वर्ष 2015–16 की बाजार मूल्य गाईड लाईन हेतु उपबंध

कृषि भूमि हेतु उपबंध

1. ऐसे क्षेत्रों/ग्रामों जिनमें सड़क पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य पृथक से निर्धारित हैं, को छोड़कर शेष सभी क्षेत्रों में राष्ट्रीय राजमार्ग **अथवा** उनके बायपास पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के लिये निर्धारित मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राज्य मार्ग **अथवा** उनके बायपास पर स्थित भूमि का मूल्य कृषि भूमि के मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक, मुख्य जिला मार्ग **अथवा** 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 उस भूमि के संपूर्ण क्षेत्रफल हेतु मान्य की जाएगी।

2. कण्डिका कमांक 4 में उल्लिखित क्षेत्रों/ग्रामों को छोड़कर शेष ग्रामीण क्षेत्रों में **0.03 हेक्टेयर** से अधिक व्यपवर्तित भूमि (आवास, उद्योग, व्यवसाय, एवम् अन्य उपयोग हेतु) का मूल्यांकन सिंचित कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना मान्य किया जाएगा।

3. मुख्य खनिज उत्खनन (गौण खनिज छोड़कर) के उपयोग हेतु निर्धारित भूमि का मूल्यांकन सिंचित कृषि भूमि के मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक मान्य किया जायेगा।

4. शहरी क्षेत्र में कृषि भूमि का सभी प्रयोजन हेतु मूल्यांकन निम्नानुसार मान्य किया जावेगा –

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

कमांक	भूमि का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि	अव्यपवर्तित कृषि भूमि
(अ)	जब भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	**विकसित (आवासीय/ व्यवसायिक) भूखण्ड की दर**	निर्धारित आवासीय भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से अधिक हो	प्रथम 1000 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की अधिकतम दर का डेढ़ गुना	प्रथम 1000 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की दर

(4.2) इन्दौर, भोपाल, ग्वालियर एवम् जबलपुर के निवेश क्षेत्र के ग्रामों (जो कण्डिका 4.1 के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं हैं), प्रदेश के शेष नगर निगम क्षेत्रों एवम् गाईड लाईन में इस प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार मान्य किया जायेगा–

कमांक	भूमि का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि	अव्यपवर्तित कृषि भूमि
(अ)	जब भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	**विकसित (आवासीय/ व्यवसायिक) भूखण्ड की दर**	आवासीय भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हो	प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की अधिकतम दर का डेढ़ गुना	प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की दर

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

कृषि भूमि हेतु उपबंध

(4.3) नगरपालिका क्षेत्रों एवम् गाईडलाईन में इस प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार मान्य किया जावेगा –

कमांक	भूमि का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि	अव्यपवर्तित कृषि भूमि
(अ)	जब भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	**विकसित (आवासीय / व्यवसायिक) भूखण्ड की दर**	आवासीय भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूमि का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक हो	प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की अधिकतम दर का डेढ़ गुना	प्रथम 500 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की दर

(4.4) नगर **परिषद** क्षेत्रों एवम् गाईडलाईन में इस प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार मान्य किया जावेगा –

कमांक	भूमि का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि	अव्यपवर्तित कृषि भूमि
(अ)	जब भूमि का क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर अथवा इससे कम हो	**विकसित (आवासीय / व्यवसायिक) भूखण्ड की दर**	आवासीय भूखण्ड की दर
(ब)	जब भूमि का क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर से अधिक हो	प्रथम 300 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की अधिकतम दर का डेढ़ गुना	प्रथम 300 वर्गमीटर तक (अ) अनुसार + शेष भूमि के लिए कृषि भूमि की दर

5. 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 द्वारा अन्तरित हिस्से के आधार पर भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि हेतु उपबन्ध की कण्डिका 4 अनुसार मान्य किया जावेगा। परिवार में माता, पिता, भाई, बहन, पुत्र, पुत्री, पति, पत्नी, दादा, दादी, पौत्र, पौत्री, सास, ससुर, **देवरानी एवं जेठानी,** एवम् बहू सम्मिलित माने जाएंगे।

6. ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि असिंचित एवं दो फसली होने पर असिंचित भूमि की दर से 25 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन मान्य किया जाएगा।

7. **सिंचित भूमि के मूल्यांकन में कुंए, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जायेगा, अर्थात् सिंचित भूमि की दर में सिंचाई के साधन का मूल्य निहित होगा।**

8. वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 सेन्टीमीटर से अधिक होने पर इमारती वृक्ष – सागौन का मूल्य 50,000 रुपये तथा साल, शीशम, साजा आदि अन्य इमारती वृक्ष 30,000 रुपये, फलदार वृक्ष का मूल्य 10,000 रुपये एवम् मिश्रित वृक्ष का मूल्य 5000रुपये प्रति वृक्ष आंका जाएगा। जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 सेन्टीमीटर से कम हो उनका मूल्य 3000 रुपये प्रति वृक्ष आंका जाएगा।

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

कृषि भूमि हेतु उपबंध

9. ग्रामीण क्षेत्रों में (ऐसे क्षेत्र जो उपरोक्त कंडिका 4 में सम्मिलित नहीं है) 300 वर्गमीटर तक के भूखण्डों का मूल्य प्रति वर्गमीटर की निर्धारित दर से मान्य किया जाएगा।

10. ऐसे क्षेत्रों जिनके मूल्य गाईडलाईन में निर्धारित नहीं किए गए अथवा छूट गए हैं, के संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति का प्रस्ताव अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे । इन क्षेत्रों के लिए गाईडलाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे ।

11. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर होने का आशय निकलता है, तो उनमें से अधिकतम दर मान्य की जावेगी।

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

भवनों हेतु उपबंध

1. 20 वर्ष से अधिक पुरानी निर्मित सम्पत्ति में वर्तमान निर्माण लागत पर 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुरानी निर्मित सम्पत्ति पर 20 प्रतिशत का अवक्षयण (Depreciation) मान्य किया जायेगा।

2. ऐसे बहुमंजिला भवनों, जिनमें मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 2000 एवं उसके तहत बने नियम लागू हों, के संबंध में उक्त अधिनियम की धारा 4(3), 4(5) तथा 6 के प्रावधानों के अनुरूप प्रकोष्ठ (अपार्टमेंट) के बाजार मूल्य की गणना अपार्टमेंट के बिल्ट–अप क्षेत्र के साथ उसके सम्मिलित क्षेत्रों (common areas) एवं सुविधाओं (amenities) में अविभक्त हित/अंश (undivided share) के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए की जाएगी।

3. आवासीय बहुमंजिला भवनों (Apartment Complex) में फ्लेट/अपार्टमेंट (प्रकोष्ठ) का मूल्यांकन निम्नानुसार मान्य किया जाएगा –

मंजिल (Floor)	जहां गाईड लाईन में पृथक से मूल्य निर्धारित हैं, वहां मूल्य	जहां गाईड लाईन में मूल्य पृथक से निर्धारित नहीं हैं, वहां आर.सी.सी. छत की निर्मित सम्पत्ति का मूल्य
1	2	3
तल मंजिल (Ground Floor) स्थित	गाईड लाईन में दर्शाया गया मूल्य।	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 80 प्रतिशत।
तलघर (Basement) एवं प्रथम मंजिल पर स्थित	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 95 प्रतिशत।	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 75 प्रतिशत।
द्वितीय मंजिल पर स्थित	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 90 प्रतिशत।	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 70 प्रतिशत।
तीसरी व उससे ऊपर की मंजिलों पर स्थित	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 85 प्रतिशत।	गाईड लाईन में दर्शाये गये मूल्य का 65 प्रतिशत।

टीप :– आवासीय बहुमंजिला भवन में लिफ्ट की सुविधा होने पर ऊपरी तल की मंजिलों हेतु तल मंजिल (Ground Floor) का दर्शाया गया मूल्य ही मान्य किया जायेगा।

4. व्यावसायिक बहुमंजिला भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जावेगा –

(अ) **मेजनाईन फ्लोर, अपर ग्राउण्ड फ्लोर एवं 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

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

भवनों हेतु उपबंध

टीप –

(1) किसी भी स्थिति में किसी भी मंजिल पर स्थित व्यावसायिक सम्पत्ति का मूल्य उस तल की आवासीय सम्पत्ति के मूल्य से कम नहीं होगा।

(2) बहुमंजिला व्यावसायिक भवनों में सम्पत्ति के शहर की सड़कों से लगी हुई न होने पर सामान्य से 15 प्रतिशत कम दरों पर मूल्यांकन मान्य किया जावेगा।

(3) उपरोक्त छूटें, मॉल (शॉपिंग एवं अन्य) की सम्पत्ति पर लागू नहीं होंगी तथा किसी भी मंजिल की अंतरित संपत्ति का मूल्यांकन ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित सम्पत्ति के मूल्यांकन अनुसार ही मान्य किया जायेगा।

5. **किसी दस्तावेज द्वारा दो या अधिक मंजिल के स्वतंत्र निर्मित बहुमंजिला बंगला (multistoreyed independent house) का अन्तरण एक केता को किए जाने पर भूखण्ड के मूल्य की गणना प्रत्येक तल के लिये पृथक से नहीं की जाएगी, अपितु एक बार ही सम्मिलित की जाएगी। प्रथम, द्वितीय तथा तृतीय व उससे ऊपर की मंजिलों के लिए निर्माण लागत में कमशः 5, 10 तथा 15 प्रतिशत की कमी भी मान्य की जाएगी।**

किसी दस्तावेज द्वारा स्वतंत्र निर्मित भवन या बहुमंजिला बंगला (multistoreyed independent house) की तल मंजिल (Ground floor) अथवा ऊपरी किसी तल का पृथक–पृथक भिन्न–भिन्न केताओं को अंतरित किए जाने पर कंडिका कमांक 3 के कॉलम नंबर 3 के अनुसार मूल्यांकन मान्य किया जाएगा।

6. खुली छत का अंतरण होने पर उस क्षेत्र में स्थित भूखण्ड की दर का 70 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जायेगा।

7. औद्योगिक इकाईयों के मूल्यांकन में आवासीय निर्माण हेतु नियत दरों का 70 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जावेगा।

8. सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित गन्दी बस्तियों में 35 वर्गमीटर तक के भवनों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम मान्य किया जाएगा, परन्तु भवन के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी का होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण पत्र/ प्रमाणित नक्शा एवं आवंटिती का नाम कलेक्टर द्वारा अधिसूचित ई.डब्ल्यू.एस. की प्रचलित सूची में शामिल होने बाबत् प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। दरों में यह कमी आवंटिती को उक्त सम्पत्ति के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी में केवल प्रथम आबंटन पर ही की जाएगी।

9. **नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में शैक्षणिक अथवा स्वास्थ्य इकाईयों (स्कूल/कॉलेज/अस्पताल/नर्सिंग होम) हेतु आरक्षित भूखण्ड पर निर्माण, एवं ऐसे अन्य निर्माण जो व्यावसायिक/औद्योगिक गतिविधियों के अंतर्गत नहीं आते हैं, का मूल्यांकन आवासीय निर्माण लागत दर अनुसार मान्य किया जाएगा।**

10. ऐसे क्षेत्रों जिनके मूल्य गाईडलाईन में निर्धारित नही किए गए अथवा छूट गए हैं, के संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति का प्रस्ताव अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे। इन क्षेत्रों के लिए गाईडलाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे।

11. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर होने का आशय निकलता है, तो उनमें से अधिकतम दर मान्य की जावेगी।

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

भूखण्ड हेतु उपबंध

1. राष्ट्रीय राजमार्ग **अथवा** उनके बाय–पास पर स्थित भूखण्ड का मूल्य भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 100 प्रतिशत अधिक, राज्य मार्ग **अथवा** उनके बाय–पास पर स्थित भूखण्ड का मूल्य, भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 50 प्रतिशत अधिक, मुख्य जिला मार्ग **अथवा** 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 तक की दूरी पर स्थित है, के लिए सड़क से लगे हुए भूखण्ड की दर उस भूखण्ड के संपूर्ण क्षेत्रफल हेतु मान्य की जायेगी।

2. भूखण्ड कार्नर पर स्थित होने पर निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा।

3. भूखण्ड में नींव भरी होने पर 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. सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित गन्दी बस्तियों में 40 वर्गमीटर तक के भूखण्डों तथा नगर एवं ग्राम निवेश विभाग एवं नगरीय निकायों द्वारा स्वीकृत वैध कॉलोनियों में मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 द्वारा प्रावधानित ई.डब्ल्यू.एस. हेतु आरक्षित भूखण्डों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम मान्य किया जाएगा, परन्तु भूखण्ड के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी का होने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी का प्रमाण पत्र एवं आवंटिती का नाम कलेक्टर द्वारा अधिसूचित ई.डब्ल्यू.एस. की प्रचलित सूची में शामिल होने बाबत् प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। दरों में उक्त कमी आवंटिती को उक्त सम्पत्ति के ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी में केवल प्रथम आवंटन पर ही की जाएगी।

5. नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में जिन भूखण्डों का प्रयोजन व्यावसायिक निर्धारित है, उनका मूल्यांकन व्यावसायिक भूखण्ड के मान से किया जाएगा।

6. **नगर तथा ग्राम निवेश विभाग द्वारा स्वीकृत अभिन्यास में शैक्षणिक अथवा स्वास्थ्य इकाईयों (स्कूल/कॉलेज/अस्पताल/नर्सिंग होम) हेतु आरक्षित भूखण्ड का मूल्यांकन आवासीय भूखण्ड की दर का 60 प्रतिशत मान्य किया जाएगा। अन्य प्रयोजन हेतु आरक्षित भूखण्डों (व्यावसायिक को छोड़कर) का मूल्यांकन आवासीय भूखण्ड की दर से मान्य किया जावेगा।**

7. **शासन द्वारा अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्रों के लिए उद्योग विभाग/संबंधित मध्यप्रदेश औद्योगिक केन्द्र विकास निगम द्वारा निर्धारित की गयी भूखण्ड की प्रचलित दरें मान्य होंगी। शेष गैर अधिसूचित औद्योगिक क्षेत्रों में कृषि भूमि हेतु उपबंध की कंडिका 4 में भूमि (आवासीय) हेतु स्लैब अनुसार मूल्यांकन किया जाएगा।**

8. ऐसे क्षेत्रों, जिनके मूल्य गाईडलाईन में निर्धारित नहीं किए गए अथवा छूट गए हैं, के संबंध में जिला पंजीयक, जिला मूल्यांकन समिति का प्रस्ताव अनुमोदन हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को प्रस्तुत करेंगे। इन क्षेत्रों के लिए गाईडलाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे।

9. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर होने का आशय निकलता है, तो उसमें अधिकतम दर मान्य की जावेगी।

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

virendra\guide line\Guideline 2015-16\Guideline Upbandh 2015-16