

जा.क्र.का.15/विकसन करारनामा-बांध.क्षेत्र/1026
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 31/12/2014.

विषय :- विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र विभागणी (constructed built up area sharing) व उत्पन्न विभागणी (Revenue sharing) प्रकरणी करावयाच्या मूल्यांकनाबाबत.

परिपत्रक :-

विकसन करारनामा प्रकरणी जमीन मालकास बांधकाम व अन्य स्वरूपात मिळणारा मोबदला आणि विकसकास होणारा लाभ या दोन्हीपैकी जी जास्त रक्कम असेल ती बाजार मूल्य म्हणून विचारात घेऊन मुद्रांक शुल्क आकारणी केली जाते. यापूर्वी अशा व्यवहारामध्ये केवळ सदर जागेवर होणारे प्रस्तावित सदनिका / दुकानगाळे / कार्यालये या बांधकामापैकी काही टक्के बांधकाम क्षेत्र जमीन मालकास देण्याचे प्रस्तावित करून विकसन करारनामे केले जात होते. आता अशा व्यवहाराप्रमाणेच सदर जागेवरील प्रस्तावित बांधकामातील सदनिका / दुकानगाळे / कार्यालये याचे भविष्यातील विक्रीमधून येणा-या उत्पन्नापैकी काही टक्के रक्कम व डिपॉझिट जमीन मालकास देण्याचे प्रस्तावित असते व अशी रक्कम व डिपॉझिटवरील व्याजाची रक्कम मोबदला या संज्ञेमध्येच येते.

उपरोक्त बाबी विचारात घेता अशा प्रकारच्या व्यवहारामधील मूल्यांकनात सूत्रता येणे आवश्यक ठरले आहे.

यास्तव महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमान्वये दस्त नोंदणी / अभिनिर्णयांतर्गत प्रकरणी तसेच कोणत्याही स्वरूपाचे मूल्य निश्चिती / मूल्य निर्धारणासाठी खालीलप्रमाणे सूचना विहित करण्यात येत आहेत.

1) विकसन करारनामा - बांधकाम क्षेत्र विभागणी प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन

A) जमीन मालकास मिळणा-या मोबदल्याचे मूल्य

- I. जमीन मालकाच्या हिश्याचे क्षेत्राचे बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य
- II. जमीनमालकास बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला, डिपॉझिटवरील व्याज, विकास शुल्क इ.दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घ्याव्यात. दस्तामध्ये 10% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अथवा व्याजदर नमूद नसल्यास 10% व्याजदराने येणारे सरळ व्याज विचारात घ्यावे.

B) विकसनकर्त्याला मिळणा-या हिश्याचे मूल्य

विकसनकर्त्याच्या हिश्याच्या जागेचे क्षेत्र x जमिनीचा दर

उपरोक्त मूल्यापैकी A) व B) मध्ये येणाऱ्या मूल्यापैकी जास्तीचे मूल्य, बाजार मूल्य म्हणून विचारात घ्यावे.



2) विकसन करारनामा - उत्पन्न विभागणी प्रकरणी करावयाचे मूल्यांकन

A) मालकाचे हिश्याचे अनुज्ञेय वापर विचारात घेऊन त्याचे विक्री दरानुसार येणारे आजचे मूल्य x 0.85

जमीन मालकास त्याव्यतिरिक्त मिळणारा मोबदला, डिपॉझिटवरील व्याज इ.दस्तामधील नमूद बाबी विचारात घ्याव्यात. दस्तामध्ये 10% पेक्षा जास्त व्याजदर नमूद असल्यास तो दर अथवा 10% व्याजदराने येणारे सरळ व्याज विचारात घ्यावे.

B) संपूर्ण जमिनीचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमीन दराने येणारे मूल्य वरील मूल्यापैकी A) व B) मध्ये येणाऱ्या मूल्यापैकी जास्तीचे मूल्य विचारात घ्यावे. वरील सूचनाचे काटेकोरपणे पालन करावे.

सदर परिपत्रकाची प्रत मा. नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या 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