


कार्यालय कलेक्टर एवं अध्यक्ष, जिला मूल्यांकन समिति, जिला भोपाल(म.प्र.)

आदेश

भोपाल दिनांक 30.03.13

क्रमांक: 140 / वजिपं / बा.मू.मा.सि. / 2013 भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा-47(क) एवं धारा-75 के अधीन राज्य शासन द्वारा स्थावर सम्पत्ति के बाजार मूल्य के लिए बनाये गये नियम, "मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना एवं उनका पुनरीक्षण नियम, 2000" के नियम-4(ख) के तहत मैं निकुंज श्रीवास्तव कलेक्टर एवं अध्यक्ष जिला मूल्यांकन समिति, जिला भोपाल, अचल सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु गाईड लाईन वर्ष 2013-14 जारी करता हूँ। यह गाईड लाईन दिनांक 01.04.2013 से प्रभावशील होगी।



(निकुंज श्रीवास्तव)
कलेक्टर एवं अध्यक्ष,
जिला मूल्यांकन समिति,
जिला-भोपाल(म.प्र.)

पृ0क्रमांक- 875 / वजिपं / बा.मू.मा.सि. / 2013
प्रतिलिपि:-

भोपाल दिनांक: 30 / 03 / 13

1. महानिरीक्षक पंजीयन अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड मध्यप्रदेश, भोपाल के पत्र क्रमांक: 1232 / गा.ला. / 2013 दिनांक 28.03.13 के संदर्भ में सूचनार्थ।
2. आयुक्त, भोपाल संभाग, भोपाल की ओर सूचनार्थ।
3. अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) एवं अध्यक्ष उप जिला मूल्यांकन समिति भोपाल एवं बैरसिया की ओर सूचनार्थ।
4. समस्त उप पंजीयक, जिला भोपाल की ओर पालनार्थ।



(निकुंज श्रीवास्तव)
कलेक्टर एवं अध्यक्ष,
जिला मूल्यांकन समिति,
जिला-भोपाल(म.प्र.)

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

कृषि भूमि हेतु उपबंध

1. ऐसे क्षेत्रों/ग्रामों में जिनमें सड़क पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य पृथक से निर्धारित हैं, को छोड़कर शेष सभी ग्रामीण क्षेत्रों में राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के लिये निर्धारित मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राज्य मार्ग पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक, मुख्य जिला मार्ग, एवं अन्य जिला मार्ग पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक माना जावेगा। भूमि जो सड़क से 20 मीटर तक की दूरी पर स्थित है, के लिए सड़क से लगी हुई भूमि की दर मान्य की जाएगी।
2. कण्डिका क्रमांक 1 में उल्लिखित क्षेत्रों/ग्रामों में सम्मिलित ग्रामों को छोड़कर शेष ग्रामीण क्षेत्र में 0.05 हैक्टेयर से अधिक व्यपवर्तित भूमि (आवास, उद्योग, नजूल एवम् अन्य उपयोग हेतु) का मूल्यांकन सिंचित कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना किया जाएगा।
3. मुख्य खनिज उत्खनन (गौण खनिज छोड़कर) के उपयोग हेतु तय की गई भूमि का मूल्यांकन सिंचित कृषि भूमि के मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक किया जायेगा।
4. शहरी क्षेत्र में कृषि/ नजूल भूमि के भूखण्डों का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

(4.1) नगर निगम क्षेत्र इन्दौर, भोपाल, ग्वालियर, जबलपुर में तथा उक्त जिलों की गाईड लाईन में (उक्त) इस प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल्यांकन का आधार
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	निर्धारित आवासीय विकसित भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर से अधिक हो	प्रथम 1000 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूखण्ड के लिए सिंचित कृषि भूमि के निर्धारित मूल्य का डेढ़ गुना

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

//2//

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध


कृषि भूमि हेतु उपबंध

(4.2) इन्दौर, भोपाल, ग्वालियर एवम् जबलपुर के निवेश क्षेत्र के ग्राम (जो कण्डिका 4.1 के अन्तर्गत नहीं आते हैं) तथा प्रदेश के शेष नगर निगमों की सीमा में स्थित एवम् गाईड लाईन में इस प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लेखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल्यांकन का आधार
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	निर्धारित आवासीय विकसित भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हो	प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूखण्ड के लिए सिंचित कृषि भूमि के निर्धारित मूल्य का डेढ़ गुना

(4.3) नगरपालिका क्षेत्र एवम् गाईडलाईन में विशिष्ट रूप से इस प्रावधान हेतु उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल्यांकन का आधार
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	निर्धारित आवासीय विकसित भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो	प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूखण्ड के लिए सिंचित कृषि भूमि के निर्धारित मूल्य का डेढ़ गुना


अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

//3//

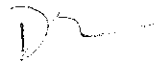
वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

कृषि भूमि हेतु उपबंध

(4.4) नगरपंचायत क्षेत्र एवम् गाईडलाईन में विशिष्ट रूप से इस प्रावधान हेतु उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	मूल्यांकन का आधार
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	निर्धारित आवासीय विकसित भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 300 वर्ग मीटर से अधिक हो	प्रथम 300 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूखण्ड के लिए सिंचित कृषि भूमि के निर्धारित मूल्य का डेढ़ गुना

- जब कृषि भूमि के विभिन्न भू-स्वामियों (जो सहखातेदार न हों) द्वारा मिलकर एक दस्तावेज द्वारा भूमि का अन्तरण किया जाता है अथवा विभिन्न पक्षकारों (जो एक ही परिवार के सदस्य न हों) द्वारा क्रय किया जाता है तो प्रत्येक अंतरिती के अन्तरित हिस्से के आधार पर भूखण्ड का मूल्यांकन कृषि भूमि हेतु उपबंध की कण्डिका 4 अनुसार किया जावेगा। परिवार की परिभाषा में माता, पिता, भाई, बहन, पुत्र, पुत्री, पति, पत्नी, दादा, दादी, पौत्र, सास एवम् बहू सम्मिलित रहेंगे।
- ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि असिंचित दो फसली होने पर प्ररूप 3 में निर्धारित असिंचित भूमि की दर से 25 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन किया जाएगा।
- सिंचित भूमि के मूल्यांकन में कुएं, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जायेगा।


अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

//4//

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

कृषि भूमि हेतु उपबंध

8. वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से अधिक होने पर इमारती वृक्ष - सागौन का मूल्य 50,000/-रुपये तथा साल, शीशम, साजा आदि अन्य इमारती वृक्ष 30,000/-, फलदार वृक्ष का मूल्य 10,000/- रुपये, एवम् मिश्रित वृक्ष का मूल्य 5000/- रुपये प्रति वृक्ष आंका जावे । जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से कम हो उनका मूल्य 3000/- रुपये प्रति वृक्ष आंका जावे।
9. ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गाईडलाईन में निर्धारित नहीं किए गए, अथवा छूट गए हैं, उनके संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति से प्रस्ताव तैयार कराकर अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे । इन क्षेत्रों के लिए गाईडलाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे ।
10. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आशय बनता है, तो उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी ।



अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

भवनों हेतु उपबंध

1. 20 वर्ष से अधिक पुराने बने मकानों, दुकानों एवम् फ्लेटों की वर्तमान निर्माण लागत पर 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुराने होने पर 20 प्रतिशत की छूट दी जावेगी ।
2. ऐसे बहुमंजिला भवन जहां मध्यप्रदेश स्वामित्व प्रकोष्ठ अधिनियम, 2000 एवं उसके तहत बने नियमों के प्रावधान लागू रहे हों, वहां किसी अन्तरित प्रकोष्ठ (अपार्टमेंट) के बाजार मूल्य की गणना उक्त प्रकोष्ठ (अपार्टमेंट) के संबंध में अंतरण दस्तावेज में उल्लेखित सम्मिलित क्षेत्रों एवं सुविधाओं में अविभक्त हित/अंश को मिलाकर की जायेगी ।
3. आवासीय बहुमंजिला भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जावेगा :-

(अ) तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित फ्लेट/अपार्टमेंट(प्रकोष्ठ)

तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित फ्लेट/अपार्टमेंट(प्रकोष्ठ) के मूल्य से 5 प्रतिशत कम

(ब) द्वितीय मंजिल पर स्थित फ्लेट/अपार्टमेंट(प्रकोष्ठ)

तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित फ्लेट/अपार्टमेंट(प्रकोष्ठ) का 10 प्रतिशत कम

(स) अन्य मंजिलों पर स्थित फ्लेट/अपार्टमेंट(प्रकोष्ठ)

तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित फ्लेट/अपार्टमेंट(प्रकोष्ठ) का 15 प्रतिशत कम

नोट :- आवासीय बहुमंजिला भवनों में लिफ्ट की सुविधा होने पर उपरोक्त छूट लागू नहीं होगी ।

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंधभवनों हेतु उपबंध

4. व्यवसायिक बहुमंजिला भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जावेगा :-

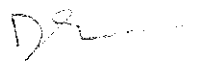
(अ) मेजनाईन फ्लोर एवम् लोअर ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित सम्पत्ति	तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 10 प्रतिशत कम
(ब) तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित सम्पत्ति	तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 25 प्रतिशत कम
(स) द्वितीय मंजिल पर सम्पत्ति	तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 40 प्रतिशत कम
(द) तृतीय मंजिल पर स्थित सम्पत्ति	तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य का 50 प्रतिशत कम
(ड) चतुर्थ एवम् इसके ऊपर मंजिल पर स्थित सम्पत्ति	तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 60 प्रतिशत कम

नोट :-

(1) किसी भी स्थिति में किसी भी मंजिल पर स्थित व्यवसायिक सम्पत्ति का मूल्य आवासीय सम्पत्ति के मूल्य से कम नहीं होगा । बहुमंजिले व्यवसायिक भवनों में सम्पत्ति के शहर की सड़कों से लगी हुई न होने पर सामान्य से 15 प्रतिशत कम दरों पर मूल्यांकन किया जावेगा ।

(2) उपरोक्त छूटें मॉल की सम्पत्ति पर लागू नहीं होंगी, तथा किसी भी मंजिल की अंतरित सम्पत्ति का मूल्यांकन ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित सम्पत्ति के मूल्यांकन अनुसार किया जायेगा ।

5. मास्टर प्लान में जिन भवनों का प्रयोजन व्यवसायिक नियत है, उनका मूल्यांकन व्यवसायिक मान से किया जावेगा । अन्य क्षेत्रों में वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जावेगा ।


 अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
 एवं महानिरीक्षक पंजीयन
 मध्यप्रदेश, भोपाल

//7//

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

भवन हेतु उपबंध

6. यदि किसी भवन की प्रथम एवम् तल मंजिल (Ground Floor) को पृथक-पृथक अन्तरित किया जाता है, तो तल मंजिल के विक्रय में भूखण्ड के मूल्य का 80 प्रतिशत तथा प्रथम व उसके ऊपर की मंजिलों में भूखण्ड के मूल्य से 70 प्रतिशत की दर से भूखण्ड का मूल्यांकन किया जावेगा ।
7. यदि किसी दस्तावेज द्वारा दो या अधिक मंजिल भवन का अन्तरण एक ही व्यक्ति (क्रेता) को किया जाता है, तो भूखण्ड के मूल्य की गणना प्रत्येक तल के लिये पृथक से नहीं की जाएगी, अपितु एक बार ही सम्मिलित की जाएगी । क्रेता भिन्न व्यक्ति होने पर कण्डिका 6 के अनुसार मूल्यांकन किया जाएगा ।
8. औद्योगिक इकाईयों के मूल्यांकन में आवासीय निर्माण हेतु नियत दरों का 70 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जावेगा ।
9. मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 की धारा-3 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गन्दी बस्तियों में 35 वर्गमीटर तक के भवनों तथा नगर एवं ग्राम निवेश विभाग एवं नगरीय निकायों द्वारा स्वीकृत वैध कॉलोनियों में 'म.प्र. नगर पालिका' (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्त) नियम, 1998 के द्वारा प्रावधानित ई.डब्ल्यू.एस. हेतु आरांक्षित भूखण्डों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम किया जाएगा, परन्तु ऐसे प्रत्येक भूखण्ड के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी का होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण पत्र/ प्रमाणित नक्शा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा एवं क्रेता का नाम कलेक्टर द्वारा अधिसूचित "ई.डब्ल्यू.एस." की प्रचलित सूची में शामिल होने बाबत प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि मूल्यांकन की दरों में यह कमी आबंटिती को सिर्फ प्रथम बार उक्त सम्पत्ति के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी में आबंटन पर ही प्रदान की जाएगी ।
10. ग्रामीण क्षेत्र हेतु निर्धारित भवनों की दरें मास्टर प्लान एवम् अर्बन एग्लोमरेशन क्षेत्र के बाहर के ग्रामों में लागू होंगे ।

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

भवन हेतु उपबंध

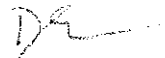
11. जहां फ्लेट के मूल्य पृथक से नियत नहीं हैं, सम्पत्ति फ्लेट के रूप में विक्रय होने पर स्वतंत्र बने मकानों का 90 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जाएगा ।
12. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अधिसूचित मास्टर प्लान के पी.एस.पी. क्षेत्र में शैक्षणिक संस्थाओं, अस्पताल एवं नर्सिंग होम हेतु सम्पत्ति अन्तरित होने पर आवासीय मान से मूल्यांकन किया जायेगा ।
13. ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गाईडलाईन में निर्धारित नहीं किए गए, अथवा छूट गए हैं, उनके संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति से प्रस्ताव तैयार कराकर अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे । इन क्षेत्रों के लिए गाईडलाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे ।
14. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आशय बनता है, तो उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी ।
15. खुली छत का अंतरण होने पर उस क्षेत्र में स्थित भूखण्ड की दर का 70 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जायेगा ।



अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंधभूखण्ड हेतु उपबंध

1. राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राज्य मार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य, भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक मुख्य जिला मार्ग एवं अन्य जिला मार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य, उक्त क्षेत्र हेतु नियत भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक माना जाएगा, किन्तु जहां उक्त मार्गों पर स्थित भूखण्ड का मूल्य पृथक से निर्धारित हैं, वहां उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे। भूखण्ड जो सड़क से 6 मीटर (20 फीट) तक की दूरी पर स्थित है, के लिए सड़क से लगे हुए भूखण्ड की दर मान्य की जायेगी।
2. भूखण्ड कार्नर पर स्थित होने पर भूखण्डों हेतु निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा।
3. भूखण्ड में नींव भरी होने पर भूखण्ड हेतु निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा। यदि ऐसा भूखण्ड कार्नर पर स्थित है, तो निर्धारित मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा।
4. मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 की धारा-3 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गन्दी बस्तियों में 35 वर्गमीटर तक के भवनों तथा नगर एवं ग्राम निवेश विभाग एवं नगरीय निकायों द्वारा स्वीकृत वैध कॉलोनियों में 'म.प्र. नगर पालिका' (कॉलोनार्डक्टर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के द्वारा प्रावधानित ई.डब्ल्यू.एस. हेतु आरक्षित भूखण्डों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम किया जाएगा, परन्तु ऐसे प्रत्येक भूखण्ड के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी का होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण पत्र/ प्रमाणित नक्शा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा एवं केता का नाम कलेक्टर द्वारा अधिसूचित "ई.डब्ल्यू.एस." की प्रचलित सूची में शामिल होने बाबत प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि मूल्यांकन की दरों में यह कमी आबंटिती को सिर्फ प्रथम बार उक्त सम्पत्ति के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी में आबंटन पर ही प्रदान की जाएगी।




अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

वर्ष 2013-14 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

भूखण्ड हेतु उपबंध


5. मास्टर प्लान में जिन भूखण्डों का प्रयोजन व्यवसायिक आरक्षित है, उनका मूल्यांकन व्यवसायिक भूखण्ड के मान से किया जाएगा। अन्य क्षेत्रों में वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाएगा।
6. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा अधिसूचित मास्टर प्लान के पी.एस.पी. क्षेत्र में शैक्षणिक संस्थाओं, अस्पताल एवं नर्सिंग होम हेतु भूमि का अंतरण होने पर आवासीय भूखण्ड के मान से मूल्यांकन किया जायेगा।
7. ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गाईडलाईन में निर्धारित नहीं किए गए, अथवा छूट गए हैं, उनके संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति से प्रस्ताव तैयार कराकर अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे। इन क्षेत्रों के लिए गाईडलाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे।
8. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आशय बनता है, तो उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी।
9. औद्योगिक ईकाईयों के भूखण्ड का मूल्यांकन कृषि भूमि के उपबंध की कडिका 4 अनुसार किया जायेगा, परन्तु अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्रों के लिए उद्योग विभाग द्वारा निर्धारित प्रचलित दरें मान्य होंगी।

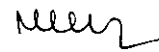

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

गाईड –लाईन वर्ष 2013–14

नगर निगम सीमान्तर्गत एवं मार्गदर्शिका वर्ष 2013–14 में विशिष्ट रूप से उल्लेखित ग्रामों की सूची जहां भूखण्डों के उपबंधों की कण्डिका 4.1 लागू होगी

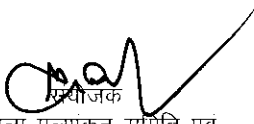
क्रमांक	ग्राम
1	2
1	हलालपुरा
2	नयापुरा
3	गोदरमउ
4	सिंगारचोली
5	पिपलनेर
6	टीलाजमालपुरा
7	निशातपुरा
8	रुसल्ली
9	पलासी
10	बडवई
11	नेवरी
12	नवीबाग
13	पिपलियां पेदेखां
14	बरखेडा पठानी
15	खजूरी कलां
16	अमरावद खुर्द
17	खजूरी खुर्द
18	नरेला शंकरी
19	पिपलानी
20	कोक्ता
21	हथाईखेडा
22	सिद्दीकपुर
23	गादिया
24	हिनोतिया काछियान
25	सेमरा कलां
26	करोदकलां
27	गोविंदपुरा
28	छोला
29	भानपुर
30	चांदबड
31	करारिया
32	कोलुआकलां



 जिला मूल्यांकन समिति एवं
 वरिष्ठ जिला पंजीयक, भोपाल(म.प्र.)


 कलेक्टर एवं अध्यक्ष
 जिला मूल्यांकन समिति, भोपाल (म.प्र.)

(दीपा कश्यप)
 जिला मूल्यांकन
 महानिदेशक, पंजीयन
 मध्यप्रदेश

क्रमांक	ग्राम
1	2
33	दामखेडा
34	महोली
35	खेजड़ाबरामद
36	मालीखेडी
37	रासला खेडी
38	कोहेफिजा
39	बोरबन
40	लाउखेडी
41	बेहटा
42	बैरागढ कला
43	भैसाखेडी
44	सिंहपुरा
45	आमखेडा
46	प्रेमपुरा
47	बरखेडीकला
48	बरखेडीखुर्द
49	गोरा
50	सेवनियां गोंड
51	चंदनपुरा
52	बिसनखेडी
53	बिलखेडा
54	धरमपुरी
55	चूनाभट्टी
56	कोटरा सुल्तानाबाद
57	आमखेडी
58	बम्होरी
59	खुदागंज
60	भोपाल शहर
61	बावडिया कला
62	मिसरोद
63	जाटखेडी
64	बाग सेवनियां
65	अहमदपुर कला
66	बाग मुगालिया
67	लहारपुर
68	शाहपुरा

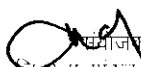

 जिला मूल्यांकन समिति एवं
 वरिष्ठ जिला पंजीयक, भोपाल(म.प्र.)

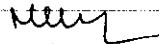

 कलेक्टर एवं अध्यक्ष
 जिला मूल्यांकन समिति, भोपाल (म.प्र.)




नगर निगम सीमा से लगे एवं मार्गदर्शिका में विशिष्ट रूप से उल्लेखित ग्रामों की सूची
जहां भूखण्डों के उपबंधों की कण्डिका 4.2 लागू होगी

क्रमांक	ग्राम
1	हिनोतिया आलम
2	गेंहूखेडा
3	सोहागपुर
4	नयापुरा
5	सेमरीकलां
6	देहरीकलां
7	पिपलियाकेशव
8	इमलियाजरगर
9	कांकरिया
10	इनायतपुरा
11	रसूलिया जागीर
12	सतगढी
13	दौलतपुर
14	बैरागढ चीचली
15	अकबरपुर
16	सनखेडी
17	सलैया
18	चीचली
19	दामखेडा
20	बजारी
21	बरखेडा नाथू
22	नीलबड
23	सतीबड
24	लाम्बाखेडा
25	परेवाखेडा
26	बिशनखेडी
27	ईटखेडी
28	डोबरा
29	चांदपुर
30	मीरपुर
31	भौरी
32	बकानिया
33	जमुनियाछीर
34	भैरोपुर
35	रतनपुर सडक
36	कटारा
37	समरधा कलियासोत
38	बंगरसिया
39	छान

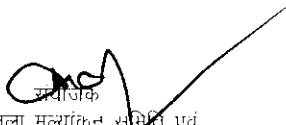

 जिला मूल्यांकन समिति एवं
 वरिष्ठ जिला पंजीयक, भोपाल(म.प्र.)



 कलेक्टर एवं अध्यक्ष
 जिला मूल्यांकन समिति, भोपाल (म.प्र.)

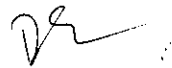

 (डी.पी.सी. रसूलगो)
 ज.प.ए.एम.
 जिला मूल्यांकन समिति
 भोपाल

नगर निगम सीमा से लगे एवं मार्गदर्शिका में विशिष्ट रूप से उल्लेखित ग्रामों की सूची
जहां भूखण्डों के उपबंधों की कण्डिका 4.3 लागू होगी

क्रमांक	ग्राम
1	2
1	बराई
2	रापडिया
3	बागली
4	मक्सी
5	पिपलिया कुंजनगढ
6	दीपडी
7	नरेला हनुमंतसिंह
8	गुराडीघाट
9	सेमरी बाज्याफ्त
10	कलखेडा
11	छापडी
12	बरखेडी बाज्याफ्त
13	बोरदा
14	फतेहपुर डोबरा
15	मेंडोरी
16	मेंडोरा
17	बरखेडाबोदर
18	मुबारकपुर
19	आदमपुर छावनी
20	कोलुआखुर्द
21	महाबडिया
22	कालापानी
23	थुआखेडा
24	गोल


सर्वाधिक
जिला मूल्यांकन समिति एवं
वरिष्ठ जिला पंजीयक, भोपाल(म.प्र.)


कलेक्टर एवं अध्यक्ष
जिला मूल्यांकन समिति, भोपाल (म.प्र.)

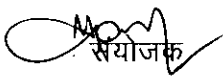


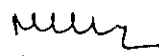
निर्मित सम्पत्ति हेतु बाजार मूल्य के मार्गदर्शक सिद्धांत वर्ष 2012-13

नगर निगम सीमा, मास्टर प्लान एवं अर्बन एग्लोमरेशन क्षेत्र के अंदर के ग्रामों हेतु निर्धारित निर्मित सम्पत्ति का निर्माण लागत मूल्य प्रतिवर्गमीटर रूपये			
यदि छत आर.सी.सी. की बनी हो तो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत आर.बी. सी/चिप गार्डर की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत एस्बेस्टस/टीन शीट या अंग्रेजी टाइल की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत कच्चा कवेलू/बांस की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर
8000-10000	7000	5000	4500

बैरसिया नगर पालिक सीमा, मास्टर प्लान एवं अर्बन एग्लोमरेशन क्षेत्र के अंदर के ग्रामों हेतु निर्धारित निर्मित सम्पत्ति का निर्माण लागत मूल्य प्रतिवर्गमीटर रूपये			
यदि छत आर.सी.सी. की बनी हो तो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत आर.बी. सी/चिप गार्डर की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत एस्बेस्टस/टीन शीट या अंग्रेजी टाइल की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत कच्चा कवेलू/बांस की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर
6500	5000	4000	3500

मास्टर प्लान एवं अर्बन एग्लोमरेशन क्षेत्र के बाहर के ग्रामों हेतु निर्धारित निर्मित सम्पत्ति का निर्माण लागत मूल्य प्रतिवर्गमीटर रूपये			
यदि छत आर.सी.सी. की बनी हो तो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत आर.बी. सी/चिप गार्डर की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत एस्बेस्टस/टीन शीट या अंग्रेजी टाइल की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर	यदि छत कच्चा कवेलू/बांस की बनी हो निर्माण लागत रूपये प्रतिवर्गमीटर
5000	4000	3500	2500


 सियोजक
 जिला मूल्यांकन समिति एवं
 वरिष्ठ जिला पंजीयक, भोपाल(म.प्र.)


 कलेक्टर एवं अध्यक्ष
 जिला मूल्यांकन समिति,
 भोपाल (म.प्र.)


 जिला मूल्यांकन समिति
 भोपाल