बांधकाम वित्तासाठी कागदपत्रांची यादी

रिअल इस्टेट प्रकल्पासाठी बांधकाम वित्त उभारणाऱ्या बिल्डर व डेव्हलपर्ससाठी ही यादी आहे. प्रत्येक बँक, NBFC आणि वित्तीय संस्थेची स्वतःची यादी असते, त्यामुळे ही यादी सुरुवात म्हणून वापरा आणि तुमच्या प्रकल्पाला लागू असलेली कागदपत्रे सोबत आणा.

Biz Corp Solutions · bizcorps.in/mr/checklists/construction-finance/ · 98233 33124

01 प्रवर्तक आणि कंपनी (KYC)

- [ ] सर्व प्रवर्तक, संचालक किंवा भागीदारांचे PAN आणि Aadhaar
- [ ] कंपनीचे PAN, स्थापना प्रमाणपत्र, MoA व AoA, किंवा भागीदारी करारपत्र
  तुमच्या संस्थेच्या स्वरूपानुसार जे लागू असेल ते.
- [ ] कर्ज घेण्यास मान्यता देणारा संचालक मंडळाचा ठराव
  कंपन्यांसाठी; फर्म व LLP समकक्ष अधिकारपत्र देतात.
- [ ] GST नोंदणी प्रमाणपत्र आणि कार्यालयाच्या पत्त्याचा पुरावा
- [ ] प्रवर्तक व जामीनदारांची नेटवर्थ स्टेटमेंट्स
  काही कर्जदाते ही CA-प्रमाणित मागतात.

02 आर्थिक विवरणपत्रे आणि सध्याची कर्जे

- [ ] मागील 3 वर्षांची लेखापरीक्षित (audited) आर्थिक विवरणपत्रे
- [ ] कंपनी व प्रवर्तकांचे 3 वर्षांचे आयकर विवरणपत्र (ITR)
- [ ] चालू वर्षाची तात्पुरती (provisional) आर्थिक विवरणपत्रे
- [ ] सर्व व्यावसायिक खात्यांचे अलीकडील बँक स्टेटमेंट
- [ ] सध्याच्या कर्जांची यादी, मंजुरी पत्रे आणि परतफेडीचा तपशील
  समूह कंपन्या व इतर प्रकल्पांची कर्जेही समाविष्ट करा.

03 जमीन आणि मालकी हक्क

- [ ] मालकी हक्काची कागदपत्रे (title deeds) आणि मालकीची संपूर्ण साखळी
- [ ] वकिलाचा टायटल सर्च रिपोर्ट आणि टायटल सर्टिफिकेट
  कर्जदात्याचे पॅनलवरील वकील साधारणपणे स्वतंत्र सर्चही करतात.
- [ ] जमिनीचा 7/12 उतारा किंवा प्रॉपर्टी कार्ड
- [ ] नोंदणीकृत विकास करार किंवा JDA, मुखत्यारपत्रासह
  जमीन जमीनमालक किंवा गृहनिर्माण संस्थेच्या मालकीची असल्यास.
- [ ] जमिनीवरील सध्याचे गहाण किंवा बोजा (charge) यांचा तपशील

04 मंजुऱ्या आणि MahaRERA

- [ ] मंजूर लेआउट आणि इमारत आराखडे
- [ ] IOD आणि बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (CC), किंवा बांधकाम परवानगी
  बृहन्मुंबईत IOD व CC; इतरत्र एकात्मिक नियमावलीनुसार बांधकाम परवानगी.
- [ ] लागू असल्यास, पर्यावरण मंजुरी (environmental clearance)
  साधारणपणे ठरावीक बांधीव क्षेत्रापेक्षा मोठ्या प्रकल्पांनाच लागते.
- [ ] MahaRERA नोंदणी प्रमाणपत्र
  500 चौ.मी.पर्यंत जमीन किंवा 8 पर्यंत सदनिका असलेल्या प्रकल्पांना सूट आहे.
- [ ] Order 56/2024 नुसार तीन RERA बँक खात्यांचा तपशील
  एकाच शेड्यूल्ड बँकेत कलेक्शन, सेपरेट (70%) आणि ट्रान्झॅक्शन खाते.
- [ ] अद्ययावत Form 1, Form 2 आणि Form 3 प्रमाणपत्रे
  सेपरेट खात्यातून रक्कम काढण्यासाठी आर्किटेक्ट, इंजिनिअर व CA यांच्याकडून.

05 प्रकल्प अहवाल आणि विक्री

- [ ] खर्च, निधीचे स्रोत आणि कॅश-फ्लो अंदाजांसह प्रकल्प अहवाल
- [ ] आर्किटेक्ट किंवा इंजिनिअरचा खर्च अंदाज आणि बांधकाम वेळापत्रक
- [ ] प्रवर्तकांनी आधीच गुंतवलेल्या हिश्श्याचा पुरावा
  जमिनीचा खर्च, मंजुऱ्यांचा खर्च व गुंतवलेले भांडवल, अनेकदा CA प्रमाणपत्रासह.
- [ ] विक्री व इन्व्हेंटरीची स्थिती: विकलेल्या, बुक व न विकलेल्या सदनिका
- [ ] मिळालेली वसुली आणि खरेदीदारांकडून येणे बाकी रक्कम
- [ ] अलॉटमेंट लेटर आणि विक्री करारनाम्याचा नमुना

06 करार, विमा आणि पूर्वानुभव

- [ ] कंत्राटदार व प्रमुख पुरवठादारांचे करार किंवा वर्क ऑर्डर
- [ ] कॉन्ट्रॅक्टर्स ऑल रिस्क (CAR) किंवा प्रकल्पाची इतर विमा पॉलिसी
- [ ] पूर्ण व चालू प्रकल्पांची यादी, मिळालेल्या OC सह
  दिलेल्या तारखांच्या तुलनेत प्रत्यक्ष ताबा दिलेल्या तारखा दाखवा.
- [ ] कंपनीची माहिती आणि प्रवर्तकांचा अनुभव

हे लक्षात ठेवा

- प्रत्येक कागदपत्राची स्वसाक्षांकित प्रत ठेवा आणि कर्जदात्याच्या पडताळणीसाठी मूळ प्रती तयार ठेवा.
- KYC आणि आर्थिक कागदपत्रे साधारणपणे प्रत्येक प्रवर्तक, सह-कर्जदार आणि जामीनदारासाठी लागतात.
- RBI च्या नियमांनुसार कर्ज आधी मंजूर होऊ शकते, पण आवश्यक मंजुऱ्या मिळाल्यानंतरच त्याचे वितरण होते.
- प्रकल्पानुसार कर्जदाते मूल्यांकन अहवाल, कायदेशीर अभिप्राय किंवा CERSAI सर्च अशी अधिक कागदपत्रे मागू शकतात.
- कर्जदाता, कर्जाची रक्कम आणि तुमच्या प्रोफाइलनुसार आवश्यक कागदपत्रे बदलतात; कर्जदाता यापेक्षा जास्त किंवा कमी कागदपत्रे मागू शकतो. ही यादी सुरुवात म्हणून वापरा आणि अंतिम यादी कर्जदात्याकडून निश्चित करा.

स्रोत

1. Order No. 56/2024 — RERA designated bank accounts — MahaRERA
2. The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 — MahaRERA (Act text)
3. Reserve Bank of India (Commercial Banks – Credit Facilities) Directions, 2025 — Reserve Bank of India
4. Documents need to be submitted for MSME Loan — Bank of Maharashtra

अखेरचा आढावा: ५ ऑक्टोबर, २०२६.