

मार्गदर्शिका वर्ष 2008-09

भूखण्ड हेतु उपबंध

1. भूखण्ड कोने पर स्थित होने की दशा में निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जायेगा ।
 2. भूखण्ड में नींव भरी होने पर भूखण्ड हेतु निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जायेगा । यदि ऐसा भूखण्ड कोने पर स्थित है तो सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जायेगा ।
 3. खुली छत का पृथक से अंतरण होने पर उस क्षेत्र में स्थित भूखण्ड के मूल्य का 70 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जायेगा ।
 4. शहरी क्षेत्र में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा –
- 4.1** नगर निगम क्षेत्र, भोपाल एवं गाइड लाइन में उक्त प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लेखित शहरी क्षेत्र से लगे ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा –

क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	अविकसित भूखण्ड तथा कृषि भूमि जिसका मास्टर प्लान में उपयोग आवासीय या वाणिज्य हो	कृषि भूमि के भूखण्ड तथा कृषि भूमि जिसका मास्टर प्लान में उपयोग आवासीय या वाणिज्यिक से इतर हो
अ	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हेक्टेयर अथवा इससे कम हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।
ब	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हेक्टेयर से अधिक किन्तु 0.40 हेक्टेयर तक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	प्रथम 0.10 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए भूखण्ड के मूल्य का 60 प्रतिशत ।	प्रथम 0.10 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना ।
स	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.40 हेक्टेयर से अधिक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	0.40 हेक्टेयर तक ब के मान से तथा शेष भाग पर भूखण्ड के मूल्य का 30 प्रतिशत ।	0.40 हेक्टेयर तक ब के मान से तथा शेष भाग पर कृषि भूमि के मूल्य के मान से ।

- 1.1 ऐसे क्षेत्रों में विकसित भूखण्ड की दरें ही मान्य की जाएंगी, जिन क्षेत्रों में 100 मीटर की सीमा में पानी, बिजली एवं सड़क की सुविधा उपलब्ध हों ।
- 1.2 कृषि भूमि तब मान्य की जावेगी, जब दस्तावेज के साथ भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका एवं खसरे की प्रति प्रस्तुत की गई हो ।

- 4.2 भोपाल के पेरीफेरी क्षेत्र के ग्राम जो कण्डिका 4.1 के अंतर्गत नहीं आते हैं तथा शेष नगर निगमों की सीमा में स्थित एवं गार्ड लाईन में विशिष्ट रूप से उल्लेखित शहरी क्षेत्र से लगे ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा –

क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
अ	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हेक्टेयर अथवा इससे कम हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।
ब	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हेक्टेयर से अधिक किन्तु 0.40 हेक्टेयर तक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	प्रथम 0.05 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का ढाई गुना ।	प्रथम 0.05 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना ।
स	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.40 हेक्टेयर से अधिक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	0.40 हेक्टेयर तक ब के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना ।	0.40 हेक्टेयर तक ब के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य पर ।

- 4.3 नगरपालिका क्षेत्र एवं मार्गदर्शिका में विशिष्ट रूप से उल्लिखित शहरी क्षेत्र से लगे ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा –

क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
अ	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हेक्टेयर अथवा इससे कम हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।
ब	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हेक्टेयर से अधिक किन्तु 0.20 हेक्टेयर तक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	प्रथम 0.05 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का ढाई गुना ।	प्रथम 0.05 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना ।
स	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.20 हेक्टेयर से अधिक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	0.20 हेक्टेयर तक ब के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना ।	0.20 हेक्टेयर तक ब के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य पर ।

- 4.4 नगरपंचायत क्षेत्र एवं मार्गदर्शिका में विशिष्ट रूप से उल्लिखित शहरी क्षेत्र से लगे ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा –

क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
अ	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हेक्टेयर अथवा इससे कम हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	निर्धारित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत ।
ब	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हेक्टेयर से अधिक किन्तु 0.10 हेक्टेयर तक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	प्रथम 0.05 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का ढाई गुना ।	प्रथम 0.05 हेक्टेयर तक अ के मान से तथा इससे अधिक क्षेत्र के लिए कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना ।
स	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हेक्टेयर से अधिक हो ।	निर्धारित भूखण्ड की दर से ।	कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना ।	कृषि भूमि के मूल्य पर ।

- ऐसे क्षेत्रों, जिनके मूल्य मार्गदर्शिका में निर्धारित नहीं किए गए हैं अथवा छूट गए हैं, के संबंध में जिला पंजीयक जिला मूल्यांकन समिति से प्रस्ताव तैयार करवाकर अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे । इन क्षेत्रों के लिए मार्गदर्शिका मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे ।
- यदि किसी संपत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आशय बनता है तो अधिकतम दर मान्य की जाएगी ।
- मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित गंदी बस्तियों में 450 वर्गफुट तक के भूखण्डों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम किया जाएगा ।
- राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य सामान्य मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राज्य मार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य सामान्य मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक एवं जिला मार्ग प्रधानमंत्री सड़क योजना के अंतर्गत निर्मित सड़क स्थित भूखण्ड का मूल्य, भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक माना जाएगा, किंतु जहां उक्त मार्गों पर स्थित भूखण्ड का मूल्य पृथक से निर्धारित है, वहां उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे । समस्त भूखण्ड, जो अंशतः मुख्य मार्ग से 6 मीटर की दूरी में आते हैं, को मुख्य मार्ग से लगा हुआ माना जाएगा ।
- शहर विकास योजना में जिन भूखण्डों का प्रयोजन व्यावसायिक नियत है, उनका मूल्यांकन व्यावसायिक भूखण्ड के मान से किया जाएगा । अन्य व्यावसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फुट) तक व्यावसायिक मान से तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाएगा ।

कलेक्टर,
जिला भोपाल

भवनों हेतु उपबंध

1. 20 वर्ष से अधिक पुराने बने मकानों में 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुराने बने मकानों में 20 प्रतिशत की छूट दी जाएगी । अन्य पर कोई छूट नहीं होगी ।
2. बहुमंजिला भवनों में जहां प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के प्रावधान लागू हैं, वहां बाजार मूल्य की गणना बिल्टअप एरिया के आधार पर की जाएगी ।
3. आवासीय बहुमंजिला भवनों में (तल अनुसार) निम्नानुसार मूल्यांकन किया जाएगा –
 - अ. तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित भवन/फ्लैट । – तल मंजिल पर स्थित भवन/फ्लैट के मूल्य से 5 प्रतिशत कम ।
 - ब. द्वितीय मंजिल पर स्थित भवन/फ्लैट । – तल मंजिल पर स्थित भवन/फ्लैट के मूल्य से 10 प्रतिशत कम ।
 - स. अन्य मंजिलों पर स्थित भवन/फ्लैट । – तल मंजिल पर स्थित भवन/फ्लैट के मूल्य से 15 प्रतिशत कम ।

जिन आवासीय बहुमंजिले भवनों में लिफ्ट की सुविधा होगी, उनमें तल अनुसार छूट प्रदाय नहीं की जायेगी ।

4. व्यावसायिक बहुमंजिला भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जाएगा –
 - अ. तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित संपत्ति । – तल मंजिल पर स्थित संपत्ति के मूल्य से 25 प्रतिशत कम ।
 - ब. द्वितीय मंजिल पर स्थित संपत्ति । – तल मंजिल पर स्थित संपत्ति के मूल्य से 40 प्रतिशत कम ।
 - स. तृतीय मंजिल पर स्थित संपत्ति । – तल मंजिल पर स्थित संपत्ति के मूल्य से 50 प्रतिशत कम ।
 - द. चतुर्थ एवं इसके ऊपर मंजिल पर स्थित संपत्ति । – तल मंजिल पर स्थित संपत्ति के मूल्य से 60 प्रतिशत कम ।

किसी भी स्थिति में किसी भी मंजिल पर स्थित व्यावसायिक संपत्ति का मूल्य आवासीय संपत्ति के मूल्य से कम मान्य नहीं होगा । बहुमंजिला व्यावसायिक भवनों में संपत्ति के शहर की सड़कों से लगी हुई न होने पर सामान्य से 15 प्रतिशत कम दरों पर मूल्यांकन किया जाएगा ।

5. यदि एक दस्तावेज द्वारा किसी भवन के प्रथम एवं तल मंजिल को पृथक-पृथक विक्रय किया जाता है तो तल मंजिल के विक्रय में भूखण्ड के मूल्य के 80 प्रतिशत एवं प्रथम व उसके ऊपर की मंजिलों में भूखण्ड के मूल्य के 70 प्रतिशत की दर से भूखण्ड का मूल्यांकन किया जाएगा ।
6. व्यावसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फुट) तक व्यावसायिक मान से तथा तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाएगा ।
7. यदि एक दस्तावेज द्वारा दो या अधिक मंजिल भवन (प्रकोष्ठ अधिनियम से अन्यथा) का विक्रय एक ही क्रेता को किया जाता है तो भूमि के मूल्य की गणना प्रत्येक तल के लिए पृथक से नहीं की जाएगी, अपितु एक बार ही सम्मिलित की जाएगी । क्रेता भिन्न व्यक्ति होने पर कंडिका 5 के अनुसार मूल्यांकन किया जाएगा ।
8. औद्योगिक क्षेत्र में बिक्रीत औद्योगिक इकाईयों के मूल्यांकन में आवासीय निर्माण हेतु नियत दरों का 60 प्रतिशत आंका जाएगा ।
9. मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित गंदी बस्तियों में 300 वर्गफुट तक के भवनों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम किया जाएगा ।
10. ग्रामीण क्षेत्र हेतु निर्धारित भवनों की दरें मास्टर प्लान एवं अर्बन एग्लोमरेशन क्षेत्र के बाहर के ग्रामों में लागू होंगी ।
11. जहां फ्लैट के मूल्य पृथक से नियत नहीं हैं, संपत्ति प्लैट के रूप में विक्रय होने पर स्वतंत्र बने मकानों के मूल्य का 90 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जाएगा ।

कलेक्टर,
जिला भोपाल

कृषि भूमि हेतु उपबंध

1. ग्रामीण क्षेत्र में राष्ट्रीय मार्ग पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के सामान्य मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राज्य मार्ग पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के सामान्य मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक, जिला मार्ग, प्रधानमंत्री सड़क योजना अंतर्गत निर्मित एवं अन्य पक्की सड़क पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक माना जावेगा, किंतु किन्तु जहां सड़क पर स्थित भूमि का मूल्य पृथक से निर्धारित है, वहां उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे। समस्त भूमि जो अंशतः सड़क से 20 मीटर तक की दूरी में आती है, को सड़क से लगा हुआ माना जाएगा ।
2. ग्रामीण क्षेत्र में 0.05 हेक्टेयर से अधिक व्यपवर्तित भूमि (आवास, उद्योग एवं अन्य उपयोग हेतु) का मूल्यांकन कृषि भूमि के मूल्य का तीन गुना किया जाएगा ।
3. मुख्य खनिज उत्खनन (गौड खनिज छोड़कर) के उपयोग हेतु तय की गई भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि के सामान्य मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक किया जायेगा ।
4. जब कृषि भूमि के विभिन्न भू-स्वामियों (जो सहखातेदार न हों) द्वारा मिलकर एक दस्तावेज द्वारा भूमि का विक्रय किया जाता है अथवा विभिन्न पक्षकारों (जो एक ही परिवार के सदस्य न हों) द्वारा अलग-अलग हिस्सा दर्शाकर क्रय किया जाता है तो पृथक-पृथक संव्यवहार मानकर, भूखण्ड हेतु उपबंध की कंडिका 4 के अनुसार मूल्यांकन किया जावेगा ।
5. ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि असिंचित दो फसली होने पर असिंचित एक फसली की दर से 25 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन मान्य किया जाएगा ।
6. सिंचित भूमि के मूल्यांकन में कुंए, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जाएगा ।
7. वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 सेन्टीमीटर से अधिक होने पर इमारती वृक्ष का मूल्य 10,000 रुपये, फलदार वृक्ष का 5,000 रुपये एवं मिश्रित वृक्ष का 2,500 रुपये प्रति वृक्ष आंका जाएगा । जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 सेन्टीमीटर से कम हो, उनका मूल्य 1,000 रुपये प्रति वृक्ष आंका जाएगा ।

कलेक्टर,
जिला भोपाल