

ಕರ್ನಾಟಕ ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್ತು

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| 1. ಚುಕ್ಕೆ ಗುರುತಿಲ್ಲದ ಪ್ರಶ್ನೆ ಸಂಖ್ಯೆ | : 1176 |
| 2. ಸದಸ್ಯರ ಹೆಸರು | : ಶ್ರೀ ಶರವಣ ಟಿ.ಎ |
| 3. ಉತ್ತರಿಸುವ ದಿನಾಂಕ | : 17/12/2025 |
| 4. ಉತ್ತರಿಸುವ ಸಚಿವರು | : ಮಾನ್ಯ ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಸಚಿವರು |

ಕ್ರ. ಸಂ.	ಪ್ರಶ್ನೆ	ಉತ್ತರ
ಅ)	ಸರ್ಕಾರಿ ಭೂಮಿ/ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಭೋಗ್ಯ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಹೇಗೆ ನಿರ್ಧರಿಸಲಾಗುವುದು; ಮತ್ತು ಅನುಸರಿಸಬೇಕಾದ ಕ್ರಮಗಳೇನು; (ವಿವರ ನೀಡುವುದು)	ಸರ್ಕಾರಿ ಭೂಮಿ/ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಭೋಗ್ಯ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನೀಡುವ ಸಂಬಂಧ ನಿರ್ಧರಿಸಲಾಗುವ ಮಾನದಂಡಗಳು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿವೆ:- ಜಾಲಿಯಲ್ಲಿರುವ ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಇಲಾಖೆಯ ಹೊಸ ಇಲಾಖಾ ಸಂಹಿತೆಯು ಸರ್ಕಾರದ ಆದೇಶದ ಸಂಖ್ಯೆ: PWD 35 RDF 2010 Dated:24.06.2014 ರನ್ವಯ ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಇಲಾಖೆಯ ಸರ್ಕಾರಿ ಜಮೀನು / ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಭೋಗ್ಯ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಇಲಾಖೆಯ ಇಲಾಖಾ ಸಂಹಿತೆ 2014: Chapter 22- Valuation of building, ಕಂಡಿಕೆ 312 ರಿಂದ 321 ಹಾಗೂ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ Annexure-1,2 ಮತ್ತು 3 ರ ಪ್ರಕಾರ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ ನಿರ್ಧರಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. (ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಅನುಬಂಧದಲ್ಲಿ ಲಗತ್ತಿಸಿದೆ).
ಆ)	ಬೆಂಗಳೂರು ಟರ್ಫ್‌ಕ್ಲಬ್‌ಗೆ ನೀಡಿದ ಭೂಮಿಯ ಗುತ್ತಿಗೆ ಅವಧಿ ಯಾವಾಗ ಮುಗಿದಿದೆ? ನಂತರ ಗುತ್ತಿಗೆ ನವೀಕರಣ ಯಾವಾಗ ಮಾಡಲಾಯಿತು ಹಾಗೂ ಭೋಗ್ಯ/ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಯಾವ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ?	ಬೆಂಗಳೂರು ಟರ್ಫ್‌ಕ್ಲಬ್‌ಗೆ ಗುತ್ತಿಗೆಗೆ ನೀಡಲಾದ ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಇಲಾಖೆಯ ಜಮೀನಿನ ಗುತ್ತಿಗೆ ಅವಧಿಯು ದಿನಾಂಕ:31.12.2009ಕ್ಕೆ ಕೊನೆಗೊಂಡಿದ್ದು, ಸದರಿ ಜಮೀನನ್ನು ಇಲಾಖೆಯ ವಶಕ್ಕೆ ಪಡೆಯಲು ಸರ್ಕಾರದ ಆದೇಶ ಸಂಖ್ಯೆ:ಲೋಇ 211 ಬಿಎಂಎಸ್ 2005, ದಿನಾಂಕ:25.09.2008ರಲ್ಲಿ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ಆದೇಶದ ವಿರುದ್ಧ ಮಾನ್ಯ ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ರಿಟ್ ಅರ್ಜಿ ಸಂಖ್ಯೆ: 30663/2009 ದಾಖಲಿಸಿದ್ದು, ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ರೇಸ್ ಕೋರ್ಸ್ ಆವರಣವನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಿ ಸರ್ಕಾರದ ವಶಕ್ಕೆ ನೀಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿರುತ್ತದೆ. ಬೆಂಗಳೂರು ಟರ್ಫ್‌ಕ್ಲಬ್ ನವರು ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಆದೇಶದ ವಿರುದ್ಧ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ SLP ಸಂಖ್ಯೆ:21157/2010ನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿದ್ದು, ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ದಿನಾಂಕ:07.09.2010ರ ತನ್ನ ಮಧ್ಯಂತರ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ಯಥಾಸ್ಥಿತಿ ಕಾಪಾಡಲು ಸೂಚಿಸಿರುತ್ತದೆ. ಪ್ರಸ್ತುತ ಸದರಿ ಪ್ರಕರಣವು ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಸಿವಿಲ್ ಅಪೀಲ್ ಪ್ರಕರಣ ಸಂಖ್ಯೆ:3263/2015, 3267/2015 ಮತ್ತು 3268/2015 ಎಂದು ದಾಖಲಾಗಿದ್ದು, ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಬಾಕಿ ಇರುತ್ತದೆ.
ಇ)	ಸದರಿ ಆಸ್ತಿಗಳ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯಕ್ಕೂ ಹಾಗೂ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಬಾಡಿಗೆ ಮೊತ್ತಕ್ಕೂ ಅಜಗಜಾಂತರ ವ್ಯತ್ಯಾಸವಿರುವುದು ಸರ್ಕಾರದ ಗಮನಕ್ಕೆ ಬಂದಿದೆಯೇ; ಬಂದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅಷ್ಟೊಂದು ಪ್ರಮಾಣದ ವ್ಯತ್ಯಾಸಕ್ಕೆ ಕಾರಣಗಳೇನು;	ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಯಥಾಸ್ಥಿತಿ ಕಾಪಾಡಲು ಸೂಚಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಇಂದಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಗುತ್ತಿಗೆ ಮೊತ್ತ ಪರಿಷ್ಕರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.
ಈ)	ಬೆಂಗಳೂರು ಟರ್ಫ್‌ಕ್ಲಬ್‌ಗೆ ನೀಡಿರುವ ಭೂಮಿಯ ಗುತ್ತಿಗೆ ಮೊತ್ತ ಹೆಚ್ಚಿಸಲು ಸರ್ಕಾರ ಕೈಗೊಂಡ ಕ್ರಮಗಳೇನು?	

ಸಂಖ್ಯೆ: ಲೋಇ 96 ಬಿಎಲ್ ಕೂ 2025

(ಸತೀಶ ಜಾರಕಿಹೊಳೆ)
ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಸಚಿವರು.

ಅನುಬಂಧ
ಶುಲ್ಕ, ಗುರುತಿಸಿದ ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ: 1176.

CHAPTER 22 VALUATION OF BUILDINGS

312. Background:

The Chief Engineers at the zonal level shall constitute a committee comprising of Engineers, representative/s from the Institution of Value to work out details of cost of buildings of normally constructed, arrive at the plinth area rates for different areas of the State, which will ensure greater uniformity in preparing the valuation of buildings for fixing fair rent. The PWD Engineers shall be guided by value of normal buildings fixed on plinth area basis.

313. Reasonable rent:

Reasonable Rent shall be fixed on the basis of recognized principles of valuation, guidance value of land fixed by revenue authorities from time to time and cost of construction based on prevailing SR with depreciation as applicable.

314. The assessment:

The assessment of rent according to the recognized principles of valuation shall be done in accordance with the method prescribed as hereunder;

1. The present cost of the building shall be worked out as on the date of valuation based on the ruling cost of building construction in the locality.
2. The depreciated value of the building shall be worked out assuming a straight line variation of the depreciation depending on the age of the building. Date of construction of the building shall be ascertained on the basis of documents produced and local enquiry and depreciation allowed up to the date of assessment taking into account the anticipated total life of the building, and keeping in view the specifications adopted for the building construction. Salvage value of the building shall be 6% to 10%, depending upon the quality of construction and maintenance, usage, as also present condition of the building.
3. The cost of land shall be worked out on the basis of guidance value of land fixed by revenue authorities from time to time. Surplus land which does not enhance the utility of the property shall not be considered while assessing the rent of the property. Value of the land appurtenant to the building which is surplus shall be taken separately and indicated in the rent certificate. The PWD land adjacent to / within the town/ City shall be valued as Non Agricultural land.
4. The net value of the property shall be arrived at, adding the cost of the land to the depreciated value of the property for the purpose of working out the return thereon. The annual rate of return shall be 7%.
5. If the open area around the structure which has facility of parking or can be utilized for other purpose is proposed to be taken over along with the building, the percentage of return on the said open area shall be taken as 9% in case of corporation cities and 8% in case of mofussil towns both for non-residential and residential use of the property. The following items shall be added to this for arriving fair rent.
6. Sinking fund; Provision for sinking fund, to be ascertained with reference to standard sinking fund tables or alternatively to be calculated as per standard formula given below:

ANNEXURE -2

Rates Of Depreciation For Buildings per year

Sl No	Description of buildings	Rate of depreciation
1	Buildings built with brick in cement mortar in which teak wood is used.	1 percent
2	Buildings built with brick partly in cement mortar and partly in other mortar in which teak wood is used.	1.5 percent
3	Buildings built with brick in mud in which country wood is used.	1.75 percent
4	Buildings inferior to those in class 3 above with brick in mud, un-plastered walls, mud floors in which cheap country wood is used.	5 percent
5	Buildings built with brick in cement mortar in which other than teak wood is used	1.25 percent
6	RCC framed structure with walls constructed with brick in cement mortar in which teak wood is used	0.75 percent
7	RCC framed structure having walls built with cement mortar in which other than teak wood is used	0.60 percent

ANNEXURE - 3

Calculation of value of residential building -example

Example of calculating the value of a residential building, 15 years old, having a plinth area of 120 sqm and constructed on a site of 12m X 20m.

Prevailing land value - Rs. 2000 per sqm.

Replacement rate of construction of the building - Rs.6000 per sqm.

Part 1. Land:

1. Prevailing land rate Rs. 2000 per sqm.
2. It is assumed that the rate is for a virgin site.
Since the site under valuation is having a building on it,
the rate of land is considered at 10% less.
3. Rate adopted for valuation $0.9 \times 2000 = \text{Rs.}1800 \text{ per sqm.}$
4. value of site $240 \times 1800 = \text{Rs. } 4,32,000/-$

Part 2. Building:

1. Plinth area of the building
120 sqm.
2. Replacement rate of construction Rs. 6000 per sqm.
3. Replacement value of the building $120 \times 6000 = \text{Rs. } 7,20,000/-$.
4. Age of the building 15 years
5. As the building is constructed as a load bearing structure life is taken as 60 years.
6. Residual value of the building is considered as 6%.
7. Percentage of depreciation $15/60(100-6) = 21\%$
8. Depreciation amount. $0.21 \times 7,20,000 = \text{Rs. } 1,51,200/-$.
9. Depreciation value of the building $7,20,000 - 1,51,200 = \text{Rs. } 5,68,800/-$ or
Rs 5,69,000/-

Part 3. Services:

Service charges on depreciation value:

1. Water supply and Sanitary @ 7% Rs. 39, 830/-
2. Electrical @ 7% Rs. 39, 830/-
3. Compound and Gate Rs. 50,000/-
- Total Rs.1,29, 660/-

Part 4. Abstract:

1. Land Rs. 4,32,000/-
2. Building Rs. 5,69,000/-
3. Services Rs. 1,29,660/-
- TOTAL Rs. 11,30,660/-
- TOTAL VALUE OF THE BUILDING say Rs. 11,31,000/-**