

अचल सम्पत्ति का बाजारमूल्य
संगणना हेतु

गार्ड लार्डन
वर्ष 2012-2013

जिला-मण्डला(मध्यप्रदेश)

कार्यालय कलेक्टर (पंजीयन) मण्डला, मध्यप्रदेश

आदेश

मण्डला, दिनांक 30 मार्च, 2012

क्रमांक/जि.पं./गा.ला./25-18/2012/05 :- भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का सं.2) की धारा 47 के साथ पठित धारा 75 द्वारा प्रदत्त शक्तियों के अधीन राज्य शासन द्वारा बनाये गये नियमों "मध्यप्रदेश बाजारमूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना एवं उनका पुनरीक्षण" नियम, 2000 के नियम 4 (2)(ग) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये, मैं स्वाति मीणा-कलेक्टर एवं अध्यक्ष, जिला मूल्यांकन समिति-मण्डला, जिले में स्थित स्थावर संपत्ति के बाजारमूल्य के मार्गदर्शक सिद्धांत, वर्ष 2012-2013 के लिये नियम में विहित प्रारूप-एक (नगरीय भूखण्डों के बाजारमूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत), प्रारूप-दो (निर्मित नगरीय संपत्तियों के बाजारमूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत) एवं प्रारूप-तीन (कृषिभूमि के बाजारमूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत) में केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड, मध्यप्रदेश से नियम 3 (2) में पत्र क्रमांक/787/गाईड लाईन/2012, भोपाल-दिनांक 27 मार्च, 2012 के तहत अनुमोदन उपरांत जारी करती हूँ। उपरोक्त दरें 01 अप्रैल, 2012 से प्रभावशील होंगी। दरों के विवरण की प्रतियां प्रारूपों में संलग्न की जाती हैं।

संलग्न :-

- प्रारूप-एक, भाग-1
- प्रारूप-एक, भाग-2
- प्रारूप-दो, भाग-1
- प्रारूप-दो, भाग-2
- प्रारूप-तीन, भाग-1
- प्रारूप-तीन, भाग-2

(स्वाति मीणा)
कलेक्टर एवं अध्यक्ष
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला (म.प्र.)

पृष्ठांक/जि.पं./गा.ला./25-18/2012/102

मण्डला, दिनांक 30 मार्च, 2012

प्रतिलिपि :-

1. प्रमुख सचिव, म.प्र. शासन-वाणिज्यिक कर विभाग मंत्रालय, वल्लभ भवन-भोपाल की ओर।
2. महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक, मध्यप्रदेश (भोपाल) की ओर।
3. आयुक्त, जबलपुर संभाग-जबलपुर (म.प्र.) की ओर।
4. समस्त सदस्य, जिला मूल्यांकन समिति, जिला-मण्डला (म.प्र.) की ओर।
5. अध्यक्ष एवं समस्त सदस्य, उप जिला मूल्यांकन समिति-मण्डला, बिछिया, निवास एवं नैनपुर की ओर।
6. नजूल अधिकारी, मण्डला (म.प्र.) की ओर।
7. समस्त उप पंजीयक, जिला-मण्डला (म.प्र.) की ओर पालनार्थ।

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

अनुक्रमणिका

प्रारूप—एक	(भूखण्डों की दरें)	पृष्ठ संख्या
भाग—1	नगरीय भूखण्डों एवं समीपस्थ ग्रामों के भूखण्डों के सम्बन्ध में सामान्य निर्देश	01—02
भाग—2	नगरीय भूखण्डों एवं समीपस्थ ग्रामों के भूखण्डों के बाजार मूल्य की दरें।	03—16
प्रारूप—दो	निर्मित भवनों की दरें	
भाग—1	निर्मित नगरीय सम्पत्तियों के लिये सामान्य निर्देश	17—18
भाग—2	निर्मित नगरीय सम्पत्तियों के बाजार मूल्य की दरें	19—34
प्रारूप—3	कृषि भूमि की दरें	
भाग—1	कृषि भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण हेतु एवं वृक्षों के मूल्य हेतु सामान्य निर्देश,	35—37
भाग—2	कृषि भूमि के बाजार मूल्य की दरें	38—77

प्रारूप—एक
(नियम—7 देखिये)
भूखण्ड हेतु उपबन्ध, वर्ष 2011—12

(01)

1. भूखण्ड कार्नर पर स्थित होने पर भूखण्डों हेतु निर्धारित सामान्य मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक मूल्य मान्य किया जावेगा।
2. भूखण्ड में नीव 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. मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम, 1976 की धारा—3 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित, गन्दी 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, राज्यमार्ग 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 फिट) की दूरी में आते हैं, को मुख्य मार्ग से लगा हुआ माना जाएगा।
6. शहर विकास योजना में जिन भूखण्डों का प्रयोजन व्यवसायिक नियत है, उनका मूल्यांकन व्यवसायिक भूखण्ड के मान से किया जाएगा। अन्य व्यवसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फिट) तक व्यवसायिक मान से तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाएगा।
7. शैक्षणिक संस्थाओं हेतु भूमि का अन्तरण होने पर मूल्यांकन आवासीय भूखण्ड के मान से किया जायेगा।
8. ऐसे क्षेत्र, जिनके मूल्य गार्ड लाईन 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 गार्ड लाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे।
9. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आषय बनता है, तो उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी।
10. औद्योगिक इकाईयों के भूखण्ड का मूल्यांकन कृषि भूमि के उपबन्ध की कण्डिका—4 के कॉलम नंबर 3 अनुसार किया जायेगा।

जिला पंजीयक / संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

कलेक्टर / अध्यक्ष
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

तहसील मुख्यालय-निवास के लिये गाईड लाइन, वर्ष 2012-2013 में बाजार मूल्य संगणना हेतु निर्देश

गाईड लाइन,वर्ष 2012-2013 में तहसील मुख्यालय-निवास के लिये प्रारूप-एक एवं प्रारूप-दो में निवास बाजार क्षेत्र {मध्य क्षेत्र} में दर्शित खाली भूखण्ड एवं निर्मित संपत्ति की दरें, जो पृष्ठ क्रमांक-13 एवं पृष्ठ क्रमांक-13 में दर्शित है, के संबंध में प्रस्तावानुसार, व्यावसायिक क्षेत्र की सीमाएँ निम्नानुसार होगी : -

{1} निवास के अन्तर्गत संपूर्ण बस स्टैण्ड का क्षेत्र,जो कि : -

- अ - निवास से शहपुरा मार्ग पर तालाब तक,
- ब - निवास से हीरापुर मार्ग पर खेरमाई मोहल्ला तक,
- स - निवास से मण्डला रोड पर लोक निर्माण विभाग कार्यालय तक,
- द - निवास से जबलपुर रोड पर सिविल लाईन का सम्पूर्ण क्षेत्र एवं नजूल भूमि क्षेत्र।

{2} बाजार क्षेत्र {मध्य क्षेत्र} में बस स्टैण्ड को केन्द्र मानते हुये 500 मीटर तक के क्षेत्र में स्थित सम्पत्ति का मूल्यांकन,निम्न सीमाओं के अन्तर्गत व्यावसायिक क्षेत्र में मानते हुये किया जायेगा : -

- क - पूर्व में किसन सिन्धी की दुकान तक,
- ख - पश्चिम में वर्तमान जनपद कार्यालय तक,
- ग - उत्तर में संजय जायसवाल की दुकान तक,
- घ - दक्षिण में लोक निर्माण विभाग के कार्यालय तक,

उपरोक्तानुसार सीमान्तर्गत स्थित अचल सम्पत्ति का मूल्य, व्यावसायिक क्षेत्र के अंतर्गत माना जाकर संगणित किया जायेगा।

जिला पंजीयक / संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

प्रारूप-दो
(नियम-7 देखिये)
भवनों हेतु उपबंध, वर्ष 2012-13

(17)

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 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 (Ground Floor) पर स्थित भवन/फ्लेट के मूल्य से 5 प्रतिशत कम
 - (ब) द्वितीय मंजिल पर स्थित भवन/फ्लेट - तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित भवन/फ्लेट का 10 प्रतिशत कम
 - (स) अन्य मंजिलों पर स्थित भवन/फ्लेट - तल मंजिल (Ground Floor) पर स्थित भवन/फ्लेट का 15 प्रतिशत कम

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

4. व्यवसायिक बहुमंजिला भवनों में तल अनुसार निम्नानुसार मूल्यांकन किया जावेगा :-
 - (अ) मेजनाईन 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 स्थित 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 एवं 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 छूट मॉल की सम्पत्ति पर लागू नहीं होगी।

जिला पंजीयक/संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

निरन्तर.....2.....

प्रारूप-दो
(नियम-7 देखिये)
भवनों हेतु उपबंध, वर्ष 2012-13

(18)

5. शहर के विकास योजना में जिन भवनों का प्रयोजन व्यवसायिक नियत है, उनका मूल्यांकन व्यवसायिक मान से किया जावेगा। अन्य व्यवसायिक क्षेत्र में 6 मीटर (20 फिट) तक व्यवसायिक मान से, तत्पश्चात् वास्तविक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जावेगा।
6. यदि किसी भवन की प्रथम एवं 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 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-6 के अनुसार मूल्यांकन किया जाएगा।
8. औद्योगिक इकाइयों के मूल्यांकन में आवासीय निर्माण हेतु नियत दरों का 70 प्रतिशत आंका जावेगा।
9. मध्यप्रदेश गंदी बस्ती क्षेत्र (सुधार तथा निर्मूलन) अधिनियम, 1976 की धारा-3 के अंतर्गत 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. जहाँ प्लेट के मूल्य पृथक से नियत नहीं है, सम्पत्ति प्लेट के रूप में विक्रय होने पर स्वतंत्र बने मकानों का 90 प्रतिशत मूल्य मान्य किया जाएगा।
12. शैक्षणिक संस्थाओं हेतु सम्पत्ति अन्तरित होने पर आवासीय मान से मूल्यांकन मान्य होगा।
13. ऐसे क्षेत्र, जिनके मूल्य गाईड लाईन 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 गाईड लाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे।
14. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आषय बनता है, तो उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी।

जिला पंजीयक/संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

कलेक्टर/अध्यक्ष
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

प्रारूप – तीन
(नियम 7 देखिये)
कृषि भूमि हेतु उपन्वध, वर्ष 2012-13

(35)

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 और वास्तविक है, वहाँ 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 हे० 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 (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 भूमि के भूखण्डों का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-
(4.1) नगर निगम क्षेत्र इन्दौर, भोपाल, ग्वालियर, जबलपुर में तथा गाईड लाईन में उक्त प्रावधान हेतु विषिष्ट 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
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.10 है० 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 है० 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 जाएगी, जिन क्षेत्रों में 100 मीटर की सीमा में पानी, बिजली एवं सड़क की सुविधा उपलब्ध हो।

जिला पंजीयक/संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.
निरन्तर.....

प्रारूप – तीन
(नियम 7 देखिये)

(36)

कृषि भूमि हेतु उपन्वध, वर्ष 2011-12

- (4.2) इन्दौर, भोपाल, ग्वालियर एवं जबलपुर के निवेश क्षेत्र के ग्राम, जो कण्डिका 4.1 के अन्तर्गत नहीं आते हैं तथा शेष नगर निगमों की सीमा में स्थित एवं गार्ड लाईन में उक्त प्रावधान हेतु विषिष्ट 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
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है० अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिषत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिषत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है० से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

- (4.3) नगरपालिका क्षेत्र एवं गार्ड लाईन में विशिष्ट रूप से उक्त प्रावधान हेतु उल्लिखित ग्राम- बिंझिया, देवदरा, कटरा, खैरी एवं निवारी में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है० अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 90 प्रतिषत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिषत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.05 है० से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

- (4.4) नगरपंचायत क्षेत्र एवं गार्ड लाईन में विषिष्ट रूप से उक्त प्रावधान हेतु उल्लिखित ग्राम-रामबाग, सकवाह, पुरवा, पौंडी (महाराजपुर), मानादेई, तिंदनी, चटुआमार, सकरी, गाजीपुर, गौंझी मा./रै., आमानाला, बिनैका, खटिया एवं मोचा, में भूमि का मूल्यांकन निम्नानुसार किया जावेगा :-

स.क्र.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	व्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड	अव्यपवर्तित कृषि भूमि के भूखण्ड
(अ)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.03 है० अथवा इससे कम हो	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 80 प्रतिषत	निर्धारित विकसित भूखण्ड की दर का 60 प्रतिषत
(ब)	जब भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.03 है० से अधिक हो	“अ” + कृषि भूमि के मूल्य का डेढ़ गुना	“अ” + कृषि भूमि का मूल्य

जिला पंजीयक/संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला,म.प्र.
निरन्तर.....

प्रारूप – तीन
(नियम 7 देखिये)
कृषि भूमि हेतु उपबन्ध, वर्ष 2011-12

(37)

5. जब कृषि भूमि के विभिन्न भू-स्वामियों (जो सहखातेदार न हों) द्वारा मिलकर एक दस्तावेज द्वारा भूमि का अन्तरण (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 उपबन्ध की कंडिका-4 अनुसार मूल्यांकन किया जावेगा। परिवार की परिभाषा में माता, पिता, भाई, बहन, पुत्र, पुत्री, पति, पत्नि, दादा, दादी, पौत्र, सास एवं बहू सम्मिलित रहेंगे।
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 कुँए, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जायेगा।
8. वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से अधिक होने पर इमारती वृक्ष-सागौन का मूल्य 50,000-रूपये तथा साल, शीषम, साजा आदि अन्य इमारती वृक्ष 30,000-रूपये, फलदार वृक्ष का मूल्य 10,000-रूपये एवं मिश्रित वृक्ष का मूल्य 5000-रूपये, प्रति वृक्ष आंका जावे। जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 से.मी. से कम हो, उनका मूल्य 3,000-रूपये प्रति वृक्ष आंका जावे।
9. प्रारूप-3 में ग्रामीण क्षेत्रों में 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों का मूल्य नियत किया गया है। भूखण्ड कृषिभूमि होने पर निर्धारित मूल्य का 60 प्रतिशत एवं व्यवसायिक होने पर 150 प्रतिशत मूल्यांकन किया जावेगा।
10. ऐसे क्षेत्र, जिनके मूल्य गार्ड लाईन 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 गार्ड लाईन मूल्य वर्ष के दौरान पृथक से जारी किये जा सकेंगे।
11. यदि किसी सम्पत्ति के विषय में एक से अधिक दर निकलने का आषय बनता है, तो उसमें जो भी दर अधिकतम होगी, वह मान्य की जावेगी।

जिला पंजीयक / संयोजक
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.

कलेक्टर / अध्यक्ष
जिला मूल्यांकन समिति,
मण्डला, म.प्र.