नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका, अधिनियम १९४९ महाराष्ट्र अधिनियम क्र.१० सन २०१० सुधारणांनुसार चे कलम १२७ चे पोटकलम १ (अ) कलम १२८ (क) कमल १२९ तसेच अनुसूची प्रकरण ८ चे नियम ७ (क) व त्या मधील प्रदान करण्यात आलेल्या सर्व शक्तीचा वापर करुन आयुक्त नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका स्थायी समिती च्या मान्यतेने मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ ची सुधारणा १२ दि.२१ मे २०११ चे कलम ३६ (ख) (के) नुसार इमारतीच्या व जमिनीच्या प्रवर्गाचा तपशिलाच्या बाबतीत विविध प्रवर्गाना नेमुन द्यावयाच्या बहुविध भारांकाच्या आधारे जमिनी व मालमत्तांचे भांडवली मुल्य निश्चीत करण्याचे नियम तयार करण्यात आले आहेत.

-: नि य म :-

१) संक्षिप्त नांव व प्रारंभ :-

१) या नियमास मालमत्ताची भांडवली मुल्याधारीत कर आकारणी भारांक निश्चीत करण्याचे नियम २०११ असे संबोधण्यात येईल

२) दिनांक ०१/०४ /२०११ रोजी अमंलात येतील.

२) व्याख्या : संदर्भानुसार दुसरा अर्थ.अपेक्षित नसेल तर या नियमात :-

a) ``**अधिनियम**`` म्हणजे मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका १९४९ व सुधारणा अधिनियम सन १९४९ चा मुंबई अधिनियम क्रमांक ५९ व सुधारणा अधिनियम क्र.१० सन २०१० व या अधिनियमातील इतर सुधारणा

b)``**शेडयुल -अनुसुची** ``म्हणजे या नियमातील अनुसुची

c) ``**कलम**`` म्हणजे अधिनियमाचे कलम

d) ``**भांडवली मुल्य** ``म्हणजे अनुसूची प्रकरण ८ चे नियम ७ (क) अन्वये ठरविल्याप्रमाणे मालमत्ता कराच्या आकारणीस पात्र असलेल्या कोणत्याही इमारतीचे जमीनीचे भांडवली मुल्य व इतर भारांकाचे गुणोत्तर

e) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या क्षेत्राच्या संबंधात रद्द केलेला अधिनियम म्हणजे अधिनियमाचे कलम ४९० द्वारे विवक्षित अधिनियम शहरात लागु होण्याचे बंद होईल असा महानगरपालिका अधिनियम

f) ``**कर**`` म्हणजे अनुसूची प्रकरण ८ मधील नियम ७ क अन्वये महानगरपालिकेने कोणत्याही इमारतीवर किंवा जमिनीवर अथवा त्या वर बसविलेला किंवा बसविण्यायोग्य असलेला मालमत्ता कर.

g)``**इमारत**`` म्हणजे माणसाने राहण्याचे घर म्हणून किंवा अन्य प्रकारे उपयोग करण्यात येत असलेले कोणतेही फ्लॅट (सदनिका) ,घर,उपगृह,तबेला, छपरी, झोपडी व अन्य प्रवेशित जागा किंवा सरंचना यांचा समावेश होतो मग तो चिरेबंद असो किंवा विटा, लाकुड , चिखल, धातु किंवा अन्य कोणतेही सामान याने बांधलेली असो. तसेच त्या संज्ञेत, व्हरांडे, कायम बसविलेले चबुतरे , जोते,दाराच्या पायऱ्या, आवाराच्या भिंती व कुंपण धरुन भिंत व तत्सम भाग यांचा समावेश होतो.

h)``**शहर**`` म्हणजे भारताच्या संविधानाचा अनुच्छेद २४३ भुखंड (२) अन्वये किंवा अन्य अधिनियमाचे कलम ३ पोटकलम (२) अन्वये अधिक मोठया नागरी क्षेत्राच्या संबंधात काढण्यात आलेल्या अधिसुचनेमध्ये विनिर्दिष्ट केलेले एक शहर बनवावे असे अधिक मोठे नागरी क्षेत्र.

i) ``**आयुक्त**``म्हणजे कलम ३६ अन्वये नेमलेला शहराचा नगरपालिका आयुक्त व त्यामध्ये कलम ३९ अन्वये नेमलेल्या हंगामी आयुक्ताचा समाविष्ठ होतो.

j) ``**महानगपालिका**``म्हणजे शहर म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या अधिक मोठया नागरी क्षेत्रासाठी रचना केलेली किंवा रचना केलेली असल्याचे मानण्यात येणारी महानगरपालिका.

k)``**नमुना**`` म्हणजे नियमास जोडलेला नमुना

l) `` **फ्लॅट** `` म्हणजे कोणताही राहण्यासाठी वेगळा तयार केलेला भाग जाचा रहिवासा करीता वापर केला जातो, किंवा कार्यालय किंवा दुकान, शोरुम किंवा गोदाम किंवा उद्योग किंवा व्यापार वा इतर प्रकारच्या वापरात असणारे

बांधकाम प्रकार :- अ-१ आर.सी.सी.फ्रेम स्ट्रक्चर उच्च दर्जाची टाईल्स / मार्बल फर्शी, सुशोभीत भिंती / सुशोभित दर्शनिय भाग, उच्च दर्जा / आधुनिक प्रसाधन गृहे /स्विमींग पुल /व्यायामा करीता स्वतंत्र खोली इत्यादी सुवीधा असलेले (विलासी इमारत)

अ-२ आर.सी.सी.फ्रेम /लोड बेअरींग, भिंती सर्वसाधारण दर्जाचे फलोरींग व अ-१ दर्जात नयेणारे

ब- दगड ,विटा, सिमेंट गिलावा वापरुन भिंती लाकडी बडोद / धाबा , पक्के बांधकाम पत्राचे छत , खपरेल ई.

क-दगड, विटा मातीचे कच्चे बांधकाम ज्यामध्ये सिमेंटचा वापर नाही व छतावर टिन

ड-संपुर्ण मातीच्या भिंती ,लाकडी / टिन पार्टीशन, झोपडी वजा घरे

m)`` **न्यायाधिश**`` म्हणजे कोणत्याही शहरात अशा शहरात अधिकारीता असलेले दिवाणी न्यायाधिश (वरिष्ठ स्तर)

n) ``**जमीन**`` म्हणजे या संज्ञेने जिच्यावर बांधकाम करण्यात येत आहे किंवा करण्यांत आले.आहे किंवा जी पाण्याने आच्छादिलेली आहे अशी जमीन,जमीनीपासून उत्पन्न होणारे, जमिनीशी, जोडलेल्या वस्तु किंवा कोणत्याही जमिनीशी जोडलेल्या वस्तुशी कायद्याने जखडलेल्या वस्तु आणि विधान मंडळाने, पारीत केलेल्या अधिनियमान्वये कोणताही रस्त्यावर निर्माण केलेले हक्क याचा समावेश होतो.

o)``**अधिक मोठे नागरी क्षेत्र** `` म्हणजे भारताच्या संविधानाचा अनुच्छ २४३-थ खंड (२) अन्वये किंवा अधिनियमाचे काढण्यात आलेल्या अधिसुचनेमध्ये अधिक मोठे नागरी क्षेत्र म्हणून निर्विर्दिष्ट केलेले क्षेत्र.

p)``**होर्डींग (जाहिरात फलक )** `` म्हणजे इमारतीवर /खांबावर /जमिनीवर उभारलेली वा प्रदर्शीत केलेला जाहिरात फलक

q)``**नगरपालिका कर** `` म्हणजे अधिनियमाने बसविलेला कोणताही कर

R)``**भोगवटादार**`` वा संज्ञेत पुढील बाबीचा समावेश होतो.

अ-ज्या जमिनीचा किंवा इमारतीच्या संबंधात भाडे दिले जाते किंवा देण्याजोगे असणे, अशा जमिनीचे किंवा इमारतीचे भाडे किंवा भाडयाचा कोणताही भाग जी कोणतीही व्यक्ती मालकास त्यावेळी देत असेल किंवा देण्यास पात्र असेल अशी व्यक्ती

ब-ज्या जमिनीवर किंवा इमारतीत राहणारा किंवा अन्यथा तिचा वापर करणारा मालक

क-भाडे माफ असलेला भाडेकरु

ड-कोणत्याही जमिनीचा किंवा इमारतीचा भोगवटा करीता असलेल्या लायसन्सधारक आणि

इ-कोणत्याही जमिनीचा किंवा इमारतीचा भोगवटा केल्याबद्दल मालकास नुकसान भरपाई देण्यास पात्र असलेली कोणतीही व्यक्ती

s)``**बाजारमुल्य तक्ता**``म्हणजे नोंदणी मुद्रांक विभाग यांच्याकडून लागू असलेले त्या त्या वर्षाचे बाजार मुल्य दर तक्ता

t) ``**तारांकीत हॉटेल** ``म्हणजे पर्यटण मंत्रालयाने उल्लेखीत केलेले विशिष्ट क्रमांकासहीत तांराकीत हॉटेल

u) ``**साठवणूक टाकी** ``म्हणजे जमिनीच्या आत,इमारतीवर कोणत्याही मजल्यावर कोणत्याही साठवणूकी करीता निर्माण केलेली टाकी त्यामध्ये पिण्याचे पाणी असो वा अग्निशमना करीता वापरात असलेले पाणी वा इतर कोणतेही द्रव्य.

v)``**मनोरा** `` म्हणजे दुरदर्शन प्रसारण मनोरा,केबल मनोरा, दुरध्वनी मनोरा,किंवा इतर कोणतेही प्रेक्षेपण करणारे मनोरे किंवा अॅन्टीना सारखे सयंत्र ज्यांची उभारणी जमीनीवर वा इमारतीवर केलेली असेल

w)``**शब्द वा त्याचे अर्थ**`` म्हणजे या नियमात स्पष्ट करण्यात आले नाहीत परंतू कायदयात निश्चीत केलेले आहेत ते .

x)``**अधिकृत बांधकाम**`` म्हणजे महाराष्ट्र नगर रचना अधिनिय १९६६ वा इतर कोणतेही कायदयाने स्थापीत प्राधीकरण अस्तित्वात असेल त्या नुसार नियमाने परवानगी प्राप्त बांधकाम

३) मोकळया जागेचा वापर/प्रकार/भारांक :- म्हणजे मोकळया जमीनी बांधकाम क्षेत्रा व्यतीरीक्त उर्वरीत जागा किंवा बांधकाम करणे योग्य मोकळे भुखंड ज्यांचा भारांक निश्चीत करणे करीता नियम ४ चा भाग १ कॉलम ३ नुसार भारांक देण्यात येईल

४) मोकळया जागेंचा /भुखंडाचा वापरानुसार ठरवावयाचा भारांक :- म्हणजे तक्ता``A`` मध्ये दर्शविल्या नुसार कॉलम नं.२ मध्ये वापर असल्यानुसार जमिनीच्या किंमतीशी कॉलम नं.३ मधील मुल्याने गुणाकार केल्यानंतर जे मुल्य येईल ते मुल्य मोकळया जागेचे मुल्य ठरेल.

५) मालमत्तेच्या बांधकामाचा अथवा त्याच्या भागाचा भारांक ठरविण्या करीता गुणोत्तर करणे :- मालमत्तेच्या बांधकामाचा वा त्यांच्या भागाचा वापर तक्ता ``A`` चा भाग २,३ व ४ या मध्ये दर्शविल्यानुसार कॉलम नं.२ चा भारांक कॉलम नं.३ मधील मुल्याने गुणाकार केल्यानंतर त्या बांधकामाचे भांडवलीमुल्य निश्चीत केले जाईल.

६) इमारतीच्या बांधकाम प्रकारानुसार भारांक ठरविण्या करीता गुणोत्तर प्रमाण :- बांधकाम प्रकारानुसार बाजार मुल्य दर तक्त्यातील दर घेण्यात येत आहेत त्यामुळे हया बाबीस भारांक देणेची आवश्यकता नाही.

७) इमारतीचे बांधकाम वर्ष व त्यावर आधारीत भारांक :- तक्ता ``B`` कॉलम नं.२ मध्ये दर्शविलेल्या कालावधीनुसार कॉलम नं.३ मध्ये दर्शविलेल्या मुल्याने गुणाकार केल्यानंतर त्या बांधकाम वर्षानुसार मुल्य निश्चीत होईल.

८) इमारतीचा बांधकाम मजला /भारांक :- तक्ता ``C`` कॉलम नं.२ मध्ये दर्शविलेल्या मजल्यास कॉलम नं.३ मध्ये दर्शविलेल्या मुल्याने गुणाकार केल्यानंतर इमारतीच्या त्या त्या मजल्याचे बांधकामा मुल्य निश्चीत होईल.

९) जाहिरात फलक /मनोरा/अॅन्टीना यांचे मुल्य निश्चीती करण :-

अ) जाहिरात फलक उभारणी करीता लागलेले जास्तीत जास्त क्षेत्र (जमिनी /इमारत वरील) +जाहिरात फलकाचे क्षेत्रफळ आणि -

ब) मनोरा :- त्या मनोऱ्याच्या पायाचे क्षेत्रफळ xटॉवरची उंची याचा गुणाकार केल्यानंतर येणारे मुल्य किंमती करीता ग्राहय धरले जाईल.

१०) बांधकामचे भांडवली मुल्य निश्चीती करीता खालील बाबी विचारात घ्याव्यात :-

१-अ) यामध्ये खालील बाबीचा समावेश राहील -

१) ताब्यात असलेले छत (terrace in exclusive possession) २) मधला मजला (mezzanine floor) ३) सेवा मजला (service floor) ४.पोडीयम (podium) ५.पाया (basement) ६ stilts ७) loft ८) flooer bed ९) पहारेदाराची खोली watchman cabin १०) refuge area ११) canopy १२) porches १३) entrance lobby १४) lounge १५) वातानुकूलीत यंत्रणेची खोली air-conditioning plant including air conditioning plant room १६) air handling room १७) area of the structure for an effluent treatment plant १८) ducts and १९) niches

ब) पण खालील बाबींचा समावेश होणार नाही :-

१) उदवाहन खोली सर्वात वरच्या मजल्यावरील २) उदवाहन मार्ग (लिफ्ट वेल्स) ३) सिडया (पायऱ्या) व खोलीच्या दरम्यान असलेली जागा (पॅसेज) ४) चिमणी व धुराडे ५) मीटर खोली ६) पंप खोली ७) जमीनीच्या आतील वा छतावरील पाण्याची टाकी ८) सेप्टीक टॅक

२) ज्या ठिकाणी महापालिका रेकॉर्डवर चटई क्षेत्रफळ असेल परंतू बांधकाम क्षेत्रफळ निश्चीत करण्यास अडचणीचे ठरत असेल त्या ठिकाणी खालील प्रमाणे बांधकाम क्षेत्रफळ ठरविता येईल.

अ) बांधकाम क्षेत्रफळ = चटई क्षेत्रफळ x १.२

ब) उप कलम (१) च्या खंड (ए) मध्ये दर्शविल्या प्रमाणे क्षेत्र किंवा क्षेत्रचे कोणतेही भाग किंवा सर्व भाग

११) छताचे भांडवली मुल्य निश्चीत करणे :- जर इमारतीचे उघडे छत एकटयाच्या ताब्यात असेल जे फ्लॅटला लागून असेल त्यांचे मुल्य फ्लॅटला लागू असलेल्या दराने ४०% मुल्य निश्चीत करावे .

***१२) मधल्या मजल्याचे (mezzanine floor) :-**

अ) मधल्या मजल्याचे मुल्य - त्या फ्लॅटच्या खालच्या बाजूस असलेल्या फ्लॅटच्या ७०% भांडवली मुल्य निश्चीत करावे.

***ब)** लॉफ्ट (loft) किंवा अॅटीक (attic) मजल्याच्या जे जेथे असेल त्याच्या खालच्या फ्लॅटला लागू असलेल्या दराचे ५०% भांडवली मुल्य लागू असेल.

१३) पाडण्यात आलेल्या इमारतीचे भांडवली मुल्य :-

अ) जेथे पुर्ण इमारत पाडण्यात आली असेल ती जागा मोकळी जागा गृहीत धरुन मोकळया जागेचे भांडवली मुल्य नियम ४ नुसार निश्चीत करावे.

स्पष्टीकरण : - या नियमासाठी असे घोषित करण्यात येते की, जेव्हा इमारत पाडली, पाडण्यात येत असेल व जेव्हा पाडलेल्या इमारतीची जमीन ज्यावर इमारत उभी होती, रिक्त झाल्यास किंवा फक्त भींती किंवा तसेच उभ्या आहेत, परंतू त्यावर छत नसेल जे त्या स्थीतीत राहता येत असेल व त्या पाडलेल्या , सामान किंवा इतर पडक्या इमारतीचे सामान तेथून अद्याप हालविण्यात आले नसेल तर त्या इमारतीच्या खालची जमीन रिक्त जमीन समजण्यात येईल.

ब) जेव्हा फक्त इमारतीचा भाग पाडण्यात आला व बाकी भागात राहणारे राहत आहेत, तशा इमारतीच्या खालची जमीन जे पाडण्यात आली ,रिक्त जमीन गृहीत धरण्यात येवून व बांधकाम असलेला भाग ज्याचा रहिवासाकरीता वापर करण्यात येत आहे अशा भागाचे भांडवली मुल्य निश्चीत करण्यात यावे.

क) पोट नियम (अ) व (ब) शिवाय जेथे टॅक्स लावलेली इमारत पडली किंवा पाडण्यात येत आहे, त्या इमारतीच्या खालची जमीन किंवा इमारतीचा भाग जे पाडण्यात आला ती रिक्त जमीन ग्राहय धरुन भांडवली मुल्य निश्चीत करावे व त्याला मोकळी जागा समजून ०.३० ने भाराक देवून जमिनीचे भांडवली मुल्य निश्चीत करावे.

१४) साठवण टाकीचे भांडवली मुल्य निश्चीत करणे :- साठवण टाकीचे भांडवली मुल्य निश्चीत करण्या करीता खालील पध्दतीचा अवलंब करावा.

१)जमीनी च्या वरील साठवण टाकी :-

अ) जमीन - बाजार मुल्य दर तक्त्यानुसार मोकळया जागेच्या दरास १.२ भांराकाने गुणाकार करावे

ब) साठवण टाकी -साठवण टाकीची क्षमता लिटरमध्ये x दर रुपये ४० प्रति लिटर व याच्या घटकानुसार अनुसूची ``C`` मध्ये आहे त्यानुसार भारांक व गुणाकार करावे.

क) साठवण टाकीचे एकुण भांडवली मुल्य = अ + ब

२)जमीनीच्या खालील साठवण टाकी :-

अ) जमीन - बाजार मुल्य दर तक्त्यानुसार मोकळया जागेच्या दरास १.२ भांराकाने गुणाकार करावे

ब) साठवण टाकी -साठवण टाकीची क्षमता लिटरमध्ये x दर रुपये ५० प्रति लिटर व याच्या घटकानुसार अनुसूची ``C `` मध्ये आहे त्यानुसार भारांक व गुणाकार करावे.

क) साठवण टाकीचे एकुण भांडवली मुल्य = अ + ब

१५) विलासी आर.सी.सी. इमारत व सोईचे भांडवली मुल्य पुन्हा वेगळे निश्चीत करु नये (अ-१)

जेव्हा या नियमाखाली विलासी आर.सी.सी च्या इमारतीची भांडवली मुल्य ठरविण्यात आले असेल तेव्हा विलासी आर.सी.सी. इमारतीच्या व्याखेत ज्या सोई दर्शविल्या त्या सोईसाठी मालमत्ता कर लावताना पुन्हा भांडवली मुल्य लावण्यात येवू नये .

१६) मोकळी जागा ज्याचा उपयोग पहिला मजला स्पेस इडेक्स (एफएसआय) किंवा विकासाचे हस्तांतरण (टिडीआर) करता येते त्याचे मुल्यांकण :-

बाजार मुल्य दर तक्ता पध्दतीत मोकळया जागेसह पहिल्या मजल्याच्या जागेसह इंडेक्सचे आधार मुल्य दर दिले आहेत, परंतू मोकळी जागा पहिल्या मजल्याचा इडेक्स पेक्षा जास्त मजल्यात उपभोग घेता येतो किंवा विकास हक्क हस्तांतरण झाल्यास त्याचे मुल्य वाढीव दराने जे काही उच्च मजल्याचे जागा इंडेक्स किंवा विकास हक्क हस्तांतरण प्रमाणे वापर करण्यास प्रस्तावित असेल. व ते मान्य केलेले असून इमारतीचा नकाशा महानगरपालिकेला मान्यतेसाठी सादर केलेला असेल.

१७) मोकळया जमीनी किंवा इमारतीचे भांडवली मुल्याच्या अधिनियमाच्या तरतूदी व हया नियमाच्या अधिन खालील पध्दतीने निश्चित करण्यात यावे.

१) खुल्या जमीनीचे भांडवली मुल्य **(CV) :-** बाजार मुल्य दर तक्त्यानुसार जमीनीची किंमत **x** वापर भारांक **(UC)** (तक्ता अ चा भाग १) **x** बांधकाम परवानगी देय जागा (FSI) **x** भुंखडाचे क्षेत्रफळ (AL)

CV= BV X UCX FSI X AL

२) <u>इमारतीचे भांडवली मुल्य :-</u>

बाजार मुल्य दर तक्त्या आधार इमारतीसाठीचे दर (BV)x वापराच्या वर्गीकरणानुसार भारांक (UC) भाग २,३ किंवा ४ अनुसूची (तक्ता अ मधील) x इमारतीचा बांधकाम प्रकारा नुसार भारांक (NTB) (तक्ता ब) x इमारतीच्या बांधकाम वर्षानुसार भारांक (AF) (तक्ता क) x मजल्याचा भारांक (FF) (तक्ता ड) X बांधकाम क्षेत्रफळ (BA)

CV= BV X UCX NTB X AF x FF x BA

१८) बाजार मुल्य दर तक्त्याचे मार्गदर्शीका लागू पडत नाही :-

मुद्रांक शुल्क मुल्याकन महत्वाच्या मागदर्शीका बाजार मुल्य दर तक्त्यात दिल्या प्रमाणे आहे या नियमामधील तरतूदी प्राधान्य असून या मार्गदशीकेच्या कोणत्याही बाबी भांडवली मुल्य ठरविण्यास अधिनियम व नियमाला लागू पडत नाहीत.

१९) माहिती तंत्रज्ञान प्रशिक्षण देणाऱ्या संस्था :- नोंदनीकृत माहिती तंत्रज्ञान प्रशिक्षण देणाऱ्या संस्था ना शासन निर्णयानुसार निवासी दराने कर आकारणी करण्यात येईल.

नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका नांदेड				
इमारतीचे व जमीनीचे भांडवली मुल्य निश्चिती करीता वापरा नुसार गुणोत्तर मुल्य निश्चिती				
अनुसूची ``अ`` नियम ५ (भाग-१) **(भुखंड)**				
भुखंड त्यांचे निश्चिती गुणोत्तर मुल्य				
अ.क्र.	**मोकळया जागेचा वापर**		**भांडवली करीता गुणोत्तरी करावयाचे मुल्य**	
१	मोकळी जागा निवासी		१.००	
२	मोकळी जागा अनिवासी			
	a	व्यापार	१.२५	
	b	औद्यागिक	१.१०	
३	मोकळी जागा आरक्षणा अंतर्गत			
	a	काही भाग परवाना देय	०.१०	
	b	पुर्णतः परवाना नादेय	०.०१	
४	मोकळया जागेवर वाहनतळ अपार्टमेंट व्यतीरिक्त		०.५०	
५	मोकळया जागेवरिल विद्युत सबस्टेशन		१.२५	
६	रस्त्या वरील वजन काटयाची जमीन		१.२५	
७	विमानतळ जमिन			
	a	विमानतळाची धावपटटी व इतर	१.२५	
	b	प्रवेशा व्यतीरीक्त इतर खुली जागा	१.००	
८	शैक्षणिक संस्थाचे स्टेडियम चे तीकीटा शिवाय प्रवेश दिला जाईल		०.०१	
९	स्टेडियम जिथे तीकीट विना प्रवेश दिला जात नाही.		१.००	
१०	ओपन एेयर थेटर		१.२५	
११	पेट्रोल /गॅस /सर्व्हिसिंग स्टेशन/केरोसिन पंप/करीता वापरात आलेली जमीन परिसर		१.२५	
१२	पाणी साठवणुक तलाव		०.०१	

नियम-५ (भाग २) (निवासी इमारती)		
निवासी इमारती व त्याचे भागांना द्यावयाचे भारांक गुणोत्तर प्रमाण		
अ.क्र.	**निवासी वापर व त्यांचे भाग**	**गुणोत्त रातील भारांक मुल्य**
१	खोली, फ्लॅट,सदनिका ,भाडेकरु आदि वापर	१.००
२	स्वतंत्र बंगला/ रो हाऊस	१.००
३	डयुप्ल्क्स प्लॅट /अपार्टमेंट	१.००
४	पार्किंग, (तळमजल्यावर or Podium)	०.५०
५	अपार्टमेंटमधील बंदिस्त गॅरेज	०.५०
६	सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे ऑफिस	०.५०
७	स्विमींग पुल	१.००
८	क्लब हाऊस आणि इतर सुविधा करीता वापरात आसलेले बांधकाम (सोसायटीत असलेले फक्त सदस्य वापरात असलेल)	१.००

नियम-५ (भाग-३)

दुकाने/व्यावसायीक इमारती गुणोत्तर

दुकाने,व्यावसायिक इमारती करीता भारांक निश्चिती करीता गुणोत्तर मुल्य

अ.क्र.	वापर	
१	दुकाने	मुल्य
२	हॉटेल /बिअर बारसह	२.००
३	डिपार्टमेंटल स्टोअर/शॉपिंग सेंटरसह	२.२०
४	इस्पीतळे/डिस्पेंसरीज/लॅब्रोटरीज	२.२०
५	खाजगी हेल्थ क्लब/जिमनॅशियन	२.००
६	कार्यालय	२.००
७	विमानतळ इमारत	२.००
८	विमानतळातील प्रवासी तळ	२.२०
९	विमानतळ हँगर/वर्कशॉप	२.२०
१०	मंगल कार्यालय/हॉल कम्युनिटी हॉल (वातानुकुलीत)	२.२०
११	मंगल कार्यालय/हॉल/ कम्युनिटी (बिगरवातानुकुलीत	२.४०
१२	गोदाम/वेअर हाऊस/साठवणुक गृहे	२.२०
१३	अतारांकित उपहार गृहे	२.००
१४	१ ले ४ पंचतारांकीत उपहारगृहे	२.००
१५	५ तारांकित उपहारगृहे	२.२०
१६	बँक/वित्तीय संस्था	२.५०
१७	जिवन विमा व इतर विमा कार्यालये	२.४०
१८	म्युच्युअल फंड कार्यलये /सिक्युरिटी एक्सचेंज/स्टॉक एक्साचेंज विषयक काया.	२.४०
	कार्यालय/कम्युनिटी एक्सचेंज कार्यालये	२.४०
१९	ATM मशिन सेंटर/ पैसा बद्यली केंद्र	
२०	को-ऑपरेटिव्ह क्रेडीट सोसायटी	२.४०
२१	शॉपिंग मॉल	२.००
२२	सर्व शैक्षणिक संस्था	२.५०
२३	कार पार्कींग/तळमजला/अंडर ग्राउंड	१.४०
२४	बंदिस्त गॅरेज	१.००
२५	सोसायटी ऑफिस	१.००
२६	इलेक्टिकल सबस्टेशन	०.६०
२७	सुपर स्पेशालिटी इस्पितळे	२.००
२८	नर्सिंग होम	२.४०
२९	जाहिरात फलक	२.२०
३०	मनोरा	२.००
		२.००

अ.क्र.	वापर	मुल्य
३१	चित्रपट गृह / थेअटर/नाटयगृह	२.००
३२	क्लब हाउस इत्यादी	२.००
३३	कोचिंग क्लासेस	२.००
३४	फक्त पार्किंग करीता उभारण्यात आलेल्या इमारती (लिफटसह व विनालिफट	२.००
३५	एकापेक्षा जास्त पडदे असणारे चित्रपट गह (multiflex)	२.५०
३६	स्वीमिंग पुल 'जिथे प्रवेश शुल्क घेतले जाते'	२.००
३७	पेटोलपंप/केरोसिन पंप/एलपीजी स्टेशन/सिएनजी स्टेशन	२.००
३८	तबेला	१.६०
३९	रस्त्यावरील वजन कटा (weightBridge)	२.००

नियम-५ (भाग-४)

औद्योगिक इमारती

उद्योग व अनुषंगिक घटकाच्या वापराकरीता भारांक गुणोत्तर मुल्य

अ.क्र.	उद्योगिक वापर प्रकार	मुल्य
१	औद्योगिक वसाहत	२.५०
२	सेवा उद्योग वसाहत	२.१०
३	वर्कशॉप	२.५०
४	कारखाना	२.५०
५	वाहनतळ	१.००
६	बंदिस्त गॅरेज	१.००
७	औद्योगिक वसाहत कार्यालय	१.००

अनुसूची - `ब`

नियम -८

इमारतीचे आयुष्यवर आधारीत भारांक निश्चीती बाबत

अ.क्र.	इमारतीचे वय	गुणांक मुल्य	अ.क्र.	इमारतीचे वय	गुणांक मुल्य
१	००-१	१.००	१२	२२-२३	०.८९
२	०२-०३	०.९९	१३	२४-२५	०.८८
३	०४-०५	०.९८	१४	२६-२७	०.८७
४	०६-०७	०.९७	१५	२८-२९	०.८६
५	०८-०९	०.९६	१६	३०-३१	०.८५
६	१०-११	०.९५	१७	३२-३३	०.८४
७	१२-१३	०.९४	१८	३४-३५	०.८३
८	१४-१५	०.९३	१९	३६-३७	०.८२
९	१६-१७	०.९२	२०	३८-३९	०.८१
१०	१८-१९	०.९१	२१	४०-Above	०.८०
११	२०-२१	०.९०			

अनुसूची - `क`

नियम-९

इमारत मजल्यावर आधारीत भारांक ठरविणे

अ.क्र.	मजला	भारंक
१	बेसमेंट कार पार्किंग शिवाय वापर	१.००
२	जमिनोखालील मजला	१.००
३	जमिनी वरील मजला	१.००
४	१ ते २ रा मजला	१.००
५	३ ते ४ मजला	०.९८

उपरोक्त भारांकानुसार निश्चीत मुल्यावर खालील प्रमाणे कराचे दर लागु करण्यात येत आहेत. सदरील कर सन २०११-१२ पासून लागु राहतील.

कर नांव	कराचे दर (निवासी)
सामान्य कर	०.३०%
साफ सफाई कर	०.००९९%
मनपा शिक्षण कर	०.००९९%
वृक्ष कर	०.००५२%
पथकर	०.००९९%
जललाभ कर	०.०१९%
जलनिस्सारण कर	०.०१९%
अग्निशमन कर	०.०१९%

आदेशाची अंमलबजावणी त्वरीत परिणामाने व्हावी.

आयुक्त
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.
जा.क्र./कर वि/ 6347/2012
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका नांदेड.
दि. 3/11/2012.

प्रतिलिपी अंमलबजावणीस्तव :-

१.उप आयुक्त (विकास/महसुल), नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.

२.सर्व सहा.आयुक्त तथा क्षेत्रीय अधिकारी, नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.

आयुक्त
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.

Tax-२०१२

आदेश

जा.क्र./नांवाशमनपा/करवि/६३४६/२०१२
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदडे
दिनांक :- ०३/११ / २०१२

विषय :- भांडवली मुल्याधारीत मालमत्ता कर आकारणी करणे बाबत.

संदर्भ :- १.मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ महाराष्ट्र अधिनियम क्र.१० सन २०११ सुधारणा व सन २०११ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्र. १२ दि. २१ मे २०११

२.सर्व साधारण सभा ठराव क्र. १३५ दि.३०.१२.२०११

३.कार्यालयीन आदेश क्र./करवि/२११८/२०११ दि.१४.७.२०११

नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका हद्यीतील मालमत्ताची भांडवली मुल्याधारीत कर आकारणी करणे करीता सन २०११-१२ मध्ये सर्वेक्षण करण्यात आले आहे. सदरील कर आकारणीचे नियम व भारांक निश्चीती करीता स्थायी समिती समोर प्रस्ताव ठेवण्यात आला होता, त्यावर स्थायी समितीने दि. २६/०६/२०१२ रोजी ठराव क्र.४७ द्वारे या नियमाचा अभ्यास करणे करीता उप समिती नियुक्ती केली, परंतु त्या समितीने प्रशासनाकडे कोणताही अहवाल सादर केला नाही.

मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ मध्ये सुधारणा अध्यादेश क्र. १२ दि.२१ मे २०११ अन्वये कलम ३६ (ख) (के) नुसार आयुक्तानी सादर केलेल्या कोणत्याही समिती समोरील प्रस्तावावर ४५ दिवसात कोणताही निर्णय घेतला नाही तर अशा प्रस्तावाला समितीने मंजुरी किंवा मान्यता दिलेली असल्याचे मानण्यात येईल अशी तरतूद आहे. महापालिका अर्थीक हिताकरीता व ऑडीटर जनरल नागपुर यांचे लेखा आक्षेपाच्या पुर्तते करीता मालमत्ता कर आकारणी अंतीम करणे अत्यावश्यक झाले आहे.

त्यानुसार स्थायी समिती समोर सादर केलेले नियम व भारांकानुसार मालमत्ता कर आकारणी करण्यास मान्यता प्राप्त होते, सबब मालमत्ता कर आकारणी भांडवली मुल्याधारीत करण्यात येत असून सर्वेक्षण करण्यात आलेले सर्व कर आकारणी फॉर्मस व उर्वरीत सर्वेक्षण फॉर्मस मुख्य कार्यालयत पंधरा दिवसात सादर करुन या आगोदर सादर केलेले फॉर्मस वार्ड, ब्लॉक निहाय क्रमशः लावून, त्यामधील अपुर्ण माहीती सिटी सर्वे क्रंमाक , सातबारा क्रंमाक यासह रेडीरेक्नर चा प्रभाग क्रंमाक सर्व मालमत्ताच्या फॉर्म नोंदवून द्यावेत. जेणे करुन भांडवली मुल्याधारीत पध्दतीने कर आकारणी मुल्यानुसार खास नोटीस तयार करण्यात येतील.व कर आकारणीची पुढील कायदेशीर कार्यवाही पार पाडण्यात येईल.

आदेशाची अंमलबजावणी त्वरीत परिणामाने व्हावी

(सोबत :- नियम व भारांकाची प्रत पाठविण्यात येते)

(मा.आयुक्त यांचे मान्येतेने)

स्वा/-
आयुक्त
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.

प्रतीलीपी :-

१.मा.आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड यांना माहितीस्तव सादर

२मा.अप्पर आयुक्त,नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड यांना माहितीस्तव सादर.

३.सहा.आयुक्त तथा क्षेत्रीय अधिकारी, कार्यालय क्र. १ ते ६, नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.

४.सिस्टीम ॲडमीनीस्ट्रेटर, संगणक विभाग, नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड यांना देउन कळविण्यात येते की, या सोबत जोडलेली नियम प्रत वेब सोईटवर प्रसिध्द करावी.

आयुक्त
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका,नांदेड.करीता