

प्रकरण क्र.6

मॅन्युअल - 05

माहितीचा अधिकार अधिनियम, 2005 मधील प्रकरण - दोन खंड (4)(1)(ख)(पाच)नुसार

आपली कामे पार पाडण्यासाठी खात्याने धारण केलेले किंवा त्याच्या नियंत्रणात असलेले किंवा त्याच्या कर्मचाऱ्यांकडून कार्ये पार पाडण्यासाठी वापरण्यात येणारे नियम, विनियम, निदेश, नियमपुस्तिका व अभिलेख.

भांडवली मूल्याधारित मालमत्ता करपध्दती-

करपात्रमूल्याधारीत करप्रणालीतील त्रुटी दूर करण्याच्या उद्देशाने भांडवली मूल्याधारीत करप्रणाली प्रस्ताविण्यात आली. नवीन करप्रणाली ही आकलनास सोपी, पारदर्शी व स्वमूल्यांकन करता येण्यासारखी आहे. कायदेशीर बाबींची पूर्तता करूनच भांडवली मूल्याधारीत करप्रणालीची अंमलबजावणी डिसेंबर 2012 मध्ये दि.01.04.2010 च्या पूर्वलक्षी प्रभावाने करण्यात आलेली आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता कर आकारण्यासाठी मुंबई महानगरपालिका अधिनियमात सुधारणा करून योग्य त्या तरतूदींचा अंतर्भाव करण्यात आला. सुधारित अधिनियमाची अंमलबजावणी दि.01.04.2010 पासून करण्यात आली आहे. कायदा सुधारणा करण्याच्या प्रक्रियेदरम्यानच्या कालावधीत विधानसभेतर्फे कायदेमंडळाच्या समितीची नेमणूक करण्यात आली. मूळ विधेयकात सांगोपांग विचाराअंती काही बदल करून, कायद्यातील सुधारणांना मान्यता देण्यात आली. कायद्यातील तरतूदीच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेने दि.27.01.2010 च्या ठराव क्र.1091 अन्वये, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेतील जमिनी व इमारतीवर दि.01.04.2010 पासून भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता कर आकारण्यासाठी मान्यता दिली.

भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता करप्रणालीचे नियम तयार करण्यासाठी इमारतीच्या वयानुसार, बांधकामाचा प्रकार, वापरकर्ता प्रवर्ग व इतर काही आवश्यक घटकांच्या अनुषंगाने जमिनी व इमारतीचे वर्गीकरण करून घटकनिहाय भारांकाची निश्चिती करण्यासाठी तज्ञ समितीची नेमणूक करण्यात आली. प्रारूप नियमावलीसाठी हरकती व सूचना मागविण्यात आल्या. प्राप्त झालेल्या हरकती व सूचना पाहून तज्ञ समितीने त्यांचा अहवाल सादर केला व त्यामध्ये काही बदल करून महानगरपालिकेच्या स्थायी समितीने दि.09.05.2012 च्या ठराव क्र.169 अन्वये भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता कर प्रणालीच्या नियमावलीस मंजूरी दिली.

सन 2009-10 या वर्षाच्या मालमत्ता करापोटी मुंबई महानगरपालिकेस प्राप्त होणारे उत्पन्न अबाधित राखण्याच्यादृष्टीने कराच्या दरांच्या शिफारशीसाठी सल्लागार नेमण्यात आले. महानगरपालिकेच्या स्थायी समितीने ठराव क्र.148 अन्वये मालमत्ता कराच्या दरांना मान्यता दिल्यानंतर डिसेंबर 2012 मध्ये महानगरपालिकेने भांडवली मूल्याधारित मालमत्ता कराची सन 2010-11, 2011-12 व 2012-13 ची अंतिम करदेयके मालमत्ता करदात्यांना वितरीत केली.

भांडवली मूल्याधारीत मालमत्ता करप्रणालीत आकारण्यात येणारा मालमत्ता कर हा कायद्यात उद्धृत केलेल्या कमाल मर्यादेसापेक्ष खालीलप्रमाणे निर्बंधित करण्यात आलेला आहे.

1. 500 चौ. फुटापर्यंतच्या चटई क्षेत्रफळ असणा-या निवासी सदनिकांच्या बाबतीत नवीन करप्रणालीत दि.31.03.2010 रोजी असलेल्या मालमत्ता करात वाढ झालेली नाही.

2. 500 चौ. फुटापेक्षा जास्त चटई क्षेत्रफळ असणा-या निवासी सदनिकांना दि.31.03.2010 रोजी आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराच्या दोनपटीपेक्षा जास्त नाही इतकी कर आकारणी करण्यात आलेली आहे.
3. अनिवासी मालमत्तांच्या बाबतीत, क्षेत्रफळ विचारात न घेता, दि.31.03.2010 रोजी आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराच्या तीनपटीपेक्षा जास्त नाही इतकी कर आकारणी करण्यात आलेली आहे.
4. जरी अधिनियमातील तरतूदीनुसार दर 5 वर्षांनी महानगरपालिकेने भांडवलीमूल्यात सुधारणा करून मालमत्ता कर वाढविला तरीही तो अशा सुधारणेच्या लगतपूर्व वर्षाच्या 40% पेक्षा जास्त असणार नाही. स्थायी समितीने त्यावेळी निश्चित केलेल्या कराच्या दरानुसार कर आकारणी करण्यात येईल. परंतू कराच्या वाढणा-या प्रमाणाविषयी छाननी करून कराचे दर कमीत कमी ठेवण्यात येतील.
5. भाडेतत्वावर दिलेल्या सदनिका या स्ववापरात असल्याचे गृहीत धरून भांडवली मूल्य निश्चित करण्यात आलेले आहे. अधिनियमात विहित केलेल्या कराच्या कमाल मर्यादेसापेक्ष कराचे गणन करण्यासाठी दि.31.03.2010 रोजीचा कर मालमत्ता स्ववापरात असल्याचे गृहीत धरून निश्चित केलेला आहे.
6. विविध योजनाखाली पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींना अनुज्ञेय असलेली दूरदर्शी करसवलत भांडवली मूल्याधारीत करप्रणालीत देखील अनुज्ञेय राहणार आहे.
7. बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 154 (1C) च्या तरतुदीनुसार दि.1.4.2015 पासून बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील इमारती व जमिनींचे भांडवली मूल्य सुधारित करण्यात आले आहे.

दि. 1.4.2015 पासून आकारण्यात येणारा मालमत्ता कर हा बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 140A मधील तरतुदीनुसार लगतच्या वर्षात आकारण्यात आलेल्या मालमत्ता कराच्या 40% हून जास्त असणार नाही. तथापि, बृहन्मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 च्या कलम 140A मध्ये सन 2015 च्या महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक 13 अन्वये चौथ्या परंतुकानंतर समाविष्ट केलेल्या परंतुकानुसार 500 चौ. फुटापर्यंतच्या चटई क्षेत्रफळ असणा-या निवासी सदनिकांच्या बाबतीत दि.31 मार्च 2015 रोजी असलेल्या मालमत्ता करात वाढ झालेली नाही. महानगरपालिकेच्या स्थायी समितीने दि.19.03.2015 च्या ठराव क्र.1442 अन्वये दि.1.4.2015 पासून इमारती व जमिनी यांचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या नियमावलीस मंजूरी दिली. सन 2014-15 च्या महसूलात अंदाजे 14.52% इतकी वाढ करणारा सन 2015-16च्या कराच्या दराचा प्रस्ताव महानगरपालिकेने दि.20.03.2015च्या ठराव क्र.1297 अन्वये मंजूर केलेला आहे.

महाराष्ट्र शासनाने जारी केलेल्या, सन 2019 चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक 24, दि. 23 जुलै 2019 अन्वये, बृहन्मुंबई महानगरपालिका हद्दीतील 46.25 चौ.मी. (500 चौ.फुट) किंवा त्याहून कमी चटई क्षेत्र असलेल्या निवासी इमारती / गाळे या मालमत्तांना सर्वसाधारण करातून सूट देण्यात आली आहे.

तसेच सन 2022 ची महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक 25, दि. 29 मार्च 2022 अन्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिका हद्दीतील 46.25 चौ.मी. (500 चौ.फुट) किंवा त्याहून कमी चटई क्षेत्र असलेल्या निवासी इमारती / गाळे या मालमत्तांना दि. 01 जानेवारी 2022 पासून मालमत्ता कराच्या सर्व घटकांमधून सूट देण्यात आली आहे.

भांडवली मूल्याधारीत करपध्दतीचे सन 2010 ते 2015 पर्यंतचे व सन 2015-16 पासूनचे नियम व करांचे दर मॅन्युअल (पाच) मध्ये आहेत. तसेच सदर नियमावली व करांच्या दरांची पुस्तिका 24 विभागीय कार्यालयात उपलब्ध आहेत व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या <http://portal.mcgm.gov.in> ह्या संकेत स्थळावरही उपलब्ध आहे.

दि. 01.04.2015 ते दि. 31.03.2020 या कालावधीकरिता इमारती व जमिनी यांचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याकरिता नियम

मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या (सन 1888 चा मुंबई अधिनियम क्रमांक 3) याच्या कलम 154 च्या पोटकलम (1ए) च्या खंड (ई), पोट-कलम (1 बी) व पोट-कलम (1 सी) याद्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा आणि याबाबतीत त्यास समर्थ करणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, आयुक्त, उक्त पोट-कलम (1 बी) अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे क्रमांक कवसं/एनटीसी /1147/2014-15 अन्वये बृहन्मुंबईतील जमिनी व इमारती यांच्या वापरकर्त्यांच्या घटकांसाठी आणि प्रवर्गासाठी आणि जमिनी व इमारती यांचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी, अशा विविध घटकांना आणि प्रवर्गांना द्यावयाच्या बहुविध भारांकाच्या बाबतीत तरतूद करण्याकरिता, पुढील नियम करित आहेत -

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ - (1) या नियमांना, इमारतींच्या किंवा जमिनींच्या वापरकर्त्यांच्या घटकांना व प्रवर्गांना (बहुविध भारांक देणे) भांडवली मूल्य निश्चित करणे नियम, 2015 असे म्हणावे. (2) ते दि 1 एप्रिल पासून अंमलात येतील.

व्याख्या- या अनियमांमध्ये , अन्यथा दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर, -

'अधिनियम' याचा अर्थ, मुंबई महानगरपालिका अधिनियम (1888 चा मुंबई 3), असा आहे ;

'सदनिका याचा अर्थ, निवासी किंवा कार्यालय किंवा शोरुम किंवा दुकान किंवा गोदाम यांकरिता किंवा कोणताही उद्योगकिंवा कामधंदा किंवा व्यवसाय चालविण्याकरिता वापरण्यात येणा-या किंवा वापरण्याचा हेतू असणा-या एखाद्या इमारतीचा एक स्वतंत्र भाग किंवा त्याचा भाग, असा आहे ;

'जाहिरात फलक' यात जाहिरात दाखविण्यासाठी वापरात येणारे फलक, खांबावर, जमिनिवर किंवा इमारतीवर उभारलेले फलक यांचा समावेश होतो ;

इमारतीला लागून असलेली जमीन' याचा अर्थ, बृहन्मुंबईकरिता विकास नियंत्रण विनियम 1991 किंवा त्यावेळी अंमलात असलेले असे कोणतेही विनियम यांच्या संबंध तरतुदीनुसार, खुली ठेवणे आवश्यक असलेल्या इमारतीच्या सर्व बाजूच्या खुल्या जागा असा आहे ;

दि 1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

'मल्टिप्लेक्स' याचा अर्थ, इमारतीसह एकापेक्षा अधिक पडदा असलेले सिनेमागृह, असा आहे ;

'खुली जमीन' यात, बांधकाम न झालेली जागा किंवा बांधकाम सुरु असलेली जमीन यांचा समावेश होतो. परंतु, इमारतीला लागून असलेल्या (पहा उपरोक्त 'घ') जमिनीचा समावेश होत नाही;

'सिध्दगणक' याचा अर्थ, अधिनियमाच्या कलम 154 पोट-कलम (1अ) मध्ये, उल्लेखिलेले त्या त्या वेळी अंमलात असलेले मुद्रांक शुल्क सिध्दगणक, असा आहे;

'आधारभूत मुल्याचा संबंधित दर' याचा अर्थ, सिध्दगणकामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे खुल्या जमिनीचा दर किंवा जमिनीचा अधिक निवासी इमारत, कार्यालय, दुकान, वाणिज्यिक किंवा यथास्थिती, औद्योगिक इमारत यांचा दर, असा आहे.

' अनुसूची'' याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेली अनुसूची, असा आहे ;

'कलम'' याचा अर्थ, अधिनियाचे कलम असा आहे ;

'तारांकित हॉटेल याचा अर्थ, पर्यटन, मंत्रालय, भारत सरकार यांनी दिलेला तारांकाच्या विशिष्ट क्रमांकासह तारांकित हॉटेल म्हणून वर्गीकरण केलेले हॉटेल, असा आहे ;

'साठवण टाकी'' यात, जमिनीखालील किंवा इमारतीच्या कोणत्याही मजल्यावरील पाण्याच्या साठवणीसाठी वापरण्यात येणा-या टाकी व्यतिरीक्त अन्य कोणत्याही वस्तूंची साठवण करण्यासाठी वापरण्यात येत असलेल्या टाकीचा समावेश होईल;

' टॉवर'' यात, इमारतीच्या भूपृष्ठावर किंवा इमारतीवर अथवा इमारतीच्या अन्य कोणत्याही खुल्या जागेवर उभारलेला दूरचित्रवाणी टॉवर, केबल टॉवर, टेलिकॉम टॉवर किंवा असा कोणताही अन्य टॉवर, सेल्युलर ऍन्टेना, प्रसारमाध्यम ऍन्टेना किंवा यासारखी ऍन्टेना, यांचा समावेश होतो ;

या नियमांमध्ये वापरलेले आणि व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना

(एक) परंतु अधिनियमामध्ये व्याख्या केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अनुक्रमे अधिनियमामध्ये नेमून दिलेले अर्थ असतील,किंवा

(दोन) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम 1966 किंवा बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण विनियम, 1991 अथवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेले असे कोणतेही विनियम यांमध्ये व्याख्या केली असेल असे शब्द व शब्दप्रयोग यांना, आवश्यक असेल अशा संदर्भाप्रमाणे उक्त नगररचना अधिनियम किंवा विकास नियंत्रण विनियम यांमध्ये अनुक्रमे जे अर्थ नेमून देण्यात आलेले असतील तेच अर्थ असतील

खुल्या जमिनीचे भांडवली मूल्य – या नियमांत अन्यथा तरतूद केली असेल त्याव्यतिरिक्त, इमारतीच्या प्रसीमांमध्ये इमारतीला लागून असलेल्या जमिनीव्यतिरिक्त रिक्त जमीन असेल तर, अशी जमिन ही, खुली जमीन असल्याचे समजण्यात येईल आणि नियम 21 मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे तदनुसार, त्याचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्यात येईल.

खुल्या जमिनीचे वापरकर्ता प्रवर्ग आणि त्यांना द्यावयाचे बहुविध भारांक – खुल्या जमिनीचे वापरकर्ता प्रवर्ग हे, अनुसूची 'अ' च्या भाग एक च्या स्तंभ (2) मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे असतील आणि भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनाकरिता, त्यांना द्यावयाच्या अनुक्रमे आधारभूत मूल्याचा बहुविध भारांक हा अनुसूची 'अ' च्या भाग एक च्या स्तंभ (3) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे असेल

इमारती किंवा त्याचा भाग यांचे वापरकर्ता प्रवर्ग आणि त्यांना द्यावयाचे बहुविध भारांक – इमारती किंवा त्याचा भाग यांचे वापरकर्ता प्रवर्ग हे, अनुसूची 'अ' च्या प्रत्येक भाग दोन, तीन व चार च्या स्तंभ (2) मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे असतील आणि भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनाकरिता, त्यांना द्यावयाच्या अनुक्रमे आधारभूत मूल्याचा बहुविध भारांक हा, अनुसूची 'अ' च्या प्रत्येक उक्त भाग दोन, तीन व चार च्या स्तंभ (3) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे असेल.

इमारतीचे स्वरूप व प्रकार आणि त्यांना द्यावयाचे बहुविध भारांक – इमारतीचे स्वरूप व प्रकार हा, अनुसूची 'ब' च्या स्तंभ (2) मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे असेल आणि भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी, त्यांना द्यावयाचा बहुविध भारांक हा, उक्त अनुसूची 'ब' च्या स्तंभ (3) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे असेल.

एखादया इमारतीला द्यावयाचा बहुविध भारांक हा त्याच्या वयोमानाप्रमाणे असेल- भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी, एखादया इमारतीला त्याच्या वयोमानाप्रमाणे द्यावयाचा बहुविध भारांक हा, अनुसूची 'क' च्या स्तंभ (2) मध्ये दर्शविलेल्या इमारतीच्या वयोमानानुसार असेल आणि त्यांना द्यावयाचा बहुविध भारांक हा, उक्त अनुसूची 'क' च्या स्तंभ (3) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे असेल.

उदवाहन असलेल्या आर.सी.सी इमारतीला द्यावयाचा बहुविध भारांक हा मजल्याप्रमाणे असेल:- भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी, उदवाहन असलेल्या एखाद्या आर.सी.सी इमारतीला मजल्याप्रमाणे द्यावयाचा बहुविध भारांक हा, अनुसूची 'ड' च्या स्तंभ (2) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे मजल्यांच्या संख्येनुसार असेल. आणि त्यांना द्यावयाचा बहुविध भारांक हा, उक्त अनुसूची 'ड' च्या स्तंभ (3) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे असेल.

भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी जाहिरात फलक किंवा टॉवरचे क्षेत्र :- भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी, जाहिरात फलक आणि टॉवरचे क्षेत्र याचा अर्थ :-

(क) जाहिरात फलकाच्या बाबतीत, जाहिरात फलक ज्या खांबावर उभारण्यात आला आहे अशा दोन टोकांवरील खांबामधील अंतर ही चौरसाची एक बाजू असल्याचे गृहित धरून होणा-या चौरसाचे क्षेत्र अधिक जाहिरात फलकाचे क्षेत्र, असा आहे ; आणि

(ख) टॉवरच्या बाबतीत, टॉवरच्या पायाचे क्षेत्र असा आहे.

सदनिका किंवा इमारतीचे चटई क्षेत्र :- (1) सदनिकेच्या एकूण चटई क्षेत्रामध्ये पुढील क्षेत्रांचा समावेश करून चटई क्षेत्राची गणना करण्यात येईल :-

(एक) केवळ ताब्यात असलेली गच्ची, (दोन) पोटमजला, (तीन) माळा (लॉफ्ट) निवासी सदरनिकेतील माळा (लॉफ्ट) वगळून किंवा ऍटिक, (चार) ड्राय बाल्कनी आणि (पाच) निच ; आणि

(2) इमारतीच्या एकूण चटई क्षेत्रामध्ये, पुढील क्षेत्रांचा समावेश करून, चटई क्षेत्राची गणना करण्यात येईल :- (एक) पोट-नियम (1) अनुसार गणना करण्यात आलेल्या इमारतीमधील सदनिकांचे एकूण क्षेत्र, (दोन) तळमजला, (तीन) स्टील्ट, (चार) पोर्च, (पाच) पोडियम, (सहा) सेवा मजला, (सात) आश्रय क्षेत्र, (आठ) प्रवेश सभाकक्ष (एन्ट्रन्स लॉबी), (नऊ) आराम कक्ष, (दहा) वातानुकूलित संयंत्र कक्ष, (अकरा) एअर हँडलींग कक्ष, (बारा) मलप्रवाह प्रक्रीया संयंत्राकरिता असलेले बांधकाम आणि, (तेरा) वॉचमन केबीन; (चौदा) मलप्रवाह संयंत्राकरिता कक्ष (पंधरा) जलप्रवाह संयंत्राकरिता कक्ष

(3) इमारतीच्या किंवा तिच्या भागाच्या चटई क्षेत्राची गणना करताना, कोणत्याही पुढील बाबींच्या चटई क्षेत्राची गणना करण्यात येणार नाही:- (एक) सर्वात वरच्या मजल्यावरील उदवाहन कक्ष (दोन) लिफ्ट वेल, (तीन) जिना कक्षासह जिना आणि त्याची जागा, (चार) चिमणी आणि उदवाहक टाकी, (पाच) मीटर कक्ष, (सहा) पंप कक्ष, (सात) जमिनीखालील आणि वरील पाण्याची टाकी, (आठ) मलकुंड आणि (नऊ) फ्लॉवर बेड आणि (दहा) निवासी सदनिकेतील माळा (लॉफ्ट) (अकरा) निवासी इमारतीतील प्रवेश सभाकक्ष (बारा) कार लिफ्ट वेल

(4) दि. 1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

सदनिका किंवा इमारत अथवा तिचा भाग यांच्या भांडवली मूल्याची निश्चिती :-

(1) सदनिकेचे भांडवली मूल्य निश्चित करताना, नियम 14, 15 किंवा यथास्थिती, नियम 16 च्या पोट-नियम (1) यांच्या तरतुदींना अनुसरून, निश्चित केलेल्या नियम 10 च्या पोट-नियम (1) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही एका किंवा त्याहून अधिक संबंधित बाबींचे भांडवली मूल्याची सदनिकेच्या भांडवली मूल्यामध्ये भर घालण्यात येईल.

(2) इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य निश्चित करताना, नियम 16 चे पोट-नियम (2) किंवा यथास्थिती, पोट-नियम (3) यांच्या तरतुदींना अनुसरून निश्चित केलेल्या नियम 10 च्या पोट-नियम (2) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही एका किंवा त्याहून अधिक संबंधित बाबींच्या भांडवली मूल्यामध्ये, इमारतीच्या किंवा तिच्या भागाच्या भांडवली मूल्यामध्ये भर घालण्यात येईल.

दि 1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

धार्मिक प्रयोजनांसाठी असलेल्या इमारतींच्या भांडवली मूल्याची निश्चिती :- मंदिर, मठ, गुरुद्वारा, मशीद, तख्त, चर्च, दर्गा, सायनागॉग किंवा अग्यारी किंवा यांसारख्या धार्मिक प्रयोजनांकरिता असलेल्या इमारतींचे भांडवली मूल्य, आणि धार्मिक पूजाअर्चा किंवा कोणतेही धार्मिक विधि यांच्या प्रार्थना करण्यासाठी किंवा संबद्ध धर्म, वंश किंवा संप्रदाय यांतील व्यक्तींना कर्मकांड करण्यासाठी वापरण्यात येत असेल किंवा वापरण्याचा उद्देश असेल अशा इमारतींचे भांडवली मूल्य हे सिध्द गणकामध्ये दर्शविलेल्या निवासी इमारतीला लागू असलेल्या आधारभूत मूल्याच्या दराने आणि या नियमांमध्ये तरतूद केलेले संबंधित बहूविध भारांक लागू करून, निश्चित करण्यात येईल.

खुल्या गच्चीच्या भांडवली मूल्याची निश्चिती :- सदनिकेला जोडलेल्या खुल्या गच्चीचा संपूर्ण ताबा असेल तर, अशा गच्चीचे भांडवली मूल्य हे, अशा अनिवासी सदनिकेच्या आधारभूत मूल्याच्या दराच्या 50 टक्के व निवासी सदनिकेच्या आधारभूत मूल्याच्या दराच्या 20 टक्के दराने निश्चित करण्यात येईल.

पोटमजला, माळा (लॉफ्ट) आणि ऍटिक मजला यांच्या भांडवली मूल्याची निश्चिती :-

पोटमजल्याचे भांडवली मूल्य हे, पोटमजल्यावरील सदनिकेच्या आधारभूत मूल्याच्या संबंधित दराच्या 70 टक्के इतक्या दराने आणि या नियमांमध्ये तरतूद केलेल्या संबंधित बहूविध भारांक लागू करून निश्चित करण्यात येईल;

माळा (लॉफ्ट) किंवा ऍटिक मजल्याचे भांडवली मूल्य हे, माळा (लॉफ्ट) किंवा यथास्थिति, ऍटिक मजल्याच्या आधारभूत मूल्याच्या संबंधित दराच्या 50 टक्के इतक्या दराने आणि या नियमांमध्ये तरतूद केलेल्या संबंधित बहूविध भारांक लागू करून निश्चित करण्यात येईल.

परंतु, पोटमजला, माळा (लॉफ्ट) किंवा ऍटिक मजला यांचा वापर लक्षात घेता, त्यांना लागू असलेल्या आधारभूत मूल्याचा दर उच्च असेल किंवा यथास्थिति, अशा पोटमजल्यावरील, माळ्यावरील किंवा ऍटिक मजल्यावरील सदनिकेला लागू असलेल्या आधारभूत मूल्याच्या दरापेक्षा कमी असेल तर, अशा पोटमजल्याचे, माळ्याचे किंवा ऍटिक मजल्याचे भांडवली मूल्य हे, अशा आधारभूत मूल्याच्या उच्च किंवा कमी दराच्या 70 टक्के किंवा 50 टक्के इतक्या दराने आणि या नियमांमध्ये तरतूद केलेल्या संबंधित बहूविध भारांक लागू करून निश्चित करण्यात येईल.

दि. 1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

बांधकाम पाडलेल्या इमारतीच्या संबंधात भांडवली मूल्याची निश्चिती .-

एखादी इमारत पूर्णपणे पाडण्यात आली असेल तर किंवा पूर्णपणे कोसळली असेल तर, ती जमीन खुली असल्याचे मानण्यात येईल आणि तिचे भांडवली मूल्य, नियम 21 मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे तदनुसार निश्चित करण्यात येईल.

स्पष्टीकरण – दि . 1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

जेथे एखाद्या इमातीचा केवळ भाग पाडण्यात आला असेल किंवा अंशतः कोसळला असेल आणि उर्वरित भागाचा भोगवटादार भोगवटा करीत असतील तर, पाडण्यात आलेल्या किंवा कोसळलेल्या इमारतीच्या भागाची जमीन ही, खुली जमीन असल्याचे मानण्यात येईल आणि भोगवट्यात असलेल्या बांधकामाचा भाग हा त्याचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनासाठी एखादी इमारत असल्याचे समजण्यात येईल.

दि.1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

दि.1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

दि.1.4.2015 पासून वगळण्यात आला.

19. अ इमारतीमधील सुविधांचे करनिर्धारण

आरामदायी आरसीसी इमारतीमधील ज्या सुविधांबाबत, नियम 19 नुसार, दि 01 एप्रिल, 2010 पासून कर आकारणी करण्यात आली नाही, अशा सुविधांबाबत, दि 01 एप्रिल 2015 पासून, कलम 140 ए अन्वये कमाल मर्यादेसापेक्ष कर निश्चित करीत असताना, अशा सुविधांबाबत दि 01 एप्रिल 2010 पासून कर आकारणी सुरु राहिली असती, तर जो कर आकारला गेला असता तो कर विचारात घेण्यात येईल.

1) चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अधिक किंवा विकास हक्कांचे हस्तांतरण (टीडीआर) यांचा वापर करण्याची क्षमता असणा-या खुल्या जमिनीचे मूल्यांकन:- सिध्दगणकामध्ये खुल्या जमिनीचे आधारभूत मूल्य 1 चटईक्षेत्र निर्देशांक गृहित धरून देण्यात आलेले असते म्हणून 1 चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अधिक कोणत्याही विकास हक्कांचे हस्तांतरण यांचा वापर करण्याची क्षमता असणा-या खुल्या जमिनीचे, आयुक्ताकडे मान्यतेकरिता सादर केलेल्या इमारतीच्या आराखड्याअन्वये वापर करावयाच्या आणि मान्यता द्यावयाच्या प्रस्तावित उच्च चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या किंवा विकास हक्काच्या हस्तांतरणाच्या प्रमाणात वाढीव दराने मूल्यांकन करण्यात येईल.

खुली जमीन किंवा इमारत किंवा तिचा भाग याचे भांडवली मूल्य हे, अधिनियम आणि हे नियम याच्या तरतुदीअन्वये पुढील रीतीने निश्चित करण्यात येईल –

खुल्या जमिनीचे भांडवली मूल्य –सिध्द गणकानुसार खुल्या जमिनीचे आधारभूत मूल्य X वापरकर्ता प्रवर्गानुसार (अनुसूची 'अ' चा भाग एक) बहुविध भारांक X अनुज्ञेयकिंवा मान्यताप्राप्त चटई क्षेत्र निर्देशांक X जमिनीचे क्षेत्र

सीव्ही = बी व्ही X युसी X एफएसआय X ऐल

इमारतीचे भांडवली मूल्य- सिध्दगणकानुसार इमारतीचे संबंधित आधारभूत मूल्याचा दर X वापरकर्ता प्रवर्गानुसार बहुविध भारांक (अनुसूची 'अ' च्या भाग दोन, तीन किंवा यथास्थिती, चार) X इमारतीचे स्वरूप व प्रकार यानुसार बहुविध भारांक (अनुसूची 'ब') X इमारतीच्या वयोमानाप्रमाणे बहुविध भारांक (अनुसूची 'क') X उदवाहन असलेल्या आर.सी.सी इमारतीकरिता मजल्याप्रमाणे बहुविध भारांक (अनुसूची 'ड') X चटई क्षेत्र

मुद्रांक शुल्क मूल्यांकनाची मार्गदर्शक तत्वे लागू न होणे.- सिध्दगणकामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या "मुद्रांक शुल्क मूल्यांकनाची महत्वाची मार्गदर्शक तत्वे" यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, या नियमांमध्ये करण्यात आलेल्या तरतुदींचे या मार्गदर्शक तत्वांवर प्रामुख्य असेल आणि मुद्रांकशुल्क मूल्यांकनाची मार्गदर्शक तत्वे, अधिनियमान्वये आणि या नियमांअन्वये मूल्य निश्चित करण्याकरिता लागू होणार नाहीत.

इमारतींच्या व जमिनींच्या घटकांचे आणि वापरकर्ता प्रवर्गांचे तपशील आणि त्यांना द्यावयाचे बहूविध भारांक अनुसूची

'अ'

(नियम ४ व ५ पहा)

भाग - १

खुली जमीन

खुल्या जमिनीचे वापरकर्ता प्रवर्ग आणि तत्सम बहूविध भारांक

अनु क्र.	खुल्या जमिनीचा वापरकर्ता प्रवर्ग	आधारभूत मूल्याला बहुविध भारांक
(१)	(२)	(३)
१	विमानतळ जमीन	
	1. धावपट्टी किंवा टॅक्सीईंग बे यासह विमानास ये-जा करण्यासाठी व तिचे पार्किंग करण्यासाठी वापरण्यात येणारी जमिन	१.२५
	2. नोंद (क) द्वारे समाविष्ट केलेल्या जमिनी व्यतिरिक्त कोणतीही जमीन	१.००
२	मनोरंजन उद्यान	०.१०
३	गोल्फ कोर्स	०.१०
४	वाहनकाटयाभोवतालची जमीन	१.००
५	खुल्या सिनेमागृहाची जमीन	१.२५
६	स्टेडीयमची जमीन जेथे प्रवेशाकरिता तिकीटांची विक्री करता येत नाही	१.२५
७	जेथे प्रवेशाकरिता तिकीट विक्री केली जाते अशा स्टेडीयमची जमीन	१.२५
८	पेट्रोल पंप/सर्किस स्टेशन/एलपीजी, सीएनजी स्टेशन/केरोसीन स्टेशन यांची जमीन	१.२५
९	खुल्या जमिनीवरील विद्युत उपकेंद्र	१.२५
१०	खुली जमीन - अनिवासी	
	1. वाणिज्यिक	१.२५
	2. औद्योगिक	१.१०
११	खुली जमीन - निवासी	१.००
१२	राखीव असलेली खुली जमीन	
	1. अंशतः अननुज्ञेयता	०.१०
	2. संपूर्ण अननुज्ञेयता	०.०१
१३	दगडखाण	१.२५
१४	रेसकोर्स	
	1. रेसिंग ट्रॅकने भोगवटा केलेली जमीन	१.२५
	2. रेसिंग ट्रॅक जमिनीव्यतिरिक्त जमीन	०.०१
१५	मिठागर	०.०१
१६	जलाशय	०.०१
१७	बांधकाम न झालेली खुली जमिन आय.ओ.डी.(IOD) प्राप्त होईपर्यंत	०.२५
१८	बांधकाम अंशतः पाडल्यानंतर अथवा कोळल्यानंतर बांधकामाचे अवशेष अस्तित्वात असल्यामुळे आय.ओ.डी. (IOD) प्राप्त होईपर्यंत वास्तव्यास अनुकूल नसलेली	०.१०
१९	राज्य शासन/मुंबई गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरण ()/मुंबई महानगर प्रदेश	०.५०

अनु क्र.	खुल्या जमिनीचा वापरकर्ता प्रवर्ग	आधारभूत मूल्याला बहुविध भारांक
(१)	(२)	(३)
	विकास प्राधिकरण ()/बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी मंजूर केलेल्या विविध योजनांतर्गत पुनर्विकसनासाठी उपलब्ध असलेली पुनर्वसन घटकांची खुली जमिन	

भाग - 2

निवासी इमारती

निवासी इमारतीचे वापरकर्ता प्रवर्ग आणि तत्सम बहुविध भारांक

अनु क्रमांक	निवासी इमारतीचा किंवा तिच्या भागाचा वापरकर्ता प्रवर्ग	आधारभूत मूल्याशी संबंधित बहुविध भारांक
-१	-२	-३
१	क्लब हाऊस आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य वापरीत असलेल्या अन्य कोणत्याही सोयीसुविधा	०.५
२	शैक्षणिक संस्था	०.५
३	आराम कक्ष/ अभ्यागतांसाठी प्रतिचा कक्ष	०.५
४	निवासी वापरकर्ता	०.५
५	सेवा मजला	०.१२५
६	जलतरण तलाव	०.५
७	वातानुकूलित संयंत्र कक्ष	०.१२५
८	एअर हँडलिंग कक्ष	०.१२५
९	स्टील्ट किंवा तळघर किंवा पोटियममधील कार पार्कींग	०.१२५
१०	झ्राय बाल्कनी	०.१२५
११	बंदिस्त गॅरेज ज्याचा उपयोग वाहने उभी करण्यासाठी होतो	०.१२५
१२	निचेस	०.१२५
१३	द्वारमंडप (पोर्च)	०.१२५
१४	आश्रय क्षेत्र	०.१२५
१५	नोकरवर्गासाठी असलेले सामायिक टॉयलेट	०.१२५
१६	मलप्रवाह/जलप्रवाह संयंत्राकरिता बांधकाम/एफ्लुएंट प्लांटसाठीचे बांधकाम	०.१२५
१७	वॉचमेन केबीन	०.१२५
१८	सदनकिशी संलग्न असलेली व पूर्णतः ताब्यात असलेली खुली गच्ची	०.१
१९	सोसायटी कार्यालय	०.१२५

भाग- ३

दुकाने /वाणिज्यिक इमारती

दुकाने /वाणिज्यिक इमारती यांचे वापरकर्ता प्रवर्ग आणि तत्सम बहुविध भारांक

अनु क्र.	दुकाने / वाणिज्यिक इमारत किंवा त्याचा भाग याचा वापरकर्ता प्रवर्ग	आधारभूत मूल्याशी संबंधित बहुविध भारांक
-१	-२	-३
१	मल्टिप्लेक्स	१.००
२	हाटेल - पंचतारांकित आणि त्यावरील	१.००
३	चार तारांकित हॉटेल	०.९६
४	तीन तारांकित हॉटेल	०.९२
५	दोन तारांकित हॉटेल	०.८८
६	एक तारांकित हॉटेल	०.८४
७	वाणिज्यिक वापरकर्ता	०.८
८	प्रवेश सभा कक्ष	०.८
९	आराम कक्ष/ अभ्यागतांसाठी प्रतिक्षा कक्ष	०.८
१०	सेवा मजला	०.२
११	साठवण टाकी	०.६४
१२	जेथे तिकिट विक्री केली जाते अशा स्टेडीयममधील प्रेक्षकांकरिता टियर जागा	०.४८
१३	अनिवासी इमारतीकरिता विद्युत उपकेंद्र	०.६४
१४	सदनिकेशी संलग्न असलेली व पूर्णतः ताब्यात असलेली खुली गच्ची	०.४
१५	खुले सिनेमागृह - रंगमंच व इतर बांधकाम	०.२४
१६	वातानुकूलित संयंत्र कक्ष	०.२
१७	एअर हँडलिंग कक्ष	०.२
१८	स्टील्ट / तळघर / पोजियम मधील कार पार्कींग	०.२
१९	नोकरवर्गासाठी असलेले सामायिक टॉयलेट	०.२
२०	बंदिस्त गॅरेज ज्याचा उपयोग वाहने उभी करण्यासाठी होतो	०.२
२१	निचेस	०.२
२२	द्वारमंडप(पोर्च)	०.२
२३	आश्रय क्षेत्र	०.२
२४	मलप्रवाह/जलप्रवाह संयंत्राकरिता बांधकाम/एफ्लुएंट प्लांटसाठीचे बांधकाम	०.२०
२५	सोसायटी कार्यालय	०.२०
२६	वॉचमेन केबीन	०.२०
२७	निवासी इमारतीकरिता विद्युत उपकेंद्र	०.०८
२८	जेथे तिकिट विक्री केली जात नाही अशा स्टेडीयममधील प्रेक्षकांकरिता टियर जागा	०.०४८

भाग- ४

औद्योगिक इमारती

औद्योगिक इमारतीचे वापरकर्ता प्रवर्ग आणि तत्सम बहुविध भारांक

अनु क्रमांक	औद्योगिक इमारतीचा किंवा त्याच्या भागाचा वापरकर्ता प्रवर्ग	आधारभूत मूल्याशी संबंधित बहुविध भारांक
-१	-२	-३
१)	रिफायनरीसह फॅक्टरी	१.२५
२)	औद्योगिक वसाहत	१.२५
३)	सेवा औद्योगिक वसाहत	१.२५
४)	कार्यशाळा (कर्मशाळा)	१.२५
५)	औद्योगिक वापरकर्ता (अनुसुची अ भाग-४ मध्ये नमूद नसलेल्या औद्योगिक वापरकर्त्यांसाठी)	१.२५
६)	प्रवेश सभा कक्ष	१.२५
७)	आराम कक्ष/अभ्यागतांसाठी प्रतिका कक्ष	१.२५
८)	सेवा मजला	०.२५
९)	सदनिकेशी संलग्न असलेली व पूर्णतः ताब्यात असलेली खुली गच्ची	०.५
१०)	वातानुकूलति संयंत्र कक्ष	०.२५
११)	एअर हँडलिंग कक्ष	०.२५
१२)	स्टील्ट / तळघर / पोडियम मधील कार पार्कींग	०.२५
१३)	नोकरवर्गासाठी असलेले सामायिक टॉयलेट	०.२५
१४)	बंदिस्त गॅरेज ज्याचा उपयोग वाहने उभी करण्यासाठी होतो	०.२५
१५)	निचेस	०.२५
१६)	द्वारमंडप (पोर्च)	०.२५
१७)	आश्रय क्षेत्र	०.२५
१८)	मलप्रवाह/जलप्रवाह संयंत्राकरिता बांधकाम/एफ्लुएंट प्लांटसाठीचे बांधकाम	०.२५
१९)	सोसायटी कार्यालय	०.२५
२०)	वॉचमेन केबीन	०.२५

अनुसूची 'ब'
(नियम ६ पहा)

इमारतीचे स्वरूप आणि प्रकार याप्रमाणे एखाद्या इमारतीला द्यावयाचा बहुविध भारांक

अनु क्रमांक	इमारतीचे किंवा त्याच्या भागाचे स्वरूप व प्रकार	बहुविध भारांक
-१	-२	-३
१	आरसीसी इमारत १. जाहरित फलक २. पोलादी सांगाड्याचे बांधकाम	१.००
२	पक्की इमारत (चाळी व्यतरिक्त)	०.७०
३	अर्ध कायमस्वरूपी (सेमी परमनंट इमारत) /कच्ची इमारत (चाळीसहीत)	०.५०

स्पष्टीकरण - या अनुसूचीच्या प्रयोजनार्थ

(क) आरसीसी इमारत याचा अर्थ, आरसीसी कॉलम /आरसीसी भिंत असलेली इमारत

तसेच खालील बांधकामे समावष्टि आहेत--;

१. पोलादी संरचनेद्वारे जमीनीत अथवा कोणत्याही बांधकामावर स्थिर असणारे जाहीरात फलक
२. पोलादी सांगाड्याचे बांधकाम / पोलादी मनोरा

(ख) पक्की इमारत / बांधकाम मध्ये आरसीसी नसलेल्या खालील इमारती//बांधकामे समावष्टि आहेत-

१. लोड बेअरिंग बांधकाम, किंवा
२. आरसीसी नसलेले विटा /दगडी भिंती असलेले बांधकाम

(ग) अर्ध कायम/कच्ची इमारत याचा अर्थ, उपरोक्त तीन्ही प्रवर्गात मोडत नसलेली कोणतीही इमारत /बांधकाम आणि इतर कोणत्याही साहत्यापासून बनविलेली तात्पुरती बांधकामे.

अनुसूची 'क'
(नियम ७ पहा)

इमारतीच्या वयोमानाप्रमाणे एखाद्या इमारतीला द्यावयाचा बहुविध भारांक

अनुक्रमांक	इमारतीचे वयोमान पूर्ण झालेल्या वर्षामध्ये	बहुविध भारांक
-१	-२	-३
१	० ते ५ वर्षे	१.००
२	५ वर्षापेक्षा अधिक ते १० वर्षापर्यंत	०.९५
३	१० वर्षापेक्षा अधिक ते १५ वर्षापर्यंत	०.९०
४	१५ वर्षापेक्षा अधिक ते २० वर्षापर्यंत	०.८५
५	२० वर्षापेक्षा अधिक ते २५ वर्षापर्यंत	०.८०
६	२५ वर्षापेक्षा अधिक ते ३० वर्षापर्यंत	०.७५
७	३० वर्षापेक्षा अधिक ते ३५ वर्षापर्यंत	०.७०
८	३५ वर्षापेक्षा अधिक ते ४० वर्षापर्यंत	०.६५
९	४० वर्षापेक्षा अधिक ते ४५ वर्षापर्यंत	०.६
१०	४५ वर्षापेक्षा अधिक ते ४९ वर्षापर्यंत	०.५५
११	४९ वर्षापेक्षा अधिक	०.५०

अनुसूची ड'
(नियम ८ पहा)

उद्वाहन असलेल्या आरसीसी इमारतीकरिता मजल्याप्रमाणे एखाद्या इमारतीला द्यावयाचा बहुविध भारांक

अनुक्रमांक	मजला	बहुविध भारांक
-१	-२	-३
१	तळघर	०.७
२	खालचा तळमजला	१. ०
३	वरचा तळमजला	१. ०
४	तळमजला	१. ०
५	१ ते ४ मजला	१. ०
६	५ ते १० मजला	१.०५
७	११ ते २० मजला	१.१०
८	२१ ते ३० मजला	१.१५
९	३१ ते ५० मजला	१.२०
१०	५१ ते ७५ मजला	१.२५
११	७६ ते १०० मजला	१.३०
१२	१०० मजल्याच्या वर	१.३५

निम्नलिखित वापरकर्ता प्रवर्गांना तक्ता क्र.1 मध्ये दर्शविलेल्या मालमत्ता करांच्या दराने आकारणी करण्यात येईल.

वापरकर्ता प्रवर्ग

निवासी वापरकर्ता, शैक्षणिक संस्था

अनुसुचि 'अ' भाग-2 मधील निवासी इमारतीतील खालील भाग

(आराम कक्ष/ अभ्यागतांसाठी प्रतिक्क्षा कक्ष, सेवा मजला, जलतरण तलाव, वातानुकूलित संयंत्र कक्ष, एअर हँडलिंग कक्ष, स्टील्ट किंवा तळघर किंवा पोजियम मधील कार पार्कींग , झ्राय बाल्कनी, बंदिस्त गॅरेज ज्याचा उपयोग वाहने उभी करण्यासाठी होतो, निचेस, द्वारमंडप(पोर्च), आश्रय क्षेत्र, नोकरवर्गासाठी असलेले / सामायिक टॉयलेट, मलप्रवाह/जलप्रवाह संयंत्राकरिता बांधकाम/एफ्लुएंट प्लांटसाठीचे बांधकाम, वॉचमेन केबीन, सदनिकेशी संलग्न असलेली व पूर्णतः ताब्यात असलेली खुली गच्ची, सोसायटी कार्यालय

तक्ता क्रमांक - 1

सर्वसाधारण कर (टक्के) (अग्निशमन करासहित)	जलकर (टक्के)	जल लाभकर (टक्के)	मलनिस्सारण कर (टक्के)	मलनिस्सारण लाभ कर (टक्के)	महापालिका शिक्षण कर (टक्के)	राज्य शिक्षण उपकर (टक्के)	रोजगार हमी उपकर (टक्के)	वृक्ष कर (टक्के)	पथ कर (टक्के)
0.110	0.253	0.069	0.163	0.043	0.040	0.035	0.010	0.002	0.050

निम्नलिखित वापरकर्ता प्रवर्गाना तक्ता क्र.2 मध्ये दर्शविलेल्या मालमत्ता करांच्या दराने आकारणी करण्यात येईल.

वापरकर्ता प्रवर्ग

वाणज्यिक वापरकर्ता, औद्योगिक वापरकर्ता, साठवण टाकी, मल्टीप्लेक्स, स्टेडीयम, विमानतळ, खुले सिनेमागृह - रंगमंच व इतर बांधकाम, पाच तारांकीत पर्यट व पुढील हॉटेल्स, रिफायनरीसह फॅक्टरी, औद्योगिक वसाहत, सेवा औद्योगिक वसाहत, कर्मशाळा, अनुसुचि 'अ' भाग- 3 व 4 मधील वाणिज्यिक व औद्योगिक इमारतीतील खालील भाग (प्रवेश सभा कक्ष, आराम कक्ष/ अभ्यागतांसाठी प्रतीक्षा कक्ष, सेवा मजला, अनिवासी इमारतीकरिता विद्युत उपकेंद्र, सदनिकेशी संलग्न असलेली व पूर्णतः ताब्यात असलेली खुली गच्ची, वातानुकूलित संयंत्र कक्ष, एअर हूँडलिंग कक्ष, स्टील्ट / तळघर / पोडीयम मधील कार पार्कींग, नोकरवर्गासाठी असलेले / सामायिक टॉयलेट, बंदिस्त गॅरेज ज्याचा उपयोग वाहने उभी करण्यासाठी होतो , निचेस, द्वारमंडप(पोर्च), आश्रय क्षेत्र, मलप्रवाह/जलप्रवाह संयंत्राकरिता बांधकाम/एफ्लुएंट प्लांटसाठीचे बांधकाम, सोसायटी कार्यालय, वॉचमेन केबीन, निवासी इमारतीकरिता विद्युत उपकेंद्र

सर्वसाधारण कर (टक्के) (अग्निशमन करासहित)	जलकर (टक्के)	जल लाभकर (टक्के)	मलनिस्सारण कर (टक्के)	मलनिस्सारण लाभ कर (टक्के)	महापालिका शिक्षण कर (टक्के)	राज्य शिक्षण उपकर (टक्के)	रोजगार हमी उपकर (टक्के)	वृक्ष कर (टक्के)	पथ कर (टक्के)
0.270	0.620	0.170	0.400	0.105	0.100	0.080	0.020	0.005	0.130

निम्नलिखित वापरकर्ता प्रवर्गाना तक्ता क्र. 3 मध्ये दर्शविलेल्या मालमत्ता करांच्या दराने आकारणी करण्यात येईल.

वापरकर्ता प्रवर्ग

जमीन -

खुली जमीन --- निवासी, अनिवासी (वाणिज्यिक, औद्योगिक)

राखीव असलेली खुली जमीन :- (क) अंशतः अननुज्ञेयता, (ख) एकूण अननुज्ञेयता,

विमानतळ :- (1) धावपट्टी किंवा टॅक्सिईंग बे यासह विमानास ये-जा करण्यासाठी व तिचे पार्कींग करण्यासाठी वापरण्यात येणारी जमीन

(2) नोंद (क) द्वारे समाविष्ट केलेल्या जमिनीव्यतिरिक्त कोणतीही जमीन.

रेसकोर्स :- (क) रेसिंग ट्रॅकने भोगवटा केलेली जमीन (ख) रेसिंग ट्रॅक जमिनीव्यतिरिक्त जमीन,

स्टेडीयमची जमीन, मनोरंजन उद्यान, गोल्फ कोर्स, खुल्या सिनेमागृहाची जमीन, वाहनकाटयाभोवतालची जमीन, पेट्रोल पंप /सर्किस स्टेशन /एलपीजी, सीएनजी स्टेशन /केरोसिन स्टेशन यांची जमीन, खुल्या जमिनीवरील विद्युत उपकेंद्र, दगडखाण, मिठागर, कोसळलेल्या इमारतीखालील जमीन , जलाशय,

बांधकाम न झालेली खुली जमिन आय.ओ.डी.(IOD) प्राप्त होईपर्यंत

बांधकाम अंशतः पाडल्यानंतर अथवा कोसळल्यानंतर बांधकामाचे अवशेष अस्तित्वात असल्यामुळे आय.ओ.डी.(IOD) प्राप्त होईपर्यंत वास्तव्यास अनुकूल नसलेली

राज्य शासन/मुंबई गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरण/मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण/बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी मंजूर केलेल्या विविध योजनांतर्गत पुनर्विकसनासाठी उपलब्ध असलेली पुनर्वसन घटकांची खुली जमिन

सर्वसाधारण कर (टक्के) (अग्निशमन करासहित)	जलकर (टक्के)	जल लाभकर (टक्के)	मल निस्सारण कर (टक्के)	मल निस्सारण लाभ कर (टक्के)	महापालिका शिक्षण कर (टक्के)	राज्य शिक्षण उपकर (टक्के)	रोजगार हमी उपकर (टक्के)	वृक्ष कर (टक्के)	पथ कर (टक्के)
0.500	1.148	0.315	0.740	0.195	0.190	0.148	0.042	0.010	0.230