

महाराष्ट्र शासन

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक

महाराष्ट्र राज्य, पुणे

वार्षिक मूल्यदर तक्ते सन 2025-26 बाबत प्रसिध्दी पत्रक (प्रेस नोट)

अ) सर्वसाधारण :

- महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम 1995 अन्वये दस्त नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्क आकारणेकामी वार्षिक मूल्यदर तक्ते (ASR) व मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना (Guidelines) नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडून प्रतिवर्षी 1 एप्रिल रोजी निर्गमित केल्या जातात.

यापूर्वीची कार्यवाही :-

- सन 2017-18 साली वार्षिक मूल्यदर तक्ते तयार करणेत आले होते. तदनंतर सलग 2 वर्षे स्थावर मिळकत क्षेत्रातील मंदीचा विचार करुन (सन 2018-19 व 2019-20) साठी सदर दर कायम ठेवणेत आले होते.
- सन 2020-21 साली कोरोना परिस्थितीमुळे शासनाने दि.18.03.2020 पासून लागू केलेले निर्बंध व कार्यालयातील मर्यादित उपस्थिती यामुळे शासनाने पुढील आदेश होईपर्यंत वार्षिक मूल्यदर तक्ते कायम ठेवण्याबाबत कळविले होते. त्याअनुषंगाने सदर काम पूर्ण झाल्यानंतर दि.12/9/2020 रोजी सन 2020-21 करिता वार्षिक मूल्यदर तक्ते प्रसिध्द करण्यात आले असून कोरोना परिस्थितीमुळे स्थावर मिळकतीचे बाजारातील मंदीचा विचार करता सदर दरास कमीत कमी वाढ देण्यात आली होती.
- सन 2021-22 चे वार्षिक मूल्यदर तक्तेस शासनाकडून स्थगिती देण्यात आल्याने सन 2020-21 चेच दर सन 2021-22 करिता कायम ठेवणेत आले.
- तदनंतर सन 2022-23 चे वार्षिक मूल्यदर तक्ते प्रसिध्द करण्यात आले असून, यात सन 2021-22 चे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यांच्या तुलनेत कमी वाढ प्रस्तावित केली होती.
- सद्यस्थितीत सन 2022-23 चे वार्षिक मूल्यदर तक्ते सन 2023-24 व 2024-25 करिता कायम ठेवणेत आले.

ब) वार्षिक मूल्यदर तयार करणेकरिता अवलंबलेली कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे आहे.

- 1) वार्षिक मूल्यदर तक्ते तयार करताना प्रत्यक्ष नोंदणीकृत व्यवहाराची माहिती गावनिहाय व मूल्य विभागनिहाय NIC चे माध्यमातून संकलित केली जाते. याशिवाय स्थावर व्यवसाय संकेत स्थळ व जागा पहाणी करुन, प्रत्यक्ष माहिती संकलीत करुन वाढ / घटीचा क्षेत्र निहाय व मूल्यविभाग निहाय विचार करुन दर प्रस्तावित केले आहेत.
- 2) सदर दर तक्ते तयार करताना बांधकाम व्यवसायिक, दस्त लेखनिक यांची मुद्रांक जिल्हाधिकारी स्तरावर बैठक आयोजित करुन त्यांच्या सूचना तसेच सदर प्रक्रियेमध्ये लोकसहभाग असण्याच्या दृष्टीने जिल्हाधिकारी यांच्या अध्यक्षतेखाली लोकप्रतिनिधी बैठकीमधील सूचना / हरकती विचारात घेऊन त्याची पडताळणी करुन दर प्रस्तावित केले जातात.
- 3) सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून नवीन बांधकाम दर प्राप्त करुन घेऊन ते वार्षिक मूल्यदर तक्त्यासोबत निर्गमित केले जातात.

ग्रामीण क्षेत्र :-

1. ग्रामीण भागात उपलब्ध खरेदी विक्री व्यवहाराचा कल, परिसरात झालेला विकास, भूखंड विक्रीच्या जाहिराती, रिअल इस्टेट वेबसाईट वरील माहिती इत्यादीच्या आधारे माहिती घेऊन सर्वसाधारण वाढ प्रस्तावित केलेली आहे.
2. ग्रामीण क्षेत्रातील गावे नगरपरिषद व नगरपंचायत हद्दीलगत असल्यास UDCPR नुसार त्यामधील शेती विभागात रहिवास वापर अनुज्ञेय केलेला असल्याने सदरची गावे ग्रामीण विभागातील वरच्या विभागात घेण्यात आलेली आहेत.
3. महानगरपालिका हद्दीलगतचे गावाकरीता यापूर्वीच प्रभाव क्षेत्रे करण्यात आलेली आहेत. तथापि, काही ठिकाणी काही गावे ग्रामीण विभागात असल्याचे निदर्शनास आल्याने UDCPR मधील तरतूदीनुसार अशा गावांमध्ये शेती विभागात अनुज्ञेय होणारा रहिवास वापर विचारात घेऊन सदरची गावे यापैकी गावांची तुलना करून वरच्या विभागात समाविष्ट करण्यात आलेली आहेत.

नागरी व प्रभाव क्षेत्र :-

1. राज्यातील नागरी व प्रभाव क्षेत्राकरिता खरेदी विक्री व्यवहाराचे विश्लेषण 100% पर्यंतची वाढ तसेच 50% पर्यंतचे घटीचे व्यवहार प्रत्येक मूल्यविभागनिहाय विचारात घेऊन करणेत आले आहे. याप्रमाणे विश्लेषणाअंती येणारी वाढ किंवा घट यांचा विचार करून मूल्यविभागात वाढ किंवा घट प्रस्तावित केलेली आहे. तथापि याप्रमाणे कार्यवाही करतेवेळी लगतचे मूल्यविभागातील प्रस्तावित वाढ अथवा घट आधारे मूल्यविभागातील तफावत दूर करून वास्तववादी दर प्रस्तावित केले आहेत.
2. नव्याने स्थापन झालेल्या नगरपरिषदा / नगरपंचायती, नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दवाढी याबाबीची दखल घेवून मूल्यदर विभाग अदयावत केलेले आहेत.
3. मंजूर प्रादेशिक योजना तसेच विकास योजना तसेच त्यामध्ये झालेले फेरबदलांची नोंद घेऊन मूल्यविभाग तसेच दरात बदल करून वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात वास्तविकता आणलेली आहे.
4. सदनिकांचे दर महानगरपालिका क्षेत्राकरिता जमीन दर + बांधकाम दर यापेक्षा कमी असल्यास ते किमान जमीन दर + बांधकाम दर याप्रमाणे ठेवलेले आहे. प्रभाव व ग्रामीण क्षेत्रात सदनिकाचे दर किमान बांधकाम दराइतके येत नसल्यास ते किमान बांधकाम दराइतके ठेवलेले आहेत.
5. सर्व्हे नंबर / गट नंबर तसेच सि.स.नं. याप्रमाणे बदलाची नोंद घेण्यात आलेली आहे.

वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दर वापरून मिळकतीचे मूल्यांकनासाठी सविस्तर मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या जातात.

वैशिष्ट्य

राज्याच्या ग्रामीण भागात सरासरी 3.36 % वाढ, प्रभाव क्षेत्रात 3.29%, नगरपालिका/नगरपंचायती क्षेत्रात 4.97% वाढ व महानगरपालिका क्षेत्रात 5.95 % वाढ (मुंबई वगळता)

राज्याची सरासरी वाढ	-	4.39 % (मुंबई वगळता)
बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्र सरासरी वाढ	-	3.39%

वार्षिक मूल्य दर तक्ते- 2025-26

■ सन 2025-26 प्रस्तावित सरासरी वाढ

❖ ग्रामीण क्षेत्र	—	3.36%	
❖ प्रभाव क्षेत्र	—	3.29%	
❖ नगरपरिषद / नगर पंचायत क्षेत्र	—	4.97%	
❖ महानगरपालिका क्षेत्र	—	5.95%	(मुंबई वगळता)
❖ राज्याची सरासरी वाढ	—	4.39%	(मुंबई वगळता)
❖ बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्र सरासरी वाढ -		3.39%	
❖ संपूर्ण राज्याची एकूण वाढ	-	3.89%	

महानगरपालिका क्षेत्रातील सरासरी वाढ 2025-26

अ.क्र.	महानगरपालिकेचे नाव	सरासरी वाढ %	अ.क्र.	महानगरपालिकेचे नाव	सरासरी वाढ %
1	ठाणे	7.72	15	नाशिक	7.31
2	मिरा-भाईंदर	6.26	16	मालेगाव	4.88
3	कल्याण-डोंबिवली	5.84	17	धुळे	5.07
4	नवी मुंबई	6.75	18	जळगाव	5.81
5	उल्हासनगर	9.00	19	अहिल्यानगर	5.41
6	भिवंडी-निजामपूर	2.50	20	छत्रपती संभाजीनगर	3.53
7	वसई-विरार	4.50	21	नांदेड-वाघाळा	3.18
8	पनवेल	4.97	22	लातूर	4.01
9	पुणे	4.16	23	परभणी	3.71
10	पिंपरी-चिंचवड	6.69	24	जालना	4.01
11	सांगली-मिरज-कुपवाड	5.70	25	नागपूर + NMRDA	4.23 + 6.60
12	कोल्हापूर	5.01	26	चंद्रपूर + MHADA	2.20 + 7.30
13	इचलकरंजी	4.46	27	अमरावती	8.03
14	सोलापूर	10.17	28	अकोला	7.39
			राज्यातील सरासरी (मनपा)		5.95

मागील 10 वर्षातील विभागनिहाय सरासरी वाढ %

अ.क्र	विभाग	सन 2015-16	सन 2016-17	सन 2017-18	सन 2018-19 व सन 2019-20	सन 2020-21	सन 2021-22	सन 2022-23	सन 2023-24 व सन 2024-25
1	मुंबई	15	7	3.95	सन 2017- 18 चे वा.मु.द.त. लागु	- 0.6	सन 2020-21 चे वा.मु.द.त. लागु	2.34	सन 2022-23 चे वा.मु.द.त. लागु
2	पुणे	17	11	8.50		2.79		5.36	
3	कोकण	15	5	4.69		2.18		6.41	
4	नाशिक	11	7	9.20		2.08		5.97	
5	छ.संभाजीनगर	13	6	6.20		1.91		2.89	
6	अमरावती	15	8	6.30		1.55		6.26	
7	नागपूर	14	6	2.20		0.51		4.46	
	एकूण सरासरी वाढ	14	7	5.86		1.74		4.81	