नोंदणी व मुद्रांक विभाग

मुंबई व उपनगर जिल्हा (बृहन्मुंबई महानगरपालिका) क्षेत्रातील मिळकतींचे वार्षिक मूल्यदर 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

	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 परिगणित करण्यात यावे. = 112 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. मुंबई शहर व उपनगरातील भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे तसेच मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त मिळकतीचे (cessed properties) मूल्यांकन निश्चित करतांना प्रोत्साहनात्मक / अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांकासह एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकरणाचे उदा.महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरण इ.अथवा त्यांचेकडील नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. असे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेण्यात यावा. प्रमाणपत्र सादर न केल्यास 33 (7) खालील उपकरप्राप्त इमारतीसाठी किमान 3.00 व उपनगरातील भाडेकरुव्याप्त इमारतीसाठी किमान 1.40 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. जमिनीचे मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे मूल्य काढणेसाठी असे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास मुंबई शहरासाठी किमान 1.33 व उपनगरासाठी 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 निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन 35% फंजीबल एफ.एस.आय.सह जेव्हा कमीत कमी 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र त्याच इमारतीत भाडेकरुंना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरुंना लागू असलेल्या फक्त भाडयाच्या 112 पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे. **ब)** जुन्या इमारतीतील भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र 94.50 चौ.मी. (1017.19 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरुस देण्यात येते, त्यावेळी 2 (अ) प्रमाणे 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र वगळता उर्वरीत क्षेत्राचे वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर (construction rate) विचारांत घेऊन येणारे मूल्यांकन वरील क्र. 2 (अ) नुसार भाडयाच्या 112 पट रकमेत समाविष्ट करुन मूल्यांकन करावे. **क)** भाडेकरुस जुन्या इमारतीतील त्याच्या ताब्यातील निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन उपरोक्त नियमानुसार 37.665 चौमी (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र व जास्तीत जास्त 94.50 चौ.मी. (1017.19 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र ह्यामधील अनुज्ञेय क्षेत्र त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत देतांना जर भाडेकरु त्यास मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करु इच्छित असेल अथवा त्यास दिले जात असेल तर, भाडेकरुला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मुल्यांकन वरील नियम क्र.2 (अ) आणि (ब) प्रमाणे करुन त्यामध्ये जास्तीच्या क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दराने (निवासी) मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करुन मूल्यांकन करावे.

ड) भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन 20% फंजीबल एफ.एस.आय.सह जेव्हा कमीत कमी 33.48 चौ.मी. (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र त्याच इमारतीत भाडेकरुंना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरुंना लागू असलेल्या फक्त भाडयाच्या 112 पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.

इ) जुन्या इमारतीतील भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा 33.48 चौ.मी.(360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र 84.00 चौ.मी.(903 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरुस देण्यात येते, त्यावेळी 2 (ड) प्रमाणे 33.48 चौ.मी. (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र वगळता उर्वरीत क्षेत्राचे वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर (construction rate) विचारांत घेऊन येणारे मूल्यांकन वरील क्र. 2 (ड) नुसार भाडयाच्या 112 पट रकमेत समाविष्ट करुन मूल्यांकन करावे.

फ) भाडेकरुस जुन्या इमारतीतील त्याच्या ताब्यातील वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन उपरोक्त नियमानुसार 33.48 चौमी (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र व जास्तीत जास्त 84 चौ.मी. (903 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र ह्यामधील अनुज्ञेय क्षेत्र त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत देतांना जर भाडेकरु त्यास मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करु इच्छित असेल अथवा त्यास दिले जात असेल तर, भाडेकरुला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मूल्यांकन वरील नियम क्र.2 (ड) आणि (इ) प्रमाणे करुन त्यामध्ये जास्तीच्या क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये / औद्योगिक दराने मूल्य काढून ते त्यात 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 चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार 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 सूचना क्र. 1 व 2 साठी टिपा :-

अ) निरसित मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम़ 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 तदनंतर 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, महापालिकेचा 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 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.	**टी.डी.आर वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन :-** मुंबई उपनगरातील हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन करताना, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद (1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसारच्या) जमीन दरामध्ये 40% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा. वरीलप्रमाणे वाढ दिल्यानंतर टी.डी.आर.वापर क्षमतेचा पुन्हा स्वतंत्र विचार करण्याची आवश्यकता नाही. ज्या दस्तांच्या बाबतीत उदा.उपकर प्राप्त इमारती, शैक्षणिक, तारांकित हॉटेल, म्हाडा, झोपडपट्टी पुनर्विकास इ.साठी दस्तात नमूद मिळकतीत प्रोत्साहनात्मक / अतिरिक्त चटई क्षेत्र (अनुज्ञेय चटई क्षेत्रामध्ये त्या भूखंडाच्या संपूर्ण टी.डी.आर.क्षमतेचा विचार केलेला असतो) लक्षात घेऊन सविस्तर मूल्यांकन केले जाते, त्यावेळी या सूचनेत नमूदनुसार दरात 40% वाढ देण्याचा प्रश्न उपस्थित होत नाही.
4.	**घसारा :-** जुन्या इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यांकन दर खालीलप्रमाणे परिगणित करावा. **<u>परिगणना</u>** **1)** वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकान यांचा अन्य मार्गदर्शक सूचनानुसार अनुज्ञेय वाढ / घट देऊन येणारा मूल्य दर - (अ) **2)** वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील खुल्या जमिनीचा मूल्यदर ------ (ब) **3)** जमीन व बांधीव इमारत दरातील फरक ------ (क) = (अ - ब) **4)** वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार टक्केवारी ------ (ड) **5)** घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यदर = ब + (क x ड)

इमारतीचे पूर्वायुष्य (वर्षामध्ये)	घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाची टक्केवारी - (ड)	
	आर.सी.सी./ इतर पक्के बांधकाम	अर्धे पक्के व कच्चे बांधकाम
0 ते 2	100%	100%
2 पेक्षा जास्त व 5 वर्षापर्यंत	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) घसारा निश्चित करतेवेळी भोगवटा प्रमाणपत्र (occupancy certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा.महानगरपालिकेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी केलेल्या अर्जाच्या पोचपावतीसह प्रत, महानगरपालिकाकडील कर भरणा दाखला किंवा इमारत पूर्णत्वाचा / ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दूरध्वनी देयक आणि सोसायटीचे प्रमाणपत्र यापैकी एक विचारात घ्यावे. सदर इमारत पुनर्विकसीत झाली असल्यास इतर पुराव्याबाबत सखोल पडताळणी करावी.
2) मूल्यदर तकत्यात बांधीव निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकाने / औद्योगिक इमारतींचे स्वतंत्र दर दिले नसल्यास मिळकतीचे मूल्यांकन सूचना क्र.7 प्रमाणे करणेत यावे.
3) स्थूल जमिनीसाठी, जमिनीचे मूल्य, सूचना क्र.17 नुसार परिगणित करावे.

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

वार्षिक मूल्यदर 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 = बिल्टअप एरिया / 1.2

6.	**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)** मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा 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)** मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा क्षेत्रामधील समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत 120 चौ.मी.पेक्षा कमी क्षेत्राच्या रो-हाऊस / पेंट हाऊस / डयुप्लेक्स / बंगल्यांचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराप्रमाणे करावे. **iv)** 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. 7 (i) (अ) नुसार मूल्यांकन करावे. **(ब)** मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा क्षेत्रामधील 2 ते 10 हेक्टरच्या मोठया निवासी प्रकल्पासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात दस्तात नमूद गृह प्रकल्पाकरिता स्वतंत्र मूल्यविभाग नसल्यास सदर प्रकल्प ज्या मूल्यविभागात आहे त्या मूल्यविभागातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये दराच्या 105% दर व 10 हेक्टरपेक्षा 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 प्रकल्पाच्या क्षेत्राच्या मर्यादेप्रमाणे 105% व 110% दर विचारात घ्यावा. **(क)** अतिविशिष्ट बंगला / इमारत ज्यामध्ये हेलीपॅड, जिम्नॅशियम, स्वीमींग पूल इ. सुविधा आहे, काही मजल्याची उंची दुप्पट आहे तसेच इतर अत्याधुनिक सोई सुविधा आहेत अशा बंगल्यासाठी त्या मूल्यविभागातील बंगल्याच्या दराच्या दुप्पट अथवा दर दिला नसल्यास सूचना क्र.7 प्रमाणे येणाऱ्या दराच्या दुप्पट अथवा संबंधित मूल्यविभागातील सदनिका विक्री दराच्या दुप्पट यापैकी येणाऱ्या जास्तीच्या दरानुसार मूल्यांकन करावे.
7.	**मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास 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.5 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 विभागातील कोणत्याही वापराच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-** मिळकतीचे मूल्य = सूचना क्र.17 (क) नुसार जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य
8.	**दवाखाना, बँक, गोडाऊन, माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान (IT) / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) करिताचे गाळे (Units), शाळा 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 80% दराने करण्यात यावे. **ब)** वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / रुग्णालय / बँकेचे मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र.9 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.7 (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.7 (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. 7 (II) (क) नुसार मूल्य विचारात घ्यावे.

9.	**दुकानगाळयाचे मूल्यांकन :-**

अ) रस्ते सन्मुख असलेली दुकाने : वार्षिक मूल्य दर 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 ग्राऊंड 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.9 (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 टप्यानुसार 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.9 (ब) प्रमाणे येणारा दर विचारात घेऊन सदर वजावट अनुज्ञेय राहील.

10. 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 महानगरपालिकेने 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 9 (ब) येथील सूचनेप्रमाणे घट देण्यात येऊ नये.

11.	**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.
12.	**तळघर (Basement) :-** तळघर (Basement) वाहनतळाव्यतिरिक्त दुकानासाठी / गोडाऊन / स्टोरेजसाठी वापरण्यांत येत असल्यास संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या 70% दराने मूल्यांकन करावे.
13.	**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.
14.	**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.
15.	**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.
16.	**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 मूल्य विभागातील 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.
17.	**स्थूल जमिनीचे मुल्यांकन :-** **अ)** भूखंडाचे क्षेत्र 2125 चौ.मी.पर्यंत असल्यास पूर्ण दराने मूल्यांकन करावे. **ब)** भूखंडाचे क्षेत्र 2125 चौ.मी.पेक्षा जास्त व 2500 चौ.मी.पेक्षा कमी असल्यास कमाल 2125 चौ.मी.क्षेत्रावर पूर्ण जमीन दराने मूल्यांकन करण्यात यावे. 2500 चौ.मी.पेक्षा जास्त क्षेत्र असल्यास टप्पानुसार मूल्यांकन न करता सरसकट 15% वजावट देऊन मूल्यांकन करण्यात यावे. **क)** ना विकास विभागातील जमिनींसाठी स्वतंत्र मूल्य विभाग / दर दिले नसल्यास सदर जमीन ज्या मूल्य विभागात समाविष्ट आहे त्या मूल्य विभागाच्या जमीनदराच्या 40% दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करण्यात यावे. जमिनीच्या क्षेत्राच्या अनुषंगाने उपरोक्तप्रमाणे 15% वजावट देण्यात येऊ नये. या नियमाचा वापर करण्यापूर्वी ती जागा ना-विकास विभागात समाविष्ट असल्याचा मुंबई महानगरपालिकेकडील अद्ययावत दाखला (D.P.Remarks) व नकाशा घेऊन तो दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहील.
18.	**उदवाहन सूविधा नसलेल्या इमारती :-** उदवाहन सुविधा नसलेल्या निवासी इमारती / सदनिका / इमारतीतील वरच्या मजल्यावरील कार्यालयाचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे मूल्य दराची टक्केवारी विचारात घेण्यात यावी.

अ.क्र.	इमारतीचा मजला	विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्यदराची 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 मूल्य विभागातील दरामध्ये पुढीलप्रमाणे वाढ विचारात घ्यावी.

अ.क्र.	इमारतीचा मजला	वार्षिक मूल्य दरामध्ये करावयाची वाढ
1	स्टील्ट मजला अथवा तळमजला ते 4 थ्या मजल्यापर्यंत	वार्षिक मूल्य दराप्रमाणे
2	5 वा मजला ते 10 व्या मजल्यापर्यंत	5%

	<table><tr><td>3</td><td>11 वा मजला ते 20 व्या मजल्यापर्यंत</td><td>10%</td></tr><tr><td>4</td><td>21 वा मजला ते 30 व्या मजल्यापर्यंत</td><td>15%</td></tr><tr><td>5</td><td>31 वा मजला व त्यावरील मजले</td><td>20%</td></tr></table> मजल्यांची संख्या मोजतांना स्टील्ट अथवा तळमजला सोडून त्यावरील सर्व मजले एकसलग मोजावेत. बहुमजली इमारतीमधील दुकानगाळा व आय.टी.वापरासाठी वाढ देण्यात येऊ नये.
20.	**बहुमजली औद्योगिक गाळ्यांचे मूल्यांकन :-** बहुमजली औद्योगिक गाळ्यांसाठी दरामध्ये पहिल्या अथवा त्यावरील प्रत्येक मजल्यासाठी 5% वजावट देऊन मूल्यांकन करावे. या मार्गदर्शक सूचनेचा लाभ माहिती व तंत्रज्ञान पार्क मधील गाळयांना अनुज्ञेय असणार नाही.
21.	**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.
22.	**मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनींचे मूल्यांकन :-** दस्तात नमूद क्षेत्रापैकी फक्त मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित / बाधीत क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दराने करण्यात यावे. सी.आर.झेड.क्षेत्रातील ज्या आरक्षणांना टी.डी.आर.अनुज्ञेय नाही अशा आरक्षित / बाधित क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दराने व सूचना क्र. 17 विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे.
23.	**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.
24.	**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.
25.	**विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र विभागणी दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्याव्याच्या बाबी :-** **अ) फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मूल्य :-** विकास नियंत्रण नियम क्र.35(4) अन्वये फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला जात असल्याने त्याचा विचार विकसन करारनाम्याद्वारे जमिनमालकास मिळणा-या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यामध्ये करावा. विकसकासही फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळत असल्याने, त्यास मिळणा-या चटई क्षेत्राच्या मूल्यात फंजिबल चटई निर्देशांकचे मूल्य समाविष्ट करावे. मात्र विकसकास फंजिबल चटई निर्देशांक प्रिमियम भरुन अनुज्ञेय असल्याने सदर प्रिमियमची रक्कम चटई क्षेत्राच्या मूल्यातून वजा करावी. **ब) विकास शुल्काचे मूल्य :-** जमिनमालकास जे बांधीव क्षेत्र मिळणार आहे त्या क्षेत्राचे महानगरपालिकेस भरावे लागणारे विकास शुल्क विकसकाकडून भरण्यात येत असल्याने व सदर रक्कम जमिनमालकाचे लाभात असलेने सदर रक्कम नवीन बांधकाम दरानुसार येणा-या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यात समाविष्ट करावी.
26.	**झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी :-** **अ)** जमिनमालकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य + रोख व इतर स्वरुपात देण्यात येणारा मोबदला असे एकूण मूल्य **ब)** विकसक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे मूल्य जमीनदराने काढून त्यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसनाचा बांधकाम खर्च वजा करुन येणारे मूल्य अथवा संपूर्ण जमिनीचे जमीन दराने येणा-या मूल्याच्या 50% रक्कम यापैकी जी रक्कम जास्त असेल ती विचारात घ्यावी. उपरोक्त (अ) व (ब) प्रमाणे येणा-या रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ती बाजार मूल्य म्हणून मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावी.

27.	**उपकर प्राप्त इमारतींचा पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी :-** **अ)** जमिनमालकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य + रोख व इतर स्वरुपात देण्यात येणारा मोबदला असे एकूण मूल्य **ब)** विकसक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे मूल्य जमीन दराने काढून त्यामध्ये भाडेकरुंच्या पुनर्वसनाचा बांधकाम खर्च वजा करुन येणारे मूल्य अथवा संपूर्ण जमिनीचे जमीन दराने येणा-या मूल्याच्या 50% रक्कम यापैकी जी रक्कम जास्त असेल ती विचारात घ्यावी. उपरोक्त (अ) व (ब) प्रमाणे येणा-या रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ती बाजार मूल्य म्हणून मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावी.
28.	**विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने विकसक स्वत:साठी राखून ठेवत असलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. तो स्वत:साठी खरेदी करीत असलेल्या दस्त प्रकरणी मूल्यांकन :-** विकसक 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.
29.	उपरोक्त सर्व मार्गदर्शन सूचनांनुसार वजावट / घट / सवलत देण्यापूर्वी त्या पृष्ठर्थ आवश्यक कागदपत्रे / नकाशाची सत्यप्रत दस्तासोबत जोडून दस्ताचा भाग करणे आवश्यक राहील.
30.	एकच सर्व्हे नंबर दोन मूल्य विभागात असल्यास दोन्हीपैकी जास्तीच्या दराने मूल्यांकन करण्यात यावे. सदर दर मान्य नसल्यास विभागीय उपसंचालक नगर रचना (मूल्यांकन) यांचेकडून त्यापृष्ठयर्थ आवश्यक कागदपत्रे सादर करुन मूल्य विभाग निश्चित करुन घ्यावे.
31.	**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 36 नुसार मूल्यांची टक्केवारी विचारात घ्यावी.
32	**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 / तळमजल्यावरील निवासी वापरासाठी / वरच्या मजल्यावरील कार्यालये वापरासाठी लागू राहणार नाही.
33.	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. बॅकेकडे 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.
34.	**मूल्य विभाग व मूल्य दर निश्चितीबाबत मार्गदर्शन :-** एखादी मिळकत मूल्य दर विभागात समाविष्ट नसल्यास किंवा मूल्य दर 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 उपसंचालक नगर रचना मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश 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.