

जा.क्र.का.15/वामुद/सर्वसाधारणसूचना/665  
 नवीन प्रशासकीय इमारत,  
 तळमजला, विधानभवनासमोर,  
 पुणे -411 001.  
 दि.28/08/2014

### परिपत्रक

विषय :- मुंबई शहर व उपनगरांकरिता लागू असलेली मार्गदर्शक सूचना  
 क्र.2.1 चे स्पष्टीकरणाबाबत.

महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे खरे बाजारमूल्य निश्चिती) नियम 1995 मधील तरतुदीनुसार वार्षिक मूल्यदर तक्ते तयार करण्यात येतात. सन 2014 चे वार्षिक मूल्यदर तक्ते दि.1/1/2014 पासून अंमलात आले आहेत, त्यासोबत मूल्यांकनासाठी, सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना जोडलेल्या आहेत. या मार्गदर्शक सूचना वार्षिक मूल्यदर तक्त्याचा एक भाग आहेत मात्र मूल्यांकनासाठी सन 2013 च्या मार्गदर्शक सूचना विचारात घेण्याबाबत दि.17/1/2014 चे परिपत्रकान्वये सूचना दिलेल्या आहेत.

मुंबई शहर व उपनगरांकरिता लागू असलेली मार्गदर्शक सूचना क्र.2.1 मध्ये फंजीबल एफ.एस.आय.चे अनुषंगाने सुधारणा करणेबाबत शासनास प्रॉपर्टी रिडेव्हलपमेंट असोसिएशन कडून निवेदने प्राप्त झाले होती. मुंबई शहर व उपनगरांकरिता लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार भाडेकरूच्या इमारतीच्या पुर्नबांधकामामध्ये रहिवास वापरासाठी 35% व वाणिज्य / औद्योगिक वापरासाठी 20% फंजीबल एफ.एस.आय.प्रिमियम न आकारता अनुज्ञेय आहे. तसेच ताब्यातील क्षेत्र विचारात घेऊन किमान 27.90 चौ.मी. कार्पेट क्षेत्र व कमाल 70 चौ.मी. कार्पेट क्षेत्राइतके बांधकाम नवीन इमारतीमध्ये विनामोबदला देणेबाबत तरतूद आहे. त्यावर रहिवास वापरासाठी अतिरिक्त 35% व वाणिज्य / औद्योगिक वापरासाठी 20% फंजीबल एफ.एस.आय. अनुज्ञेय आहे. सदर तरतूदीचा विचार करून खालीलप्रमाणे सुधारित मार्गदर्शक सूचना क्र.2.1 अंतर्भूत करण्यात येत आहे.

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

- अ) भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन 35% फंजीबल एफ.एस.आय.सह जेव्हा कमीत कमी 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र त्याच इमारतीत भाडेकरूना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरूना लागू असलेल्या फक्त भाड्याच्या 112 पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.
- ब) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा 37.665 चौ.मी. (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र 94.50 चौ.मी. (1017.19 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत 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 मूल्यांकन वरील क्र. 2 (अ) नुसार भाड्याच्या 112 पट रकमेत समाविष्ट करून मुल्यांकन करावे.
- क) भाडेकरूस जुन्या इमारतीतील त्याच्या ताब्यातील निवासी क्षेत्र लक्षात घेऊन उपरोक्त नियमानुसार 37.665 चौमी (405 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र व जास्तीत जास्त 94.50 चौ.मी. (1017.19 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र ह्यामधील अनुज्ञेय क्षेत्र त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत देताना जर भाडेकरू त्यास मिळणा-या क्षेत्राव्यतिरिक्त जास्तीचे क्षेत्र खरेदी करू इच्छित असेल अथवा त्यास दिले जात असेल तर, भाडेकरूला द्यावयाच्या अनुज्ञेय क्षेत्रांचे मुल्यांकन वरील नियम क्र.2 (अ) आणि (ब) प्रमाणे करून त्यामध्ये जास्तीच्या क्षेत्राचे वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील दराने (निवासी) मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.
- ड) भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले जुन्या इमारतीतील वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन 20% फंजीबल एफ.एस.आय.सह जेव्हा कमीत कमी 33.48 चौ.मी. (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र त्याच इमारतीत भाडेकरूना देण्यात येते, त्यावेळेस नवीन जागेवर मुद्रांक शुल्क आकारताना भाडेकरूना लागू असलेल्या फक्त भाड्याच्या 112 पट रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.
- इ) जुन्या इमारतीतील भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन जेव्हा 33.48 चौ.मी.(360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्रापेक्षा जास्त परंतु ताब्यात होते तितकेच क्षेत्र 84.00 चौ.मी.(903 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्राच्या मर्यादेत जेव्हा त्याच भूखंडावर नवीन इमारतीत भाडेकरूस देण्यात येते, त्यावेळी 2 (ड) प्रमाणे 33.48 चौ.मी. (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र वगळता उर्वरीत क्षेत्राचे वर्गीकरणानुसार नवीन बांधकामाचा दर (construction rate) विचारांत घेऊन

येणारे मूल्यांकन वरील क्र. 2 (ड) नुसार भाड्याच्या 112 पट रकमेत समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.

- 3) भाडेकरूस जुन्या इमारतीतील त्याच्या ताब्यातील वाणिज्य क्षेत्र लक्षात घेऊन उपरोक्त नियमानुसार 33.48 चौमी (360 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र व जास्तीत जास्त 84 चौ.मी.(903 चौ.फूट) कार्पेट क्षेत्र ह्यामधील अनुज्ञेय क्षेत्र त्याच भुखंडावर नवीन इमारतीत देतांना 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) आणि (इ) प्रमाणे करून त्यामध्ये जास्तीच्या क्षेत्राचे वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील सदनिका/दुकाने/कार्यालये/औद्योगिक दराने मूल्य काढून ते त्यात समाविष्ट करून मूल्यांकन करावे.

उपरोक्त बाबी खालील उदाहरणामध्ये स्पष्ट केल्या आहेत.

अ. क्र.	विद्यमान कार्पेट क्षेत्र मर्यादा	भाडेकरूच्या ताब्यात असलेले कार्पेट क्षेत्र (चौ.मी.)	फंजीबल एफ.एस.आय. चे क्षेत्र (चौ.मी.)		नवीन इमारतीमध्ये देण्यात येणारे क्षेत्र (चौ.मी.)		मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावयाचे मूल्य
			निवासी (35%)	वाणिज्य (20%)	निवासी	वाणिज्य	
1	27.90 चौ.मी.पर्यंत	27.90	9.765	5.58	37.665	33.48	112 x मासिक भाडे
2	27.90 चौ.मी.पेक्षा जास्त मात्र 70.00 चौ.मी.पर्यंत	70.00	24.50	14.00	94.50	84.00	1) 37.665 चौ.मी. (निवासी) व 33.48 चौ.मी. (वाणिज्य) क्षेत्रासाठी 112 x मासिक भाडे प्रमाणे येणारे मूल्य + 2) 56.835 चौ.मी. (निवासी) व 50.52 चौ.मी. (वाणिज्य) क्षेत्रासाठी बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम

3	70.00 चौ.मी.पेक्षा जास्त	100.00	35.00	20.00	135.00	120.00	<p>1) 37.665 चौ.मी. (निवासी) व 33.48 चौ.मी. (वाणिज्य) क्षेत्रासाठी 112 x मासिक भाडे प्रमाणे +</p> <p>2) 56.835 चौ.मी. (निवासी) व 50.52 चौ.मी. (वाणिज्य) क्षेत्रासाठी बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम +</p> <p>3) 40.50 चौ.मी. (निवासी) व 36 चौ.मी. (वाणिज्य) क्षेत्रासाठी वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील सदनिका/दुकाने/कार्यालये /औद्योगिक दराप्रमाणे.</p>
---	--------------------------------	--------	-------	-------	--------	--------	--

नॉदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक  
(श्रीकर परदेशी)  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहिती व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी,

- 1) सहसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- 2) उपसंचालक नगर रचना, मुंबई प्रदेश, मूल्यांकन, मुंबई.
- 3) नॉदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपल्या अधिनस्त सर्व कार्यालयांना पुरविण्यात यावी.

प्रत :- कार्यासन अधिकारी (नॉदणी महानिरीक्षक कार्यालय) क्र. 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 16.