

वर्ष 2016-17 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 क्रमांक 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-

क्रमांक	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-


क्रमांक	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
केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक, पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक, पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल

कृषि भूमि हेतु उपबंध

9. ग्रामीण क्षेत्रों में (ऐसे क्षेत्र जो उपरोक्त कडिका 4 में सम्मिलित नहीं हैं) 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

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 -

क्रमांक	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 -

क्रमांक	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

- जब कृषि भूमि के विभिन्न भू-स्वामियों (जो सहरखातेदार न हों) द्वारा मिलकर एक दरतावेज 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 अंतर्गति द्वारा अन्तरित हिस्से के आधार पर भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि हेतु उपबंध 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।
- ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि असिंचित एवं दो फसली होने पर असिंचित भूमि की दर से 25 प्रतिशत अधिक मूल्यांकन मान्य किया जाएगा।
- सिंचित भूमि के मूल्यांकन में कुंप, ट्यूबवेल आदि का मूल्य पृथक से नहीं जोड़ा जायेगा, अर्थात् सिंचित भूमि की दर में सिंचाई के साधन का मूल्य निहित होगा।
- 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 5000 रुपये प्रति वृक्ष आंका जाएगा। जिन वृक्षों की मोटाई (परिधि) 45 सेन्टीमीटर से कम हो उनका मूल्य 3000 रुपये प्रति वृक्ष आंका जाएगा।

अनुश्रीमती अशोकमणि
उत्तरप्रदेश शासन,
सांख्यिक कर विभाग,
अन्नापुर, भोपाल

अध्यक्ष केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड
एवं महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश, भोपाल