

प्रेषक,

महानिरीक्षक-निबन्धन,
उत्तर प्रदेश, शिविर लखनऊ।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

संख्या: 1979/शि0का0लख0/2002

दिनांक: 19.09.2002

विषय: गैर वाणिज्यिक भवनों के निर्माण मूल्य हेतु मूल्य हास की गणना को आधार निर्धारित किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

माननीय मुख्य सचिव उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ द्वारा जुलाई मास की राजस्व समीक्षा बैठकों में यह निर्देश दिए गए हैं कि उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के नियम-4(1) (ख) में मूल्य हास के सम्बन्ध में सम्पूर्ण प्रदेश में एक यूनिवर्सल पद्धति अपनाई जाये। विभिन्न जनपदों से प्राप्त सूचना के अनुसार कतिपय जनपदों में मूल्य हास के प्राविधान कलेक्टर रेट लिस्ट में रखे गए हैं परन्तु इनके आगणन सूत्रों में एकरूपता का आभास है। उपरोक्त के दृष्टिगत मूल्य हास हेतु निर्धारित विभिन्न सूत्रों का अध्ययन किया गया। इस हेतु सर्वाधिक उपयुक्त पाया गया सूत्र नीचे अंकित है।

भवन का हास मूल्य आगणन हेतु सूत्र:-

निर्माण का कुल मूल्य = आच्छादित क्षेत्रफल x निर्धारित दर

स्टाम्प देयता हेतु निर्माण का मूल्य = निर्माण का मूल्य-मूल्य हास

मूल्य हास = निर्माण का मूल्य x भवन की वास्तविक आयु x 9

भवन की कुल आयु x 10

भवन की कुल आयु

आर0सी0सी0 80 वर्ष

आर0बी0सी0 60 वर्ष

टीनशेड, एस्बेस्ट्स, डाट, धन्नी, निर्माण 50 वर्ष

निर्माण का स्क्रैप मूल्य निर्माण के कुल मूल्य के 30 प्रतिशत से कम नहीं होगा।

भवन के निर्माण की तिथि से 20 वर्ष तक कोई मूल्य हास अनुमन्य नहीं होगा तथा निर्माण की तिथि के प्रमाण में साक्ष्य/शपथ पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा। भवनों के निर्मित क्षेत्र के लिए तीन प्रतियों में नियमानुसार नक्शा प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

इस विधि द्वारा इस आधार पर मूल्य निकाले जाने की विधि प्रतिपादित है कि जिस भवन का मूल्य आंका जा रहा है उसी तरह के भवन की वर्तमान लागत क्या आएगी तथा भवन की आयु के अनुसार भवन का क्षरण कितना होगा। भवनों के हास मूल्य की गणना में एकरूपता बनाए जाने हेतु एवं

उपलब्ध सरलतम् सूत्र को अपने जनपद की रेटलिस्ट में रखे जाने हेतु विचार कर आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

ह0/-

(प्रभास कुमार झा)

महानिरीक्षक निबन्धन,

उत्तर-प्रदेश।