जा.क्र. का.15/परिपत्रक/विशेष नगर वसाहत/ 1026
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1,
दिनांक : 12/11/2018

परिपत्रक :-

विषय :- उर्वरित महाराष्ट्रासाठी लागू असलेल्या मार्गदर्शक सूचना
विशेष नगर वसाहत क्षेत्राखालील जमिनींच्या संयुक्त विकसन करारनामा दस्ताचे मूल्यांकनाबाबत.

संदर्भ :- या विभागाचे परिपत्रक क्र. का.15/परिपत्रक/विशेष नगर वसाहत/628, दि. 30/6/2018

कांही विशेष नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये असा प्रकल्प विकसित करण्यासाठी सर्व जागा मालक भागधारक असलेली कंपनी स्थापन केली जाते. सर्व जागा मालकांच्या जागा एकत्र करुन, त्यांचे क्षेत्राचे प्रमाणात त्यांना कंपनीमध्ये समभाग / उत्पन्नाचा हिस्सा दिला जातो, अशा प्रकरणात जागामालक, विकसक कंपनीला जागा विकसनासाठी देताना, जो संयुक्त विकसन करारनामा करतात, त्याचे बाजारमूल्य निश्चित करताना विहित कार्यपध्दती नसल्याने, त्याचे बाजारमूल्य निश्चित करण्याबाबत संदर्भित परिपत्रकान्वये मूल्यांकन पध्दत निश्चित करण्यात आली आहे. मात्र अशा स्वरुपाच्या दस्तामध्ये दस्त नोंदणी पूर्वी जमीन मालकांना काही रक्कम दिली जाते. त्यामुळे या बाबीचा विचार करुन मूल्यांकन पध्दत सुधारित करणे आवश्यक असल्याने, संदर्भित परिपत्रक अधिक्रमित करुन, पुढीलप्रमाणे मूल्यांकन करणेबाबत सूचना देण्यात येत आहेत.

1) विशेष नगर वसाहतीचे एकूण क्षेत्र = **क्ष** चौ.मी.
2) दस्तामधील जागा मालकांचे क्षेत्र - **ज्ञ**
3) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार निवासी इमारत दर - **ह** प्र.चौ.मी.
4) विशेष नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये सर्व जागा मालकाना मिळणारी उत्पन्न विभागणी टक्केवारी - **भ**%

दस्तामधील मिळकतीमधील मोबदल्याचे मूल्य खालील सुत्रानुसार निश्चित होईल.

अ) जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिस्स्याचे मोबदल्याचे मूल्य -

i) दस्तामधील जागा मालकांच्या हिस्स्याचे अनुज्ञेय वापर विचारात घेऊन त्याचे विक्री दरानुसार येणारे आजचे मूल्य -

{ (क्ष x ह x भ/100 x ज्ञ/क्ष) - (दस्त नोंदणीपूर्वी दिलेली रक्कम) } x 0.85

\+

ii) दस्तामधील जमीन मालकांना त्याव्यतिरिक्त मिळणारा मोबदला, दस्त नोंदणीपूर्वी देण्यात येणारी रक्कम, डिपॉजीटवरील व्याज (डिपॉजीटसाठी दस्तामध्ये 10% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अथवा 10% व्याजदराने येणारे सरळव्याज विचारात घ्यावे.) इ. दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घेऊन येणारे मूल्य.

ब) दस्तामधील जमीन मालकांच्या जमीनीचे वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराने येणारे मूल्य.

वरील (अ) व (ब) पैकी जास्तीचे मूल्य दस्तामधील बाजारमूल्य म्हणून विचारात घ्यावे.

संदर्भित परिपत्रक निर्गमित केल्यानंतर अशा स्वरुपाचे दस्त यापूर्वी नोंदणी झाले असल्यास, उपरोक्त सूचना विचारात घेऊन, त्याचे फेरमूल्यांकन करून मुद्रांक शुल्क वसुली करणेत यावी.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर प्रकाशने या सदराखाली परिपत्रके / मिळकत मूल्यांकन याठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-
(अनिल कवडे)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहितीसाठी सादर :-

1) मा. अप्पर मुख्य 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) उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश, मुंबई.
6) सहायक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/अमरावती/नागपूर
7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.
8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (संगणक), पुणे.
/- सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.
9) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक मुंबई/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.
10) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
11) श्रीमती निलीमा देसाई, NIC, पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता.