



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

13 चैत्र 1935 (श0)
(सं0 पटना 267) पटना, बुधवार, 3 अप्रील 2013

निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध विभाग
(निबंधन)

अधिसूचना
26 मार्च 2013

बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2013

सं0 I/एम¹-156/2005-611-भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (अधिनियम-II, 1899) की धारा-75 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिहार-राज्यपाल, बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2006 द्वारा यथा संशोधित, बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 का संशोधन करने हेतु निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं: -

- संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ।-(1) यह नियमावली बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली 2013 कही जा सकेगी।
 - इसका विस्तार संपूर्ण बिहार राज्य में होगा।
 - यह तुरत प्रवृत्त होगी।
- इस नियमावली में जब तक कोई बात विषय या संदर्भ में विरुद्ध न हो -
 - “एम.वी.आर.” से अभिप्रेत है प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की मार्गदर्शक पंजी।
 - “समिति” से अभिप्रेत है जिला मूल्यांकन समिति।
 - “विनिर्दिष्ट क्षेत्र” से अभिप्रेत है कोई जिला या जिला के अधीन अंचल अथवा राजस्व ग्राम।
- बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम-6 का उप-नियम-(1) एवं (2) निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किये जायेंगे: -

“6 प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य नियतन की प्रक्रिया: - (1) प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य, का निर्धारण प्रत्येक जिला में इस प्रयोजनार्थ स्थापित जिला मूल्यांकन समिति की अनुशंसा पर प्रत्येक वर्ष किया जाएगा। उक्त समिति केन्द्रीय मूल्यांकन समिति के समग्र मार्गदर्शन एवं पर्यवेक्षण में कार्य करेगी। केन्द्रीय मूल्यांकन समिति निम्नलिखित को मिलकर होगी: -

- | | |
|---|-------------|
| (i) प्रधान सचिव/सचिव
निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध विभाग | - अध्यक्ष |
| (ii) निबंधन महानिरीक्षक | - उपाध्यक्ष |
| (iii) राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के प्रधान सचिव द्वारा | |

- नाम निर्दिष्ट उस विभाग का संयुक्त सचिव स्तर का एक पदाधिकारी – सदस्य
- (iv) वित्त विभाग के प्रधान सचिव द्वारा नाम निर्दिष्ट उस विभाग का संयुक्त सचिव स्तर का एक पदाधिकारी – सदस्य
- (v) पथ निर्माण विभाग के प्रधान सचिव द्वारा नाम निर्दिष्ट उस विभाग का संयुक्त सचिव/मुख्य अभियंता स्तर का एक पदाधिकारी – सदस्य
- (vi) भवन निर्माण विभाग के प्रधान सचिव द्वारा नाम निर्दिष्ट उस विभाग का संयुक्त सचिव/मुख्य अभियंता स्तर का एक पदाधिकारी – सदस्य
- (vii) नगर विकास विभाग के प्रधान सचिव द्वारा नाम निर्दिष्ट उस विभाग का संयुक्त सचिव/मुख्य अभियंता स्तर का एक पदाधिकारी – सदस्य
- (viii) उप निबंधन महानिरीक्षक/सहायक निबंधन महानिरीक्षक (राजस्व संग्रहण के प्रभारी पदाधिकारी) – सदस्य-सह-सचिव

उपर्युक्त केन्द्रीय मूल्यांकन समिति, नियम-6(2)(क) के अधीन गठित जिला मूल्यांकन समिति को आवश्यकतानुसार दिशा-निर्देश देगी। यह समिति, समय-समय पर, प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की समीक्षा एवं पर्यवेक्षण करेगी। यदि समिति समीक्षा के दौरान विसंगति पाती है अथवा समुचित विचार के लिए उसके समक्ष उपस्थापित होता है तो समिति सम्यक तथ्यों पर विचार कर उसका निराकरण करेगी, परन्तु विसंगति निराकरण होने तक जिला मूल्यांकन समिति द्वारा निर्धारित प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य लागू रहेगा।

- (2) (क) प्रत्येक जिला में समाहर्ता की अध्यक्षता के अधीन एक जिला मूल्यांकन समिति होगी। निम्नलिखित व्यक्ति इस समिति के अन्य सदस्य होंगे: –
- (i) अपर समाहर्ता – सदस्य
- (ii) जिला अवर निबंधक – सदस्य-सह-सचिव
- (iii) नगर निगम/नगर पालिका/नगर परिषद्/नगर पंचायत के सभी संबंधित कार्यपालक पदाधिकारी – सदस्य
- (iv) कार्यपालक अभियन्ता, भवन निर्माण विभाग – सदस्य
- (v) सभी संबंधित उप समाहर्ता, भूमि सुधार – सदस्य
- (vi) सभी संबंधित अवर निबंधक – सदस्य
- (vii) सभी संबंधित अंचलाधिकारी – सदस्य
- (ख) निबंधन महानिरीक्षक जिला मूल्यांकन समिति द्वारा भूमि के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य निर्धारण हेतु ग्रामीण क्षेत्रों के लिए भूमि का वर्गीकरण निर्धारित करेंगे।
- (ग) जिला मूल्यांकन समिति प्रत्येक तीन वर्ष पर इस नियम के उप-नियम (2)(च) में वर्णित प्रक्रिया के अनुसार जिला में शहरी/पेरीफेरल/ग्रामीण क्षेत्र के भूमि/सम्पत्ति के हर मौजा/वार्ड के प्रत्येक किस्म के लिए भूमि का प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य आकलित कर निर्धारण हेतु आकलित बाजार मूल्य अनुशासित करेगी।
- (घ) इस नियम के उप-नियम (2)(ग) में वर्णित 03 वर्षों के बीच की अवधि में प्रत्येक वर्ष प्रत्येक मौजा/वार्ड के हरेक किस्म की भूमि से संबंधित प्राक्कलित न्यूनतम मूल्यांकन का निर्धारण निम्नवत् आधार पर जिला मूल्यांकन समिति की अनुशांसा पर किया जायेगा। इस प्रकार वर्णित 03 वर्षों की अवधि के बीच की अवधि में वार्षिक पुनरीक्षण हेतु इस नियम के उप-नियम (2)(च) के वृहत प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी: –
- (i) जिला समाहर्ता प्रत्येक राजस्व अंचल के प्रत्येक हल्का तथा अधिसूचित क्षेत्र/नगरपालिका निगम के वार्डों के भीतर अवस्थित प्रत्येक कोटि की ऐसी भूमि/सम्पत्ति के उच्चतम मूल्य का पाँच हस्तान्तरण से संबंधित आँकड़े संबद्ध निबंधन पदाधिकारी से प्राप्त करेगा जिन्हें पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष में रजिस्ट्रीकृत किया गया हो या रजिस्ट्रीकरण के लिये प्रस्तुत किया गया है।
- (ii) प्रत्येक कोटि की भूमि/संपत्ति से संबंधित उप-नियम (1) के अधीन यथा प्राप्त किये गये पाँच उच्चतम मूल्य के हस्तान्तरण के औसत मूल्य तथा निरीक्षण एवं सर्वेक्षण से प्राप्त मूल्य के आधार पर उस क्षेत्र में उस कोटि की भूमि/संपत्ति का प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य निर्धारित किया जायेगा। परन्तु, यह कि पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष में किसी क्षेत्र विशेष में उस कोटि की भूमि/संपत्ति के पाँच से कम हस्तान्तरण रजिस्ट्रीकरण

हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया हो तो कोटि के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य का निर्धारण का आधार सर्वेक्षण तथा उस दर का होगा, जो उसके समीपवर्ती क्षेत्र की वैसी ही समरूप भूमि/सम्पत्ति के लिये निर्धारित की गयी हो।

परन्तु उपरोक्त बीच के वर्षों में ग्रामीण क्षेत्र की कृषि भूमि के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्यांकन दर में वृद्धि नहीं की जायेगी। ग्रामीण क्षेत्र की कृषि भूमि के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्यांकन में वृद्धि प्रत्येक तीन वर्ष पर ही की जा सकेगी।

(ड.) "पेरिफेरल क्षेत्र" से अभिप्रेत है, नगर निगम की सीमा से 8 कि.मी., नगर परिषद् सीमा से 4 कि.मी. एवं नगर पंचायत की सीमा से 2 कि.मी. की परिधि वाले क्षेत्र की भूमि। यदि किसी ग्रामीण मौजा का अंश भी पेरिफेरल एरिया में पड़ेगा, तो संपूर्ण मौजा को पेरिफेरल ही माना जाएगा।

(च) उपरोक्त उप-नियम-(2)(ग) के अन्तर्गत आकलन हेतु -

(i) जिला अवर निबंधक, प्रत्येक वर्ष में पूर्व वर्ष के माह दिसम्बर से वर्तमान वर्ष के माह नवम्बर तक की अवधि में निबंधित सभी मौजों/शहरी क्षेत्र के वार्डों की मुहल्लावार/लोकेशनवार प्रत्येक कोटि की भूमि/संपत्ति के लिए उच्चतम मूल्य दरों वाले पाँच हस्तान्तरण दस्तावेज के औसत से संबंधित आँकड़े, अपने क्षेत्राधिकार सहित, अधीनस्थ सभी अवर निबंधकों से प्राप्त करेगा और सभी आँकड़े 31 दिसम्बर तक तैयार कर जिला मूल्यांकन समिति को उपलब्ध कराये जायेंगे।

(ii) जिला मूल्यांकन समिति द्वारा जिला अवर निबंधक से प्राप्त उपरोक्त आँकड़े के अलावा स्थल निरीक्षण के आधार पर भूमि के प्रत्येक किस्म का मूल्य आकलित किया जा सकेगा। मूल्य आकलन के समय समिति अंचल कार्यालय से प्राप्त प्रतिवेदन, केन्द्र/राज्य सरकार से प्राप्त आँकड़े, क्षेत्र में लगने वाली नई परियोजनाएँ, प्रस्तावित नई सड़कों तथा कस्बाई क्षेत्र के विकास की समीक्षा कर उसके प्रभाव का भी समावेश मूल्य आकलन में कर सकेगी।

(iii) समिति शहरी क्षेत्र की भूमि/सम्पत्ति के मूल्य में वृद्धि हेतु संरचनात्मक विकास, यथा-नए सड़कों का निर्माण, वर्तमान/निकट भविष्य में मेट्रो रेल की व्यवस्था, पब्लिक ट्रान्सपोर्ट की सुविधा/विकास, नगर विकास विभाग की वर्तमान/निकट भविष्य की योजनाओं, बाजार/कार्यालयों/मनोरंजन सुविधाओं/संस्थाओं/उद्योगों से निकटता, शहरीकरण की प्रवृत्ति, उद्योगों की स्थापना, समरूप प्रकृति वाले भूखंडों के मूल्यों आदि कारकों पर भी विचार कर सकेगी।

(iv) समिति संरचना की दरों के आकलन हेतु भवन निर्माण में प्रयुक्त सामग्रियों की मूल्य वृद्धि, श्रमिकों की मजदूरी में वृद्धि और पूँजी के लागत खर्च पर विचार कर सकेगी।

(v) समिति किसी क्षेत्र विशेष का स्थल निरीक्षण कराकर मूल्यांकन प्रतिवेदन प्राप्त कर सकेगी।

(vi) समिति किसी राजकीय प्रतिवेदन या कार्यालय के आँकड़ों का प्रयोग आकलन हेतु कर सकेगी।

(vii) समिति विभाग द्वारा विकसित Visual M.V.R. Software के द्वारा किए गए विश्लेषण के आधार पर भी समीक्षा करते हुए आकलन कर सकेगी।

(viii) समिति किसी व्यक्ति को बुलाकर उससे बयान प्राप्त कर सकेगी।

सभी प्रकार के तथ्यों की यथासंभव समीक्षा कर समिति सभी क्षेत्रों के प्रत्येक कोटि की भूमि/सम्पत्ति के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य का आकलन करेगी।

परन्तु समिति द्वारा आकलित किए गए प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य जिला अवर निबंधक द्वारा उपर्युक्त खंड (च)(i) के अधीन यथा आपूरित पाँच उच्चतम हस्तान्तरण के औसत मूल्य की दर से कम नहीं होगा। कृषि भूमि के मूल्यांकन हेतु पाँच उच्चतम मूल्यांकन दरों वाले दस्तावेजों में 5 डिसमिल से कम अन्तरण वाले दस्तावेजों को शामिल नहीं किया जाएगा। परन्तु यह भी कि यदि समिति को यह प्रतीत होता है कि किसी मौजा का प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य को अपने पक्ष में प्रभावित करने के लिए किसी दस्तावेज में अप्रत्याशित रूप से सम्पत्ति का मूल्य दर ज्यादा दर्शाया गया है, जो बाजार मूल्य से काफी अधिक प्रतीत हो, तो वैसी स्थिति में उक्त दस्तावेज को छोड़कर उसके बाद के पाँच उच्चतम मूल्यांकन दरों वाले दस्तावेजों के आधार पर ही औसत दर की गणना की जाएगी।

(छ) समिति प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की अनुशांसा के पूर्व जिले के प्रमुख कार्यालयों (समाहरणालय, निबंधन कार्यालय, विकास भवन आदि) के नोटिस बोर्डों पर तथा स्थानीय प्रकाशन वाले दो समाचार पत्रों में इस आशय का विज्ञापन देगी कि जिला में भूमि/सम्पत्ति

का ड्राफ्ट न्यूनतम निर्धारित मूल्य का अवलोकन संबंधित जिला के बेवसाईट पर किया जा सकता है एवं इसकी आपत्ति विज्ञापन के प्रकाशन के 15 दिनों के अंदर जिला अवर निबंधक के समक्ष की जा सकेगी। आपत्ति प्राप्त होने पर जिला अवर निबंधक समिति को आपत्तियों से अवगत कराएँ एवं आपत्तियों पर समिति निर्णय लेकर 20 मार्च तक अपनी अनुशंसा जिला अवर निबंधक को सौंप देगी।

- (ज) समिति द्वारा अनुशंसित प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य को जिला अवर निबंधक 31 मार्च तक अधिसूचित कर देगे।
- (झ) जिला अवर निबंधक अधीनस्थ कार्यालयों को शहरी, पेरिफेरल एवं ग्रामीण क्षेत्रों हेतु अधिसूचित प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की मार्गदर्शक पंजियों की प्रति ससमय उपलब्ध करायेंगे तथा केन्द्रीय मूल्यांकन समिति को उसकी एक प्रति प्रेषित करेंगे।
- (ञ) उपलब्ध कराये गए प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की मार्गदर्शक पंजी को निबंधन पदाधिकारी द्वारा अपने कार्यालयों के सुगोचर स्थान पर जन साधारण की जानकारी हेतु प्रदर्शित किए जाएँगे।
- (ट) उपर्युक्त उप-नियम-(2)(च)(i), (छ) एवं (ज) पर वर्णित समयावधि के पालन में सम्यक छूट निबंधन महानिरीक्षक द्वारा दी जा सकेगी।”

4. बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम-6 का उप-नियम-(6) के उपरांत निम्नलिखित उप-नियम-(7) जोड़ा जाएगा: -

“(7)-**विशेष पुनरीक्षण की शक्तियाँ:** - केन्द्रीय मूल्यांकन समिति के अध्यक्ष समिति की अनुशंसा के उपरांत किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में निर्धारित प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य को विशेष पुनरीक्षण हेतु निम्नलिखित परिस्थितियों में जिला मूल्यांकन समिति को आदेश कर सकेंगे: -

- (क) औद्योगिक क्षेत्र/आधारभूत संरचनाओं की परियोजनाओं की स्थापना।
- (ख) वृहत पैमाने पर आवासीय परियोजनाओं का विकास।
- (ग) कोई अन्य विशेष परिस्थिति, जिसका किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में अचल सम्पत्ति के मूल्यों पर गंभीर प्रभाव हो।

यह प्रावधान नियमावली के अन्य नियमों को अतिक्रमित कर सकेगा।”

5. बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995, समय-समय पर यथा संशोधित, के नियम-8 के उप-नियम (1), (2) एवं (3) (परन्तुकों को छोड़कर) निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किये जाएँगे: -

- “(1)- ग्रामीण (गैर-कृषि), पेरिफेरल एवं शहरी क्षेत्रों की भूमि/सम्पत्ति के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की मार्गदर्शक पंजी प्रत्येक वर्ष पुनरीक्षित की जाएगी। शहरी एवं पेरिफेरल क्षेत्रों की न्यूनतम बाजार मूल्य की मार्गदर्शक पंजी केन्द्रीय मूल्यांकन समिति की अनुशंसा पर यदि आवश्यक पाया जाय तो वर्ष में दो बार पुनरीक्षित की जा सकेगी।”
- “(2)- पुनरीक्षित न्यूनतम प्राक्कलित बाजार मूल्य की मार्गदर्शक पंजी पहली अप्रैल, से कार्यान्वित होगी और यदि केन्द्रीय मूल्यांकन समिति की अनुशंसा पर वर्ष में दुबारा इसका पुनरीक्षण किया जाय तो यह द्वितीय पुनरीक्षण की तिथि से कार्यान्वित होगी।”
- “(3)- ग्रामीण क्षेत्र के कृषि योग्य भूमि/सम्पत्ति के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य का पुनरीक्षण प्रत्येक तीन वर्ष पर की जा सकेगी।”

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
संदीप पौण्डरीक,
सरकार के सचिव।

The 26th March 2013

THE BIHAR STAMP (PREVENTION OF UNDER VALUATION OF INSTRUMENTS) AMENDMENT RULES, 2013

No. I/M¹-156/2005-611—In exercise of the powers conferred by Section-75 of the Indian Stamp Act, 1899 (Act II of 1899), the Governor of Bihar is pleased to make the following Rules to amend the Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) Rules, 1995 as amended by the Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) (Amendment) Rules, 2006: --

1. *Short title, extent and commencement.*— (1) These Rules may be called the Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) (Amendment) Rules, 2013.
- (2) It shall extend to the whole of the State of Bihar.
- (3) It shall come into force at once.

2. In these rules, unless there is anything repugnant in the subject or context:-
- “M.V.R.” means the guide line register of estimated minimum value.
 - “Committee” means the District Valuation Committee.
 - “Specified area” means any district or circles or revenue villages under any district.
3. Sub-rule (1) & (2) of Rule-6 of the Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) Rules,1995 shall be substituted by the following: -
- “6. Process for fixation of estimated minimum market value: - (1) Estimated minimum value shall be fixed in every district every year on the recommendation of District Valuation Committee established for this purpose. The Committee shall function under the overall guidance & supervision of Central Valuation Committee constituted at State level. The Central Valuation Committee shall consist of the following: -
- Principal Secretary/Secretary - Chairman
Department of Registration, Excise & Prohibition
 - Inspector General of Registration - Vice Chairman
 - An officer of the Joint Secretary Level from Revenue & Land Reforms Department nominated by the Principal Secretary of that Department - Member
 - An officer of the Joint Secretary Level from Finance Department nominated by the Principal Secretary of that Department - Member
 - Joint Secretary/An officer of the Chief Engineer Level from Road Construction Department nominated by the Principal Secretary of that Department - Member
 - Joint Secretary/An officer of the Chief Engineer Level from Building Construction Department nominated by the Principal Secretary of that Department - Member
 - Joint Secretary/An officer of the Chief Engineer Level from Department of Urban Development nominated by the Principal Secretary of that Department - Member
 - Deputy Inspector General of Registration/
Assistant Inspector General of Registration
(Officer in-charge revenue collection) -Member-cum-Secretary

The above Central Valuation Committee shall, give instructions, as necessary to the District Level Committee constituted under Rule-6(2)(a). This committee shall from time to time, scrutinize & supervise the MVR. If upon scrutiny, the Committee finds any anomaly or is brought to its notice, then the committee shall address the anomaly after due consideration of facts. However, the estimated minimum value determined by the District Valuation Committee shall continue to be in operation till the rectification of anomaly.

- (2) (a) In every district there shall be a District Valuation Committee under the chairmanship of the Collector. The following persons shall be the other members of this Committee: -
- | | |
|---|-------------------------|
| (i) Additional Collector | -- Member |
| (ii) The District Sub-Registrar | -- Member-Cum-Secretary |
| (iii) All concerned Executive Officer of
Nagar Nigam/NagarPalika/ Nagar Parishad/
Nagar Panchayat | -- Member |
| (iv) Executive Engineer, Buildings Construction
Department | -- Member |
| (v) All Dy. Collector Land Reforms concerned | -- Member |
| (vi) All Sub-Registrars concerned | -- Member |
| (vii) All Circle Officers concerned | -- Member |
- (b) Inspector General of Registration shall determine the classification of land of rural areas for fixation of minimum market value of land.
- (c) District valuation committee shall recommend at an interval of every 3 years the estimated minimum value for each category of land/property in every mouza/ward of urban/peripheral/ rural areas of the district according to procedure mentioned sub-rule (2)(f) this rule.
- (d) In the intervening years falling between the three years as stated in sub-rule(2)(c) of this rule, the estimated minimum value of each category of land of each mauza/ward shall be determined by the District Level Committee as stated below. In such determination, the detailed process described in sub-rule (2)(f) of this rule shall not be necessary: -
- | |
|--|
| (i) The District Collector shall obtain from the Registering Officer concerned the figures relating to the five conveyances of highest value of each category of land/property situated within each Halka of every revenue circle and ward of Notified Area/Municipality/ Corporation that have been registered/presented for registration in the preceding financial year. |
| (ii) The average value of conveyances of five highest value as obtained above pertaining to each category of land/property shall along with market survey deemed the basis for determining the estimated minimum value of land/property of that category in that area. Provided that if less than five conveyances or no conveyance of land/property of that category of a particular area have been registered/presented for registration in the preceding financial year the same rates as that determined for the similar land/property of an adjoining area along with market survey shall be the basis for determining the estimated minimum value. |
- Provided that there shall be no enhancement in estimated minimum value of agricultural land in rural areas in the intervening two years.
- (e) Peripheral area means the land lying in the area within a radius of 8 kms from boundaries of municipal corporation, 4 kms from boundaries of municipalities and 2 kms from boundaries of Notified Area Committees. But the whole mouza shall be treated as peripheral if any part of the that rural mouza is within the peripheral area.

- (f) For estimation under aforesaid sub-rule 2(c). -
- (i) The District Sub-Registrar shall obtain for all categories of land/property figures of overage of five conveyances having highest valuation rates in every category of land/property of all villages/wards of urban area muhalla-wise/location-wise registered within the period from the month of December of the previous year to the month of November of the current year from all the registering officers of the sub-district of their jurisdiction including his own jurisdiction and shall present all figures before the District Valuation Committee by 31st December.
 - (ii) The District valuation committee shall estimate the value of every category of land on the basis of spot inspections in addition to the above mentioned figures received from District Sub Registrar. The Committee may rely upon report from Circle office, figures from Central/State Government, new projects being implemented in the region, proposed new roads and the developments of small towns in determination of the estimation of market value.
 - (iii) The committee may take into consideration factors such as the urban land/property infrastructural development such as construction of new roads, provision of metro rail, improvement/introduction of public transport facilities, future/existing plan of urban development department, nearness to market/offices/recreational facilities/institution/factories trends of urbanization, establishment of industries, valuation of properties of similar nature etc.
 - (iv) The committee may consider the rise in prices of building materials, rise in labour's wages and cost of capital while estimating the minimum rates of constructions.
 - (v) The committee may receive valuation reports regarding any specified area by spot inspection.
 - (vi) The committee may use the data of any office or Government report for arriving at estimated minimum value.
 - (vii) The committee may rely on Visual MVR Software developed by the Department for arriving at estimated minimum value.
 - (viii) The committee may summon any person and record his/her statement.

The committee shall estimate minimum value of land/property of every category of entire area by scrutinizing all the facts and data received.

Provided that the valuation so done by the Committee shall not be less than the average value of five conveyances having highest value as supplied to it under clause (2)(f)(i) by the District Sub-Registrar. For valuation of agricultural land, documents involving conveyance of land less than 5 decimals shall not be included in the aforesaid five documents.

Provided further that if it appears to the committee that the valuation rate has been shown extra ordinarily high in comparison to

the market rates in any document of the mouza with a motive to influence the estimated minimum value, then in that case the said document shall not be included in the aforesaid 5 documents having highest value.

- (g) The committee shall display on the notice board of the important offices (Collectorate, Registration offices, Vikas Bhawan etc.) and advertise in two new papers having local circulation that the draft estimated minimum value of the land/property can be seen on the website of the district and any objections can be submitted to the District Sub Registrar within 15 days of the publication of the advertisement. The District Sub Registrar upon receipt of objections shall place them before the committee which shall decide upon the objections and submit its recommendation to the District Sub Registrar by 20th March.
- (h) The District Sub-Registrar shall notify the estimated minimum value recommended by the committee by 31st March.
- (i) District Sub Registrar shall make available the copies of notified MVR for rural and urban areas to its subordinate offices and shall also forward a copy to the Central Valuation Committee.
- (j) Every registering officer shall ensure that a copy of the Estimated Minimum Value is exhibited at some conspicuous place in the registration offices for the information of public.
- (k) Appropriate exemption in the time frame towards implementation of aforesaid sub-rule-(2)(f)(i), (g) & (h) can be granted by the Inspector General of Registration. "

4. In Rule-6 of the Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) Rules, 1995, sub-rules-(7) shall be added after sub-rule-(6) of Rule-6 as follows: --

"(7) **Powers of special revision.**- The Chairman of the Central Valuation Committee may under the recommendation of the Committee order the District Valuation Committee for a special revision of Estimated Minimum Value in any specified area under the following circumstances.--

- (a) Setting up of an industrial estate or infrastructural projects.
- (b) Development of large scale housing projects.
- (c) Any other special circumstance having a major impact on the value of immovable property in any specified area.

This provision shall over ride any other provision in the rules."

5. Sub-rule-(1), (2) & (3) of Rule-8 (except provisos) of Bihar Stamp (Prevention of Under Valuation of Instruments) Rules, 1995 as amended from time to time, shall be substituted by the following: -

"(1)- Estimated Minimum Value of land/property of urban/peripheral/rural (non-agricultural) areas shall be revised every year. Estimated Minimum Value of urban areas may be revised twice in an year on the recommendation of Central Valuation Committee, if found necessary."

"(2)- Revised Estimated Minimum Value shall be implemented with effect from 01st April, and if revised twice in a year on the recommendation of Central

Valuation Committee, shall be implemented with effect from the date next to the date of second revision."

- "(3)- Estimated Minimum Value of land/property of rural agricultural land shall be revised every three years."

By order of the Governor of Bihar,
SANDEEP POUNDRIK,
Secretary to the Government.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 267-571+500-डी0टी0पी0।
Website: <http://egazette.bih.nic.in>