

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

ગુજરાત સરકાર,

મહેસૂલ વિભાગ,

ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-૬.૧

સચિવાલય, ગાંધીનગર.

તા.૧૩/૦૪/૨૦૨૩

વંચાણો લીધા:-

- (૧) મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-૬.૧, તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૧
- (૨) ગુજરાત સ્ટેમ્પ (મિલકતની બજારકિંમત નક્કી કરવાના નિયમો) ૧૯૮૪ના નિયમ-૫(૪)
- (૩) મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-૬.૧, તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩
- (૪) મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : એસટીપી-૧૨૨૦૨૩-૨૦-૬.૧, તા.૧૧/૦૨/૨૦૨૩

પ્રસ્તાવના:-

ગુજરાત રાજ્યમાં ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ ૩૨-કના અસરકારક અમલ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સમગ્ર રાજ્યની જમીનો/સ્થાવર મિલકતોની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટેની ગાઈડલાઇન વેલ્યુ (જાંત્રી) સમયાંતરે નક્કી કરવામાં આવે છે. રાજ્યમાં આ વિભાગના ઉપર સંદર્ભ-(૩) માં જણાવેલ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૩ના ઠરાવથી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૧ થી નક્કી કરેલ જાંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટ્સ)-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 દરમિયાન 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.

**ઠરાવ:-**


- (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 સંયુક્ત દર) માં રહેણાંકના દર બે ગણાના બદલે ૧.૮ ગણા કરવાનું, ઓફિસના 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 ગાર્ડલાઈન્સ મુજબ જુદા જુદા પ્રકારના બાંધકામ માટે નક્કી 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 સંયુક્ત દર) રહેણાંક માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦૦/- નક્કી થયેલ હોય ત્યાં ૧.૮ ગણા એટલે કે રૂ.૧૮૦૦/-,
- (C) ઓફિસ માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦૦/- નક્કી થયેલ હોય ત્યાં ૧.૫ ગણા એટલે કે રૂ.૧૫૦૦/-,
- (D) દુકાન માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૧૦૦૦/- નક્કી થયેલ હોય ત્યાં બે ગણા એટલે કે રૂ.૨૦૦૦/- તેમજ
- (E) ગાર્ડલાઈન મુજબ બાંધકામના ભાવ પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ.૯૯૦૦/- નક્કી થયેલ હોય ત્યાં ૧.૫ (દોઢ) ગણા એટલે કે રૂ.૧૪૮૫૦/- દર ગણવાનો રહેશે.

- (૩) ખેતીની જમીનમાં જંગીમાં 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) ઉક્ત 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 નક્કી કરવા અંગેની કાર્યપદ્ધતિ અંગે વિગતવાર સૂચનાઓ સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સ અને નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, 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 રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,



(પ્રેક્ષ જી.પટેલ)

નાયબ સચિવ

મહેસૂલ વિભાગ, ગુજરાત સરકાર

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

પ્રતિ, (By E-mail)

- માન.રાજ્યપાલશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, રાજ્યભવન, ગાંધીનગર. (પત્ર દ્વારા)
- માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, 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 સ્ટેમ્સ 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 કલેક્ટરશ્રીઓ/ સર્વે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીઓ/સર્વે મ્યુનિસિપલ કમિશનરશ્રીઓ
- સર્વે નાયબ કલેક્ટરશ્રીઓ (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન તંત્ર),
- સર્વે સબ રજીસ્ટ્રાર નોંધણી ખાતું ( સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્સ મારફત)
- સિસ્ટમ મેનેજરશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (પ્રસ્તુત ઠરાવ મહેસૂલ વિભાગની વેબસાઈટ પર પ્રસિધ્ધ કરવાની વિનંતીસહ)
- સિલેક્ટ ફાઈલ - ૨૦૨૩

## જંત્રી (એન્યુઅલ રેટમેન્ટ ઓફ રેઈટ્સ)

અમલીકરણ માટેના માર્ગદર્શિકા - (૨૦૨૩)

### ૧. બાંધકામ પ્રકારની વ્યાખ્યાઓ :-

#### (૧) ખુદ્દી જમીન (ઓપન લેન્ડ)

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

#### (૨) લોડ બેરીંગ રટ્ટકચર :-

લોડ બેરીંગ રટ્ટકચર ઉપર બાંધેલ, ચણતર કામ, બંને બાજુ સીમેન્ટ પ્લાર્ટર તથા યોગ્ય સામગ્રી મોઝેક, કોટા રટોન વિગેરેથી ફર સંબંધી પ્લમ્બીંગ, વીજળીકરણ સાથે સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ.

#### (૩) આર.સી.સી. ફેમ રટ્ટકચર :-

આર.સી.સી.ફેમ, કોલમ, બીમ, બંને બાજુ પ્લાર્ટર, કોટા રટોન, મોજેક કે અન્ય સામગ્રીની ફરસંબંધી, પ્લમ્બીંગ, વીજળીકરણ સાથે સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ.

#### (૪) સેમી પકકા રટ્ટકચર -

આર.સી.સી. સ્લેબ વગર પરંતુ દિવાલ સાથે લોડ બેરીંગ રટ્ટકચર ઉપર બાંધેલ મકાન, બંને બાજુ પ્લાર્ટર, ફરસંબંધી, પ્લમ્બીંગ, વીજળીકરણ સાથે સંપૂર્ણ રીતે પૂર્ણ.

૭

(પ) ઔદ્યોગિક શેડ (આર.સી.સી. પકકા ):-

એવા ઔદ્યોગિક બાંધકામો કે જેનું બાંધકામ આર.સી.સી. હેમ સ્ટ્રક્ચર અને સ્લેબ સાથે થયેલ હોય.

(ક) ઔદ્યોગિક શેડ (પતરા વાળા શેડ):-

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

૨. બાંધકામના ભાવો:- (વર્ષ-૨૦૨૩)

(અ) બાંધકામ માટેના ભાવો:-

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

(બ) અધુરા બાંધકામ માટેના દર -

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

૩. 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.

૭

૪. કાર્પેટ એરિયા/ બિલ્ટ-અપ એરીયા :-

જે 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 વેલ્યુએશનની 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 :-

જ્યારે 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%
બીજા માળ	૧૦૦%	૯૫%
ત્રીજા અને તેનાથી ઉપર	૧૦૦%	૯૦%
ટોપ ફ્લોર	૯૫%	-

૭. બેંક, હોસ્પિટલ, નર્સિંગ હોમનું મૂલ્યાંકન :-

જ્યારે બેંક, હોસ્પિટલ, નર્સિંગ હોમ, પ્રથમ માળ કરતાં ઉપરના માળે આવેલી હોય ત્યારે સંબંધિત વેલ્યુએશનના ઓફિસના ભાવ ધ્યાને લેવાના રહેશે. પરંતુ આવી મિલકતો ભોચતળીયે અને પ્રથમ માળ ઉપર આવેલી હોય ત્યારે સંબંધિત વેલ્યુએશનના દુકાનના ભાવ ધ્યાને લેવાના રહેશે.

૭

૮. ભોંચર :-

જે ભોંચર રહેણાંક ઉપયોગ માટે લેવામાં આવ્યું હોય તો સંબંધિત વેલ્યુએશનના રહેણાંકના ભાવના ૪૦% મુજબ ગણવાના રહેશે. વાણિજ્ય વિષયક મિલકતોમાં ભોંચર માટે સંબંધિત વેલ્યુએશનના ૮૦% ગણવાના રહેશે.

૯. મેઝનીન :-

મેઝનીન ફ્લોર માટે સંબંધિત વેલ્યુએશનના 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 :-

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

માળ	રોડ ફ્રન્ટેજ મેળવતી દુકાનો માટે સંબંધિત વેલ્યુએશનના ટકા	રોડ ફ્રન્ટેજ ન મેળવતી દુકાનો માટે સંબંધિત વેલ્યુએશનના ટકા
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૧૦૦%	૭૫%
પહેલો માળ	૭૫%	૭૦%
બીજા માળ અને ઉપર	૭૦%	૬૫%

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

૧૧. ટેરેસ :-

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

9



૧૨. મિલકતની આજુબાજુની ખુદ્દી જમીન ( એપર્ટન્ટ લેન્ડ )

જ્યારે ફ્લેટ/ઓફીસ/દુકાનની બાજુમાં આવેલી ખુદ્દી જમીન ખરીદવામાં આવે ત્યારે તે ખુદ્દી જમીનના મુલ્યાંકન માટે સંબંધીત વેલ્યુએશનના ઓપન લેન્ડના ભાવના ૩૦% મુજબ ગણવાના રહેશે. આ બેગવાઈ ફ્લેટ / એપાર્ટમેન્ટ / ઓફીસ/દુકાન જેવા બાંધકામ કે જેના બાંધકામ સાથેના સંયુક્ત ભાવ આપેલ છે ત્યાં લાગુ પડશે.

૧૩. કાર પાર્કિંગ :-

જ્યારે કાર પાર્કિંગના વેચાણની કિંમત અંદાજવાની થાય ત્યારે નીચે મુજબ સંબંધિત વેલ્યુએશનના ભાવની ટકાવારી ગણવાની રહેશે.

બાંધકામનો પ્રકાર	કર્ડ પાર્કિંગ સંબંધીત વેલ્યુએશનના ટકા	ઓપન પાર્કિંગ સંબંધીત વેલ્યુએશનના ટકા
રહેણાંક	૧૦%	૫%
કોર્મશિયલ	૨૦%	૨૦%

નોંધ :- જ્યારે પાર્કિંગ ક્ષેત્રહૂળ દર્શાવેલ ન હોય ત્યારે પ્રત્યેક કાર માટે ૮ ચો.મી. ક્ષેત્રહૂળ ગણવાનું રહેશે. પરંતુ લેખમાં જે કોઈ ચોકકસ ક્ષેત્રહૂળ દર્શાવેલ હોય તો તે ધ્યાને લઈ ગણતરી કરવાની રહેશે અને જે ૮ ચો.મી. કરતાં ઓછું ક્ષેત્રહૂળ દર્શાવેલ હોય તો પણ ઓછામાં ઓછું ૮ ચો.મી. ક્ષેત્રહૂળ 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 ક્ષાળવણીની કિંમત ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી લેવાની રહેશે. આ હેતુ માટે રાજ્ય / કેન્દ્ર સરકારની યોજના હેઠળ બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકનાં મકાનોનો સમાવેશ થશે. નહો કરવાનાં હેતુથી બાંધવામાં આવેલ કોઈ પણ બોર્ડ / નિગમ કે સંસ્થા દ્વારા બાંધકામ થયેલ મકાનોનો સમાવેશ થશે નહીં.

(જે કિસ્સાઓમાં સરકારશ્રી ઢ્વારા કલમ-૯ હેઠળ ખહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરી કોઈ છૂટછાટ આપેલ હોય તો તે ધ્યાને લેવાની રહેશે.)

૭

**૧૫. જૂના બાંધકામની કિંમત :-**

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

જે ૧૫ વર્ષથી વધુ સમયના ભાડુઆત મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરવાનું થાય ત્યારે એ.એસ.આર મુજબ નક્કી કરેલ બજારકિંમતના ૮૦% ગણવાના રહેશે. ( આ માટે સળંગ ૧૫ વર્ષથી વધુ સમયના ભાડુઆત 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)

જે ખેતીની જમીન સક્ષમ અધિકારીની પરવાનગીથી બિનખેતી હેતુ માટે ખરીદવામાં આવેલ હોય, તેવા કિસ્સામાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી હેતુ માટે સંબંધિત વેલ્યુએશનના ઓપન લેન્ડના ભાવ ગણવાના રહેશે. પરંતુ જમીન ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ખરીદવામાં આવેલ હોય અને તે વેલ્યુએશનમાં ઔદ્યોગિક બિનખેતી ભાવ ઉપલબ્ધ હોય તો ઔદ્યોગિક બિનખેતી ભાવ ગણવાના રહેશે અને જે 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 હાળવવામાં આવે તેવા કિસ્સામાં ઔદ્યોગિક હેતુનો ભાવ ગણવાનો રહેશે. પરંતુ આવા કિસ્સામાં ઔદ્યોગિક એકમ ડ્વારા હોરેસ્ટ ખાતાને વનીકરણના હેતુ માટે જમીન હાળવવામાં આવે તે વ્યવહાર માટે આવી



વનીકરણના હેતુ માટે ક્ષાળવાતી જમીન પૂરતી બજારકિંમત નક્કી કરવા ખેતીની જમીનના ભાવો મુજબ બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.

૧૭. જે વિસ્તારમાં બ્લોક નંબર, રેવન્યુ સર્વે નંબરના રહેણાંકનાં ભાવો ઉપલબ્ધ હોય અને બિનખેતીનાં ઔદ્યોગિક/ 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/ ઔદ્યોગિક/ વાણિજ્ય 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 લઈ 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 લઈ 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 લઈ જમીનના દરના ૨.૫(અઢી) ગણાં દર ગણી જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.

૭

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

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

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

- જિલ્લાના શહેર કે ગ્રામ્ય વિસ્તારના કોઈ 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 વેલ્યુએશન કે ગ્રીડમાં સમાવેશ થતો હોય તે વેલ્યુએશન કે ગ્રીડના ભાવો ધ્યાને લઈ ગણતરી કરવાની રહેશે.
- ઇ.ત.(૧) વેલ્યુએશન 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 ખેતા W/0/1 નો ભાવ ગણવાનો રહેશે.

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



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

૨૨. જે સ.નં./ બ્લોક નં. નો એક કરતાં વધારે વેલ્યુઓન / ગ્રીડમાં સમાવેશ થયેલ હોય એટલે

કે બે વેલ્યુઓન / ગ્રીડમાં ભાવ દર્શાવેલ હોય તેવા કિસ્સામાં,

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

૨૩. જે કોઈ વેલ્યુઓન / ગ્રીડનો ભાવ નક્કી જ થયેલ ન હોય તો,

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

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

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

૨૫. જે વેલ્યુઓન ગ્રીડમાં બિનખેતીના ભાવ કરતાં ખેતીના ભાવ વધારે નક્કી 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.

