जा.क्र. कार्या.15/वनघर/मूल्यांकन दर/ 532
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य पुणे. यांचे कार्यालये,
पुणे - 411 001.
दि. 29 /05/2018.

परिपत्रक

विषय :- वनघराचे (Forest House) विकसित रेखांकनातील भूखंडाचे मूल्यांकन.

उर्वरीत महाराष्ट्रासाठीच्या मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना क्र. 24 मध्ये, वनघरासाठी जर जमिनीची खरेदी होत असेल तर संभाव्य बिनशेती वापर समजून त्याप्रमाणे व सूचना क्र. 16 (अ) मधील ना-विकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमिनीच्या कोष्टकाप्रमाणे मूल्यांकन करावे अशी सूचना आहे.

वनघरासाठी रेखांकन करुन व अंतर्गत रस्ते व सुविधा विकसित करुन, त्यामधील भूखंडाचे किमान क्षेत्र 4000 चौ.मी. असते. सदर कारणाकरिता रेखांकन मंजूर करण्यात येत असल्याने, महसूल विभागाकडून अकृषिक / बिनशेती परवानगी दिली जाते. वास्तविक रहिवास व इतर विकसनक्षम विभागातील रेखांकन अकृषिक / बिनशेती परवानगी प्रकरणी त्यामधील किमान भूखंड क्षेत्र 150 चौ.मी. व 1 FSI अनुज्ञेय असतो. या बाबी विचारात घेऊन, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात बिनशेती जमीनीचे दर दिलेले असतात. मात्र वनघरासाठी किमान भूखंड क्षेत्र 4000 चौ.मी. व 0.04 FSI अनुज्ञेय असतो. त्यामूळे वनघरासाठी बिनशेतीचा थेट दर लावल्यास त्याचे मूल्य बाजारातील वनघराचे भूखंडाचे मूल्यापेक्षा जास्त येते. जमिनीचे मूल्य हे त्यावरील अनुज्ञेय वापर व अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक यावर अवलंबुन असते. जे भुखंड रहिवास विभागात नाहीत, त्यावर 0.04 चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे, अशा भुखंडाचे मूल्य हे साहजिकच रहिवास विभागातील 1.0 चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय असलेल्या भुखंडापेक्षा फारच कमी असते.

वनघरासाठीच्या रेखांकनातील किमान व अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक हा सर्वसाधारण रहिवास विभागातील रेखांकनातील भूखंडाच्या कित्येक पटीने कमी असून, त्याची तुलना होऊ शकत नसल्यामूळे, रहिवास विभागातील बिनशेती भूखंडाचा दर थेट लावणे योग्य होणार नसलेने, खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत.

1) ग्रामीण क्षेत्रातील वनघराच्या रेखांकनातील बिनशेती झालेल्या भूखंडाचे मूल्यांकन त्या गटातील / विभागातील गावासाठी दिलेल्या बिनशेती जमिनी दराच्या 60% दराने करावे.
2) प्रभाव क्षेत्रातील वनघराच्या रेखांकनातील भूखंडाचे मूल्यांकन त्या - त्या गावासाठीचे संभाव्य बिनशेतीसाठीचा किमान जमीन दर व सूचना क्र. 16 (अ) मधील कोष्टकाप्रमाणे येणारे मूल्य अथवा किमान बिनशेती दराच्या 60% दर यापैकी जास्तीचे दराने करावे.
3) उपरोक्त सूचना केवळ वनघर भूखंडासाठी लागू असून, शेतघरासाठी रेखांकन होत नसल्याने त्यासाठी लागू नाही.

4) वनघराचे रेखांकनाअंतर्गत जागा विभाग बदलाव्दारे रहिवास विभागात समाविष्ट झाली असल्यास व तेथे 1 FSI अनुज्ञेय असल्यास उपरोक्त सूचना लागू राहणार नाही.

सदर परिपत्रक हे परिपत्रक निर्गमित केल्याचे दिनांकापासून अंमलात येईल.

उक्त परिपत्रकाची प्रत मा. नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharshtra.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. अप्पर मुख्य सचिव, महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी 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 करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.
9) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कायालय, पुणे.
10) वरिष्ठ तांत्रिक संचालक, NIC पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणेकरिता.