जा.क्र. का.15/परिपत्रक/रेरा/कार्पेट एरिया/ 3
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1,
दिनांक : 02 /01/2018

परिपत्रक :-

विषय :- मुंबई शहरासाठीची मार्गदर्शक सूचना क्र.5 व उर्वरित महाराष्ट्रसाठीची मार्गदर्शक सूचना क्र.4.
रेरा ॲक्टनुसार चटई क्षेत्र विचारात घेता बांधकाम क्षेत्र परिगणित करणेबाबत...

वार्षिक मूल्य दर तक्त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनांमध्ये कार्पेट एरिया वरुन बिल्टअप एरिया क्षेत्र परिगणित करणेबाबत मुंबई शहरासाठीच्या मार्गदर्शक सूचना क्र.5 मध्ये व उर्वरित महाराष्ट्रसाठीच्या मार्गदर्शक सूचना क्र.4 मध्ये 1.2 गुणांक नमूद केला आहे.

Real Estate (Regulation & Development) Act 2016 चे कलम 2(k) अन्वये कार्पेट एरिया ची परिगणना करणेबाबत Maharashtra Real Estate Regulatory Authority यांनी परिपत्रक क्र.4/2017, दि.14/6/2017 अन्वये निर्गमित केले असून, त्यासोबत त्यांनी कोणते क्षेत्र कार्पेट एरिया मध्ये समाविष्ट करावे व कोणते समाविष्ट करण्यात येवू नये याबाबत illustrative Sketches दिले आहेत. त्यानुसार सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतीचे क्षेत्र कार्पेट एरियामध्ये समाविष्ट असणे आवश्यक आहे. सदनिकेच्या बाहय बाजूच्या सर्व भिंतीखालील क्षेत्र (External Walls) तसेच Service shafts, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area खालील क्षेत्र समाविष्ट असणार नाही असे नमूद आहे. सदर बदलाच्या अनुषंगाने मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांमध्ये बदल करणेबाबत आलेली वैयक्तीक निवेदने तसेच क्रेडाईकडूनही निवेदन प्राप्त झाले होते. त्यामुळे कार्पेट एरिया वरुन बिल्टअप एरिया क्षेत्र परिगणित करण्याच्या गुणांकामध्येही बदल करणे आवश्यक आहे. त्यासाठी मुंबई शहरासाठीच्या मार्गदर्शक सूचना क्र.5 मध्ये व उर्वरित महाराष्ट्रसाठीच्या मार्गदर्शक सूचना क्र.4 मध्ये खालीलप्रमाणे बदल करण्यात येत आहे.

कार्पेट एरिया / बिल्ट-अप एरिया :-

(i) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमुद दर हे बिल्ट-अप क्षेत्राचे आहेत. दस्तामध्ये कार्पेट एरियाचा उल्लेख असल्यास, पुढीलप्रमाणे बिल्ट-अप एरिया काढून मूल्यांकन करावे.
बिल्ट-अप एरिया = 1.1 x कार्पेट एरिया अथवा कार्पेट एरिया = बिल्टअप एरिया / 1.1
परंतु कार्पेट एरियाशिवाय दस्तामध्ये बांधकाम क्षेत्राबाबत कोणताही अन्य उल्लेख असला व जर उक्त क्षेत्र कार्पेट एरिया x 1.1 पेक्षा जास्त असेल तर, दस्तात नमूद क्षेत्र विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे. मात्र खुले वाहनतळ (open parking), गच्ची (Terrace) व बाल्कनी याबाबत फक्त नमूद क्षेत्र विचारात घ्यावे.

(ii) सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक मिळकती लगतच्या बंदिस्त बाल्कनीचे मूल्यांकन, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापरासाठीच्या विक्री दराने करावे.

(iii) दस्तात / त्यासोबतच्या नकाशात सदनिका / कार्यालये / दुकाने / औद्योगिक वापराच्या लगतची खुली बाल्कनी दर्शविली असल्यास, त्याचे मूल्य मुंबई शहरासाठीची सूचना क्र.15 व उर्वरित महाराष्ट्रासाठीची सुचना क्र.14 नुसार, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील संबंधित वापराच्या विक्री दराच्या 40% दराने करण्यात यावे.

(iv) यापूर्वी विक्री झालेल्या सदनिकांमध्ये सर्व भिंतीखालील क्षेत्र कार्पेट क्षेत्रात समाविष्ट नसल्यामुळे, अशा पुर्नविक्री 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.

सदर परिपत्रक हे परिपत्रक निर्गमित केल्याचे दिनांकापासून अंमलात येईल.

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

(अनिल कवडे)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहितीसाठी सादर :-

1) मा. प्रधान सचिव, महसूल, नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभाग, मंत्रालय मुंबई-32
2) मा. महालेखापाल (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर.

प्रत माहितीसाठी व आवश्यक कार्यवाहीसाठी:-

3) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई

2/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

4) सह नोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
5) उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश, मुंबई.
6) सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/अमरावती/नागपूर
7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.
8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (संगणक), पुणे.

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

9) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक मुंबई/कोकण/ पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/लातूर/अमरावती नागपूर.

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

10) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
11) श्रीमती निलीमा देसाई, NIC, पुणे.