



# पंजीयन विभाग की उपलब्धियों एवं गाइडलाइन दरों पर प्रेस वार्ता

ओ पी चौधरी  
मंत्री, छत्तीसगढ़ शासन

# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां



## ई-पंजीयन प्रणाली के लिये NGDRS सॉफ्टवेयर का उपयोग

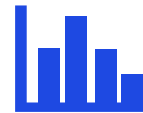


NGDRS सॉफ्टवेयर से आम नागरिकों को पंजीयन प्रक्रिया में काफी लाभ:

- ऑनलाइन अपॉइंटमेंट सिस्टम
- ऑटो वैल्यूएशन
- सम्पूर्ण प्रक्रिया पेपरलेस
- स्वतः दस्तावेज़ अपलोड करने की सुविधा



बीओटी पद्धति से निजी सेवा प्रदाता द्वारा संचालित ई-पंजीयन प्रणाली के स्थान पर NGDRS साफ्टवेयर लागू



11 जनवरी 2024 से 12 फरवरी 2024 तक की अल्प अवधि में समस्त पंजीयन कार्यालयों में सफलतापूर्वक NGDRS सॉफ्टवेयर का क्रियान्वयन



# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां



## मेबाईल ऐप 'सुगम' की सुविधा

- कई पक्षकारों को अलग भूमि दिखाकर रजिस्ट्री दूसरी भूमि की करा दी जाती थी।
- सुगम ऐप से संपत्ति के अक्षांश देशांतर एवं 3 कोणों से फोटो लिया जाता है जो रजिस्ट्री का हिस्सा होता है।
- इससे संपत्ति की पहचान का स्थाई रिकॉर्ड निर्मित होने लगा।



## 'MY deed' मॉड्यूल की सुविधा

- इस सुविधा से रजिस्ट्री की संपूर्ण प्रक्रिया पेपरलेस की गई।
- इसके उपयोग से पक्षकार सुविधा के अनुसार डिजीटल प्रारूप में ऑनलाईन दस्तावेज तैयार कर पंजीयन के लिए प्रस्तुत कर सकते हैं।



# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां

## गाईड लाईन उपबंधों में सुधार

- नगर-निगम / नगर पालिका / नगर पंचायत क्षेत्रों में क्रमशः 0.202 / 0.150 / 0.100 हेक्टे. भूमि एक ही खाते में दर्ज होने पर मूल्यांकन हेक्टेयर दर से किया जायेगा।
- क्रेता के भूमि से लगी हुई भूमि होने पर गणना हेक्टेयर से करने का प्रावधान था जिससे कर अपवंचन की संभावना बनी रहती थी। इसे विलोपित किया गया है।



## वृक्षों को संपत्ति के मूल्यांकन से मुक्त करना

- संपत्ति के विक्रय होने पर उसमें खड़े वृक्षों का भी मूल्यांकन कर उस पर स्टांप एवं पंजीयन शुल्क लगता था।
- पक्षकार शुल्क के भार से बचने के लिए वृक्षों को काट कर रजिस्ट्री कराते थे।
- अतः पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से एवं किसानों के हित के लिए वृक्षों के मूल्य को शुल्क से मुक्त किया गया।



# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां



## स्पेशल अपॉइंटमेंट का प्रावधान

- तत्काल आवश्यकता होने पर पक्षकार को स्पेशल अपॉइंटमेंट स्लॉट की विशेष सुविधा |
- स्पेशल अपॉइंटमेंट के लिये 15,000 शुल्क निर्धारित |
- स्पेशल अपॉइंटमेंट की सुविधा के माध्यम से अब तक **415** पक्षकारों द्वारा पंजीयन कराया गया जिससे विभाग को **लगभग 64 लाख** राजस्व प्राप्त हुआ |



## 30 साल पुरानी रजिस्ट्री की स्कैनिंग

- ऑनलाईन सर्च तथा नकल प्रदाय के लिए विभाग द्वारा 30 वर्ष के पुराने रिकॉर्ड का डिजीटाइजेशन |
- अब तक लगभग **34 लाख** दस्तावेजों का डिजीटाइजेशन किया जा चुका है |
- **लाभ**
  - ज़मीन खरीदने से पहले पक्षकार उस ज़मीन का पूरा इतिहास देख सकते हैं।
  - साथ ही पुरानी रजिस्ट्री की सर्टिफाइड प्रति को डाउनलोड भी कर सकते हैं।



## सतर्कता प्रकोष्ठ का गठन

- विभाग के राजस्व योगदान को बढ़ाने, तथा किसी भी राजस्व अपवंचन को रोकने के लिए सतर्कता प्रकोष्ठ का गठन |
- अब तक सतर्कता प्रकोष्ठ द्वारा लगभग **24 करोड़** के अपवंचन के प्रकरण पाये गये हैं।



# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां



## पंजीयन शुल्क गाईडलाईन मूल्य पर

- दिसम्बर 2025 से अचल संपत्ति के विक्रय विनियम दान (गैर पारिवारिक) में पंजीयन शुल्क गाईडलाईन मूल्य पर 4 प्रतिशत लिए जाने का प्रावधान किया गया।
- पूर्व में प्रतिफल या गाईडलाईन कीमत जो भी अधिक हो उस पर प्रभार्य होता था।



## पारिवारिक दान पर पंजीयन शुल्क 500/-

- पारिवारिक दान का उद्देश्य परिवार के सदस्यों के मध्य व्यवस्थापन का होता है जिसमें पंजीयन फीस संपत्ति के बाजार कीमत पर 4 प्रतिशत था।
- जनहित में परिवार दान के दस्तावेज पर पंजीयन शुल्क 0.8% से घटाकर मात्र 500 रु



## पारिवारिक हकत्याग पर पंजीयन शुल्क 500/-

- पारिवारिक दान की तरह ही व्यक्ति स्नेहवश पारिवारिक सदस्य के पक्ष में संपत्ति का हकत्याग करते हैं।
- परिवार हकत्याग के दस्तावेज पर पंजीयन फीस 0.8% से घटाकर मात्र 500 रु

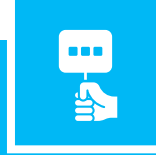


# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां



## संयुक्त संपत्ति के बटवारे पर पंजीयन शुल्क 500/-

- बटवारानामा विलेख पर पंजीयन फीस संपत्ति के मूल्य का 0.8% था |
- पैतृक संपत्ति या स्व अर्जित संपत्ति पर हिस्सेदारों का पूर्व से ही अधिकार रहता है |
- संयुक्त संपत्ति के बटवारे के मामले में पंजीयन फीस मात्र 500 रु. किया गया |



## विक्रय प्रमाण पत्र पर पंजीयन शुल्क निर्धारण

- पूर्व में नीलामी राशि अथवा गाईड लाईन कीमत जो भी अधिक हो उस पर शुल्क प्रभार्य होता था |
- विक्रय प्रमाण पत्र' की दशा में पंजीयन शुल्क नीलामी राशि पर ही प्रभार्य होगा |



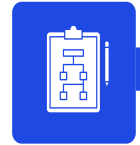
# छत्तीसगढ़ रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 में संशोधन

बजट सत्र में पारित किया गया, इस संशोधन में ये प्रावधान किए गए हैं:

किसी भी रजिस्ट्री में संपत्ति के पहचान के लिए भौगोलिक स्थिति अर्थात अक्षांश एवं देशांतर का उल्लेख अनिवार्य होगा।



अंग्रेजों के जमाने के रजिस्ट्री कानून में केवल पुत्रों के गोदनामा का प्रावधान था, जिसे संशोधित कर संतान शब्द जोड़ा गया है।



रजिस्ट्री प्रक्रिया को सरल, सुगम, पारदर्शी बनाने तथा कैशलेस, पेपरलेस, फेसलेस रजिस्ट्री सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक कानूनी प्रावधान जोड़ा गया है।



रजिस्ट्री कार्यालयों को बिचौलिया मुक्त करने की दिशा में अनाधिकृत व्यक्तियों के प्रवेश को निषेध करने का प्रावधान जोड़ा गया है।



सरकारी जमीनों की रजिस्ट्री या अन्य फर्जी व्यक्ति द्वारा कराये गए रजिस्ट्री के मामले में रजिस्ट्री शून्य घोषित करने का महानिरीक्षक पंजीयन को अधिकार



# विगत 2 वर्ष की उपलब्धियां



मुद्रांक प्रकरणों के त्वरित निराकरण हेतु महानिरीक्षक पंजीयन को अपील का प्रावधान -

- न्यून मूल्यांकन संबंधी मुद्रांक प्रकरणों में कलेक्टर द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध प्रथम अपील संभागायुक्त को होती थी, कार्य की अधिकता की वजह से मुद्रांक प्रकरण लंबे समय तक लंबित रहने से शासन का राजस्व अवरूद्ध रहता था ।
- अतः मुद्रांक प्रकरणों की प्रथम अपील संभागायुक्त के स्थान पर महानिरीक्षक पंजीयन को किये जाने संबंधी प्रावधान किया गया है, अब मुद्रांक प्रकरणों का शीघ्रता से निराकरण हो रहा है ।

# 10 नयी क्रांतियों का शुभारंभ



## 1. स्वतः नामांतरण की सुविधा -

- रजिस्ट्री के बाद नामांतरण के लिए तहसील कार्यालय जाने की आवश्यकता नहीं ।
- रजिस्ट्री होते ही राजस्व अभिलेख में स्वतः नाम अपडेट हो जाता है ।
- अभी तक 95,000 स्वतः नामांतरण हो चुके हैं ।

## 2. ऑनलाइन सर्च एवं डाउनलोड की सुविधा

## 3. भार मुक्त प्रमाण पत्र की सुविधा -

- भारमुक्त प्रमाणपत्र संपत्ति के समस्त भार एवं दायित्व से मुक्त होने का विधिक प्रमाण होता है ।
- आम नागरिकों के लिए भारमुक्त प्रमाणपत्र की सुविधा ऑनलाइन उपलब्ध की गई ।

# 10 नयी क्रांतियों का शुभारंभ



## 4. एकीकृत कैशलेस भुगतान की सुविधा -

- स्टांप और पंजीयन शुल्क का भुगतान एक साथ किये जाने की सुविधा ।
- सुविधानुसार क्रेडिट, डेबिट कार्ड, पीओएस मशीन, नेट बैंकिंग या ई-चालान द्वारा भुगतान ।
- कैश हैंडलिंग समस्या का निदान- रजिस्ट्री कार्यालय हुये कैशलेस ।

## 5. व्हाट्सएप सेवाएँ -

- पंजीयन के दौरान पक्षकारों को व्हाट्सएप नोटिफिकेशन के माध्यम से रजिस्ट्री के प्रत्येक चरण की जानकारी प्रदान करना ।
- रजिस्ट्री उपरांत रजिस्ट्री की सत्याप्ति कॉपी व्हाट्सएप पर भेजा जाना ।

## 6. डिजिलॉकर की सुविधा -

- शासन एवं निजी क्षेत्र के विभिन्न सेवाओं के लिए रजिस्ट्री पेपर की आवश्यकता होती है ।
- रजिस्ट्री की डिजिटल प्रति डिजिलॉकर में उपलब्ध करायी गई, पक्षकार को दस्तावेज़ की प्रति के लिये रजिस्ट्री ऑफिस आने की आवश्यकता नहीं ।

# 10 नयी क्रांतियों का शुभारंभ



## 7. डिजिटल डॉक्यूमेंट की सुविधा -

- नॉन रजिस्ट्रबल (गैर पंजीकृत) दस्तावेजों का घर बैठे ऑनलाइन निर्माण और निष्पादन की सुविधा जैसे कि - शपथ पत्र, अनुबंध पत्र, लीज डीड (एक वर्ष से कम) ।

## 8. ऑटो डीड जनरेशन की सुविधा -

- रजिस्ट्री दस्तावेज तैयार करने के लिए पक्षकार को अलग-अलग लोग जैसे डीड राइटर, स्टांप वेंडर आदि के पास भटकने की ज़रूरत नहीं ।
- सॉफ्टवेयर में एंट्री करने के दौरान दस्तावेज स्वतः तैयार होने का प्रावधान है, दस्तावेज पेपरलेस होकर रजिस्ट्रार के समक्ष इलेक्ट्रॉनिक प्रस्तुति ।

## 9. आधार इंटीग्रेशन-

- संपत्तियों के पंजीयन में छद्म प्रतिरूपण एक बहुत आम समस्या, जिसका निवारण आधार आधारित प्रमाणीकरण से किया जा रहा है।
- आधार लिंक होने से बायोमैट्रिक के माध्यम से पक्षकार की शिनाख्त आधार डेटा बेस से की जाती है।

# 10 नयी क्रांतियों का शुभारंभ



## 10. घर बैठे रजिस्ट्री की सुविधा -

- वर्तमान में कतिपय विलेखों जिनका पंजीयन अनिवार्य नहीं है उनके लिए फेसलेस पंजीयन प्रणाली को लागू किया गया है।
- पक्षकार पंजीयन कार्यालय में आये बिना ही दस्तावेजों का पंजीयन करा सकते हैं ।
- इस सुविधा के लिए वीडियो ई-केवायसी तथा आधार प्रमाणीकरण का प्रावधान किया गया है।
- आने वाले समय में अन्य अंतरण संबंधी विलेखों के लिए भी फेसलेस पंजीयन प्रणाली को लागू किया जाएगा।

# स्मार्ट पंजीयन कार्यालय



## स्मार्ट पंजीयन कार्यालय -

- वीजा आफिस के तर्ज पर राज्य के 10 पंजीयन कार्यालयों को सर्वसुविधायुक्त स्मार्ट पंजीयन कार्यालय के रूप में पब्लिक प्रायव्हेट पार्टनरशिप के तहत विकसित किया जा रहा है।
- वर्तमान में नवा रायपुर पंजीयन कार्यालय मॉडल पंजीयन कार्यालय के रूप में अक्टूबर-2025 से संचालित हो रहा है।



गाइडलाइन दरों  
में व्याप्त  
विसंगतियाँ एवं  
पुनरीक्षण में  
अपनाई गई  
प्रक्रिया

# गाइडलाइन पुनरीक्षण का उद्देश्य



1. गाइडलाइन दरों की विसंगतियों को समाप्त करना।
2. गाइडलाइन दरों को सरल व संक्षिप्त बनाना ताकि नागरिक आसानी से समझ सकें।
3. गाइडलाइन दरों को युक्तियुक्त रूप से बढ़ाना ताकि मध्यम वर्ग को समुचित बैंक लोन मिल सके।
4. भू-अर्जन में आ रही समस्याओं को दूर कर किसानों को न्यायसंगत मुआवजा दिलाना।
5. पिछले 10 वर्षों में बने नए हाईवे, कॉलोनियों और विकसित क्षेत्रों को गाइडलाइन में सम्मिलित कर विसंगतियाँ समाप्त करना।
6. जिन ग्रामों को नगर पंचायत/नगर पालिका/नगर निगम में शामिल किया गया है, उन्हें गाइडलाइन में भी अद्यतन करना।

# गाइडलाइन पुनरीक्षण में अपनाई गई प्रक्रिया

क्रं.	प्रक्रिया
1	इस बार सिर्फ पुनरीक्षण नहीं बल्कि युक्तियुक्तकरण किया गया - अर्थात विसंगतियों को दूर किया गया।
2	पूरे राज्य के शहरों की सड़कों का विस्तृत विश्लेषण कर रोड-आधारित कंडिकाएँ बनाई गईं।
3	वार्ड/ग्राम सीमाओं के कारण उत्पन्न अंतर को समाप्त कर दरें समान की गईं।
4	एक ही क्षेत्र में लागू विसंगति पूर्ण अनेक दरों को हटाकर एक दर लागू किया गया।
5	ग्रामीण क्षेत्रों में वर्गमीटर दर समाप्त कर हेक्टेयर दरों को तर्कसंगत बनाया गया ताकि किसानों को समुचित मुआवजा प्राप्त हो सके।

# एक ही वार्ड में ज़रूरत से ज़्यादा कंडिकाओं का होना-रायपुर



## पूर्व कंडिका - वार्ड 1

1. खारून नदी पुल से टाटीबंध चौक तक (जी.ई. रोड)
2. टाटीबंध चौक से हीरापुर चौक तक (रिंग रोड क्रमांक 2)
3. हीरापुर चौक से भंनपुरी तिराहा (बिलासपुर रोड तक) (रिंग रोड क्रमांक 2) (बायां भाग)
4. बंगाली स्वीट्स से शारदा मंदिर चौक तक
5. हीरापुर चौक से हनुमान मंदिर तक
6. हनुमान मंदिर से शारदा मंदिर चौक तक
7. अटारी (बस्ती)
8. सोनडोंगरी (बस्ती) / हीरापुर बस्ती / जरवाय बस्ती
9. मेसर्स व्ही.एस. इन्फ्रास्ट्रक्चर / हरिओम साईं
10. बालाजी हाईट्स
11. सहकारी गृह निर्माण समिति सोनडोंगरी हाउसिंग बोर्ड
12. हीरापुर कॉलोनी
13. बजरंग चौक का क्षेत्र
14. रोटरी नगर
15. पार्थवी नगर
16. एम.डी. कॉलोनी
17. अविनाश प्राईड
18. स्वीकृत अभिविन्यास
19. हीरापुर हाउसिंग बोर्ड योजना / आर.डी.ए. योजना



## वर्तमान कंडिका



1. (रिंग रोड नं. 04) टाटीबंध चौक से सिलतरा बायपास वार्ड सीमा अंतर्गत
2. टाटीबंध चौक से हीरापुर चौक तक भंनपुरी रोड (रिंग रोड क्रमांक-2)
3. खारून नदी पुल से टाटीबंध चौक तक (जी.ई. रोड)
4. हीरापुर चौक से तेंदुआ जाने वाली रोड में वार्ड सीमा तक / वार्ड अंतर्गत अन्य मुख्य संपर्क मार्ग
5. अटारी / हीरापुर बस्ती / जरवाय
6. स्वीकृत अभिविन्यास (आवासीय)
7. स्वीकृत अभिविन्यास (व्यवसायिक)

रायपुर नगर निगम वार्ड 1 में 19 कंडिकाओं को 7 कंडिकाओं में तब्दील किया गया।



# एक ही वार्ड में ज़रूरत से ज़्यादा कंडिकाओं का होना-बिलासपुर

## पूर्व कंडिका- नेहरू नगर वार्ड 17

1. जब्बल गली मोड़ से शेफर स्कूल तक
2. शेफर स्कूल के बाद से नेहरू चौक तक
3. कारगील चौक से मंदिर चौक तक (रायपुर रोड)
4. नेहरू चौक से हेमू कालानी चौक तक (रायपुर रोड में)
5. भक्त कंवर राम द्वार (रायपुर रोड) से फारेस्ट ऑफिस होकर बलराम टाकीज रोड तक (स्मार्ट रोड)
6. रिंगरोड गौरव पथ (नर्मदा नगर चौक से सेंट फ्रांसीस स्कूल तक)
7. संजय तरण पुष्कर से गणेश चौक होते हुए कारगील चौक तक
8. मैथिलीशरण गुप्ता चौक (अमेरी चौक) से रेल्वे फाटक तक
9. सिद्ध शिखर फेस
10. अमेरी क्षेत्र, कुदुदण्ड, मंगला (शांति नगर, नोवा आफिस के आसपास क्षेत्र, राजीव नगर, व अन्य क्षेत्र)
11. रघुवीर इन्क्लेव (वेयर हाउस रोड)
12. प्रेम अपार्टमेंट
13. लवीना पार्क
14. शिवम हाईट्स एवं अन्य अपार्टमेंट
15. नर्मदा नगर फेस , अर्चना विहार, कल्पना विहार, गीतांजलि विहार फेस-, नेहरू नगर (गृनिमं), कोहली कालोनी, कृष्णा, गीतांजलि, महामाया विहार, महावीर नगर एवं अन्य स्वीकृत ले आउट
16. बलराम टाकीज रोड से नेहरू नगर हनुमान मंदिर तक
17. रायपुर रोड से आईजी (पुलिस) आफिस तक
18. व्यवसायिक कॉम्पलेक्स

## वर्तमान कंडिका



1. मुंगेली मुख्य मार्ग / बिलासपुर रायपुर मुख्य मार्ग
2. रिंग रोड गौरव पथ / स्मार्ट रोड / सेन मार्ग / वेयर हाउस रोड / गणेश चौक से अमेरी रोड / मुंगेली नाका से मंदिर चौक
3. आवासीय लेआउट एवं अपार्टमेंट्स
4. व्यवसायिक कॉम्पलेक्स

नेहरू नगर वार्ड 17 में 18 कंडिकाओं को 4 कंडिकाओं में तब्दील किया गया।

# एक ही वार्ड में ज़रूरत से ज़्यादा कंडिकाओं का होना - कोरबा



## पूर्व कंडिका

### वार्ड क्र 01- रामसागरपारा

1. झुनझुनवाला चौक से नहर तक दर्री रोड
2. मुरारका पेट्रोल पंप चौक से झुनझुनवाला चौक तक (दर्री रोड)
3. रामसागर पारा
4. मुरारका पेट्रोल पंप चौक से झुनझुनवाला चौक तक (दर्जी रोड)

### वार्ड क्र 02 - साकेत नगर

5. मुरारका पेट्रोल पंप से झुनझुनवाला चौक तक
6. झुनझुनवाला चौक से नहर तक दर्री रोड
7. मुरारका पेट्रोल पंप चौक से पी.टी. नगर चौक तक मैन रोड (प.हा.)
8. सिटी सेंटर शॉपिंग मॉल, दीनदयाल मार्केट, पोममाल
9. सुनिलिया चौक से बाईपास नहर रोड
10. गेवराल रोड



## वर्तमान कंडिका



1. दर्री रोड
2. पावर हाउस रोड (सुनिलिया नहर पुल से अग्रसेन तिराहा तक - नहर रोड )
3. कोल डायवर्सन रोड
4. स्वर्ण सिटी कॉलोनी

वार्ड 01 की 04 कंडिका एवं वार्ड 02 की 06 कंडिका, कुल 10 कंडिकाओं को 04 कंडिकाओं में तब्दील किया गया है

# एक ही वार्ड में ज़रूरत से ज़्यादा कंडिकाओं का होना-रायगढ़



## पूर्व कंडिका - वार्ड 48

1. बोईरदादर चौक से ग्रीन सिटी होते हुए गोवर्धनपुर सीमा तक
2. ग्रीन सिटी से इंदिरा बिहार सड़क होते हुए विजयपुर सीमा तक
3. विजयपुर सीमा से बोईरदादर चौक तक
4. बोईरदादर मुख्य मार्ग के अन्दर
5. खोखर के मकान से बोईरदादर चौक तक
6. मालीडीपा से होते हुए गायत्री मंदिर रोड नदी सीमा तक
7. मालीपारा से बोईरदादर अंतिम सीमा तक
8. बोईरदादर चौक से इंदिरा बिहार मार्ग (नगर निगम सीमा तक)
9. ग्रीन सिटी कालोनी
10. श्री कुंज
11. कृष्णा वैली
12. कृष्ण वाटिका कालोनी
13. पंचवटी कालोनी
14. शिवकानन कालोनी
15. माँ विहार कालोनी
16. साईं वाटिका
17. पार्क रेसीडेन्सी(फ्लैट)
18. स्वीकृत अभिविन्यास



## वर्तमान कंडिका



1. बोईरदादर मैन रोड ,बोईरदादर चौक से गोवर्धनपुर एवं इंदिरा विहार रोड
2. स्वीकृत अभिविन्यास

रायगढ़ वार्ड 48 में 18 कंडिकाओं को 2 कंडिकाओं में तब्दील किया गया।



# एक ही वार्ड में ज़रूरत से ज़्यादा कंडिकाओं का होना - राजनांदगाँव

## पूर्व कंडिका - शासकीय मुद्रणालय वार्ड 6

1. पुराना ढाबा रोड में होमगार्ड कार्यालय के सामने से चिखली रोड में ठाकुर प्यारेलाल चौक तक
2. खैरागढ़ रोड में ठाकुर प्यारेलाल चौक से चिखली थाना तक
3. खैरागढ़ रोड में चिखली थाना से गठुला नाला में वार्ड सीमा तक
4. ठाकुर प्यारेलाल चौक से ओवर ब्रिज के नीचे शंकरपुर रोड तक
5. खैरागढ़ रोड में चांदनी चौक से ढाबा रोड में शासकीय स्कूल के गेट तक रोड के दोनों तरफ
6. रमन मार्केट एवं उससे लगा क्षेत्र
7. खैरागढ़ रोड में चिखली थाना से दीनदयाल उपाध्याय नगर होते हुए बिहारी मोहल्ला वार्ड सीमा तक रोड के दोनों तरफ
8. दीनदयाल हाउसिंग कालोनी एवं उससे लगा क्षेत्र



## वर्तमान कंडिका



1. खैरागढ़ रोड
2. स्वीकृत अभिविन्यास (आवासीय)
3. स्वीकृत अभिविन्यास (व्यवसायिक)

शासकीय मुद्रणालय वार्ड 6 में 8 कंडिकाओं को 3 कंडिकाओं में तब्दील किया गया।

# एक ही वार्ड में ज़रूरत से ज़्यादा कंडिकाओं का होना



## पूर्व कंडिका - जशपुर - पत्थलगाँव वार्ड 2

1. बेरियर (मिशन चौक से आगे ढलान तक) N-H
2. ढलान से श्री पन्ना के मकान तक N-H
3. श्री पन्ना के मकान से कापू तिराहा तक N-H
4. तिराहा (आशादीप) से नगर पंचायत सीमा तक N-H
5. अम्बेडकरनगर (पश्चिम)
6. अम्बेडकरनगर (पूर्व)
7. लंजियापारा

## वर्तमान कंडिका



1. आशादीप से अम्बेडकर नगर (पूर्व) तक

जशपुर - पत्थलगाँव वार्ड 2 में 7 कंडिकाओं को 1 कंडिका में तब्दील किया गया।

## पूर्व कंडिका-धमतरी वार्ड 29

1. घड़ी चौक से मठ मंदिर चौक तक
2. घड़ी चौक से रत्नाबांधा चौक तक (राष्ट्रीय राजमार्ग 30)
3. भगवती लाज से दावत होटल तक
4. एम. बी. ट्रेड सेन्टर
5. दावत होटल से मठ मंदिर तक
6. रत्नाबांधा चौक से दावत होटल तक
7. राजीव काम्पलेक्स से गुरुद्वारा होते हुए मोती लाल बट्टूलाल के पीछे तक
8. गुरुद्वारा, ताहिर फटाका होते हुए नाहर मेडिकल स्टोर के बाजू गली के अंदर तक

## वर्तमान कंडिका



1. राष्ट्रीय राजमार्ग (एन.एच.-30) एवं सदर रोड
2. रत्नाबांधा चौक से दावत होटल होते हुए भगवती लाज तक
3. स्वीकृत अभिविन्यास व्यावसायिक

धमतरी वार्ड 29 में 8 कंडिकाओं को 3 कंडिकाओं में तब्दील किया गया।

# कंडिकाओं का समायोजन

स. क्रमांक	जिला	कुल वार्ड	प्रचलित कंडिका	प्रस्तावित कंडिका
1	रायपुर	125	942	557
2	बिलासपुर	205	1111	593
3	दुर्ग	337	1320	745
4	रायगढ़	186	710	240
5	राजनांदगांव	170	574	315
6	जांजगीर-चांपा	150	330	334
7	कोरबा	97	211	205
8	धमतरी	115	263	150
9	बालोद	92	195	119
10	बलौदा बाजार	187	347	294
11	बलरामपुर	75	190	132
12	बस्तर	85	544	177
13	बेमेतरा	171	224	288
14	दंतेवाड़ा	171	469	264

# कंडिकाओं का समायोजन

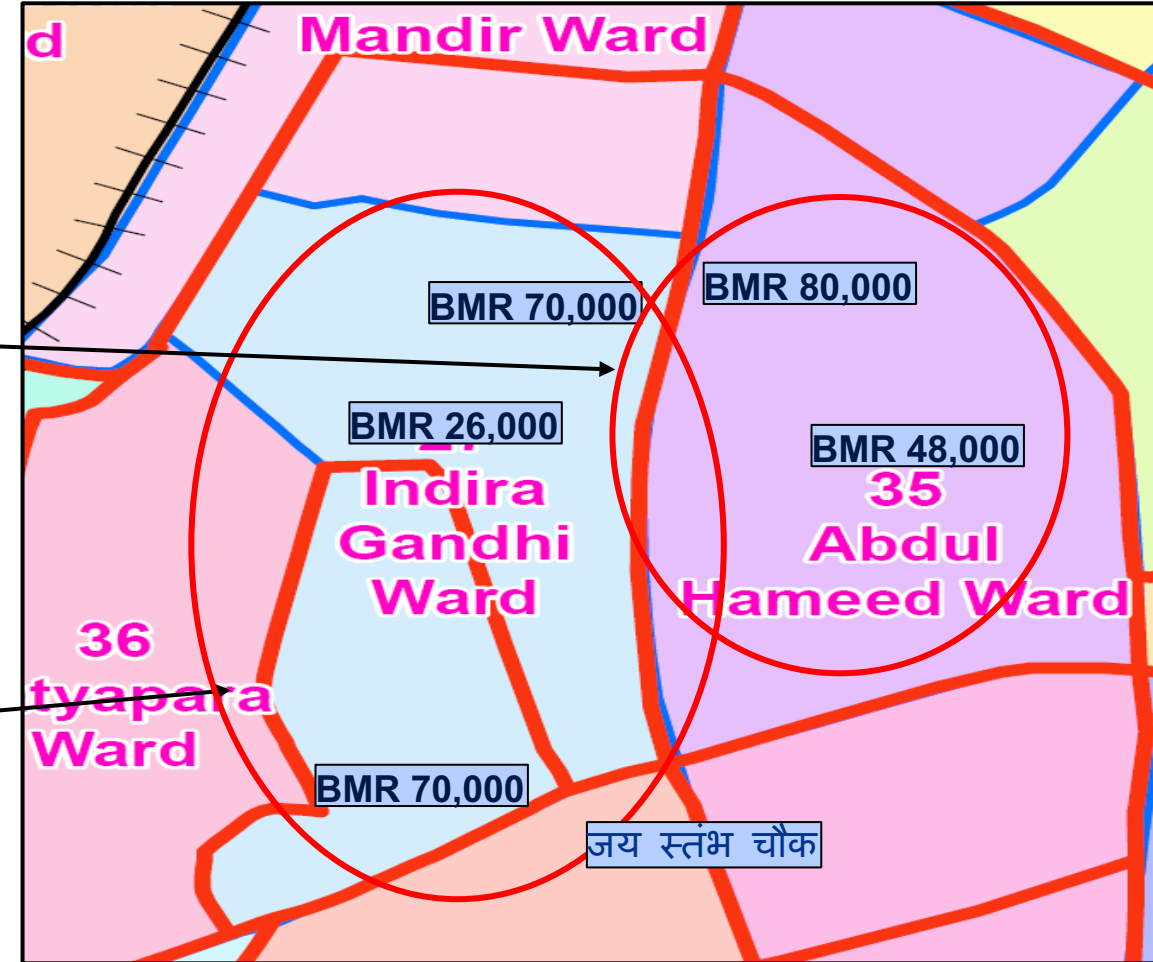
स. क्रमांक	जिला	कुल वार्ड	प्रचलित कंडिका	प्रस्तावित कंडिका
15	गरियाबंद	90	119	91
16	जशपुर	46	198	68
17	कबीरधाम	105	270	141
18	कांकेर	111	245	139
19	महासमुंद	105	316	188
20	मुंगेली	22	70	57
21	सूरजपुर	93	170	97
22	सरगुजा	78	379	284
23	कोरिया	172	266	224
<b>कुल</b>		<b>2988</b>	<b>9463</b>	<b>5702</b>

2017-18 से अब तक लगभग 40 गाँव नगरीय निकायों में परिवर्तित हो चुके हैं। इसी कारण लगभग 800 से 1000 नई कंडिकाएँ बढी हैं। अन्यथा, गाइडलाइन पुनरीक्षण के दौरान विसंगति युक्त 5000 से अधिक कंडिकाओं को हटाया जा चुका है।

# दरों की ओवरलैपिंग - रायपुर



वार्ड	कंडिका नंबर	कंडिका नाम	मुख्य मार्ग के 20 मीटर पश्चात की दर
वार्ड 35, रायपुर	4	जय स्तंभ चौक से दुर्गा कॉलेज तक (के.के. रोड)	₹80,000
	5	दुर्गा कॉलेज से फाफाडीह चौक तक	₹48,000
वार्ड 27, रायपुर	9	दत्ता ड्रायक्लीनर के सामने से सिंधी स्कूल तक	₹70,000
	10	गुरूनानक चौक से दुर्गा कॉलेज तक	₹70,000
	12	ललता चौक से फूलचौक जी.ई रोड मिलान बिन्दु (जी.ई रोड से 20 मीटर छोड़कर)	₹26,000

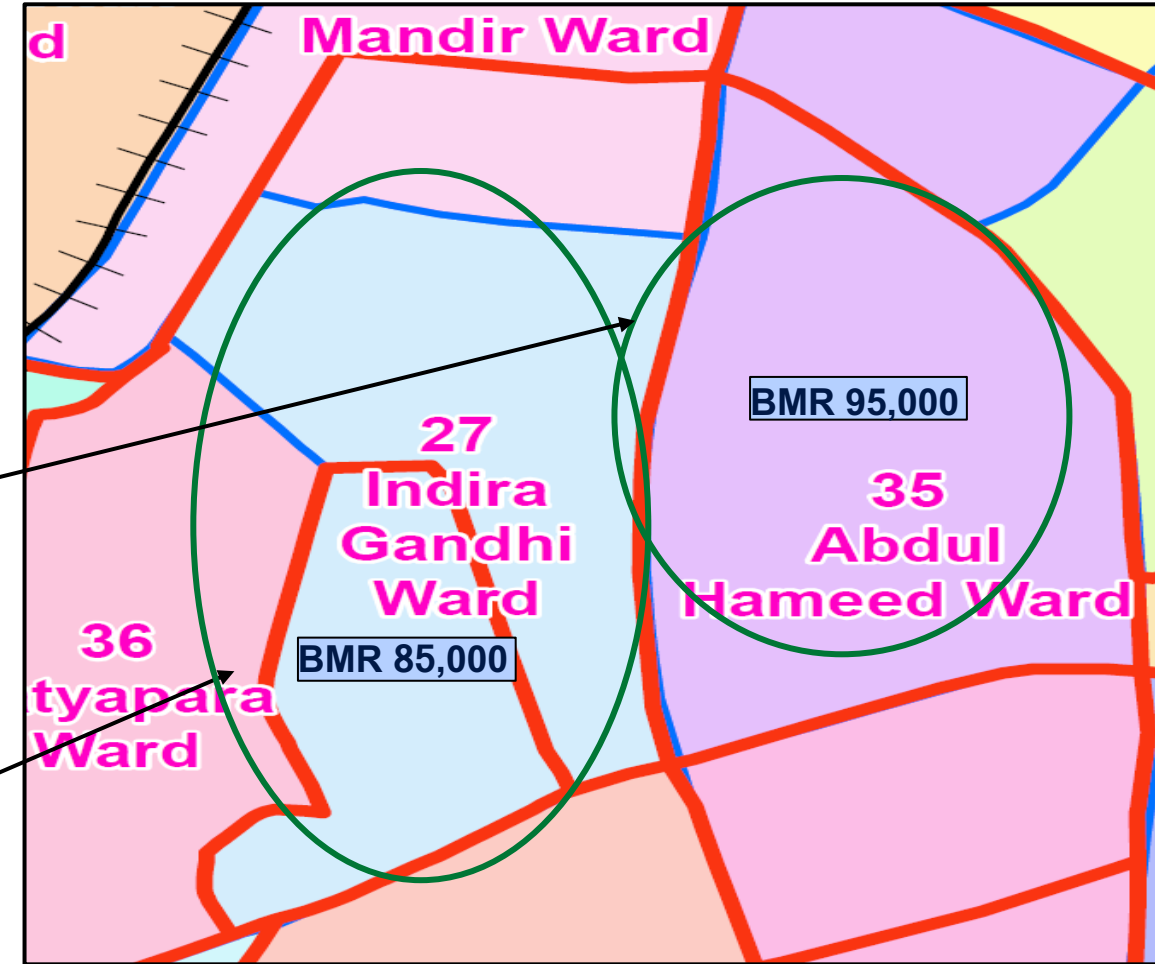


सामान्यतः किसी भी भूमि की एक शासकीय दर होनी चाहिए किन्तु पूर्व गाइडलाइन में विसंगति होने के कारण एक भूमि की गणना के लिए अलग-अलग प्रकार की दरें थी, जैसे रायपुर के अब्दुल हमीद वार्ड में एक ही भूमि की गणना के लिए दो दरें – 80000 एवं 48000 रुपए प्रति वर्ग मीटर थीं। इसी प्रकार इंदिरा गांधी वार्ड में एक ही भूमि के लिए दो प्रकार की दरें – 70000 एवं 26000 थीं, इससे दरों के चयन में भ्रम उत्पन्न होता था।

# कंडिकाओं की ओवरलैपिंग में सुधार - रायपुर



वार्ड	कंडिका नाम	कंडिका का नया नाम	मुख्य मार्ग के 20 मीटर पश्चात की दर
वार्ड 35	जय स्तंभ चौक से दुर्गा कॉलेज तक (के.के. रोड)	जयस्तंभ चौक से मौदहापारा होते हुए फाफाडीह चौक तक वार्ड सीमा अंतर्गत	₹95,000
वार्ड 27	दत्ता ड्रायक्लीनर के सामने से सिंधी स्कूल तक	वार्ड अंतर्गत अन्य मुख्य संपर्क मार्ग	₹85,000
	गुरुनानक चौक से दुर्गा कॉलेज तक		
	ललता चौक से फूलचौक जी.ई रोड मिलान बिन्दु (जी.ई रोड से 20 मीटर छोड़कर)		

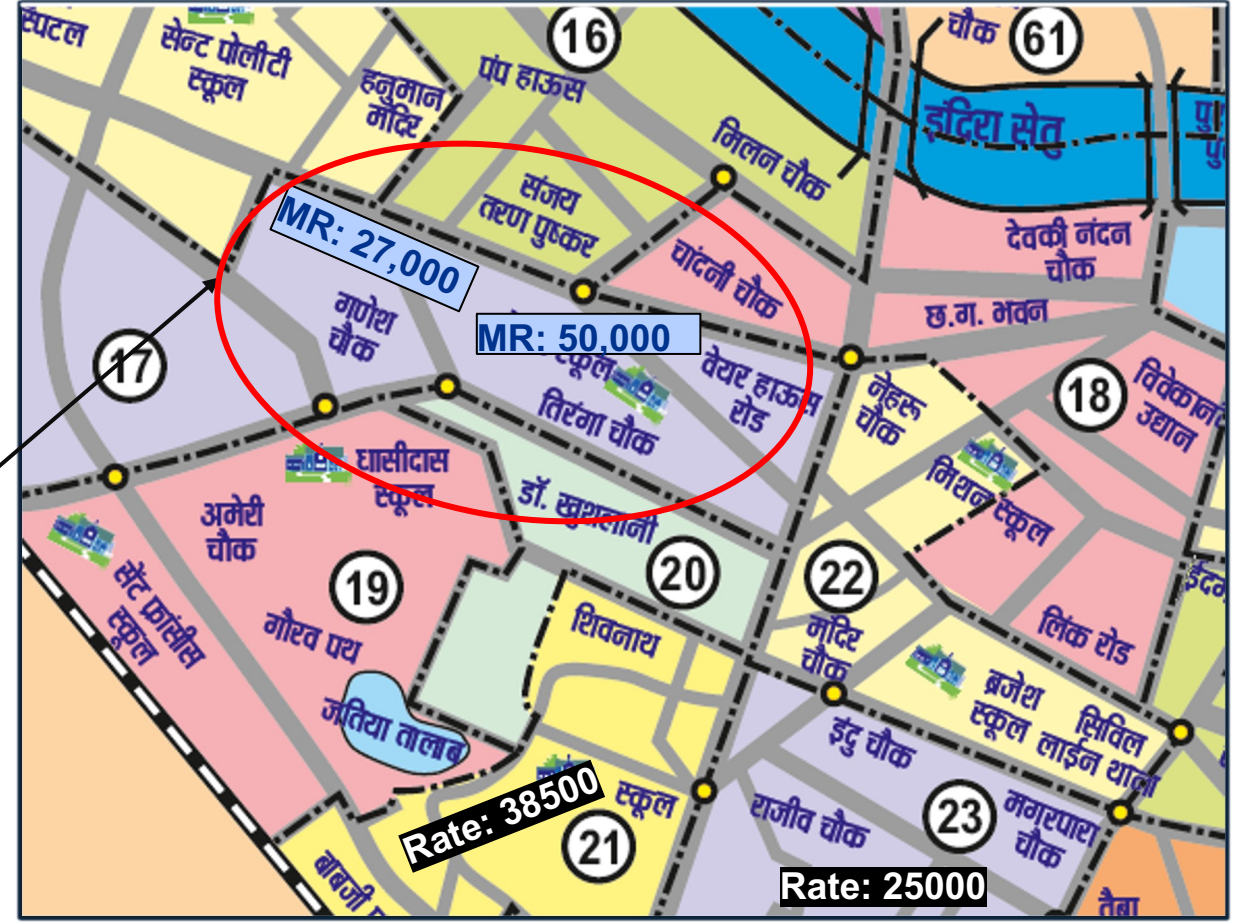


अब इस विसंगति को सुधार कर एक क्षेत्र के लिए एक दर रखी गई है।



# बिलासपुर के वार्ड 17 में एक ही रोड की दरों में अंतर

वार्ड/ ग्राम का नाम	स क्र.	मोहल्ला /कालोनी /सोसाइटी /मार्ग का नाम	मुख्य मार्ग वर्तमान दर
1	2	3	6
17	3	कारगील चौकसे मंदिर चौकतक (रायपुर रोड़)	27000
17	4	नेहरू चौकसे हेमू कालानी चौकतक (रायपुर रोड़ में)	50000



बिलासपुर वार्ड क्रं 17 की कंडिका 3 और 4 में दो अलग-अलग दरें हैं

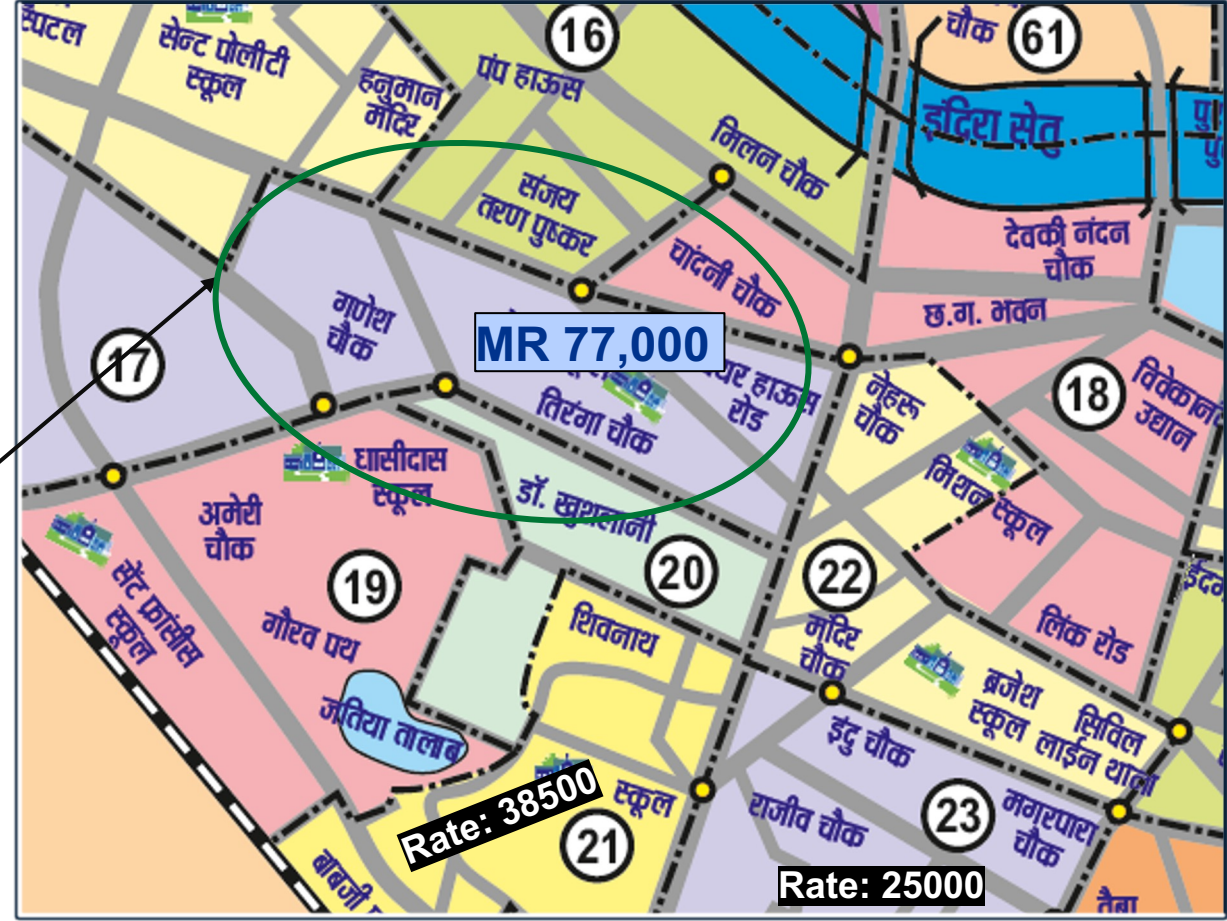
आम तौर पर शहरों में समान परिस्थिति एवं महत्व के क्षेत्र में वास्तविक बाजार मूल्य समान होता है, किन्तु पूर्व गाइडलाइन में आस-पास के क्षेत्रों में अलग-अलग दरें थीं जैसे बिलासपुर के नेहरू नगर वार्ड में 100 मीटर की दूरी पर ही मार्ग पर दो अलग-अलग दरें 27000 एवं 50000 रुपए प्रति वर्ग थीं। दोनों दरों में लगभग 2 गुने का अंतर था।



# बिलासपुर के वार्ड 17 में एक ही रोड की दरों में अंतर - समाधान

नगर निगम बिलासपुर - वार्ड 17

नगर निगम बिलासपुर			
वार्ड क्र.	कंडिका का नाम	कंडिका का नया नाम	संपाति मुख्यमार्ग पर स्थित होने की स्थिति में 20 मीटर तक दर
17	कारगील चौकसे मंदिर चौकतक (रायपुर रोड़)	बिलासपुर रायपुर मुख्य मार्ग	₹77,000
	नेहरू चौकसे हेमू कालानी चौकतक (रायपुर रोड़ में)		

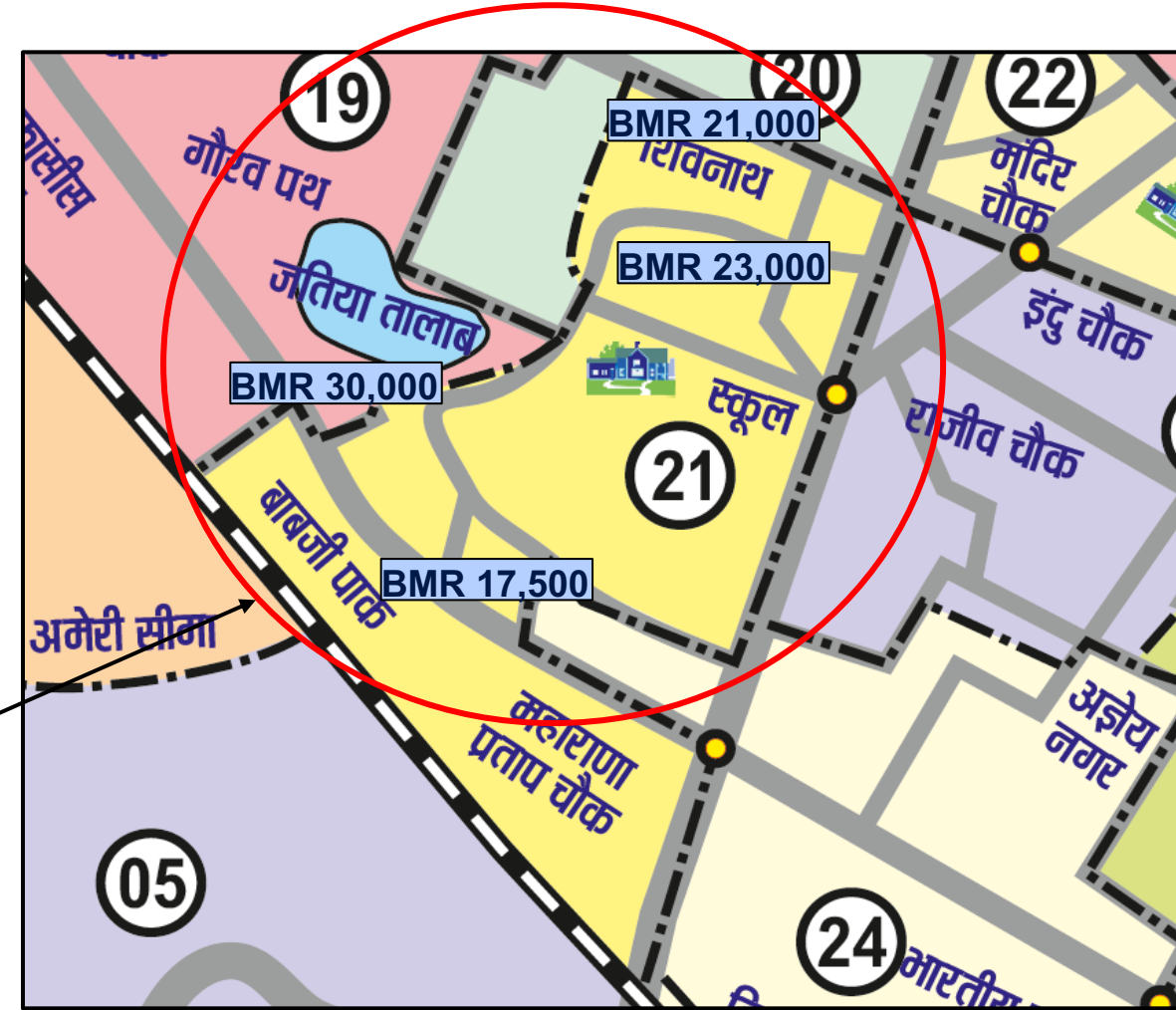


अब इस विसंगति को सुधार कर इस पूरे क्षेत्र के लिए एक ही दर 77000 रुपए प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई है।

# एक ही वार्ड में समान स्वरूप की कॉलोनियों की दरों में असमानता



वार्ड	कंडिका नंबर	कंडिका नाम	मुख्य मार्ग के 20 मीटर पश्चात की दर
वार्ड 21 गुरुघासीदास नगर	3	ओम रेसिडेंसी, प्रिया ऐलन हार्ट्स, महिमा, बाबजी पार्क अपार्टमेंट	₹30,000
	2	बाबजी नगर, कालिन्दी कुंज, पारिजात कैसल, चन्देला विहार, बाजपेयी कैसल फेस-महिमा विहार एवं अन्य स्वीकृत ले आउट	₹21,000
	4	शनि अपार्टमेंट एवं अन्य अपार्टमेंट	₹23,000

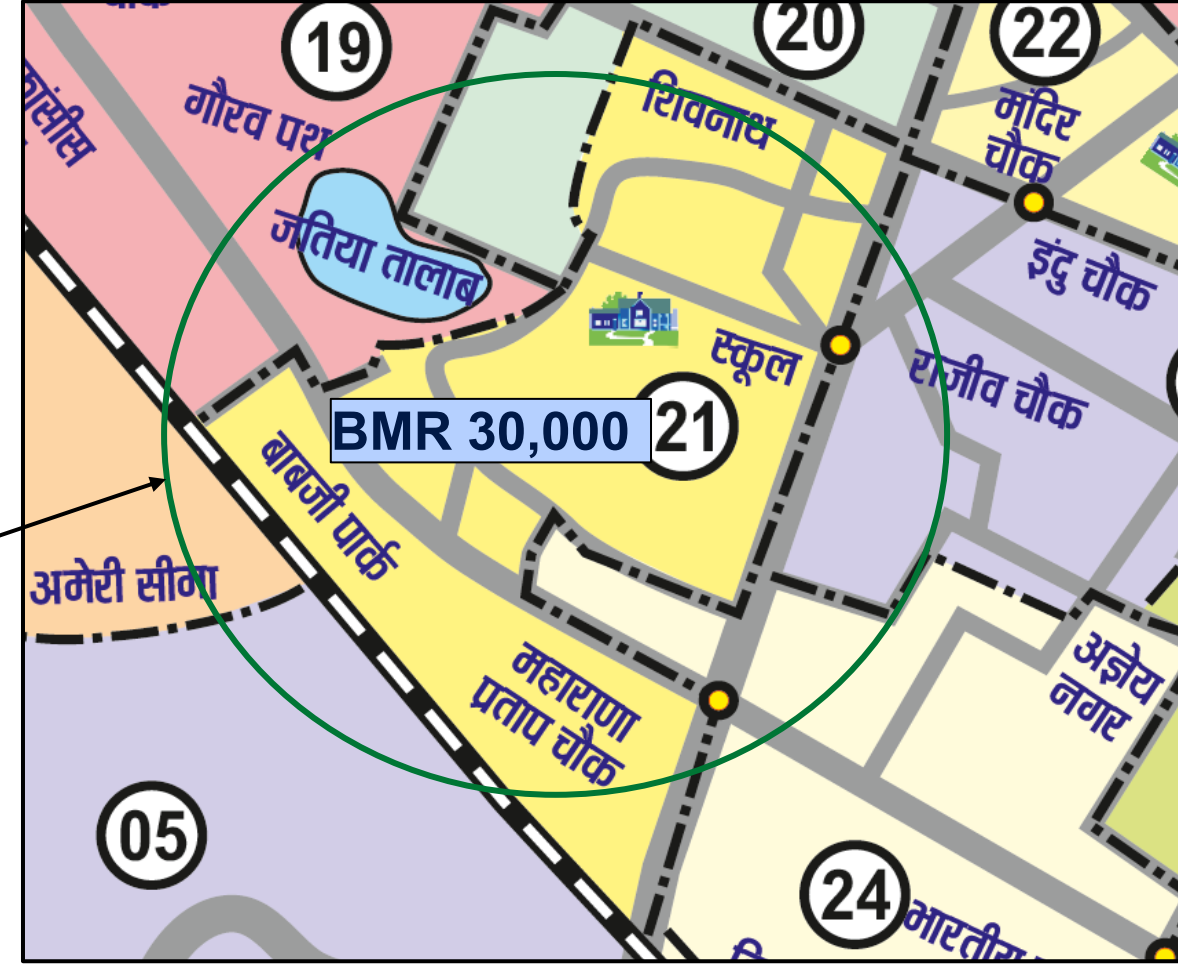


किसी क्षेत्र में एक जैसे स्वरूप की कॉलोनियों/ अपार्टमेंट का वास्तविक बाजार मूल्य एक समान होता है किन्तु पूर्व गाइडलाइन में कॉलोनियों की अलग-अलग दरें थी जैसे बिलासपुर के गुरुघासीदास नगर वार्ड में एक स्वरूप की अनेक कॉलोनी/ अपार्टमेंट हैं जिनके लिए चार अलग दरें निर्धारित थी जबकि दरें एक समान होनी चाहिए थी।

# एक ही वार्ड में समान स्वरूप की कॉलोनियों की दरों में असमानता - समाधान



कंडिका का नया नाम	मुख्य मार्ग के 20 मीटर पश्चात की दर
अन्य स्वीकृत लेआउट (आवासीय)	₹30,000

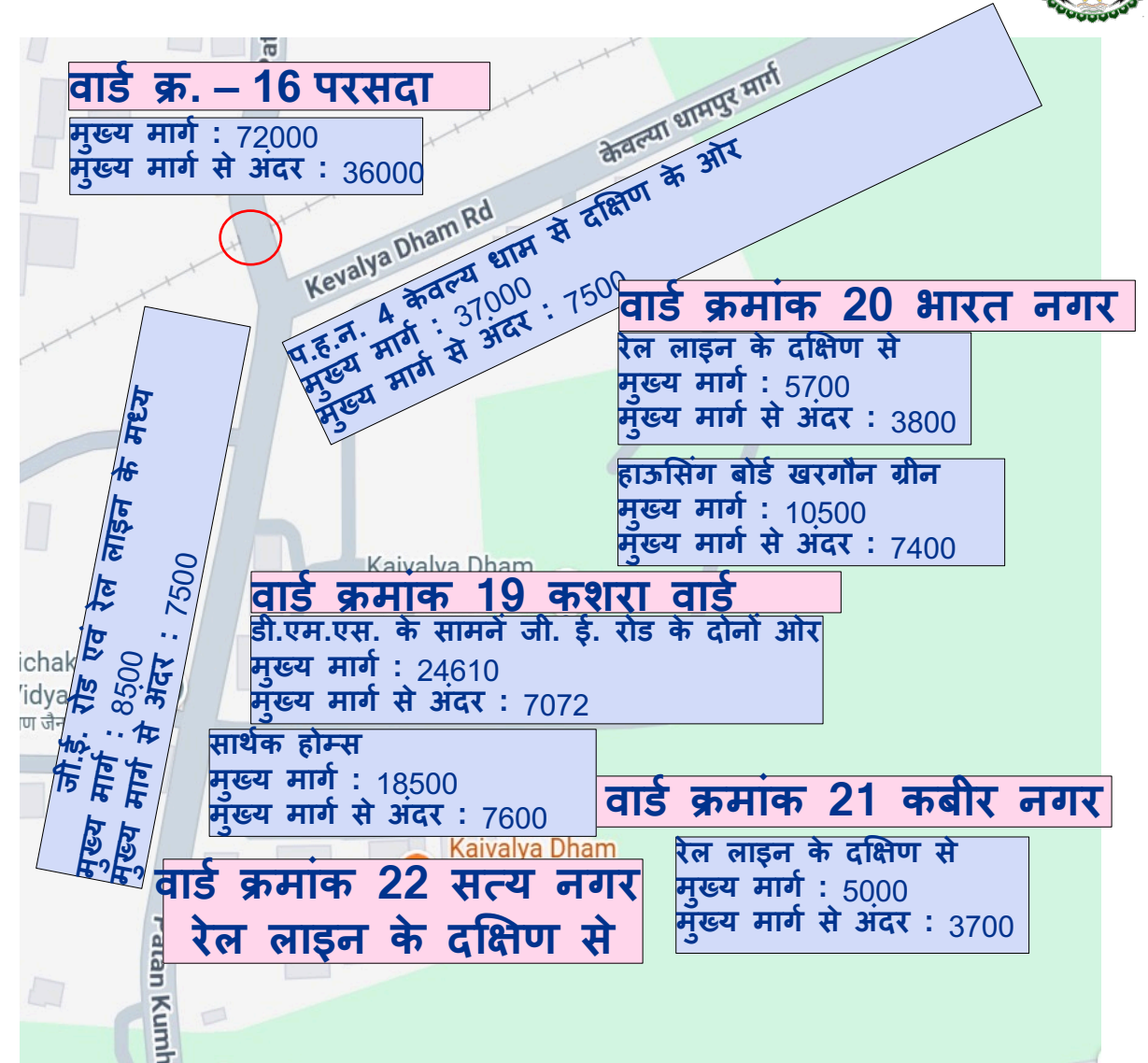


इसी विसंगति को सुधार कर अब केवल एक दर निर्धारित की गई है। पूरे राज्य में इसी प्रकार सुधार किया गया है।

# कुम्हारी के समान परिस्थिति के क्षेत्रों की दरों में अत्यधिक अंतर



वार्ड क्र.	मोहल्ला /कॉलोनी /सोसायटी /मार्ग का नाम	पुराना रेट	
		मुख्य मार्ग	मुख्य मार्ग से अंदर
वार्ड क्रमांक 16 परसदा	प.ह.न. 4 केवल्य धाम से दक्षिण के ओर	₹37,000	₹7,500
	हाऊसिंग बोर्ड कालोनी	-	₹8,000
वार्ड क्रमांक 19 कुगदा वार्ड	1. डी.एम.एस. के सामने जी. ई. रोड के दोनों ओर	₹24,610	₹7,072
	2. जी.ई. रोड एवं रेल लाइन के मध्य	₹8,500	₹7,500
	3. हाऊसिंग बोर्ड खरगौन ग्रीन	₹10,500	₹7,400
	4. सार्थक होम्स	₹18,500	₹7,600
वार्ड क्रमांक 20 भारत नगर	रेल लाइन के दक्षिण से	₹5,700	₹3,800
वार्ड क्रमांक 21 कबीर नगर	1. रेल लाइन के दक्षिण से	₹5,000	₹3,700
वार्ड क्रमांक 22 सत्य नगर रेल लाइन के दक्षिण से	दुर्ग तहसील से संबंधित	₹4,600	₹3,200

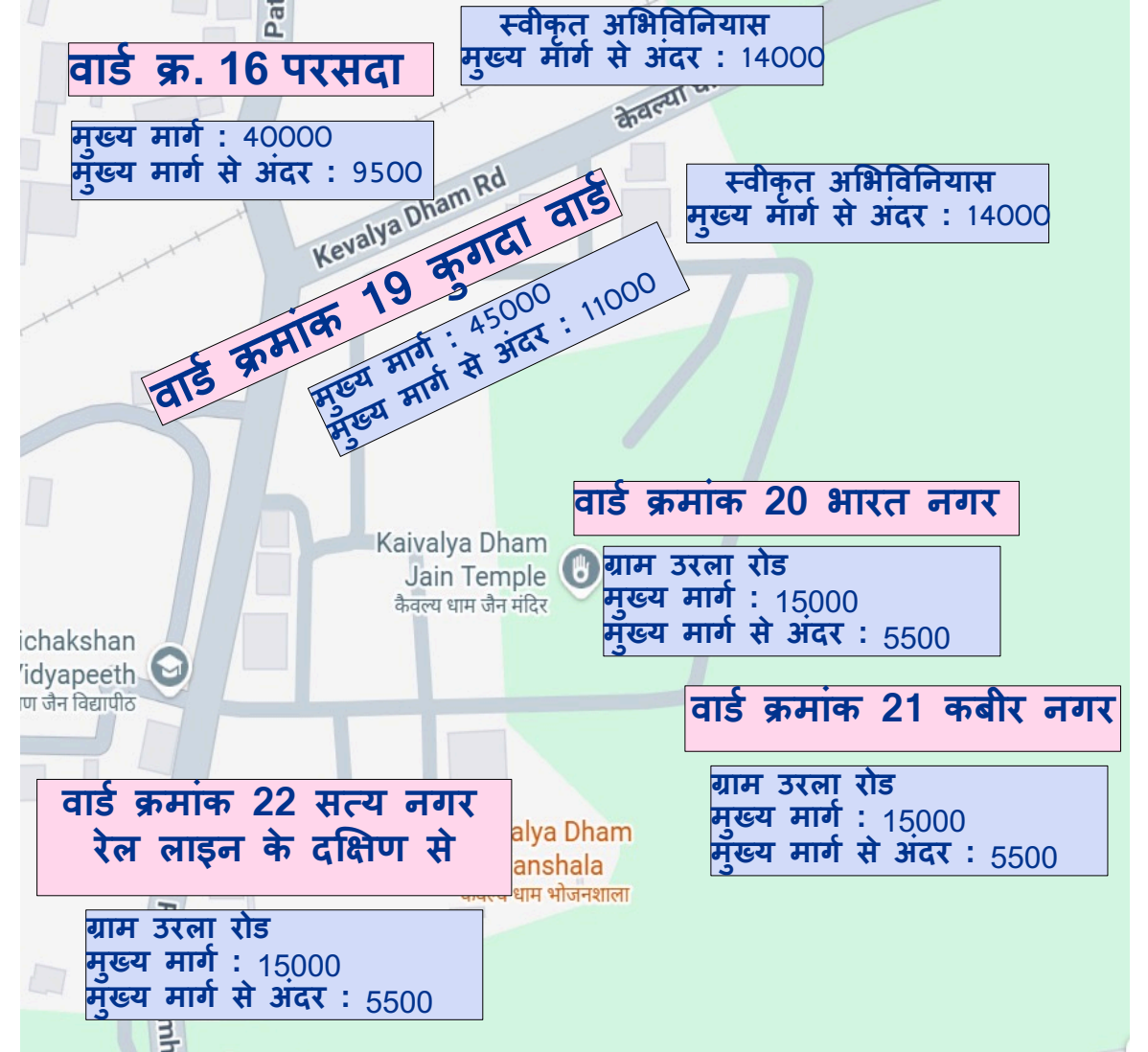


कुम्हारी में बमुश्किल एक किलोमीटर के छोटे से एरिया में 37000 से 4600 तक के दर।



# कुम्हारी के समान परिस्थिति के क्षेत्रों की दरों में अत्यधिक अंतर का सुधार - समाधान

वार्ड क्र.	मोहल्ला / कॉलोनी / सोसायटी / मार्ग का नाम	नया रेट	
		मुख्य मार्ग	मुख्य मार्ग से अंदर
वार्ड क्रमांक 16 परसदा	कुम्हारी पाटन रोड	₹40,000	₹9,500
	स्वीकृत अभिविन्यास	-	₹14,000
वार्ड क्रमांक 19 कुगदा वार्ड	जी. ई. रोड से लगकर	₹45,000	₹11,000
	हाऊसिंग बोर्ड खरगौन ग्रीन	₹15,000	₹11,000
	स्वीकृत अभिविन्यास	-	₹14,000
वार्ड क्रमांक 20 भारत नगर	ग्राम उरला रोड	₹15,000	₹5,500
वार्ड क्रमांक 21 कबीर नगर	ग्राम उरला रोड	₹15,000	₹5,500
वार्ड क्रमांक 22 सत्य नगर रेल लाइन के दक्षिण से	ग्राम उरला रोड	₹15,000	₹5,500

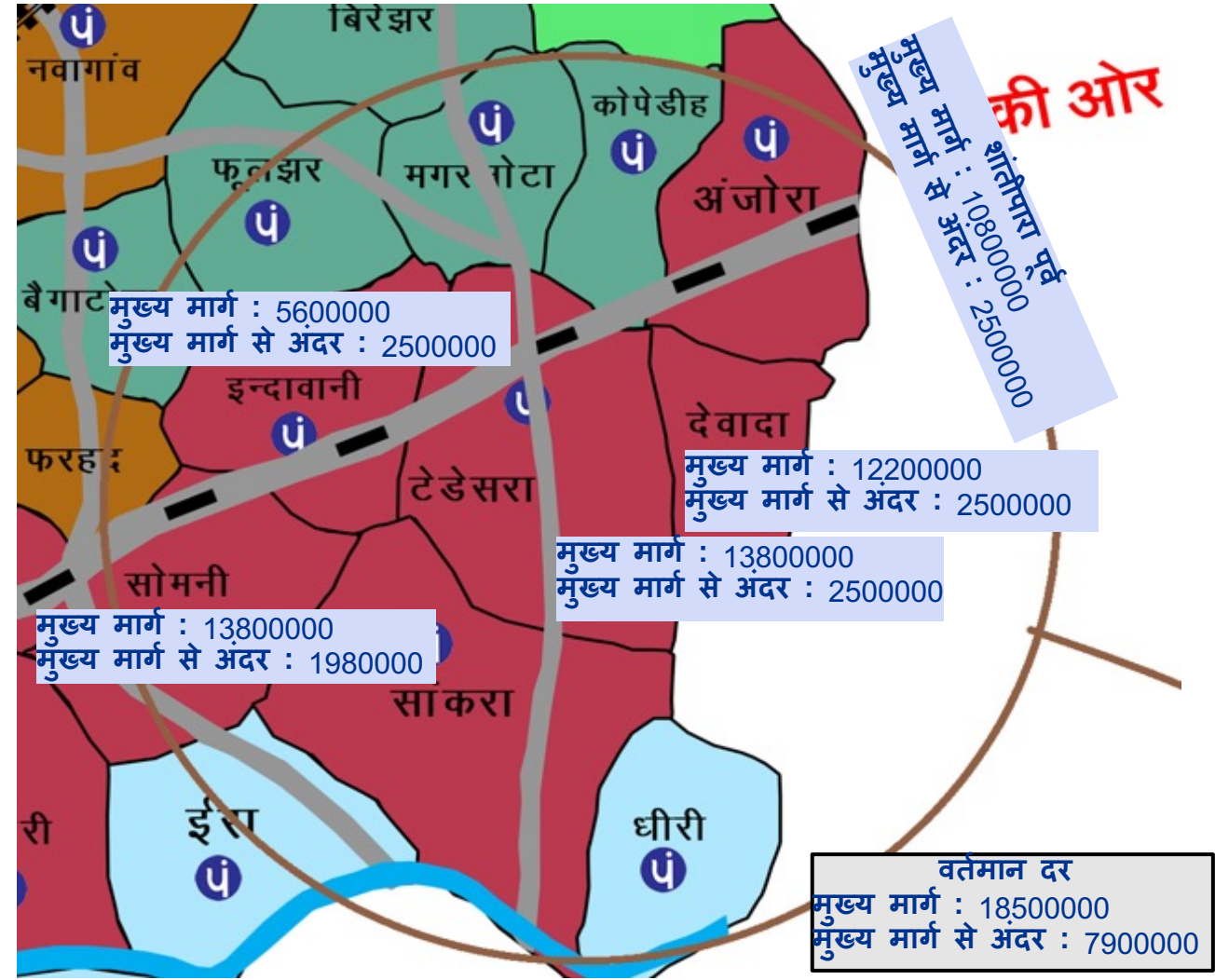


कुम्हारी में बमुश्किल एक किलोमीटर के छोटे से एरिया में दरों की असमानता को तर्कसंगत रोड के आधार पर सुधारा गया।

# राजनाँदगाँवमें समान परिस्थिति के ग्रामों की दरों में अनुपातहीन अंतर



ग्राम का नाम	पुराना रेट		वर्तमान दर	
	मुख्य मार्ग	मुख्य मार्ग से अंदर	मुख्य मार्ग	मुख्य मार्ग से अंदर
अंजोर जी.ई. रोड	₹1,08,00,000	₹25,00,000	₹1,85,00,000	₹79,00,000
देवादा जी.ई. रोड	₹1,22,00,000	₹25,00,000		
टेडेसरा जी.ई. रोड	₹1,38,00,000	₹25,00,000		
ईदावानी जी.ई. रोड	₹56,00,000	₹25,00,000		
सोमनी जी.ई. रोड	₹138,00,000	₹19,80,000		



शहरों की भांति ग्रामीण क्षेत्र में भी एक ही मार्ग पर स्थित एक जैसे प्रकृति के ग्रामों की दरें भिन्न-भिन्न थी। जैसे राजनाँदगाँव जिले में जी.ई. रोड महज दस किलोमीटर की दूरी पर स्थित पाँच ग्राम की दरें अलग-अलग थी जिसका युक्ति युक्तकरण कर इन पाँचों ग्रामों के दरों को एक समान किया गया। ऐसा सुधार सम्पूर्ण राज्य में किया गया है।

# सिंचित दरों असिंचित दरों के बीच अनुपातहीन अंतर



जिला	ग्राम का नाम	(दर प्रति हेक्टेयर रु में)		अंतर %
		सिंचित दर	असिंचित दर	
रायपुर	मोहभट्टा	₹10,23,000	₹6,28,000	63%
रायपुर	मोहदा	₹13,20,000	₹8,57,000	54%
रायपुर	तिल्दा	₹40,83,000	₹27,22,000	50%
रायपुर	बरोंडा	₹21,82,000	₹15,27,000	43%
रायपुर	तरपोंगी	₹22,59,000	₹17,46,000	29%
रायपुर	खपरिडीह	₹13,35,000	₹11,12,000	20%
रायपुर	हसदा	₹25,60,000	₹25,00,000	2%
रायपुर	बंजारी	₹36,45,000	₹35,75,000	2%
रायपुर	मानिकचौरी	₹25,60,000	₹25,15,000	2%
रायपुर	बोरवाय	₹14,42,000	₹14,50,000	-1%

सिंचित और असिंचित दरों में कोई समरूपता नहीं है।

**समाधान**  
असिंचित दरें अब सिंचित दरों से 20% कम में गणना होंगी।

असिंचित दर सिंचित दर से ज्यादा

पूर्व गाइडलाइन में सिंचित एवं असिंचित भूमि की दरों में कोई अनुपात नहीं था। जैसे उपरोक्त उदाहरण में सिंचित असिंचित भूमि की दरों के बीच कहीं पर 63% का अंतर था कहीं केवल 2% का अंतर था और बोरवाय ग्राम में असिंचित भूमि की दर सिंचित भूमि की दर से ज्यादा थी अब इस विसंगति को पूरी तरह से समाप्त कर दिया गया है। अब असिंचित भूमि की दर सिंचित भूमि की दर से 20% कम होंगी।

# वृद्धि का मुख्य कारण: न्यूनतम गलत दरों को सही करना



- उदाहरण 1: चेरिया, पौता और तेंदुआ - तीनों नए विधानसभा एवं IIM के पास स्थित समान प्रकृति के गांव हैं, लेकिन इनके पुराने रेट क्रमशः ₹40,00,000 , ₹92,00,000 और ₹1,10,00,000 थे।
  - समान परिस्थिति को देखते हुए इन सभी गांवों की नई दर ₹2,10,00,000 निर्धारित की गई। जबकि इनकी मार्केट दर – 5 करोड़ प्रति हेक्टेयर है।
- उदाहरण 2: दुर्ग जिले के ग्राम दमोदा, खुर्सीडीह, कोटनी – तीनों ग्राम आस-पास ही स्थित है, एक समान परिस्थिति के हैं, लेकिन इनके पुराने गाइडलाइन वर्ष 2019-20 की दर क्रमशः ₹18,87,000, ₹19,20,000 और ₹28,00,000 थे।
  - एक समान परिस्थिति को देखते हुए विसंगति दूर कर इन सभी गाँवों की नई दर ग्राम कोटनी के नई दर ₹ 1,12,00,000 को एक समान रखा गया है। जबकि इनकी मार्केट दर 2.5 करोड़ प्रति हेक्टेयर है।
- उदाहरण 3: जांजगीर-चांपा जिले में दभरा-चंद्रपूर रोड पर भैसामूहान, हरदी तथा मिरौनी आपस में लगे हुए गाँव हैं। इनके पुराने दर: ₹4160000, ₹11500000 और ₹119000000 थे।
  - समान परिस्थिति को देखते हुए इन सभी गांवों की नई दर ₹2,10,00,000 निर्धारित की गई। जबकि इनकी मार्केट दर- 4 करोड़ प्रति हेक्टेयर है।



# गाइडलाइन दरों में किये गये जन हितैषी सुधार

1. पहले नगरीय क्षेत्र में परिवर्तित, नजूल, आबादी भूमि के लिये शत प्रतिशत वर्ग मीटर दर निर्धारित थी। अब नगर निगम क्षेत्र में 50 डेसिमल, नगर पालिका में 37.5 डेसिमल तथा नगर पंचायत में 25 डेसिमल से अधिक भूमि पर हेक्टेयर दर अनुसार मूल्यांकन होगा।

**लाभ:** रायपुर में वार्ड क्रमांक 28 शहीद हेमू कल्याणी वार्ड में वर्ग मीटर दर ₹1,95,000 प्रति वर्ग मीटर एवं हेक्टेयर रेट ₹6 करोड़ प्रति हेक्टेयर निर्धारित है, इस क्षेत्र में 0.405 हेक्टेयर अर्थात् एक एकड़ अथवा 4048 वर्ग मीटर भूमि का मूल्य पूर्व में ₹78 करोड़ रुपये होता अब नए उपबंध के अनुसार मूल्य ₹2.4 करोड़ रुपये होगा।

2. पहले ग्रामीण क्षेत्र में परिवर्तित भूमि के लिये सिंचित भूमि का ढाई गुना बाजार दर लगता था इसे समाप्त कर दिया गया है।

**लाभ:** बिलासपुर के सेंदरी ग्राम में ₹1.60 करोड़ रुपए प्रति एकड़ दर निर्धारित है, इस ग्राम में एक एकड़ भूमि विक्रय होने पर पहले मूल्य ₹4 करोड़ रुपये होता अब नए प्रावधान अनुसार ₹1.60 करोड़ ही होगा।



# गाइडलाइन दरों में किये गये जन हितैषी सुधार

3. पहले कृषि भूमि के दो फ़सली होने पर उसके बाजार दर पर 25% अतिरिक्त मूल्य जोड़ा जाता था जिसे अब हटा दिया गया है। इससे किसानों को सीधा लाभ होगा।

## लाभ:

- मोतीपुर में 1 हेक्टेयर ज़मीन की दर ₹ 2 करोड़ 44 लाख रुपये है, जो दो फ़सली होने पर वास्तविक गाइडलाइन मूल्य ₹ 3 करोड़ 5 लाख होता। नए प्रावधान अनुसार बाजार मूल्य ₹ 2 करोड़ 44 लाख रुपए ही होगा।
4. ट्यूबवेल/ बोरवेल होने पर ₹85000 रुपये एवं कुआं होने पर ₹70000 रुपए बाजार मूल्य में अतिरिक्त जोड़ा जाता था जिसे अब हटा दिया गया है।
5. वाणिज्यिक फसल जैसे केला, पपीता, गन्ना आदि फसल कृषि भूमि में लिए जाने पर इसमें भी 25% प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य जोड़ा जाता था जिसे अब हटा दिया गया है। इससे कृषकों को सीधा लाभ मिलेगा।



# गाइडलाइन दरों में किये गये जन हितैषी सुधार

6. पहले भूमि पर वृक्ष होने पर वृक्ष के मूल्य को भूमि के मूल्य में जोड़कर संपत्ति का मूल्यांकन किया जाता था अब इसे भी हटा दिया है इसका विशेष लाभ आदिवासी बाहुल्य क्षेत्रों में मिलेगा जहां एक एकड़ भूमि पर सैकड़ों वृक्ष होते हैं।

- **लाभ:** उप पंजीयक कार्यालय कांकेर में 26/12/2024 को विक्रय पत्र का पंजीयन किया गया है जिसके विक्रय भूमि में लगभग 600 वृक्ष थे जिनका मूल्य ₹ 78 लाख रुपये था। नए प्रावधान अनुसार इस मूल्य को भूमि के मूल्य में नहीं जोड़ा गया है जिससे क्रेता को शुल्क लगभग ₹ 8.58 लाख रुपये की राहत मिली। प्रायः शुल्क बचाने हेतु वृक्षों की कटाई की जाती थी, अब भूमि के दाम पेड़ों की संख्या से प्रभावित नहीं होंगे।

7. शहर के आसपास निवेश क्षेत्र के ग्रामों में पहले नगर पंचायत में 25 और नगर पालिका में 37.5 डिसमिल तक के कृषि भूमि में स्लैब अनुसार वर्गमीटर दर से मूल्यांकन किया जाता था परन्तु अब निवेश क्षेत्र के ग्रामों में भी वर्ग मीटर दर को समाप्त कर गणना केवल हेक्टेयर दर पर ही की जाएगी

- **लाभ:** ग्राम बरौदा (रायपुर) में पूर्व प्रावधान अनुसार 37.5 डिसमिल कृषि भूमि विक्रय होने पर उसका मूल्य ₹26.75 लाख रुपये होता जो नए प्रावधान से इसका मूल्य सिर्फ ₹ 6.30 लाख रुपये होगा।



# गाइडलाइन दरों में किये गये जन हितैषी सुधार

8. तालाब और मछली टैंक विक्रय होने पर बाजार मूल्य की गणना सिंचित भूमि की दर का 1.5 गुना कर किया जाता था जिसे अब समाप्त किया गया है। छत्तीसगढ़ राज्य में मछली पालन बड़े पैमाने पर किया जाता है। इस प्रावधान से लाखों मत्स्यपालक कृषकों को 50% का सीधा लाभ मिलेगा।
9. ग्रामीण क्षेत्र में पहले कृषि भूमि के तीन दर मुख्य मार्ग, सिंचित व असिंचित दर थे. अब गाइड लाइन में केवल दो दर मुख्य मार्ग तथा सिंचित दर ही रखे गए हैं, असिंचित कृषि भूमि होने पर सिंचित दर से 20% कम कर मूल्यांकन किया जाएगा।
10. पहले बाउन्ड्री वॉल का मूल्य ₹ 400 रुपये प्रति रनिंग फुट एवं प्लिन्थ लेवल निर्माण का मूल्य ₹ 300 रुपये प्रति वर्ग फुट निर्धारित था जिसे अब समाप्त कर दिया गया है।  
**लाभ:** आम जनों द्वारा भूमि सुरक्षा हेतु बाउन्ड्री वॉल का निर्माण किया जाता है। एक एकड़ भूमि पर लगभग 840 फीट लंबी बाउन्ड्री वॉल का निर्माण होता है जिसका मूल्य ₹3,36,000 रुपये होता है जिसे अब समाप्त कर दिया गया है ।



# 11. पहले भवनों के मूल्यांकन के लिए 7 प्रकार की दरें निर्धारित थीं। नगर पंचायत, नगर पालिका तथा नगर निगम के लिए अलग-अलग दरें थीं, इस प्रकार कुल 21 प्रकार की दरें थीं।

बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत संबंधी उपबंध

वितीय वर्ष 2019-20

प्ररूप-दो  
(नियम-7 देखिए)

निर्मित संपत्तियों के बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत (वित्तीय वर्ष 2019-20)

श्रेणी "ए" - ऐसे उप पंजीयक कार्यालय जहाँ नगर निगम हो

(दर प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्गफुट रु. में)

मोहल्ला कालोनी सोसायटी मार्ग का नाम	निर्मित संपत्ति का उपयोग	कालम सिस्टम पक्का आर.सी.सी. छत/मार्बल ग्रेनाइट उच्च-श्रेणी सर्व-सुविधा युक्त निर्मित		कालम सिस्टम/पाईलिंग आर.सी.सी. छत युक्त निर्मित		बिना कालम आर.सी.सी.छत युक्त निर्मित		आर.बी.सी. छत चौप गार्डर का बना		टीन शेड/एसबेस्टस शीट, अंग्रेजी टाइल्स		छत कच्चा कवेलू ईट की दीवाल		कच्चा मिट्टी दीवाल का कवेलू पोश	
		व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.
1.	2.	3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.	
समस्त वार्ड/ग्राम के लिये	आवासीय	15064	1400	10685	993	9490	882	7005	651	6165	573	3949	367	2034	189
	दुकान	22596	2100	16613	1544	14235	1323	10416	968	8963	833	5929	551	2991	278
	कार्यालय	17571	1633	15430	1434	13052	1213	8683	807	7285	677	4971	462	2518	234
	गोदाम	-	-	14236	1323	11868	1103	5326	495	4487	417	2991	278	1506	140

टीप :: मकान विक्रय होने पर उस क्षेत्र के प्लॉट दर एवं निर्मित संपत्ति का बाजार मूल्य की अलग-अलग गणना कर बाजार मूल्य मान्य किया जावेगा।

श्रेणी "सी" - ऐसे उप पंजीयक कार्यालय जहाँ नगर पंचायत/अन्य क्षेत्र (विकसित क्षेत्र)/ग्रामीण क्षेत्र हों

(दर प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्गफुट रु. में)

मोहल्ला कालोनी सोसायटी मार्ग का नाम	निर्मित संपत्ति का उपयोग	कालम सिस्टम पक्का आर.सी.सी. छत/मार्बल ग्रेनाइट उच्च-श्रेणी सर्व-सुविधा युक्त निर्मित		कालम सिस्टम/पाईलिंग आर.सी.सी. छत युक्त निर्मित		बिना कालम आर.सी.सी.छत युक्त निर्मित		आर.बी.सी. छत चौप गार्डर का बना		टीन शेड/एसबेस्टस शीट, अंग्रेजी टाइल्स		छत कच्चा कवेलू ईट की दीवाल		कच्चा मिट्टी दीवाल का कवेलू पोश	
		व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.
1.	2.	3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.	
समस्त वार्ड/ग्राम के लिये	आवासीय	11923	1109	8903	828	7118	662	5378	500	3864	360	2457	229	1261	118
	दुकान	16316	1517	12462	1159	10677	993	8067	750	6278	584	4067	378	1674	156
	कार्यालय	14434	1342	11863	1103	9491	882	6717	625	5038	469	3652	340	1625	151
	गोदाम	-	-	11276	1048	8903	828	4094	381	3359	313	2098	195	1323	123

टीप :: मकान विक्रय होने पर उस क्षेत्र के प्लॉट दर एवं निर्मित संपत्ति का बाजार मूल्य की अलग-अलग गणना कर बाजार मूल्य मान्य किया जावेगा।

श्रेणी "बी" - ऐसे उप पंजीयक कार्यालय जहाँ नगर पालिका हो

(दर प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्गफुट रु. में)

मोहल्ला कालोनी सोसायटी मार्ग का नाम	निर्मित संपत्ति का उपयोग	कालम सिस्टम पक्का आर.सी.सी. छत/मार्बल ग्रेनाइट उच्च-श्रेणी सर्व-सुविधा युक्त निर्मित		कालम सिस्टम/पाईलिंग आर.सी.सी. छत युक्त निर्मित		बिना कालम आर.सी.सी.छत युक्त निर्मित		आर.बी.सी. छत चौप गार्डर का बना		टीन शेड/एसबेस्टस शीट, अंग्रेजी टाइल्स		छत कच्चा कवेलू ईट की दीवाल		कच्चा मिट्टी दीवाल का कवेलू पोश	
		व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.	व.मी.	व.फु.
1.	2.	3.		4.		5.		6.		7.		8.		9.	
समस्त वार्ड/ग्राम के लिये	आवासीय	13181	1225	10093	938	8307	772	6165	573	4820	448	3056	284	1560	145
	दुकान	18830	1750	14236	1323	12471	1159	8683	807	7285	677	4551	423	2281	212
	कार्यालय	15688	1458	13052	1213	11276	1048	7285	677	6165	573	3831	356	1915	178
	गोदाम	-	-	11868	1103	10685	993	4487	417	3701	344	2281	212	1151	107

टीप :: मकान विक्रय होने पर उस क्षेत्र के प्लॉट दर एवं निर्मित संपत्ति का बाजार मूल्य की अलग-अलग गणना कर बाजार मूल्य मान्य किया जावेगा।

# गाइडलाइन दरों में किये गये जन हितैषी सुधार



पहले भवनों के मूल्यांकन के लिए 7 प्रकार की दरें निर्धारित थीं। नगर पंचायत, नगर पालिका तथा नगर निगम के लिए अलग-अलग दरें थीं, इस प्रकार कुल 21 प्रकार की दरें थीं जिसे समाप्त कर अब केवल दो प्रकार की दरें रखी गई हैं।

**प्ररूप—दो**  
(नियम-7 देखिए)

**निर्मित संपत्तियों का मूल्य (वित्तीय वर्ष 2025-26)**

निर्मित संपत्ति का उपयोग		(दर प्रति वर्गफुट रू. में)	
		आर.सी.सी.छत युक्त निर्मित	टीन शड / एसबेस्ट्स शीट, अंग्रेजी टाइल्स
(1)		(2)	(3)
आवासीय		1150	700
व्यवसायिक	दुकान / अन्य	1800	1000
	कार्यालय	1700	800
	गोदाम कोल्डस्टोरेज वेयरहाउस	1550	500

अनेक दर होने के कारण आम जनों को अपने मकान की बाजार मूल्य की गणना करने में कठिनाई होती थी, अब केवल दो प्रकार की दर होने से गणना करना सरल व सहज है।



# वर्तमान गाइडलाइन दरों से होने वाले लाभ

गाइडलाइन अब अत्यंत सरल, स्पष्ट एवं बिना भ्रम वाली

- पहले एक-एक वार्ड/सड़क पर 20 से 25 तक कंडिकाएँ होती थीं, जिससे नागरिक भ्रमित होते थे और बिचौलिये इसका दुरुपयोग करते थे।
- अब कंडिकाओं को वैज्ञानिक रूप से समायोजित कर प्रत्येक वार्ड में जरूरत के हिसाब से स्पष्ट दरें रखी गई हैं।
- इससे जनता को स्पष्ट जानकारी मिलेगी और कोई भी उन्हें भटका नहीं सकेगा।
- शीघ्र ही सभी गाइडलाइन दर GIS आधारित मोबाइल ऐप पर लॉन्च की जाएंगी, जिससे नागरिक अपनी संपत्ति के गाइडलाइन दर पर लगने वाले स्टाम्प एवं पंजीयन शुल्क की गणना स्वयं ही कर सकेंगे।



# वर्तमान गाइडलाइन दरों से होने वाले लाभ

वर्तमान गाइडलाइन दरों में पुनरीक्षण पश्चात आम जनता को समुचित लोन मिल सकेगा

- अब तक गाइडलाइन दरें बाजार मूल्य से बहुत कम थीं।
- **उदाहरण:** संपत्ति का वास्तविक मूल्य ₹ 50 लाख, पर गाइडलाइन मूल्य ₹ 20 लाख
  - जिससे बैंक केवल ₹ 20 लाख के आधार पर ही ऋण देता था।
  - नई दरों के बाद मध्यम वर्ग को समुचित लोन मिलेगा,
  - छोटे भू-खंडों पर भी पर्याप्त वित्तीय सहायता उपलब्ध होगी।



# वर्तमान गाइडलाइन दरों से होने वाले लाभ किसानों को लाभ

- राज्य में नए हाईवे, औद्योगिक परियोजनाएँ, खदान विस्तार और विकास कार्य तेजी से बढ़े हैं।
- पहले किसानों को कम गाइडलाइन दरों की वजह से जमीन-अधिग्रहण में कम मुआवज़ा मिलता था।
- नई दरों में ग्रामीण क्षेत्रों के लिए हैक्टेयर दरों की वृद्धि की गई है।
- इससे किसानों को अब भूमि-अधिग्रहण के मुआवज़े में समुचित लाभ मिलेगा।



# वर्तमान गाइडलाइन दरों से होने वाले लाभ किसानों को होने वाले लाभ

- ग्रामीण क्षेत्रों में 500 वर्ग मीटर से कम भूमि का मूल्यांकन वर्ग मीटर दर से किए जाने का प्रावधान था जिसे कैबिनेट निर्णय द्वारा दिनांक 26 सितंबर 2025 से समाप्त कर दिया गया। परिणाम स्वरूप सभी भूमि का मूल्यांकन हेक्टेयर दर से होने लगा।
- यहाँ यह उल्लेखनीय है कि वर्ग मीटर दर एवं हेक्टेयर दर के बीच चार गुणा से लेकर 20 गुणा तक अंतर होता है।
- अतः हेक्टेयर दरों में युक्तिसंगत वृद्धि की गई है।

# गाइडलाइन दरों एवं उपबंधों के पुनरीक्षण संबंधी केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड के निर्णय



1. नगरीय क्षेत्र में 1400 वर्ग मीटर तक भूखंडों के इंक्रिमेंटल आधार पर गणना के प्रावधान को समाप्त करते हुए पूर्व प्रचलित उपबंध अनुसार नगर निगम क्षेत्र में 50 डेसिमल तक, नगर पालिका में 37.5 डेसिमल तक, और नगर पंचायत में 25 डेसिमल तक स्लैब दर से मूल्यांकन के प्रावधान को यथावत लागू किए जाने का निर्णय लिया गया।
2. बहुमंजिला भवनों में फ्लैट/दुकान/कार्यालय अंतरण होने पर सुपर बिल्ट अप एरिया के आधार पर बाजार मूल्य की गणना के प्रावधान को विलोपित किए जाने का निर्णय लिया गया. अब इनमें बिल्ट अप एरिया के आधार पर मूल्यांकन किया जाएगा। यह प्रावधान मध्य प्रदेश के समय से चला आ रहा था और राज्य में वर्टिकल डेवलपमेंट के लिए इसकी मांग लंबे समय से आ रही थी। इससे नगर योजना में भूमि का बेहतर उपयोग सुनिश्चित होगा।
3. बहुमंजिला भवन एवं कमर्शियल कॉम्प्लेक्स में बेसमेंट एवं प्रथम तल पर 10% कमी, द्वितीय तल एवं उससे ऊपर के तल पर 20% कमी के साथ मूल्यांकन किया जाएगा। इससे मध्यम वर्ग को किफायती दर पर फ्लैट मिल पाएंगे।

# गाइडलाइन दरों एवं उपबंधों के पुनरीक्षण संबंधी केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड के निर्णय



4. कमर्शियल कॉम्प्लेक्स में 20 मीटर पश्चात् स्थित संपत्ति के लिए भूखंड की दर में 25% कमी कर मूल्यांकन किया जाएगा। 20 मीटर दूरी की गणना कॉम्प्लेक्स के मुख्य मार्ग की ओर से निर्मित भाग से की जाएगी।

5. जिला मूल्यांकन समिति द्वारा गाइडलाइन दरों के पुनरीक्षण के प्रस्ताव केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड को भेजे जाते हैं जिनका विश्लेषण कर केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड नवीन गाइडलाइन दरें जारी करता है. ज़िला मूल्यांकन समिति को यह निर्देशित करने का निर्णय लिया गया कि हाल ही में हुई दरों में वृद्धि के पश्चात् प्राप्त ज्ञापनों, आपत्तियों एवं सुझावों का परिशीलन कर 31 दिसंबर तक गाइडलाइन दरों में पुनरीक्षण के प्रस्ताव भेजें।

धन्यवाद