જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટ્સ) ના ભાવમાં ફેરફાર કરવા બાબત

ગુજરાત સરકાર,

મહેસૂલ વિભાગ,

ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-હ.૧

સચિવાલય, ગાંધીનગર.

તા.૧૩/૦૪/૨૦૨૩

વંચાણે લીધાઃ-

(૧) મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૯-૮૫૪-૧૧-હ.૧, તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૧

(૨) ગુજરાત સ્ટેમ્પ (મિલકતની બજારકિંમત નકકી કરવાના નિયમો) ૧૯૮૪ના નિયમ-૫(૪)

(૩) મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-હ.૧, તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩

(૪) મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-હ.૧, તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૩

પ્રસ્તાવનાઃ-

ગુજરાત રાજયમાં ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ ૩૨-કના અસરકારક અમલ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સમગ્ર રાજ્યની જમીનો/સ્થાવર મિલકતોની બજાર કિંમત નકકી કરવા માટેની ગાઈડલાઇન વેલ્યુ (જંત્રી) સમયાંતરે નકકી કરવામાં આવે છે. રાજ્યમાં આ વિભાગના ઉપર સંદર્ભ-(૩) માં જણાવેલ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩ના ઠરાવથી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૧ થી નકકી કરેલ જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટસ)-૨૦૧૧ ના દરો તા.૦૫/૦૨/૨૦૨૩થી બે ગણા કરવાનું ઠરાવેલ. ત્યારબાદ સંદર્ભ-(૪) માં જણાવેલ તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૩ના ઠરાવથી તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩ના ઠરાવનો અમલ તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૩થી મોકૂફ રાખી તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩ થી તેનો અમલ કરવા ઠરાવવામાં આવેલ. જે દરમ્યાન રાજ્ય સરકારને વિવિધ સંગઠનો/ સંસ્થાઓ તરફથી મળેલ રજૂઆતો ધ્યાને લઈ વ્યાપક જનહિતમાં પુખ્ત વિચારણાને અંતે સરકારશ્રી દ્વારા તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩નો ઠરાવ તથા તેની ગાઈડલાઈન્સમાં નીચે મુજબના ફેરફાર કરવાનું આથી ઠરાવવામાં આવે છે.

ઠરાવઃ-

(૧) રાજ્યમાં જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટસ) - ૨૦૧૧ ના તમામ પ્રકારના દરો તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩ થી બે ગણા કરવામાં આવેલ તથા તેનો અમલ તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩ થી કરવાનું અગાઉ તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૩ ના ઠરાવથી ઠરાવેલ.

(૨) આ દરોમાં,

(ક) ખેતી તથા બિનખેતીના જમીનના દરો **બે ગણા** યથાવત રાખવાનું,

(ખ) જ્યારે Composite Rate (જમીન + બાંધકામના સંયુકત દર) માં રહેણાંકના દર **બે ગણાના બદલે ૧.૮ ગણા** કરવાનું, ઓફીસના ભાવ **બે ગણાના બદલે ૧.૫ (દોઢ) ગણા** કરવાનું, તથા દુકાનના ભાવ **બે ગણા યથાવત** રાખવાનું તેમજ,

(ગ) જંત્રી બાબતે ઇસ્યુ થયેલ તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૧ ની ગાઈડલાઈન્સ મુજબ જુદા જુદા પ્રકારના બાંધકામ માટે નકકી થયેલ ભાવ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩ થી બે ગણા કરેલ. તેના બદલે હવે તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩થી આ દર ૧.૫ (દોઢ) ગણા કરવાનું આથી ઠરાવવામાં આવે છે.

દા.ત. તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૧થી અમલી જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટસ)-૨૦૧૧માં

(A) ખેતી તથા બિનખેતી જમીનના દર પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦/- નક્કી થયેલ હોય ત્યાં બે ગણા એટલે કે રૂ.૨૦૦/- દર ગણવાનો રહેશે.

(B) Composite Rate (જમીન + બાંધકામના સંયુકત દર) રહેણાંક માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦૦/- નકકી થયેલ હોય ત્યાં ૧.૮ ગણા એટલે કે રૂ.૧૮૦૦/-,

(C) ઓફિસ માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦૦/- નકકી થયેલ હોય ત્યાં ૧.૫ ગણા એટલે કે રૂ.૧૫૦૦/-,

(D) દુકાન માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦૦/- નકકી થયેલ હોય ત્યાં બે ગણા એટલે કે રૂ.૨૦૦૦/- તેમજ

(E) ગાઈડલાઈન મુજબ બાંધકામના ભાવ પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૯૯૦૦/- નકકી થયેલ હોય ત્યાં ૧.૫ (દોઢ) ગણા એટલે કે રૂ.૧૪૮૫૦/- દર ગણવાનો રહેશે.

(૩) ખેતીની જમીનમાં જંત્રીમાં દર્શાવેલ પિયત, બિનપિયત, બિનખેડાણ ખરાબા, ખનીજ તત્વોવાળી જમીન તથા બિનખેતીની જમીનમાં ખુલ્લા પ્લોટના ભાવ, ઔદ્યોગિક, રહેણાંક, વાણિજ્ય, ખનીજ તત્વોવાળી તેમજ ગામતળની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુની જમીનનો સમાવેશ થશે.

(૪) ઉકત સંદર્ભ (૩) માં જણાવેલ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩ના ઠરાવથી બહાર પાડેલ માર્ગદર્શિકા (ગાઈડ લાઈન્સ) માં ફેરફાર કરી તેના બદલે આ સાથે સામેલ નવેસરથી બહાર પાડેલ માર્ગદર્શિકા (ગાઈડ લાઈન્સ) આથી અમલમાં મૂકવામાં આવે છે.

(૫) તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩ કે તે પછી સહી થયેલ નોંધણી અર્થે રજૂ થતાં લેખોમાં સ્થાવર મિલકતની બજારકિંમત આ ઠરાવથી નક્કી કર્યા મુજબના ભાવ પ્રમાણે ગણવાની રહેશે.

(૬) નોંધણી અર્થે રજૂ થતાં લેખોમાં જ્યાં જરૂર જણાય ત્યાં સ્થાવર મિલકતની બજારકિંમત નકકી કરવા અંગેની કાર્યપધ્ધતિ અંગે વિગતવાર સૂચનાઓ સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સ અને નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગરએ બહાર પાડવાની રહેશે.

(૭) આ ઠરાવની અમલવારી સંદર્ભે જો કોઈ અર્થઘટનના પ્રશ્નો ઉપસ્થિત થાય તો તે બાબતે સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સ અને નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રીએ જરૂર જણાયે સરકારશ્રીની મંજૂરી મેળવી યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૮) આ ઠરાવ સમગ્ર રાજ્યમાં તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૩થી અમલી બનશે.

ગુજરાતના રાજયપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

(પ્રેરક જે.પટેલ)

નાયબ સચિવ

મહેસૂલ વિભાગ, ગુજરાત સરકાર

બિડાણ : જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટ્સ) ના અમલીકરણ માટેની માર્ગદર્શિકા (૨૦૨૩)

પ્રતિ, (By E-mail)

- માન.રાજ્યપાલશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, રાજયભવન, ગાંધીનગર. (પત્ર દ્વારા)
- માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.

- માન. નાણાંમંત્રીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- મુખ્ય સચિવશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, સચિવાલય, ગાંધીનગર
- અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, નાણાં વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સુપ્રિ.ઓફ સ્ટેમ્પ્સ અને નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી,ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- સેટલમેન્ટ કમિશ્નર અને જમીન દફતર નિયામકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- એકાઉન્ટન્ટ જનરલશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ / રાજકોટ.
- નિયામકશ્રી, હિસાબ અને તિજોરી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.
- સર્વે જિલ્લા કલેકટરશ્રીઓ/ સર્વે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીઓ/સર્વે મ્યુનિસિપલ કમિશનરશ્રીઓ
- સર્વે નાયબ કલેકટરશ્રીઓ (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર),
- સર્વે સબ રજીસ્ટ્રાર નોંધણી ખાતું (સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સ મારફત)
- સિસ્ટમ મેનેજરશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (પ્રસ્તુત ઠરાવ મહેસૂલ વિભાગની વેબસાઈટ પર પ્રસિધ્ધ કરવાની વિનંતીસહ)
- સિલેકટ ફાઈલ – ૨૦૨૩

જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેઈટસ)

અમલીકરણ માટેના માર્ગદર્શિકા – (૨૦૨૩)

૧. બાંધકામ પ્રકારની વ્યાખ્યાઓ :-

(૧) ખુલ્લી જમીન (ઓપન લેન્ડ)

જંત્રીમાં દર્શાવેલ ઓપન લેન્ડ એટલે કે, ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ થઈ શકે તેવી, વિકાસની શકયતા અથવા ક્ષમતા ધરાવતી જમીનો દા.ત. બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ, નગર રચના યોજનામાં સમાવિષ્ટ એટલેકે, યોજનાનો ઈરાદો જાહેર થયા તારીખથી નગર રચના યોજનામાં સમાવિષ્ટ જમીનો, ગણોતધારાની કલમ - ૬૩, ૬૩ એ એ હેઠળ ખરીદાયેલ, સેઝ (SEZ) તથા આઈ.ટી. પાર્કમાં આવેલી જમીનો.

(૨) લોર્ડ બેરીંગ સ્ટ્રકચર :--

લોડ બેરીંગ સ્ટ્રકચર ઉપર બાંધેલ, ચણતર કામ, બંન્ને બાજુ સીમેન્ટ પ્લાસ્ટર તથા યોગ્ય સામગ્રી મોઝેક, કોટા સ્ટોન વિગેરેથી ફર સંબંધી પ્લમ્બીંગ, વીજળીકરણ સાથે સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ.

(૩) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર :-

આર.સી.સી.ફ્રેમ, કોલમ, બીમ, બંને બાજુ પ્લાસ્ટર, કોટા સ્ટોન, મોજેક કે અન્ય સામગ્રીની ફરસંબંધી, પ્લમ્બીગ, વીજળીકરણ સાથે સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ.

(૪) સેમી પકકા સ્ટ્રકચર –

આર.સી.સી. સ્લેબ વગર પરંતુ દિવાલ સાથે લોડ બેરીંગ સ્ટ્રકચર ઉપર બાંધેલ મકાન, બન્ને બાજુ પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી, પ્લમ્બીંગ, વીજળીકરણ સાથે સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ.

(૫) ઔદ્યોગિક શેડ (આર.સી.સી. પકકા):-

એવા ઔદ્યોગિક બાંધકામો કે જેનું બાંધકામ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર અને સ્લેબ સાથે થયેલ હોય.

(૬) ઔદ્યોગિક શેડ (પતરા વાળા શેડ):-

એવા ઔદ્યોગિક બાંધકામો કે જેનું બાંધકામમાં છાપરું, જી.આઈ.સીટ અથવા એ.સી.સીટ દ્વારા રાખવવામાં આવેલ હોય.

૨. બાંધકામના ભાવો:- (વર્ષ-૨૦૨૩)

(અ) બાંધકામ માટેના ભાવો:-

જુદા જુદા સ્ટ્રકચર માટે વર્ષ : ૨૦૨૩ ના બાંધકામના ભાવો	**ભાવ પ્રતિ ચો.મી**	
	શહેરી વિસ્તાર	**ગ્રામ્ય વિસ્તાર**
આર.સી.સી.ફ્રેમ સ્ટ્રકચર	૧૪૮૫૦	૧૩૬૫૦
લોડ બેરીંગ સ્ટ્રકચર	૧૨૯૦૦	૧૧૫૫૦
સેમી પકકા સ્ટ્રકચર	૯૪૫૦	૮૮૫૦
ઔદ્યોગિક આર.સી.સી. શેડ	૧૭૨૫૦	૧૬૮૦૦
ઔદ્યોગિક પતરાવાળો શેડ	૧૨૭૫૦	૧૨૩૦૦

(બ) અધુરા બાંધકામ માટેના દર –

અધુરુ બાંધકામ	ટકા
સ્લેબ વગરનું અધુરુ બાંધકામ	સંબંધીત એસ.ઓ.આર.ના ૫૦% ગણવાં
સ્લેબ સાથેનું અધુરુ બાંધકામ	સંબંધીત એસ.ઓ.આર.ના ૭૦% ગણવાં

3. જુના બાંધકામ માટે ઘસારાના દર :-

૦ થી ૫૦ વર્ષ સુધી	બાંધકામ કિંમત ઉપર પ્રતિ વર્ષ ૧.૨%
૫૧ થી ઉપર.	કુલ બાંધકામ કિંમતના વધુમાં વધુ ૬૦%

નોંધ:- ઘસારાનો નિર્ણય લેતી વખતે ઉપયોગિતા અંગેનું પ્રમાણપત્ર ન મળે તો મ્યુનિસિપલ ટેક્સ બિલ, વેરા પાવતી ધ્યાને લઈ શકાશે.

૪. કાર્પેટ એરિયા/ બિલ્ટ-અપ એરીયા :-

જો લેખમાં કાર્પેટ એરિયા દર્શાવેલ હોય તો બિલ્ટ અપ એરિયા નીચે મુજબ ગણી શકાશે.

બિલ્ટ અપ એરિયા = ૧.૨ X કાર્પેટ એરિયા

૫. રહેણાંક વિષયક બાંધકામો : -

ફ્લેટ/ એપાર્ટમેન્ટના મૂલ્યાંકન માટે	**સંબંધિત વેલ્યુઝોનની કિંમત**
૧૦૦ ચો.મી. સુધી બિલ્ટ અપ એરિયા	એ.એસ.આર.ના ભાવમાં ૧૦% ઘટાડો
૧૦૧ થી ૨૦૦ ચો.મી. સુધી બિલ્ટ અપ એરિયા	એ. એસ.આર.ના ભાવ મુજબ
૨૦૦ ચો.મી.થી ઉપર બિલ્ટ અપ એરિયા	એ.એસ.આર.ના ભાવમાં ૨૦% વધારો

૬. જુદા જુદા માળે આવેલા ફ્લેટ એપાર્ટમેન્ટના મૂલ્યાંકન :-

જયારે જુદા જુદા માળે આવેલા ફ્લેટ / એપાર્ટમેન્ટનું મૂલ્યાંકન કરવાનું થાય ત્યારે નીચે કોઠામાં દર્શાવ્યા મુજબ એ.એસ.આર.ના ભાવ ધ્યાને લઈ ગણતરી કરવાની રહેશે.

માળ	લીફ્ટ સાથે	લીફ્ટ વગર
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૧૦૦%	૧૦૦%
પ્રથમ માળ	૧૦૦%	૧૦૦%
બીજો માળ	૧૦૦%	૯૫%
ત્રીજો અને તેનાથી ઉપર	૧૦૦%	૯૦%
ટોપ ફ્લોર	૯૫%	-

૭. બેંક, હોસ્પિટલ, નર્સિંગ હોમનું મૂલ્યાંકન :-

જયારે બેંક, હોસ્પીટલ, નર્સિંગ હોમ, પ્રથમ માળ કરતાં ઉપરના માળે આવેલી હોય ત્યારે સંબંધિત વેલ્યુઝોનના ઓફિસના ભાવ ધ્યાને લેવાના રહેશે. પરંતુ આવી મિલકતો ભોયતળીયે અને પ્રથમ માળ ઉપર આવેલી હોય ત્યારે સંબધિત વેલ્યુઝોનના દુકાનના ભાવ ધ્યાને લેવાના રહેશે.

૮. **ભોંયરૂ :-**

જો ભોંયરૂ રહેણાંક ઉપયોગ માટે લેવામાં આવ્યું હોય તો સંબંધિત વેલ્યુઝોનના રહેણાંકના ભાવના ૪૦% મુજબ ગણવાના રહેશે. વાણિજય વિષયક મિલકતોમાં ભોંયરા માટે સંબંધિત વેલ્યુઝોનના ૮૦% ગણવાના રહેશે.

૯. **મેઝનીન :-**

મેઝનીન ફ્લોર માટે સંબંધિત વેલ્યુઝોનના લાગુ ભાવના ૭૦% મુજબ ગણવાના રહેશે.

૧૦. રોડ ફ્રન્ટેજ / રોડ ફ્રન્ટેજ વગર તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પહેલા માળે અને બીજા માળે કે તેથી ઉપરના માળે આવેલી દુકાનોના મૂલ્યાંકન બાબત :—

જયારે ઉપર મુજબની દુકાનોનું મૂલ્યાંકન કરવાનું થાય ત્યારે નીચેના કોઠામાં દર્શાવ્યા મુજબના ભાવો ધ્યાને લેવાના રહેશે.

માળ	રોડ ફ્રન્ટેજ મેળવતી દુકાનો માટે સંબંધીત વેલ્યુઝોનના ટકા	રોડ ફ્રન્ટેજ ન મેળવતી દુકાનો માટે સંબંધીત વેલ્યુઝોનના ટકા
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૧૦૦%	૭૫%
પહેલો માળ	૭૫%	૭૦%
બીજો માળ અને ઉપર	૭૦%	૬૫%

(શોપીંગ મોલ, આર્કેડ અને મલ્ટીપ્લેક્ષમાં માળ તેમજ રોડ ફ્રન્ટેજ ન મળવા માટે કોઈ ઘટાડો મળી શકશે નહિ.)

૧૧. **ટેરેસ :-**

વ્યકિતગત બંગલા ઉપરના અગાસી સહિત ફ્લેટ / ઓફિસ/ દુકાન ઉપરના અગાસી માટેના મૂલ્યાંકન માટે સંબંધિત વેલ્યુઝોનના ભાવના ૪૦% મુજબ ગણવાના રહેશે.

૧૨. મિલકતની આજુબાજુની ખુલ્લી જમીન (એપર્ટન્ટ લેન્ડ)

જયારે ફલેટ/ઓફીસ/દુકાનની બાજુમાં આવેલી ખુલ્લી જમીન ખરીદવામાં આવે ત્યારે તે ખુલ્લી જમીનના મુલ્યાંકન માટે સંબંધીત વેલ્યુઝોનના ઓપન લેન્ડના ભાવના 30% મુજબ ગણવાના રહેશે. આ જોગવાઈ ફલેટ /એપાર્ટમેન્ટ /ઓફીસ/દુકાન જેવા બાંધકામ કે જેના બાંધકામ સાથેના સંયુકત ભાવ આપેલ છે ત્યાં લાગુ પડશે.

૧૩. કાર પાર્કિંગ :-

જયારે કાર પાર્કિંગના વેચાણની કિંમત અંદાજવાની થાય ત્યારે નીચે મુજબ સંબંધિત વેલ્યુઝોનના ભાવની ટકાવારી ગણવાની રહેશે.

બાંધકામનો પ્રકાર	કવર્ડ પાર્કિંગ સંબંધીત વેલ્યુઝોનના ટકા	ઓપન પાર્કિંગ સંબંધીત વેલ્યુઝોનના ટકા
રહેણાંક	૧૦%	૫%
કોર્મશિયલ	૨૦%	૨૦%

નોંધ :- જયારે પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળ દર્શાવેલ ન હોય ત્યારે પ્રત્યેક કાર માટે ૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ગણવાનું રહેશે. પરંતુ લેખમાં જો કોઈ ચોકકસ ક્ષેત્રફળ દર્શાવેલ હોય તો તે ધ્યાને લઈ ગણતરી કરવાની રહેશે અને જો ૮ ચો.મી. કરતાં ઓછું ક્ષેત્રફળ દર્શાવેલ હોય તો પણ ઓછામાં ઓછું ૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ગણવાનું રહેશે.

૧૪. આર્થિક રીતે નબળા વર્ગના લોકોનાં રહેણાંક :-

આર્થિક રીતે નબળા વર્ગના લોકોનાં રહેણાંક માટે સરકારની યોજના અંતર્ગત બાંધવામાં આવેલ હોય તો યોજના હેઠળની ફાળવણીની કિંમત ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી લેવાની રહેશે. આ હેતુ માટે રાજય / કેન્દ્ર સરકારની યોજના હેઠળ બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકનાં મકાનોનો સમાવેશ થશે. નફો કરવાનાં હેતુથી બાંધવામાં આવેલ કોઈ પણ બોર્ડ /નિગમ કે સંસ્થા ધ્વારા બાંધકામ થયેલ મકાનોનો સમાવેશ થશે નહીં.

(જે કિસ્સાઓમાં સરકારશ્રી દ્વારા કલમ-૯ હેઠળ જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ કરી કોઈ છૂટછાટ આપેલ હોય તો તે ધ્યાને લેવાની રહેશે.)

૧૫. જૂના બાંધકામની કિંમત :-

(ફક્ત રહેણાંક વિષયક ૧૫ વર્ષથી જૂના ભાડુઆત સાથેની મિલકત માટે)

જો ૧૫ વર્ષથી વધુ સમયના ભાડૂઆત મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરવાનું થાય ત્યારે એ.એસ.આર મુજબ નક્કી કરેલ બજારકિંમતના ૮૦% ગણવાના રહેશે. (આ માટે સળંગ ૧૫ વર્ષથી વધુ સમયના ભાડૂઆત તરીકે દર્શાવતા મ્યુનિસિપલ ટેક્સ બિલ / વેરા પાવતી રજૂ કરવાના રહેશે.)

૧૬. બિન ખેતીના કામે ખરીદાયેલ ખેતીની જમીન :-

(સંદર્ભ:- મુંબઈ ગણોત વહીવટ અને ખેતીની જમીન ૧૯૪૮ની કલમ - ૬૩, ૬૩ એએ, સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ, ગણોત, વહીવટ પતાવટ અને ખેતીની જમીન વટહુકમ ૧૯૪૯ ની કલમ - ૫૪, ૫૫ તથા મુંબઈ ગણોત વહીવટ અને ખેતીની જમીન (વિદર્ભ પ્રદેશ અને કચ્છ ક્ષેત્ર) અધિનિયમ - ૧૯૫૮ ની કલમ - ૮૯, ૮૯ એ)

જો ખેતીની જમીન સક્ષમ અધિકારીની પરવાનગીથી બિનખેતી હેતુ માટે ખરીદવામાં આવેલ હોય, તેવા કિસ્સામાં સ્ટેમ્પ ડયુટી હેતુ માટે સંબંધિત વેલ્યુઝોનના ઓપન લેન્ડના ભાવ ગણવાના રહેશે. પરંતુ જમીન ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ખરીદવામાં આવેલ હોય અને તે વેલ્યુઝોનમાં ઔદ્યોગિક બિનખેતી ભાવ ઉપલબ્ધ હોય તો ઔદ્યોગિક બિનખેતી ભાવ ગણવાના રહેશે અને જો આવી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૦,૦૦૦ ચો.મી. કરતાં મોટું હોય તો ૨૦% બાદ આપી બજારકિંમત ગણવાની રહેશે. (કલમ-૬૩ અન્વયે ખરીદાયેલ જમીન માટે સક્ષમ અધિકારીના હુકમની નકલ દસ્તાવેજ સાથે જોડવાની રહેશે.)

ઔદ્યોગિક હેતુ માટે જંગલ ખાતા હસ્તકની જમીન ફાળવવામાં આવે તેવા કિસ્સામાં ઔદ્યોગિક હેતુનો ભાવ ગણવાનો રહેશે. પરંતુ આવા કિસ્સામાં ઔદ્યોગિક એકમ દ્વારા ફોરેસ્ટ ખાતાને વનીકરણના હેતુ માટે જમીન ફાળવવામાં આવે તે વ્યવહાર માટે આવી

વનીકરણના હેતુ માટે ફાળવાતી જમીન પૂરતી બજારકિંમત નકકી કરવા ખેતીની જમીનના ભાવો મુજબ બજારકિંમત નકકી કરવાની રહેશે.

૧૭. જે વિસ્તારમાં બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબરના રહેણાંકનાં ભાવો ઉપલબ્ધ હોય અને બિનખેતીનાં ઔદ્યોગીક/ વાણિજ્ય ભાવો ઉપલબ્ધ ન હોય તેવા કિસ્સામાં નીચે મુજબ કાર્યવાહી કરવાની થાય.

ક્રમ	બિનખેતીના વિવિધ હેતુ	બજારકિંમત નક્કી કરવા અંગેના દર
૧	ઔદ્યોગિક	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ બિનખેતી રહેણાંકની જમીનના દરના ૧.૫ (દોઢ) ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.
૨	વાણિજ્ય	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ બિનખેતી રહેણાંકની જમીનના દરના ૨ (બે) ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.

૧૮. જે વિસ્તારમાં બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબરના બિનખેતી- રહેણાંક/ ઔદ્યોગીક/ વાણીજ્ય ભાવો ઉપલબ્ધ ન હોય અને ખેતીના ભાવ ઉપલબ્ધ હોય તેવા કિસ્સામાં નીચે મુજબ ભાવ નક્કી કરવાના રહેશે.

ક્રમ	બિનખેતીના વિવિધ હેતુ	બજારકિંમત નક્કી કરવા અંગેના દર
૧	રહેણાંક	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ ખેતીના પિયત અને બિન પિયત દરમાંથી જે દર વધારે હોય તે ધ્યાને લઇ જમીનના દરના ૧.૫ (દોઢ) ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.
૨	ઔદ્યોગિક	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ ખેતીના પિયત અને બિન પિયત દરમાંથી જે દર વધારે હોય તે ધ્યાને લઇ જમીનના દરના ૨(બે) ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.
૩	વાણિજ્ય	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ ખેતીના પિયત અને બિન પિયત દરમાંથી જે દર વધારે હોય તે ધ્યાને લઇ જમીનના દરના ૨.૫(અઢી) ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.

૧૯. જે વિસ્તારમાં બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબરના માત્ર બિનખેતી રહેણાંકનાં ભાવો ઉપલબ્ધ હોય અને ખેતીનાં ભાવો ઉપલબ્ધ ન હોય તેવા કિસ્સામાં નીચે મુજબ કાર્યવાહી કરવાની થાય.

ક્રમ	ખેતીના વિવિધ હેતુ	બજારકિંમત નક્કી કરવા અંગેના દર
૧	ખેતી પિયત જમીન	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ બિનખેતી રહેણાંકની જમીનના ૦.૬૫ ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.
૨	ખેતી બિન પિયત જમીન	અદ્યતન જંત્રીમાં ઉપલબ્ધ બિનખેતી રહેણાંકની જમીનના ૦.૫૫ ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.

૨૦. જે સર્વે નંબરોનાં જંત્રી-૨૦૧૧માં જંત્રી ભાવો રહી ગયા હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રથમ,

- જિલ્લાના શહેર કે ગ્રામ્ય વિસ્તારના કોઇ સીટી સર્વે નંબર, બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબર, અંતિમ ખંડ નંબર જંત્રીમાં એક પણ હેતુના ભાવ ઉપલબ્ધ ન હોય, તો જે તે સીટી સર્વે નંબર, બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબર, અંતિમ ખંડ નંબર ની નકશાઓ ઉપરથી ચકાસણી કરી આવા સીટી સર્વે નંબર, બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબર કે વિસ્તારનો જે વેલ્યુઝોન કે ગ્રીડમાં સમાવેશ થતો હોય તે વેલ્યુઝોન કે ગ્રીડના ભાવો ધ્યાને લઇ ગણતરી કરવાની રહેશે.
- દા.ત.(૧) વેલ્યુઝોન W/0/1 માં સર્વે નંબર અથવા પ્લોટ નં: ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭, ૧૮, ૧૯, ૨૦ નો નકશામાં સમાવેશ થયેલ હોય પરંતુ જંત્રીમાં સર્વે નંબર કે પ્લોટ નં: ૧૫ તથા ૧૯ નો ઉલ્લેખ ન હોય તો આવા કિસ્સામાં નકશા ઉપરથી જોતા W/0/1 નો ભાવ ગણવાનો રહેશે.

૨૧. જે કીસ્સામાં સ.નં./બ્લોક નં./અંતિમ ખંડ નંબરનો કોઈપણ વેલ્યુઝોન/ગ્રીડમાં સમાવેશ થયેલ ન હોય તેવા કિસ્સામાં,

- ડી.આઇ.એલ.આર. કચેરી ખાતેથી નકશા આધારે સ.નં./બ્લોક નં./અંતિમ ખંડ નંબર કયા વેલ્યુઝોન/ગ્રીડમાં સમાવેશ થાય છે, તે નકકી કરી જે તે વેલ્યુઝોન/ગ્રીડ મુજબના ભાવ ધ્યાને લેવાના થાય.

૨૨. જે સ.નં./ બ્લોક નં. નો એક કરતાં વધારે વેલ્યુઝોન / ગ્રીડમાં સમાવેશ થયેલ હોય એટલે કે બે વેલ્યુઝોન / ગ્રીડમાં ભાવ દર્શાવેલ હોય તેવા કિસ્સામાં,

- બે વેલ્યુઝોન / ગ્રીડ પૈકી જેનો ભાવ વધારે હોય તે ભાવ ધ્યાને લેવા.

૨૩. જો કોઈ વેલ્યુઝોન / ગ્રીડનો ભાવ નકકી જ થયેલ ન હોય તો,

- નજીકના અડીને આવેલ વેલ્યુઝોન / ગ્રીડનો ભાવ ધ્યાને લેવો, તેમજ જો એક કરતાં વધુ વેલ્યુઝોન / ગ્રીડ અડીને આવેલ હોય તો જે વેલ્યુઝોન / ગ્રીડનો મહત્તમ ભાવ હોય તે ધ્યાને લેવા.

૨૪. જે સર્વે નંબરનો ટી.પી. સ્કીમ મુજબ ફાઈનલ પ્લોટમાં સમાવેશ થયેલ છે અને ફાઈનલ પ્લોટના ભાવ નકકી થયેલ નથી, પરંતુ સર્વે નંબર મુજબ ભાવ નકકી થયેલ છે.

- આવા કિસ્સામાં જંત્રીમાં દર્શાવેલ સર્વે નંબર મુજબના ભાવ ધ્યાને લેવા.

૨૫. જે વેલ્યુઝોન ગ્રીડમાં બિનખેતીના ભાવ કરતાં ખેતીના ભાવ વધારે નકકી થયેલ હોય તેવા કિસ્સામાં,

- ખેતીના જે વધુ ભાવ છે, તે બિનખેતીના ભાવ ગણવા તથા બિનખેતીના જે ઓછા ભાવ છે તે ખેતીના ભાવ ગણવા.

૨૬. જુના ગામ (રકબા)માંથી નવું ગામ (રકબા) બનેલ હોય ત્યાં જંત્રી મુજબ ગામ (રકબા)માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર મુજબના ભાવ ગણવા.