4. మార్కెట్ విలువల పథకము-ఆస్తుల విలువలను లెక్కించడం

పూర్వము అనగా, మార్కెట్ విలువల పథకము అమల్లోకి రాక పూర్వము, క్రయదస్తావేజు, దానము, సెటిల్‌మెంటు, పరివర్తన (Exchange) మొదలగు దస్తావేజులలో పార్టీలు పేర్కొన్న ప్రతిఫలము లేక విలువపై స్టాంపు సుంకము విధించేవారు. అప్పట్లో వాస్తవ ప్రతిఫలాన్ని లేక విలువను రాబట్టడానికి ఎటువంటి విధానము లేదు. కొందరు కక్షిదారులు ఉద్దేశ పూర్వకంగా ఆస్తి విలువను లేక ప్రతిఫలాన్ని దస్తావేజులలో తక్కువగా పేర్కొనటం వలన, ప్రభుత్వమునకు స్టాంపు డ్యూటి రూపేణా వాస్తవముగా రావాల్సిన ఆదాయమునకు గండిపడేది. అందువలన అలాంటి వాటిని అరికట్టి ప్రభుత్వమునకు ఆదాయము సరిగా వచ్చుటకు భారత స్టాంపు చట్టము, 1899 ను సవరిస్తూ ఒక క్రొత్త సెక్షన్ 47–ఎ ను, ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టము–22/1971 ద్వారా చేర్చుట జరిగింది. దీనిలోని సబ్ సెక్షన్ (1) ప్రకారం రిజిస్టరింగ్ అధికారి కక్షిదారులు దస్తావేజులలో పేర్కొన్న విలువలు సరియైనవి కావని అభిప్రాయ పడితే సదరు దస్తావేజులను రిజిస్ట్రేషన్ చేసి వాటిని పార్టీలకు ఇచ్చివేసిన తదుపరి 47–ఎ క్రింద కలెక్టరు వారికి అట్టి కేసులను మార్కెట్ వాల్యూ నిర్ధారణకు పంపవచ్చును. కలెక్టరు వారు సబ్ సెక్షన్(2) ప్రకారము మార్కెట్ విలువను నిర్ధారణ చేసి, 47ఎ క్రింద వున్న విధి విధానాల ప్రకారము తరుగు స్టాంపు డ్యూటీ మరియు ఫీజులను పార్టీల వద్ద నుండి వసూలు చేయవచ్చును.

2) ఒక దస్తావేజులో పొందుపరచిన విలువ సరియైనదా, కాదా ఆ దస్తావేజుకు సంబంధించి కలెక్టరుకు రిఫరెన్సు పంపవలసిన అవసరం ఉన్నదా, లేదా అను విషయములో ఒక అభిప్రాయానికి రావడానికి రిజిష్టరింగ్ అధికారికి తగిన ఆధారములు కావలెను. దీనికిగాను ప్రత్యేక సిబ్బందిని నియమించి రాష్ట్రములోని అన్ని ప్రాంతములను సర్వే చేయించి, స్థానిక విచారణలు జరిపి, అన్ని గ్రామములు మరియు పట్టణముల లోని వ్యవసాయ మరియు వ్యవసాయేతర భూముల విలువలను నిర్ణయించి, అట్టి విలువలతో కూడిన బేసిక్ రిజిష్టర్లను తయారుచేసి రాష్ట్రములోని సబ్ రిజిస్ట్రార్లందరకు అందచేయడం జరిగింది. అదే విధముగా వివిధ భవనముల మరియు నిర్మాణముల కట్టుబడి రేట్లను పబ్లిక్ వర్క్స్ డిపార్ట్‌మెంట్ వారి నుండి పొంది వాటిని కూడా రిజిష్టరింగ్ అధికారులకు సరాఫరా చేయడం జరిగింది. వీటి ఆధారంగా రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు

దాఖలైన దస్తావేజులలోని ఆస్తుల విలువలను లెక్కించి, వాటిలో పార్టీలు పొందుపరిచిన విలువలు లేక ప్రతిఫలములు సరిఅయినవా కావా, అను విషయములో ఒక అభిప్రాయమునకు వచ్చుటకు, రిజిస్టరింగ్ అధికారులకు ఒక అవకాశము కల్గినది. ఆ విధముగా బేసిక్ రిజిస్టర్లను తయారుచేసిన పిమ్మట సెక్షన్ 47ఎ ను తేది. 16.8.1975 నుండి అమలు చేయుటకు ఉత్తర్వులు జారీచేయబడి మార్కెట్ విలువల పథకము అమలులోనికి వచ్చింది.

3) ఈ 47-ఎ చట్టం క్రింద, రిజిస్టరింగ్ అధికారులు, కలెక్టరు గారికి పంపవలసిన కేసులు, మార్కెట్ విలువ నిర్ధారణ మరియు వాటి పరిష్కారాలు, అప్పీళ్ళు, తరుగు సుంకాల వసూలు, మరియు ఈ సెక్షను క్రింద నిర్వహించవలసిన రిజిస్టర్లు మరియు పూర్తి విధి విధానాలు, "ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు (దస్తావేజుల విలువ తగ్గింపు నివారణ) రూల్స్-1975 అను పేరుతో జారీ చేయబడి తేది. 16-8-1975 నుండి అమలులోనికి వచ్చినవి.

4) ఆ బేసిక్ రిజిస్టర్లు తర్వాత 16.8.1982, 1985 లో నవీకరింపబడి, తర్వాత ప్రభుత్వము వారు నిర్ధారించిన సంవత్సరములలో మార్పులు చేర్పులు చేయబడుచున్నవి.

5) ఈపద్ధతి కొంత వరకు మంచి ఫలితాలనిచ్చినప్పటికి, ఈ క్రింది కారణాల వలన రావలసినంత ఫలితాలు రాలేదని చెప్పవచ్చు.

1) బేసిక్ వాల్యూ రిజిస్టర్లకు చట్టబద్ధత లేకపోవటం, ఈ బేసిక్ రిజిస్టర్ల ప్రకారం మార్కెట్ విలువ పై స్టాంపు చెల్లించకపోయిననూ దస్తావేజులను రిజిస్టరు చేసి తిరిగి ఇచ్చేయటం మూలంగాను;

2) 47-ఎ క్రింద కలెక్టర్లుగా నియమించబడిన రెవిన్యూ అధికారులు బహుళ పనులతో, తీరిక లేకుండా వుండుట వలన, వారు సరి అయిన సమయము కేటాయించలేకపోవుట వలన మార్కెటు విలువల నిర్ధారణలో అసాధారణ జాప్యములు జరుగుచుండుట వలను;

3) కలెక్టరు వారు పంపిన నోటీసులకు పార్టీలు సరిగా స్పందించకపోవటము, మరియు అసాధారణ జాప్యము వలన దస్తావేజునందలి ఆస్తులు అప్పటికే చేతులు మారిపోయి వుండటం వలను ఆశించిన ఫలితాలు రాలేదు.

6) పై విషయాలను దృష్టిలో పెట్టుకొని, సెక్షన్ 47-ఎ కు, ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం 17/1986 ద్వారా సవరణ చేయడం జరిగినది. దీని ప్రకారం పార్టీలు మార్కెట్ విలువను, బేసిక్ రిజిస్టరు ప్రకారం సరిగా పెట్టని సందర్భములో, అట్టి దస్తావేజులను పెండింగు నందుంచి కలెక్టరు వారికి మార్కెట్ విలువ నిర్ధారణ కొరకు పంపించి, నిర్ధారణ అయిన పిమ్మట అవసరమైతే తరుగు స్టాంపు డ్యూటీ వసూలు చేసి ఆ తర్వాతనే దస్తావేజును రిజిష్టరు చేసి పార్టీలకు వాపసు యివ్వాలి. హక్కు విడుదల దస్తావేజులు మరియు విక్రయ

స్వాధీన ఖరారు దస్తావేజులను ఈ సెక్షన్ కిందకు తెచ్చి తేది. 16-8-1986 నుండి అమలు చేయబడినది.

7) ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు రూల్స్, 1975

1) మార్కెట్ విలువ తక్కువ కలిగిన దస్తావేజులు పెండింగునందుంచుటకు,

2) అలాంటి పెండింగ్ దస్తావేజు కాపీని, పార్టీలకు ఇవ్వకుండాఉండుటకు,

3) సబ్ రూల్(6) ను తొలగించటం ద్వారా పార్టీలకు రెండవ అవకాశం ఇవ్వనవసరం లేకుండా అసలైన మార్కెట్ విలువను నిర్ధారించుటకు,

4) సెక్షన్ 48 క్రింద తరుగు స్టాంపు డ్యూటీ వసూలు పరచటం మరియు 5 సం॥ వరకు సదరు తరుగు వసూలు పరచకపోతే, అట్టి దస్తావేజును నశింపు చేయుటకు,

తగు విధముగా సవరించబడి తేది. 16.08.1986 నుండి అమలుచేయబడుచున్నవి.

8) విశాఖపట్టణం, కృష్ణ, గుంటూరు, కర్నూలు మరియు రంగారెడ్డి జిల్లా రిజిస్ట్రార్లను సెక్షన్ 47-ఎ క్రింద కలెక్టర్లుగా నియమించటం జరిగింది.

9) ఆంధ్రప్రదేశ్ గజిట్ నెం. 40, తేది. 16.11.1995, శ్రీయుత కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరల్ వారి లేఖ నెం. యస్1/19016/95 ద్వారా నర్సరావుపేట మరియు విజయవాడ జిల్లా రిజిస్ట్రార్లను సెక్షన్ 47-ఎ క్రింద కలెక్టర్లుగా ప్రకటించారు.

10) ఆంధ్రప్రదేశ్ గజిట్ పార్ట్-I (అసాధారణ) నెం. 380, ది. 16.08.1996 లో ప్రకటించిన CCRA మరియు కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరలు నెం. యస్1/2243/90 తేది 27.07.1996 ద్వారా మిగిలిన 21 జిల్లా రిజిస్ట్రార్లను సెక్షన్ 47ఎ క్రింద కలెక్టర్లుగా ప్రకటించుట జరిగినది.

11) పై చర్యలు, అనగా సెక్షన్ 47-ఎ క్రింద 1986 లో చేసిన సవరణల ద్వారా పార్టీలను సరి అయిన మార్కెటు విలువలు పెట్టేలా ప్రోత్సహించడం వలన, కలెక్టరు వారికి సెక్షన్ 47-ఎ క్రింద తక్కువ కేసులు పంపేలా చేయడం జరిగింది. అయినప్పటికి గౌరవ హైకోర్టు, వివిధ కేసులందు బేసిక్ రిజిస్ట్రర్లకు ఎలాంటి చట్టబద్ధత లేదని, వాటికి రిజిస్టరింగ్ అధికారులు గాని, పార్టీలు కాని బద్ధులై వుండవలసిన పనిలేదని తీర్పులు చెబుతూ వచ్చింది. ఒక కేసులో బేసిక్ రిజిస్టర్లకు చట్టబద్ధత కల్పించవలసినదిగా ప్రభుత్వం వారిని ఆదేశించడం జరిగింది.

12) నిర్మాణము / అభివృద్ధి / క్రయ అగ్రిమెంటు మరియు నిర్మాణం / అభివృద్ధి / క్రయాలకు సంబంధించిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ దస్తావేజులకు 5% స్టాంపు డ్యూటీని నిర్ధారిస్తూ, ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం 21/1995,

ఆంధ్రప్రదేశ్ గజిట్, పార్ట్ IV-B, No.31 తేది.31.3.1995 ద్వారా తేది.1.4.1995 నుండి జి.ఓ.యం.యస్.నెం.173, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్ట్‌మెంటు తేది.31.3.1995 ఆంధ్రప్రదేశ్ గజిట్, పార్ట్-1, నెం.152, తేది.31.03.1995, నుండి కొన్ని ఆర్టికల్స్, షెడ్యూలు 1-ఎ లో చేర్చి అమలు కాబడుచున్నవి.

13) మరలా 47-ఎ కు ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం 8/1998, ఆంధ్రప్రదేశ్ గజిట్ పార్ట్ IV-B, No.10 తేది.17.3.1998, ద్వారా సవరణ కాబడి, ది 1.5.1998 నుండి నోటిఫికేషన్ జి.ఓ.యమ్.యస్.నెం.277, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది.23-4-1998 గజిట్ తేది.01.05.1998 న ప్రకటించబడి, అమలు పరచబడుచున్నది. దీని ప్రకారం సెక్షన్ 47 ఎ లో

(1) నిర్మాణము / అభివృద్ధి / క్రయ అగ్రిమెంట్లు మరియు నిర్మాణం / అభివృద్ధి / క్రయంలకు ఇచ్చే పవర్లు.

(2) బేసిక్ విలువల రిజిస్టర్ల తయారీ, మరియు అమలుకు చట్టబద్ధత కల్పించడం.

(3) ఈ సెక్షను క్రింద కలెక్టరు వారికి పంపించే కేసులలో 50% లోటు స్టాంపుడ్యూటీని ముందస్తుగా డిపాజిట్ చేసే విధానము మరియు కలెక్టరు వారి ఉత్తర్వులపై కోర్టులకు అప్పీలుకు వెళ్ళే సందర్భములో 100% డిపాజిట్ చెల్లించుట.

(4) ప్రభుత్వ సంస్థలు / ప్రభుత్వ రంగ సంస్థలు దాఖలు చేసే దస్తావేజులలో, దస్తావేజులలో పేర్కొన్న విలువే మార్కెట్ విలువగా పరిగణించడం మొదలగు అంశాలు చేర్చబడినవి.

14) సెక్షను 27 ను సవరణ చేయడం ద్వారా ఆస్తుల తనిఖీకి అవకాశం కలిగించడం జరిగింది.

15) పై సవరణలకు అనుగుణంగా ఆంధ్రప్రదేశ్ మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ సవరణ రూల్స్, 1998, జిఓ.యం.యస్. నెం.301, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది.04.05.1998 ద్వారా జారీచేయబడినవి. మరియు జిఓ.యం.యస్. నెం.34, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్ట్‌మెంటు, తేది.8.1.1999 ద్వారా ఆస్తుల తనిఖీ నియమావళి జారీచేయబడినది.

16) అప్పటి నుండి సమయానుకూలంగా అవసరార్థం అవి సవరణ కాబడుతువున్నాయి. వీటి ప్రకారం

1) అర్బన్ ప్రాంతాలలో భూములు / స్థలాల విలువలను సంవత్సరమునకు ఒకసారి, రూరల్ ప్రాంతాలలో రెండేళ్ళకొకసారి, ఆగష్టు 1వ తేదీ నుండి అమలు అయ్యే విధంగా, దాని కోసం నియమించిన కమిటీల ఆమోదముతో సవరించాలి.

2) ప్రతి సంవత్సరం కట్టడపు విలువను సవరించాలి.

3) మార్కెట్ విలువల సవరణలలో వున్న తేడాలను ఎనామలీస్ కమిటీల ద్వారా సరిదిద్దాలి.

4) ప్రత్యేక సందర్భాలలో ప్రత్యేక పరిస్థితులలో ఏదైనా ఏరియాలో మార్కెట్ విలువలను సవరించవచ్చును.

17) ఆ విధంగా మార్కెట్ విలువల గైడ్ లైన్స్ రిజిస్టర్లు చట్టబద్ధతపొందినందున, పార్టీలు, రిజిస్టరింగు అధికార్లు వాటికి బద్ధులై ఉండవలసి యున్నది.

18) సెక్షను 47-ఎ కు ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం నెం. 14/1999, గజిట్ నెం. 17, తేది. 17.5.99 న సవరణ కాబడి సబ్ సెక్షను 3-ఎ మరియు 4-ఎ చేర్చబడినవి. వీటి వలన కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరలు వారికి సబ్-సెక్షన్(3) క్రింద కలెక్టరు వారు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను సమీక్షించి వాటిపై ఉత్తర్వులు జారీ చేసే అధికారం కలిగినది. మరలా ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం 19/2005 ద్వారా సెక్షన్ 47-ఎ సవరణ కాబడి 1.8.2005 నుండి అమలులోనికి వచ్చిన దాని ప్రకారం, కలెక్టరు వారు సబ్ సెక్షన్ (2) క్రింద జారీచేసిన ఉత్తర్వులను కూడా సమీక్షించి తగు ఉత్తర్వులను జారీ చేసే అధికారం కమీషనర్ గారికి ప్రాప్తించినది. అయితే కలెక్టర్ ఉత్తర్వులపై సివిల్ కోర్టుకు పార్టీలు అప్పీలుకు వెళ్ళిన సందర్భములలోను మరియు అట్టి కోర్టులు నిర్ణయించిన కేసులలోను కలెక్టర్ ఉత్తర్వులను కమీషనర్ గారు సమీక్షించరాదు. మిగిలిన కేసులలో కమీషనర్ ఉత్తర్వులపై పార్టీలు హైకోర్టుకు అప్పీలు చేయుటకు అవకాశం సబ్ సెక్షన్ (4-ఎ) ప్రకారం కలదు.

19) మార్కెట్ విలువల అమలు పై తరచుగా వచ్చే కొన్ని అనుమానాలు మరియు వాటికి జవాబులు ఈ దిగువ పొందుపర్చబడినవి:

1) మార్కెట్ విలువ అంటే ?

కలెక్టర్ లేక అప్పిలేట్ అథారిటీ అభిప్రాయము ప్రకారము ఒక దస్తావేజులోని ఆస్తి ఆ దస్తావేజు వ్రాయబడిన తేదినాడు బహిరంగ మార్కెట్‌లో ఎంత ధర పలుకుతుందో అది ఆ ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువగా పరిగణించబడుతుంది.

2) మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ అనగా ?

మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ సవరణ నియమావళి, 1998 ప్రకారం సంబంధిత కమిటీల ద్వారా వివిధ ప్రాంతములలోని వ్యవసాయ మరియు వ్యవసాయేతర భూముల ధరలు కాలానుగుణంగా సవరించబడి నిర్ణీత రిజిస్టర్లలో పొందుపరచబడిన విలువలనే మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ అంటారు. అపార్టుమెంట్లకు / బహుళ అంతస్తుల భవనాలకు వర్తించే కాంపోజిట్ విలువలు కూడా మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ క్రిందకు వస్తాయి.

(రూలు 3(d) r/w రూలు 7, మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ రూల్సు–1998)

3 **మార్కెట్ విలువలు అన్వయించే దస్తావేజులు ఏవి ?**

(ఎ) కన్వేయన్స్ / విక్రయం (బి) పరివర్తన (సి) దానము (డి) పార్టీషన్ (ఇ) సెటిల్‌మెంటు (యఫ్) హక్కు విడుదల (జి) నిర్మాణం / అభివృద్ధి / క్రయ అగ్రిమెంట్స్, (హెచ్) క్రయము / అభివృద్ధి / నిర్మాణము / యితరత్రా ఏ విధమైన బదిలీకైనా ఇవ్వబడిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (ఐ) 30 సంవత్సరములకు మించిన లీజు (జె) రికాన్‌స్టిట్యూషన్ లేక డిజల్యూషన్ ఆఫ్ పార్టనర్‌షిప్ దేని ద్వారా ఒక భాగస్వామి సంస్థలోనికి తెచ్చిన స్థిరాస్తి వేరొక భాగస్వామికి ఇవ్వబడినప్పుడు (కె) మార్ట్‌గేజ్ బై కండిషనల్ సేల్.

4 **స్టాంపు డ్యూటీని లెక్కించడానికి వేటిని ఆధారముగా చేసుకొంటారు?**

భారత స్టాంపు చట్టం షెడ్యూలు 1–ఎ లోని వివిధ ఆర్టికల్స్ ఆధారముగా, దస్తావేజులో చూపబడిన ప్రతిఫలము / విలువ గాని, మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ ప్రకారం లెక్కించిన విలువ గాని, ఏది ఎక్కువైతే దానిపై స్టాంపు డ్యూటీ లెక్కించబడుతుంది.

5 **మార్కెట్ వాల్యూ గైడ్‌లైన్స్ రిజిస్టర్లలోని విలువలను పార్టీలు తప్పకుండా పాటించవలెనా?**

అవును. ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం, సెక్షన్ 47–ఎ కు చేసిన సవరణ ప్రకారం, మార్కెట్ వాల్యూ గైడ్‌లైన్స్ రూల్స్, 1998, ప్రకారం వివిధ ప్రాంతాలలో వివిధ చట్టబద్ధ కమిటీల ఆధ్వర్యంలో ఈ మార్కెట్ విలువలు తయారు కాబడి, అమలులోనికి వచ్చినవి. కాబట్టి పార్టీలు వీటిని ఖచ్చితంగా పాటించాలి. అలా మార్కెట్ విలువను సరిగా పాటించని దస్తావేజులను పెండింగునందుంచి కలెక్టరు వారికి మార్కెట్ వాల్యూ నిర్ధారణకు పంపవలసివుంటుంది.

6 **మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ రేట్లు ఎక్కడ లభ్యమవుతాయి ?**

సంబంధిత సబ్ రిజిస్ట్రారు వారి కార్యాలయములో మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపుల శాఖ అధికారిక వెబ్‌సైట్ www.registration.ap.gov.in నందు కూడా లభ్యమవుతాయి. మరియు పార్టీలు సంబంధిత సబ్ రిజిస్ట్రార్ వారి కార్యాలయంలో రూ. 10/– రుసుము చెల్లించి కూడా పొందవచ్చును.

7 **రిజిస్టరింగు ఆఫీసరు చెప్పిన మార్కెట్ విలువను పార్టీలు ఆమోదించని పక్షములో పార్టీలకు ఉన్న ఇతర మార్గాలు ఏమిటి ?**

పార్టీలు తమ దస్తావేజులో వున్న విలువకు, మార్కెట్ విలువకు మధ్య గల తేడా విలువపై స్టాంపు డ్యూటీని లెక్కించి అందులో 50% స్టాంపు డ్యూటీని ముందస్తుగా డిపాజిట్ చేసి భారత స్టాంపు చట్టం సెక్షన్ 47–ఎ ప్రకారం కలెక్టరు (జిల్లా రిజిస్ట్రారు) వారికి పంపుకొనినచో వారికి మార్కెట్ విలువ నిర్ధారణ కొరకు తమ కేసును పంపమని కోరవచ్చును.

8 పై డిపాజిట్‌ను ఏ హెడ్ ఆఫ్ అకౌంటు నందు జమ చేయాలి?

మేజర్‌హెడ్ – 8443–సివిల్ డిపాజిట్స్

మైనర్ హెడ్ – 101– రెవిన్యూ డిపాజిట్స్

సబ్‌హెడ్ – 01 – రెవిన్యూ డిపాజిట్స్

9 47-ఎ క్రింద మార్కెట్ విలువ నిర్ధారించడానికి, కలెక్టరు గారు (జిల్లా రిజిస్ట్రారు) పాటించే విధానాలు ఏమిటి ?

ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు (దస్తావేజుల విలువ తగ్గింపు నివారణ) నియమావళి, 1975 లోని రూలు 4 మరియు 5 ప్రకారం, కలెక్టరు గారు, మార్కెట్ విలువ నిర్ధారించడానికి పార్టీలు సమర్పించిన దరఖాస్తు మరియు సాక్ష్యాలు పరిశీలించి, అవసరమైతే ఏదేని ప్రభుత్వ ఆఫీసు లేదా స్థానిక సంస్థల నుండి రికార్డు తెప్పించుకొని, వాటిని పరీక్షించి పార్టీల వద్ద నుండి గాని, ప్రభుత్వ అధికారుల నుండి గాని సమాచారము కోరి, వారి వద్ద నుండి సాక్ష్యాలు నమోదు చేసుకోవచ్చు. ఇంకనూ దస్తావేజు నందలి ఆస్తిని స్వయంగా పరిశీలించి, చుట్టు పక్కల అన్ని అంశాలను పరిగణనలోనికి తీసుకొని, ఈ కింది అంశాలను దృష్టిలో పెట్టుకొని మార్కెట్ విలువను నిర్ధారిస్తారు.

1. ఒక దస్తావేజులోని ఆస్తి వ్యవసాయ భూమి అయినచో దాని యొక్క స్వభావము, నీటి లభ్యత / వసతులు, ఏ పంట వేశారు, ఏ పంట పండుతుంది, వార్షిక దిగుబడి, రోడ్డుకు ఎంత దగ్గరగా వుంది మొదలగునవి.

2. స్థలాల విషయంలో రోడ్డుకు ఎంత దగ్గరగా వుంది, రైల్వే స్టేషను, బస్ సౌకర్యాలు, మార్కెటు, దుకాణాలు, హాస్పిటల్స్, విద్యా సంస్థలు మరియు ఇంకా ఏమైనా అభివృద్ధి చర్యలు ఆ చుట్టు పక్కల జరుగుతున్నాయా, అనే అంశాలు.

3. నిర్మాణాలు వున్న సందర్భంలో ఎలాంటి నిర్మాణము, ప్రాంతం, ఎంత విస్తీర్ణంలో వున్నది, ఏ సంవత్సరములో నిర్మించారు, మొదలగు అంశాలు.

పార్టీలు సదరు దస్తావేజులోని ఆస్తులకు సంబంధించి, ఏమైన అననుకూలతలు, ప్రతికూలాంశాలు వున్నట్లయితే వాటిని కలెక్టర్ వారికి తగు సాక్ష్యాలతో నివేదించవచ్చు.

10 పార్టీలు కలెక్టర్ వారు జారీచేసిన ఉత్తర్వులపై విభేదించిన ఎడల సదరు ఉత్తర్వులపై అప్పీలు అవకాశం ఏమైన వున్నదా ?

కలెక్టరు వారు జారీ చేసిన మార్కెటు వాల్యూ నిర్ధారణ ఉత్తర్వులపై పార్టీలు అప్పిలేటు అథారిటీకి ఆ ఉత్తర్వులు జారీ చేసిన రెండు నెలలలోపు, ఆ ఉత్తర్వుల ద్వారా నిర్ధారించిన విలువపై పూర్తి స్థాయి స్టాంపు

సుంకమును డిపాజిట్ చేసిన తదుపరి అప్పీలు చేసుకోవచ్చు.

(సెక్షను 47-ఎ, సబ్ సెక్షను (2) మరియు (4) మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు నిబంధనలు-1975).

11 పై విషయమై అప్పీలు చేసుకోవడానికి, అప్పిలేటు అథారిటీ ఎవరు ?

సెక్షన్ 47-ఎ సబ్ సెక్షన్ (5) ప్రకారం కలెక్టర్ వారి ఉత్తర్వులపై అప్పీలు చేసుకోవడానికి అప్పిలేటు అథారిటీ (ఎ) ఆస్తి ఎక్కడైతే వుందో ఆ ప్రాంతంలోని సబార్డినేట్ జడ్జిగారు లేదా ఒకరికన్నా ఎక్కువ మంది సబార్డినేట్ జడ్జిలు వున్న పక్షంలో ప్రిన్సిపల్ సబార్డినేట్ జడ్జి గారు, (బి) అసలు సబార్డినేట్ జడ్జిగారు లేక పోయినట్లయితే జిల్లా జడ్జి గారు.

12 పార్టీలకు సదరు 47-ఎ క్రింద నివేదించిన కేసులో అది పరిష్కరించే లోపు కలెక్టరు వారికి గాని, అప్పిలేటు అథారిటీ వారికి గాని ఏమైన చెప్పుకొనే అవకాశం ఇస్తారా ?

ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు నిబంధనలు 1975, రూలు 4, 10 మరియు 11 ప్రకారం

(ఎ) కలెక్టరు (జిల్లా రిజిస్ట్రారు) వారు పార్టీలకు అనగా దస్తావేజు నందలి ఆస్తి అమ్మిన వారికి, కొన్న వారికి, వారు మార్కెట్ విలువ తగ్గించమని పెట్టుకొన్న దరఖాస్తుకు సంబంధించి ఏమైన సాక్ష్యాలు లేదా ఆధారాలు వుంటే అట్టివాటిని, సదరు నోటీసు జారీ చేసిన తేది నుండి 21 రోజుల లోపు దాఖలు చేయమని కోరుట ద్వారా తగిన అవకాశం ఇస్తారు.

(బి) అలాగే అప్పిలేటు అథారిటీ వారు కూడా కేసు ఎప్పుడు, ఏ తేదీన పరిశీలించేది మరియు సాక్ష్యాధారాలు స్వీకరించేది తెలియజేస్తూ నోటీసు పంపుతారు.

13 అప్పిలేటు అథారిటీ ఉత్తర్వులపై మరల అప్పీలువుందా ?

లేదు, అలాంటి అవకాశము లేదు.

14 పార్టీలు కలెక్టరు వారు జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల ప్రకారం, తరుగు స్టాంపు డ్యూటీ చెల్లించకపోతే ఏమి జరుగుతుంది?

సెక్షన్ 47-ఎ మరియు 48, ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు నిబంధనలు 1975, రూలు 7(4) ప్రకారం ఈ క్రింది విధంగా జరుగుతుంది.

1) పెండింగునందు ఉంచిన దస్తావేజు రిజిస్టరు అవదు, మరియు వాపసు ఇవ్వరు.

2) తరుగు స్టాంపు రాబట్టడానికి సంబంధిత పార్టీ యొక్క చరాస్తులను జప్తు చేసే అధికారం కలెక్టరు వారికి కలదు.

3) పార్టీల యొక్క ఆస్తిపై, ఆ తరుగు స్టాంపు డ్యూటీ ఒక రుణ భారం కింద వుంటుంది.

4) ఇండెక్సు నందు సదరు తరుగు భారం నమోదు చేయబడుతుంది.

5) కలెక్టరు వారి ఉత్తర్వు తేది నుండి 5 సం॥ల తరువాత అట్టి పెండింగు దస్తావేజు నశింపు చేయవచ్చును.

15. కలెక్టరు వారు గాని అప్పిలేటు అథారిటీ వారు గాని మార్కెట్ విలువ నిర్ధారిస్తూ ఇచ్చిన ఉత్తర్వులు, రిజిస్టరింగ్ అధికారి లెక్కించిన విలువకన్నా తక్కువగా వుంటే, డిపాజిట్ సొమ్ము వాపసు ఇస్తారా?

కలెక్టరు మరియు అప్పిలేటు అథారిటీ వారు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులకు లోబడి ట్రెజరీకోడ్ మరియు ట్రెజరీ నిబంధనలు 10 మరియు 16 ప్రకారం డిపాజిట్ సొమ్ము వాపసు యిచ్చే అవకాశం కలదు.

16. మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ నిబంధనల ప్రకారం నిర్ధారించబడిన విలువలు కేంద్ర ప్రభుత్వము మరియు రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు మరియు కేంద్ర రాష్ట్ర ప్రభుత్వ రంగ సంస్థలు, లేదా ఏదేని ప్రత్యేక చట్టం ద్వారా ఏర్పాటైన రాష్ట్ర ప్రభుత్వ సంస్థలు దాఖలు చేసే దస్తావేజులకు వర్తిస్తాయా ?

అట్టి దస్తావేజులలో సదరు సంస్థలు పేర్కొన్న మొత్తాన్నే మార్కెట్ విలువగా పరిగణించి అట్టి దానిపై స్టాంపు సుంకము వసూలు చేయబడుతుంది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ గృహ నిర్మాణ సంస్థ (APHB), ఆంధ్రప్రదేశ్ పారిశ్రామిక మౌలిక సదుపాయాల సంస్థ (APIIC), ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర ఆర్థిక సంస్థ (APSFC) మొదలగు వాటికి పై నిబంధన వర్తిస్తుంది. స్థానిక సంస్థలకు కూడా ఇది వర్తిస్తుంది.

17. సర్టిఫికేటు ఆఫ్ సేల్‌కు సెక్షన్ 47-ఎ వర్తిస్తుందా ?

ఇన్‌స్పెక్టరు జనరలు వారి ఉత్తర్వులు MVA/1130/75 తేది. 09.08.1975 మరియు షెడ్యూలు 1-ఎ ఆర్టికల్ 16 ప్రకారం ఇంకనూ నోటిఫికేషన్ 13 తేది. 17.12.1938, ఐటమ్ నెం. 49 ప్రకారం, సివిల్ లేదా రెవిన్యూ కోర్టు, కో-ఆపరేటివ్ సేల్ సర్టిఫికేట్లకు సెక్షన్ 47ఎ వర్తించదు. డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్ జారీ చేసే సేల్ సర్టిఫికేటు కూడా ఆర్టికల్ 16 క్రిందకు వస్తుంది. (Memo No.S2/13702/2006, Dt.13-12-2006 మరియు S1/10875/2005, తేది. 3. 9. 07).

18. సేల్ ఆఫ్ లైఫ్ ఇంట్రెస్ట్‌కు సెక్షన్ 47-ఎ వర్తిస్తుందా ?

వర్తించదు. (IG ఉత్తర్వులు S1/18911/85, తేది. 6. 10. 86)

19. హక్కు విడుదలకు సెక్షన్ 47-ఎ వర్తిస్తుందా ? ఏమైనా మినహాయింపులు వున్నాయా?

హక్కు విడుదలకు సెక్షన్ 47-ఎ వర్తిస్తుందని ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం-17/1986 సవరణ ద్వారా చట్టంచేసి, 16. 8. 1986 నుండి అమలు చేయబడుతున్నది.

(ఎ) కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరల్ వారి మెమో నెం. S2/24952/95, Dt.27.9.95, మరియు

S2/24952/1995 తేది. 11.10.1995 ప్రకారము జాయింటు ఆస్తులకు సంబంధించిన హక్కు విడుదల దస్తావేజులకు సెక్షన్ 47-ఎ వర్తిస్తుంది. అందువలన స్టాంపు డ్యూటీ షెడ్యూలు 1-ఎ ఆర్టికల్ 46-ఎ ప్రకారం 3%ను మార్కెట్ విలువ / ప్రతి ఫలం ఏది ఎక్కువైతే దానిపై వసూలు చేయాలి.

(బి) ఇతర హక్కు విడుదలలు అనగా, ఇండెమ్నిటీ హక్కు విడుదల, మెయింటెనెన్స్ హక్కువిడుదల, తగాయిదా హక్కు విడుదల, లైఫ్ ఇంటరెస్ట్ (జీవితకాలపు) హక్కు విడుదల మొదలగు వాటికి సెక్షన్ 47-ఎ వర్తించదు. అట్టి వాటికి దస్తావేజులో పేర్కొన్న ప్రతిఫలముపై 3% స్టాంపు డ్యూటీ వసూలు చేస్తారు.

(సి) ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారి మెమో నెం. యస్1/6569/88, తేది. 11-10-1988 ప్రకారం తనఖా హక్కువిడుదల దస్తావేజుకు రూ. 50/-లు (Maximum) వసూలు చేయాలి.

20 రూలు 3 స్టేట్‌మెంటు అనగా ?

ఒక దస్తావేజులో ఒకటి కన్నా ఎక్కువ సర్వే నెంబర్లు వున్నా, ఒకటి కంటే ఎక్కువ ఆస్తులున్నా, అన్ని వివరాలు అనగా గ్రామం, సర్వే నెం, సబ్ డివిజన్ నెంబరు, మార్కెట్ విలువ, ప్రతిఫలం వగైరాలు, అన్ని ఆస్తులవారీగా ఒక స్టేట్‌మెంటును రూపొందించి దస్తావేజులో ఒక భాగంగా వుంచే దానిని రూలు (3) స్టేట్ మెంటు అంటారు. అలాగే భవనములకు సంబంధించి అనెగ్జరు-1ఎ అంటారు.

రూలు (3) స్టేట్‌మెంటు (వ్యవసాయ భూములు/స్థలాలకు)

ఆస్తివున్న గ్రామం	సర్వే నెంబరు	సబ్ డివిజన్ నెం.	ఆస్తి స్వభావము	విస్తీర్ణం	పార్టీదృష్టిలో విలువ
1	2	3	4	5	6

అనెగ్జరు-1ఎ (భవనములకు)

కట్టడపు వివరాలు

1) ఏ రకమైన కట్టడం :

2) కట్టడపు వయస్సు :

3) స్థల విస్తీర్ణం :

4) కట్టడపు విస్తీర్ణం :

(అంతస్తు వారిగా చూపాలి) :

సెల్లార్ / పార్కింగ్ :

గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ :

1వ అంతస్తు :

2వ అంతస్తు :

3వ అంతస్తు :

ఇంకా

5. ఇంటి పన్ను విలువ

6. అమ్మినవారి దృష్టిలో

మార్కెట్ విలువ.

అమ్మినవారి సంతకం

తేది.

కొన్నవారి సంతకం

21. కోర్టులు దాఖలు చేసే దస్తావేజులకు రూలు 3 స్టేట్‌మెంటు / అనెగ్జరు 1ఎ పంపటం అవసరమా?

అవును, అవసరమే.

(ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారి ఎండార్సుమెంటు నెం. MV1/748/82 తేది. 18.08.82 తో కూడిన గౌరవ హైకోర్టు ఉత్తర్వులు సర్క్యులర్ ROC No.416/SO/82)

22. గౌరవ కోర్టులు Specific Performance క్రింద ఎగ్జిక్యూట్ చేసే క్రయ దస్తావేజుల విషయములో, అగ్రిమెంటు తేదినాటి విలువనా, లేక క్రయ దస్తావేజు వ్రాసిన తేదీనాటి విలువనా, దేనిని మార్కెట్ విలువగా పరిగణించాలి?

గౌరవ హైకోర్టు వారు W.P.No.1649/2001 పై జారీచేసిన ఉత్తర్వుల ప్రకారం క్రయ దస్తావేజు తయారు చేసిన తేదిని మార్కెటు విలువను లెక్కించడానికి పరిగణనలోనికి తీసుకోవాలని కమీషనర్ మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరల్ వారి ఉత్తర్వులు S1/24389/98, 1.5.2001 ద్వారా ఆదేశించియున్నారు. మరల అవే ఆదేశాలను పాటించమని గౌరవ కోర్టు W.P.No.28188/2008, Dt.24.02.2011 ద్వారా ఆదేశించియున్నారు.

23. దస్తావేజు వ్రాసిన తేదీకి, అది దాఖలు చేసిన తేదీకి మార్కెట్ విలువలలో వ్యత్యాసం వుంటే దేనిని అమలు పరచాలి?

కమీషనర్ మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారి ఉత్తర్వులు లేఖ నెం. యస్1/12097/2006 తేది25.04.2009 ద్వారా, దస్తావేజు దాఖలు చేసిన తేదీనాటి స్టాంపుడ్యూటీ రేట్లను మరియు మార్కెట్ విలువలను పరిగణనలోనికి తీసుకోవాలని సందేహ నివృత్తి చేసినారు.

24. వేలం విలువను మార్కెట్ విలువగా పరిగణించాలా ? యంత్రాలు, ఫ్యాక్టరీలు మొదలగు వాటికి విలువలు ఎలా లెక్కిస్తారు ?

ఎ) జి.ఓ.యంయస్ నెం. 2046, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది. 28.11.2005 ప్రకారం ప్రభుత్వం వారు 3 నోటిఫికేషన్లు జారీ చేశారు.

i) నోటిఫికేన్ 1 ద్వారా, గౌరవ కోర్టులు నియమించే అఫిషియల్ లిక్విడేటర్సు/డెట్ రికవరీ ట్రిబ్యునల్‌చే నియమించబడిన రికవరి ఆఫీసర్లు/ఇంప్లిమెంటేషన్ సెక్రటేరియట్, పబ్లిక్ ఎంటర్ ప్రైజెస్ డిపార్టుమెంటు వారు వేలం వేసే ఇండస్ట్రియల్ యూనిట్స్/భూమి/ బిల్డింగ్‌లకు, అవి వేలంలో పొందిన విలువనే మార్కెట్ విలువగా పరిగణించాలి.

ii) నోటిఫికేషన్ II ప్రకారం ప్లాంట్, మెషినరీ మొదలగు వాటిని విక్రయిస్తే 2% స్టాంపు డ్యూటీ వేలం విలువపై వసూలుచేయాలి.

iii) నోటిఫికేషన్ III ప్రకారం ప్లాంటు మరియు మిషనరీల సాధారణ అమ్మకాలు లేక కన్వేయన్స్‌ల

విషయములో క్రితం సంవత్సరపు సదరు కంపెనీ పుస్తకం విలువ (Book value) పై 2% స్టాంపు డ్యూటీ విధించాలి.

బి) CCRA & C&IG ఉత్తర్వులు CCRAI/3568/2007 తేది. 2.6.2007 ద్వారా అఫిషియల్ లిక్విడేటర్, వేలం కొనుగోలు దారుని అంగీకారంతో మూడవ వ్యక్తికి (Third Party) రిజిస్ట్రేషన్ చేసే సందర్భంలో వేలం విలువను పరిగణనలోనికి తీసుకోవలెనని ఉత్తర్వులు ఇచ్చారు.

సి) గౌరవ హైకోర్టు శ్రీమతి జి. ఉషారాణి Vs జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రారు–1 చిత్తూరు కేసులో అభిప్రాయపడిన విధముగా చీఫ్ ఎగ్జిక్యూటివ్ ఆఫీసరు, కోయలకుంట్ల కో–ఆపరేటివ్ టౌన్ బ్యాంక్ లిమిటెడ్ వారు వేలం సందర్భంలో, అత్యధిక విలువకు పాడుకొన్న వేలందారుడికి, క్రయ దస్తావేజు వ్రాసిన సందర్భములో, అత్యధిక బిడ్‌విలువను మార్కెట్ విలువగా పరిగణించవలెనని కమీషనర్ మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారి మెమో నెం. MV-1/9871/2009-1 తేది 15.09.2009 ద్వారా ఉత్తర్వులు యిచ్చియున్నారు.

డి) గౌరవ హైకోర్టు వారు డబ్ల్యు.పి.నెం. 1457/2004 లోని డబ్ల్యు.ఎ.నెం. 1455/2004 లో జారీ చేసిన తీర్పులోని సారాంశమునసరించి, ఆస్తులు పబ్లిక్ వేలములో అమ్మబడినప్పుడు, వేలం విలువను లేదా ప్రభుత్వము / ట్రిబ్యునళ్ళు / కోర్టులు క్రయ ప్రతిఫలము ను నిర్ణయించినప్పుడు దస్తావేజులలో అట్టి వేలం విలువ / క్రయ ప్రతిఫలము సక్రమముగా పొందుపరచినపుడు వాటినే మార్కెటు విలువగా పరిగణించవలెనని కమీషనర్ మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారు సర్క్యులర్ మెమో నెం. MV3/16180/2004 తేది 20.03.2010 ద్వారా ఆదేశించియున్నారు.

ఇ) WP No.17600/2011,Dt.24.01.2014 (ఇండియన్ బ్యాంక్, కోయంబత్తూరు Vs సబ్ రిజిస్ట్రార్ నగరి మరియు ఇతరులు) WP No.32791/2013 (K.S.దేవరాజన్ Vs ప్రిన్సిపల్ సెక్రటరీ, రెవిన్యూ శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్ మరియు ఇతరులు) లను పరిష్కరిస్తూ తేది. 24.01.2014 నాడు హైకోర్టు వారు జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల ప్రకారం ఒక ఆస్తి కొనుగోలుదారు, బహిరంగ వేలంలో కొనుగోలు చేసినప్పుడు సదరు వేలం విలువపై మాత్రమే స్టాంపు డ్యూటీని విధించాలి.

ఎఫ్) గౌరవ సుప్రీంకోర్టు వారు పరిష్కరించిన ఒక కేసు వివరాలు ఈ క్రింది విధముగా ఉన్నాయి. డన్‌లప్ ఇండియా లిమిటెడ్ ఒక ప్రభుత్వ రంగ సంస్థ. ఇది సిక్ ఇండస్ట్రీగా ప్రకటించబడి దాని తాలూకు మిగులు ఆస్తులు వగైరాలను, చట్టబద్ధ సంస్థలయిన Board for Industrial and Financial Reconstruction (BIFR), మరియు Appellate Authority for Industrial and Financial Reconstruction (AAIFR) వారు అమ్ముటకు నిర్ణయించి ఒక Assets Sales Committee (A.S.C) ని ఏర్పరచినారు. దీనిలో I.D.B.I ప్రతినిధులు, డిబెంచర్ హెూల్డర్లు, పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రభుత్వం, BIFR స్పెషల్ డైరెక్టరు సభ్యులు.

Assets Sales Committee వారు సదరు ఆస్తుల వేలమునకు ప్రకటన జారీచేసి ఆసక్తి కలిగిన పార్టీల

నుండి సీల్డు టెండర్లు కోరగా, వచ్చిన టెండర్లలో ఎక్కువ మొత్తమును ఇవ్వజూపిన కొనుగోలుదారుని టెండరు అంగీకరింపబడినది. తరువాత A.S.C వారు సదరు కొనుగోలుదారునికి వేలం విలువ రూ. 24,34,40,000/- లకు క్రయ దస్తావేజు వ్రాయుటకు కంపెనీని అనుమతించినారు.

క్రయ ప్రతిఫలము పూర్తిగా ముట్టిన తర్వాత తే 17.06.2004 నాడు సదరు కంపెనీ కొనుగోలుదారునికి క్రయ దస్తావేజు ఎగ్జిక్యూట్ చేసినది. సబ్ రిజిస్ట్రారు, అంబత్తూరు (తమిళనాడు) వారు దస్తావేజును రిజిష్టరు చేసి జిల్లా రెవిన్యూ అధికారి, చెన్నై వారికి సెక్షన్ 47-ఎ క్రింద రిఫరెన్స్ పంపగా, జిల్లా రెవిన్యూ అధికారి వారు తే 18.08.2004 నాడు కొనుగోలుదారునికి సదరు ఆస్తి యొక్క మార్కెటు విలువ రూ. 154,69,88,168/- లు గా నిర్ణయించి కొదువ స్టాంపుడ్యూటీని ఎందుకు వసూలు చేయరాదో తెలుపవలసినదిగా ఒక షోకాజ్ నోటీసును జారీ చేసినారు. కొనుగోలుదారు ఏ పరిస్థితులలో ఏవిధముగా సదరు ఆస్తిని కొనుగోలు చేయుట జరిగినదో వివరించినప్పటికిని, జిల్లా రెవిన్యూ అధికారి వారు నోటీసులో పేర్కొన్న విలువనే మార్కెటు విలువగా నిర్ణయించి లోటు స్టాంపు సుంకమును చెల్లించవలసినదిగా తే 11.04.2005 నాడు కొనుగోలు దారుని ఆదేశించినారు.

అయితే కొనుగోలుదారుడు ఆ ఆదేశాలతో సంతృప్తి చెందక, చీఫ్ కంట్రోలింగ్ అధికారి మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారికి అప్పీలు చేసుకోగా దానిని తిరస్కరించుచూ నెలకు 2% చొప్పున వడ్డీని కూడా చెల్లించమని ఆదేశించియున్నారు. ఈ ఆదేశాలను గౌరవ హైకోర్టు వారు కూడా up-hold చేయగా పార్టీ సుప్రీం కోర్టును ఆశ్రయించారు.

ఈ విషయమై గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఈ క్రింది కారణాల వలన కొనుగోలుదారుని అప్పీలును అనుమతించి దస్తావేజులో పేర్కొన్న విలువనే మార్కెటు విలువగా నిర్ధారణ చేయుచూ, ఇలాంటి కేసులకు 47-ఎ వర్తించదని తీర్పునిచ్చింది.

1) సదరు కొనుగోలుదారు ఆస్తిని పబ్లిక్ వేలములో కొనుగోలు చేసి యున్నారు.

2) ASC బహిరంగ వేలంలోనే టెండర్లు ఆహ్వానించారు.

3) బహిరంగ వేలంలో ప్రకటించినందున ఎటువంటి మోసాలకు తావు లేదు.

4) ఆస్తులను చట్టబద్ధ సంస్థలైన BIFR and AAIFR ఉత్తర్వుల ప్రకారం ASC వారు వేలం వేసినారు.

5) A.S.C. లో I.D.B.I ప్రతినిధులు, డిబెంచర్ హోల్డర్లు, పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రభుత్వం, BIFR స్పెషల్ డైరెక్టరు సభ్యులు.

6) స్టాంపుడ్యూటీని తక్కువగా చెల్లించుటకు ఆస్తి విలువను తక్కువగా చూపాలి అనే ఉద్దేశాన్ని వీరికి ఆపాదించలేము. కనుక ఇట్టి కేసులకు 47-ఎ వర్తించదు.

25 ఒక దస్తావేజులోని కొనుగోలుదారులు వారి స్వంత సొమ్ముతో నిర్మించుకొన్న ఇళ్ళను, స్థలంతో పాటు రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకొనే సందర్భములో ఇళ్ళ విలువపై కూడా స్టాంపుడ్యూటీ చెల్లించాలా?

దస్తావేజు నెం. 457/1996, స.రి.కా. సరూర్ నగర్, రంగారెడ్డి జిల్లా విషయములో మెమో నెం. T Dis.MV3/31439/98 తేది 9.10.1998 ద్వారాను మరియు దస్తావేజు నెం. 69/1998 స.రి.కా. చంపాపేట, రంగారెడ్డి జిల్లా విషయంలో మెమో నెం. T Dis.MV-3/14024/98 Dt.15.07.1998 ద్వారాను కమీషనర్ మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారు సందేహనివృత్తి చేయుచూ కొనుగోలుదారులు వారి స్వంత సొమ్ముతో చేసే నిర్మాణాలకు ఎటువంటి స్టాంపుడ్యూటీ చెల్లించనవసరంలేదని ఉత్తర్వులు జారీ చేసియున్నారు.

అలాగే ప్రభుత్వ మెమో 19659/Regn-I(2)/2002, రెవిన్యూ (Regn-1) డిపార్టుమెంటు, తేది 8.12.2003 ద్వారా ఈ క్రింది విధముగా సందేహనివృత్తి చేసియున్నారు.

1) GO.MS.No.418, రెవిన్యూ (U) డిపార్టుమెంటు, తేది 01.03.1978 లోని మినహాయింపుల ప్రకారం కో-ఆపరేటివ్ హౌస్‌బిల్డింగ్ సొసైటీ భూమిని కొన్న సందర్భములో స్టాంపుడ్యూటీ, ఫీజులు చెల్లించి ఉన్నట్లైతే సదరు సొసైటీ సభ్యులకు ప్లాట్లను బదలాయించేటప్పుడు స్టాంపుడ్యూటీ/ఫీజును కట్టనవసరం లేదు.

2) సదరు సొసైటీ సభ్యులు వారి ప్లాట్లలో స్వంత సొమ్ముతో నిర్మాణాలు చేసుకున్న సందర్భములో, లేదా సొసైటీ సభ్యుల తరపున లోను తీసుకొని నిర్మించిన సందర్భములలో నిర్మాణపు విలువ పై స్టాంపుడ్యూటీ / ఫీజు చెల్లించవలసిన పని లేదు.

(1) ఎ) సభ్యులు స్వంతంగా బ్యాంకులు / ఆర్థిక సంస్థల నుండి లోన్లు తీసుకొని గృహనిర్మాణం చేసుకొని వారే లోన్లు తీర్చుకొనేటట్లు (లేదా)

బి) సొసైటీ సభ్యుల తరపున బ్యాంకులు / ఆర్థిక సంస్థల నుండి లోన్లు తీసుకొని సభ్యుల తరపున వారే చెల్లించేటట్లు ఏర్పాటు ఉన్న యెడల స్టాంపుడ్యూటీ / ఫీజు చెల్లించనవసరము లేదు.

(2) ఎ) ఈ వెసులుబాటు బ్యాంకుల నుండి లోన్లు తీసుకున్న సభ్యులు ఇళ్ళు నిర్మించుకున్న వారికి మాత్రమే వర్తించును.

బి) సొసైటీ సభ్యుల తరపున సొసైటీ లోన్లు తీసుకున్నప్పుడు సభ్యులు సొసైటీకి ఇన్‌స్టాల్‌మెంట్ వారీగా ఋణము చెల్లించినపుడు.

(3) ఒరిజినల్ ఎలాటీ (Allottee) చనిపోయిన సందర్భములో, ఈ వెసులుబాటు సదరు ఒరిజినల్ ఎలాటీ మరణ ధృవీకరణ పత్రము / లీగల్ హైర్ సర్టిఫికేటు సమర్పించిన మీదట వారి వారసులకు వర్తిస్తుంది.

(4) జిల్లా కో-ఆపరేటివ్ అధికారి నుండి సదరు నిబంధనల విషయమై సంతృప్తి చెందినట్లుగా ఒక ధృవీకరణ పత్రము తీసుకొని దస్తావేజుకు జత చేయవలెను.

పైన పేర్కొన్న షరతులు పాటించనట్లైతే సొసైటీ గాని/ సభ్యులు గాని సదరు వెసులుబాటు పొందటానికి అనర్హులు.

26. మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ సవరణ నియమావళి 1998 అమలులో అధీకృత అధికారి ఎవరు?

కమీషనర్ మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరల్ వారు.

27. మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ సవరణ కొరకు పాటించవలసిన పద్ధతిపై జనరల్‌గా గాని, నిర్దిష్టముగా గాని ఉత్తర్వులు జారీచేయుటకు అధికారము ఎవరికి కలదు?

దీనికి గాను సెంట్రల్ వాల్యుయేషన్ అడ్వైజరీ కమిటీ క్రింది వారితో ఏర్పాటు చేయబడినది.

చైర్మన్ : కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపులు.

సభ్యులు : 1) సెక్రటరీ, చీఫ్ కమీషనర్ ల్యాండ్ అడ్మినిస్ట్రేషన్.

2) కమీషనర్ మరియు డైరెక్టరు, వ్యవసాయశాఖ.

3) కమీషనర్ మరియు డైరెక్టరు, ఉద్యానవనశాఖ.

4) చీఫ్ ఇంజనీర్ (బిల్డింగ్స్).

5) కమీషనర్ మరియు డైరెక్టరు, మున్సిపల్ పరిపాలనశాఖ.

6) టౌన్ ప్లానింగ్ డైరెక్టరు

కన్వీనరు : జాయింటు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపులశాఖ

28. సెంట్రల్ వాల్యుయేషన్ ఎడ్వైజరీ కమిటీ విలువల సవరణ సందర్భంగా ఎవరిని సంప్రదిస్తారు?

1) బిల్డర్స్ ఫోరం 2) ఆంధ్రప్రదేశ్ రియల్ ఎస్టేట్ డెవలపర్స్ అసోసియేషన్ 3) ఇన్‌స్టిట్యూట్ ఆఫ్ వాల్యూయర్స్ (లోకల్ చాప్టర్) 4) ఫెడరేషన్ ఆఫ్ ఎ.పి. చాంబర్ ఆఫ్ కామర్స్ మరియు ఇండస్ట్రీ 5) ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు బార్ కౌన్సిల్ వారిని పై కమిటీ సంప్రదించి గ్రోత్‌రేట్, మార్కెట్ స్థితిగతులు, డిమాండ్ మొదలగు విషయములపై సలహాలు తీసుకొంటుంది.

29. మార్కెట్ విలువల తయారీ / సవరణకు ఎవరు అధికారము కలిగియున్నారు?

వివిధ ప్రాంతాలలో చట్టబద్ధంగా ఏర్పడ్డ వివిధ కమిటీలకు అట్టి అధికారము కలదు.

30. ప్రాంతాలు ఎన్ని రకాలు? ఆ ప్రాంతాలకు కమిటీలలో ఎవరు ఉంటారు?

i) అర్బన్ మరియు రూరల్ ప్రాంతాలు.

ఎ) <u>అర్బన్ ప్రాంతాలు</u> : మున్సిపల్ కార్పోరేషన్లు / అర్బన్ డెవలప్‌మెంటు అథారిటీలు / మున్సిపాలిటీలు/ నోటిఫైడ్ ఏరియా మరియు మాస్టర్ ప్లానులో చేర్చబడ్డ లేదా అర్బన్ అగ్లామరేషన్‌లో చేర్చబడ్డ పంచాయితీలు.

బి) <u>రూరల్ ప్రాంతాలు</u> : గ్రామ పంచాయితీలు మరియు పై అర్బన్ ప్రాంతములో చేరని గ్రామీణ ప్రాంతాలు.

ii) ఈ క్రింది విధముగా కమిటీలు ఏర్పడ్డాయి.

ఎ) <u>అర్బన్ ప్రాంతాలకు</u>

చైర్మన్ : సంబంధిత జిల్లా జాయింట్ కలెక్టరు

సభ్యులు : 1) సంబంధిత మున్సిపల్ కార్పోరేషన్ కమీషనర్ లేదా వారి ప్రతినిధి.

2) సంబంధిత అర్బన్ డెవలప్‌మెంట్ యొక్క వైస్ చైర్మన్ లేదా వారి ప్రతినిధి లేదా కమీషనర్ ఆఫ్ A.P.C.R.D.A లేక వారి ప్రతినిధి.

3) సంబంధిత జిల్లా పరిషత్ చీఫ్ ఎగ్జిక్యూటివ్ అధికారి

4) సంబంధిత మున్సిపల్ కమీషనర్

కన్వీనర్ : సంబంధిత జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రారు.

బి) <u>రూరల్ ప్రాంతాలకు</u> :

చైర్మన్ : సంబంధిత రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి

సభ్యులు : 1) సంబంధిత తహశీల్దారు వారు

2) సంబంధిత మండల అభివృద్ధి అధికారి

3) సంబంధిత జిల్లా రిజిస్ట్రారు / సబ్ రిజిస్ట్రారు (మార్కెట్ విలువలు మరియు ఆడిట్)

కన్వీనర్ : సంబంధిత జాయింట్ సబ్ రిజిస్ట్రారు.

31. బిల్డింగ్ / అపార్టుమెంటు / కట్టడాలు నిర్మాణ రేట్లు తయారీ మరియు వాటి సవరణకు ఎవరు అధికారము కలిగి యున్నారు?

ఈ క్రింది కమిటీ అట్టి అధికారమును కలిగి వున్నది.

చైర్మన్ : జాయింట్ ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపుల శాఖ

సభ్యులు : సూపరింటెండింగ్ ఇంజనీరు, O/o చీఫ్ ఇంజనీర్ (బిల్డింగులు)

కన్వీనర్ : అసిస్టెంట్ ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ (కమీషనర్ ఆఫీసులో యం.వి.చూసే AIG)

32. కాంపోజిట్ వాల్యూ అనగా ఏమిటి? ఎప్పటి నుండి అమలులోనికి వచ్చినది?

కాంపోజిట్ విలువ అనగా ఒక చదరపు గజపు స్థలము విలువలోని 1/20 వంతుకు నిర్మాణపు విలువ కలిపి వచ్చే విలువ యొక్క హెచ్చుతగ్గులు సరిచేసి నిర్ణయించు విలువను కాంపోజిట్ విలువ అంటారు. ఫ్లాట్లు / బహుళ అంతస్తుల భవనంలో ఒక భాగంకు గాని, అపార్టుమెంటు చట్టం, 1987 ఎక్కడైతే అమలు అవుతుందో వాటికి ఇది వర్తిస్తుంది. ఇది పూర్తిగా నిర్మితమైన కట్టడాలకు మాత్రమే వర్తిస్తుంది. ఇది, తేది. 01.08.2010 నుండి జి.ఓ.యం.యస్. నెం.720, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్ – 1) డిపార్టుమెంటు, తేది. 30.07.2010 ద్వారా అమలులోనికి వచ్చినది.

33. కాంపోజిట్ విలువలను ఎవరు తయారుచేస్తారు ?

మార్కెట్ వాల్యూ గైడ్‌లైన్స్ రూలు 4(2)(ఎ) ప్రకారం అర్బన్ ప్రాంతాలకు ఏర్పడ్డ మార్కెట్ విలువల కమిటీలు ఈ విలువలను తయారుచేసి ఆమోదిస్తారు. రూరల్ ప్రాంతాలకు ఏర్పడ్డ కమిటీలకు ఈ అవకాశం లేదు. (ప్రభుత్వ మెమో నెం. 3413/రిజిస్ట్రేషన్ – 1 / ఎ2 / 2013–1, తేది. 29.01.2013).

34. మార్కెట్ వాల్యూ గైడ్‌లైన్స్ తయారీకి ఎలాంటి విధానం అవలంబిస్తారు ?

ఎ) ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు రూల్స్–1975 రూల్ 5 లోని అంశాల ఆధారంగా కమిటీలు, మార్కెట్ వాల్యూ గైడ్‌లైన్స్ తయారుచేస్తాయి. ఇవి తయారు చేయునపుడు ఇవి సెంట్రల్ వాల్యుయేషన్ ఎడ్వైజరీ కమిటీ సలహాలు మరియు రియల్ ఎస్టేట్ మార్కెట్ పరిస్థితులు, వడ్డీరేట్లు, ఋణసదుపాయాలు, భవననిర్మాణములకు అవసరమైన ముడి సరుకుల ధరలు, వ్యవసాయ ఉత్పత్తులు, ప్రభుత్వ ప్రాధామ్యాలు, నగర అభివృద్ధి మొదలగు వాటిని పరిగణనలోనికి తీసుకొని చేస్తారు.

బి) కమిటీలు స్థానికంగా విచారణచేసి అవసరమైతే వాటిని క్షేత్ర పరిశీలన చేసి ఎవరైనా అధికారులు, లేదా వ్యక్తుల నుండి సమాచారము సేకరించి సాక్ష్యాలను నమోదు చేసుకుంటాయి.

సి) మార్కెట్ విలువలను తయారు చేసి సబ్ రిజిస్ట్రారు కార్యాలయములో నోటీసు బోర్డులో వుంచి, మరియు శాఖ యొక్క అధికారిక వెబ్‌సైట్ నందుంచి ప్రజల వద్ద నుండి సలహాలు / అభ్యంతరాలు ఏమైనా వుంటే కోరతాయి.

డి) ప్రజల వద్ద నుండి ఏమైనా అభ్యంతరాలు / సలహాలు వచ్చినట్లయితే పరిశీలించి వాటిని పరిష్కరించిన మీదట మార్కెట్ విలువలను కమిటీ ఆమోదిస్తుంది.

35. మార్కెట్ విలువల రిజిష్టర్లకు ఉపయోగించే ఫారం I, II, III & IV అనగా ఏమిటి?

ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వము GO.Ms. No.720, Revenue (Reg-I) Dept, Dt.30.07.2010 ద్వారా కొత్తగా, సర్వే నెంబరు విలువలకు బదులుగా అనగా పాత బేసిక్ రిజిస్టర్ల స్థానే, Form I, II, III & IV విధానము ప్రవేశపెట్టింది. దీని ప్రకారం అర్బన్ ప్రాంత విలువల కొరకు Form I మరియు Fom II, రూరల్ ప్రాంతాల కొరకు Form III & IV లను ప్రవేశపెట్టారు.

ఫారం–I లో – (1) నివాస ప్రాంతాలు (2) వాణిజ్య ప్రాంతాలు (3) ప్రభుత్వ భూములు (4) అసైండు భూములు (5) నోటిఫైడ్ స్లమ్‌లు (6) పారిశ్రామిక ప్రాంతాలు (7) ఇంటి స్థలాలు (8) కాంపోజిట్ విలువలు (అపార్టుమెంటులు) దీనిలో పై ప్రాంతాలకు సంబంధించిన సాధారణ విలువలు లొకాలిటీ వారీగా వుంటాయి.

ఫారం–II లో – పై ప్రాంతాలలో లొకాలిటీ సాధారణ విలువ కన్నా ఎక్కువ విలువ కలిగినవి, మరియు వాణిజ్య ప్రాంతాలకు ఈ ఫారంలో డోరు నెంబరు వారీగా విలువలను నమోదు చేస్తారు.

ఫారం–III లో – వ్యవసాయ భూములు / రూరల్ ప్రాంతాలకు వర్తిస్తాయి.

(1) మెట్ట (2) మాగాణి (3) తోటలు (4) ఇళ్ళ స్థలాలకు పనికి వచ్చే వ్యవసాయ భూములు (5) జాతీయ/ రాష్ట్ర / జిల్లా పరిషత్ / మండల పరిషత్ రోడ్లకు ఇరువైపుల గల ప్రాంతాలు (6) ప్రభుత్వ భూములు (7) అసైండు భూములు (8) ఇంటి స్థలాలు. గ్రామంలో పై వర్గీకరణలకు ప్రతి ఒక్కదానికి ఒక విలువ నిర్ణయిస్తారు.

పై ఫారం 3లో వున్న ఇళ్ళ స్థలాలకు పనికి వచ్చే వ్యవసాయ భూములు, జాతీయ / రాష్ట్ర / జిల్లా / మండల రహదారుల వెంబడి భూముల సర్వే నెంబర్లు, నివాస స్థలాల సర్వే నెంబర్లు అన్నింటిని ఫారం–IV లో నమోదు పర్చాలి మరియు మెట్ట మాగాణి, తోటల యొక్క సాధారణ విలువలకు మించి విలువ గలిగిన సర్వే నెంబర్లను వాటి విలువలను ఈ ఫారం–IV లో నమోదు చేయాలి.

36 **కాంపోజిట్ విలువలు అసంపూర్తి నిర్మాణాలకు వర్తిస్తాయా?**

వర్తించవు. ఇవి పూర్తిగా నిర్మితమైన అపార్టుమెంట్లు మరియు ఫ్లాట్సుకు మాత్రమే వర్తిస్తాయి. అసంపూర్తిగా నిర్మితమైన అపార్టుమెంట్స్ మరియు ఫ్లాట్స్‌కు, పాత పద్ధతిలో స్థల విలువ + కట్టడపు విలువ రెండు కలిపి మార్కెట్ విలువను లెక్కించాలి. (MV1 / 1926 /2010 Dt.19.06.2010)

37 **పాత అపార్టుమెంట్లకు తరుగుదల రేట్లు వర్తిస్తాయా?**

అపార్టుమెంట్లతో సహా 10 సంవత్సరాల వయస్సు పై బడిన పాత బిల్డింగులు అన్నింటికి తరుగుదల రేటు సంవత్సరానికి '1' శాతం చొప్పున గరిష్టంగా 70% వరకు సంబంధిత స్థానిక సంస్థ జారీచేసిన బిల్డింగ్ వయస్సు ధృవీకరణ పత్రమునసరించి వర్తిస్తుంది. అట్టి ధృవీకరణ పత్రముల వివరములను దస్తావేజులలో కూడా పొందుపరచవలెను. ఈ తరుగుదల కట్టడపు విలువ మీద మాత్రమే ఇవ్వబడును.

38 **మార్కెట్ విలువల సవరణ ఎంతకాలానికి ఒకసారి జరుగుతుంది?**

16 వ పేరాలో (1) వ పాయింట్ చూడగలరు.

39 **మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ ప్రత్యేక సవరణకు నియమావళిలో ఏమైనా పొందు పరచబడినదా?**

ఆంధ్రప్రదేశ్ మార్కెట్ వాల్యూ గైడ్‌లైన్స్ సవరణ నియమావళి, 1998 లోని రూలు 9 ప్రకారం డైరెక్టరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టరు జనరల్ వారికి నిర్దిష్టమైన ప్రాంతములలో ప్రత్యేక పరిస్థితులలో ప్రత్యేక సవరణ కొరకు ఉత్తర్వులు జారీ చేయుటకు అధికారము ఇవ్వబడినది. ఈ ప్రత్యేక సవరణ కూడా సంబంధిత కమిటీలు ఈ క్రింది పరిస్థితులలో రాష్ట్రంలో ఎక్కడైన చేయవచ్చు.

1) ఎక్కడైన ఒక పరిశ్రమ గాని పరిశ్రమలు గాని, మౌలిక సౌకర్యాలు ఏర్పాటు చేయు ప్రాజెక్టులు గాని ఏర్పడినప్పుడు,

2) పెద్ద సంఖ్యలో ఇళ్ళ నిర్మాణ ప్రాజెక్టులు వున్నప్పుడు,

3) ఆయకట్టు అభివృద్ధి చెందిన ప్రాంతాలకు,

4) ఏదైనా ప్రత్యేక పరిస్థితుల వలన అక్కడి స్థిరాస్తుల విలువలు అనూహ్యంగా పెరగడంలాంటి సందర్భాలు వున్నప్పుడు.

40 మార్కెట్ విలువలలో వ్యత్యాసములు సవరించడానికి ఏమైనా అవకాశాలు వున్నాయా?

మార్కెట్ విలువల గైడ్‌లైన్స్ 1998 రూల్ 13 ప్రకారం వ్యత్యాసాలను సవరించవచ్చు.

ఎ) అమలులో వున్న మార్కెట్ విలువల రిజిస్టరు నందలి విలువను అంగీకరించని పార్టీలు ఒక దరఖాస్తును అనామలీస్ కమిటీ ముందు పెట్టుట ద్వారా గాని, లేదా ఎక్కడైనా మార్కెట్ విలువలలో వ్యత్యాసమును అధికారులు గుర్తించినప్పుడు గాని, సదరు విషయమై కమిటీకి పూర్తిగా సంబంధిత సాక్ష్యాలు మొదలగునవి సమర్పించినచో అట్టి వాటిని పరిశీలించి, క్షేత్ర తనిఖీ చేసి, సదరు విలువను పెంచుట / తగ్గించుట గాని చేసి కమిటీ ఆమోదముద్రతో కమీషనర్ వారికి పంపి, ఆమోదం పొందిన తరువాత కమీషనర్ వారు సూచించిన తేదీ నుండి క్రొత్త రేట్లు అమలులోకి వస్తాయి.

బి) విలువల వ్యత్యాసములు సరిచేసే కమిటీ ఈ క్రింది విధంగా వుంటుంది.

<u>అర్బన్ ప్రాంతాల అనామలీస్ కమిటీ</u>

చైర్మన్ : సంబంధిత జిల్లా కలెక్టర్

సభ్యులు : సంబంధిత ఉప ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరలు

సంబంధిత మున్సిపల్ కమీషనర్ / జిల్లాపరిషత్ చీఫ్ ఎగ్జిక్యూటివ్ అధికారి

కన్వీనర్ : జిల్లా రిజిస్ట్రారు (మార్కెట్ విలువలు / ఆడిట్) లేదా సబ్ రిజిస్ట్రారు (మార్కెట్ విలువలు మరియు ఆడిట్)

<u>రూరల్ ప్రాంతాల అనామలీస్ కమిటీ</u>

చైర్మన్ : సంబంధిత జాయింటు కలెక్టర్

సభ్యులు : సంబంధిత ఉప ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్

సంబంధిత రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి

కన్వీనర్ : జిల్లా రిజిస్ట్రారు / సబ్ రిజిస్ట్రారు (మార్కెట్ విలువలు మరియు ఆడిట్)

41. ప్రస్తుతం ఆర్.సి.సి.బిల్డింగ్, ఎక్కువ ఎత్తైన నిర్మాణాలు అనగా సినిమాహాళ్ళు, కోళ్ళ ఫారాలు, ఎసిసి నిర్మాణాలు, మొదలగు వాటి నిర్మాణ విలువలు ఎంత?

ఈ మార్కెట్ విలువల భాగం చివర జతచేయబడ్డ పట్టిక నందు చూడగలరు.

Type of Structure	Rate per S.ft for the *Areas falling within the Jurisdiction of (1) Municipal Corporation /Municipalities (2) Nagar Panchayat, (3) Urban Development Authorities and Notified areas including the Gram Panchayats falling within their master plan areas Urban agglomeration areas and CRDA	Rate per S.ft. * for the areas falling within Major Gram Panchayat (other than the Gram Panchayat falling within the areas covered by the master plan of any Municipality, Notified Nagar Panchayat falling in the Urban agglomeration of nay Urban Development Authority)	Rate per S.Ft.* For the areas falling within Minor Gram Panchayat (other than the Gram Panchayat falling within the areas covered by the master Plan of any Municipal Corporation of Municipality ,Notified Nagar Panchayat falling in the Urban agglomeration of any Urban Development Authority)
1] R.C.C Buliding			
a) Ground 1st & 2nd	890/-	790/-	560/-
b) Structure form 3rd floor onwards	960/-	890/-	620/-
c) Cellar, Mezzanine floor & Parking place	640/-	570/-	410/-
d) Apartments without common walls at least on 3 sides	960/-	890/-	560/-
2] High rise structure with RCC exceeding 10 Ft. height	980/-	870/-	620/-
a) Cinema Halls, Mills, Factories, etc., with walls exceeding 10 feet height	670/-	610/-	480/-
b) Poultry farms	480/-	470/-	330/-
3] Acc sheet, Pantile, shabad stones, Zinc sheets, Tiles, Mangalore tiles,	480/-	390/-	280/-
Cuddapah slab, Jack Arch, Madras terrace roof and such other non RCC roofs structures			
4] Mud roof (chaviti middelu)	290/-	210/-	160/-
5] Thatched houses (Roof with palm/coconut tree leaves/Grass)			
a)With walls	130/-	90/-	70/-
b) Without walls	80/-	40/-	30/-

42. భారత స్టాంపు చట్టం, 1899, సెక్షన్ 27 అనగా నేమి?

ఎ) భారత స్టాంపు చట్టం, 1899, సెక్షన్ 27 ప్రకారం పార్టీలు దాఖలు చేసే దస్తావేజులలో నిజమైన ప్రతిఫలం, మరియు కట్టడాలు వగైరాలకు సంబంధించిన అన్ని అంశాలు అనగా స్టాంపుడ్యూటీ విధించదగ్గ అన్ని విషయాలను తప్పనిసరిగా సక్రమంగా పొందుపర్చవలసిన బాధ్యత పార్టీలపై కలదు.

బి) భారత స్టాంపు చట్టం సెక్షన్ 27 (ఆంధ్రప్రదేశ్ చట్టం 8/1998) ప్రకారం రిజిష్టరింగ్ అధికారి లేదా ఎవరైనా అధీకృత అధికారి తాను సంతృప్తి చెందుటకు గాను సదరు దస్తావేజులోని ఆస్తిని తనిఖీ చేసి, అవసరమైతే సంబంధిత రికార్డుల ఆధారంగా విచారణ చేయవచ్చును.

43. భారత స్టాంపుచట్టం సెక్షన్ 27 క్రింద జారీ చేసిన నిబంధనలు ఏమిటి ?

భారత స్టాంపు చట్టము సెక్షన్ 27 క్రింద జి.ఓ.యం.యస్.నెం.34, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది.8.01.1999, ఆంధ్రప్రదేశ్ గజిట్ తేది.29.1.1999 ద్వారా ప్రకటించబడిన ప్రకారం, ఆస్తుల తనిఖీ, మార్కెట్ విలువ నిర్ధారించడం, దస్తావేజు స్టాంపుడ్యూటీ విధింపునకు సంబంధించి ఏమైనా అంశాలు మరుగు పరచారా అనేది కనిపెట్టి వాటికి తరుగు స్టాంపు, పెనాల్టీలు విధించడం లేదా ప్రాసిక్యూషన్ చేయడం వంటి నిబంధనలు కలవు.

44. రిజిస్ట్రేషన్ తదుపరి స్థల పరిశీలన (Post Facto Spot Inspection) అనగానేమి? ఎవరు వీటిని నిర్వహిస్తారు?

రిజిస్ట్రేషన్ తదుపరి స్థల పరిశీలన అనే నిబంధన తేది.01.05.1999 నుండి కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్ వారి ఉత్తర్వులు MV2/22407/98 తేది.22.01.1999 ద్వారా అమలులోనికి వచ్చినది. ప్రస్తుతం డిపార్టుమెంటు అధికారులు అందరు వీటిని నిర్వహించుటకు అధికారము కలిగియున్నారు.

45. స్టాంపు డ్యూటీ విధించదగ్గ అంశాలు మరుగు పర్చటం ద్వారా, విలువ తక్కువ దస్తావేజులు కనుగొనబడినపుడు తీసుకోవలసిన చర్యలు ఏమిటి?

ఎ) రూలు 4(6) ప్రకారం పార్టీలకు ఒక నోటీసును ఇవ్వడం ద్వారా అలా ఎందుకు జరిగిందనేది కారణాలు తెలియచేస్తూ వారు అంగీకృత లేఖ ఇచ్చినట్లయితే సెక్షన్ 70 ప్రకారం కాంపౌండింగు ఫీజు వసూలు చేయవచ్చు.

బి) ఒక వేళ పార్టీలు, సదరు కాంపౌండింగ్ ఫీజు చెల్లించనట్లయితే, సెక్షన్ 48 క్రింద బలవంతంగా వసూలు చేయవచ్చును.

సి) ఒక వేళ పార్టీలు నోటీసులకు స్పందించకుండా, కాంపౌండింగ్ ఫీజు చెల్లించకుండా ఉన్నట్లయితే అట్టి వారిని ప్రాసిక్యూట్ చేయవచ్చును.

46. ఒక వేళ దస్తావేజులోని మార్కెట్ విలువ, తప్పుగా/పొరబాటుగా లెక్కించటం వలన, విలువ తక్కువ దస్తావేజు కనుగొనబడినపుడు ఏం చేయాలి?

పార్టీకి ఒక అవకాశం ఇచ్చి సెక్షన్ 41–ఎ క్రింది అలాంటి కేసులను పరిష్కరించాలి.

47. భారత స్టాంపు చట్టం సెక్షన్ 41-ఎ క్రింద కలెక్టర్లు ఎవరు?

అందరు జిల్లా రిజిస్ట్రార్లు సెక్షన్ 41–ఎ క్రింద కలెక్టర్లు.

48. సెక్షన్ 41-ఎ క్రింద అప్పిలేటు అథారిటీ ఎవరు?

డైరెక్టరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరలు వారు.

49. గ్రామాలు / పట్టణాల శివారులలో నూతనంగా వ్యవసాయ భూమిలో ఏర్పడ్డ ఇళ్ళ స్థలాలు/ప్లాట్స్ మార్కెట్ విలువ లెక్కించడం ఎలా?

కమీషనరు మరియు ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరలు వారి సర్క్యులర్ మెమో నెం. MV1 / 4497 /2015, Dt.08.07.2015, పాయింటు నెం.'7' ప్రకారం గ్రామాలు/పట్టణాల శివారులలో నూతనంగా వ్యవసాయ భూములలో ఏర్పడ్డ ఇళ్ళ స్థలాలు/ప్లాట్‌లకు, ఒక విలువను నిర్ణయించి, కమిటీలచే ఆమోదం పొంది Form-1లో, "New Layout area" క్రింద నిర్ణయించబడిన మార్కెట్ విలువను అమలుపరచాలి.

50. నూతనంగా నిర్మించి ఇంకా డోర్ నెంబరు రాని ఇళ్ళకు మార్కెట్ విలువ ఎలా లెక్కించాలి?

అలాంటి వాటికి సమీపములోగాని, పక్కనగాని వున్న డోర్ నెంబర్ల మార్కెట్ విలువను పరిగణనలోనికి తీసుకోవాలి.