

महाराष्ट्र शासन
नोंदणी व मुद्रांक विभाग

महाराष्ट्रातील सर्व महानगरपालिका (मुंबई व मुंबई उपनगर जिल्हे वगळून), नगरपालिका, प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण क्षेत्राच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मूल्यांकन करताना अंमलात आणावयाच्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना - सन २०१० (दि. ०१.०१.२०१० ते ३१.१२.२०१०)

| अ.क्र. | मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील |
|--------|---|
| १ | २ |
| १ | <p>जुन्या इमारतीचे मूल्यांकन (भाडेकरू असलेल्या) भाडेकरू असलेल्या मालमत्तांचे मूल्यांकन करताना खालील बाबी विचारात घेणे आवश्यक आहे.</p> <p>अ) सदर मालमत्तेमध्ये सर्व मजल्यावर मिळून एकूण किती बांधकाम करता येईल म्हणजेच नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र किती असेल ते पाहाणे.</p> <p>ब) भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र परिगणित करणे.</p> <p>क) भाडेकरूंकडून प्राप्त होणारे एकूण मासिक भाडे परिगणित करणे.</p> <p>ड) भाडेकरूंच्या बांधकाम क्षेत्राखेरीज उर्वरीत बांधकामाचे स्वरूप, क्षेत्र, वय इत्यादी पहाणे.</p> <p>समजा १) भुखंडाचे एकूण क्षेत्र = क्ष चौ.मी २) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय) = य ३) मालमत्तेचे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = क्ष x य चौ.मी ४) मालमत्तेचे भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र = ज्ञ चौ.मी ५) भाडेकरूंकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे = भ रुपये</p> <p>उदा-१ :- भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय एकूण बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असेल तर , म्हणजेच जर ज्ञ क्षेत्र हे क्षय पेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे. महानगरपालिका क्षेत्रांसाठी मूल्य = १६ x ७ x भ = रु.११२ x 'भ'</p> <p>उदा - २ :- भाडेकरूंच्या 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. = (क्षय - ज्ञ) X (बाजारमूल्यदर तक्त्याप्रमाणे जमीनीचा दर) / अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (य) + ११२ भ + (भाडेकरूंच्या व्याप्त क्षेत्राखेरीज उर्वरीत बांधकामाचे, क्षेत्र/प्रकार /वर्गवारी व वयानुसार परिगणित होणारे मूल्य)</p> <p>टीप :- अशा प्रकरणी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ नुसार अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक आहे. तसेच अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित महानगरपालिका / सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल.</p> |

| २ | <p>२.१) जुन्या भाडेकरूस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :-</p> <p>अ) भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील बांधकाम क्षेत्राइतकेच क्षेत्र त्याच भुखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरूस देण्यात येते, त्यावेळी वरीलप्रमाणे ११२/१४४ पट रक्कमेत भाडेकरूला दिलेल्या क्षेत्राची वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाच्या दरावरून परिगणित केलेली रक्कम समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>ब) ज्यावेळी भाडेकरूस देण्यात येणारे नवीन इमारतीतील क्षेत्र जुन्या इमारतीतील क्षेत्रापेक्षा जास्त असते, त्यावेळी जुन्या इमारतीतील क्षेत्राइतक्या बांधकामाचे मूल्यांकन वरील (अ) प्रमाणे परिगणित करून त्यामध्ये जास्तीच्या बांधकामक्षेत्राचे वापरानुसारचे मूल्य, वार्षिक मूल्यदर तक्त्याप्रमाणे समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>टीप :- अशा प्रकरणी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ नुसार अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक आहे. तसेच अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित महानगरपालिका / सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल.</p> <p>२.२) बँका व कॉर्पोरेट ऑफीसेस भाडेकरू असतील तर, त्यांचेसाठी मूल्यांकन करताना अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक असेल.</p> <p>मार्गदर्शक सूचना क्र. १ व २ साठी टीप -</p> <p>भाडेकरू असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना संबंधित भाडेकरू त्या इमारतीत गेले पाच वर्षे भाडेकरू म्हणून वास्तव्य करीत असल्याबाबतचा पुरावा सादर करणे आवश्यक आहे. उदा. नोंदणीकृत भाडेपट्टा, नगरपालिका / महानगरपालिका/ ग्रामपंचायत यांचेकडील दाखले, वीजदेयके, दूरध्वनी देयके. पुरावे दिल्यानंतरच सवलत देता येईल. दस्त - नोंदणीसाठी सादर करताना दस्तासोबत सदर पुरावे सादर केले पाहिजेत व ते पुरावे दस्ताचा एक भाग म्हणून राहतील. तसेच भाडेकरूच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राचा सविस्तर तपशील दस्तामध्ये नमूद करणे आवश्यक आहे. मात्र लिव्ह अँड लायसेन्सचे दस्तानुसार मिळणारे हक्क विचारात घेता येणार नाहीत.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--|-------------------|--|-------------------|---------------|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|---|---|---|---|---|---|----|--|------|------|------|------|----|--|------|------|------|------|----|------------------------------------|------|------|------|------|----|---|------|------|------|------|----|------------------|------|------|------|------|----|---|------|------|------|------|----|---------|------|------|------|------|
| ३ | <p>नवीन बांधकामाचे दर</p> <p>बांधकाम वर्गीकरणानुसार सन २०१० साठी विविध प्रकारच्या बांधकामाचे प्रती चौमी दर खालीलप्रमाणे विचारात घेणे त यावेत.</p> <table border="1" data-bbox="206 790 2083 1324"> <thead> <tr> <th rowspan="2">अ.क्र.</th> <th rowspan="2">मनपा/नपा/ प्रभाव /ग्रामीण क्षेत्राचा तपशिल</th> <th colspan="4">बांधकाम वर्गीकरण</th> </tr> <tr> <th>आर.सी.सी. बांधकाम</th> <th>इतर पक्के बांधकाम</th> <th>अर्धपक्के बांधकाम</th> <th>कच्चे बांधकाम</th> </tr> <tr> <th>१</th> <th>२</th> <th>३</th> <th>४</th> <th>५</th> <th>६</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>१.</td> <td>नवी मुंबई / ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / उल्हासनगर / मिरा-भाईंदर</td> <td>९५००</td> <td>८५००</td> <td>६०००</td> <td>३२००</td> </tr> <tr> <td>२.</td> <td>पुणे / पिंपरी-चिंचवड / भिवंडी-निजामपूर / नाशिक</td> <td>९०००</td> <td>७५००</td> <td>५५००</td> <td>३०००</td> </tr> <tr> <td>३.</td> <td>सोलापूर/औरंगाबाद /कोल्हापूर/नागपूर</td> <td>८०००</td> <td>६५००</td> <td>४५००</td> <td>२३००</td> </tr> <tr> <td>४.</td> <td>नांदेड / अमरावती / अकोला / मालेगांव / सांगली-मिरज- कुपवाड / धुळे / जळगांव / अहमदनगर व अन्य मनपा</td> <td>७०००</td> <td>५८००</td> <td>३७००</td> <td>१९००</td> </tr> <tr> <td>५.</td> <td>सर्व अ वर्ग न.प.</td> <td>६५००</td> <td>५५००</td> <td>३२००</td> <td>१६००</td> </tr> <tr> <td>६.</td> <td>सर्व ब वर्ग, क वर्ग न.प. व प्रभाव क्षेत्र</td> <td>६२००</td> <td>५०००</td> <td>२६५०</td> <td>१४००</td> </tr> <tr> <td>७.</td> <td>ग्रामीण</td> <td>६०००</td> <td>४५००</td> <td>२६५०</td> <td>१३००</td> </tr> </tbody> </table> | अ.क्र. | मनपा/नपा/ प्रभाव /ग्रामीण क्षेत्राचा तपशिल | बांधकाम वर्गीकरण | | | | आर.सी.सी. बांधकाम | इतर पक्के बांधकाम | अर्धपक्के बांधकाम | कच्चे बांधकाम | १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | १. | नवी मुंबई / ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / उल्हासनगर / मिरा-भाईंदर | ९५०० | ८५०० | ६००० | ३२०० | २. | पुणे / पिंपरी-चिंचवड / भिवंडी-निजामपूर / नाशिक | ९००० | ७५०० | ५५०० | ३००० | ३. | सोलापूर/औरंगाबाद /कोल्हापूर/नागपूर | ८००० | ६५०० | ४५०० | २३०० | ४. | नांदेड / अमरावती / अकोला / मालेगांव / सांगली-मिरज- कुपवाड / धुळे / जळगांव / अहमदनगर व अन्य मनपा | ७००० | ५८०० | ३७०० | १९०० | ५. | सर्व अ वर्ग न.प. | ६५०० | ५५०० | ३२०० | १६०० | ६. | सर्व ब वर्ग, क वर्ग न.प. व प्रभाव क्षेत्र | ६२०० | ५००० | २६५० | १४०० | ७. | ग्रामीण | ६००० | ४५०० | २६५० | १३०० |
| अ.क्र. | मनपा/नपा/ प्रभाव /ग्रामीण क्षेत्राचा तपशिल | | | बांधकाम वर्गीकरण | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | आर.सी.सी. बांधकाम | इतर पक्के बांधकाम | अर्धपक्के बांधकाम | कच्चे बांधकाम | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १ | २ | ३ | ४ | ५ | ६ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १. | नवी मुंबई / ठाणे / कल्याण-डोंबिवली / उल्हासनगर / मिरा-भाईंदर | ९५०० | ८५०० | ६००० | ३२०० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| २. | पुणे / पिंपरी-चिंचवड / भिवंडी-निजामपूर / नाशिक | ९००० | ७५०० | ५५०० | ३००० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ३. | सोलापूर/औरंगाबाद /कोल्हापूर/नागपूर | ८००० | ६५०० | ४५०० | २३०० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ४. | नांदेड / अमरावती / अकोला / मालेगांव / सांगली-मिरज- कुपवाड / धुळे / जळगांव / अहमदनगर व अन्य मनपा | ७००० | ५८०० | ३७०० | १९०० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ५. | सर्व अ वर्ग न.प. | ६५०० | ५५०० | ३२०० | १६०० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ६. | सर्व ब वर्ग, क वर्ग न.प. व प्रभाव क्षेत्र | ६२०० | ५००० | २६५० | १४०० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ७. | ग्रामीण | ६००० | ४५०० | २६५० | १३०० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

४ घसारा :- जुन्या इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा खालीलप्रमाणे विचारात घेण्यांत यावा.

| इमारतीचे पूर्वायुष्य (वर्षामध्ये) | घसारा वजावटीनंतर होणारी मूल्याची टक्केवारी | |
|-----------------------------------|--|---------------------------|
| | आर.सी.सी /इतर पक्के बांधकाम | अर्धपक्के व कच्चे बांधकाम |
| ० ते २ | १०० % | १०० % |
| २ पेक्षा जास्त व ५ वर्षांपर्यंत | ९५ % | ९५ % |
| ५ पेक्षा जास्त व १० वर्षांपर्यंत | ९० % | ८५ % |
| १० पेक्षा जास्त व २० वर्षांपर्यंत | ८० % | ७५ % |
| २० पेक्षा जास्त व ३० वर्षांपर्यंत | ७० % | ६० % |
| ३० पेक्षा जास्त व ४० वर्षांपर्यंत | ६० % | ४५ % |
| ४० पेक्षा जास्त व ५० वर्षांपर्यंत | ५० % | ३० % |
| ५० पेक्षा जास्त व ६० वर्षांपर्यंत | ४० % | २० % |
| ६० वर्षांपेक्षा जास्त | ३० % | १५ % |

टिप :- १) जुन्या मालमत्तेचे मूल्यांकन निश्चित करतेवेळी जमीन दरापेक्षा मूल्यांकन कमी येत असल्यास सूचना क्रमांक ७ प्रमाणे मूल्यांकन करावे.

२) 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 घ्यावे.

५ कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-

वार्षिक मुल्य दर तक्त्यामध्ये नमूद 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

$$\text{बिल्ट-अप एरिया} = १.२ \times \text{कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया} = \text{बिल्ट-अप एरिया} / १.२$$

६ रो-हाऊस / पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगला:-

(अ) ठाणे, कल्याण-डोंबिवली, उल्हासनगर, भिवंडी-निजामपूर, मिरा-भाईंदर, नवी मुंबई, पुणे व पिंपरी-चिंचवड या महानगर पालिका क्षेत्रातील समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत असलेल्या रो-हाऊस/ पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / 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 /ड्युप्लेक्स /बंगल्यावर आर.सी.सी. ची स्लॅब नसेल आणि इतर पक्के अथवा अर्धपक्के स्वरूपाचे बांधकाम असेल तर, त्या मिळकतीचे मूल्यांकन करताना निवासी सदनिकेच्या दराच्या केवळ १०% जास्त दर विचारात घ्यावा. या मनपा क्षेत्रामध्ये वरील खेरिज अन्य निवासी बांधकामांबाबत भुखंडाचे मूल्य + बांधकामाचे मूल्य याप्रमाणे (सूचना क्र.७ नुसार) मूल्यांकन करावे.

(ब) वर (अ) मध्ये नमूद क्षेत्राव्यतिरिक्त अन्य ठिकाणी वरील सर्व प्रकारच्या निवासी बांधकामांबाबत संपूर्ण भूखंड क्षेत्राचे मूल्य + बांधकामाचे मूल्य याप्रमाणे मूल्यांकन करावे.

| ७ | <p>मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :- निवासी मिळकत, वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक, तळ मजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक तसेच औद्योगिक वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन, संबंधित जमिनीच्या दरावरून व बांधकाम वर्गीकरणानुसारच्या दरावरून खालीलप्रमाणे करावे.</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी इमारत = जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य ब) निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.१५ X सदनिकेचे क्षेत्र क) औद्योगिक गाळा = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.२० X गाळ्याचे क्षेत्र ड) स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.२ X इमारतीचे क्षेत्र इ) तळमजल्याखेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालये इ. = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.२५ X गाळ्याचे क्षेत्र ई) दुकानगाळा/तळमजला व्यावसायिक/वाणिज्य इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.५० X इमारतीचे क्षेत्र</p> | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------|---|----------------------------------|---------|-------------------------------------|---------|--------------------------|---------|
| ८ | <p>दवाखाना व बँकेचे मूल्यांकन :- अ) खाजगी दवाखाने व बँकांचे मूल्यांकन संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांसाठीच्या दराने करण्यात यावे. ब) वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / बँकेचे मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र. १० मधील अनु.क्र.२ व ३ नुसार करावे.</p> | | | | | | | | |
| ९ | <p>दुकानगाळ्यांचे मूल्यांकन :- अ) रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने : रस्ते सन्मुख नसलेल्या दुकानांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकान दराच्या ८०% दराने करावे. तथापी वरीलप्रमाणे येणारा दर वरच्या मजल्यावरील कार्यालय/व्यावसायिक गाळ्याच्या 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. ब) मोठ्या क्षेत्राची दुकाने व कार्यालये (offices) :- ४६४ चौमी (५,००० चौ.फूट) क्षेत्रापेक्षा जास्त व ९२९ चौमी (१०,००० चौ.फूट)पर्यंतच्या दुकानांचे मूल्यांकन करताना वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्यदरामध्ये १० टक्के वजावट देण्यात यावी. ९२९ चौमी (१०,००० चौ.फूट) पेक्षा जास्त क्षेत्राच्या दुकानांचे मूल्यांकन करताना वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्यदरामध्ये २० टक्के वजावट देण्यात यावी.</p> | | | | | | | | |
| १० | <p>मोठे दुकान संकुल (Malls) :- नव्याने विकसित होणा-या मोठ्या दुकान संकुल (Malls) डिपार्टमेंटल स्टोअर्समधील दुकानांचे मूल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यात यावे.</p> <table border="1" data-bbox="206 1034 1890 1219"> <thead> <tr> <th>दुकान असलेला मजला</th> <th>संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांच्या मूल्यदराचे विचारात घ्यावयाचे प्रमाणे</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>१) तळमजला व अप्पर ग्राउंड फ्लोअर</td> <td>१.२० पट</td> </tr> <tr> <td>२) लोअर ग्राउंड फ्लोअर व पहिला मजला</td> <td>१.०० पट</td> </tr> <tr> <td>३) दुसरा व त्यावरील मजले</td> <td>०.८० पट</td> </tr> </tbody> </table> <p>टीप : मोठ्या दुकान संकुलासाठी (Malls) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग करून दर दिला असल्यास, ही सूचना विचारात घेऊ नये.</p> | दुकान असलेला मजला | संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांच्या मूल्यदराचे विचारात घ्यावयाचे प्रमाणे | 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 |
| दुकान असलेला मजला | संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांच्या मूल्यदराचे विचारात घ्यावयाचे प्रमाणे | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | |
| ११ | <p>लोअर ग्राउंड फ्लोअर वरील दुकाने :- लोअर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील दुकान दराच्या ८०% दर विचारात घेऊन करावे.</p> | | | | | | | | |

| १२ | तळघर (बेसमेंट) :- तळघर (बेसमेंट) वाहनतळाव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी वापरण्यांत येत असल्यास संबंधीत मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या ८०% दराने मूल्यांकन करावे. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|---|--|---------|----------|--|--|---|--|---|-------------------|-----|---|---|--------------------------|----|---|---|---------------------------|----|------------------|---|--------------------------|----|--|
| १३ | पोटमाळा (मॅझनिन) :- पोटमाळा (मॅझनिन) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील त्या मजल्याच्या संबंधीत वापराच्या दराच्या ७० % प्रमाणे करावे. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १४ | इमारतीचे तळमजल्याभोवती असलेली जागा :- फ्लॅट / ऑफीस / दुकान यांना लागून असलेली जमीन विकण्यात येत असेल तर अशा जमिनीचे मूल्यांकन संबंधित विभागाच्या जमीनदराच्या ३०% दराने करावे. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १५ | गच्ची (टेरेस) :- स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधिव 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 बाजारमूल्यदर तक्त्यातील सदनिकेच्या दराच्या २५% दराने करावे. तथापि, कार्यालयाच्या/दुकानाच्या वरील मजल्यावरील गच्ची (टेरेस) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील कार्यालयाच्या/दुकानाच्या दराच्या ४०% दरानेच करावे. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १६ | वाहनतळ :- स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता, अन्य बांधिव मिळकतीसह विक्री होणा-या बांधिव वाहनतळाच्या (Covered Parking) क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या दरास अनुज्ञेय वजावट देऊन आलेल्या दराच्या - (१) पुणे, पिंपरी-चिंचवड, ठाणे व नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रासाठी - २५% व (२) उर्वरित सर्व ठिकाणी १५% दराने मूल्यांकन करावे. तथापि, खुल्या जमिनीवरील वाहनतळाचे मूल्यांकन हे संबंधित मूल्यविभागातील जमिनदराच्या ४० % दराने करावे. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १७ | स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन :- स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन खालील कोष्टकाप्रमाणे करावे. मूल्यांकन करतांना चौमी चे दर वापरावयाचे आहेत व खरेदी खतानुसार वेगवेगळ्या जमीनीचे तुकडे एकत्रित होत असतील तर त्यांना स्थूल जमिनीच्या खाली नमूद (अ) व (ब) मधील कोष्टकांनुसार वजावट देण्याची आवश्यकता नाही. अ) प्रादेशिक योजना/विकास योजनेनुसार शेती /ना-विकास विभागातील क्षेत्र तसेच प्रादेशिक योजना / विकास योजना नसलेल्या ठिकाणी शेत जमिनी या मूल्यविभागामध्ये समाविष्ट क्षेत्राचे मूल्यांकन | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>अ. क्र.</th> <th>क्षेत्र</th> <th>वर्ग एक</th> <th>वर्ग दोन</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>केवळ प्रती चौमी दर दिले असल्यास प्रती चौमी मूल्यदराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी</td> <td>प्रती चौमी व प्रती हेक्टर असे दोन्ही दर दिले असल्यास खालील प्रमाणे मूल्यांकन करावे</td> </tr> <tr> <td>१</td> <td>२,००० चौमी पर्यंत</td> <td>१००</td> <td>२,००० चौमी पर्यंत प्रती चौमी दराने होणारे</td> </tr> <tr> <td>२</td> <td>२,००१ चौमी ते ४,००० चौमी</td> <td>८०</td> <td>मूल्यांकन अधिक उर्वरित क्षेत्राचे प्रती हेक्टरी दराने</td> </tr> <tr> <td>३</td> <td>४,००१ चौमी ते १०,००० चौमी</td> <td>६०</td> <td>होणारे मूल्यांकन</td> </tr> <tr> <td>४</td> <td>१०,००० चौमी पेक्षा जास्त</td> <td>४०</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | अ. क्र. | क्षेत्र | वर्ग एक | वर्ग दोन | | | केवळ प्रती चौमी दर दिले असल्यास प्रती चौमी मूल्यदराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी | प्रती चौमी व प्रती हेक्टर असे दोन्ही दर दिले असल्यास खालील प्रमाणे मूल्यांकन करावे | १ | २,००० चौमी पर्यंत | १०० | २,००० चौमी पर्यंत प्रती चौमी दराने होणारे | २ | २,००१ चौमी ते ४,००० चौमी | ८० | मूल्यांकन अधिक उर्वरित क्षेत्राचे प्रती हेक्टरी दराने | ३ | ४,००१ चौमी ते १०,००० चौमी | ६० | होणारे मूल्यांकन | ४ | १०,००० चौमी पेक्षा जास्त | ४० | |
| अ. क्र. | क्षेत्र | वर्ग एक | वर्ग दोन | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | केवळ प्रती चौमी दर दिले असल्यास प्रती चौमी मूल्यदराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी | प्रती चौमी व प्रती हेक्टर असे दोन्ही दर दिले असल्यास खालील प्रमाणे मूल्यांकन करावे | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १ | २,००० चौमी पर्यंत | १०० | २,००० चौमी पर्यंत प्रती चौमी दराने होणारे | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| २ | २,००१ चौमी ते ४,००० चौमी | ८० | मूल्यांकन अधिक उर्वरित क्षेत्राचे प्रती हेक्टरी दराने | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ३ | ४,००१ चौमी ते १०,००० चौमी | ६० | होणारे मूल्यांकन | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ४ | १०,००० चौमी पेक्षा जास्त | ४० | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

वर्ग एक साठी टीप :- वरील कोष्टक वापरतांना प्रत्येक टप्प्यामध्ये मूल्यनिर्धारित करतांना त्याजागेच्या क्षेत्रफळानुसार येणा-या टप्प्यांच्या आधीच्या टप्प्यातील / क्षेत्रानुसार येणा-या मुल्यामध्ये उर्वरित क्षेत्राचे मूल्य समाविष्ट करून मूल्य निर्धारित करावे.

वर्ग एक व दोन साठी टीप :- सदर कोष्टके नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील शेतजमिनींना लागू करणेपुर्वी विकास योजना/प्रादेशिक योजनेचा तीन महिन्यांच्या आतील भुवापर दाखला तपासून अनुज्ञेय भुवापराबाबत खात्री करणे आवश्यक राहिल.

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-भाईंदर/नवी मुंबई/पुणे/पिंपरी-चिंचवड या महानगरपालिका क्षेत्रांसाठी | अन्य सर्व मनपा, नपा, प्रभाव क्षेत्रे 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. वरील कोष्टक वापरतांना प्रत्येक टप्प्यामध्ये मूल्य निर्धारित करतांना त्याजागेच्या क्षेत्रफळानुसार येणा-या टप्प्यांच्या आधीच्या टप्प्यातील कमाल क्षेत्रानुसार येणा-या मुल्यामध्ये उर्वरित क्षेत्राचे मूल्य समाविष्ट करून मूल्य निर्धारित करावे.

१८ मुख्य रस्त्याच्या आतील बाजूस असलेल्या भूखंडाच्या दराबाबत:-

मुख्य रस्त्यावर स्थित असलेल्या मोठ्या क्षेत्राच्या मंजूर रेखांकनातील मुख्य रस्त्यापासून ५० मीटरपेक्षा जास्त अंतरावर असलेल्या भूखंडांचे मुल्यांकन, मुख्य रस्त्यावरील मूल्य दराच्या ७०% दर विचारात घेऊन ठरविण्यात यावे. ही सवलत देतांना मंजूर अभिन्यासाची प्रत दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहिल. तथापि, विस्ताराने मोठ्या असलेल्या स. नं./ग.नं. पैकी मुख्या रस्त्यापासून अंतर्गत भागात स्थित असलेल्या स्थूल /अविकसित जमिनीच्या बाबतीत मुंबई मुद्रांक अधिनियम,१९५८च्या कलम ३१ अन्वये अभिनिर्णय करून मुल्यांकन निश्चित करणे आवश्यक आहे.

१९ उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती :- उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारतीतील सदनिकांचे मुल्यांकन खालीलप्रमाणे मूल्यदराची टक्केवारी विचारात घेण्यात यावी.

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

| २० | <p>बहुमजली इमारती :- बहुमजली इमारतीतील निवासी अथवा वाणिज्य गाळ्यांचे मूल्यांकन करताना संबंधीत मूल्यविभागातील मूल्यदरामध्ये खालीलप्रमाणे वाढ विचारात घ्यावी.</p> <table border="1" data-bbox="474 199 1554 432"> <tr> <th>अ.क्र.</th> <th>संबंधित निवासी / वाणिज्य गाळ्याचा मजला</th> <th>वार्षिक मूल्यदरामध्ये करावयाची वाढ</th> </tr> <tr> <td>१</td> <td>तळमजला ते ४ थ्या मजल्यापर्यंत</td> <td>वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे</td> </tr> <tr> <td>२</td> <td>५ वा मजला ते १० व्या मजल्यापर्यंत</td> <td>५%</td> </tr> <tr> <td>३</td> <td>११ वा मजला ते २० व्या मजल्यापर्यंत</td> <td>१०%</td> </tr> <tr> <td>४</td> <td>२१ वा व त्यावरील मजले</td> <td>१५%</td> </tr> </table> | अ.क्र. | संबंधित निवासी / वाणिज्य गाळ्याचा 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% |
|-------------------------|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|----|---|------------------------------------|-----|---|-----------------------|-----|
| अ.क्र. | संबंधित निवासी / वाणिज्य गाळ्याचा 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% | | | | | | | | | | | | | | |
| २१ | <p>शेतजमिनीचे 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, तरी पॅडी, हंगामी बागायत, बारमाही बागायत, बिनशेती इ.) ठरविण्यात यावा. ब) शेतजमिनीच्या एखाद्या प्रकारासाठी मूल्यदर नमूद नसल्यास : जेथे जिरायत, हंगामी बागायत वा बारमाही बागायत यापैकी एखाद्या प्रकारातील शेतजमिनीसाठी स्वतंत्र दर नमूद नसतील तेथे खालीलप्रमाणे प्रमाण वापरून मूल्यांकन करावे.</p> <table border="1" data-bbox="259 799 2085 895"> <tr> <th>जिरायत/कोरडवाहु धानशेती</th> <th>हंगामी बागायत/ तरीपॅडी/ बागायती धानशेती</th> <th>बारमाही बागायत /उसशेती / फळबाग/फुलबाग</th> </tr> <tr> <td>१.००</td> <td>१.५०</td> <td>२.००</td> </tr> </table> <p>टीप :- ग्रामीण भागांत ज्या ठिकाणी स्वतंत्र दर नमूद आहेत, त्या ठिकाणी ही सूचना लागू असणार नाही.</p> <p>क) पड जमिनीचे दर नसल्यास :- पड जमिनीचे दर नमूद नसल्यास, त्या गावासाठी लागू असलेल्या जिरायत शेतीच्या दराच्या ७५% दराने मूल्यांकन करावे.</p> <p>ड) क वर्ग नगरपालिका क्षेत्रातील नाविकास विभागातील शेतजमिनीचे 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. १७ (ब) प्रमाणे कार्यवाही करावी.</p> <p>इ) शासनाने / जिल्हाधिकारी यांनी खाणपट्टा (Mining Belt) म्हणून जाहीर केलेल्या क्षेत्रातील व पवनचक्कीसाठी विक्री होणा-या जमीनीचे मूल्यांकन त्या जमीनीच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद दराच्या दुप्पट दराने करावे.</p> | जिरायत/कोरडवाहु धानशेती | हंगामी बागायत/ तरीपॅडी/ बागायती धानशेती | बारमाही बागायत /उसशेती / फळबाग/फुलबाग | १.०० | १.५० | २.०० | | | | | | | | | |
| जिरायत/कोरडवाहु धानशेती | हंगामी बागायत/ तरीपॅडी/ बागायती धानशेती | बारमाही बागायत /उसशेती / फळबाग/फुलबाग | | | | | | | | | | | | | | |
| १.०० | १.५० | २.०० | | | | | | | | | | | | | | |
| २२ | <p>१० आर पेक्षा कमी क्षेत्रफळाच्या शेतजमिनीचे मूल्यांकन :- अ) 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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----|---|
| | <p>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 रस्त्यासमुख नसल्यास त्या जमिनीस दीडपट दर लागू करू नये.</p> <p>ब) एखादी जमिन लाभक्षेत्रात असूनही त्यास पाणी उपलब्ध नसल्यास, पक्षकाराने विक्री करावयाच्या क्षेत्रासाठी पाटबंधारे विभागाचे पाणी उपलब्ध होत नसल्याचे संबंधित अधिका-याचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास सुचना क्रमांक २१ नुसार मुल्यांकन करावे.</p> |
| २३ | <p>वाडी विभाजन:-</p> <p>वाडी विभाजनाने ज्या ठिकाणी स्वतंत्र महसूली गांवे अस्तित्वात आली आहेत, त्या गावांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये स्वतंत्ररित्या मूल्यदर दिले नसल्यास विभाजनापुर्वीच्या सि.स.नं. / स.नं. नुसार लागू असणा-या मूल्यदराने मूल्यांकन करावे.</p> |
| २४ | <p>प्रभावक्षेत्र व ग्रामीण क्षेत्रातील प्रत्यक्षातील बिनशेती जमिनीचे मूल्यांकन :-</p> <p>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 वापरून मूल्यांकन करावे.</p> |
| २५ | <p>शेतघरांचे (फार्म हाऊस) मूल्यांकन :-</p> <p>शेतघरांसाठी (फार्म हाऊस) जर जमिनीची खरेदी होत असेल तर संभाव्य बिनशेती वापर समजून त्याप्रमाणे संभाव्य बिनशेतीच्या दराने मूल्यांकन करावे.</p> |
| २६ | <p>डोंगरपड जमिनी :-</p> <p>डोंगरपड/पड जमिनीचे दर नमूद नसल्यास त्या गावासाठी लागू असलेल्या जिरायत शेतीच्या दराच्या ७५% दर विचारात घ्यावा. डोंगरपड/पड जमिनीपैकी काही क्षेत्र जिरायत, हंगामी / बारमाही बागायत असल्याचे ७/१२ वरून दिसून आल्यास, त्या क्षेत्राचे, जमिनीच्या प्रकारानुसार व शेतसा-याप्रमाणे दर विचारात घेऊन मुल्यांकन करावे.</p> |
| २७ | <p>पोटखराब :-</p> <p>७/१२ उता-यावर जरी पोटखराब क्षेत्र नमुद असले तरी अशा पोटखराब क्षेत्राचा स्वतंत्र विचार करून मूल्यांकन करण्यात येऊ नये.</p> |
| २८ | <p>क्षारपड :-</p> <p>क्षारपड (मीठ फुटलेल्या) जमिनींच्या बाबतीत आवश्यक ती शहानिशा करून अशा जमिनीचे मूल्यांकन बागायती जमिनीच्या मूल्यदराच्या ६०% दराने करावे.</p> |
| २९ | <p>विकास योजनेतील आरक्षणाने बाधित होणा-या व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासाचे प्रस्ताव:-</p> <p>विकास योजनेमध्ये विविध सार्वजनिक/निमसार्वजनिक प्रयोजनांसाठी आरक्षित/ राखीव जागांच्या व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकास प्रस्तावांचे दस्तांबाबत वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार येणारे मूल्यांकन संबंधीतास मान्य नसल्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ३१ अन्वये अभिनिर्णयाद्वारे सविस्तर मूल्यांकन करून घेण्यात यावे.</p> |
| ३० | <p>ग्रामीण क्षेत्रातील संभाव्य बिनशेती वापराच्या शेतजमिनींचे मुल्यांकन :-</p> <p>ग्रामीण क्षेत्रातील खाजगी शेतजमिनींची विशेष नगर विकास प्रकल्प (Special Townships), विशेष औद्योगिक क्षेत्रे (Special Economic Zone), खासगी गिरिस्थान प्रकल्प (Hill Stations) तसेच अन्य संभाव्य निवासी/औद्योगिक/वाणिज्य बिनशेती प्रयोजनासाठी प्रथम विक्री होत असल्यास, त्याचप्रमाणे ग्रामीण क्षेत्रातील शासकीय जमिनी बिनशेती प्रयोजनासाठी निर्गत होत असल्यास, अशा संभाव्य बिनशेती वापर/विकसनासाठी येणारा खर्च विचारात घेता, अशा प्रकारच्या जमिनीचे मूल्यांकन, संबंधित गावाच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात दिलेल्या प्रती चौमी बिनशेती दराच्या ५० टक्के इतका मूल्यदर विचारात घेऊन व ना-विकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमिनींच्या कोष्टकानुसार करण्यात यावे.</p> |

| | |
|----|--|
| ३१ | मूल्यविभाग निश्चितीबाबत शंका/अडचण उदभवल्यास :- एखादी मिळकत नेमकी कोणत्या मूल्यदर विभागात समाविष्ट होते याबाबत संगणकीय दस्त नोंदणी प्रक्रीयेत शंका/अडचण उदभवल्यास किंवा मूल्यदर उपलब्ध होत नसल्यास संबंधित सहायक संचालक नगर रचना, मूल्यांकन यांनी सहसंचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या पूर्वमान्यतेने मूल्यदर विभाग निश्चितीबाबत निर्णय घ्यावा. |
| ३२ | या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनेनुसारच्या एका पेक्षा जास्त तरतुदीन्वये मूल्यांकनात वजावट देय असेल तर अशा प्रकरणी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ अन्वये अभिनिर्णय करुन घेणे आवश्यक असेल. |

महाराष्ट्र शासन
नोंदणी व मुद्रांक विभाग

मुंबई व उपनगर जिल्ह्यातील महानगरपालिका क्षेत्रातील मिळकतीचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मूल्यांकन करताना अंमलात आणावयाच्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना सन-२०१० (दि.०१/०१/२०१० ते ३१/१२/२०१०)

| अ. क्र. | मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील |
|------------|---|
| १ | २ |
| १ | <p>जुन्या इमारतीचे मूल्यांकन (भाडेकरू असलेल्या) भाडेकरू असलेल्या मालमत्तांचे मूल्यांकन करताना खालील बाबी विचारात घेणे आवश्यक आहे.</p> <p>अ) सदर मालमत्तेमध्ये सर्व मजल्यावर मिळून एकूण किती बांधकाम करता येईल म्हणजेच नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र किती असेल ते पाहाणे.</p> <p>ब) भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र परिगणित करणे.</p> <p>क) भाडेकरूकडून प्राप्त होणारे एकूण मासिक भाडे परिगणित करणे.</p> <p>ड) भाडेकरूच्या बांधकाम क्षेत्राखेरीज उर्वरित बांधकामाचे स्वरूप, क्षेत्र, वय इत्यादी पाहाणे.</p> <p>समजा १) भुखंडाचे एकूण क्षेत्र = क्ष चौ.मी २) अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय) = य ३) मालमत्तेचे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = क्ष x य चौ.मी ४) मालमत्तेचे भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र = ज चौ.मी ५) भाडेकरूकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे = भ रुपये</p> <p>उदा-१ :- भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय एकूण बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असेल तर, म्हणजेच जर ज क्षेत्र हे क्षय पेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करणेत यावे. महानगरपालिका क्षेत्रासाठी मूल्य = १६ x ७ x भ = रु.११२ x 'भ'</p> <p>उदा-२ :- भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय असलेल्या एकूण बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी असेल तर म्हणजेच जर ज क्षेत्र हे क्षय पेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करणेत यावे. = (क्षय - ज) x (बाजारमूल्यदर तक्त्याप्रमाणे जमीनीचा दर) / अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (य) + ११२ भ +(भाडेकरू व्याप्त क्षेत्राखेरीज उर्वरित बांधकामाचे, क्षेत्र/प्रकार/वर्गवारी व वयानुसार परिगणित होणारे मूल्य)</p> <p>टीप :- अशा प्रकरणी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ नुसार अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक आहे. तसेच अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित महानगरपालिका / सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल.</p> |

२

२.१) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मुल्यांकन :-

- अ)** भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा कमीत कमी २७.९० चौ.मी/३०० चौ.फुट (कार्पेट क्षेत्र) त्याच इमारतीत भाडेकरूना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरूना लागू असलेल्या फक्त भाड्याच्या ११२ पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.
- ब)** जुन्या इमारतीतील भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा २७.९० चौमी/३०० चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र (७० चौमी / ७५३ चौफुट कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत) जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरूस देण्यात येते, त्यावेळी **२(अ)** प्रमाणे २७.९० चौमी/३०० चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) वगळता उर्वरीत क्षेत्राचे वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर (Construction rate) विचारांत घेऊन येणारे मुल्यांकन वरील क्र. २ (अ) नुसार भाड्याच्या ११२ पट रकमेत समाविष्ट करून मुल्यांकन करावे.
- क)** भाडेकरूस जुन्या इमारतीतील त्याच्या ताब्यातील क्षेत्र लक्षात घेऊन उपरोक्त नियमानुसार २७.९० चौमी/३०० चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) व जास्तीत जास्त ७० चौमी/७५३ चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) ह्यामधील अनुज्ञेय क्षेत्र त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत देताना जर भाडेकरू त्यास मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करू इच्छित असेल तर, भाडेकरूला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मुल्यांकन वरील नियम क्र.२(अ) आणि (ब) प्रमाणे करून त्यामध्ये जास्तीच्या खरेदी करू इच्छित असलेल्या क्षेत्राचे वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील दराने (निवासी/कार्यालये/दुकाने/औद्योगिक) मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करून मुल्यांकन करावे.

२.२) जुन्या इमारतीच्या मालकास नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मुल्यांकन :-

जुन्या इमारतीतील मालकाच्या ताब्यात असलेले क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा नवीन इमारतीत त्या बदल्यात त्यास सदनिका/गाळा किंवा इतर वापरासाठी जागा देण्यात येते तेव्हा मालकास द्यावयाच्या क्षेत्राच्या बांधकाम खर्चावर (Construction cost) मुद्रांक शुल्क आकारावे.

२.३) भाडेकरूव्यतिरिक्त अन्य व्यक्ती भाडेकरूव्याप्त मिळकत खरेदी करित असल्यास :-

भाडेकरूव्यतिरिक्त अन्य व्यक्ती भाडेकरू व्याप्त मिळकत खरेदी करित असेल तर वरील २.१ व २.२ या सूचना लागू होणार नाहीत.

मार्गदर्शक सूचना क्र.२ साठी टीप :- अशा प्रकरणी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ नुसार अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक आहे. तसेच अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित महानगरपालिका / सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल.

सूचना २.१ व २.२ साठी टिपा :-

- अ)** भाडेकरू असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना संबंधितांनी त्या इमारतीत गेले पाच वर्षे भाडेकरू म्हणून वास्तव्य करित असल्याबाबतचा पुरावा देणे आवश्यक आहे. उदा. नोंदणीकृत भाडेपट्टा/ महानगरपालिकेकडील दाखला, ५ वर्षांपासूनची वीजदेयके, दुरध्वनी देयक, भाडेपावत्या, रेशनकार्ड, महापालिकेचा व्यापारी परवाना, शिधापत्रिका, १९९५ च्या मतदार यादीतील नोंद इत्यादीपैकी कोणतेही दोन पुरावे दिल्यानंतरच सवलत देता येईल. दस्त नोंदणीसाठी सादर करताना भाडेकरूने दस्तासोबत पुरावे सादर केले पाहिजेत व ते पुरावे दस्ताचा एक भाग म्हणून राहतील. तसेच भाडेकरूच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राचा सविस्तर तपशील दस्तामध्ये नमूद असणे आवश्यक आहे. लिव्ह अँड लायसंसचे दस्तऐवजान्वये मिळणारे हक्क या सवलतीसाठी पात्र असणार नाहीत.
- ब)** या मिळकतीतील अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र निश्चित करताना विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय असलेला प्रोत्साहनात्मक वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांक (Incentive F.S.I.) विचारात घेणे आवश्यक आहे. मुंबई शहर जिल्हा क्षेत्रामधील अशा प्रकारच्या आणि उपकरप्राप्त मिळकतीच्या (Cessed properties) प्रकरणामध्ये अभिनिर्णयाद्वारे मूल्यनिर्धारण करणे बंधनकारक राहिल. सदर प्रकारचे दस्त मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून अभिनिर्णीत करणे बंधनकारक आहे.
- २.४) बँका व कार्पोरेट ऑफीसेस** भाडेकरू असतील तर त्यांचेसाठी मुल्यांकन करताना अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक आहे.

| | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|-------------------|
| ३ | टी.डी.आर वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मुल्यांकन :- मुंबई उपनगरातील हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर) वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मुल्यांकन करताना, वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील (एक चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार दिलेला) जमीन दर विचारात घेऊन भूखंडाच्या क्षेत्रानुसार येणा-या मुल्यांकनामध्ये ४०% वाढ देऊन येणारे मुल्य, सर्व प्रकारच्या संलेखाच्या मुद्रांक शुल्क निश्चितीसाठी विचारात घेणेत यावे. वरीलप्रमाणे वाढ दिल्यानंतर टी.डी.आर. वापर क्षमतेचा पुन्हा स्वतंत्र विचार करणेची आवश्यकता नाही. | | | |
| ४ | नवीन बांधकामाचे दर :- सन २०१० साठी बाजारमुल्यदर तक्त्यामध्ये बांधकाम वर्गीकरणानुसार नविन बांधकामाचे प्रती चौमी दर खालीलप्रमाणे विचारात घ्यावेत. | | | |
| | अ. क्र. | बांधकाम वर्गीकरण | बांधकामाचे दर रुपये प्रति चौ.मी | |
| | | | मुंबई शहरासाठी | मुंबई उपनगरासाठी |
| | १ | २ | ३ | ४ |
| | १ | आर.सी.सी. बांधकाम : आर.आर.सी.स्लॅब, विटांच्या भिंती, सिमेंट मॉर्टरमध्ये जुडाई, भिंतींना सिमेंट प्लास्टर, टाईल्स फ्लोअरींग. | १३००० | ११००० |
| | २ | इतर पक्के बांधकाम : लोडबेअरींग स्ट्रक्चर, आर.सी.सी.स्लॅब, विटांच्या भिंती, सिमेंट प्लास्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फ्लोअरींग. | ९००० | ८५०० |
| | ३ | अर्धपक्के बांधकाम : लोडबेअरींग स्ट्रक्चर, मातीत बांधकाम केलेल्या दगडांच्या किंवा विटांच्या भिंती, शहाबादी फरशी /मार्तीचे फ्लोअरींग वा इतर प्रकारचे फ्लोअरींग, स्लॅब व्यतिरिक्त बांधकाम. | ६५०० | ६००० |
| | ४ | कच्चे बांधकाम : मातीमधील विटांच्या भिंती, मातीचा गिलावा, कौल/अॅस्बेटॉस वा टिनचे पत्रे असलेले छत. | ४००० | ३५०० |
| ५ | घसारा :- जुन्या इमारतीच्या आयुष्यमानानुसार घसारा खालील कोष्टकाप्रमाणे करावा. | | | |
| | इमारतीचे पुर्वायुष्य (वर्षामध्ये) | | घसारा धरून होणारी मुल्याची टक्केवारी | |
| | | | आर.सी.सी /इतर पक्के | अर्धपक्के व कच्चे |
| | ० ते २ | | १०० % | १०० % |
| | २ पेक्षा जास्त व ५ वर्षापर्यंत | | ९५ % | ९५ % |
| | ५ पेक्षा जास्त व १० वर्षापर्यंत | | ९० % | ८५ % |
| | १० पेक्षा जास्त व २० वर्षापर्यंत | | ८० % | ७५ % |
| | २० पेक्षा जास्त व ३० वर्षापर्यंत | | ७० % | ६० % |
| | ३० पेक्षा जास्त व ४० वर्षापर्यंत | | ६० % | ४५ % |
| | ४० पेक्षा जास्त व ५० वर्षापर्यंत | | ५० % | ३० % |
| | ५० पेक्षा जास्त व ६० वर्षापर्यंत | | ४० % | २० % |
| | ६० वर्षापेक्षा जास्त | | ३० % | १५ % |
| | टिप :- (१) जुन्या मालमतेचे मुल्यांकन निश्चित करतेवेळी जमान दरापेक्षा कमी दर येत असल्यास सुचना क्रमांक ८ प्रमाणे मुल्यांकन करावे. | | | |

| | |
|----|--|
| | (२) घसारा निश्चित करतेवेळी पूर्णत्वाचा दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र (Completion / Occupation Certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा. महानगरपालीकेकडील कर दाखला किंवा इमारत पुर्णत्वाचा/ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दुरध्वनी देयक इ. विचारात घ्यावे. |
| ६ | कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :- वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमूद केलेले 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 प्रकारचा उल्लेख असला तर, नमूद क्षेत्र विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. परंतु खुले वाहनतळ (Open Parking) व गच्ची (Terrace) याबाबत मात्र फक्त नमूद क्षेत्र विचारात घ्यावे. बिल्ट-अप एरिया = १.२ x कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया = बिल्टअप एरिया /१.२ |
| ७ | रो-हाऊस / पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगला:- मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा क्षेत्रामधील समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत असलेल्या रो-हाऊस /पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगल्याचे मूल्यांकन करताना १५० चौमी पेक्षा जास्त बांधकाम क्षेत्र असल्यास त्या विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्यदराच्या २५% जास्त दर विचारात घ्यावा. तथापि, जर बंगल्यावर आर.सी.सी. स्लॅब नसेल तर व इतर पक्के व अर्धपक्के स्वरूपाचे बांधकाम असेल तर त्या बंगल्याचे मूल्यांकन करताना निवासी सदनिकेच्या दराच्या केवळ १०% जास्त दर विचारात घ्यावा. वरील समूह गृहबांधणी प्रकल्पाच्या क्षेत्राव्यतिरिक्त अन्य ठिकाणी संपूर्ण भूखंड क्षेत्राचे मूल्य + बांधकामाचे मूल्य याप्रमाणे मूल्यांकन करावे. |
| ८ | मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :- निवासी मिळकत, वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक , तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक तसेच औद्योगिक वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन, संबंधित जमिनीच्या दरावरून व बांधकाम वर्गीकरणानुसारच्या दरावरून खालीलप्रमाणे करावे. अ) स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी इमारत = जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य ब) निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.१५ x सदनिकेचे क्षेत्र क) औद्योगिक गाळा = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.२० x गाळयाचे क्षेत्र ड) स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.२ x इमारतीचे क्षेत्र इ) तळमजल्याखेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालये इ. = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.२५ x गाळयाचे क्षेत्र ई) दुकानगाळा/तळमजला व्यावसायिक/वाणिज्य इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x १.५० x इमारतीचे क्षेत्र |
| ९ | दवाखाना व बँकेचे मूल्यांकन :- अ) खाजगी दवाखाने व बँकांचे मूल्यांकन संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांसाठीच्या दराने करण्यात यावे. ब) वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / बँकेचे मूल्यांकन अंमलबजावणी सूचना क्र.१०(ड) (बहुमजली दुकाने असलेल्या इमारतीतील दुकानांचे मूल्यांकन) नुसार करावे. |
| १० | रस्त्यासन्मुख असलेली / नसलेली दुकाने :- अ) रस्ते सन्मुख असलेली दुकाने : वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकानाच्या दराने मूल्यांकन करावे. ब) रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने : वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकान दराच्या ८० टक्के दराने मूल्यांकन करावे. हे मूल्यांकन सूचना क्र.९ (ब) नुसारच्या वरच्या मजल्यावरील कार्यालय/व्यावसायिक गाळ्यांच्या दरापेक्षा कमी होऊ नये. 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. |

क) मोठ्या क्षेत्रांची दुकाने / कार्यालये : मोठ्या क्षेत्राच्या दुकानांचे / कार्यालयांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यदरामध्ये खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी.

| दुकानाचे/कार्यालयाचे क्षेत्रफळ | मूल्यदरामध्ये घ्यावयाची वजावट |
|--|-------------------------------|
| ४६४ चौ.मी.पेक्षा जास्त व ६९७ चौ.मी.पर्यंत | ५ % |
| ६९७ चौ.मी.पेक्षा जास्त व ९२९ चौ.मी.पर्यंत | १०% |
| ९२९ चौ.मी.पेक्षा जास्त व २३२३ चौ.मी.पर्यंत | १५% |
| २३२३ चौ.मी.पेक्षा जास्त | २०% |

ड) बहुमजली दुकाने असलेल्या इमारतीतील दुकानांचे मूल्यांकन :-

| दुकान असलेला मजला | वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकानासाठीच्या दराची विचारात घ्यावयाची टक्केवारी. |
|--------------------------|--|
| १) तळमजला | १०० % |
| २) पहिला मजला | ९० % |
| ३) दुसरा व त्यावरील मजले | ८० % |

तथापी, वरीलप्रमाणे येणारा दर वरच्या मजल्यावरील कार्यालय/व्यावसायिक गाळ्याच्या दरापेक्षा कमी होऊ नये.

११ मोठे दुकान संकुल (Malls) :- नव्याने विकसित होणा-या मोठ्या दुकान संकुल (Malls)/ डिपार्टमेंटल स्टोअर्समधील दुकानांचे मूल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यात यावे.

| दुकान असलेला मजला | संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांच्या मूल्यदराचे विचारात घ्यावयाचे प्रमाणे |
|-------------------------------------|---|
| १. तळमजला व अप्पर ग्राउंड फ्लोअर | १.२० पट |
| २. लोअर ग्राउंड फ्लोअर व पहीला मजला | १.०० पट |
| ३. दुसरा मजला व त्यावरील मजले | ०.८० पट |

टीप : मोठे दुकान संकुलाचा (Malls) दर वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग करून दिला असल्यास, ही सूचना विचारात घेऊ नये.

१२ लोअर ग्राउंड फ्लोअर वरील दुकाने [मोठ्या दुकान संकुलातील (Malls)दुकाने वगळून]:-

लोअर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील दुकान दराच्या ८०% दर विचारात घेऊन करावे.

१३ तळघर (बेसमेंट) :-

तळघर (बेसमेंट) वाहनतळाव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी वापरण्यांत येत असल्यास, संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या ८०% दराने मूल्यांकन करावे.

१४ पोटमाळा (मॅझनिन) :-

पोटमाळा (मॅझनिन) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दरतक्त्यातील त्या मजल्याच्या संबंधित वापरांच्या दराच्या ७०% प्रमाणे करावे.

१५ इमारतीचे तळमजल्याभावती असलेली जागा :- फ्लॉट /ऑफीस/दुकान यांना लागून असलेली जमीन विकण्यात येत असेल तर, अशा जमिनीचे मूल्यांकन संबंधित विभागाच्या जमीन दराच्या ४०% दराने करावे.

| १६ | <p>गच्ची (टेरेस) :- स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधिव मिळकती लगतच्या गच्ची (टेरेस) च्या मूल्यांकनासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील गच्चीलगतच्या वापराच्या (सदनिका/कार्यालये/ दुकाने/औद्योगिक) वार्षिक मूल्य दराच्या ४०% 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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|--|------------------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|---------|------------------------------------|----------|------------------------------------|----------|----------------------------|----------|---|-------|------|---|----------------------------------|------|
| १७ | <p>वाहनतळ :- स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधिव मिळकतीसह विक्री होणा-या बांधिव वाहनतळ क्षेत्राचे (Covered Parking) मूल्यांकन, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या दरास अनुज्ञेय वजावट देऊन आलेल्या दराच्या २५% दराने करावे. खुल्या जमिनीवरील वाहनतळाचे मूल्यांकन हे संबंधित विभागाच्या जमीनदराच्या ४०% दराने करावे.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १८ | <p>स्थूल जमिनिचे मूल्यांकन करतांना वापरावयाचे सूत्र :- अ) स्थूल जमिनिचे मूल्यांकन करताना २००० चौमी पेक्षा जास्त क्षेत्रास १५ टक्के वजावट देऊन मूल्यांकन करणेत यावे. ब) ना विकास विभागातील जमिनीचे मूल्यांकन संबंधित विभागाच्या जमिनदराच्या ४०% दर व संबंधित जागेचे क्षेत्रासाठी वर (अ) मध्ये नमूद स्थूल जमिनीसाठीचे सूत्र विचारात घेऊन करण्यात यावे. या नियमाचा वापर करण्यापूर्वी ती जागा ना-विकास विभागात समाविष्ट असल्याचा मुंबई महानगरपालिकेकडील दाखला (D.P.Remarks) घेणे आवश्यक राहिल.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १९ | <p>उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती :- उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती :- उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारतीतील सदनिकांचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे मूल्यदराची टक्केवारी विचारात घेण्यात यावी.</p> <table border="1" data-bbox="286 746 1720 1023"> <thead> <tr> <th>अ.क्र.</th> <th>सदनिकेचा मजला</th> <th>विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्यदराची टक्केवारी</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>१</td> <td>तळमजला/स्टिल्ट फ्लोअर</td> <td>१०० %</td> </tr> <tr> <td>२</td> <td>पहिला</td> <td>१०० %</td> </tr> <tr> <td>३</td> <td>दुसरा</td> <td>९५ %</td> </tr> <tr> <td>४</td> <td>तिसरा</td> <td>९० %</td> </tr> <tr> <td>५</td> <td>चौथा व त्यावरील सर्व मजल्यांसाठी</td> <td>८० %</td> </tr> </tbody> </table> | अ.क्र. | सदनिकेचा मजला | विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्यदराची टक्केवारी | १ | तळमजला/स्टिल्ट फ्लोअर | १०० % | २ | पहिला | १०० % | ३ | दुसरा | ९५ % | ४ | तिसरा | ९० % | ५ | चौथा व त्यावरील सर्व मजल्यांसाठी | ८० % |
| अ.क्र. | सदनिकेचा मजला | विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्यदराची टक्केवारी | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| १ | तळमजला/स्टिल्ट फ्लोअर | १०० % | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| २ | पहिला | १०० % | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ३ | दुसरा | ९५ % | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ४ | तिसरा | ९० % | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ५ | चौथा व त्यावरील सर्व मजल्यांसाठी | ८० % | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| २० | <p>बहुमजली इमारती :- बहुमजली इमारतचीतील निवासी अथवा वाणिज्य गाळ्यांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यविभागातील मूल्यदरामध्ये खालीलप्रमाणे वाढ विचारात घ्यावी.</p> <table border="1" data-bbox="286 1114 1720 1385"> <thead> <tr> <th>सदनिकेचा/वाणिज्य गाळ्याचा मजला</th> <th>वार्षिक मूल्यदरामध्ये करावयाची वाढ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>तळमजला+४मजल्यापर्यंत</td> <td>वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे</td> </tr> <tr> <td>५ वा मजला ते १० व्या मजल्यापर्यंत</td> <td>५ टक्के</td> </tr> <tr> <td>११ वा मजला ते २० व्या मजल्यापर्यंत</td> <td>१० टक्के</td> </tr> <tr> <td>२१ वा मजला ते ३० व्या मजल्यापर्यंत</td> <td>१५ टक्के</td> </tr> <tr> <td>३१ वा मजला व त्यावरील मजले</td> <td>२० टक्के</td> </tr> </tbody> </table> | सदनिकेचा/वाणिज्य गाळ्याचा मजला | वार्षिक मूल्यदरामध्ये करावयाची वाढ | तळमजला+४मजल्यापर्यंत | वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे | ५ वा मजला ते १० व्या मजल्यापर्यंत | ५ टक्के | ११ वा मजला ते २० व्या मजल्यापर्यंत | १० टक्के | २१ वा मजला ते ३० व्या मजल्यापर्यंत | १५ टक्के | ३१ वा मजला व त्यावरील मजले | २० टक्के | | | | | | |
| सदनिकेचा/वाणिज्य गाळ्याचा मजला | वार्षिक मूल्यदरामध्ये करावयाची वाढ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| तळमजला+४मजल्यापर्यंत | वार्षिक मूल्यदराप्रमाणे | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ५ वा मजला ते १० व्या मजल्यापर्यंत | ५ टक्के | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ११ वा मजला ते २० व्या मजल्यापर्यंत | १० टक्के | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| २१ वा मजला ते ३० व्या मजल्यापर्यंत | १५ टक्के | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ३१ वा मजला व त्यावरील मजले | २० टक्के | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----|--|
| २१ | <p>बहुमजली औद्योगिक गाळ्यांचे मूल्यांकन :- बहुमजली औद्योगिक गाळ्यांसाठी दरामध्ये पहिल्या अथवा त्यावरील प्रत्येक मजल्यासाठी ५ टक्के वजावट देऊन मूल्यांकन करावे. या मार्गदर्शक सूचनेचा लाभ माहिती व तंत्रज्ञान पार्क मधील गाळ्यांना अनुज्ञेय असणार नाही.</p> |
| | <p>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 उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन ,मुंबई प्रदेश यांनी सहसंचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या पूर्वमान्यतेने मूल्यदर विभाग निश्चितीबाबत निर्णय घ्यावा.</p> |
| २३ | <p>विकास योजनेतील आरक्षणाने बाधित होणा-या मिळकतीचे मूल्यांकन व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासाचे प्रस्ताव:- विकास योजनेमध्ये विविध सार्वजनिक/निम-सार्वजनिक प्रयोजनांसाठी आरक्षित/ राखीव जागांच्या व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकास प्रस्तावांचे दस्तांबाबत वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार येणारे मूल्यांकन संबंधितास मान्य नसल्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ अन्वये अभिनिर्णयाद्वारे सविस्तर मूल्यांकन करून घेण्यात यावे.</p> |
| २४ | <p>या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनांतील एका पेक्षा जास्त सवलती द्यावयाच्या असतील तर अशा प्रकरणी मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या कलम ३१ अन्वये अभिनिर्णय करून घेणे आवश्यक असेल.</p> |