

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6, नौएडा गौतम बुद्ध नगर

पत्राक: नौएडा/मु0का0अ0/वि0नि0/2025/300

दिनांक: 21/04/2025

कार्यालय आदेश

प्राधिकरण की 217वीं बैठक दिनांक 28.03.2025 की मद संख्या: 06 में लिये गये निर्णय के अनुपालन में वित्तीय वर्ष 2025-26 के लिए प्राधिकरण की विभिन्न परिसम्पत्तियों हेतु भू-दरें तत्काल प्रभाव से निम्नानुसार पुनरीक्षित की जाती हैं-

(धनराशि रुपये प्रति वर्ग मीटर में)

क्रम सं०	भू-उपयोग	श्रेणी	वर्तमान दर	प्रस्तावित दर 2025-26 हेतु
1.	आवासीय भूखण्ड	श्रेणी - ए+	1,75,000 / -	1,75,000 / -
		श्रेणी - ए	1,25,340 / -	1,32,860 / -
		श्रेणी - बी	87,370 / -	92,620 / -
		श्रेणी - सी	63,620 / -	67,440 / -
		श्रेणी - डी	53,180 / -	56,370 / -
		श्रेणी - ई	48,110 / -	51,000 / -
2.	ग्रुप हाउसिंग	श्रेणी - ए	1,83,040 / -	1,94,030 / -
		श्रेणी - बी	1,22,040 / -	1,29,370 / -
		श्रेणी - सी	1,09,840 / -	1,16,430 / -
		श्रेणी - डी	97,650 / -	1,03,510 / -
		श्रेणी - ई	69,170 / -	73,320 / -
3.	आवासीय भवन		ई0डब्लू0एस0 और श्रमिक कुंज के भवनों हेतु रू0 10,140 / - शेष श्रेणी के भवनों हेतु सैक्टर दर लागू होगी।	ई0डब्लू0एस0 और श्रमिक कुंज के भवनों हेतु रू0 10,140 / - शेष श्रेणी के भवनों हेतु सैक्टर दर लागू होगी।
4. संस्थागत क्षेत्र				
(i)	आर0 एण्ड डी0 / फिल्म ऑडियो / वीडियो स्टूडियो सैक्टर 1, 16ए एण्ड 24, फेस-1		73,220 / -	77,620 / -
(ii)	आर0 एण्ड डी0 साफ्टवेयर / सर्विस फिल्म ऑडियो, वीडियो स्टूडियो फेस-11 एवं फेस-111 एक्सप्रेसवे पर		31,760 / -	33,670 / -
(iii)	IT/ITES पार्क / डाटा सेन्टर सैक्टर-1, 16ए एवं 24		73,220 / -	77,620 / -
	IT पार्क / ITES Biotech पार्क / डाटा सेन्टर फेस-11		26,000 / -	27,560 / -
	IT पार्क / ITES पार्क / डाटा सेन्टर फेस-3		37,340 / -	39,580 / -
(iv)	कॉलेज अन्य शिक्षण एवं प्रशिक्षण संस्थान / गैर परम्परागत शिक्षण संस्था		सम्बन्धित आवासीय सैक्टर / निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर / निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%
(v)	प्राईमरी स्कूल / उच्च माध्यमिक स्कूल सीनियर सैकेंडरी स्कूल		सम्बन्धित आवासीय सैक्टर / निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर / निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%

14

(vi)	नर्सरी स्कूल (क्रैच सहित)/ नर्सरी स्कूल	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%
(vii)	नर्सिंग होम/अस्पताल/ डायग्नोस्टिक सेंटर/ मेडी सिटी	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम क्षेत्र में आवासीय सैक्टर दर के बराबर	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम क्षेत्र में आवासीय सैक्टर दर के बराबर
(viii)	सामाजिक इन्फ्रास्ट्रक्चर		
(क)	धार्मिक संस्थान	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%
(ख)	सरकारी/अर्द्ध सरकारी अस्पताल/डिस्पेन्सरी	14,280 / -	15,140 / -
(ग)	टेलीकॉम सेंटर/पोस्ट ऑफिस	14,280 / -	15,140 / -
(घ)	विद्युत सब स्टेशन	14,280 / - (उ0 प्र0 पॉवर कारपोरेशन लि0 के विद्युत उपकेन्द्रों हेतु रू0 1/- प्रतिवर्गमीटर 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.6.2007 के निर्णय के अनुसार)	15,140 / - (उ0 प्र0 पॉवर कारपोरेशन लि0 के विद्युत उपकेन्द्रों हेतु रू0 1/- प्रतिवर्गमीटर 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.6.2007 के निर्णय के अनुसार)
(च)	सुपर बाजार / दुग्ध / सब्जी एवं फल वितरण केन्द्र	14,280 / -	15,140 / -
(छ)	अनाथालय/विधवा आश्रम/ विकलांगों हेतु आश्रम	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%
(ज)	कृषि भूमि पर फार्म हाऊस	10,790/- (भूखण्ड की अवस्थिति के अनुसार स्थानिक शुल्क भी प्रभावी है एवं आंबटन का आधार योजना के अन्तर्गत साक्षात्कार के माध्यम से प्रभावी है तथा 30मी0 चौड़ी सड़क पर स्थानिक शुल्क 5% व 45 मी0 सड़क पर 10% तथा कार्नर हेतु 2% देय होगा, बोर्ड की 157वीं बैठक दिनांक 23.12.2008 में पारित निर्णय के अनुसार)	11,440/- (भूखण्ड की अवस्थिति के अनुसार स्थानिक शुल्क भी प्रभावी है एवं आंबटन का आधार योजना के अन्तर्गत साक्षात्कार के माध्यम से प्रभावी है तथा 30मी0 चौड़ी सड़क पर स्थानिक शुल्क 5% व 45 मी0 सड़क पर 10% तथा कार्नर हेतु 2% देय होगा, बोर्ड की 157वीं बैठक दिनांक 23.12.2008 में पारित निर्णय के अनुसार)
(झ)	सेशियो कल्चर सैन्टर	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 50%
(IX)	योगा एवं मेडीटेशन सैन्टर	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम	सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम

		आवासीय सैक्टर दर का 50%	आवासीय सैक्टर दर का 50%
5.	कार्यालय उपयोग	वित्तीय वर्ष 2023-24 में प्रभावी सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 1.5 गुना। यदि समीप में एक से अधिक आवासीय सैक्टर हो तो जिस सैक्टर की दर अधिक होगी, उसकी 1.5 गुना दर लागू होगी।	वित्तीय वर्ष 2023-24 में प्रभावी सम्बन्धित आवासीय सैक्टर/निकटतम आवासीय सैक्टर दर का 1.5 गुना। यदि समीप में एक से अधिक आवासीय सैक्टर हो तो जिस सैक्टर की दर अधिक होगी, उसकी 1.5 गुना दर लागू होगी।
6.	औद्योगिक क्षेत्र		
फेस-1			
क.	प्रथम 4000 वर्ग मीटर तक	47,490 /-	50,340 /-
ख.	अगले 4001 से 20000 वर्ग मीटर तक	43,820 /-	46,450 /-
ग.	अगले 20001 से 60000 वर्ग मीटर तक	40,190 /-	42,610 /-
घ.	60001 वर्ग मीटर से ऊपर हेतु	36,550 /-	38,750 /-
ड.	औद्योगिक क्षेत्र में IT/ITES/डाटा सेन्टर की आवंटन दरें संस्थागत क्षेत्र के IT/ITES/डाटा सेन्टर क्षेत्र की आवंटन दरों के समतुल्य।	73,220 /-	77,620 /-
फेस-II			
क.	प्रथम 4000 वर्ग मीटर तक	20,480 /-	21,710 /-
ख.	अगले 4001 से 20000 वर्ग मीटर तक	18,460 /-	19,570 /-
ग.	अगले 20001 से 60000 वर्ग मीटर तक	17,720 /-	18,790 /-
घ.	60001 वर्ग मीटर से ऊपर हेतु	16,990 /-	18,010 /-
ड.	औद्योगिक क्षेत्र में IT/ITES/डाटा सेन्टर की आवंटन दरें संस्थागत क्षेत्र के IT/ITES/डाटा सेन्टर क्षेत्र की आवंटन दरों के समतुल्य।	26,000 /-	27,560 /-
च.	ट्रांसपोर्टनगर हेतु	39,000 /-	41,340 /-
फेस-III			
क.	प्रथम 4000 वर्ग मीटर तक	30,480 /-	32,310 /-
ख.	अगले 4001 से 20000 वर्ग मीटर तक	29,130 /-	30,880 /-
ग.	अगले 20001 से 60000 वर्ग मीटर तक	28,590 /-	30,310 /-
घ.	60001 वर्ग मीटर से ऊपर हेतु	28,050 /-	29,740 /-

11

ड.	औद्योगिक क्षेत्र में IT/ITES/डाटा सेन्टर की आबंटन दरें संस्थागत क्षेत्र के IT/ITES/डाटा सेन्टर क्षेत्र की आबंटन दरों के समतुल्य।	37,340 /—	39,580 /—
च.	ट्रांसपोर्ट नगर हेतु	56,010 /—	59,370 /—

व्यावसायिक सम्पत्ति (2.0 एफ0ए0आर0)

(धनराशि रुपये प्रति वर्ग मीटर में)

ई-नीलामी आधार पर	श्रेणी – ए	श्रेणी – बी	श्रेणी – सी	श्रेणी – डी
	वर्तमान दर	वर्तमान दर	वर्तमान दर	वर्तमान दर
100 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड	3,78,250	2,67,750	2,43,950	2,04,000
101 से 1000 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड	3,40,000	2,20,150	2,04,000	1,66,600
1001 से 10000 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड	3,06,000	1,41,100	1,35,150	1,25,800
10001 वर्ग मीटर से अधिक तक के भूखण्ड	1,58,100	1,35,150	1,21,550	1,02,850

व्यवसायिक सम्पत्ति (4.0 F.A.R)

(धनराशि रुपये प्रति वर्ग मीटर में)

ई-नीलामी आधार पर	श्रेणी – ए	श्रेणी – बी	श्रेणी – सी	श्रेणी – डी
	वर्तमान दर	वर्तमान दर	वर्तमान दर	वर्तमान दर
100 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड	4,45,000	3,15,000	2,87,000	2,40,000
101 से 1000 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड	4,00,000	2,59,000	2,40,000	1,96,000
1001 से 10000 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड	3,60,000	1,66,000	1,59,000	1,48,000
10001 वर्ग मीटर से अधिक तक के भूखण्ड	1,86,000	1,59,000	1,43,000	1,21,000

वाणिज्यिक सैक्टरों का वर्गीकरण पूर्व के अनुसार यथावत है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

	वाणिज्यिक सैक्टरों का वर्तमान वर्गीकरण
ए	18, 38ए
बी	1 से 12, 14, 14ए, 15, 15ए, 16, 16ए, 16बी, 17, 19 से 23, 25, 25ए, 26 से 37, 39, 40, 41, 44, 45, 50, 51, 52, 62, 63, 91, 93, 93ए, 93बी, 94, 96, 97, 98, 100, 105, 108, 124, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 137, 142, 143, 143बी, 144, 148, 151, 152, 163 एवं 168
सी	42, 43, 46 से 49, 53 से 61, 64 से 68, 70 से 78, 80 से 90, 92, 99, 102, 104, 107, 110 एवं 119 से 122
डी	शेष अन्य सभी सैक्टर

औद्योगिक सैक्टरों का वर्गीकरण निम्नानुसार है :-

प्रथम चरण	सैक्टर : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 एवं 16ए
द्वितीय चरण	सैक्टर : 80, 81, 83, 84, 85, 87, 88, 90, 138, 140, 140ए, 145, 151, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 164, फेस- II, होजरी कॉम्प्लैक्स, 88 (ट्रांसपोर्टनगर)

17

तृतीय चरण	सैक्टर : 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 67, 68, 69 (ट्रांसपोर्टनगर)
-----------	--

आवासीय सैक्टरों का वर्गीकरण पूर्व के अनुसार यथावत है, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

श्रेणी	आवासीय सैक्टरों का श्रेणीवार वर्गीकरण
ए+	14ए, 15ए, 44 (ब्लॉक - ए एवं बी)
ए	14, 17, 19, 30, 35, 36, 39, 44 (ब्लॉक ए एवं बी को छोड़कर), 47, 50, 51, 52, 93, 93ए, 93बी
बी	11, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 25, से 29, 31, 33, 34, 37, 40, 41, 46, 48 49, 53, 55, 56, 61, 62, 70 से 78, 82, 92, 96 से 100, 105, 108 एवं 122
सी	42, 43, 45, 63ए 104, 107, 110, 118, 119, 120, 121, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 137, 143, 143बी, 144, 151 एवं 168,
डी	86, 112, 113, 116, 117
ई	102, 115, 158, 162 एवं व्यवसायिक को छोड़कर शेष अन्य सैक्टर।

परिसम्पत्तियों की दरों में अतिरिक्त स्थानीय शुल्क एवं हस्तांतरण शुल्क निम्नानुसार देय होगा:-

1. सभी परिसम्पत्तियों की दरों में अतिरिक्त स्थानीय शुल्क एवं हस्तांतरण शुल्क Unified Policy-2025 के अनुसार देय होंगे।
2. एकल यूनिट में आवंटित भवनों के अंतरण शुल्क, भवन हेतु आवंटित भूमि क्षेत्रफल को सम्बन्धित सैक्टर का आवासीय भूखण्ड मानते हुए आवासीय भूखण्डों के अंतरण शुल्क की दरों के समकक्ष होंगे।
3. प्राधिकरण द्वारा आवंटित बहुमंजिले भवनों हेतु अन्तरण शुल्क की दरें निम्नानुसार होंगी:-
 - (i) श्रमिक कुंज के भवनों हेतु हस्तांतरण शुल्क ₹0 12,000/- लिये जायेंगे।
 - (ii) ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों हेतु अंतरण शुल्क, Unified Policy-2025 के अनुसार देय होंगे।
4. वाणिज्यक भूखण्डों की आरक्षित दरें Tier System के आधार पर गणना करते हुए निर्धारित की जायेंगी।
5. परिसम्पत्ति विभागों द्वारा भूखण्डों का आवंटन तत्समय प्रचलित पॉलिसी (Unified Policy-2025) के अनुसार किया जायेगा।

(डा० लोकेश एम०)
मुख्य कार्यपालक अधिकारी

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. निजी सचिव को अध्यक्ष महोदय के अवलोकनार्थ।
2. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस०के०/वी०टी०/एस०पी०)।
3. विशेष कार्याधिकारी (एम०पी०)।
4. वित्त नियन्त्रक।
5. समस्त विशेष कार्याधिकारी।
6. मुख्य वित्त एवं लेखाधिकारी।
7. समस्त विभागाध्यक्ष एवं मण्डलीय अधिकारी।


मुख्य कार्यपालक अधिकारी