রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

বাংলাদেশ গেজেট

অতিরিক্ত সংখ্যা
কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

বুধবার, নভেম্বর ১১, ২০২৬

[অর্থের বিনিময়ে জারীকৃত নোটিশ]

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
নিবন্ধন অধিদপ্তর

প্রজ্ঞাপন

তারিখ: ২৫ কার্তিক, ১৪৩৩ বঙ্গাব্দ/ ১০ নভেম্বর, ২০২৬ খ্রিষ্টাব্দ

এস.আর.ও. নম্বর ৪০২-আইন/২০২৬।—Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) এর section 69 এর sub-section (1) এর clause (k)-তে প্রদত্ত ক্ষমতাবলে মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন সরকারের পূর্বানুমোদনক্রমে, সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০ এর নিম্নরূপ অধিকতর সংশোধন করিল, যথা:—

উপরি-উক্ত বিধিমালার—

(১) বিধি ১ এর উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত "সর্বনিম্ন" শব্দটি বিলুপ্ত হইবে;

(২) বিধি ২ এর দফা (গ) এর পরিবর্তে নিম্নরূপ দফা (গ) প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

"(গ) "বাজার মূল্য" অর্থ এই বিধিমালার উদ্দেশ্য পূরণকল্পে সম্পত্তির প্রকৃত বাজার মূল্য।";

(৩) বিধি ৪ এর পরিবর্তে নিম্নরূপ বিধি ৪ প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

"৪। **বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি।**—প্রত্যেক সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের স্থানীয় অধিক্ষেত্রের আওতাভুক্ত ব্যক্তিমালিকানাধীন স্থাবর সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য বিভাগ, জেলা ও উপজেলা পর্যায়ে নিম্নরূপ বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি থাকিবে, যথা:—

মূল্য : টাকা ৮.০০

(ক) বিভাগীয় কমিটি (সিটি কর্পোরেশনভুক্ত এলাকার জমির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য):

ক্রমিক নং	কর্মকর্তা	কমিটিতে পদবি
(১)	(২)	(৩)
১।	বিভাগীয় কমিশনার	সভাপতি
২।	অতিরিক্ত প্রধান প্রকৌশলী (গণপূর্ত)	সদস্য
৩।	পরিচালক, স্থানীয় সরকার	সদস্য
৪।	ক্যান্টনমেন্ট এক্সিকিউটিভ অফিসার (সিটি কর্পোরেশন সংলগ্ন ক্যান্টনমেন্টের ক্ষেত্রে)	সদস্য
৫।	সংশ্লিষ্ট জেলার অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব)	সদস্য
৬।	আয়কর বিভাগের প্রতিনিধি (যুগ্ম কর কমিশনারের নিম্নে নহে)	সদস্য
৭।	নগর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের প্রতিনিধি (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য
৮।	জেলা রেজিস্ট্রার	সদস্য-সচিব

;

(খ) জেলা কমিটি (পৌর এলাকা ও ক্যান্টনমেন্ট বোর্ডভুক্ত এলাকার জমির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য):

ক্রমিক নং	কর্মকর্তা	কমিটিতে পদবি
(১)	(২)	(৩)
১।	জেলা প্রশাসক	সভাপতি
২।	উপপরিচালক, স্থানীয় সরকার	সদস্য
৩।	নির্বাহী প্রকৌশলী, গণপূর্ত	সদস্য
৪।	সংশ্লিষ্ট উপজেলা নির্বাহী অফিসার	সদস্য
৫।	ক্যান্টনমেন্ট এক্সিকিউটিভ অফিসার (অন্যান্য ক্যান্টনমেন্টের ক্ষেত্রে)	সদস্য
৬।	সংশ্লিষ্ট পৌরসভার প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা/নির্বাহী কর্মকর্তা	সদস্য
৭।	জেলা মৎস্য কর্মকর্তা	সদস্য
৮।	সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি)	সদস্য
৯।	নগর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের প্রতিনিধি (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য
১০।	সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার	সদস্য
১১।	জেলা রেজিস্ট্রার	সদস্য-সচিব

;

(গ) উপজেলা কমিটি (সিটি কর্পোরেশন, পৌরসভা ও ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড ব্যতীত অন্যান্য এলাকার জমির বাজার মূল্য নির্ধারণের জন্য):

ক্রমিক নং	কর্মকর্তা	কমিটিতে পদবি
(১)	(২)	(৩)
১।	উপজেলা নির্বাহী অফিসার	সভাপতি
২।	উপজেলা কৃষি অফিসার	সদস্য
৩।	সহকারী কমিশনার (ভূমি)	সদস্য
৪।	উপজেলা প্রকৌশলী, স্থানীয় সরকার প্রকৌশল অধিদপ্তর	সদস্য
৫।	উপজেলা প্রাথমিক শিক্ষা অফিসার	সদস্য
৬।	উপজেলা মৎস্য কর্মকর্তা	সদস্য
৭।	সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন পরিষদের চেয়ারম্যান	সদস্য
৮।	সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন ভূমি সহকারী কর্মকর্তা	সদস্য
৯।	উপজেলা সাব-রেজিস্ট্রার	সদস্য-সচিব

।";

(৪) বিধি ৫ এর পরিবর্তে নিম্নরূপ বিধি ৫ প্রতিস্থাপিত হইবে, যথা:—

"৫। বাজার মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি।—"(১) এই বিধির অধীন চূড়ান্তকৃত তালিকায় নির্ধারিত বাজার মূল্য পরবর্তী ৩ (তিন) বৎসর পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট এলাকার জন্য বাজার মূল্য হিসাবে কার্যকর থাকিবে।

(২) কমিটি কোনো বাজার মূল্যের মেয়াদ যে পঞ্জিকা বৎসরে সমাপ্ত হইবে উক্ত পঞ্জিকা বৎসরের ১লা অক্টোবর হইতে ৩০শে নভেম্বরের মধ্যে উপ-বিধি (৪) এ বর্ণিত বিষয়সমূহ বিবেচনা করিয়া নির্দিষ্ট এলাকার প্রতিটি মৌজার স্থাবর সম্পত্তির শ্রেণিভিত্তিক বাজার মূল্য নির্ধারণক্রমে একটি তালিকা প্রস্তুত করিয়া উহার একটি কপি ১৫ (পনেরো) ডিসেম্বরের মধ্যে মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন-এর নিকট প্রেরণ করিবে।

(৩) উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত ৩ (তিন) বৎসরের মেয়াদ পূর্ণ হইবার পূর্বে এই বিধিমালার অধীন কোনো নির্দিষ্ট এলাকার স্থাবর সম্পত্তির বাজার মূল্য যৌক্তিক কারণে পুনঃনির্ধারণ করিবার প্রয়োজন হইলে কমিটি মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন-এর পূর্বানুমতি গ্রহণ করিয়া বাজার মূল্য পুনঃনির্ধারণক্রমে নূতন তালিকা প্রস্তুত করিয়া উহার একটি কপি পরবর্তী ১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন-এর নিকট প্রেরণ করিবে।

(৪) স্থাবর সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণ করিয়া তালিকা প্রস্তুতের ক্ষেত্রে কমিটি আবশ্যিকভাবে নিম্নবর্ণিত বিষয়সমূহ বিবেচনা করিবে, যথা:—

(ক) ভূমির শ্রেণি, ব্যবহার ও অবস্থান;

(খ) যোগাযোগ ও অবকাঠামোগত সুবিধা;

(গ) সরকারের মালিকানাধীন সম্পত্তির নির্ধারিত বাজারমূল্য;

(ঘ) সরকার নিয়ন্ত্রিত বিভিন্ন সংস্থা, প্রতিষ্ঠান এবং উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের নির্ধারিত বাজার মূল্য;

(ঙ) স্থাবর সম্পত্তির স্থানীয় বাজার মূল্য অনুসন্ধান ও গণশুনানিসহ অন্যান্য যৌক্তিক প্রক্রিয়ায় প্রাপ্ত নির্ভরযোগ্য তথ্য-উপাত্ত;

(চ) পূর্ববর্তী নিবন্ধিত দলিলের মূল্যসহ সাম্প্রতিক ক্রয়-বিক্রয়ের তথ্য:

তবে শর্ত থাকে যে, কোনো একক বিবেচ্য বিষয়ের উপর নির্ভর না করিয়া, সংগৃহীত সকল তথ্য-উপাত্ত যাচাই ও বিশ্লেষণ করিয়া স্থাবর সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণ করিতে হইবে:

আরও শর্ত থাকে যে, কোনো মৌজায় স্থাবর সম্পত্তির অবস্থান ও বৈশিষ্ট্যের কারণে বাজার মূল্যের তারতম্য ঘটিলে একাধিক ক্লাস্টার করিয়া বাজারমূল্য নির্ধারণ করিতে হইবে।

(৫) মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন উপ-বিধি (২) ও (৩) অনুযায়ী তালিকা প্রাপ্ত হইবার পরবর্তী ১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে উহা বিবেচনাক্রমে বাজার মূল্য তালিকা চূড়ান্ত করিয়া আদেশ জারি করিবেন।

(৬) উপ-বিধি (৫) অনুযায়ী চূড়ান্তভাবে জারীকৃত বাজার মূল্য তালিকার কপি নিম্নবর্ণিত উদ্দেশ্যে সংশ্লিষ্ট অফিসসমূহে প্রেরণ করিতে হইবে, যথা:—

(ক) মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন-এর কার্যালয়ে সংরক্ষণ এবং দাপ্তরিক ওয়েবসাইটে প্রদর্শনের জন্য;

(খ) জেলা ও দায়রা জজের কার্যালয়ে সংরক্ষণের জন্য;

(গ) ডেপুটি কমিশনারের কার্যালয়ে সংরক্ষণের জন্য;

(ঘ) জেলা রেজিস্ট্রারের কার্যালয়ে সর্বসাধারণের অবগতির জন্য সংরক্ষণ এবং দাপ্তরিক ওয়েবসাইটে প্রদর্শনের জন্য;

(ঙ) সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর কার্যালয়ে সর্বসাধারণের অবগতির জন্য সংরক্ষণ এবং দাপ্তরিক ওয়েবসাইটে প্রদর্শনের জন্য; এবং

(চ) সাব-রেজিস্ট্রারের কার্যালয়ে সর্বসাধারণের অবগতির জন্য সংরক্ষণ এবং দাপ্তরিক ওয়েবসাইটে প্রদর্শনের জন্য।

(৭) এই বিধিতে যাহা কিছুই থাকুক না কেন,—

(ক) চুক্তি প্রবলের মামলার ডিক্রিজারি কার্যক্রমের আওতায় আদালত কর্তৃক সম্পাদিত দলিলে প্রদর্শিত মূল্যের ভিত্তিতেই উক্ত দলিল রেজিস্ট্রি করিতে হইবে;

(খ) কোনো বায়না দলিলে সম্পত্তির মূল্য যাহাই প্রদর্শিত হউক না কেন, উক্ত মূল্য—

(অ) বাজার মূল্য হইতে কম হইলে, বিক্রয় দলিল সম্পাদনের সময় বিদ্যমান বাজার মূল্যের ভিত্তিতে, এবং

(আ) বাজার মূল্য হইতে বেশি হইলে, বিক্রয় দলিল সম্পাদনের সময় বায়না দলিলে প্রদর্শিত মূল্যের ভিত্তিতে,

উক্ত দলিল রেজিস্ট্রি করিতে হইবে।"।

শামীমা আফরোজ
মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন
বাংলাদেশ, ঢাকা।

মোহাম্মদ আবু ইউসুফ, পরিচালক, বাংলাদেশ সরকারী মুদ্রণালয়, তেজগাঁও, ঢাকা কর্তৃক মুদ্রিত।
মোঃ নজরুল ইসলাম, উপপরিচালক (উপসচিব), বাংলাদেশ ফরম ও প্রকাশনা অফিস, তেজগাঁও, ঢাকা কর্তৃক প্রকাশিত। website: www.bgpress.gov.bd