

L. A. BILL No. XXXI OF 2026.

A BILL

FURTHER TO AMEND THE MUMBAI MUNICIPAL CORPORATION ACT AND TO RE-ENACT CERTAIN RULES RELATING TO FIXATION OF CAPITAL VALUE, LEVY AND COLLECTION OF PROPERTY TAX WITH RETROSPECTIVE EFFECT.

सन २०२६ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ३१.

भूतलक्षी प्रभावाने, मुंबई महानगरपालिका अधिनियम यामध्ये आणखी सुधारणा करण्याकरिता आणि भांडवली मूल्य निश्चित करणे, मालमत्ता कर बसविणे व गोळा करणे यांच्याशी संबंधित असणारे विवक्षित नियम पुनर्अधिनियमित करण्याकरिता विधेयक.

१८८८ चा ज्याअर्थी, यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, भूतलक्षी प्रभावाने, मुंबई महानगरपालिका अधिनियमात आणखी सुधारणा करणे आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम १५४ अन्वये केलेले भांडवली मूल्य निश्चित करणे, एचबी ३५५१-१

मालमत्ता कर बसविणे व गोळा करणे यांच्याशी संबंधित असणारे विवक्षित नियम पुनर्अधिनियमित करणे आणि त्याच्या विवक्षित तरतुदींचे विधिग्राह्यीकरण करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी**, भारतीय गणराज्याच्या सत्याहतराव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

संक्षिप्त नाव. १. या अधिनियमास, मुंबई महानगरपालिका (भूतलक्षी प्रभावाने सुधारणा, भांडवली मूल्यविषयक नियमांचे पुनर्अधिनियमन व विधिग्राह्यीकरण) अधिनियम, २०२६, असे म्हणावे. ५

१८८८ चा अधिनियम क्रमांक ३ याच्या कलम १५४ ची सुधारणा.

२. मुंबई महानगरपालिका अधिनियम (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, “मुख्य अधिनियम” असा केला आहे) याच्या कलम १५४ मधील, पोट-कलमे (१अ) व (१ब) याऐवजी, पुढील पोट-कलमे दाखल करण्यात येतील आणि ती, १ एप्रिल २०१० पासून दाखल करण्यात आली असल्याचे मानण्यात येईल :—

१८८८ चा ३.

“(१अ) मालमत्ता कर आकारला जाण्यास पात्र असलेल्या कोणत्याही जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या दृष्टीने, आयुक्त, अशा जमिनीचे किंवा इमारतीचे पुढीलप्रमाणे, विनिर्दिष्ट केलेले मूल्य व घटक विचारात घेईल :—

(१) जमिनीचे किंवा इमारतीचे मूल्य.—

(अ) जमिनीच्या बाबतीत, आधारभूत मूल्य म्हणून, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये केलेल्या, महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ अन्वये प्रसिद्ध केलेल्या, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामध्ये (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, “दरांचे वार्षिक विवरणपत्र” असा केला आहे), दर्शविलेला कोणत्याही जमिनीचा सरासरी दर ; आणि १९५८ चा ६०.

(ब) इमारतीच्या बाबतीत, आधारभूत मूल्य म्हणून, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामध्ये दर्शविलेला कोणत्याही इमारतीचा सरासरी दर :

परंतु, जेव्हा दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रात, ज्या जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या बाबतीत भांडवली मूल्य निर्धारित करावयाचे आहे ती जमीन किंवा इमारत ज्या क्षेत्रामध्ये स्थित आहे त्या कोणत्याही विशिष्ट क्षेत्रामधील कोणत्याही मालमत्तेचे मूल्य दर्शविण्यात आलेले नसेल, अथवा असे दरांचे वार्षिक विवरणपत्र तयार केलेले नसेल किंवा ते उपलब्ध नसेल तर, आयुक्त, या पोट-कलमाच्या तरतुदींनुसार, अशा जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या दृष्टीने, आधारभूत मूल्य म्हणून, दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रातील जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या सरासरी दरांच्या जागी, अशा जमिनीचे किंवा इमारतीचे बाजारमूल्य विचारात घेईल ; आणि २५

(२) घटक.—

(अ) जमिनीच्या बाबतीत,—

(एक) जमिनीचे स्वरूप व प्रकार ; ३०

(दोन) जमिनीचे क्षेत्रफळ ;

(तीन) वापरकर्ता प्रवर्ग, जसे की, (एक) औद्योगिक, (दोन) निवासी, (तीन) वाणिज्यिक, आणि वरीलपैकी कोणत्याही प्रवर्गामध्ये समाविष्ट नसलेले वापरकर्त्यांचे अन्य कोणतेही प्रवर्ग ; किंवा

(चार) पोट-कलम (१ब) अन्वये केलेल्या नियमांद्वारे विहित करण्यात येतील असे अन्य कोणतेही घटक. ३५

(ब) इमारतीच्या बाबतीत,—

(एक) इमारतीचे स्वरूप, प्रकार व संरचना ;

(दोन) १ एप्रिल २०१० पासून सुरू होणाऱ्या ते ३१ मार्च २०१५ या कालावधीसाठी इमारतीचे बांधीव क्षेत्र आणि १ एप्रिल २०१५ पासून इमारतीचे चटई क्षेत्र ;

५

(तीन) वापरकर्ता प्रवर्ग जसे की, (एक) निवासी, (दोन) वाणिज्यिक (दुकाने किंवा तत्सम), (तीन) कार्यालये, (चार) हॉटेल (४ तारांकितपर्यंत), (पाच) हॉटेल (४ तारांकितपेक्षा अधिक), (सहा) बँका, (सात) उद्योग व कारखाने, (आठ) शाळा व महाविद्यालयीन इमारती किंवा शैक्षणिक प्रयोजनांसाठी वापरण्यात येणारी इमारत, (नऊ) मॉल्स, आणि (दहा) वरीलपैकी कोणत्याही प्रवर्गांमध्ये मोडत नसलेल्या इमारतीच्या वापरकर्त्यांचे अन्य कोणतेही प्रवर्ग ;

१०

(चार) इमारतीचे वय ; किंवा

(पाच) पोट-कलम (१ब) अन्वये केलेल्या नियमांद्वारे विहित करण्यात येतील असे अन्य कोणतेही घटक.

१५

(१ब) आयुक्त, पोट-कलम (१अ) अन्वये भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनार्थ, स्थायी समितीच्या मान्यतेने, जमिनीचे किंवा इमारतीचे प्रवर्ग, अथवा जमिनीचे किंवा इमारतीचे इतर कोणतेही घटक यांचे तपशील, अशा विविध घटकांसाठी नेमून द्यावयाचे बहुविध भारांक (weightage by multiplication), जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याचे सूत्र व इतर कोणत्याही बाबी, विहित करण्यासाठी असे नियम, एकतर भविष्यलक्षी किंवा भूतलक्षी प्रभावाने, तयार करील.”.

२०

३. (१) कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, इमारतीच्या आणि जमिनीच्या वापरकर्त्यांच्या घटकांना व प्रवर्गांना (बहुविध भारांक देणे) भांडवली मूल्य निश्चित करणे नियम, २०१० (यात यापुढे ज्यांचा निर्देश, “भांडवली मूल्य नियम, २०१०” असा केला आहे) हे, १ एप्रिल, २०१० पासून भूतलक्षी प्रभावाने यथोचितरीत्या व वैधपणे करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येतील आणि या अधिनियमाद्वारे सुधारणा केल्याप्रमाणे, मुख्य अधिनियमाच्या कलम १५४ ची पोट-कलमे (१अ) व (१ब) अन्वये आयुक्ताद्वारे, जणू काही ते, कायदानुसार करण्यात आलेले आहेत असे समजून, सर्व महत्त्वाच्या वेळी, अंमलात असल्याचे मानण्यात येतील.

भूतलक्षी प्रभावाने, भांडवली मूल्य नियम, २०१० याची सुधारणा आणि त्याचा नियम २१ पुनर्अधिनियमित करणे.

२५

(२) भांडवली मूल्य नियम, २०१० यात, पुढीलप्रमाणे, सुधारणा करण्यात येतील आणि त्या सुधारणा, ३० १ एप्रिल २०१० पासून करण्यात आल्या असल्याचे मानण्यात येईल :—

(क) भांडवली मूल्य नियम, २०१० याच्या नियम २ मध्ये,—

(एक) खंड (क) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल :—

“(क-१) “दरांचे वार्षिक विवरणपत्र” याचा अर्थ, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या १९५८ चा ६०.

३५

तरतुर्दीन्वये केलेले, महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ अन्वये प्रसिद्ध केलेले व त्या त्या वेळी अंमलात असलेले दरांचे वार्षिक विवरणपत्र, असा आहे;”;

(दोन) खंड (ज) वगळण्यात येईल ;

(तीन) खंड (झ) मधील, “सिद्ध गणकामध्ये” या मजकुराऐवजी, “दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामध्ये” हा मजकूर दाखल करण्यात येईल.

(ख) भांडवली मूल्य नियम, २०१० याच्या नियम १३ मधील, “सिद्ध गणकामध्ये” या मजकुराऐवजी, “दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामध्ये” हा मजकूर दाखल करण्यात येईल.

(ग) भांडवली मूल्य नियम, २०१० याच्या नियम १८ मधील, “सिद्ध गणक” हा मजकूर ज्या दोन ठिकाणी आला आहे त्या दोन्ही ठिकाणी, त्या मजकुराऐवजी, “दराचे वार्षिक विवरणपत्र” हा मजकूर, त्याच्या व्याकरणिक फेरफारांसह दाखल करण्यात येईल. ५

(घ) भांडवली मूल्य नियम, २०१० याचे नियम २० व २२ वगळण्यात येतील.

(३) कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, भांडवली मूल्य नियम, २०१० याचा नियम २१ हा, विवक्षित फेरबदलांसह यथोचितरीत्या व वैधरीत्या पुनर्अधिनियमित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल, आणि तो, अंमलात असण्याचे कधीही बंद झालेले नव्हते असे मानण्यात येईल, आणि तो, १ एप्रिल २०१० पासून पुढीलप्रमाणे अंमलात असण्याचे चालू राहील :— १०

“भांडवली मूल्य नियम, २०१० याच्या नियम २१ ऐवजी, पुढील नियम दाखल करण्यात येईल :—

“२१. खुल्या जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य.— खुल्या जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य, अधिनियमाच्या कलम १५४ ची पोट-कलमे (१अ) व (१ब) यांच्या तरतुदी आणि हे नियम या अन्वये, पुढील रीतीने निश्चित करण्यात येतील :— १५

(१) खुल्या जमिनीचे भांडवली मूल्य (सीव्ही).—

दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रानुसार खुल्या जमिनीचा सरासरी दर (आधारभूत दर-बीआर) × वापरकर्त्याच्या प्रवर्गानुसार (युसी) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘अ’ चा भाग एक) × जमिनीचे क्षेत्रफळ (एएल).

सीव्ही = बीआर × युसी × एएल. २०

(२) इमारतीचे भांडवली मूल्य (सीव्ही).—

दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रानुसार इमारतीचा सरासरी दर (आधारभूत दर-बीआर) × वापरकर्त्याच्या प्रवर्गानुसार (युसी) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘अ’ चा भाग दोन, तीन, किंवा यथास्थिति, भाग चार) × इमारतीचे स्वरूप व प्रकार (एनटीबी) यानुसार बहुविध भारांक (अनुसूची ‘ब’) × इमारतीच्या वयानुसार (एएफ) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘क’) × मजल्या नुसार (एएफएफ) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘ड’) × बांधीव क्षेत्र (बीए). २५

सीव्ही = बीआर × युसी × एनटीबी × एएफ × एएफएफ × बीए”.

भूतलक्षी प्रभावाने, भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याची सुधारणा आणि त्याचा नियम २१ पुनर्अधिनियमित करणे.

४. (१) कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, इमारतीच्या किंवा जमिनीच्या वापरकर्त्याच्या घटकांना व प्रवर्गाना (बहुविध भारांक देणे) भांडवली मूल्य निश्चित करणे नियम, २०१५ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, “भांडवली मूल्य नियम, २०१५” असा केला आहे) यात, पुढीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात येतील आणि त्या सुधारणा, १ एप्रिल २०१५ पासून सुधारणा करण्यात आल्या असल्याचे मानण्यात येईल :— ३०

(क) भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याच्या नियम २ मध्ये,—

(एक) खंड (क) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल :—

“(क-१) “दरांचे वार्षिक विवरणपत्र” याचा अर्थ, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या ३५ तरतुदीन्वये केलेले महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ अन्वये प्रसिद्ध केलेले व त्या त्या वेळी अंमलात असलेले दरांचे वार्षिक विवरणपत्र, असा आहे;”;

(दोन) खंड (ज) वगळण्यात येईल ;

(तीन) खंड (झ) मध्ये, “सिद्ध गणकामध्ये” या मजकुराऐवजी, “दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामध्ये” हा मजकूर दाखल करण्यात येईल ;

५ (ख) भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याच्या नियम १३ मधील, “सिद्ध गणकामध्ये” या मजकुराऐवजी, “दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रामध्ये” हा मजकूर दाखल करण्यात येईल ;

(ग) भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याचे नियम २० व २२ वगळण्यात येतील.

(२) कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याचा नियम २१ हा, विवक्षित फेरबदलांसह, यथोचितरीत्या व वैधरीत्या पुनर्अधिनियमित करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल, आणि तो, अंमलात असण्याचे कधीही १० बंद झालेले नव्हते असे मानण्यात येईल आणि तो, १ एप्रिल २०१५ पासून पुढीलप्रमाणे अंमलात असण्याचे चालू राहिल :-

“भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याच्या नियम २१ ऐवजी, पुढील नियम दाखल करण्यात येईल :-

१५ “२१. खुल्या जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य.— खुल्या जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य, अधिनियमाच्या कलम १५४ ची पोट-कलमे (१अ) व (१ब) यांच्या तरतुदी आणि हे नियम या अन्वये पुढील रीतीने निश्चित करण्यात येईल :-

(१) खुल्या जमिनीचे भांडवली मूल्य (सीव्ही).—

दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रानुसार खुल्या जमिनीचा सरासरी दर (आधारभूत दर-बीआर) × वापरकर्त्याच्या प्रवर्गानुसार (युसी) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘अ’ चा भाग एक) × जमिनीचे क्षेत्रफळ (एएल).

२० सीव्ही = बीआर × युसी × एएल.

(२) इमारतीचे भांडवली मूल्य (सीव्ही).—

दरांच्या वार्षिक विवरणपत्रानुसार, इमारतीचा सरासरी दर (आधारभूत दर-बीआर) × वापरकर्त्याच्या प्रवर्गानुसार (युसी) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘अ’ चा भाग दोन, तीन, किंवा यथास्थिति, भाग चार) × इमारतीचे स्वरूप व प्रकार (एनटीबी) या नुसार (अनुसूची ‘ब’) बहुविध भारांक × इमारतीच्या वयानुसार (एएफ) बहुविध २५ भारांक (अनुसूची ‘क’) × मजल्या नुसार (एफएफ) बहुविध भारांक (अनुसूची ‘ड’) × चटई क्षेत्र (सीए).

सीव्ही = बीआर × युसी × एनटीबी × एएफ × एफएफ × सीए.”.

५. (१) मुख्य अधिनियम किंवा त्या खाली केलेल्या नियमांमध्ये अथवा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, १ एप्रिल २०१० रोजी पासून प्रारंभ होणाऱ्या आणि मुंबई महानगरपालिका (भूतलक्षी प्रभावाने सुधारणा, भांडवली मूल्य विषयक नियमांचे पुनर्अधिनियमन २०२६ ३० व विधिग्राह्यीकरण) अधिनियम, २०२६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, “सुधारणा अधिनियम” असा केला आहे) याच्या, प्रारंभाच्या दिनांकास समाप्त होणाऱ्या कालावधीमध्ये, मुख्य अधिनियमाच्या आणि त्याखाली केलेल्या भांडवली मूल्य नियम, २०१० व भांडवली मूल्य नियम, २०१५ यांच्या तरतुदींअन्वये महानगरपालिकेने किंवा तिच्या कोणत्याही अधिकाऱ्यांनी किंवा प्राधिकाऱ्यांनी आकारलेला, बसवलेला, मागणी केलेला, गोळा केलेला किंवा पुनर्विलोकन केलेला जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या किंवा तिच्या भागाच्या भांडवली मूल्यावरील कोणताही मालमत्ता कर किंवा ३५ शास्ती अथवा महानगरपालिकेने असा मालमत्ता कर किंवा शास्ती आकारण्यासाठी, बसवण्यासाठी, मागणी करण्यासाठी, गोळा करण्यासाठी, किंवा पुनर्विलोकन करण्यासाठी केलेली किंवा करण्याचे अभिप्रेत असलेली किंवा केलेली कोणतीही कारवाई किंवा गोष्ट ही, सुधारणा अधिनियमाद्वारे सुधारित केल्याप्रमाणे मुख्य अधिनियमाच्या कलम १५४ विधिग्राह्यीकरण व व्यावृत्ती.

ची पोट-कलमे (१अ) व (१ब) आणि उक्त नियमांच्या तरतुदी ह्या, जणूकाही त्या सर्व वेळी सातत्याने अंमलात होत्या असे समजून, कायदानुसार यथोचितरीत्या व वैधरीत्या करण्यात आल्या असल्याचे मानण्यात येईल आणि त्या नेहमीकरिता करण्यात आल्या असल्याचे मानण्यात येईल व त्या नुसार,—

(अ) असा मालमत्ता कर किंवा शास्ती आकारण्याच्या, बसविण्याच्या, मागणीच्या, गोळा करण्याच्या किंवा पुनर्विलोकन करण्याच्या संबंधात, महानगरपालिकेने किंवा तिच्या कोणत्याही अधिकाऱ्यांनी अथवा ५ प्राधिकाऱ्यांनी केलेल्या सर्व कारवाया किंवा कार्यवाह्या किंवा केलेल्या गोष्टी ह्या, सर्व प्रयोजनांसाठी मुख्य अधिनियमाच्या व त्याखाली केलेल्या नियमांच्या तरतुदीनुसार, करण्यात आलेल्या किंवा हाती घेण्यात आलेल्या कारवाया किंवा कार्यवाह्या किंवा केलेल्या गोष्टी असल्याचे मानण्यात येईल आणि त्या नेहमीकरिता करण्यात आल्या असल्याचे व केल्या असल्याचे मानण्यात येईल ;

(ब) अशा प्रकारे बसविलेल्या व गोळा केलेल्या कोणत्याही मालमत्ता करांच्या परताव्यासाठी १० महानगरपालिकेविरुद्ध किंवा तिच्या कोणत्याही अधिकाऱ्यांविरुद्ध किंवा प्राधिकाऱ्यांविरुद्ध कोणत्याही न्यायालयात किंवा कोणत्याही अधिकाऱ्यासमोर अथवा प्राधिकाऱ्यासमोर कोणताही दावा किंवा अपील किंवा इतर कार्यवाह्या दाखल करण्यात येणार नाही किंवा चालविण्यात येणार नाही ;

(क) कोणतेही न्यायालय किंवा अन्य कोणतेही प्राधिकरण, अशा प्रकारे बसविलेल्या व गोळा केलेल्या कोणत्याही मालमत्ता करांच्या परताव्याचा निदेश देणारा कोणताही हुकूमनामा किंवा आदेश बजावणार १५ नाही ;

(ड) बसविलेल्या व गोळा केलेल्या मालमत्ता कराच्या कोणत्याही रकमेपैकी, प्रदान केलेली मालमत्ता कराची अधिक रक्कम, कोणतीही असल्यास, परत करण्यात येणार नाही आणि मुख्य अधिनियमान्वये देय असलेल्या मालमत्ता कराच्या रकमेपोटी समायोजित करण्यात येईल.

(२) शंका निरसनार्थ, याद्वारे असे घोषित करण्यात येते की, पोट-कलम (१) मधील कोणत्याही गोष्टीचा, २० कोणत्याही व्यक्तीस,—

(अ) सुधारणा अधिनियमाद्वारे सुधारणा केल्याप्रमाणे, पोट-कलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मालमत्ता कराची किंवा शास्तीची आकारणी करण्यास, ती बसविण्यास, तिची मागणी करण्यास, ती गोळा करण्यास किंवा १८८८ चा ३. तिचे पुनर्विलोकन करण्यास हरकत घेण्यापासून ; किंवा

(ब) सुधारणा अधिनियमाद्वारे सुधारणा केल्याप्रमाणे, मुख्य अधिनियमान्वये मालमत्ता कराच्या स्वरूपात २५ तिच्याकडून देय असलेल्या रकमेपेक्षा तिने अधिक प्रमाणात प्रदान केलेल्या कोणत्याही मालमत्ता कराच्या परताव्यासाठी दावा करण्यापासून,

प्रतिबंध होतो असा अन्वयार्थ लावण्यात येणार नाही.

(३) मालमत्ता कराची कोणतीही रक्कम अधिक प्रमाणात प्रदान झाली असेल तर, ती देय मालमत्ता करामध्ये समायोजित करण्यात येईल. ३०

अडचणी दूर
करण्याचा
अधिकार.

६. (१) या अधिनियमाद्वारे सुधारणा केल्याप्रमाणे, मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदी अंमलात आणताना, कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, राज्य शासनास, प्रसंगानुरूप उद्भवेत त्याप्रमाणे, ती अडचण दूर करण्याच्या प्रयोजनांसाठी, त्यास आवश्यक किंवा इष्ट वाटेल अशी, या अधिनियमाद्वारे सुधारणा केलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदीशी विसंगत नसलेली कोणतीही गोष्ट, शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे करता येईल :

परंतु, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर, असा कोणताही आदेश काढण्यात येणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये काढलेला प्रत्येक आदेश, तो काढण्यात आल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर मांडण्यात येईल.

उद्देश व कारणे यांचे निवेदन.

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने, जमिनीच्या व इमारतींच्या भांडवली मूल्याच्या आधारे, बृहन्मुंबईमधील जमिनींवर व इमारतींवर मालमत्ता कर बसविण्याची पद्धत १ एप्रिल २०१० पासून स्वीकारली आहे. मुंबई महानगरपालिका अधिनियम (१८८८ चा ३) याच्या कलम १५४ च्या पोट-कलम (१अ) मध्ये, मालमत्ता कर आकारला जाण्यास पात्र असलेल्या कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे भांडवली मूल्य निर्धारित करण्याची तरतूद केली आहे आणि उक्त कलम १५४ च्या पोट-कलम (१ब) मध्ये, स्थायी समितीच्या मान्यतेने त्यासाठी नियम तयार करण्याचा अधिकार, आयुक्ताला प्रदान करण्याची तरतूद केली आहे.

२. त्यानुसार, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या आयुक्ताने, इमारतींच्या किंवा जमिनींच्या वापरकर्त्यांच्या घटकांना व प्रवर्गांना (बहुविध भारांक देणे) भांडवली मूल्य निश्चित करणे नियम, २०१० आणि इमारतींच्या किंवा जमिनींच्या वापरकर्त्यांच्या घटकांना व प्रवर्गांना (बहुविध भारांक देणे) भांडवली मूल्य निश्चित करणे नियम, २०१५ तयार केले आहे. आयुक्ताने, २० मार्च २०१२ रोजी सन २०१० चे उक्त भांडवली मूल्य नियम केले आहेत आणि ते, १ एप्रिल, २०१० पासून भूतलक्षी प्रभावाने लागू केले आहेत.

३. मुंबई उच्च न्यायालयाने, २०१३ ची रिट याचिका क्रमांक २५९२ व इतर याचिका यांमध्ये दिलेल्या त्याच्या दिनांक २४/०४/२०१९ च्या न्यायनिर्णयामध्ये आणि सर्वोच्च न्यायालयाने २०१९ ची, विशेष अनुज्ञा याचिका (सी) क्रमांक १७००९ व इतर याचिका यांमध्ये दिलेल्या त्याच्या दिनांक ७/११/२०२२ च्या न्यायनिर्णयामध्ये असा निर्णय दिला आहे की, उक्त अधिनियमानुसार, आयुक्ताला, भूतलक्षी प्रभावाने नियम तयार करण्याचे अधिकार प्रदान केलेले नसल्याने, २०१० चे उक्त नियम, भूतलक्षी प्रभावाने नव्हे तर भविष्यलक्षी प्रभावाने लागू होतील आणि न्यायनिर्णयामध्ये नमूद केलेल्या कारणांकरिता, २०१० व २०१५ च्या उक्त भांडवली मूल्य नियमांचे नियम क्रमांक २०,२१ व २२ हे, उक्त अधिनियमाच्या तरतुदींशी अधिकारबाह्य असल्याने, ते रद्दबातल करण्यात येत आहे.

४. मालमत्ता कर हा, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या महसुलाचा मुख्य स्रोत आहे. सर्वोच्च न्यायालयाच्या उक्त न्यायनिर्णय लक्षात घेता, महानगरपालिकेकडून मालमत्ता कराची आकारणी करणे, तो बसविणे, गोळा करणे ठप्प झालेले असल्याने, उक्त महानगरपालिकेच्या महसुलाची मोठी हानी झाली आहे. म्हणून, आरोग्य सेवा, शिक्षण, गृहनिर्माण, परिवहन, पाणीपुरवठा, इत्यादीसारख्या विविध सेवा व सुखसुविधा आणि इतर पायाभूत सुविधा पुरविण्यासाठी भारताच्या संविधानाच्या अनुसूची बारा अन्वये आणि मुंबई महानगरपालिका अधिनियमान्वये महानगरपालिकेस सोपविलेली तिची कर्तव्ये व जबाबदाऱ्या प्रभावीपणे पार पाडण्यात तिला अडचणी येत आहेत. महसूल गोळा न केल्यास, सामान्य जनतेला सुविधा पुरविणे, महानगरपालिकेस शक्य होणार नाही. म्हणून, मुंबई उच्च न्यायालयाच्या व सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयामध्ये नमूद केलेली कारणे दूर करण्याच्या दृष्टीने, उक्त अधिनियमामध्ये व उक्त नियमांमध्ये सुयोग्य सुधारणा करून, महानगरपालिकेच्या महसुलाच्या मोठ्या हानीस प्रतिबंध करणे आवश्यक झाले आहे.

म्हणून, पुढील प्रयोजनांकरिता कायदा प्रस्तावित करणे इष्ट आहे, असे शासनास वाटते :-

(क) मालमत्ता करासाठी पात्र असलेल्या जमिनींचे व इमारतींचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याकरिता आणि उक्त तरतुदींमध्ये सुस्पष्टता आणण्याच्या दृष्टीने, मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम १५४ ची पोट-कलमे (१अ) व (१ब) सुयोग्यरीत्या बदली दाखल करणे ;

(ख) मालमत्ता करासाठी पात्र असलेल्या कोणत्याही जमिनीचे किंवा इमारतीचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याचे सूत्र व इतर कोणत्याही बाबी, नियमांद्वारे, भविष्यलक्षी किंवा भूतलक्षी प्रभावाने, विहित करण्यासाठी आयुक्ताला अधिकार प्रदान करणे ;

(ग) २०१० चे भांडवली मूल्य नियम, ०१.०४.२०१० पासून, भूतलक्षी प्रभावाने, पुनर्अधिनियमित करणे ;

(घ) उक्त नियमांच्या पुनर्अधिनियमित केलेल्या तरतुदीन्वये मालमत्ता कर बसविण्यासाठी व गोळा करण्यासाठी भांडवली मूल्य नियम, २०१० याचा व भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याचा नियम २१, पुनर्अधिनियमित करणे ;

(ड) भांडवली मूल्य नियम, २०१० याचे व भांडवली मूल्य नियम, २०१५ याचे नियम २० व २२ वगळणे आणि उक्त नियमांमध्ये सुयोग्य सुधारणा करणे ;

(च) मालमत्ता कर आकारण्याच्या, बसविण्याच्या, गोळा करण्याच्या, इत्यादी बाबतीत, महानगर-पालिकेने हाती घेतलेल्या कारवाया विधिग्राह्य करणे.

५. वरील उद्दिष्टे साध्य करणे हा, या विधेयकाचा हेतू आहे.

मुंबई,
दिनांक २४ मार्च, २०२६.

एकनाथ शिंदे,
उप मुख्यमंत्री
(नगर विकास).

वैधानिक अधिकार सोपविण्यासंबंधीचे जापन.

या विधेयकात, वैधानिक अधिकार सोपविण्यासंबंधीचे पुढील प्रस्ताव अंतर्भूत आहेत :—

खंड २.— मुंबई महानगरपालिका अधिनियम (१८८८ चा ३) याची पोट-कलमे (१अ) व (१ब) बदली दाखल करण्याचा हेतू असलेल्या या खंडान्वये, पोट-कलम (१अ) अन्वये भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनार्थ, जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या प्रवर्गाचे अथवा जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या इतर कोणत्याही घटकांचे तपशील, अशा विविध घटकांना नेमून द्यावयाचे बहुविध भारांक (weightage by multiplication), जमिनीचे किंवा इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्याचे सूत्र व इतर कोणत्याही बाबी, नियमांद्वारे विहित करण्याचा अधिकार, आयुक्ताकडे घेण्यात आला आहे.

खंड ५.— या खंडान्वये, या अधिनियमाच्या तरतुदी अंमलात आणताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, या अधिनियमाच्या प्रसिद्धीच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या कालावधीत, शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे, ती दूर करण्याचा अधिकार, राज्य शासनाकडे घेण्यात आला आहे.

२. वैधानिक अधिकार सोपविण्यासंबंधीचे वर नमूद केलेले प्रस्ताव, सामान्य स्वरूपाचे आहेत.

सन २०२६ चे वि.स.वि. क्र. ३१.— मुंबई महानगरपालिका भूतलक्षी प्रभावाने (सुधारणा) भांडवली मूल्यविषयक नियमांचे पुनर्अधिनियमन व विधिग्राह्यीकरण) विधेयक, २०२६ याचे परिशिष्ट.

(मुंबई महानगरपालिका अधिनियम यातील उतारे)

(१९८८ चा क्रमांक ३)

१ ते १५३.

मालमत्ता कर निर्धारित करण्याजोग्या मालमत्तेचं मूल्यांकन

१५४. (१) मालमत्ता कर निर्धारित करण्याजोग्या कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे पट्टीयोग्य मूल्य किंवा भांडवली मूल्य निश्चित करण्यासाठी, जे वार्षिक भाडे घेऊन अशी जमीन किंवा इमारत वर्षावर्षाला वाजवी रीतीने भाड्याने देता येईल अशी अपेक्षा असेल अशा वार्षिक भाड्याच्या रकमेतून उक्त वार्षिक भाड्याच्या शेकडा दहा टक्के इतकी रक्कम वजा करण्यात येईल आणि उक्त वजात ही दुरुस्तीबद्दल किंवा इतर कोणत्याही कारणाबद्दल दिलेली सूटमोकळ म्हणून असेल.

(१अ) मालमत्ता कर आकारणीयोग्य असलेल्या कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्यासाठी, आयुक्त, मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च्या तरतुदीन्वये तयार केलेले मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजार मूल्य ठरणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या व त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्ध गणकामध्ये दर्शविलेले कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे मूल्य आधारभूत मूल्य म्हणून लक्षात घेईल अथवा जिचे भांडवली मूल्य निर्धारित करणे आवश्यक आहे अशी इमारत किंवा जमीन ज्या क्षेत्रातील असेल अशा कोणत्याही विशिष्ट क्षेत्रातील मालमत्तांचे मूल्य मुद्रांक शुल्क सिद्ध गणकामध्ये दाखविण्यात आले नसेल तर त्याबाबतीत आयुक्तास, अशा इमारतीचे किंवा जमिनीचे बाजार मूल्य आधारभूत मूल्य म्हणून, विचारात घेऊन तिचे भांडवली मूल्य निश्चित करता येईल. आयुक्त उपरोक्तप्रमाणे, भांडवली मूल्य निश्चित करताना पुढील घटक देखील विचारात घेईल.

(अ) जमिनीचे स्वरूप व प्रकार आणि इमारतीची संरचना,

(ब) जमिनीचे क्षेत्र किंवा इमारतीचे चटई क्षेत्र,

(क) वापरकर्ता प्रवर्ग म्हणजे (एक) निवासी, (दोन) वाणिज्यिक (दुकाने, किंवा तत्सम), (तीन) कार्यालये, (चार) हॉटेल (चार तारांकितपर्यंत), (पाच) हॉटेल (चार तारांकितपेक्षा अधिक), (सहा) बँका, (सात) उद्योग व कारखाने, (आठ) शालेय व महाविद्यालयीन इमारत किंवा शैक्षणिक प्रयोजनासाठी येणारी इमारत, (नऊ) मॉल, आणि (दहा) वरीलपैकी कोणत्याही प्रवर्गांमध्ये समाविष्ट नसलेली अन्य कोणतीही इमारत किंवा जमीन,

(ड) इमारत किती वर्ष जुनी आहे, किंवा

(ई) पोट-कलम (१ब) अन्वये केलेल्या नियमांद्वारे विहित करण्यात येतील असे अन्य काही घटक.

(१ब) आयुक्त, पोट-कलम (१) अन्वये भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनाकरिता स्थायी समितीच्या मान्यतेने, इमारतीच्या किंवा जमिनीच्या प्रवर्गाच्या तपशीलांच्या बाबतीत आणि अशा विविध घटकांना व प्रवर्गांना नेमून द्यावयाच्या बहुविध भारकांच्या बाबतीत (Weightage by multiplication), नियम तयार करील.

(१क) व (१ड)

(२)

१५४अ.

१५५. ते ५२७.

अनुसूची.

भांडवली मूल्य नियम, २०१०

१. *** **

व्याख्या.

२. या नियमांमध्ये, अन्यथा दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,—

(क) ते (ख) *** **

(ज) “सिद्धगणक” याचा अर्थ, अधिनियमाच्या कलम १५४ च्या पोट-कलम (१अ) मध्ये, उल्लेखिलेले त्या त्या वेळी अंमलात असलेले मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक, असा आहे ;

(झ) “आधारभूत मूल्याचा संबंधित दर ” याचा अर्थ, सिद्धगणकामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे खुल्या जमिनीचा दर किंवा जमिनीचा अधिक निवासी इमारत, कार्यालय, दुकान, वाणिज्यिक किंवा यथास्थिति, औद्योगिक इमारत यांचा दर, असा आहे ;

(ज) ते (ण) *** **

३. ते १२. *** **

धार्मिक प्रयोजनांसाठी आलेल्या इमारतीच्या भांडवली मूल्याची निश्चिती.

१३. मंदिर, मठ, गुरूद्वारा, 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 सिद्धगणकामध्ये दर्शविलेल्या निवासी इमारतीला लागू असलेल्या आधारभूत मूल्याच्या दराने आणि या नियमांमध्ये तरतूद केलेले संबंधित बहुविध भारांक लागू करून, निश्चित करण्यात येईल.

१४. ते १७. *** **

साठवण टाकीचे भांडवली मूल्य.

१८. साठवण टाकीचे भांडवली मूल्य पुढील रीतीने निश्चित करण्यात येईल.—

(१) जमिनीवरील साठवण टाकी :—

(क) जमीन—सिद्ध गणकामध्ये खुल्या जमिनीच्या दराने आणि त्यांना द्यावयाचे बहुविध भारांक १.२५ इतके असेल.

(ख) साठवण टाकी—साठवण टाकीची क्षमता लीटरमध्ये गुणीले अनुसूची ‘क’ मध्ये वयोमान घटकाप्रमाणे त्यांना द्यावयाच्या बहुविध भारांकासह प्रति लीटर रु. ४०/- या दराने,

(ग) साठवण टाकीचे एकूण भांडवली मूल्य = बाबी (क) आणि (ख) ची बेरीज

(२) जमिनीखालील साठवण टाकी :—

(क) जमीन—सिद्ध गणकांमधील खुल्या जमिनीच्या दराने आणि त्यांना द्यावयाचे बहुविध भारांक १.२५ इतके असेल.

(ख) साठवण टाकी—साठवण टाकीची क्षमता लीटरमध्ये गुणीले अनुसूची ‘क’ मध्ये वयोमान घटकाप्रमाणे त्यांना द्यावयाच्या बहुविध भारांकासह प्रति लीटर रु.५०/- या दराने,

(ग) साठवण टाकीचे एकूण भांडवली मूल्य = बाबी (क) आणि (ख) ची बेरीज

१९. *** **

१ चटईक्षेत्र निर्देशकांपेक्षा अधिक किंवा विकास हक्कांचे हस्तांतरण (टीडीआर) यांचा वापर करण्याची क्षमता असणाऱ्या खुल्या जमिनीचे मूल्यांकन

२०. सिद्धगणका मध्ये खुल्या जमिनीचे आधारभूत मूल्य १ चटईक्षेत्र निर्देशांक गृहित धरून देण्यात आलेले असते म्हणून १ चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अधिक किंवा कोणत्याही विकास हक्कांचे हस्तांतरण यांचा वापर करण्याची क्षमता असणाऱ्या 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.

२१. खुली जमीन किंवा इमारत किंवा तिचा भाग याचे भांडवली मूल्य हे, अधिनियम आणि हे नियम याच्या तरतुदींअन्वये पुढील रीतीने निश्चित करण्यात येईल :—

खुली जमीन किंवा इमारत किंवा तिचा भाग यांचे भांडवली मूल्य.

(१) खुल्या जमिनीचे भांडवली मूल्य सिध्द गणकानुसार खुल्या जमिनीचे आधारभूत मूल्य × वापरकर्ता प्रवर्गानुसार (अनुसूची 'अ' चा भाग एक) बहुविध भारांक × अनुज्ञेय किंवा मान्यताप्राप्त चटई क्षेत्र निर्देशांक × जमिनीचे क्षेत्र

$$\text{सीव्ही} = \text{बी व्ही} \times \text{युसी} \times \text{एफएसआय} \times \text{एएल}$$

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

$$\text{सी व्ही} = \text{बी व्ही} \times \text{यु सी} \times \text{एन टी बी} \times \text{ए एफ} \times \text{एफ एफ} \times \text{बी ए.}$$

उदाहरणे—उपरोक्त सूत्रांवर आधारित आणि त्यांवर सोडवलेली काही उदाहरणे परिशिष्टात दाखविली आहेत.

२२. सिद्धगणकामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या “मुद्रांक शुल्क मूल्यांकनाची महत्त्वाची मार्गदर्शक तत्त्वे” यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, या नियमांमध्ये करण्यात आलेल्या तरतुदींचे या मार्गदर्शक तत्त्वांवर प्रामुख्य असेल आणि मुद्रांकशुल्क मूल्यांकनाची मार्गदर्शकतत्त्वे अधिनियमान्वये आणि या नियमांअन्वये भांडवली मूल्य निश्चित करण्याकरिता लागू होणार नाही.

मुद्रांक शुल्क मूल्यांकनाची मार्गदर्शक तत्त्वे लागू न होणे.

अनुसूची. *** *** ***

भांडवली मूल्य नियम, २०१५

१. *** *** ***

२. या नियमांमध्ये, अन्यथा दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,—

व्याख्या.

(क) ते (छ) *** *** ***

(ज) “सिद्धगणक” याचा अर्थ, अधिनियमाच्या कलम १५४ च्या पोट-कलम (१अ) मध्ये, उल्लेखिलेले त्या त्या वेळी अंमलात असलेले मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक, असा आहे ;

(झ) “आधारभूत मूल्याचा संबंधित दर” याचा अर्थ, सिद्धगणकामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे खुल्या जमिनीचा दर किंवा जमिनीचा अधिके निवासी इमारत, कार्यालय, दुकान, वाणिज्यिक किंवा यथास्थिति, औद्योगिक इमारत यांचा दर, असा आहे ;

(ज) ते (ण) *** *** ***

३. ते १२. *** *** ***

१३. मंदिर, मठ, गुरुद्वारा, मशीद, तख्त, चर्च, दर्गा, सायनागॉग किंवा अग्यारी किंवा यांसारख्या धार्मिक प्रयोजनांकरिता असलेल्या इमारतीचे 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 इमारतीचे भांडवली मूल्य हे सिध्द गणकामध्ये दर्शविलेल्या निवासी इमारतीला लागू असलेल्या आधारभूत मूल्याच्या दराने आणि या नियमांमध्ये तरतूद केलेले संबंधित बहुविध भारांक लागू करून, निश्चित करण्यात येईल.

धार्मिक प्रयोजनांसाठी असलेल्या इमारतीच्या भांडवली मूल्यांची निश्चिती.

१४. ते १९. *** *** ***

१ चटईक्षेत्र
निर्देशकांपेक्षा अधिक
किंवा विकास
हक्कांचे हस्तांतरण
(टीडीआर) यांचा
वापर करण्याची
क्षमता असणाऱ्या
खुल्या जमिनीचे
मूल्यांकन

२०. सिध्दगणका मध्ये खुल्या जमिनीचे आधारभूत मूल्य १ चटईक्षेत्र निर्देशांक गृहित धरून देण्यात आलेले असते म्हणून १ चटईक्षेत्र निर्देशांकापेक्षा अधिक किंवा कोणत्याही विकास हक्कांचे हस्तांतरण यांचा वापर करण्याची क्षमता असणाऱ्या 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 यांचे
भांडवली मूल्य.

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

(१) खुल्या जमिनीचे भांडवली मूल्य—सिध्द गणकानुसार खुल्या जमिनीचे आधारभूत मूल्य × वापरकर्ता प्रवर्गानुसार (अनुसूची 'अ' चा भाग एक) बहुविध भारांक × अनुज्ञेय किंवा मान्यताप्राप्त चटई क्षेत्र निर्देशांक × जमिनीचे क्षेत्र

$$\text{सी व्ही} = \text{बी व्ही} \times \text{यु सी} \times \text{एफएसआय} \times \text{एएल}$$

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

$$\text{सी व्ही} = \text{बी व्ही} \times \text{यु सी} \times \text{एन टी बी} \times \text{ए एफ} \times \text{एफ एफ} \times \text{सी ए.}$$

मुद्रांक शुल्क
मूल्यांकनाची
मार्गदर्शक तत्त्वे
लागू न होणे.

२२. सिध्दगणकामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या "मुद्रांक शुल्क मूल्यांकनाची महत्त्वाची मार्गदर्शक तत्त्वे" यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, या नियमांमध्ये करण्यात आलेल्या तरतुदींचे या मार्गदर्शक तत्त्वांवर प्रामुख्य असेल आणि मुद्रांकशुल्क मूल्यांकनाची मार्गदर्शकतत्त्वे अधिनियमान्वये आणि या नियमांअन्वये भांडवली मूल्य निश्चित करण्याकरिता लागू होणार नाही.

अनुसूची.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

[सन २०२६ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ३१.]

[भूतलक्षी प्रभावाने, मुंबई महानगरपालिका अधिनियम यामध्ये आणखी सुधारणा करण्याकरिता आणि भांडवली मूल्य निश्चित करणे, मालमत्ता कर बसविणे व गोळा करणे यांच्याशी संबंधित असणारे विवक्षित नियम पुनर्अधिनियमित करण्याकरिता विधेयक.]

[श्री. एकनाथ शिंदे,
उप मुख्यमंत्री (नगर विकास)]

जितेंद्र भोळे,
सचिव-१,
महाराष्ट्र विधानसभा.