२८

जा.क्र.कार्या.१५/प्र.क्र.१/मूल्यां-सूट/१६/२००६/२८१

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,
नवीन प्रशासकीय इमारत, पुणे-१,
दि. २ मे, २००६

परिपत्रक :

विषय :- विहिर/कुपनलिका असलेल्या शेत जमीनींचे मुल्यांकन

सन २००६ च्या बाजारमुल्यदर तक्त्यामध्ये मागील ३ वर्षातील ७/१२ उता-यावरील पिकपहाणी नोंद तपासुन, त्यानुसार जमिनीचा प्रकार (उदा.जिरायत,हंगामीबागायत,बारमाही बागायत इत्यादी) ठरविणेबाबत सुचना नमुद करणेत आली आहे. तसेच हंगामी बागायत अथवा बागायत जमिनीसाठी दर दिले नसल्यास, जिरायत शेतजमिनींच्या मुल्यदरांवरुन, हंगामी बागायतसाठी दिडपट पट आणि बारमाही बागायतीसाठी दुप्पट मुल्यदर विचारात घेणेची सुचनाही नमुद आहे.

तथापी, विहिर/कुपनलिका असलेल्या बागायत शेतजमिनींचे मुल्यांकन करणेबाबतच्या अंमलबजावणी सुचनांमध्ये विहीरीचे/कुपनलिकेचे स्वतंत्र मुंल्यांकन विचारात घेणेबाबत सूचना देण्यात आलेली नाही. परंतु अशा शेत जमीनीचे दस्त नोंदवितांना, काही नोंदणी अधिकारी शेत जमीनीचे बागायत दराने मुल्यांकन केल्यावरही अशा शेत जमीनीमध्ये असलेल्या विहीरीचे/कुपनलिकेचे स्वतंत्र मूल्य, त्यामध्ये समाविष्ठ करतात/दस्तात नमुद करण्याचा आग्रह पक्षकारांकडे धरतात, असे लक्षात आले आहे.

वास्तविक, एखाद्या शेत जमीनीमध्ये विहीर/कुपनलिका असल्यास, अशा विहीरीचे/कुपनलिकेचे सिंचन मूल्य, त्या जमीनीतील पीकांच्या नोंदीमध्ये प्रतिबींबीत होतच असते. त्यामुळे पीकपाहणी वरुन जमीनीचा प्रकार निश्चित करुन, अशा शेत जमीनीचे मूल्यांकन केल्यावर, पुन्हा विहीरीचे/कुपनलिकेचे वेगळे मूल्य विचारात घेण्याची आवश्यकता नसते.

तथापी, नोंदणी अधिका-यांकडून मुल्यांकन करताना, याबाबत वेगवेगळी कार्यपध्दती अंवलंबीली जात असल्याने, विहिर/कुपनलिका असलेल्या जिरायत, हंगामी बागायत व बारमाही बागायत शेत जमीनींचे मुल्यांकनाबाबत, राज्यातील सर्व नोंदणी कार्यालयांमध्ये एकसुत्रता राहण्यासाठी खालीलप्रमाणे सूचना देण्यांत येत आहेत.

विहिर/कुपनलिका असलेल्या शेत जमीनींचे मुल्यांकन खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यांत यावे.

अ) जमीनीचा प्रकार ठरविणे:- अंमलबजावणी सूचनेमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मागील ३ वर्षातील ७/१२ उता-यावरील पीकपाहणी नोंदी तपासून जमीनीचा प्रकार खालीलप्रमाणे ठरविणेत यावा.

i) **जिरायत शेत जमीन :-** ज्या जमीनीस सिंचनाची सुविधा उपलब्ध नाही, अथवा विहिर/कुपनलिका असूनही कोरडी असलेने बागायत पीके घेतली जात नाहीत व अशा जमीनीत खरीप पीकांबरोबरच ज्वारी, बाजरी, नाचणी, इत्यादी रब्बी पीके नैसर्गिक पाण्यावर घेतली जातात, अशी जमीन.

ii) **हंगामी बागायत शेत जमीन :-** ज्या जमीनीस विहिर/कुपनलिका किंवा कालव्याव्दारे आठमाही सिंचनाची सुविधा उपलब्ध असते व ज्या जमीनीत खरीप पीका सोबतच हंगामामध्ये दुबार गहू, हरभरा, कपाशी, उन्हाळी भूईमुग, मका, सोयाबिन, भाजीपाला इत्यादी विहिर/कुपनलिका किंवा कालव्याच्या सिंचनाव्दारे खरीप पीके घेतली जातात, अशी जमीन.

iii) **बारमाही बागायत शेत जमीन :-** ज्या जमीनीस विहिर/कुपनलिका किंवा कालव्याव्दारे बाराही महिने सिंचनाची सुविधा उपलब्ध असते व ज्या जमीनीत ऊस, केळी, द्राक्षे इत्यादी बारमाही बागायत पीके घेतली जातात, अशी जमीन.

ब) मुल्यांकन :- वरीलप्रमाणे जमीनीचा प्रकार निश्चित केल्यानंतर अशा विहिर/कुपनलिका असलेल्या शेत जमीनीचे मुल्यांकन खालीलप्रमाणे निश्चित करणेत यावे.

अ.क्र.	शेत जमीनीचा प्रकार	मुल्यांकनांचे सूत्र
१.	जिरायत शेत जमीन (विहिर/कुपनलिका असलेल्या)	शेत जमीनीचे जिरायत मूल्यदरानुसार मुल्यांकन + विहिरीचे/कुपनलिकेचे बांधकामाचे मुल्य (त्यावर मोटरपंप,पाईपलाईन असल्यास त्यासह)
२.	हंगामी बागायत शेत जमीन	जिरायत शेत जमीनीच्या १.५ पट दराने होणारे मुल्यांकन अथवा वरील क्र.१ प्रमाणे होणारे मुल्यांकन यापैकी, जे अधिक असेल ते
३.	बारमाही बागायत शेत जमीन	जिरायत शेत जमीनीच्या २.० पट दराने होणारे मुल्यांकन अथवा वरील क्र.१ प्रमाणे होणारे मुल्यांकन यापैकी, जे अधिक असेल ते

टिप:- १) विहीर व त्यावरील मोटरपंप,पाईपलाईन इत्यादीच्या मुल्यांकनाबाबत तलाठी /गामसेवक किंवा बांधकाम अभियंता यांचे प्रमाणपत्र गाहय धरणेत यावे.

२) बाजारमुल्यदर तक्त्यामध्ये हंगामी बागायत तसेच बारमाही बागायत शेतजमिनींसाठी मुल्यदर नमुद नसल्यासच वरील सुत्र वापरावयाचे आहे.

प्रत्येक कार्यालयाने सदर परिपत्रक नोटीस बोर्डावर लावुन प्रसिध्दी द्यावी व पक्षकारांना यासंदर्भात योग्य ते मार्गदर्शन करावे.

सदर परिपत्रकाची अंमलबजावणी निर्गमित दिनांकापासून करण्यात यावी. व वरील सूचनांचे सर्व संबंधितांनी कटाक्षाने योग्य ते पालन करावे.

सही/-xxx
(ओमप्रकाश गुप्ता)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहितीसाठी व पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी :

१) सर्व विभागीय नोदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक
२) सर्व विभागीय उपसंचालक/सहा.संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन कार्यालये
३) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे
४) मुद्रांक अधिक्षक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई
५) सर्व सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी

त्यांना याद्वारे सूचना देण्यात येते की, या परिपत्रकाची प्रत त्यांचे अधिनस्त सर्व दुय्यम निबंधक कार्यालयांस आपले मार्फत त्वरीत पाठवावी. त्याची योग्य रितीने प्रसिध्दी व तात्काळ अंमलबजावणी होईल, याची त्यांचे स्तरावरुन कटाक्षाने दक्षता घ्यावी.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे करीता.

05/03/06Kamble