दिनांक 04.10.2013 को 11:30 बजे पूर्वाह्न में प्रधान सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखंड, रॉची की अध्यक्षता में सरकारी एवं प्राइवेट कंपनियों को राज्य के अन्दर सरकारी भूमि हस्तांतरण / लीज के कम में सलामी निर्धारण दर संबंधी बैठक की कार्यवाही।

उक्त बैठक में निम्नांकित पदाधिकारियों द्वारा भाग लिया गया।

नाम एवं पदनाम

1. श्री जे. बी. तुबिद, प्रधान सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, रॉची।
2. श्री ए. के. रस्तोगी, विशेष सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, रॉची।
3. श्रीमती परमजीत कौर, निदेशक, भू–अर्जन एवं भू–अभिलेख व परिमाप निदेशालय, रॉची।
4. श्री आर. आर. मिश्र, उपसचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, रॉची।
5. श्री एस. के. रंजन, उपसचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, रॉची।

2. प्रधान सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, रॉची द्वारा बैठक में उपस्थित सभी पदाधिकारियों का स्वागत करते हुए बैठक के विचाराधीन बिन्दुओं से अवगत कराया गया। इस संदर्भ में दिनांक 22.06.2011 को मुख्य सचिव, झारखंड की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक में लिये गये निर्णय बिनदुओं के संदर्भ में गहन विचार–विमर्श किया गया।

3. विशेष सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, रॉची द्वारा बताया गया कि सम्प्रति झारखंड राज्य में विक्रयशील रैयती भूमि के अर्जन के क्रम में मुआवजा राशि हेतु भूमि का दर निर्धारण की प्रक्रिया विभागीय पत्रांक 338 दिनांक 08.04.2011 द्वारा निर्धारित की जाती है तथा अविक्रयशील रैयती भूमि का बदलते परिवेश में कृषि वैज्ञानिक आधार पर विभिन्न प्रकार के उपज एवं उसके मात्रा में हुई बढ़ोतरी इत्यादि को ध्यान में रखते हुए पूर्व के राजस्व विभागीय पत्रांक– 2016, दिनांक– 16.06.1981 को संशोधित कर विभागीय पत्रांक–292, दिनांक– 26.03.2011 निर्गत की गई है, जिसके आलोक में अविक्रयशील रैयती भूमि के अर्जन के क्रम में मुआवजा हेतु भूमि का दर निर्धारित किया जाता है। साथ ही वर्ष 2011 में भू–अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 11(2) के तहत संकल्प सं0 74, दिनांक– द्वारा "झारखंड स्वैच्छिक भू–अर्जन नियमावली– 2010"

अधिसूचित की गई है। उक्त नियमावली के आलोक में दो तरह के प्रावधान मुआवजा निर्धारण हेतु प्रावधानित किये गये हैं।

4. गैर मजरूआ भूमि के हस्तांतरण/लीज बन्दोबस्ती के संबंध में विभागीय संकल्प सं0– 241, दिनांक– 22.01.2011 द्वारा नीति का निर्धारण किया गया है, जिससे राज्य सरकार को सरकारी भूमि के पूर्ण सलामी पर भूमि के आवासीय उपयोग/व्यवसायिक उपयोग के अनुरूप कमशः 2 प्रतिशत अथवा 5 प्रतिशत लगान के प्रावधान में लीज धारक द्वारा भुगतान किये जाने वाली वार्षिक लगान पर 7.5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि की गयी है, ताकि राज्य सरकार को आगामी वर्षो में Inflation के कारण रूपये के मूल्य में होने वाले क्षरण की भरपाई हो सके। दिनांक– 22.06.11 को तत्कालीन मुख्य सचिव की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक में लिये गये निर्णय के कम में सरकारी भूमि की सलामी की गणना निबंधन विभाग द्वारा सदृश्य भूमि के निर्धारित निबंधन दरके अनुरूप ही किया जाना है।

5. गैर मजरुआ भूमि के दर निर्धारण को वैज्ञानिक आधार एवं तथ्यपरक बनाने के कम में सलामी की गणना के संबंध में सर्वसम्मति से निम्नांकित अनुशंसा करने का निर्णय लिए गए:–

(i) गैर मजरुआ भूमि (सरकारी भूमि) का निबंधन विभाग द्वारा अधिसूचित किस्म के अनुसार निर्धारित करने के संदर्भ में जिला स्तर पर एक कमिटी का गठन किया जाय।

(ii) सरकारी भूमि का दर निर्धारण के संदर्भ में माह–जनवरी 2012 को आधार मानते हुए विगत पॉच वर्षो में विकयशील भूमि के विभिन्न किस्मों (यथा–धान/दोन/टॉड/परती भूमि के Location जैसे– NH, State Highway, Side road, इत्यादि) के किस्मवार निर्धारित मूल्य एवं उसके मूल्य में वृद्धि संबंधी प्रतिवेदन तथा पॉच वर्षो के हुए वृद्धि के प्रतिशत का औसत विवरणी सरकार को भेजी जाय। उपरोक्त भूमि के मूल्य निर्धारण में भूमि के Opportunity Cost को आधार नहीं बनाया जाय। प्रतिशत के औसत वृद्धि को 2012 के दर में जोड़कर 2013 को भूमि दर की गणना की जाएगी। इसी आधार पर आगामी वर्ष के लिए भी गणना की जाएगी। उदाहरणस्वरूप मान

लिया जाय कि यदि किसी राजस्व ग्राम के विक्रयशील भूमि के टांड किस्म की भूमि का वर्ष 2008 में रू0 1000/– प्रतिडिसमिल, वर्ष 2009 में रू0 1200/– प्रतिडिसमिल, वर्ष 2010 में रू0 1500/– प्रति0 डिस0, वर्ष 2010 में रू0 1500/– प्रति डि., वर्ष 2011 में रू0 1800/– प्रति डि. तथा वर्ष 2012 में रू0 2400/– प्रति डिसमिल निर्धारित किया गया हो तो प्रतिवेदन निम्न प्रपत्र में निम्नवत प्रेषित किया जाना है :–

प्रपत्र

जिला का नाम – अंचल का नाम– राजस्व ग्राम का नाम–

क्र.	वर्ष	किस्म	निर्धारित मूल्य प्रति डि.	विगत एक वर्ष में मूल्य वृद्धि प्रति डि.	मूल्य वृद्धि की प्रतिशतता (%) में	औसत मूल्य वृद्धि %
1	2	3	4	5	6	7
1	2008	टाँड	1000/प्रति डि.	–	–	24.58% (98.33/4)
2	2009	टाँड	1200/प्रति डि.	200/–	20%	
3	2010	टाँड	1500/प्रति डि.	300/–	25%	
4	2011	टाँड	1800/प्रति डि.	300/–	20%	
5	2012	टाँड	2400/प्रति डि.	600/–	33.33%	
				योग	98.33	

इस प्रकार औसत मूल्य वृद्धि प्रतिशत = 98.33/4 = 24.58%

.....

इस प्रकार उपरोक्त वृद्धि का औसत प्रतिशत 24.58 % के आधार पर वर्ष 2013 के लिए टॉड किस्म जमीन का दर = 2400+ 2400 का 24.58 %

= 2400+590 = 2990.00 प्रति डि. होगा।

(ii) संथाल परगना क्षेत्र में अविक्रयशील भूमि के संदर्भ में वर्ष 2011 के आधार (Base rate) मानते हुए राजस्व विभागीय पत्रांक–292, दिनांक–26.03.11 के आलोक में दर निर्धारित करते हुए उसमें 100% सोलेशियम की राशि जोड़ा जाय। तत्पश्चात उसमें 10% price indexing आगामी वर्षों के लिए किया जाय।

वर्ष में	वर्षांत	मूल्य निर्धारण सूचकांक (Price Index)	Price Index के आधार पर भुगतेय राशि
2012	1 वर्ष	1.10	110
2013	2 वर्ष	1.21	121
2014	3 वर्ष	1.33	133
2015	4 वर्ष	1.46	146

(iv) उपरोकत दर निर्धारण की व्यवस्था केवल वित्तीय वर्ष 2014–15 एवं 2015–16 के लिए ही प्रभावी मानी जायेगी। अर्थात उपरोक्त दो वर्षों के लिए ही लागू रहेगी। इस बिन्दु पर प्रक्रियान्तर्गत उक्त दो वर्ष पश्चात् राजस्व विभाग द्वारा इस पर पुनर्समीक्षा की जाएगी एवं किसी प्रकार की कठिनाई की स्थिति में या किसी जिला के लिए किसी विशेष राजस्व ग्राम में यदि अप्रत्याशित मूल्य वृद्धि होती है तो उपायुक्त इसकी गहराई से जाँच करते हुए उचित कदम उठायेंगे।

(v) सरकारी/विक्रयशील भूमि का 25 लाख रू0 प्रति एकड़ तक दर निधारित करने हेतु उपायुक्त तथा 25 लाख रू0 प्रति एकड़ से लेकर 50 लाख रू0 प्रति एकड़ तक दर निधारित करने हेतु प्रमंडलीय आयुक्त सक्षम पदाधिकारी होंगे एवं 50 लाख रू0 प्रति एकड़ से अधिक भूमि का दर निर्धारण सरकार स्तर पर किया जायेगा।

(vi) उपरोक्त कंडिका (ii) के क्रम में संबंधित जिला से प्राप्त प्रतिवेदन के आलोक में सरकारी भूमि के सलामी हेतु दर निर्धारण के संदर्भ में सरकार के स्तर पर मुख्य सचिव, झारखण्ड की अध्यक्षता में एक राज्य स्तरीय कमिटी का गठन किया जायेगा जिसमें प्रधान

सचिव, राजस्व/वित्त विभाग/उद्योग विभाग/निबंधन विभाग/विधि (न्याय) विभाग/ऊर्जा विभाग/खान एवं भूतत्व विभाग/विशेष सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग सदस्य होंगे।

(vii) विदित हो कि 01.01.13 से निबंधन विभाग द्वारा पूर्व में प्रचलित भूमि के वर्गीकरण को बदलते हुए उपयोग के आधार पर अब मात्र चार किस्म में भूमि का वर्गीकरण किया गया है, जिसमें कृषि, आवासीय, उद्योग, व्यवसायिक प्रयोजन को रखा गया है। जबकि भू–अर्जन अधिनिम–1894 की धारा–24; fifthly के अनुसार "अधिग्रहित की जानेवाली भूमि को अधिग्रहण के पश्चात लाए जाने वाले उपयोग के कारण उसके मूल्य में हुई वृद्धि को ध्यान में नहीं रखा जाना है।

अंत में धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक की कार्यवाही समाप्त हुई।

ह0/–

(जे0 बी0 तुबिद)
प्रधान सचिव,
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,
झारखण्ड, राँची।

झारखण्ड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

ज्ञापांक–5/स.भू. –129/13 — 683/रा., राँची, दिनांक– 21-02-14

प्रतिलिपि :– मुख्य सचिव के सचिव/अपर मुख्य सह प्रधान सचिव,..... ...../प्रधान सचिव/सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग/ऊर्जा विभाग/वित्त विभाग/उद्योग विभाग/निबंधन विभाग/विधि (न्याय)विभाग/खान एवं भूतत्व विभाग/सभी प्रमंडलीय आयुक्त/सभी उपायुक्त/सभी अपर समाहर्त्ता को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

21.2.14.
प्रधान सचिव,
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग,
झारखण्ड, राँची।