(८०) ५८१-

(२६)

जा.क्र.कार्या.१५/प्र.क्र.३/भाडेपट्टा/१७३/२००६

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,
नवीन प्रशासकीय इमारत, पुणे-१,
दि.१६ / ३/२००६

परिपत्रक :

विषय :- शासकीय/निमशासकीय संस्था स्थानिक स्वराज्य संस्था, महामंडळे, विकास प्राधिकरणे नियोजन प्राधिकरणे यांच्याकडून देण्यात येणा-या भूखंडांचे भाडेपट्टयाचे दस्त नोंदविताना, निश्चित करावयाच्या *बाजारमुल्याबाबत...*

केंद्र/राज्य शासनाचे विविध विभाग, विविध शासकीय/निमशासकीय संस्था, स्थानिक स्वराज्य संस्था, महामंडळे, नियोजन प्राधिकरणे, विकास प्राधिकरणे (उदा. महानगरपालिका, नगरपालिका, सिडको, नागपूर सुधार प्रन्यास, एम.आय.डी.सी., म्हाडा, एम.एम.आर.डी.ए., *पिंपरी चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण इत्यादी) यांच्याकडून दिर्घ मुदतीच्या भाडेतत्वावर खुल्या अथवा बांधिव मिळकती वितरीत करण्यात येत असतात. अशा मिळकतींचे मूळ अथवा* नुतनीकरणाच्या भाडेपट्टयाचे दस्त (लिज डीड) या विभागाकडे नोंदणीसाठी प्राप्त होत असतात

मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ मधील अनुच्छेद ३६ मध्ये दिनांक ७.५.२००५ च्या अध्यादेशाव्दारे करण्यात आलेल्या सुधारीत तरतुदीनुसार प्रथम प्रत्येक प्रकरणात बाजारमुल्य रक्कम निश्चित करुन भाडेपट्टयाच्या कालावधीनुसार त्याची टक्केवारी विचारात घेऊन, मुद्रांक शुल्क निश्चित करणे *आवश्यक आहे. तथापि असे करतांना, मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेचे खरेखुरे बाजारमुल्य ठरविणे) नियम १९९५ मधील नियम क्र.४ (६) नुसार,शासकीय/निमशासकीय* स्थानिक स्वराज्य संस्था, महामंडळे, नियोजन प्राधिकरणे या शासकीय/निमशासकीय संस्था असल्याने अशा संस्थांनी निर्धारीत केलेले मुल्य हेच बाजारमुल्य म्हणून विचारात घेणे क्रमप्राप्त आहे. तथापि, कांही वेळेस अशा संस्थांकडून करुन देण्यात येणा-या भाडेपट्टयांच्या दस्तांमध्ये असे बाजारमुल्य नमूद नसते. त्यामुळे अशा भाडेपट्टा दस्तांची नोंदणी करतांना मुद्रांक शुल्क *आकारणी करणेसाठी बाजारमुल्य कसे निश्चित करावयाचे याबाबत संभ्रम निर्माण होत आहे.*

सबब, याबाबत आता खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण करण्यात येत आहे.

शासकीय/निमशासकीय स्थानिक स्वराज्य संस्था, महामंडळे, नियोजन प्राधिकरणे या शासकीय/निमशासकीय संस्था असल्याने जर, अशा संस्थांनी त्यांचेकडील बांधिव/खुल्या मिळकती भाडेपट्टयाने देतांना, वार्षिक भाडे निश्चितीसाठी विचारात घेतलेल्या मुल्यांकनाबाबतचे प्रमाणपत्र निर्गमित केल्यास अथवा असे मूल्य भाडेपट्टा संलेखामध्ये नमुद केल्यास, मुंबई *मुद्रांक अधिनियम १९५८ अंतर्गत तयार करण्यात आलेले मालमत्तेचे खरे बाजारमुल्य* ठरविणेबाबतचे नियम १९९५ मधील नियम क्र.४ (६) व या विभागाचे दिनांक ३०.६.२००५ चे परीपत्रकानुसार, असे निर्धारित मुल्य हेच संबंधित मिळकतीचे खरे बाजारमुल्य समजून त्यावर अनुच्छेद ३६ नुसार, मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे

तथापि, जर अशा शासकीय/निमशासकीय संस्थांनी त्यांच्याकडील मिळकतीचा भाडेपट्टा करुन देताना, वरीलप्रमाणे संबंधित खुल्या/बांधिव मिळकतीचे मूल्य निर्धारीत केले नसल्यास अशा मिळकतीचे खरे बाजारमुल्य खालीलप्रमाणे ठरविण्यांत यावे.

संबंधित मिळकतीचे खरे बाजारमुल्य:-
= प्रव्याजी रक्कम (प्रिमियम)+ {(निव्वळ वार्षिक भाडे + वार्षिक स्थानिक मिळकत कर) x २० }

टिप:- १) शासकीय/निमशासकीय स्थानिक स्वराज्य संस्था, महामंडळे, नियोजन प्राधिकरणे या शासकीय/निमशासकीय संस्थांनी त्यांच्याकडील मिळकतीचा भाडेपट्टा करुन देताना, संबंधित भूखंडाचे मूल्य निर्धारीत केले नसल्यासच वरील सुत्र वापरावयाचे आहे.

२) भाडेपट्टा नुतनीकरणाच्या दस्तामध्ये सुधारीत प्रव्याजी रक्कम (प्रिमियम) नमूद नसल्यास, मुळ भाडेपट्टयातील प्रव्याजी रक्कम (प्रिमियम) व सुधारीत वार्षिक भाडे तसेच प्रचलित वार्षिक मिळकत कर विचारात घेण्यांत यावेत.

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

वरील सूचनांचे सर्व संबंधितांनी कटाक्षाने योग्य ते पालन करावे.

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

प्रत माहितीसाठी व पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी :
१) सर्व विभागीय नोंदणी 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, त्यांनी या परिपत्रकाची प्रत सर्व अधिनस्त दुय्यम निबंधक कार्यालयांचे निदर्शनास आणून द्यावी व त्याची योग्य रितीने प्रसिध्दी होईल, याची आपल्या स्तरावरुन कटाक्षाने दक्षता घ्यावी.

६) सर्व दुय्यम निबंधक कार्यालये

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे करिता

03/16/06NAGPUR DIV/RK