमारतीचे पूर्वायुष्य (वर्षामध्ये)	घसारा वजावटीनंतर होणारी मूल्याची टक्केवारी	
	आर.सी.सी./ इतर पक्के बांधकाम	अर्धे पक्के व कच्चे बांधकाम
0 ते 2	100%	100%
2 पेक्षा जास्त व 5 वर्षापर्यत	95%	95%
5 पेक्षा जास्त व 10 वर्षापर्यंत	90%	85%
10 पेक्षा जास्त व 20 वर्षापर्यंत	80%	75%
20 पेक्षा जास्त व 30 वर्षापर्यंत	70%	60%
30 पेक्षा जास्त व 40 वर्षापर्यंत	60%	45%
40 पेक्षा जास्त व 50 वर्षापर्यंत	50%	30%
50 पेक्षा जास्त व 60 वर्षापर्यंत	40%	20%
60 वर्षापेक्षा जास्त	30%	15%

टीप :-

1) जुन्या मालमत्तेचे मूल्यांकन निश्चित करतेवेळी जमिनदरापेक्षा मूल्यांकन कमी येत असल्यास सूचना क्र.6 प्रमाणे मूल्यांकन करावे.

2) घसारा निश्चित करतेवेळी भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा. महानगरपालिका / नगरपालिकेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी केलेल्या अर्जाच्या पोचपावतीसह प्रत, महानगरपालिका / नगरपालिकेकडील / ग्रामपंचायतीकडील कर भरणा दाखला किंवा इमारत पूर्णत्वाचा / ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दूरध्वनी देयक आणि सोसायटीचे प्रमाणपत्र यापैकी एक विचारात घ्यावे.

4. **कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-**

वार्षिक मूल्य दर 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 = 1.2 x कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया = बिल्ट--अप एरिया / 1.2

5.	**समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाउस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगला / सदनिका :-**
	(अ) i) समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत असलेल्या केवळ निवासी सदनिकेचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराने करावे. **ii)** ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / भिंवडी-निजामपूर / उल्हासनगर / मिरा-भाईंदर / नवी मुंबई / वसई-विरार / पुणे / पिंपरी-चिंचवड / नाशिक / औरंगाबाद / नागपूर महानगरपालिका क्षेत्रामधील भूखंडावर समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्याचे मूल्यांकन करताना त्याचे बांधकाम क्षेत्र 120 चौ.मी.पेक्षा जास्त असल्यास संबंधित विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराच्या 25% जास्त दर विचारात घ्यावा. 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 करताना निवासी सदनिकेच्या दराच्या केवळ 10% जास्त दर विचारात घ्यावा. **iii)** उपरोक्त महानगरपालिका क्षेत्राव्यतिरिक्त उर्वरीत सर्व महानगरपालिका / नगरपरिषदा / नगरपंचायती / प्रभाव क्षेत्रांमधील समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत 120 चौ.मी.पेक्षा जास्त क्षेत्राचे रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्याचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराच्या 10% जास्त दर विचारात घेऊन करावे. मात्र अशा स्वरुपाच्या इमारतीवर आर.सी.सी.स्लॅब नसेल आणि इतर पक्के अथवा अर्धपक्के बांधकाम असेल तर सदनिकेच्या दराने मूल्यांकन करावे. **iv)** सर्व महानगरपालिका / नगरपरिषदा / नगरपंचायती / प्रभाव क्षेत्रांमधील समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत 120 चौ.मी.पेक्षा कमी क्षेत्राच्या रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्यांचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराप्रमाणे करावे. **v)** समूह गृहबांधणी प्रकल्पाच्या क्षेत्राव्यतिरिक्त इतर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील अथवा स्वतंत्र रेखांकन मंजूर असलेल्या भूखंडावर बांधण्यात आलेल्या रो-हाऊस / बंगल्याचे बाबतीत / इमारती बाबतीत स्वतंत्र मूल्यविभाग अथवा दर दिला नसल्यास सूचना क्र. 6 (i) (अ) नुसार मूल्यांकन करावे. **(ब)** ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / भिंवडी-निजामपूर / उल्हासनगर / मिरा-भाईंदर / नवी मुंबई / वसई-विरार / पुणे / पिंपरी-चिंचवड / नाशिक / औरंगाबाद / नागपूर या महानगरपालिका क्षेत्रातील 2 ते 10 हेक्टरच्या मोठया निवासी प्रकल्पासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात दस्तात नमूद गृह प्रकल्पाकरिता स्वतंत्र मूल्यविभाग नसल्यास सदर प्रकल्प ज्या मूल्यविभागात आहे त्या मूल्य विभागातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये दराच्या 105% दर व 10 हेक्टरपेक्षा जास्तीच्या क्षेत्रातील प्रकल्पासाठी 110% दर त्या प्रकल्पातील सदनिका / दुकाने / कार्यालयाचे मूल्यासाठी विचारात घ्यावा. उर्वरीत महानगरपालिका / नगर परिषदा क्षेत्रात 1.0 हेक्टर ते 2.0 हेक्टरपर्यंत मोठया निवासी प्रकल्पासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात गृह प्रकल्पाकरिता स्वतंत्र मूल्य विभाग नसल्यास, सदर प्रकल्प ज्या मूल्य विभागात आहे त्या मूल्य विभागातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये दराच्या 105% व त्यापेक्षा जास्तीच्या क्षेत्रातील प्रकल्पासाठी 110% दर त्या प्रकल्पातील सदनिका / दुकाने / कार्यालयाचे मूल्यासाठी विचारात घ्यावा. सदर प्रकल्पातील 120 चौ.मी.पेक्षा जास्त क्षेत्राच्या रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्याचे मूल्यांकनासाठी उपरोक्त प्रमाणे वाढ देऊन येणा-या सदनिकांच्या मूल्य दराच्या अनुक्रमे 20% व 15% जास्त दर विचारात घ्यावा. सदर प्रकल्पातील 120 चौ.मी.पेक्षा कमी क्षेत्राच्या रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्यांचे मूल्यांकनासाठी त्या मूल्य विभागातील सदनिका दराच्या उपरोक्त संबंधित महानगरपालिकेतील प्रकल्पाच्या क्षेत्राच्या मर्यादेप्रमाणे 105% व 110% दर विचारात घ्यावा.

6.	**मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास अथवा सूचना क्र.3 प्रमाणे जमीन दरापेक्षा कमी मूल्यांकन येत असल्यास 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 1.15 x सदनिकेचे क्षेत्र सदनिकेच्या क्षेत्राबाबत उपरोक्त क्र.4 च्या सूचना लागू राहतील. सदनिका कोणत्या मजल्यावर आहे या अनुषंगाने 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 1.5 **ब)** तळमजला दुकानगाळा / व्यावसायिक / वाणिज्य गाळा / कार्यालये किंवा इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.50 x गाळयाचे क्षेत्र **क)** तळमजल्याखेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालये इ. = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.25 x गाळयाचे 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 1.20 x गाळयाचे क्षेत्र **(iv) ना विकास विभाग / शेत जमिनी / जिरायत जमिनी मूल्य विभागातील कोणत्याही वापराच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-** मिळकतीचे मूल्य = सूचना क्र.16 अ नुसार 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 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, दुकान दराच्या 70% दराने करण्यात यावे. **ब)** वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / रुग्णालय / बँकेचे मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र.8 मधील क) व ड) नुसार करावे. **क)** माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा करिताच्या गाळयांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील वाणिज्य दराने न करता औद्योगिक दराने करावे. औद्योगिक दर दिला नसल्यास निवासी इमारत / सदनिका दराच्या 110% दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. **ड)** बालवाडी, प्राथमिक शाळा, माध्यमिक शाळा व धार्मिक इमारतींचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील संबंधित मूल्य विभागातील निवासी इमारत दराने येणारे मूल्य व सूचना क्र.6

(i) (ब) नुसार येणारे मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

सर्व महाविद्यालयांच्या (अभियांत्रिकी / वैद्यकीय / व्यवस्थापन इ.) इमारतींचे मूल्यांकन संबंधित मूल्य विभागातील वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालयासाठीच्या दराने येणारे मूल्य व सूचना क्र.6 (ii) (क) नुसार येणारे मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

उपरोक्त दोन्ही मुल्यांकनासाठी व्यावसायिक /कार्यालयासाठी दर दिला नसल्यास, निवासी इमारत / सदनिका दराने मूल्य विचारात घ्यावे .दोन्ही दर दिला नसल्यास केवळ सुचना क्र.6 (II) (क) चे मूल्य विचारात घ्यावे.

8. दुकानगाळयाचे मूल्यांकन :-

अ) रस्ते सन्मुख असलेली दुकाने : वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकानाच्या दराने मूल्यांकन करावे.

ब) रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने : 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 ग्राउंड फलोअर / अप्पर ग्राऊंड फलोअर मधील केवळ दुकानगाळयासच 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 : -

450 चौ.मी.बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राच्या दुकानांचे / कार्यालयांचे मूल्यांकन करताना वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील दुकान / कार्यालये दरामध्ये खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी.

दुकानाचे / कार्यालयाचे बांधकाम क्षेत्रफळ	**मूल्य दरामध्ये द्यावयाची वजावट**
450 चौ.मी.पेक्षा जास्त व 700 चौ.मी.पर्यंत	5%
700 चौ.मी.पेक्षा जास्त व 900 चौ.मी.पर्यंत	10%
900 चौ.मी.पेक्षा जास्त व 2300 चौ.मी.पर्यंत	15%
2300 चौ.मी.पेक्षा जास्त	20%

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 टप्प्यानुसार मूल्यांकन न करता त्या क्षेत्रासाठी थेट अनुषंगिक वजावट विचारात घ्यावी.

	ड) मॉल्स व्यतिरिक्त इतर मोठे दुकान संकुल असलेल्या इमारतीतील दुकानांचे मूल्यांकन :-

अ.क्र.	दुकान असलेला मजला	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दुकानासाठीच्या दराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी
1)	तळघर (Basement)	70%
2)	खालच्या पातळीवरील तळमजला (Lower Ground floor)	90%
3)	तळमजला (Ground floor) / वरच्या पातळीवरील तळमजला (Upper Ground Floor)	100%
4)	पहिला मजला (तळ मजल्यावरील अथवा स्टील्ट मजल्यावरील)	90%
5)	दुसरा व त्यावरील मजले	80%

टीप :-

1) वरीलप्रमाणे येणारा दर वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक गाळ्याच्या दरापेक्षा कमी येत असल्यास कार्यालय / व्यावसायिक गाळ्याचा दर विचारात घ्यावा.

2) उपरोक्त संकुलातील रस्त्यासन्मुख नसलेल्या दुकानासाठी सूचना क्र.8 (ब) प्रमाणे येणारा दर विचारात घेऊन सदर वजावट अनुज्ञेय राहील.

9. **बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनाचे संकुल (Malls) / डिपार्टमेंटल स्टोअर्स :-**

अशा इमारतीस स्वतंत्र मूल्य विभाग / दर नमूद नसल्यास त्यामधील खरेदी क्षेत्र दालनातील गाळा / दुकानांचे मूल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यात यावे.

अ.क्र.	दुकान असलेला मजला	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधीत मूल्यविभागातील दुकानांच्या दराचे विचारात घ्यावयाची टक्केवारी
1.	तळघर (Basement)	80%
2.	खालच्या पातळीवरील तळमजला (Lower Ground floor)	100%
3.	तळमजला (Ground floor) / वरच्या पातळीवरील तळमजला (Upper Ground Floor)	120%
4.	पहिला मजला	100%
5.	दुसरा मजला व त्यावरील मजले	80%

टीप :-

मॉल्स / डिपार्टमेंटल स्टोअर्ससाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग करुन दर दिला असल्यास, ही सूचना विचारात घेऊ नये. दस्तात नमूद खरेदी क्षेत्र दालनातील गाळे / दुकाने, मॉल्समधील / डिपार्टमेंटल स्टोअर्समधील आहे किंवा कसे याची खात्री करण्यासाठी दस्तासोबत महानगरपालिका / नगर परिषदेने मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाची प्रत दस्तासोबत जोडणे

	आवश्यक राहील. 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. वरीलप्रमाणे येणा-या दरास पुन्हा उपरोक्त 8 (ब) येथील सूचनेप्रमाणे घट देण्यात येऊ नये.
10.	**वाणिज्य / रहिवास, सार्वजनिक-निम-सार्वजनिक / वाणिज्‌य / रहिवास व औद्‌योगिक / वाणिज्य अशा संमिश्र वापराच्या इमारतीमधील लोअर ग्राउंड फ्लोअर वरील दुकाने [मोठे दुकान संकुल / बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनांचे संकुल (Malls) वगळून] :-** लोअर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील दुकान दराच्या 80% दर विचारात घेऊन करावे. अप्पर ग्राऊंड फलोअर दुकानाचे मूल्यांकन तळमजल्याप्रमाणे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील दुकानदराच्या 100% दर विचारात घेऊन करावे.
11.	**तळघर (Basement) :-** तळघर (Basement) वाहनतळाव्यतिरिक्त दुकानासाठी / गोडाऊन / स्टोरेजसाठी वापरण्यांत येत असल्यास ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / भिंवडी-निजामपूर / उल्हासनगर / मीरा-भाईंदर / नवी मुंबई / वसई-विरार / पुणे / पिंपरी-चिंचवड / नाशिक / औरंगाबाद / नागपूर महानगरपालिका क्षेत्रासाठी संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या 70% दराने व उर्वरीत क्षेत्रासाठी 60% दराने मूल्यांकन करावे.
12.	**पोट मजला (Mezzainine floor) :-** पोटमजल्याचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील त्या त्या मजल्याच्या संबंधित वापराच्या दराच्या 70% दराने करावे. मात्र पोटमाळा (loft) चे क्षेत्र मूल्यांकनासाठी विचारात घेऊ नये.
13.	**इमारतीचे तळमजल्याभोवती असलेली जागा :-** मंजूर बांधकाम नकाशातील सदनिका / कार्यालये / दुकान यांना लागून असलेल्या जमिनीचे, पार्किंग अथवा अन्य कारणासाठी 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 (सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्‌योगिक) गच्ची (Terrace) च्या मूल्यांकनासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या मूल्य दराच्या 40% दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. सदनिकेच्या वरच्या मजल्यावरील गच्ची (Terrace), सदनिकेसह विक्री होत असल्यास, अशा गच्चीचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिकेच्या दराच्या 25% दराने करावे. तथापि, कार्यालयाच्या / दुकानाच्या वरील मजल्यावरील गच्ची (Terrace) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर 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 (सदनिका / 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 वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित (सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) वापराच्या दरात अनुज्ञेय वजावट / वाढ देऊन आलेल्या दराच्या 25% दराने मूल्यांकन करावे. मात्र, खुल्या जमिनीवरील वाहनतळाचे मूल्यांकन हे संबंधित मूल्यविभागातील जमिनदराच्या 40% दराने करावे. दस्तामध्ये वाहनतळाचा उल्लेख नसल्यास सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक यासाठी आच्छादित अथवा खुले वाहनतळ (Parking) देण्यात आले नसल्याचे हमीपत्र घेऊन ते दस्ताचा भाग करण्यात यावे.

16. **स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन :-**

स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन खालील कोष्टकाप्रमाणे करावे. खरेदीखतानुसार खरेदी देणा-या 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. मात्र भिन्न जमीन मालकाचे वेगवेगळया जमिनीचे / सर्व्हे नंबर्सचे तुकडे जरी सलग एकत्रित होत असले तरी अशा एकत्रित क्षेत्रास 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.

अ) **प्रादेशिक योजना / विकास योजनेनुसार शेती / ना-विकास विभागातील क्षेत्र, प्रादेशिक योजना / विकास योजना नसलेल्या ठिकाणी शेत जमिनी या मूल्यविभागामध्ये समाविष्ट क्षेत्र व ज्या जमिनीबाबत चौरस मीटर व प्रति हेक्टर असे दोन दर दिले असल्यास अशा क्षेत्राचे मूल्यांकन**

अ.क्र.	**क्षेत्र**	**वर्ग एक**	**वर्ग दोन**
		केवळ प्र.चौ.मी.दर दिले असल्यास प्र.चौ.मी. दराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी	**वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये एकाच जमिनीसाठी प्र.चौ.मी. व प्र.हे.असे दोन्ही दर दिले असलेल्या मूल्य विभागामध्ये समाविष्ट क्षेत्राचे मूल्यांकन**
1	2,000 चौ.मी.पर्यंत	100%	2000 चौ.मी. पर्यंत प्र.चौ.मी. दराने होणारे मूल्यांकन अधिक (+) उर्वरीत क्षेत्राचे प्र.हे.दराने होणारे मूल्यांकन
2	2,001 चौ.मी.ते 4,000 चौ.मी.	80%	
3	4,001 चौ.मी.ते 10,000 चौ.मी.	60%	
4	10,000 चौ.मी.पेक्षा जास्त	40%	

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 प्रभावक्षेत्रातील शेतजमिनींना लागू करणेपूर्वी विकास योजना / प्रादेशिक योजनेचा अद्यावत म्हणजे तीन महिन्याच्या आतील भूवापर दाखला तपासून अनुज्ञेय भूवापराबाबत खात्री करणे व तो दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील. **ब) नागरी क्षेत्राच्या विकास योजनेनुसार शेती तथा ना विकास विभागातील मूल्य विभाग वगळता उर्वरीत रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक इ.विकसनक्षम वापराच्या अथवा विकास योजना नसलेल्या ठिकाणी विकसनक्षम जमिनी मूल्य विभागामध्ये समाविष्ट असलेले क्षेत्र तसेच प्रादेशिक योजना असलेल्या/नसलेल्या प्रभावक्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती या मूल्य विभागातील क्षेत्र**

अ.क्र.	**क्षेत्रफळ**	**विचारात घ्यावयाची प्र.चौ.मी. मूल्य दराची टक्केवारी**	
		ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / भिंवडी-निजामपूर / उल्हासनगर / मीरा-भाईंदर / नवी मुंबई / वसई-विरार / पुणे / पिंपरी-चिंचवड / नाशिक / औरंगाबाद / नागपूर या महानगरपालिका क्षेत्रासाठी	**अन्य सर्व महानगरपालिका, नगरपालिका, प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण क्षेत्रासाठी**
1	500 चौ.मी.पर्यंत	100%	100%
2	500 चौ.मी.ते 2,000 चौ.मी.	90%	90%
3	2,001 चौ.मी.ते 4,000 चौ.मी.	80%	80%
4	4,001 चौ.मी.ते 10,000 चौ.मी.	70%	60%
5	10,000 चौ.मी.पेक्षा जास्त	60%	50%

टीप :- 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 संपूर्ण क्षेत्राची (रस्ते, खुली जागा, सुविधा क्षेत्र इ.सह) 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 अशा क्षेत्रास / एकत्रित क्षेत्रास थेट बिनशेती / विकसित जमिनीचा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा.

17.	**नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील रस्त्याकरिता स्वतंत्र मूल्य विभाग असलेल्या मूल्य विभागातील आतील बाजूस असलेल्या भूखंडाच्या दराबाबत :-** रस्त्याकरीता असलेल्या स्वतंत्र मूल्यविभागातील सदर रस्त्यापासुन 50 मी.पेक्षा जास्त अंतरावर असलेल्या भूखंडांचे / विस्ताराने मोठया असलेल्या स.नं./ ग.नं.पैकी 50 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 50 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.

18. उदवाहन सूविधा 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 / स्टिल्ट फ्लोअर	100%
2.	पहिला	100%
3.	दुसरा	95%
4	तिसरा	90%
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	स्टील्ट मजला अथवा तळमजला ते 4 थ्या मजल्यापर्यंत	वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे
2	5 वा मजला ते 10 व्या मजल्यापर्यंत	5%
3	11 वा मजला ते 20 व्या मजल्यापर्यंत	10%
4	21 वा व त्यावरील मजले	15%

मजल्यांची संख्या मोजतांना स्टील्ट अथवा तळमजला सोडून त्यावरील सर्व मजले एकसलग मोजावेत. 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, तरीपॅडी, हंगामी बागायत, बारमाही बागायत इ.) ठरविण्यात यावा. संपूर्ण जमीन क्षेत्राच्या 50% पेक्षा जास्त क्षेत्रावर विहीर / कॅनॉल / उपसा जलसिंचन इत्यादी व्दारा ऊस / फळबाग / फुलबाग असल्यास संपूर्ण क्षेत्राचे मूल्यांकन बारमाही बागायत म्हणून व 50% पेक्षा कमी क्षेत्रावर वरील उपलब्ध सुविधांव्दारा ऊस / फळबाग / फुलबाग असल्यास हंगामी 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 / कोरडवाहु धानशेती	**हंगामी बागायत / तरीपॅडी / बागायती धानशेती**	**बारमाही बागायत / उसशेती / फळबाग / फुलबाग / प्लॅन्टेशन**
1.00	1.50	2.00

टीप :- ग्रामीण 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 (Mining Belt) म्हणून जाहीर केलेले क्षेत्र तसेच पवनउर्जा / सौरउर्जा प्रकल्प :- अशा प्रकल्पासाठी प्रथम खरेदी / विक्री होणाऱ्या ग्रामीण क्षेत्रातील जमिनीचे मूल्य त्या जमिनीच्या शेतसारा आकारणी गटानुसार वार्षिक मूल्य दर 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. 15,00,000] 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.15,00,000/- प्रमाणे खर्च समाविष्ट करुन एकूण मूल्य काढावे.

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.15,00,000/- प्रमाणे खर्च समाविष्ट करुन एकूण मूल्य काढावे. **फ)** कॉम्पेनसेटरी वनीकरणासाठी वनविभागास हस्तांतर करण्यात येणाऱ्या जमिनीचे मूल्य वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद दराने करण्यात यावे. **ग)** महानगरपालिका / नगरपरिषदा / नगर पंचायतीच्या विकास योजनेतील ना-विकास / हरितपट्टा / शेती विभागातील जमिनीसाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्य विभाग / दर दिले नसल्यास सदर जमीन ज्या मूल्य विभागात समाविष्ट आहे त्या मूल्य विभागाच्या दराच्या 40% दर व संबंधित जागेचे क्षेत्रासाठी स्थूल जमिनीबाबत असणारी सूचना क्र.16 (अ) येथील कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करण्यात यावे.
21.	**10 आर पेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या शेतजमिनीचे मूल्यांकन :-** अ) प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण भागात 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 रस्त्यास सन्मुख नसल्यास त्या जमिनीस दीडपट दर लागू करू नये. **ब)** एखादी जमीन लाभक्षेत्रात असूनही त्यास पाणी उपलब्ध नसल्यास, पक्षकाराने विक्री करावयाच्या क्षेत्रासाठी पाटबंधारे विभागाचे पाणी उपलब्ध होत नसल्याचे संबंधित प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडल्यास सूचना क्रमांक 20 नुसार मुल्याकन करावे.
22.	**वाडी विभाजन :-** वाडी विभाजनाने ज्या ठिकाणी स्वतंत्र महसूली गांवे अस्तित्वात आली आहेत, त्या गावांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये स्वतंत्ररित्या मूल्य दर दिले नसल्यास विभाजनापूर्वीच्या सि.स.नं./ स.नं.नुसार लागू असणा-या मूल्यदराने मूल्यांकन करावे.
23.	**ग्रामीण, प्रभाव व विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रातील प्रत्यक्षातील बिनशेती / विकसित व संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम जमिनीचे मूल्यांकन :-** **अ)** ग्रामीण क्षेत्रात शेतजमीनीची विक्री होत असेल व ती जमीन बिनशेती झाली असेल तर त्या जमिनीचे / जमिनीमधील भूखंडाचे मूल्यांकन, त्या गावाचा बिनशेती मूल्यदर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र.16 (क) नुसार करावे. **ब)** प्रभाव व 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. **क)** ग्रामीण क्षेत्रातील वाणिज्य / औद्योगिक बिनशेती झालेल्या जमिनींसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिले नसल्यास त्या गावासाठीच्या बिनशेती मूल्य विभागासाठी दिलेल्या दराच्या 110% मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

	ड) प्रभाव व विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रामध्ये मूल्य दर तक्त्यात बिनशेती / विकसित मूल्य विभागामध्ये, बिनशेती न झालेली जमीन समाविष्ट असल्यास व अशा जमिनीवर प्रादेशिक योजनेतील नियमानुसार व झोन दाखल्यानुसार रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक वापर अनुज्ञेय असल्यास, त्याचे 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, तथापि अशा जमिनीस अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्त्यासह इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) नसल्यास अशा जमिनीचे मूल्यांकन करताना उपरोक्त मूल्याच्या 70% मूल्य विचारात घेऊन सूचना क्र.16 (ब) नुसार करावे. **इ)** प्रभाव व विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रामध्ये मूल्य दर तक्त्यात बिनशेती / विकसित मूल्य विभागामध्ये, बिनशेती न झालेली जमीन समाविष्ट असल्यास व अशा जमिनीवर प्रादेशिक योजनेतील नियमानुसार व झोन दाखल्यानुसार रहिवास / वाणिज्य / औद्योगिक वापर अनुज्ञेय नसल्यास मात्र अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्त्यासह इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) उपलब्ध असल्यास, अशा जमिनीसाठी सूचना क्र.16 (अ) स्थूल जमीनीचे कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करण्यात यावे, तथापि अशा जमिनीस अधिकृत पोच रस्ता (मंजूर रेखांकनातील रस्त्यासह इतर विद्यमान सार्वजनिक रस्ते) उपलबध नसल्यास, अशा जमिनीचे मूल्यांकन, त्या जमिनीस प्रती 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. **ई)** प्रभाव व विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम मूल्य विभागातील 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. **फ)** ग्रामीण / प्रभाव क्षेत्रातील भूवापर बदलाबाबत (change of zone) प्राथमिक अधिसूचना निर्गमित झालेल्या जमिनीसाठी, बिनशेती संभाव्यता विचारात घेऊन, त्या गावासाठी दिलेल्या बिनशेती दराच्या 50% दराने व स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र.16(ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे मूल्यांकन करणेत यावे.
24.	**शेतघराचे (Farm house) / वनघराचे (Forest house) मूल्यांकन :-** ग्रामीण व प्रभाव क्षेत्रातील शेत जमिनीची, 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 त्या प्रभाव 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 ना विकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमिनीच्या कोष्टकाप्रमाणे मूल्यांकन करण्यात यावे.
25.	**पड / पोटखराब / डोंगरपड जमिनींचे मूल्यांकन :-** **i) नागरी व प्रभाव क्षेत्रात** पड / पोटखराब / डोंगरपड जमिनींचे मूल्यांकन संबंधित मूल्य विभागातील दराने (100%) करावे. **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 शे-यामध्ये पड नमूद असल्यास, अशा जमिनीचे, जिरायत शेतजमिनी 0.00 ते 1.25 या 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 शेतसा-याप्रमाणे दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे.
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 खरेदी करत असल्याचे जागेत साठवणूक / प्रक्रिया / संशोधनासाठी बांधकाम / अंतर्गत रस्ते करण्याचे प्रस्तावित असते. त्यासाठी एकूण क्षेत्राच्या सर्वसाधारणपणे 20% क्षेत्र विचारात घेऊन एकूण क्षेत्रापैकी 20% क्षेत्राचे मूल्यांकन संभाव्य बिनशेती प्रयोजन विचारात घेऊन सदर गावाच्या बिनशेती दराच्या 50% दराने करावे. **iii)** कंपनी / संस्था उपरोक्त प्रयोजनासाठी खरेदी करीत असलेली जागा नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील बिनशेती / संभाव्य बिनशेती / रहिवास / विकसनक्षम विभागातील जमिनीसाठी संबंधित मूल्य विभागाचे लागू दरानुसार मूल्यांकन करावे. **iv)** नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील विकसनक्षम नसलेल्या शेती / ना विकास / जिरायत मूल्य विभागातील जमिनीसाठी संबंधित मूल्य विभागाच्या मूल्य दराच्या दिडपट (150%) दरानुसार मूल्यांकन करावे. **v)** केवळ शेतीपूरक व्यवसाय उद्दिष्ट असलेल्या कंपनी / संस्था व्यतिरिक्त इतर कंपनी / संस्थासाठी संभाव्य बिनशेती वापर समजून संबंधित गावासाठी दिलेल्या बिनशेती दराच्या 50% दराने मूल्यांकन करावे.
27.	**क्षारपड :-** क्षारपड (मीठ फुटलेल्या) जमिनींच्या बाबतीत आवश्यक ती शहानिशा करुन अशा जमिनीचे मूल्यांकन बागायती जमिनीच्या मूल्यदराच्या 60% दराने करावे. सदर सूचना नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील जमिनींसाठी लागू राहणार नाही.

28.	**सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या पुनर्विकासाचे प्रस्ताव :-** सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या 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.
29.	**संभाव्य बिनशेती वापराच्या शेतजमिनींचे मूल्यांकन :-** **अ)** ग्रामीण / प्रभाव / विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रातील बिनशेती / विकसित व संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम मूल्य विभाग असलेल्या जमीनी व्यतिरिक्त इतर खाजगी शेतजमीनींची (जिरायत जमीनी) विशेष नगर विकास प्रकल्प (Special Townships), विशेष औदयोगिक क्षेत्रे (Special Economic Zone), खासगी गिरिस्थान प्रकल्प (Hill Stations), इ.साठी प्रथम विक्री / हस्तांतरण / भाडेपट्टा होत असल्यास तसेच शेतकरी व्यतिरिक्त इतर संस्था / कंपनी, शेतजमीन अन्य संभाव्य निवासी / औदयोगिक / वाणिज्य बिनशेती प्रयोजनासाठी खरेदी करीत असल्यास, त्याचप्रमाणे ग्रामीण क्षेत्रातील शासकीय जमीनी बिनशेती प्रयोजनासाठी निर्गत होत असल्यास, अशा संभाव्य बिनशेती वापर / विकसनासाठी येणारा खर्च विचारात घेता, ग्रामीण क्षेत्रातील अशा प्रकारच्या जमिनींचे मूल्यांकन, संबंधित गावाच्या 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. ग्रामीण क्षेत्रातील शासकीय जमीन, शेती वापरासाठी निर्गत होत असल्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित गावासाठी दिलेल्या मूल्य विभागातील आकार गट क्र.4 (5.01 ते 7.50) साठी असलेल्या दराप्रमाणे येणारे मूल्य विचारात घ्यावे. प्रभाव / विकास योजना नसलेल्या नागरी क्षेत्रामधील उपरोक्त सर्व प्रयोजनासाठी जिरायत / ना-विकास विभागातील जमिनीचे मूल्यांकन संबंधित क्षेत्रातील सारख्या गुण-दोष असलेल्या लगतच्या संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम या मूल्य विभागातील मूल्य दर विचारात घेऊन व सूचना क्र.16 (अ) मधील स्थूल जमिनीच्या कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे. **ब)** ग्रामीण क्षेत्रातील हायवेवरील (राष्ट्रीय महामार्ग / राज्य महामार्ग) सन्मुख जमिनीपैकी 4000 चौ.मी.पर्यतच्या 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.

अ.क्र.	क्षेत्र	विचारात घ्यावयाची प्रति चौ.मी. मूल्य दराची टक्केवारी
1.	500 चौ.मी.पर्यत	100%
2.	500 चौ.मी.ते 1,500 चौ.मी.	70%
3.	1,500 चौ.मी.ते 2,500 चौ.मी.	40%
4.	2,500 चौ.मी.ते 4,000 चौ.मी.	30%

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% दराने व 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% दराने व 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.
30.	**मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनींचे मूल्यांकन :-** दस्तात नमूद क्षेत्रापैकी फक्त मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित / बाधीत क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दराने करण्यात यावे व स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र.16 (ब) मधील कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे.
31.	**टी.डी.आर.वापरणेत येणा-या जमिनी / भूखंडाचे मूल्यांकन :-** ठाणे, कल्याण डोंबिवली, मिरा-भाईंदर, भिंवडी-निजामपूर, वसई-विरार, पुणे, पिंपरी-चिंचवड, नाशिक, औरंगाबाद व नागपूर महानगरपालिका क्षेत्रातील विकसन करारनामा / बांधकाम विभागणी / उत्पन्न विभागणी दस्तांचे मूल्यांकन करताना, त्यामध्ये टी.डी.आर. क्षेत्रासह बांधकाम / उत्पन्न विभागणी होत असल्यास / टी.डी.आर.वापरण्यात येणार आहे असे नमूद असल्यास, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद जमीन दरामध्ये 25% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा.
32.	**विकसन करारनामा-बांधकाम क्षेत्र विभागणी प्रकरणी मूल्यांकन :-** **अ) जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिश्याचे मोबदल्याचे मूल्य** **i)** जमीन मालकाच्या हिश्याचे क्षेत्राचे बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य **+** **ii)** जमीनमालकास बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला, डिपॉझिटवरील व्याज, विकास शुल्क इ.दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घेऊन येणारे मूल्य (डिपॉझिटसाठी दस्तामध्ये 10% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अथवा व्याजदर नमूद नसल्यास 10% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे) **ब) विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिश्याचे मूल्य** विकसनकर्त्याच्या हिश्याच्या जागेचे क्षेत्र x जमिनीचा दर उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे मूल्य बाजारमूल्य म्हणून विचारात घ्यावे.

33.	**विकसन करारनामा-उत्पन्न विभागणी (Revenue sharing) प्रकरणी मूल्यांकन खालीलप्रमाणे करावे :-** **अ) जमीन मालकास मिळणा-या हिश्याचे मोबदल्याचे मूल्य** **i)** मालकाचे हिश्याचे क्षेत्राचे अनुज्ञेय वापर विचारात घेऊन त्याचे विक्री दरानुसार येणारे आजचे मूल्य x 0.85 **+** **ii)** जमीन मालकास त्याव्यतिरिक्त मिळणारा मोबदला, डिपॉझिटवरील व्याज इ. दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घेऊन येणारे मूल्य (डिपॉझिटसाठी दस्तामध्ये 10% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अथवा 10% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे). **ब) संपूर्ण जमिनीचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमीन दराने येणारे मूल्यांकन** वरील अ) व ब) पैकी जास्तीचे मूल्य विचारात घ्यावे.
34.	**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.
35.	महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे खरे बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम 1995 चे नियम क्र. 4(6) खालील परंतुकानुसार 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. बँकेकडे तारण ठेवलेल्या मालमत्तेबाबत राज्य / केंद्र शासनाच्या मंत्रालयीन स्तरावरील संबंधित विभागाने नियुक्त केलेल्या शासकीय अधिकारी यांचेमार्फत व त्यांचेसमोर लिलावात आलेली किंमत ही त्या मालमत्तेचे बाजारमूल्य समजून त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. वरील व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही प्रकरणी ठरविलेले / मान्य झालेले / समझोता झालेले मूल्य विचारात घेऊ नये.
36.	**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 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.
37.	उपरोक्त सर्व मार्गदर्शक सूचनांनुसार वजावट / घट / सवलत देण्यापूर्वी त्या पृष्ठर्थ आवश्यक कागदपत्रे / नकाशाची सत्यप्रत दस्तासोबत जोडून दस्ताचा भाग करणे आवश्यक राहील.
38.	**बहुमजली औद्योगिक गाळयांचे मूल्यांकन :-** बहुमजली औद्योगिक गाळयासाठीच्या दरामध्ये पहिल्या व त्यावरील प्रत्येक मजल्यासाठी 5% वजावट देऊन मूल्यांकन करावे. या मार्गदर्शक सूचनेचा लाभ माहिती व तंत्रज्ञान पार्कमधील गाळयांना अनुज्ञेय राहणार नाही.
39.	**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 अधिनियम 1958 चे कलम 3 अनुसूची क्र.1 मधील अनुच्छेद क्र.36 नुसार मूल्यांची टक्केवारी विचारात घ्यावी.
40.	**12.0 मी.व त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या एकापेक्षा जास्त रस्त्यास सन्मुख भूखंड (corner plot) / जमीन / corner वरील दुकानगाळयाचे मूल्यांकन :-** अशा रस्त्यास सन्मुख भूखंड / जमीन / corner वरील 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.
41.	**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.

उपरोक्त सुचना हया, सदर सुचनेमध्ये काही सुधारणा / दुरुस्ती नोंदी नमूद असल्यास त्या व्यतिरिक्त, दि. 31/12/2015 पर्यंत अद्ययावत केलेल्या आहेत.

दि. 01/01/2016

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे