जा.क्र. का.१५/लिलाव मूल्य/आदेश/ 955
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-१,
दिनांक : 15 /१२/२०२१

परिपत्रक

विषय : महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम १९९५ च्या नियम क्र. ४(६) च्या आधारे निर्गमित परिपत्रके रद्द करणेबाबत.

संदर्भ : १) या विभागाचे परिपत्रक क्र. का-१५/वामुद/सेल सर्टि.मूल्य/३७२/२००५, दि. ३०/०६/२००५.
२) परिपत्रक क्र. का-१५/वामुद/सेल सर्टि./६२९, दि. १३/१०/२००६.
३) परिपत्रक क्र. का-१५/निमशासकीय संस्था/मूल्यांकन/९४३, दि. ८/९/२०१५.

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमांतर्गत तयार करण्यात आलेले महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ (यापुढे उक्त नियम उल्लेखिलेले) मधील नियम ४(६) मध्ये शासकीय व निमशासकीय संस्था, शासकीय उपक्रम अथवा स्थानिक प्राधिकरण एखाद्या मालमत्तेचे पूर्वनिर्धारित किंमतीने विक्री अथवा वाटप करीत असल्यास त्यांनी पूर्वनिर्धारित केलेले मूल्य हेच मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चित असल्याबाबत तरतूद आहे. तसेच जर मालमत्ता शासनाकडून, निमशासकीय संस्थांकडून किंवा शासकीय उपक्रमाकडून किंवा स्थानिक प्राधिकरणाकडून खरेदी किंवा संपादित किंवा ताब्यात घेतली असेल तर संलेखात नमूद केल्याप्रमाणे उक्त संस्थांकडून मोबदला म्हणून निर्धारित केलेले मूल्य हे विषयवस्तू असलेल्या मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य असेल.

सदर नियम ४(६) चे अवलोकन केले असता त्यामध्ये शासकीय / निमशासकीय संस्था यांनी त्यांच्या मालकीची जमिन अथवा बांधीव क्षेत्र यांची विक्री वा वाटप करताना पूर्वनिर्धारित केलेले मूल्य हे वास्तव बाजारमूल्य म्हणून गृहीत धरणेबाबत तरतूद आहे. सदर तरतूदीआधारे धर्मादाय आयुक्तांमार्फत खाजगी विश्वस्त संस्थेच्या मालमत्तेची तसेच डेब्ट रिकव्हरी ट्रिब्यूनल (DRT) मार्फत खाजगी मालमत्ताची लिलाव प्रक्रिया पार पाडून, त्यांनी दिलेल्या आदेशातील विक्री मूल्य निश्चितीला दस्तऐवजामध्ये अंतर्भूत मिळकतीचे बाजारमूल्य म्हणून ग्राहय धरणेबाबत दि. ३०/०६/२००५ रोजी परिपत्रक निर्गमित केलेले आहे. तद्नंतर दि. १३/१०/२००६ च्या परिपत्रकान्वये अशा प्रकरणातील लिलावांतील प्रक्रिया पारदर्शी पध्दतीने झालेली आहे किंवा कसे याबाबतची तपासणी करण्याच्या अनुषंगाने काही सूचना निर्गमित करण्यात आलेल्या आहेत. तद्नंतरच्या कालावधीत लिलावमूल्य व बाजारमूल्य दरात तफावतीच्या अनुषंगाने सखोल तपासणी होऊन योग्य निर्णय होण्यासाठी व याबाबत अधिक स्पष्टता देणेसाठी विभागाने दि. ८/९/२०१५ चे परिपत्रक निर्गमित केलेले आहे. त्याअन्वये बाजारमूल्य व लिलावमूल्य यामधील फरकास मान्यता देणेसाठी सक्षम अधिकारी यांना प्राधिकृत केलेले आहे. त्यामध्ये संबंधित मालमत्तेचे गुणदोष व प्रत्यक्ष परिस्थितीचा विचार करुन मूल्यांकनाबाबत अंतिम निर्णय घेणे अपेक्षित आहे.

उक्त नियम ४(६) मधील तरतूदीबाबत सखोल विचार करता सदर तरतूदीचा वापर केवळ शासकीय, निमशासकीय, शासनाचे उपक्रम तसेच स्थानिक प्राधिकरणे यांचे स्वत:च्या मालकीचे जागांच्या विक्रीसाठी तसेच संबंधितांनी खरेदी / संपादन करावयाच्या मिळकतीबाबत होणे अपेक्षित आहे. धर्मादाय आयुक्त /डी.आर.टी / अशा तत्सम संस्था यांचे मान्यतेने विक्री होत असलेल्या खाजगी मिळकतीमध्ये मालकी खाजगी व्यक्तींची / संस्थांची असल्याने उक्त नियम ४(६) मधील तरतूद लागू होणार नाही.

सबब अशा सर्व प्रकरणातील बाजारमूल्य वार्षिक मूल्यदर तक्ते (ASR) नुसार निर्धारित करणे आवश्यक आहे. यास्तव या विभागाचे दि. ३०/६/२००५, १३/१०/२००६ व ८/९/२०१५ ची परिपत्रके रद्द करणेत येत आहेत. यापुढे अशा स्वरुपाच्या मूल्यांकनाबाबत वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामधील (ASR) संबंधित मिळकतीचा दर विचारात घेऊन मिळकतीचे बाजारमूल्य निश्चितीबाबत मार्गदर्शक तत्वानुसार कार्यवाही करावी.

स्वाक्षरी/-
(श्रावण हर्डीकर)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रत माहितीसाठी व कार्यवाहीसाठी :-

१) सह नोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

२) उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश, मुंबई.

३) सहायक संचालक नगर रचना, मूल्यांकन, पुणे/कोकण/नाशिक/औरंगाबाद/अमरावती/नागपूर

४) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (मुख्यालय), पुणे.

५) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, (संगणक), पुणे.
/- सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

६) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/लातूर/अमरावती/ नागपूर यांना माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी
/- 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.

७) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

८) श्रीमती अंजली बेंबाळकर, NIC, पुणे.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे करिता.