

जा.क्र.का.15/भाडेकरु असलेल्या जुन्या
इमारतीचे मूल्यांकन/मुंबई/परिपत्रक/ 1338
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 31/12/2015.

विषय :- भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण (खरेदी दस्त)
प्रकरणी मूल्यांकन.

परिपत्रक:-

भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे खरेदीपत्र अथवा भाडेकरुव्याप्त जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास विकसन करारनाम्याद्वारे करण्यात येणार असल्यास, मूल्यांकन करताना विचारात घ्यावयाच्या बाबी / पद्धत, मुंबई व उपनगर जिल्हयासाठी मार्गदर्शक सूचनेतील अ.क्र.1 मध्ये दिली आहे. त्यामध्ये भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे, त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय एकूण बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असेल तर, भाडेकरुकडून मिळणारे मासिक भाडे x 112 इतके मिळकतीचे मूल्यांकन करणेत येते. भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले क्षेत्र अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी असल्यास शिल्लक चटई क्षेत्राचे मूल्य उपरोक्त रक्कमेत समाविष्ट केले जाते. अशा प्रकारे परिगणित केलेले मूल्य हे प्रत्यक्षातील बाजार मूल्यापेक्षा खूपच कमी असल्याचे निदर्शनास आले आहे. यास्तव मुंबई व उपनगर जिल्हयासाठीच्या मार्गदर्शक सूचना क्र.1 मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येत आहे.

अ.क्र.	मार्गदर्शक सूचनेचा तपशील
1	<p>भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे अभिहस्तांतरण / खरेदी दस्त प्रकरणी मूल्यांकन :-</p> <p>भाडेकरु 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 एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र किती आहे ते पाहाणे.</p> <p>ब) भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र परिगणित करणे.</p> <p>क) भाडेकरुकडून प्राप्त होणारे एकूण मासिक भाडे परिगणित करणे.</p> <p>ड) भाडेकरुव्याप्त बांधकाम क्षेत्राखेरीज मालकाच्या ताब्यातील बांधकामाचे स्वरूप, क्षेत्र, वय इत्यादी पाहाणे.</p> <p>समजा</p> <p>1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र = क्ष चौ.मी</p> <p>2) एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय) = य</p> <p>3) मालमत्तेवर एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = क्ष x य चौ.मी</p> <p>4) मालमत्तेचे भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र = ज चौ. मी</p> <p>5) मालमत्तेचे मालकाच्या ताब्यात असलेले बांधकाम क्षेत्र = ह</p> <p>6) भाडेकरुकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे = भ रुपये</p>

उदा-1:- भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त, म्हणजेच जर $ज$ क्षेत्र हे $क्ष \times य$ पेक्षा जास्त असेल तर मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.

महानगरपालिका क्षेत्रासाठी मूल्य = $16 \times 7 \times भ = रु.112 \times 'भ'$ किंवा जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 25% मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य

उदा-2:- भाडेकरुंच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र हे त्या मालमत्तेमध्ये नियमाप्रमाणे एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रापेक्षा कमी म्हणजेच जर $ज$ क्षेत्र हे $क्ष \times य$ पेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.

= $112 भ + \left\{ [(क्ष \times य) - ज - ह] \times (\text{वार्षिक मूल्य दर तकत्याप्रमाणे जमिनीचा दर}) \right\} + (ह \times \text{संबंधित वापराचा, घसारा वजावटीनंतर येणारा विक्री दर})$ किंवा जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 40% मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य

टीप :-

1. मुंबई शहर व उपनगरातील भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे तसेच मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त मिळकतीचे (cessed properties) मूल्यांकन निश्चित करतांना प्रोत्साहनात्मक / अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांकासह एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकरणाचे उदा.महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरण इ.अथवा त्यांचेकडील नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. असे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेण्यात यावा. प्रमाणपत्र सादर न केल्यास 33 (7) खालील उपकरप्राप्त इमारतीसाठी किमान 3.00 व उपनगरातील भाडेकरुच्याप्त इमारतीसाठी किमान 1.40 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.

जमिनीचे मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे मूल्य काढणेसाठी असे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास मुंबई शहरासाठी किमान 1.33 व उपनगरासाठी किमान 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.

2. भाडेकरुच्याप्त असलेल्या जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास विकसन करारनाम्याद्वारे करण्यात येणार असल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 31 अन्वये अभिनिर्णयांतर्गत सविस्तर मूल्यांकन करून घ्यावे.

सदर परिपत्रकाची अंमलबजावणी दि.1/1/2016 पासून लागू राहिल.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर publication या सदराखाली circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-

(डॉ.रामास्वामी एन.)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत माहितीसाठी सादर :-

- 1) मा.सचिव, (मदत व पुनर्वसन) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-32.
- 2) मा.महालेखाकार (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर.

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी :-

- 3) सहनोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
- 4) उपसंचालक, नगर रचना, मुंबई प्रदेश मूल्यांकन मुंबई.
- 5) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.
- 6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक) पुणे.

-/ सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

- 7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक मुंबई यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.
-/ सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्यांच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करून घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.
- 8) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
- 9) श्रीमती.निलीमा देसाई, NIC पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता