

मूल्यांकन सूची – 2010
कार्यालय उपनिबन्धक – बक्शी का तालाब (लखनऊ)
सामान्य निर्देश

1. 9 मी० या उससे अधिक 12 मीटर तक चौड़ी सड़क/मार्ग/रास्ते पर स्थित भूखण्डों/वाणिज्यिक निर्माणों का मूल्यांकन प्रभावी दरों में 10 प्रतिशत अधिक एवं 12 मीटर से अधिक व 18 मी० तक चौड़ी सड़क/मार्ग/ रास्ते पर स्थित भूखण्डों/ वाणिज्यिक निर्माणों का मूल्यांकन प्रभावी दरों में 20 प्रतिशत अधिक तथा 18 मी० से अधिक चौड़ी सड़क/मार्ग/रास्ता पर स्थित भूखण्डों/ वाणिज्यिक निर्माणों का मूल्यांकन प्रभावी दरों में 25 प्रतिशत अधिक बढ़ा कर किया जायेगा। परिशिष्ट (क) में दी गयी सड़कों पर यह प्राविधान लागू नहीं होगा।
2. जिस सम्पत्ति के दो तरफ मार्ग हैं उनका मूल्यांकन प्रभावी दर में प्रस्तर संख्या 1 की वृद्धि के साथ 10 प्रतिशत बढ़ाकर किया जायेगा।
3. कृषि भूमि के विक्रय/अन्तरण विलेखों में अन्तरित की जाने वाली कृषि भूमि के प्रत्येक गाटा संख्या की चौहद्दी अनिवार्यतः लिखनी होगी।
4. भवन (आवासीय/व्यावसायिक/औद्योगिक व अन्य) के अन्तरण के विलेखों में मंजिलों की संख्या और प्रत्येक मंजिल का क्षेत्रफल तथा आच्छादित क्षेत्रफल वर्गमीटर में लिखना तथा संलग्न नक्शे में दर्शाना अनिवार्य हैं।
5. कृषि भूमि आबादी/इमारत से 50 मी० की परिधि में स्थित हैं तो क्षेत्र की सामान्य कृषि दर से 40 प्रतिशत अधिक और 200 मी० की परिधि में है तो क्षेत्र की सामान्य कृषि दर से 30 प्रतिशत और अधिक जोड़कर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जायेगा। प्रत्येक प्लाट, मकान एवं दुकान के अन्तरण विलेख में सम्पत्ति के विवरण का नक्शा संलग्न करना अनिवार्य होगा। प्रत्येक नक्शा अन्तरण विलेख के पक्षकारों द्वारा हस्ताक्षरित किया जायेगा।
6. जिन मोहल्लों/स्थानों की दरें मूल्यांकन दर सूची में अंकित नहीं हैं उनका मूल्यांकन उस मोहल्ले/स्थानों के चारों तरफ स्थित मोहल्लों में निकटतम मोहल्ले की दर के आधार पर किया जायेगा।

7. प्रलेख में दी गयी चौहद्दी में सड़क/मार्ग होने पर उक्त सड़क/मार्ग का नाम व सड़क/मार्ग व सड़क/मार्ग की चौड़ाई अनिवार्य रूप से उल्लिखित की जायेगी और उक्त सम्पत्ति के निकटस्थ परिशिष्ट (क) में उल्लिखित सड़क से दूरी का भी उल्लेख करना आवश्यक होगा। जिन भूखण्ड/सम्पत्ति/जायदाद के दो तरफ मार्ग हैं, उनके दोनों मार्गों की चौड़ाई का उल्लेख प्रलेख में अनिवार्य रूप से किया जायेगा।
8. विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/सरकारी/अर्द्धसरकारी/औद्योगिक संस्थानों तथा यू0पी0एस0आई0डी0सी0 आदि द्वारा निष्पादित विलेखों पर शासनादेशों के निर्देशों के अनुरूप मूल्यांकन किया जायेगा। उक्त सम्पत्तियों के विक्रय पर यदि वह [प्राधिकरण/आवास](#) विकास परिषद से भिन्न पक्षकारों द्वारा विक्रय/अन्तरित की जाती हैं तो मूल्यांकन दर सूची में निर्धारित दर से किया जायेगा।
9. औद्योगिक भूमि एवं भवन का मूल्यांकन निम्नवत् किया जायेगा—
- (क) नगर निगम सीमा के अन्तर्गत स्थापित कोल्ड स्टोरेज/भट्टे/ वेयर हाऊस व अन्य औद्योगिक संस्थानों की भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित भूखड की दर में 20 प्रतिशत कम करते हुए किया जाएगा।
- (ख) नगर निगम सीमा से बाहर 1000 वर्ग मीटर तक के स्थापित कोल्ड स्टोरेज/भट्टे व अन्य औद्योगिक संस्थानों की भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित भूखड की दर में 20 प्रतिशत कम करते हुए किया जाएगा।
- (ग) नगर निगम सीमा के बाहर 1000 वर्ग मीटर से अधिक औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित कृषि भूमि दर के दो गुने पर किया जाएगा।
- (घ) औद्योगिक निर्माण की दरे निम्नवत होंगी—
- | | |
|---|-------------------|
| (i) आर0सी0सी0 / आर0बी0सी0 निर्माण हेतु— | रु0 6000 प्र0व0मी |
| (ii) टिन शेड/एस्बेस्टस | रु0 4000 प्र0व0मी |
| (iii) खपरैल | रु0 3000 प्र0व0मी |
- (ङ.) स्थापित औद्योगिक संस्थानों में लगी मशीनों व अन्य उपकरणों का मूल्यांकन उस क्षेत्र में पंजीकृत विशेषज्ञ वैल्यूअर से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर किया जायेगा।

10. इस मूल्यांकन सूची में निर्धारित भूखण्डों की दर प्रति क्रेता 1000 वर्ग मी० तक लागू होगी। इससे अधिक क्षेत्रफल होने की दशा में 1000 वर्ग मी० से अधिक अवशेष क्षेत्रफल हेतु निर्धारित भूखण्डों की दर 30 प्रतिशत कम करके लागू होंगी।
11. सिनेमा हाल के विक्रय पत्र में भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित/आवासीय दर से किया जायेगा।
12. समस्त विलेखों के साथ सम्पत्ति का नक्शा तथा साथ-साथ रूट चार्ट/प्लान (जो ए-4 साइज के कागज पर निर्मित हो व निकटतम मुख्यमार्ग से विक्रीत सम्पत्ति तक पहुंचने का मार्ग स्पष्ट रूप से दर्शित करता हो) प्रपत्र के साथ संलग्न करना आवश्यक होगा।
13. निर्माण की दरे रू० प्रति वर्ग मी०—
- | | |
|----------------|----------|
| उच्च श्रेणी | 9,000 /— |
| प्रथम श्रेणी | 7,500 /— |
| द्वितीय श्रेणी | 7,000 /— |
| तृतीय श्रेणी | 4,000 /— |
- उच्च श्रेणी से तात्पर्य उस निर्माण से है जिसमें मार्बल/ग्रेनाइट का प्रयोग हुआ है। प्रथम श्रेणी के निर्माण से तात्पर्य उस निर्माण से है जिसमें मुजैक/टाइल्स का प्रयोग हुआ है। तृतीय श्रेणी के निर्माण से तात्पर्य उस निर्माण से है, जो टिन शेड अथवा खपरैल से निर्मित है उपरोक्त तीनों श्रेणी के निर्माण के अतिरिक्त सभी निर्माण द्वितीय श्रेणी के माने जायेंगे।
14. निर्मित/ विकसित आवासीय फ्लैट्स/अपार्टमेन्ट/ग्रुप हाउसिंग स्कीम/बहुमंजिला आवासीय भवन के मूल्यांकन की दरें:— आवासीय फ्लैट्स, अपार्टमेन्ट, ग्रुप हाउसिंग स्कीम, एवं बहुमंजिला आवासीय भवन का कोई भाग एक अलग यूनिट के रूप में बिक्रीत होने पर उसका मूल्यांकन उनके सुपर एरिया के आधार पर किया जायेगा। विभिन्न सेक्टरों/क्षेत्रों/वार्डों में फ्लैटों की न्यूनतम दरें
- | | |
|------------------|-------------|
| सहारा स्टेट | 14000 /— रू |
| सहारा ग्रेस | 16000 /— रू |
| सहारा सिटी होम्स | 16000 /— रू |
| एल्डिको सिटी | 16000 /— रू |
| अन्य | 12000 /— रू |
- (फ्लैट के मूल्यांकन की दर में अनुपातिक भूमि का मूल्य समाहित है।)

(1) उक्त दरें सुपर एरिया के आधार पर निर्धारित हैं। सुपर एरिया का तात्पर्य है कि कवर्ड एरिया के साथ-साथ कवर्ड एरिया का न्यूनतम 20 प्रतिशत कामन एरिया अथवा फ्लैट के साथ विक्रीत वास्तविक कामन एरिया। इस प्रकार फ्लैट के मूल्यांकन का सूत्र निम्नवत होगा—

दर X कवर्ड एरिया+कवर्ड एरिया का न्यूनतम 20 प्रतिशत कामन एरिया अथवा वास्तविक कामन एरिया

उपरोक्त के आधार पर फ्लैट के आगणित मूल्य में निम्नलिखित सुविधाओं का मूल्य अतिरिक्त रूप से भामिल किया जायेगा।

- (क) फ्लैट में वुडन फ्लोरिंग / माडुलर किचन / जकूजी / वुडन वार्डरोब में से एक या एक से अधिक सुविधाओं के होने की दशा में 10 प्रतिशत अतिरिक्त।
- (ख) फ्लैट जिस बहुमंजिला काम्पलेक्स / भवन में स्थित है उसमें स्वीमिंग पूल या क्लब होने की दशा में 15 प्रतिशत अतिरिक्त।
- (ग) परन्तु फ्लैट के साथ उपरोक्त एकाधिक सुविधाओं के मौजूद होने की दशा में इस आधार पर फ्लैट के मूल्य में अधिकतम वृद्धि 20 प्रतिशत तक ही होगी।

(2)– सम्पूर्ण आवासीय काम्पलेक्स / भवन एक साथ विक्रीत होने की दशा में उसका मूल्यांकन सम्बन्धित क्षेत्र हेतु प्रभावी भूमि की दर एवं क्रमांक-14 में वर्णित निर्माण दर के योग के आधार पर किया जायेगा।

15—खुली छत के अन्तरण पर छत के अन्तरित क्षेत्रफल के मूल्य का निर्धारण निम्न प्रकार किया जायेगा:—

- (क) प्रथम तल की छत (भूतल के ऊपर) = भूखण्ड हेतु निर्धारित दर का 50 प्रतिशत छत का क्षेत्रफल।
- (ख) द्वितीय / तृतीय तल की छत (प्रथम तल एवं द्वितीय तल की ऊपर) = भूखण्ड हेतु निर्धारित दर का 40 प्रतिशत छत का क्षेत्रफल।
- (ग) तृतीय तल से ऊपर शेष समस्त तल की छत (भूतल की ऊपर) = भूखण्ड हेतु निर्धारित दर का 20 प्रतिशत छत का क्षेत्रफल।

16—वृक्षों का मूल्यांकन परिशिष्ट-ख के अनुसार किया जाएगा। (संलग्न-परिशिष्ट ख)

17—बोरिंग / कुआं चालू हालत में का मूल्यांकन 30,000 / = प्रति बोरिंग खराब हालत में मूल्यांकन 15,000 / = रु0 होगा।

18— जनपदीय मार्ग पर स्थित कृषि भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र के सामान्य दर से 40 प्रतिशत अधिक, लिंक/खडंजा मार्ग पर 25 प्रतिशत अधिक दर पर किया जायेगा। यह दर परिशिष्ट (क) में दिये गये मार्गों पर लागू नहीं होगी।

19— व्यासायिक किराये की दरें भूतल/अपर ग्राउन्ड फ्लोर/लोवर ग्राउन्ड फ्लोर पर लागू होगी। बेसमेंट (जिसका प्रत्येक हिस्सा जमीन के नीचे हो) तथा प्रथम तल पर निर्धारित व्यासायिक किराए की दर 10 प्रतिशत कम करके लागू होगी। द्वितीय तल एवं इससे अधिक तलों पर निर्धारित व्यवसायिक किराए की दर 20 प्रतिशत कम करके लागू होगी। प्रणतया वातानुकूलित भापिंग काम्प्लैक्स /माल/मल्टीप्लैक्स में स्थित वाणिज्यक प्रतिष्ठानों/दुकानों के मूल्यांकन में किराए की दरों में उक्त छूट लागू नहीं होगी।

20— वाणिज्यिक भवन के अन्तर्गत वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अर्थात नर्सिंग होम, होटल, मोटर रिपेयर गैराज, मैरिज हाल, क्लब, कोचिंग, दुकान, आफिस स्पेस (निर्मित स्पेस), गोदाम या व्यावसाय करने के लिए किसी ऐसे प्रतिष्ठान से भी है जहाँ पर उक्त को परिचालित करने के लिए संसक्त सामानों की आपूर्ति व स्टोर की व्यवस्था की जाती है।

21— परिशिष्ट (क) में दी गई सड़कों से दूरी का निर्धारण सड़क के किनारे/नाली से सम्पत्ति तक की वास्तविक दूरी के आधार पर किया जायेगा।

22— उपान्त/विनियमित क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्र के अतिविशिष्ट/विशिष्ट ग्रामों में एक या अधिक विक्रेताओं द्वारा एक व्यक्ति/एक विधिक व्यक्ति के हक में 630 वर्ग मी० या उससे कम भूमि का मूल्यांकन सुसंगत कृषि से भिन्न निर्धारित दर से किया जायेगा।

23— मिट्टी का क्रय विक्रय करने पर 45.00 रूपया प्रति घन मीटर की दर से मूल्यांकन किया जायेगा। पीली बालू का विक्रय करने पर 90.00 रू० प्रति घन मीटर की दर से मूल्यांकन किया जाएगा।

24— कृषि भूमि के मूल्यांकन में सड़क पर स्थित गाटे का तात्पर्य सम्पूर्ण गाटे से है मिनजुमला नम्बर अलग नहीं माना जायेगा।

25— अन्तरण पत्र के साथ संलग्न प्रपत्र (फार्म-6) का पूर्णरूपेण भरा जाना आवश्यक होगा इसके पूर्ण न होने की दशा में अन्तरण पत्र का प्रस्तुतीकरण स्वीकार न होगा।

26— अन्तरण विलेख में स्टाम्प भुल्क, इस मूल्यांकन सूची के आधार पर आगणित मूल्य अथवा प्रतिफल जो भी अधिक हो, पर देय होगा।

27— पूर्णतया वातानुकूलित शापिंग काम्पलेक्स/माल/मल्टीप्लेक्स में स्थित वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों

/दुकानों की किराये की दर निर्धारित किराए की दर से 25 प्रतिशत अधिक होगी।

28— नगर निगम की सीमा के अन्तर्गत स्थित एक बीघा यानी 2530 वर्गमीटर से कम ऐसी अविकसित भूमि, जो आवासीय/व्यावसायिक/औद्योगिक की श्रेणी में नहीं आती है, का मूल्यांकन दर सूची में गैर कृषिक भूमि हेतु निर्धारित दर से किया जायेगा। परन्तु परिशिष्ट (क) में स्थित सड़कों के दोनों तरफ 100 मीटर की दूरी तक स्थित भूमि के लिए यह दर लागू नहीं होगी। अविकसित भूमि का तात्पर्य केवल कृषि, बन्जर व परती भूमि से है।

तहसील बख्शी का तालाब लखनऊ की मूल्यांकन सूची-2010

1. नगरीय क्षेत्र:- अन्दर नगर निगम (मडियावं, रामपुर निस्फ, सहारा स्टेट/सहारा ग्रेस)
2. अर्द्ध नगरीय क्षेत्र:- (2 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क देय हैं)

(क) परगना – लखनऊ (ग्रामो की सूची)

श्रेणी (अ) खरगपुरजागीर, तिवारीपुर, नरहरपुर, भिठौलीखुर्द, मुहीउद्दीनपुर, मिर्जापुर, सैदपुर-जागीर।

श्रेणी (ब) कमलापुर, कमलाबाद, कोड़रीभौली, खटैया, धोबैला, पूरब गाँव, पल्हरी, सरौरा, सैदापुर।

(ख) परगना – महोना (ग्रामो की सूची 2 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क देय)

श्रेणी (अ) गुडम्बा, मिश्रपुर, बरगदीमगठ, रसूलपुरकायस्थ, कमलाबादबढौली।

श्रेणी (ब) अजनहरकलां, गोयला, दसौली, देवरईकला, नबीकोटनन्दना, पैकरामऊ, बरखुरदारपुर, बसहा, भाखामऊ, मामपुरबाना, मुबारकपुर, राजापुर इन्दौरा, रामपुरदेवरई, रूदही, रसूलपुरसादात, साढामऊ, भैसामऊ।

3. ग्रामीण क्षेत्र – (2 प्रतिशत देय नहीं है)

विशिष्ट ग्राम

परगना लखनऊ – दुग्गौर, बौरूमऊ, रैथा।

परगना महोना – विशिष्ट ग्राम– (2 प्रतिशत देय नहीं)

श्रेणी (क) आधारखेड़ा, उमरभारी, पलका, मोहम्मदपुर-मजरा, तरहिया, भौली।

श्रेणी (ख) कठवारा, गोविन्दपुरी, बेहटा, रजौली, सैदपुर, सरकपुर-सरैया, शिवखड़, हरधौरपुर, साधूपुर, चकगंजागिरि, चन्दाकोडर, दुर्जनपुर, पहाड़पुर, भड़सर, मिश्रीपुर, रामपुर-बेहड़ा, कुम्हरावां, कमालपुर-सिरसां, देवरीरुखारा, मदारीपुर,

बन्नौर, माधौपुर, चांदपुर-खानीपुर,
केसरमऊ-खुर्द, केसरमऊ-कलाँ, भवानीपुर,
बीकामऊकलाँ, अस्ती, अचरामऊ, गांगजोर।

सामान्य ग्राम:-

परगना-लखनऊ व परगना-महोना के नगरीय क्षेत्र, टाउन
एरिया क्षेत्र, अर्द्ध नगरीय ग्राम व विशिष्ट ग्रामो
को छोड़ कर शेष सभी ग्राम सामान्य ग्रामो की
श्रेणी में हैं।

दरें

1. नगरीय क्षेत्र:-

क्रमांक	क्षेत्र	भूमि की दरें	मासिक	कृषि भूमि की दर किराया
1.	मड़ियाँव, रामपुर निस्फ	4500	90	110लाख
2.	सहारा स्टेट, सहारा ग्रेस सहारा सिटी होम्स, एल्डिको सिटी	8500	90	-----
3.	नगर पंचायत इटौंजा	2500	50	18लाख
4.	नगर पंचायत महोना	2200	45	15लाख

2. अर्द्धनगरीय क्षेत्र (2 प्रतिशत देय)

परगना लखनऊ

श्रेणी (अ)	3000	50	55लाख
श्रेणी (ब)	2700	40	42लाख

परगना- महोना

श्रेणी (अ)	2700	45	42लाख
श्रेणी (ब)	2500	45	40लाख

3. विशिष्ट ग्राम :- (2 प्रतिशत देय नहीं)

परगना - लखनऊ	2200	40	26लाख
--------------	------	----	-------

परगना- महोना

श्रेणी (क)	2400	40	25लाख
श्रेणी (ब)	2200	40	20लाख

सामान्य ग्राम:-

क्षेत्र	भूमि की दरें	मासिक किराया	कृषि भूमि की दर
परगना लखनऊ	1000	30	12लाख
परगना महोना	900	30	10लाख

तहसील बख्शी का तालाब क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले परिशिष्ट-क के मार्गों की दरे।

सड़क से 25 मी० की दूरी तक				25 मी० के बाद 100 मी० तक		
सड़क का नाम	भूमि की दरे प्रति वर्ग मी०	मासिक किराया प्रति वर्ग मी.	कृषि दर प्रति हे० लाख रुपया	भूमि की दरे प्रति वर्ग मी०	मासिक किराया प्रतिवर्ग मी०	कृषि दर प्रति हे० लाख रुपया
1. कुर्सी रोड						
(1) गुडम्बा	8000	60	60	5000	56	40
(2) मिश्रपुर	7000	60	60	5000	56	40
(3) बसहा	7000	60	50	4500	56	40
(4) दसौली	7000	60	50	4000	56	40
(5) पैकरामऊ	6000	50	45	3000	40	40
(6) पलका	5000	50	40	3000	40	32
(7) बेहटा	4000	45	40	3000	40	32
2-सीतापुर रोड						
(1) भिठौली खुर्द	12000	90	90	9000	80	60
(2) मोहीउद्दीनपुर	10000	90	85	8000	80	50
(3) कमलाबाद बढौली	9000	90	75	8000	80	50
(4) नवीकोट नन्दना	9000	90	75	8000	80	50
(5) रामपुर देवरई	8500	90	75	8000	80	50
(6) रुदही	8500	90	75	8000	80	50
(7) बरगदी मगठ	8000	90	75	8000	80	50
(8) मामपुर बाना	8000	90	75	8000	80	50
(9) भैंसामऊ	7000	80	50	5500	60	45
(10) रामपुर बेहड़ा	6000	80	50	5500	60	45
(11) देवरी रुखारा	6000	75	50	5500	60	45
(12) दिगोई	6000	75	50	5500	60	45
(13) करौंदी	6000	75	50	5500	60	45
(14) कमालपुर सिरसा	6000	70	50	5500	60	45
(15) मन्डौली	6000	70	50	5500	60	45
(16) अर्जुनपुर	6000	70	50	5500	60	45
(17) माधौपुर	6000	70	50	5500	60	45
(18) टिकारी	6000	70	50	5500	60	45
(19) बनगाँव	6000	70	50	5500	60	45
(20) चाँदपुर खानीपुर	6000	70	50	5500	60	45
(21) इटौंजा	6000	70	50	5500	60	45

(22) मानपुर राजा	5500	65	50	5000	60	36
(23) सराय उसरना	5500	65	50	5000	60	36
(24) बेलवा	5500	65	50	5000	60	36
(25) बाहरगांव	5000	65	50	4500	60	36
3-सीतापुर रोड से आई0 आई0 एम रोड व आई0 आई0 एम रोड से हरदोई रोड को मिलाने वाली रिंग रोड / बाईपास	10000	100	90 लाख	8000	80	70 लाख

जनपदीय मार्ग

- 1-माल इटौंजा महोना कुर्सी मार्ग
- 2-बख्शी का तालाब कुम्हारांवा बाबागंज मार्ग
- 3-बख्शी का तालाब चन्द्रिका देवी मार्ग
- 4-बख्शी का तालाब अस्ती बेहटा मार्ग
- 5-छठा मील रैथा मार्ग।