

उत्तर प्रदेश शासन
कर एवं निबन्धन अनुभाग-2
संख्या-29/2015/1322/94-स्टा0नि0-2-2015-700(81)/2013 टी0सी0
लखनऊ: दिनांक 01 दिसम्बर, 2015

अधिसूचना

साधारण खण्ड अधिनियम 1897 (अधिनियम संख्या 10, सन् 1897) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश में उसकी प्रवृत्ति के सम्बन्ध में, समय-समय पर यथासंशोधित भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम संख्या 2, सन् 1899) की धारा 27, 47-क एवं 75 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, राज्यपाल उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली- 1997 को संशोधित करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं-

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2015

संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ

1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2015 कही जायेगी।

(2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

नियम 3 का संशोधन

2-उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली-1997 में, जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है, में, नियम-3 में उप नियम-3 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड (छ) के उप खण्ड-(दो) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उप खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात:-

स्तम्भ-1

विद्यमान खण्ड

3.वाणिज्यिक भवन की स्थिति में, जिले के कलेक्टर द्वारा नियत इसके आच्छादित क्षेत्र का प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मासिक किराया, और

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड

3. (एक) एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में जिले के कलेक्टर द्वारा यथा नियत भूमि की प्रति वर्गमीटर न्यूनतम दर तथा एकल दुकान एवं वाणिज्यिक भवन निर्माण की प्रति वर्गमीटर न्यूनतम दर।

(दो) एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों की स्थिति में, जिले के कलेक्टर द्वारा यथा नियत फर्श क्षेत्र (कार्पेट

नियम 4 का संशोधन

स्तम्भ-1

विद्यमान खण्ड

4.(1) जिले के कलेक्टर, जहाँ तक सम्भव हो, अगस्त के महीने में वार्षिक रूप से विभिन्न भागों में स्थित कृषि/अकृष्य भूमि का न्यूनतम मूल्य प्रति हेक्टेयर/प्रति वर्गमीटर, गैर वाणिज्यिक भवनों के प्रति वर्गमीटर निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवनों के प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मासिक किराया निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये नियत करेगा:-

(क) कृषि भूमि की स्थिति में-

- (एक) भूमि का वर्गीकरण;
- (दो) सिचाई सुविधा की प्राप्यता;
- (तीन) सड़क, बाजार, बस स्टेशन, रेलवे स्टेशन, कारखानों, शैक्षिक संस्थानों, अस्पतालों और सरकारी कार्यालयों से समीप्य;
- (चार) इसके नगरीय क्षेत्र, अर्द्धनगरीय क्षेत्र या ग्रामीण क्षेत्र में स्थिति के सन्दर्भ में अवस्थिति; और
- (पांच) सम्भाव्यता जैसे कि विकसित क्षेत्र से दूरी।

(ख) गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-

- (एक) भवन की अवस्थिति और
- (दो) निर्माण का प्रकार एवं भवन का मूल्य
- (ग) वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-
- (एक) परिक्षेत्र में आर्थिक क्रियाकलाप की

एरिया) प्रति वर्गमीटर दर और,

3. उक्त नियमावली में, नियम-4 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये उप नियम-1, 2 और 3 के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिये गये उप नियम रख दिये जायेगे; अर्थात:-

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित खण्ड

4.(1) जिले के कलेक्टर, जहाँ तक सम्भव हो, अगस्त के महीने में वार्षिक रूप से विभिन्न भागों में स्थित कृषि/अकृष्य भूमि का न्यूनतम मूल्य प्रति हेक्टेयर/प्रति वर्गमीटर, गैर वाणिज्यिक भवनों व एकल दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों में स्थित एकल दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का प्रति वर्ग मीटर निर्माण का न्यूनतम मूल्य और एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मूल्य निम्नलिखित तथ्यों को ध्यान में रखते हुये, नियत करेगा:-

(क) कृषि भूमि की स्थिति में-

- (एक) भूमि का वर्गीकरण;
- (दो) सिचाई सुविधा की प्राप्यता;
- (तीन) सड़क, बाजार, बस स्टेशन, रेलवे स्टेशन, कारखानों, शैक्षिक संस्थानों, अस्पतालों और सरकारी कार्यालयों से समीप्य;
- (चार) इसके नगरीय क्षेत्र, अर्द्धनगरीय क्षेत्र या ग्रामीण क्षेत्र में स्थिति के सन्दर्भ में अवस्थिति; और
- (पांच) सम्भाव्यता जैसे कि विकसित क्षेत्र से दूरी।

(ख) गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-

- (एक) भवन की अवस्थिति और
- (दो) निर्माण का प्रकार एवं भवन का मूल्य
- (ग) वाणिज्यिक भवन की स्थिति में-
- (एक) भवन की अवस्थिति ;

प्रकृति; और

(दो) परिक्षेत्र में प्रचलित किराया और वाणिज्यिक भवन का प्रकार।

(2) जिले का कलेक्टर स्वप्रेरणा से या इस निमित्त उसको दिये आवेदन पत्र पर, उपनियम (1) के अधीन उसके द्वारा नियत भूमि के या गैर वाणिज्यिक भवन के निर्माण के न्यूनतम मूल्य या वाणिल्यिक भवन के न्यूनतम किराये की अशुद्धता के बारे में लिखित रूप में अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से, समाधान कर लेने पर, यथास्थिति, न्यूनतम मूल्य या किराये के नियत किये जाने के एक वर्ष की अवधि के भीतर पुनरीक्षित कर सकता है।

स्पष्टीकरण-

- 1- अचल सम्पत्तियों के दरों में पुनरीक्षण का तात्पर्य केवल दरों में वृद्धि करना ही नहीं है बल्कि ऐसे स्थानों पर जहाँ प्रचलित दर से अधिक दर नियत कर दिया गया है, उसे कम करना भी है।
- 2- वाणिज्यिक भवन के प्रकार से तात्पर्य उसमें किये जाने वाले आर्थिक क्रियाकलाप से है।
- 3- शासन/आयुक्त स्टाम्प, द्वारा जारी निर्देशों का वही प्रभाव होगा जैसे कि वे इस नियमावली के अधीन जारी किये गये हों।

(दो) परिक्षेत्र में आर्थिक क्रियाकलाप की प्रकृति;

(तीन) वाणिज्यिक भवन का प्रकृति; और

(चार) सम्पत्ति किस तल पर अवस्थित है।

(2) जिले का कलेक्टर स्वप्रेरणा से या इस निमित्त उसको दिये आवेदन पत्र पर, उपनियम (1) के अधीन उसके द्वारा नियत भूमि के या गैर वाणिज्यिक भवन या एकल दुकान और वाणिज्यिक अधिष्ठान के निर्माण या एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का फ़श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) के प्रति वर्ग मीटर दर की अशुद्धता के बारे में लिखित रूप में अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से, समाधान कर लेने पर, यथास्थिति, न्यूनतम मूल्य नियत किये जाने से एक वर्ष की अवधि के भीतर पुनरीक्षित कर सकता है।

स्पष्टीकरण-

- 1- अचल सम्पत्तियों के दरों में पुनरीक्षण का तात्पर्य केवल दरों में वृद्धि करना ही नहीं है बल्कि ऐसे स्थानों पर जहाँ प्रचलित दर से अधिक दर नियत कर दिया गया है, उसे करना भी है।
- 2- वाणिज्यिक भवन के प्रकार से तात्पर्य उसमें किये जाने वाले आर्थिक क्रियाकलाप से है।
- 3- शासन/आयुक्त स्टाम्प, द्वारा जारी निर्देशों का वही प्रभाव होगा जैसे कि वे इस नियमावली के अधीन जारी किये गये हों।
- 4- एकल दुकान और वाणिज्यिक अधिष्ठान का तात्पर्य ऐसे व्यावसायिक भवन से होगा जहाँ भूमि एवं उस पर अवस्थित सम्पूर्ण निर्माण का एक ही संव्यवहार से अनंतरण हो रहा हो।
- 5- एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों से तात्पर्य ऐसी वाणिज्यिक सम्पत्ति से है, जहाँ भूमि पर अवस्थित सम्पूर्ण निर्माण के एक अंश का अनंतरण भूमि एवं

साझा क्षेत्र के आनुपातिक अंश के साथ किया जा रहा हो।

(3) जिले के कलेक्टर उपनियम (1) के अधीन प्रति एकड़/प्रति वर्गमीटर भूमि का और गैर वाणिज्यिक भवनों के निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवन का न्यूनतम किराया प्रति वर्गमीटर नियत करने के पश्चात रजिस्ट्रार को तीन भागों में एक विवरण भेजेगा। ऐसे विवरण के प्रथम भाग में नगरीय क्षेत्र, अर्द्ध नगरीय क्षेत्र और ग्रामीण क्षेत्र की उसकी अधिकारिता के अधीन उस जिले के प्रत्येक उप जिले का भाग होगा। द्वितीय भाग में उप जिले के विभिन्न भागों में स्थित भूमि की न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट होगी और तीसरे भाग में गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवन की स्थिति में उपनियम (1) के अधीन नियत न्यूनतम किराया होगा।

नियम-5 का संशोधन

स्तम्भ-1

विद्यमान उपखण्ड

5. वाणिज्यिक भवन:- नियम 4 के अधीन जिले के कलेक्टर द्वारा नियत न्यूनतम किराये के साथ भवन के प्रत्येक मंजिल के निर्मित क्षेत्र का गुणा करके, भवन के संगणित न्यूनतम मासिक किराये का तीन सौ गुना

(3) जिले के कलेक्टर उपनियम (1) के अधीन प्रति हेक्टेयर/प्रति वर्गमीटर कृषि/अकृषि भूमि का और गैर वाणिज्यिक भवनों और दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों के निर्माण की प्रति वर्गमीटर न्यूनतम दर तथा एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों के फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) का प्रति वर्गमीटर दर नियत करने के पश्चात रजिस्ट्रार को तीन भागों में एक विवरण भेजेगा। ऐसे विवरण के प्रथम भाग में नगरीय क्षेत्र, अर्द्ध नगरीय क्षेत्र और ग्रामीण क्षेत्र की उसकी अधिकारिता के अधीन उस के प्रत्येक उप जिले का भाग होगा। द्वितीय भाग में उप जिले के विभिन्न भागों में स्थित भूमि की न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट होगी और तीसरे भाग में गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में निर्माण का न्यूनतम मूल्य और वाणिज्यिक भवन की स्थिति में एकल दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों के निर्माण का न्यूनतम मूल्य व एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवनों में स्थित दुकानों एवं वाणिज्यिक अधिष्ठानों का फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) प्रति वर्गमीटर न्यूनतम मूल्य होगा।

3. उक्त नियमावली में नियम-5 में, नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये खण्ड ग के उपखण्ड (दो) के स्थान पर स्तम्भ-2 में दिया गया उपखण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात:-

स्तम्भ-2

एतदद्वारा प्रतिस्थापित उपखण्ड

5. वाणिज्यिक भवन:-

(एक) एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में, नियम 4 के अधीन जिले के कलेक्टर द्वारा नियत दर के आधार पर आंगणित भूमि का न्यूनतम मूल्य चाहे निर्माण से आच्छादित हो या

होगा, जो लिखत की विषय वस्तु के अनुसार निकाला जायेगा।

नही एवं भवन के प्रत्येक मंजिल के निर्मित क्षेत्र के मूल्य के योग के आधार पर मूल्यांकन किया जायेगा।

(दो) एकल से भिन्न वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में, नियम 4 के अधीन जिले के कलेक्टर द्वारा नियत फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) के न्यूनतम दर से दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान के वास्तविक फर्श क्षेत्र (कार्पेट एरिया) को गुणा करके मूल्यांकन किया जायेगा।

नियम-6 के अधीन प्रपत्र का संशोधन

5.3 उक्त नियमावली में, स्तम्भ-1 में दिये गये विद्यमान प्रपत्र के स्थान पर एतद्वारा प्रपत्र रख दिया जायेगा,

आज्ञासे,

ह0/-

(अनिल कुमार)

प्रमुख सचिव

स्तम्भ-2

एतदद्वारा प्रतिस्थापित प्रपत्र

(नियम-6 देखिये)

(जो सुसंगत न हो उसे काट दीजिये)

1. रजिस्ट्रार/उपरजिस्ट्रार का कार्यालय.....
2. अनतरणकर्ता का नाम और पता.....
3. अन्तरिती का नाम और पता.....
4. सम्पत्ति की अवस्थिति.....
(क्या नगरीय/अर्द्धनगरीय क्षेत्र/देहात में स्थिति है).....
5. सम्पत्ति से, निकटतम सड़क का नाम और इसकी लगभग चौड़ाई सहित, लगभग दूरी (किलोमीटर या मीटर में).....
- 6- रेलवे स्टेशन, बस स्टेशन, लोक कार्यालयों, अस्पतालों, कारखानों और शैक्षणिक संस्था आदि से सम्पत्ति की लगभग दूरी (किलोमीटर या मीटर में) किसी एक का उल्लेख करें जो अन्तरण के अधीन सम्पत्ति के निकटस्थ हो.....
- 7- आर्थिक औद्योगिक, विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप यदि कोई हो, की प्रकृति जो उस परिक्षेत्र में जिसमें सम्पत्ति स्थिति है, विद्यमान है.....
- 8- सम्पत्ति के मूल्य को प्रभावित करने वाली कोई अन्य विशेष विशिष्टता.....
- 9- अन्तरण के अधीन सम्पत्ति के सम्बन्ध में पूर्व में किया गया विक्रय करने का करार यदि कोई हो.....
- 10- अन्तरण के लिए प्रतिफल.....
- 11- सम्पत्ति का उचित बाजार मूल्य.....
- 12- अन्य सूचना

कृषि भूमि की स्थिति में

(एक)- खसरा संख्या

(दो)- क्षेत्रफल हेक्टेयर में

(तीन)- यदि कृषि योग्य है तो फसली है या अन्यथा

(चार)- खातेदार द्वारा देय भूराजस्व या लगान (चाहे माफ हो या नहीं)

(पाँच)- प्रति हेक्टेयर भूराजस्व

(छः)- क्या नहर, लिफ्ट नहर, लिफ्ट कैनाल, कुआँ, तालाब पम्पसेट, ट्यूबेल के पानी या किसी अन्य स्रोत द्वारा सिंचित है (स्रोतों के नाम)

(सात)- जिले के कलेक्टर द्वारा नियम भूमि का न्यूनतम मूल्य

अकृषक भूमि

(एक)- खसरा/प्लॉट संख्या

(दो)- क्षेत्रफल (हेक्टेयर वर्गमीटर में)

(तीन)- जिले के कलेक्टर द्वारा नियम भूमि का, न्यूनतम मूल्य

बाग या उद्यान की स्थिति में

(एक)- विभिन्न प्रकार के वृक्ष, प्रत्येक प्रकार की संख्या को उपदर्शित करते हुए

(दो)- वृक्षों के आकार

(तीन)- वृक्षों की आयु

(चार)- यदि भू राजस्व के लिए निर्धारण न किया गया हो तो वास्तविक रूप में भुगतान किए गये वार्षिक लगान और/या प्रीमियम को उपदर्शित किया जाय। यदि वास्तविक उपबन्ध न हो तो अनुमानित वार्षिक लगान।

(पाँच)- वार्षिक औसत आय जो लिखित के दिनांक से ठीक पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान उससे उत्पन्न हुई हो।

(छः)- यदि भू राजस्व के लिए निर्धारित किया गया हो तो भूराजस्व की निर्धारित धनराशि।

गैर वाणिज्यिक भवन की स्थिति में

(एक)- भवन का प्रकार अर्थात् क्या खपडैल वाला, आर0सी0सी0, आर0वी0सी0 या अन्यथा है;

(दो)- कुल आच्छादित और खुला क्षेत्र (वर्गमीटर में)।

(तीन)- भवन के मंजिलों की संख्या।

(चार)- भवन में प्रत्येक तल या मजिल का आच्छादित और खुला क्षेत्र।

(पाँच)- क्या भवन की दीवारे ईंट और सीमेंट, चूना, सुर्खी, राख या अन्यथा से बनी हुई है।

(छः)- भवन के निर्माण का वर्ष।

(सात)-स्वच्छता सामग्री, लकड़ी का कायर्, विद्युत और अन्य फिटिंग के क्वालिटी का संक्षिप्त वर्णन और उनके अपने अपने परिमाण (ब्रान्ड नाम सहित, यदि सम्भव हो)।

(आठ)-सम्पत्ति में कुओं (यदि कोई हो) का आकार और गहराई।

(नौ)- प्रति एकड़ प्रति वर्गमीटर भूमि का न्यूनतम मूल्य और जिले के कलेक्टर द्वारा नियत प्रति वर्ग मीटर निर्माण का न्यूनतम मूल्य।

वाणिज्यिक भवन की स्थिति में

1- एकल दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान के स्थिति में

(एक)- भूमि की कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में) चाहे निर्माण करके आच्छादित हो या न हो

(दो)- सम्पत्ति पर विद्यमान आर्थिक/वाणिज्यिक क्रियाकलापों का प्रकार।

(तीन)- कुल आच्छादित क्षेत्रफल(वर्गमीटर में)।

(चार)- जिले के कलेक्टर द्वारा नियत प्रति वर्गमीटर का न्यूनतम मूल्य।

(पाँच)- जिले के कलेक्टर द्वारा नियत प्रतिवर्ग मीटर निर्माण की न्यूनतम दर।

2- एकल से भिन्न व्यावसायिक भवन में स्थित दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान की स्थिति में

(एक) कुल कार्पेट एरिया (वर्ग मीटर में)

(ख) जिले के कलेक्टर द्वारा नियत कार्पेट एरिया का न्यूनतम दर प्रति वर्गमीटर

अन्वेषणकर्ता का हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं-----एतद्वारा शपथ पूर्वक घोषणा करता हूँ कि जो कुछ ऊपर कहा गया है वह मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास में सही है

आज

दिनांक.....माह.....सन्.....को
सत्यापित।

अन्तरिती के हस्ताक्षर

अन्तरणकर्ता के हस्ताक्षर

संख्या-29/2015/1322/94-स्टा0नि0-2-2015-700(81)/2013 टी0सी0 दिनांक 01 दिसम्बर, 2015

प्रतिलिपि हिन्दी तथा अंग्रेजी, अधिसूचना की प्रति सहित संयुक्त निदेशक राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊको इस आशय से प्रेषित कि वे इसे दिनांक 01.12.2015 के असाधारण गजट के भाग-4 के खण्ड (ख) में अवश्य प्रकाशित करा दें और तत्पश्चात गजट कीसौ प्रतियां सम्प एवं निबन्धन अनुभाग-2 को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

(सुधीन्द्र कुमार)

संयुक्त सचिव।

संख्या-29/2015/1322/94-स्टा0नि0-2-2015-700(81)/2013 टी0सी0 दिनांक 01 दिसम्बर, 2015

1. प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, आवास उत्तर प्रदेश शासन।
3. प्रमुख सचिव वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5. आयुक्त स्टाम्प/महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद/शिविर कार्यालय लखनऊ को इस आशयके साथ प्रेषित कि वे अपने समस्त सम्बन्धित अधीनस्थों को उक्त अधिसूचना की प्रति उपलब्ध कराते हु एतदनुसार अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु निर्देश निर्गत करने का कष्ट करे।
6. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त जिलाधिकारी उत्तर प्रदेश।
8. सूचना निदेशक उत्तर प्रदेश, सूचना निदेशालय, लखनऊ।
9. अधिशासी निदेशक, उद्योग बन्धु, 12 सी माल एवेन्यू, लखनऊ।
10. शासकीय हस्तान्तरक, न्याय विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
11. विधायी अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन।
12. गार्ड फाइल।

ह0/-

(सुधीन्द्र कुमार)

उप सचिव।

