जा.क्र.१५/मानीव खरेदी खत/सुविधा क्षेत्र/मूल्यांकन/२८८
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे.
दि. ४/४/२०१४. O/C

परिपत्रक

विषय :- मानीव खरेदीखताचे प्रकरणी जागेचे मूल्यांकन करताना विचारात घ्यावयाच्या बाबींबाबत

संदर्भ :- १) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, म. रा. पुणे यांचे परिपत्रक क्र. का.५/मुद्रांक-१२/प्र.क्र.४४/११/५०१/१२, दि.१२/४/२०१२.
२) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, म.रा. पुणे यांचे परिपत्रक क्र. का.१५/सोसा-विकासक दस्त/टीडीआर क्षमता/५६३, दि.३/११/२०१२

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका (बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९६३ चे अंतर्गत मानीव खरेदी खताचे (deemed conveyance) कार्यपध्दतीबाबत या विभागातील अधिका-यांनी काही शंका उपस्थित केल्या होत्या. मानीव खरेदी खताची प्रक्रीया सुलभ व्हावी म्हणून संदर्भांकित परिपत्रक क्र. १ अन्वये मार्गदर्शन केले आहे त्यानुसार पुर्वीचे काही मंजुर चटई क्षेत्र निर्देशांक शिल्लक असेल तर अशा प्रकरणात शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे आजच्या बाजार भावाने येणारे मूल्य व त्यावर देय मुद्रांक शुल्क वसुल करणे आवश्यक असल्याचे नमूद आहे.

संदर्भांकित परिपत्रक क्र. २ अन्वये टीडीआर क्षमतेसाठी मूल्यदरात ४०% वाढ देण्याची आवश्यकता नाही. मात्र मंजुर नकाशानुसार काही बांधकाम अपुर्ण आहे अशा प्रकरणात शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे प्रचलित दराने मूल्यांकन करण्यात यावे व ज्या प्रकरणात मंजूर नकाशानुसार बांधकाम पूर्ण झाले असूनही चटई क्षेत्र निर्देशांक शिल्लक आहे अशा प्रकरणी शिल्लक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे प्रचलित दराने मूल्यांकन करण्यात यावे अशा सूचना निर्गमित केल्या आहेत.

गृहनिर्माण प्रकल्पामध्ये सदनिका, दुकाने, व्यावसायीक कार्यालये या व्यतिरिक्त सामाईक सोयी सुविधा उदा : क्लब हाऊस, जिम्नॅशिअम, पंप हाऊस इ. बाबी असतात, त्याचप्रमाणे refuge area, जिना, लिफ्ट इ. चटई क्षेत्र निर्देशांक मुक्त बाबीही असतात. वास्तविक पाहता अशा प्रकल्पातील सदनिका / दुकाने/ व्यावसायीक कार्यालये यांचा विक्री दर हा अशा प्रकल्पातील सर्व सामाईक सुविधांचा खर्च विचारात घेऊनच आलेला असतो. सदनिका धारकाने / दुकान धारकाने अशा प्रकल्पातील सदनिका, दुकानगाळा खरेदी करत असताना अप्रत्यक्षरित्या अशा सर्व सामाईक सोयी सुविधांची किंमत विकासकास दिलेली असते. या सर्व बाबींचा विचार करुनच सदनिका / दुकान गाळा दर वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमूद असतो व त्यानुसारचा करारनामा

करतेवेळी मुद्रांक शुल्क आकारले जाते. त्यामुळे आता मानीव खरेदी खत करीत असताना सामाईक सोयी सुविधांचे अतिरिक्त बांधकाम मूल्य विचारात घेऊन त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारण्याची आवश्यकता नाही.

मानीव खरेदी खताची नोंदणी करताना नोंदणी अधिका-यांनी / अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्यांकन करताना मुद्रांक जिल्हाधिकारी / सह जिल्हा निबंधक यांनी अशा गृहनिर्माण प्रकल्पामधील सोयीसुविधांच्या अतिरिक्त बांधकाम मूल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करु नये.

सही/-xxxx
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत :-

१. उपसंचालक, नगर रचना, मुंबई प्रदेश, मूल्यांकन, मुंबई यांना माहितीसाठी
२. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (मुख्यालय) पुणे.
३. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई/कोकण/पुणे/नाशिक/नागपूर/औरंगाबाद/अमरावती. /- उपरोक्त परिपत्रक आपले अखत्यारितील सर्व सह जिल्हा निबंधक/ दुय्यम निबंधक यांना पाठवून त्यानुसार कार्यवाही करणेबाबत सूचना द्याव्यात.
४. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, पुणे/कोकण/नाशिक/नागपूर/औरंगाबाद/अमरावती यांना माहितीसाठी
५. कार्यासन अधिकारी क्र. ३,४,५,६,७,८,९,१०,११,१२,१४ यांना माहितीसाठी

निर्गमित,

सहसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.