

कार्यालय जिलाधिकारी लखनऊ ।

संख्या

/स्टाम्प लिपिक-2015

दिनांक

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 एवं उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (द्वितीय संशोधन) नियमावली 2013 के नियम 4 के अधीन जनपद लखनऊ में स्थित सम्पत्तियों के न्यूनतम मूल्य निर्धारण हेतु संलग्न सूची दिनांक से प्रमावी की जाती है। इस सूची के कियान्वयन हेतु निम्नलिखित निर्देश का अनुपालन भी सुनिश्चित किया जाय:-

सामान्य निर्देश

1. प्रत्येक ऐसे विलेख, जिसमें सम्पत्ति के मूल्य के आधार पर स्टाम्प प्रसार्यता की गणना की जानी है, में न्यूनतम मूल्य की गणना इस सूची के किस भाग के किस पृष्ठ के किस क्रमांक व कालम के अनुसार की गयी है, का उल्लेख करना अनिवार्य होगा। यह सूचना स्टाम्प प्रसार्यता को प्रभावित करने वाली सूचना मानी जायेगी।
2. विलेख में अंकित सम्पत्ति की चौहद्दी में यदि कोई मार्ग है तो उस मार्ग की चौड़ाई तथा मार्ग के प्रचलित नाम का उल्लेख भी करना अनिवार्य होगा।
3. कृषिक भूमि के अन्तरण विलेख के साथ उस सम्पत्ति के अद्यावधिक खसरे व खतौनी या किसान बही के सुसंगत अंश की प्रति संलग्न करना अनिवार्य होगा।
4. जिस गैर कृषक सम्पत्ति की चौहद्दी में पार्क हो तो मूखण्ड के न्यूनतम मूल्य की गणना निर्धारित दर से करने के पश्चात 10 प्रतिशत मूल्य बढ़ा कर की जायेगी। जिस गैर कृषक सम्पत्ति की सीमाओं में एक के अधिक मार्ग हो, ऐसी सम्पत्ति के मूखण्ड हेतु न्यूनतम मूल्य की गणना अधिक मूल्य दर वाले मार्ग की निर्धारित की गयी दर से करने के पश्चात 10 प्रतिशत मूल्य बढ़ा कर की जायेगी। यदि उपरोक्त दोनों (पार्क व दो मार्ग) परिस्थितियां विद्यमान हो तो ऐस मूखण्ड के मूल्य की गणना निर्धारित दर से करने के पश्चात 20 प्रतिशत मूल्य बढ़ा कर की जायेगी।
5. प्रत्येक ऐसे विलेख, जिसमें सम्पत्ति के मूल्य के अनुसार स्टाम्प शुल्क प्रसार्य होता है, के साथ, उस सम्पत्ति पर पहुंचने का मार्गदर्शक मानचित्र (नक्शा नजरी), तथा सम्पत्ति पर निर्माण होने की दशा में, निर्माण पूर्ण मानचित्र, जिसमें निर्मित क्षेत्र, विलेख के पक्षकारों के नाम, पिता/पति का नाम, मकान नम्बर, गली मोहल्ला, डाक का पूरा पता क्रेता-विक्रेता का फोन नम्बर व पहिचान पत्र संख्या तथा मानचित्र को ड्राफ्ट करने वाले का नाम पता व मोबाइल नम्बर अंकित करना अनिवार्य होगा। महिला पक्षकार सुविधानुसार अपने पति/पिता/भाई का मोबाइल नम्बर अंकित करने हेतु अनुमन्य होगी; यदि प्रश्नगत सम्पत्ति को पूर्व में कोई इकरारनामा हुआ है तो उसके रजिस्ट्रेशन का पूर्ण विवरण अंकित करना अनिवार्य होगा।

(Handwritten signature)

(एस० पी० सिंह)
उप निबंधक (प्रथम)
लखनऊ

(Handwritten signature)
(अलका सिंह)
उप निबंधक
भलिहाबाद, लखनऊ

(Handwritten signature)
(त्रिजयलक्ष्मी यादव)
उप निबंधक
सौरभनालमंडी, लखनऊ

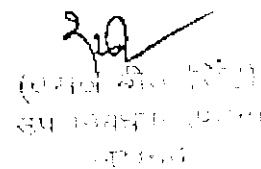
(Handwritten signature)
श्रीमती सुजया
उप निबंधक
कस्बी का बाजार, लखनऊ

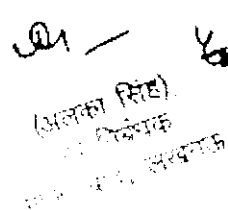
(Handwritten signature)

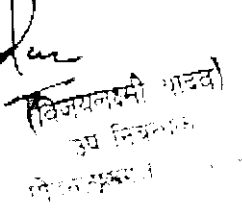
(Handwritten signature)

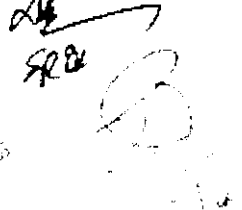
6. बेसमेन्ट का तात्पर्य ऐसे तल से होगा जो पूर्णतः भूमि के अन्दर स्थित हो। यदि कोई तल आधा भूमि के अन्दर तथा उसका कुछ भाग भूमि के ऊपर हो तो उसकी गणना भूतल के रूप में की जायेगी।
7. क - प्रचलित दर सूची के भाग तीन प्रारूप 5 (ख) में वर्णित 3 मंजिल से अधिक मंजिल वाले मल्टीस्टोरीज गैर वाणिज्यिक भवनों का मूल्यांकन निर्माण दरों एवं भूमि के अनुपातिक मूल्य को जोड़कर किया जायेगा। फ्लैट में निहित अनुपातिक भूमि का क्षेत्रफल उसके आच्छादित क्षेत्रफल (कवर्ड एरिया) का 30 प्रतिशत होगा।
- ख - प्रचलित दर सूची के भाग तीन प्रारूप-5 ख में वर्णित गैर वाणिज्यिक भवनों में-
- (i) - चौथी मंजिल से लेकर छठी मंजिल तक के मल्टीस्टोरीज गैर वाणिज्यिक भवनों के मूल्यांकन में 10 प्रतिशत की कमी करके मूल्यांकन किया जायेगा।
- (ii) - सातवीं मंजिल एवं उससे ऊपर की मंजिलों के मूल्यांकन में 15 प्रतिशत की कमी करके मूल्यांकन किया जायेगा।
- (iii) - मल्टीस्टोरीज गैर वाणिज्यिक भवनों के पेन्ट हाउस के विक्रय विलेखों में किसी प्रकार की छूट अनुमत्य नहीं होगी।
- (iv) - मल्टीस्टोरीज गैर वाणिज्यिक भवनों के परिसर का निकास यदि मुख्य मार्ग अथवा उसकी सर्विस लेन पर होता है तो समस्त यूनिटों/ब्लॉक का मूल्यांकन मुख्य मार्ग पर निर्धारित दर से किया जायेगा।
- (v) - मल्टीस्टोरीज गैर वाणिज्यिक भवनों के परिसर यदि दो या दो से अधिक मार्गों पर स्थित है तो उसके अनुपातिक भूमि का मूल्यांकन अधिकतम दर वाली सड़क की दर से आगणित करते हुये 10 प्रतिशत की अतिरिक्त वृद्धि करके मूल्यांकन किया जायेगा।
8. जनपद लखनऊ में स्थित किसी भी मार्ग पर स्थित ओवर ब्रिजों (फ्लाइ ओवर) की ऊँचाई के प्रारम्भिक बिन्दु से ढलान की समाप्ति के बिन्दु तक, नीचे की सड़क पर स्थित भूखण्डों का मूल्यांकन उस मार्ग हेतु निर्धारित भूखण्ड की दर में 20 प्रतिशत की कमी कर दी जायेगी।
9. यदि कोई राजस्व ग्राम अथवा मोहल्ला इस रेट सूची में अंकित होने एवं उसकी दर निर्धारित किये जाने से छूट गया है तो उस राजस्व ग्राम अथवा मोहल्ले से निकटतम राजस्व/मोहल्ले की दरे प्रभावी होगी।
10. जिन क्षेत्रों में किसी अधिनियम के अधीन अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क प्रमार्य है उसके सम्बन्ध में विलेख में यह तथ्य लिखना अनिवार्य होगा कि सम्बन्धित सम्पत्ति अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क प्रमार्य होने की सीमा के अन्तर्गत है अथवा बाहर है।
11. एक मंजिल से अधिक परन्तु तीन मंजिल से कम मंजिल के भवन के अलग-अलग तल के अन्तरण विलेख में दो मंजिल की दशा में प्रत्येक मंजिल में अविभाजित भूमि का अंश 50 व 50 प्रतिशत होगा तथा तीन मंजिल की दशा में प्रत्येक मंजिल में भूमि का अविभाजित अंश 33.3 (1/3) प्रतिशत होगा। इसी प्रकार किसी भवन के किसी तल की छत के अन्तरण विलेख में छत के न्यूनतम मूल्य की गणना सम्बन्धित स्थल की अकृषक भूमि की निर्धारित दर के अनुसार निम्न प्रकार की जायेगी:-
- क. भूतल की छत के विक्रय पर निर्धारित दर के 1/2 भाग से

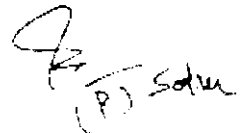

S.R. II


(अलका सिंह)
उप निदेशक
आयकर


(अलका सिंह)
उप निदेशक
आयकर


विजयलक्ष्मी शर्मा
उप निदेशक
आयकर


S.R. II


(P) S.R. II

- ख. प्रथम तल की छत के विक्रय पर निर्धारित दर के 1/3 भाग से
 ग. द्वितीय तल की छत के विक्रय पर निर्धारित दर के 1/4 भाग से
 घ. तृतीय तल की छत के विक्रय पर निर्धारित दर के 1/5 भाग से
 उपरोक्त प्रकार से प्रत्येक तल के ऊपर की छत के विक्रय पर निर्धारित अकृषक भूमि की दर का एक भाग बढ़ता जायेगा अर्थात् चतुर्थ तल की छत हेतु 1/6, पंचम तल की छत हेतु 1/7 आदि।
12. मिट्टी निकासी हेतु मिट्टी की बिक्री की दर 80 रू० प्रति घनमीटर निर्धारित की जाती है।
13. (अ) जनपद लखनऊ में नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले राजस्व ग्राम/मोहल्लों में स्थित कृषिक भूमि के मूल्यांकन हेतु न्यूनतम मूल्य की गणना निम्न प्रकार से की जायेगी—

श्रेणी	क्षेत्रफल	न्यूनतम मूल्य
1	0.100 हेक्टेयर तक	इस सूची के भाग-2 में दी गयी अकृषक भूमि की दर, से निकाला गया न्यूनतम मूल्य।
2	0.100 हेक्टेयर से अधिक परन्तु 0.1500 हेक्टेयर तक	0.100 हेक्टेयर तक श्रेणी एक के अनुसार निकाले गये न्यूनतम मूल्य व 0.100 हेक्टेयर से अधिक किन्तु 0.1500 हेक्टेयर तक इस सूची के भाग दो में दी गयी अकृषक भूमि की दर के 70 प्रतिशत के मूल्य के योग पर।
3.	0.1500 हेक्टेयर से अधिक होने पर	0.1500 हेक्टेयर तक उपरोक्त श्रेणी-1 व 2 के अनुसार निकाले गये न्यूनतम मूल्य तथा शेष भूमि हेतु दर सूची में उक्त स्थान हेतु निर्धारित कृषि भूमि की दर से निकाले गये मूल्य का योग

- (ब) जनपद लखनऊ में अर्धनगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले राजस्व ग्राम में स्थित कृषिक भूमि जो पक्की सड़क अथवा आबादी/इमारत/आवासीय गतिविधि से सटी हो, के मूल्यांकन हेतु न्यूनतम मूल्य की गणना निम्न प्रकार से की जायेगी—

श्रेणी	क्षेत्रफल	न्यूनतम मूल्य
1	0.050 हेक्टेयर तक	इस सूची के भाग-2 में दी गयी अकृषक भूमि की दर, से निकाला गया न्यूनतम मूल्य।
2.	0.050 हेक्टेयर से अधिक होने पर	0.050 हेक्टेयर तक उपरोक्त श्रेणी-1 के अनुसार निकाले गये न्यूनतम मूल्य तथा शेष भूमि हेतु दर सूची में उक्त स्थान हेतु निर्धारित कृषि भूमि की दर से निकाले गये मूल्य का योग

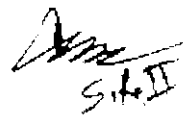
S.R.-II
 (एस.डी. सिंह)
 उप निबंधक (नियम)
 लखनऊ


(अलका सिंह)
 उप निबंधक
 महिलाभवन, लखनऊ


(विजयलक्ष्मी यादव)
 उप निबंधक
 लखनऊ

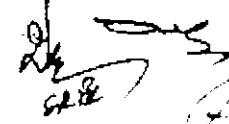
S.R.

14. इस निर्देश की क्रम संख्या 13अ श्रेणी 1 व 2 तथा 13ब की श्रेणी 1 में निर्दिष्ट भूमि सीमा के उपरान्त अवशेष कृषिक भूमि यदि सड़क एवं आबादी दोनों से सटी है तो सम्बन्धित स्थान हेतु निर्धारित सड़क की दर में 40 प्रतिशत अतिरिक्त वृद्धि करते हुए मूल्यांकन किया जायेगा। आबादी से सटी भूमि का तात्पर्य ऐसी भूमि से है, जिसकी 50 मीटर की त्रिज्या में आबादी/इमारत अथवा आवासीय गतिविधियाँ विद्यमान हो।
15. ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि यदि आबादी से सटे गाटा संख्या से 50 मीटर से दूर परन्तु 200 मीटर की परिधि के अन्दर स्थित है तो उस क्षेत्र हेतु प्रचलित सामान्य कृषि दर में 30 प्रतिशत अतिरिक्त वृद्धि करते हुए मूल्यांकन किया जायेगा। यदि कोई कृषि भूमि किसी सड़क पर स्थित है और उसके 50 मीटर की परिधि में आबादी स्थित है तो ऐसी स्थिति में उस सड़क हेतु निर्धारित कृषि दर में 40 प्रतिशत अतिरिक्त वृद्धि करते हुए मूल्यांकन किया जायेगा।
16. अन्तर्गत सम्पत्ति में बोरवेल या कुओं नल आदि होने पर उसका मूल्य अलग से आंकलित किया जायेगा बोरवेल का मूल्य 30000/- रु० प्रति बोरवेल होगा तथा कुओं का मूल्य प्रति कुओं 10000/- रु० तथा नल का मूल्य प्रति नल 5000/- रु० होगा।
17. औद्योगिक भूमि एवं भवन का मूल्यांकन निम्नवत किया जायेगा -
- (क) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम (यू०पी०एस०आई०डी०सी०) या सरकारी निगमों या सरकारी विभागों के द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ विकसित भूखण्डों की दरें-
- | | |
|--|------------------------------|
| 1- अमौसी औद्योगिक क्षेत्र - | रुपये 5,000/- प्रतिवर्ग मीटर |
| 2- गहरू औद्योगिक क्षेत्र- | रुपये 5,000/- प्रतिवर्ग मीटर |
| 3- हरचन्द्रपुर गढ़ीकनौरा/ गढ़ीकनौरा/
तालकटोरा औद्योगिक क्षेत्र- | रुपये 6,000/- प्रतिवर्ग मीटर |
| 4- चिनहट औद्योगिक क्षेत्र- | रुपये 6,000/- प्रतिवर्ग मीटर |
| 5- धावा औद्योगिक क्षेत्र- | रुपये 5,000/- प्रतिवर्ग मीटर |
- (ख) उपरोक्त "क" के अतिरिक्त नगर निगम सीमा के अन्तर्गत स्थापित कोल्ड स्टोरेज/भट्ठे/वेयर हाऊस व अन्य औद्योगिक संस्थानों की भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित अकृषि भूखण्ड की दर में 20 प्रतिशत कम करते हुये किया जायेगा।
- (ग) नगर निगम सीमा से बाहर 1000 वर्गमीटर तक के स्थापित कोल्ड स्टोरेज /भट्ठे व अन्य औद्योगिक संस्थानों की भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित अकृषि भूखण्ड की दर से 20 प्रतिशत कम करते हुये किया जायेगा।
- (घ) नगर निगम सीमा के बाहर 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल में स्थापित औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की दरा में उस क्षेत्र हेतु निर्धारित कृषि भूमि दर के दो गुने पर किया जायेगा तथा उक्त भूमि यदि अकृषिक है तो उस स्थान हेतु निर्धारित अकृषिक भूमि की दर में 50 प्रतिशत की कमी करते हुए मूल्यांकन किया जायेगा।


S. K. II


(असल का निशान)
उप निबंधक
मसिहाबाद, लखनऊ


विकल्पकारी भागवत


22/8

(ड) औद्योगिक निर्माण की दरें निम्नवत् होंगी—

(i) आर०सी०सी०/आर०बी०सी०निर्माण हेतु	—	रुपये 6,000 प्रति वर्ग मीटर
(ii) टिन शेड/एस्नेस्टस	—	रुपये 4,000 प्रति वर्ग मीटर
(iii) खपरैल	—	रुपये 2,000 प्रति वर्ग मीटर

(च) स्थापित औद्योगिक संस्थानों में लगी मशीनों एवं अन्य उपकरणों का मूल्यांकन मान्यता प्राप्त पंजीकृत वैल्यूअर से प्राप्त आख्या के आधार पर किया जायेगा। आख्या में वैल्यूअर की पंजीकरण संख्या, पत्र व्यवहार का पता तथा मोबाईल नम्बर साफ साफ अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।

18. इस मूल्यांकन सूची में निर्धारित अकृषक भूखण्डों (एक यूनिट) की दर 1000 वर्ग मीटर तक लागू होगी। इससे अधिक क्षेत्रफल होने की दशा में 1000 वर्गमीटर से अधिक अवशेष क्षेत्रफल हेतु निर्धारित मूखण्डों की दर 30 प्रतिशत कम करके लागू होगी।
19. यदि कोई सम्पत्ति प्रारूप तीन में परिभाषित सेगमेन्ट रोड या अन्य किसी मुख्य मार्ग की सर्विस लेन पर स्थित है तो उसकी अवस्थिति सेगमेन्ट रोड/मुख्य मार्ग पर मानी जायेगी और उसी अवस्थिति के अनुसार निर्धारित दर प्रमार्य होगी।
20. ऐसे फ्लैट जिनके परिसर में स्विमिंग पूल, क्लब, रेस्टोरेन्ट अथवा बार में से कोई भी दो सुविधायें मौजूद हैं तो इनकी गणना प्रीमियम फ्लैट्स की श्रेणी के रूप में की जायेगी और इसी अनुरूप निर्धारित निर्माण की दर प्रमार्य होगी। उपरोक्त सुविधाओं से रहित सभी फ्लैट साधारण कैटेगरी में समझे जायेंगे।
21. यदि कोई गैर वाणिज्यिक बहुमंजिला इमारत सम्पूर्ण रूप से अतिरिक्त होती है तो उसका बाजार मूल्य भूमि एवं आच्छादित क्षेत्रफल के मूल्य के योग के आधार पर अंगणित किया जायेगा।
22. अन्तरित सम्पत्ति में फलदार या बिना फलदार के वृक्ष होने की दशा में प्रति वृक्ष व्यास के अनुसार उनका मूल्य निम्नवत् होगा—

क्रम सं.	वृक्षों की प्रजाति	विभिन्नय से०मी० व्यास के वृक्षों की अनुसूचित दरें रुपये में							
		व्यास 0-10	व्यास 10-20	व्यास 20-30	व्यास 30-40	व्यास 40-50	व्यास 50-60	व्यास 60-70	व्यास 70 से ऊपर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	साल	130	440	1600	5700	11000	19000	27500	41000
2	सागौन	150	500	1900	7200	14400	14900	37800	55800
3	शीशम	120	450	1500	4800	8700	16000	24000	31500
4	पापुलर	100	250	700	1500	1800	2700	3600	5400

(Handwritten signature and initials)

(अलका सिंह)
उप निदेशक
मतिहाबाद, तरखनऊ

(Handwritten signature)
विजयलक्ष्मी यादव
उप निदेशक
मतिहाबाद, तरखनऊ

5	खैर	250	650	1950	6550	13500	20800	32500	40000
6	जामुन, सिरस	100	210	800	2100	3460	6580	8050	12000
7	असना	100	250	900	3100	6600	11500	17100	28000
8	आम, बहुआ, नीम, तुन, बहेड़ा, चिलबिल, हर्षा, इमली	200	2000	3000	4000	6000	8000	10000	15000
9	कुकाट, जंगल जलेबी, कंजी, बरगद, गूलर, पीपल, बेल, अर्जुन अकैसियास्यामिया आदि	100	150	500	1100	2000	3500	4500	6000
10	प्रोसोपिस, बैर सुबबूल	100	150	300	700	1600	2700	3800	5000
11	(कोमल प्रकाष्ठ) कजू, मलघरी, गुटेल, झींगन, खरपत, पूलम, बाकली बौरंग, छावड़ी, पूला, सेमल, हल्दू (हरा)	100	200	1500	2500	4500	6500	8500	13000
12	यूकेलिप्टस	50	100	300	600	1000	2000	3000	5000
13	बांस	20	50	70	100	-	-	-	-

5/11/11

(एस० बी० सिंह)
उप निबंधक
संलग्नक- सूची कुल

(अलका सिंह)
उप निबंधक
पन्ना, लिहाबाद, लखनऊ

(विजयलक्ष्मी यादव)
उप निबंधक
मोहनलालगंज, लखनऊ

कलेक्टर
जिला लखनऊ।