# नोंदणी व मुद्रांक विभाग

## महाराष्ट्रातील सर्व महानगरपालिका (मुंबई व मुंबई उपनगर जिल्हे वगळून),नगरपालिका,प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण क्षेत्राच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मूल्याकन करण्यासाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना

**(दि. १/१/२०१३ पर्यंत सुधारित)**

| अ.क्र. | मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील |
|---|---|
| १ | **(अ) जुन्या इमारतीचे मूल्यांकन ( भाडेकरु असलेल्या ) :-**<br>भाडेकरु असलेल्या मालमत्तांचे मूल्यांकन करताना खालील बाबी विचारात घेणे आवश्यक आहे.<br>अ) सदर मालमत्तेमध्ये सर्व मजल्यावर मिळून एकूण किती बांधकाम करता येईल म्हणजेच नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र किती असेल ते पाहणे.<br>ब) भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र परिगणित करणे.<br>क) भाडेकरुंकडून प्राप्त होणारे एकूण मासिक भाडे परिगणित करणे.<br>ड) भाडेकरुव्याप्त बांधकाम क्षेत्राखेरीज उर्वरीत बांधकामाचे स्वरुप, क्षेत्र, वय इत्यादी पहाणे.<br>समजा १) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र = **क्ष चौ.मी**<br>२) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय) = **य**<br>३) मालमत्तेचे एकूम अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = **क्ष X य चौ.मी**<br>४) मालमत्तेचे भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र = **ज्ञ चौ.मी**<br>५) भाडेकरुंकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे = **भ रुपये**<br>**उदा-१ :-** भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रम ाणे अनुज्ञेय एकूण बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असेल तर, म्हणजेच जर **ज्ञ** क्षेत्र हे **क्षय** पेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.<br>**महानगरपालिका क्षेत्रांसाठी मूल्य =१६ X ७ X भ = रु.११२ X 'भ'**<br>**महानगरपालिका व्यतिरिक्त क्षेत्रांसाठी मूल्य =१६ X ९ X भ = रु. १४४ X 'भ'**<br>**उदा - २ :-** भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय एकूण बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी असेल तर, म्हणजेच जर **ज्ञ** क्षेत्र हे **क्षय** पेक्षा कमी असेल तर, त्या मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.<br>$= \left( \text{(क्षय - ज्ञ) X } \frac{\text{(वार्षिक मुल्यदर तक्त्याप्रमाणे जमीनीचा दर)}}{\text{अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक}} \right)$ + ११२ भ + भाडेकरु व्याप्त क्षेत्राखेरीज उर्वरीत बांधकामाचे क्षेत्र/प्रकार/वर्गवारी व वयानुसार परिगणित होणारे मूल्य.<br>ज्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात उपरोक्त नमूद प्रमाणे जमीनीचा दर हा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा दर निर्देशित करीत असेल, त्या ठिकाणी वरीलप्रमाणे 'अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाने' भागण्याची आवश्यकता नाही.<br>**टीप :-** भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे मूल्यांकन निश्चित करतांना मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ नुसार अभिनिर्णय करुन घेणे आवश्यक आहे. तसेच अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित |

<table>
<tr><td></td><td>महानगरपालिका / सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. मूल्यांकन करावयाच्या भूखंडामध्ये अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा विकास नियंत्रण नियमावलीतील अन्य तरतुंदीन्वये अतिरिक्त चटई क्षेत्र अनुज्ञेय असेल तर अशा मिळकतींचे स्वतंत्रपणे मूल्यांकन करण्यात यावे.</td></tr>
<tr><td>२</td><td>२.१) जुन्या भाडेकरूस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :-<br>अ) भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील बांधकाम क्षेत्राइतकेच क्षेत्र त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरूस देण्यात येते, त्यावेळी वरीलप्रमाणे ११२ पट रक्कमेत भाडेकरूला दिलेल्या क्षेत्राची वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाच्या दरावरून परिगणित केलेली रक्कम समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.<br>ब) ज्यावेळी भाडेकरूस 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 वापरानुसारचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्याप्रमाणे येणारे मूल्य समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.<br>क) भाडेकरुव्याप्त मिळकत भाडेकरुच खरेदी करीत असल्यास अशा प्रकरणी सविस्तर मूल्यांकन करुन घेण्यांत यावे.<br>मार्गदर्शक सूचना क्र. १ व २ साठी टीप - भाडेकरू असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना संबंधित भाडेकरु त्या इमारतीत गेले पाच वर्षे भाडेकरू म्हणून वास्तव्य करीत असल्याबाबतचा पुरावा सादर करणे आवश्यक आहे. उदा. नगरपालिका/महानगरपालिका/ ग्रामपंचायत यांच्याकडील दाखले, वीजदेयके, दूरध्वनी देयके असे पुरावे दिल्यानंतरच सवलत देता येईल. दस्त नोंदणीसाठी सादर करताना दस्तासोबत असे पुरावे सादर केले पाहिजेत व ते पुरावे दस्ताचा एक भाग म्हणून राहतील. तसेच भाडेकरुच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राचा सविस्तर तपशील दस्तामध्ये नमूद करणे आवश्यक आहे. मात्र लिव्ह ॲन्ड लायसेन्सच्या दस्तानुसार मिळणारे हक्क विचारात घेता येणार नाहीत.</td></tr>
<tr><td>३</td><td>घसारा :- जुन्या इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा खालीलप्रमाणे विचारात घेण्यांत यावा.<br>
<table>
<tr><td rowspan="2">इमारतीचे पूर्वायुष्य (वर्षामध्ये)</td><td colspan="2">घसारा वजावटीनंतर होणारी मूल्याची टक्केवारी</td></tr>
<tr><td>आर.सी.सी /इतर पक्के बांधकाम</td><td>अर्धपक्के व कच्चे बांधकाम</td></tr>
<tr><td>० ते २</td><td>१०० %</td><td>१०० %</td></tr>
<tr><td>२ पेक्षा जास्त व ५ वर्षापर्यंत</td><td>९५ %</td><td>९५ %</td></tr>
<tr><td>५ पेक्षा जास्त व १० वर्षापर्यंत</td><td>९० %</td><td>८५ %</td></tr>
<tr><td>१० पेक्षा जास्त व २० वर्षापर्यंत</td><td>८० %</td><td>७५ %</td></tr>
<tr><td>२० पेक्षा जास्त व ३० वर्षापर्यंत</td><td>७० %</td><td>६० %</td></tr>
<tr><td>३० पेक्षा जास्त व ४० वर्षापर्यंत</td><td>६० %</td><td>४५ %</td></tr>
<tr><td>४० पेक्षा जास्त व ५० वर्षापर्यंत</td><td>५० %</td><td>३० %</td></tr>
<tr><td>५० पेक्षा जास्त व ६० वर्षापर्यंत</td><td>४० %</td><td>२० %</td></tr>
<tr><td>६० वर्षापेक्षा जास्त</td><td>३० %</td><td>१५ %</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | **टिप : -** १) जुन्या मालमत्तेचे मूल्यांकन निश्चित करतेवेळी जमीनदरापेक्षा मूल्यांकन कमी येत असल्यास सूचना क्रमांक ६ प्रमाणे मूल्यांकन करावे.<br>घसारा निश्चित करतेवेळी पूर्णत्वाचा दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र (Completion/Occupation Certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा.महानगरपालिका/ नगरपालिकेकडील कर भरणा दाखला किंवा इमारत पूर्णत्वाचा/ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दुरध्वनी देयक इ. विचारात घ्यावेत. |
| ४ | **कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-** वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये नमुद दर हे बिल्ट-अप क्षेत्राचे आहेत. दस्तामध्ये कार्पेट एरियाचा उल्लेख असल्यास, खालीलप्रमाणे 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 = १.२ x कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया = बिल्ट-अप एरिया / १.२** |
| ५ | **रो-हाउस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगला:-**<br>(अ) ठाणे, कल्याण-डोंबिवली, उल्हासनगर, भिवंडी-निजामपूर, मिरा-भाईंदर, नवी मुंबई, पुणे, पिंपरी-चिंचवड व नाशिक या महानगरपालिका क्षेत्रातील समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत असलेल्या रो-हाऊस/ पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्याचे मूल्यांकन करताना त्याचे बांधकाम क्षेत्र १५० चौमी पेक्षा जास्त असल्यास संबंधित विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्यदराच्या २५% जास्त दर विचारात घ्यावा. तथापी, जर 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 १०% जास्त दर विचारात घ्यावा. या महानगरपालिका क्षेत्रांमध्ये वरील खेरिज अन्य निवासी बांधकामांबाबत भूखंडाचे मूल्य + बांधकामाचे मूल्य याप्रमाणे (सूचना क्र.६ नुसार) मूल्यांकन करावे.<br>(ब) वर (अ) मध्ये नमूद क्षेत्राव्यतिरिक्त अन्य ठिकाणी वरील सर्व प्रकारच्या निवासी बांधकामांबाबत संपूर्ण भूखंड क्षेत्राचे मूल्य + बांधकामाचे मूल्य याप्रमाणे मूल्यांकन करावे. |
| ६ | **मुल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतींचे मूल्यांकन :-**<br>निवासी मिळकत, वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक, तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक तसेच औद्योगिक वापरासाठीच्या मिळकतींचें मूल्यांकन, संबंधित जमिनीच्या दरावरुन व बांधकाम वर्गीकरणानुसारच्या दरावरुन खालीलप्रमाणे करावे.<br>**(i) निवासी मिळकत-**<br>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी इमारत = जमीनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य<br>ब) निवासी सदनिका = (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.१५ x सदनिकेचे क्षेत्र<br>**(ii) वाणिज्य मिळकत-**<br>अ) तळमजला दुकानगाळा/ व्यावसायिक/वाणिज्य गाळा किंवा इमारत = (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.५० x गाळयाचे क्षेत्र<br>ब) तळमजल्याखेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालये इ.= ( जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर ) x १.२५ x गाळयाचे क्षेत्र<br>**iii) औद्योगिक मिळकत-**<br>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक इमारत = जमीनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य<br>ब) औद्योगिक गाळा = (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.२० x गाळयाचे क्षेत्र |

| | |
|---|---|
| ७ | **दवाखाना व बँकेचे मूल्यांकन :-**<br>अ) तळमजल्यावरील खाजगी दवाखाने व बँकांचे मूल्यांकन संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांसाठीच्या दराने करण्यात यावे.<br>ब) वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / बँकेचे मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र. ९ मधील अनु.क्र.२ व ३ नुसार करावे. |
| ८ | **दुकानगाळयांचे मुल्यांकन :-**<br>**रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने** : रस्ते सन्मुख नसलेल्या दुकानांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकानदराच्या ८०% दराने करावे. तथापी यानुसार येणारा दर वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक गाळयाच्या दरापेक्षा कमी नसावा. दस्तात नमूद इमारतीचा बांधकाम नकाशा अवलोकन करून संबंधित दुय्यम निबंधक यांनी दुकानगाळा रस्त्यासन्मुख आहे किंवा कसे याची खात्री करावी व नकाशाची प्रत दस्ताचा भाग म्हणून जोडण्यात यावी.<br>**ब) मोठया क्षेत्राची दुकाने व कार्यालये (offices) :-** मोठ्या क्षेत्राच्या दुकानांचे /कार्यालयांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यदरामध्ये खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी. |

| **दुकानाचे/कार्यालयाचे क्षेत्रफळ** | **मूल्यदरामध्ये द्यावयाची वजावट** |
|---|---|
| ४६४ चौमी पेक्षा जास्त व ९२९ चौमी पर्यंत | १०% |
| ९२९ चौमी पेक्षा जास्त | २०% |

| | |
|---|---|
| ९ | **मोठे दुकान संकुल** (Malls) **:-**<br>नव्याने विकसित होणा-या मोठ्या दुकान संकुल (Malls) / डिपार्टमेंटल स्टोअर्समधील दुकानांचे मूल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यात यावे. |

| दुकान असलेला मजला | संबंधित मुल्यविभागातील दुकानांच्या मुल्यदराचे विचारात घ्यावयाचे प्रमाण |
|---|---|
| १) तळमजला व अप्पर ग्राउंड फ्लोअर | १.२० पट |
| २) लोअर ग्राउंड फ्लोअर व पहिला मजला | १.०० पट |
| ३) दुसरा व त्यावरील मजले | ०.८० पट |

**टीप :** मोठया दुकान संकुलांसाठी (Malls) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग करुन दर दिला असल्यास, ही सूचना विचारात घेऊ नये. दस्तात नमूद दुकानगाळा मोठया दुकान संकुलातील आहे किंवा कसे याची खात्री करण्यासाठी दस्तासोबत महानगरपालिका/नगरपालिकेने मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाची प्रत दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील.

| | |
|---|---|
| १० | **लोअर ग्राउंड फ्लोअर वरील दुकाने :-**<br>लोअर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील दुकानदराच्या ८०% दर विचारात घेऊन करावे. |

| | |
|---|---|
| ११ | **तळघर (बेसमेंट) :-**<br>तळघर (बेसमेंट) वाहनतळाव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी वापरण्यांत येत असल्यास संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या ८०% दराने मूल्यांकन करावे. |
| १२ | **पोटमाळा (मॅझनिन) : -**<br>पोटमाळा (मॅझनिन) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील त्या मजल्याच्या संबंधित वापराच्या दराच्या ७० % दराने करावे. |
| १३ | **इमारतीचे तळमजल्याभोवती असलेली जागा :-**<br>फ्लॅट/ऑफीस/दुकान यांना लागून असलेली जमीन विकण्यात येत असेल तर अशा जमिनीचे मूल्यांकन संबंधित विभागाच्या जमीनदराच्या ४०% दराने करावे. |
| १४ | **गच्ची (टेरेस) :-**<br>स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधीव मिळकतीलगतच्या गच्ची (टेरेस) च्या मूल्यांकनासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील गच्चीलगतच्या वापराच्या (सदनिका/कार्यालये/दुकाने/ औद्योगिक) वार्षिक मूल्यदराच्या ४० टक्के दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. सदनिकेच्या वरच्या मजल्यावरील गच्ची (टेरेस), सदनिकेसह विक्री होत असल्यास, अशा गच्चीचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील सदनिकेच्या दराच्या २५% दराने करावे. तथापि, कार्यालयाच्या/दुकानाच्या वरील मजल्यावरील गच्ची (टेरेस) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील कार्यालयाच्या/ दुकानाच्या दराच्या ४०% दरानेच करावे. |
| १५ | **वाहनतळः :-**<br>स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता, अन्य बांधीव मिळकतीस वाहनतळाची (Covered Parking) सुविधा उपलब्ध असल्यास वाहनतळाच्या क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या दरात अनुज्ञेय वजावट देऊन आलेल्या दराच्या - (१) पुणे, पिंपरी-चिंचवड , ठाणे व नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रासाठी - २५% व (२) उर्वरीत सर्व ठिकाणी १५% दराने मूल्यांकन करावे. तथापी, खुल्या जमिनीवरील वाहनतळाचे मूल्यांकन हे संबंधित मूल्यविभागातील जमिनदराच्या ४० % दराने करावे. |
| १६ | **स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन :-**<br>स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन खालील कोष्टकाप्रमाणे करावे. मूल्यांकन करतांना चौमी चे दर वापरावयाचे आहेत. खरेदीखतानुसार वेगवेगळया जमीनींचे/सर्व्हे नंबर्सचे तुकडे एकत्रित होत असतील तर त्यांना स्थूल जमीनीच्या खाली नमूद (अ) व (ब) मधील कोष्टकांनुसार वजावट देण्याची आवश्यकता नाही.<br>**अ) प्रादेशिक योजना/विकास योजनेनुसार शेती /ना-विकास विभागातील क्षेत्र तसेच प्रादेशिक योजना / विकास योजना नसलेल्या ठिकाणी शेत जमिनी या मूल्यविभागामध्ये समाविष्ट क्षेत्राचे मूल्यांकन** |

| अ क्र | क्षेत्र | वर्ग एक | वर्ग दोन |
|---|---|---|---|
| | | केवळ प्रती चौमी दर दिले असल्यास प्रती चौमी दराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी | प्रती चौमी व प्रती हेक्टर असे दोन्ही दर दिले असल्यास अनुसरावयाची मूल्यांकन पध्दती |
| १ | २,००० चौमी पर्यंत | १०० | २,००० चौमी पर्यंत प्रती चौमी दराने होणारे मुल्यांकन (+) अधिक उर्वरित क्षेत्राचे प्रती हेक्टरी दराने होणारे मुल्यांकन |
| २ | २,००१ चौमी ते ४,००० चौमी | ८० | |
| ३ | ४,००१ चौमी ते १०,०००चौमी | ६० | |
| ४ | १०,००० चौमी पेक्षा जास्त | ४० | |

**वर्ग एक**साठी टीप **:-** वरील कोष्टक वापरतांना मार्गदर्शक सूचना क्र. १६ मध्ये नमूद केलेल्या सर्व टप्प्यातील मूल्यांकनाची बेरीज करुन मूल्यांकन निश्चित करण्यात यावे.

**वर्ग एक व दोन** साठी टीप **:-** सदर कोष्टके नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील शेतजमिनींना लागू करण्यापूर्वी विकास योजना/ प्रादेशिक योजनेचा तीन महिन्यांच्या आतील भुवापर दाखला तपासुन अनुज्ञेय भूवापराबाबत खात्री करणे आवश्यक राहील.

**ब) प्रादेशिक योजना/विकास योजनेनुसार रहिवास/वाणिज्य/औद्योगिक वापर विभागामध्ये समाविष्ट असलेले क्षेत्र तसेच संभाव्य बिनशेती /बिनशेती या मूल्यविभागातील क्षेत्र :-**

| अ क्र | क्षेत्रफळ | विचारात घ्यावयाची प्रती चौमी मूल्यदराची टक्केवारी | |
|---|---|---|---|
| | | ठाणे/कल्याण-डोंबिवली/भिवंडी-निजामपूर/ उल्हासनगर/मिरा-भाईदर/नवी मुंबई/पुणे/पिंपरी-चिंचवड / नाशिक या मनपा क्षेत्रांसाठी | अन्य सर्व मनपा,नपा, प्रभाव क्षेत्र व ग्रामीण क्षेत्रासाठी |
| १ | ५०० चौमी पर्यंत | १०० % | १०० % |
| २ | ५०१ चौमी ते २,००० चौमी | ९० % | ९० % |
| ३ | २,००१ चौमी ते ४,००० चौमी | ८० % | ८० % |
| ४ | ४,००१ चौमी ते १०,००० चौमी | ७० % | ६० % |
| ५ | १०,००० चौमी पेक्षा जास्त | ६० % | ५० % |

**टीप :-** १. मार्गदर्शक सूचना क्र. १६ मध्ये नमूद केलेल्या सर्व टप्प्यातील मूल्यांकनाची बेरीज करुन मूल्यांकन निश्चित करण्यात यावे.

२. महानगरपालिका/नगरपालिका/नगर रचना विभागाचा अद्ययावत म्हणजे ३ महिन्याचे आतील भूवापर दाखला (Zone Certificate) दस्तासोबत सादर करणे आवश्यक राहील.

३. या अंमलबजावणी सूचनेनुसारची वजावट मंजूर रेखांकनातील भूखंडांना लागू असणार नाही.

**१७** **मुख्य रस्त्याच्या आतील बाजूस असलेल्या भूखंडाच्या दराबाबतः-**

मुख्य रस्त्याकरीता असलेल्या मूल्यविभागातील मंजूर रेखांकनातील मुख्य रस्त्यापासुन ५० मीटरपेक्षा जास्त अंतरावर असलेल्या भूखंडांचे तसेच विस्ताराने मोठया असलेल्या स. नं./ग.नं. पैकी मुख्य रस्त्यापासून अंतर्गत भागात स्थित असलेल्या स्थूल /अविकसित जमिनींचे मूल्यांकन, मुख्य रस्त्यावरील मूल्यदराच्या ७०% दर विचारात घेऊन ठरविण्यात यावे. मंजूर रेखांकनातील भूखंडांना ही सवलत देतांना मंजूर अभिन्यासाची प्रत दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील.

१८ **उद्‌वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती :-** उद्‌वाहन सुविधा नसलेल्या इमारतीतील सदनिकांचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे दराची टक्केवारी विचारात घेण्यात यावी.

| अ.क्र. | सदनिकेचा मजला | विचारात घ्यावयाची संबंधीत दराची टक्केवारी |
|---|---|---|
| १ | तळमजला/स्टिल्ट फ्लोअर | १०० % |
| २ | पहिला | १०० % |
| ३ | दुसरा | ९५ % |
| ४ | तिसरा | ९० % |
| ५ | चौथा व त्यावरील सर्व मजल्यांसाठी | ८० % |

१९ **उद्‌वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारती :-** उद्‌वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारतीतील निवासी/ व्यावसायीक/ कार्यालयीन गाळ्यांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यविभागातील दरामध्ये खालीलप्रमाणे वाढ विचारात घ्यावी.

| अ.क्र. | संबंधित निवासी /व्यावसायीक गाळयाचा मजला | वार्षिक मूल्यदरामध्ये करावयाची वाढ |
|---|---|---|
| १ | तळमजला ते ४ थ्या मजल्यापर्यंत | वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे |
| २ | ५ वा मजला ते १० व्या मजल्यापर्यंत | ५% |
| ३ | ११ वा मजला ते २० व्या मजल्यापर्यंत | १०% |
| ४ | २१ वा व त्यावरील मजले | १५% |

दुकान केंद्रासारख्या वाणिज्य वापरास वाढ देण्यात येवू नये.

२० **शेतजमिनींचे मूल्यांकन :-**

**(अ) ७/१२ उतारा पाहणे :-** ग्रामीण भागात शेतजमिनीचे मूल्यांकन करतांना त्या जमिनीचे मागील ३ वर्षांचे ७/१२ उतारे पाहून व त्यावरील पिकपाण्याची नोंद पाहून जमिनीचा प्रकार (पड, जिरायत, तरीपॅडी, हंगामी बागायत, बारमाही बागायत, बिनशेती इ.) ठरविण्यात यावा.

**ब) शेतजमिनीच्या एखादया प्रकारासाठी मुल्यदर नमुद नसल्यास :** 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 |
|---|---|---|
| १.०० | १.५० | २.०० |

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

**क) पड जमिनीचे दर नसल्यास :-** पड जमिनीचे दर नमूद नसल्यास, त्या गावासाठी लागू असलेल्या जिरायत शेतीच्या दराच्या ७५% दराने मूल्यांकन करावे.

| | |
|---|---|
| | **ड) क वर्ग नगरपालिका क्षेत्रातील ना-विकास विभागातील शेतजमिनींचे मूल्यांकन :** क वर्ग नगरपालिका क्षेत्रातील ना-विकास विभागातील हेक्टरी दर हे जिरायतसाठी आहेत. ७/१२ उतारे पाहून हंगामी बागायत, धानशेती, तरीपॅडी व बारमाही बागायत जमिनीसाठी मार्गदर्शक सूचना क्र. २० (ब) प्रमाणे कार्यवाही करावी.<br>**इ)** शासनाने / जिल्हाधिकारी यांनी खाणपट्टा (Mining Belt) म्हणून जाहीर केलेल्या क्षेत्रातील व पवनचक्कीसाठी विक्री होणा-या जमीनींचे मूल्यांकन त्या जमीनींच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद दराच्या दुप्पट दराने करावे. |
| २१ | **१० आर पेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या शेतजमिनीचे मूल्यांकन :-**<br>प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण भागात १० 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 १० आर पेक्षा कमी असल्यास व ते पूर्णपणे विक्री केले जात असल्यास आणि ती जमिन कोणत्याही रस्त्यास संमुख नसल्यास त्या जमिनीस दीडपट दर लागू करू नये.<br>एखादी जमिन लाभक्षेत्रात असूनही त्यास पाणी उपलब्ध नसल्यास, पक्षकाराने विक्री करावयाच्या क्षेत्रासाठी पाटबंधारे विभागाचे पाणी उपलब्ध होत नसल्याचे संबंधित प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास सूचना क्रमांक २० नुसार मुल्याकन करावे. |
| २२ | **वाडी विभाजनः-** 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. |
| २३ | **प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण क्षेत्रातील प्रत्यक्षातील बिनशेती जमिनीचे मूल्यांकन :-** प्रभावक्षेत्रात व ग्रामीण क्षेत्रात शेत जमिनीची विक्री होत असेल व ती जमीन ७/१२ उता-याप्रमाणे बिनशेती झाली असेल तर, त्या जमिनीचे, त्या गावाचा बिनशेतीचा मूल्यदर व स्थूल जमिनीसाठीचे कोष्टक वापरुन मूल्यांकन करावे. |
| २४ | **शेतघरांचे (फार्म हाऊस) मूल्यांकन :-** शेतघरांसाठी (फार्म हाऊस) जर जमिनीची खरेदी होत असेल तर संभाव्य बिनशेती वापर समजून त्याप्रमाणे संभाव्य बिनशेतीच्या दराने मूल्यांकन करावे. |
| २५ | **डोंगरपड जमिनी :-** डोंगरपड/पड जमिनीचे दर नमूद नसल्यास त्या गावासाठी लागू असलेल्या जिरायत शेतीच्या दराच्या ७५% दर विचारात घ्यावा. डोगरपड/पड जमिनीपैकी काही क्षेत्र जिरायत, हंगामी/बारमाही बागायत असल्याचे ७/१२ वरुन दिसून आल्यास, त्या क्षेत्राचे, जमिनीच्या प्रकारानुसार व शेतसा-याप्रमाणे दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. |
| २६ | **पोटखराब :-** ७/१२ उता-यावर जरी पोटखराब क्षेत्र नमूद असले तरी अशा पोटखराब क्षेत्राचा स्वतंत्र विचार करुन मूल्यांकन करण्यात येऊ नये. |
| २७ | **क्षारपड :-** क्षारपड (मीठ फुटलेल्या) जमिनींच्या बाबतीत आवश्यक ती शहानिशा करुन अशा जमिनीचे मूल्यांकन बागायती जमिनीच्या मूल्यदराच्या ६०% दराने करावे. |
| २८ | **सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुर्नविकासाचे प्रस्तावः-**<br>सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुर्नविकास प्रस्तावांचे दस्तांबाबत वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार येणारे मूल्यांकन संबंधितास मान्य नसल्यास, मुंबई मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ३१ अन्वये अभिनिर्णयाव्दारे सविस्तर मूल्यांकन करुन घेण्यात यावे. |
| २९ | **ग्रामीण क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती वापराच्या शेतजमिनींचे मुल्यांकन :-**<br>ग्रामीण क्षेत्रातील खाजगी शेतजमीनींची विशेष नगर विकास प्रकल्प ( Special Townships ), विशेष औदयोगिक क्षेत्रे (Special Economic Zone), खासगी गिरिस्थान प्रकल्प (Hill Stations) तसेच |

| | |
|---|---|
| | अन्य संभाव्य निवासी/औदयोगिक/ वाणिज्य बिनशेती प्रयोजनासाठी प्रथम विक्री होत असल्यास, त्याचप्रमाणे ग्रामीण क्षेत्रातील शासकीय जमीनी बिनशेती प्रयोजनासाठी निर्गत होत असल्यास, अशा संभाव्य बिनशेती वापर/विकसनासाठी येणारा खर्च विचारात घेता, अशा प्रकारच्या जमिनींचे मूल्यांकन, संबंधित गावाच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात दिलेल्या प्रती चौमी बिनशेती दराच्या ५०% इतका मूल्यदर विचारात घेऊन व ना-विकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमिनींच्या कोष्टकानुसार करण्यात यावे. |
| ३० | **मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनींचे मूल्यांकन :**<br>दस्तात नमूद क्षेत्रापैकी फक्त आरक्षणाखालील क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील नमूद दराच्या ८०% दराने करण्यात यावे. |
| ३१ | **मुल्यविभाग निश्चितीबाबत शंका/अडचण उदभवल्यास :-** एखादी मिळकत नेमकी कोणत्या मूल्यदर विभागात समाविष्ट होते याबाबत संगणकीय दस्त नोंदणी प्रक्रियेत शंका/अडचण उदभवल्यास किंवा मूल्यदर उपलब्ध होत नसल्यास संबंधित सहायक संचालक नगर रचना, मूल्यांकन कार्यालयाकडून मूल्यदर विभागाची खातरजमा करुन घेण्यात यावी. |

**उपरोक्त सुचना हया, सदर सुचनेमध्ये काही सुधारणा / दुरुस्ती नोंदी नमूद असल्यास त्या व्यतिरिक्त, दि. १/१/२०१३ पर्यंत अद्ययावत केलेल्या आहेत.**

**परिशिष्ट - अ**

| | |
|---|---|
| **१** | **नवीन बांधकामाचे दर :-** बांधकाम वर्गीकरणानुसार सन २०१३ साठी विविध प्रकारच्या बांधकामांचे प्रती चौमी दर खालीलप्रमाणे विचारात घेण्यात यावेत. |

| अ.क्र. | मनपा/नपा/ प्रभाव /ग्रामीण क्षेत्राचा तपशिल | **बांधकाम वर्गीकरण** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **आर.सी.सी** | **इतर पक्के** | **अर्धपक्के** | **कच्चे** |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ |
| १. | नवी मुंबई/ठाणे /कल्याण-डोंबिवली/उल्हासनगर/ मिरा-भाईंदर | १३,२०० | ११,००० | ८,००० | ४,५०० |
| २. | पुणे/पिंपरी-चिंचवड/भिवंडी-निजामपूर / नाशिक | १२,२०० | १०,५०० | ७,५०० | ४,००० |
| ३. | सोलापूर/औरंगाबाद /कोल्हापूर/नागपूर | ११,००० | १०,००० | ७,००० | ३,५०० |
| ४. | नांदेड/अमरावती/अकोला/मालेगांव/सांगली-मिरज- कुपवाड/ धुळे/ जळगांव/अहमदनगर व अन्य मनपा | १०,२०० | ८,२०० | ५,५०० | ३,२०० |
| ५. | सर्व अ वर्ग न.प. | ९,५०० | ७,५०० | ४,५०० | ३,००० |
| ६. | सर्व ब वर्ग,क वर्ग न.प. व प्रभाव क्षेत्र | ९,००० | ७,००० | ४,००० | २,७०० |
| ७ | ग्रामीण | ८,५०० | ६,५०० | ३,५०० | २,५०० |

**टिप :-**

**१)आर.सी.सी. बांधकाम -**आर.सी.सी.फ्रेम स्ट्रक्चर स्वरुपाची इमारत,आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची/कॉंक्रीट ब्लॉकची भिंत, सिमेंट मॉर्टरमध्ये जुडाई , भिंतींना आतून-बाहेरुन प्लॅस्टर, टाईल्स फलोअरिंग तसेच रंगवलेली इमारत

**२) इतर पक्के बांधकाम -** लोड बेअरींग स्ट्रक्चर, आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची भिंत, आतून - बाहेरुन प्लॅस्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फलोअरींग.

**३) अर्धपक्के बांधकाम -** लोड बेअरिंग स्ट्रक्चर, मातीत बांधकाम केलेल्या दगडांच्या किंवा विटाच्या भिंती, शहाबादी फरशी, मड फलोअरिंग किंवा इतर प्रकारचे फलोअरिंग, स्लॅब व्यतिरिक्त बांधकाम.

**४) कच्चे बांधकाम -** मातीच्या किंवा कुडाच्या भिंती, मातीतील कच्च्या विटांच्या भिंती, मातीचा गिलावा, कौल, ॲसबेल्टास शीट किंवा टिनाचे पत्रे असलेले छत.