जा.क्र.बामुदत-2015/परिपत्रक/ 934
नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 5 /12/2014.

विषय :- व्यापारी तत्वावर भाजीपाला लागवड / फुलोत्पदान / फलोत्पदान / वृक्षलागवडीसाठी / कंपनी / संस्थेचे लाभात खरेदी / हस्तांतरण होत असलेल्या मिळकतीचे मूल्यांकनाबाबत.

परिपत्रक :-

महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चिती) नियम 1995 मधील तरतूदीनुसार वार्षिक मूल्य दर तक्ते तयार केले जातात. वार्षिक मूल्य दर तक्त्याची ग्रामीण, प्रभाव व नागरी अशा तीन प्रकारात विभागणी केली जाते.

ग्रामीण क्षेत्रामध्ये शेतक-याव्यतिरिक्त कंपनीचे लाभात वाणिज्य तत्वावर भाजीपाला / फुलोत्पादन / वृक्षलागवडसाठी काही जागा खरेदी करण्याचे दस्त नोंदणीसाठी येतात. कंपनीच्या लाभात अशा प्रकारे जागा खरेदी केली जाते त्यावेळी अशा जमिनीचे संभाव्य बिनशेती दराप्रमाणे मूल्यांकन करुन मुद्रांक शुल्क आकारणी केली जाते. सदर जागा कंपनीचे लाभात जरी खरेदी केली जात असली तरीही जागेचा शेतीपुरक वापर विचारात घेता तसेच संभाव्य बिनशेती विभागाचे दर शेतजमिनीचे तुलनेत फारच जास्त असल्याने त्या दराने मूल्यांकन करणे योग्य होणार नाही. त्यामुळे खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत.

1) जी कंपनी / संस्था जागा खरेदी करीत आहे त्याच्या घटनेच्या (Memorandom of Association) उद्दीष्टामध्ये केवळ उपरोक्त प्रयोजनाचा समावेश असल्याबाबत कंपनीचे नोंदणी कागदपत्राची पडताळणी करुन सदर कागदपत्रे दस्ताचा भाग म्हणून समाविष्ट करावीत. सदर उद्दिष्टामध्ये फार तर शेती पूरक अनुषंगिक प्रयोजनाचा समावेश असल्यास हरकत नाही. मात्र त्याशिवाय इतर औद्योगिक प्रयोजनाचा किंवा बिगरशेती प्रयोजनाचा समावेश नसावा.
2) कंपनी / संस्था खरेदी करीत असलेले क्षेत्र तुकडेबंदी कायदयानुसार विहीत केलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी नसावे.
3) एखाद्या कंपनीचे लाभात व्यापारी तत्वावर शेती / भाजीपाला उत्पादन / फुलोत्पादन (floriculture) / रबर लागवड / साग लागवड / फलोत्पादन इ.साठी जागा खरेदी केली जाते. अशा प्रकरणी :-

   (i) जमिनीचे मूल्य हंगामी बागायत / बारामाही बागायत यासाठी जिरायत दराच्या 1.5 पट व 2 पट न करता जिरायत जमिनीसाठी प्रति हेक्टरी आकाराचा दर विचारात घेऊन जिरायत जमीनीसाठी सदर दराच्या दुप्पट (200%), हंगामी बागायतसाठी तिप्पट (300%) व बारमाही बागायतसाठी (400%) या दराने मूल्यांकन करावे.

F:\Technical\ASR 2015\paripatrake\Circular-201114\circular

(ii) ज्याठिकाणी बागायती वापरासाठी उदा.फूलबागा, फळबागा, ऊसशेती इत्यादीसाठी स्वतंत्र दर दिले असतील ते दर अथवा उपरोक्त 3(i) नुसार येणारा दर यापैकी जास्तीचा दर विचारात घेऊन मूल्यांकन करावे.

(iii) उपरोक्त संस्था / कंपनीचे लाभात व्यापारी तत्वावर जागा खरेदी केली जात असल्याने अशा जागामध्ये साठवणूक / प्रक्रिया / संशोधनासाठी बांधकाम / अंतर्गत रस्ते करण्याचे प्रस्तावित असते. त्यामुळे उपरोक्तप्रमाणे येणारे मूल्यांकन हे प्रत्यक्ष शेती पूरक सर्वसाधारण 80% जमीनीसाठी करुन उर्वरीत क्षेत्राचे 20% जागेवर बांधकाम करण्यात येणार आहे त्याचे मूल्य संभाव्य बिनशेती प्रयोजन विचारात घेऊन सदर गावाच्या बिनशेती दराच्या 50% दराने करावे.

ग्रामीण क्षेत्रातील डोंगरपड जमिनीबाबत जिरायत दराच्या 75% दराने मूल्यांकन करणेची सूचना लागू करु नये.

4) केवळ शेतीपूरक व्यवसाय उद्दीष्ट असलेल्या कंपनी / संस्था व्यतिरिक्त इतर कंपनी / संस्थासाठी संभाव्य बिनशेती वापर समजून संबंधित गावासाठी दिलेल्या बिनशेती दराच्या 50% दराने मूल्यांकन करावे.

5) कंपनी / संस्था उपरोक्त प्रयोजनासाठी खरेदी करीत असलेली जागा नागरी व प्रभाव क्षेत्रातील बिनशेती / संभाव्य बिनशेती / विकसनक्षम क्षेत्रात असेल तर संबंधित मूल्य विभागाचे लागू दरानुसार मूल्यांकन करुन मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

सदर जागा विकसनक्षम नसलेल्या शेती / ना विकास / जिरायत मूल्य विभागात असलेस सदर मूल्य विभागाच्या मूल्य दराच्या दिडपट (150%) दरानुसार मूल्यांकन करुन मुद्रांक शुल्क आकारणी करावी.

उक्त परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर publication या सदराखाली circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

सही/-
(श्रीकर परदेशी)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत माहितीसाठी सादर :-

1) मा.सचिव, (मदत व पुनर्वसन) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-32.
2) मा.महालेखाकार (लेखापरिक्षा) - II, महाराष्ट्र, नागपूर.

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी :-

3) सहनोंदणी महानिरीक्षक, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.
4) उपसंचालक, नगर रचना, मुंबई प्रदेश मूल्यांकन मुंबई.
5) सहायक संचालक, नगर रचना,मूल्यांकन, कोकण/ पुणे/नाशिक/ औरंगाबाद / अमरावती / नागपूर.

6) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (मुख्यालय), पुणे.
7) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक), पुणे.

सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर Upload करणेबाबतची कार्यवाही करणेत यावी.

8) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, मुंबई / 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.

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

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरिता

F:\Technical\ASR 2015\paripatrake\Circular-201114\circular