

**उप जिला-सदर, जनपद-इलाहाबाद।**

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 के नियम 4 के अन्तर्गत उप जिले के विभिन्न भागों में स्थित भूमि का न्यूनतम मूल्य, गैर वाणिज्यिक भवनों का निर्माण मूल्य, वाणिज्यिक भवनों का प्रतिवर्ग मीटर न्यूनतम मासिक किराये की दरें, स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता हेतु निर्धारित की जाती हैं। यह दरें दिनांक 01.04.2006 से प्रभावी होंगी तथा इन दरों को उपर्युक्त नियमावली के नियम 4(2) में प्रदत्त अधिकारों के अनुसार 2 वर्षों की अवधि से पूर्व भी पुनरक्षित किया जा सकता है।

**भाग-1**

**(क) नगरीय क्षेत्र :-**

1. उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम) संख्या-2 सन् 1959 की धारा 32 के अधीन, नगर विकास अनुभाग 1 के अधिसूचना सं० 2849/9-1-95-1 परि०/94 लखनऊ दिनांक 7 अप्रैल, 1995 के द्वारा अधिसूचित नगर निगम, इलाहाबाद में आने वाला क्षेत्र।
2. छावनी अधिनियम 1924 की धारा 3 के अधीन यथा परिभाषित किसी छावनी में समाविष्ट क्षेत्र।

**(ख) अर्धनगरीय क्षेत्र :-**

उप निबंधक प्रथम के क्षेत्र में पड़ने वाला अर्धनगरीय क्षेत्र :-

1. अकबरपुर सल्लाहपुर	11. उजहिनीपट्टी कासिमपुर उर्फ फतेहपुर कछार	21. टिकरी उपरहार	31. मनौरी	41. वाजिदपुर
2. अहमदपुर असरौली कछार	12. कुतबनपुर	22. तेवारा	32. मुहीउद्दीनपुर भरेठा	42. हटवा कछार
3. अहमदपुर असरौली उपरहार	13. कुसमा	23. पट्टी अहमद कछार	33. मर्दानपुर	43. हटवा उपरहार
4. अशरफपुर पावन	14. केशवपुर	24. विहका उर्फ पूरे मुफ्ती	34. मन्दरी	44. हरीरामपुर
5. अहमदपुर पावन	15. कुन्दनपुर	25. बमरौली उपरहार	35. मन्दर देह माफी	45. शेखपुर अलीपुर
6. अब्दुल बहावपुर	16. गोपालपुर	26. बमरौली कछार	36. यगमपुर	46. सराय कमाल
7. इस्माइल कोटवा	17. गोविन्दपुर उर्फ लौकीपुर	27. भरेठाता० मुहीउद्दीनपुर	37. रसूलपुर काशीपुर उपरहार	47. जनका
8. इब्राहिमपुर कोटवा	18. चक पयागपुर	28. भीखमपुर मेडवारा	38. रसूलपुर काशीपुर कछार	
9. उजहिनी आयमा	19. चक रसूलपुर प्यागपुर	29. मीरापुर ता० अहमदपुर असरौली	39. रसूलपुर मरियाडीह उपरहार	
10. उजहिनीपट्टी कासिमपुर उर्फ फतेहपुर उपरहार	20. टिकरी कछार	30. मादपुर	40. रसूलपुर मरियाडीह कछार	

उप निबंधक द्वितीय के क्षेत्र में पड़ने वाला अर्धनगरीय क्षेत्र :-

1. अकबरपुर मिर्जापुर	11. खटांगी	21. जोधबल	31. पीपलगांव उर्फ शाहा	41. मुहीउद्दीनपुर अमरायन
2. असरावे कला	12. गंजा	22. झलवा	32. फुलवा	42. मैनापुर
3. असरावे खुर्द	13. गोहटी कछार	23. डाही	33. बीरमपुर	43. मेडवा (खेरवा)
4. आदमपुर मदारीपुर	14. गोहटी उपरहार	24. तियारा	34. बजहा	44. रहिमाबाद
5. इगवा उर्फ काठगांव	15. चन्द्रभानपुर	25. दादनपुर	35. बरावां	45. रावतपुर
6. उमरी	16. चकदादनपुर	26. देवघाट	36. बख्शी मोढ़ा	46. लखनपुर
7. कटहुला गैसपुर	17. चक लखनपुर	27. दामूपुर	37. बिसैना	47. शेखपुर सरावां
8. कादिरपुर ता0 आदमपुर बिसैना	18. चिल्ला मुन्जब्ला	28. देवारी	38. भीटी ता0 असदउल्लापुर	48. शेरपुर
9. करेदहा उपरहार	19. चन्द्रसेन	29. नसीरपुर सिलना	39. भगवतपुर	49. सैदपुर खास
10. करेदहा कछार	20. जलालुर घोसी	30. नुमैया	40. मुबारकपुर कोटवा	

(ग) ग्रामीण क्षेत्र :-

मूल्यांकन नियमावली 1997 में दी गयी परिभाषा के अनुसार इस उप जिले में ग्रामीण क्षेत्र नहीं हैं।

**भाग-2**

उप निबंधक प्रथम :-

खण्ड-क नगरी क्षेत्र :-

क्र० सं०	वार्ड संख्या	ग्रुप	मुहल्लों के नाम	व्यवसायिक भूमि की दर प्रति वर्ग मी० रु० में		आवासीय भूमि की दर प्रति वर्ग मी० रु० में	
				30 फीट 6 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क/रास्ते पर	30 फीट या 6 मीटर तक अधिक चौड़ी सड़क/ रास्ते पर	30 फीट से अधिक चौड़ी सड़क/रास्ते पर	30 फीट तक चौड़ी सड़क /रास्ते पर
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	रेलवे एरिया	1	मलाका रेलवे कालोनी, एच०बी० साइडिंग रोड, ट्राफिक कालोनी, लोको कालोनी, डी०एस०ए० ग्राउण्ड, ओल्ड पुलिस लाइन्स, बलईपुर लोको कालोनी, ताजिया कला	3000	7500	6500	6000
		2	नवाब युसुफ रोड-(लाल गिरजाघर पानी की टंकी से बलईपुर लोको कालोनी तक),पी०डी० टण्डन रोड-(चौफटका से हाई कोर्ट तक)	12000	11000	9000	8000
		3	नवाब युसुफ रोड- (बलईपुर रेलवे कालोनी से एग्लो बंगाली स्कूल चौराहा तक), पी०डी० टण्डन रोड- (हाई कोर्ट चौराहा से गवर्नमेन्ट प्रेस चौराहा तक), महात्मा गांधी मार्ग- (पत्थर गिरजा घर से पश्चिम), कमला नेहरू रोड- (जानसेनगंज चौराहा से एग्लोबंगाली चौराहा तक, सरोजनी नायडू मार्ग	12000	11000	9000	8000
2.	सिविल एरिया	1	ड्रमण्ड रोड- क्लार्क रोड, कूपर रोड, स्ट्रेची रोड, लायल रोड, एडमास्टन रोड, ए०के० बनर्जी रोड, थार्नहिल रोड, हेस्टिंग रोड, टी०बी० सप्रू रोड, पी०डी० टण्डन रोड, (गवर्नमेन्ट प्रेस चौराहा से म्योहाल तक), एन०के० मुखर्जी रोड, मेयो रोड, आकलैण्ड रोड, हिन्दू छात्रावास, एल्गिन रोड, सरोजनी नायडू मार्ग (पत्थर गिरजाघर से म्योर रोड चौराहा तक) ताश्कन्द मार्ग, पत्रिका मार्ग, पोनप्पा मार्ग, काल्विन रोड	12000	11000	9000	8000

		2	महात्मा गांधी मार्ग (पत्थर गिरजाघर के पूर्व से मेडिकल चौराहा तक), कमला नेहरू रोड (एग्लोबंगाली स्कूल बिजली घर चौराहा से मनमोहन पार्क तक), कस्तूरबागांधी मार्ग (एग्लोबंगाली स्कूल से आनन्द हास्पिटल चौराहा तक), स्टैनली रोड (प्रारम्भ से राणा प्रताप की मूर्ति तक), सरदार पटेल मार्ग	12000	11000	9000	8000
3.	राजापुर	1	सरकुलर रोड, मिण्टो रोड, कैण्ट, अशोक नगर, म्योर रोड, स्टैनली रोड (राणा प्रताप मूर्ति से म्योर रोड चौराहा तक), पत्रकार कालोनी, नेवादा हाउसिंग कालोनी, नसीबपुर बख्तियारा, पुलिस लाइन्स, हेस्टिंग रोड	12000	11000	9000	8000
		2	राजापुर	8000	7000	5000	4000
		3	नेवादा, बेलीगांव, मऊसराय, असदउल्लापुर	6000	5500	3500	3000
4	म्योराबाद	1	नया पुरा, नकौली का पूरा, म्योराबाद, कमलानगर।	6000	5500	3500	3000
5	कर्नलगंज, दरभंगा कैसल, कटरा, टैगोर टाउन, जार्ज टाउन	1	लाला लाजपतराय रोड, बेली रोड, द्वारिका प्रसाद रोड, मास्टर जहरूल हसन रोड, कर्नलगंज, बी0के0 बनर्जी रोड, रामचरन दास रोड, राम नारायन लाल रोड, दरभंगा कैसल, पन्ना लाल रोड, कम्पनी बाग, लाउदर रोड, मोती लाल नेहरू रोड, डायमण्ड जुबली हास्टल रोड, सी0वाई0 चिन्ता मणि रोड, बाग श्यामलदास, बेली ऐवेन्यू, मिशन रोड, कटरा, बैंक रोड, बेली उपरहार, स्टैनली रोड (म्योर रोड चौराहा से म्योराबाद चौराहा तक), कस्तूरबा गांधी मार्ग (आनन्द हास्पिटल से लक्ष्मी चौराहा तक), टैगोर टाउन, चर्च लेन, लिडिल रोड एक्सटेशन, मदन मोहन मालवीय रोड, जवाहर लाल नेहरू रोड, जार्ज टाउन, हेमिलटन रोड, महात्मा गांधी मार्ग (मेडिकल कालेज क्रासिंग से सी0एम0पी0 डॉट पुल तक)	12000	10000	7500	7000
6	नया कटरा, बख्तियारी	1	नया कटरा, बेली मुश्तखारजा, चैथम लाइन्स, बख्तियारी, फकीरगंज, मम्फोर्डगंज, बलरामपुर हाउस, तेलियरगंज, स्टैनली रोड (म्योराबाद चौराहा से फाफामऊ पुल तक), मेहदौरी कालोनी, बदरी आवास योजना	10000	9000	7000	6000
	बख्तियारी, मम्फोर्डगंज, तेलियरगंज	2	रसूलाबाद, मेहदौरी गाँव	5000	4000	3000	2500

7	सलौरी	1	सलौरी, सादियाबाद, जोधवल, पूरा गड़ेरिया, सराय लाला, विल्ला, चॉदपुर सलौरी, शुतुरखाना उर्फ ऊँट खाना, शिवकुटी।	5000	4000	3000	2500
		2	ओम गायत्री नगर	8000	7000	4500	4000
8	गोविन्दपुर	1	गोविन्दपुर, काटजू बाग आवासीय योजना	6000	5500	3500	3000
9	एलनगंज	1	एलनगंज, फतेहपुर बिछुआ, हाशिमरपुर रोड, बन्द रोड, प्रयाग स्टेशन रोड, पी0सी0 बनर्जी रोड, नाक्स रोड।	9000	8000	6000	5000
		2	करनपुर, ढरहरिया एवं बघाड़ा।	6000	5500	3000	2500
		3	राम प्रिया रोड	6000	5500	3500	3000
10	मोहित्समगंज	1	मोहित्समगंज, चाहचन्द मिर्जा रोड, गोसाई टोला, आजाद स्क्वायर, मलाका (नार्थ, साउथ)	9000	8000	5000	4500
11	शहराराबाग, बहादुरगंज	1	शहराराबाग, शिवचरन लाल रोड, क्रास्थवेट रोड, हीवेट रोड, के0पी0 कक्कड़ रोड, बहादुरगंज, कोठापार्चा, एस0सी0बसू रोड, चक पीरगंज, चक, जीरो रोड।	12000	11000	5500	5000
		2	लखपतराम लेन	8000	7500	4500	3500
12	बादशाही मण्डी, मीरगंज	1	चाहचंद, कूचा श्यामादास, पानदरीवा, महाजनी टोला	10000	8000	4500	4000
		2	जानसेनगंज, त्रिपौलिया, जौहरी टोला, बादशाही मण्डी, मीरगंज, चोक बजाजा पट्टी ऊचामण्डी, सराय मीर खॉ, लोकनाथ	12000	11000	7000	6000
13	शाहगंज, दायराशाह अजमत	1	शाहगंज, सब्जी मण्डी	12000	11000	5500	4500
		2	दायरा शाह गुलाम, दायरा शाह गुलाम अली, नालबन्द टोला, चौक गंगा दास कूचा राय गंगादास, खुशहालपर्वत, गुंजराती मोहल्ला, अहमदगंज, मिनहजपुर, दोंदीपुर, हम्मान, लीडर रोड-ठठेरी बाजार, बजाजा पट्टी	12000	11000	6000	5500
14	हरवारा, उमरपुर, नींवा	1	हरवारा, गिहा लाल बिहारा, रम्मन का पूरा, भोला का पूरा, तलरी ताड़बाग, भगताना, बागबूचड़, जयन्तीपुर, बेगम सराय, मिया का पूरा, पोगहट, अछूत कालोनी, पोगहट, नंगी टोला, मैदा पट्टी, पटपट, चक मुण्डेरा, उमरपुर नींवा, कन्हईपुर, चक झपिया, मीरापट्टी, नीमसराय, गयासुद्दीनपुर	5000	45000	2500	2000

15	मुण्डेरा, सुलेम सराय	1	सुलेम सराय आवासीय योजना, प्रीतम नगर, धूमनगंज, मुण्डेरा, सुलेमसराय	7500	6500	4000	3500
				7500	6500	4000	3000
		2	ट्रान्सपोर्ट नगर	7500	6500	4000	2500
16	मुट्ठीगंज	1	मुट्ठीगंज	7000	6000	6000	6000
		2	कटघर, महावीरन लेन, राजेन्द्र नगर, बलुआ घाट	12000	11000	6500	6000
		2	कटघर, महावीरन लेन, राजेन्द्र नगर, बलुआ घाट	10000	8000	4500	4000
17	कृष्णानगर, चौखण्डी, खलासी लाइन, नई बस्ती, बाघम्बरीगद्दी, बैरहना, रामबाग, अलोपीबाग, मधवापुर, पूरादलेल पूरा, पड़ाइन, दारागंज	1	महात्मा गांधी मार्ग (सी0एम0पी0 डिग्री कालेज डाटपुर से जी0टी0 रोड क्रासिंग तक) कृष्णानगर, कीडगंज, चौखण्डी, क्रास्थवेट रोड, बाईका बाग, खलासी लाइन, नईबस्ती, बाघम्बरी गद्दी, बाघम्बरी बाग, बाघम्बरी हाउसिंग स्कीम, बैरहना, तालाबनवलम्य, रामबाग, आजाद नगर, ईदगाह, अलोपीबाग, मधवापुर, ओल्डलशकर लाइन, न्यू लशकर लाइन, तुलारामबाग, पुरादलेल, सोहबियाबाग, अल्लापुर, मटियाररा रोड, इंडिया, पूरा पड़ाइन, पूरा ढाकू, पूरावल्दी, बक्शीखुई, बक्शी कला, मीरा गली, दारागंज, बक्शी उपरहार, मोरी, महावीरनगंज, मलाकराज, जवाहरलालनेहरू मार्ग।	10000	9000	4500	4000
		2	बक्शी उपरहार (बक्शी बांध के पूर्व और उत्तर) बक्शी कछार	4500	4000	3000	2000
		3	शंकर लाल भार्गव रोड, गऊघाट रोड, जी0टी0 रोड	12000	11000	5500	5000

1. निम्नांकित मार्ग/सड़क से लगी भूमि का मूल्यांकन केवल व्यावसायिक दर से किया जायेगा तथा निर्माण का मूल्य उसके स्वरूप के अनुसार होगा :-
1. महात्मागांधी मार्ग, 2. सरदार पटेल मार्ग, 3. नवाब यूसुफ रोड, 4. लाल बहादुर शास्त्री मार्ग, 5. कस्तूरबा गांधी मार्ग, 6. कानपुर से वाराणसी जाने वाले मार्ग पर जो पुरुषोत्तम दास टण्डन मार्ग, महर्षि दयानन्द मार्ग, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के नाम से जाना जाता है, 7. हिवेट रोड, विवेकानन्द मार्ग, लीटर रोड, के0पी0 कक्कड़ रोड, 8. स्टैनली रोड, 9. डॉ0 काटजू रोड, 10. पुराना जी0टी0 रोड जो खुल्दाबाद से कोतवाली चौक होते हुए मधवापुर तक जाती है, 11. नेताजी सुभाष चन्द्र मार्ग।

नगर में विकासशील क्षेत्र की विशेष दरें— (एक व्यक्ति या विधिक व्यक्ति के पक्ष में हस्तान्तरित क्षेत्रफल के आधार पर प्रति वर्ग मीटर रुपये में)

क्षेत्र/मोहल्ला/राजस्व ग्राम	सड़क पर (100 मी० तक)		सड़क से हटकर (100 मी० के बाद)	
	1001 से 2000 वर्ग मी० तक	2001 वर्ग मी० से अधिक के लिए	1001 से 2000 वर्ग मी० तक	2001 वर्ग मी० से अधिक के लिए
1	2	3	4	5
हरवारा, गयासुद्दीनपुर, झपिया, मोहम्मदपुर तालूका इब्राहिमपुर, चकपोंगहट, पोगहट ता० बम्हरौली, उमरपुरनीवा	1100	900	800	600
सुलेम सराय	1700	1500	1500	1100

नोट :- यदि क्षेत्र में आवासीय सुविधाओं का समुचित विकास हो गया है तो उपरोक्त दर में 20 प्रतिशत की वृद्धि पोटेंशियल के आधार पर लागू होगी।

आद्योगिक भूमि की दर (प्रति वर्ग मी० रु० में)	क्षेत्र	30 फुट या 6 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर	30 फुट या 6 मीटर चौड़ी सड़क पर
	नगरीय क्षेत्र	700	600
	अर्द्धनगरीय क्षेत्र	600	500

नोट :- आद्योगिक भूमि की दरें उन्हीं क्षेत्रों में लागू होंगी जो राज्य सरकार द्वारा आद्योगिक क्षेत्र घोषित हैं अथवा जो अभिलेखों में इस रूप में दर्ज है या आद्योगिक इकाई विद्यमान है। किसी भूखण्ड को टुकड़ों में प्लॉटिंग करने पर यह दर लागू नहीं होगी।

**खण्ड-ख अर्द्धनगरीय क्षेत्र :-**

कालम-	कृषि भूमि की दर प्रति एकड़ रू0 में				अकृषिय भूमि की दर प्रति वर्ग मीटर रूपये में			
	क्रमांक	क्षेत्र / ग्राम	कछियाना / गोहान	मंझा / हार	कछार / नाला कछार	व्यवसायिक भूमि	आवासीय भूमि	
							सड़क से 50 मीटर तक	सड़क से 50 मीटर के बाद
1	क्रमांक 2 व 3 के विशिष्ट ग्रामों को छोड़कर शेष समस्त अर्द्धनगरीय क्षेत्र	350000	300000	250000	1200	1000	800	
2	इस्माईलपुर कोटवा, अकबपुर सल्लाहपुर, वाजीपुर, इब्राहीमपुर, मनौरी, मन्दरदेह माफी।	450000	350000	325000	2000	1500	1200	
3	बमरौली उपरहार, बिहकां उर्फ पुरे मुफ्ती, कुतबनपुर, मुहीउद्दीनपुर भरेठा, भरेठा ता0 मुहीउद्दीनपुर	6750000	550000	450000	4000	2000	1500	

**अर्द्धनगरीय क्षेत्र की कृषि भूमि की उपरोक्त कालम (क) की दर से, सड़क / आबादी से संलग्न होने की दशा में निम्न अतिरिक्त प्रभार लागू होगा।**

सड़क / मार्ग से संलग्न कृषि भूमि			आबादी से संलग्न कृषि भूमि	
कानपुर से वाराणसी जाने वाले राष्ट्रीय राज्य मार्ग	जनपदीय एवं अन्य समस्त सड़क पर	लिंग मार्ग पर	आबादी से लगी हुई	आबादी से लगी हुई न हो किन्तु अति सामिप्य में हो (200 मीटर तक)
50%	25%	150%	25%	15%

नोट :- किस्म जमीन के लिए आकार पत्र 41 या 60 ख का प्रमाणित उद्धरण ही मान्य होगा।

(क) सहखातेदार से भिन्न किसी एक व्यक्ति के पक्ष में अन्तरित होने वाले कृषि की 0.068 हे0 तक की भूमि लिये विशिष्ट ग्रामों (जो कालम 'क' क्रमांक 2 व 3 में उल्लिखित है) के लिए 24 लाख रूपये प्रति एकड़ एवं अन्य ग्रामों (जो कालम 1 में आते हैं) लिए 20 लाख रूपया प्रति एकड़ होगी तथा 0.068 से अधिक 0.137 हे0 तक के तक के लिए क्रमशः विशिष्ट ग्रामों एवं अन्य ग्रामों के लिए 13 लाख रूपये तथा 9 लाख रूपया प्रति होगी।

(ख) ईट भट्टों के लिए खोदे जाने वाले मिट्टी के अन्तरण की दर 40 रू0 प्रति सौ घन फीट होगी।

(ग) कृषि भूमि का मूल्यांकन करने में सड़क पर पड़ने वाली कृषि भूमि की गाटा संख्या का पूरा रकवा सड़क पर पड़ने वाला माना जायेगा।

उपनिबंधक द्वितीय

खण्ड-क नगरी क्षेत्र -

क्र. सं.	वार्ड संख्या	ग्रुप	मुहल्लों के नाम	व्यवसायिक भूमि की दर प्रति वर्ग मीटर रूपये में।		आवासीय भूमि की दर प्रति वर्ग मीटर रूपये में।	
				30 से अधिक चौड़ी सड़क पर	30 फिट तक चौड़ी सड़क पर	30 से अधिक चौड़ी सड़क पर	30 फिट तक चौड़ी सड़क पर
1	2	3	4	5	6	7	8
1	शाहगंज, दायराशाह अजमल, अतरसुईया	1	नखासकोना	12000	10000	5500	4500
		2	दायराशाह अजम, गाड़ीवान टोला, नूरअलीगंज, अतरसुईया, खुशहालपर्वत, अहमदगंज	12000	10000	5000	4000
2	दोदीपुर	1	नूरुउल्ला रोड, कोतवाली, काटजू रोड	12000	10000	6000	5500
3	सरायगढ़ी	2	सरायगढ़ी, याकूतगंज	10000	9000	5000	4500
4	लूकरगंज	1	लूकरगंज	9000	7000	5000	4500
5	खुल्दाबाद	1	खुल्दाबाद, सराय खुल्दाबाद	12000	10000	5500	4500
6	सुल्तानपुर भावा, बक्शी बाजार हटाला	1	अकबरपुर, सुल्तानपुर भावा, सदियापुर, रसूलपुर, गुलाबबाड़ी, बक्शी बाजार, अटाला कोलहन टोला, बैदन टोला, काजीगंज	6000	4500	3500	3000
7	करैलाबाग, करैली, पूरा मनोहर दाम, सुलतीपुर, निहालपुर	1	करैलाबाग, पूरामनोहर दास, पूरामदारी, करामत की चौकी, करैली, तुलसीपुर, निहालपुर, गंगागंज, नया पूरबा,	5000	4000	3000	2500
		2	जी0टी0नगर	10000	8000	5000	4500
8	रानी मंडी	1	रानीमंडी	12000	10000	5000	4500
9	मीरापुर, कटघर	1	मीरापुर	10000	8000	5000	4500
10	मलवीय नगर	1	मालवीयनगर, अहियापुर	12000	10000	5500	5000

11	राजरूपपुर, सुबेदारगंज	1	राजरूपपुर, जयराम, चक निरातुल, करबला, चकिया, भुसौली टोला, कसारी मसारी,	6000	5000	3000	2500
12	बेनीगंज, हिम्मतगंज, दरियाबाद	1	बेनी गंज	6000	5000	3500	3000
		2	हिम्मतगंज, भावापुर, कालाडांडा दरियाबाद	8000	7000	4000	3500
		3	पीपलगाँव उर्फ शाहा, एनुउद्दीनपुर, बाजूपुर	4000	3500	2500	2000
13	कीडगंज	1	नईबस्ती, पूराटाकू	10000	9000	4500	4000

निम्नलिखित मार्ग/सड़क से लगी भूमि का मूल्यांकन केवल व्यवसायिक दर से किया जावेगा तथा निर्माण का मूल्य उसके स्वरूप के अनुसार होगा :

- 1- नूरुउल्ला रोड इलाहाबाद रेलवे स्टेशन से ताल कालोनी तक काटजू रोड, पुराना जी०टी० रोड जो खुल्दाबाद से कोतवाली चौक होते हुये कौशाम्बी मार्ग पुरानी जी०टी० रोड से निकलकर राजरूपपुर होते होते हुये झलवा तक ।

नगर के विकासशील क्षेत्र की विशेष दरें (व्यक्ति या विधिक व्यक्ति के पक्ष में हस्तांतरित क्षेत्र के आधार पर) प्रतिवर्ग मी० रुपये में

क्षेत्र/मोहल्ला/राजस्व ग्राम	सड़क पर (100 मी० तक)		सड़क से हटकर (100 मी० के बाद)	
	10001 से 2000 वर्ग मी० तक	2001 वर्ग मी० से अधिक के लिए	1001 से 2000 वर्ग मी० तक	2001 वर्ग मी० से अधिक के लिए
1	2	3	5	6
एनुउद्दीनपुर, चकबजूपुर, करैलाबाग, पीपलगाँव, उर्फ शाहा, कसारी मसारी	1100	900	800	600

**खण्ड—ख अर्द्धनगरीय क्षेत्र :-**

क्रमांक	क्षेत्र / ग्राम	कृषि भूमि की दर प्रति एकड़ रू0 में			अकृषिय भूमि की दर प्रति वर्ग मीटर रूपये में		
		कछियाना / गोहान	मंझा / हार	कछार / नाला कछार	व्यवसायिक भूमि	आवासीय भूमि	
						सड़क से 50 मीटर तक	सड़क से 50 मीटर के बाद
1	क्रमांक 2 के विशिष्ट ग्रामों को छोड़कर शेष समस्त अर्द्धनगरीय क्षेत्र	350000	300000	250000	1200	800	700
2	दादनपुर, चकदादनपुर, रहीमाबाद, वीरनपुर, बक्शीमोढा, जलालपुर बोसी, कटहला, गौसपुर, मुबारकपुर, कोटवा, देवघाट झलवा, बजहा कोहरा	700000	600000	500000	3500	2000	1500

अर्द्धनगरीय क्षेत्र की कृषि की उपरोक्त कालम की दर से, सड़क / आबादी से संलग्न होने की दशा में निम्न अतिरिक्त प्रभार लागू होगा।

सड़क / मार्ग से संलग्न कृषि भूमि			आबादी से संलग्न कृषि भूमि	
कानपुर से वाराणसी जाने वाले राष्ट्रीय राज्य मार्ग	जनपदीय एवं अन्य समस्त सड़क पर	लिंग मार्ग पर	आबादी से लगी हुई	आबादी से लगी हुई न हो किन्तु अति सामिप्य में हो (200 मीटर तक)
50%	25%	150%	25%	15%

नोट :- किस्म जमीन के लिए आकार पत्र 41 या 60 ख का प्रमाणित उद्धरण ही मान्य होगा।

(क) सहखातेदार से भिन्न किसी एक व्यक्ति के पक्ष में अन्तरित होने वाले कृषि की 0.068 हे० तक की भूमि लिये विशिष्ट ग्रामों (जो कालम 'क' क्रमांक 2 व 3 में उल्लिखित है) के लिए 25 लाख रूपये प्रति एकड़ एवं अन्य ग्रामों (जो कालम 1 में आते हैं) लिए 20 लाख रूपया प्रति एकड़ होगी तथा 0.068 से अधिक 0.137 हे० तक के तक के लिए क्रमशः विशिष्ट ग्रामों एवं अन्य ग्रामों के लिए 13 लाख रूपये तथा 9 लाख रूपया प्रति होगी।

(ख) ईट भट्टों के लिए खोदे जाने वाले मिट्टी के अन्तरण की दर 40 रू0 प्रति सौ घन फीट होगी।

(ग) कृषि भूमि का मूल्यांकन करने में सड़क पर पड़ने वाली कृषि भूमि की गाटा संख्या का पूरा रकवा सड़क पर पड़ने वाला माना जायेगा।

## वृक्षों का मूल्य :-

वृक्षों के वर्ग	इमारती लगड़ी के वृक्ष			फलदार वृक्ष	फलदार वृक्ष
	शीशम, सागौन	महुआ, नीम	यूकेलिप्टस तथा अन्य बड़े वृक्ष	आम, कटहल, बड़हल, लीची, बादाम तथा अन्य बड़ी प्रजाति के वृक्ष	अमरुद, बेल, कैथा, बेर आदि छोटी प्रजाति के वृक्ष
पन्द्रह वर्ष की आयु तक	5000	2500	1500	4000	2000
पन्द्रह वर्ष के बाद	6000	3500	2000	5000	2500

## भाग-तीन

- (क) नगरीय व अर्द्धनगरीय क्षेत्र में आवासीय भवनों का निर्माण मूल्य तथा ह्रास दरें :-  
 (क) निर्माण लागत दर (प्रतिवर्गमीटर रूपये में)

1	आवासीय भवन	5000 / -
2	खपरैल (पक्का) डाट, धन्नीदार सीमेन्ट चादर का निर्माण	3500 / -
3	कच्चा खपरैल, धन्नीदार टिन शेड निर्माण	2500 / -
4	(क) उ0प्र0 फ्लैट का स्वामित्व अधिनियम - 1975 एवं फ्लैट से सम्बन्धित अन्य सुसंगत विधि के अन्तर्गत यथापरिभाषित अपार्टमेन्ट / फ्लैट / अन्य फ्लैट / के सुपर बिल्ट-अप एरिया की निर्माण दर	7000 / -
	(ख) विकास प्राधिकरण, बिल्डर्स, सहकारी आवास समिति द्वारा निर्मित ई0डब्लू0एस0 फ्लैट	7500 / -
	(ग) श्रवकास प्राधिकरण / आवास विकास परिषद द्वारा निर्मित ई0डब्लू0एस0 फ्लैट	5000 / -
	(घ) ब्हुमंजिले अपार्टमेन्ट या फ्लैट में कामन एरिया एवं कामन सुविधाओं का निम्नवत् अतिरिक्त प्रभार देय होगा :- 1. सीढ़ी एव रास्ता, खुला क्षेत्रफल के लिए कुल मूल्य का 10 प्रतिशत 2. कार पार्किंग की सुविधा के लिए कुल मूल्य का 15 प्रतिशत। 3. लिफ्ट के लिए कुल मूल्य का 5 प्रतिशत। 4. जनरेटर की सुविधा के लिए कुल मूल्य का 5 प्रतिशत। लेखपत्र में अन्तरित फ्लैट के वर्णन में उपर्युक्त सुविधाओं का उल्लेख किया जाना आवश्यक होगा। यदि कोई उल्लेख नहीं किया जाता तो यह माना जाएगा कि अन्तरित फ्लैट उपर्युक्त सुविधाओं से युक्त है।	
	(ङ) उच्च श्रेणी के भवन, जिसमें टिक एवम् संगमरमर आदि का प्रयोग हुआ है तो भवन के निर्माण मूल्य में 10 प्रतिशत की वृद्धि होगी।	

(ख) पुराने भवनों के लिए ह्रास मूल्य निम्न सूत्र के अनुसार आगणित किया जाएगा :-

एन

डी=पी (1-आर.डी. / 100)

जहाँ डी = ह्रास मूल्य, पी=वर्तमान मूल्य, एन=भवन की आयु तथा 1-आर0डी0 / 100=0.99 (मानक स्थिरांक, लो0नि0वि0 मेनटेनेन्स मैनुअल के अनुसार)

- (ग) 1. निर्माण का स्क्रैप मूल्य निर्माण के कुल शुद्ध मूल्य का 30 प्रतिशत से कम नहीं होगा।
2. भवन के निर्माण की तिथि से 20 वर्ष तक कोई ह्रास मूल्य देय नहीं होगा तथा निर्माण की तिथि के प्रमाण में विक्रेता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा। भवनों के निर्मित क्षेत्रफल के लिए तीन प्रतियों में नियमानुसार नक्शा लीगल साईज पेपर पर मूल रूप में प्रस्तुत करना अनिवार्य किया जाएगा :-
3. केवल खुली छत के अन्तरण पर छत के अन्तरित क्षेत्रफल के मूल्य का निर्धारण निम्न प्रकार किया जाएगा :-
- (क) प्रथम तल की छत=भूखण्ड हेतु निर्धारित दर का 75 प्रतिशत x छत का क्षेत्रफल (ख) द्वितीय/तृतीय तल की छत x भूखण्ड हेतु निर्धारित दर का 60 प्रतिशत x छत का क्षेत्रफल
- (ग) तृतीय तल से ऊपर शेष समस्त तल की छत x भूखण्ड हेतु निर्धारित दर का 50 प्रतिशत x छत का क्षेत्रफल
- (घ) भवन का मूल्य = (कुल निहीत भूमि = भूमि की दर) + (निर्माण मूल्य उपरोक्तानुसार)
- (च) बहुमंजिले किसी अपार्टमेन्ट / फ्लैट / भवन की इकाइ (यूनिट) का आन्तरण होने की दशा में अन्तरित अपार्टमेन्ट / फ्लैट / भवन के अनुपातिक भूमि का क्षेत्रफल निम्नवत् आगणित होगा :-

---

$$\frac{\text{बहुमंजिले अपार्टमेन्ट / फ्लैट / भवन का कुल निर्मित क्षेत्रफल}}{\text{= भूमि का अनुपातिक क्षेत्रफल}}$$

नगरीय एवं अर्द्धनगरीय क्षेत्र के वाणिज्यिक भवनों के न्यूनतम मासिक किराए की दरें (प्रति वर्ग मीटर रूपये में)

1	रेलवे, एरिया, सिविल एरिया, कर्नलगंज, दरभंगा कैसत, कटरा, टैगोर टाउन, मोहम्मिगंज, शहराराबाग, बहादुरगंज, बादशाहीमण्डी, मीरगंज, शाहगंज दोदीपुरख मुट्ठीगंज, कटघर (भूमि के लिए इस सूची में भाग-2 में क्रमांक 1, 2, 5, 10, 11, 12, 13, 16 के सम्पूर्ण उल्लिखित वार्ड व मुहल्ले), सरायगढ़ी, लूकरगंज, खुल्दाबाद, बांसमण्डी मीरापुर, मालवीय नगर, जी0टी0बी0 नगर (भूमि के लिए इस सूची में भाग-2 में क्रमांक 1, , के सम्पूर्ण उल्लिखित वार्ड व मुहल्ले)	95 /—
2	राजापुर, म्योराबाद, नया कटरा, बख्तियारी, ममफोर्डगंज, तेलियरगंज, गोविन्दपुर, एलनगंज, (भूमि के लिए इस सूची में भाग-2 में क्रमांक 3, 4, 6, 7, 8, 9, के सम्मुख उल्लिखित वार्ड व मुहल्ले) करैलाबाग, करैली, पूरामनोहर दास, तुलसीपुर, निहालपुर, सुल्तानपुर भावा, बक्शीबाजार, अटाला, बेनीगंज, हिम्मतगंज (भूमि के लिए इस सूची में भाग-2 में क्रमांक सम्मुख उल्लिखित वार्ड व मुहल्ले)।	70 /—
3	ळरवारा, उमरपुर नींवा, मुण्डेरा बाजार, सुलेमसरांय, राजरूपपुर, (भूमि के लिए इस सूची में भाग-2 में क्रमांक 7, 14, 15, उल्लिखित वार्ड व मुहल्ले)	55 /—
4	अर्द्धनगरीय क्षेत्र के विशिष्ट ग्रामों के लिए	30 /—
5	शेष अर्द्धनगरीय क्षेत्र के लिए	20 /—

वाणिज्यिक भवन का मूल्य = (निर्मित क्षेत्रफल × निर्धारित मासिक किराया × 300)

वाणिज्यिक भवनों के मूल्यांकन में कोई ह्रास मूल्य देय नहीं होगा।

## सामान्य निर्देश :-

1. नगरीय क्षेत्र में संपत्ति किस मोहल्ले में स्थित है लिखना अनिवार्य है, क्योंकि एक ही राजस्व गावें में कई मोहल्ले में स्थित होते हैं। एवम् नगरीय क्षेत्र में उल्लिखित क्षेत्र /मोहल्ले के अतिरिक्त किसी नये क्षेत्र, जिसके लिए दर प्रस्तावित न हो तो निकटतम लगे क्षेत्र /मोहल्ले, जिसकी दर उच्चतम हो लागू होगी।
2. विलेख में हस्तान्तरित अचल संपत्ति की चौहद्दी लिखना अनिवार्य है।
3. विलेख में सड़क या मार्ग या रासता जिस पर सम्पत्ति स्थिति है, की चौड़ाई व नाम लिखना अनिवार्य है। चौड़ाई का तात्पर्य के प्रयोजन से छोड़ी गयी कुल भूमि से है।
4. विलेख में सम्पत्ति क्रय करने का प्रयोजन (कृषि /आवासीय /व्यावसायिक/ औद्योगिक) लिखना आवश्यक है।
5. सम्पत्ति का मूल्यांकन किस सुसंगत दर से किया गया है विलेख में लिखना आवश्यक है तथा मूल्यांकन हजार के अगले गुणांक पर पूर्णांकित किया जायेगा।
6. सहकारी आवास समिति द्वारा अपने सदस्य के पक्ष में अन्तरण विलेख में, जिसमें स्टाम्प व निबंधन शुल्क से छूट ली गयी है निम्न लिखना आवश्यक है :-
7. ऐसी सम्पत्तियां जो व्यावसायिक रूप में फ्री होल्ड हुई हैं उनका पश्चातवर्ती हस्तान्तरण होने की दशा में भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से ही किया जाएगा तथा निर्माण का मूल्य उसके स्वरूप उसके स्वरूप के अनुसार किया जायेगा।
8. यदि कोई भूमि एक से अधिक वर्ग में आती है तो अधिकतम दर वाले वर्ग के लिए निर्धारित दर से मूल्यांकन किया जायेगा।

उप निबन्धक (प्रथम) उप निबन्धक (द्वितीय) उप महानिरीक्षक निबन्धक  
इलाहाबाद।

(रामलोचन सिंह यादव)  
अपर जिलाधिकारी  
(वित्त एवं राजस्व)

अमृत अभिजात)  
जिलाधिकारी / कल