

बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील (मुंबई शहर व उपनगर
जिल्हयातील) मिळकतींचे मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी
मूल्यांकन करण्यासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन
2025-26 करिता अद्ययावत व सुधारणेसह सर्वसाधारण
मार्गदर्शक सूचना

बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील (मुंबई शहर व उपनगर जिल्हयातील) मिळकतीचे मुद्रांक शुल्क आकारणी कामी मूल्यांकन करण्यासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार सन 2025-26 करिता अद्ययावत व सुधारणेसह सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना

अनुक्रमणिका

(परिशिष्ट-अ)			
अ.क्र.	मार्गदर्शक सूचना क्रमांक	तपशिल	पान क्रमांक
1	1	भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण (खरेदी दस्त) प्रकरणी मूल्यांकन	1
	1.1	भाडेकरु असणाऱ्या जुन्या इमारतीचे विकसन करारनामा प्रकरणी मूल्यांकन	1
2	2	2.1) जुन्या इमारतीतील भाडेकरुस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन	2
		2.2) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये नवीन इमारतीत सभासदांना जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन	3
3	3	टी.डी.आर व अतिरिक्त चर्टई क्षेत्र निर्देशांक वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन	4
4	4	घसारा	4
5	5	कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया	5
6	6	समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाऊस / पेंटहाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगला/ सदनिका अथवा स्वतंत्र भूखंडावरील रो-हाऊस / बंगला / वाणिज्य / औद्योगिक वापराच्या इमारती	5
7	7	मूल्यदर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन:-	6
8	8	दवाखाना, बँक, गोडाऊन, माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान (IT) / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) करिताचे गाळे (Units), शाळा, महाविद्यालये, हॉटेल व धार्मिक इमारतीचे मूल्यांकन:-	6
9	9	दुकान गाळ्यांचे मूल्यांकन	7
10	10	बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनाचे संकुल (Malls) / डिपार्टमेंटल स्टोअर्स तसेच मोठे दुकान संकूल.	8
11	11	कोणत्याही संमिश्र वापराच्या इमारतीमधील लोअर / अप्पर / ग्राउंड फ्लोअर / तळमजल्यावरील दुकाने / कार्यालये / गोडाऊन / रेस्टॉरंट [मोठे दुकान संकुल / बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनांचे संकुल (Malls) वगळून] :-	9
12	12	तळघर (Basement) (सूचना क्र. 11 मधील तळघरासाठी)	9
13	13	पोटमजला (Mezzanine floor) व पोटमाळा (Loft)	9
14	14	इमारतीचे तळमजल्याभोवती असलेली जागा	9
15	15	गच्ची (Terrace)	9
16	16	वाहनतळ (Parking)	9

(Signature)
31/3/2025

(Signature)
31/3/2025

17	17	स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन	10
18	18	उद्वाहन सुविधा नसलेल्या इमारती	10
19	19	उद्वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारती	11
20	20	बहुमजली औद्योगिक गाळ्यांचे मूल्यांकन	11
21	21	सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुनर्विकासाचे प्रस्ताव	11
22	22	मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनीचे मूल्यांकन	12
23	23	विकसन करारनामा – बांधकाम क्षेत्र / उत्पन्न विभागणी प्रकरणी मूल्यांकन	13
24	24	हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) बाजारमूल्याबाबत.	13
25	25	विकसन करारनामा – दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी	13
26	26	खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी	14
	26A	घोषित झोपडपट्टी खालील क्षेत्राचे अभिहस्तांतरण प्रकरणातील मूल्यांकन	14
27	27	म्हाडा इमारतींचा पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन	14
28	28	विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने विकसक स्वतःसाठी राखून ठेवत असलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. ते स्वतःसाठी खरेदी करित असलेल्या दस्त प्रकरणी मूल्यांकन	15
29	29	उपरोक्त सर्व मार्गदर्शन सूचनांनुसार वजावट / घट/ सवलत देण्यापूर्वी त्यापृष्ठर्थ आवश्यक कागदपत्रे / नकाशाची सत्यप्रत दस्तासोबत जोडून दस्ताचा भाग करणेबाबत.	15
30	30	वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये एकच सि.स.नं. / स.नं. / ग.नं. / अं.भू.क्र. एकापेक्षा जास्त मूल्यविभागात (उदा. भागशः रस्त्यास सन्मुख व भागशः अंतर्गत भागात, काही भाग नाविकास विभागात व उर्वरीत भाग इतर विभागात इ.) असताना मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी / दस्ताचा भाग म्हणून आवश्यक कागदपत्रे	15
31	31	इमारतीच्या टेरेसवरील क्षेत्र मोबाईल टॉवर उभारणीसाठी हस्तांतरित होत असल्यास अथवा भाडेपट्टयाने देण्यात येत असल्यास करावयाचे मूल्यांकन.	15
32	32	12.0 मी. व त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या एकापेक्षा जास्त रस्त्यास सन्मुख सर्व वापराचे भूखंड (corner plot) / जमीन / corner वरील दुकानगाळ्याचे मूल्यांकन	15
33	33	पूर्व निर्धारित किंमतीच्या / विक्री प्रमाणपत्राचे दस्ताचे मूल्यांकन	15
34	34	शासकीय हितसंबंध असलेल्या जमिनीचे मूल्यांकन	16
	34A	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या क्षेत्रामधील मिळकतीचे मूल्यांकन	15
35	35	मूल्यविभाग व मूल्यदर निश्चितीबाबत मार्गदर्शन	17
36	36	स्थावर मिळकतीचे नोंदणीसाठी प्राप्त होणाऱ्या दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणाऱ्या लागू असलेल्या बाबी स्पष्टपणे नमूद करणेबाबत.	17

D. D. D. D.
31.3.2015

37	37	विकासावर प्रतिबंध असलेले क्षेत्र (उदा. Funnel of vision, Vicinity of aerodrome / airport, existing fuel station, site abutting Railway track boundryetc) मिळकतीचे मूल्यांकन :-	17
38	38	घोषित झोपडपट्टी / मिल पुनर्वसन सदनिका/ ट्रॅन्झिट कॅम्प / म्हाडा (LIG व EWS सदनिका) / प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) / गिरणी कामगारांसाठी घरे इ. क्षेत्रामध्ये समाविष्ट मिळकतीचे मूल्यांकन	17
39	39	कचराडेपो, स्मशानभूमी, दफनभूमी, मलनिस्सारण प्रकल्प (Sewage Treatment Plant), कत्तलखाना (Slaughter House) इत्यादीच्या 100 मी. परिसरातील मिळकतीचे मूल्यबाबत.	18
40	40	दोन किंवा त्यापेक्षा जास्त मूल्यविभागात समाविष्ट असलेल्या प्रकल्पाकरिता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन / सदनिका / कार्यालयाचा दर संबंधित मूल्यविभागातील जमिनीच्या मूल्याबाबत प्रमाणात Weighted Average पध्दतीने परिगणित करुन संपूर्ण प्रकल्पाकरिता विचारात घेणेबाबत.	18
41	41	दस्त नोंदणी करताना, दुय्यम निबंधक यांनी संगणकीय मूल्यांकन प्रणालीचा वापर करणे.	18
बांधकाम दर परिशिष्ट - ब			
41	-	बृहन्मुंबई (मुंबई शहर व उपनगर जिल्हयातील) महानगरपालिका क्षेत्रातील मिळकतीचे मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकनासाठी सन 2022-23 करिता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये बांधकाम वर्गीकरणानुसार नविन बांधकामाचे दर.	--

Dang
31/3/2025

Law
31/3/2025

नोंदणी व मुद्रांक विभाग

बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील (मुंबई शहर व उपनगर जिल्हयातील) मिळकतीचे मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मूल्यांकन करणेकामी सन 2025-26 करिता अद्ययावत व सुधारणेसह सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना (आदेश क्र.का.15/वामूदत-2025-26/387, दि. 31/3/2025 चे सहपत्र)

अ.क्र	मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील
1.	<p>भाडेकरू असलेल्या जुन्या इमारतीचे / उपकरप्राप्त इमारतीचे अभिहस्तांतरण (खरेदी दस्त) प्रकरणी मूल्यांकन :-</p> <p>अ) पात्र भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 75% अधिक भाडेकरूच्या ताब्यातील इमारतीचे घसारा मूल्य असेल.</p> <p>ब) पात्र भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मूल्य जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणारे मूल्य अधिक भाडेकरूच्या ताब्यातील इमारतीचे घसारा मूल्य असेल.</p> <p>टिप :-</p> <p>जमीनमालक फक्त भूखंड विक्री करत असेल व त्याचे स्वतःचे ताब्यातील बांधकाम क्षेत्र विक्री करत नसल्यास तसे बांधकाम क्षेत्र मूल्यांकनातून वगळणेत यावे.</p>
1.1	<p>भाडेकरू असणाऱ्या जुन्या इमारतीचे / उपकरप्राप्त इमारतीचे विकसन करारनामा प्रकरणी मूल्यांकन :-</p> <p>अ) जमिनमालकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य + रोख व इतर स्वरूपात देण्यात येणारा मोबदला असे एकूण मूल्य</p> <p>ब) विकसक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे मूल्य जमीन दराने काढून त्यामध्ये भाडेकरूच्या पुनर्वसनाचा बांधकाम खर्च वजा करून येणारे मूल्य</p> <p>उपरोक्त (अ) व (ब) प्रमाणे येणा-या रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ती बाजार मूल्य म्हणून मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावी.</p> <p>टिप :-</p> <p>1. मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारती / भाडेकरू व्याप्त इमारती व उपनगरातील भाडेकरूव्याप्त इमारतीचे मूल्यांकन निश्चित करताना, विकास नियंत्रण नियम क्र. 33(7) व 33(7)(A) मधील प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक/ अतिरिक्त प्रिमियम चटई क्षेत्र निर्देशांक / अनुज्ञेय टि.डी.आर तसेच नियम 30 मधील टेबल क्र.12 नुसार, एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकाबाबत, संबंधित सक्षम प्राधिकरणाचे उदा. महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरण इ.अथवा त्यांचेकडील नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनियर यांचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. असे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेण्यात यावा. प्रमाणपत्र सादर न केल्यास मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त/भाडेकरूव्याप्त इमारतीसाठी, किमान 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक व उपनगरातील भाडेकरूव्याप्त इमारतीसाठी 2.50 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.</p> <p>उपकरप्राप्त इमारतीसाठी टी.डी.आर वापर क्षमतेचा अथवा वाढीव दराचा विचार करण्याची आवश्यकता नाही. मात्र उपकरप्राप्त इमारतीव्यतिरिक्त इतर भाडेकरूव्याप्त इमारतीसाठी भाडेकरू पुनर्वसनासाठीचा प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांकासह अनुज्ञेय होणारे बांधकाम क्षेत्राव्यतिरिक्त, मुंबई शहरात कमाल 3.00 व उपनगरात कमाल 2.5 या मर्यादेत, टि.डी.आर / प्रिमियम FSI अनुज्ञेय आहे. याचा विचार करता भूखंडासमोरील रस्त्याच्या रुंदीनुसार (विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र.30 मधील टेबल क्र. 12 नुसार) अतिरिक्त TDR / Premium FSI चे मूल्य, जमीन दराचे 50% प्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.</p> <p>जमिनीचे मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे मूल्य काढणेसाठी, मुंबई शहरासाठी किमान 1.33 व उपनगरासाठी किमान 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.</p>

Dummy
31/3/2025

Raut
31/3/2025

	<p>भाडेकरू व्याप्त इमारतीच्या पुनर्विकासाच्या विकसन करारनामा दस्तासाठी एकूण अनुज्ञेय क्षेत्र काढताना उपरोक्त तरतूदीव्यतिरिक्त अनुज्ञेय फंजीबल चटई क्षेत्र निर्देशांकही विचारात घेणेत यावा.</p> <p>2) भाडेकरूव्याप्त इमारतीचा पुनर्विकास करताना भाडेकरूंना नवीन इमारतीत विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतूदीनुसारचे क्षेत्र विनामूल्य देण्याचे बंधन विकासकावर असल्याने, तेवढ्यापुरता बांधकामाचा खर्च ही विकासकाची जबाबदारी (Liability) गृहीत धरून प्रस्थापित मूल्यांकन तत्वानुसार तो खर्च वजातीसाठी गृहीत धरवा.</p>
2.	<p>2.1) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूस नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन :-</p> <p>अ) पात्र भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन 35% फंजीबल एफ.एस.आय.सह जेव्हा किमान 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र त्याच इमारतीत भाडेकरूंना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरूंना लागू असलेल्या फक्त भाड्याच्या 112 पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.</p> <p>ब) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र 120.00 चौ.मी. (1292.00 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरूस 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 मूल्य वरील क्र. 2 (अ) नुसार भाड्याच्या 112 पट रकमेत समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>क) भाडेकरू त्यास उपरोक्त नमूदनुसार मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करू इच्छित असेल अथवा त्यास दिले जात असेल तर, भाडेकरूला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मूल्यांकन वरील नियम क्र.2 (अ) आणि (ब) प्रमाणे करून त्यामध्ये जास्तीच्या क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दराने (निवासी) मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>ड) पात्र भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन 35% फंजीबल एफ.एस.आय.सह जेव्हा कमीत कमी 33.48 चौ.मी. (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र त्याच इमारतीत भाडेकरूंना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरूंना लागू असलेल्या फक्त भाड्याच्या 112 पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.</p> <p>इ) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेले वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा 33.48 चौ.मी. (360.00 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरूस देण्यात येते, त्यावेळी 2 (ड) प्रमाणे 33.48 चौ.मी. (360.00 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र वगळता उर्वरीत क्षेत्राचे वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर (construction rate) विचारांत घेऊन येणारे मूल्यांकन वरील क्र. 2 (ड) नुसार भाड्याच्या 112 पट रकमेत समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.</p> <p>ई) मूळ जमीन धारकाचे भोगवटादार म्हणून स्वतःचे ताब्यात असलेल्या क्षेत्राबाबत देखील उपरोक्त नमूदनुसार मूल्यांकन निश्चित करता येईल.</p> <p>फ) जर भाडेकरू त्यास मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करू इच्छित असेल अथवा त्यास दिले जात असेल तर, भाडेकरूला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मूल्यांकन वरील नियम क्र.2 (ड) प्रमाणे करून त्यामध्ये जास्तीच्या क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये / औद्योगिक दराने मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करून मूल्य परिगणित करावे.</p> <p>ग) पात्र भाडेकरू व्याप्त मिळकत भाडेकरूच अथवा भाडेकरूची गृहनिर्माण संस्था खरेदी करीत असल्यास अशा प्रकरणी मार्गदर्शक सूचना अनुक्रम न.1 मधील (अ) व (ब) पैकी</p>

Dumy
31/3/2025

Raut
31/3/2025

लागू होणाऱ्या तरतूदीप्रमाणे येणाऱ्या बाजारमूल्याचे 40% मूल्य विचारात घ्यावे. भाडेकरू व्याप्त क्षेत्राव्यतिरिक्त जमीन मालकाची अतिरिक्त जागा खरेदी करित असल्यास सदर क्षेत्राचे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार मूल्य विचारात घेऊन त्या रक्कमेवर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

2.2) 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 विकासक यांच्यात विकसन करारनामा झाला असल्यास, गृहनिर्माण संस्थेच्या मूळ सभासदांचे 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 / गाळ्यांसाठी 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. (सदर सूचनेची अंमलबजावणी मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल रिट याचिका क्र. 2310/2016 व इतर यामधील निर्णयाच्या अधिन राहून करणेत यावी.)

मार्गदर्शक सूचना क्र.1 व 2 साठी टिपा :-

अ) निरसित मुंबई भाडे नियंत्रण अधिनियम 1947 मधील तरतूदीच्या आधारे तसेच महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम 1999 चे कलम 7(15) (क) अन्वये जो भाडेकरू असल्याचे मानण्यात येईल केवळ अशा भाडेकरू व त्याच्या ताब्यातील क्षेत्रासाठीच उपरोक्त सूचना क्र.1 व 2 लागू आहेत. भाडेकरू असलेल्या मिळकतीमध्ये वरीलप्रमाणे सवलत देताना संबंधितांनी त्या इमारतीत भाडेकरू दि.30 मार्च 2000 रोजी पासून वास्तव्य करित असलेबाबत अथवा तद्नंतर रितसर नोंदणीकृत व्यवहाराद्वारे भाडेकरूच्यावतीने दस्ताव्दारे हक्क प्राप्त केला असलेली व्यक्ती भाडेकरू म्हणून वास्तव्य करित असल्याबाबतचा पुरावा देणे आवश्यक आहे. उदा. महानगरपालिकेकडील भाडेकरूची नोंद असलेला मिळकत कर दाखला, भाडेकरूच्या नावे असलेले वीजदेयक, दूरध्वनी देयक, भाडेपावत्या, महानगरपालिकेचा व्यापारी परवाना, 1995 च्या मतदार यादीतील नोंद यापैकी किमान दोन पुरावे अथवा शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा निर्णय क्र.लोकआ-2007/प्र.क्र.120(अ)/दुवपु-1, दि.16/8/2010 मध्ये नमूद पुराव्यापैकी कोणतेही दोन पुरावे दिल्यानंतरच सवलत देता येईल. दस्त नोंदणीसाठी सादर करताना भाडेकरूंच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राचा सविस्तर तपशील व घेण्यात येणारे भाडे दस्तामध्ये नमूद करून त्याच्या 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 करून भाडेकरू असल्याची त्यांची खात्री पटल्यास अशा दस्ताची नोंदणी करावी.

दि. 13/6/1996 नंतर निर्माण झालेले नवीन भाडे हक्क (Tenancy) विचारात घेता येणार नाही. नविन भाडे हक्कासाठी केलेले अनधिकृत बांधकाम, विद्यमान चटई क्षेत्र निर्देशांक (Existing F.S.I.) परिगणित करणेसाठी विचारात घेता येणार नाही. लिव्ह अँड लायसन्सचे दस्तऐवजान्वये मिळणारे हक्क या सवलतीसाठी पात्र असणार नाहीत.

तथापि, मुंबई शहर / उपनगरातील भाडेकरूव्याप्त इमारतीसाठी, दि. 13/6/1996 पूर्वीची भाडेकरूची यादी व त्यांनी व्याप्त केलेले क्षेत्राबाबत भाडेकरू पुरावा म्हणून बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे/ मुंबई इमारत पुनर्रचना व दुरुस्ती मंडळाचे मूळ प्रमाणपत्र अथवा दि. 13/06/1996 पूर्वी भाडेकरू म्हणून वास्तव्य असलेचे सिध्द केलेबाबत न्यायालयीन आदेशाची प्रत पुरावा म्हणून दस्तासोबत जोडल्यास, दि. 13/06/1996 पूर्वीच्या वास्तव्याबाबत, उपरोक्त नमूद पुरावे सादर करण्याची आवश्यकता नाही. मात्र अशा प्रकरणी

Dummy
31/3/2025

Raut
31/3/2025

विद्यमान वास्तव्य सिध्द करणारे उपरोक्त नमूद पैकी 2 पुरावे जोडणे आवश्यक आहे.

3. टी.डी.आर व अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांक वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन :-
- अ) मुंबई शहर व उपनगरांतील खुल्या जमिनीचे दर हे 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांकांसाठीचे आहेत. केवळ मूळ अनुज्ञेय चटईक्षेत्रासाठी (Basic FSI) त्या प्रमाणात वाढ करावी
- ब) मुंबई शहर व उपनगरातील हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर.) वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे (9.00 मी. पेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यासन्मुख भूखंड) अभिहस्तांतरण प्रकरणात मूल्यांकन करताना, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद जमीन दरामध्ये 9 ते 18 मी.करिता 20% व 18 मी. पेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्याकरिता 40% वाढ देऊन येणारा दर मूल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा. वरीलप्रमाणे वाढ दिल्यानंतर टी.डी.आर. /प्रिमियम चटई क्षेत्र/ अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांक वापर क्षमतेचा पुन्हा स्वतंत्र विचार करण्याची आवश्यकता नाही.
- क) ज्या दस्तांच्या बाबतीत उदा. उपकर प्राप्त इमारती, 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 20% / 40% वाढ देण्याचा प्रश्न उपस्थित होत नाही.

4. घसारा :- जुन्या इमारतीच्या पूर्वयुध्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यांकन दर खालीलप्रमाणे परिगणित करावा.

परिगणना

- 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 पूर्वयुध्य (वर्षामध्ये)	घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाची टक्केवारी – (ड)	
	आर.सी.सी./ इतर पक्के बांधकाम	उपकरप्राप्त इमारती तसेच अर्धे पक्के व कच्चे बांधकाम
0 ते 2	100%	100%
2 पेक्षा जास्त व 5 वर्षापर्यंत	95%	95%
5 वर्षांनंतर	सुरुवातीच्या पाच वर्षांनंतर दरवर्षाला 1% वजावट विचारात घेण्यात यावी. तथापि याप्रमाणे मूल्यदरास कमाल वजावट 70% पर्यंत देता येईल.	सुरुवातीच्या पाच वर्षांनंतर दरवर्षाला 1.5 टक्के वजावट विचारात घेण्यात यावी. तथापि याप्रमाणे मूल्यदरास कमाल वजावट 85% पर्यंत देता येईल.

टीप :-

- 1) घसारा निश्चित करतेवेळी भोगवटा प्रमाणपत्र (occupancy certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा. महानगरपालिकेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी केलेल्या अर्जाच्या पोचपावतीची प्रत, महानगरपालिकाकडील कर भरणा दाखला किंवा इमारत पूर्णत्वाचा / ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दूरध्वनी देयक

[Signature]
31/3/2025

[Signature]
31/3/2025

	<p>आणि सोसायटीचे प्रमाणपत्र यापैकी एक विचारात घ्यावे. सदर इमारत पुनर्विक्रीत झाली असल्यास इतर पुराव्याबाबत सखोल पडताळणी करावी.</p> <p>2) मूल्यदर तक्त्यात बांधीव निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकाने / औद्योगिक इमारतीचे स्वतंत्र दर दिले नसल्यास मिळकतीचे मूल्यांकन सूचना क्र.7 प्रमाणे करणेत यावे.</p> <p>3) स्थूल जमिनीसाठी, जमिनीचे मूल्य, सूचना क्र.17 नुसार परिगणित करावे.</p> <p>4) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील दर हे आर.सी.सी.प्रकारच्या बांधकामाचे असल्याने, अन्य प्रकारच्या जसे इतर पक्के, अर्ध पक्के, कच्चे बांधकाम याचे मूल्य परिशिष्ट 'ब' मधील दर विचारात घेऊन खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.</p> <p>वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिका / दुकाने / कार्यालय याचा वरीलनुसार पूर्वयुध्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर येणारा दर x दस्तातील इमारतीच्या बांधकाम प्रकारानुसार परिशिष्ट 'ब' मधील दर ÷ परिशिष्ट 'ब' मधील आर.सी.सी. बांधकामाचा दर.</p>
5.	<p>कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-</p> <p>वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमूद 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.</p> <p>बिल्ट-अप एरिया = 1.1 x कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया = बिल्टअप एरिया ÷ 1.1</p> <p>i) बंदिस्त बाल्कनीचे मूल्यांकन, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापरासाठीच्या विक्री दराने करावे तथापि लगतची खुली बाल्कनी दर्शविली असल्यास, त्याचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या विक्री दराच्या 40% दराने करण्यात यावे.</p> <p>(ii) दि. 2/1/2018 पूर्वी विक्री झालेल्या सदनिकांमध्ये सर्व भिंतीखालील क्षेत्र कार्पेट क्षेत्रात समाविष्ट नसल्यामुळे, अशा पुनर्विक्री सदनिका विक्री/ करारनाम्यासाठी, बंदिस्त बाल्कनी क्षेत्रासह असणाऱ्या कार्पेट एरिया नुसार बिल्टअप एरिया परिगणित करणेसाठी पूर्वीचाच गुणांक 1.2 वापरणेत यावा. मात्र दस्तात कार्पेट एरिया व्यतिरिक्त बिल्टअप एरिया अथवा सेलेबल एरिया असा उल्लेख असल्यास ते थेट क्षेत्र विचारात घ्यावे, त्यास पुन्हा 1.2 गुणांक लावू नये.</p>
6.	<p>समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाऊस / पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगला / सदनिका अथवा स्वतंत्र भूखंडावरील रो-हाऊस / बंगला / वाणिज्य / औद्योगिक वापराच्या इमारती :-</p> <p>(अ) i) समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत 2 हेक्टरपेक्षा कमी क्षेत्राच्या प्रकल्पांमध्ये असलेल्या निवासी सदनिकेचे तसेच 120 चौ.मी. पेक्षा कमी बांधकाम क्षेत्राच्या रो-हाऊस / पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगल्यांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील निवासी सदनिकेच्या मूल्य दराने करावे.</p> <p>ii) मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा क्षेत्रामधील 2 हेक्टरपेक्षा मोठ्या निवासी प्रकल्पांसाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात दस्तात नमूद गृहप्रकल्पाकरिता स्वतंत्र मूल्यविभाग नसल्यास सदर प्रकल्प ज्या मूल्यविभागात आहे त्या मूल्यविभागातील निवासी इमारत / दुकाने / कार्यालये दराच्या 105% दर त्या प्रकल्पातील निवासी इमारत / दुकाने / कार्यालयाचे मूल्यासाठी विचारात घ्यावा.</p> <p>iii) मुंबई शहर व उपनगर जिल्हा क्षेत्रामधील भूखंडावर समूह गृहबांधणी प्रकल्पांतर्गत रो-हाऊस / पेंट हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगल्याचे बांधकाम क्षेत्र 120 चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यास त्याचे मूल्यांकन संबंधित मूल्य विभागातील वरील तरतूदीनुसार प्राप्त होणाऱ्या निवासी इमारतीच्या मूल्य दराच्या 125% दराने करावे. मात्र जर या रो-हाऊस/पेंट</p>

D. D. D.
31/3/2025

Raut
31/3/2025

	<p>हाऊस / ड्युप्लेक्स / बंगल्यावर आर.सी.सी.ची स्लॅब नसेल आणि इतर पक्के अथवा अर्धपक्के स्वरुपाचे बांधकाम असेल तर, त्या मिळकतीचे मूल्यांकन 'निवासी इमारतीच्या मूल्यदराच्या केवळ 110% दराने करावे.</p> <p>(ब) एकाच कुटुंबाच्या / कंपनीच्या / संस्थेच्या मालकीच्या अतिविशिष्ट बंगला / स्वतंत्र इमारत ज्यामध्ये मजल्यांची उंची दुप्पट (Double Height) सह जिम्नॅशियम, स्वीमींग पूल इ. अत्याधुनिक सुविधा आहेत, अशा इमारतीसाठी त्या मूल्यविभागातील बंगल्याच्या दराच्या दिडपट, अथवा दर दिला नसल्यास सूचना क्र.7 प्रमाणे येणाऱ्या दराच्या दिडपट अथवा संबंधित मूल्यविभागातील निवासी इमारत मूल्य दराच्या दिडपट यापैकी येणाऱ्या जास्तीच्या दरानुसार मूल्यांकन करावे.</p>
7.	<p>मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र दर दिलेले नसल्यास विविध वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-</p> <p>निवासी मिळकत, वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक, तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक तसेच औद्योगिक वापरासाठीच्या मिळकतीचे मूल्यांकन, संबंधित जमिनीच्या दरावरून व बांधकाम वर्गीकरणानुसारच्या नवीन बांधकामाचे (परिशिष्ट- ब) दरावरून पुढीलप्रमाणे करावे.</p> <p>(i) निवासी मिळकत -</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील निवासी इमारत / बंगला = जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य</p> <p>ब) निवासी सदनिका = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.10 x सदनिकेचे बांधीव क्षेत्र. (Built-up Area)</p> <p>सदनिकेच्या क्षेत्राबाबत उपरोक्त क्र. 5 च्या सूचना लागू राहतील. सदनिका कोणत्या मजल्यावर आहे या अनुषंगाने त्यापुढील सूचना क्र. 18 व 19 लागू राहतील</p> <p>(ii) वाणिज्य मिळकत -</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील वाणिज्य इमारत = [(जमिनीचे क्षेत्र x जमिनीचा दर) + (बांधीव क्षेत्र x घसा-यानुसार बांधकामाचा दर)] x 1.3</p> <p>ब) तळमजला दुकानगाळा / व्यावसायिक / वाणिज्य गाळा / कार्यालये किंवा इमारत = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.3 x गाळ्याचे बांधीव क्षेत्र.</p> <p>क) तळमजल्याखेरीज वरील मजल्यावरील व्यावसायिक/कार्यालये इ. =(जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.20 x गाळ्याचे बांधीव क्षेत्र.</p> <p>(iii) औद्योगिक मिळकत -</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक इमारत = जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य.</p> <p>ब) औद्योगिक गाळा = (जमिनीचा दर + घसा-यानुसार बांधकामाचा दर) x 1.10 x गाळ्याचे बांधीव क्षेत्र.</p> <p>(iv) ना विकास विभागातील कोणत्याही वापराच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-</p> <p>मिळकतीचे मूल्य = सूचना क्र.17 (ई) नुसार जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य</p> <p>(v) CRZ-I / Natural Area / Green zone (G.Z.) या विभागातील कोणत्याही वापराच्या मिळकतीचे मूल्यांकन :-</p> <p>मिळकतीचे मूल्य = सूचना क्र.17 (फ) नुसार जमिनीचे मूल्य + घसा-यानुसार बांधकामाचे मूल्य.</p>
8.	<p>दवाखाना, बँक, गोडाऊन, माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान (IT) / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) करिताचे गाळे (Units), शाळा, महाविद्यालय, हॉटेल व धार्मिक इमारतीचे मूल्यांकन :-</p> <p>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 70% दराने करण्यात यावे. सदर दोन्ही मूल्यांकनासाठी सूचना क्र.9 (क) नुसार क्षेत्रासाठी वजावट अनुज्ञेय राहिल.</p>

Dummy
31/3/2025

Raut
31/3/2025

ब) वरच्या मजल्यावरील दवाखाना / रुग्णालय / बँकेचे मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र. 9 मधील क) व 10 नुसार करावे.

क) माहिती तंत्रज्ञान पार्कमधील नोंदणीकृत माहिती तंत्रज्ञान / माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा करिताच्या गाळ्यांचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील वाणिज्य दराने न करता निवासी इमारत / सदनिका दर विचारात घेऊन करावे.

ड) बालवाडी, प्राथमिक शाळा, माध्यमिक शाळा व धार्मिक इमारतींचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये निवासी इमारतीचा दर दिला असल्यास बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील संबंधित मूल्य विभागातील निवासी इमारत दराने परिगणित करून मंजूर बांधकाम नकाशानुसार शिल्लक चटई क्षेत्राचे (एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र) जमीन दराने येणारे मूल्य समाविष्ट करून एकत्रित मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. मात्र मूल्य दर दिला नसल्यास सूचना क्र. 7 (i) (अ) नुसार मूल्यांकन करावे.

सर्व महाविद्यालयांच्या (अभियांत्रिकी / वैद्यकीय / व्यवस्थापन इ.) इमारतींचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामधील वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालयासाठी मूल्य दर दिला असल्यास बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य संबंधित मूल्य विभागातील वरील मजल्यावरील व्यावसायिक / कार्यालयासाठीच्या दराने परिगणित करून मंजूर बांधकाम नकाशानुसार शिल्लक चटई क्षेत्राचे (एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र) जमीन दराने येणारे मूल्य समाविष्ट करून एकत्रित मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. मात्र मूल्य दर दिला नसल्यास सूचना क्र. 7 (ii) (क) नुसार मूल्यांकन करावे.

इ) निवासी हॉटेल (लॉजिंग व रेस्टॉरंट) इमारतीमधील, तळमजल्याचे मूल्य, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक दराने व त्यावरील सर्व मजल्यांचे मूल्य, वरच्या मजल्यावरील कार्यालये / व्यावसायिक दराने (मजला वाढ / घट न करता) परिगणित करून त्यामध्ये मंजूर बांधकाम नकाशानुसार शिल्लक चटई क्षेत्राचे (एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र - अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र) जमीन दराने येणारे मूल्य समाविष्ट करून एकत्रित मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. मात्र मूल्य दर दिला नसल्यास सूचना क्र. 7 (ii) नुसार मूल्यांकन करावे.

9. दुकानगाळ्याचे मूल्यांकन :-

अ) रस्ते सन्मुख असलेली दुकाने : तळमजल्यावरील दुकानांसाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दुकानाच्या दराने मूल्यांकन करावे.

ब) रस्ते सन्मुख नसलेली दुकाने : तळमजल्यावरील दुकानांसाठी 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 फ्लोअर / अप्पर ग्राऊंड फ्लोअर मधील केवळ दुकानगाळ्यासच अनुज्ञेय राहिल. 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 / औद्योगिक गाळा / आय.टी. युनिट: -

450 चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची दुकाने / कार्यालये / औद्योगिक गाळा / आय.टी. युनिटसचे मूल्यांकन करताना वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील दुकान / कार्यालये / औद्योगिक दरामध्ये खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी. सदर दुकाने / कार्यालये / आय.टी. युनिटसचे विक्री करारनामा / अभिहस्तांतरण दस्तातील एकत्रित क्षेत्र, एकापेक्षा जास्त मजल्यावर स्थित असल्यास, मजलानिहाय स्थूल क्षेत्रासाठी देखील खालीलप्रमाणे वजावट देण्यात यावी.

1 Dhang
31/3/2025

Rawt
31/3/2025

बांधकाम क्षेत्रफळ	मूल्य दरामध्ये घावयाची 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 मोठ्या क्षेत्राच्या दुकानासाठी सूचना क्र.9 (ब) प्रमाणे येणारा दर विचारात घेऊन सदर वजावट अनुज्ञेय राहिल. मात्र अशी वजावट रस्ते सन्मुख नसलेल्या मोठ्या क्षेत्राच्या कार्यालयास अनुज्ञेय असणार नाही.
- 2) वरीलप्रमाणे मूल्यांकन करताना टप्यानुसार मूल्यांकन न करता त्या क्षेत्रासाठी थेट अनुषंगिक वजावट विचारात घ्यावी.
- 3) सदर सूचना इमारतीमधील औद्योगिक गाळे (युनिटस्) साठी लागू असून स्वतंत्र भूखंडावरील औद्योगिक शेड/ इमारतीसाठी लागू नाही.

10. बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनाचे संकुल (Malls) / डिपार्टमेंटल स्टोअर्स तसेच मोठे दुकान संकूल :-

अशा इमारतीस स्वतंत्र मूल्य विभाग / दर नमूद नसल्यास त्यामधील खरेदी क्षेत्र दालनातील गाळा / दुकानांचे मूल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यात यावे.

अ.क्र.	दुकान असलेला मजला	मोठे दुकान संकुलासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्यविभागातील दुकानांच्या दराचे विचारात घ्यावयाची टक्केवारी
1.	तळघर (Basement)	70%
2.	खालच्या पातळीवरील तळमजला (Lower Ground floor)	80%
3.	तळमजला (Ground floor) / वरच्या पातळीवरील तळमजला (Upper Ground Floor)	100%
4.	पहिला मजला	85%
5.	दुसरा मजला व त्यावरील मजले	80%

टीप :-

मॉल्स / डिपार्टमेंटल स्टोअर्ससाठी उपरोक्त नमूद टक्केवारीत पहिल्या मजल्यापर्यंतच्या दरात 10% वाढ करून प्रत्येक वर्गवारीसाठी विचारात घ्यावी. मॉल्स / डिपार्टमेंटल स्टोअर्ससाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात स्वतंत्र मूल्यविभाग करून दर दिला असल्यास, ही सूचना विचारात घेऊ नये. वरीलप्रमाणे येणारा दर वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक गाळ्याच्या दरापेक्षा कमी येत असल्यास कार्यालय / व्यावसायिक गाळ्याचा दर विचारात घ्यावा. मॉल्स व डिपार्टमेंटल स्टोअर्स करिता वरीलप्रमाणे येणा-या दरास पुन्हा उपरोक्त 9 (ब) येथील सूचनेप्रमाणे घट देण्यात येऊ नये.

[Signature]
31/3/2025

[Signature]
31/3/2025

11.	<p>कोणत्याही संमिश्र वापराच्या इमारतीमधील लोअर / अप्पर / ग्राउंड फ्लोअर / तळमजल्यावरील दुकाने / कार्यालये / गोडाऊन / रेस्टॉरंट [मोठे दुकान संकुल / बंदिस्त खरेदी क्षेत्र दालनांचे संकुल (Malls) वगळून] :-</p> <p>अशा इमारतीमधील लोअर ग्राउंड फ्लोअर, अप्पर ग्राउंड फ्लोअर व तळमजल्यावर दुकानगाळ्याव्यतिरिक्त कोणताही वापर जसे कार्यालय / गोडाऊन / इतर वापर असला तरीही त्याची विकसनक्षमता दुकानाची असल्याने त्याचे मूल्य दुकानगाळ्याप्रमाणे करावे.</p> <p>तथापि लोअर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन संबंधित विभागातील दुकान दराच्या 80% दर विचारात घेऊन करावे. अप्पर ग्राउंड फ्लोअर दुकानाचे मूल्यांकन तळमजल्याप्रमाणे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील दुकान दराच्या 100% दर विचारात घेऊन करावे.</p>
12.	<p>तळघर (Basement) (सूचना क्र. 11 मधील तळघरासाठी) :-</p> <p>तळघर (Basement) वाहनतळाव्यतिरिक्त दुकानासाठी / गोडाऊन / स्टोरेजसाठी वापरण्यांत येत असल्यास संबंधित मूल्य विभागातील दुकानाच्या दराच्या 70% दराने मूल्यांकन करावे.</p>
13.	<p>पोट मजला (Mezzanine floor) व पोटमाळा (Loft) :-</p> <p>पोटमजल्याचे (Mezzanine floor) मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील त्या त्या मजल्याच्या संबंधित वापराच्या दराच्या 50% दराने करावे. मात्र रहिवास वापराव्यतिरिक्त पोटमाळा (loft) चे क्षेत्र मूल्यांकनासाठी संबंधित वापराच्या 25% दराने मूल्यांकन करावे.</p>
14.	<p>इमारतीचे तळमजल्याभोवती असलेली जागा :-</p> <p>सदनिका / कार्यालये / दुकान यांना लागून असलेल्या जमिनीचे, मंजूर बांधकाम नकाशानुसार पार्किंग अथवा अन्य कारणासाठी निर्देशित जागेचे हक्क देण्यात येत असतील तर अशा जमिनीचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागाच्या जमीनदराच्या 40% दराने करावे.</p>
15.	<p>गच्ची (Terrace) :-</p> <p>अ) स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता अन्य बांधीव (सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) मिळकतीलगतच्या (निवासी इमारत / 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.</p> <p>ब) स्वतंत्र भूखंडावरील बंगल्याचे टेरेसवरील बांधकामाचे हक्क हस्तांतरण / विक्री करण्यात येणारा दस्त असल्यास सदर टेरेस क्षेत्रासाठी जमिन दराने मूल्य परिगणित करून त्यामध्ये नविन बांधकाम दराच्या 15% बांधकाम खर्च समाविष्ट करून मूल्य निश्चित करावे.</p>
16.	<p>वाहनतळ (Parking) :-</p> <p>स्वतंत्र भूखंडावरील बंगला वगळता, अन्य बांधीव (निवासी इमारत/ कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) मिळकतीस आच्छादित वाहनतळाची (Covered Parking) उदा. पार्किंग गॅरेज, स्टीलट पार्किंग व बहुविध मजल्यावरील पार्किंग सुविधा उपलब्ध असल्यास आच्छादित वाहनतळाच्या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यांकन सूचना क्र. 18 व 19 नुसार कोणतीही अनुज्ञेय वजावट / वाढ न करता वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित (निवासी इमारत/ कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक) वापराच्या दराच्या 25% दराने करावे. मात्र, खुल्या जमिनीवरील स्वतंत्र वाहनतळ असल्यास वाहनतळाचे मूल्यांकन हे संबंधित मूल्यविभागातील जमिनदराच्या 40% दराने करावे.</p> <p>स्वयंचलित (Mechanical) वाहनतळासाठी निवासी इमारत / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक वापराचे मूळ दराच्या 15% दराने मूल्यांकन करावे.</p>

D. D. D.
31/3/2025

Raut
31/3/2025

17. **स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन :-**
- अ) भूखंडाचे क्षेत्र 1000 चौ.मी.पर्यंत असल्यास पूर्ण दराने मूल्यांकन करावे.
- ब) भूखंडाचे क्षेत्र 1001 चौ.मी. ते 2500 चौ.मी. पर्यंत असल्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराचे 95% दराने मूल्यांकन करण्यात यावे.
- क) भूखंडाचे क्षेत्र 2501 चौ.मी. ते 10000 चौ.मी. पर्यंत असल्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराचे 90% दराने मूल्यांकन करण्यात यावे.
- ड) भूखंडाचे क्षेत्र 10001 चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त असल्यास, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराचे 85% दराने मूल्यांकन करण्यात यावे.
- इ) रस्ता विभागात समाविष्ट असलेल्या रस्त्यासन्मुख स्थूल जमिनीचे मूल्यांकन करतांना रस्त्यालगतच्या 75 मी. पट्टीतील क्षेत्राचे मूल्यांकन संबंधित रस्ता विभागाच्या दराप्रमाणे करावे व उर्वरित क्षेत्राचे मूल्यांकन संबंधित रस्ते विभाग दराच्या 80% दराने करावे. तथापि, मोठ्या क्षेत्राची मिळकत रस्ता विभाग तसेच भूभागात समाविष्ट असल्यास रस्त्यालगतचे 75 मी. पट्टीतील क्षेत्राचे मूल्यांकन रस्ता विभाग दराने व उर्वरित मिळकतीचे मूल्यांकन भूभाग दराने करावे.
- ई) ना विकास विभागातील (NDZ) जमिनीसाठी स्वतंत्र मूल्य विभाग / दर दिले नसल्यास सदर जमीन ज्या मूल्य विभागात समाविष्ट आहे त्या मूळ मूल्य विभागाच्या रहिवास विभागातील जमीनदराच्या 40% दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करण्यात यावे. मूळ विभागातील रहिवास विभागाचा दर नसलेस लगतचे रहिवास विभागातील उच्चतम जमीनदराच्या 40% दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करण्यात यावे. जमिनीच्या क्षेत्राच्या अनुषंगाने उपरोक्त (ब) ते (ड) प्रमाणे 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 राहिल. नाविकास विभाग जमिनीसाठी स्वतंत्र मूल्यविभाग / मूल्यदर दिले असलेस सदर जमीन दराच्या 40% न करता थेट दर विचारात घ्यावा.
- फ) CRZ-I / Natural Area / हरित विभाग (G.Z.) (Green zone) या वापर विभागामध्ये कोणताही विकास अनुज्ञेय नसलेने, त्याचा मूल्य दर, मूळ मूल्य विभागाच्या रहिवास जमीनदराच्या 30% दर विचारात घेऊन, मूल्यांकन करण्यात यावे. मूळ विभागातील रहिवास विभागाचा दर नसलेस, लगतचे रहिवास विभागातील कमाल दराचे 30% इतका दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करण्यात यावे. या नियमाचा वापर करण्यापूर्वी ती जागा CRZ-I / Natural Area / हरित विभाग (G.Z.) (Green zone) विभागात समाविष्ट असल्याचा मुंबई महानगरपालिकेकडील अद्ययावत दाखला (D.P.Remarks) व नकाशा घेऊन तो दस्तासोबत जोडणे आवश्यक राहिल. CRZ-I / Natural Area / Green zone विभागातील जमिनीसाठी स्वतंत्र मूल्यविभाग / मूल्यदर दिले असलेस सदर जमीन दराच्या 30% न करता थेट दर विचारात घ्यावा.

18. **उदवाहन सुविधा 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	95%
3)	दुसरा	90%
4)	तिसरा	85%
5)	चौथा व त्यावरील सर्व मजल्यांसाठी	80%

Dummy
31/3/2025

Rawt
31/3/2025

19: उद्वाहन सुविधा असलेल्या बहुमजली इमारती :-

बहुमजली निवासी इमारती / सदनिका / इमारतीतील वरच्या मजल्यावरील सदनिका/ 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 दरामध्ये
2	5 वा मजला ते 10 व्या मजल्यापर्यंत	5%
3	11 वा मजला ते 20 व्या मजल्यापर्यंत	10%
4	21 वा मजला ते 30 व्या मजल्यापर्यंत	15%
5	31 वा मजला व त्यावरील मजले	20%

मजल्यांची संख्या मोजतांना स्टील्ट अथवा तळमजला सोडून त्यावरील सर्व मजले एकसलग मोजावेत. मात्र भूखंडामध्ये बहुमजली वाहनतळाचे वरील मजल्यावर सदनिका/ दुकाने / कार्यालय असल्यास त्यासाठी मजला वाढ देताना, बहुमजली वाहनतळाचे मजले धरून होणारी मजल्यांची संख्या विचारात घ्यावी. बहुमजली इमारतीमधील दुकानगाळा व आय.टी.वापरासाठी वाढ देण्यात येऊ नये.

20. बहुमजली औद्योगिक गाळ्यांचे मूल्यांकन :-

बहुमजली औद्योगिक गाळ्यासाठीच्या दरामध्ये पहिल्या ते चौथ्या मजल्यापर्यंत प्रत्येक मजल्यासाठी 5% वजावट देऊन मूल्यांकन करावे. त्यावरील सर्व मजल्यांना 20% इतकी कमाल वजावट अनुज्ञेय राहिल. या मार्गदर्शक सूचनेचा लाभ माहिती व तंत्रज्ञान पार्कमधील गाळ्यांना अनुज्ञेय राहणार नाही. वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात औद्योगिक क्षेत्र / वापरासाठी स्वतंत्र दर दिला नसल्यास मूळ निवासी इमारत दराच्या 110% दर विचारात घ्यावा. निवासी इमारतीचाही दर दिला नसल्यास सूचना क्र.7 (iii) नुसार मूल्यांकन करावे.

21. सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुनर्विकासाचे प्रस्ताव :-

सहकारी गृहनिर्माण संस्था / अपार्टमेंट पुनर्विकास प्रस्तावामधील समाविष्ट मिळकतीचे दस्तांबाबत वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे मूल्यांकन संबंधितांना मान्य नसलेस महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 च्या कलम 31 अन्वये अभिनिर्णयाद्वारे सविस्तर मूल्यांकन करून घेण्यात यावे.

अभिनिर्णयामध्ये खालील सुत्रानुसार मूल्यांकन करण्यात यावे.

(अ) सोसायटी / सभासदांना मिळणाऱ्या मोबदल्याचे खालीलप्रमाणे एकूण मूल्य :-

- सोसायटीस / सभासदास, सदनिका / इतर गाळे स्वरूपात मिळणारे एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य.
- सोसायटीस मिळणारे सुविधा क्षेत्र, क्लब हाऊस, ऑफिस इत्यादी एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य.
- सोसायटीस बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला
- विकसन कर्त्याने सोसायटीला दिलेले डिपॉजिट वरील प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीचे व्याज अथवा 6.00% दराने सरळ व्याज.
- सोसायटी / सभासदांना देण्यात येणारे सोसायटी कॉर्पस फंड.
- सभासदांसाठी द्यावयाच्या तात्पुरत्या निवासाचे दस्तात नमूद कालावधीचे भाडे.
- सभासदांसाठी देण्यात येणारे शिफटींग चार्जेस.

D. D. D.
31/3/2025

Raut
31/3/2025

(viii) सभासदांसाठी तात्पुरते निवास उपलब्ध करून देणेसाठी द्यावयाचे ब्रोकरेज.

(ix) सोसायटीस/ सभासदांना मिळणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्राचे विकास शुल्क. (महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार)

(x) सोसायटी/ सभासदास जुन्या इमारतीमधील विद्यमान बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्तीचे मिळणारे बांधकाम क्षेत्रावर जमीन दराच्या 30% दराने येणारे मूल्य (फंजीबल प्रिमियम, टि.डी.आर., प्रिमियम एफ.एस.आय. इ.चा विचार करून)

(xi) नमूद मुद्याव्यतिरिक्त विकसनकर्त्यामार्फत ज्या अन्य कोणत्या जबाबदाऱ्या पार पाडल्या जाणार आहेत त्याचे दस्तामध्ये नमूद असल्यास ते मूल्य.

(xii) (क) उपरोक्त (iv) ते (x) बाबींमधील ज्या बाबींचे मूल्य दस्तात नमूद नसेल तर सदर बाबींचे मूल्य निश्चित करून मूल्यामध्ये समाविष्ट करावे. उपरोक्त (iv) ते (x) मधील काही बाबींसाठी कोणताही मोबदला देण्यात आलेला नाही / देण्यात येणार नाही असे दस्तात स्पष्टपणे नमूद असल्यास त्या बाबींचे मूल्य समाविष्ट करू नये.

(ब) विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिस्स्याचे दस्तात नमूद बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य :-

विकसनकर्त्यास त्याच्या वापरासाठी उपलब्ध होणारे बांधकाम क्षेत्र x जमिनीचा दर.

उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे येणारे मूल्य, जे विकसन करारनामा संलेखाचे बाजारमूल्य म्हणजेच विकसनकर्त्यास उपलब्ध होणाऱ्या चटई क्षेत्राचे मूल्य समजून मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.

टिप :- 1. मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, टिडीआर चटई क्षेत्र, प्रिमियम तसेच फंजीबल चटई क्षेत्र इत्यादी सर्व विकसन क्षमता वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसार विचारात घेऊन दस्तात नमूद क्षेत्राचे विभागणीच्या टक्केवारीनुसार जमीन मालक व विकसनकर्त्यांच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्र परिगणित करावे.

2. टि.डी.आर मूल्य तसेच प्रिमियम मूल्य याबाबतचा खर्च सोसायटी अथवा विकसक यांचेपैकी जो करत असेल त्यांचे हिश्यात याबाबतची वजावट देण्यात यावी.

22. मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित (Reserved for public purpose) जमिनीचे मूल्यांकन :-

अ) दस्तात नमूद क्षेत्रापैकी (CRZ-1 क्षेत्रातील आरक्षणे वगळता) फक्त मंजूर विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित / बाधीत क्षेत्राचे तसेच सुविधा भूखंडाचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दराने करण्यात यावे.

ब) विकास योजनेमधील बांधकामयोग्य आरक्षणे, उदा. शाळा, दवाखाना, दुकानकेंद्रे इ.खालील जागांचे मूल्यांकन उपरोक्त अ नुसार व सूचना क्र.17 नुसार स्थूल जमिनीचे मूल्यांकनाबाबत क्षेत्रानुसार आवश्यक वजावट देऊन येणा-या निव्वळ भूखंड क्षेत्रासाठी टी.डी.आर. विकसन क्षमतेसाठी, जमीन दराच्या 40% दराने टी.डी.आर.विकसन क्षमतेचे मूल्य परिगणित करावे. अशा आरक्षणासाठी मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांक व T.D.R. व्यतिरिक्त अन्य वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा विचार करण्यात येऊ नये.

क) CRZ-1 क्षेत्रासाठी स्वतंत्र दर दिले असल्यास, विकास योजनेनुसारच्या आरक्षित / बाधीत क्षेत्राचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील नमूद दराच्या 80% दर व स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र. 17 प्रमाणे करावे. CRZ-1 मधील क्षेत्रासाठी स्वतंत्र दर नसल्यास त्या अथवा लागतच्या मूल्यविभागाचे रहिवास जमिन दराचे 30% दराने स्थूल जमिनीसाठी असलेल्या सूचना क्र. 17 प्रमाणे मूल्यांकन करावे.

iDumy
31/3/2025

Ravi
31/3/2025

23.	<p>विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र / उत्पन्न विभागणी प्रकरणी मूल्यांकन :-</p> <p>अ) जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिश्याचे मोबदल्याचे मूल्य</p> <p>i) जमीन मालकाच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्राचे बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>ii) जमीनमालकास बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला, डिपॉझिटवरील व्याज, विकास शुल्क, प्रिमियम इ. दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घेऊन येणारे मूल्य (डिपॉझिटसाठी प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतचे मूळ कालावधीसाठी, दस्तामध्ये 6.00% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अन्यथा 6.00% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे)</p> <p>ब) विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिश्याचे मूल्य -</p> <p>(विकसनकर्त्याच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्र x स्थूल जमिनीसाठीची सूचना क्रमांक 17 विचारात घेऊन आलेला जमिनीचा दर) - (टिडीआर मूल्य + प्रिमियम मूल्य इ.) उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे मूल्य बाजारमूल्य म्हणून विचारात घ्यावे.</p> <p>टिप :- 1. मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, टिडीआर चटई क्षेत्र, प्रिमियम तसेच फंजीबल चटई क्षेत्र इत्यादी सर्व विकसन क्षमता वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसारविचारात घेऊन दस्तात नमूद क्षेत्राचे विभागणीच्या टक्केवारीनुसार जमीन मालक व विकसनकर्त्याच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्र परिगणित करावे.</p> <p>2. टि.डी.आर. मूल्य वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार नमूद जमीनदराने येणाऱ्या मूल्याच्या 30% विचारात घ्यावे. तसेच प्रिमियम, फंजीबल चटई क्षेत्र मूल्य प्रत्यक्ष शासन नियमानुसार लागू असलेल्या दराने परिगणित करावे.</p>
24.	<p>हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) ही जंगम मालमत्ता असल्याने त्याचे विक्री प्रकरणात TDR चे बाजारमूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित जमिन दराने येणाऱ्या मूल्याच्या 30% इतकेच विचारात घ्यावे.</p>
25.	<p>विकसन करारनामा - दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्याव्याच्या बाबी :-</p> <p>अ) फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मूल्य :- विकास नियंत्रण नियम क्र. 31(3) अन्वये फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला जात असल्याने त्याचा विचार विकसन करारनाम्याद्वारे जमिनमालकास मिळणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यामध्ये करावा. विकसकासही फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळत असल्याने, त्यास मिळणाऱ्या चटई क्षेत्राच्या मूल्यात फंजिबल चटई निर्देशांकचे मूल्य समाविष्ट करावे. मात्र विकसकास फंजिबल चटई निर्देशांक प्रिमियम भरून अनुज्ञेय असल्याने सदर प्रिमियमची रक्कम चटई क्षेत्राच्या मूल्यातून वजा करावी.</p> <p>ब) विकास शुल्काचे मूल्य :- जमिन मालकास जे बांधीव क्षेत्र मिळणार आहे त्या क्षेत्राचे महानगरपालिकेस भरावे लागणारे विकास शुल्क विकसकाकडून भरण्यात येत असल्याने व सदर रक्कम जमिन मालकाचे लाभात असलेने, सदर रक्कम जमीन मालकाच्या हिश्याच्या मूल्यात समाविष्ट करावी.</p> <p>क) भूखंडाचे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, टि.डी.आर, प्रिमियम चटई क्षेत्र निर्देशांक, प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक, फंजीबल चटई क्षेत्र निर्देशांक इ. अनुषंगाने विकसनक्षमता संबंधित वास्तुविशारद यांनी प्रमाणित केल्यानुसार विचारात घ्यावी.</p>

Dang
31/3/2025

Raut
31/3/2025

26.	<p>खाजगी जमिनीवरील झोपडपट्टी पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी :-</p> <p>बांधकाम नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूद क्रमांक 33(10) व 33(10)(A) नुसार झोपडपट्टी पुनर्विकास अनुज्ञेय करणेबाबत तरतूद समाविष्ट असलेने, या नियमातील विकास क्षमता (अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक) मूल्यांकन करतांना विचारात घेणे आवश्यक आहे. झोपडपट्टी प्रकल्पासाठी स्वतंत्र मूल्यविभाग नसल्यास मूल्यविभागातील जमिनीचे दराने 10% घट देऊन येणारा दर झोपडपट्टी पुनर्वसन प्रकल्पातील जमिनीचे मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावा.</p> <p>अ) जमिन मालकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य + रोख व इतर स्वरूपात देण्यात येणारा मोबदला असे एकूण मूल्य</p> <p>ब) विकसक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे मूल्य जमीनदराने काढून त्यामध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसनाचा बांधकाम खर्च वजा करून येणारे मूल्य.</p> <p>उपरोक्त (अ) व (ब) प्रमाणे येणा-या रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ती बाजार मूल्य म्हणून मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावी.</p>
26A	<p>घोषित झोपडपट्टी खालील क्षेत्राचे अभिहस्तांतरण प्रकरणातील मूल्यांकन :-</p> <p>घोषित झोपडपट्टीखालील जमिनीचे आहे त्या स्थितीत अभिहस्तांतरण होत असल्यास अशा प्रकरणी मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणाऱ्या मूल्याच्या 50% रक्कम बाजारमूल्य म्हणून विचारात घ्यावी.</p>
27	<p>म्हाडा इमारतींचा पुनर्विकास प्रकल्प विकसन करारनामा दस्त नोंदणी / अभिनिर्णय प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन :-</p> <p>अ) गृहनिर्माण संस्था / सभासद यांना मिळणाऱ्या पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्राचे (फंजीबल चटई क्षेत्रासह) नवीन बांधकाम दराने येणारे मूल्य + रोख मोबदला + इतर स्वरूपाचा मोबदला (भाडे, कॉर्पस फंड इ.) + म्हाडास बांधून हस्तांतरित करावयाचे क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दराने येणारे मूल्य + पायाभूत सुविधा मूल्य + प्रिमियम मुक्त फंजीबल चटई क्षेत्रा व्यतिरिक्त वापरण्यात येणारे फंजीबल क्षेत्राचे प्रिमियम मूल्य + सोसायटीस मिळणाऱ्या अतिरिक्त बांधकामक्षेत्र हिश्याची (म्हाडा LOI प्रमाणे) प्रिमियम रक्कम.</p> <p>ब) [विकसक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे जमीन दराने येणारे मूल्य] — [अतिरिक्त चटई क्षेत्रासाठी (म्हाडा LOI प्रमाणे) म्हाडास भराव्या लागणाऱ्या विकासकाचे प्रिमियमचे हिश्याची रक्कम + म्हाडास बांधून हस्तांतरित करावयाचे क्षेत्राचे परिशिष्ट-ब नुसार नवीन बांधकाम दराने येणारी रक्कम]</p> <p>उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे मूल्य विचारात घेऊन, त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करण्यात यावी.</p> <p>टिप :</p> <ol style="list-style-type: none"> विकास नियंत्रण नियम क्र. 33(5) नुसार भूखंड क्षेत्र व रस्त्याचे रुंदीवर आधारित अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक, पुनर्वसन क्षेत्र अनुज्ञेयता (मूळ व अतिरिक्त), प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक, उर्वरित चटई क्षेत्र निर्देशांकाची विभागणी इ. बाबी तसेच नियम क्र. 31(3) नुसार अनुज्ञेय फंजीबल चटई क्षेत्र निर्देशांक, या तरतूदी विचारात घेऊन पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र व विकसक यांना मिळणारे बांधकाम क्षेत्र / चटई क्षेत्राचे मूल्य परिगणित करावे. फंजीबल FSI प्रिमियम मूल्यासाठी, विकसक यांना मिळणारे बांधकाम क्षेत्र / चटई क्षेत्रासाठी भरावी लागणारी प्रिमियम रक्कम विचारात घ्यावी.

D. D. D.
31/3/2025

Raut
31/3/2025

28.	<p>विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने विकसक स्वतःसाठी राखून ठेवत असलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. ते स्वतःसाठी खरेदी करीत असलेल्या दस्त प्रकरणी मूल्यांकन :-</p> <p>विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने स्वतःसाठी राखून ठेवलेल्या सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ. विकसक स्वतःसाठी खरेदी करीत असलेल्या दस्तांबाबत वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिका / दुकाने / कार्यालये इ.साठीच्या मूल्य दरानुसार बांधकाम वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर वजा करून येणा-या मूल्य दरानुसार परिगणित होणा-या मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारावे. जर भागीदारी संस्था विकसक असेल व खरेदी भागीदाराच्या वैयक्तिक नावाने होत असेल तर सदर सूचना लागू होणार नाही.</p>
29.	<p>उपरोक्त सर्व मार्गदर्शन सूचनांनुसार वजावट / घट / सवलत देण्यापूर्वी त्या पृष्ठार्थ आवश्यक कागदपत्रे / नकाशाची सत्यप्रत दस्तासोबत जोडून दस्ताचा भाग करणे आवश्यक राहिल.</p>
30.	<p>वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये एकच सि.स.नं. / स.नं. / ग.नं. / अं.भू.क्र. एकापेक्षा जास्त मूल्य विभागात (उदा. भागशः रस्त्यास सन्मुख व भागशः अंतर्गत भागात, काही भाग नाविकास विभागात व उर्वरीत भाग इतर विभागात इ.) असताना मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावयाच्या बाबी / दस्ताचा भाग म्हणून आवश्यक कागदपत्रे :-</p> <p>भूमि अभिलेख विभागाचा प्रमाणित मोजणी नकाशा / महानगरपालिकेकडील विकास योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत / दस्तात नमूद चतुःसिमेचे मिळकतीचे वर्णन या बाबी विचारात घेऊन प्राप्त कागदपत्रे / नकाशे यांचे आधारे नेमक्या मूल्य विभागाची खातरजमा झाल्यास ती जागा ज्या मूल्य विभागात समाविष्ट झाल्याची खात्री आहे. त्या मूल्य दरानुसार मूल्यांकन करण्यात यावे. मात्र संबंधित दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणा-या बाबी नमूद नसल्यास व त्या अनुषंगाने आवश्यक पुरावा दस्ताचा भाग नसल्यास सदर सि.स.नं./ स.नं./ ग.नं./ अं.भू.क्र. समाविष्ट असलेल्या मूल्य विभागापैकी सर्वात जास्त मूल्य विभागाचा दर लावून मूल्यांकन करावे. सदर दर मान्य नसल्यास विभागीय उपसंचालक नगर रचना (मूल्यांकन) मुंबई प्रदेश यांचेकडून त्यापृष्ठार्थ आवश्यक कागदपत्रे सादर करून मूल्यविभाग निश्चित करून घ्यावे.</p>
31.	<p>इमारतीच्या टेरेसवरील क्षेत्र मोबाईल टॉवर उभारणीसाठी हस्तांतरीत होत असल्यास अथवा भाडेपट्ट्याने 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 भाडेपट्ट्याने (lease) हस्तांतरीत होत असल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 3 अनुसूची क्र.1 मधील अनुच्छेद 36 नुसार मूल्यांची टक्केवारी विचारात घ्यावी. सदर सूचना अनुच्छेद 36 अ मधील 5 वर्षापेक्षा कमी कालावधीच्या लिक्व् अॅण्ड लायसन्स करारनाम्यासाठी लागू नाही 5 वर्षापेक्षा जास्त कालावधीच्या लिक्व् अॅण्ड लायसन्स करारनाम्यासाठी अथवा या प्रकारचा दस्त भाडेपट्टा या स्वरूपाचा असल्यास त्यास ही सूचना लागू राहिल.</p>
32.	<p>12.0 मी.व त्यापेक्षा जास्त रुंदीच्या एकापेक्षा जास्त रस्त्यास सन्मुख सर्व वापराचे भूखंड (corner plot) / जमीन / corner वरील दुकानगाळ्याचे मूल्यांकन :-</p> <p>अशा रस्त्यास सन्मुख भूखंड / जमीन / corner वरील दुकानगाळ्याचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्य विभागातील खुली जमीन / तळमजल्यामधील दुकाने दराच्या 110% दराने करावे. सदर सूचना सदनिका / तळमजल्यावरील निवासी वापरासाठी / वरच्या मजल्यावरील कार्यालये वापरासाठी लागू राहणार नाही.</p>
33.	<p>महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे खरे बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम 1995 चे नियम क्र. 4(6) खालील परंतुकानुसार महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरण/ शासकीय अथवा निमशासकीय संस्था अथवा शासनाची महामंडळे / उपक्रम यांनी पूर्वनिर्धारित किंमतीच्या आधारे एखाद्या मिळकतीची विक्री अथवा वाटप करीत असल्यास अशा संस्थांनी निर्धारित केलेली किंमत हे खरे बाजारमूल्य समजून त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. धर्मादाय आयुक्त / डीआरटी अशा तत्सम संस्था यांच्या मान्यतेने विक्री होत असलेल्या खाजगी मिळकतीमध्ये मालकी खाजगी व्यक्तीची / संस्थांची असल्याने उक्त नियम 4(6) मधील तरतूदी लागू होणार नसल्याने नोंदणी महानिरीक्षक यांचे दि.15/12/2021 रोजीचे</p>

(Signature)
31/3/2025

(Signature)
31/3/2025

परिपत्रकातील सूचनानुसार त्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील (ASR) संबंधित मिळकतीचा दर विचारात घेवून मिळकतीचे बाजारमूल्य निश्चित करण्यात यावे.

- 34 शासकीय हितसंबंध असलेल्या जमिनीचे मूल्यांकन :-
- अ) अशा मिळकतीच्या अभिहस्तांतरणाचे करारपत्रामध्ये, मिळकत खरेदी विक्रीकामी शासनाकडे जमा करावयाची अनर्जित रक्कम भरण्याची / परवानगी घेण्याची जबाबदारी खरेदी घेणा-याकडे असेल तर,
- i) जर थेट अभिहस्तांतरण / खरेदीखत केले तर किंवा करारावेळी –
 मोबदला = [विक्री करणा-यास दिलेला / देऊ केलेला मोबदला] + [वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे मूल्याच्या 50% रक्कम अथवा भरणे करावयाची / भरणे केलेली अनर्जित रक्कम यापैकी जादाची रक्कम]
 वरीलप्रमाणे येणारा मोबदला व वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे मूल्य यापैकी जादाचे मूल्यांकनावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.
- ii) जर करार अगोदरच नोंदला असेल तर –
 खरेदीपत्रावेळी वर नमूद अ प्रमाणे मोबदला परिगणित करून करारपत्रावेळी आवश्यक मुद्रांक शुल्क भरले आहे की नाही याबाबत पडताळणी करून, जादा मुद्रांक शुल्क भरण्याची आवश्यकता असल्यास ते भरून घेऊन खरेदीपत्र नोंद करावे.
- ब) अशा मिळकतीच्या अभिहस्तांतरणाचे करारपत्रामध्ये मिळकत खरेदी-विक्रीकामी शासनाकडे जमा करावयाची अनर्जित रक्कम / परवानगी घेण्याची जबाबदारी जर खरेदी देणा-याकडे असेल असे स्पष्टपणे नमूद असेल तर, वरीलप्रमाणे अ.क्र. i) नुसार स्वतंत्र परिगणनेची आवश्यकता नसून वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील दर व मार्गदर्शक सूचनानुसार येणा-या मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी. अशा मिळकतीच्या अभिहस्तांतरणाच्या करारपत्रामध्ये, मिळकत खरेदी विक्रीकामी शासनाकडे जमा करावयाची अनर्जित रक्कम / परवानगी घेण्याची जबाबदारी कोणावर राहिल हे स्पष्टपणे नमूद नसल्यास वर नमूद अ.क्र. i) प्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

34A महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या क्षेत्रामध्ये त्या विभागाचे परिपत्रकातील सूचनांचा (रस्त्याच्या रुंदीनुसार, जमिनीचा अतिरिक्त दर व भूखंडाचे क्षेत्रानुसार अतिरिक्त दरात सबलत या बाबींचा) विचार करून, MIDC व भाडेपट्टाधारक यांचेतील प्रथम दस्ताचे मूल्य परिगणित करण्यात यावे. भाडेपट्टाधारकाकडून MIDC चे मान्यतेने अन्य व्यक्तीस भूखंड / मिळकत हस्तांतरण करताना उपरोक्तनुसार येणारे मूल्य व वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दर व मार्गदर्शक सूचना वापरून येणारे मूल्य यापैकी जास्तीचे दराने मूल्य परिगणित करावे. तथापि, स्थूल / मोठ्या क्षेत्राचे भूखंडाचे मूल्यांकन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील दराचे खालील नमूदपैकी लागू टप्प्याचा दर विचारात घेऊन करावे.

अ.क्र.	भूखंडाचे क्षेत्र	विचारात घ्यावयाची संबंधित मूल्यदराची टक्केवारी
1)	5 हेक्टर पर्यंत	100%
2)	5 हे. ते 10 हे.	95%
3)	10 हे. ते 20 हे.	90%
4)	20 हे. पेक्षा जास्त	80%

(Signature)
3/3/25

(Signature)
3/3/2025

35.	<p>मूल्यविभाग व मूल्य दर निश्चितीबाबत मार्गदर्शन :-</p> <p>एखादी मिळकत मूल्यदर विभागात समाविष्ट नसल्यास किंवा मूल्यदर 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 करून घेऊन सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश यांचे कार्यालयाशी संपर्क साधून मूल्य विभाग व मूल्य दर निश्चित करून घ्यावा. एखादी मिळकत / जागेचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील मूल्यविभागाचे स्थान व वर्णनानुसार चुकीचे मूल्यविभागात समाविष्ट असल्यास किंवा टंकलेखन चुक असल्यास अशा मिळकतीचा 7/12 उतारा अथवा प्रॉपटी कार्ड, विकास योजनेचा भूवापर दर्शविणारा भाग नकाशा, गाव नकाशा, हिस्स्याचा मोजणी नकाशा, मूल्यविभाग नकाशा इ. आवश्यक सर्व कागदपत्रे उपलब्ध करून घेऊन सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी उपसंचालक नगर रचना मूल्यांकन कार्यालयामार्फत नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, यांचेकडून मूल्यविभाग व मूल्यदर निश्चित करून घ्यावा.</p>
36	<p>स्थावर मिळकतीचे नोंदणीसाठी प्राप्त होणाऱ्या दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणाऱ्या खालीलपैकी लागू असलेल्या बाबी स्पष्टपणे नमूद करून घेणे आवश्यक राहिल.</p> <p>अ. मिळकत क्षेत्र तपशिल (स.क्र. / गट क्र./ सि.एस /सि.टी.एस.क्र./ अंतीम भूखंड क्रमांक इ.)</p> <p>ब. रस्त्याची रुंदी (विद्यमान व प्रस्तावित)</p> <p>क. मंजूर विकास योजन नुसारचा अनुज्ञेय जमिन वापर</p> <p>ड. भूखंड क्षेत्र चौ.मी. मध्ये</p> <p>इ. बांधकाम क्षेत्र व कारपेट क्षेत्र चौ.मी. मध्ये</p> <p>फ. मिळकतीच्या चतुःसीमा व त्यावरील मंजूर विकास योजनेनुसार भूवापर</p>
37.	<p>विकासावर प्रतिबंध असलेले क्षेत्र (उदा. Funnel of vision, Vicinity of aerodrome / airport, existing fuel station, site abutting Railway track boundry etc) मिळकतीचे मूल्यांकन :-</p> <p>मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये इमारत उंची मर्यादा व इतर निर्बंधामुळे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार बांधकाम क्षेत्र वापरले जाऊ शकत नाही अशा भूखंडावर / मिळकतीवर स्थानिक प्राधिकरण म्हणजेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रमाणित केल्यानुसारचे बांधकाम क्षेत्र मूल्यांकनासाठी विचारात घ्यावे. शिल्लक बांधकाम क्षेत्र टिडीआर गृहीत धरून त्याचे जमिनीच्या मूल्यदराच्या 30% दर विचारात घेऊन टिडीआर मूल्य एकूण मूल्यांकनात समाविष्ट करावे.</p>
38.	<p>घोषित झोपडपट्टी / मिल पुनर्वसन सदनिका/ ट्रॅन्झिट कॅम्प / म्हाडा (LIG व EWS सदनिका) / प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) / गिरणी कामगारांसाठी घरे इ. क्षेत्रामध्ये समाविष्ट मिळकतीवरील बांधकाम प्रकल्पासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात निवासी इमारत / तळमजल्यावरील दुकाने / कार्यालये / औद्योगिक गाळे यासाठी स्वतंत्र दर दिले नसल्यास अशा वापराचे मूल्य त्या विभागातील मूल्यदराच्या 90% दराने करण्यात यावे.</p> <p>ट्रॅन्झिट कॅम्प / म्हाडा (LIG व EWS) क्षेत्रामध्ये समाविष्ट जमिनीचे / भूखंडांचे मूल्यांकन करताना संबंधित मूल्यविभागाच्या जमीन दराच्या 95% दराने करावे. मात्र अशा संपूर्ण क्षेत्रासाठी स्वतंत्र मूल्यविभाग / मूल्यदर दिले असलेस कोणतीही घट न देता थेट दर विचारात घ्यावा.</p>

D. D. D.
31/3/2025

Raut
31/3/2025

39.	कचराडेपो, स्मशानभूमी, दफनभूमी, मलनिस्सारण प्रकल्प (Sewage Treatment Plant), कत्तलखाना (Slaughter House) इत्यादीच्या 100 मी. परीसरातील मिळकतीचे मूल्य संबंधित मिळकतीचे वार्षिक मूल्य दरात 25% घट देऊन दस्त नोंदणीसाठी विचारात घ्यावे. तथापि याप्रमाणे सूट देणेपूर्वी संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचा याविषयक वस्तुस्थिती नमूद केलेला झोन दाखला दस्ताचा भाग करणे बंधनकारक आहे. (सदर सूचनेस शासनाने दि.12.04.2022 च्या पत्राद्वारे स्थगिती दिलेली आहे.)
40	दोन किंवा त्यापेक्षा जास्त मूल्यविभागात समाविष्ट असलेल्या प्रकल्पाकरिता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन / सदनिका / कार्यालयाचा दर संबंधित मूल्यविभागातील जमिनीच्या मूल्याचे प्रमाणात Weighted Average पध्दतीने परिगणित करून संपूर्ण प्रकल्पाकरिता विचारात घ्यावा. (उदा. समजा 100 चौ.मी. क्षेत्रासाठी रु. 4000/- प्र.चौ.मी. दर व 200 चौ.मी. क्षेत्रासाठी रु. 2000/- प्र.चौ.मी. दर असल्यास संपूर्ण प्रकल्पासाठी $\frac{100 \times 4000 + 200 \times 2000}{300} = 2666.67 \text{ प्र.चौ.मी.}$ याप्रमाणे दर संपूर्ण प्रकल्पासाठी विचारात घेणे.)
41	दस्त नोंदणी करताना, दुय्यम निबंधक यांनी संगणकीय मूल्यांकन प्रणालीचा वापर करून केलेल्या मूल्यांकनाचा अहवाल दस्ताचा भाग करावा. अपरिहार्य परिस्थितीत संगणकीय मूल्यांकन शक्य न झाल्यास स्वाक्षरी केलेला टंकलिखित मूल्यांकन अहवाल दस्ताचा भाग करावा. अभिनिर्णय करून घेतलेल्या दस्तांसोबत संबंधित मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे स्वाक्षरीचे आदेश मूल्यांकन अहवालासह दस्ताचा भाग करणे बंधनकारक आहे.

उपरोक्त सुचना ह्या, दि. 31/3/2025 पर्यंत अद्ययावत केलेल्या आहेत.

दि. 31/3/2025



Rawt
8/3/2025

Rawt
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
31/3/2025

बृहनमुंबई (मुंबई शहर व उपनगर जिल्हयातील) महानगरपालिका क्षेत्रातील मिळकतीचे मुद्रांक शुल्क आकारणीकामी मूल्यांकनासाठी सन 2025-26 करिता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये बांधकाम वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचे दर (जा.क्र.का.15/वामूदत/2025-26/387, दि. 31.03.2025 चे सहपत्र)

अ.क्र.	विभागाचे नांव	बांधकामाचा प्रकार	वा.मू.द.त. 2025-26 करिता विचारात घ्यावयाचे नविन बांधकामाचे प्रस्तावित दर- रु.प्रती चौ.मी.
1	2	3	4
1.	मुंबई	आर.सी.सी. बांधकाम- आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची /काँक्रीट भिंत, सिमेंट मॉर्टरमध्ये जुडाई, भितींना सिमेंट प्लॅस्टर, टाईल्स फ्लोअरिंग.	31,763/-
		इतर पक्के बांधकाम — लोड बेअरींग स्ट्रक्चर, आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची भिंत, सिमेंट प्लॅस्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फ्लोअरिंग.	25,771/-
		अर्ध पक्के बांधकाम — लोड बेअरिंग स्ट्रक्चर, मातीत बांधकाम केलेल्या दगडाच्या किंवा विटाच्या भिंती, शहाबादी फरशी / मातीचे फ्लोअरिंग वा इतर प्रकारचे फ्लोअरिंग, स्लॅब व्यतिरिक्त छप्पर.	18,191/-
		कच्चे बांधकाम- मातीमधील विटांच्या भिंती, मातीचा गिलावा, कौले / अॅस्बेस्टॉस वा टिनचे पत्रे असलेले छत.	11,673/-

टिप :-

- 1) आर.सी.सी. बांधकाम- फ्रेम स्ट्रक्चर-आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची /काँक्रीट भिंत, सिमेंट मॉर्टरमध्ये जुडाई, भितींना आतून — बाहेरून प्लॅस्टर, टाईल्स फ्लोअरिंग.
- 2) इतर पक्के बांधकाम लोड बेअरींग स्ट्रक्चर, आर.सी.सी. स्लॅब, विटांची भिंत, आतून-बाहेरून प्लॅस्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फ्लोअरिंग.
- 3) अर्ध पक्के बांधकाम लोड बेअरिंग स्ट्रक्चर, मातीत बांधकाम केलेल्या दगडाच्या किंवा विटाच्या भिंती, शहाबादी फरशी, मड फ्लोअरिंग किंवा इतर प्रकारचे फ्लोअरिंग, स्लॅब व्यतिरिक्त छप्पर.
- 4) 9.00 मी. पेक्षा कमी उंचीच्या इंडस्ट्रीयल शेडसाठी आर.सी.सी. बांधकाम दराच्या 75% दर विचारात घ्यावा व 9.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीच्या इंडस्ट्रीयल शेडसाठी आर.सी.सी. बांधकाम दराच्या 100% दर विचारात घ्यावा.
- 5) जोता पातळीपर्यंतचे बांधकामासाठी उपरोक्त तक्त्यातील नवीन बांधकाम दराच्या 20% दर विचारात घ्यावा.
- 6) स्टील्ट पार्किंगचे स्लॅब पातळीपर्यंत उपरोक्त तक्त्यातील नवीन बांधकाम दराच्या 30% दर विचारात घ्यावा.

दि. 31/03/2025



नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
31/3/2025