

कार्यालय उप निबंधक वाराणसी सदर, वाराणसी

1. यह सूची उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 की धारा-4 के अन्तर्गत लागू की जा रही है।
2. यह सूची दिनांक 2/11/2000 से दो वर्षों के लिए प्रभावी होगी।
3. इस सूची में सम्पत्ति का जो मूल्यांकन किया गया है, वह सम्पत्ति का न्यूनतम बाजारी मूल्य है।
4. यह सूची उप निबंधक, वाराणसी सदर - प्रथम, द्वितीय, तृतीय एवं चतुर्थ के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आने वाले अश्वत्थ सम्पत्तियों के मूल्यांकन निर्धारण हेतु लागू है।

खण्ड "क" - नगरीय क्षेत्र

(नगरीय क्षेत्र से तात्पर्य नगर सीमा के अन्तर्गत आने वाले शहरी क्षेत्र से है)

- 1- नगरीय क्षेत्र में स्थित भूमि की मूल्यांकन दरें (प्रति वर्ग फीट में) निम्न प्रकार से निर्धारित की जाती हैं :-

नगर निगम के अन्तर्गत स्थित वार्ड का नाम	सड़क के किनारे		अन्य स्थान पर	
	व्यावसायिक	आवासीय	व्यावसायिक	आवासीय
1. दशाश्वमेध/चौक/कोतवाली।	325/-	225/-	275/-	125/-
2. चेतगाँज/सिकरौल/भेलूपुर/आदम्पुरा/जैतपुरा/शिवपुर	300/-	200/-	250/-	110/-
3. सारनाथ/नगवाँ	275/-	175/-	225/-	100/-

- 2- उपरोक्त सभी वार्डों के अन्तर्गत आने वाले व्यावसायिक भवनों के लिए निर्धारित मासिक किराया प्रति वर्ग फीट निम्न प्रकार होगा :-

(अ) सड़क के किनारे	-	6/-	प्रति वर्गफीट
(ब) अन्य स्थानों पर	-	4/-	प्रति वर्गफीट

- 3- नगर निगम सीमा के अन्तर्गत स्थित कृषि भूमि के दरें प्रति डिसमिल निम्न प्रकार होंगी :-

(अ) 1 से 25 डिसमिल तक	-	43,500 रु०	प्रति डिसमिल
(ब) 25 डिसमिल से अधिक	-	15,000 रु०	प्रति डिसमिल

बाजार विकास क्षेत्र के अन्तर्गत अर्द्ध नगरीय क्षेत्र एवं विशिष्ट बाजार घोषणा की गई है के अन्तर्गत आने वाली भूमि का प्रचलित, न्यूनतम बाजारी मूल्य प्रति वर्ग फीट निम्न प्रकार होगा :-

क्षेत्र का नाम	सड़क के किनारे		अन्य स्थान पर	
	व्यावसायिक	आवासीय	व्यावसायिक	आवासीय
नीचे दी गई सूची के अन्तर्गत आने वाले ग्राम एवं विशिष्ट बाजार ।	150 / -	100 / -	125 / -	75 / -

2- सूचीगत क्षेत्रों में अन्तर्गत होने वाले व्यावसायिक भवनों हेतु निर्धारित मासिक किराया प्रति वर्ग फीट निम्न प्रकार होगी :-

(अ)	सड़क के किनारे	-	3 / -	प्रति वर्गफुट
(ब)	अन्य स्थानों पर	-	2 / -	प्रति वर्गफुट

3- अमानत सूचीगत अर्द्ध नगरीय क्षेत्र में कृषि भूमि की दर प्रति डिसमिल निम्न प्रकार निर्धारित की जाती हैं :-

(1)	20 डिसमिल तक	-	32,500 रु०	प्रति डिसमिल
(2)	20 डिसमिल से ऊपर 37.5 डिसमिल तक	-	10,000 रु०	प्रति डिसमिल
(3)	37.5 डिसमिल के ऊपर	-	6,000 रु०	प्रति डिसमिल

4- परगनावार सूची :-

(1) परगना - देहात अमानत :- 1- केसरीपुर, 2- चितईपुर, 3- छित्तपुर (बी.एच.यू.), 4- डाफी, 5- भगवानपुर, 6- मंडुआडीह, 7- महेशपुर, 8- लोहता, 9- शिवदासपुर, 10- सीरगोवर्द्धन, 11- सुसुवाही, 12- नगवाँ, 13- ककरमत्ता, 14- तुलसीपुर, 15- करौंदी, 16- धौदपुर, 17- लहरतारा, 18- फुलवरिया, 19- अवलेशपुर, 20- जालालीपट्टी, 21- कंचनपुर, 22- कन्दवा, 23- भुल्लंगपुर, 24- नासिरपुर, 25- धन्नीपुर, 26- मिसिरपुर, 27- मझौव, 28- मझौली, 29- अमरा खैरा धक, 30- भिखारीपुर, 31- आदित्य नगर।

(2) परगना - कटेहर :- 1- उकथी, 2- बर्थराकला, 3- सरईयां नं०1, 4- डुबकियां, 5- अल्लोपुर, 6- गोपुर, 7- छाहीं, 8- चुकहां।

(3) परगना - जाल्हुपुर :- 1- जाल्हुपुर, 2- उमराहॉ, 3- गौरा कलाँ, 4- धिरईगाँव, 5- धराई, 6- नरमतपुर, 7- शंकर पुर।

4) गना - सुल्तानीपुर

5) परगना - शिवपुर

1- दानगज, 2- पहाड़पुर

1- रमदत्तपुर, 2- सोयपुर, 3- गनेशपुर,

5- आशापुर, 6- छतरीपुर, 7- परमानन्दपुर, 8- तरना, 9- हिरामनपुर,

10- तिलमापुर, 11- रसूलगढ़, 12- अनौली, 13- ऐढ़े, 14- सलारपुर,

15- हासिमपुर, 16- गोइठहौं, 17- लमही, 18- होलापुर।

PARIHAR ASSOCIATES

Valuation Company 09415478258

खण्ड "ख" - (ब)

1- विकासशील ग्रामों/बाजारों जिनकी सूची नीचे परगनावार दी गई है, का न्यूनतम बाजार मूल्य प्रति वर्ग बीट निम्न प्रकार निर्धारित किया जाता है :-

क्षेत्र का नाम	सड़क के किनारे		अन्य स्थान पर	
	व्यावसायिक	आवासीय	व्यावसायिक	आवासीय
नीचे दी गई सूची के अन्तर्गत आने वाले ग्राम एवं विशिष्ट बाजार।	125 / -	80 / -	100 / -	60 / -

2- व्यावसायिक/औद्योगिक भूखण्डों हेतु किराया प्रति वर्ग फुट :- 2 / - रु० प्रति वर्गफुट

3- उपरोक्त ग्रामों/बाजारों की कृषि भूमि का मूल्यांकन प्रति डिसमिल निम्न प्रकार होगा :-

(1)	20 डिसमिल तक	-	26,000 / -	रु० प्रति डिसमिल
(2)	20 डिसमिल से ऊपर 37.5 तक-	-	8,000 / -	रु० प्रति डिसमिल
(3)	37.5 डिसमिल से ऊपर	-	4,000 / -	रु० प्रति डिसमिल

4-(अ) परगना - कटेहर :-
ब्लाक धिरईगांव

1- अमरपट्टी, 2- अवधीपुर, 3- कटेसरकला, 4- खुटहना,
5- बर्धराकला, 6- गौरडीह, 7- जयरामपुर, 8- परबतपुर, 9- इमलिया
10- झांझपुर, 11- परानापुर, 12- धनगंजपुर, 13- रामपुर उकधी,
14- खरगीपुर, 15- भगवानपुर, 16- हूसेपुर, 17- पंडितपुर,
18- कादीपर खुर्द, 19- सोनबरसा, 20- बनकट, 21- छाहीं,
22- पनिहरी

(ब) परगना - जाल्दपुर:-

1- कमौली, 2- खालिसपुर, 3- चौका, 4- भगतुवा, 5- फूलपुर,
6- शिवदशा, 7- सिरिस्ती।

(स) परगना - देहात अमानत:-

1- औढ़े, 2- योराकलपुर, 3- खुशीपुर, 4- खनौव, 5- खगावां,
6- गोबिन्दपुर, 7- चन्दापुर, 8- घुरामनपुर, 9- टिकरी, 10- नरोत्तमपुर
कला, 11- नाथपुर, 12- भदवी, 13- महमूदपुर, 14- रामपुर लठियों,
15- लखनपुर, 16- सरायडंगरी, 17- हरपालपुर, 18- रमता,
19- नुआँव, 20- नैपुरकलौं, 21- भिटारी, 22- बिसौखर, 23- नरउर,
24- करसाड़ा, 25- भदवर, 26- गजाधरपुर, 27- गनेशपुर,
28- छितौनी, 29- जफराबाद, 30- पोगलपुर, 31- उपकलपुर,

32- पडित पुर, 33- नरोत्तमपुर खुर्द, 34- नुरुआ, 35- गुआरा, 36- गनेशपुर, 37- जफराबाद, 38- सागहट, 39- पहाड़ी, 40- गोलपुर।

(द) परगना - शिवपुर :-

1- भवानीपुर, 2- रघुनाथपुर, 3- मढ़वाँ, 4- रूस्तमपुर, 5- सेदपुर, 6- रसूलपुर, 7- सन्दहौ, 8- हसनपुर, 9- बासदेवपुर, 10- दानपुर, 11- लोढ़ान, 12- अकला, 13- मुगदपुर, 14- पतेरवाँ, 15- लेदपुर, 16- हृदयपुर, 17- फरीदपुर, 18- पिसौर, 19- चनवारीपुर, 20- बकसड़ा, 21- गझमटिया।

खण्ड "ग" - ग्रामीण क्षेत्र

1- खण्ड - "ख" - (अ) और खण्ड "ख" (ब) में दिये गये ग्रामों/बाजारों के अतिरिक्त अन्य सभी ग्रामों की भूमि का मूल्यांकन निम्न प्रकार निर्धारित किया जाता है :-

क्षेत्र का नाम	सड़क के किनारे		अन्य स्थान पर	
	व्यावसायिक	आवासीय	व्यावसायिक	आवासीय
उपरोक्त सूचीगत ग्रामों / बाजारों के अतिरिक्त अन्य ग्रामीण क्षेत्र।	90/-	60/-	80/-	40/-

2- इस खण्ड में व्यावसायिक भवनों के लिए निर्धारित किराया प्रति वर्ग फीट :- 1/- प्रति वर्ग फीट

3- खण्ड - ग - हेतु कृषि भूमि का मूल्यांकन निम्न प्रकार होगा-

(1) 16 डिसमिल तक कृषि भूमि की दर	= 17,000 रु० प्रति डिसमिल
(2) 16 डिसमिल से 37.5 डिसमिल तक	= 4,000 रु० प्रति डिसमिल

4- खण्ड - ग - हेतु 37.5 डिसमिल के ऊपर कृषि भूमि का मूल्य प्रति एकड़/निम्न प्रकार निर्धारित किया जाता है :-

सड़क के किनारे		अन्य स्थानों पर	
सिंघित	असिंघित	सिंघित	असिंघित
2,50,000	2,25,000	2,00,000 ✓	1,80,000

खण्ड "घ" -- निर्माण की दर(1) नगरीय क्षेत्र/अर्द्ध नगरीय क्षेत्र

(अ) पूर्णतया आवासीय तीन मंजिले भवन तक के लिए	रु0 300/- प्रति वर्गफीट
चार मंजिले भवन तक के लिए ।	रु0 330/- प्रति वर्गफीट
पाँच मंजिले भवन तक के लिए ।	रु0 363/- प्रति वर्गफीट
(ब) बहुखण्डीय इमारत (फ्रेम्ड स्ट्रक्चर) के लिए	रु0 750/- प्रति वर्गफीट

(2) ग्रामीण क्षेत्र

(अ) पक्का भवन	-	रु0 220/- प्रति वर्गफीट
(ब) कच्चा भवन	-	रु0 160/- प्रति वर्गफीट
(3) कुआँ -		
(क) पक्का कुआँ	रु0 20,000/- प्रति कुआँ	
(ख) कच्चा कुआँ	रु0 10,000/- प्रति कुआँ	
(4) फलदार वृक्ष -		
(क) 10 वर्ष तक की उम्र के नीचे	रु0 2,500/-	
(ख) 10 वर्ष तक की उम्र के ऊपर	रु0 5,000/-	
(5) इमारती श्रद्धा -		
(क) 10 वर्ष तक	रु0 5,000/-	
(ख) 10 वर्ष से अधिक 20 वर्ष तक	रु0 11,000/-	
(ग) 20 वर्ष से अधिक	रु0 15,000/-	
(6) नीम व बबूल रुपये 2,600 से 4,200/- तक आकार एवं उम्र के अनुसार प्रति वृक्ष ।		
(7) अन्य वृक्ष रुपये 2, 600 से 4,200/- तक आकार एवं उम्र के अनुसार प्रति वृक्ष ।		
(8) रुपये 60/- प्रति बाँस ।		

सामान्य निर्देश :-

- (1) आन्तरित भूमि का मूल्यांकन न्यूनतम है । इससे अधिक औसत बाजारी मूल्य हो सकता है ।
- (2) लेख पत्रों में कृषि भूमि एकड़/डिसमिल में तथा आवासीय भूमि वर्गफीट में लिखना अनिवार्य है ।
- (3) विक्रीत भूमि की चौहद्दी लिखना अनिवार्य है ।
- (4) कृषि भूमि की चौहद्दी लिखना अनिवार्य है ।
- (5) प्रत्येक लेख-पत्र में क्रय करने का प्रयोजन (कृषि/आवासीय/औद्योगिक/व्यावसायिक) लिखना आवश्यक है ।
- (6) प्रत्येक लेखपत्र में मसविदा कर्ता/वसीका नवीस/टाईप कर्ता के पूर्ण हस्ताक्षर पता सहित लिखना आवश्यक है ।
- (7) लेख पत्र में साक्षीगण का हस्ताक्षर पूर्णता सहित लिखा जायेगा एवं क्रेता का भी पूर्ण वर्तमान पता लिखना आवश्यक है ।
- (8) लेख पत्र पर सभी हस्ताक्षर पठनीय होंगे, जिससे उनकी प्रतिलिपि की जा सकें ।

विद्यमान स्टाम्प एक्ट की धारा-27 का पालन करना अनिवार्य है।
सम्पत्तियों के विवरण को समाविष्ट करना अपरिहार्य होगा।

- (10) गृहकारी आवास समिति, आवास विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित कालोनियों की भूमि एवं भवन का मूल्यांकन अधिकतम दर से किया जायेगा।
- (11) शराणसी विकास प्राधिकरण द्वारा विक्रय किये जाने वाले भूखण्डों/भवनों/प्लेट्स के बाजारी मूल्य का निर्धारण उनके द्वारा निर्धारित दर से ही किया जायेगा।
- (12) शरासीय भवनों का मूल्यांकन सम्पत्ति मूल्यांकन नियमावली के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार भूमि की दर $\times$ क्षेत्रफल + निर्मित क्षेत्रफल $\times$ निर्धारित निर्माण की दर को जोड़ कर किया जायेगा।
- (13) शायसायिक/औद्योगिक भवनों का मूल्यांकन सम्पत्ति मूल्यांकन नियमावली के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार - भूमि का क्षेत्रफल $\times$ निर्धारित दर + निर्मित क्षेत्रफल $\times$ निर्धारित मासिक किराया $\times 300$ को जोड़कर किया जायेगा।
- (14) यदि किसी स्थान की दर निर्धारित होने से छूट गया हो तो उसका मूल्यांकन उसको निकट स्थित स्थान की निर्धारित दर से किया जायेगा।
- (15) सर्किल रेट आवश्यकतानुसार संशोधन करने के विषय में जिलाधिकारी का निर्णय अन्तिम होगा।
- (16) तहसील मिण्ड्रा व रामनगर तथा गंगापुर के लिए पृथक रूप से रेट निर्धारित किये गये हैं।

(सुनील कुमार श्रीवास्तव)
अपर जिलाधिकारी वित्त/राजस्व
मदन जिला निबन्धक,
वाराणसी।
23/01/99

(अवनीश कुमार अवस्थी)
जिला मजिस्ट्रेट/क्लेक्टर
वाराणसी।

23/01/99
23/01
अ.प्र.
23/01/99