

# दिल्ली राजपत्र

## Delhi Gazette



असाधारण  
EXTRAORDINARY

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 33] दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 24, 2009/फाल्गुन 5, 1930 [प.रा.रा.क्षेत्र सं.  
No. 33] DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 24, 2009/PHALGUNA 5, 1930 [N.C.T.D. No.]

भाग—IV

PART—IV

राष्ट्रीय राजधानी राज्य क्षेत्र दिल्ली सरकार  
GOVERNMENT OF THE NATIONAL CAPITAL TERRITORY OF DELHI

शहरी विकास विभाग  
अधिसूचनाएं  
दिल्ली, 24 फरवरी, 2009

फा. सं. 4/3/2008/श.वि./3356.—जैसा कि न.दि.न.पा. परिषद् अधिनियम 1994 (वर्ष 1994 का अधिनियम 44) की धारा 388 के अंतर्गत परिषद् द्वारा बनाये जाने हेतु प्रस्तावित न.दि.न.पा. परिषद् कर योग्य मूल्य उपनियम 2009 का प्रारूप न.दि.न.पा. परिषद् अधिनियम, 1994 (वर्ष 1994 का अधिनियम 44) की धारा 391 द्वारा अपेक्षित अनुसार इससे संपादित रूप से प्रभावित होने वाले सभी व्यक्तियों से आपत्तियां एवं सुझाव आमंत्रित करते हुए, दिनांक 17 फरवरी, 2008 को दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हुआ था।

एवं जैसा कि, उक्त प्रारूप नियमों के संबंध में जनसाधारण से प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार करने के उपरान्त परिषद् न.दि.न.पा. परिषद् (वार्षिक किराये का निर्धारण) उपनियम, 2009 के प्रारूप को सरकार के अनुमोदन एवं सरकारी राजपत्र में प्रकाशनार्थ प्रेषित किया है।

अतः अब, न.दि.न.पा. परिषद् अधिनियम, 1994 (वर्ष 1994 का अधिनियम 44) की धारा 391 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का निर्वहन करते हुए परिषद् द्वारा बनाये गये न.दि.न.पा. परिषद् (वार्षिक किराये का निर्धारण) उप-नियम 2009 प.रा.क्षेत्र दिल्ली सरकार से अनुमोदन प्राप्त करने के उपरान्त एतद्वारा सरकारी राजपत्र में प्रकाशित किये जाते हैं अर्थात्—

1. संक्षिप्त नाम एवं प्रारम्भन तिथि.—(1) ये उप-नियम नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् (वार्षिक किराये का निर्धारण) उप-नियम 2009 नाम से जाने जायेंगे।

(2) ये दिल्ली राजपत्र में इनके प्रकाशन की तिथि के उपरान्त 1 अप्रैल, 2009 से लागू होंगे।

2. वार्षिक किराये का निर्धारण.—न.दि.न.पा. परि.अधि. 1994 (1994 का अधिनियम 44) (एतदोपगुप्त 'अधिनियम' के नाम से संदर्भित है); की धारा 63 की उप-धारा (1) के उद्देश्यों हेतु वार्षिक किराया, जिस पर भूमि तथा भवनों को वर्ष प्रतिवर्ष किराए पर दिया जाना संपादित है, निम्न प्रकार निर्धारित किया जाएगा—

- उप-नियम 3 के प्रावधानों के अनुसार भूमि तथा भवनों की विशेष श्रेणियां तथा,
- उप-नियम 4 के प्रावधानों के अनुसार अन्य भूमि तथा भवन।

स्पष्टीकरण.—'किराया' तथा 'लोज' (पट्टे) की परिभाषा में टाइम्स, उप-किराएदारी विक्रय अधिकार (फैंचाइज) आदि सम्मिलित हैं तथा कर-योग्य मूल्य सौ रुपए के गुणांक में होगा।

3. भूमि तथा भवनों की विशेष श्रेणियों का वार्षिक किराया.—(1) भूमि तथा भवन, जो संघ, सरकार या राज्य की सम्पत्ति होने के कारण सामान्यतया किराए पर नहीं दिया जाता, या विद्यालय, महाविद्यालय, हॉस्टल, अतिथि-गृह क्लब, सिनेमा हॉल, होटल के रूप में प्रयोग किया जा रहा है, तथा ऐसी अन्य भूमि अथवा भवन, जो मूल्यांकन समिति द्वारा निर्दिष्ट किए गए हों, के वार्षिक किराये की गणना ऐसी प्रतिशत में की जाएगी, जिसका निर्धारण मूल्यांकन समिति द्वारा किया जाएगा, जो निम्न कुल योग राशि के 5 प्रतिशत से कम न हो तथा 10 प्रतिशत से अधिक न हो:

- नई दिल्ली के अधिकार में आने वाली भूमि को 43,000 रुपये (चत्तारसीस हजार रुपये) प्रति वर्गमीटर के सर्कल दर से मूल्य, जिसे उप-नियम (3) में निर्दिष्ट अनुसार भूमि के उपयोग हेतु गुणांक घटक द्वारा बढ़ाया गया है एवं,
- भवन के आच्छादित क्षेत्र का मूल्य, 15,000 रुपये (पंद्रह हजार केवल) प्रति वर्गमीटर की दर से जैसा कि उप-नियम (4) में निर्दिष्ट अनुसार भवन के आयु घटक द्वारा कम किया गया है।

(2) सरकार द्वारा निर्धारित किये गये अनुसार दस्तावेजों के पंजीकरण तथा स्टाम्प शुल्क इत्यादि के संग्रहण हेतु सर्कल दर भूमि हेतु 43,000 रुपये प्रति वर्गमीटर तथा निर्माण की लागत हेतु 15,000

रुपये प्रति वर्गमीटर होंगी। जब कभी भी सरकार द्वारा संशोधन किया जायेगा, ये दरें संशोधित की जाएंगी।

(3) भूमि के उपयोग के घटक निम्न प्रकार से होंगे :

उपयोग	घटक
आवासीय, सार्वजनिक प्रयोजन, विद्यालय, महाविद्यालय, हॉस्टल, अस्पताल	1
सार्वजनिक उपयोग, सरकारी कार्यालय, राजदूतावास	2
क्लब, गेस्ट हाउस, सिनेमा हॉल तथा होटल (5 सितारा होटल के अलावा)	3
होटल (5 सितारा तथा अधिक)	4

स्पष्टीकरण.—किसी विशेष वर्ष हेतु उपयोग घटक एक वित्तीय वर्ष में 180 दिन से अधिक किसी विशेष प्रकृति के प्रयोग करने के आधार पर निर्धारित किए जाएंगे।

(4) भवन की आयु घटक निम्न प्रकार से होंगे :—

आयु	घटक
1960 से पूर्व निर्मित	0.5
1960—69 के मध्य निर्मित	0.6
1970—79 के मध्य निर्मित	0.7
1980—89 के मध्य निर्मित	0.8
1990—99 के मध्य निर्मित	0.9
2000—09 के मध्य निर्मित	1.0

4. अन्य भूमि तथा भवनों का वार्षिक किराया.—(1) जिस भूमि तथा भवन का वार्षिक किराया जिसका मूल्यांकन उप-नियम 3 के अन्तर्गत नहीं आता है, वह भवन के आच्छादित क्षेत्र के वास्तविक वार्षिक मूल्य तथा भूमि के वास्तविक वार्षिक मूल्य के योग के बराबर होगा।

(2) किसी भूमि, जिस पर निर्माण नहीं किया गया, का वास्तविक वार्षिक मूल्य उप-नियम (5) में संदर्भित अनुसार ऐसी भूमि के कुल क्षेत्र का मूल यूनिट एरिया मूल्य एवं संगत घटकों द्वारा गुणा करने से प्राप्त राशि होगी।

स्पष्टीकरण.—जहां भूमि का क्षेत्रफल 1000 (केवल एक हजार) वर्ग मीटर से अधिक है, वहां वह क्षेत्र जिस पर निर्माण नहीं किया गया है, भूमि के क्षेत्रफल एवं भवन के कुल आच्छादित क्षेत्र का अन्तर है।

(3) भवन के किसी आच्छादित स्थल की वास्तविक वार्षिक मूल्य राशि उप-नियम (5), (6) और (7) में संदर्भित अनुसार संबंधित घटक एवं ऐसे आच्छादित क्षेत्र के मूल यूनिट एरिया मूल्य को भवन के ऐसे आच्छादित क्षेत्र के कुल क्षेत्रफल से गुणा करने से प्राप्त राशि होगी।

(4) स्व-अधिवासित भवन, जो केवल आवास प्रयोग लिए हैं, के लिए मूल यूनिट एरिया मूल्य 1000 रु. (केवल एक हजार रुपये) आच्छादित स्थल के प्रति वर्ग मीटर के लिए होगी जैसाकि मूल्यांकन समिति द्वारा समय-समय पर संशोधित किया गया है।

(5) वृद्धि या कमी अथवा वृद्धि या कमी न होने के घटकों, उपयोग की प्रकृति, आयु, संरचना-प्रकृति, अधिभोग स्थिति, भवन से प्राप्त औसत किराया, आच्छादित स्थल की अवस्थिति के मानदंडों के संबंध में निर्दिष्ट मूल यूनिट एरिया मूल्य एवं ऐसे अन्य संबंधित घटक जो भूमि एवं भवन के वास्तविक वार्षिक मूल्य निर्धारण के लिये आवश्यक हैं, जिसे मूल्यांकन समिति द्वारा समय-समय पर निश्चित किया जायेगा।

(6) मूल्यांकन समिति द्वारा गुणांक घटकों का निर्धारण एवं उनके संशोधनों के लम्बन की स्थिति में आच्छादित स्थल के उपयोग एवं अधिभोग हेतु गुणांक घटक निम्न प्रकार से होगा :

भूमि का उपयोग एवं भवन का आच्छादित क्षेत्र	घटक
आवासीय	1
अन्य	6
भूमि का अधिभोग एवं भवन का आच्छादित क्षेत्र	घटक
स्व-अधिवासित या रिक्त	1
अन्य	3

बशर्ते कि भूमिगत तल भंडार, पार्किंग एवं उपयोग वस्तुओं हेतु आच्छादित स्थल के लिए अवस्थित घटक 0.5 के रूप में लिया जायेगा।

स्पष्टीकरण :

(i) कम्पनी, फर्म, ट्रस्ट आदि के स्वामित्व वाले परिसरों का यदि उनके निदेशकों, कर्मचारियों या साझेदारों द्वारा आवास या अतिथि गृह के रूप में प्रयोग किया जाता है तो उन्हें स्वामियों द्वारा स्व-अधिवासित नहीं माना जायेगा।

(ii) किसी विशेष वर्ष के लिए उपयोग घटक और अधिभोग घटक का निर्धारण उक्त वर्ष में 180 दिन से अधिक उपयोग अधिभोग के आधार पर होगा। यदि अधिभोग घटक किसी 'अन्य' के रूप में निर्धारित किया गया है और परिसर वास्तव में वर्ष के दौरान कुछ समय के लिए रिक्त रहा है, तो सम्पत्ति, नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् अधिनियम, 1994 (1994 का अधिनियम 44) के "कराधान" से संबंधित अध्याय 8 के अधीन "छूट एवं वापिसी" शीर्षक के अन्तर्गत दिए गए प्रावधानों के अनुसार रिक्त छूट के लिए ग्राह्य होगी।

32

52/c

33

PART IV]

DELHI GAZETTE : EXTRAORDINARY

(7) भवन की आयु के लिए आयु घटक निम्न प्रकार से होगा :

आयु	घटक
1960 से पूर्व निर्मित	0.5
1960-69 के मध्य निर्मित	0.6
1970-79 के मध्य निर्मित	0.7
1980-89 के मध्य निर्मित	0.8
1990-99 के मध्य निर्मित	0.9
2000-09 के मध्य निर्मित	1.0

(8) जहाँ भूमि एवं आच्छादित स्थल किराए पर है और वास्तविक किराया उप-उपनियम (1) में संदर्भित भूमि एवं भवन का वास्तविक वार्षिक मूल्य से अधिक है, उक्त उप-उपनियम के उद्देश्य के लिए कर योग्य मूल्य ऐसा वास्तविक किराया होगा :

बशर्त कि यह उन आवासीय सम्पत्तियों पर लागू नहीं होगा जो अधिवासियों द्वारा केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए प्रयोग की जा रही है।

(9) किसी भवन के संबंध में 'आच्छादित स्थल' का अर्थ सभी तलों में कुल तल क्षेत्र से होगा, इसमें दीवारों की मोटाई तथा इसमें आच्छादित बरामदा और आंगन, गलियारा, गैरेज, सांझा उपयोगी क्षेत्र, सीढ़ियाँ और बालकनी और ऐसे अन्य स्थान होंगे, जो मूल्यांकन समिति द्वारा उल्लेखित किए जाएंगे।

(10) जहाँ किसी भवन का वार्षिक किराया एक से अधिक उप-उपनियमों के अधीन निर्धारण करने योग्य है तो इस उप-नियम के विभिन्न उप-उपनियमों के अंतर्गत निर्धारित वार्षिक मूल्यों का योग ही वार्षिक मूल्य होगा।

(11) जहाँ एक वित्त वर्ष में, 31 दिसम्बर के उपरांत की अवधि हेतु वार्षिक किराए में वृद्धि की जानी है, तो उक्त वृद्धि अगले वित्त वर्ष के प्रारम्भ से प्रभावी होगी।

5. मूल्यांकन समिति का गठन : (1) अध्यक्ष एक मूल्यांकन समिति का गठन करेगा जिसमें सरकार, दिल्ली नगर निगम, शहरी मामलों का राष्ट्रीय संस्थान से एक-एक प्रतिनिधि तथा परिषद् का एक सदस्य होगा। समिति में उपायुक्त, नई दिल्ली तथा परिषद् का एक अधिकारी जो समिति का संयोजक भी होगा, भी शामिल होगा। मूल्यांकन समिति अनुशंसा करेगी—

- (i) भूमि एवं भवनों को उप-नियम 3 के उद्देश्यों हेतु भूमि एवं भवनों को विशेष श्रेणी के लिए वर्गीकृत किया जाए।
- (ii) स्वामी द्वारा स्व-अधिवासित परिसर का मूल यूनिट क्षेत्र मूल्य जो पूर्णतया आवासीय उपयोग के लिए है।
- (iii) भूमि के मूल्यांकन एवं निर्माण की लागत के लिए सर्कल दरों की प्रतिशतता।
- (iv) भूमि एवं भवन के वास्तविक वार्षिक मूल्य को निर्धारित करने हेतु अनिवार्य उपयोगकर्ता की प्रकृति, आयु,

संरचना का प्रकार, अधिभोग भवन से उपलब्ध औसत किराया, आच्छादित स्थल की स्थिति तथा अन्य कोई संगत घटक के प्रत्येक मानदण्ड के संबंध में वृद्धि हेतु घटक।

(v) उप-नियम 3 के हेतु पैट्रोल पम्प टावर, विज्ञापन पट्टों (होर्डिंग) के करयोग्य मूल्य, निर्धारण की पद्धति तथा विद्यालयों, महाविद्यालयों, क्लबों इत्यादि के मामले में सम्प्लित किए जाने वाले भूमि के क्षेत्र का वर्णन करेगी।

(2) समिति अध्यक्ष को आगामी वर्ष हेतु अपनी अनुशंसाएं भेजेगी। अध्यक्ष कुछ संशोधनों के साथ, जिन्हें वह आवश्यक समझेगा, उक्त अनुशंसाओं को स्वीकार करेगा तथा भूमि व भवनों का करयोग्य मूल्य निर्धारण हेतु इसके कार्यान्वयन से पूर्व एक सार्वजनिक सूचना जारी करेगा।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के उपराज्यपाल के आदेश से तथा उनके नाम पर,

कुलदीप सिंह गंगर, संयुक्त सचिव

F. 4/3/2008-UD/3356.—Whereas the draft of the New Delhi Municipal Council Rateable Value Bye-laws, 2009 proposed to be made by the Council under Section 388 of the New Delhi Municipal Council Act, 1994 (44 of 1994), were published, as required by Section 391 of the New Delhi Municipal Council Act, 1994 (44 of 1994), in the daily newspapers on dated the 17th February, 2008 inviting objections and suggestions from all persons likely to be affected thereby;

And whereas, after considering the objections and suggestions received from the public with respect to the said draft Bye-laws, the Council has forwarded the draft of the New Delhi Municipal Council (Determination of Annual Rent) Bye-laws, 2009 for the approval of the Government and for publication in the Official Gazette;

Now, therefore, in exercise of the power conferred by sub-section (1) of Section 391 of the New Delhi Municipal Council Act, 1994 (44 of 1994), the New Delhi Municipal Council (Determination of Annual Rent) Bye-laws, 2009 made by the Council, after obtaining the approval of the Government of National Capital Territory of Delhi, are hereby published in the Official Gazette, namely :—

1. Short title and commencement.—(1) These bye-laws may be called the New Delhi Municipal Council (Determination of Annual Rent) Bye-laws, 2009.

(2) They shall come into force after their publication in the Delhi Gazette from 1st day of April, 2009.

2. Determination of Annual Rent.— For the purposes of sub-section (1) of Section 63 of the New Delhi Municipal Council Act, 1994 (44 of 1994)

T35 D9108-2

(hereinafter referred to as the 'Act') the annual rent, for which lands and buildings are expected to let from year to year, shall be determined as under :—

- (i) Special categories of lands and buildings as per provisions of bye-law 3 and;
- (ii) Other lands and buildings as per provisions of bye-law 4.

**Explanation:—** The terms "rent" and "let" include license, sub-tenancy, franchise, etc., and that rateable value shall be in multiples of one hundred rupees.

**3. Annual Rent of Special Category of land and buildings.—** (1) The annual rent of the lands and buildings, which are not normally let, being the property of the Union, Government, State or used as school, college, hostel, guest house, clubs, cinema hall, hotels and such other lands and buildings as may be specified by the Valuation Committee, shall be calculated at such percentage, as may be determined by the Valuation Committee, being not less than 5% and not more than 10% of the aggregate of :

- (a) value of land falling in the jurisdiction of New Delhi, at the circle rate of Rs. 43,000 (Rupees forty three thousand only) per square meter, as increased by the multiplication factor for user of the land, specified in sub-bye-law (3); and
- (b) value of covered space of the building at Rs. 15,000 (Rupees fifteen thousand only) per square metre of the covered space of the building as reduced by the age factor of the building specified in sub-bye-law (4).

(2) The circle rate for New Delhi, as determined by the Government, for registration of documents and collection of stamp duty shall be Rs. 43,000 (Rupees forty three thousand only) per square metre for land and Rs. 15,000 (Rupees fifteen thousand only) per square meter for cost of construction. These rates shall be revised, as and when revised by the Government.

(3) The use factor for the land shall be as under :—

Use	Factor
Residential, Public Purpose, School, College, Hostel, Hospital .	1
Public Utility, Government Offices, Embassies	2
Club, Guest Houses, Cinema Halls and Hotels (Other than 5 star hotels)	3
Hotels (5 star & above)	4

**Explanation:—** Use factor for a particular year shall be determined based on usage of a particular type for more than 180 days in a financial year.

(4) Age factor for age of the building shall be as under :—

Age	Factor
Constructed upto 1960	0.5
Constructed between 1960-69	0.6
Constructed between 1970-79	0.7
Constructed between 1980-89	0.8
Constructed between 1990-99	0.9
Constructed between 2000-09	1.0

**4. Annual Rent of other land and buildings.—** (1) The annual rent of lands and buildings valuation of which is not covered by bye-law 3 shall be the aggregate of the bonafide annual value of land and bona fide annual value of the covered space of the building.

(2) The bonafide annual value of any land, not constructed upon, shall be the amount arrived at by multiplying the total area of such land by base unit area value of Rs. 1000 p.sq.mtr.

**Explanation—** Where the area of the land is more than 1000 (one thousand only) square metres, the area not constructed upon is the difference between the area of the land and ground coverage of the building.

(3) Bonafide annual value of any covered space of the building shall be the amount arrived at by multiplying the total area of such covered space of building by the base unit area value of such covered space and the relevant factors referred to in sub-bye-law (5), (6) and (7).

(4) The base unit area value of the owner occupied building which is put exclusively to residential use shall be Rs. 1000 (Rupees one thousand only) per square meter of the covered space as amended by Valuation Committee, from time to time.

(5) The relevant factors for the increasing or decreasing or for not increasing or decreasing, the base unit area values specified in respect of each of the parameters of type of use, age, type of structure, occupancy status, average rentals available in the building, location of covered space and any other relevant factors as may be necessary for determining the bonafide annual value of land and building shall be fixed by the Valuation Committee; from time to time.

(6) Pending fixation of relevant factors and revisions thereof by the Valuation Committee, the multiplication factor for use and occupancy of the covered space shall be as under :—

Use of land and covered space of building	Factor
Residential	1
Others	6



34 54/c

34 24

Occupancy of land and covered space of building Factor

Self Occupied or Vacant	1
Others	3

Provided that the location factor of covered space in basement used for storage, parking and utilities will be taken as 0.5.

Explanations :

- (i) The premises owned by companies, firm, trust etc. and used by the directors, employees or partners for residence or guest house shall not be treated as self-occupied by the owners.
- (ii) For a particular year, the use factor and the occupancy factor shall be determined on the basis of usage/occupancy prevailing for more than 180 days in that year. In case the occupancy factor is determined as "others" and the premises actually remains vacant for part of the year, the property will be eligible for vacancy remission as per provisions below the heading "Remission and Refund" under Chapter-VIII relating to "Taxation" of the New Delhi Municipal Council Act, 1994 (44 of 1994).

(7) Age factor for age of the building shall be as under :-

Age	Factor
Constructed upto 1960	0.5
Constructed between 1960-69	0.6
Constructed between 1970-79	0.7
Constructed between 1980-89	0.8
Constructed between 1990-99	0.9
Constructed between 2000-09	1.0

(8) Where the land and the covered space of the building is let and actual rent is in excess of the bona fide annual value of land and building referred to in sub-bye-law (1), the rateable value for the purposes of that sub-bye-law shall be such actual rent :

Provided that this will not apply to residential properties used by occupier exclusively for residential purposes.

(9) "covered space" in relation to any building shall mean the total floor area in all the floors thereof, including the thickness of the walls; and shall include the spaces of the covered verandah and courtyard, gangway, garage, common service area, staircase and balcony and such other spaces as may be specified by the Valuation Committee.

(10) Where annual rent of any building is determinable under more than one sub-bye-law, the annual rent shall be the aggregate of the annual value determined under various sub-bye-laws of this bye-law.

(11) Where annual rent is to be increased for the period after 31st of December in a financial year, the said increase shall be effective from the commencement of the next financial year ;

5. Constitution of Valuation Committee.—(1) The Chairperson shall appoint a Valuation Committee which shall consist of a representative each of the Government, Municipal Corporation of Delhi, National Institute of Urban Affairs and a member of the Council. The Committee shall also include Deputy Commissioner, New Delhi and an officer of the Council, who shall also be the convener of the Committee. The Valuation Committee shall recommend :-

- (i) Lands and buildings to be categorized as special category of lands and buildings for the purposes of Bye-law 3;
- (ii) Base unit area value of owner occupied building which is put exclusively to residential use ;
- (iii) Percentage of the circle "rate for valuation of land and cost of construction ;
- (iv) Relevant factors for increase in respect of each of the parameters of the type of user, age, type of structure, occupancy, average rentals available in the building, location of covered space and any other relevant factors as may be necessary for determining the bona fide annual value of land and building ;
- (v) Method of determination of rateable value of petrol pumps, towers, hoardings, and to specify the area of the land to be included in the case of schools, colleges, clubs, etc. for Bye-laws 3.

(2) The Committee shall give its recommendations to the Chairperson, for an ensuing year. The Chairperson may accept the said recommendations with such modification as he may consider necessary and issue a Public Notice thereof prior to its implementation for determining the rateable value of lands and buildings.

By Order and in the Name of the  
Lt. Governor of NCT of Delhi,

KULDEEP SINGH GANGAR, Jt. Secy.