जा.क्र.बामुदत-2015/परिपत्रक/ 937
नोंदणी महानिरीक्षक तथा मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दि. 5 /12/2014.

विषय :- वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये गुण दोषानुसार एकच सि.स.नं./स.नं./ ग.नं./ अं.भू.क्र.वेगवेगळया मूल्य विभागात असल्यास मूल्य निश्चिती / मूल्य निर्धारणासाठी विचारात घ्यावयाच्या मूल्य दराबाबत.

परिपत्रक :-

महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजारमूल्य निश्चिती) नियम 1995 मधील तरतूदीनुसार वार्षिक मूल्य दर तक्ते तयार केले जातात. नागरी व प्रभावक्षेत्रामध्ये मूल्य विभाग करताना मिळकतीचे गुण (merit) / दोष (de-merit) तसेच मूल्यांकनाची तत्वे विचारात घेतली जातात.

दस्त नोंदणीसाठी आलेल्या मिळकतीचे स्थान, मंजूर प्रादेशिक योजना / विकास योजनेतील अनुज्ञेय भूवापर, अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांक इ. बाबींवर जमिनीचे मूल्य आधारीत असते. सिटी सर्व्हे नंबर / सर्व्हे नंबर / गट नंबर / अंतिम भूखंड क्रमांक यांचे क्षेत्र काही ठिकाणी फार मोठे असते. त्यामुळे त्यांचे स्थानानुसार व मिळकतीचे गुण / दोषानुसार मोठया आकारमानाच्या मिळकतीच्या तुकडयाचा / हिश्श्याचा वेगवेगळया मूल्य विभागात समावेश केला जातो.

खालील प्रकरणी एकच सिटी सर्व्हे नंबर / सर्व्हे नंबर / गट नंबर / अंतिम भूखंड क्रमांक मधील मोठया आकारमानाच्या मिळकतीच्या तुकडयाचा / हिश्श्याचा वेगवेगळया मूल्य विभागात समाविष्ट असतो.

1) मुख्य रस्त्यासन्मुख असलेल्या जमिनीचे मूल्य विभाग / उर्वरीत जमिनीचे मूल्य विभाग
2) प्रादेशिक योजना / विकास योजना प्रमाणे रहिवास वाणिज्य / औद्योगिक / U-1 (नागरी-1) / U-2 (नागरी-2) विभागात समाविष्ट असलेल्या जमिनीचे मूल्य विभाग / शेती तथा ना विकास विभागात समाविष्ट असलेल्या जमिनीचे मूल्य विभाग
3) मोठया गृहनिर्माण प्रकल्पाचे मूल्य विभाग / सर्वसाधारण मूल्य विभाग

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम चे कलम 28 अन्वये मुद्रांक शुल्कावर परिणाम करणा-या बाबी दस्तामध्ये नमूद करणे आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे दस्तामध्ये नमूद असलेल्या बाबींचे अनुषंगाने पुरावा म्हणून आवश्यक कागदपत्रे दस्ताचा भाग म्हणून असणे आवश्यक आहे. दस्त नोंदणी / अभिनिर्णित करताना एकच सिटी सर्व्हे नंबर / सर्व्हे नंबर / गट नंबर / अंतिम भूखंड क्रमांक वेगवेगळया मूल्य

विभागात असल्यास आवश्यक कागदपत्राची व दस्तात नमूद बाबींची पडताळणी न करता कमी मूल्य दर असलेल्या विभागातील दराचा वापर करुन बरेच दस्त नोंदणी केले जातात, असे आढळून आले आहे. सदरची कृती ही निश्चितच योग्य नाही. एकच सिटी सर्व्हे नंबर / सर्व्हे नंबर / गट नंबर / अंतिम भूखंड क्रमांक वेगवेगळया मूल्य विभागात समाविष्ट असलेल्या मोठया आकारमानाच्या मिळकतीच्या दस्त नोंदणी / अभिनिर्णयावेळी मुद्रांक शुल्क आकारण्यासाठी अथवा कोणत्याही स्वरुपाच्या मूल्य निश्चिती / मूल्य निर्धारणावेळी निश्चित मूल्यदराची खात्री करणेसाठी खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावी.

1) एकच सिटी सर्व्हे नंबर / सर्व्हे नंबर / गट नंबर / अंतिम भूखंड क्रमांक साठी जमिनीचे स्थानानुसार / वैशिष्टयानुसार वेगवेगळया मूल्य विभागात असल्यास दस्तामध्ये सदर बाबीचे वर्णन नमूद असणे व त्या सोबत खालील तक्त्यात नमूद केलेले आवश्यक पुरावे दस्ताचा भाग असल्याची पडताळणी करुनच जर मिळकत अंशत: / पूर्णत: कमी मूल्य दर विभागात समाविष्ट असल्याची खात्री होत असल्यास त्या क्षेत्रासाठी त्या विभागातील दर लावावा.

अ. क्र.	एकच सि.स.नं./स.नं./गट नंबर / अं.भू.क्र. दोन मूल्य विभागात असलेल्या मिळकतीचे दोष (Demerits)	आवश्यक पुरावे
1	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात मुख्य रस्त्याच्या मूल्य विभागामधील मिळकत अथवा मिळकतीचा काही भाग सदर रस्त्यास सन्मुख नसल्यास / अंतर्गत भागात असल्यास	भूमी अभिलेख विभागाचा मोजणी नकाशा / नगर रचना विभागाकडील प्रादेशिक योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत / नगरपरिषद अथवा महानगरपालिकेकडील विकास योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत / दस्तात नमूद चतु:सिमेचे वर्णन
2	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात मिळकत अथवा मिळकतीचा काही भाग शेती / ना-विकास विभागात असल्यास	नगर रचना विभागाकडील प्रादेशिक योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत / नगरपरिषद अथवा महानगरपालिकेकडील विकास योजनेच्या भाग नकाशाची प्रमाणित प्रत व भूमी अभिलेख विभागाच्या मोजणी नकाशाची प्रमाणित प्रत
3	वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात मिळकत अथवा मिळकतीचा काही भाग मोठ्या गृहनिर्माण प्रकल्पामध्ये उच्च मूल्य दर विभागात समाविष्ट नसल्यास	दस्तात नमूद मिळकतीचे वर्णन

2) मात्र संबंधित दस्तामध्ये मूल्यांकनावर परिणाम करणा-या बाबी नमूद नसल्यास व त्याअनुषंगाने आवश्यक पुरावा दस्ताचा भाग नसल्यास सदर सर्व्हे नंबर समाविष्ट असलेल्या मूल्य विभागापैकी सर्वात जास्त मूल्य विभागाचे दर लावून मूल्यांकन करुन त्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्काची आकारणी करावी.

उक्त परिपत्रकाची प्रत मा. 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