

जा.क्र.का.15/वामुदत/संपादन/ 1011

नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक नियंत्रक

महाराष्ट्र राज्य,पुणे यांचे कार्यालय.

दि. 18/10/2017.

परिपत्रक

विषय :- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अथवा इतर शासकीय /
निमशासकीय प्राधिकरणाच्या/महामंडळाच्या मोठ्या प्रकल्पासाठी
संपादनाखालील जमिनीच्या मूल्यदराबाबत.

महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम 1995 अन्वये प्रती वर्षी वार्षिक मूल्य दर तक्ते निर्गमित केले जातात. सदर दर तक्ते तयार करताना नोंदणीकृत व्यवहारातील सरासरी वाढ, भूसंपादन निवाडयामध्ये दिलेला मूळ दर (गुणांक, सोलॅशियम इ.सर्व बाबी वगळून असलेला दर), स्थानिक चौकशीत दिसून आलेला दर याचा तुलनात्मक अभ्यास व सविस्तर विश्लेषण करून दर ठरविणे अभिप्रेत आहे.

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 2(6क) मध्ये बाजारमूल्य ची व्याख्या दिली असून त्यानुसार एखादे दस्ताचे बाजारमूल्य म्हणजे ज्या दिनांकास दस्त निष्पादित केला आहे, त्या दिनांकास ती मिळकत खुल्या बाजारात विकली असता जी किंमत आली असती अशी किंमत किंवा दस्तात नमूद मोबदल्याची रक्कम यापैकी अधिकतम रक्कम असा आहे. त्यामुळे जमीनीचे मूल्य हे जमीनीच्या विकसन क्षमतेनुसार ठरले जाते उदा. प्रादेशिक योजनेनुसार रहिवास, वाणिज्य, औद्योगिक, शेती, नाविकास विभाग इ. अनुज्ञेय वापर, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक इ. बाबींचा सविस्तर विचार होऊन बाजारात जमीनीचे मूल्य ठरले जाते. जमीन विकत घेणारी व्यक्ती त्याला कोणत्या कारणासाठी जागा उपयोगात आणावयाची आहे व त्याची विद्यमान अनुज्ञेय विकसनक्षमता काय आहे. या बाबींचा विचार करते.

राज्यात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अथवा अन्य शासकीय महामंडळाकडून एखाद्या मोठ्या प्रकल्पासाठी भूसंपादन केले जाते. सदर संपादन प्रक्रिया पूर्ण होईपर्यंत जमिनीचे खरेदी विक्री व्यवहार होत असतात. अशा प्रकरणी जमीन एखाद्या संभाव्य औद्योगिक कारणासाठी संपादन होणार आहे म्हणून त्याचे मूल्य संभाव्य बिनशेती दराने करणे अथवा एखादी जमीन अन्य खुल्या वापरासाठी संपादन होणार आहे म्हणून त्याचे मूल्य अविकसित दराप्रमाणे करणे हे मूल्यांकन तत्वाशी विसंगत आहे.

संपादन करणारी संस्था सदर जागा भविष्यात कोणत्या कारणासाठी वापरणार यावर जमीनीचे मूल्य ठरत नसून दस्त निष्पादनाचे दिवशी जमीनीचे मूल्य हे विकत घेणाऱ्या व्यक्तीस विद्यमान अनुज्ञेय असलेल्या वापराचे विकसनक्षमतेचे मूल्य असते. ज्या व्यक्ती अशा अधिसूचित क्षेत्रातील जमीनी खरेदी करतात ती व्यक्ती वैयक्तिक औद्योगिक कारणासाठी वापरात आणू शकत नाही. तर ती जागा संपादन झाल्यानंतर एम.आय.डी.सी. ती विकसित करून त्यावरील भूखंडाची विहित मार्गाने विक्री करते.

भविष्यात एखादा प्रकल्प होणार आहे म्हणून त्या परिसरातील जमीनीच्या किंमती त्यामुळे प्रभावित (Influence) होतात व त्याचे प्रतिबिंब नोंदणीकृत व्यवहारातील सरासरी वाढी वरून दिसून येते. त्यामुळे वार्षिक मूल्य दर तक्ते तयार करताना अशा क्षेत्रातील नोंदणीकृत सरासरी वाढीनुसार असलेला सरासरी दर विचारात घेऊन तसेच काही गावांचे संपादन पूर्ण झाले असल्यास नुकसानभरपाईसाठी दिलेला मूळ दर (गुणांक, सोलॅशिअम इ.बाबी वगळून असलेला दर) स्थानिक चौकशीत दर इ. बाबींचा तुलनात्मक अभ्यास करून नोंदणीकृत खरेदी विक्री व्यवहारातील सरासरी दराची जिरायत जमीनीच्या कमाल दराशी तुलना करून अशी गावे योग्य त्या उच्च दर विभाग क्र. मध्ये समाविष्ट करणे आवश्यक आहे.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळातर्फे अथवा अन्य शासकीय संस्थेकडून एखाद्या प्रकल्पासाठी जागा अधिसूचित झाल्या असल्यास, जिरायत जमीनीची विक्री जमीनीचे प्रतवारीचे आकार गटातील मूल्यानुसार न होता सर्वसाधारणपणे एकच दर असतो. त्यामुळे अशा क्षेत्रातील जमीनीचे खरेदी विक्री नोंदणीकामी मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी खालीलप्रमाणे सर्वकष धोरण ठरविणेत येत आहे.

1) मुल्यांकन कार्यालयांनी करावयाची कार्यवाही

ग्रामीण भागातील प्रकल्पासाठी अधिसूचित असलेल्या गावातील नोंदणीकृत खरेदी विक्री व्यवहारातील सरासरी दर ज्या विभाग क्र. मधील जिरायत जमीनीच्या कमाल दराशी जुळतो त्या उच्च दर विभाग क्रमांकामध्ये उक्त गाव समाविष्ट करावे.

2) नोंदणी अधिका-यांनी करावयाची कार्यवाही

उपरोक्त प्रमाणे विभाग क्रमांक बदलण्याची कार्यवाही झाल्यानंतर अशा गावातील मिळकतीच्या दस्तांचे बाबतीत मूल्यांकन करताना पुढील प्रमाणे कार्यवाही करावी

(अ) संबंधित जमीनीसाठीच्या आकार गटानुसार दर विचारात घेवू नये.

(आ) जर उक्त गावामधील काही क्षेत्र संपादित करण्यात आले असेल तर संपादनासाठी नजीकतम कालावधीत दिलेल्या मोबदल्यातील मूळ दर व त्या विभागासाठी असलेल्या जिरायत जमीनीसाठीचा कमाल दर यापैकी अधिकतम दरानुसार मुल्यांकन करावे.

(इ) जर उक्त गावामधील कोणतेही क्षेत्र अदयापी संपादित करण्यात आले नसेल तर त्या विभागासाठी असलेल्या जिरायत जमीनीसाठीच्या कमाल दरानुसार मुल्यांकन करावे. ही सूचना जिरायत जमीनीसाठी लागू राहिल.

- (ई) जर उक्त गावामधील काही क्षेत्र संपादन केले असेल तर, अशा गावातील हंगामी बागायत, बागायत, फळबाग इत्यादी प्रकारच्या जमीनीचे मूल्यांकन करताना वरील (आ) मधील जिरायत जमिनीचा कमाल दराचा व मार्गदर्शक सूचनेनुसार असलेल्या गुणांकाचा वापर करून येणारा दर अथवा मोबदल्यातील मूळ दर यापैकी अधिकतम दर विचारात घ्यावा.
- (उ) जर उक्त गावामधील कोणतेही क्षेत्र संपादन झाले नसेल तर, अशा गावातील हंगामी बागायत, बागायत, फळबाग इ. प्रकारचे जमिनीचे मूल्यांकन करताना वरील (इ) प्रमाणे येणाऱ्या दराचा व मार्गदर्शक सूचनेनुसार असलेल्या गुणांकाचा वापर करण्यात यावा.
- (ऊ) अकृषीक भुखंड, महामार्गावरील जमीनी इत्यादी बाबतीत त्या विभागासाठी असलेला दर व मार्गदर्शक सूचना वापरून मूल्यांकन करण्यात यावे.

उपरोक्त सूचना, परिपत्रकाचे दिनांकापासून तात्काळ अंमलात येतील.

सही /--

(अनिल कवडे)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत माहितीसाठी सादर :-

- 1) मा.सचिव, (मदत व पुनर्वसन) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-32.
- 2) मा.महालेखाकार (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी :-

- 3) सहनोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
- 4) उपसंचालक, नगर रचना, मुंबई प्रदेश मूल्यांकन मुंबई.
- 5) सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, कोकण/ पुणे/नाशिक/ औरंगाबाद/अमरावती / नागपूर.
- 6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (मुख्यालय), पुणे.
- 7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक), पुणे.

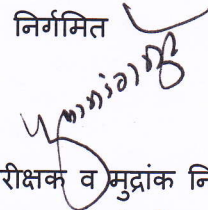
सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर Upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

- 8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई / कोकण / पुणे/नाशिक/ औरंगाबाद / लातूर / अमरावती / नागपूर यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

-/ सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & Acknowledge) त्यांच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करून घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

- 9) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

निर्गमित



नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणेकरिता.