

**বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক**  
**প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।**

**ক্রেডিট বিভাগ-১**

পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং ০৩/২০১৮

তারিখ: ০১/০১/২০১৮

বিষয়ঃ ব্যাংক খণ্ডের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসংগে।

পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং-২৪/২০১০ তারিখ: ২৪/১১/২০১০ ও পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং-০৯/২০১৩ তারিখ: ১৮/০৭/২০১৩ এবং ক্রেডিট বিভাগ-১ এর সার্কুলারলেটার নং-প্রকা/ক্রঃবিঃ-১/৩(৫৪)/২০১৬-২০১৭/৫৭৯(১২০০) তারিখ: ১৭/০৪/২০১৭ এর নির্দেশনা মোতাবেক ব্যাংক খণ্ডের বিপরীতে প্রস্তাবিত বন্ধকি জমিসহ স্থাবর সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের নীতিমালা জারী করা হয়, যা বর্তমানে প্রচলিত আছে। বিভিন্ন এলাকার জামানতি সম্পত্তির প্রকৃত মূল্য সময়ের বিবর্তনে ও চাহিদার ক্রমবর্ধমান বৃদ্ধির সাথে সাথে বৃদ্ধি পাচ্ছে। ব্যাংকের বিনিয়োগ বৃদ্ধির স্বার্থে হালনাগাদ মূল্যের ভিত্তিতে বন্ধকী জমির মূল্যায়ন করার অত্যাবশ্যকতা অনুভূত হওয়ায় এ বিষয়ে বন্ধকি স্থাবর সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ সম্পর্কে সংশোধিত নীতিমালা পরিচালনা পর্ষদের ৩০/১১/২০১৭ তারিখে অনুষ্ঠিত ৬৯৭তম সভার অনুমোদনের প্রেক্ষিতে জারী করা হল :

**০১। ২০.০০ লক্ষ টাকার নীচের খণ্ডের ক্ষেত্রে মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতিঃ**

(ক) বিভাগীয়, জেলা শহর, পৌরসভা, সিটি কর্পোরেশনভূক্ত এলাকাসমূহ, বিশেষ বাণিজ্যিক গুরুত্ব সম্পন্ন এলাকা সমূহ, বৃহত্তর জেলা সদর, কতিপয় বাণিজ্যিক গুরুত্বপূর্ণ পৌর এলাকা সমূহ, অন্যান্য নুন্তর জেলা সদর/অন্যান্য পৌর এলাকাসমূহ ও অন্যান্য এলাকার জমির ধরণ ভেদে একর প্রতি জমির মূল্য সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে মৌজাওয়ারী জমির প্রকৃতি (বাণিজ্যিক/আবাসিক/নাল ইত্যাদি) অনুযায়ী নির্ধারণ করতে হবে।

উক্ত পদ্ধতিতে প্রস্তাবিত বন্ধকী সম্পত্তির (জমি) মূল্য নির্ধারণের সময় সংশ্লিষ্ট শাখা পর্যায়ের কমিটি কর্তৃক সম্মিলিতভাবে প্রস্তাবিত বন্ধকী জমি আবশ্যিকভাবে সরেজমিনে পরিদর্শন করে জমির অবস্থান/প্রকৃতি অনুযায়ী মূল্যের সঠিকতা নিশ্চিত পূর্বক প্রকৃত বাজার মূল্য নির্ধারণ করবেন এবং সঠিক মূল্য গ্রহণ পূর্বক এল,এফ-৫ এর সংশ্লিষ্ট কলামে সংশ্লিষ্ট সুপারিশকারী/মণ্ডুরকারী কর্মকর্তাগণ স্বাক্ষর করবেন। এক্ষেত্রে প্রচলিত নিয়মের পাশাপশি শাখা পর্যায়ের জন্য গঠিত মূল্যায়ন কমিটির (এলপিও ব্যতীত) মাধ্যমে নির্ধারিত ছকে মূল্যায়ন প্রতিবেদন প্রস্তুত করতে হবে। প্রস্তাবিত জমির প্রকৃত বাজার মূল্য সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের মৌজা ভিত্তিক নির্ধারিত সর্বনিম্ন বাজার মূল্যের চেয়ে কম হলে কম মূল্যই গ্রহণ করতে হবে ( প্রকৃত বাজার মূল্য ও মৌজা রেটের মধ্যে যেটি কম )। তাছাড়া, প্রকৃত মূল্য বেশী হলেও এমসিএল নির্ধারণের ক্ষেত্রে কোনভাবেই সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের নির্ধারিত মৌজার সর্বনিম্ন মূল্য অতিক্রম করা যাবে না।

(খ) অনুচ্ছেদ ১(ক) এতে বর্ণিত এলাকাসমূহ (সিটি কর্পোরেশন, বৃহত্তর জেলা সদর, পৌর এলাকা ইত্যাদি) এর বাইরে অবস্থিত যে কোন এলাকার কৃষি জমি বা অন্যান্য বন্ধকযোগ্য জমি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে সংগৃহীত বিভিন্ন এলাকার পৃথক পৃথক মৌজার সর্বনিম্ন রেটের ভিত্তিতে জমির মূল্য নির্ণয় পূর্বক এমসিএল নির্ধারণ করতে হবে।

চলমান পাতা-০২

প্রিমিয়াম

০২। ২০.০০ লক্ষ টাকা ও তদূর্ধ খণের ক্ষেত্রে বন্ধকীতব্য জমির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতিঃ

২০.০০ লক্ষ টাকা ও তদূর্ধ খণের জামানতি সম্পত্তির (জমি) মূল্য অত্র পরিপত্রের সাথে সংযুক্ত “মূল্যায়ন প্রতিবেদন” ছক অনুসারে সংশ্লিষ্ট কমিটি কর্তৃক নির্ধারণ করতে হবে। নির্ধারিত ছকে জামানতি সম্পত্তি মূল্যায়নের পর প্রাপ্ত তথ্য উপাত্তের সারসংক্ষেপ খণ নথি মূল্যায়নের পূর্বানুমান প্রতিবেদন (এল,এফ-৫) এর সংশ্লিষ্ট কলামে প্রদর্শিত ছকে লিপিবদ্ধ করে মূল্যায়ন ও এমসিএল নির্ধারণ করতে হবে। এল,এফ-৫ এর সংশ্লিষ্ট স্থানে মণ্ডুরকারী/সুপারিশকারী কর্মকর্তা হিসাবে শাখা ব্যবস্থাপক/সংশ্লিষ্ট আধিকার্যকলিক/মুখ্য আধিকার্যকলিক ব্যবস্থাপক, উপ-মহাব্যবস্থাপক, কর্পোরেট শাখা/বিভাগীয় কার্যালয়/স্থানীয় মুখ্য কার্যালয় স্বাক্ষর করবেন। বিভাগীয় কার্যালয়/ স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের মহাব্যবস্থাপক প্রতিবেদনকৃত মূল্যায়ন ও এমসিএল অনুমোদন/প্রতিস্বাক্ষর করবেন। অর্থাৎ মাঠ কার্যালয় হতেই জামানতি সম্পত্তির মূল্য চূড়ান্তভাবে নির্ধারিত হবে।

০৩। এলাকা ভিত্তিক সর্বোচ্চ মূল্যায়ন সিলিং বাতিল করে তার স্থলে কমিটি কর্তৃক মূল্য নির্ধারণ করা হবে। জমি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে সংগৃহীত বিভিন্ন এলাকার পৃথক পৃথক মৌজার সর্বনিম্ন রেটের ভিত্তিতে জমির মূল্য নির্ণয় পূর্বক এমসিএল নির্ধারণ করতে হবে। এমসিএল নির্ধারণের সময় বন্ধকীতব্য সম্পত্তির বাজারমূল্য গ্রহণ করা হলে সহজামানত সম্পত্তির মূল্য খণাংকের নূন্যতম ১.৫ গুণ হতে হবে। তবে এক্ষেত্রে বাজারমূল্য / তাংক্ষনিক বিক্রয়মূল্য ও মৌজা মূল্য বিবেচনায় নিতে হবে। নিম্নোক্ত ভাবে মূল্যায়ন কমিটি গঠিত হবেঃ

মূল্যায়ন কমিটি নিম্নোক্তভাবে গঠিত হবেঃ

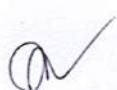
(১) বিভাগীয় মূল্যায়ন কমিটিঃ (৬০.০০ লক্ষ টাকা ও তদূর্ধ খণের ক্ষেত্রে)ঃ

১।	উপ-মহাব্যবস্থাপক (পরিচালন) (সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় কার্যালয়)	সভাপতি
২।	মুখ্য আধিকার্যকলিক/আধিকার্যকলিক ব্যবস্থাপক /কর্পোরেট শাখার উপমহাব্যবস্থাপক	সদস্য
৩।	বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তা /তাঁর কার্যালয়ের উপযুক্ত কর্মকর্তা	সদস্য
৪।	সহকারী মহাব্যবস্থাপক (মুখ্য আধিকার্যকলিক কার্যালয়)/উদ্বৃত্তন মুখ্য কর্মকর্তা (আধিকার্যকলিক কার্যালয়)।	সদস্য
৫।	সংশ্লিষ্ট শাখা প্রধান / কর্পোরেট শাখার সহকারী মহাব্যবস্থাপক (খণ)	সদস্য- সচিব
৬।	প্রকৌশলী (মুখ্য আধিকার্যকলিক/আধিকার্যকলিক কার্যালয়)/বিভাগীয় কার্যালয়	সদস্য
৭।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা	সদস্য

(২) মুখ্য আধিকার্যকলিক/আধিকার্যকলিক মূল্যায়ন কমিটিঃ

(২০.০০ লক্ষ টাকা ও তদূর্ধ তবে ৬০.০০ লক্ষ টাকার নিম্ন পর্যন্ত খণের ক্ষেত্রে)ঃ

১।	মুখ্য আধিকার্যকলিক/আধিকার্যকলিক ব্যবস্থাপক	সভাপতি
২।	আধিকার্যকলিক নিরীক্ষা কর্মকর্তা /তাঁর কার্যালয়ের উপযুক্ত কর্মকর্তা	সদস্য
৩।	সহকারী মহাব্যবস্থাপক (মুখ্য আধিকার্যকলিক কার্যালয়)/উদ্বৃত্তন মুখ্য কর্মকর্তা (আধিকার্যকলিক কার্যালয়)।	সদস্য
৪।	সংশ্লিষ্ট শাখা প্রধান	সদস্য- সচিব
৫।	প্রকৌশলী /সহকারী প্রকৌশলী (মুখ্য আধিকার্যকলিক/আধিকার্যকলিক কার্যালয়)	সদস্য
৬।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা	সদস্য



## (৩) কর্পোরেট শাখার জন্য মূল্যায়ন কমিটি:

(২০.০০ লক্ষ টাকা ও তর্দুধ তবে ৬০.০০ লক্ষ টাকার নিম্ন পর্যন্ত খণ্ডের ক্ষেত্রে):

১।	উপ-মহাব্যবস্থাপক (কর্পোরেট শাখা)	সভাপতি
২।	বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তার কার্যালয়ের উপযুক্ত কর্মকর্তা	সদস্য
৩।	সহকারী মহাব্যবস্থাপক (খণ্ড)/উদ্বৃত্ত মুখ্য কর্মকর্তা (খণ্ড)	সদস্য-সচিব
৪।	প্রকৌশলী/সহকারী প্রকৌশলী (বিভাগীয় কার্যালয়/কর্পোরেট শাখা)	সদস্য
৫।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা	সদস্য

## (৪) এল,পি,ও এর জন্য মূল্যায়ন কমিটি: (২০.০০ লক্ষ টাকা ও তর্দুধ খণ্ডের ক্ষেত্রে):

১।	উপ-মহাব্যবস্থাপক (খণ্ড)	সভাপতি
২।	সহকারী মহাব্যবস্থাপক (খণ্ড)	সদস্য-সচিব
৩।	প্রত্যবেক্ষণ ও নিরীক্ষা বিভাগ-১ এর মনোনীত উপযুক্ত প্রতিনিধি	সদস্য
৪।	প্রকৌশলী/সহকারী প্রকৌশলী	সদস্য
৫।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা	সদস্য

\* ২০.০০ লক্ষ টাকা এর নিম্নে খণ্ড প্রস্তাবের জন্য এ পরিপত্রে ১ অনুচ্ছেদের নির্দেশনা পরিপালন করতে হবে।

\* ২০.০০ লক্ষ টাকা এর উর্দ্ধে খণ্ড প্রস্তাবের জন্য এ পরিপত্রে ২ অনুচ্ছেদের নির্দেশনা পরিপালন করতে হবে।

## (৫) শাখা পর্যায়ের জন্য মূল্যায়ন কমিটি: (২০.০০ লক্ষ টাকা নিম্ন পর্যন্ত খণ্ডের ক্ষেত্রে):

১।	শাখা ব্যবস্থাপক	সভাপতি
২।	২য় কর্মকর্তা	সদস্য-সচিব
৩।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা	সদস্য

## মূল্যায়ন কমিটির অনুসরণীয় বিষয়াদিঃ

কমিটি কর্তৃক জমির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিম্ন বর্ণিত বিষয়সমূহ অনুসরণ করতে হবেঃ

- (১) সাব-রেজিস্ট্রি অফিস হতে সংগৃহীত হালসনের মৌজা ভিত্তিক বাজার মূল্য (শুধু জমির ক্ষেত্রে); জমি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে ৬০.০০ লক্ষ টাকা খণ্ডক পর্যন্ত সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে সংগৃহীত বিভিন্ন এলাকার পৃথক পৃথক মৌজার সর্বনিম্ন রেটের/ বাজার মূল্যের ভিত্তিতে জমির মূল্য নির্ণয় পূর্বক যেটি কম সে টি গ্রহণপূর্বক এমসিএল নির্ধারণ করতে হবে। ৬০.০০ লক্ষ টাকার উর্দ্ধে খণ্ডকের ক্ষেত্রে বাজার মূল্যের ভিত্তিতে এমসিএল নির্ধারণ করা যেতে পারে তবে, এক্ষেত্রে মৌজামূল্য ও বাজার মূল্য বিবেচনায় রাখতে হবে। এমসিএল নির্ধারণের সময় বন্ধকিতব্য সম্পত্তির বাজারমূল্য গ্রহণ করা হলে জামানতি সম্পত্তির মূল্য খণ্ডকের নূন্যতম ১.৫ গুণ হতে হবে;
- (২) সম্পত্তির প্রকৃত অবস্থান ও অবকাঠামোগত সুবিধা; ইমারতের ক্ষেত্রে বয়স, অবচয়, নির্মাণ শৈলী ইত্যাদি পর্যালোচনা করতে হবে। রাজউক,সিডিএ,কেডিএ,আরডিএ,বিসিক,গৃহায়ন অথরিটি, গণপূর্ত বিভাগ ইত্যাদি কর্তৃপক্ষ হতে দীর্ঘ মেয়াদি লীজ নেয়া সম্পত্তির ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নিকট হতে বন্ধক গ্রহণ বিষয়ে অনুমতি/অনাপত্তি গ্রহণ করতে হবে;



- (৩) সম্ভাব্য বুঁকি (নদী ভাঙ্গন/বন্যা প্রবণ, অধিগ্রহণ সম্ভবনা ইত্যাদি) বিবেচনা করতে হবে। সরকার কর্তৃক অধিগ্রহণকৃত/অর্পিত সম্পত্তি এবং মালিকের দখলে নেই এমন সম্পত্তি বন্ধকনেয়া যাবে না;
- (৪) সাব রেজিস্ট্রি অফিস হতে সংগৃহীত সর্বনিম্ন মৌজামূল্য, বর্তমান বাজার মূল্য ও তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য উল্লেখ করতে হবে এবং তিনটির মধ্যে যেটি গ্রহণ করা হবে তার ঘোষিক কারণ উল্লেখ করতে হবে;
- (৫) মালিকানার কাগজপত্র বিশ্লেষণ ও আইনজীবির মতামত গ্রহণ করতে হবে;
- (৬) প্রয়োজনীয় অন্যান্য তথ্যাদি সংগ্রহ পূর্বক মূল্যায়ন প্রতিবেদন ছক যথাযথভাবে পূরণকরণ;
- (৭) শাখা, মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক কার্যালয় ও কর্পোরেট শাখা/স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের (৬০.০০ লক্ষ টাকা খণ্ডক পর্যন্ত) মূল্যায়ন কমিটিই অনুমোদনকারী হবেন। তবে, কর্পোরেট শাখা ও স্থানীয় মুখ্য কার্যালয় ৬০.০০ লক্ষ টাকার উর্ধে খণ্ডকের জন্য এবং বিভাগীয় কার্যালয়ের মূল্যায়ন কমিটির ক্ষেত্রে বিভাগীয় মহাব্যবস্থাপক/স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের মহাব্যবস্থাপক অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষ হবেন;
- (৮) নির্মিত ভবনাদি সহজামানত হিসাবে গ্রহণের ক্ষেত্রে নির্মাণ সংক্রান্ত যথাযথ কর্তৃপক্ষের অনুমোদন থাকতে হবে;
- (৯) নির্দায় সনদ ( Non Encumbrance Certificate ) গ্রহণ করতে হবে;
- (১০) প্রয়োজনীয় অন্যান্য তথ্যাদি।

#### ০৪। মূল্যের গ্রহণযোগ্য সর্বোচ্চ সীমা :

জামানতে প্রদত্ত সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পর উক্ত মূল্যের গ্রহণযোগ্য সীমা নির্ধারণ ক্ষেত্রে জামানতী সম্পত্তির মোট নিরূপিত মূল্যের বিপরীতে গ্রহণযোগ্য সর্বোচ্চ খণ্ড সীমার একটি তালিকা দেয়া হলো :

<u>জামানতের ধরণ</u>	<u>সর্বোচ্চ খণ্ড সীমা</u> (প্রকল্প খণ্ড ব্যতিত অন্যান্য খণ্ড)	<u>সর্বোচ্চ খণ্ড সীমা</u> (প্রকল্প খণ্ডের ক্ষেত্রে)
<b>১। স্থাবর সম্পত্তি :</b>		
(ক) কৃষি জমি (একক অংশীদারিত্ব)	৭৫%	৯০%
(খ) কৃষি জমি (একাধিক অংশীদারিত্ব)	৫০ %	৭৫%
(গ) শহরে জমি (একক অংশীদারিত্ব)	৭৫%	৯০%
(ঘ) শহরে জমি (একাধিক অংশীদারিত্ব)	৬৬%	৭৫%
(ঙ) প্রকল্প ভূমি (বিকেবি খণ্ডে স্থাপিত)	-	৯০%
<b>২। দালান কোঠা (অবচয় বাদে মূল্যের)</b>	৫০%	৭৫%
<b>৩। কারখানার মেশিনারীজ (অবচয় বাদে মূল্যের)</b>	৫০%	৫০%
<b>৪। খণ্ড পত্র :</b>		
(ক) সরকারী নিচয়তা/গ্যারান্টি	১০০%	
(খ) ওয়েজ আর্ণার (ডেভেলপমেন্ট বন্ড)	সুদ সহ অভিহিত মূল্যের ৮০% (সময়ে সময়ে সরকার ও বাংলাদেশ ব্যাংকের নির্দেশনা মোতাবেক)।	
<b>৫। অন্যান্য :</b>		
(ক) স্থায়ী আমানত	(স্থায়ী আমানত+প্রদেয় সুদ) - খণ্ডের উপর সুদ (মঙ্গুরির তারিখ পর্যন্ত) - (খণ্ডের প্রস্তাবিত মেয়াদকাল)	
(খ) খামার যন্ত্রপাতি	মোট মূল্যের ৫০% (ব্যাংক খণ্ডে ক্রীত/স্থাপিত যন্ত্রপাতি)	
<b>৬। এমসিএল নির্ধারণের সময় বন্ধকিতব্য সম্পত্তির বাজারমূল্য গ্রহণ করা হলে সহজামানত সম্পত্তির মূল্য খণ্ডকের ন্যূনতম ১.৫ গুণ হতে হবে।</b>		

চলমান পাতা-০৫

০৫। উল্লেখ্য যে, অবস্থানগত কারণে একই মৌজায় অবস্থিত একই প্রকৃতির জমির মূল্য কম/বেশী হতে পারে। তাই, প্রস্তাবিত বন্ধকী জমির মূল্যায়নের সময় উপরে বর্ণিত পদ্ধতিসমূহ অনুসরণকালে সংশ্লিষ্ট জমির অবস্থান সরেজমিনে যাচাই করে বিচক্ষণতার সাথে সঠিক মূল্য নিরূপণ করতে হবে যাতে নির্ধারিত মূল্য কোনক্রমেই প্রকৃত মূল্যের চেয়ে বেশী না হয় এবং অতি মূল্যায়ন না ঘটে।

০৬। আধুনিকায়নের ফলে গড়ে উঠা ফ্ল্যাট/কর্মার্শিয়াল স্পেস/স্টীল ট্রাকচার বিল্ডিং/আধাপাকা ইমারত জামানতরূপে বন্ধক গ্রহণের বিষয়ে নিম্নোক্ত নীতিমালা অনুসরণ করতে হবেঃ

(০১) ভূমি:

ঝানের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তি হিসাবে গৃহিতব্য ভূমির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতির বিষয়ে অত্র পরিপত্রে ১, ২ ও ৩ নং অনুচ্ছেদ অনুসরণ করতে হবে।

(০২) জামানতি সম্পত্তি পুনঃ মূল্যায়ন :

কমিটি কর্তৃক একই ভূমির মূল্যায়নের ক্ষেত্রে অনধিক ৩(তিনি) বছরের পূর্বে পুনঃ মূল্যায়ন করা যাবে না। খণ্ড সীমা নবায়নকালে মাঠ কার্যালয়কে এই মর্মে নিশ্চিত হতে হবে যে, সহায়ক জামানত হিসাবে গৃহীত সম্পত্তি অতিমূল্যায়িত হয়নি।

(০৩) ফ্ল্যাট/কর্মার্শিয়াল স্পেস এবং ফেব্রিকেটেড স্টীল ট্রাকচার শেড/বিল্ডিং এবং আধাপাকা ইমারত এর মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে নির্মাণ কাঠামো ও মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি নিম্নোক্তভাবে অনুসরণ করতে হবেঃ-

(ক) জামানত হিসাবে গৃহীতব্য ফ্ল্যাট, কর্মার্শিয়াল স্পেস ও স্টীল ট্রাকচার বিল্ডিং ও আধাপাকা ইমারত এর নির্মাণ কাঠামোর স্পেসিফিকেশনঃ

১) ফ্ল্যাট/কর্মার্শিয়াল স্পেসঃ

লোড বিয়ারিং ব্রিক ওয়াল ফাউন্ডেশন/পাইল ফাউন্ডেশন/আরসিসি ফাউন্ডেশন, আরসিসি গ্রেডবীম/কলাম/ বীম/লিটেল/সিডি, ১০' / ৫' ইটের গাথুনী, পাকা ছাদ/মেঝে, সিমেন্ট প্লাষ্টার, হোয়াইট/কালার ওয়াসিং, দরজা, জানালা, উইন্ডো গ্রীল ইত্যাদি।

২) স্টীল ট্রাকচার বিল্ডিংঃ

আরসিসি ফাউন্ডেশন/পাইল ফাউন্ডেশন, আরসিসি/স্টীল কলাম, স্টীলের বীম, স্টীল ট্রাস, ফেব্রিকেটেড সীটের ছাউনি, ইটের/ফেব্রিকেটেড সীটের দেয়াল, পাকা মেঝে, দরজা/জানালা ইত্যাদি।

৩) আধাপাকা ইমারতঃ

আরসিসি/ব্রিক ফাউন্ডেশন, আরসিসি/ব্রিক কলাম, আরসিসি লিনটেল ১০' / ৫' ইটের দেয়াল, স্টীল ট্রাস, সিআইসিটের চালা, মেঝে পাকা, সিমেন্ট প্লাষ্টার, দরজা, জানালা গ্রীল ইত্যাদি।

উপরোক্ত স্পেসিফিকেশন অনুযায়ী জামানতরূপে গৃহীতব্য/প্রদত্ত সম্পত্তিসমূহ নির্মাণ করা হলে গণপূর্ত বিভাগের সর্বশেষ সিডিউল অব রেটস এর আলোকে মূল্যায়ন করতে হবে। প্রচলিত নিয়ম মোতাবেক অবচয় বিয়োজন করে নীট মূল্য নির্ধারণ করতে হবে।



(খ) ফ্ল্যাট/কমার্শিয়াল স্পেস/ষ্টীল ট্রাকচার বিল্ডিং/আধাপাকা ইমারত এর মূল্য নির্ধারণের জন্য  
নিম্নোক্ত বিষয়াদি অনুসরণ করতে হবেঃ

ফ্ল্যাট/কমার্শিয়াল স্পেস এর মূল্যায়নের ক্ষেত্রে ডেভলপার কোম্পানি রিহ্যাবের সদস্য কিনা, কাজের গুণগত মান, ইমারতের অবস্থান ইত্যাদি বিবেচনায় এনে মূল্যায়নের ভিত্তি হিসাবে গণপূর্ত বিভাগের নির্ধারিত রেইট, সংশ্লিষ্ট এলাকার একই মানের কমপক্ষে অন্য তিনটি ডেভলপার এর বিক্রিত ফ্ল্যাট/ইমারতের বিক্রয় মূল্য, সংশ্লিষ্ট ইমারতের প্রকৃত ক্রয়মূল্য/ডিড মূল্য, বর্তমান বাজার মূল্য ও তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্যের আলোকে বর্তমান বাজার মূল্য ইত্যাদি বিবেচনায় আনতে হবে।

অত্র পরিপত্রের (৩) নং অনুচ্ছেদ এ বর্ণিত কমিটি কর্তৃক অত্র পরিপত্রের (৪) নং অনুচ্ছেদে বর্ণিত বিষয়াদি অনুসরণসহ সংশ্লিষ্ট এলাকার একই মানের কমপক্ষে অপর তিনটি ডেভলপারের বিক্রিত ফ্ল্যাট/ইমারতের ডিড মূল্যের গড় নির্ণয় করে মূল্যায়ন সম্পন্ন করা যেতে পারে এবং ষ্টীল ট্রাকচার বিল্ডিং/আধাপাকা ইমারতের মূল্য নির্ধারণের সময় গণপূর্ত বিভাগের সংশ্লিষ্ট সময়কালের প্রচলিত সিডিউল অব রেটেস অনুসরণ করা যেতে পারে।

(০৮) ঝণের বিপরীতে জামানত হিসাবে ফ্ল্যাট, কমার্শিয়াল স্পেস, ফেব্রিকেটেড ষ্টীল ট্রাকচার সেড/বিল্ডিং এবং আধাপাকা ইমারত বন্ধক গ্রহণের ক্ষেত্রে উপরোক্ত মূল্যায়ন পদ্ধতি অনুসরণ পূর্বক কমিটি কর্তৃক সরেজমিনে অকুস্থল পরিদর্শন করে বিচক্ষণতার সাথে সঠিক মূল্য নির্ধারণ করতে হবে যাতে নির্ধারিত মূল্য কোনক্রমেই প্রকৃত মূল্যের চেয়ে বেশী না হয় এবং অতি মূল্যায়ন না ঘটে।

(০৯) বর্ণিত নীতিমালায় যে বিষয়াদি আবৃত করে না সেক্ষেত্রে বাংলাদেশ ব্যাংক ও বাংলাদেশ সরকারের ঘোষিত নীতিমালা প্রযোজ্য হবে এবং সংশ্লিষ্ট পরিপত্র/নিয়মাচার প্রমানক হিসাবে উল্লেখ এবং নথিভূক্ত করতে হবে।

০৭। অত্র পরিপত্র জারীর সাথে এতদবিষয়ে জারীকৃত পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং-২৪/২০১০ তারিখ ২৪/১১/২০১০, পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং-০৯/২০১৩ তারিখ ১৮/০৭/২০১৩ এবং ক্রেডিট বিভাগ-১ এর সার্কুলার লেটার নং-প্রকা/ক্রেঃবিঃ-১/৩(৫৪)/২০১৬-২০১৭/৫৭৯(১২০০) তারিখঃ ১৭/০৮/২০১৭ এর নির্দেশনা বাতিল বলে গণ্য হবে।

০৮। অত্র পরিপত্র জারীর পূর্বে মণ্ডুরিকৃত ঝণের বিপরীতে মূল্যায়নকৃত জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন পূর্বের নিয়মে বহাল থাকবে। তবে, জামানতি সম্পত্তির পুনঃমূল্যায়ন বা ঝণাংক পরিবর্তন হলে নতুন নীতিমালার আওতায় জামানতি সম্পত্তি মূল্যায়ন করতে হবে।

অনুমোদনক্রমে-

১০/০১/২০১৮

(ঠাকুর দাস কুন্ড)

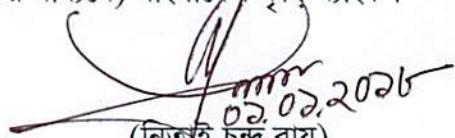
মহাব্যবস্থাপক

পরিকল্পনা ও পরিচালন মহাবিভাগ

ফোনঃ ৯৫৭৪৭৩৭

সদয় অবগতি ও প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য অনুলিপি প্রেরণ করা হলোঃ

- ১। স্টাফ অফিসার, ব্যবস্থাপনা পরিচালক মহোদয়ের সচিবালয়, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।
- ২। স্টাফ অফিসার, উপ-ব্যবস্থাপনা পরিচালক ১/২/৩ মহোদয়ের দপ্তর, বিকেবি, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।
- ৩। স্টাফ অফিসার, সকল মহাব্যবস্থাপক মহোদয়ের দপ্তর, বিকেবি, প্রধান কার্যালয়/বিভাগীয় কার্যালয়সমূহ/  
স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়, ঢাকা।
- ৪। অধ্যক্ষ, বিকেবি ট্রেনিং ইনসিটিউট, মিরপুর, ঢাকা।
- ৫। সকল উপ-মহাব্যবস্থাপক/সচিব, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।
- ৬। উপ-মহাব্যবস্থাপক, আইসিটি সিস্টেমস্ , কার্ড ও মোবাইল ব্যাংকিং বিভাগ, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রধান  
কার্যালয়, ঢাকা। উপরোক্ত পরিপত্রটি ব্যাংকের অফিসিয়াল ওয়েব সাইটে আপলোড করার প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা  
গ্রহণের জন্য অনুরোধ করা হলো।
- ৭। উপ-মহাব্যবস্থাপক, সকল কর্পোরেট শাখাসমূহ।
- ৮। বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তা, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, বিভাগীয় নিরীক্ষা কার্যালয়সমূহ।
- ৯। সকল মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক ব্যবস্থাপক, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক কার্যালয়সমূহ।
- ১০। সকল আঞ্চলিক নিরীক্ষা কর্মকর্তা, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, আঞ্চলিক নিরীক্ষা কার্যালয়সমূহ।
- ১১। সকল শাখা ব্যবস্থাপক, (মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক ব্যবস্থাপকের মাধ্যমে) বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক।
- ১২। নথি / মহানথি।



02.02.2018  
 (নিতুই চন্দ্র রায়)  
 উপ-মহাব্যবস্থাপক  
 ফোনঃ ৯৮৫৫০৮০৩

## “মূল্যায়ন প্রতিবেদনের ছক”

বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক

.....শাখা

বিষয়ঃ প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন প্রতিবেদন।

উদ্যোক্তা/ প্রতিষ্ঠারে নাম ও ব্যবসায়িক ঠিকানা : ... .... .... .... ....

০১।	বন্ধকতব্য সম্পত্তির মালিকের নাম ও ঠিকানাঃ	ক) বর্তমানঃ						
		খ) স্থায়ীঃ						
০২।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির বর্তমান ভোগ দখলকারীর নাম ও ঠিকানাঃ							
০৩।	মালিকানার উৎসঃ ক্রয় / পৈত্রিক, ইজারা, বন্দেবন্ত, ওয়াক্ফ, দেবোত্তর, হকুম দখলকারী ইত্যাদি মূলে প্রাপ্ত জমির মূল স্থায়ীয় দলিলপত্র যেমন মূল দলিল, বায়া দলিল, নামজারী খতিযান ও পর্চার ধারাবাহিক পর্যালোচনা।							
০৪।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির তফসিলঃ							
	জেলা	উপ-জেলা	মৌজা	খতিযান নং	দাগ নং	জমির পরিমাণ	জমির প্রকৃতি	মালিকানার ধরণ
মোট জমির পরিমাণঃ			----- শতক/একর					
০৫।	চৌহদ্দীঃ জমির মালিক ও দাগ খতিযানঃ পঞ্চী, শহর, শহরতলী, ক্যান্টনমেন্ট এরিয়া, আবাসিক/বাণিজ্যিক/পুকুর /ডোবা/খালঃ	উক্ত সম্পত্তির উত্তরে ..... উক্ত সম্পত্তির দক্ষিণে ..... উক্ত সম্পত্তির পূর্বে ..... উক্ত সম্পত্তির পশ্চিমে .....						
০৬।	প্রস্তাবিত সম্পত্তির অবস্থানঃ (যাতায়াত নির্দেশনা, রুট ম্যাপ সংযুক্ত করতে হবে) <u>শহর</u> বাণিজ্যিক, আবাসিক, শহরতলী, , মৌজা ও তৌজি , সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভার হোল্ডিং নং ইত্যাদিসহ <u>পঞ্চী</u> ফসলী মৌজা ,তৌজি ইত্যাদিসহ							
০৭.	প্রস্তাবিত সম্পত্তিতে (ক) গ্যাস সংযোগ আছে কি না? (খ) বিদ্যুৎ সংযোগ আছে কি না? (গ) পানির সংযোগ আছে কি না?							
০৮।	জমির প্রকৃতিঃ উঁচু/মধ্যম/নিচু/সমতল/ডোবা জমি, ইমারতসহ প্রযোজ্য তথ্যাদি উল্লেখ করতে হবে;							

নির্মাণ



১৮।	মূল্যায়নের ভিত্তি : ক) জমির মূল্য সম্পর্কে উদ্যোগগার ঘোষণা। খ) সাব-রেজিষ্ট্রি অফিসে রাখিত সর্বনিম্ন মৌজা রেট।	
১৯।	বন্ধক অবস্থা (যদি থাকে) : কি ধরণের বন্ধক নেয়া হয়েছে তার পূর্ণ বিবরণ :	
২০।	সম্পত্তির মালিকানা সম্পর্কে ব্যাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবির মতামতঃ	
২১।	সংযুক্ত দলিল পত্রের তালিকা : মূল দলিল/পর্চা/খতিয়ান/বায়া দলিল/তল্লাশী সনদ/ হালসনের খাজনা রশিদ/আয়কর রশিদ/ পৌরকর রশিদ ইত্যাদি :	
২২।	(Non Encumbrance Certificate) সম্পদ বন্ধক গ্রহণের পর্বে তহশিল অফিস ও রেজিষ্ট্রি অফিস হতে তল্লাশী করে দলিলাদির শুন্দতার বিষয়ে- মতামতঃ	
২৩।	সার্বিক মন্তব্যঃ	
২৪।	মূল্যায়ন কমিটির প্রত্যয়নঃ আমরা যৌথভাবে ছকে বর্ণিত জমি এবং সংশ্লিষ্ট দলিল ও কাগজপত্রাদি যথাযথভাবে সরেজমিনে পরিদর্শন ও পরীক্ষা করেছি এবং সকল তথ্যাদি সঠিক ও সত্য বলে প্রত্যয়ন করছি।	

পরিদর্শনকারী কর্মকর্তাবৃন্দঃ

মাঠ কর্মকর্তা

(সম্পত্তির অবস্থান সংশ্লিষ্ট  
শাখার)

প্রকৌশলী

সহকারী মহাব্যবস্থাপক (ঋণ) এলপিও/কর্পোরেট

শাখা/মুখ্য আঞ্চলিক কার্যালয়, উর্দ্ধতন মুখ্য  
কর্মকর্তা (আঞ্চলিক কার্যালয়ের ক্ষেত্রে)

শাখা প্রধান /ব্যবস্থাপক

(সম্পত্তির অবস্থান সংশ্লিষ্ট  
শাখার)

শাখা প্রধান /ব্যবস্থাপক

আঞ্চলিক/বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তা

আঞ্চলিক/মুখ্য আঞ্চলিক ব্যবস্থাপক

(প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)/

উপ-মহাব্যবস্থাপক

(এলপিও/কর্পোরেট শাখা) (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)

উপ-মহাব্যবস্থাপক (পরিচালন)

বিভাগীয় কার্যালয়

অনুমোদিত

মহাব্যবস্থাপক

বিভাগীয় কার্যালয়/স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়, ঢাকা

নথিমুখ্য