

दि. ०९ फेब्रुवारी, २०१६

शासकीय जमिनी संस्था/व्यक्तींना विविध प्रयोजनार्थ अकृषिक वापराकरीता प्रदानकरतावेळी त्या जमिनीचे मूल्यांकन निश्चित करताना अवलंबावयाच्या कार्यपध्दतीबाबत.....

• शासकीय जमिनी विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता प्रदानान्वये हस्तांतरण करताना आकारावयाच्या मूल्यांकनाबाबत अवलंबावयाच्या कार्यपध्दतीबाबत खालील प्रमाणे सविस्तर सूचना देण्यात येत आहेत.

१) नागरी क्षेत्राच्या वार्षिक बाजार मूल्यदर तक्त्यामध्ये नमूद जमिनीचे दर हे विकास आराखड्यामध्ये नियोजित रहिवास/वाणिज्य/औद्योगिक इत्यादी अकृषिक वापर विचारात घेऊन अशा जमिनीसाठी तसेच शेती/ ना विकास विभागातील जमिनीसाठी वेगवेगळे दर ठरविलेले असतात. नागरी क्षेत्राकरीता वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये बिगर शेती संभाव्यता असलेल्या जमिनीकरिता वेगळे दर नमूद करण्यात येत नाहीत. त्यामुळे जेथे विकास आराखडा मंजूर आहे तेथे, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये ज्या मूल्य विभागात शासकीय जमीन समाविष्ट आहे, त्या मूल्य विभागातील दर विचारात घेण्यात येवून अशा जमिनीचे मूल्यांकन करण्यात यावे.

२) नागरी क्षेत्राच्या प्रभाव क्षेत्रामध्ये प्रादेशिक योजना मंजूर असल्यास त्यामधील रहिवास/वाणिज्य/ औद्योगिक इत्यादी अकृषिक भूवापरासाठी अथवा प्रादेशिक योजना मंजूर नसल्यास विकासाची संभाव्यता विचारात घेऊन संभाव्य बिनशेतीचे दर व प्रत्यक्ष बिनशेती जमीन असल्यास बिनशेतीचे दर वार्षिक बाजारमूल्य तक्त्यात नमूद असतात. त्यामुळे अशा प्रभाव क्षेत्रामध्ये सदर जमीन कोणत्या मूल्य विभागात येते, त्या मूल्य विभागासाठी अथवा लगतच्या मूल्य विभागासाठी असलेला संभाव्य बिनशेतीचा दर विचारात घेण्यात येऊन अशा जमिनीचे मूल्यांकन करण्यात यावे.

३) ग्रामीण क्षेत्रामध्ये सविस्तर मूल्य विभाग नसतात. शेती जमिनीसाठी आकाराप्रमाणे शेती/ बागायतीचे दर वार्षिक बाजारमूल्य तक्त्यात नमूद असतात. तर, बिनशेती जमिनीसाठी संपूर्ण गावासाठी एकच दर नमूद असतो. हायवेवरील जमिनी व औद्योगिक बिनशेती संभाव्यता असलेल्या जमिनीसाठी

वेगळे दर नमूद असतात. त्यामुळे ग्रामीण क्षेत्रामधील शासकीय जमिनीसाठी संभाव्य बिनशेती वापराचा विचार करून तसेच सदर जमीन हायवेवर आहे अथवा इतरत्र आहे, याचा विचार करून त्याचे मूल्यदर ठरविणे आवश्यक राहिल.

4) हायवेवर नसलेल्या (नसलेल्या) शासकीय जमिनीच्या संदर्भात वार्षिक मूल्यदर तक्त्यासोबत याअनुषंगाने देण्यात आलेल्या मार्गदर्शक सूचनानुसार येणा-या बिनशेती दराच्या ५० % इतका मूल्य दर विचारात घेण्यात येऊन अशा जमिनीचे मूल्यांकन करण्यात यावे.

हायवेवरील शासकीय जमिनीसाठीचे दर ठरविताना वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील संभाव्य बिनशेतीच्या दराच्या पुन्हा ५० % करण्याची आवश्यकता नसून पूर्ण दराने मूल्य काढण्यात यावे. औद्योगिक कारणासाठी शासकीय जमीन निर्गत करण्यात येत असल्यास व सदर गावासाठी वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात औद्योगिक संभाव्य बिनशेतीसाठी दर दिला असल्यास, सदर दराच्या पुन्हा ५० % करणेची आवश्यकता नसून पूर्ण दराने मूल्यांकन करण्यात यावे.

- शासकीय जमिनीच्या हस्तांतरणापोटी अनर्जित उत्पन्नांची रक्कम निश्चित करित असताना ज्या दिवशी प्रत्यक्षात हस्तांतरणाचानोदणीकृत व्यवहार झाला/होणार असेल , त्या दिवशीचे वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दराप्रमाणे, तसेच त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनांप्रमाणे मूल्यांकन करण्यात यावे. अर्थात दोन्ही परिस्थितीत अशी येणारी मूल्यांकनाची रक्कम व प्रत्यक्ष व्यवहारात दर्शविलेली रक्कम , यापैकी जी जास्त असेल त्यावर अनर्जित रक्कमेची परिगणना करण्यात यावी.

यापूर्वीचा शासन निर्णय क्र. जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.२९.४.२००८ अधिक्रमित करण्यात येत असून यापुढे शासकीय जमिनीचे मूल्यांकन करताना वरीलप्रमाणे वार्षिक मूल्यदर तक्ता व त्यासोबतच्या मार्गदर्शक सूचनानुसारच मूल्यांकन करण्यात यावे.

- महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये आणि शासनाने विहित केलेल्या धोरणानुसार शासकीय जमिनी वेळोवेळी संस्था/व्यक्तींना विविध प्रयोजनार्थ अकृषिक वापराकरीता प्रदान करण्यात येतात . विविध अकृषिक प्रयोजनांकरीता

प्रदान करावयाच्या शासकीय जमिनींचे मूल्य दर हे सर्वसाधारणपणे कृषिक कारणासाठीचे दर म्हणून वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यात नमूद केलेले असतात. प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींचा संभाव्य अकृषिक वापर होणार असताना देखील अनेकदा वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील या जमिनींचे हस्तांतरण समयी संभाव्य अकृषिक मुल्यांकन विचारात घेतले जात नाही, त्यामुळे शासनाचे महसूलाचे नुकसान होत असल्यामुळे शासनाने उपरोक्त निर्णय घेतला आहे.

- शासकीय जमीन कोणत्याही संस्था व व्यक्तीकडे अकृषिक प्रयोजनार्थ हस्तांतरीत करण्यास परवानगी/मंजूरी देताना त्या जमिनीचे मुल्यांकन प्रचलित कृषिक दराने करावे अथवा संभाव्य अकृषिक वापराचा विचार करता अकृषिक दराने करावे याबाबत स्पष्ट अशा सूचना प्रचलित नियमात व धोरणात नाहीत.
- शासकीय जमिनीचे विविध अकृषिक प्रयोजनार्थ प्रदानान्मध्ये हस्तांतरण करताना जमिनीचे मुल्यांकन कृषिक, अकृषिक अथवा संभाव्य बिनशेती वापर या आधारे निश्चित करण्याबाबत निश्चित असे धोरण अथवा भूमिका नसल्यामुळे आकारावयाच्या मुल्यांकनाबाबत सुसूत्रता राहत नाही.
