

छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000¹

क्र. (60) बी-4-4-2000-वा. कर-पांच-दि. 31-7-2000-भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का सं. 2) की धारा 47-क के साथ पठित धारा 75 द्वारा प्रदत्त शक्तियों तथा इस निमित्त समर्थ बनाने वाली अन्य समस्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :—

नियम

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारंभ.— (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम **छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000** है।

(2) ये छत्तीसगढ़ राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएँ.— इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) 'अधिनियम' से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश राज्य को लागू हुए रूप में भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का सं. 2);

(ख) 'बोर्ड' से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन गठित बोर्ड;

(ग) 'समिति' से अभिप्रेत है, इन नियमों के अधीन गठित समिति;

(घ) 'प्ररूप' से अभिप्रेत है, इन नियमों से संलग्न प्ररूप;

(ङ) "बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त" से अभिप्रेत है इन नियमों के निबन्धनों में, समय-समय पर, संबंधित समितियों द्वारा राज्य में विभिन्न ग्रामों, नगरपालिकाओं, निगमों एवं अन्य स्थानीय क्षेत्रों में स्थावर सम्पत्ति के निर्धारित मूल्यों की सूची (सेट);

(च) 'रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी' से अभिप्रेत है, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का सं. 16) के अधीन नियुक्त रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी।

3. केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड का गठन तथा उसके कृत्य.— (1) केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड में निम्नलिखित होंगे :-

1.	महानिरीक्षक, पंजीयन;	अध्यक्ष
2.	प्रमुख अभियंता, लोक निर्माण विभाग या उसका प्रतिनिधि, जो मुख्य अभियन्ता की पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का न हो;	सदस्य
3.	संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग या उसका प्रतिनिधि जो संयुक्त संचालक की पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का न हो;	सदस्य
4.	आयुक्त, भू-अभिलेख या उसका प्रतिनिधि जो उपायुक्त की पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का न हो;	सदस्य
5.	संचालक, कृषि या उसका प्रतिनिधि जो संयुक्त संचालक की पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का न हो;	सदस्य
6.	मुख्य वन संरक्षक या उसका प्रतिनिधि जो वन संरक्षक की पद श्रेणी से निम्न पद श्रेणी का न हो;	सदस्य
7.	राज्य सरकार द्वारा नामनिर्दिष्ट कोई अन्य सदस्य;	सदस्य
8.	उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं स्टाम्प	संयोजक

(2) बोर्ड, निम्नलिखित कृत्यों का पालन करेगा, अर्थात् :-

- (क) विश्लेषण तथा अंतिम अनुमोदन के लिए जिला मूल्यांकन समिति द्वारा प्रविष्ट संपत्ति के संव्यवहारों की जानकारी/आंकड़े, अनंतिम दरों के साथ प्राप्त करना;
- (ख) भूमि, भवन तथा स्थावर सम्पत्ति में विभिन्न प्रकार के हितों के संबंध में बाजार मूल्य के नियतन के लिए मानदण्ड विकसित करना।

नोट— अधिसूचना क्र. (57)-बी-4-12-2000-वा. कर-पांच-दि. 20-12-2000 द्वारा मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम, 3 के उपनियम (1) के खण्ड 7 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार द्वारा मौलाना आजाद प्रौद्योगिकी महाविद्यालय के सिविल इन्जीनियरिंग विभाग तथा स्थापत्यकला विभाग के प्रमुखों को केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड के सदस्य के रूप में नाम निर्दिष्ट किया गया है।

4. जिला मूल्यांकन समिति तथा उप-जिला मूल्यांकन समिति का गठन और उनके कृत्य.— (1) जिला मूल्यांकन समिति में निम्नलिखित होंगे :-

- | | |
|---|---------|
| 1. कलेक्टर | अध्यक्ष |
| 2. कार्यपालन अभियंता, लोक निर्माण विभाग, | सदस्य |
| 3. कार्यपालन अभियंता, जल संसाधन विभाग, | सदस्य |
| 4. आयुक्त, नगरपालिक निगम या जिला मुख्यालय का नगरपालिका अधिकारी, | सदस्य |
| 5. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जिला पंचायत, | सदस्य |
| 6. अधीक्षक, भू-अभिलेख/अधीक्षक, व्यपवर्तन, | सदस्य |
| 7. भाड़ा नियंत्रण अधिकारी, | सदस्य |
| 8. जिला वन अधिकारी, | सदस्य |
| 9. मुख्य कार्यपालन अधिकारी, विकास प्राधिकरण/उपायुक्त, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल, | सदस्य |
| 10. संयुक्त संचालक/उप संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश विभाग, | सदस्य |
| 11. महाप्रबंधक, उद्योग, | सदस्य |
| 12. रजिस्ट्रीकरण जिले का जिला पंजीयक, | संयोजक |

(2) जिला मूल्यांकन समिति के निम्नलिखित कृत्य होंगे, अर्थात् :-

- (क) संपत्ति के मूल्यों तथा सम्पत्ति के रुझानों की जानकारी एकत्रित करना, जिसे कि विद्यमान आंकड़ों के साथ प्राथमिक आंकड़ों के रूप में संकलित किया जाएगा।
- (ख) उप जिला मूल्यांकन समिति से प्राप्त अन्य जानकारी के साथ यथास्थिति प्ररूप एक, दो एवं तीन में प्रस्तावित मूल्यों तथा प्राथमिक आंकड़ों के रूप में निर्माण दरों, सम्पत्ति की वास्तविक दरों आदि के संबंध में संकलित जानकारी का विश्लेषण करना तथा अनंतिम मूल्यों को नियत करना।
- (ग) अनंतिम मूल्यों को केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड के अनुमोदन के लिए भेजना तथा अनुमोदन प्राप्त होने पर विभिन्न क्षेत्रों के लिए बाजार मूल्य के मार्गदर्शक सिद्धान्त जारी करना।

(3) उप जिला मूल्यांकन समिति में निम्नलिखित होंगे :-

- | | |
|------------------------------------|---------|
| 1. अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व, | अध्यक्ष |
| 2. तहसीलदार/नायब तहसीलदार, | सदस्य |
| 3. सहायक अभियंता, जल संसाधन विभाग, | सदस्य |

- | | | |
|----|---|--------|
| 4. | सहायक अभियंता, लोक निर्माण विभाग, | सदस्य |
| 5. | मुख्य नगरपालिका अधिकारी या आयुक्त, नगरपालिक निगम
अथवा उसका नामनिर्देशिती | सदस्य |
| 6. | मुख्य कार्यपालन अधिकारी, जनपद पंचायत या उसका
नामनिर्देशिती, | सदस्य |
| 7. | अनुविभागीय अधिकारी, वन, | सदस्य |
| 8. | उप पंजीयक | संयोजक |

(4) उप जिला मूल्यांकन समिति निम्नलिखित कृत्यों का पालन करेगी :-

- (क) सम्पत्ति के मूल्य से संबंधित आंकड़े एकत्रित करना तथा संकलित करना। इस प्रयोजन के लिए उप पंजीयक कार्यालय में रजिस्ट्रीकृत हुए दस्तावेजों के आधार पर उप पंजीयक द्वारा औसत मूल्य के आंकड़े प्रदाय किए जाएंगे। उस कालावधि के दौरान किसी विक्रय के संव्यवहार के न होने की स्थिति में या तो उसी तरह की भूमि/सम्पत्ति के विक्रय संव्यवहारों को आधार बनाया जाएगा अथवा मूल्य सूचकांक के अनुसार मूल्य में वृद्धि की जा सकेगी। सम्पत्ति के प्रचलित बाजार मूल्य के बारे में जानकारी पटवारियों द्वारा तहसीलदारों के माध्यम से दी जाएगी। अन्य जानकारियां जैसे निर्माण लागत, शासकीय विक्रय, नीलाम विक्रय आदि की जानकारी समिति द्वारा संबंधित कार्यालयों से एकत्रित की जायेगी।
- (ख) एकत्रित किए गए आंकड़ों का विश्लेषण करना तथा विहित इनपुट प्ररूपों में मूल्य प्रस्तावित करना तथा उन्हें एकत्रित किए गए समस्त आंकड़ों तथा जानकारी के साथ संबंधित जिला मूल्यांकन समिति को अप्रेषित करना।

5. **पुनरीक्षण की कालावधि**—इन नियमों के अधीन बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त प्रथमबार उनके तैयार होने पर शीघ्र जारी किए जाएंगे तथा उसके पश्चात् 1 अप्रैल से प्रति वर्ष पुनरीक्षित किए जाएंगे।

6. **बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त बनाने की प्रक्रिया**—स्थावर सम्पत्ति के मूल्य निर्धारित करते समय समिति, भारतीय स्टाम्प, (छत्तीसगढ़ प्रिवेंशन आफ अंडर वैल्यूएशन आफ इन्स्ट्रुमेंट) रूल्स, 1975 के नियम 5 में उल्लिखित मूल्यांकन के स्थापित सिद्धान्तों एवं अन्य तथ्य जो आवश्यक समझे जाएं को विचार में लेगी।

7. **प्ररूप**—शहरी भूखंडों, नगरीय निर्मित सम्पत्तियों एवं कृषि भूमि से संबंधित बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों के लिए प्ररूप, प्ररूप-एक, प्ररूप-दो तथा प्ररूप-तीन में होंगे।

8. **बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का प्रदाय**—नियम 6 एवं 7 के अनुसार तैयार किये गये बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त, प्रत्येक रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी को, जिला मूल्यांकन समिति के संयोजक द्वारा उपलब्ध कराये जाएंगे।

9. **विशेष पुनरीक्षण की शक्तियां**—(1) इन नियमों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, महानिरीक्षक, पंजीयन एवं स्टाम्प, निम्नलिखित परिस्थितियों में किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में भूमि के मूल्यों में आकस्मिक वृद्धि होने के कारण बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का विशेष पुनरीक्षण आदेशित कर सकेगा।

- (क) किसी उद्योग या उद्योगों के समूह या अधोसंरचना परियोजनाओं की स्थापना,
(ख) वृहद् स्तर की आवासीय परियोजना का विकास,
(ग) किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में स्थावर सम्पत्ति के मूल्यों पर प्रभाव डालने वाली कोई अन्य विशेष परिस्थितियां।

(2) उप नियम (1) के अन्तर्गत आने वाले मामलों में, नियम 4 के उप नियम (1) के अधीन गठित समिति, महानिरीक्षक पंजीयन एवं स्टाम्प द्वारा बताई गई समय सीमा के भीतर, बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त के पुनरीक्षण की कार्यवाही करेगी।

(3) ऐसा पुनरीक्षित मूल्य उस तारीख से कार्यान्वित होगा जो महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा नियत की जाए।

10. समिति द्वारा जनता, लोक अधिकारियों को समन किया जाना तथा उनके कथन लेखबद्ध किया जाना.— नियम 4 के अधीन गठित समितियां, सूचना की तामील के पश्चात् यदि वे ऐसा करना उचित समझें तो ऐसे व्यक्ति का कथन लेखबद्ध कर सकेंगी तथा जांच के प्रयोजन के लिए-

- (क) राज्य शासन या किसी स्थानीय प्राधिकरण के अधीन किसी भी लोक कार्यालय, या अधिकारी या प्राधिकारी से अभिलेख की कोई जानकारी मंगा सकेगी,
- (ख) राज्य शासन या किसी स्थानीय प्राधिकरण के अधीन किसी लोक कार्यालय या प्राधिकारी के किसी सदस्य का कथन लेखबद्ध कर सकेगी,
- (ग) सूचना में विनिर्दिष्ट तारीख या ऐसी अन्य तारीख को, जो उसके द्वारा नियत की जाए, पक्षकारों से उपस्थित रहने की अपेक्षा कर सकेगी।

11. विसंगतियों के सुधार के लिए सक्षम प्राधिकारी.—यदि बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों में दर्शायी गई दरों से व्यथित पक्षकारों से कोई अभ्यावेदन प्राप्त होता है या विभाग का कोई अधिकारी कोई विसंगति देखता है, तो मामला नियम 4 के उप नियम (1) में विनिर्दिष्ट समिति को संदर्भित किया जाएगा तथा ऐसी समिति, महानिरीक्षक पंजीयन को, दरों को पुनरीक्षित कर विसंगति को सुधारने के लिये प्रस्ताव भेजेगी।

12. सामान्य नियंत्रण और अधीक्षण.—इन नियमों को प्रभावी रूप से कार्यान्वित करने के लिए जैसा समय-समय पर अपेक्षित हो, महानिरीक्षक पंजीयन सामान्य स्वरूप के प्रशासकीय अनुदेश जारी करने हेतु सक्षम होगा।

13. अन्तःकालीन उपबंध.—इन नियमों के अधीन गठित समिति द्वारा बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त प्रथमबार जारी किये जाने तक, संबंधित उप-जिले के उप पंजीयक द्वारा, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-क की उपधारा (1) के अधीन कलक्टर को निर्देश के प्रयोजन हेतु बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार किए जाएंगे।

प्ररूप-एक

(नियम 7 देखिए)

नगरीय भूखंडों के बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त

शहर का नाम	वार्ड क्रमांक	मोहल्ला/कालोनी सोसायटी/मार्ग का नाम	भूखण्ड का मूल्य प्रति वर्गमीटर	
			आवासीय	व्यवसायिक
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

टिप्पणी.— 1. नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के छोटे भूखंडों के लिए उपबन्ध—

- (एक) जब क्षेत्र 0.15 हेक्टेयर से अधिक हो परन्तु 0.20 हेक्टेयर से कम या बराबर हो,
- (दो) जब क्षेत्र 0 हेक्टेयर से अधिक हो परन्तु 0.15 हेक्टेयर से कम या बराबर हो,
- (तीन) जब क्षेत्र 0.05 हेक्टेयर से अधिक हो परन्तु 0.1 हेक्टेयर से कम या बराबर हो,
- (चार) जब क्षेत्र 0.05 हेक्टेयर से कम हो।

2. अन्य उपबन्ध :

सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर

प्ररूप-दो

(नियम 7 देखिए)

निर्मित नगरीय संपत्तियों के बाजार मूल्य के मार्गदर्शक सिद्धान्त

शहर का नाम	वार्ड क्रमांक	मोहल्ला/कालोनी/सोसायटी/मार्ग	निर्मित सम्पत्ति का मूल्य प्रति वर्गमीटर, आवासीय				दुकान	कार्यालय	गोदाम
			यदि छत आर.सी.सी. की बनी हो	यदि छत आर.सी.बी./चिप गार्डर की बनी हो	यदि छत एस्बेस्टास शीट, टीन शीट/अंग्रेजी टाइल की बनी हो	यदि छत कच्चा कबेलू/बांस की बनी हो			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)

- टिप्पणी :-**
1. अपक्षयण के लिये उपबंध
 2. बहुमंजिले भवनों के लिए उपबंध
 3. छत के अंतरण के लिए उपबन्ध
 4. अन्य उपबंध

.....
सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर

प्ररूप-तीन

(नियम 7 देखिए)

कृषि भूमि के बाजार मूल्य के मार्गदर्शक सिद्धान्त

पटवारी हल्का क्रमांक	ग्राम का नाम	प्रति हेक्टेयर मूल्य		ग्रामीण क्षेत्रों में 500 वर्ग मीटर तक के छोटे भू-खण्डों का मूल्य (प्रति वर्गमीटर)
		सिंचित	असिंचित	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

- टिप्पणी :-**
1. वृक्षों का मूल्य
 2. ट्यूबवैल/पम्प हाऊस का मूल्य
 3. कुएं का मूल्य
 4. अन्य उपबंध

.....
सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर