जा.क्र.का.१५/वामुद/सर्वसाधारणसुचना/६४३
नवीन प्रशासकीय इमारत,
तळमजला, विधानभवनासमोर,
पुणे -४११ ००१.
दि. ८ .११.२०१३.

परिपत्रक

विषय :- मुंबई शहर व उपनगरांकरिता लागू असलेली मार्गदर्शक सूचना क्र.२ (२.१ व २.२) चे स्पष्टीकरणाबाबत.

मुंबई मुद्रांक (मिळकतीचे खरे बाजारमूल्य निश्चिती) नियम १९९५ मधील तरतुदीनुसार वार्षिक मूल्यदर तक्ते तयार करण्यात येतात. सन २०१३ चे वार्षिक मूल्यदर तक्ते दि.१/१/२०१३ पासून अंमलात आले असून, त्यासोबत मूल्यांकनासाठी, सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना जोडलेल्या आहेत. या मार्गदर्शक सूचना वार्षिक मूल्यदर तक्त्याचा एक भाग आहेत.

या कार्यालयाने दि.४/६/२०१३ चे परिपत्रक क्र.३०९ अन्वये मुंबई शहर व उपनगराकरिता लागू असलेली मार्गदर्शक सूचना क्र.२.२ मध्ये सुधारणा करुन मुंबई शहर व उपनगरासहीत अन्य शहरांनाही लागू केल्या होत्या. सदर परिपत्रकाच्या अनुषंगाने या कार्यालयास काही निवेदने प्राप्त झाली होती. त्याअनुषंगाने मुंबई शहरातील सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांची बैठक आयोजित करुन सविस्तर चर्चा करण्यात आली होती. मुंबई शहर व उपनगरांकरिता लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या तरतूदीचा विचार करुन सदर परिपत्रक आता मुंबई शहर व उपनगरांकरिता रद्द करणेत येत असून खालीलप्रमाणे सुधारित मार्गदर्शक सूचना क्र.२.२ अंतर्भुत करण्यात येत आहे.

२.२) जुन्या इमारतीच्या पुर्नविकास प्रकल्पामध्ये मालकास नवीन इमारतीत जागा देताना करावयाचे मूल्यांकन.

१) मालकाचे ताब्यात असलेल्या क्षेत्राइतके अथवा त्यापेक्षा अधिक मात्र मूळ अनुज्ञेय चटईक्षेत्राच्या (मुंबई शहरामध्ये १.३३ व मुंबई उपनगरामध्ये १.००) मर्यादेत क्षेत्र नवीन इमारतीमध्ये देताना त्यावर बांधकाम खर्चाइतके मूल्यांवर मुद्रांक शुल्क आकारावे.

२) मालकाचे ताब्यात असलेल्या अथवा मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त तथापि अतिरिक्त ०.३५ चटई क्षेत्र निर्देशांक (Fungible compensatory FSI) च्या मर्यादेत क्षेत्राइतकी जागा नवीन इमारतीत देताना अशा जास्तीच्या क्षेत्राकरिता प्रिमिअमची रक्कम अधिक बांधकाम खर्च या रकमेवर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

३) मालकाचे ताब्यात असलेल्या अथवा मूळ चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा जास्त तसेच उपरोक्त क्र. २ पेक्षा अधिकचे क्षेत्र नवीन इमारतीमध्ये देण्यात येत असल्यास अशा जास्तीच्या क्षेत्रासाठी ०.३३ चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी ज्या दराने प्रिमिअम आकारला जातो त्यानुसार येणारी प्रिमिअमची रक्कम अधिक नवीन बांधकामाचा खर्च या मुल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

उपरोक्त बाबी खालील उदाहरणामध्ये स्पष्ट केल्या आहेत.

अ.क्र.	मालकाचे /मालकांचे (सभासदांचे) ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र	मुंबई शहरामध्ये मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार बांधकाम क्षेत्र	मुंबई उपनगरामध्ये मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार बांधकाम क्षेत्र	नवीन इमारतीमध्ये देण्यात येणारे क्षेत्र		मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावयाचे मूल्य	
				मुंबई शहर	मुंबई उपनगर	मुंबई शहर	मुंबई उपनगर
१	९००	१३३०	१०००	१३३०	१०००	१३३० चौमी क्षेत्रासाठी नवीन बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम	१००० चौमी क्षेत्रासाठी नवीन बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम
२	९००	१३३०	१०००	१७९५.५०	१३५०	४६५.५० चौमी क्षेत्रासाठी Fungible FSI ची Premium ची रक्कम + १७९५.५० चौमी क्षेत्रासाठी नवीन बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम	३५० चौमी क्षेत्रासाठी Fungible FSI ची Premium ची रक्कम + १३५० चौमी क्षेत्रासाठी नवीन बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम
३	९००	१३३०	१०००	२०००	१८००	२०४.५० चौमी क्षेत्रासाठी ०.३३ चटई क्षेत्र निर्देशांक FSI साठी जो प्रिमिअमचा दर दिला आहे त्यानुसार येणारी रक्कम + ४६५.५० चौमी क्षेत्रासाठी Fungible FSI ची Premium ची रक्कम + २००० चौमी क्षेत्रासाठी नवीन बांधकाम दरानुसार येणा-या खर्चाची रक्कम	४५० चौमी क्षेत्रासाठी ०.३३ चटई क्षेत्र निर्देशांक FSI साठी जो प्रिमिअमचा दर दिला आहे त्यानुसार येणारी रक्कम + ३५० चौमी क्षेत्रासाठी Fungible FSI ची Premium ची रक्कम + १८०० चौमी क्षेत्रासाठी नवीन बांधकाम दरानुसार येणाऱ्या खर्चाची रक्कम

सही/-
(एस. चोक्कलिंगम्)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहिती व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी,

१) सहसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

२) उपसंचालक नगर रचना, मुंबई प्रदेश, मूल्यांकन, मुंबई.

३) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई

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

प्रत :- कार्यासन अधिकारी (नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय) क्र. ४, ६, ८, १०, ११, १२, १४, १६.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य,पुणे करिता