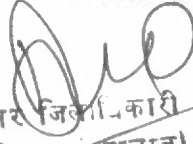


विषय सूची

क्रम संख्या	विषय	पृष्ठ संख्या
1	2	3
1	अर्द्धनगरीय क्षेत्र के अकृषक/कृषक भूखण्ड की दरें	2
2	श्रेणी (क) के ग्रामों के अकृषक/कृषक भूखण्ड की दर	3
3	श्रेणी (ख) व श्रेणी (ग) के ग्रामों के अकृषक/कृषक भूखण्ड की दर	4
4	गैर वाणिज्यिक भवनों के आच्छादित क्षेत्रफल की निर्माण दर	5
5	वाणिज्यिक भवनों के आच्छादित क्षेत्रफल की निर्माण दर (किराया)	6
6	वृक्षों/पेड़ों का दर प्रति पेड़	6
7	सिद्धान्त एवं दिशा निर्देश	7 एवं 8

सत्य-प्रतिनिधि


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

तहसील बीकापुर जनपद फैजाबाद

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 के अधीन कलेक्टर द्वारा जारी की गई पुनरीक्षित न्यूनतम दरें।

पृष्ठों की संख्या 08

प्रभावी तिथि 09/07/2012

भाग-1

- नगरीय क्षेत्र - शून्य
 अर्द्धनगरीय क्षेत्र - अर्द्धनगरीय क्षेत्र का विवरण दर सूची के भाग-2(क) में वर्णित है।
 ग्रामीण क्षेत्र - अर्द्धनगरीय क्षेत्र को छोड़कर तहसील बीकापुर का समस्त क्षेत्र

भाग 2 (क)

अर्द्धनगरीय क्षेत्र :- टाऊन एरिया बीकापुर।

अर्द्धनगरीय क्षेत्र के अकृषिक भूखण्ड की दरें।


रूपया प्रतिवर्गमीटर में,


मोहल्ला/ ग्राम का नाम	राष्ट्रीय राजमार्ग पर		जनपदीय मार्ग/ लिंक मार्ग पर		चकरोड/खडण्जा गली व अन्यत्र	
	25 मीटर तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर तक	25 मीटर के बाद
1	2	3	4	5	6	7
तेंदुआमाफी, नासिरपुरमूसी, बीकापुर, बिलारीमाफी, ओहरपुर, रामपुरपरेई, सीका, नरोत्तमपुर, सेमरा, नन्दरौली, रसूलपुरमीरा।	4000.00	3,500.00	3,500.00	3000.00	2500.00	2000.00


अर्द्धनगरीय क्षेत्र के कृषिक भूमि की दरें।


रूपया प्रति हेक्टेयर में,

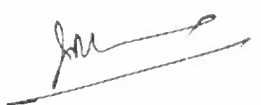
क्रम संख्या	मोहल्ला/ ग्राम का नाम	दर
1	तेंदुआमाफी, नासिरपुरमूसी, बीकापुर, बिलारीमाफी।	16,20,000.00
2	ओहरपुर, रामपुरपरेई, सीका, नरोत्तमपुर, सेमरा, रसूलपुरमीरा, नन्दरौली।	15,40,000.00

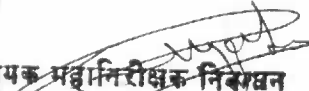

 उप निबन्धक
 बीकापुर-फैजाबाद

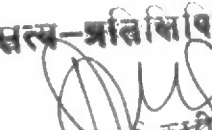

 बहतीसदा
 बीकापुर


 उप जिलाधिकारी
 बीकापुर-फैजाबाद


 अपर जिलाधिकारी
 (वित्त एवं राजस्व)
 फैजाबाद


 जिलाधिकारी
 फैजाबाद


 सहायक महा निरीक्षक-निर्माण
 फैजाबाद।


 सत्य-प्रतिनिधि
 अपर जिलाधिकारी
 (वित्त एवं राजस्व)
 फैजाबाद

भाग-2 (ख)**ग्रामीण क्षेत्र****श्रेणी (क) के ग्रामों के अकृषिक भूखण्ड की दरें।**

रूपया प्रतिवर्गमीटर में,

राष्ट्रीय राजमार्ग पर		जनपदीय मार्ग / लिंक मार्ग पर		चकरोड / खडण्जा / अन्यत्र	
25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद
2	3	4	5	6	7
3,500.00	3,000.00	3,000.00	2,200.00	2,400.00	1,900.00
कृषि भूमि की दरें रूपया 13,60,000.00 प्रति हेक्टेयर।					

श्रेणी (क) के ग्रामों के नाम

इमलिया, उमरपुर, ऊँचगोंव, कोंछा, कल्यानपुरछितौना (आगागंजबाजार), किछूटीकिशुनदासपुर, कटारी(किसानगंजबाजार), केवलापुर उर्फ तकमीनगंज, खेमासराय, खजुरहट, चॉदपुर, चौरेचन्दौली(चौरेबाजार), चितावां, चरावां, जाना, जलालपुरमाफी, जासरपुर, तारून, ताजपुर, तोरोमाफी, नथनापुर(खपरैलाबाजार), नेतवारीचतुरपुर, नरायनपुर(लालगंजबाजार), पछियाना, पातूपुर, पारागरीबशाह, पाराहथिगों(बेरुगंजबाजार), परोमा, पूरबपट्टी, पदारथपुर (उमरपुरबाजार), फतेहपुरकमासिन, बैदोली, बल्लीपुर, बलरामपुर, बछरामपुर, बेनीगददोपुर(गैनीबाजार), बोदहरी(धरमगंजबाजार), भरहूखाता, भीखीपुरझलिहा, भुलईपुरनिधियावां, मुगीशपुर(नन्साबाजार), मुकीमपुर उर्फ पहाड़पुर(शाहगंजबाजार), मजरुददीनपुर(गोलाबाजार), मंगारी, मलेथूकनक, मीतनपुर, रहेठ, रामपुरभगन, रामनगर, रसुलहा, शेरपुरपारा, सरायशेखमहमूद, सरायमनौली, सिंहोरिया, सरायमनोधर, सोनवरसामुसलमीन, हैदरगंज, हुसैनपुर।

उप निबन्धक
बीकापुर-फैजाबाद

बहसीलदार
बीकापुर।

उप जिलाधिकारी
बीकापुर।

अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

जिलाधिकारी
फैजाबाद

सहायक महाविशेष निबन्धन
फैजाबाद।

सत्य-प्रतिनिधि

अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

श्रेणी (ख) में ग्रामीण क्षेत्रों के अकृषिक भूमि की दरें।

रुपया प्रतिवर्गमीटर में,

राष्ट्रीय राजमार्ग पर		जनपदीय मार्ग / लिंक मार्ग पर		चकरोड / खडण्जा / अन्यत्र	
25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद
2	3	4	5	6	7
3,200.00	2,500.00	3,000.00	2,200.00	2,350.00	1,850.00
कृषिक भूमि की दरें रुपया 13,20,000.00 प्रति हेक्टेयर।					

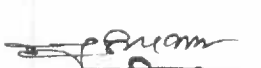
श्रेणी (ख) के ग्रामों के नाम


उमरनीपिपरी, कनकपुरझगरौली, केलालालखों, ककोली, कनावां, कोडराब्रम्हनान, कोदैला, खेमीपुरनिधियाँवा, खपराडीह, गुन्धौर, गयासपुर, घूरीटीकर, जलालपुरभग्गू, जयसिंहमऊ, जोहन, डेहरियाँवा, दशरथपुर, धौरहराकुटी, पुंहपी, पंचगवा, परूआ, पूरेबजाज, पालीपूरब, परसौली मु0 मुकीमपुर, बेलगरा, बैतीकलों, बेला, बनकट, बरॉव, बिजैनपुरसजहरा, भोपाडुहिया, भैरवपुरटिकरा(पृथ्वीगंजबाजार), भावापुर, मुमारिजनगर, मनऊपुर, रुरुखास, रखौना, रामपुरअहिरौली, रामदासपुरमझौली, रौहारी, सहॉवा, सीहीपुर, सोनखरी, सागरपुर, हल्लेद्वारिकापुर, हृदयीपुर, हथिगो, ।


श्रेणी (ग) के ग्रामीण क्षेत्र जो श्रेणी (क) व (ख) में उल्लिखित नहीं है, के अकृषिक भूखण्ड की दरें।


रुपया प्रतिवर्गमीटर में,


राष्ट्रीय राजमार्ग पर		जनपदीय मार्ग / लिंक मार्ग पर		चकरोड / खडण्जा / अन्यत्र	
25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद	25 मीटर गहराई तक	25 मीटर के बाद
2	3	4	5	6	7
3,000.00	2,200.00	2,500.00	1,600.00	1,800.00	1,200.00
कृषिक भूमि की दरें रुपया 11,00,000.00 प्रति हेक्टेयर।					



उप निबन्धक
बीकापुर-फैजाबाद

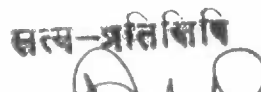

हसीनदार
बीकापुर।


उप जिलाधिकारी
बीकापुर-फैजाबाद


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद


जिलाधिकारी
फैजाबाद


अपर जिलाधिकारी
फैजाबाद।


सत्य-प्रतिनिधि
अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

नगरीय/अर्द्धनगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्र की कृषिक भूमि की दर में सड़क/आबादी की संलग्नता की दशा में निम्न अतिरिक्त प्रभार लागू होगा।

राष्ट्रीय राजमार्ग	जनपदीय मार्ग	लिकमार्ग	खडण्जा/चकमार्ग पर	50 मीटर की त्रिज्या में आबादी होने पर	51 से 100 मीटर की त्रिज्या में आबादी होने पर	101 से 200 मीटर की त्रिज्या में आबादी होने पर
1	2	3	4	5	6	7
200%	80%	60%	40%	100%	60%	40%

तृतीय भाग

गैर वाणिज्यिक (आवासीय) भवनों के आच्छादित क्षेत्रफल की निर्माण दरें।

रूपया प्रतिवर्गमीटर में

क0सं0	भवनों का प्रकार	छत की प्रकृति	निर्माण दर	
1	बेसमेण्ट	12,000.00	
2	पक्का	(क) आर0सी0सी0 व आर0बी0सी0	भूतल हेतु	11,000.00
			प्रथम मंजिल हेतु	10,500.00
			द्वितीय मंजिल हेतु	11,000.00
			तृतीय एवं चतुर्थ तथा इसके ऊपर की मंजिल हेतु	11,000.00
		(ब) धन्नी/डाट /टीन शेड	6,000.00
3	कच्चा	खपरैला/छप्पर	3,500.00

आवासीय भवनों का मूल्यांकन = भूखण्ड का मूल्य + निर्माण मूल्य

आवासीय भवन का ह्रास मूल्य सूत्र :-

निर्माण का कुल मूल्य - आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित दर
स्टाम्प देयता हेतु निर्माण का मूल्य - निर्माण का कुल मूल्य - मूल्य ह्रास
मूल्य ह्रास - निर्माण का मूल्य × भवन की वास्तविक आयु × 9
भवन की कुल आयु × 10

भवन की कुल आयु :- आर0सी0सी0 - 80 वर्ष।

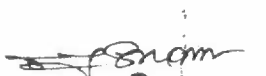
आर0बी0सी0 - 60 वर्ष।

टीन शेड/एस्बेस्टस/डाट/धन्नी निर्माण - 50 वर्ष।


बीस वर्ष तक कोई ह्रास देय नहीं होगा।


निर्माण का स्केप मूल्य निर्माण के कुल मूल्य के 50 प्रतिशत से कम नहीं होगा।


भवन निर्माण की तिथि के प्रमाण में साक्ष्य व शपथ-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।



उप निबंधक
बीकापुर-फैजाबाद

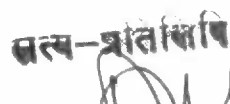

बाहरीलदार
बीकापुर।


उप जिलाधिकारी
बीकापुर-फैजाबाद


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद


जिलाधिकारी
फैजाबाद


उप निबंधक
फैजाबाद।


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

वणिज्यिक (व्यवसायिक) भवनों का मूल्यांकन निम्नांकित किराये की दरों को क्षेत्रफल के गुणक के 300 गुना को जोड़कर किया जायेगा।

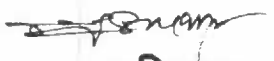
रूपया प्रतिवर्गमीटर में,

क्र० सं०	क्षेत्र का नाम	राष्ट्रीय राजमार्ग	जनपदीय मार्ग / लिंक मार्ग	गली / अन्य रास्ता व अन्यत्र
1	टारुन एरिया बीकापुर	100.00	90.00	85.00
2	श्रेणी क के ग्राम	85.00	75.00	60.00
3	श्रेणी ख के ग्राम	75.00	60.00	55.00
4	उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य ग्रामीण क्षेत्र	60.00	55.00	50.00

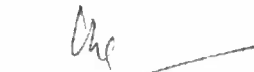
बृक्षों / पेड़ों का मूल्यांकन


प्रति पेड़,


क्र० सं०	बृक्षों का प्रकार	5 वर्ष तक	5 वर्ष से अधिक 20 वर्ष तक	20 वर्ष से अधिक
1	2	3	4	5
1	शीशम, सागौन, साखू व अन्य इमारती बृक्ष।	3,000.00	8,000.00	19,000.00
2	जामुन, महुआ, आम, नीम, आँवला, कटहल, तथा अन्य फलदार बृक्ष।	3,000.00	7,000.00	10,000.00
3	यूकेलिप्टस (सफेदा), पापुलर व अन्य बृक्ष	1,500.00	3,000.00	4,000.00
4	बॉसकोट प्रति नग मूल्य 50.00 रूपये।			

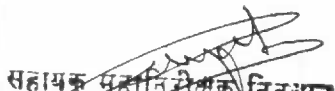

उप निबन्धक
बीकापुर-फैजाबाद


ब. स. न. द. अ.
बीकापुर।



उप निबन्धक
बीकापुर-फैजाबाद


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद


जिलाधिकारी
फैजाबाद


सहायक महाविभागाध्यक्ष निबन्धन
फैजाबाद।

सत्य-प्रतिनिधि


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

सिद्धान्त एवं दिशा निर्देश

1- ब्रिटिस प्रणाली से मैट्रिक प्रणाली में परिवर्तन तालिका निम्नवत है।

क - 10.76 वर्गफीट = 1 वर्गमीटर।

ख - 0.253 हेक्टेयर = 2530 वर्गमीटर = 20 विस्वा = 1 बीघा।

2- मकान की स्थिति तलों की संख्या कच्चा या पक्का, खपरैल और मकान की उम्र और मकान की चौहद्दी पक्की सड़क व बाजार से दूरी तथा विक्रीत एरिया का वर्गमीटर में दर खोलना आवश्यक होगा। भवन में यदि विशेष साज-सज्जा है, जैसे टाइल्स, मार्बल तथा मंहगी इमारती लकड़ी का प्रयोग हुआ हो तो 20 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन किया जायेगा।

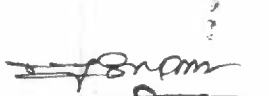
3- मूल्यांकन सूची के जिस कालम के अनुसार दर लगाया गया हो उसके प्रमाणीकरण के लिए सम्बन्धित राजस्व ग्राम का नक्शा एवं तहसीलदार द्वारा प्रमाणित प्रमाण-पत्र अथवा अन्य राजस्व अभिलेख मॉंगा जा सकता है।

4- यदि किसी अन्तरित सम्पत्ति की इकाई में एक से अधिक गतिविधियाँ विद्यमान है तो उसकी प्रकृति के अनुसार मूल्यांकन होगा।

5- विक्रीत भूमि की चौहद्दी लिखना अनिवार्य है आवासीय भूमि वर्गमीटर में तथा कृषि भूमि हेक्टेयर तथा सड़क व बाजार से सटे हो व कय करने का प्रयोजन (कृषि, आवासीय या वाणिज्यिक) लिखना अनिवार्य होगा तथा विक्रीत भूमि कृषि/आवासीय/व्यवसायिक भूखण्डों का रूट चार्ट तथा ग्रामों के पुरवे व मजरे/मोहल्ला लिखना अनिवार्य होगा।


6- तहसील के समस्त क्षेत्रों में 0.063 हे० तक के प्रत्येक गाटे (कृषि भूखण्ड) को सामान्य कृषि दर से 100 प्रतिशत तथा 0.063 हे० के ऊपर 0.150 हेक्टेयर तक के प्रत्येक गाटे (कृषि भूखण्ड) को सामान्य कृषि दर से 60 प्रतिशत अधिक मूल्यांकित किया जायेगा।

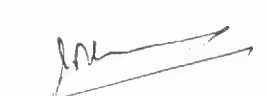
7- कृषिक गाटा संख्या के किनारे नाली के साथ चकरोड, खडण्जा, सड़क होने की दशा में भूखण्ड चकरोड, खडण्जा, सड़क के किनारे स्थित माना जायेगा तथा एक से अधिक चकरोड, खडण्जा, सड़क होने की दशा में दोनो की वृद्धियां लागू होंगी।



उप निबन्धक
बीकापुर-फैजाबाद

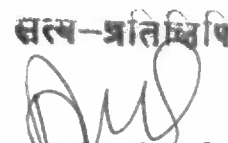

तहसीलदार
बीकापुर




अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद


जिलाधिकारी
फैजाबाद


सहायक मंत्रालय निबन्धक
फैजाबाद।

सत्य-प्रतिष्ठापि

अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद

9- सम्पूर्ण दर सूची में यदि किसी मोहल्ले/क्षेत्र का दर निर्धारण छूट गया हो तो उस मोहल्ले/क्षेत्र से सम्बन्धित भूखण्डों का मूल्यांकन उसके ठीक बगल वाले मोहल्ले/क्षेत्र की दरों में जिस मोहल्ले/क्षेत्र की दर सबसे अधिक होगी उसी के अनुसार मूल्यांकन किया जायेगा।

10- भवनों के विक्रय की स्थिति में वाणिज्यिक उपभोग वाले क्षेत्र का मूल्यांकन वाणिज्यिक एवं आवासीय उपभोग वाले क्षेत्र का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जायेगा।

11- वाणिज्यिक/गैरवाणिज्यिक भूखण्डों की सीमाओं में दो तरफ से रास्ता होने की दशा में सामान्य दर से 30 प्रतिशत अधिक दर पर मूल्यांकन किया जायेगा।


12- लिंकमार्ग का तात्पर्य जो मार्ग किसी दूसरे मार्ग से गनतब्य स्थान को जोड़ते हो और उस मार्ग पर चलने के फलस्वरूप गनतब्य स्थान के अतिरिक्त अन्य किसी स्थान पर न जाया जा सकता हो समझा जायेगा।

13- ईट भट्ठों हेतु मिट्टी के बैनामों की दर रूपया 5,00,000.00 प्रति हेक्टेयर न्यूनतम निर्धारित है।


14- बोरिंग की मालियत चालू हालत में रूपया 20,000.00 प्रति बोरिंग व खराब हालत में रूपया 10,000.00 प्रति बोरिंग के अनुसार मूल्यांकन किया जायेगा।


15- स्थापित कोल्ड स्टोरेज/औद्योगिक शेड/गोदाम के भवन जिनका निर्माण आर0सी0सी0/आर0बी0सी0 पद्धति से किया गया हो का मूल्यांकन निर्माण दर रूपया 8,000.00 प्रति वर्गमीटर तथा (20 वर्ष से अधिक) का मूल्यांकन रूपया 6,000.00 प्रति वर्गमीटर तथा टीन शेड/एस्बेस्टस वाले भवनों का मूल्यांकन रूपया 6,000.00 प्रति वर्गमीटर से किया जायेगा तथा (20 वर्ष से अधिक) का मूल्यांकन रूपया 4,000.00 प्रति वर्गमीटर से किया जायेगा। प्लाण्ट एवं मशीनरी का मूल्यांकन तकनीकी विशेषज्ञ द्वारा किया जायेगा।

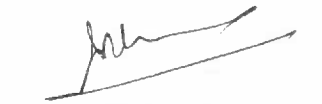
16- नगरीय क्षेत्र में विक्रीत होने वाली सम्पत्ति का पोस्टकार्ड साइज का फोटो लगाना अनिवार्य होगा।



उप निबन्धक
बीकापुर-फैजाबाद


हसीलदार
बीकापुर।



उप जिलाधिकारी
बीकापुर-फैजाबाद


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद


जिलाधिकारी
फैजाबाद


सहायक महाविशेषज्ञ निबन्धन
फैजाबाद।

सत्य-प्रतिनिधि


अपर जिलाधिकारी
(वित्त एवं राजस्व)
फैजाबाद