

महाराष्ट्र शासन.
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे
वार्षिक मूल्यदर तक्ते सन 2022-23 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 मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचना (Guidelines) नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडून प्रतिवर्षी 1 एप्रिल रोजी निर्गमित केल्या जातात. शासनाने दि.12/03/2018 रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमातील तरतुद 4 मध्ये बदल केलेला असून त्याद्वारे ASR तयार करतेवेळी मूल्यदर तक्त्यात घट देण्याची देखील तरतुद केलेली आहे.

यापूर्वीची कार्यवाही :-

- सन 2017-18 साली वार्षिक मूल्यदर तक्ते तयार करणेत आले होते. तदनंतर सलग 2 वर्षे स्थावर मिळकत क्षेत्रातील मंदीचा विचार करून (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.
- तदनंतर सन 2021-22 चे वार्षिक मूल्यदर तक्तेस शासनाकडून स्थगिती देण्यात आल्याने सन 2020-21 चेच दर सन 2021-22 करिता कायम ठेवणेत आले.
- सद्यस्थितीत सन 2022-23 चे वार्षिक मूल्यदर तक्ते मागील 2 वर्षांचे खरेदी विक्री व्यवहारातील वाढ अथवा घट विचारात घेऊन वास्तववादी करणेची कार्यवाही नोंदणी विभागाने केलेली आहे. वार्षिक मूल्यदर तयार करणेकरिता अवलंबलेली कार्यपध्दती खालीलप्रमाणे आहे.

ब) वार्षिक मूल्यदर तक्ते तयार करण्याची कार्यपध्दती :

- 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 करून, प्रत्यक्ष माहिती संकलीत करून वाढ / घटीचा क्षेत्र निहाय व मूल्यविभाग निहाय विचार करून दर प्रस्तावित केले आहेत.
- 2) सदर दर तक्ते तयार करताना बांधकाम व्यवसायिक, दस्त लेखनिक यांची मुद्रांक जिल्हाधिकारी स्तरावर बैठक आयोजित करून त्यांच्या सूचना तसेच सदर प्रक्रियेमध्ये लोकसहभाग असण्याच्या

दृष्टीने जिल्हाधिकारी यांच्या अध्यक्षतेखाली लोकप्रतिनिधी बैठकीमधील सूचना / हरकती विचारात घेऊन त्याची पडताळणी करून दर प्रस्तावित केले जातात.

- 3) सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून नवीन बांधकाम दर प्राप्त करून 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 100% 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 हददवाढी 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 सदनिकांचे 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.
6. काही मूल्यविभागातील विशिष्ट क्षेत्रात 100% पेक्षा जास्त वाढीचे व्यवहार दिसून आल्याने अशा मिळकतीचा स्वतंत्र मूल्यविभाग प्रस्तावित करण्यात येऊन त्याठिकाणी 25% पेक्षा जास्त वाढ प्रस्तावित केलेली आहे.
7. मुंबई शहर व उपनगरात केवळ सदनिकांचे व्यवहार उपलब्ध होत असल्याने व जमीन दर / सदनिका दर रेशो जास्त असल्याने सदनिका दरातील वाढीच्या 50% च वाढ जमीन दरात घेण्यात आलेली आहे.

वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दर वापरून मिळकतीचे मूल्यांकनासाठी सविस्तर मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केल्या जातात. त्यामधील ठळक बदल खालीलप्रमाणे आहेत.

1. मार्गदर्शक सूचनेतील क्लिष्ट मुदयांचे निराकरण करून सोप्या भाषेत करणेचा प्रयत्न केलेला आहे.
2. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या DCPR-2034 मध्ये भाडेकरू विषयक झालेल्या क्षेत्रातील सुधारणा विचारात घेण्यात आलेल्या आहेत.
3. TDR चे हस्तांतरण प्रकरणात त्याचे बाजारमूल्य व्यवहारातील परिस्थितीप्रमाणे निश्चित करणेबाबतची तरतूद केलेली आहे.
4. इमारतीचा घसारा पध्दतीतील टप्पे प्रत्येक वर्षाकरीता लागू करण्यात आलेले आहेत.
5. घोषित झोपडपट्टी तसेच उपकरप्राप्त इमारतीचे केवळ अभिहस्तांतरण होत असल्यास त्याचे मूल्यांकनाबाबत स्पष्टता केलेली आहे.
6. कचराडेपो, स्मशानभूमी, दफनभूमी, कत्तलखाना तसेच STP चे लगत 100 मी. परिसरातील मिळकतीचे मूल्यांकनात 25% घट देणेबाबतची तरतूद केलेली आहे.
7. दोन पेक्षा जास्त मूल्यविभागात समाविष्ट असलेल्या प्रकल्पाकरीता Weighted Average पध्दतीने मूल्यांकन करणेची तरतूद केलेली आहे.

वैशिष्ट्य

राज्याच्या ग्रामीण भागात सरासरी 6.96% वाढ, प्रभाव क्षेत्रात 3.90%, नगरपालिका / नगरपंचायती क्षेत्रात 3.62% वाढ व महानगरपालिका क्षेत्रात 8.80% वाढ (मुंबई वगळता)

राज्याची सरासरी वाढ - 5% (मुंबई वगळता)

बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्र सरासरी वाढ - 2.34%

महाराष्ट्र राज्य

वार्षिक मूल्य दर तक्ते 2022-23 संक्षिप्त माहिती

1. एकूण जिल्हे	-	36	
2. एकूण तालुके	-	359	
3. ग्रामीण क्षेत्र -			
• ग्रामीण क्षेत्रातील गावांची संख्या	-	42284	
• ग्रामीण क्षेत्रातील गावांची सरासरी वाढ	-	6.96%	
4. प्रभाव क्षेत्र -			
• प्रभाव क्षेत्रातील गावांची संख्या	-	2198	
• प्रभाव क्षेत्रातील गावांची सरासरी वाढ	-	3.90%	
5. नगरपरिषद / नगर पंचायत क्षेत्र -			
• नगरपरिषद / नगर पंचायतीची संख्या	-	375	
• मूल्य विभाग संख्या	-	19175	
• नगरपरिषद / नगर पंचायत सरासरी वाढ	-	3.62%	
6. महानगरपालिका क्षेत्र -			
• महानगरपालिकांची संख्या	-	26	} (मुंबई वगळता)
• मूल्य विभाग संख्या	-	11186	
• महानगरपालिका क्षेत्र सरासरी वाढ	-	8.80%	
7. राज्याची सरासरी वाढ	-	5%	
बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्र	-		
• महानगरपालिकांची संख्या	-	01	
• मूल्य विभाग संख्या	-	926	
• महानगरपालिका क्षेत्र सरासरी वाढ	-	2.34%	

वार्षिक मूल्य दर तक्ते- 2022-23

- सन 2022-23 प्रस्तावित सरासरी वाढ
 - ❖ ग्रामीण क्षेत्र - 6.96%
 - ❖ प्रभाव क्षेत्र - 3.90%
 - ❖ नगरपरिषद / नगर पंचायत क्षेत्र - 3.62%
 - ❖ महानगरपालिका क्षेत्र - 8.80% (मुंबई वगळता)
 - ❖ राज्याची सरासरी वाढ - 5% (मुंबई वगळता)
 - ❖ बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्र सरासरी वाढ - 2.34%
- महानगरपालिका क्षेत्रातील सरासरी वाढ 2022-23

अ.क्र.	महानगरपालिकेचे नाव	सरासरी वाढ %	अ.क्र.	महानगरपालिकेचे नाव	सरासरी वाढ %
1	ठाणे	9.48	14	नाशिक	12.15
2	मिरा-भाईंदर	8.30	15	मालेगाव	13.12
3	कल्याण-डोंबिवली	7.42	16	धुळे	8.98
4	नवीमुंबई	8.90	17	जळगाव	7.41
5	उल्हासनगर	9.81	18	अहमदनगर	7.72
6	भिंवडी-निजामपूर	5.81	19	औरंगाबाद	12.38
7	वसई-विरार	9.00	20	नांदेड-वाघाळा	8.99
8	पनवेल	9.24	21	लातूर	11.93
9	पुणे	6.12	22	परभणी	9.60
	पुणे वाढीव हद्द 23 गावे	10.15	23	नागपूर	3.29
10	पिंपरी-चिंचवड	12.36	24	चंद्रपूर	2.45
11	सांगली-मिरज-कुपवाड	7.69	25	अमरावती	6.91
12	कोल्हापूर	6.45	26	अकोला	5.05
13	सोलापूर	8.08	राज्यातील सरासरी		8.80

- मागील 7 वर्षातील विभागनिहाय सरासरी वाढ %

अ.क्र.	विभाग	सन 2015	सन 2016-17	सन 2017-18	सन 2018-19	सन 2019-20	सन 2020-21	सन 2021-22
1	मुंबई	15	7	3.95	0.0	0.0	- 0.6	0.0
2	पुणे	16	11	8.50	0.0	0.0	2.79	0.0
3	कोकण	16	5	4.69	0.0	0.0	2.18	0.0
4	नाशिक	11	7	9.20	0.0	0.0	2.08	0.0
5	औरंगाबाद	12	6	6.20	0.0	0.0	1.91	0.0
6	अमरावती	15	8	6.30	0.0	0.0	1.55	0.0
7	नागपूर	13	6	2.20	0.0	0.0	0.51	0.0
	एकूण सरासरी वाढ	14.00	7.00	5.86	0.0	0.0	1.74	0.0