मध्य प्रदेश शासन [20/12/2022] परिशिष्ट - "31"

प्रश्न सं. [क्र. 435] लोक परिसम्पत्ति प्रबंधन विभाग

वल्लभ भवन, मंत्रालय

संशोधित आदेश

भोपाल, दिनांक 01 /11/2022

क्रमांक एफ 4-5/2021/76-1, विभागीय आदेश दिनांक 03/02/2022 द्वारा परिसम्पत्तियों के रिज़र्व मूल्य निर्धारण के संबंध में लिए गए निर्णय अनुसार उक्त आदेश को अधिगृहित करते हुए निम्नानुसार मापदण्ड निर्धारित किए जाते हैं :-

1. सामान्य मापदण्ड

1.1 भू-उपयोग यथा व्यावसायिक/आवासीय होने पर परिसम्पत्ति के रिजर्व मूल्य की गणना कलेक्टर द्वारा निर्धारित चालू वर्ष की गाईडलाइन (उपबंध को पृथक रखते हुये) अनुसार व्यावसायिक/आवासीय विकसित प्लॉट की प्रति वर्गमीटर की दर के आधार पर की जावेगी।

1.2 मिश्रित भू-उपयोग भूमि की परिसम्पत्तियों के रिजर्व मूल्य की गणना व्यवसायिक विकसित प्लॉट की दर के आधार पर की जावेगी।

1.3 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक भू-उपयोग की परिसम्पत्तियों के रिजर्व मूल्य की गणना आवासीय विकसित प्लॉट की प्रति वर्गमीटर की दर के आधार पर की जावेगी।

2. अविकसित भूमि हेतु इन्दौर, भोपाल, जबलपुर एवं ग्वालियर नगर निगम क्षेत्रों में 1000 वर्गमीटर अन्य नगर निगम/नगर परिषद क्षेत्रों में 500 वर्गमीटर एवं सभी नगर पंचायत क्षेत्रों में 300 वर्गमीटर तक की भूमि को प्लॉट के रूप में परिभाषित कर रिजर्व मूल्य भू-उपयोग अनुसार यथा व्यावसायिक/आवासीय आधार पर विकसित प्लॉट के लिये प्रति वर्गमीटर की दर अनुसार मूल्यांकन का 100 प्रतिशत एवं उक्त क्षेत्रफल से अतिरिक्त बढ़े हुये क्षेत्रफल का मूल्यांकन कलेक्टर द्वारा निर्धारित विकसित प्लॉट के लिये प्रति वर्गमीटर की दर अनुसार मूल्यांकन का 60 प्रतिशत के मान से किया जावे। इस प्रकार रिजर्व मूल्य का निर्धारण यथा 1000/500/300 वर्गमीटर तक मूल्यांकन का 100% एवं अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल का मूल्यांकन के 60% का योग होगा। सामान्यत: अविकसित भूमि को विकसित करने पर विक्रय योग्य लगभग 60 प्रतिशत भू-खण्ड प्राप्त होते हैं, इसलिए अविकसित भूमि का 60 प्रतिशत उपरोक्त गणना में लिया गया है।

3. ऐसी परिसम्पत्तियाँ जो नगर तथा ग्राम निवेश ले आउट के भीतर प्लाट के रूप में स्वीकृत हैं, उनमें क्षेत्रफल बंधनकारी नहीं होगा। ऐसी परिसम्पत्तियों के रिजर्व मूल्य की गणना भू-उपयोग अनुसार व्यावसायिक/आवासीय विकसित प्लाट के लिए प्रति वर्ग मीटर की दर अनुसार मूल्यांकन का 100% रखी जावेगी।

4. औद्योगिक परिसम्पत्तियों पर स्थापित प्लांट एवं मशीनरी को स्क्रेप के रूप में निर्वर्तन किये जाने हेतु शासकीय/अर्द्धशासकीय/सहकारिता संस्था द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त मूल्यांकन अनुसार रिजर्व मूल्य की गणना 100 प्रतिशत के मान की जावेगी।

5. निर्मित संरचना की परिसम्पत्ति के मूल्य की गणनाएँ संपत्ति से संबंधित लिखित पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता अवधारित करने के प्रयोजन के लिये प्रशासित मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतो का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम 2018 के अधीन बनाये गये नियमों के अन्तर्गत स्थावर सम्पत्ति के प्रचलित बाजार मूल्य की सूची (गाईडलाईन), चालू वर्ष हेतु उपबंध अंतर्गत "भवनों हेतु उपबंध" अनुसार निर्धारित किया जाकर रिजर्व मूल्य की गणना 100 प्रतिशत के मापन से की जावेगी।

6. सार्वजनिक एवं अर्द्धशासकीय भू-उपयोग वाली परिसम्पत्तियों का निर्वर्तन वाणिज्यिक/मिश्रित/रहवासी/ भू-उपयोग जैसा समिति उपयुक्त समझे में उपान्तरण कर किया जावेगा।

7. ऐसी भूमियां जो निवेश क्षेत्र के बाहर/ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है तथा किसी मास्टर प्लान का हिस्सा नहीं है, को भू-उपयोग प्रश्नाधीन स्थल के आसपास के क्षेत्र को देखते हुये किया जावेगा। यह निर्धारण केवल रिजर्व मूल्य को निर्धारित करने के प्रयोजन से किया जावेगा।

8. ऐसी भूमि जो कि मास्टर प्लान का हिस्सा है, वहां का भू-उपयोग नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा निर्धारित भू-उपयोग के अनुरूप होगा।

9. भू-उपयोग, परिसम्पत्तियों के रिजर्व मूल्य के निर्धारण में महत्वपूर्ण घटक है, परन्तु सफल निविदाकार को प्रचलित नियमों के अन्तर्गत निर्वर्तित परिसम्पत्ति के भू-उपयोग में परिवर्तित करने की स्वतंत्रता होगी।

10. ग्रामीण क्षेत्र की परिसम्पत्तियों का रिजर्व मूल्य प्रति वर्गमीटर की दर अनुसार 500 वर्गमीटर तक मूल्यांकन का 100 प्रतिशत एवं अतिरिक्त बढ़े हुये क्षेत्रफल के मूल्यांकन के 60 प्रतिशत का योग होगा। ग्रामीण क्षेत्रों के प्रत्येक ग्रामों में स्थित परिसम्पत्ति का चालू वर्ष की कलेक्टर गाइडलाइन अनुसार प्रति वर्गमीटर दर जिला कलेक्टर द्वारा निर्धारित भू-उपयोग यथा आवासीय/व्यावसायिक मान से निर्धारित की जावेगी।

11. ऐसी परिसम्पत्तियॉं जो मध्यप्रदेश राज्य के बाहर स्थित हैं, के निर्वर्तन किये जाने हेतु मध्यप्रदेश शासन परिसमापक/ सार्वजनिक लोक उपक्रम/ बोर्ड द्वारा नियुक्त अधिकृत मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त मूल्यांकन अनुसार रिजर्व मूल्य की गणना 100 प्रतिशत के मान से की जावेगी।

12. ऐसी परिसम्पत्तियॉं जिसमें मास्टर प्लान में प्रस्तावित मार्ग का क्षेत्रफल सम्मिलित है, उन परिसम्पत्तियों के क्षेत्रफल की गणना "As is where is" के आधार पर मास्टर प्लान में प्रस्तावित मार्ग के क्षेत्रफल को समाहित करते हुए की जावेगी।

म.प्र. के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार

(अनिरुद्ध मुकर्जी)
प्रमुख सचिव,
मध्यप्रदेश शासन
लोक परिसम्पत्ति प्रबंधन विभाग
भोपाल, दिनांक 01/10/2022

पृष्ठा. एफ 4-5/2021/76-1

प्रतिलिपि :-

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, मंत्रालय, भोपाल।
2. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, मंत्रालय, म.प्र.।
3. अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, मध्यप्रदेश शासन, समस्त विभाग।
4. समस्त सभागीय आयुक्त, मध्यप्रदेश
5. समस्त कलेक्टर, मध्यप्रदेश।
6. प्रबंध संचालक, मध्यप्रदेश सड़क विकास निगम, भोपाल/मध्यप्रदेश राज्य परिसम्पत्ति प्रबंधन कंपनी लिमिटेड, भोपाल।
7. स्टॉक फाईल।

की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(अनिरुद्ध मुकर्जी)
प्रमुख सचिव,
मध्यप्रदेश शासन
लोक परिसम्पत्ति प्रबंधन विभाग