

नोंदणी व मुद्रांक विभाग
मुंबई व उपनगर जिल्ह्यातील महानगरपालिका क्षेत्रातील मिळकतीचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मूल्यांकन करण्यासाठी सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना
(दि. १/१/२०१३ पर्यंत सुधारित)

अ.क्र.	मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील
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) भाडेकरूव्याप्त बांधकाम क्षेत्राखेरीज उर्वरीत 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 = ज्ञ 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 ज्ञ क्षेत्र हे क्षय पेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.</p> <p>महानगरपालिका क्षेत्रासाठी मुल्य = 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 ज्ञ क्षेत्र हे क्षय पेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मुल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.</p> <p>= $\left[(\text{क्षय} - \text{ज्ञ}) \times \frac{\text{वार्षिक मूल्यदर तक्त्याप्रमाणे जमीनीचा दर}}{\text{अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक}} \right] + ११२ \text{ भ} + \text{भाडेकरू व्याप्त क्षेत्राखेरीज उर्वरीत बांधकामाचे क्षेत्र/प्रकार/वर्गवारी व वयानुसार परिगणित होणारे मूल्य.}$</p> <p>ज्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात उपरोक्त नमूद प्रमाणे जमीनीचा दर हा चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा दर निर्देशित करीत असेल, त्या ठिकाणी वरीलप्रमाणे 'अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाने' भागण्याची आवश्यकता नाही.</p> <p>टीप :- भाडेकरू असलेल्या जुन्या इमारतीचे मूल्यांकन निश्चित करतांना 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>
	२.१) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :-

	<p>अ) भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा कमीत कमी २७.९० चौमी/३०० चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) त्याच इमारतीत भाडेकरूना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरूंना लागू असलेल्या फक्त भाड्याच्या ११२ पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.</p> <p>ब) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा २७.९० चौमी/३०० चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) पेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र (७० चौमी /७५३ चौफुट कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत) जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरू देण्यात येते, त्यावेळी २ (अ) प्रमाणे २७.९० चौमी/३०० चौफुट (कार्पेट क्षेत्र) वगळता उर्वरित क्षेत्राचे वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर (construction rate) विचारात घेऊन येणारे मूल्यांकन वरील क्र. २ (अ) नुसार भाड्याच्या ११२ पट रकमेत समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>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 देतांना जर भाडेकरू त्यास मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करू इच्छित असेल तर, भाडेकरूला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मूल्यांकन वरील नियम क्र.२(अ) आणि (ब) प्रमाणे करून त्यामध्ये जास्तीच्या खरेदी करू इच्छित असलेल्या क्षेत्राचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दराने (निवासी/कार्यालये/दुकाने/औद्योगिक) मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>२.२) जुन्या इमारतीच्या मालकास नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :- 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.</p> <p>२.३ भाडेकरू व्याप्त मिळकत भाडेकरूच खरेदी करीत असल्यास अशा प्रकरणी सविस्तर मूल्यांकन करून घेण्यांत यावे.</p> <p>सुचना २.१ व २.२ साठी टिपा :-</p> <p>अ) भाडेकरू असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना संबंधितांनी त्या इमारतीत गेले पाच वर्षे भाडेकरू म्हणून वास्तव्य करीत असल्याबाबतचा पुरावा देणे आवश्यक आहे. उदा. महानगरपालिकेकडील दाखला, ५ वर्षापासूनची वीजदेयके, दुरध्वनी देयक, भाडेपावत्या, रेशनकार्ड, महापालिकेचा व्यापारी परवाना, शिधापत्रिका, १९९५ च्या मतदार यादीतील नोंद अथवा शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा निर्णय क्र.लोकआ-२००७/प्र.क्र.१२०(अ)/दुवपु-१, दि.१६.८.२०१० मध्ये नमूद पुराव्यापैकी 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. लिक्व अॅन्ड लायसंसचे दस्ताएवजान्वये मिळणारे हक्क या सवलतीसाठी पात्र असणार नाहीत.</p> <p>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) प्रकरणांमध्ये अभिनिर्णयाद्वारे मूल्यनिर्धारण करणे बंधनकारक राहिल. सदर प्रकारचे दस्त मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून अभिनिर्णीत करणे बंधनकारक आहे.</p>
३	<p>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 (१.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसारच्या) जमीन दरामध्ये ४०% 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 दस्तात नमूद मिळकतीत अनुज्ञेय असलेले चटई क्षेत्र (अनुज्ञेय चटई क्षेत्रामध्ये त्या भूखंडाच्या संपूर्ण टी.डी.आर क्षमतेचा विचार केलेला असतो)</p>

लक्षात घेऊन सविस्तर मूल्यांकन केले जाते, त्यावेळी या सूचनेत नमूदनुसार दरात ४०% वाढ देण्याचा प्रश्न उपस्थित होत नाही.

४

घसारा :- जुन्या इमारतीच्या आयुष्यमानानुसार घसारा खालील कोष्टकाप्रमाणे करावा.

इमारतीचे पुर्वायुष्य (वर्षांमध्ये)	घसारा धरून होणारी मुल्याची टक्केवारी	
	आर.सी.सी /इतर पक्के	अर्धपक्के व कच्चे
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 कमी दर येत असल्यास सुचना क्रमांक ७ प्रमाणे मूल्यांकन 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.

५

कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-

वार्षिक मुल्यदर 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.

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

६

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

	<p>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.</p>
७	<p>मुल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-</p> <p>निवासी मिळकत, तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक वरच्या मजल्यावरील कार्यालय /व्यावसायिक तसेच औद्योगिक वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन, संबंधित जमिनीच्या दरावरून व बांधकाम वर्गीकरणानुसारच्या दरावरून खालीलप्रमाणे करावे.</p> <p>(i) निवासी मिळकत-</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी इमारत = जमीनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य</p> <p>ब) निवासी सदनिका = (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.१५ X सदनिकेचे क्षेत्र</p> <p>(ii) वाणिज्य मिळकत-</p> <p>अ) तळमजला दुकानगाळा/ व्यावसायिक/वाणिज्य गाळा किंवा इमारत = (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.५० X गाळयाचे क्षेत्र</p> <p>ब) तळमजल्याखेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालये इ.= (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.२५ X गाळयाचे क्षेत्र</p> <p>iii) औद्योगिक मिळकत-</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक इमारत = जमीनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य</p> <p>ब) औद्योगिक गाळा = (जमीनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) X १.२० X गाळयाचे क्षेत्र</p>
८	<p>दवाखाना व बँकेचे मूल्यांकन :-</p> <p>अ) तळमजल्यावरील खाजगी दवाखाने व बँकांचे मूल्यांकन संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांसाठीच्या दराने करण्यात यावे.</p> <p>ब) वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / बँकेचे मूल्यांकन अंमलबजावणी सूचना क्र.९ (ड) (बहुमजली दुकाने असलेल्या इमारतीतील दुकानांचे मूल्यांकन) नुसार करावे.</p>
९	<p>रस्त्यासन्मुख असलेली / नसलेली दुकाने :-</p> <p>अ) रस्ते सन्मुख असलेली दुकाने : वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकानाच्या दराने मूल्यांकन करावे.</p> <p>ब) रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने : वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दुकान दराच्या ८० टक्के दराने मूल्यांकन करावे. हे मूल्यांकन सूचना क्र. ८ (ब) नुसारच्या वरच्या मजल्यावरील कार्यालय/व्यावसायिक गाळयांच्या 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.</p>

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.

१०) 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 दराचे विचारात घ्यावयाचे प्रमाण
१. तळमजला व अप्पर ग्राउंड फ्लोअर	१.२० पट
२. लोअर ग्राउंड फ्लोअर व पहिला 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. दस्तात नमूद दुकानगाळा मोठ्या दुकान संकुलातील आहे किंवा कसे याची खात्री करण्यासाठी दस्तासोबत महानगरपालिका/नगरपालिकेने मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाची प्रत दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहिल.

११) 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.

१२	तळघर (बेसमेंट) :- तळघर (बेसमेंट) वाहनतळाव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी वापरण्यात येत असल्यास, संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या ८०% दराने मूल्यांकन करावे.																		
१३	पोटमाळा (मॅझनिन) :- पोटमाळा (मॅझनिन) चे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दरतक्यातील त्या मजल्याच्या संबंधित वापरांच्या 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 जमीन दराच्या ४०% दराने करावे.																		
१५	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.																		
१६	वाहनतळ :- स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधिव मिळकतीस वाहनतळाची (Covered Parking) सुविधा उपलब्ध असल्यास वाहनतळाच्या क्षेत्राचे 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.																		
१७	स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन करतांना वापरावयाचे सूत्र :- अ) स्थूल जमिनीचे 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.																		
१८	उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती :- उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारतीतील सदनिकांचे मूल्यांकन खालीलप्रमाणे मूल्यदराची टक्केवारी विचारात घेण्यात यावी. <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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 %																	
१९	उद्वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारती :- उद्वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारतीतील निवासी / व्यावसायिक/ कार्यालयीन गाळ्यांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यविभागातील मूल्यदरामध्ये खालीलप्रमाणे वाढ विचारात घ्यावी. तसेच वाहनतळाचे मजल्याची गणना मजला म्हणून करून गाळ्याचा मजला ठरविण्यात यावा.																		

		सदनिकेचा/व्यावसायिक /कार्यालयीन 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
२०	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.		
२१	सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासाचे प्रस्ताव:- 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.		
२२	मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनींचे मूल्यांकन : दस्तात नमूद क्षेत्रापैकी फक्त आरक्षणाखालील क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील नमूद दराच्या ८०% दराने करण्यात यावे.		
२३	मूल्यविभाग 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, मुंबई कार्यालयाकडून मूल्यदर विभागाची खातरजमा करून घेण्यात यावी.		

उपरोक्त सुचना हया, सदर सुचनेमध्ये काही सुधारणा / दुरुस्ती नोंदी नमूद असल्यास त्या व्यतिरिक्त, दि. १/१/२०१३ पर्यंत अद्ययावत केलेल्या आहेत.

परिशिष्ट - ब

नवीन बांधकामाचे दर :-

सन २०१३ साठी वार्षिकमुल्यदर तक्त्यामध्ये बांधकाम वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचे प्रती चौमी दर खालीलप्रमाणे विचारात घ्यावेत.

अ. क्र.	बांधकाम वर्गीकरण	बांधकामाचे दर रुपये प्रति चौमी	
		मुंबई शहरासाठी	मुंबई उपनगरासाठी
१	२	५	६
१	आर.सी.सी. बांधकाम : आर.आर.सी.स्लॅब, विटांच्या भिंती, सिमेंट मॉर्टरमध्ये जुडाई, भिंतींना सिमेंट प्लास्टर, टाईल्स फ्लोअरींग.	१९,२००	१७,६००
२	इतर पक्के बांधकाम : लोडबेअरींग स्ट्रक्चर, आर.सी.सी.स्लॅब, विटांच्या भिंती, सिमेंट प्लास्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फ्लोअरींग.	१५,५००	१३,०००
३	अर्धपक्के बांधकाम : लोडबेअरींग स्ट्रक्चर, मातीत बांधकाम केलेल्या दगडांच्या किंवा विटांच्या भिंती, शहाबादी फरशी /मातीचे फ्लोअरींग वा इतर प्रकारचे फ्लोअरींग, स्लॅब व्यतिरिक्त बांधकाम.	९,९००	८,८००
४	कच्चे बांधकाम : मातीमधील विटांच्या भिंती, मातीचा गिलावा, कौल/अॅस्बेस्टॉस वा टिनचे पत्रे असलेले छत.	६,६००	५,५००