भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना करताना वाजवी नुकसान भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम,2013 चे कलम 26 (1) ‘क’, ‘ख’ व ‘ग’ नुसार खालील पध्दतीने संपादनाखालील जमिनींचे मुल्यांकन करणेचे आहे.

|  |
| --- |
| **क**)‍ ‍ **शिघ्र-सिध्द-गणक पध्दतीने मुल्यांकन**- |
| **ख) खरेदी विक्री व्यवहार पध्दतीने मुल्यांकन-**(समकक्ष प्रकारच्या जमिनीचे व्यवहार जे जवळच्या गावात अथवा नजरेच्या दृष्टीक्षेपास असणाऱ्या क्षेत्रातील जास्तीच्या किंमतीचे व्यवहारांची सरासरी) |
| **ग) संमतीदर्शक निवाडयानुसार मुल्यांकन-**(सार्वजनिक खाजगी भागीदारी प्रकल्प किंवा खाजगी कंपनीसाठी संपादित झालेली जमीन यासाठी संमतीदर्शक निवाडयातील नुकसान भरपाई रक्कम) |
| या तीनही पध्दतीनुसार येणाऱ्या मुल्य दरापैकी / जास्तीचे “Which is higher” दर मुल्यांकनासाठी विचारात घेणेचे आहेत. |

**अ) कलम 26(1) ‘क’ प्रमाणे शिघ्र-सिध्द-गणक पध्दतीने मुल्यांकन :-**

मौजे घोडबंदर ,ता. जि. ठाणे या गावातील सन 2024-25 च्या शासकीय वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार संपादित जमीन (स.नं.128/1 व 129/2) ही 8/34 यु-2, भु-विभाग घोडबंदर गावातील भूभाग यु-1 वगळता गावातील सर्व मिळकती या उपविभागामध्ये समाविष्ट असून सदर विभागातील खुल्या जमिनीकरीता रु. 27,700/- प्रती चौ.मी. एवढा दर नमूद आहे.

1. Website- <https://igrmaharashtra.gov.in/Home>
2. (Click )e-ASR (2.0 beta )
3. Click on district.
4. Fill details of property.

**ब) कलम 26(1) ‘ख’ प्रमाणे खरेदी विक्री व्यवहार पध्दतीने मुल्यांकन -**

महाराष्‍ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, यांचेकडील शासन परिपत्रक क्र**.**संकिर्ण -2023 /प्र.क्र.02/ अ-2, दि.24/01/2023 नुसार भूसंपादनाची अधिसूचना (Date of Notification U/s 11(1) ) निर्गमित झालेल्या दिनांकाच्या मागील एका वर्षातील खरेदी विक्री व्यवहार वगळून त्यालगतच्या तीन वर्षातील म्हणजेच दि.02/05/2020 ते दि.02/05/2023 या तीन वर्षाच्या कालावधीतील नोंदणीकृत खरेदी-विक्री व्यवहार ग्राह्य धरून मूल्यांकन करणे अपेक्षित आहे. Suppose Date of Notification U/s 11(1) is 02/05/2024 then skip 1 year transaction and consider preceding 3 year transactions.

सदर प्रकरणात दुय्यम निबंधक,वर्ग-2 क्र. 1 ते 12 यांचे कार्यालयाकडून येथील एकूण 128 खरेदी-विक्री व्यवहार उपलब्ध झाले आहेत.त्याचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे. संपदनाखालील जमिनी ह्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार एकच मूल्य विभाग विभागात समाविष्ट होत असल्याने सदर विभाग विचारात घेऊन त्या विभागातील तुलना योग्य खरेदी विक्री व्यवहार विचारात घेणे आवश्यक आहे.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **दि.02/05/2020 ते दि.02/05/2023 या कालावधीतील सह दुय्यम निबंधक वर्ग-2 ठाणे क्र.1 ते 12 यांचे कार्यालयाकडुन प्राप्त झालेले एकुण खरेदी-विक्रीचे व्यवहार (128). तक्ता क्र. 1** | | | | | | | | | | | | |
| **व्यवहार**  **क्र.** | **सन** | **सह दुय्यम निबंधक वर्ग-2 ठाणे क्र.** | **दस्त क्रमांक** | **दिनांक** | **दस्ताचा प्रकार** | **सर्व्हे नं.** | **क्षेत्र (चौ.मी.)** | **क्षेत्र (हे.आर)** | **खरेदी किंमत** | **प्रती चौ.मी.** | **दर प्रति गुंठा** | **दर प्रति हेक्टरी** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** |
| 1 | 2007 | 2 | 7594/2007 | 10/19/2007 | करारनामा | 122/4 122/5 138/3 204/8 | 3810 | 0.3810 | 4800000 | 1259.84 | 125984.25 | 12598425 |
| 2 | 2015 | 7 | 3666/2015 | 5/20/2015 | करारनामा | 193/13 | 6253 | 0.6253 | 180100000 | 28802.17 | 2880217.50 | 288021750 |
| 3 | 2016 | 4 | 5149/2016 | 11/18/2016 | करारनामा | 128/5अ,133/2, 134/8,148/2 | 2870 | 0.2870 | 72530000 | 25271.78 | 2527177.70 | 252717770 |
| 4 | 2017 | 7 | 3160/2017 | 3/17/2017 | करारनामा | 106, 109/8 | 3741 | 0.3741 | 94586000 | 25283.61 | 2528361.40 | 252836140 |
| 5 | 2017 | 12 | 2375/2017 | 8/18/2017 | अभिहस्तांतरणपत्र | 125 | 280 | 0.0280 | 7100000 | 25357.14 | 2535714.29 | 253571429 |
| 6 | 2017 | 7 | 14465/2017 | 10/12/2017 | अभिहस्तांतरणपत्र | 183/1 | 355 | 0.0355 | 1000000 | 2816.90 | 281690.14 | 28169014 |
| 7 | 2018 | 12 | 1587/2018 | 1/23/2018 | करारनामा | 134 | 453.3 | 0.0453 | 11500000 | 25367.27 | 2536727.4 | 253672740 |
| 8 | 2018 | 7 | 3146/2018 | 2/28/2018 | करारनामा | 137/8 143/1 | 660 | 0.0660 | 17200000 | 26060.61 | 2606060.61 | 260606061 |
| 9 | 2018 | 5 | 3870/2018 | 3/21/2018 | करारनामा | 18/2. | 463.3 | 0.0463 | 1350000 | 2913.69 | 291369.00 | 29136900 |
| 10 | 2018 | 12 | 6920/2018 | 6/7/2018 | विकसन करारनामा | 110/2 | 369 | 0.0369 | 12726898 | 34490.24 | 3449023.85 | 344902385 |
| 11 | 2018 | 12 | 6936/2018 | 6/7/2018 | करारनामा | 110/2 | 3780 | 0.3780 | 130373102 | 34490.24 | 3449023.86 | 344902386 |
| 12 | 2018 | 12 | 13032/2018 | 12/21/2018 | अभिहस्तांतरणपत्र | 157/2, 4, 6, 159/3, 182/10,13 | 2100 | 0.2100 | 4892662 | 2329.84 | 232983.90 | 23298390 |
| 13 | 2019 | 1 | 3374/2019 | 3/1/2019 | कन्व्हेन्स डीड | 193/7 | 1060 | 0.1060 | 46800000 | 44140.12 | 4414011.66 | 441401166 |
| 14 | 2019 | 12 | 3995/2019 | 4/8/2019 | करारनामा | 133/4 | 430 | 0.0430 | 10866100 | 25270.00 | 2527000.00 | 252700000 |
| 15 | 2019 | 7 | 10163/2019 | 6/29/2019 | करारनामा | 11/4, 11/5 | 5000 | 0.5000 | 45100000 | 9020.00 | 902000.00 | 90200000 |
| 16 | 2019 | 4 | 8838/2019 | 8/9/2019 | करारनामा | 193/5 | 2320 | 0.2320 | 32000000 | 13793.10 | 1379310.34 | 137931034 |
| 17 | 2019 | 1 | 10967/2019 | 9/23/2019 | करारनामा | 76 | 6440 | 0.6440 | 135000000 | 20962.73 | 2096273.29 | 209627329 |
| 18 | 2019 | 4 | 12488/2019 | 12/17/2019 | खरेदीखत | 20/1. | 9.44 | 0.0009 | 426770 | 45208.69 | 4520868.64 | 452086864 |
| 19 | 2019 | 10 | 9975/2019 | 12/18/2019 | अभिहस्तांतरणपत्र | 111/8 111/9 121/3 | 5336 | 0.5336 | 139800000 | 26199.40 | 2619940.03 | 261994003 |
| 20 | 2019 | 4 | 12582/2019 | 12/20/2019 | खरेदीखत | 148/2 | 817.6 | 0.0818 | 1 | 0.00 | 0.12 | 12 |
| 21 | 2019 | 4 | 12586/2019 | 12/20/2019 | खरेदीखत | 125/3 | 280 | 0.0280 | 1 | 0.00 | 0.36 | 36 |
| 22 | 2019 | 4 | 12585/2019 | 12/20/2019 | खरेदीखत | 106, 109/8 | 3741 | 0.3741 | 1 | 0.00 | 0.03 | 3 |
| 23 | 2019 | 4 | 12655/2019 | 12/21/2019 | खरेदीखत | 121/6 | 750 | 0.0750 | 1 | 0.00 | 0.13 | 13 |
| 24 | 2019 | 12 | 14267/2019 | 12/23/2019 | 65-चुक दुरुस्ती पत्र | 157/2, 4, 6, 159/3, 182/10, 13 | 2045 | 0.2045 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 25 | 2019 | 1 | 12984/2019 | 12/24/2019 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 170/10, 169/1 | 3200.00 | 0.3200 | 25500000 | 7968.75 | 796875.00 | 79687500 |
| 26 | 2019 | 4 | 12548/2019 | 12/24/2019 | खरेदीखत | 193/3 193/4 193/8 193/10 | 3740 | 0.3740 | 40000000 | 10695.19 | 1069518.72 | 106951872 |
| 27 | 2019 | 7 | 19067/2019 | 12/24/2019 | खरेदीखत | 69/2ब | 170 | 0.0170 | 1400000 | 8235.29 | 823529.41 | 82352941 |
| 28 | 2020 | 1 | 185/2020 | 1/9/2020 | 65-चुक दुरुस्ती पत्र | 193/7, 193/2 193/1 | 1048.00 | 0.1048 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 29 | 2020 | 4 | 1383/2020 | 2/10/2020 | खरेदीखत | 21/2/ए पै, 21/2बी, 113/2पै, 116/1पै | 654.9 | 0.0655 | 62660608 | 95676.74 | 9567673.61 | 956767361 |
| 30 | 2020 | 7 | 2827/2020 | 2/20/2020 | मान्यतापत्र | 10/2. | 1390 | 0.1390 | 7200000 | 5179.86 | 517985.61 | 51798561 |
| 31 | 2020 | 7 | 2831/2020 | 2/20/2020 | खरेदीखत | 10/2 | 1390 | 0.1390 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 32 | 2020 | 4 | 2236/2020 | 3/4/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 21 | 1465 | 0.1465 | 5000000 | 3412.97 | 341296.93 | 34129693 |
| 33 | 2020 | 7 | 3886/2020 | 3/11/2020 | कन्व्हेन्स डीड | 133 हिस्सा क्र.4 | 430 | 0.0430 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 34 | 2020 | 1 | 2350/2020 | 7/7/2020 | करारनामा | 137/4, 140/5, 6, 141/1ब, 5 | 6460.00 | 0.6460 | 130700000 | 20232.20 | 2023219.81 | 202321981 |
| 35 | 2020 | 1 | 2353/2020 | 7/7/2020 | खरेदीखत | 137/4 140/5 141/5,6 141/1ब 5 | 6460.00 | 0.6460 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 36 | 2020 | 4 | 3482/2020 | 7/27/2020 | खरेदीखत | 193/5 | 2320 | 0.2320 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 37 | 2020 | 4 | 3529/2020 | 7/30/2020 | खरेदीखत | 5/6 | 2823 | 0.2823 | 1 | 0.00 | 0.04 | 4 |
| 38 | 2020 | 4 | 3545/2020 | 7/31/2020 | खरेदीखत | 193/11 193/12/अ | 236 | 0.0236 | 10200000 | 43220.34 | 4322033.90 | 432203390 |
| 39 | 2020 | 4 | 3806/2020 | 8/17/2020 | खरेदीखत | 11/4 11/5 | 5000 | 0.5000 | 1 | 0.00 | 0.02 | 2 |
| 40 | 2020 | 4 | 5823/2020 | 10/14/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 196/1 | 300 | 0.0300 | 2500000 | 8333.33 | 833333.33 | 83333333 |
| 41 | 2020 | 4 | 5820/2020 | 10/14/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 196/1 | 300 | 0.0300 | 2500000 | 8333.33 | 833333.33 | 83333333 |
| 42 | 2020 | 4 | 6730/2020 | 10/29/2020 | खरेदीखत | 172/1 | 50 | 0.0050 | 400000 | 8000.00 | 800000.00 | 80000000 |
| 43 | 2020 | 4 | 6731/2020 | 10/29/2020 | खरेदीखत | 172/1 | 50 | 0.0050 | 400000 | 8000.00 | 800000.00 | 80000000 |
| 44 | 2020 | 4 | 6727/2020 | 10/29/2020 | खरेदीखत | 172/1 | 200 | 0.0200 | 1600000 | 8000.00 | 800000.00 | 80000000 |
| 45 | 2020 | 1 | 4366/2020 | 11/4/2020 | खरेदीखत | 122/4 122/5 138/3 204/8 | 3810 | 0.3810 | 1 | 0.00 | 0.03 | 3 |
| 46 | 2020 | 1 | 4421/2020 | 11/5/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 80/3 | 2250 | 0.2250 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 47 | 2020 | 4 | 7739/2020 | 11/24/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 184 | 500 | 0.0500 | 2500000 | 5000.00 | 500000.00 | 50000000 |
| 48 | 2020 | 4 | 8100/2020 | 11/27/2020 | खरेदीखत | 172/1 | 300 | 0.0300 | 1350000 | 4500.00 | 450000.00 | 45000000 |
| 49 | 2020 | 4 | 8086/2020 | 11/27/2020 | खरेदीखत | 172/1 | 100 | 0.0100 | 450000 | 4500.00 | 450000.00 | 45000000 |
| 50 | 2020 | 4 | 8093/2020 | 11/27/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 172/1 | 300 | 0.0300 | 1350000 | 4500.00 | 450000.00 | 45000000 |
| 51 | 2020 | 4 | 8424/2020 | 12/3/2020 | खरेदीखत | 170/15 | 600 | 0.0600 | 4000000 | 6666.67 | 666666.67 | 66666667 |
| 52 | 2020 | 4 | 8436/2020 | 12/3/2020 | खरेदीखत | 170/8 | 900 | 0.0900 | 4900000 | 5444.44 | 544444.44 | 54444444 |
| 53 | 2020 | 4 | 8768/2020 | 12/8/2020 | खरेदीखत | 134/1, 134/4 | 453.3 | 0.0453 | 1 | 0.00 | 0.22 | 22 |
| 54 | 2020 | 4 | 9034/2020 | 11.12.2020 | खरेदीखत | 125, 133/5, पार्ट 1 | 1382 | 0.1382 | 1 | 0.00 | 0.07 | 7 |
| 55 | 2021 | 4 | 9075/2020 | 12/11/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 203/21 | 732.5 | 0.0733 | 3000000 | 4095.56 | 409556.31 | 40955631 |
| 56 | 2020 | 4 | 9310/2020 | 12/16/2020 | खरेदीखत | 41/4Aपै | 3857 | 0.3857 | 36430000 | 9445.16 | 944516.46 | 94451646 |
| 57 | 2020 | 4 | 9317/2020 | 12/16/2020 | खरेदीखत | 5/5 ब | 307.1 | 0.0307 | 2000000 | 6511.69 | 651168.85 | 65116885 |
| 58 | 2020 | 4 | 10002/2020 | 12/24/2020 | खरेदीखत | 193/11,193/12A | 236 | 0.0236 | 10200000 | 43220.34 | 4322033.90 | 432203390 |
| 59 | 2021 | 4 | 10126/2020 | 12/28/2020 | अभिहस्तांतरणपत्र | 98/4, 98/7, 100/1/क | 1086.66 | 0.1087 | 2500000 | 2300.63 | 230062.76 | 23006276 |
| 60 | 2021 | 4 | 292/2021 | 1/11/2021 | खरेदीखत | 150/2क,150/3 | 228.5 | 0.0229 | 820000 | 3588.62 | 358862.14 | 35886214 |
| 61 | 2021 | 4 | 295/2021 | 1/11/2021 | खरेदीखत | 150/2क, 150/3 | 228.5 | 0.0229 | 820000 | 3588.62 | 358862.14 | 35886214 |
| 62 | 2021 | 4 | 293/2021 | 1/11/2021 | खरेदीखत | 150/1क, 150/3 | 228.5 | 0.0229 | 820000 | 3588.62 | 358862.14 | 35886214 |
| 63 | 2021 | 4 | 406/2021 | 1/12/2021 | खरेदीखत | 187/17 187/13 189/3अ | 635 | 0.0635 | 6338000 | 9973.72 | 997372.02 | 99737202 |
| 64 | 2021 | 4 | 92/2021 | 1/15/2021 | खरेदीखत | 36/6 | 783.3 | 0.0783 | 900000 | 1148.94 | 114894.11 | 11489411 |
| 65 | 2021 | 4 | 989/2021 | 1/21/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 159/2 | 3600 | 0.3600 | 28746000 | 7985.00 | 798500.00 | 79850000 |
| 66 | 2021 | 4 | 3026/2021 | 2/24/2021 | करारनामा | 11/1/2p, 111/1/2p,111/8p, 119/2p | 2488 | 0.2488 | 80000000 | 32151.50 | 3215149.79 | 321514979 |
| 67 | 2021 | 4 | 3188/2021 | 2/26/2021 | खरेदीखत | 187/23 187/22 | 3010 | 0.3010 | 15000000 | 4983.39 | 498338.87 | 49833887 |
| 68 | 2021 | 4 | 3626/2021 | 3/4/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 181/5, 181/6 | 780 | 0.0780 | 800000 | 1025.64 | 102564.10 | 10256410 |
| 69 | 2021 | 4 | 6231/2021 | 4/8/2021 | कन्व्हेअन्स डीड | 64,64/2 | 2000 | 0.2000 | 4311000 | 2155.50 | 215550.00 | 21555000 |
| 70 | 2021 | 4 | 6718/2021 | 4/22/2021 | करारनामा | 110/2 | 3780 | 0.3780 | 170889264 | 45208.80 | 4520880.00 | 452088000 |
| 71 | 2021 | 4 | 6724/2021 | 4/22/2021 | करारनामा | 110/2 | 369 | 0.0369 | 16682047 | 45208.80 | 4520879.95 | 452087995 |
| 72 | 2021 | 4 | 6985/2021 | 4/28/2021 | खरेदीखत | 137/8 143/1 | 660 | 0.0660 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 73 | 2021 | 4 | 7099/2021 | 4/30/2021 | खरेदीखत | 110/2 | 369 | 0.0369 | 1 | 0.00 | 0.27 | 27 |
| 74 | 2021 | 4 | 7100/2021 | 4/30/2021 | खरेदीखत | 110/2 | 3780 | 0.3780 | 1 | 0.00 | 0.03 | 3 |
| 75 | 2021 | 1 | 6964/2021 | 5/11/2021 | खरेदीखत | 11/4, 11/5 | 1250 | 0.1250 | 13500000 | 10800.00 | 1080000.00 | 108000000 |
| 76 | 2021 | 4 | 7994/2021 | 6/7/2021 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 20/7. | 2170 | 0.2170 | 50000000 | 23041.47 | 2304147.47 | 230414747 |
| 77 | 2021 | 4 | 7991/2021 | 6/7/2021 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 20/5. | 2050 | 0.2050 | 50000000 | 24390.24 | 2439024.39 | 243902439 |
| 78 | 2021 | 4 | 8078/2021 | 6/8/2021 | खरेदीखत | 187/17 187/13 189/3अ | 52 | 0.0052 | 1 | 0.02 | 1.92 | 192 |
| 79 | 2021 | 4 | 8528/2021 | 22.06.2021 | खरेदीखत | 110/2 | 3780 | 0.3780 | 1 | 0.0 | 0.02645503 | 2.645502646 |
| 80 | 2021 | 4 | 8529/2021 | 6/22/2021 | खरेदीखत | 110/2 | 369 | 0.0369 | 1 | 0.00 | 0.27 | 27 |
| 81 | 2021 | 4 | 8578/2021 | 6/23/2021 | खरेदीखत | 156/3 | 240 | 0.0240 | 405000 | 1687.50 | 168750.00 | 16875000 |
| 82 | 2021 | 4 | 8690/2021 | 6/24/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 167/1 | 230 | 0.0230 | 3000000 | 13043.48 | 1304347.83 | 130434783 |
| 83 | 2021 | 7 | 10259/2021 | 7/26/2021 | खरेदीखत | 204/12 | 300 | 0.0300 | 7810000 | 26033.33 | 2603333.33 | 260333333 |
| 84 | 2021 | 4 | 11514/2021 | 25.08.2021 | 65 चुक दुरुस्ती पत्र | 20/7 | 1769 | 0.1769 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 85 | 2021 | 4 | 11574/2021 | 8/26/2021 | खरेदीखत | 11/1/2, 111/1/2, 111/8, 119/2 | 2665 | 0.2665 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 86 | 2021 | 4 | 11668/2021 | 8/27/2021 | खरेदीखत | 150/2/अ | 150 | 0.0150 | 530000 | 3533.33 | 353333.33 | 35333333 |
| 87 | 2021 | 4 | 11949/2021 | 9/3/2021 | खरेदीखत | 16/6 | 34.38 | 0.0034 | 481000 | 13990.69 | 1399069.23 | 139906923 |
| 88 | 2021 | 8 | 12983/2021 | 9/6/2021 | चुक दुरुस्ती पत्र | 80/3 | 2250 | 0.2250 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 89 | 2021 | 4 | 11940/2021 | 9/8/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 167/1 | 230 | 0.0230 | 1500000 | 6521.74 | 652173.91 | 65217391 |
| 90 | 2021 | 4 | 12708/2021 | 17.09.2021 | खरेदीखत | 36/4 | 26.11 | 0.0026 | 1 | 0.0 | 3.82995021 | 382.9950211 |
| 91 | 2021 | 4 | 12921/2021 | 9/23/2021 | खरेदीखत | 93/1, 97/3, 98/3 | 6170 | 0.6170 | 67000000 | 10859.00 | 1085899.51 | 108589951 |
| 92 | 2021 | 7 | 13536/2021 | 9/24/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 193/13 | 6253 | 0.6253 | 1 | 0.00 | 0.02 | 2 |
| 93 | 2021 | 4 | 15073/2021 | 10/28/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 111/2,111/3,111/4 | 27.59 | 0.0028 | 3125304 | 113276.69 | 11327669.45 | 1132766945 |
| 94 | 2021 | 4 | 15129/2021 | 10/29/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 167/1 | 230 | 0.0230 | 3150000 | 13695.65 | 1369565.22 | 136956522 |
| 95 | 2021 | 4 | 15712/2021 | 11/10/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 190/7, 190/8 | 34 | 0.0034 | 600000 | 17647.06 | 1764705.88 | 176470588 |
| 96 | 2021 | 4 | 16056/2021 | 11/15/2021 | खरेदीखत | 26/2. | 628 | 0.0628 | 18447000 | 29374.20 | 2937420.38 | 293742038 |
| 97 | 2021 | 4 | 16662/2021 | 11/26/2021 | खरेदीखत | 3/6,5/5अ | 310 | 0.0310 | 1800000 | 5806.45 | 580645.16 | 58064516 |
| 98 | 2021 | 8 | 18063/2021 | 12/1/2021 | करारनामा | 36/6 | 156.66 | 0.0157 | 200000 | 1276.7 | 127665.01 | 12766500.7 |
| 99 | 2021 | 4 | 17692/2021 | 12/16/2021 | अविभाज्य हिश्याची अंशत: विक्री | 41/4/अ | 643 | 0.0643 | 16733650 | 26024.34 | 2602433.90 | 260243390 |
| 100 | 2021 | 4 | 18017/2021 | 12/22/2021 | खरेदीखत | 119/1 | 157.42 | 0.0157 | 4006277 | 25449.61 | 2544960.61 | 254496061 |
| 101 | 2021 | 7 | 18892/2021 | 12/24/2021 | चुक दुरुस्ती पत्र | 203/5 | 1310 | 0.1310 | 1 | 0.00 | 0.08 | 8 |
| 102 | 2021 | 4 | 18240/2021 | 12/29/2021 | खरेदीखत | 36/6 | 156.7 | 0.0157 | 1 | 0.01 | 0.64 | 64 |
| 103 | 2021 | 4 | 18570/2021 | 29.12.2021 | खरेदीखत | 116/6, 140/7, 140/4 | 496.75 | 0.0497 | 1 | 0.0 | 0.20130851 | 20.13085053 |
| 104 | 2021 | 4 | 18692/2021 | 12/30/2021 | खरेदीखत | 196/1 | 400 | 0.0400 | 8500000 | 21250.00 | 2125000.00 | 212500000 |
| 105 | 2022 | 4 | 208/2022 | 1/6/2022 | अभिहस्तांतरणपत्र | 18/2. | 463.3 | 0.0463 | 1 | 0.00 | 0.22 | 22 |
| 106 | 2022 | 7 | 1095/2022 | 1/20/2022 | कन्‍व्हेन्स डीड | 193/7 | 468 | 0.0468 | 13200000 | 28205.13 | 2820512.82 | 282051282 |
| 107 | 2022 | 9 | 1077/2022 | 1/21/2022 | अभिहस्तांतरणपत्र | 82 | 33 | 0.0033 | 1 | 0.03 | 3.03 | 303 |
| 108 | 2022 | 4 | 2326/2022 | 2/10/2022 | 65-चुक दुरुस्ती पत्र | - | 0 | 0.0000 | 1100000 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| 109 | 2022 | 4 | 2892/2022 | 3/9/2022 | खरेदीखत | 130/1 | 45.07 | 0.0045 | 1 | 0.02 | 2.22 | 222 |
| 110 | 2022 | 4 | 2889/2022 | 3/9/2022 | करारनामा | 130/1 | 45.07 | 0.0045 | 1174000 | 26048.37 | 2604836.92 | 260483692 |
| 111 | 2022 | 4 | 4677/2022 | 3/16/2022 | खरेदीखत | 115/6 | 720 | 0.0720 | 6500000 | 9027.78 | 902777.78 | 90277778 |
| 112 | 2022 | 4 | 5591/2022 | 3/31/2022 | अभिहस्तांतरणपत्र | 187/4ए | 9312 | 0.9312 | 250000 | 26.85 | 2684.71 | 268471 |
| 113 | 2022 | 4 | 10976/2022 | 6/29/2022 | खरेदीखत | 115/6 | 720 | 0.0720 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 114 | 2022 | 4 | 10977/2022 | 7/1/2022 | खरेदीखत | 18/1. | 4500 | 0.4500 | 96000000 | 21333.33 | 2133333.33 | 213333333 |
| 115 | 2022 | 7 | 12094/2022 | 7/18/2022 | खरेदीखत | 137/9अ, 137/9ब | 230 | 0.0230 | 1345000 | 5847.83 | 584782.61 | 58478261 |
| 116 | 2022 | 4 | 12591/2022 | 7/27/2022 | खरेदीखत | 54/04 | 710 | 0.0710 | 1000000 | 1408.45 | 140845.07 | 14084507 |
| 117 | 2022 | 4 | 12596/2022 | 7/29/2022 | खरेदीखत | 197/5 | 600 | 0.0600 | 1200000 | 2000.00 | 200000.00 | 20000000 |
| 118 | 2022 | 7 | 13938/2022 | 8/22/2022 | 65-चुक दुरुस्ती पत्र | 183/1 | 355 | 0.0355 | 1 | 0.00 | 0.28 | 28 |
| 119 | 2022 | 4 | 14143/2022 | 22.08.2022 | मान्यतापत्र | 36/6 | 940 | 0.0940 | 1 | 0.0 | 0.10638298 | 10.63829787 |
| 120 | 2022 | 4 | 16363/2022 | 9/29/2022 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 89/2 | 333 | 0.0333 | 1 | 0.00 | 0.30 | 30 |
| 121 | 2022 | 4 | 16989/2022 | 10/11/2022 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 76/ब/1 | 25.09 | 0.0025 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 |
| 122 | 2022 | 4 | 16987/2022 | 10/11/2022 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 76/ब/2 | 3180 | 0.3180 | 77500000 | 24371.07 | 2437106.92 | 243710692 |
| 123 | 2022 | 4 | 17015/2022 | 10/12/2022 | खरेदीखत | 54/4 | 710 | 0.0710 | 17500000 | 24647.89 | 2464788.73 | 246478873 |
| 124 | 2022 | 4 | 17762/2022 | 10/21/2022 | खरेदीखत | 196/1 | 600 | 0.0600 | 6300000 | 10500.00 | 1050000.00 | 105000000 |
| 125 | 2022 | 1 | 15392/2022 | 11/15/2022 | खरेदीखत | 98/3 | 3523 | 0.3523 | 7000000 | 1986.94 | 198694.29 | 19869429 |
| 126 | 2022 | 4 | 18339/2022 | 11/16/2022 | खरेदीखत | 5/2, 3/4 | 8470 | 0.8470 | 133609000 | 15774.38 | 1577438.02 | 157743802 |
| 127 | 2023 | 4 | 1127/2023 | 20.01.2023 | 65 चुक दुरुस्ती पत्र | 150/2क, 3 | 228.5 | 0.0229 | 1 | 0.0 | 0.438 | 43.7637 |
| 128 | 2023 | 7 | 1355/2023 | 1/23/2023 | खरेदीखत | 182/12, 197/2 | 280 | 0.0280 | 300000 | 1071.43 | 107142.86 | 10714286 |

**वरील खरेदी विक्री व्यवहारापैकी व्यवहार क्र.1 ते 33 हे कालबाह्य आहेत. व्यवहार क्र. 69 व 106 हे कनव्हेन्‍स डिडचे आहेत. व्यवहार क्र. 34,66,70,71,98,110 एकूण 06 व्यवहार हे खरेदी विक्री करारनामेचे आहेत.व्यवहार क्र.35,36,37,39,45, 46,53,54,72,73, 74,78, 79,80,85,90, 92,102,103, 105,107, 109,113, 119,120,121 एकूण 26 व्यवहार हे रु.1/- विना मोबदला नोंदविल्याचे असल्याने वगळण्‍यात आले आहे. व्यवहार क्र.84,88,101,108,118,127 एकूण 06 व्यवहार हे चुक दुरुस्ती पत्राचे आहेत.व्यवहार क्र.93 हा सदनिकेचा व्यवहार असल्याने वगळण्यात आलेला आहे. असे एकूण 74 खरेदी विक्री व्यवहार वगळण्यात आलेले आहेत.**

उर्वरित 54 खरेदी विक्री व्यवहारापैकी **व्यवहार क्र**.40,41,42,43,44,47,48,49,50,51,52,55,65,68,82,89,94,104,117,124,128, असे एकूण 21 खरेदी विक्री व्यवहार ‍हे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील विभाग क्रमांक 8/34 मध्ये नमूद नसल्याने वगळण्यात आले आहे. उर्वरित 33 खरेदी विक्री व्यवहारांपैकी उच्चतम 50टक्के म्हणजे 17 खरेदी विक्री व्यवहारांचा तपशील पुढील प्रमाणे-

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **दि.02/05/2020 ते दि.02/05/2023 या कालावधीतील मधील उतरत्या क्रमाने विचारात घेतलेले 50% उच्चतम खरेदी-विक्री व्यवहार (17)**  **तक्ता क्र. 2** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **अ.क्र** | **व्यव हार क्र** | **सन** | **सह दुय्यम निबंधक वर्ग-2 ठाणे क्र.** | **दस्त क्रमांक** | **दिनांक** | **दस्ताचा प्रकार** | **सर्व्हे नं.** | **क्षेत्र (चौ.मी.)** | **क्षेत्र (हे.आर)** | **खरेदी किंमत** | | **प्रती चौ.मी.** | | **दर प्रति गुंठा** | **दर प्रति हेक्टरी** | |
|  | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | | **11** | | **12** | **13** | |
| 1 | 1 | 2020 | 4 | 3545/2020 | 7/31/2020 | खरेदीखत | 193/11 193/12/अ | 236 | 0.0236 | 10200000 | | 43220.34 | | 4322033.90 | 432203390 | |
| 2 | 16 | 2020 | 4 | 10002/2020 | 12/24/2020 | खरेदीखत | 193/11,193/12A | 236 | 0.0236 | 10200000 | | 43220.34 | | 4322033.90 | 432203390 | |
| 3 | 38 | 2021 | 4 | 16056/2021 | 11/15/2021 | खरेदीखत | 26/2. | 628 | 0.0628 | 18447000 | | 29374.20 | | 2937420.38 | 293742038 | |
| 4 | 31 | 2021 | 7 | 10259/2021 | 7/26/2021 | खरेदीखत | 204/12 | 300 | 0.0300 | 7810000 | | 26033.33 | | 2603333.33 | 260333333 | |
| 5 | 40 | 2021 | 4 | 17692/2021 | 12/16/2021 | अविभाज्य हिश्याची अंशत: विक्री | 41/4/अ | 643 | 0.0643 | 16733650 | | 26024.34 | | 2602433.90 | 260243390 | |
| 6 | 41 | 2021 | 4 | 18017/2021 | 12/22/2021 | खरेदीखत | 119/1 | 157.42 | 0.0157 | 4006277 | | 25449.61 | | 2544960.61 | 254496061 | |
| 7 | 50 | 2022 | 4 | 17015/2022 | 10/12/2022 | खरेदीखत | 54/4 | 710 | 0.0710 | 17500000 | | 24647.89 | | 2464788.73 | 246478873 | |
| 8 | 28 | 2021 | 4 | 7991/2021 | 6/7/2021 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 20/5. | 2050 | 0.2050 | 50000000 | | 24390.24 | | 2439024.39 | 243902439 | |
| 9 | 49 | 2022 | 4 | 16987/2022 | 10/11/2022 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 76/ब/2 | 3180 | 0.3180 | 77500000 | | 24371.07 | | 2437106.92 | 243710692 | |
| 10 | 27 | 2021 | 4 | 7994/2021 | 6/7/2021 | अविभाज्य हिश्याची पूर्ण विक्री | 20/7. | 2170 | 0.2170 | 50000000 | | 23041.47 | | 2304147.47 | 230414747 | |
| 11 | 45 | 2022 | 4 | 10977/2022 | 7/1/2022 | खरेदीखत | 18/1. | 4500 | 0.4500 | 96000000 | | 21333.33 | | 2133333.33 | 213333333 | |
| 12 | 37 | 2021 | 4 | 15712/2021 | 11/10/2021 | अभिहस्तांतरणपत्र | 190/7, 190/8 | 34 | 0.0034 | 600000 | | 17647.06 | | 1764705.88 | 176470588 | |
| 13 | 53 | 2022 | 4 | 18339/2022 | 11/16/2022 | खरेदीखत | 5/2, 3/4 | 8470 | 0.8470 | 133609000 | | 15774.38 | | 1577438.02 | 157743802 | |
| 14 | 33 | 2021 | 4 | 11949/2021 | 9/3/2021 | खरेदीखत | 16/6 | 34.38 | 0.0034 | 481000 | | 13990.69 | | 1399069.23 | 139906923 | |
| 15 | 35 | 2021 | 4 | 12921/2021 | 9/23/2021 | खरेदीखत | 93/1, 97/3, 98/3 | 6170 | 0.6170 | 67000000 | | 10859.00 | | 1085899.51 | 108589951 | |
| 16 | 26 | 2021 | 1 | 6964/2021 | 5/11/2021 | खरेदीखत | 11/4, 11/5 | 1250 | 0.1250 | 13500000 | | 10800.00 | | 1080000.00 | 108000000 | |
| 17 | 21 | 2021 | 4 | 406/2021 | 1/12/2021 | खरेदीखत | 187/17 187/13 189/3अ | 635 | 0.0635 | 6338000 | | 9973.72 | | 997372.02 | 99737202 | |
| **एकूण** | | | | | | | | | | | **390151** | | **39015101.53** | | | **3901510153** |

सदर 17 खरेदी विक्री व्यवहारांची सरासरी रु.22,950.10/- प्रती चौ. मी. (समजा रु. 23000/- ) निर्धारित होत आहे.

**क) कलम 26(1) ‘ग’ प्रमाणे संमतीदर्शक निवाडयानुसार मुल्यांकन :-**

उपरोक्त पध्दतीनुसारचे मुल्यांकन निरंक आहे.

**अंतिम मुल्यांकन दर-**

भूमी संपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्स्थापना करतांना वाजवी नुकसान भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, 2013 चे कलम 26(1) मधील तरतुदी विचारात घेता खरेदी-विक्री व्यवहारांनुसार येणारा सरासरी प्रती चौ.मी. दर आणि शिघ्रसिध्द गणकानुसार अनुज्ञेय असलेला प्रती चौ.मी. दर यापैकी जो जास्त असेल तो दर संपादित जमिनीचे बाजारमुल्य निश्चित करणेसाठी विचारात घेणे आवश्यक आहे.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| गाव | अधिनियमातील कलम 26 (1) ( क ) अन्वये सन 2024-25 च्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार शेतजमिनीकरिता दर प्रती चौ.मी. | अधिनियमातील कलम 26 (1) (ख ) अन्वये खरेदी-विक्री व्यवहारांनुसार शेतजमिनीकरिता येणारा सरासरी दर प्रती चौ.मी. | अधिनियमातील कलम 26 (1) (ग ) अन्वये निश्चित करण्यात आलेला महत्तम दर प्रती चौ.मी. |
|  | रु. 27,700/- | रु.23,000/- | **-------** |

त्यानुसार सन 2024-25 च्या शिघ्रसिध्द गणकातील प्रती चौ.मी. दर रुपये 27,700**/-** हा खरेदी-विक्री व्यवहारांनुसार येणारा प्रती चौ.मी. दर रुपये 23,000**/-** पेक्षा जास्त असल्याने रुपये **27,700/-** प्रती चौ.मी. हा दर सदर संपादनाकरिता निश्चित करण्यात येत आहे.