

प्रेषक,

टी0 जार्ज जोसेफ  
प्रमुख सचिव,  
कर एवं निबन्धन विभाग,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,  
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।
3. समस्त अपर जिलाधिकारी,  
(वित्त एवं राजस्व)  
उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 लखनऊ,

दिनांक 16 अगस्त, 1999

**विषय : उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के प्रवृत्त होने के पश्चात बाजार मूल्य के प्रयोजन से कलेक्टर द्वारा जारी मूल्य सूची को व्यवहारिक बनाकर जनता की कठिनाईयाँ दूर करना।**

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या-एस0आर0-2130/11-97-1306/95 दिनांक 11.07.97 तथा पत्र संख्या-क0संव0वि0-5-3090/11-97 दिनांक 25.09.97 (प्रतिलिपि संलग्न) का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। जहाँ पहले पत्र के द्वारा उत्तर प्रदेश स्टाम्प सम्पत्ति का मूल्यांकन नियमावली, 1997 को प्रभावी किया गया है, वहाँ दूसरे पत्र द्वारा यह स्पष्टीकरण जारी किया गया है कि कई जनपदों में औद्योगिक उद्देश्य के लिए खरीदी जा रही भूमि का मूल्यांकन अलग दर से किया जाना उचित नहीं है। वास्तव में कलेक्टर द्वारा भूमि का न्यूनतम दर इस उद्देश्य से निर्धारित किया जाता है कि प्रचलित न्यूनतम बाजारी दर से कम पर अचल सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं किया जाय। अचल सम्पत्ति का भविष्य में सम्भावित उपयोग तथा क्रेता का भूमि को क्रय करने के पीछे भविष्य में क्या उद्देश्य है, इसको बाजार के आगणन का आधार बनाया जाना विधिक रूप से भी पुष्ट नहीं है।

2. उपर्युक्त स्पष्ट स्थिति एवं उपलब्ध दिशा-निर्देशों के बावजूद जनपद सहारनपुर, कोटद्वार, पौड़ी गढ़वाल, फैजाबाद के कतिपय मामले शासन के संज्ञान में आये हैं, जिससे यह विवादित हुआ है कि प्रश्नगत शिक्षा समितियों/संस्थाओं/कम्पनी द्वारा भूमि के क्रय करने में भूमि की दर का आगणन भूमि के कलेक्टर रेट से डेढ़ गुना-दोगुना करके तदनुरूप उनसे स्टाम्प ड्यूटी ली गई। इस प्रकार के और कई प्रकरण संज्ञान में आये हैं कि क्रेता के शिक्षा समिति वेलफेयर सोसायटी या लिमिटेड कम्पनी होने के कारण उनसे कलेक्टर रेट से डेढ़ गुना-दोगुना भूमि का मूल्यांकन करते हुये स्टाम्प ड्यूटी आरोपित की गई है। स्वाभाविक है कि उपर्युक्तानुसार कार्यवाही होने से बड़ी संख्या में स्टाम्पवाद विभिन्न न्यायालयों में लम्बित हैं।

शासन में उपर्युक्त प्रकरणों के प्रकाश में आने पर गम्भीर चिन्ता व्यक्त की गई है क्योंकि उपर्युक्तानुसार की गई कार्यवाहियों से पक्षाकारों/जनता को परेशानी होती है। वर्णित स्थिति में आपसे निवेदन करना है हिके ऐसे मामलों में कृपया निम्नवत् मार्गदर्शक बिन्दुओं के अनुसार भूमि के मूल्यांकन करने की कार्यवाही किया जाना सम्यक है :-

(क) अचल सम्पत्ति के भविष्य में संभावित उपयोग तथा क्रता का भूमि को क्रय करने के पीछे भविष्य में उसका क्या उद्देश्य है, इसको बाजार मूल्य के निर्धारण व उसके आगणन का आधार नहीं बनाया जाना चाहिए।

(ख) दिनांक 01 सितम्बर 1997, से प्रभावी कलेक्टर रेट लिस्ट में यदि भविष्य के भू-प्रयोग तथा पक्षकार के किसी विशिष्ट नाम से होने के कारण (यथा किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु स्थापित कोई संस्था, समिति, कम्पनी आदि) भूमि के क्रय हे रेट लिस्ट से डयोढ़ा-दोगुना की दर से भूमि का बाजार मूल्य लिया जाना अंकित हो सो ऐसे प्रावधानों की सूची से हटा दिया जाना चाहिए।

(ग) उपर्युक्त दोनों कारणों से जो स्टाम्पवाद लम्बित चल रहे हैं, उसे उपर्युक्त दृष्टिकोण से विचार करते हुये निस्तारित किया जाना चाहिए।

(घ) उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 को उसके लेटर व स्पिरट में प्रभावी करते हुये तथा पूर्वोक्त दिशा-निर्देशों को ध्यान में रखते हुये आगामी रेट लिस्ट तैयार किया जाना अपेक्षित है।

3. आपसे अनुरोध है कि उपर्युक्त इंगित दिशा-निर्देशों के अनुरूप कार्यवाही किया जाना अमल में लाया जाय।

भवदीय

(टी0 जार्ज जोसेफ)

प्रमुख सचिव

संलग्नक : शासनादेश दिनांक 25.09.97 की प्रतिलिपि।

संख्या-क0नि0-5

(1)/11-99

तद्दिनांक

उपर्युक्त का प्रतिलिपि अपर सचिव, राजस्व परिषद/आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद की परिपालनार्थ इस अभिमुक्ति सहित कि कृपया अपने स्तर से इस परिपत्र को समस्त अधीनस्थ विभागीय अधिकारियों को परिचालित कराते हुये उन्हें तदनुसार कार्यवाही के निर्देश देने का कष्ट करें।

आज्ञा से

(टी0 जार्ज जोसेफ)

प्रमुख सचिव

प्रेषक,  
महानिरीक्षक निबन्धन,  
उ०प्र० शिविर, लखनऊ।  
सेवा में,  
समस्त उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन,  
उत्तर प्रदेश।

संख्या: 2146/शि०का०लख०/2007

दिनांक: 13.2.2007

विषय:- जनपदीय मूल्यांकन सूची को यथार्थपरक बनाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

आप अवगत हैं कि प्रदेश के प्रत्येक जनपदों का शहरीकरण तीव्रता से गांवों की ओर अग्रसर होते हुए विस्तारित हो रहा है। इसी प्रकार जनसंख्या वृद्धि के दृष्टिगत पूर्व से स्थापित पुरानी ग्रामीण आबादी का विस्तार भी बहुत तेजी से गांव के बाहर की ओर हो रहा है। दिन-प्रतिदिन सड़कों के किनारे एवं अन्य विकासशील क्षेत्रों में बाजार एवं औद्योगिकीकरण का विकास भी तेजी से हो रहा है। इसी प्रकार तहसील, ब्लाक, नगर पंचायत एवं नगर पालिका के क्षेत्रों का भी विकास हो रहा है और ऐसे संस्थानों, प्रतिष्ठानों तथा विकसित ग्रामीण क्षेत्रों से सटी कृषि भूमि में कृषि से इतर औद्योगिक, आवासीय, व्यवसायिक, शैक्षिक प्रतिष्ठानों आदि का विकास हो रहा है। मुख्य रूप से सड़क से सटे कृषि भूमि के गाटों का विकास आबादी एवं अन्य प्रयोजन के लिए किया जा रहा है। इस प्रकार के विकास से काफी बड़ी मात्रा में कृषि भूमि का परिवर्तन कृषि से इतर हो रहा है।

उपरोक्त के क्रम में आपका ध्यान आकृष्ट किया जाता है कि पुनरीक्षण की प्रक्रिया सतत् होती है और इसक उद्देश्य जहाँ एक ओर करापवंचन को रोकना है, वहीं दूसरी ओर अवास्तविक/वर्तमान बाजार दर से अत्यधिक घोषित दरों को व्यावहारिक व वास्तविक बनाना भी है। मूल्यांकन सूची का उद्देश्य वास्तविक वर्तमान मूल्य का प्रतिबिंबन है। ऐसी स्थिति में यह आवश्यक हो जाता है कि वर्तमान प्रचलित मूल्यांकन सूची में उपरोक्त स्थितियों के दृष्टिगत वास्तविक भू-उपयोग एवं प्रश्नगत क्षेत्र का वर्तमान पोटेन्शियल भी प्रकट हो जाये।

अतः उपरोक्त संबंध में आपको निर्देशित किया जाता है कि आपके जनपद में यदि उपरोक्तानुसार कृषि भूमि में कोई परिवर्तन हो रहा है, तो उसे यथार्थपरक बनाने हेतु अपर जिलाधिकारी (वि०/रा०)/जिला निबन्धक एवं उपनिबन्धकगण के सहयोग से वर्तमान प्रचलित मूल्यांकन सूची में तदानुसार परिवर्तन/संशोधन करवाना सुनिश्चित करें।

भवदीय  
(संजीव दुबे)

संख्या /शि०का०लख०/2007 दिनांक: 2007

प्रतिलिपि:-

1. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश को इस अनुरोध के साथ कि कृपया मूल्यांकन सूची में उपरोक्तानुसार यथावश्यक संशोधन करने का कष्ट करें।
2. समस्त अपर जिलाधिकारी (वि०/रा०)/जिला निबन्धक, उत्तर प्रदेश को इस आशय के साथ कि उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को आवश्यक सहयोग प्रदान करते हुए वर्तमान प्रचलित मूल्यांकन सूची में यथावश्यक परिवर्तन/संशोधन करवाना सुनिश्चित करें।

(संजीव दुबे)

प्रेषक,

महानिरीक्षक निबन्धन / आयुक्त स्टाम्प  
30प्र0 शिविर, लखनऊ।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

संख्या: 977/शि0का0लख0/2006

दिनांक: 17.8.2006

महोदय,

विभिन्न जनपदों की जिलाधिकारी की रेट लिस्ट के परीक्षण से अधोहस्ताक्षरी के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि कई जनपदों में मुख्य मार्ग अथवा अन्य सड़कों के किनारे स्थित भूमि की दरें उस भूमि की सड़क से दूरी के आधार पर भिन्न-भिन्न निर्धारित की गयी है। वस्तुतः सड़क के किनारे की भूमि अधिक मूल्यवान होती हैं अतः सड़क से लगी हुई भूमि की दर अपेक्षाकृत अधिक होती है, परन्तु पक्षकारों द्वारा रेट लिस्ट में सड़क से दूरी की आधार पर निर्धारित किये गये रेट का सहारा लेते हुए एक ही भूमि का मूल्यांकन दो या अधिक दरों पर किया जाता है अतः इस प्रकार शासकीय राजस्व को गम्भीर क्षति पहुंचायी जाती है। उदाहरणार्थ :-

1. एक गाटा नं. जिसकी परिमाण 50 मीटर × 100 मीटर है (सड़क पर 50 मीटर तथा गहराई 100 मीटर है)। रेट लिस्ट में सड़क से 25 मीटर दूर तक की दर 2000/- ₹0 प्रतिवर्ग मीटर निर्धारित है तथा उसे बाद 500/- ₹0 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है। पक्षकारों द्वारा इस भूमि का मूल्यांकन ₹0 (50×25) × (20×75) × 500 अर्थात् ₹0 43,75000 रूपया आगणित कर स्टाम्प शुल्क दिया जाता है, जबकि विधिक रूप से एक ही प्रलेख द्वारा विक्रय इस भूमि का मूल्यांकन ₹0 2000×50×100 अर्थात् रूपये एक करोड़ आगणित किया जाना चाहिए।
2. इसी प्रकार उपरोक्त उदाहरण में वर्णित भूमि को दो भागों में विभक्त कर दो प्रलेखों के माध्यम से एक ही व्यक्ति द्वारा क्रय किया जाता है तथा सड़क पर इस भूमि का बहुत छोटा अंश यथा 1/5 भाग दिखाकर उसका मूल्यांकन सड़क हे निर्धारित दर 2000 ₹0 प्रतिवर्ग मीटर से तथा शेष 4/5 भाग का मूल्यांकन ₹0 500/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से कर दिया जाता है। निबन्धनकर्ता अधिकारी भी पक्षकारों द्वारा इन प्रलेखों का निबन्धन उक्तानुसार निर्धारित किये गये मूल्यांकन के आधार पर ही कर देते हैं।

उपरोक्त दोनों उदाहरणों में दी गयी स्थितियां कदापि उचित नहीं है। रेट लिस्ट में दिये गये प्राविधानों की गलत व्याख्या करते हुए इस प्रकार शासकीय राजस्व को गम्भीर क्षति पहुंचायी जा रही है। अतः उपरोक्त के निराकरण हेतु निम्न निर्देश प्रसारित किये जाते हैं:-

- (क) सड़क पर स्थित सम्पूर्ण भूमि का मूल्यांकन सड़क पर स्थित भूमि हेतु निर्धारित दर के आधार पर ही किया जाना सुनिश्चित कराया जाये। किसी भी दशा में एक ही प्रलेख द्वारा विक्रीत भूमि का मूल्यांकन भिन्न-भिन्न दरों पर न किया जाये।

- (ख) यदि समान क्रेता/क्रेताओं द्वारा सड़क पर स्थित भूमि के सड़क वाले मार्ग का क्रय सड़क की दर पर एक प्रलेख द्वारा तथा शेष पीछे वाली भूमि का क्रय कम दर पर दूसरे प्रलेख द्वारा कुछ समय के अन्तराल पर कराया जाय तो ऐसी दशा में तत्काल कम दर पर पंजीकृत कराये गये प्रलेख पर स्टाम्प वसूली की कार्यवाही अमल में लाई जाये।
- (ग) ऐसी भूमि का मूल्यांकन जिसका कोई भी अंश, चाहे वह अत्यधिक छोटा ही क्यों न हो, सड़क से संलग्न हो तो उस भूमि का मूल्यांकन सड़क पर स्थित सम्पत्ति हेतु निर्धारित दर के आधार पर कराया जाना सुनिश्चित किया जाये।

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि यदि आपके जनपद में प्रभावी रेट लिस्ट में उपरोक्तानुसार कोई प्राविधान किया गया हो तो उसका तत्काल निराकरण करा लें तथा कृत कार्यवाही से अधोहस्ताक्षरी को भी अवगत करायें।

भवदीय,

ह.

(सुनील कुमार)

महानिरीक्षक निबंधन/आयुक्त स्टाम्प  
उ०प्र० शिविर लखनऊ

संख्या 977/शि०का०लख०/2007

दिनांक: 17 अगस्त, 2006

प्रतिलिपि:-

1. सम्बन्धित अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को इस निर्देश सहित प्रेषित कि जनपद की रेट लिस्ट का परीक्षण कर अनियमितता पाये जाने पर उसका तत्काल निराकरण करवाना सुनिश्चित करें एवं कृत कार्यवाही से अधोहस्ताक्षरी को दिनांक 31.08.06 तक अवश्य अवगत करायें तथा पूर्व में पंजीकृत इस प्रकार के प्रलेखों का परीक्षण कर यथावश्यक स्टाम्प वसूली हे आवश्यक कार्यवाही करना सुनिश्चित करें।
2. सम्बन्धित उपनिबन्धक को इस निर्देश सहित प्रेषित की कम्प्यूटर में फीड मास्टर डाटा में यथावश्यक संशोधन कराते हुए इस आशय का प्रमाण पत्र अपर जिलाधिकारी एवं उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
3. श्री एस०बी० सिंह, सीनियर टेक्निकल डायरेक्टर एवं इन्फारमेटिक्स आफीसर राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र उत्तर प्रदेश राज्य एकक, योजना भवन-9 सरोजनी नायडू मार्ग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि कृपया अपने स्तर से प्रदेश के समस्त जिला सूचना विज्ञान अधिकारियों को यथा आवश्यकतानुसार मास्टर डाटा में संशोधन करने हेतु निर्देशित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

ह.

(सुनील कुमार)

महानिरीक्षक निबंधन/आयुक्त स्टाम्प  
उ०प्र० शिविर लखनऊ

(सत्यप्रतिलिपि)

प्रेषक,  
देश दीपक वर्मा,  
प्रमुख सचिव,  
उ.प्र. शासन।  
सेवा में,  
समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

संस्था० वित्त, कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 लखनऊ

दिनांक 14 सितम्बर, 2009

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

महोदय,

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

सूच्य है कि अन्तरण विलेखों पर स्टाम्प ड्यूटी उनके प्रतिफल अथवा बाजारी मूल्य, जो भी अधिक हो पर मूल्यानुसार प्रभार्य होता है तथा नगण्य मामलों को छोड़ अधिकांश मामलों में स्टाम्प ड्यूटी की अदायगी अन्तरण विलेखों पर कलक्टर 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 कलक्टर के द्वारा निर्धारित मूल्यांकन सूची (सर्किल रेट) ही है।

अतः मूल्यांकन सूची त्रुटिहीन तथा सम्यक् रूपेण व्यापक सर्वेक्षण के आधार पर उपरोक्त नियमावली के नियमों एवं शासन तथा राजस्व परिषद् 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 कठिनाईयों से भी बचाया जा सकता है।

प्रदेश के कतिपय जिलों की मूल्यांकन सूचियों के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय में राज्य के विरुद्ध याचिकाएँ 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-समय पर विचार किया जाता रहा है तथा व्यापक जनहित एवं राजस्व हित में पार्श्वकित शासनादेश /परिपत्र निर्गत किये जाते हैं।

अतः सम्यक् विचारोपरान्त मूल्यांकन सूचियाँ तैयार करने हेतु निम्नवत् दिशा निर्देश दिये जाते हैं:-

- (1) नगर क्षेत्र में एक ही सड़क पर भूमि की दरें व्यवसायिक 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 उपयुक्त 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 लिए एक उपयुक्त बाजारी मूल्य का निर्धारण किया .....
  - (3) कलक्टर की रेट लिस्ट में राष्ट्रीय राजमार्ग, प्रान्तीय राज्यमार्ग, जनपदीय मार्ग, लिंक मार्ग तथा अन्य खड़जा मार्गों पर पड़ने वाले खसरा नम्बरों का विवरण मूल्यांकन में इनकी दरों को सड़क पर स्थित उपयोगिता के आधार पर अलग से निर्धारित किया जाये तथा इनकी सूची अनिवार्यतः घोषित कर दी जाये। 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 माईक्रोलेबिल पर किया जाना चाहिए। यह कार्य गहन सर्वेक्षण कर सुनिश्चित किया जाना चाहिए।
  - (5) ग्रामीण कृषि भूमि का जो मूल्यांकन निर्धारण 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 पोर्टेंशियल को ध्यान में रखते हुए इनका मूल्यांकन इसी निकटता के अंतर्गत होना चाहिए।
  - (7) वर्तमान में व्यावसायिक 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 /पोर्टेंशियल 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  
Sd/-  
(देश दीपक वर्मा)  
प्रमुख सचिव