आगरा नगर निगम

6375

आवासीय एवं अनावासीय भवनों का

सम्पत्ति कर

स्वयं निर्धारित करें

द्वितीय संस्करण

मूल्यः
रु. 20/-
मात्र

इन्द्रजीत आर्य
महापौर

आगरा नगर निगम
आगरा
कार्यालय : 0562-2854493
निवास : 0562-2210410
फैक्स : 0562-2210410
मोबा० : 9412258835
ई-मेल : mayoragra7@gmail.com

सन्देश

"आवासीय एवं अनावासीय भवनों का सम्पत्ति कर स्वयं निर्धारित करें" पुस्तिका आगरा नगर के नागरिकों को समर्पित करते हुए हमें अपार प्रसन्नता हो रही है। उक्त व्यवस्था लागू होने के फलस्वरूप किसी आवासीय एवं अनावासीय भवन के स्वामी/अध्यासी को अपनी सम्पत्ति पर देय भवन कर निर्धारित कराने नगर निगम आने की आवश्यकता नहीं रह गई है। अब यह विकल्प सभी नागरिकों को उपलब्ध है कि वे अपने आवासीय एवं अनावासीय भवनों के कर का आंकलन स्वयं कर लें और उसे नगर निगम के सम्बन्धित जोन कार्यालय में जमा कर दें। स्व–कर निर्धारण की प्रक्रिया तथा भवन कर जमा करने हेतु जोनवार एवं ब्लॉक वार मासिक किराया दर का स्पष्ट विवरण पुस्तिका में उपलब्ध है। यह पुस्तिका यथासम्भव कर निर्धारण से सम्बन्धित सभी जिज्ञासाओं को समाधान करेगी। आगरा शहर के सभी सम्मानित नागरिकों से अपील है कि वह अपने भवन के सम्बन्ध में सही–सही तथ्यात्मक सूचना आवासीय भवनों के लिए स्व–कर प्रपत्र "क" पर तथा अनावासीय भवनों के लिए स्वकर प्रपत्र–"ग" अंकित करें।

नगर निगम की ओर से नागरिकों को स्व–कर निर्धारण सम्बन्धी अधिकृत सूचनायें संकलित रूप में मिल जाये और 'कर की गणना' की जिज्ञासाओं का समाधान हो जाये, ऐसी पुस्तिका " आवासीय एवं अनावासीय भवनों का सम्पत्ति कर स्वयं निर्धारित करें" के प्रकाशन के लिए श्री इन्द्र विक्रम सिंह नगर आयुक्त तथा श्री अनिल कुमार उप नगर आयुक्त सराहना के पात्र हैं।

हमें आशा है कि यह पुस्तिका आगरा नगर निगम के क्षेत्र में निवास करने वाले

इन्द्रजीत आर्य
महापौर

भूमिका

उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 के अधीन उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) **नियमावली 2000 यथा संशोधित 2002** इस उद्देश्य से लागू किया गया था कि नगर निगम के राजस्व का प्रमुख स्त्रोत सम्पत्ति कर के निर्धारण में वस्तुनिष्ठ एवं निश्चित मापदण्ड अपनाते हुए पारदर्शिता लायी जा सके। अब तक प्रत्येक भवन स्वामी / अध्यासी के लिए यह विकल्प उपलब्ध था कि वह केवल अपने **आवासीय भवन** की स्वयं माप कर, ब्लॉक वार निर्धारित प्रति **वर्ग फुट** मासिक किराया दर के आधार पर भवन कर की गणना करे तथा निर्धारित प्रारूप **''प्रपत्र–क''** पर इसका ब्यौरा अंकित करके नगर निगम में स्वयं ही भवन कर जमा कर दे। अब उ.प्र. शासन द्वारा **''उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली 2013''** इस उद्देश्य से पारित किया गया है कि **अनावासीय उपयोग** में आने वाले सभी प्रकार के भवन एवं भूमि (वाणिज्यिक कॉम्पलेक्स, दुकानें, प्रतिष्ठान, बैंक, होटल, कोचिंग, क्लीनिक डायग्नोस्टिक केन्द्र, पैथालोजी लेब, चिकित्सालय, नर्सिंग होम, मेडिकल स्टोर, जिम, थियेटर, सिनेमागृह, छात्रावास, शैक्षणिक संस्थान, पेट्रोल पम्प, गैस ऐजन्सी, डिपो, गोदाम, माल्स, पब्स बार, सामुदायिक भवन, कल्याण मण्डप, विवाह क्लब, लॉन औद्योगिक इकाइयाँ सरकारी, अर्द्धसरकारी कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, टावर व होर्डिंग वाले भवन, टी.वी. टावर दूरसंचार टावर इत्यादि) के स्वामी/ अध्यासी भी अपने **अनावासीय भवनों के आच्छादित क्षेत्रफल (Covered Area), ब्लॉक वार निर्धारित प्रति वर्ग फुट मासिक किराया दर** तथा नियमावली द्वारा निर्धारित **मासिक किराया दर के गुणांक (Multiple)** के आधार पर **''प्रपत्र–ग''** पर अपने अनावासीय भवन के वार्षिक मूल्य **(Annual Value)** तथा उस पर देय **सामान्य–कर (गृह–कर), जलकर तथा सीवर कर** की गणना स्वयं करते हुए नगर निगम के सम्बन्धित जोनल कार्यालयों में जमा कर सकते हैं। अब नगर निगम द्वारा भवन कर आरोपण केवल उसी दशा में किया जायेगा जब भवन स्वामी स्वकर निर्धारण के विकल्प का प्रयोग नहीं करेगा अथवा **''प्रपत्र–क'' / ''ग''** में गलत सूचनाएं भरकर गलत वार्षिक मूल्य निर्धारित करके करापवंचन करेगा।

आवासीय के साथ–साथ अनावासीय भवनों को भी स्वकर निर्धारण की परिधि में लाने हेतु उ.प्र. शासन के नगर विकास अनुभाग–9 द्वारा दिनांक 27 दिसम्बर 2013 को अधिसूचना निर्गत किए जाने के फलस्वरूप स्वकर निर्धारण से सम्बन्धित समस्त सूचनायें **''आवासीय एवं अनावासीय भवनों का सम्पत्ति कर स्वयं निर्धारित करें''** एक पुस्तिका के रूप में संकलित कर प्रकाशित की जा रही है। आशा है कि यह पुस्तिका नागरिकों के लिए **आवासीय** एवं **अनावासीय भवन** दोनों का वार्षिक मूल्य स्वयं निर्धारण करने में उपयोगी और सहायक सिद्ध होगी तथा सभी प्रकार के जिज्ञासाओं का समाधान करेगी। यदि **'स्वकर निर्धारण'** में कोई कठिनाई या जिज्ञासा हो तो उसके निवारण एवं समाधान हेतु नगर निगम के सभी जोन कार्यालयों एवं सम्बन्धित जोनल अधिकारी से सम्पर्क किया जा सकता है। भवन स्वामियों की सुविधा के लिए गृह–कर ऑन लाइन भुगतान से किए जाने का विस्तृत विवरण इस पुस्तिका में अंकित किया गया है। इसी प्रकार नागरिकों की सुविधा के लिए गृहकर जमा किए जाने हेतु, **भवनों के नामान्तरण (म्यूटेशन) की प्रक्रिया**, जन शिकायतों के त्वरित निस्तारण हेतु प्रारम्भ की गयी एकीकृत नियत्रण प्रणाली तथा शहर को स्वच्छ एवं प्रदूषण मुक्त रखने हेतु संचालित की जा रही योजना जो नागरिकों के लिए अत्यन्त उपयोगी होगी।

अनिल कुमार
उप नगर आयुक्त

इन्द्र विक्रम सिंह
नगर आयुक्त

नगर निगम, आगरा फोन : 0562-2850670, 2520616; फैक्स : 2850499

विवरणिका

उत्तर प्रदेश सरकार

नगर विकास अनुभाग-9

संख्या: 1435 / 9-9-2000-63-ज / 95-टी.सी.

लखनऊ: दिनांक 29 अप्रैल, 2000

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर निगम, अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या-2 सन् 1959) की धारा 174, 207-क, 221-ख के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं जिसे उक्त अधिनियम की धारा–540 की उपधारा (2) के अपेक्षानुसार सरकारी अधिसूचना संख्या–1763-नौ-9-1999-63-ज / 95 टी.सी. दिनांक 16.6.1999 के अधीन पहले प्रकाशित किया जा चुका है।

उत्तर प्रदेश नगर निगम, अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) की धारा 174, 207-क, 207-ख, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 और 221-ख के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली, 2000 का संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं।)

उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली, 2000

(प्रथम संशोधन नियमावली 2002)

(नगर विकास अनुभाग–7 की अधिसूचना सं. यू.ओ. 204 / 9-7 2002-63ज / 95 टी.सी. दिनांक 10 जनवरी, 2003 द्वारा संशोधित उ.प्र. नगर निगम (सम्पत्ति कर) (प्रथम संशोधन नियमावली 2002)

संक्षिप्त नाम विस्तार और प्रारम्भ–

1. (1) यह नियमावली, उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली (प्रथम संशोधन 2002) कही जायेगी।

   (2) यह उत्तर प्रदेश के समस्त नगर निगमों में स्थित भवनों पर लागू होगी।

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

2. इस नियमावली में जब तक कि कोई बात विषय या सन्दर्भ के प्रतिकूल न हो,–

   (क) ''अधिनियम'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 से है;

   (ख) ''भवनों का समूह'' का तात्पर्य नियम–4 के अधीन उल्लिखित भवनों के समूह से है;

   (ग) ''भू समूह'' का तात्पर्य नियम–4 के अधीन उल्लिखित भूमि के समूह से है;

   (घ) ''कच्चा भवन'' का तात्पर्य ऐसे भवन से है जो पक्का भवन नहीं है;

   (ङ) ''अधिसूचित बैंक'' का तात्पर्य के साथ कर की धनराशि को जमा करने के लिए नगर आयुक्त द्वारा अधिसूचित बैंक या बैंकों से है;

   (च) ''सम्पत्ति'' का तात्पर्य यथास्थिति, किसी भवन या भूमि या दोनों से है;

   (छ) ''पक्का भवन'' का तात्पर्य ऐसे भवन जिसकी दीवार ईंट या पत्थर या ऐसी ही किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो, से है;

   (ज) ''स्व–कर निर्धारण'' का तात्पर्य किसी स्वामी या अध्यासी द्वारा इस नियमावली के संलग्न प्रपत्र ''क'' में दाखिल किये जाने वाले स्वत. निर्धारण विवरण से है।

   (झ) ''कारपेट एरिया'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के स्पष्टीकरण (एक) में निर्दिष्ट कारपेट एरिया से है।

(ञ) ''आच्छादित क्षेत्रफल'' का तात्पर्य कुर्सी क्षेत्र के ऊपर जिस पर भवन निर्मित है के प्रत्येक तल के आच्छादित क्षेत्र से है।

(ट) ''वार्षिक मूल्य'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 174 के अधीन निर्दिष्ट वार्षिक मूल्य से है।

(ठ) ''मासिक किराया दर'' का तात्पर्य नियम 4-ख के अनुसार नगर आयुक्त द्वारा विहित, यथास्थिति, भवनों या भूमि के कारपेट एरिया के प्रति वर्गफुट से है।

(ड) ''आवासीय भवन'' का तात्पर्य उस भवन से है जिसकी प्रत्येक इकाई उसमें रहने वाले व्यक्ति के अध्यासन में हो और उसमें ऐसे भवन भी हैं जिनमें आवासीय उपयोग का प्राविधान हो, किन्तु इसमें व्यावसायिक उद्देश्य से उपयोग के लिए होटल, लॉज या किसी अन्य प्रकार के भवन सम्मिलित न होंगे।

3. भवन या भूखण्ड का कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्रफल का विवरण :

(1) नगर आयुक्त समाचार पत्रों में एक सूचना प्रकाशित करके सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी से इन नियमावली में संलग्न प्रपत्र 'ख' में यथास्थिति आवासीय भवन या भूखण्ड के कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्रफल के सम्बन्ध में प्रत्येक चार वर्ष में एक विवरण कर निर्धारण के प्रयोजनार्थ उक्त सूचना में नियत दिनांक तक प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेगा।

(2) नगर आयुक्त, सम्पत्ति के स्वामी या अध्यासी की सुविधा के लिए प्रपत्र 'ख' में विवरण प्रस्तुत करने के लिए नगर के विभिन्न वार्डों के लिए विभिन्न स्थानों को नियत कर सकता है।

(3) जब किसी स्वामी द्वारा स्व-अध्यासित या खाली भवन को किराये पर दिया जाये या इसके विपरीत हो, तो ऐसा होने के साठ दिन के भीतर स्वामी के लिए प्रपत्र 'ख' में नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापरक होगा।

(4) जब किसी भवन में निर्माण या पुनर्निर्माण के फलस्वरूप आच्छादित क्षेत्रफल में 25 प्रतिशत या अधिक की वृद्धि हो जाती है तो निर्माण के समापन या अध्यासन के दिनांक से, साठ दिन के भीतर यथास्थिति, स्वामी या अध्यासी के लिए प्रपत्र 'ख' में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापरक होगा।

4. सम्पत्तियों का वर्गीकरण :

(1) नगर आयुक्त अधिनियम की धारा 171 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के उपबन्धों के अन्तर्गत न आने वाली सम्पत्ति की अवस्थित का वार्ड वार वर्गीकरण करेगा और तत्पश्चात् प्रत्येक वार्ड के भीतर तीन विभिन्न प्रकार के मार्गों पर सम्पत्ति की स्थिति के आधार पर इसे वर्गीकृत किया जायेगा, अर्थात :

(क) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाला मार्ग;

(ख) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाला मार्ग;

(ग) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाला मार्ग;

(2) नगर आयुक्त अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के उपबन्धों के अन्तर्गत न आने वाले भवनों के निर्माण की प्रकृति का वर्गीकरण निम्नलिखित आधार पर करेगा—

(क) पक्का भवन आर.सी.सी. छत या आर.बी. छत सहित;

(ख) अन्य पक्का भवन; या

(ग) कच्चा भवन अर्थात समस्त अन्य भवन जो कि खण्ड (क) और (ख) से आच्छादित नहीं है।

(3) नगर आयुक्त तद्नुसार वार्ड में नीचे दर्शाये गये अनुसार सभी भवनों को नौ विभिन्न समूह की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामलों में तीन विभिन्न समूह की अधिकतम संख्या में व्यवस्थित करेगा :—

(क) **भवन के मामले में निम्नलिखित नौ समूह होंगे :–**

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी. छत सहित पक्का भवन।

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी. छत सहित पक्का भवन।

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित पक्का भवन, आर.सी.सी. छत सहित।

(चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(पाँच) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(छः) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(सात) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(आठ) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(नौ) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(ख) **भूमि के मामले में निम्नलिखित तीन समूह होंगे :–**

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि

4-क न्यूनतम मासिक किराए की दर का निर्धारण :

नगर आयुक्त वार्ड के भीतर **प्रत्येक दो वर्ष में एक बार**, यथास्थिति, भवनों के प्रत्येक समूह के लिए कारपेट एरिया के प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) न्यूनतम मासिक किराये की दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए क्षेत्रफल की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) लागू न्यूनतम मासिक किराये की दर निम्न को ध्यान में रखते हुए नियत करेगा–

(एक) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रयोजन के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल दर, और

(दो) ऐसे भवन या भूमि के लिए क्षेत्र मे वर्तमान किराये की न्यूनतम दर :

प्रतिबन्ध यह है कि ऐसे मासिक किराये की दर नियत करने के पूर्व नगर आयुक्त ऐसी प्रस्तावित दरों को ऐसे नगर में परिचालन वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में अधिसूचित करेगा और तत्पश्चात् हितबद्ध व्यक्तियों को आपत्तियाँ दाखिल करने के लिए न्यूनतम 15 दिन का समय देगा। प्राप्त आपत्तियों का बारह भिन्न–भिन्न बण्डलों की अधिकतम संख्या में समूह बनाने के पश्चात् ऐसी सभी आपत्तियों पर वार्डवार सुनवाई की जायेगी। प्रत्येक बण्डल में, यथास्थिति भवनों के एक समूह या भूमि के एक समूह के लिए प्राप्त आपत्तियाँ रहेंगी। सभी आपत्तियों का निस्तारण स्वयं नगर आयुक्त द्वारा या नगर आयुक्त द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्त्ताओं की कुल संख्या के कम से कम दरा प्रतिशत व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् किया जायेगा। यह आवश्यक नहीं होगा कि सभी आपत्तिकर्त्ताओं को या हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत रूप से सुना जाय। आपत्तियों को बण्डलवार विनिश्चित किया जायेगा।

स्पष्टीकरण :

कारपेट एरिया के निर्धारण में निहित कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुए, आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर दरें कारपेट एरिया आधारित दरों का 80 प्रतिशत होगी जिन्हें स्वकर निर्धारण के लिए माना जायेगा।

4-ख न्यूनतम मासिक किराये की दर का प्रकाशन :

खण्ड–4क के अधीन आपत्तियों के विनिश्चित किये जाने पर नगर आयुक्त ऐसे नगर में परिचालित होने वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में, यथास्थिति, वार्ड के भीतर भवनों के प्रत्येक समूह के लिए, कारपेट एरिया के प्रतिवर्ग फुट किराये की न्यूनतम मासिक दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए क्षेत्रफल के प्रति वर्गफुट

पर किराये की प्रयोज्य न्यूनतम मासिक लागू दर को अधिसूचित करेगा और तत्पश्चात् यह अन्तिम हो जायेगी।

4-ग कर का निर्धारण :

कर का निर्धारण निम्नांकित के आधार पर किया जायेगा–

(1) **वार्षिक मूल्य की गणना**

वार्षिक मूल्य = कारपेट एरिया × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12

या

आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12 × 80%

(2) **देय कर** :–अधिनियम की धारा 148 के अधीन निर्धारित दरों के अनुसार वार्षिक मूल्य के आधार पर कर देय होंगे।

(3) **छूट :–अधिनियम में विहित उपबन्धों के अनुसार वार्षिक मूल्यांकन तथा देयकर में छूट अनुमन्य होगी।**

(4) **स्वनिर्धारण** :–आवासीय भवन के विषय में सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी व्यक्ति या अन्य दायी व्यक्ति नियम 4 और नियम 4–ग के अनुसार कर निर्धारित करते हुए और नियम 3 में अपेक्षित विवरणी के स्थान पर इस पर नियमावली के प्रपत्र–क में सम्पत्ति का विवरण अंकित करते हुए नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित बैंक में नियम 3 (1) के अधीन निर्धारित दिनांक तक प्रपत्र 'क' और चालान के साथ कर जमा करेगा।

(5) **स्वकर निर्धारण में विशेष उपबन्ध** :–उननियम (4) के अधीन नियत दिनांक तक स्वनिर्धारण द्वारा सम्पत्ति करों के दायित्व का भुगतान पूर्व वर्ष के दायित्व की सीमा, जैसी सरकार द्वारा समय–समय पर विहित की जाये, से अधिक नहीं होगी।

5. कर निर्धारण सूची :–

(1) सभी भवनों या भूखण्डों या दोनों के सम्बन्ध में कर निर्धारण सूची कर–गणना के पश्चात् निम्नलिखित आधार पर तैयार की जायेगी :–

(क) भूमि या भवन के स्वामी या अध्यासी द्वारा प्रपत्र क और ख पर प्रस्तुत किये गये विवरण के आधार पर,

या

(ख) नियत समय के भीतर प्रपत्र क या ख में सूचनायें न देने की स्थिति में नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एकत्र की गयी सूचनाओं के आधार पर,

(ग) कर निर्धारण सूची में निम्नलिखित समाविष्ट होंगे :–

(एक) सड़क या मोहल्ले, जिसमें सम्पत्ति स्थित हो, का नाम;

(दो) नाम या संख्या या किसी अन्य विनिर्दिष्ट द्वारा, जो पहचान के लिए पर्याप्त हो, सम्पत्ति का अभिधान;

(तीन) स्वामी का नाम यह उल्लेख करते हुए कि स्वामी द्वारा अध्यासित है या किराये पर है। यदि किराये पर है तो किरायेदार का नाम,

(चार) भवन या भूमि के समूह के लिए कारपेट एरिया आधारित तथा आच्छादित क्षेत्र आधिरित प्रति वर्गफुट किराया की न्यूनतम मासिक दर;

(पाँच) भवन का कारपेट एरिया अथवा आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि का क्षेत्रफल या दोनों;

(छः) (चार) भवन निर्माण का वर्ष;

(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,

(2) **स्वकर निर्धारण के सम्बन्ध में सूची** :—ऐसे सभी आवासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र क पर समय से स्वनिर्धारित कर जमा करा दिया गया हो, उपनियम (1) के अन्तर्गत तैयार की गयी सूची में प्रविष्ट तो किया जायेगा परन्तु नियम 5-क के प्राविधान ऐसे भवनों पर लागू नहीं होंगे।

प्रतिबन्ध यह है कि किसी शिकायत या जाँच के आधार पर यदि कोई विवरण सही नहीं पाया जाता है तो सूची में विशिष्ट विवरण एवं उसमें निर्धारित कर को पुनरीक्षित किया जायेगा तथा कारण बताओ नोटिस के पश्चात् शास्ति अधिरोपित की जायेगी।

5-क सूची का प्रकाशन एव आपत्तियों की प्राप्ति :—

(1) जब सम्पूर्ण नगर या उसके किसी भाग की कर निर्धारण सूची तैयार हो जाये तब नगर आयुक्त उस स्थान एवं समय के सम्बन्ध मे जहाँ उक्त सूची का निरीक्षण किया जा सकेगा, नगर मे परिचालन वाले दो समाचार-पत्रो में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करायेगा।

(2) भवन के कारपेट एरिया, आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि के क्षेत्रफल की गणना या अन्य प्रविष्टियों तथा छूट आदि के सम्बन्ध मे नगर आयुक्त को सम्बोधित सार्वजनिक सूचना के प्रकाशन के एक माह के भीतर लिखित रूप मे भेजी जायेगी। किराये की मासिक दरों के निर्धारण के सम्बन्ध मे किसी आपत्ति पर विचार नहीं किया जायेगा।

(3) नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी आपत्ति कर्त्ताओं को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर देते हुए आपत्तियों का निस्तारण करेगा।

6. करों का भुगतान :—

नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत कोई अधिकारी नियम 4, 4-ग और 5 के अधीन निर्धारित सम्पत्ति कर के भुगतान हेतु स्वामी या अध्यासी को बिल भेजेगा जिसमें एक ऐसा दिनांक निर्दिष्ट होगा, जब तक नगर आयुक्त द्वारा अधिसूचित बैंक या नगर निगम के कार्यालय में कर का भुगतान किया जायेगा। यदि नियत दिनांक तक कर की सम्पूर्ण धनराशि का भुगतान नही किया जाता है तो अधिनियम की धारा 221-क के अनुसार ब्याज देय होगा।

परन्तु यदि सम्पत्ति के सम्बन्ध में स्वकर निर्धारण किया गया है तो कर का भुगतान सार्वजनिक सूचना द्वारा निर्धारित तिथि तक किया जायेगा।

7. कर का स्वनिर्धारण :—

किसी आवासिक भवन के सम्बन्ध मे कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी अधिनियम के उपबन्धो के अनुसार सम्पत्ति कर को स्वतः अवधारित कर सकता है और उसके द्वारा इस प्रकार निर्धारित सम्पत्ति कर को स्वकर निर्धारण विवरण के साथ अधिसूचित बैंक में जमा कर सकता है।

8. शास्ति

(1) नगर आयुक्त यथास्थिति, भवन या भूमि के प्रस्तुत कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्रफलो के विवरण या स्वकर निर्धारण के विवरणो की कुल संख्या के कम से कम दस प्रतिशत विवरणों की यदा-कदा जांच करायेगा और भवन के कारपेट एरिया अथवा आच्छादित क्षेत्रफल के किसी भाग या भूमि के क्षेत्रफल के किसी भाग को छिपाने या दरों आदि का त्रुटिपूर्ण विवरण देने की दशा मे यथास्थिति स्वामी या अध्यासी को इस आशय का दो सप्ताह का कारण बताओ नोटिस जारी करेगा कि क्यों न क्षेत्रफल को छुपाने अथवा सम्पत्ति के त्रुटिपूर्ण विवरण से सम्पत्ति कर की देयता में होने वाले अन्तर के चार गुने से अनधिक की शास्ति अधिरोपित की जाये।

(2) यथास्थिति, स्वामी या अध्यासी द्वारा दिये जाने वाले किसी स्पष्टीकरण पर विचार करने के पश्चात् और ऐसी जॉच, जैसी आवश्यक समझी जाये करने के पश्चात् नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत कोई अधिकारी जो नोटिस के अनुसार देय शास्ति से अधिक न हो, अधिरोपित कर सकता है और सम्पत्ति कर की धनराशि के साथ उसे वसूल किये जाने का आदेश दे सकता है।

(3) नियम–3 के उपनियम (1) और (3) के अधीन नियत समय के भीतर अपेक्षित विवरण न प्रस्तुत किये जाने की दशा में नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत कोई अधिकारी ऐसी शास्ति अधिरोपित कर सकेगा जो प्रश्नगत भूखण्ड के क्षेत्रफल, 50 वर्ग मी. तक, 200 वर्ग मी. तक, 400 वर्ग मी. तक तथा उससे अधिक होने पर क्रमशः रुपये 100.00, रुपये 1000.00, रुपये 5000.00 तथा रुपये 15000.00 हो सकती है परन्तु 30 दिन के विलम्ब की स्थिति में, शास्ति का 5 प्रतिशत विलम्ब शुल्क के रूप मे जमा किया जायेगा।

नियत समय के भीतर विवरण प्रस्तुत न किये जाने की स्थिति में, नियम–5 के अधीन कर निर्धारण सूची तैयार करते समय नियम 4–क के अधीन प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्रफल दर का उपयोग भी शास्ति के अतिरिक्त किया जायेगा।

(4) किसी व्यक्ति द्वारा नियम 3 के उपनियम (4) का उल्लंघन करने की दशा में, सम्पत्ति कर की दुगनी धनराशि अथवा प्रतिदिन रुपये 500 की दर से, जो भी कम हो, शास्ति का भुगतान करने का दायी होगा।

9. **शास्ति का प्रशमन :–**

नियम 8 के उपनियम (1), (3) और (4) के अधीन शास्तियो का प्रशमन नगर आयुक्त अथवा उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा शास्ति की अधिकतम धनराशि के एक तिहाई से अन्यून तथा आधे से अनाधिक धनराशि पर किया जा सकेगा।

(प्रपत्र ''क'' तथा ''ख'' पुस्तिका के अन्त में संलग्न हैं)

उत्तर प्रदेश सरकार

नगर विकास अनुभाग-9

संख्या–1463 / 9-9-2010-85ज / 2005 टी.सी.

लखनऊः दिनांक 27 दिसम्बर, 2013

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) की धारा 174, 207-क, 207-ख, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, और 221-ख के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, राज्यपाल उक्त अधिनियम की धारा 540 की उपधारा (2) के अधीन यथा अपेक्षित जारी सरकारी अधिसूचना संख्या 1231/9-9-2010-85ज/2009टी सी दिनांक 08 जून, 2010 के अनुसरण में प्राप्त आपत्तियाँ एवं सुझावों के विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर), नियमावली, 2000 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित निममावली बनाते हैं–

उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2013

संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ

1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली 2013 कही जायेगी।

(2) यह उत्तर प्रदेश के समस्त नगर निगमों पर लागू होगी।

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

नियम–2 का संशोधन

(2) उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पति कर) नियमावली 2000, जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है, में नियम–2 में खण्ड (घ) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड बढ़ा दिया जायेगा अर्थात्–

(घ–1) ''अनावासिक भवन'' का तात्पर्य ऐसे किसी भवन या स्थान या भवन या उसके भाग से है जो अनावासिक हो और जो उक्त अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के खण्ड (क) के अधीन आच्छादित हो।

नियम–3

किसी भवन या भूखण्ड का कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्र का विवरण–

3-(1) नगर आयुक्त समाचार–पत्रों में एक सूचना प्रकाशित करके सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यत दायी स्वामी या अध्यासी से इस नियमावली में संलग्न प्रपत्र ''ख'' और प्रपत्र ''घ'' में यथा स्थिति आवासीय भवन या भूखण्ड के कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्र और अनावासिक भवन के आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि के क्षेत्रफल के सम्बन्ध में प्रत्येक चार वर्ष में एक विवरण कर निर्धारण के प्रयोजनार्थ उक्त सूचना में नियत दिनांक तक प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेगा।

(2) नगर आयुक्त सम्पत्ति के स्वामी या अध्यासी की सुविधा के लिए प्रपत्र ''ख'' और ''घ'' में विवरण प्रस्तुत करने के लिए नगर के विभिन्न वार्डों के लिए विभिन्न स्थानों को नियत कर सकता है।

(3) जब कभी स्वामी द्वारा स्व–अध्यासित या खाली भवन को किराये पर दिया जाए या इसके विपरीत हो, तो ऐसा होने के साठ दिन के भीतर स्वामी के लिए प्रपत्र ''ख'' और ''घ'' में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापक होगा।

(4) जब किसी भवन में निर्माण या पुनर्निर्माण के फलस्वरूप, आच्छादित क्षेत्रफल में 25 प्रतिशत या

अधिक की वृद्धि हो जाती है तो निर्माण के समापन या अध्यासन के दिनांक से, साठ दिन के भीतर यथास्थिति स्वामी या अध्यासी के लिए प्रपत्र ''ख'' और ''घ'' में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापक होगा।

नियम–4

(4) सम्पत्ति का वर्गीकरण–

(1) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 के उपबंधों के अन्तर्गत आने वाली सम्पत्ति की अवस्थिति का वार्डवार वर्गीकरण करेगा और तत्पश्चात् प्रत्येक वार्ड के भीतर तीन विभिन्न प्रकार के मार्गो पर सम्पत्ति की स्थिति के आधार पर इसे वर्गीकृत किया जायेगा, अर्थात्

(क) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाला मार्ग,

(ख) 12 मीटर से 24 मीटर तक का चौड़ाई वाला मार्ग,

(ग) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाला मार्ग,

(2) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 के उपबन्धों के अन्तर्गत आने वाले भवनों के निर्माण की प्रकृति का वर्गीकरण निम्नलिखित आधार पर करेगा–

(क) पक्का भवन आर.सी.सी. छत या आर.बी. छत सहित,

(ख) कोई अन्य पक्का, या

(ग) कच्चा भवन अर्थात्, समस्त अन्य भवन जो खण्ड (क) और (ख) से आच्छादित नही हैं।

(3) नगर आयुक्त तदनुसार वार्ड में नीचे दर्शाये गये अनुसार सभी भवनों को नौ विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामलों में तीन विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में व्यवस्थित करेगा–

(क) भवन के मामले में निम्नलिखित नौ समूह होंगे–

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी. छत या आर.बी. छत सहित पक्का भवन।

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी छत या आर.बी. छत सहित पक्का भवन।

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी. छत या आर.बी. छत सहित पक्का भवन।

(चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(पॉच) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(छः) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(सात) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(आठ) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(नौ) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(ख) भूमि के मामलें में निम्नलिखित तीन समूह होंगे,

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

नियम-4-क

4-क–न्यूनतम मासिक किराये की दर का निर्धारण–

(1) नगर आयुक्त वार्ड के भीतर प्रत्येक दो वर्ष में एक बार यथास्थिति भवनों के प्रत्येक समूह के लिए कारपेट एरिया की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) न्यूनतम मासिक किराये की दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए क्षेत्रफल की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) लागू न्यूनतम मासिक किराये की दर की गणना करेगा और निम्नलिखित को ध्यान में रखते हुए आवासिक भवन के रूप में दर नियत करेगा–

(एक) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रयोजन के लिए कलेक्टर द्वारा नियत सर्किल दर, और

(दो) ऐसे भवन या भूमि के लिए क्षेत्र में किराये की वर्तमान न्यूनतम दर–

प्रतिबन्ध यह है कि ऐसे मासिक किराये की दर नियत करने के पूर्व नगर आयुक्त ऐसी प्रस्तावित दरों को ऐसे नगर में परिचालन वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में अधिसूचित करेगा और तत्पश्चात् हितबद्ध व्यक्तियों को आपत्तियाँ दाखिल करने के लिए न्यूनतम 15 दिन का समय देगा। प्राप्त आपत्तियों का बारह भिन्न–भिन्न बण्डलों की अधिकतम संख्या में समूह बनाने के पश्चात् ऐसी सभी आपत्तियों पर वार्डवार सुनवाई की जायेगी। प्रत्येक बण्डल में, यथास्थिति भवनों के एकसमूह या भूमि के एक समूह के लिए प्राप्त आपत्तियाँ रहेंगी। सभी आपत्तियों का निस्तारण स्वयं नगर आयुक्त द्वारा या नगर आयुक्त द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं की कुल संख्या के कम से कम दस प्रतिशत व्यक्तियों की सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् किया जायेगा। यह आवश्यक नहीं होगा कि सभी आपत्तिकर्ताओं को या हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत रूप से सुना जाये। आपत्तियों का बण्डलवार विनिश्चय किया जायेगा।

स्पष्टीकरण–(1) कारपेट एरिया के निर्धारण में निहित कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुए कारपेट एरिया की दरें आच्छादित एरिया आधारित दरों का 80 प्रतिशत होगी, जिन्हें स्वकर निर्धारण के लिए माना जायेगा।

(2) अनावासिक भवनों और भूमि की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल और भूमि का प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराये की दर उप नियम (1) के अधीन नियत किराये की मासिक दर का गुणांक होगा, जैसा कि नीचे अनुसूची में उल्लिखित है–

(अनुसूची अगले पृष्ठ पर है)

अनुसूची

श्रेणी	सम्पत्ति का विवरण	अनावासिक भवन की मासिक किराये की दर
1.	प्रत्येक प्रकार के वाणिज्यक कॉम्पलेक्स, दुकानें और अन्य प्रतिष्ठान, बैंक कार्यालय, होटल, तीन स्टार तक के होटल, निजी होटल, कोचिंग, और प्रशिक्षण संस्थान (राज्य सरकार द्वारा सहायता प्राप्त को छोड़कर)	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का पाँच गुना
2.	प्रत्येक प्रकार के क्लीनिक, पालीक्लीनिक, डायग्नोस्टिक, केन्द्र, प्रयोगशालाएं, नर्सिंगहोम, चिकित्सालय, मेडिकल स्टोर और स्वास्थ्य परिचर्या केन्द्र आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
3.	क्रीड़ा केन्द्र यथा जिम, शारीरिक स्वास्थ्य केन्द्र आदि और थियेटर तथा सिनेमागृह।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का दो गुना
4.	छात्रावास और शैक्षिणिक संस्थान, जो अधिनियम की धारा 177 के खण्ड (ग) के अधीन आच्छादित नहीं है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर के समान
5.	पेट्रोल पम्प, गैस एजेन्सी, डिपो और गोदाम आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
6.	मॉल्स, चार सितारा और उससे ऊपर के होटल, पब्स, बार, वासगृह, जहाँ भोजन के साथ मदिरा भी परोसी जाती है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का छः गुना
7.	सामुदायिक भवन, कल्याण मण्डप, विवाह क्लब और इसी प्रकार के भवन	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
8.	औद्योगिक इकाइयाँ, सरकारी, अर्द्धसरकारी और सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
9.	टावर और होर्डिंग वाले भवन, टी.वी.टावर, दूरसंचार टावर या कोई अन्य टावर जो भवन की सतह पर या शिखर पर या खुले स्थान पर प्रतिस्थापित किये जाते हैं।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का चार गुना
10.	अन्य प्रकार के अनावासिक भवन जो उपर्युक्त श्रेणियों में उल्लिखित नहीं है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना

नियम 4 ग

4-ग– कर निर्धारण–कर का निर्धारण निम्नांकित के आधार पर किया जायेगा–

(1) (क) (एक) **आवासिक भवन के वार्षिक मूल्य की गणना**–कारपेट एरिया × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12

या

आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12 × 80 प्रतिशत।

(दो) **आवासिक भूमि की वार्षिक मूल्य की गणना**–

भूमि का क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया × 12

(ख) (एक) **अनावासिक भवनों की वार्षिक मूल्य की गणना**–

आच्छादित क्षेत्रफल × आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की दर × 12

(दो) **अनावासिक भूमि के वार्षिक मूल्य की गणना**–

भूमि का क्षेत्रफल × आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की मासिक दर × 12

(2) संदेय कर–अधिनियम की धारा 148 के अधीन नियत दरों के अनुसार वार्षिक मूल्य के आधार पर कर संदेय होंगे।

(3) छूट–आवासिक भवनों के वार्षिक मूल्य में छूट अनुमन्य होगी और अधिनियम में विहित उपबन्धों के अनुसार कर संदेय होंगे।

(4) स्वनिर्धारण–भवन के विषय में सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी व्यक्ति या अन्य दायी व्यक्ति नियम 4 और नियम 4-ग के अनुसार कर निर्धारित करते हुए और नियम 3 में अपेक्षित विवरणी के स्थान पर इस नियमावली के यथास्थिति प्रपत्र 'क' या प्रपत्र 'ग' में सम्पत्ति का विवरण अंकित करते हुए नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित बैंक में नियम 3 के उपनियम (1) के अधीन निर्धारित दिनांक तक यथास्थिति प्रपत्र 'क' या 'ग' और चालान के साथ कर जमा करेगा।

(5) स्वकर निर्धारण में विशेष उपबन्ध–उपनियम (4) के अधीन नियत दिनांक तक स्वनिर्धारण द्वारा सम्पत्ति करों के दायित्व का भुगतान पूर्व वर्ष के दायित्व की सीमा, जैसी सरकार द्वारा समय–समय पर विहित की जाये, से अधिक नहीं होगी।

(6) प्रोत्साहन–अनावासिक भवनों के स्वामियों या अध्यासियों को यथास्थिति, भवन या भूमि के वार्षिक मूल्य में छूट प्रदान करते हुए निम्नलिखित रीति से प्रोत्साहन (इन्सेन्टिव) दिया जा सकेगा :

(क) ऐसे भवन, जिसमें वर्षा जल संचयन या भूगर्भ जल संभरण की प्रणाली संस्थित हो और प्रचलन में हो या कम से कम क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत भाग वृक्षारोपण या हरियाली द्वारा आच्छादित हो या समुचित या पर्याप्त पार्किंग स्थान उपलब्ध हो या व्यापार या विनिर्माण या ऐसे अन्य क्रियाकलापों में लगा हो जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता हो परन्तु–प्रदूषणरोधी उपाय अपनाये गये हों, वार्षिक मूल्य में 2 प्रतिशत की छूट प्रदान करते हुए प्रत्येक को प्रोत्साहन प्रदान किया जायेगा :

परन्तु यह कि उपर्युक्त छूट इस खण्ड में उल्लिखित सुविधाओं और उपायों की विद्यमानता और उनके उचित रखरखाव का सत्यापन करते हुए वर्षानुवर्ष आधार पर प्रदान की जायेगी।

(ख) खण्ड (क) में यथा उल्लिखित ऐसे भवनों के वार्षिक मूल्य में 2 प्रतिशत तक की वृद्धि की जायेगी, यदि इस भवन में खण्ड (क) में उल्लिखित उपाय न उपलब्ध कराये गये हों।

नियम 5- कर निर्धारण सूची–

(1) सभी भवनों या भूखण्डों या दोनों के सम्बन्ध में कर निर्धारण सूची कर गणना के पश्चात् निम्नलिखित आधार पर तैयार की जायेगी–

(क) भवन और भूमि के स्वामी या अध्यासी द्वारा प्रपत्र 'क', 'ख', 'ग' और 'घ' पर प्रस्तुत किये गये विवरण के आधार पर, या

(ख) नियत समय के भीतर प्रपत्र यथास्थिति 'क' या 'ख' या 'ग' या 'घ' में सूचनायें न देने की स्थिति में नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एकत्र की गयी सूचनाओं के आधार पर,

(ग) कर निर्धारण सूची मे निम्नलिखित समाविष्ट होंगे–

(एक) सड़क या मोहल्ले, जिसमें सम्पत्ति स्थित हो, का नाम,

(दो) नाम या संख्या या किसी अन्य विनिर्दिष्टि द्वारा जो पहचान के लिए पर्याप्त हो सम्पत्ति का अभिधान,

(तीन) स्वामी का नाम, यह उल्लेख करते हुए कि यह स्वामी द्वारा अध्यासित है या किराये पर है यदि किराये पर है तो किरायेदार का नाम,

(चार) भवन या भूमि के समूह के लिए कारपेट एरिया आधारित तथा आच्छादित क्षेत्र आधारित प्रति वर्ग फुट किराये की न्यूनतम मासिक दर,

(पाँच) भवन का कारपेट एरिया अथवा आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि का क्षेत्रफल या दोनों,

(छः) भवन निर्माण का वर्ष,

(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,

(2) **स्वकर निर्धारण के सम्बन्ध में सूची**–ऐसे आवासिक भवनों को, जिनके विषय, में प्रपत्र 'क' पर और अनावासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'ग' पर विहित अवधि के भीतर स्वनिर्धारित कर जमा करा दिया गया हो, उपनियम (1) के अन्तर्गत तैयार की गयी सूची में प्रविष्ट तो किया जायेगा परन्तु नियम–5-क के उपबन्ध ऐसे भवनों पर लागू नहीं होंगे।

प्रतिबन्ध यह है कि किसी शिकायत या जाँच के आधार पर यदि कोई विवरण सही नहीं पाया जाता है तो सूची में प्रविष्ट विवरण एवं उसमें निर्धारित कर को पुनरीक्षित किया जायेगा तथा कारण बताओ नोटिस के पश्चात् शास्ति अधिरोपित की जायेगी।

नियम–7 स्वकर निर्धारण–किसी भवन या भूमि या दोनों के सम्बन्ध में कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार सम्पत्ति कर को स्वतः अवधारित कर सकता है और उसके द्वारा इस प्रकार निर्धारित सम्पत्ति कर को स्वकर निर्धारण विवरण के साथ अधिसूचित बैंक में जमा कर सकता है।

नये प्रपत्र 'ग' और 'घ' का बढ़ाया जाना

9- उक्त नियमावली में प्रपत्र 'ख' के पश्चात् निम्नलिखित प्रपत्र बढ़ा दिये जायेंगे, अर्थात् :–

प्रपत्र 'ग' एवं प्रपत्र 'घ' (पुस्तिका के अन्त में संलग्न हैं)

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 1463/IX-9-2013-85J-05T.C., dated December 27,2013 for general information:

No. 1463/IX-9-2013-85J-05T.C.,

Dated Lucknow, December 27, 2013

In exercise of the powers under section 174, 207-A, 208, 209, 210,211,212,213, 214 and 221-B of the Uttar Pradesh Municipal Corporation Act. 1959 (U.P. Act No. 2 of 1959), the Governor after considering the objections and suggestions received in pursuance of Government notification No. 1231/IX-9-2010-85J-2009T.C., dated June 08, 2010) issued as required under sub-section (2) of section 540 of the said Act is please to make the following rules with a view to amending the Uttar Pradesh Municipal Corporation (Property Tax) Rules, 2000.

THE UTTAR PRADESH MUNICIPAL CORPORATION (PROPERTY TAX)

(SECOND AMENDMENT) RULES, 2013

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Municipal Corporation (Property Tax) (Second Amendment) Rules, 2013 — Short title, application and commencement

(2) They shall be applicable to all the Municipal Corporations in Uttar Pradesh.

(3) They shall come into force with effect from the date of their publication in the *Gazette*. — Amendment of Rule-2

2. In the Uttar Pradesh Municipal Corporation (Property Tax) Rules 2000, hereinafter referred to as the said rules, in rule 2 *after* clause (d), the following clause shall be *inserted*, namely-

(d-1-) **"Non residential building"** means any building or space or land or house or part thereof which is not residential and which is covered under clause (1) of sub-section (a) of section 174 of the Act.

3. Statement of carpet and other area of a building or the plot of the land-

(1) The Municipal Commissioner shall publish in the newspapers a notice requiring the owners or occupiers primarily liable for payment of property taxes, to furnish every four years a statement, in Form 'B' and Form 'D' appended to these rules, in respect of the carpet and other area of a residential building, or the plot of the land and covered area of non residential building or area of land, as the case may be, by the date fixed in the said notice for the purpose of tax assessment.

(2) Municipal Commissioner may, for the convenience of the owner or occupier of the property, fix different places for different wards of the city for the submission of statement in Form 'B' and 'D'.

(3) Whenever owner occupied or vacant building is given on rent or *vice-versa*, then within sixty days of it, it shall be mandatory for the owner to submit a fresh statement in Form 'B' and 'D'.

(4) Whenever due to construction or reconstruction or any addition is done 25 per cent or more in the covered area of building or area of the land or both then within sixty days of completion or occupation, it shall be mandatory for the owner or occupier, as the case may be to submit a fresh statement in Form 'B' and Form 'D'.

4- Classification of Property-

(1) Municipal Commissioner shall classify the **location of property** falling within the provisions of section 174 of the Act, wardwise and thereafter within each ward, it shall be classified basing on the situation of property on **three different types of roads**, namely-

(a) Roads having a width of more than 24 metres,

(b) Roads having a width of 12 metres to 24 metres,

(c) Roads having a width less than 12 metres.

(2) Municipal Commissioner shall classify the **nature of construction** of buildings falling, within the provisions of section 174 of the Act, on the following basis-

(a) pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof;

(b) anyother pakka building; or

(c) Kachcha building that is all other building not covered in clauses (a) and (b).

(3) Municipal Commissioner shall accordingly arrange all **buildings** in a ward in maximum number of **nine different groups** and in case of all vacant plots of land, in maximum number of three different groups as shown below-

(a) In case **of building**, the **nine groups** shall be as follows-

(i) pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof situated on a road having a width of more than 24 metres,

(ii) pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,

(iii) pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof situated on a road having a width less than 12 metres,

(iv) other pakka building situated on a road having a width of more than 24 metres,

(v) other pakka building situated on a road having a width of 12 meters to 24 metres,

(vi) other pakka building situated on a road having a width less than 12 metres,

(vii) kachcha building situated on a road having a width of more than 24 metres,

(viii) kachcha building situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,

(ix) kachcha building situated on a road having a width less than 12 metres.

(b) In case **of land**, the **three groups** will be as follows-

(i) Land situated on a road having a width of more than 24 metres,

(ii) Land situated on a road having a width of 12 metres to 24 metres,

(iii) Land situated on a road having a width less than 12 metres.

4-A Fixation of minimum monthly rate of rent-

(1) The Municipal Commissioner shall-once in every two years workout the minimum monthly rate of rent per unit area (square foot) of the carpet area for every group of building within a ward or the applicable minimum monthly rate of rent per unit area (square foot) of the area for every group of land as the case may be and fix the rate as residential building having regard to-

(i) the circle rate fixed by the Collector for purposes of the Indian Stamp Act, 1899; and

(ii) the current minimum rate of rent in the area for such building or land,

Provided that before fixing such monthly rate of rent, the Municipal Commissioner shall notify such proposed rates in two daily newspapers having circulation in such city and thereafter provide a minimum fifteen days time for filing objections by interested per-

sons. All such objections shall be heard wardwise after grouping the objections received in maximum number of 12 different bunches. Each bunch shall contain the objections received from one group of building or one group of land as the case may be. All objection shall be disposed of by the Municipal Commissioner himself or officer authorised by Municipal Commissioner in this behalf after giving the opportunity of being heard to at least ten per cent of the total number of objection. It shall not be necessary to hear personally all the objectors or the interested persons. The objections may be decided in bunches.

Explanation- (1) Keeping in view of difficulties in fixation of carpet areas, the rate of the carpet area would be 80% of covered area for purposes of self-assessment.

(2) In the case of non residential buildings and the land the monthly rate of rent per unit area of covered area and the land shall be multiple of the monthly rate of rent fixed under sub rule (1) as mentioned in the schedule below :-

SCHEDULE

Category	Details of Property	Rate of monthly rent of non residential building
1.	Every type of commercial complexes, shops and other establishments, banks,offices, hotels, hotels upto three stars, private hotels, coaching and training institutes (except state Government aided)	Five times of the rate fixed under sub rule (1)
2.	Every type of clinics, polyclinics, diagnostic centres laboratories, nursing homes, hospitals, medical stores, health care centres etc.	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
3.	Sports centres as gym, physical health centres, etc. and theaters and cinema houses.	Two times of the rate fixed under sub rule (1)
4.	Hostels, educational institutes which are not covered under clause (c) of section 177 of the Act.	Same as fixed under sub rule (1)
5.	Petrol pumps, gas agencies depots and godowns etc.	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
6.	Malls, Hotels of four stars and above, pubs, bars, lodging house where wine is served with food.	Six times of the rate fixed under sub rule (1)
7.	Community halls, kalyan mandaps, marriage houses, clubs and same types of buildings.	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
8.	Industrial units, offices of Govt., Semi Government and public undertakings	Three times of the rate fixed under sub rule (1)
9.	Building having towers and hoarding, T.V. towers, telecom towers or any other tower which are installed either on the surface or on the top of the buildings or on the open space.	Four times of the rate fixed under sub rule (1)
10.	Other types of non residential houses which are not mentioned in above categories.	Three times of the rate fixed under sub rule (1)

4-C Tax Assessment– The assessment of tax shall be made on the basis mentioned here under-

(1) (a) (i) Calculation of Annual Value of **residential building**- Carpet area × fixed per unit area monthly rate of rent × 12 or
Covered area × fixed per unit area monthly rate of rent × 12 × 80%

(ii) Calculation of Annual Value of **residential land**-
Area of land × fixed per unit area monthly rate of rent × 12

(b) (i) Calculation of Annual Value of **non residential buildings**-
covered area × monthly rate of rent per unit area fixed on the basis of the multiplier in relation with the rate of residential building × 12

(ii) Calculation of Annual value of **non residential lands**-
Area of land × monthly rate of rent per unit area fixed on the basis of the multiplier in relation with the rate of residential building × 12

(2) **Payable tax-** Taxes would be payable in accordance with the rates fixed under Section 148 of the Act on the basis of annual value.

(3) **Rebates-** Rebates shall be admissible in annual value of residential buildings and taxes shall be payable in accordance with the provisions prescribed in the Act.

(4) **Self-Assessment-** The person who holds the primary liability of paying the property tax of building or other liable person shall deposit the tax fixing in accordance with the provisions of Rule 4 and Rule 4-C and giving the details of the property in Form 'A' or Form 'C', as the case may be, of the rules in place of returns required in Rule 3 in the Banks prescribed by Municipal Commissioner up to the date fixed under sub rule (1) of rule 3 with Form 'A' or Form 'C', as the case may be, and challan.

(5) **Special provisions in Self-Assessment-** The pay liability of property taxes by self-assessment up to the fixed date under sub-rule (4) shall not be more than previous year to the extent as may be prescribed by the Government from time to time.

(6) **Incentive-** Incentive to the owners or occupiers of non residential buildings may be provided by giving rebates in the annual value of the building or land as the case may be in the following manner;

(a) Building in which the system of rain water harvesting or ground water recharging is installed and operational provided or at least 40% of the area is covered by the plantation and greenery or proper and adequate parking lots are available or if engaged in trade or manufacture or any activity which causes pollution, but effective anti pollution measure have been adopted, shall be provided incentive to each by giving rebate of 2% in its annual value.

Provided that the above rebates shall be granted on year to year basis after verifying the existence and proper up keep of the facilities and measures mentioned under this clause,

(b) Annual value of such building as mentioned in Clause (a) shall be increased by 2% if this building does not provide measure mentioned in Clause (a).

5-Assessment list- (1) The assessment list in respect of all the buildings or the plots or both shall be prepared after calculating the tax on the basis of :-

(a) details submitted in Form 'A', Form 'B', Form 'C' and Form 'D' by the owners or occupiers of the buildings and the lands; or

(b) information collected by the Municipal Commissioner or any officer authorisd by him in this behalf where information in Form 'A' or Form 'B' or Form 'C' or Form 'D', as the case may be, are not submitted within the fixed time;

(c) The assessment list shall contain-

(i) Name of road mohallah in which property situates.

(ii) Desiganation of the property by name, by number or by any other specification sufficient for identification.

(iii) Name of the owner; whether it is owner-occupied or on rent. If on rent, the name of the tenant.

(iv) The carpet area base and covered area base, the minimum monthly rate of rent per square foot for the group of the building or land.

(v) Carpet area or covered area of the building or the area of the land or both.

(vi) Year of construction of building.

(vii) Nature of construction of the building.

2. **List regarding self-assessment-**The residential buildings for which self-assessed taxes with Form 'A' and the non residential building for which self assessed taxes with Form 'C' have been submitted within prescribed period shall be entered in assessment list prepared in sub-rule (1) but the provisions of Rule 5-A shall not be applicable on such building.

Provided that on the basis of any complaint or enquiry, if any detail is found incorrect, the details entered in the list and tax assessment therein shall be revised and penalty shall be imposed after show cause notice.

7. **Self-Assessment of tax-** The owner of occupier primarily liable for payment of tax in respect of a building or land or both may himself determine the property tax in accordance with the provisions of the Act and deposit the propery tax so assessed by him in the notified bank together with a statement of self-assessment.

9. In the said rule, after Form 'B' the following Forms shall be inserted :- Form 'C' and 'D' (for non residential buildings)

Nagar Nigam, Agra

Form 'C' (See rule-7)

Property Tax self assessment form in respect of Non-residential buildings

1. **Details of owner/occupier-**
   - (i) Name of owner/occupier.....
   - (ii) Father's/Husband's name of owner/occupier-
   - (iii) **Building/House/Plot No. and locational address :**
     House/Plot No. .....Name of Street.....
     Name of Mohalla.....Name of ward.....
   - (iv) Address of the residence of owner/ocupier (if different from above) .....
   - (v) Other details, if any.....
   - (vi) If a building or land is on rent, mention the name of the tenant.....
2. **Details of building or land-**
   - (i) Covered area of the building (In square foot).....
   - (ii) Area of open land or plot (In square foot).....
   - (iii) **Popular name of Non residential building :**
     Establishment/Office/Institute.....
3. **Details of location-**
   - (a) **Building or land is located-**
     - (i) On road having a width more than 24 metres ☐
     - (ii) On road having a width of 12 metres to 24 metres ☐
     - (iii) On road having a width less than 12 metres ☐
   - (b) **Nature of construction of building-**
     - (i) Pucca building with R.C.C. roof or R.B. roof ☐
     - (ii) Other pucca building, asbestos, fibre or tin shed ☐
     - (iii) Katcha Building i.e. all other buildings not covered in (i) and (ii) ☐

***Note-** Please tick (✓) in the box applicable.*

4. **Year of construction of building**.....
5. **Previous assessed Annual Value and years of the assessment**.....
6. **Calculation of Non residential Annual Value-**
   Usage/Description of Non Residential Building.... .....

(a) **Annual Value of building**

- (i) **Monthly rate of rent fixed for residential building by Municipal Commissioner** .....per sq. foots
- (ii) Multiplier in relation with the rate of residential building prescribed by rules based on usage of Non-residential building .....times
- (iii) Monthly rate of rent achieved for the Non residential building {(i)x(ii)} .....per sq. foots
- (iv) Covered area of building (Including all floors) .....sq. foo
- (v) Annual Value of building =monthly rate of rent x Covered area x 12 or {(iii)x(iv)x12} .....
  or Annual Value of building= (i) x(ii) x (iv) x 12

(b) **Annual Value of land**

- (i) **Monthly rate or rent fixed for residential land by Municipal Commissioner** .....per sq. foot
- (ii) Multiplier in relation with the rate of residential building prescribed by rules based on usage of land .....time

(iii) Monthly rate of rent achieved for the land {(i) × (ii)} .....per sq. foots
(iv) Area of land .....sq. foot
(v) Annual Value of land = Monthly rate of rent × Covered area × 12 or {(iii) × (iv) × 12)} .....

(c) Total Annual Value = Annual value of building+Annual value of land or a (v) +b(v).....

(d) Incentive (Rule 4 - C(6)

For rebate of 2% in annual Value of the Non-residential building provide following information-

(i) In building whether the system of rain water harvesting or ground water recharging is installed and operational. (Yes/No)
(ii) Whether at least 40% of the total area is covered by the plantation and greenery (Yes/No)
(iii) Whether proper and adequate parking lots are availaber (Yes/No)
(iv) Whether engaged in trade or manufacture or any activity which causes pollution (Yes/No)
(v) If information of point (iv) is 'Yes' then whether effective anti pollution measure have been adopted. (Yes/No)

Note : (1) Provided that the above rebates shall be granted on year to year basis after verifying the existence and proper upkeep of the facilities and measure mentioned in this clause

(2) Annual Value of such building as mentioned in clause (d) Shall be increased by 2% if the building does not provide measure mentioned in clause (d) i.e. rain water harvesting or ground water recharging/adequate plantation and greenery/proper and adequate parking lot/effective anti-pollution measures adopted.

7. Calculation of Tax-

(i) General Tax (House Tax) - 13% of the Annual Value
(ii) Water Tax - 12.5% of the Annual Value
(iii) Sewer Tax - 3% of the Annual Value
(iv) Other Taxes (Name of Tax) - Annual Value as assesed X 4% Rate of the Tax

8. Details of Tax deposited-

S.N.	Name of Tax	Amount of Tax	Receipt No.	Date	Name of zonal office
1	2	3	4	5	6
	General Tax				

• Number of four wheelers parked on public Road/Footpath out side his building by owner/occupier.....

VERIFICATION

I, ..., who is the owner/occupier of House No. .....situated in Mohalla..... of the Ward....., do hereby declare that the particulars furnished in this Form are correct and complete to the best of my knowledge and belief. Any detail therein had neither been concealed nor mentioned false.

Date..... Signature.....
Witness..... Name.....
Signature..... Address.....
Name..... Pin code.....
Father's Name..... Phone/Mobile.....
Address..... e-mail.....

Nagar Nigam, Agra

Form 'D' (See rule-3)

Property Tax assessment form in respect of Non-residential buildings

1. **Details of owner/occupier-**
   - (i) Name of owner/occupier.....
   - (ii) Father's/Husband's name of owner/occupier-
   - (iii) **Building/House/Plot No. and locational address :**
     House/Plot No. .....Name of street.....
     Name of Mohalla.....Name of ward.....
   - (iv) Address of the residence of owner/occupier (if different from above).....
   - (v) Other details, if any.....
   - (vi) If a building or land is on rent,mention the name of the tenant.....
2. **Details of building of land-**
   - (i) Covered area of the building (In square foot) .....
   - (ii) Area of open land or plot (In square foot) .....
   - (iii) Other details, if any .....
3. **Details of location-**
   - **(a) Building or land is located-**
     - (i) On road having a width more than 24 metres ☐
     - (ii) On road having a width of 12 metres to 24 metres ☐
     - (iii) On road having a width less than 12 metres ☐
   - **(b) Nature of construction of building-**
     - (i) Pucca building with R.C.C. roof or R.B. roof ☐
     - (ii) Other pucca building, asbestos, fibre or tin shed ☐
     - (iii) Katcha Building i.e. all other buildings not covered in (i) and (ii) ☐

Note- *Please tick (✓) in the box applicable.*

4. Year of construction of building.....

5. Previous assessed Annual Value and years of the assessment.....

- Number of four wheelers parked on public Road/Footpath out side his building by owner/occupier.....

VERIFICATION

I, ...who is the owner/occupier of House No. .....situated in Mohalla.....of the Ward....., do hereby declare that the particulars furnished in this Form are correct and complete to the best of my knowledge and belief. Any detail therein had neither been concealed nor mentioned false.

Date.....

Witness.....

Signature.....

Name.....

Father's Name.....

Address.....

Signature.....

Name.....

Address.....

Pin code.....

Phone/Mobile.....

e-mail.....

नगर निगम आगरा

नगर के समस्त वार्डों हेतु नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित मासिक किराया (प्रति वर्ग फुट) दरों की सूची

नगर आयुक्त कार्यालय आदेश संख्या–14/D/NA/2010 दिनांक–23.04.2010 के अनुसार निर्धारित दर–

समूह–(1)

नगर के समस्त वार्डों में कॉलोनियों/क्षेत्रों में कारपेट एरिया/कवर्ड एरिया/खुली भूमि की दरें रुपया प्रति वर्ग फुट निम्नांकित हैं :

सड़क की चौड़ाई	आरसीसी/आरबीसी छत सहित पक्का भवन		अन्य पक्का भवन		कच्चा भवन		रिक्त भूमि /भूखण्ड
	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	
24 मी० से अधिक	1.50	1.20	1.32	1.06	0.72	0.58	0.30
12 मी० से 24 मी० से तक	1.20	0.96	1.08	0.86	0.60	0.48	0.24
12 मी० तक	1.08	0.86	0.96	0.77	0.48	0.38	0.18

(दर - रुपये में)

कॉलौनियों के नाम :–

विभव नगर, फतेहाबाद रोड, मयूर कॉम्पलैक्स, आलमगंज बाजार, लोहामण्डी बाजार, सी.ओ.डी. कॉलोनी, सी.ओ.डी. मुख्य मार्ग, चारबाग, फ्रैण्ड्स कॉलोनी, गजानन नगर, गोविन्द नगर, हलवाई की बगीची, जयपुर हाउस, जनता कॉलौनी, जोगीपाड़ा, लोहामण्डी, मोतीकुंज, मालवीय कुंज, मदियाकटरा, माधवकुंज, नारुति स्टेट फेज-1, न्यू राजामण्डी, नई बस्ती, न्यू शाहगंज, प्रताप नगर, रूई की मण्डी, रूई की मण्डी मार्केट, सौंठ की मण्डी, शाहगंज बाजार, साकेत कॉलोनी मार्ग, तोता का ताल बाजार, आगरा बाईपास मार्ग (वाटर वर्क्स चौराहे से सिकन्दरा तक), भोगीपुरा चौराहे से सिकन्दरा तक, बोदला चौराहे से सिकन्दरा तक, लोहामण्डी चौराहे से मदिया कटरा तक, सिविल लाइन, धौलपुर हाउस, शिवाजी मार्केट, सिविल लाइन, प्रतापपुरा, आगरा ग्वालियर रोड (बिजलीघर से सराय मलूकचन्द एवं रोहता तक), एम.जी.रोड (धर्मलोक होटल से पी. डब्ल्यू. डी. गेस्ट हाउस प्रतापपुरा तक), अजीत मार्केट इस्लामिया, आगरा फोर्ट रोड, कश्मीरी बाजार, कसेरट बाजार, किनारी बाजार, जामा मस्जिद, जामा मस्जिद के पीछे, जामा मस्जिद के सामने, जौहरी बाजार, दरेसी नं. 1, दरेसी नं. 2, दरेसी नं. 3, नमक की मण्डी, प्रतापपुरा, फुव्वारा, बिजलीघर रोड, माल का बाजार, रोशन मौहल्ला, रावतपाड़ा, कुम्हारगली, सुभाष बाजार, सुभाष बाजार (कैण्ट), शिवाजी मार्केट, हॉस्पीटल रोड, हींग की मण्डी, बिजलीघर से नौलक्खा, नूरी दरवाजा से फुव्वारा, फुव्वारा चौराहे से सदरभट्टी चौराहे तक, दरेसी से जीवनीमण्डी चौराहे तक, मण्डलेश्वर हाउस, कमला नगर (ए ब्लॉक से एच ब्लॉक तक), अवागढ़ हाउस, इण्टर सिटी रिंग रोड, अखलेश टावर, अवागढ़ टावर, खन्दारी रोड, खन्दारी गांधीनगर, देहलीगेट, न्यू सुभाष नगर (मऊ), न्यू आगरा, नेहरू नगर, पंचरत्न एपार्टमेन्ट, पीली कोठी, पुष्पांजलि टावर, प्रेमबाग, प्रोफेसर कॉलोनी, प्रोफेसर कॉलोनी घटवासन, बाग फरजाना, विजय नगर कॉलोनी

नई तथा पुरानी, बैंक हाउस कॉलौनी, भरतपुर हाउस, भाग्य नगर, मुरलीबाग, मोतीबाग, रघुवीर कुंज, रामनगर कॉलोनी, राजामण्डी बाजार, रिंग रोड, लश्करपुर, लाजपत कुंज, स्वामीबाग, समधिया एन्कलेव, स्वदेशी बीमा नगर, सन्तनगर, श्वेता नगर, सिंधी क्वार्टर, सिविल लाइन कॉलौनी, सिद्धार्थ अपार्टमेन्ट, शील बिहार, सेतुवरी निवास, सूर्य नगर, हजूरीबाग, हीराबाग, आगरा–मथुरा रोड, हरीपर्वत से अरतौनी तक, आगरा बाईपास रोड वाटरवर्क्स से सिकन्दरा तक, दयालबाग रोड–भगवान टॉकीज से दयालबाग इंजीनियरिंग कॉलेज तक, एम.जी.रोड भगवान टॉकीज से होटल धर्मलोक, सूरसदन–पालीवाल पार्क रोड, संजय प्लेस आवासीय/व्यवसायिक भूमि।

समूह–(2)

नगर के समस्त वार्डों में कॉलोनियों/क्षेत्रों में कारपेट एरिया/कवर्ड एरिया/खुली भूमि की दरें रुपया प्रति वर्ग फुट निम्नांकित हैं :

सड़क की चौड़ाई	आरसीसी/आरबीसी छत सहित पक्का भवन		अन्य पक्का भवन		कच्चा भवन		रिक्त भूमि /भूखण्ड
	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	
24 मी० से अधिक	1.32	1.06	1.20	0.96	0.60	0.48	0.24
12 मी० से 24 मी० से तक	1.08	0.86	0.96	0.77	0.48	0.38	0.18
12 मी० तक	0.96	0.77	0.84	0.67	0.42	0.34	0.12

(दर – रुपये में)

क्षेत्रों / कॉलोनियों के नाम :–

डिफेंस स्टेट–1, दयालनगर, दिनेश नगर, मधुनगर, लच्छीपुरा, ए.वी. नगर, वरिष्ठपुरम्, बसन्त नगर, गुरुगोविन्द नगर, गुलमौहर एन्क्लेव, जगजीवन नगर, कावेरी विहार, मुरली नगर, राजीव नगर, राहुल विहार, रोहित एन्क्लेव, राजेश्वर नगर, गोल मार्केट, मधु कॉम्पलैक्स, भदावर कॉम्पलैक्स, शमशाबाद मार्ग, पूर्वी गेट (ताजमहल), जैन गली, सुई कटरा, ताजगंज, गुड़ की मण्डी, गल्ला मण्डी, कसरेट बाजार, नन्दा बाजार (ताजगंज), पुरानी मण्डी, तुलसी चबूतरा, इन्द्रापुरम्, मेहरन पुरम्, शहीद नगर, ताजनगरी योजना, बैंक कॉलोनी, हरीनगर, शिवराज नगर, आलोक नगर, बाग अन्ता, बी.एम.जे. कॉम्पलैक्स, बाजार जट्टू, भोगीपुरा, बारहखम्भा, विष्णु कॉलोनी, चिल्लीपाड़ा, इन्द्रा कॉलोनी, घास की मण्डी, हसनपुरा, जटपुरा, जनकपुरी, जोगीपुरा, कटघर, कारवान, किशोरपुरा, कोल्हाई, खतैना मौहल्ला, कैलाशपुरी, केदारनगर, केशवकुंज, के.के. नगर, करमवीर नगर, लाड़ली कटरा, मानस नगर, एम.के.पुरम्, नौबस्ता, नगला पृथ्वीनाथ, नया बांस, पुनियापाड़ा, पांडव नगर, परशुराम नगर, पी.एन.टी. कॉलोनी, पुलिस कॉलोनी, सैय्यदपाड़ा, शाहगंज, सोरों कटरा, साकेत कॉलोनी, शिवाजी नगर, सिर की मण्डी, तेलीपाड़ा बाजार, टीचर्स कॉलोनी, तमोली पाड़ा, आगरा जयपुर मार्ग (कलैक्ट्री से खेरिया हवाई अड्डे तक), बोदला चौराहे से बिचपुरी रोड पर, लोहामण्डी चौराहे से बोदला तक, मण्टोला, सदरभट्टी, चौराहा मीरा हुसैनी, कंगालपाड़ा, मुण्डापाड़ा, घटिया मामू भांजा, तमोलीपाड़ा, टीला शेखमन्नू, सुन्दरपाड़ा नजूल,

नार्थ ईदगाह कॉलौनी, धाकरान, कचहरी रोड, नाथ कॉम्पलैक्स, धाकरे एन्कलेव, निदेश नगर, सब्जीमण्डी, छीपीटोला, बालूगंज, टीला बालूगंज, पुरानी सब्जीमण्डी, आदर्श नगर, मोहनपुरा, नार्थ ईदगाह कॉलोनी, राजेन्द्र नगर, शमसाबाद मार्ग, आर.ए.बाजार, आई. ई. बाजार, आजाद गली, काला महल, कचहरी घाट, कासवी गली, कोठी केवल सहाय, कचौड़ा बाजार, कृष्णा कॉलौनी, कटरा मदारी खाँ, कम्मू टोला, कूंचा साधूराम, खारी कुआं, गुदड़ी मंसूर खां, गली बारहभाई, चिड़ीमार टोला, छत्ता बाजार, छिली ईट, जीमखाना, जमुना किनारा रोड, जमुना किनारा, जीवनी मण्डी, जौस मिल, जीन की मण्डी, जमुना भैरों, टीला माईथान, धूलियागंज, धनकोट, पीपलमण्डी, नीम दरवाजा, नयागंज, नीमगली, नावलगली, नूरी गेट, नई बस्ती, नाला हींग की मण्डी, पथवारी, पायचौकी, पन्नीगली, फिलिपगंज, फाटक सूरजभान, फुलट्टी बाजार, बांस दरवाजा, बेलनगंज, बारहपुरा, बल्केश्वर कॉलोनी, बाग मुजफ्फर खां, भैरों बाजार, मोतीगंज, मैना गेट, माईथान, मानपाड़ा, मोतीकटरा, महादेव गली, रानी वाला घेरा, लेन गऊशाला, सिंगी गली, शीतलागली, सावन कटरा, सुई कटरा, शहीद भगत सिंह द्वार, सेब का बाजार, सेठ गली, हाजीगली, हरदेवगंज, हाथीघाट, हकीमान गली, हलवाई गली, हज्जाम गली, अमिता कॉलौनी, अदन बाग, अशोक नगर, इन्द्र धनुष, इन्द्रपुरी, एलोरा एन्कलेव, कबीर एन्कलेव, कर्मवीर नगर, कसगेट, कर्मयोगी एन्कलेव, कृष्णा बाग, काले का ताल, कावेरी कुंज एक्सटेंशन, कावेरीपुरम, किदवई पार्क, के. ई., कैलाश एन्कलेव, खातीपाड़ा, खिन्नी गली, गली रंगरेजान, गली परसूराम, गूजर तोपखाना, गोविन्दपुरी, घटवासन, घटिया आजमखाँ, जयपुर लाइन, छपैटी, ट्रान्सपोर्ट नगर, दयालबाग, देवगली, नटराज एक्सटेंशन, नटराजपुरम, नगला पदी, प्रेम आनन्दकुंज, पुष्पांजलि बाग, फ्रीगंज, बसंत बिहार, बृज बिहार, बगीची सूरजभान, बंगाली क्वार्टर, बंशीधर कोठी, मण्डी सईद खां, महेन्द्र एन्कलेव, मोतीलाल नेहरू रोड, यशोदा एन्कलेव, रामनगर, राधानगर, राधाबाग, राधा बिहार, राजामण्डी, लायर्स कॉलोनी, लोड़ीबाग, सरजेपुर, शम्भूकुंज, शालीमार गार्डन, शालीमार एन्कलेव, शान्तीकुंज, साधुलाइन, सिद्धार्थ एन्कलेव, श्री हीरा प्लाजा, सुरेश नगर। फाउण्ड्री नगर, फाउण्ड्री नगर कॉलौनी, ट्रांस यमुना कॉलौनी, नुनिहाई इण्डस्ट्रियल एरिया, आगरा फिरोजाबाद सड़क, ट्रांस यमुना कॉलौनी से बजरंग पेट्रोल पम्प तक, आवास विकास कॉलौनी। आदि।

समूह–(3)

नगर के समस्त वार्डों में कॉलोनियों/क्षेत्रों में कारपेट एरिया/कवर्ड एरिया/खुली भूमि की दरें रुपया प्रति वर्ग फुट निम्नांकित हैं :

सड़क की चौड़ाई	आरसीसी/आरबीसी छत सहित पक्का भवन		अन्य पक्का भवन		कच्चा भवन		रिक्त भूमि /भूखण्ड
	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	कारपेट एरिया	कवर्ड एरिया	
24 मी० से अधिक	1.20	0.96	1.08	0.86	0.48	0.38	0.18
12 मी० से 24 मी० से तक	0.96	0.77	0.84	0.67	0.42	0.34	0.12
12 मी० तक	0.84	0.67	0.72	0.58	0.36	0.29	0.09

(दर – रुपये में)

क्षेत्रों/कॉलौनियों के नाम :–

चावली, दुर्गा पैलेस, गुम्बट तख्त पहलवान, गोपाल विहार, झौंपड़ी जुम्मन खां, जगदम्बा पैलेस, जमुना पैलेस, जमुना नगर, कोटली बगीची, केशवकुंज, कस्तूरी बिहार, नगला वर्द्धमान, नगला लटूरी सिंह, नगला भवानी सिंह, नन्दपुरा, नगला भूरी सिंह, नगला सिंधी, नगला भरती, नगला जस्से, नगला परसोती, पटपरी की झोंपड़ी, रम्मू की झोंपड़ी, रामविहार, रचना पैलेस, सेवला जाट, सैनिक पुरम, सैनिक बिहार, शम्भू पैलेस, श्री भगवान पैलेस, सराय मलूकचन्द, टुण्डपुरा, त्रिवेणी एन्कलेव, उखर्रा, चक–3, चक–5, डिफेंस स्टेट–2, बुन्दूकटरा, ताल फिरोज खां, बसई, बाग बिन्दा भगत, बाग खिन्नी, धांधूपुरा, गढ़ी भगत, कच्ची सराय, नगला मेवाती, नाहरगंज, नगला प्यारेलाल,नगला प्रेमा, पक्की सराय, अमृतपुरी, अजन्ता कॉलौनी, अमरलोक कॉलौनी, आनन्द नगर, बिहारीकुंज, द्वारिका कुंज, हरितमापुरी, हिमाचल कॉलौनी, हीराकुंज, ज्योतिनगर जालिमा, कैलाशपुरी, महरानी बाग, संजयनगर कॉलौनी, संजीव नगर, शिवपुरी (ताजगंज), बाग राजपुर, जंगजीत नगर, नीतिबाग, राजपुर, बगीची पातीराम, बिल्लोचपुरा (ताजगंज), पाकटोला, चौक थाना, चौक कागजियान, दीवान जी का चाइन्दा, दलहाई, गढ़ैया, गली बाबा कपूर, गली असद, हज्जूपुरा, कोल्हाई (ताजगंज), खैराती टोला, कटरा उमर खाँ, कटरा रेशम, कटरा जोगीदास, कटरा फुलेल, कुष्ट आश्रम, खोजा गुरजी, मल्को गली, मालीपाड़ा, मौहल्ला बुलाकीदास, मौहल्ला दीवानजी, मन्दिर शाहजी, मदरसा दखनाई, नवादा, नगला भीकम, नाहर गेट, नत्थानगर, पुरानी सब्जीमण्डी (ताजगंज) पश्चिमपुरी, सिड्डी गेट, शमशानघाट, तेलीपाड़ा, गोबर चौकी, एम. पी. पुरा, नगला महादेव, बलदेव नगर, वेद नगर, दुर्गानगर, देवरी रोड, गोपालपुरा, जौहरीनगर, करीमनगर, कृष्णापुरी, कर्मभूमि एन्कलेव, कमाण्डर कॉलौनी, लक्ष्मी पैलेस, लक्ष्मी बिहार, मिश्रपुरम, महादेव नगर, नुनिहाई, पूजा नगर, रोशन नगर, आर.पी. कॉलौनी, रश्मि बिहार, सैनिक एन्कलेव, रामजी नगर, सुमन बिहार, सुरेन्द्र नगर, सिद्धार्थ नगर, बोदला, आलमगंज, आनन्द नगर, आजमपाड़ा, अर्जुन नगर, अयोध्याकुंज, अजीतनगर गेट, अकबरपुरी, आनन्दकुंज, अवधपुरी, आदर्श नगर, आनन्दपुरम, अनुपम एन्कलेव, बाग रामसहाय, बिल्लोचपुरा, बांई का बाजार, बाग सूरजभान, भीम नगर, बाग नानकचन्द, बिहारीपुरम, वैशालीनगर, बीधा नगर, बालेश्वर नगर, बालाजीपुरम, विनयनगर, विनायक नगर, बजरंग नगर, बुढ़ानिय चर्च मिशन, चाणक्यपुरी, चन्दन नगर, चन्द्रलोक कॉलोनी, चौहान रोड, दयालनगर, दौलत नगर, गुलाब नगर, गोविन्द नगर, गोविन्दपुरी, ग्यासपुरा, गायत्री बिहार, गोपालकुंज, गोपालपुरा, गढ़ी भदौरिया, हनुमान नगर, हरदीप नगर, हमीद नगर, हरदीप एन्कलेव, जोशियान, जगदीशपुरा, ज्योतिनगर, जोरावर नगर, खेरिया, किदवई नगर, कलाकुंज, काछीपुरा, खेरिया नई बस्ती, कालिन्दीपुरम, लक्ष्मीनगर, लक्ष्मण नगर, मुरली का नगला, मॉ केला स्टेट, मधुवन कुंज, मुरली बिहार, मान सरोवर, ममता बिहार, मीनाक्षी पैलेस, नगला गूजर, नगला अजीता, नगला मोहन, नगला अलबतिया, नगला खुशाली, नगला लाल सिंह, नगला छऊआ, नगला किशनगढ़, नगला फकीरचन्द, नगला बासी, नगला पोपा, नगला भोजा, नगला काछियान, नगला खेरिया, नरीपुरा, नसीराबाद कॉलौनी, पीन का चक, नूतन नगर, नगला सेवाराम, नरोत्तम कुंज, नीलांचल कॉलौनी, नगला तेजा, नगला टोला, नगला गरीबदास, नगला रहमत,

नगला पुलिया, नीलगिरि एन्कलेव, नाथ का बाग, नगला लाल सिंह, नगला मोहन, नगला गंगाराम, पदमकुंज, पत्थर का घोड़ा, प्रभू नगर, प्रकाश नगर, पुलिया का नाला, पीर बहाबुद्दीन, प्रेम नगर, नीति विहार, पश्चिमपुरी, पुष्पांजलि एन्कलेव (प्रथम), पुष्पांजलि बिहार, पुष्पांजलि वाटिका, पुल छिगा मोदी, रामनगर, रघुवीर नगर, रसूलपुर, राजनगर, राजीवनगर, राहुलनगर, राजीव एन्कलेव, राजीव नगर, रचना पैलेस, रोडवेज कॉलौनी, राममोहन नगर, रोशन बाग, सिकन्दरा बहिस्ताबाद, सिकन्दरा टोग, सराय नदीम करीम, शास्त्रीपुरम्, शान्तीनगर, शिवदासानी नगर, सेव का नगला, सराय ख्वाजा, श्यामनगर, शिवनगर, सौहल्ला, शारदा बिहार, सरदारी लाल बाधवा नगर, श्री राम बिहार, सरयू बिहार, संगम बिहार, सूरज बिहार, सुभाष नगर, सेवा का नगला, सत्य नगर, सैनिक बिहार, तलैया पीर बहाबुद्दीन, ताल फिरोज खाँ, तुलसी बाग, यादव नगर, नेहरा गली, नाई की मण्डी, हवेली कबीर खां, गली भीकन खां, तोपखाना, नाला कसखार, डेरा सरस, नाला चूनपचान, कटरा हाजीहसन, घेर काले खां, नाला मण्टोला, गालिबपुर कला, गालिबपुर खुर्द, कटरा नील, हल्का मदन, दरबार शाहजी, छोटी अथाई, बड़ी अथाई, टीला नन्दराम, सराय घाटी मामूभांजा, ढोलीखार, दरेसी खोजी, कीर्तिनगर, सुन्दरपाड़ा, कटरा गड़रियान, रावली, गुदड़ी, नाला बुन्देला, नाला इरावली, दर्जीपाड़ा, डेरा सरस, औलिया रोड, काजीपाड़ा, चक्कीपाट, नाला काजीपाड़ा, टीला हुसैन खां, चीलगढ़ , औलिया रोड, कुम्हारपाड़ा, कुतलूपुर, नगरिया, नामनेर, नेताजी नगर, कटघर ईदगाह, सरला बिहार कॉलौनी, नगला विधीचन्द, नगला परमा, सौहल्ला, नरीपुरा, औलिया रोड, ऊँट गली, कम्बल कटरा, कटरा हाजीहसन, कटरा हज्जाम, कटरा खानखाना, कायस्थ गली, कटरा काछियान, कोयला वाली बस्ती, कोलीपाड़ा, कंसटीला, कटरा गाड़ीवान, कच्छपुरा, खालसा गली, खिन्नी गली,खटीकपाड़ा, खिड़की काले खां, गुलाबखाना, गली हकीमान, गली टूटू खां, गली भदावर, गंगा जी वाली गली, गली पातीराम, गली चन्दा पान वाला, गली काछियान, गोपालपुरा रोड, गढ़ैया हकीमान, चार रहट, चावली, चीलगढ़, चकपंजम, चित्तीखाना, चूने के भट्टे, छत्ता राजाकाशी, छत्ता घाट, छमछम गली, टीला वाली गली, टीला अमर सिंह, टीला गज सिंह, टीला मुन्नालाल, टीला जोशियान, टुण्डपुरा, बेगम ड्योढ़ी, तकिया मौलाशाह, तकिया दर्जीशाह, तकिया वजीरशाह, निराला बाग, नयाघेर, नगला हरमुख, नगला शोलाभोला, नगला छिद्दा, नगला परमा, नगला भैरों, नाई वाली गली, नाईपुरा, नगला काछियान, नाला रोशन मौहल्ला, नगरिया, नामनेर, नगला भोजा, नन्दपुरा, पत्तल गली, पंजा मदरसा, परमा का नगला, पटेल नगर, पुराना इक्का स्टैण्ड, फिश मार्केट, बिन्दागंज, बारह भाई गली, बल्केश्वर नई आबादी, ओम विहार बल्केश्वर, अवधेशपुरी, आदर्श नगर, अनुराग नगर, बल्केश्वर, बल्केश्वर रोड, गुम्बद बल्केश्वर, गंगे गौरी बाग, मेनका प्लेस, राजपाड़ा, सरस्वती नगर, सुलभ एन्कलेव, इण्टर एन्कलेव, कैलाश का नगला, किशन नगर, सीताराम कॉलोनी, उमा कुँज बल्केश्वर, राधा नगर, बापूनगर, भुसावल गली, भाड़ वाली गली, भैरों वाली पेच, मोतिया वाली गली, मदार दरवाजा, मस्ता की बगीची, मोतिया की बगीची, महाराणा प्रतापनगर, एम.एम.गेट, मुस्तफा क्वार्टर, राणाप्रताप क्वार्टर, लंगड़े की चौकी, लाल मस्जिद, लोहिया नगर, लाल कुर्ती, सूबेदार गली, शिवपुरी बल्केश्वर सब्जीमण्डी, सराय चुन्नीलाल, सराय तिकोनिया, हवेली बहादुर खां, अवधेशपुरी, अमिता बिहार,

अमर बिहार, अफ्रीकन कोटी, अल्का पुरी, अदनबाग एक्सटेंशन, अशोका एन्कलेव, अनुराधा नगर, अल्का कुंज, अहीरपाड़ा, अग्रसेन नगर, अमरबाग, अमरबाग आदर्श नगर, बल्केश्वर आजाद नगर, आनन्दपुरी, आर.एस. बाग, आर.के.पुरम, आनन्दीपुरम, इन्द्रधनुष कॉलौनी, इन्द्रपुरी, इंजीनियरिंग कॉलौनी, उमाकुंज बाबरपुर, उत्तमपुरी, एस.बी. नगर, एल.बी. नगर, ओम बिहार, ककरैठा, कबीर नगर, एलोरा, कबीर कुंज, कन्हैयाकुंज, कपिल नगर, कन्हैया कॉलौनी, कृष्णा कॉलौनी बांईपुर, कृष्णापुरम, कावेरी कुंज, कालिन्दीपुरम, किशन नगर/कैलाश नगर, कौशलपुर, गनेशनगर मऊ, गणेश बिहार, गंगे गौरी, गार्डन एन्कलेव, गायत्री बिहार, गंगा एन्कलेव, गिर्राज नगर, गुम्मट, भुजराती कोठी, गैलाना, गोकुलपुरा, गौरीबाग, गोपालकुंज, नगला पदी, गोपालकुंज, घटवासन, घटिया गोकुलपुरा, चन्दन नगर, चन्दन नगर नगला पदी, चारसू दरवाजा, चित्रांश नगर, क्षमा एन्कलेव, जगनपुर, जयराम बाग कॉलौनी, जमुना बिहार, जाट लाइन, जीवन ज्योति, जी.जी. पुरम, जे.पी. पुरम, जे.पी.नगर, टैगोर नगर, तक्षशिला कॉलौनी, तुलसीबाग 1,2, तेजनगर, दयालकुंज, दयानन्द नगर, दयानन्द बाग, दुर्गानगर, देवनगर, न्यू सरस्वती नगर, न्यू आदर्श नगर, न्यू आबादी बल्केश्वर, नसीरा बाद, नगला हरमुख, नगला नाथू, नगला महादेव, नगला बूढ़ी, नगला शोलाभोला, नगला बिहारी, नगला तोती, नगला बुढ़ान सैयद, नब्बासा, नगरिया, नगला गोपी, नगला धनी, नगला शराबी, नगला बैनी प्रसाद, नगला जवाहर, नगला हवेली, नगला बघेल, निराला नगर, नीलकंठ, नीम दरवाजा, प्रतीक एन्कलेव, प्रतीक टावर, पंचायती पंजाबा, पचकुईयां, पंजाबी बाग, प्रीति नगर, पादरी टोला, पीपल वाली गली, पीर कल्याणी, पुरुषोत्तम नगर, फजीहतपुरा, फ्रैण्डस बिहार, बल्केश्वर, बल्केश्वर रोड, वजीरपुरा, बल्कावस्ती, बृजबिहार मऊ, बसेरा एन्कलेव, बालाजी नगर, बाड़ा चरनसिंह, बिहारी का नगला, विद्या नगर, वीर नगर, वैशाली नगर, वैशाली एन्कलेव, वैष्णोधाम, भगवान नगर, भूड़ का बाग, मऊ, मनोहरपुर, मधुवन एन्कलेव, मंसादेवी गली, माल गोदाम, मायापुरी, माताजी नगर, मीना एन्कलेव, मीनाक्षीपुरम, मेनका पैलेस, मैत्रीबाग, मोहनगढ़, यमुनात्री, यमुना बिहार, अश्वनी एन्कलेव, बांईपुर, रतनपुरा, रजवाड़ा, रश्मि नगर, रणधीर नगर, राजीव नगर, राममोहन बिहार, राधाकुंज, राहुल नगर, रोशन बाग, लाल मस्जिद, लोहिया नगर, सरस्वती नगर, सरलाबाग, सरला बाग विस्तार, सपना बाग, श्यामजी बिहार, शान्ती नगर घटवासन, शास्त्रीनगर, शान्ती नगर, दयालबाग, शिवपुरी, शिवपुरी गैलाना, शिवाकुंज (बाबरपुर), सिलिकेट फैक्ट्री, सिंडीकेट बैंक कॉलौनी, श्रीनाथपुरम, शीतलाधाम, शैलेन्द्र बिहार, सेन्ट पीटर्स कॉलोनी, सुभाष नगर, सुल्तानगंज, सुदामाबाग, सुलभ बिहार, सुलभ पुरम, सुधा बाग, सुन्दर आश्रम, सूर्यलोक कॉलौनी, सौरभ निकुंज, हरिहर बिहार बांईपुर, एत्मादउद्दौला, यमुना ब्रिज, मोती महल, मोती बाग, रामबाग, सीता नगर, राम नगर, नुनिहाई, कटरा वजीर खाँ, नवलगंज, नगला बालचन्द, श्री नगर कॉलोनी, शाहदरा, कालिन्दी बिहार, चक हफतम्, दुर्गा नगर, हनुमान नगर, इन्द्रा नगर, टेढ़ी बगिया, सराय हज्जाम, नगला बिहारी, नगला नेहरा, पुरा गोवर्धन, विध ा कृष्णा बाग कॉलोनी, जगजीवन नगर, विनोद विहार, गढ़ी जीवन राम, नन्दलाल पुरा, नगला केशरी।

नोट:—जिन मौहल्लों/क्षेत्रों/कॉलौनियों का उल्लेख उपरोक्त सूची में नहीं है, उनकी किराये की द सन्निकट मौहल्लों/क्षेत्रों/कॉलौनियों की दरों के समान होंगी।

समूह–(4)

निगम सीमान्तर्गत अधिसूचित मलिन बस्तियों के क्षेत्र की सम्पत्तियों के लिए पक्के भवनों का रुपया 0.55 प्रति वर्ग फुट कारपेट क्षेत्र अथवा रुपया 0.44 प्रति वर्गफुट कवर्ड एरिया तथा अन्य कच्चे भवनों के लिए रुपया 0.30 प्रति वर्ग फुट कारपेट एरिया अथवा रुपया 0.24 प्रति वर्ग फुट कवर्ड एरिया की दरें पूर्व की भाँति यथावत् रहेंगी। इस विषय में परियोजना निदेशक (डूडा) द्वारा प्रमाणित सूचना की मान्य होगी। मलिन बस्तियाँ विशेषतया वह बस्तियाँ हैं जिनमें अधिकांशतः गरीबी रेखा से नीचे जीवनयापन करने वाले लोग निवास करते हैं। जिन मलिन बस्तियों में नागरिक सुविधाऐं उपलब्ध हो गयी हैं तथा जो मलिन बस्तियाँ विकसित हो गयी हैं, उनमें ये दरें मान्य नहीं होगी।

के नाम–

15 क्वार्टर नयी आबादी, 20 क्वाटर्स, अहीर पाड़ा, आजाद नगर, आजमपाड़ा, आजमपाड़ा नई आबादी, अजीत नगर, आलमगंज, अलबतिया, अम्बेडकर नगर, आनन्द नगर, असद गली, अशोक नगर, सिंधी कॉलौनी, बाड़ा चरन सिंह, बाग कलां, बाग मुजफ्फर खां, बाग नानक चन्द, बगीची, बाई का बाजार, वजीरपुरा, बल्केश्वर वाल्मीकि बस्ती, बापू नगर, बसई खुर्द, बुद्ध नगर, बीच का बाजार, भीम नगर, भोगीपुरा, भोला का नगला, बिल्लोचपुरा, बोदला सराय, चक्की पाट, दलहाई, दयाल नगर, डेरा सरस, ढाकरान, ढोलीखार, धूलियागंज, गढ़ी बंगस, गढ़ी भदौरिया, गढ़ी चांदनी, गढ़ी जीवनदास, गैलाना, गरीब नगर, घटिया मामू भांजा, घटिया, गौबर चौकी, गोकुलपुरा, गोपाल पुरा, गोपीनगर, गुड़हाई, गुम्मट तख्त पहलवान, ग्यासपुरा, हमीद नगर, हनुमान नगर, हरजूपुरा, हवेली बहादुर खां, हुक्मी नगर, ईदगाह कटघर, ईदगाह कुतलूपुर, इन्दिरा नगर, जे.पी. नगर, जगजीवन नगर, जगनपुर, जगदीशपुरा, जनता कॉलोनी नई आबादी, जय नगर, झुम्मन खान झोंपड़ी, जोगीपाड़ा, जोन्स मिल लाइन, के. के. नगर, कबीर नगर, कच्छपुरा, खन्दारी, काजीपाड़ा, ककरैठा, नाला भैरों, कंगालपाड़ा मण्टोला, कारवान, करीम नगर, केसर बाग, खैरातीटोला, खण्डेलवाल कॉलोनी, खड़गजीत, खतैना, खटीकपाड़ा, खिड़की काले खां, किंची का बाग, किशोरपुरा (जगदीशपुरा), कोल्हाई, कोटली बगीची, कोटली वाली बस्ती, कूंचा साधूराम, लश्करपुर, लाल डिग्गी, लक्षीपुरा, एम.पी. पुरा, महावीर नगर, माहौर नगर, माईथान, मान सिंह की बगीची, मण्टोला, मस्ता की बगीची, मौर्या नगर, मायापुरी, मीरा हुसैनी, मोहनगढ़, मोहननगर, मोहनपुरा, ईदगाह, मोतीकटरा, मोतीमहल, मोतिया की बगीची, नगला अजीता, नगला बालचन्द, नगला बसी, नगला भारती, नगला भवानी सिंह, नगला भारती, नगला बिहारी, नगला चन्द्रभान, नगला छउआ, नगला छिद्दा, नगला डींग, नगला देवजीत, नगला देवजीत नगर, नगला धनी, नगला फकीरचन्द, नगला गंगाराम, नगला गौतम नगर, नगला तेरा, नगला काछियान, नगला खेरिया, नगला खुशाली, नगला किशनलाल, नगला लालदास, नगला लाल सिंह, नगला लटूरी सिंह, नगला महादेव, नगला मेवाराम, नगला मोहनलाल, नगला नई आबादी, नगला पदी, नगला पेमा, नगला परसूती, नगला परामा, नगला पृथ्वीनाथ, नगला पुलिया, नगला रामबल, नगला रामभवन, नगला रामलाल, नगला सेवाराम, नगला टेकचन्द, नगला विधि चन्द, नगला विजय नगर, नगला

बासी, नई आबादी बोदला, नई बस्ती, नाई की सराय, नखासा, नालबन्द,नाला बुरहान सैय्यद, नाला गोकुलपुरा, नाला मण्टोला, नमक की मण्डी, नामनेर, नन्दलालपुर, नन्दपुरा, नराइच, नरीपुरा, नौबस्ता, नबाव साहब का बाड़ा, नया बशराज नगर, नया घेर, नीम दरवाजा, नेवला सराय, नुनिहाई सब्जीमण्डी, पचकुईयां, पाकटोला, पचवटी, पंजा मदरसा, पटेल नगर, पथवारी, पत्थर का घोड़ा, पीर कल्यानी, फाटक सूरजभान, प्रकाश नगर, प्रेम नगर, पुल छिंगा मोदी, पुलिया हिजरा मोदी, पुरा गोवर्धन, पुरानी सब्जीमण्डी, रबू की गोपाड़ी, राज नगर, राजीव नगर, राकेश नगर, राम नगर, रामनगर नई आबादी, रतनपुरा, रावली, रविदास नगर, रुई की मण्डी, सैय्यद पाड़ा, संजय कॉलौनी, सन्तोष नगर, सती नगर, सत्यम नगर, सत्यमपुरम, सेवा का नगला, सेवला, सेवला जाट, सेवला का नगला, शाहदरा, शहजादी मण्डी, शम्भू नगर, शंकरपुर, शान्ती नगर, शेख बुलाकी, शिव नगर, शिव नगर (जगदीशपुरा), शिव साहनी नगर, श्याम नगर, श्याम बिहार, श्याम बिहार नराइच, शिव्दसानी नगर, सिंहों का नगला, सिंधी कॉलौनी, सिरकी मण्डी, सीता नगर, सोहल्ला, सोंठ की मण्डी, सुभाषपुरम, सुन्दरपाड़ा, सुशील नगर, ताजगंज, ताजखेमा, ताल फिरोज खां, तमोलीपाड़ा, नरीपुरा, टेढ़ी बगिया, टीला अजमेरी खान, टीला गोकुलपुरा, टीला खेख मन्नू, तेजा का नगला, तेलीपाड़ा, तोपखाना, टुण्डपुरा, विक्रम नगर, झुम्मन खान गोपाड़ी।

नगर निगम आगरा

आवासीय एवं अनावासीय भवनों के सामान्य कर (हाउस टैक्स) की गणना हेतु दिशा–निर्देश

सामान्य कर (हाउस टैक्स) की गणना कैसे करें

1. स्व–कर निर्धारण फार्म पुस्तिका में छपे प्रारूपों (प्रपत्र–'क', 'ख', 'ग' तथा 'घ') की छायाप्रति या जोन कार्यालय में उपलब्ध प्रपत्र का उपयोग करें। आवासीय भवन की दशा में **''प्रपत्र–क''** तथा अनावासीय भवन की दशा में **''प्रपत्र–ग''** का उपयोग करें।

1ए. **स्व–कर निर्धारण में विशेष उपबन्ध** –नगर निगम में दर्ज भवन स्वामी या अध्यासी नियम 3 के उपनियम (1) के अधीन नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित दिनांक तक यथास्थिति **प्रपत्र–क** या **प्रपत्र–ग** भर सकेंगे। निर्धारित समयावधि समाप्त के पश्चात् नही भर सकेंगे।

1बी. प्रपत्र–'क', 'ख', 'ग' तथा 'घ' को कर निर्धारण सूची एवं कम्प्यूटर में दर्ज कराया जाना अनिवार्य होगा। तत्पश्चात् ही सामान्य कर की रसीद जारी की जायेगी। सम्बन्धित प्रपत्र रिकार्ड में रखने हेतु क्षेत्रीय लिपिक को उपलब्ध कराया जाना अनिवार्य होगा।

1सी. नियत समय के अन्दर प्रपत्र यथास्थिति 'क', 'ख', 'ग' तथा 'घ' में सूचनाऐं न देने की स्थिति में नगर आयुक्त या उसके द्वारा निमित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एकत्र की गई सूचनाओं के आधार पर कर निर्धारण सूची तैयार की जायेगी।

1डी. आवासीय **प्रपत्र–क** या **ख** अनावासीय **प्रपत्र–ग** या **घ** भरकर नामान्तरण या बंटवारे सम्बन्धी कार्यवाही नहीं की जायेगी।

1ई. **प्रपत्र ख** या **प्रपत्र घ** उच्चाधिकारियों के अनुमोदन के पश्चात् ही कर–निर्धारण सूची एवं कम्प्यूटर में दर्ज किये जायेंगे।

1एफ. आवासीय भवन की दशा में प्रपत्र–क पर भवन एवं भूमि का विवरण अंकित करें अनावासीय भवन एवं भूमि (वाणिज्यिक कॉम्पलैक्स, दुकानें, प्रतिष्ठान, बैंग, होटल, कोचिंग, क्लीनिक डायग्नोस्टिक केन्द्र, पैथोलॉजी लैब, चिकित्सालय, नर्सिंग होम, मेडीकल स्टोर, जिम, थियेटर, सिनेमा गृह, छात्रावास, शैक्षणिक संस्थान, पेट्रोल पम्प, गैस ऐजेन्सी, डिपो, गोदाम, मॉल्स, पब्स बार, सामुदायिक भवन, कल्याण मण्डप, विवाह क्लब, मैरिज लॉन, औद्योगिक इकाइयों, सरकारी–अर्द्धसरकारी कार्यालय, सार्वजनिक उपक्रम, टावर व होर्डिंग वाले भवन, टी.वी. टाव, दूरसंचार टावर इत्यादि) होने की दशा में **प्रपत्र–'ग'** पर भवन एवं भूमि का विवरण अंकित करें।

2. फार्म भरने से पूर्व दिशा निर्देश एवं समस्त कॉलम ध्यान पूर्वक पढ़ें।

3. भवन/भूखण्ड का नम्बर (नगर निगम/आवास विकास परिषद/विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त नम्बर) प्रयोग करें।

4. यदि भवन किराये पर उठा है तो निर्धारित कॉलम में इसकी सही सूचना दें तथा किरायेदार का नाम अवश्य अंकित करें।

5. समस्त भवन स्वामियों/अध्यासियों से अपेक्षा की जाती है कि प्रत्येक कॉलम में सही सूचनाऐं अंकित करें। कोई भी सूचना/तथ्य छिपायें नहीं अन्यथा रेण्डम जाँच में सूचना गलत पाये जाने पर किरायेदारी छिपाये जाने पर इसकी सूचना सम्बन्धित थाने को दे दी जायेगी तथा नियमानुसार जुर्माना अधिरोपित किया जायेगा।

आवासीय भवन के कर की गणना–

6. आवासीय होने की दशा में भवन के कारपेट एरिया की गणना निम्न प्रकार करें :–
   (अ) कमरे, ड्राइंग रूम, आच्छादित बरामदे का पूरा आन्तरिक क्षेत्रफल (लम्बाई x चौडाई) ..... वर्गफुट में
   (ब) किचिन, स्टोर, बालकनी, कॉरीडोर के आन्तरिक क्षेत्रफल (लम्बाई x चौडाई) का 50 प्रतिशत ..... वर्गफुट में
   (स) गैराज के आन्तरिक क्षेत्रफल (लम्बाईxचौडाई) का 25 प्रतिशत ..... वर्गफुट में
   (द) स्नानगृह, शौचालय, पोर्टिको, जीने से आच्छादित भाग की माप नहीं की जायेगी।
   भवन का कुल कारपेट एरिया = अ + ब + स ..... वर्गफुट
7. स्वकर निर्धारण हेतु कारपेट एरिया आधारित क्षेत्रफल, आच्छादित एरिया आधारित क्षेत्रफल का 80 प्रतिशत होगी।
8. निर्धारित मासिक किराया दर से कारपेट एरिया के योग को गुणा करें इसे 12 से गुणा करने पर **वार्षिक मूल्य (Annual Value)** प्राप्त होगा अर्थात्
   आवासीय भवन का वार्षिक मूल्य = निर्धारित मासिक किराया दर x भवन का कुल कारपेट एरिया x 12
9. यदि आप भवन में **स्वयं रहते हैं (Self Occupied)** तो वार्षिक मूल्य **(AV)** में निम्न को घटायें –
   (क) दस वर्ष तक आयु वाले भवनों में वार्षिक मूल्य **(AV)** का (-) 25%
   (ख) दस वर्ष से अधिक किन्तु बीस वर्ष से कम आयु वाले भवनों में वार्षिक मूल्य **(AV)** का (-) 32.5%
   (ग) बीस वर्ष से अधिक आयु वाले भवनों में वार्षिक मूल्य **(AV)** का (-) 40%
10. यदि भवन **किराये पर उठाया गया है (Tenancy पर है)** तो उपरोक्तानुसार अवधारित वार्षिक मूल्य **(AV)** में जोड़े –
   (क) दस वर्ष तक आयु वाले भवनों पर 25 प्रतिशत अधिक होगा (+) 25%
   (ख) दस वर्ष से अधिक तथा बीस वर्ष से कम पुराना भवन है तो 12.5 प्रतिशत अधिक होगा। (+) 12.5%
   (ग) बीस वर्ष से अधिक पुराना भवन है तो यथावत समझा जायेगा अर्थात वार्षिक मूल्य में न तो कुछ घटाया जायेगा और न ही कुछ जोड़ा जायेगा।
11. **(अ)अनावासीय भवन के कर की गणना—**
   (क) नगर आयुक्त द्वारा आवासीय भवन हेतु निर्धारित अद्यतन मासिक किराया दर ..... प्रतिवर्ग फुट
   (ख) नियमावली के नियम–4–क के उप नियम (2) में दिये गये अनुसूची के अनुसार
   अनावासीय भवन के स्वरूप के आधार पर आवासीय भवन की दर के सम्बन्ध में
   गुणक ..... गुना (x 1/2/3/4/5/6)
   (ग) अनावासीय भवन का सभी तलों के क्षेत्रफल को मिलाकर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (Covered Area) ..... वर्ग फुट
   अनावासीय भवन का वार्षिक मूल्य = (क) x (ख) x (ग) x 12

(ब) अनावासीय उपयोग वाली भूमि के कर की गणना निम्नवत् करें —
   (क) नगर आयुक्त द्वारा आवासीय भूमि हेतु निर्धारित अद्यतन मासिक किराया दर ..... प्रतिवर्ग फुट
   (ख) नियमावली के नियम–4(क) के उप नियम (2) में दिये गये अनुसूची के अनुसार
   अनावासीय भूमि के उपयोग के आधार पर आवासीय भवन की दर के सम्बन्ध में
   गुणक ..... गुना (x 1/2/3/4/5/6)
   (ग) भूमि का क्षेत्रफल ..... वर्ग फुट
   अनावासीय उपयोग वाली भूमि का वार्षिक मूल्य = (क) x (ख) x (ग) x 12

(घ) अनावासीय परिसर का कुल वार्षिक मूल्य = अनावासीय भवन का वार्षिक मूल्य + अनावासीय भूमि का वार्षिक मूल्य

12. **सामान्य कर (गृह–कर)** :–उपरोक्तानुसार अवधारित वार्षिक मूल्य का 13% प्रतिशत सामान्य कर होगा।

13. **प्रोत्साहन : { (नियम 4-ग (6) } :-**

(घ) अनावासीय भवनों के वार्षिक मूल्य में 2% छूट हेतु निम्नलिखित सूचना दें–

(i) क्या भवन में वर्षा जल संचयन की प्रणाली संस्थित है एवं प्रचलन में है (हाँ/नहीं)

(ii) क्या भवन एवं भूमि के कुल क्षेत्रफल का 40% भाग वृक्षारोपण या हरियाली द्वारा आच्छादित है (हाँ/नहीं)

(iii) क्या भवन एवं भूमि में समुचित एवं पर्याप्त पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध है (हाँ/नहीं)

(iv) क्या भवन में ऐसा व्यापार/विनिर्माण या ऐसा कार्यकलाप होता है जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता है (हाँ/नहीं)

(v) यदि बिन्दु (iv) का उत्तर 'हाँ' है तो क्या प्रदूषण रोधी उपाय अपनाए गए हैं (हाँ/नहीं)

नोट:–(1) उपर्युक्त छूट उक्त बिन्दुओं में उल्लिखित सुविधाओं और उपायों की विद्यमानता तथा उनके उचित रख–रखाव का सत्यापन करने के पश्चात् वर्षानुवर्ष आधार पर प्रदान की जायेगी।

(2) उक्त बिन्दु (घ) में उल्लिखित ऐसे भवनों के वार्षिक मूल्य में 2% की वृद्धि की जाएगी जिसमें उपरोक्तानुसार वर्षा जल संचयन/समुचित वृक्षारोपण हरियाली/समुचित एवं पर्याप्त पार्किंग/प्रदूषणरोधी उपाय न किए गए हों।

14. वित्तीय वर्ष समाप्ति अर्थात् 31 मार्च के उपरान्त गृहकर पर 12 प्रतिशत ब्याज देय होगा।

15. **शास्ति (Penalty) :**

यदि भवन स्वामी/अध्यासी द्वारा **आवासीय** एवं **अनावासीय भवन** हेतु क्रमशः **''प्रपत्र–क''** तथा **''प्रपत्र–ग''** में गलत विवरण प्रस्तुत किया गया अथवा किराएदारी छिपायी गई तो रुपया 15000.00 तक जुर्माना हो सकता है तथा 30 दिन विलम्ब की स्थिति में शास्ति का 5 प्रतिशत विलम्ब शुल्क के रूप में जमा किया जाएगा। कम जमा किया हुआ कर उसी दिनांक से 12 प्रतिशत ब्याज सहित वसूल किया जायेगा।

16. भवन किराये पर देने/रिक्त होने/भवन में निर्माण/पुनर्निर्माण होने से आच्छादित क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर **आवासीय भवन** की दशा में **''प्रपत्र–ख''** में तथा **अनावासीय भवन** की दशा में **प्रपत्र–घ** में एक नया विवरण साठ दिनों के भीतर जमा करें। ऐसा न करने पर अथवा इसमें किसी प्रकार की चूक करने पर सम्पत्ति कर की दुगुनी धनराशि अथवा प्रतिदिन 500/- की दर से , जो भी कम हो, शास्ति का भुगतान करना होगा।

नगर निगम, आगरा

प्रपत्र 'क' (नियम–7 देखिए)

आवासीय भवन हेतु सम्पत्ति कर स्व–निर्धारण प्रपत्र 6375

(अधिनियम की धारा 207-क)

क– (एक) स्वामी/अध्यासी का नाम.....

(दो) स्वामी/अध्यासी के पिता/पति का नाम.....

(तीन) भवन/भूखण्ड की अवस्थिति का पता :–भवन/मकान/फ्लैट/भूखण्ड संख्या.....

अपार्टमेण्ट एवं सड़क का नाम.....

मुहल्ले का नाम..... वार्ड का नाम.....

(चार) स्वामी/अध्यासी का स्थायी पता (यदि उक्त से भिन्न हो).....

.....

(पाँच) भवन या भवन का कोई भाग किराये पर उठा है..... (हाँ/नहीं)

यदि भवन किराए पर उठा हो तो किराएदार का नाम.....

ख– निम्नलिखित का भवन सम्बन्धी ब्यौरा

(एक) समस्त कमरों और आच्छादित बरामदों.....

का आन्तरिक आयाम (वर्ग फुट में)

(दो) समस्त बालकनी, कॉरीडोर, रसोई और .....

भण्डार गृह का आन्तरिक आयाम (वर्ग फुट में)

(तीन) समस्त गैराज का आन्तरिक आयाम.....

(वर्ग फुट में)

टिप्पणी :– स्नानगृह, शौचालय, पोर्टिको और जीने द्वारा आच्छादित क्षेत्र कारपेट एरिया का भाग नहीं होगा।

ग– भवन का कारपेट एरिया :–

= ख (एक) +1/2 ख (दो) +1/4 ख (तीन)..... वर्ग फुट

अथवा

1. भवन का आच्छादित क्षेत्रफल.....वर्गफुट
2. आच्छादित क्षेत्रफल का 80% = ...वर्गफुट

टिप्पणी– आच्छादित क्षेत्रफल का 80% कारपेट एरिया के समतुल्य माना गया है।

घ– (एक) भूमि का क्षेत्रफल जिस पर भवन निर्मित है (वर्ग फुट में).....

(दो) भूमि का क्षेत्रफल, यदि उस पर कोई भवन निर्मित न हो (वर्ग फुट में).....

ड़– (क) भवन अवस्थित है।

(i) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ii) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(iii) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ख) भवन के निर्माण की प्रकृति

(i) पक्का भवन, आर.सी.सी. छत या आर.बी. छत सहित ☐

(ii) अन्य पक्का भवन, एस्बेस्टस/फाइबर या टीनशेड ☐

(iii) कच्चा भवन अर्थात् समस्त अन्य भवन जो (एक) और (दो) में आच्छादित नहीं है। ☐

(ग) भूमि (यदि भूमि पर कोई भवन निर्मित नहीं है) अवस्थित है।

(i) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ii) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(iii) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

टिप्पणी :—कृपया उपर्युक्त (i), (ii), या (iii) के कालम में जो भी सही हो उसमें सही (✓) का निशान लगायें।

च— भवन या भूमि स्वामी द्वारा स्वयं अध्यासित है या किराये पर है.....

नोट : किराएदारी छिपाना गम्भीर अपराध एवं करापवंचन की श्रेणी में माना जाएगा।

टिप्पणी :—यदि भवन एक वर्ष से कम की अवधि से रिक्त है तो उसे स्वामी द्वारा अध्यासित समझा जायेगा। यदि भवन एक वर्ष से अधिक की अवधि से रिक्त है तो उसे ''रिक्त'' उल्लिखित किया जायेगा।

छ— भवन के निर्माण का वर्ष.....

ज— (एक) नगर आयुक्त द्वारा भवन के लिए निर्धारित किराये की न्यूनतम मासिक दर रुपये.....प्रति वर्गफुट।

(दो) नगर आयुक्त द्वारा भूमि के लिए निर्धारित किराये की न्यूनतम मासिक दर, यदि उस पर कोई भवन निर्मित न हो तो रुपये.....प्रति वर्ग फुट।

झ— (एक) भवन का वार्षिक मूल्य = 12 × नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित किराये की न्यूनतम मासिक दर × भवन का कारपेट एरिया = 12 × ज (एक) × ग

(दो) भूमि का वार्षिक मूल्य, यदि उस पर कोई भवन निर्मित न हो तो = 12 × नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित किराये की न्यूनतम मासिक दर × भूमि का क्षेत्रफल = 12 × ज (दो) × घ (दो).....

ञ— (एक) भवन स्वामी के स्वयं अध्यासित होने की दशा में भवन का मूल्य धारा 174 (2) (क) में यथा उल्लिखित छूट देने के पश्चात् .....

(दो) भवन के किराये पर होने की दशा में भवन का वार्षिक मूल्य, धारा 174 (2) (ख) में यथा उल्लिखित छूट देने के पश्चात्.....

द— भवन का सामान्य कर = यथा अवधारित वार्षिक मूल्य × सामान्य कर दर /100 (13%).....

ठ— भूमि पर सामान्य कर, यदि उस पर कोई भवन निर्मित न हो = झ (दो) में यथा उल्लिखित वार्षिक मूल्य × सामान्य कर की दर / 100 (13%)

ड— नगर आयुक्त द्वारा कर जमा करने के लिए नियत दिनांक.....

ढ— जमा किये गये कर का विवरण :—

क्रम सं.	कर	धनराशि	दिनांक	रसीद संख्या	कार्यालय/जोन का नाम
1.	सामान्य कर				

सत्यापन—मैं एतद् द्वारा घोषित करता हूँ कि स्वमूल्यांकन विवरण में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी जानकारी के अनुसार सत्य और पूर्ण हैं।

दिनांक .....

अनुप्रमाणक (साक्षी)

हस्ताक्षर .....

नाम .....

पिता का नाम .....

पूरा पता .....

.....

हस्ताक्षर .....

पूरा नाम .....

स्थायी पता .....

.....

पिन कोड .....

दूरभाष/मोबाइल नं.....

ई—मेल .....

नगर निगम, आगरा

प्रपत्र 'ख'

(नियम–3 देखिए)

6375

आवासीय भवन के कारपेट एरिया या भूमि के क्षेत्र के सम्बन्ध में सूचना प्रदान करने के लिए

क– (एक) स्वामी/ अध्यासी का नाम.....

(दो) स्वामी/अध्यासी के पिता/पति का नाम.....

(तीन) भवन/भूखण्ड की अवस्थिति का पता :–भवन/मकान/फ्लैट/भूखण्ड संख्या.....

अपार्टमेण्ट एवं सड़क का नाम.....

मुहल्ले का नाम.....वार्ड का नाम.....

(चार) स्वामी/अध्यासी का स्थायी पता (यदि उक्त से भिन्न हो).....

.....

(पाँच) भवन या भवन का कोई भाग किराये पर उठा है.....(हाँ/नहीं)

यदि भवन किराए पर उठा हो तो किराएदार का नाम.....

ख– निम्नलिखित का भवन सम्बन्धी ब्यौरा

(एक) समस्त कमरों और आच्छादित बरामदों.....

का आन्तरिक आयाम (वर्ग फुट में)

(दो) समस्त बालकनी, कॉरीडोर, रसोई और.....

भण्डार गृह का आन्तरिक आयाम (वर्ग फुट में)

(तीन) समस्त गैराज का आन्तरिक आयाम.....

(वर्ग फुट में)

टिप्पणी :– स्नानगृह, शौचालय, पोर्टिको और जीने द्वारा आच्छादित क्षेत्र कारपेट एरिया का भाग नहीं होगा।

ग– भवन का कारपेट एरिया :–

= ख (एक) +1/2 ख (दो) +1/4 ख (तीन).....

घ– (एक) भूमि का क्षेत्रफल जिस पर भवन निर्मित है.....

(वर्ग फुट में)

(दो) भूमि का क्षेत्रफल, यदि उस पर कोई.....

भवन निर्मित न हो (वर्ग फुट में)

ङ – (क) भवन अवस्थित है।

(i) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ii) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(iii) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ख) भवन के निर्माण की प्रकृति

(i) पक्का भवन, आर.सी.सी. छत या आर.बी.छत सहित ☐

(ii) अन्य पक्का भवन, एस्बेस्टस/फाइबर या टीनशेड ☐

(iii) कच्चा भवन अर्थात् समस्त अन्य भवन जो (एक) और (दो) में आच्छादित नहीं है। ☐

(ग) भूमि (यदि भूमि पर कोई भवन निर्मित नहीं है) अवस्थित है

(i) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ii) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(iii) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

टिप्पणी :–कृपया उपर्युक्त (i), (ii), या (iii) के खाने में जो भी सही हो उसमें सही (✓) का निशान लगायें।

च– भवन या भूमि स्वामी द्वारा स्वयं अध्यासित है या किराये पर है.....

नोट : किराएदारी छिपाना गम्भीर अपराध एवं करापवंचन की श्रेणी में माना जाएगा।

टिप्पणी :–यदि भवन/भूमि एक वर्ष से कम की अवधि से रिक्त है तो उसे स्वामी द्वारा अध्यासित समझा जायेगा।

यदि भवन/भूमि एक वर्ष से अधिक की अवधि से रिक्त है तो उसे ''रिक्त'' उल्लिखित किया जायेगा।

छ– भवन के निर्माण का वर्ष.....

सत्यापन

मैं एतद् द्वारा घोषित करता हूँ कि स्वमूल्यांकन विवरण में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी निजी जानकारी के अनुसार सत्य और पूर्ण है।

दिनांक .....

अनुप्रमाणक (साक्षी)

हस्ताक्षर .....

नाम .....

पिता का नाम .....

पूरा पता .....

.....

हस्ताक्षर .....

पूरा नाम .....

स्थायी पता .....

.....

पिन कोड .....

दूरभाष/मोबाइल नं.....

ई–मेल .....

नोट – उक्त प्रपत्र सम्बन्धित जोन के कर अधीक्षक / कर निर्धारण अधिकारी कर निर्धारण सूची में दर्ज कराने के पश्चात् अपनी देख–रेख में कम्प्यूटर में दर्ज करायें। कम्प्यूटर में दर्ज कराने के उपरान्त ही सामान्य कर की रसीद जारी की जाये एवं रिकार्ड में रखने हेतु क्षेत्रीय लिपिक को प्रपत्र उपलब्ध करायें ताकि रिकार्ड अद्यतन (Update) हो सके।

नगर निगम, आगरा

6375

प्रपत्र 'ग' (नियम–7 देखिए)

अनावासिक भवनों के सम्बन्ध में सम्पत्ति कर स्व–निर्धारण प्रपत्र

(क) (एक) स्वामी/अध्यासी का नाम.....

(दो) स्वामी/अध्यासी के पिता/पति का नाम.....

(तीन) भवन/भूखण्ड संख्या और अवस्थिति का पता :–

भवन/भूखण्ड संख्या..... सड़क का नाम.....

मुहल्ले का नाम..... वार्ड का नाम.....

(चार) स्वामी/अध्यासी का स्थायी पता (यदि उक्त से भिन्न हो).....

(पाँच) अन्य विवरण यदि कोई हो.....

(छः) यदि भवन या भवन का कोई भाग/भूमि किराए पर उठा हो तो किराएदार का नाम.....

2 भवन या भूमि सम्बन्धी ब्यौरा.....

(एक) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गफुट में).....

(दो) खुली भूमि या भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गफुट में).....

(तीन) अनावासीय भवन/प्रतिष्ठान/कार्यालय/संस्थान का प्रचलित नाम.....

3. अवस्थिति का विवरण–

(क) भवन या भूमि अवस्थित है–

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ख) भवन के निर्माण की प्रकृति

(एक) पक्का भवन, आर.सी.सी. छत या आर.वी छत सहित ☐

(दो) अन्य पक्का भवन, एस्बेस्टस/फाइबर या टीनशेड ☐

(तीन) कच्चा भवन अर्थात समस्त अन्य भवन जो (एक) और (दो) में आच्छादित नहीं है। ☐

टिप्पणी :–कृपया प्रयोज्य खाने में सही (✓) का निशान लगायें।

4. भवन निर्माण का वर्ष.....

5. पूर्व निर्धारित वार्षिक मूल्य और निर्धारण वर्ष.....

6. वार्षिक मूल्य की गणना.....

अनावासीय सम्पत्ति का स्वरूप/विवरण.....

(क) अनावासीय भवन का वार्षिक मूल्य :

(एक) नगर आयुक्त द्वारा आवासिक भवन हेतु नियत किराया का मासिक दर..... प्रति वर्गफुट

(दो) अनावासीय सम्पत्ति के स्वरूप के आधार पर नियमावली द्वारा विहित (अनुसूची में उल्लिखित) आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक..... गुना

(तीन) अनावासीय भवन हेतु प्राप्त किराये का मासिक दर { (एक) × (दो) }..... प्रति वर्गफुट

(चार) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल (सभी तलों सहित)..... वर्गफुट

(पाँच) भवन का वार्षिक मूल्य = किराये की मासिक दर × आच्छादित क्षेत्रफल × 12
अर्थात् (तीन) × (चार) × 12

अथवा भवन का वार्षिक मूल्य = (एक) × (दो) × (चार) × 12

(ख) भूमि का वार्षिक मूल्य–

(एक) नगर आयुक्त द्वारा आवासिक भूमि हेतु नियत किराये की मासिक दर.....प्रति वर्गफुट

(दो) भूमि के उपयोग के आधार पर नियमावली द्वारा विहित आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक.....गुना

(तीन) भूमि { (एक) × (दो) } के लिए प्राप्त किराये की मासिक दर.....प्रति वर्गफुट

(चार) भूमि का क्षेत्रफल.....वर्गफुट

(पाँच) भूमि का वार्षिक मूल्य = किराये का मासिक दर × आच्छादित क्षेत्रफल ×12

अर्थात् (तीन) × (चार) ×12

(ग) कुल वार्षिक मूल्य = भवन का वार्षिक मूल्य + भूमि का वार्षिक मूल्य अर्थात् क (पाँच) + ख (पाँच)

प्रोत्साहन : (नियम 4-ग (6) :–

(घ) अनावासीय भवनों के वार्षिक मूल्य में 2% छूट प्राप्त करने हेतु निम्नलिखित सूचना दें–

(i) क्या भवन में वर्षा जल संचयन की प्रणाली संस्थित है एवं प्रचलन में है.....(हाँ/नहीं)

(ii) क्या भवन एवं भूमि के कुल क्षेत्रफल का 40% भाग वृक्षारोपण या हरियाली द्वारा आच्छादित है.....(हाँ/नहीं)

(iii) क्या भवन एवं भूमि में समुचित एवं पर्याप्त पार्किंग हेतु स्थान उपलब्ध है.....(हाँ/नहीं)

(iv) क्या भवन में ऐसा व्यापार/विनिर्माण या ऐसा कार्यकलाप होता है जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता है.....(हाँ/नहीं)

(v) यदि बिन्दु (iv) का उत्तर 'हाँ' है तो क्या प्रदूषणरोधी उपाय अपनाए गए हैं.....(हाँ/नहीं)

नोट :–

(1) उपर्युक्त छूट उक्त बिन्दुओं में उल्लिखित सुविधाओं और उपायों की विद्यमानता तथा उनके उचित रख–रखाव का सत्यापन करने के पश्चात् वर्षानुवर्ष आधार पर प्रदान की जायेगी।

(2) उक्त बिन्दु (घ) में उल्लिखित ऐसे भवनों के वार्षिक मूल्य में 2% की वृद्धि की जाएगी जिसमें उपरोक्तानुसार वर्षा जल संचयन/समुचित वृक्षारोपण हरियाली/समुचित एवं पर्याप्त पार्किंग/प्रदूषणरोधी उपाय न किए गए हों।

7. कर की गणना

(एक) सामान्य कर (गृहकर) – यथा अवधारित वार्षिक मूल्य का 13%

(दो) जल कर – यथा अवधारित वार्षिक मूल्य का 12.5%

(तीन) सीवर कर – यथा अवधारित वार्षिक मूल्य का 3%

(चार) अन्य कर (कर का नाम) – यथा अवधारित वार्षिक मूल्य × कर की दर

8. जमा किये गये कर का विवरण–

क्र.सं.	कर का नाम	कर की धनराशि	रसीद संख्या	दिनांक	कार्यालय/जोन का नाम
1	2	3	4	5	6
	सामान्य कर				

● भवन स्वामी/अध्यासी द्वारा भवन के बाहर सार्वजनिक फुटपाथ/सड़क पर खड़े किए जाने वाले चार पहिया वाहनों की संख्या.....

सत्यापन

मैं.....वार्ड.....के मुहल्ले.....में स्थित भवन सं. .....का स्वामी/अध्यासी एतद्द्वारा घोषित करता हूँ कि इस प्रपत्र में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार ठीक और पूर्ण है। उसमें अन्तर्विष्ट किसी बात को न तो छिपाया गया है और न ही मिथ्या उल्लिखित किया गया है।

दिनांक .....

अनुप्रमाणक (साक्षी)

हस्ताक्षर .....

नाम .....

पिता का नाम .....

पूरा पता .....

.....

हस्ताक्षर .....

पूरा नाम .....

स्थायी पता .....

.....

पिन कोड .....

दूरभाष/मोबाइल नं.....

ई–मेल .....

नगर निगम, आगरा

प्रपत्र 'घ' (नियम–3 देखिए)

अनावासिक भवन के सम्बन्ध में सम्पत्ति कर निर्धारण प्रपत्र

6375

क– (एक) स्वामी/अध्यासी का नाम.....

(दो) स्वामी/अध्यासी के पिता/पति का नाम.....

(तीन) भवन/भूखण्ड की अवस्थिति का पता :– भवन/भूखण्ड संख्या.....

सड़क का नाम.....

मुहल्ले का नाम.....वार्ड का नाम.....

(चार) स्वामी/अध्यासी का स्थायी पता (यदि उक्त से भिन्न हो).....

.....

(पाँच) यदि भवन या भवन का कोई भाग/ भूमि किराये पर उठा है तो किराएदार का नाम.....

2. भवन या भूमि का विवरण.....

(एक) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गफुट में).....

(दो) खुली भूमि या भू–खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गफुट में).....

(तीन) अनावासीय भवन/प्रतिष्ठान/कार्यालय/संस्थान का प्रचलित नाम.....

3. अवस्थिति का विवरण–

(क) भवन या भूमि अवस्थित है–

(एक) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक की चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर ☐

(ख) भवन के निर्माण की प्रकृति

(एक) पक्का भवन, आर.सी.सी. छत या आर.बी.छत सहित ☐

(दो) अन्य पक्का भवन, एस्बेस्टस/फाइबर या टीनशेड ☐

(तीन) कच्चा भवन अर्थात् समस्त अन्य भवन जो (एक) और (दो) में आच्छादित नहीं है। ☐

टिप्पणी : कृपया प्रयोज्य खाने में सही (✓) का चिन्ह लगायें।

4. भवन निर्माण का वर्ष.....

5. पूर्व निर्धारित वार्षिक मूल्य और निर्धारण वर्ष.....

सत्यापन

मै.....वार्ड.....के मुहल्ला.....
.....में स्थित भवन सं. .....का स्वामी/अध्यासी एतद् द्वारा घोषित करता हूँ कि इस प्रपत्र में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार ठीक और पूर्ण हैं। उसमें अन्तर्विष्ट किसी बात को न तो छिपाया गया है और न ही मिथ्या उल्लिखित किया गया है।

दिनांक .....

हस्ताक्षर .....

पूरा नाम .....

स्थायी पता .....

.....

पिन कोड .....

दूरभाष/मोबाइल नं. .....

ई–मेल .....

अनुप्रमाणक (साक्षी)

हस्ताक्षर .....

नाम .....

पिता का नाम .....

पूरा पता .....

.....

नोट – उक्त प्रपत्र सम्बन्धित जोन के कर अधीक्षक / कर निर्धारण अधिकारी कर निर्धारण सूची में दर्ज कराने के पश्चात् अपनी देख–रेख में कम्प्यूटर में दर्ज करायें। कम्प्यूटर में दर्ज कराने के उपरान्त ही सामान्य कर की रसीद जारी की जाये एवं रिकार्ड में रखने हेतु क्षेत्रीय लिपिक को प्रपत्र उपलब्ध करायें ताकि रिकार्ड अद्यतन (Update) हो सके।

नगर निगम, आगरा

स्वकर निर्धारण--आवासीय एवं-अनावासीय भवनों हेतु निर्धारित प्रपत्र क्रमशः "क" एवं "ग" में सही एवं तथ्यात्मक सूचना भर का स्वयं वार्षिक मूल्य निर्धारित करके देय सम्पत्ति कर समय से जमा करके अनेक परेशानियों से बचें।

ध्यान रहे प्रपत्र में कोई भी गलत सूचना न भरें और न ही कोई सूचना छिपाएं। यदि भवन किराए पर उठा है तो किराएदार के नाम का उल्लेख अवश्य करें, यह आपके स्वयं के हित में होगा।

अपने मुहल्ले के सड़क एवं फुटपाथ पर न तो स्वयं अतिक्रमण करें और न ही किसी को करने दें।

नगर को स्वच्छ, प्रदूषण मुक्त एवं अतिक्रमण मुक्त रखने में नगर निगम का सहयोग करें।

इन्द्र विक्रम सिंह
नगर आयुक्त

इन्द्रजीत आर्य
महापौर