OK

जा.क्र.म्हाडा प्रिमियम/विकसन करारनामा/मूल्यांकन/ 850
नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 14 /08/2015.

विषय:- महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 31 अन्वये म्हाडा इमारतीचे पुनर्विकासाचे विकसन करारनामा दस्ताचे करावयाच्या मूल्यांकनाबाबत.

परिपत्रक:-

मुंबई शहराच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमधील नियम क्र.33 (5) नुसार म्हाडा इमारतीचा पुनर्विकास अनुज्ञेय आहे. सदर इमारतीचा पुनर्विकास करणेसाठी सदर इमारतीमधील सदनिकाधारक सोसायटी व विकसक याच्यामधील विकसन करारनाम्याचे दस्त कलम 31 अन्वये अभिनिर्णयासाठी प्राप्त होतात.

विकसन करारनामा दस्ताचे मूल्यांकनामध्ये मालकास (सोसायटी) जो प्रत्यक्ष / अप्रत्यक्ष मोबदला विकसकाकडून प्राप्त झाला ती रक्कम अथवा विकसकास त्या बदल्यात उपलब्ध होणा-या बांधकाम क्षेत्राचे जमीन दराने होणारे मूल्य यापैकी अधिकची रक्कम मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी बाजार मूल्य म्हणून विचारात घेणे आवश्यक आहे. म्हाडा इमारतीच्या पुनर्विकास प्रस्तामध्ये म्हाडाकडे प्रिमियम भरल्यानंतर अतिरिक्त चटई क्षेत्र उपलब्ध होणार असल्याने सदर अतिरिक्त चटई क्षेत्रापैकी काही बांधकाम क्षेत्र सदर करारादवारे सोसायटीस देण्याचे व उर्वरीत बांधकाम क्षेत्र विकसकाने वापरण्याचे प्रस्तावित असते. अशा प्रकारच्या दस्तामध्ये सोसायटीस मिळणा-या मोबदला रक्कमेची परिगणना करताना अतिरिक्त चटई क्षेत्राच्या प्रिमियमच्या रक्कमेपैकी सोसायटीस मिळणा-या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र हिश्श्याचे प्रिमियमची रक्कम ही सोसायटीस मिळणाऱ्या मोबदला रक्कमेमध्ये समाविष्ट न केल्यामुळे कमी मुद्रांक शुल्क वसूल झाले असल्याची बाब निदर्शनास आली आहे.

तरी यापुढे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्या कार्यालयाकडे प्राप्त चुकविलेले मुद्रांक शुल्क प्रकरणात किंवा दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयाकडे मान्यता पत्रासाठी प्राप्त होणाऱ्या अशा प्रकरणी सोसायटीस मिळणाऱ्या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे हिश्श्याची प्रिमियमची रक्कम सोसायटीस मिळणाऱ्या मोबदल्यामध्ये समाविष्ट करावी.

सदर बाब खालील उदाहरणामध्ये स्पष्ट केली आहे.

उदा.

1) भूखंडाचे क्षेत्र (चौ.मी.) = A
2) मूळ अनुज्ञेय च.क्षे.नि.नुसार बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.) = B
3) प्रिमियम भरुन उपलब्ध होणारे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.) = C
4) सोसायटीस मूळ अनुज्ञेय च.क्षे.नि.नुसार मिळणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राव्यतिरिक्त अतिरिक्त च.क्षे.नि.पैकी मिळणारे बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.) = D
5) एकूण प्रिमियमची रक्कम = E
6) सोसायटीस मिळणा-या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र हिश्श्याची प्रिमियमची रक्कम = (E ÷ C) x D

त्याचप्रमाणे विकसकाचे लाभात, त्यास प्राप्त होणाऱ्या चटई क्षेत्राच्या मूल्याची परिगणना करताना म्हाडास भराव्या लागणाऱ्या विकसकाचे प्रिमिअमचे हिस्स्याची रक्कम वजावट करावी.

सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharshtra.gov.in या संकेतस्थळावर publication या सदराखाली circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-

(डॉ. रामास्वामी एन.)

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 करुन घेऊन या कार्यालयास पाठविणेत यावा.
9) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कायालय, पुणे.

निर्गमित

14/8/15

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,

महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता.

14/8/15