प्रेषक

महानिरीक्षक निबन्धन
उत्तर प्रदेश,शिविर लखनऊ।

सेवा में

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

पत्रांक: 50 /टी0ए0सी0/शि0का0लख0/2012 दिनांक 11.04.2012

विषय- उत्तर प्रदेश, स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के अन्र्तगत मूल्यांकन सूची का द्वि-वार्षिक पुनरीक्षण करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप अवगत है कि शासन द्वारा वित्तीय वर्ष 2012-13 का लक्ष्य लगभग रू0 9308.00 करोड़ निर्धारित किया गया है, जो गत वर्ष की तुलना में लगभग 24 प्रतिशत अधिक है। स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग के राजस्व का अर्जन मुख्यतया ऐसे विलेख हैं जिन पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता बाजार मूल्य पर आधारित है।

वर्तमान वित्तीय वर्ष में उत्तर प्रदेश, स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के नियम-4 के अन्र्तगत मूल्यांकन सूची का द्वि-वार्षिक पुनरीक्षण किया जाना है। उपरोक्त लक्ष्य की पूर्ति तभी सम्भव है जबकि मूल्यांकन सूची में भूमि/भवन की दरें बाजार मूल्य के समतुल्य निर्धारित की जाये।

प्रदेश में बढ़ते शहरीकरण एवं आबादी के दबाव के कारण काफी बड़ी मात्रा में कृषि भूमि का उपयोग आबादी के रूप में पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से किया जा रहा है और इस प्रकार विकासशील क्षेत्रों में निरन्तर वृद्धि हो रही है। अधिकांश जनपदों में ऐसे सेग्मेंन्ट को चिन्हित कर उसकी दरें अलग से निर्धारित नही की गयी है। इस सम्बन्ध में मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन के पत्र संख्या-क0नि0-5-2208/11-5-2010-500(18)/2010 दिनांक 11 जून, 2010 द्वारा स्पष्ट निर्देश दिये जा चुके है। अतः मूल्यांकन सूची को तर्क संगत एवं बाजार मूल्य के समतुल्य बनाये जाने हेतु पुनः निम्न निर्देश दिये जाते हैं-

1- नगर क्षेत्र में एक ही सड़क पर भूमि की दरें व्यावसायिक एवं आवासीय नही होनी चाहिए बल्कि प्रत्येक सड़क पर यथावश्यक रूप में सेगमेंट चिन्हित कर सेगमेंटवार दरें निर्धारित की जाये अर्थात एक सेगमेंट की दर एक ही रखी जाये। मूल्यांकन सूची में सड़क के साथ-साथ मोहल्ले का नाम भी उल्लिखित किया जाये।

2- आवासीय एवं व्यवसायिक क्षेत्र चिन्हित कर आवासीय एवं व्यवसायिक सेगमेंट में अलग-अलग दरें रखी जायें।

3- राष्ट्रीय राजमार्ग, प्रान्तीय राजमार्ग, जनपदीय मार्ग, तथा लिंक मार्ग/खड़न्जा मार्ग पर स्थित खसरा नम्बरों का विवरण मूल्यांकन सूची का अंश बनाया जाये तथा उनकी दरें अलग-अलग

निर्धारित की जाये। ऐसी कृषि भूमि जो किसी मार्ग/विकासशील क्षेत्र में स्थित नही है उनकी दरें अलग से निर्धारित की जायें।

4. नगरीय क्षेत्र से संलग्न क्षेत्रों में तीव्र गति से विकास हो रहा है तथा कृषि भूमि आवासीय/ औद्योगिक/व्यवसायिक रूप में परिवर्तित हो रही है। अतः ऐसे क्षेत्रों में विकासशील क्षेत्र को चिन्हित करते हु एभूमि की दरें निर्धारित की जाये और ऐसे सेगमेंट में स्थित खसरा नम्बरों को मूल्यांकन सूची का अंश बनाया जाय।

5- वाणिज्यिक भवनों के किराये की दरें इस प्रकार निर्धारित की जाये कि उनके आधार पर किया गया मूल्यांकन बाजार मूल्य का परिचायक हो।

6- प्रत्येक बहु मंजिला भवन के फ्लैट/अपार्टमेंट का बाजार मूल्य एक समान नही होता है। अतः व्यापक सर्वे कराकर बहु मंजिला भवनों की दरें इस प्रकार निर्धारित की जाये कि जिससे आगणन करने पर आगणित मूल्य बाजार मूल्य के समतुल्य हो।

7- कई जनपदों की मूल्यांकन सूची में कृषि से अन्यथा भूमि को सड़क के किनारे की दरें निर्धारित की गयी है, परन्तु ऐसी सड़कों पर स्थित मोहल्लों का नाम मूल्यांकन सूची में उल्लिखित नही है। अतः करापवंचन की प्रबल सम्भावना रहती है क्योकि विलेख पंजीकृत करा सकता है। मूल्यांकन सूची में मुख्य सड़को तथा उन पर स्थित मोहल्लों का नाम स्पष्ट रूप उल्लिखित किया जाये तथा मूल्यांकन सूची में यह भी स्पष्ट व्यवस्था की जाये कि विलेख की चैहद्दी में सड़क होने पर उस सड़क का नाम स्पष्ट रूप से अंकित किया जाये और ऐसा न करने पर विलेख का मूल्यांकन उस मोहल्ले के लिए निर्धारित अधिकतम दर से किया जाये।

8- मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा दिये गये निर्देशों का पालन करना सुनिश्चित किया जाये।

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि अपने जनपद में उपरोक्तानुसार माह मई, 2012 तक सर्वे कराकर मूल्यांकन सूची में में किये जाने वाले संशोधनों के सम्बन्ध में पूर्ण तैयारी कर ले, जिससे कि यथासम्भव पुनरीक्षित मूल्यांकन सूची माह जून 2012 तक प्रभावी की जा सके।

भवदीय

ह0/-

(आलोक कुमार)

महानिरीक्षक निबन्धन,

उत्तर प्रदेश।

पत्रांकः 50 /टी0ए0सी0/शि0का0लख0/2012 दिनांक 11.04.2012

प्रतिलिपि- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

1- प्रमुख सचिव, स्टाम्प एवं पंजीयन विभाग उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।

2- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश को इस अनुरोध के साथ कि वह अपने स्तर से प्रभावी अनुश्रवण करते हु ए मूल्यांकन सूची में उपरोक्तानुसार यथावश्यक संशोधन हेतु मण्डल के समस्त जिलाधिकारी को निर्देशित करने का कष्ट करें।

3- अपर महानिरीक्षक निबन्धन (प्रशा0) उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को उपरोक्तानुसार अनुपालन सुनिश्चित कराने हेतु।

4- समस्त अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0)/जिला निबन्धक, उत्तर प्रदेश को इस निर्देश के साथ कि मूल्यांकन सूची में संशोधन हेतु की जाने वाली कार्यवाही तत्काल प्रारम्भ करना सुनिश्चित करें।

5- समस्त उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश को इस निर्देश के साथ कि वह अपने मण्डल/वृत्त/जिला के जिलाधिकारी से समन्वय स्थापित करते हुए संशोधित मूल्यांकन सूची समय सीमा के अन्तगत प्रभावी कराना तथा यदि मूल्यांकन सूची के संशोधन में किसी प्रकार की कठिनाई उत्पन्न होती है तो उसकी सूचना अर्द्ध शासकीय पत्र द्वारा अधोहस्ताक्षरी को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

(आलोक कुमार)
महानिरीक्षक निबन्धन,
उत्तर प्रदेश।