

जा.क्र.कार्या.15/अभि./प्र.क्र.१/583/2005  
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,  
पुणे-411 001, दि.20 ऑक्टोबर, 2005

## परिपत्रक १२

विषय : मुंबई मुद्रांक अधिनियम, 1958 खाली कलम 31 अन्वये  
अभिनिर्णयासाठी दाखल झालेल्या प्रकरणाबाबत करावयाच्या  
कार्यवाहीबाबत.....

नोंदणी विभागाच्या दस्त नोंदणी प्रक्रियेत दस्तातील मिळकतीचे मूल्यांकन  
दुय्यम निबंधकांना तात्काळ उपलब्ध होण्यासाठी संगणकीय पध्दतीने बाजारमूल्य दर  
तक्ते तयार करण्यात येतात. बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दर्शविलेले दर त्याच्या  
विभागातील सर्वसाधारण दर नमूद केलेले असतात. ब-याच प्रकरणांमध्ये पक्षकारांना  
एखाद्या मिळकतीच्या खरेदी-विक्री व्यवहार करतांना आवश्यक मुद्रांक शुल्क  
आकारणीसाठी त्याआधारे केलेले मूल्यांकन मान्य नसते. त्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या  
कलम 31 अन्वये सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचकडे मुद्रांक  
शुल्क आकारणीकामी मिळकतीचे गुणदोषांचा विचार करून व जागेवरील परिस्थिती  
विचारात घेऊन सविस्तर मूल्यांकन करणेसाठी अभिनिर्णयासाठी प्रकरण दाखल करून  
आदेश प्राप्त करून घेण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे. त्याबाबत उक्त प्रकारे  
केलेले मूल्यांकन व पक्षकारांची किंमत यामध्ये तफावत असल्यास अभिनिर्णय  
प्रकरणांमध्ये बाजारमूल्य दर तक्त्याच्या दरास 10 टक्के मर्यादेपर्यंत घट किंवा वजावट  
देणे अपेक्षित असल्यास सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे  
स्तरावर नगर रचनाकार/ सहाय्यक नगर रचनाकार यांच्या सल्ल्याने व त्यापेक्षा जास्त  
वजावट/घट देणे अपेक्षित असल्यास अभिनिर्णय प्रकरणात प्रकरणनिहाय विभागीय  
उपसंचालक/ सहाय्यक संचालक, नगर रचना आणि सहसंचालक, नगर रचना यांच्या  
सल्ल्याने मूल्यांकनाचे बाबतीत निर्णय घेण्याचे यापूर्वीच पत्र क्र.का-12/मु/60,  
दि.18/2/2005 च्या आदेशान्वये सूचना देण्यात आलेल्या आहेत.

तथापि, सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे दाखल  
होणा-या अभिनिर्णय प्रकरणांची तपासणी केली असता, वेगवेगळ्या जिल्ह्याचे सह  
जिल्हा निबंधक कार्यालयाकडून मूल्यांकन करतांना वेगवेगळ्या स्वरूपाची कार्यपध्दती व  
अधिकारमर्यादेपेक्षा जास्त वजावट/घट देऊन मूल्यांकनाची पध्दत अवलंबिली जात  
असल्याचे निदर्शनास आले आहे. याबाबत सर्व जिल्ह्यांमध्ये मूल्यांकनाचे  
अधिकारमर्यादा व त्या अनुषंगाने कागदपत्रांची तपासणी, मूल्यांकन अहवाल सादर  
करण्याची पध्दत, व पारित होणारे मूल्यांकन/मुद्रांक शुल्क आकारणीबाबतचे आदेश  
तसेच त्याबाबतच्या अभिलेख नोंदवहया इ.बाबत भिन्नता असल्यामुळे लेखापरिक्षणाच्या  
दृष्टीने सर्व कार्यालयांमध्ये अभिनिर्णय प्रकरणांमध्ये सर्व स्तरावर समन्वय, एकसुत्रता व  
एकवाक्यता आणणे आवश्यक आहे.

तसेच यासंदर्भात आय.एस.ओ.कार्यप्रणालीनुसार अभिनिर्णय प्रकरणात कोणी व कोणत्या स्तरावर कार्यवाही करावी, याबाबत सुस्पष्टता व एकवाक्यता असण्याचेदृष्टीने अभिनिर्णय प्रकरणातील मूल्यांकनासंदर्भात नव्याने खालीलप्रमाणे सर्वसाधारण मार्गदर्शन सूचना या आदेशान्वये देण्यात येत आहेत.

1) प्रकरण दाखल करतांना पक्षकाराकडून विहित नमुन्यात अर्ज घेणे, तपासणी सूचीमधील प्रकरणनिहाय आवश्यक त्या सर्व कागदपत्रांची पूर्तता करून घेणे आवश्यक आहे. कागदपत्रे अपूर्ण असल्यास त्यांच्याकडून पूर्तता झाल्यानंतर अभिनिर्णयासाठी प्राप्त झालेल्या सर्व प्रकरणांचे वर्गीकरण ग्रामीण/प्रभावक्षेत्र किंवा नागरी यामध्ये विभागणी करून शेती/नाविकास विभाग /बिनशेती /गुंठेवारी अंतर्गत/अनधिकृत बिनशेती याबाबतची खात्री करून प्रकरणांचे वर्गवारी करावी.

2) अभिनिर्णय प्रकरणाची वर्गवारी केल्यानंतर या प्रकरणाची छाननी संबंधित लिपीकांनी करून प्राप्त झालेला परिपूर्ण प्रस्ताव कार्यालयातील नियुक्त केलेल्या नगर रचनाकार/ सहाय्यक नगर रचनाकार या तांत्रिक अधिका-यांनी त्यांना केलेल्या कामाचे वाटपानुसार छाननी मूल्यांकन अहवाल अभिप्रायांसह सादर करणे आवश्यक आहे. याबाबत असेही निदर्शनास आले आहे की, काही कार्यालयांमध्ये तांत्रिक अधिका-यांकडून मूल्यांकन अभिप्राय न घेता परस्पर लिपीकांकडून अभिनिर्णय प्रकरणी मूल्य ठरविण्यात येते व त्यानुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून मुद्रांक शुल्क आकारणीबाबतचे आदेश पारित केले जातात, ही बाब लेखातपासणीसंदर्भात आक्षेपाई व गंभीर स्वरूपाची आहे, अशा प्रकरणात यापुढे संबंधित सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनाच व्यक्तीशः जबाबदार धरण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

3) नगर रचनाकार/सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी प्रत्येक प्रकरणामध्ये दस्ताचे स्वरूप, मिळकतीचा प्रकार, क्षेत्र व आय.एस.ओ.मॅन्युअलप्रमाणे नमूद केलेले गुणदोष, विकास योजनेतील जागेचे स्थान, विकासाचा कल, विकासासाठी येणारा खर्च, मिळकतीसाठी अस्तित्वात असलेल्या रस्त्यावरील स्थान व पोहोचमार्ग,आजुबाजूचा परिसर, उंच-सखलपणा, टी.डी.आर/अनुज्ञेय घटई निर्देशांक, बाजारमूल्य दर तक्त्यातील संबंधित मूल्यविभागातील अन्य क्षेत्रावरील अनुज्ञेय वापर/विद्यमान वापर-विकास इ.मूल्यांकनावर परिणामकारक बाबी विचारात घेऊन व अंमलबजावणी सूचनेनुसार सर्वसमावेशक मूल्यांकन छाननी अहवाल तयार करून अंतिमतः निश्चित मूल्य दर्शविणारा तांत्रिक अहवाल तयार करून सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांना सादर करणे अपेक्षित आहे.

4) तसेच काही अभिनिर्णय प्रकरणात बाजारमूल्य दर तक्त्यातील मूल्यांकनाबाबत आक्षेप उपस्थित केले जातात उदा. मिळकतीचा सं.नं./सि.स.नं.नसणे, सं.नं.चा उल्लेख चुकीच्या उपविभागात दर्शविलेला असणे, टंकलिखित चुका असणे, एकच मिळकतीचा सं.नं./सि.स.नं. विकसीत व अविकसीत दोन्ही विभागात असणे. तसेच जुनी इमारत, व्यापारी/औद्योगिक वापर, रस्तासन्मुख नसलेली मिळकत इ.अशा सर्व प्रकरणात सुध्दा वर्गीकरण करून व मिळकतीच्या गुणदोषांचा विचार करून त्या कागदपत्रांची छाननी, जागेचे स्थळनिरीक्षक करून सर्वसमावेशक बाबी असलेला सविस्तर/खुलासेवार मूल्यांकन अहवाल व बाजारमूल्य दर तक्त्याच्या दरास किती टक्के वजावट/घट देऊन मूल्यांकन करणे आवश्यक आहे याबाबत नगर रचनाकार/सहाय्यक नगर रचनाकार यांच्या सल्ल्यासह विहित नमुन्यातील सविस्तर मूल्यांकन अहवाल सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांना सादर करावा.

5) त्यानंतर सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी अभिनिर्णय प्रकरणात संबंधित पक्षकारास/ अर्जदारास आपले म्हणणे मांडण्यासाठी संधी देऊन सुनावणी देण्यात यावी व सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी केलेले मूल्यांकनातील बाबी विचारात घेऊन त्याची पडताळणी करावी. त्यासाठी उपरोक्त सुनावणीच्यावेळी अर्जदारांनी उपस्थित केलेल्या मुद्यांबाबतचे इतिवृत्त तयार करून ते पक्षकार/अर्जदारांच्या स्वाक्षरीसह प्रकरणासोबत जोडण्यात यावे.

6) उपरोक्त प्रमाणे कार्यवाही केल्यानंतर अर्जदारांनी सुनावणीमध्ये उपस्थित केलेले मुद्दे व नगर रचनाकार/सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी तयार केलेला मूल्यांकन छाननी अहवाल यांचा एकत्रित विचार करून मूल्यांकनाबाबत स्वतः सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी अंतिमतः निर्णयाप्रत येऊन नगर रचनाकार/ सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी सूचविल्यानुसार बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरास 10 टक्क्यापर्यंतच्या मर्यादेपर्यंत वजावट/घट देणे आवश्यक असल्याची खात्री करून सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी स्वतः त्यांचे स्तरावर अंतिमतः निर्णय घेण्याचे पूर्ण अधिकार यापूर्वीच प्रदान करण्यात आले आहेत. तथापि, त्यापेक्षा जास्त वजावट/घट देण्याबाबत आदेश देण्यापूर्वी खःलीलप्रमाणे वरिष्ठ मूल्यांकन अधिका-यांचे अभिप्राय/ना हरकत प्रमाणपत्र/ मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.

बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरास वजावट/घट देऊन मूल्यांकन निश्चित करण्याबाबतचे अधिकारक्षेत्र/ मर्यादा	अभिनिर्णय प्रकरणासंबंधी मूल्यांकन अभिप्राय देण्याबाबतचे सक्षम अधिकारी	क्र.2 मधील अधिका-यांनी प्रकरण निपटारा करण्याची कालमर्यादा
1.	2.	3
अभिनिर्णय प्रकरणी बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरास 10 टक्के पेक्षा जास्त परंतु 20 टक्क्याचे मर्यादेपर्यंत वजावट /घट देणे अपेक्षित असल्यास, सर्व कागदपत्रे/मूल्यांकन अहवाल इ.चा अभ्यास करून अभिनिर्णय प्रकरणामध्ये सहमती/ अभिप्राय/ प्रमाणपत्र देऊन संबंधित सह जिल्हा निबंधक यांनी अंतिम आदेश पारित करणे आवश्यक राहिल.	संबंधित विभागातील विभागीय मूल्यांकन अधिकारी तथा सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन कार्यालये.  मुंबईचे बाबतील उपसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, मुंबई प्रदेश, मुंबई	प्रकरण प्राप्त दिनांकापासून 15 दिवसांचे आत.
अभिनिर्णय प्रकरणी बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरास 20 टक्क्यापेक्षा जास्त परंतु 30 टक्क्यापर्यंत वजावट/घट देणे अपेक्षित असल्यास सर्व कागदपत्रे/मूल्यांकन अहवाल इ.सह प्रकरण परस्पर सहसंचालक, नगर रचना (मूल्यांकन), पुणे यांची सहमती/ अभिप्राय/प्रमाणपत्र घेऊन संबंधित सह जिल्हा निबंधक यांनी अंतिम आदेश पारित करणे आवश्यक राहिल	सहसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, महाराष्ट्र राज्य, पुणे	प्रकरण प्राप्त दिनांकापासून 15 दिवसांचे आत.

1.	2.	3.
अभिनिर्णय प्रकरणात बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दराला 30 टक्क्यापेक्षा जास्त वाजावट/घट देणे अपेक्षित असल्यास सहसंचालक, नगर रचना (मूल्यांकन), पुणे यांचकडे परस्पर सविस्तर मूल्यांकन अहवाल व आवश्यक त्या कागदपत्रांसह प्रकरण सादर करण्यात यावे व अशा प्रकरणात सहसंचालकांनी ही बाब मा. नोंदणी महानिसरीक्षक यांच्या निदर्शनास आणून त्याप्रमाणे संबंधित सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांना अभिप्राय/ना हरकत/ मंजूरी कळवतील व त्यानंतरच अंतिम आदेश पारित करणे आवश्यक राहिल.	सहसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, महाराष्ट्र राज्य, पुणे	प्रकरण प्राप्त दिनांकापासून 15 दिवसांत आत.

- 7) सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी मिळकतीच्या अभिनिर्णय प्रकरणातील मूल्यांकनानुसार मुद्रांक शुल्क आकारणी निश्चित करतांना मिळकतीचे मूल्य व त्यासाठी आवश्यक ते मुद्रांक शुल्क या दोन्ही बाबी स्पष्ट दर्शविणारे सविस्तर (Speaking Order) अंतिम आदेश पारित करावेत व उपरोक्त वरिष्ठ मूल्यांकन अधिका-यांनी अभिप्राय/ना हरकत प्रमाणपत्र/मंजूरी प्रदान केली असल्यास त्याचा उल्लेख न चुकता सादर आदेशाला नमूद करणे आवश्यक राहिल.
- 8) तसेच प्रत्येक अभिनिर्णय प्रकरणातील मूल्यांकनाची माहिती सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी दरमहा मासिक अहवालाच्या स्वरूपात संबंधित विभागाच्या उपसंचालक/सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन यांना न चुकता पाठविणे आवश्यक राहिल. विभागीय मूल्यांकन कार्यालयाने अशा अभिनिर्णय प्रकरणातील मूल्यांकनाचा पुढील वर्षाचे बाजारमूल्य दर तक्ते तयार करतांना विचार करून दर निश्चित करण्याच्यादृष्टीने त्याची स्वतंत्र नोंदवहीमध्ये नोंद घेऊन त्याचा प्रतीवर्षी बाजारमूल्य दर तक्त्याचे प्रस्ताव सादर करतांना विचार करणे आवश्यक आहे.
- 9) प्रत्येक सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून मूल्यांकन अहवालासाठी प्रकरणनिहाय आय.एस.ओ.नुसार कागदपत्रांची तपासणी सूची, मूल्यांकन छाननी अहवाल विहित नमुना व सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून अभिनिर्णय प्रकरणातील पारित करावयाचे अंतिम मूल्यांकन व मुद्रांक शुल्क आकारणीबाबतचे आदेश इ.मध्ये एकसूत्रता येण्यासाठी एकाच पध्दतीने कार्यवाही होणे अपेक्षित असल्याने सर्व कागदपत्रे, अभिनिर्णय प्रकरणातील मूल्यांकन नोंदवहया इ. अभिलेखात ठेवणे अनिवार्य आहे.त्यासाठी विहित नमुन्यातील अर्ज, प्रकरणनिहाय कागदपत्रांची तपासणी सूची, सर्वसमावेशक मूल्यांकन छाननी अहवाल नमुना इ.नमुनादाखल प्रपत्रे यासोबत पाठविण्यात येत आहेत. त्यानुसार आपले कार्यालयाकडून आवश्यक ती सर्व प्रपत्रे उपयोगात आणून अभिनिर्णय प्रकरणात जास्तीत जास्त पारदर्शकता आणून ही प्रकरणे विनाविलंब निपटारा करण्यात येतील व अभिनिर्णय प्रकरणांमध्ये जनतेच्या तक्रारी येणार नाहीत, याची कटाक्षाने काळजी घ्यावयाची आहे.

- 5 -

10) अभिनिर्णय प्रकरणामध्ये शासनाच्या महसूलांशी संबंध असल्यामुळे सर्व सूचनांची अंमलबजावणी अत्यंत काटेकोरपणे होईल व त्याबाबत सर्व माहिती अंतर्भूत असणारी नोंदवही प्रत्येक कार्यालयाने ठेवणे आवश्यक आहे, याची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी व या आदेशांकडे दुर्लक्ष अथवा हलगर्जीपणा करणा-या अधिका-यांविरुद्ध तसेच त्यांचे अधिनस्त कर्मचा-यांविरुद्ध महाराष्ट्र नागरी सेवा (शिस्त व अपील) नियम, 1979 अन्वये शिस्तभंगविषयक कारवाई करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.

सही/-XXXX

(ओमप्रकाश गुप्ता)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत माहितीसाठी व पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी :

- 1) सहसंचालक, नगर रचना, मूल्यांकन, पुणे
- 2) सर्व विभागीय उपसंचालक/ सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मूल्यांकन कार्यालय
- 3) सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक
- 4) मुद्रांक अधिक्षक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी मुंबई
- 5) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे
- 6) सर्व सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी,

त्यांना याद्वारे कळविण्यात येते की, त्यांनी हे परिपत्रक त्यांचे अधिकारक्षेत्रातील सर्व दुय्यम निबंधक कार्यालयाचे निदर्शनास आणून त्याची योग्य रितीने अंमलबजावणी होईल, याची कटाक्षाने दक्षता घ्यावी.

निर्गमित

ओमप्रकाश  
20/9/20

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,  
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरीता