

**कृषि भूमि हेतु उपबन्ध**

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 जहां सड़क पर स्थित भूमि का मूल्य पृथक से निर्धारित है, और वास्तविक है, वहां उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे । समस्त भूमि जो अंशतः सड़क से 20 मीटर तक की दूरी में आते हैं, को सड़क से लगा हुआ माना जाएगा ।
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 (गौड 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 भूमि के भूखण्डों का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-  
(4.1) नगर निगम क्षेत्र इंदौर, भोपाल, ग्वालियर, जबलपुर में एवं गाइड लाइन में उक्त प्रावधान हेतु विशिष्ट रूप से उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
1	2	3	4
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 है. अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 है. से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

- टीप :-** (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 में 100 मी. की सीमा में पानी, बिजली एवं सड़क की सुविधा उपलब्ध हो ।

### कृषि भूमि हेतु उपबन्ध

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

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
1	2	3	4
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है. अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है. से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

4.3 नगर पालिका क्षेत्र एवं गाइड लाइन में विशिष्ट रूप से उक्त प्रावधान हेतु उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
1	2	3	4
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है. अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिशत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है. से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

4.4 नगर पंचायत क्षेत्र एवं गाइड लाइन में विशिष्ट रूप से उक्त प्रावधान हेतु उल्लिखित ग्रामों में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जाएगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
1	2	3	4
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.03 है. अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिशत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 60 प्रतिशत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.03 है. से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

5. 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 अनुसार मूल्यांकन किया जावेगा । परिवार की परिभाषा में माता, पिता, भाई, बहन, पुत्र, पुत्री पति, पत्नी, दादा, दादी, पौत्र, सास एवं बहू सम्मिलित रहेंगे ।

कृषि भूमि हेतु उपबन्ध

6. ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि असिंचित दो फसली होने पर असिंचित एक फसली की दर से 25 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन किया जाएगा ।
7. सिंचित भूमि के मूल्यांकन में कुए, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जाएगा ।
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/- रुपये, फलदार वृक्ष का 10,000/- रुपये, एवं मिश्रित वृक्ष का मूल्य 5,000/- रुपये प्रति वृक्ष आंका जावे । जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से कम हो उनका मूल्य 3,000/- रुपये प्रति वृक्ष आंका जावे ।
9. ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गाइड लाइन 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 गाइड लाइन 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 ।

भवनों हेतु उपबंध

1. 20 वर्ष से अधिक पुराने बने मकानों, दुकानों, एवं फ्लेटों की वर्तमान निर्माण लागत पर 10 प्रतिशत तथा 50 वर्ष से अधिक पुराने होने पर 20 प्रतिशत की छूट दी जावेगी ।
2. बहुमंजिला भवनों में जहां प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के प्रावधान लागू हैं, वहां बाजार मूल्य की गणना सुपर 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 बहुमंजिला 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 सम्पत्ति – तल मंजिल पर स्थित सम्पत्ति के मूल्य से 50 प्रतिशत कम
  - (द) चतुर्थ एवं इसके ऊपर मंजिल पर स्थित सम्पत्ति – तल मंजिल पर स्थित सम्पत्ति 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 । बहुमंजिले 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. व्यावसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फीट) तक व्यावसायिक मान से तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जावेगा ।

भवनों हेतु उपबंध

6. 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 ।
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 लिये 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 इकाईयों के मूल्यांकन में आवासीय निर्माण हेतु नियम दरों का 60 प्रतिशत आंका जावेगा ।
9. मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 की धारा-3 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गंदी बस्तियों में 35 वर्गमीटर तक के भवनों एवं 40 वर्गमीटर तक भूखण्डों 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 होंगे ।
11. जहां प्लेट के मूल्य पृथक से नियत नहीं हैं, सम्पत्ति प्लेट के रूप में विक्रय होने पर स्वतंत्र बने मकानों के मूल्य का 90 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जाएगा ।
12. मैरिज गार्डन, नर्सिंग होम, स्कूल, होटल आदि विक्रय होने पर अर्द्ध व्यावसायिक मानकर आवासीय निर्माण दर का 50 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन मान्य होगा ।
13. ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गाइड लाइन 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 गाइड लाइन 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 ।

### भूखण्ड हेतु उपबंध

1. भूखण्ड कॉर्नर पर स्थित होने पर भूखण्डों हेतु निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा ।
2. भूखण्ड में नींव भरी होने पर भूखण्ड हेतु निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा । यदि ऐसा भूखण्ड कॉर्नर 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. मध्य प्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम 1976 की धारा-3 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गंदी बस्तियों में 40 वर्गमीटर तक के भूखण्डों का मूल्यांकन उस क्षेत्र हेतु निर्धारित दर से 50 प्रतिशत कम किया जाएगा ।
5. 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 एवं जिला मार्ग, प्रधानमंत्री सड़क योजना के अन्तर्गत निर्मित सड़क स्थित भूखण्ड का मूल्य, भूखण्ड के सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक माना जाएगा, किन्तु जहां उक्त मार्गों पर स्थित भूखण्ड का मूल्य पृथक से निर्धारित है और वास्तविक है, वहां उक्त प्रावधान लागू नहीं होंगे । समस्त भूखण्ड, जो अंशतः मुख्य मार्ग से 6 मीटर (20 फीट) की दूरी में आते हैं, को मुख्य मार्ग से लगा हुआ माना जाएगा ।
6. शहर विकास योजना में जिन भूखण्डों का प्रयोजन व्यावसायिक नियत हैं, उनका मूल्यांकन व्यावसायिक भूखण्ड के मान से किया जाएगा । अन्य व्यावसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फीट) तक व्यावसायिक मान से तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाएगा ।
7. लोक उपयोगी सेवाओं (PUS) जैसे :- स्कूल, नर्सिंग होम आदि हेतु विक्रय भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय भूखण्ड के मान से किया जायेगा ।
8. ऐसे क्षेत्र जिनके मूल्य गाइड लाइन 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 गाइड लाइन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे ।
9. 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 ।