

**परिपत्रक :-****विषय :-** इमारतीच्या पूर्वायुष्यानुसार घसारा वजावटीनंतरचे मूल्यांकनाबाबत.

वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यांकन करण्यासाठीच्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचनांमध्ये, इमारतीच्या पूर्वायुष्यानुसार, घसारा वजावटीप्रमाणे मूल्यांकन करणेबाबत, मुंबई व उपनगर जिल्हयासाठी अ.क्र.4 मध्ये सूचना आहेत. त्यामधील सूचनानुसार मूल्यांकन करताना निवासी इमारत, वरच्या मजल्यावरील कार्यालय / व्यावसायिक, तळमजल्यावरील दुकाने / व्यावसायिक इमारतीसाठीचे मूल्यदरास थेट वजावट देण्यात येते. इमारतीच्या मूल्यामध्ये जमीन व बांधकामाचा खर्च समाविष्ट असतो. त्यामुळे जमिनीच्या दरासही वजावट दिली जाते. वास्तविक इमारतीच्या वयानुसार केवळ बांधकाम खर्चास घसारा देणे अभिप्रेत आहे. त्याचप्रमाणे उपरोक्त सूचनानुसार येणारा दर जमीन दरापेक्षा कमी असल्यास सूचना क्र.7 नुसार मूल्यांकन करणेबाबत सूचना आहेत. मात्र इमारतीचे वय जादा असूनही, सदर सूचनेप्रमाणे मूल्य जास्त येऊ नये म्हणून इमारतीचे वय कमी दाखविले जाते. त्याचप्रमाणे सदर सूचनेनुसार काही इमारतीचे मूल्य, तिचे वय जादा असूनही पक्षकारांना त्याप्रमाणे योग्य सवलत मिळत नाही. या सर्व बाबींचा विचार करून उपरोक्त मार्गदर्शक सूचना रद्द करून पुढीलप्रमाणे मार्गदर्शक सूचना सुधारीत करणेत येत आहे.

**इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर येणारा मूल्य दर :-**

जुन्या इमारतीच्या पूर्वायुष्यमानानुसार घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यांकन दर खालीलप्रमाणे परिगणित करावा.

**परिगणना**

- 1) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकान यांचा मूल्य दर - (अ)
- 2) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील खुल्या जमिनीचा मूल्यदर ----- (ब)
- 3) जमीन व बांधीव इमारत दरातील फरक ----- (क) = (अ - ब)
- 4) वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार टक्केवारी ----- (ड)
- 5) घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाचा मूल्यदर = ब + (क x ड)

इमारतीचे पूर्वायुष्य (वर्षांमध्ये)	घसारा वजावटीनंतर विचारात घ्यावयाची टक्केवारी - (ड)	
	आर.सी.सी./ इतर पक्के बांधकाम	अर्थ पक्के व कच्चे बांधकाम
0 ते 2	100%	100%
2 पेक्षा जास्त व 5 वर्षांपर्यंत	95%	95%
5 पेक्षा जास्त व 10 वर्षांपर्यंत	90%	85%
10 पेक्षा जास्त व 20 वर्षांपर्यंत	80%	75%
20 पेक्षा जास्त व 30 वर्षांपर्यंत	70%	60%
30 पेक्षा जास्त व 40 वर्षांपर्यंत	60%	45%
40 पेक्षा जास्त व 50 वर्षांपर्यंत	50%	30%
50 पेक्षा जास्त व 60 वर्षांपर्यंत	40%	20%
60 वर्षापेक्षा जास्त	30%	15%

टीप :-

- 1) घसारा नलशुत करतेवेळी भोगवटा प्रमाणपत्र (occupancy certificate) उपलब्ध नसल्यास अन्य पुरावे उदा.महानगरपालिकेकडे भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी केलेल्या अर्जाच्या पोचपावतीसह प्रत, महानगरपालिकाकडील कर भरणा दाखला किंवा इमारत पूर्णत्वाचा / ताब्यात असल्याबाबतचा इतर पुरावा जसे विद्युत देयक, दूरध्वनी देयक आणि सोसायटीचे प्रमाणपत्र यापैकी एक विचारात घ्यावे. सदर इमारत पुनर्विकसीत झाली असल्यास इतर पुराव्याबाबत सखोल पडताळणी करावी.
- 2) मूल्यदर तकल्यात बांधीव निवासी इमारत / कार्यालय / व्यावसायिक / दुकाने / औद्योगिक इमारतींचे स्वतंत्र दर दिले नसल्यास मिळकतीचे मूल्यांकन सूचना क्र. 7 प्रमाणे करणेत यावे.
- 3) स्थूल जमिनीसाठी, जमिनीचे मूल्य, सूचना क्र.17 नुसार परिगणित करावे.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या [www.igrmaharashtra.gov.in](http://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 (संगणक) पुणे.

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

- 6) 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.

- 7) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
- 8) श्रीमती.निलीमा देसाई, NIC पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता