

सेवा में,

दिनांक :- 25.12.2008

श्रीमान नगर आयुक्त
कानपुर नगर निगम
कानपुर ।

विषय :- औद्योगिक क्षेत्र के भूमि-भवन पर भवनकर के नये पंचसाला
कर निर्धारण के लिये प्रस्ताव।

महोदय,

निवेदन है कि कानपुर नगर निगम द्वारा वर्ष 2007-2008 में नगर निगम सीमा के अन्तर्गत आने वाले औद्योगिक क्षेत्रों के भूमि एवं भवनों पर भवन कर की पंचसाला कर निर्धारण की प्रक्रिया कर रहा है। इस सम्बन्ध में पिछले एक-दो माह में आपसे 3 बार (एक बार आई.आई.ए. कार्यालय में और 2 बार आपके कार्यालय में) बातचीत भी हुई है।

आई.आई.ए. कार्यालय पनकी में जब आपसे बातचीत हुई थी तो हम उद्यमी आपके साथ चर्चा करने के बाद निम्न (3) बिन्दुओं पर विचार करने के लिए सहमत हुए थे :-

- 1- भूमि के वर्तमान अनुमानित मूल्य निर्धारण के लिए विभिन्न औद्योगिक क्षेत्रों में वर्ष 2006 में जो खरीद बिक्री हुई है उसमें जो न्यूनतम मूल्य की होगी, भूमि का अनुमानित वर्तमान मूल्य उसे ही माना जायेगा।
- 2- पुराने भू-स्वामी उद्यमियों को भूमि के निर्धारित अनुमानित वर्तमान मूल्य पर छूट दी जायेगी।
- 3- भवन का मूल्यांकन करने के लिए उद्यमी स्वयं अपनी तरफ से अपने निर्माण का मूल्यांकन करके नगर निगम को सूचित कर दे और निगम उसी को मान लेगा।

शनिवार 20.12.2008 को निगम कमेटी रूम में आपके साथ हमारी बातचीत में आपने हम लोगों से अपेक्षा की कि उपरोक्त बिन्दुओं पर और उसके अतिरिक्त भी कोई सर्वमान्य समाधान प्रस्तुत किया जाए। आपकी अपेक्षा के अनुरूप हम आपको औद्योगिक क्षेत्र के भूमि-भवन पर भवन कर निर्धारण के लिए भूमि-भवन के अनुमानित वर्तमान मूल्य का निर्धारण की क्या प्रक्रिया अपनाई जाए, यह प्रस्ताव प्रस्तुत कर रहे हैं :-

अ- भूमि का वर्तमान अनुमानित बाजार मूल्य का निर्धारण -

- 1- इस सम्बन्ध में हम आपके विचार से सिद्धान्ततः सहमत हैं कि विभिन्न औद्योगिक क्षेत्रों में वर्ष 2006 में जो खरीद बिक्री हुई हो उसमें जो न्यूनतम मूल्य हो उसे उस क्षेत्र के लिए भूमि का अनुमानित वर्तमान मूल्य मान लिया जाय।
- 2- हम दादानगर औद्योगिक क्षेत्र की वर्ष 2006 में हुई भूमि की कुछ रजिस्ट्रियां आपके संदर्भ के लिए दे रहे हैं जो रु. 700/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से हैं। हमें इसे स्वीकार करने में कोई हिचक नहीं होना चाहिए। शहर के बाकी औद्योगिक क्षेत्रों के लिये जैसे फजलगंज फौकट्री एरिया और इण्डस्ट्रियल इस्टेट कालपी रोड, दादानगर के मुकाबले शहर से अधिक नजदीक हैं, यहाँ की भूमि का अनुमानित वर्तमान मूल्य 10 प्रतिशत अधिक करके निर्धारित किया जा सकता है। पनकी साइट-1 थोड़ा अधिक दूर है तो 10 प्रतिशत कम करके साइट-2 और अधिक दूर है तो उसे 20 प्रतिशत कम, साइट-3 और साइट-4 और अधिक दूर है तो वहाँ की भूमि का अनुमानित वर्तमान मूल्य इसी कम से कम करके माना जा सकता है।

7-1-09

ब- गृह कर के लिये संपत्ति (भूमि-भवन) का मूल्यांकन -

- 1- नियमानुसार औद्योगिक भूखण्ड पर औसतन 60 प्रतिशत से अधिक का निर्माण नहीं हो सकता है। सेट बैक-अग्निशमन विभाग- कारखाना अधिनियम आदि के कारण यह आवश्यक है।
- 2- उ0प्र0 अधिनियम में कारखानों की स्थिति में स्पष्ट है - मूल्याकर्षण व्यय घटाने के बाद भवन निर्माण की वर्तमान अनुमानित लागत और उससे संलग्न भूमि के अनुमानित मूल्य अर्थात् स्पष्ट है कारखानों में निर्माण के अतिरिक्त खुली भूमि जिस पर निर्माण न हुआ हो। गृह कर निर्धारण के लिए भूमि के मूल्यांकन की दृष्टि से 40 प्रतिशत भूमि का मूल्य ही लेना चाहिए।
- 3- पुराने भू-स्वामियों के साथ न्यायपूर्ण और तर्कसंगत व्यवहार करते हुए भूमि के निर्धारित मूल्य पर 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से छूट (Rebate / Discount) देना चाहिए। (छूट की अधिकतम सीमा 40 वर्ष की रखी जाये)
- 4- गृह कर के लिये भवन निर्माण के मूल्यांकन के लिए भी हम आपके विचार से सिद्धान्ततः सहमत हैं कि उद्यमी अपने निर्माण का जो भी मूल्य घोषित करे उसे ही स्वीकार कर लिया जाय।
- 5- यदि प्रतिवर्ग मीटर से मूल्यांकन आवश्यक हो तो पी.डब्ल्यू.डी रेट का 40 प्रतिशत को निर्माण लागत माना जाना चाहिए। (40 प्रतिशत सुविधा शुल्क और 20 प्रतिशत ठेकेदार का लाभ घटाकर) और उस पर (Depreciation) का लाभ उद्यमी को दिया जाए।
- 6- अधिनियम में औद्योगिक भवनों के लिए (Depreciation) के लिए कोई दर यद्यपि प्रस्तावित / घोषित नहीं है, फिर भी यह सर्वमान्य है कि आवासीय के मुकाबले औद्योगिक में (Depreciation) अधिक होता है। भारतीय आयकर अधिनियम में औद्योगिक भवनों पर 5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर स्पष्ट है। गृह कर निर्धारण के लिए भवन निर्माण की निर्धारित अनुमानित लागत में इसी दर से उद्यमी को Depreciation दे दिया जाए।
- 7- उद्यमी से उसके निर्माण की अनुमानित वर्तमान लागत में निम्न को हटा कर ही मूल्यांकन मांगा जाये :-
 - अ- मीटर रूम-जनरेटर रूम-गार्ड रूम-टायलेट- स्नानघर-गैराज-कोरीडोर बाऊन्ड्री-सीढ़िया -पोटिको अर्थात् जो निर्माण उत्पादन से सीधा जुड़ा हो उसे ही निर्माण लागत में जोड़ा जाय। जैसे ऑफिस - कार्यालय - स्टोर - गोदाम- टूल रूम आदि।
- 8- इस प्रकार से भूमि और भवन के मूल्यांकन के बाद कुल अनुमानित वर्तमान मूल्य निकाला जाय और इसके 5 प्रतिशत को वाणिज्यिक मूल्य माना जाये जैसा कि अधिनियम में स्पष्ट है।

हमारे उपरोक्त प्रस्ताव के पालन / स्वीकार करने से आप देखेंगे कि नगर निगम की औद्योगिक क्षेत्रों से गृहकर के रूप में होने वाली आय में कई गुना बढोत्तरी होगी और साथ ही इस समय विपरीत परिस्थितियों में आपके नगर निगम क्षेत्र में चल रहे और वैश्विक एवं घरेलू मंदी की मार झेल रहे उद्योगों को संजीवनी और चलते रहने का वातावरण मिलेगा । हमारा सौभाग्य है कि आप अभी विदेश में प्रशासन का अध्ययन और अनुभव लेकर आए हैं । हम उद्योगियों को उसका लाभ मिलेगा और आप हमारे प्रस्ताव पर सकारात्मक विचारों के साथ अपनी सहमति देकर उद्योगों को इंस्पेक्टर राज और नगर निगम को भ्रष्टाचार मुक्त प्रशासन देंगे । ऐसा हमारा विश्वास है ।

नगर निगम और उद्योग हित में सदैव आपके साथ ।

भवदीय ।

कानपुर के विभिन्न औद्योगिक संगठन

को-ओपरेटिव इण्डस्ट्रीयल स्टेट लि०

इण्डियन इण्डस्ट्रीज एसोसियेशन

प्रोविन्सियल इण्डस्ट्रीज एसोसियेशन

लघु उद्योग भारतीय

अष्ट्रान स्टेट सहकारी समिति

राजकीय औद्योगिक संस्थान सहकारी समिति लि०

उ०प्र० इण्ड० स्टेट मैनु० एसोसियेशन


A.S. KOTIRM
Secretary
KANPUR IND DEV COOP ESTATE


INDIAN INDUSTRIES ASSOCIATION
Laddi Prasad
लघु उद्योग भारतीय
Co-ordinator

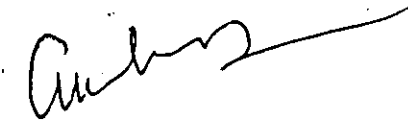
VIJAY METAL INDUSTRIES
123/412, FACTORY AREA
KANPUR-208 012


Chairman

राजकीय औद्योगिक आस्थान सहकारी समिति
रजि० ऑफिस 109 राजकीय औद्योगिक
कालोनी रोड, कानपुर-208 012

सुनील गुप्ता
प्रान्तीय अध्यक्ष

प्रोविन्सियल इण्डस्ट्रीज एसोसियेशन

प्रान्तीय अध्यक्ष
लघु उद्योग भारतीय



कार्यालय नगर आयुक्त
नगर निगम, कानपुर ।

पत्रांक :- 2566/31 प
सेवा में

दिनांक :- 15/12/08

अध्यक्ष / महामंत्री,
इण्डियन इण्डस्ट्रीज एशोसिएशन,
कानपुर ।

महोदय,

नगर निगम में वर्ष 2007-08 में चल रही कर निर्धारण की प्रक्रिया के क्रम में आपत्ति प्राप्त करने के सम्बन्ध में दिनांक-25.08.08 व 30.09.2008 को प्रकाशन कराया गया था जिस पर आपके एसोसिएशन एवं उद्यमियों के द्वारा आपत्तियाँ प्रस्तुत की गयी थी । आपत्तियों के निस्तारण हेतु आम सहमति के सम्बन्ध में दिनांक-14.11.2008 को आई0आई0ए0 सभागार तथा दिनांक-20.12.2008 को नगर निगम मोतीझील में विचार विमर्श हुआ था । बैठक के दौरान आप लोगो ने बिन्दुवार प्रत्यावेदन प्रस्तुत कर निस्तारण हेतु सहमति व्यक्त की थी । आपके द्वारा दिनांक-25.12.2008 को प्रस्तुत प्रत्यावेदन पर सम्यक रूप से विचारोपरान्त उचित एवं स्वीकार योग्य कर निर्धारण की दृष्टिगत रखते निम्नवत् निर्णय लिया गया है :-

(1) भूमि मूल्य के निर्धारण के उद्देश्य से जिलाधिकारी द्वारा वर्ष 2006 की निर्धारित दर के बजाय यू0पी0एस0आई0डी0सी0 द्वारा औद्योगिक क्षेत्र के लिए वर्ष 2003 की निर्धारित दरों पर 10 प्रतिशत की वृद्धि कर प्राप्त दर प्रयोग में लायी जायेगी । कर निर्धारण हेतु फजलगंज, दादानगर व कालपी रोड तथा जाजमऊ के लिए पनकी इंडो स्टेट पंचम की निर्धारित दर के समान होगी :-

औद्योगिक क्षेत्र	वर्ष 2003 में यू0पी0एस0आई0डी0सी0 की दर प्रतिवर्ग मीटर	10 प्रतिशत वृद्धि पर निर्णित दर प्रति वर्ग मीटर जो कर निर्धारण हेतु प्रयोग की जानी है ।
पनकी इंडो प्रथम	850	935
पनकी इंडो द्वितीय	850	935
पनकी इंडो तृतीय	850	935
पनकी इंडो चतुर्थ	750	825
पनकी इंडो पंचम	950	1045

(2) समस्त उद्यमी भूमि का क्षेत्रफल एवं निर्मित क्षेत्रफल तथा निर्माण वर्ष के सम्बन्ध में स्वयं घोषणा पत्र प्रस्तुत करेंगे जिसके आधार पर गणना करते हुए सामान्य कर जमा कर लिया जायेगा परन्तु परीक्षा में कोई कमी पायी जाती है तो उसका अन्तर कर दाता को जमा करना होगा ।

जिस भूमि पर भवन निर्मित है उसके साथ संलग्न भूमि की गणना के सम्बन्ध में नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।

(4) निर्माण की दर पूर्ववत् की दर आर0सी0सी0 रू0 5000/- तथा टीन शेड हेतु रू0-3000/- रहेगी जो औद्योगिक इकाइयाँ पुरानी हैं उन पर नियमानुसार मूल्य हास दिया जायेगा ।

(5) भूमि की कीमत एवं निर्माण की लागत का योग का 5 प्रतिशत के सम्बन्ध में स्पष्ट करना है कि उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-27 के -82 दिनांक-02 फरवरी 1984 के द्वारा उत्तर प्रदेश नगर महापालिका निर्माण मूल्य हास नियम 1983 के अनुसार 7 प्रतिशत वार्षिक मूल्य लेने का प्राविधान है ।

अतः आप उपरोक्त निर्णय से समस्त उद्यमियों को अपने स्तर से सूचित कर सामान्य कर जमा कराने के सम्बन्ध में अवगत कराने का कष्ट करें, जिस से वर्तमान में 10 प्रतिशत की छूट का लाभ भी प्राप्त हो सके ।

प्रतिलिपि :- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।

1. अपर नगर आयुक्त(टी0) को सूचनार्थ ।
2. सम्बन्धित उप नगर आयुक्त/प्रभारी अधिकारी जोन ।
3. अन्य सम्बन्धित संगठनों को सूचनार्थ ।

नगर आयुक्त

नगर आयुक्त
नगर निगम कानपुर

नगर आयुक्त

Relates of Fajal gang
Involving Estate
upfront Estate
Old units of Rel
I, II, III

Which about
open land
Relates are on the
higher side
About Discom

57



कार्यालय अपर नगर आयुक्त
नगर निगम, कानपुर

पत्रांक-२७२२/३/५

दिनांक-२७/०२/०९

1. चेयरमैन, दादा नगर को-आपरेटिव इण्डस्ट्रीज स्टेट लि०
2. अध्यक्ष, इण्डियन इण्डस्ट्रीज एसोसियेशन
3. अध्यक्ष, प्रोविन्सियल इण्डस्ट्रीज एसोसियेशन
4. अध्यक्ष, लघुउद्योग भारती
5. अध्यक्ष, अपट्रान स्टेट सहकारी समिति
6. अध्यक्ष, राजकीय औद्योगिक संस्थान सहकारी समिति लि०
7. अध्यक्ष, उ०प्र० इण्ड० मैन्यू० एसोसियेशन

औद्योगिक इकाईयों के कर निर्धारण के सन्दर्भ में दिनांक 26.02.2009 को सभी औद्योगिक संगठनों के प्राधिकारियों के साथ वार्ता हुई। जिसमें इन संगठनों द्वारा दिनांक 26.02.2009 को दिये पत्र में उल्लिखित बिन्दुओं पर विचार विमर्श किया गया तथा नियमानुसार सहमति हुई:-

1. निर्माण मूल्य की गणना के लिए निर्धारित दर अन्य अनावासीय भवनों के लिए निर्धारित दर से कम अर्थात् आर०सी०सी०/आर०बी के लिए 3750/- प्रतिवर्गमीटर तथा टिन/ अस्वेस्टस शीट के लिए 2250/- प्रयोग में लायी जाएगी।
2. मूल्यहास के लिए औद्योगिक इकाईयों की आयु 50 वर्ष मानी जाएगी।
3. भूमि मूल्य की गणना में अपर्टिनेन्ट लैन्ड/संलग्न भूमि के लिए निर्मित क्षेत्रफल के अतिरिक्त 500 वर्ग मीटर तक का क्षेत्रफल ही लिया जाएगा।
4. वर्तमान में निर्धारित कर, पूर्व निर्धारित कर से कम नहीं होगा।

अनुरोध है कि कृपया तदनुसार अवगत होकर उपरोक्तानुसार समस्त सम्बन्धित को अवगत कराते हुए सामान्यकर (गृहकर) जमा कराने का कष्ट करें।


(उदय नारायण तिवारी)
अपर नगर आयुक्त

औद्योगिक भवन

नगर निगम हाउस टैक्स वर्ष 2008-2009 की गणना स्वयं करे ।

अ. भूमि की वर्तमान मूल्य

1. पनकी साइड-4	825/-	प्रतिवर्ग मीटर
2. पनकी साइड-1, 2, 3	935/-	प्रतिवर्ग मीटर
3. उद्योग कुन्ज, पनकी साइड-5,	1045/-	प्रतिवर्ग मीटर
4. दादा नगर	1045/-	प्रतिवर्ग मीटर
5. फजलगंज/कापली रोड	1045/-	प्रतिवर्ग मीटर
6. जाजमऊ	1045/-	प्रतिवर्ग मीटर

फार्मूला

कुल भूमि वर्ग मीटर X दर

जिन उद्योगों में खुली जगह 500 वर्ग मीटर से अधिक है।

बड़े भूखण्डों की स्थिति में कुल निर्मित भूमि + 500 वर्ग मीटर दर

शेष खाली पड़ी भूमि को न जोड़ा जाये।

ब. निर्माण का वर्तमान मूल्य = निर्मित भूमि दर

1. आर0 बी0 एवं आर0सी0सी0	= 3750/-	प्रतिवर्ग मीटर
2. शेड की स्थिति में	= 2250/-	प्रतिवर्ग मीटर

अस्थायी एवं दिना मानक वाले शेड की गणना न करे ।

इसमें मूल्य हास (Depreciation) निम्न अनुसार घटाये।

$9/10 \times \text{भवन की आयु} / 50 \times \text{निर्माण का मूल्य (योग ब)}$

विशेष : 20 वर्ष से पुराने निर्माण की स्थिति में उद्यमी अपने भवन की आयु 10 वर्ष बढ़ाकर मूल्य हास (Depreciation) निकाले ।

स. भूमि भवन का कुल अनुमानित वर्तमान मूल्य योग अ + ब

द. - वार्षिक मूल्य ए.आर.बी.

भूमि भवन का वर्तमान मूल्य स X 7 प्रतिशत

य. आपका वार्षिक देय गृह कर

वार्षिक मूल्य य X 15 प्रतिशत

- नोट :-
1. 31.03.2009 तक गृह कर जमा करके 10 प्रतिशत की छूट प्राप्त करे ।
 2. सारी गणना वर्ग मीटर में करे ।