मुंबई प्रॉपर्टीज

FRIDAY - 4 MARCH 2004.

जुनं तेच सोनं!

मुंबईच्या चाळीस हजारांहून अधिक रहिवासी इमारती जमीनदोस्त करून पुन्हा बांधकाम करण्यासंदर्भात झालाय आहेत. रिडेव्हलपिंग करायचं म्हटलं हा मोठी किंमत मोजावी लागते आणि त्यापेक्षा रिपेअर केलेली बरी पैसा वाचतो यापेक्षा ही जोडून पुन्हा बांधणी हा त्यासाठी कमीतकमी खर्च करायची गरज नाही. चाळीत किरकोळ मोठी कामं आणि रंगकाम तुम्हाला देखील हा? असा दोन-तीन आकर्षक ऑफर तुमच्याकडे आल्या हा तुमी त्यांचे काही निवड करता?

एक्सक्लुजिव्ह टीडीओआ देवदासमेन्ट्सअंतर्गत बहुतांश बिल्डर्स असा इमारतींच्या मालकांसमोर पुनर्बांधणीची ऑफर ठेवतात. या ऑफर पॅकेजमध्ये तुमच्या सध्याच्या जागेपेक्षा जास्त जागा, बांधकामाच्या काळात भाड्याच्या किंवा तिकाणी राहण्यासाठी येणारा खर्च किंवा आगाऊ काही रक्कम यांचा प्रामुख्याने समावेश असतो. असे आकर्षक ऑफर देकारात बहुतांश त्यासोबत जिव्हाणी रक्कम आणि जादेच्या अतिरिक्त चटईक्षेत्र. पण असा ऑफर्स स्वीकारण्यापूर्वी रहिवासांना बांधकामासाठी आवश्यक असलेली गुंतवणूक व कार्यपद्धती याविषयीच्या प्रश्नांबद्दल जाणून घेणे. असा प्रकारचं बांधकाम तुम्हाला करायचं असेल किंवा असे एखादी ऑफर तुमच्याकडे असेल हा त्यासाठी खालील काही गोष्टींकडे लक्ष देणं आवश्यक आहे.

बिल्डरची ऑफर तुमी स्वीकारत असाल हा आर्किटेक्ट, वकील, मूल्यांकन इंजिनीअर, प्रोजेक्ट मॅनेजरची नेमणूक करणं फायद्याचं ठरतं. यात थोडेफार पैसे खर्च होतात पण त्यांच्या मदतीने बिल्डरकडून तुमच्याला करत असलेल्या बांधकामाची अपेक्षा आहे, हे लिखित करता येतं. बांधकामाच्या वेळी त्या तांत्रिक गोष्टी उपलब्ध असतात, त्या उपलब्ध तुमच्या अनुभवी व्यक्तीच्या सल्ला मिळेल.

तुमी स्वतःचं मूल्यांकन डिव्हाइस तयार केलं पाहिजे. मूल्यांकन डिव्हाइसचा बिल्डिंगचं आयुष्यमान असायला असतं. फायद्याच दर्जाच्या बिल्डिंगचं आयुष्यमान साधारणपणे ६०-७५ वर्षं असतं. तुमी मूल्यांकन डिव्हाइस आणि बांधकामाच्या दर्जाचा वेगळीच लक्ष दिलं पाहिजे हा ती बिल्डिंग पुढचा २०-२५ वर्षांसाठी रिपेअर करायची लागेल.

कारपेट, बिल्टअप, डिलक्स बिल्टअप एरियामध्ये थोडक्यात

असतो. बिल्टअप प्रकारचा एरीया तुमच्या हेड कार्पेट त्यापेक्षा कार्पेटक्षेत्रचे लक्ष द्या. प्रत्यक्षात बिल्डिंग बांधून झालयानंतर सध्या तुमी राहता त्यापेक्षाही कमी एरीया तिळाच्याच शक्यता असते. तुमच्या दाखवला जाणाऱ्या बिल्डिंगच्या प्लॅन आणि प्रतिनिधी दाखवला जाणारा प्लॅन यात फरक असू शकतो. त्यामुळे स्ट्रक्चरल आर्किटेक्ट आणि इस्टीमेनसले फरीद विकले जाणारे असतात. त्यामुळे त्यांना फायनल दर्जाची बिल्डिंग बनवणं अपरीहार्य असतं.

बनावट डील हे पण बिल्डर्स एक्सपर्टेशी ऑफर्स पेडन पेडन. तुमच्या बिल्डिंग प्लॉट किती किमतीचा आहे त्यावरून ते तुमच्याला ऑफर देतात. त्यांचा फायदा किती होणार आहे किंवा तुमच्या बिल्डरची ऑफर काय आहे, याचा त्यांची आपसं असायला असतात. लोक या ऑफरचा बळी पडतात. बनावट असं पडत की, बिल्डर फायनलिटी एक भारी

मूल्यांकन इंजिनीअर असणं केव्हाही उत्तमच!

बांधकामासाठी वापरले जाणारे साहित्य, फायद्याच्या टक्क्यात, खिडक्यांची जाडी, टाइल्स, फिनिश आणि रंगरोगण दर्जा तपासून पेणं गरजेचं आहे. बिल्डर त्या कोणत्या आगाऊ दोन इमारती उभारणार असेल हा तुमच्या हितचं असायचं इमारतीचा दर्जा हा तुमच्या इमारतीच्या तुलनेत सक्षमच कमी असणार. तुमच्या मोठी रक्कम देणार असतो पण त्याने मुख्य कंत्राटदार बांधकाम अनुभवी रहात किंवा बांधकाम पूर्ण झालं असता तरी किमान कार्पेटक्षेत्र याची पूर्ण खात्रच असावा.

या सगळ्याचा एक उत्तम उपाय म्हणजे बांधकामाची जबाबदारी स्वतः स्वीकारणं. यामध्ये अधिक मालिती देणारा देखील करी की, कन्सल्टंट (एक्सिक्युटिव्ह इंजिनीअर) अनुप गुप्ता सांगतात, 'या प्रकारात ग्राहकाच्या वतीनेही एकजण पेडन एक सीनियर तज्ञ्ञ करून आर्किटेक्ट, प्रोजेक्ट मॅनेजर, मूल्यांकन इंजिनीअर, व्हॉलिंटियर, बिल्डिंग अण्ड प्लान्ट लेव्हल. थोडेफार स्वतःच पुंतवणूक करायची आणि बिल्डिंग बांधायची. यात त्या वातावरणात स्वतः टक्के फायदा होण्याची शक्यता असते. त्यांना योग्य गोष्टीसाठी पैसे खर्च करायचं स्वतंत्र कानोसाघेणे अनेक समस्यांना तोंड द्यावं लागतं. पण थोडेफार कष्ट घेतल्यास एवढी मोठी गुंतवणूक