

जा.क्र.का.15/कलम 31/आयलॅन्ड सिटी/1020  
नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक नियंत्रक,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1  
दि. 30/12/2014.

**विषय :-** महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 अन्वये मुंबई शहरातील (आयलॅन्ड सिटी) उपकरप्राप्त इमारतीचे पुनर्विकास प्रकल्पासाठी विकसन करारनामा दस्त नोंदणीसाठी / अभिनिर्णयावेळी / इतर कोणत्याही कारणास्तव मूल्य निश्चिती / मूल्य निर्धारण करताना विचारात घ्यावयाच्या बाबी.

**परिपत्रक :-**

मुंबई शहराच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.33 (7) अन्वये उपकरप्राप्त इमारतीचा पुनर्विकास अनुज्ञेय असून त्यासाठी पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र अधिक पुनर्विकास क्षेत्राच्या 50% क्षेत्र प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र अथवा 3 चटई क्षेत्र निर्देशांक यापैकी जे अधिक असेल ते बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय आहे. सदर तरतूदीनुसार उपकरप्राप्त जुन्या इमारतीतील भाडेकरूस नवीन इमारतीमध्ये दिली जाणारी जागा ही विनामूल्य देणे बंधनकारक आहे.

उपकरप्राप्त इमारतीचे पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये विकसक, एकूण भाडेकरूपैकी 70% भाडेकरूंनी संमतीपत्र दिल्यास असा पुनर्विकास प्रकल्प हाती घेऊ शकतो. मात्र असा पुनर्विकास प्रकल्प करताना संबंधित विकसक भाडेकरूंचे संमतीपत्र स्वतंत्ररीत्या घेतात व सदर उपकरप्राप्त इमारतीचे इमारतीखालील जमिनीचे मालक यांचेशी विकसन करारनामा करतात. असा विकसन करारनामा हा जमीनमालक व विकसक यांच्या दरम्यान होत असतो. त्यामुळे अशा व्यवहारामध्ये जमीन मालकास मिळालेला मोबदला (बांधकाम अथवा इतर स्वरूपात) व विकसकास त्या बदल्यात मिळालेल्या चटई क्षेत्राचे जमीन दराने परिगणित होणारे मूल्य या दोन्ही पैकी जी जास्तीची रक्कम असेल ती बाजार मूल्य समजून मुद्रांक शुल्क आकारणी केली जाते. मात्र विकसकास मिळणा-या चटई क्षेत्राचे मूल्य काढताना सदर जागेतील भाडेकरूंना विनामूल्य नवीन इमारतीत जागा देणे बंधनकारक असल्याची बाब विचारात घेणे आवश्यक असल्याने विकसकास मिळणा-या बांधकाम क्षेत्राच्या / चटई क्षेत्राच्या मूल्यातून सदरची रक्कम विकसकाची जबाबदारी असल्याने वजातीसाठी गृहीत धरता येऊ शकेल. अशा सूचना पत्र क्र. मूल्यांकन / मार्गदर्शक सूचना क्र.2/25 दि.14/1/2011 च्या पत्रान्वये दिलेल्या आहेत.

विकसकास मिळणा-या चटई क्षेत्राचे जमीन दराने येणा-या मूल्यामधून बांधकाम खर्च वजा केल्यास ज्या ठिकाणी जमिनीचे दर नवीन बांधकाम दरापेक्षा कमी आहेत अशा ठिकाणी सदर मूल्य हे कमी येते. सदर बाब विचारात घेऊन खालीलप्रमाणे सुधारीत सूचना देण्यात येत आहेत.

- (1) जमीन मालकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दराने काढावे.

(2) विकसकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्राचे मूल्य जमीन दराने काढून त्यामधून पुनर्वसनाचा बांधकाम खर्च वजा करून येणारे मूल्य अथवा संपूर्ण जमिनीचे जमीन दराने येणा-या मूल्याच्या 50% रक्कम यापैकी जी रक्कम जास्त असेल ती विचारात घेणेत यावी.

वरील (1) व (2) प्रमाणे येणा-या रक्कमेपैकी जी रक्कम जास्त असेल ते मूल्य बाजार मूल्य म्हणून मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावे.

उपरोक्त सूचना सोबतच्या प्रपत्रामध्ये स्पष्ट केली आहे.

सदर परिपत्रकाची प्रत मा. नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या [www.igrmaharashtra.gov.in](http://www.igrmaharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर Publications या सदराखाली Circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-

( श्रीकर परदेशी )

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, पुणे यांचेकरिता

उपकरप्राप्त इमारतीचा पुनर्विकास प्रकल्पाचे विकसन करारनामा दस्त प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन

- 1) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र = A
- 2) पुनर्वसन बांधकाम क्षेत्र = B
- 3) प्रोत्साहनात्मक बांधकाम क्षेत्र = C
- 4) नवीन बांधकाम दर = D
- 5) वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमीन दर = E
- 6) मूळ अनुज्ञेय च.क्षे.नि. = 1.33
- 7) उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्वसन प्रकल्पामध्ये अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र = (B + C) अथवा (A x 3)  
यापैकी जे अधिक असेल ते = F
- 8) विकसन करारनाम्यानुसार

I) जमीन मालकास मिळणारा मोबदला (बांधकाम, आर्थिक अथवा इतर स्वरूपात)

- a) जमीन मालकास बांधून मिळणारे क्षेत्र = G
- b) जमीन मालकास रोख स्वरूपात दिलेला मोबदला = H
- c) इतर मोबदला = I

$$\text{मोबदला मूल्य} = (G \times D) + H + I$$

II) विकसकास होणा-या लाभाचे मूल्य

- a) विकसकास मिळणारे बांधकाम क्षेत्र = (F - B - G) अथवा दस्तात नमूद क्षेत्र यापैकी  
जे जास्त असले ते = J

- b) भाडेकरूचे पुनर्वसनासाठी विनामोबदला द्याव्या लागणा-या बांधकाम क्षेत्रासाठी खर्च  
E - B x D

$$\text{लाभाचे मूल्य} = \{ (J \times E) - (B \times D) \} \text{ अथवा } A \times 1.33 \times E \times 50/100$$

यापैकी जास्तीचे असेल ते मूल्य

9) मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घ्यावयाचे बाजार मूल्य

उपरोक्त 8 (I) अथवा 8 (II) यापैकी जे जास्तीचे असेल ते मूल्य

