जा.क्र.का.15/मूल्यांकन/अभि.प्रकरणे/
फंजिबल च.क्षे.नि./परिपत्रक/ 822
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 1 /~~10~~ 11/2014.

विषय :- मुंबई शहर व उपनगरांमध्ये होणा-या विकसन करारनामा / बांधकाम क्षेत्र विभागणी अशा दस्तांचे बाबतीत मूल्यांकन करताना फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मूल्य विचारात घेणेबाबत.

परिपत्रक :-

मुंबई शहर व उपनगरामध्ये मूळ अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या 35% रहिवास वापरासाठी व 20% औद्योगिक / वाणिज्य वापरासाठी अनुक्रमे 60%, 80% व 100% प्रिमीयम भरण्याच्या अटीस अधीन राहून मूळ अनुज्ञेय चटई क्षेत्राच्यावर जास्तीचा फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. मात्र नियम क्र.33 (7), 33 (9) व 33 (10) अन्वये पुर्नविकास प्रकल्पामध्ये प्रिमिअम भरण्यापासून सूट दिली आहे.

विकसन करारनामा प्रकरणी मूल्यांकन करताना जमीन मालकास मिळणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील बांधकाम दराने येणारे मूल्य व विकसकास त्या बदल्यात मिळणाऱ्या चटई क्षेत्राचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमीन दराने येणारे मूल्य यापैकी अधिकची रक्कम मोबदला म्हणून विचारात घेऊन त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी केली जाते. उपरोक्त नियमान्वये फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला जात असल्याने त्याचा विचार जमीन मालकास मिळणा-या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यात करणे तसेच विकासकास मिळणा-या चटई क्षेत्राच्या मूल्यात फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे मूल्य समाविष्ट करणे आवश्यक आहे. ज्या प्रकरणी फंजिबल चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी प्रिमीयम भरावे लागणार आहे ती रक्कम तेवढया चटई क्षेत्राच्या मूल्यातूनही वजा करणे आवश्यक आहे.

जमीन मालकास बांधून दयावयाच्या बांधकाम क्षेत्राबाबत महानगरपालिकेस विकासकाकडून विकास शूल्क भरले जाते. मात्र काही प्रकरणी सदर रकमेचा विचार केला जात नसलेचे आढळून आले आहे. सदर रक्कम जमीन मालकाचे लाभात असल्यामुळे सदर रक्कम बांधकाम दरानुसार येणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राचे मूल्यात समाविष्ट करणेही आवश्यक आहे.

तरी सदर विषयाबाबत अभिनिर्णयांतर्गत प्रकरणी उपरोक्त बाबीचा विचार करुन मूल्यांकन करावे.

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

(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) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.
6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक मुंबई.

-/ 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.