जा.क्र. का.15/परिपत्रक/कंपनी/ 1122
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1,
दिनांक : 17 /12/2018

परिपत्रक :-

विषय :- शेतकऱ्यांव्यतिरिक्त इतर संस्था/ कंपनी यांनी, ग्रामीण / प्रभाव क्षेत्रातील अन्य संभाव्य निवासी /औद्योगिक/ वाणिज्य बिनशेती प्रयोजनासाठी खरेदी केलेल्या शेतजमिनीचे इतर शेतकऱ्यास हस्तांतरण / विक्री करताना करावयाच्या मूल्यांकनाबाबत.

दस्त नोंदणीकामी मुद्रांक शुल्क आकारण्यासाठी जमीन व इमारतीचे सरासरी दर दर्शविणारे वार्षिक मूल्यदर तक्ते व त्यासोबत मूल्यांकनासाठी सविस्तर मार्गदर्शक सूचना प्रतीवर्षी निर्गमित करण्यात येतात. शेतकऱ्याव्यतिरिक्त इतर संस्था / कंपनी जर शेतजमीन अन्य संभाव्य निवासी / औद्योगिक / वाणिज्य बिनशेती प्रयोजनासाठी खरेदी करीत असल्यास, ग्रामीण क्षेत्रात अशा प्रकारच्या जमिनीचे मूल्य, सूचना क्र. 29 नुसार, संबंधित गावाच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात दिलेल्या प्रती चौ.मी. बिनशेती दराच्या 50% मूल्यदर व प्रभाव क्षेत्रातील जमिनीचे मूल्य संबंधित प्रभाव क्षेत्रातील सारख्या गुणदोष असलेल्या लगतच्या संभाव्य बिनशेती या मूल्यविभागातील मूल्यदर व स्थूल जमिनीसाठी असलेली सूचना क्र. 16 अ मधील ना-विकास विभागासाठी दिलेल्या स्थूल जमिनींच्या कोष्टकाप्रमाणे करण्यात यावे, अशी सूचना सन 2015 च्या मार्गदर्शक सूचनेमध्ये प्रथमत: समाविष्ट केली आहे.

एखादी संस्था / कंपनीने शेतजमीन अन्य संभाव्य निवासी / औद्योगिक / वाणिज्य बिनशेती प्रयोजनासाठी खरेदी केली असल्यास, मात्र त्याठिकाणी कोणताही बिनशेती वापर सुरु न करता अशा जमिनीचे हस्तांतरण / विक्री शेतकऱ्यास करीत असताना कोणते मूल्य विचारात घ्यावे, याबाबत संदर्भ प्राप्त होत आहेत. वास्तविक अशा व्यवहारासाठी वरील सूचना लागू नाही. अशा व्यवहारातील मिळकतीचे मूल्य निर्धारित करणेसाठी राज्यामध्ये एकसमान धोरण राहण्याचे दृष्टीने स्पष्टीकरण देण्याची बाब विचाराधीन होती.

शेतकऱ्याव्यतिरिक्त इतर संस्था/ कंपनी यांनी खरेदी केलेली शेतजमिन काही कारणामुळे बिनशेती वापर न करता, इतर शेतकऱ्यास हस्तांतरण / विक्री होत असल्यास, अशा जमिनीस सुचना क्र.29 नुसार सरसकट संभाव्य बिनशेतीचा दर लावून मूल्यांकन करणे आवश्यक नसून, शेतजमिनीच्या वापरात कोणताही बदल केलेला नसल्यास, **अभिनिर्णयांतर्गत** खालील बाबींची पडताळणी करुन, ती जमीन वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात ज्या मूल्यविभागात असेल त्यानुसार दर लावून मूल्यांकन करणेत यावे.

1) जागा अकृषिक झाली नसल्याबाबत तलाठी / तहसिलदार यांचा तसेच रेखांकन/ बांधकाम परवानगी घेतली नसल्याबाबत नगर रचना शाखा कार्यालय यांचा दाखला घेणे.
2) जागेवर शेती व्यतिरिक्त अन्य कोणताही विकास झाला नसल्याबाबत पडताळणी.
3) सदर जागेबाबत प्रादेशिक योजना/ विकास योजनेमध्ये झोन बदलाची कार्यवाही चालू आहे अथवा पूर्ण झाली आहे, याअनुषंगाने नगर रचना शाखा कार्यालयामधील 1 महिन्याचे आतील झोन दाखला.

4) संस्थेने जागा खरेदी केली त्या दस्तातील मोबदला व संस्थेने / कंपनीने विक्री करतानाचे मोबदला/ बाजारमूल्य यापैकी जास्तीचे मूल्य विचारात घ्यावे.

5) उपरोक्त सूचना केवळ मूल्यांकनाबाबत असून त्यामुळे अशा स्वरुपाच्या दस्तास इतर अधिनियमामधील परवानग्या / नाहरकत प्रमाणपत्र आवश्यक असतील तर त्यामधून सूट/सवलत मिळाली असे गृहीत धरु नये.

सदर परिपत्रक ते निर्गत केल्याच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

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. 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) 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

सहसंचालक, नगर रचना,
मूल्यांकन, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.