संख्या-1512/आठ-1-25/ई1820505

प्रेषक,

पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
उ0प्र0 लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

3. अध्यक्ष/जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 लखनऊ : दिनांक 25 दिसम्बर, 2025

विषयः विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कास्टिंग के लिए आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर विदित है कि प्रदेश में विभिन्न विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद द्वारा जन सामान्य को आवासीय सुविधा प्रदान करने हेतु भू-खण्ड एवं फ्लैट की योजनाएं विकसित की जाती है और उन्हें नियमानुसार आवंटित किया जाता है। विभिन्न विकास प्राधिकरणों में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और उनके निस्तारण में नीतिगत एकरूपता बनाए रखने के लिए एक मार्गदर्शी सिद्धान्त निर्धारित किये जाने की आवश्यकता है। इसी प्रकार विभिन्न अभिकरणों की अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के लिए वर्तमान में प्रभावी शासनादेशों में समाधान उपलब्ध न होने के कारण इस हेतु भी नीति निर्धारण की आवश्यकता पायी गयी है।

2- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन आवास एवं विकास परिषद व विभिन्न विकास प्राधिकरणों की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं अनिस्तारित परिसम्पत्तियों के निस्तारण के लिए वर्तमान में प्रभावी शासनादेशों में समाधान उपलब्ध न होने के कारण अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के लिये नीतिगत एकरूपता बनाये रखने हेतु शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति/ 1998 दिनांक 20.11.1999, शासनादेश संख्या-780/आठ-1-9-16 समिति/98 दिनांक 27.02.2009 एवं शासनादेश संख्या-1762/आठ-1-9-16 समिति/98 दिनांक 18.06.2009 द्वारा पूर्व में निर्गत गाईड लाईन्स को अवक्रमित करते हुये आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 निम्नवत निर्गत किया जाता है :-

आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025

1. **सम्पत्ति की अंतिम लागत गणनाः-** आवंटन की तिथि में वास्तविक कीमत आंकलित कर आवंटी से मूल्य लिया जाना चाहिए। यदि आवंटन-पत्र अनुमानित मूल्य पर जारी किया गया हो तो निर्माण पूर्ण होने पर वास्तविक कीमत का अन्तर लिया जाये। वास्तविक मूल्य सूचित मूल्य से 10 प्रतिशत (कार्नर

भूखण्ड तथा मानक क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल की स्थिति को छोड़कर) अधिक बढ़ता है तो आवंटी को यह विकल्प होगा कि वह सम्पत्ति क्रय न करे तथा जमा धनराशि वापसी हेतु आवेदन की तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एम0सी0एल0आर0 दर पर साधारण ब्याज सहित वापस प्राप्त कर ले। भूखण्डों की दर आवंटन की प्रचलित दर ली जायेगी। इसी प्रकार यदि निर्धारित अवधि में आवंटी रजिस्ट्री/कब्जा की प्रक्रिया नहीं कर पाते हैं तो भी आवंटी चाहे तो अन्तिम लागत सूचित करने के पश्चात 60 दिवस के अन्दर उसे अधिकार होगा कि सम्पत्ति क्रय न करे और धनराशि वापसी हेतु आवेदन की तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एम0सी0एल0आर0 दर पर साधारण ब्याज सहित वापस प्राप्त कर ले।

2. <u>भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित:-</u>

2.1 ऐसी योजनायें जहां विकास कार्य अपूर्ण हैं वहां भूमि की दर सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को प्रचलित भारतीय स्टेट बैंक के एम0सी0एल0आर0 दर से भूमि दर प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। जिन योजनाओं के लिए ऋण लिया गया हो उनमें ऋणदायी संस्था द्वारा निर्धारित ब्याज दर में 01 प्रतिशत जोड़कर प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में बोर्ड को दरों को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए।

2.2 कार्नर सम्पत्ति पर 05 प्रतिशत, पार्क फेसिंग पर 05 प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 05 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हो तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 12 प्रतिशत अधिक होगा।

3. <u>भूमि का अध्याप्ति मूल्य बढने के कारण:-</u>

प्रतिकर के सम्बन्ध में अभिनिर्णय घोषित होने के पश्चात भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किसी न्यायालय द्वारा प्रतिकर की धनराशि बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उसका प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका आवंटन पत्र/लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना

	चाहिए।
4. <u>सम्पत्तियों के मूल्यांकन की विधिः-</u>	<u>(क) रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन</u> प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आवंटन करने की दशा में आवंटी से लिये जाने वाला मूल्य वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में ही निर्धारित कर दिया जाना चाहिए। <u>(ख) सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण</u> मूल्य निर्धारण के लिए अभी तक आडिट चार्जेज, अनुरक्षण चार्जेज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चार्जेज, यातायात सुधार चार्जेज तथा अन्य नाना प्रकार के चार्जेज लिये जाते है और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल है। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसीन खर्चे भी समय समय पर हो जाते है जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते है। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता हैः- <u>बेसिक मूल्य</u> (भूमि की लागत + आन्तरिक विकास कार्यो की लागत + वाह्य विकास कार्यो की लागत + भवन निर्माण लागत) + ब्याज * * ब्याज दर सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह के प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की एम0सी0एल0आर0 + 1 प्रतिशत दर रखी जा सकती है परन्तु यदि योजना ई0डब्लू0एस0 के लिए ही हो तो दुर्बल आय वर्ग हेतु उक्त दर 7 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। <u>एच. आई. जी./एम. आई. जी./एम. एम. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य</u> बेसिक मूल्य + बेसिक मूल्य का 6 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + बेसिक मूल्य का 10 प्रतिशत ओवरहैड। <u>एल. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य =</u> बेसिक मूल्य + बेसिक मूल्य का 6 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + बेसिक मूल्य का 9 प्रतिशत ओवरहैड। कमजोर वर्ग तथा अन्य छोटी श्रेणियो के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + बेसिक मूल्य का 6 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + बेसिक मूल्य का 8 प्रतिशत ओवरहैड।
5. आन्तरिक तथा वाहय विकास के	आन्तरिक विकास

मूल्यांकन में सम्मिलित किये जाने वाले कार्यः-	1.	सर्वेक्षण (कन्टूरिंग एवं लेबलिंग)
	2.	भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ बैलेसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
	3.	भूमि के चिन्हीकरण का कार्य।
	4.	भूमि सुधार के अन्य कार्य।
	5.	सड़कों का निर्माण।
	6.	जल व्यवस्था।
	7.	सीवर एकत्रीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीवर सीवेज ट्रिटमेंट प्लान्ट।
	8.	विद्युत वितरण व्यवस्था (विद्युत उपकेन्द्रों की भूमि का मूल्य भी सम्मिलित किया जाना चाहिए ताकि राज्य विद्युत परिषद को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जा सके।)
	9.	ड्रेनेज नेटवर्क।
	10.	आर्बोरिकल्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्बोरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जाये।)
	11.	फिजीकल कन्टेन्जेन्सी तथा टूल्स एवं प्लान्ट्स।
	12.	ग्रामों का विकास (योजना क्षेत्र के अन्दर)।
	13.	स्कूल तथा अग्निशमन केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य।
	14.	पुलिस चौकी/पुलिस थाना-डाकघर, सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, आटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
	15.	नाई, धोबी, पान, बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपेयर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर बेचने हेतु प्राविधान करने की लागत।
	16.	बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/अस्पताल आदि व्यवसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर बेचने के लिए

प्रविधान आन्तरिक विकास शुल्क मे रखा जाना चाहिए।

17. डी0पी0आर0 ले-आऊट आदि के तैयार करने पर कन्सलटेन्सी फीस यदि देय हो।

18. मार्केटिंग/विज्ञापन पर आने वाले व्यय।

<u>वाह्य विकास</u>

1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इनके लिए आवश्यक भूमि के अर्जन की लागत।

2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।

3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए बाह्य सीवेज की लागत।

4. योजना के बाहर तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था।

5. बाह्य ड्रेनेज परियोजना की लागत।

6. छोटी कालोनियो में अथवा निजी कालोनियों के बाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीवेज व ड्रेनेज के अतिरिक्त स्कूल, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/ पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (टन्चिग ग्राउण्ड उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, आटो-टैम्पो स्टैण्ड-रिक्शा स्टैण्ड आदि के किये गये अथवा भविष्य में किये जाने वाले निर्माण की लागत लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किसी भी सरकार/ अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/ भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत बाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।

7. नाई, धोबी, पान-बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर साईकिल, आटो मिस्त्रयों, सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक,

		प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों द्वारा आवासीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता कराने की व्यवस्था को देखते हुए निजी कालोनियों से लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क में इनकी लागत भी लोड की जानी चाहिए।
6.	किश्तों में ब्याज की दरः-	6.1 ऋण न लेने की स्थिति में सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की एम0सी0एल0आर0 + 1 प्रतिशत पर रखी जा सकती है परन्तु दुर्बल आय वर्ग भवनों हेतु उक्त दर 7 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। 6.2 ऋण लेने की स्थिति में ऋणदायी संस्था की ब्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटी की किश्ते बनायी जानी चाहिए।
7.	सम्पत्तियों के मूल्य का पूर्ण भुगतान किये जाने पर छूट	सम्पत्ति का आवंटन पत्र निर्गत होने के पश्चात पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त अवशेष धनराशि के पूर्ण भुगतान किये जाने की स्थिति में निम्नवत् छूट प्रदान की जा सकती हैः- (1) 45 दिवस में जमा करने पर 6 प्रतिशत की छूट (2) 60 दिवस में जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट (3) 90 दिवस में जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट स्पष्टीकरणः- आवंटी द्वारा जिस दिवस को पूर्ण धनराशि जमा की गयी है, उसे उसी दिवस की छूट अनुमन्य होगी।
8.	किश्त की धनराशि देय तिथि तक जमा न करने पर दण्ड ब्याज लिए जाने से संबंधित	समय से किश्तें जमा न करने पर दण्ड ब्याज 2 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज की दर से किश्तों की अनुमन्य व्यवस्था के अन्तर्गत अतिरिक्त लिया जायेगा।
9.	अवशेष सम्पत्तियों को 'सेल' पर विक्रय किये जाने के प्राविधान	1. अवशेष सम्पत्त्यिों को 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जाना 9.1.1. निर्मित आवासीय सम्पत्ति/फ्लैट्स ऐसी सम्पत्तियां जो, उपयोग के उपयुक्त हो तथा अवस्थापना सुविधाएं पूर्ण होने के पश्चात तीन वर्षों में न्यूनतम 05 बार विज्ञापित हो चुकी हो अथवा प्रथम आगत प्रथम प्रदत्त (FCFS) पद्वति पर न्यूनतम 03 वर्ष तक निरन्तर आवंटन हेतु उपलब्ध रही हो एवम् प्रथम विज्ञापन जारी किये जाने के 03 वर्षो में 50 प्रतिशत

तक इकाईयां बिक पायी हो अथवा 04 वर्षों में 60 प्रतिशत इकाईयां बिक पायी हों अथवा 05 वर्षो के उपरान्त अवशेष सभी अनिस्तारित सम्पत्तियों को बोर्ड स्तर से अनुमोदन के उपरान्त 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जा सकता है।

9.1.2 निर्मित व्यवसायिक सम्पत्ति

ऐसी व्यवसायिक सम्पतियां, जो उपयोग के लिये उपयुक्त हो तथा अवस्थापना सुविधाएं पूर्ण होने के पश्चात न्यूनतम 05 बार विज्ञापित हो चुकी हो एवं प्रथम विज्ञापन जारी किये जाने के 03 वर्षो में नही बिक पायी है, को बोर्ड स्तर से अनुमोदन के उपरान्त 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जा सकता है।

स्पष्टीकरणः- 'सेल' पर घोषित होने की तिथि पर योजना में जो सम्पत्तियां रिक्त है वही 'सेल' पर विक्रय हेतु मानी जायेंगी। कोई भी आंवटित सम्पत्ति 'सेल' पर विक्रय नही की जायेगी।

9.2 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित सम्पत्तियों का मूल्यांकन

सम्पत्तियों के 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित होने के उपरान्त उसका मूल्य 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित होने की तिथि के मूल्य पर फ्रीज करते हुये उक्त सम्पत्ति के मूल्यांकन का विश्लेषण कर, केस टू केस बेसिस पर अधिकतम 25 प्रतिशत तक सम्पत्ति का मूल्य कम किये जाने के संबन्ध में बोर्ड बैठक के माध्यम से निर्णय लिया जा सकता है किन्तु किसी भी दशा में निर्धारित संशोधित मूल्य संम्पत्ति के प्रथम विज्ञापित विक्रय मूल्य से कम नहीं होना चाहिए।

9.3 'सेल' की सम्पत्तियों को किराया क्रय पद्धति पर आवंटन हेतु ब्याज दर

9.3.1 'सेल' की सम्पत्तियों हेतु ब्याज दर रेरा के प्राविधानों के अनुसार सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की MCLR+1 प्रतिशत दर रखी जा सकती है परन्तु दुर्बल आय वर्ग भवनों हेतु उक्त दर 5 प्रतिशत से अधिक नही होगी तथा दुर्बल आय वर्ग के व्यक्ति द्वारा किशत जमा करने में डिफाल्ट होने पर चक्रवृद्धि ब्याज नही लिया जायेगा।

9.3.2 केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, स्थानीय निकाय, बैंक, सार्वजनिक उपक्रमों, जल संस्थान एवं समस्त प्रकार के सरकारी/अर्द्धसरकारी विभाग के कार्मिकों को 'पहले आओ पहले पाओ' योजना के अन्तर्गत वरीयता प्रदान की जायेगी तथा सेवारत कार्मिकों को फ्लैट्स के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि एवं सेवानिवृत्त कार्मिकों को फ्लैट्स के कुल मूल्य की 50 प्रतिशत धनराशि का एकमुश्त भुगतान करने पर हायर परचेज एग्रीमेन्ट निष्पादित करते हुए कब्जा प्रदान किया जायेगा। फ्लैट्स के मूल्य की अवशेष धनराशि का भुगतान सेवारत कार्मिकों द्वारा अधिकतम 07 वर्षों एवं सेवानिवृत्त कार्मिकों द्वारा अधिकतम 05 वर्षों की मासिक किश्तों में नियमानुसार देय ब्याज सहित किया जायेगा। इस सम्बन्ध में विस्तृत नियम एवं शर्तें सम्बन्धित अभिकरण द्वारा निर्धारित की जायेंगी।

9.4 'सेल' की सम्पत्तियों के मूल्य का पूर्ण भुगतान किये जाने पर छूट

'सेल' की सम्पत्ति का आवंटन पत्र निर्गत होने के पश्चात पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त अवशेष धनराशि के पूर्ण भुगतान किये जाने की स्थिति में निम्नवत् छूट प्रदान की जा सकती हैः-

(1) 45 दिवस में जमा करने पर 6 प्रतिशत की छूट
(2) 60 दिवस में जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट
(3) 90 दिवस में जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट

स्पष्टीकरणः आवंटी द्वारा जिस दिवस को पूर्ण धनराशि जमा की गयी है, उसे उसी दिवस की छूट अनुमन्य होगी।

9.5 'सेल' की सम्पत्तियों को बल्क में क्रय करने पर अनुमन्य छूट

बल्क में 10 से 25 फ्लैट्स तक खरीदे जाने पर 5 प्रतिशत, 26 से 50 फ्लैट्स तक खरीदे जाने पर 10 प्रतिशत तथा 50 फ्लैट्स से अधिक खरीदने की स्थिति में 15 प्रतिशत छूट प्रदान की जाये किन्तु किसी भी दशा में छूट के उपरान्त आगणित मूल्य सम्पत्ति के प्रथम विज्ञापित विक्रय मूल्य से कम नही होना चाहिए। देय धनराशि का पूर्ण भुगतान 90 दिवस में किया जाना होगा अन्यथा नियमानुसार

ब्याज देय होगा। दुर्बल आय वर्ग भवनों का विक्रय बल्क में किया जाना अनुमन्य नही होगा।

नोटः-सोसायटी, कम्पनी/फर्म, व्यक्ति विशेष, विकासकर्ता, शासकीय/अर्धशासकीय भाग/ सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम इत्यादि बल्क में सम्पत्ति क्रय करने हेतु पात्र होंगे।

9.6 'सेल' की सम्पत्तियों के विक्रय हेतु आय सीमा व सम्पत्ति संख्या सीमा आदि से छूट

'सेल' की सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु ई.डब्लू.एस. श्रेणी की सम्पत्तियों के अतिरिक्त अन्य आय वर्ग की सम्पत्तियों हेतु आय सीमा के प्रतिबन्ध शिथिल रहेगें। 'सेल' की सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु समस्त श्रेणी की सम्पत्तियों हेतु एक से अधिक सम्पत्ति क्रय किये जाने का प्रतिबन्ध शिथिल रहेगा तथा समस्त श्रेणियों की सम्पत्तियों हेतु आरक्षण के प्रतिबन्ध भी नही रहेंगे।

9.7 'सेल' की सम्पत्तियों में क्लब हाउस/कम्यूनिटी सुविधाएं आदि की उपलब्धता के सम्बन्ध में।

'सेल' पर अनिस्तारित फ्लैट्स में बेसिक सुविधाओं एवं क्लब हाउस/ कम्यूनिटी सुविधाएं आदि (रेट्रोफिटिंग/रिफर्बिशिंग) का गैप एनालिसिस करते हुए उपलब्ध न होने की दशा में आवश्यकतानुसार प्राधिकरण/परिषद बोर्ड से अनुमति प्राप्त कर प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से इनका विकास किया जा सकता है। इस हेतु व्यय धनराशि को इन 'सेल' की सम्पत्तियों की लागत पर भारित नही किया जायेगा। तद्नुसार प्राधिकरण अवस्थापना निधि को व्यय किये जाने से सम्बन्धित शासनादेश संख्या-948(1)/आठ-1-18-44-विविध/18 दिनांक 26.07.2018 को उक्त सीमा तक संशोधित किया जायेगा।

9.8 'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर्स की सेवाएं लिया जाना।

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर की सेवाओं हेतु 03 माडल्स अपनाये जा सकते हैः-

माडल-1 (प्रचार-प्रसार)

आन-लाइन एग्रीगेटर के माध्यम से सम्पत्तियों का व्यापक प्रचार-प्रसार।

माडल-2 (ब्रोकरेज)

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण के व्यापक प्रचार /प्रसार एवं विक्रय हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर /प्रमोटर को आर0एफ0पी0/ ई0ओ0आई0 के माध्यम से निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार आबद्ध करते हुये सम्पत्तियों की बिक्री का प्रयास किया जाये। इस हेतु फ्लैट की बिक्री के उपरान्त उसके आधार मूल्य (Baseprice) का अधिकतम 1 प्रतिशत (GST सहित) तक भुगतान किया जा सकता है। इस मॉडल के अन्तर्गत ब्रोकरेज के आधार पर सम्पत्तियों की ब्रिकी की प्रक्रिया में प्राधिकरण/परिषद के किसी कर्मचारी की भूमिका नही रखी जायेगी।

मॉडल -3 (अपग्रेडेशन मॉडल)

ऑन-लाइन एग्रीगेटर/प्रमोटर को आर0एफ0पी0/ ई0ओ0आई0 के माध्यम से प्रक्रिया/शर्ते निर्धारित करते हुये आबद्ध किया जायेगा। आन-लाइन एग्रीगेटर को अनिस्तारित फ्लैट्स की संपूर्ण योजना/ब्लाक इत्यादि "जैसा है जहां है" के आधार पर उपलब्ध कराया जा सकता है, जिसे एग्रीगेटर द्वारा यथाआवश्यक रेट्रोफिट/रिफर्बिश कर प्राधिकरण/परिषद की तरफ से चयनित आवंटी को विक्रय किया जायेगा। आंवटी द्वारा प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित फ्लैट मूल्य तथा एग्रीगेटर द्वारा व्यय वैल्यू एडिशन धनराशि का भुगतान प्राधिकरण/परिषद को किया जायेगा। ऑन -लाइन एग्रीगेटर को प्राधिकरण/परिषद द्वारा वैल्यू एडिशन धनराशि का भुगतान रजिस्ट्री के पश्चात किया जायेगा। वैल्यू एडिशन धनराशि पर यदि कोई टैक्स देय होगा तो उसका भुगतान एग्रीगेटर द्वारा किया जायेगा।

नोटः- मॉडल-1 का क्रियान्वयन प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/परिषद के आवास आयुक्त तथा मॉडल-2 व मॉडल-3 का क्रियान्वयन प्राधिकरण/परिषद के बोर्ड से अनुमोदन के उपरान्त ही किया जा सकेगा।

9.9 'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु मार्केटिंग सेल का गठन।

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु सभी विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक डेडिकेटेड मार्केटिंग सेल का गठन करते हुये उसका एक प्रभारी नियुक्त किया जाएगा, जिसके अधीन आवश्यकतानुसार स्टाफ की तैनाती आउटसोर्सिंग से की जाये, जिसके पास अनिस्तारित सम्पत्तियों से सम्बन्धित समस्त सूचनाएं/ रियायतों आदि की जानकारी उपलब्ध रहे, जिससे जनसामान्य को फ्लैट देखने एवं क्रय करने के संबन्ध में निर्णय लेने में सुगमता हो। अवकाश दिवसों में भी उक्त मार्केटिंग सेल कार्य करेगा तथा फ्लैट देखने के इच्छुक क्रेताओं को फ्लैट दिखाए जाने की भी व्यवस्था सुनिश्चित करेगा। मॉडल फ्लैट तथा रिसेप्शन इत्यादि भी बनाया जायेगा। तैनात कार्मिकों के मोबाइल नम्बर/ई-मेल का विवरण भी उपलब्ध कराया जायेगा।

9.10 'सेल' पर विक्रय हेतु सम्पत्तियों को किराए पर दिया जाना।

- व्यवसायिक 'सेल' की अनिस्तारित सम्पत्तियों को केन्द्र सरकार/राज्य सरकार के विभाग/अर्द्ध सरकारी विभाग/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों को किराये पर दिये जाने में प्राथमिकता दी जायेगी। इस हेतु पूर्व में जारी शासनादेश संख्या-882/आ-1-2001-72 बैठक दिनांक 16.02.2001 को उक्त सीमा तक संशोधित किया जायेगा।
- 'सेल' की आवासीय सम्पत्तियों को व्यक्तिगत रूप से (Individually) किराए पर नही दिया जायेगा बल्कि केन्द्र सरकार/राज्य सरकार के विभाग/अर्द्ध सरकारी विभाग/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों तथा बल्क में प्रक्रिया एवं शर्तें निर्धारित करते हुये एग्रीगेटर्स के माध्यम से किराये पर दिया जा सकता है।
- 'सेल' की व्यवसायिक/आवासीय सम्पत्तियों को किराये पर दिये जाने की स्थिति मे उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन नियमावली 2021 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुये नियमानुसार किराये का

		निर्धारण/ अनुबन्ध-निष्पादन आदि की कार्यवाही की जायेगी। **9.11 परिषद/प्राधिकरण में रिक्त 'सेल' पर विक्रय की सम्पत्तियों को सेन्ट्रेलाइज्ड पोर्टल पर प्रदर्शित किया जाना।** समस्त विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में उपलब्ध 'सेल' की तथा अन्य शेष सम्पत्तियों को सेन्ट्रेलाइज्ड पोर्टल यथा आवास विभाग एवं आवास बन्धु, की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जायेगा। **9.12 'सेल' पर विक्रय हेतु फ्लैट्स का एकीकरण** यदि 'सेल' पर छोटे फ्लैट्स की बिक्री संभव नही हो पा रही हो तो मार्केट सर्वेक्षण के आधार पर मांग होने पर दुर्बल आय वर्ग श्रेणी को छोड़कर अन्य श्रेणियों के दो छोटे फ्लैट्स को एकीकृत कर एक बड़े फ्लैट के रूप में उसका विक्रय किया जा सकता है।
10.	<u>खण्डवार (सेक्टोरियल) कास्टिंग तथा सम्पूर्ण योजना की कास्टिंग से संबंधितः-</u>	अलग-अलग विकास प्राधिकरण तथा आवास परिषद आवश्यकता के अनुरूप सेक्टर बनाये तथा सेक्टरवाईज क्रम से विकास कराने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले सेक्टर को लें। इसकी क्रमबद्धता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कब्जे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।
11.	<u>कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विसेज चार्जेज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि इक्युपमेन्ट से संबंधितः-</u>	11.1 जब तक किसी योजना की सर्विसेज का हस्तान्तरण नगर निगम को नहीं किया जाता है तब तक उसका रख-रखाव विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा किया जायेगा। अतः उपरोक्त परियोजना हेतु विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा निर्धारित अनुरक्षण शुल्क आवंटियों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस अनुरक्षण शुल्क की दरें निम्नवत् होंगीः- 1. आवासीय भूखण्ड रु0- 5.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह। 2. संस्थागत/कार्यालय के भूखण्ड रु0- 7.50 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।

3. व्यवसायिक भूखण्ड रु0- 10.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।
4. सामुदायिक सुविधायें/स्कूल रु0- 2.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।
5. बहुमंजिले भवन/फ्लैट्स रु0- 10.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह (बिल्ट अप एरिया पर)।
6. निर्मित दुकानें रु0- 20.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।

उपरोक्त दरें आयकर विभाग के कास्ट इन्डेक्स के आधार पर प्रत्येक वर्ष पुनः निर्धारित की जायेगी।

11.2 सामान्यतया योजना की सर्विसेज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेकों कमियां इंगित की जाती है। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विसेज के मानक ज्ञात करके सर्विसेज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इक्युप्मेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

12. <u>आवंटन का निरस्तीकरण एवं निरस्त होने के पश्चात पुनर्जीवित करने पर पुर्नजीवन शुल्क लेने से संबंधित</u>

12.1 पूर्ण भुगतान पर आवंटित आवासी सम्पत्तियों के देय धनराशि का भुगतान आवंटन पत्र में निर्दिष्ट तिथियों के पश्चात 03 माह तक न किये जाने (डिफाल्ट) पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को यह अधिकार होगा कि आवंटित सम्पत्ति का आवंटन निरस्त कर दें। तीन माह व्यतीत हो जाने के उपरान्त अगले तीन माह तक धनराशि जमा न करने के पश्चात आवंटित सम्पत्ति का आवंटन स्वतः निरस्त माना जायेगा।

12.2 किश्तों पर आवंटित आवासीय सम्पत्तियों में लगातार तीन किश्तों के डिफाल्ट होने पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को यह अधिकार होगा कि आवंटित सम्पत्ति का आवंटन निरस्त कर दें, लगातार 06 किश्तों के डिफाल्ट होने पर आवंटित सम्पत्ति का आवंटन स्वतः निरस्त माना जायेगा।

12.3 पुनर्जीवन उसी आवासीय सम्पत्ति का किया जायेगा जिस पर आवंटी द्वारा सम्पत्ति मूल्य का निरस्तीकरण से पूर्व 50 प्रतिशत धनराशि जमा की गयी हो। पुनर्जीवन वर्तमान मूल्य का 1 प्रतिशत लेकर किया जा सकेगा। अवशेष धनराशि पुराने मूल्य पर ब्याज/अतिरिक्त ब्याज लेकर अथवा वर्तमान दर पर, दोनों में जो अधिक हो, से किया जायेगा। पुनर्जीवन उसी सम्पत्ति का किया जायेगा जो संपत्ति आवंटित थी। ई0डब्लू0एस0/ एल0आई0जी0 श्रेणी को छोड़कर शेष समस्त श्रेणी के आवंटियों द्वारा पुनर्जीवन के समय अवशेष बकाये धनराशि का पूर्ण भुगतान 03 माह के अन्दर जमा करने का शपथ पत्र देने की स्थिति में ही पुनर्जीवन किया जा सकेगा। यदि आवंटित सम्पत्ति रिक्त नहीं है तो पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा। पुनर्जीवन निरस्तीकरण की तिथि के पश्चात 06 माह के अन्दर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर ही विचार किया जायेगा।

12.4 आवासीय सम्पत्तियों को छोड़कर शेष अन्य श्रेणी के सम्पत्तियों में आवंटन निरस्त होने पर पुनर्जीवन नहीं किया जायेगा।

13. <u>मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर:-</u>

यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुये क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की वर्तमान दर लगायी जायेगी, परन्तु अतिरिक्त भूमि आवंटन से पूर्व अतिरिक्त भूमि को नये भूखण्ड के रूप में सृजित किये जाने का भी परीक्षण किया जाना अनिवार्य होगा।

14. <u>परिवर्तन शुल्क:-</u>

14.1 भूखण्ड से भूखण्ड में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।

14.2 भूखण्ड/भवन से फ्लैट में परिर्वतन अनुमन्य होगा परन्तु परिवर्तन के पश्चात प्राप्त होने वाले फ्लैट का मूल्य पूर्व आवंटित भूखण्ड/भवन के तत्समय प्रचलित मूल्य के समतुल्य होना चाहिये।

14.3 परिवर्तन शुल्क निम्नवत दर से लिया जायेगा:-

14.3.1 एक ही योजना में बहुमंजिले फ्लैट (4 अथवा 4 से अधिक तल को बहुमंजिला माना जायेगा) से किसी भी अन्य बहुमंजिले फ्लैट में परिवर्तित फ्लैट के

		मूल्य का 1 प्रतिशत। (अलोकप्रिय होने की दशा में परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा)।
		14.3.2 एक ही योजना के किसी भी सेक्टर में एकल भवन/भूखण्ड से फ्लैट में परिवर्तन पर परिवर्तित फ्लैट के मूल्य का 1 प्रतिशत।
15.	<u>विकास प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/ अधिकारियों को आवंटित सम्पति के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।</u>	किसी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद में कार्यरत कर्मचारियों/ अधिकारियों को जो आवासीय सम्पत्तियां आवंटित की जायेगी उनमें सम्पति के वर्तमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकमुश्त छूट अनुमन्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ प्राधिकरण के कर्मचारियों/अधिकारियों की इच्छा के किसी भी प्राधिकरण की कालोनी में तथा परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को इच्छा के किसी भी परिषद की कालोनियों में लिया जा सकता है।
16.	<u>एक मंजिले से अधिक भवनों/ दुकानों में भूमि की लागत-लगाये जाने से सम्बन्धितः-</u>	16.1 <u>दो मंजिले भवनों में :</u> इन भवनों में खुला क्षेत्रफल जो सिर्फ भूतल का हो वह भूतल में तथा अवशेष क्षेत्रफल का विभाजन भूतल व प्रथम तल में 60:40 में लिया जायेगा। 16.2 <u>तीन मंजिले भवनों में :</u> इन भवनों में खुला क्षेत्रफल जो सिर्फ भूतल का हो वह भूतल में तथा शेष क्षेत्रफल का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल में क्रमशः 45:25:30 में किया जायेगा। 16.3 <u>चार मंजिले भवनों में :</u> इन भवनों में खुला क्षेत्रफल जो सिर्फ भूतल का हो वह भूतल में तथा शेष क्षेत्रफल का विभाजन भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल तथा तृतीय तल में क्रमशः 40:20:20:20 में किया जायेगा। 16.4 <u>लोवर भूतल व अपर भूतल में व्यवसायिकः</u> इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी तथा भूमि मूल्य का विभाजन लोवर भूतल व अपर भूतल में क्रमशः 40:60 में किया जायेगा। 16.5 <u>लोवर भूतल व अपर भूतल एवं प्रथम तल पर दूकानें अथवा व्यवसायिक हालः</u> इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी

तथा भूमि मूल्य का विभाजन लोवर भूतल, अपर भूतल व प्रथम तल में क्रमशः 30:40:30 में किया जायेगा।

16.6 चार मंजिल व चार मंजिला से अधिक आवासीय भवनों/फ्लैटों में:

इसमें जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका मूल्य आवासीय दर से लगाया जायेगा तथा भूमि की दर डेढ़ गुनी नहीं लगायी जायेगी क्योंकि फ्लैटों की कीमत काफी बढ़ जाती है। फ्लैट में जितना बिल्टप एरिया आता है उससे उपरोक्त मूल्य को विभाजित करके प्रतिवर्ग मीटर दर निकाली जायेगी तथा प्रत्येक भवन में जितना बिल्टप एरिया होगा उसमें भूमि का मूल्य उपरोक्त प्रतिवर्ग मीटर की दर से लगाया जाय।

17. अन्य बिन्दुः-

(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किश्तों की संख्या ऐसी निर्धारित की जाय ताकि वह पेइंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे।

सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी वैल्यू की सम्पत्ति क्रय करता है और उसकी वार्षिक आय का अधिकतम 40 प्रतिशत वह मकान के मूल्य के भुगतान करने की प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों की विभिन्न आय ब्रेकिट में आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुंच से बाहर के मकान क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

(ख) डेडएण्ड की भूमि होने की स्थिति में

इसी प्रकार सड़क के डेडएण्ड के जिन्हे नियोजन अनुभाग के तलपट मानचित्र में सड़क के सामने तक एक्सटेन्डेड करते हुए दर्शाया गया है उनमें उस एक्सटेन्डेड भाग (सड़क की कन्टीन्यूटी में) जिस पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होता, हेतु शासनादेश संख्या-1064/अ-1-96 दिनांक 05.03.1996 में दी गयी व्यवस्था अनुसार भूमि की आधी दर पर मूल्य की गणना की जाय तथा सड़क भूमि जिस पर निर्माण

अनुमन्य नहीं होगा इसका स्पष्ट उल्लेख रजिस्ट्री डीड में कर दिया जाय।

<u>(ग) भविष्य में सम्पत्तियों का 'सेल' पर विक्रय न होने के सम्बन्ध में अपनाये जाने वाले उपाय</u>

(1) सम्पत्तियों के निर्माण से पूर्व उसका डिमाण्ड सर्वे अवश्य कराया जाये।

(2) योजना में सम्पूर्ण अत्याधुनिक सुविधाओं का प्राविधान किया जाये तथा इनका विकास भी सुनिश्चित किया जाये।

(3) रेरा में पंजीयन कराये जाने के उपरान्त डिमाण्ड सर्वे में प्राप्त संख्या के अनुसार ही निर्माण किये जाये, जिससे भविष्य में सम्पत्तियों के अलोकप्रिय होने की स्थिति उत्पन्न न हो।

3- कृपया उपरोक्त आदर्श कास्टिंग गाईड लाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 के प्राविधानों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

Digitally signed by
GURU PRASAD PORALA
Date: 24-12-2025
23:48:16
(पी0 गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव।

<u>संख्या एवं तद्दिनांक।</u>

प्रतिलिपि- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ ।
4. निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाईट पर अपलोड करते हुये समस्त संबंधितों को सूचित करने का कष्ट करें।
5. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

Digitally signed by
RAJESH KUMAR RAI
Date: 25-12-2025
17:57:34
(राजेश कुमार राय)
विशेष सचिव।