

प्रेषक

देश दीपक वर्मा

प्रमुख सचिव

उ0प्र0 शासन।

सेवा में

समस्त जिलाधिकारी

उत्तर प्रदेश।

संस्था0 वित्त, कर एवं निबन्धन अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 14 सितम्बर, 2009

विषय- उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के अधीन कलेक्टर द्वारा मूल्यांकन सूची निर्गत किया जाना।

महोदय,

आप अवगत हैं कि स्टाम्प इयूटी से प्राप्त होने वाला राजस्व राज्य सरकार की राजस्व प्राप्तियां का एक महत्वपूर्ण स्रोत है तथा स्टाम्प इयूटी के रूप में प्राप्त होने वाले सकल राजस्व का लगभग 80 प्रतिशत अन्तरण विलेखों पर अदा की गयी स्टाम्प इयूटी से ही प्राप्त है।

सूच्य है कि अन्तरण विलेखों पर स्टाम्प इयूटी उनके प्रतिफल अथवा बाजारी मूल्य, जो भी अधिक हो पर मूल्यानुसार प्रभार्य होता है तथा नगण्य मामलों को छोड़कर अधिकांश मामलों में स्टाम्प इयूटी की अदायगी अन्तरण विलेखों पर कलेक्टर द्वारा उपरोक्त नियमावली के अधीन निर्धारित की गयी दरों पर ही बाजारी मूल्य के रूप में मानकर अदा की जाती है।

उपरोक्त से यह सुस्पष्ट है कि सरकार को प्राप्त होने वाली राजस्व की एक बड़ी धनराशि का आधार जिले के कलेक्टर के द्वारा निर्धारित मूल्यांकन सूची (सर्किल रेट) ही है।

अतः मूल्यांकन सूची त्रुटिहीन तथा सम्यक रूपेण व्यापक सर्वेक्षण के आधार पर उपरोक्त नियमावली के नियमों एवं शासन तथा राजस्व परिषद स्टाम्प अनुभाग द्वारा निर्गत निर्देशों के अनुपालन में बनाये जाने पर ही राज्य को समुचित राजस्व प्राप्ति सुनिश्चित हो सकती है तथा साथ-साथ जनता को होने वाली अनावश्यक कठिनाइयों से भी बचा जा सकता है।

प्रदेश के कतिपय जिलों की मूल्यांकन सूचियों के विरुद्ध मा0 सच्च न्यायालय में राज्य के विरुद्ध याचिकाएं भी दायर की जाती हैं तथा इन याचिकाओं में निहित बिन्दुओं में मुख्य बिन्दु यह भी होते हैं कि निर्धारित मूल्यांकन निराधार तथा मनमाना है तथा वास्तविक बाजार मूल्य के अनुरूप नहीं है।

2- प्रकरण की परिस्थितियों पर शासन द्वारा समय पर विचार किया जाता रहा है तथा व्यापक जनहित एवं राजस्व हित में पाश्वाकित शासनादेश निर्गत किये गये हैं।

1. क0नि0-5-3090/11-97 दि0 25.09.97।

2. क0नि0-5-2097/11-98 दि0 07.07.98।

3. क0नि0-5-1420/11-99 दि016.08.99।
4. क0नि0-5-2586/11-2001-500(156)/98 टी0सी0 दि0 25.04.2001।
5. क0नि0-5-3303/11-2001-312(185)/99 टी0सी0 दि0 31.05.2001।
6. म0नि0नि0परि0सं0-11/6794-6883/स्टा0-327(जे0) शासन 2002 दि018.06.02।
7. क0नि0-5-3547/11-2000-500(74)/2000 टी0सी0 दि0 22.06.2002।
8. म0नि0नि0परि0सं0-1654/शि0का0लख0/2002 दि0 08.08.2002।
9. म0नि0नि0परि0सं0-119/शि0का0लख0/2002 दि014.08.2002।
10. म0नि0नि0परि0सं0-1979/शि0का0लख0/2002 दि019.09.2002।
11. म0नि0नि0परि0सं0-207/शि0का0लख0/2002 दि019.12.2002।
12. म0नि0नि0परि0सं0-1463/शि0का0लख0/2003 दि0 31.05.2003।
13. म0नि0नि0परि0सं0-1906/शि0का0लख0/2003 दि0 4.6.2003।
14. म0नि0नि0परि0सं0-13310/शि0का0लख0/2003 दि0 29.08.2003।
15. म0नि0नि0परि0सं0-3506/शि0का0लख0/2002 दि0 10.09.2003।
16. म0नि0नि0परि0सं0-4077-305/स्टा0 327(जे)/02-03 दिनांक 23.04.2008।

शासनादेशों का पूरी तरह पालन किये बिना ही प्रदेश के अधिकांश जिलों में मूल्यांकन सूचियां यान्त्रिक ढंग से बनायी एवं निर्गत की जाती रही हैं। यह स्थिति ठीक नहीं कही जा सकती। इससे जहां एक ओर सम्पत्तियों के उचित बाजार मूल्य के निर्धारण में जनता को बिचैलियों का सहारा लेने के लिये विवश होना पड़ता है तथा स्टाम्पवाद की पैरवी करने सहित अनावश्यक कठिनाइयों से गुजरना पड़ता है, वही राज्य को स्टाम्प इयूटी के रूप में समस्या समुचित राजस्व प्राप्ति से वंचित होना पड़ता है।

मूल्यांकन सूची में सम्पत्तियों की प्रकृति/पोटेन्शियल वार सूक्ष्म खण्डों (सेगमेन्ट्स)/भूक्षेत्रों में भौगोलिक आधार पर चिन्हित कर दिया जाय तथा इस प्रकार चिन्हित किये गये खण्डों (सेगमेन्ट्स)/भूक्षेत्रों के लिये पृथक-पृथक एक दर निश्चित कर दी जाय, तो इससे समस्या का काफी हद तक समाधान हो सकता है।

अतः सम्यक विचारोपरान्त मूल्यांकन सूचियां तैयार करने हेतु निम्नवत दिशा निर्देश दिये जाते हैं:-

- (1) नगर क्षेत्र में एक ही सड़क पर भूमि की दरें व्यावसायिक व आवासीय नहीं होनी चाहिए बल्कि प्रत्येक सड़क पर सेगमेन्टवार दरें निर्धारित होना चाहिए। यह दरें सम्पत्ति की स्थिति के अनुसार होनी चाहिए तथा एक समान होनी चाहिए। एक ही सड़क पर सम्पत्ति की दरें आवासीय या व्यवसायिक नहीं होनी चाहिए। कोई एक ही उपर्युक्त दर होनी चाहिए।
- (2) व्यवसायिक/गैर व्यवसायिक सम्पत्तियों/भूमियों को स्पष्टता चिन्हित कर उनके लिए तदनुरूप पृथक-पृथक दरें निर्धारित की जाय। ध्यान रहे कि उपरोक्त चिन्हीकरण के आधार पर दरें सम्पत्तियों/भूमियों की निर्धारित की जानी है, न कि व्यवसायिक/गैर व्यवसायिक दर। अतः सम्पत्ति/भूमि का चिन्हीकरण एवं उसके लिये एक उपयुक्त बाजारी मूल्य का निर्धारण किया जाना उद्देश्य है।

(3) कलेक्टर की रेट लिस्ट में राष्ट्रीय राजमार्ग, प्रान्तीय राजमार्ग, जनपदीय मार्ग, लिंक मार्ग तथा अन्य खड़न्जा मार्गों पर पड़ने वाले खसरा नम्बरों का विवरण मूल्यांकन सूची में इनकी दरों को सड़क पर स्थित उपयोगिता के आधार पर अलग से निर्धारित किया जाये तथा इनकी सूची अनिवार्यतः घोषित कर दी जाय। अतः अन्य सामान्य कृषि की दरें अलग से निर्धारित की जायें।

(4) नगर क्षेत्र में पड़ने वाले मोहल्लों तथा वार्डों का भी उल्लेख होना चाहिए। एक ही मोहल्ला/वार्ड की सम्पत्तियों का मूल्यांकन माईक्रो लेवल पर किया जाना चाहिए। यह कार्य गहन सर्वेक्षण कर सुनिश्चित किया जाना चाहिए।

(5) ग्रामीण कृषि भूमि का जो मूल्यांकन किस्म जमीन के आधार पर किया जाता है वह वर्तमान विकसित परिवेश में अप्रासंगिक हो गया है तथा अधिकांश भूमि सिंचित हो गयी है। सर्वेक्षण कर चिन्हीकरण के आधार पर सम्पत्तियों का एक ही मूल्य निर्धारित किया जाये।

(6) आबादी से निकटता के कारण कृषि भूमि के आवासीय पार्टेशियल को ध्यान में रखते हुए इनका मूल्यांकन इसी निकटता के अन्तर्गत होना चाहिए।

(7) वर्तमान में व्यवसायिक भवनों का मूल्यांकन किराए के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है तथा यदि किसी व्यवसायिक सम्पत्ति पर निर्माण न हो, तो उसकी भूमि का मूल्यांकन निर्धारित किया जाता है। ऐसी भूमि को उसकी व्यवसायिक प्रकृति/पोर्टेशियल के आधार पर चिन्हित कर दिया जाय तथा समुचित मूल्यांकन कर दिया जाये।

3- उपरोक्त दिशा निर्देशों के प्रकाश में जिलों में प्रभावी मूल्यांकन सूचियों का परीक्षण करा लिया जाय तथा यथावश्यक उपरोक्तानुसार कार्यवाही दो माह में पूर्ण करते हुए मूल्यांकन सूचियों को तदनुसार संशोधित कर दिया जाए।

कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें तथा कृत कार्यवाही से आयुक्त स्टाम्प/अपर सचिव, राजस्व परिषद के माध्यम से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय

हो/-

(देशदीपक वर्मा )

प्रमुख सचिव