जा.क्र. का.15/परिपत्रक/मूल्यांकन/ 351
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1,
दिनांक : 31 /03/2018

परिपत्रक :-

विषय :- मुंबई शहराची मार्गदर्शक सूचना क्र. 21 व उर्वरित महाराष्ट्राची मार्गदर्शक सूचना क्र.28 सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी नोंदणीकृत करण्यात येणाऱ्या विकसन करारनामा प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकनाबाबत.

सन 2017-18 सालच्या मूल्यांकनासाठीच्या मार्गदर्शक सूचनेमध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकास प्रस्तावाबाबत, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार येणारे मूल्यांकन संबंधितांना मान्य नसल्यास, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 31 अन्वये अभिनिर्णयाद्वारे सविस्तर मूल्यांकन करुन घेण्यात यावे, अशी सूचना विहित केली आहे.

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 2 (ढक) मध्ये " एखाद्या संलेखाची विषयवस्तु असणाऱ्या कोणत्याही मालमत्तेच्या संबंधात " बाजारमूल्य " याचा अर्थ, असा संलेख ज्या दिनांकाला निष्पादित करण्यात आला असेल त्या दिनांकास तो मालमत्ता खुल्या बाजारात विकली असता जी किंमत आली असती तशी किंमत किंवा संलेखात नमूद करण्यात आलेली मोबदल्याची रक्कम, यापैकी जी अधिकतम असेल ती रक्कम, असा आहे; "

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे पुर्नविकास प्रकल्पामध्ये विकसक हे गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतीमधील सभासदांना त्यांच्या सदनिका / गाळा बांधून देणेबाबत व त्या बदल्यात विकसकास उर्वरित चटई क्षेत्राच्या वापराबाबत सर्वसाधारण विकसन करारनामा असतो. त्यामुळे विकसकास मिळणाऱ्या चटई क्षेत्राचे मूल्य, वार्षिक बाजार मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराप्रमाणे करणेत येते. मात्र दस्तात त्या बदल्यात सोसायटीस मिळणारा मोबदला रोख स्वरुपाचा नसून, बांधकाम व इतर स्वरुपाचा असतो. त्यामुळे बाजारमूल्याचे व्याख्येनुसार दस्तात मोबदल्याची रक्कम नमूद नसल्याने, मूल्यांकन तत्वानुसार त्या बदल्यात सोसायटी / सभासदास रोख मोबदला व इतर स्वरुपाचा जो काही खर्च विकसक करण्याची तयारी दर्शवितो अशा दस्तात नमूद बाबी विचारात घेऊन विकसकाकडून करण्यात येणारा सर्व खर्च हा सोसायटीस मिळणारा मोबदला म्हणून विचारात घेण्यात येतो.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास प्रकल्प प्रस्ताव हा विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र विभागणी या तत्वावर केला जातो. अशा दस्तांचे मूल्यांकन बृहन्मुंबई शहरासाठीची मार्गदर्शक सूचना क्र. 23 व उर्वरित महाराष्ट्रासाठीची मार्गदर्शक सूचना क्र. 32 नुसार सविस्तर मूल्यांकन करण्याबाबत सूचना नमूद आहे. सदर सूचना व दस्तात नमूद बाबींचा विचार करुन मुद्रांक जिल्हाधिकारी / सह जिल्हा निबंधक यांचेकडून अशा प्रकारच्या विकसन करारनाम्यात दस्ताचे मूल्य परिगणित करण्यात येते. यामध्ये जमीन मालक म्हणजेच सोसायटीस विकसकाकडून मिळणारा रोख अथवा इतर स्वरुपातील मोबदला म्हणून विचारात घ्यावयाच्या बाबीमध्ये सुसुत्रिकरण नसल्याने याबाबत, मूल्यांकन तत्वानुसार यापूर्वी अंमलात असलेल्या सूचना / धोरणामध्ये एकसमान धोरण राहण्याच्या दृष्टीने अतिरिक्त सूचना देणे आवश्यक आहे.

त्या अनुषंगाने मार्गदर्शक सूचना क्र. 21 बृहन्मुंबई व मार्गदर्शक सूचना क्र. 28 उर्वरित महाराष्ट्रामध्ये खालीलप्रमाणे मूल्यांकनाचे सुत्र विहित करण्यात येत आहे.

(अ) विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिस्स्याचे दस्तात नमूद क्षेत्राचे (चटई क्षेत्राचे) मूल्य :-

विकसनकर्त्यास त्याच्या वापरासाठी उपलब्ध होणारे चटई क्षेत्र x जमिनीचा दर.

(ब) सोसायटी / सभासदांना मिळणाऱ्या मोबदल्याचे खालीलप्रमाणे एकूण मूल्य :-

(i) सोसायटीस / सभासदास, सदनिका / इतर गाळे स्वरुपात मिळणारे एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य.

(ii) सोसायटीस मिळणारे सुविधा क्षेत्र, क्लब हाऊस, ऑफिस इत्यादी एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य.

(iii) सोसायटीस बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला

(iv) विकसन कर्त्याने सोसायटीला दिलेले डिपॉजिट वरील प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीचे व्याज (10% दराने सरळ व्याज)

(v) सोसायटी / सभासदांना देण्यात येणारे सोसायटी कॉर्पस फंड.

(vi) सभासदांसाठी द्यावयाच्या तात्पुरत्या निवासाचे दस्तात नमूद कालावधीचे भाडे.

(vii) सभासदांसाठी देण्यात येणारे शिफ्टींग चार्जेस.

(viii) सभासदांसाठी तात्पुरते निवास उपलब्ध करुन देणेसाठी द्यावयाचे ब्रोकरेज.

(ix) सोसायटीस/ सभासदांना मिळणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्राचे विकास शुल्क.

(x) सोसायटी/ सभासदास जुन्या इमारतीमधील विद्यमान बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्तीचे मिळणारे बांधकाम क्षेत्रावर जमीन दराच्या 60% दराने येणारे मूल्य (फंजीबल प्रिमियम, टि.डी.आर., प्रिमियम एफ.एस.आय. इ.चा विचार करुन)

(xi) नमूद मुद्याव्यतिरिक्त विकसनकर्त्यामार्फत ज्या अन्य कोणत्या जबाबदाऱ्या पार पाडल्या जाणार आहेत त्याचे दस्तामध्ये नमूद असल्यास ते मूल्य.

(xii) (क) उपरोक्त (iv) ते (x) बाबींमधील ज्या बाबींचे मूल्य दस्तात नमूद नसेल तर सदर बाबींचे मूल्य निश्चित करुन मूल्यामध्ये समाविष्ट करावे.

(ख) उपरोक्त (iv) ते (x) बाबींमधील काही बाबी दस्तात खरेपणाने नमूद नसल्यास सदर बाबींचे मूल्य निश्चित करुन मूल्यामध्ये समाविष्ट करावे.

उपरोक्त (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे येणारे मूल्य, जे विकसन करारनामा संलेखाचे बाजारमूल्य म्हणजेच विकसनकर्त्यास उपलब्ध होणाऱ्या चटई क्षेत्राचे मूल्य समजून मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे.

यापूर्वी अंमलात असलेल्या सूचना व्यतिरिक्त नव्याने समाविष्ट केलेल्या अतिरिक्त सूचना दि.1 एप्रिल 2018 पासून अंमलात येतील.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर publication या सदराखाली circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-

(अनिल कवडे)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक

महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहितीसाठी सादर :-

1) मा. प्रधान सचिव, महसूल, नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभाग, मंत्रालय मुंबई-32

2) मा. महालेखापाल (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर.

प्रत माहितीसाठी व आवश्यक कार्यवाहीसाठी :-

3) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

4) सह नोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

5) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.

6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (संगणक), पुणे.

/- सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक मुंबई

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/लातूर/अमरावती/नागपूर

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

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

10)श्रीमती निलीमा देसाई, NIC, पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणेकरीता

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

4) सह नोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

5) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.

6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (संगणक), पुणे.

/- सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक मुंबई

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/लातूर/अमरावती/नागपूर

/- सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी व नोंदणी कार्यालयांना पुरविणेत यावी. तसेच सदर परिपत्रक त्यांना प्राप्त झाले असून, ते वाचलेबाबत (Read & acknowledge) त्याच्या कार्यालयाचा अहवाल प्राप्त करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.

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

10) श्रीमती निलीमा देसाई, NIC, पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणेकरीता