

जा.क्र.का.15/भाडेकरु असलेल्या जुन्या
इमारतीचे मूल्यांकन/उर्वरीत महा./परिपत्रक/ 1337
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, उर्वरीत महाराष्ट्रासाठीच्या 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 $\times 112/144$ 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 उर्वरीत महाराष्ट्रासाठीच्या मार्गदर्शक सूचनामध्ये 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> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%;">1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र</td> <td style="width: 80%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">= क्ष चौ.मी</td> </tr> <tr> <td>2) एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय.)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= य</td> </tr> <tr> <td>3) मालमत्तेवर एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= क्ष \times य चौ.मी</td> </tr> <tr> <td>4) मालमत्तेचे भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= ज चौ.मी</td> </tr> <tr> <td>5) मालमत्तेचे मालकाच्या ताब्यात असलेले बांधकाम क्षेत्र</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= ह</td> </tr> <tr> <td>6) भाडेकरुकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे</td> <td></td> <td style="text-align: right;">= भ रुपये</td> </tr> </table>	1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र		= क्ष चौ.मी	2) एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय.)		= य	3) मालमत्तेवर एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र		= क्ष \times य चौ.मी	4) मालमत्तेचे भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र		= ज चौ.मी	5) मालमत्तेचे मालकाच्या ताब्यात असलेले बांधकाम क्षेत्र		= ह	6) भाडेकरुकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे		= भ रुपये
1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र		= क्ष चौ.मी																	
2) एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक (एफ.एस.आय.)		= य																	
3) मालमत्तेवर एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र		= क्ष \times य चौ.मी																	
4) मालमत्तेचे भाडेकरुच्या ताब्यात असलेले एकूण क्षेत्र		= ज चौ.मी																	
5) मालमत्तेचे मालकाच्या ताब्यात असलेले बांधकाम क्षेत्र		= ह																	
6) भाडेकरुकडून मिळणारे एकूण मासिक भाडे		= भ रुपये																	

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

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

महानगरपालिका व्यतिरिक्त क्षेत्रासाठी मूल्य = $16 \times 9 \times \text{भ} = \text{रु.}144 \times \text{'भ'}$ 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 $\text{क्ष} \times \text{य}$ पेक्षा कमी असेल तर त्या मालमत्तेचे मूल्य खालीलप्रमाणे परिगणित करण्यात यावे.

= $112 \text{ भ किंवा } 144 \text{ भ} \left\{ \left[(\text{क्ष} \times \text{य}) - \text{ज} - \text{ह} \right] \times (\text{वार्षिक मूल्य दर तक्त्याप्रमाणे जमिनीचा दर}) \right\} + (\text{ह} \times \text{संबंधित वापराचा, घसारा वजावटीनंतर येणारा विक्री दर})$ किंवा जमिनीच्या मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे जमीन दराने होणा-या मूल्याच्या 40% मूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य

टीप :-

1) भाडेकरु असलेल्या जुन्या इमारतीचे मिळकत आहे त्या स्थितीत (भाडेकरुंच्या हक्कासहीत) विक्री होत असल्यास अथवा केवळ जमीन मालकाचे हक्काचे हस्तांतरण होत असल्यास मूल्यांकन निश्चित करतांना प्रोत्साहनात्मक / अतिरिक्त चटईक्षेत्र निर्देशांकासह एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्राबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकरणाचे उदा.महानगरपालिका / नगर परिषदा / नगर पंचायती / नवनगर विकास प्राधिकरण / विशेष नियोजन प्राधिकरण, इ. अथवा त्यांचेकडील नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे प्रमाणपत्र घेणे बंधनकारक असेल. सक्षम प्राधिकरणाचे / नोंदणीकृत आर्किटेक्ट / इंजिनिअर यांचे असे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेण्यात यावा. असे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास ठाणे, कल्याण-डोंबिवली, भिवंडी-निजामपूर व मिरा-भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 3.00 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 2.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. सोलापूर व कोल्हापूर महानगरपालिका क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 2.25 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 1.25 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. उर्वरित सर्व महानगरपालिका क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 2.00 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 1.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा. सर्व नगरपरिषद क्षेत्राच्या विकास योजनेत निर्देशित केलेल्या गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात 2.15 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती बाहेरील क्षेत्रात 1.15 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घ्यावा.

जमिनीचे मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राचे मूल्य काढणेसाठी असे प्रमाणपत्र सादर न केल्यास सर्व महानगरपालिका / नगरपरिषदा / नगरपंचायतीसाठी; गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्रात किमान 2.00 व गावठाण / तत्सम दाटवस्ती क्षेत्राबाहेरील क्षेत्रासाठी 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) सहायक संचालक नगर रचना, मूल्यांकन,कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/अमरावती/नागपूर
- 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 कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/लातूर/अमरावती/नागपूर 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