

## कृषि भूमि हेतु उपबन्ध वर्ष 2010-11

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, किन्तु जहाँ सड़क पर स्थित भूमि का मूल्य पृथक से निर्धारित है, वहाँ उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे। समस्त भूमि जो अंशतः सड़क से 20 मी. तक की दूरी में आते हैं, को सड़क से लगा हुआ माना जायेगा।
2. निवेश क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों को छोड़कर शेष ग्रामीण क्षेत्र में 0.05 हे. से अधिक व्यपवर्तित भूमि (आवास, उद्योग एवं अन्य उपयोग हेतु) का मूल्यांकन कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किया जाएगा।
3. मुख्य खनिज उत्खनन (गौणखनिज छोड़कर) के उपयोग हेतु तय की गई भूमि का मूल्यांकन सिंचित कृषि भूमि के 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 क्रय किया जाता है तो पृथक-पृथक संव्यवहार मानकर, भूखण्ड के उपबंध की कण्डिका 4 के अनुसार मूल्यांकन किया जायेगा। परिवार की परिभाषा में माता, पिता, भाई, बहन, पुत्र, पुत्री, पति, पत्नि, पुत्रवधू, दादा, दादी, पौत्र, पौत्री, सास एवं बहू सम्मिलित रहेंगे।
5. ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि असिंचित दो फसली होने पर असिंचित एक फसली की दर से 25 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन किया जाएगा।
6. सिंचित भूमि के मूल्यांकन में कुंए, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जायेगा।
7. वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से अधिक होने पर इमारती वृक्ष का मूल्य 10000/-, फलदार वृक्ष का 5000/- एवं मिश्रित वृक्ष का 2500/- रु. प्रति वृक्ष आंका जावे। जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से कम हो उनका मूल्य 1000/- प्रति वृक्ष आंका जावे।

कलेक्टर,  
जिला छिन्दवाड़ा

## भवनों हेतु उपबंध 2010-11

1. 20 वर्ष से अधिक पुराने बने मकानों, दुकानों एवं फ्लेटों में 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुराने बने मकानों में 20 प्रतिशत की छूट दी जावेगी। 20 वर्ष से अधिक पुरानी बनी दुकानों एवं फ्लेटों में 10 प्रतिशत की छूट दी जावेगी।
  2. बहुमंजिला भवनों में जहाँ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के प्रावधान लागू हैं वहाँ बाजार मूल्य की गणना बिल्ट-अप एरिया के आधार पर की जावेगी।
  3. आवासीय बहुमंजिला भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जावेगा :-
    - अ. तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित भवन/फ्लेट — तल मंजिल पर स्थित भवन/फ्लेट के मूल्य से 5 प्रतिशत कम.
    - ब. द्वितीय मंजिल पर स्थित भवन/फ्लेट — तल मंजिल पर स्थित भवन/फ्लेट का 10 प्रतिशत कम.
    - स. अन्य मंजिलों पर स्थित भवन/फ्लेट — तल मंजिल पर स्थित भवन/फ्लेट का 15 प्रतिशत कम .
  4. व्यावसायिक बहुमंजिली भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जावेगा :-
    - अ. तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित सम्पत्ति — तल मंजिल पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 25 प्रतिशत कम .
    - ब. द्वितीय मंजिल पर स्थित सम्पत्ति — तल मंजिल पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 40 प्रतिशत कम .
    - स. तृतीय मंजिल पर स्थित संपत्ति — तल मंजिल पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 50 प्रतिशत कम .
    - द. चतुर्थ एवं इसके ऊपर मंजिल पर स्थित संपत्ति — तल मंजिल पर स्थित सम्पत्ति स्थित संपत्ति के मूल्य से 60 प्रतिशत कम .
- किसी भी स्थिति में किसी भी मंजिल पर स्थित व्यावसायिक सम्पत्ति का मूल्य आवासीय सम्पत्ति के मूल्य से कम नहीं होगा। बहु मंजिले व्यावसायिक भवनों में सम्पत्ति के शहर की सड़कों से लगी हुई न होने पर सामान्य से 15 प्रतिशत कम दरों पर मूल्यांकन किया जावेगा।
5. यदि एक दस्तावेज द्वारा किसी भवन की प्रथम एवं तल मंजिल को पृथक-पृथक विक्रय किया जाता है, तो तल मंजिल के विक्रय में भूखण्ड के मूल्य का 80 प्रतिशत एवं प्रथम एवं उसके ऊपर की मंजिलों में भूखण्ड के मूल्य से 70 प्रतिशत की दर से भूखण्ड का मूल्यांकन किया जावेगा।
  6. व्यावसायिक क्षेत्र में 6 मी. (20 फुट) तक व्यावसायिक मान से तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जावेगा।

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 जावेगी, अपितु एक बार ही सम्मिलित की जायेगी । क्रेता भिन्न व्यक्ति होने पर कंडिका 5 के अनुसार मूल्यांकन किया जायेगा ।
8. औद्योगिक ईकाइयों के मूल्यांकन में आवासीय निर्माण हेतु नियत दरों का 60 प्रतिशत आंका जावेगा ।
9. म.प्र. गन्दी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 की धारा –3 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गन्दी बस्तियों में 300 वर्गफुट तक के भवनों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रति. कम किया जायेगा ।
10. ग्रामीण क्षेत्र हेतु निर्धारित भवनों की दरे मास्टर प्लान एवं अर्बन एग्लोमरेशन क्षेत्र के बाहर के ग्रामों में लागू होंगे ।
11. जहाँ प्लेट के मूल्य पृथक से नियत नहीं है, सम्पत्ति प्लेट के रूप में विक्रय होने पर स्वतंत्र बने मकानों के मूल्य का 90 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जायेगा ।

कलेक्टर,  
जिला छिन्दवाड़ा

## भूखण्ड हेतु उपबन्ध वर्ष 2010-11

1. भूखण्ड कार्नर पर स्थित होने पर भूखण्डों हेतु निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा ।
2. भूखण्ड मे नींव भरी होने पर भूखण्ड हेतु निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा। यदि ऐसा भूखण्ड कार्नर पर स्थित है तो सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा ।
3. खुली छत के पृथक अंतरण होने पर उस क्षेत्र में स्थित भूखण्ड का 70 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जावेगा ।
4. शहरी क्षेत्र में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-
- 4.1 नगरनिगम क्षेत्र इन्दौर, भोपाल,ग्वालियर एवं जबलपुर में तथा गार्ड-लाईन मे उक्त प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लेखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हे. अथवा इससे कम हो	निर्धारित भूखण्ड की दर से	निर्धारित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत.	निर्धारित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत.
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हे. से अधिक किंतु 0.40 हे. तक	निर्धारित भूखण्ड की दर से	कृषि भूमि के मूल्य का तीन गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।
(स)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.40 हे. से अधिक हो	निर्धारित भूखण्ड की दर से	कृषि भूमि के मूल्य का दो किन्तु यह मूल्य 'ब' से कम नहीं होगा।	0.40 हे. तक 'ब' के मान से शेष भाग पर कृषि भूमि के मान से.

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

4.2 इन्दौर, भोपाल, ग्वालियर एवं जबलपुर के निवेश क्षेत्र के ग्राम जो कंडिका 4.1 के अंतर्गत नहीं आते हैं तथा शेष नगर नगर निगमों की सीमा में स्थित एवं गार्ड लाईन में उक्त प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लेखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हे. अथवा इससे कम हो	निर्धारित भूखण्ड की दर से	निर्धारित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत.	निर्धारित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत.
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हे.से अधिक किंतु 0.40 हे. तक.	-तदैव-	कृषि भूमि के मूल्य का तीन गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।
(स)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.40 हे. से अधिक हो.	-तदैव-	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किन्तु यह मूल्य "ब" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य के अनुसार किन्तु यह मूल्य "ब" से कम नहीं होगा।

4.3 नगरपालिका क्षेत्र एवं गार्ड-लाईन में विशिष्ट रूप से उक्त प्रावधान हेतु उल्लेखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हे. अथवा इससे कम हो	निर्धारित भूखण्ड की दर से	निर्धारित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत	निर्धारित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत से
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हे. से अधिक किंतु 0.20 हे. तक	-तदैव-	कृषि भूमि के मूल्य का तीन गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।
(स)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.20 हे. से अधिक हो	-तदैव-	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किंतु यह मूल्य "ब" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य के अनुसार किन्तु यह मूल्य "ब" से कम नहीं होगा।

4.4 नगरपंचायत क्षेत्र एवं गार्ड लाईन विशिष्ट रूप से उक्त प्रावधान हेतु उल्लेखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जायेगा :-

स.क.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	विकसित भूखण्ड	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हे. अथवा इससे कम हो	निर्धारित भूखण्ड की दर से	निर्धारित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत	निर्धारित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत से
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 हे. से अधिक किंतु 0.10 हे. तक	-तदैव-	कृषि भूमि के मूल्य का तीन गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किन्तु यह मूल्य "अ" से कम नहीं होगा।
(स)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 हे. से अधिक हो	-तदैव-	कृषि भूमि के मूल्य का दो गुना किन्तु यह मूल्य "ब" से कम नहीं होगा।	कृषि भूमि के मूल्य के अनुसार किन्तु यह मूल्य "ब" से कम नहीं होगा।

- ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गार्ड लाइन में निर्धारित नहीं किए गये, अथवा छूट गये हैं, उनके संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति से प्रस्ताव तैयार कराकर अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे। इन क्षेत्रों के लिए गार्ड लाइन 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 उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी।
- म.प्र. गन्दी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 की धारा -3 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गन्दी बस्तियों में 450 वर्गफुट तक के भूखण्डों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम किया जायेगा।
- राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राजमार्ग पर स्थित भूखण्ड का मूल्य, भूखण्ड के 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 जायेगा, किन्तु जहाँ उक्त मार्गों पर स्थित भूखण्ड का मूल्य पृथक से निर्धारित है, वहाँ उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे। समस्त भूखण्ड जो अशतः मुख्य मार्ग से 6 मी. की दूरी पर आते हैं, को मुख्य मार्ग से लगा हुआ माना जायेगा।
- शहर विकास योजना में जिन भूखण्डों का प्रयोजन व्यावसायिक नियत है, उनका मूल्यांकन व्यावसायिक भूखण्ड के मान से किया जायेगा। अन्य व्यावसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फुट) तक व्यावसायिक मान से तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जायेगा।

कलेक्टर,  
जिला छिन्दवाड़ा