

## (सामान्य अनुदेशिका)

यह मूल्यांकन सूची का भाग है

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | कृषि/अकृषि भूमि/बहुमंजिला आवासीय भवन/पलैट तथा वाणिज्यिक भवन/दुकान/प्रतिष्ठान के मूल्यांकन सम्बन्धी सामान्य निर्देश:-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (1) | यद्यपि कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय भवन में स्थित आवासीय पलैट तथा वाणिज्यिक भवन में स्थित प्रतिष्ठान हेतु श्रेणीवार निर्धारित सामान्य दर 05 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर स्थित भूखण्ड हेतु निर्धारित की गयी है, किन्तु यदि-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (क) | कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय भवन में स्थित आवासीय पलैट तथा वाणिज्यिक भवन में स्थित प्रतिष्ठान, 05 मी० या अधिक व 12 मी० से कम चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, तो सामान्य दर के 05 प्रतिशत अधिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा, या                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (ख) | कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय भवन में स्थित आवासीय पलैट तथा वाणिज्यिक भवन में स्थित प्रतिष्ठान, 12 मी० या अधिक व 15 मी० से कम चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, तो सामान्य दर के 10 प्रतिशत अधिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा, या                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (ग) | कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय भवन में स्थित आवासीय पलैट तथा वाणिज्यिक भवन में स्थित प्रतिष्ठान, 15 मी० या अधिक व 18 मी० से कम चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, तो सामान्य दर के 15 प्रतिशत अधिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा, या                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (घ) | कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय भवन में स्थित आवासीय पलैट तथा वाणिज्यिक भवन में स्थित प्रतिष्ठान, 18 मी० या अधिक चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, तो उक्त दशा में श्रेणीवार निर्धारित सामान्य दर में 15 प्रतिशत अधिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (2) | वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकान / वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन हेतु सामान्य दर सुपर एरिया प्रति वर्ग मीटर के आधार पर निर्धारित की जायेगी। सुपर एरिया प्रति वर्ग मीटर के आधार पर नियत की जाने वाली सामान्य दर में भूमि एवं निर्माण का मूल्यांकन समाहित माना जायेगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (3) | शॉपिंग मॉल तथा अन्य ऐसे प्रतिष्ठान, जिनमें स्वचालित यांत्रिक सीढ़ियों (Escalator) का प्रयोग हुआ हो, को छोड़ कर बहुखण्डीय व्यावसायिक प्रतिष्ठानों में अन्तरित सम्पत्ति में लोअर ग्राउण्ड फ्लोर, अपर ग्राउण्ड फ्लोर एवं मेजनाईन फ्लोर पर भूतल के समान दरें प्रभावी होगी, जबकि बेसमेन्ट व प्रथम तल, द्वितीय तल पर होने की दशा में ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में कमशः— 10 प्रतिशत, 20 प्रतिशत की छूट देय होगी तथा तृतीय तल एवं उससे ऊपर के तलों पर स्थित ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में 30 प्रतिशत की छूट देय होगी। |
| (4) | ऐसी दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन किये जाने जिसमें खुला क्षेत्र भी सम्मिलित हो तो निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन, मूल्यांकन सूची में निर्धारित दर जिसमें भूमि एवं निर्माण की दोनों की दरें सम्मिलित है, के अनुसार एवं अनुलग्नक खुली भूमि का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर के 1.10 गुना दर के आधार पर आंकलित किया जायेगा।                                                                                                                                                                                                              |
| (5) | एकल व्यावसायिक सम्पत्ति, जो कि वाणिज्यिक परिसर का भाग न हो, के अन्तरण विलेख में सुपर एरिया का तात्पर्य, निर्मित क्षेत्रफल से होगा, जिस पर सुपर एरिया प्रति वर्गमीटर की निर्धारित दर प्रभावी होगी तथा लोअर ग्राउण्ड फ्लोर, अपर ग्राउण्ड फ्लोर एवं मेजनाईन फ्लोर पर भूतल के समान दरें प्रभावी होगी, जबकि बेसमेन्ट व प्रथम तल, द्वितीय तल पर होने की दशा में ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | में कमशः- 10 प्रतिशत, 20 प्रतिशत की छूट देय होगी तथा तृतीय तल एवं उससे ऊपर के तलों पर स्थित ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में 30 प्रतिशत की छूट देय होगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (6)  | 1000 वर्ग मीटर या उससे कम कृषि भूमि के अंतरण पर उक्त श्रेणी में अकृषि भूमि हेतु श्रेणीवार निर्धारित दरें लागू की जायेगी, परन्तु नगरीय क्षेत्र से बाहर के क्षेत्रों में 500 वर्ग मीटर अथवा उससे कम कृषि भूमि के अन्तरण पर उक्त श्रेणी में अकृषि भूमि हेतु श्रेणीवार निर्धारित दरें लागू की जायेगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (7)  | उत्तर प्रदेश वित्त निगम, उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद्, विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों, जिला उद्योग केन्द्रों, राज्य औद्योगिक विकास निगम सिडकुल तथा अन्य राजकीय संस्थाओं/निगमों द्वारा अन्तरित परिसम्पत्तियों हेतु उक्त संस्थानों द्वारा निर्धारित/अभिव्यक्त मूल्य ही बाजार मूल्य के रूप में अनुमन्य होगा, परन्तु उपरोक्त वर्णित संस्थाओं के द्वारा निष्पादित किये गये लेखपत्रों का मूल्यांकन लेखपत्र के निष्पादन की तिथि में उक्त संस्थानों द्वारा निर्धारित दरों से कम नहीं होगी, जिसका स्पष्ट उल्लेख विलेख में किया जाना अनिवार्य होगा।                                    |
| (8)  | मूल्यांकन सूची में वर्णित प्रमुख/मुख्य मार्गों पर पड़ने वाले समस्त नगरीय क्षेत्र, अर्द्ध नगरीय क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्र की सम्पत्तियों के अन्तरण विलेख पर सम्पत्ति के प्रमुख/मुख्य मार्गों के दोनों ओर की दूरी का मानक उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 (यथा उत्तराखण्ड में लागू) यथा संशोधित उत्तराखण्ड स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (संशोधन) नियमावली 2015 में निर्धारित मानकों के अनुरूप जिला स्तर पर जिले के कलेक्टर द्वारा निर्धारित किया जायेगा।                                                                                                        |
| (9)  | मूल्यांकन सूची में वर्णित प्रमुख/मुख्य मार्गों पर पड़ने वाले समस्त नगरीय क्षेत्र, अर्द्ध नगरीय क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्र की भूमि के खसरा नम्बरान की सूची बिन्दु संख्या 8 में जिले के कलेक्टर द्वारा निर्धारित दूरी के मानक के अनुसार सर्किल दर सूची में सलंगन की जायेगी तथा उक्त में अंकित खसरा नम्बरान की दूरी के आधार पर लेख पत्रों के द्वारा अन्तरित भूमि/सम्पत्तियों का मूल्यांकन किया जायेगा। उक्त से अन्यथा दूरी प्रदर्शित कर मूल्यांकन किये जाने की स्थिति में लेखपत्र की प्रति स्टाम्प एक्ट के सुसंगत प्राविधान के अन्तर्गत परीक्षण की कार्यवाही हेतु कलेक्टर को प्रेषित की जायेगी। |
| (10) | कृषि या अकृषि भूखण्डों पर वर्तमान में विकसित अथवा विकसित किये जाने वाले वाणिज्यिक भूखण्डों की दर उपरोक्तानुसार वर्णित सामान्य दर की 1.10 गुनी होगी। उक्त हेतु सामान्य दर का तात्पर्य सर्वाधिक चौड़ाई वाले मार्ग की सामान्य दर के आधार पर आंकलित दर से होगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (11) | किसी भी प्रकार की भूमि/आवासीय भवन में निहित भूमि के मूल्यांकन हेतु सामान्य दर, उक्त भूमि/आवासीय भवन की अवस्थिति में सर्वाधिक चौड़ाई वाले मार्ग की सामान्य दर मानी जायेगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (12) | बहुमंजिली आवासीय परिसर में स्थित पलैट/बहुमंजिली वाणिज्यिक भवन में स्थित वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन हेतु सामान्य दर, बहुमंजिली आवासीय परिसर / बहुमंजिली वाणिज्यिक भवन के परिसर की अवस्थिति में सर्वाधिक चौड़ाई वाले मार्ग की सामान्य दर मानी जायेगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

  
 उप निरीक्षक  
 बीडी (नदबाल)

  
 नगर निरीक्षक  
 बीडी नदबाल

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (13) | विलेख में वर्णित भूमि / सम्पत्ति के आवासीय / औद्योगिक / गैर वाणिज्यिक भवन होने की स्थिति में भवनों के निर्माण स्तर के सम्बन्ध में स्वीकृता प्राधिकारी / संस्था / विकास प्राधिकरण द्वारा जिस श्रेणी का मानचित्र स्वीकृत हो, उसका विलेख में उल्लेख में किया जाना अनिवार्य होगा, एवं ऐसे स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप लार्डसैन्स प्राप्त ड्रापटमैन द्वारा अच्छी गुणवत्ता के श्वेत कागज पर निर्मित मानचित्र अथवा पक्षकारों के द्वारा हस्ताक्षरित मानचित्र अनिवार्य रूप से विलेख के संलग्न किया जायेगा एवं जिस भवन का निर्माण बहुत पुराना हो तथा उसका स्वीकृत मानचित्र उपलब्ध न हो, उस दशा में लार्डसैन्स प्राप्त ड्रापटमैन द्वारा अच्छी गुणवत्ता के श्वेत कागज पर निर्मित मानचित्र अथवा पक्षकारों के द्वारा हस्ताक्षरित मानचित्र अनिवार्य रूप से विलेख के संलग्न किया जायेगा तथा निर्माण की श्रेणी के संबंध में लिन्टरपोश, टीनपोश अथवा पलैट्स होने का उल्लेख किया जाना अनिवार्य होगा। |
| (14) | पलैट का तात्पर्य उत्तर प्रदेश ओनरशिप आफ पलैट एक्ट 1975 (यथा उत्तराखण्ड में लागू) के अन्तर्गत परिभाषित निर्मित भवन के भाग से होगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (15) | भूमि / सम्पत्ति के अन्तरण पर सर्किल दर सूची में उल्लिखित कालोनी की दशा में सम्बन्धित कालोनी के नाम का उल्लेख करना अनिवार्य होगा एवं तदनुसार विलेख के द्वारा अन्तरित भूमि / सम्पत्ति का मूल्यांकन कालोनी / क्षेत्र की निर्धारित दरों में जो भी उच्च हो, के अनुसार किया जायेगा, अन्यथा की स्थिति में विलेख में यह उल्लेख कराना अनिवार्य होगा कि अन्तरित भूमि / सम्पत्ति मूल्यांकन सूची में वर्णित कालोनियां / मोहल्लों / क्षेत्रों में स्थित नहीं है।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (16) | वाणिज्यिक भवनों के मूल्यांकन में कोई हास मूल्य देय नहीं होगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (17) | भवनों की आयु निर्धारण के सम्बन्ध में भवन के निर्माण का वर्ष, भवन की आयु और मूल्य हास (जिसकी क्षरण सारणी संलग्न है) को अंकित किया जाना अनिवार्य होगा, उक्त के अभाव में कोई क्षरण देय नहीं होगा। पलैटों के मूल्यांकन में कोई क्षरण देय नहीं होगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (18) | भूमि / सम्पत्ति में बाउण्ड्री वॉल के स्थित होने पर बाउण्ड्री वॉल का 1,100 / - प्रति रनिंग मीटर की दर से मूल्यांकन किया जायेगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (19) | भूमि में बोरिंग होने की स्थिति में बोरिंग का मूल्यांकन जिला स्तर पर जिले के कलेक्टर द्वारा निर्धारित किया जायेगा, जो कि 11,000 / - ₹0 निर्धारित है।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (20) | टीनपोश भवन में निर्माण के मूल्यांकन पर क्षरण अधिकतम 25 वर्षों का देय होगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (21) | किस्सी भी औद्योगिक ईकाई में निहित निर्माण का मूल्यांकन, निर्माण की प्रकृति यथा लिन्टरपोश, टीनपोश निर्माण हेतु मूल्यांकन सूची में अंकित दर के अनुसार किया जायेगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (22) | किस्सी भी औद्योगिक ईकाई का अन्तरण होने की दशा में उक्त ईकाई में स्थापित मशीनरी का मूल्यांकन गवर्नमेन्ट एप्रूव्ड वैल्यूअर की रिपोर्ट के अनुसार किया जायेगा।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (23) | मूल्यांकन सूची में वर्णित प्रमुख मार्ग / क्षेत्र वार निर्धारित दरों में यदि किसी स्थल की दरें एक से अधिक स्थान पर निर्धारित है तो विलेख के द्वारा अन्तरित भूमि / सम्पत्ति की प्रकृति की निर्धारित दरों के अनुसार उच्चतम निर्धारित दर प्रभावी होगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

डा. निरंजन  
बैरी (गढ़वाल)

(5)

--: क्षरण सारणी --:

| कितने वर्ष<br>पुराना निर्माण | क्षरण का<br>गुणांक | कितने वर्ष<br>पुराना निर्माण | क्षरण का<br>गुणांक | कितने वर्ष<br>पुराना निर्माण | क्षरण का<br>गुणांक | कितने वर्ष<br>पुराना निर्माण | क्षरण का<br>गुणांक | कितने वर्ष<br>पुराना निर्माण | क्षरण का<br>गुणांक |
|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| 1 Year                       | 0.990              | 21                           | 0.809              | 41                           | 0.662              | 61                           | 0.541              | 81                           | 0.443              |
| 2                            | 0.980              | 22                           | 0.801              | 42                           | 0.655              | 62                           | 0.536              | 82                           | 0.438              |
| 3                            | 0.970              | 23                           | 0.793              | 43                           | 0.649              | 63                           | 0.530              | 83                           | 0.434              |
| 4                            | 0.960              | 24                           | 0.785              | 44                           | 0.642              | 64                           | 0.525              | 84                           | 0.429              |
| 5                            | 0.950              | 25                           | 0.777              | 45                           | 0.636              | 65                           | 0.518              | 85                           | 0.425              |
| 6                            | 0.941              | 26                           | 0.770              | 46                           | 0.629              | 66                           | 0.515              | 86                           | 0.421              |
| 7                            | 0.932              | 27                           | 0.762              | 47                           | 0.623              | 67                           | 0.509              | 87                           | 0.417              |
| 8                            | 0.927              | 28                           | 0.754              | 48                           | 0.617              | 68                           | 0.504              | 88                           | 0.412              |
| 9                            | 0.913              | 29                           | 0.747              | 49                           | 0.611              | 69                           | 0.499              | 89                           | 0.408              |
| 10                           | 0.904              | 30                           | 0.739              | 50                           | 0.605              | 70                           | 0.494              | 90                           | 0.404              |
| 11                           | 0.890              | 31                           | 0.731              | 51                           | 0.598              | 71                           | 0.489              | 91                           | 0.400              |
| 12                           | 0.880              | 32                           | 0.724              | 52                           | 0.592              | 72                           | 0.484              | 92                           | 0.396              |
| 13                           | 0.870              | 33                           | 0.717              | 53                           | 0.587              | 73                           | 0.480              | 93                           | 0.392              |
| 14                           | 0.868              | 34                           | 0.710              | 54                           | 0.581              | 74                           | 0.475              | 94                           | 0.388              |
| 15                           | 0.860              | 35                           | 0.703              | 55                           | 0.575              | 75                           | 0.470              | 95                           | 0.384              |
| 16                           | 0.851              | 36                           | 0.696              | 56                           | 0.569              | 76                           | 0.465              | 96                           | 0.381              |
| 17                           | 0.842              | 37                           | 0.689              | 57                           | 0.563              | 77                           | 0.461              | 97                           | 0.377              |
| 18                           | 0.834              | 38                           | 0.682              | 58                           | 0.558              | 78                           | 0.456              | 98                           | 0.373              |
| 19                           | 0.826              | 39                           | 0.675              | 59                           | 0.552              | 79                           | 0.452              | 99                           | 0.369              |
| 20                           | 0.817              | 40                           | 0.668              | 60                           | 0.547              | 80                           | 0.447              | 100                          | 0.366              |

  
 उप निदेशक  
 बीडी (पट्टावा)

  
 सचिव  
 बीडी (पट्टावा)