



রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক

প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী
ঋণ ও অগ্রিম বিভাগ-১

ঋণঅবি-১ সার্কুলার নং-০৮/২০১৭

তারিখ: ১০.১০.২০১৭

বিষয়: ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি।

ঋণ ও অগ্রিম বিভাগ-১ এর সার্কুলার নং-০৩/২০১৩, তারিখ ০৫.১১.২০১৩ এর মাধ্যমে ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ সংক্রান্ত সর্বশেষ নীতিমালা জারী করা হয়, যা অদ্যাবধি চালু আছে।

০২। উক্ত সার্কুলারে ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তি হিসেবে গৃহীত ইমারত/দালান-কোঠার মূল্য নির্ধারণ ব্যাংক প্রকৌশলীর (সহকারী প্রকৌশলী পদমর্যাদার নীচে নয়) মাধ্যমে সম্পন্ন করার নির্দেশনা রয়েছে। বর্তমানে ব্যাংকের মাঠ পর্যায়ে সহকারী প্রকৌশলী পদমর্যাদার ব্যাংক প্রকৌশলীর সংখ্যা নিতান্তই অপ্রতুল। ফলে ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তি হিসেবে গৃহীত ইমারত/ দালান-কোঠার মূল্য নির্ধারণে সমস্যার সৃষ্টি হচ্ছে। এতে ঋণ প্রক্রিয়াকরণ বিলম্বিত হচ্ছে এবং গ্রাহকগণ আশানুরূপ সেবা পাচ্ছেন না।

০৩। এছাড়াও সূত্রোক্ত সার্কুলার শিল্প/প্রকল্পে চলতি পুঁজি হিসেবে হাইপোথিকেশন লিমিট মঞ্জুরির ক্ষেত্রে ঋণসীমার ন্যূনতম ১.৫০ গুণ (১৫০%) নিরূপিত মূল্যের জামানত কভারেজ রাখার বিধান রয়েছে। এতে শতভাগ রপ্তানিমুখী শিল্প/প্রকল্পের চলতি পুঁজি ঋণ বিবেচনার ক্ষেত্রে জামানত মূল্য শিথিল করার কোন সুযোগ নেই।

০৪। প্রতিযোগিতামূলক বাজারে ব্যাংক ব্যবস্থায় উত্তম গ্রাহক সেবা নিশ্চিতকরণের লক্ষ্যে এ সকল অন্তরায় দূরীকরণের নিমিত্ত পরিচালনা পর্ষদের ৪৬১তম সভায় (তারিখ ১২.০৯.২০১৭) এতদসংক্রান্ত প্রস্তাবনা অনুমোদিত হওয়ায় জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ সংক্রান্ত পূর্বের সকল সার্কুলার, সার্কুলার লেটার ও পত্রাদি বাতিল করে নিম্নোক্ত নীতিমালা জারী করা হলো, যা অবিলম্বে কার্যকরী হবে।

০৫। ঋণের বিপরীতে প্রাথমিক ও সহায়ক জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত পদ্ধতি অনুসরণ করতে হবে:

(ক) জামানতি সম্পত্তির ধরণ ও মূল্যায়নকারী কর্তৃপক্ষ:

জামানতি সম্পত্তির ধরণ	মূল্যায়নকারী কর্তৃপক্ষ
০১. খালি জায়গা/জমি	সংশ্লিষ্ট শাখা ব্যবস্থাপক ও ঋণ মূল্যায়নকারী কর্মচারী/ কর্মকর্তা যৌথভাবে প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির (জমি) মূল্যায়ন করবেন।
০২. জমির উপর ইমারত/ দালান-কোঠা ও যন্ত্রপাতি থাকলে	বিদ্যমান নীতিমালা অনুযায়ী সংশ্লিষ্ট শাখা ব্যবস্থাপক, ঋণ মূল্যায়নকারী কর্মচারী/কর্মকর্তা এবং ব্যাংকের প্রকৌশলী (সহকারী প্রকৌশলীর পদমর্যাদার নীচে নয়) জমি, দালান-কোঠা ও যন্ত্রপাতির মূল্য নির্ধারণ করে থাকেন। এক্ষেত্রে ব্যাংক প্রকৌশলীর পাশাপাশি এলজিইডি/ গণপূর্ত বিভাগ/ পৌরসভা/ সিটি কর্পোরেশন/ উপজেলা প্রকৌশলীর (সহকারী প্রকৌশলী পদমর্যাদার নীচে নয়) সহায়তায় মূল্যায়ন কাজ সম্পন্ন করা যাবে। তবে যদি শুধুমাত্র জমি দ্বারাই নিয়ম মোতাবেক ঋণাংক কভার থাকে সেক্ষেত্রে ক্রমিক নং- ১ মোতাবেক মূল্যায়ন করা যাবে।
০৩. ঋণের পরিমাণ ১০.০০ লক্ষ টাকার অধিক হলে	ঋণের পরিমাণ ১০.০০ লক্ষ টাকার অধিক হলে স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের ক্ষেত্রে প্রধান কার্যালয়ের ঋণ ও অগ্রিম বিভাগ-১ এর একজন প্রতিনিধি (এসপিও/মুখ্য কর্মকর্তা) এবং অন্যান্য শাখার ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট জোনাল কার্যালয়ের একজন প্রতিনিধিকে (এসপিও/মুখ্য কর্মকর্তা) জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন কমিটিতে অন্তর্ভুক্ত করতে হবে।

(খ) জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্যকে প্রাধান্য দিতে হবে। এছাড়াও নিম্নবর্ণিত বিষয়গুলোর উপর গুরুত্ব প্রদান করতে হবে:

০১. সাব-রেজিস্ট্রি অফিস হতে সংগৃহীত হালসনের মৌজাভিত্তিক বাজার মূল্য (শুধু জমির ক্ষেত্রে);
০২. জমির প্রকৃত অবস্থান ও অবকাঠামোগত সুযোগ-সুবিধা;
০৩. সম্ভাব্য ঝুঁকি (নদী ভাঙ্গন/ বন্যা প্রবণতা ইত্যাদি);
০৪. মালিকানার কাগজপত্র বিশ্লেষণ ও আইনজীবির মতামত গ্রহণ;
০৫. প্রয়োজনীয় অন্যান্য তথ্যাদি সংগ্রহপূর্বক মূল্যায়ন প্রতিবেদন ফরম (ছক-ক) যথাযথভাবে পূরণ ইত্যাদি।

(গ) বর্তমান বাজারমূল্য হতে তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য ও নিরূপিত মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি হবে নিম্নরূপ:

জামানতি সম্পত্তির ধরণ	তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি	নিরূপিত মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি
০১. ভূসম্পত্তি	বর্তমান বাজার মূল্য হতে কমপক্ষে ২০% হ্রাস	তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য ও নিরূপিত মূল্য একই রাখা যেতে পারে বা জামানতি সম্পত্তির ধরণ বিবেচনায় তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য থেকে নিরূপিত মূল্য হ্রাস করা যেতে পারে।
০২. দালান-কোঠা	বর্তমান বাজার মূল্য হতে কমপক্ষে ৩০% হ্রাস	
০৩. যন্ত্রপাতি	বর্তমান বাজার মূল্য হতে কমপক্ষে ৩০% হ্রাস	
(ক) মূল যন্ত্রপাতি	বর্তমান বাজার মূল্য হতে কমপক্ষে ৩০% হ্রাস	
(খ) সহায়ক যন্ত্রপাতি/সরঞ্জামাদি	বর্তমান বাজার মূল্য হতে কমপক্ষে ৫০% হ্রাস	

উপরোক্ত মূল্য হ্রাসকরণ হার ন্যূনতম বলে বিবেচিত হবে। তবে স্থান, সময়কাল ও বাস্তব অবস্থা ভেদে হ্রাসকরণের হার বেশী করা যাবে। উল্লেখ্য থাকে যে, নতুন দালান-কোঠা ও যন্ত্রপাতির ক্ষেত্রে যথাক্রমে প্রাক্কলিত ও অভিজিত মূল্যকে বর্তমান বাজার মূল্য ধরতে হবে। তবে পুরাতন দালান-কোঠা বা যন্ত্রপাতির ক্ষেত্রে অবচয়িত (Depreciated) মূল্যকে বর্তমান বাজার মূল্য ধরতে হবে। অবচয়ের হার হবে নিম্নরূপ:

০১. পাকা স্থায়ী দালান-কোঠা	নির্মাণ কাল থেকে প্রথম তিন বছর কোন অবচয় নাই। পরবর্তী প্রতিবছর ২.৫০%।
০২. সেমিপাকা দালান-কোঠা	নির্মাণ কাল থেকে প্রথম দুই বছর কোন অবচয় নাই। পরবর্তী প্রতিবছর ৫.০০%।
০৩. যন্ত্রপাতি/ সরঞ্জামাদি	প্রতিবছর ১০.০০% (ক্রয়ের বছর থেকে)।

- (ঘ) জামানতি সম্পত্তির মধ্যে দালান-কোঠা ও যন্ত্রপাতির (যদি থাকে) অবচয়জনিত মূল্য হ্রাস ব্যতীত পাঁচ বছরের মধ্যে কোন জামানতি সম্পত্তির মূল্য পরিবর্তন করা যাবে না। তবে বিদ্যমান জামানতের সাথে আরও জমি/ নির্মাণাদি/ যন্ত্রপাতি সংযোজন হয়ে থাকলে সেক্ষেত্রে ঋণ মঞ্জুরকারী কর্তৃপক্ষের অনুমোদন নিয়ে শুধুমাত্র নতুন সংযোজিত জামানতের (জমি/ নির্মাণাদি/ যন্ত্রপাতি) ৪(ক) এ বর্ণিত নিয়মে মূল্যায়ন করা যাবে। কোন যৌক্তিক কারণে পাঁচ বছরের মধ্যে জামানতি সম্পত্তির পুনঃ মূল্যায়নের প্রয়োজন হলে স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের ক্ষেত্রে প্রধান কার্যালয়ের পরিচালন মহাবিভাগের এবং অন্যান্য শাখার ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় কার্যালয়ের পূর্বানুমোদন গ্রহণ করতে হবে।
- (ঙ) প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তি সরেজমিনে পরিদর্শনপূর্বক এর গ্রহণযোগ্যতা, মূল্য, প্রকৃতি ও বিবরণ ইত্যাদি সম্পর্কে 'ছক-ক' পূরণ ও স্বাক্ষর করার পর এর আলোকে এলএফ-৫ এর নির্ধারিত কলামসমূহ যথারীতি পূরণ করতে হবে এবং এলএফ-৫ এর নির্ধারিত কলামগুলি সংশ্লিষ্ট ঋণ মূল্যায়নকারী কর্মচারী/কর্মকর্তা, ব্যবস্থাপক, জোনাল ব্যবস্থাপক, মহাব্যবস্থাপক (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে) কর্তৃক যথারীতি স্বাক্ষরিত/প্রতিস্বাক্ষরিত হতে হবে। বর্তমানে প্রচলিত পূর্বানুমান প্রতিবেদনের (এলএফ-৫) ৩, ৪ ও ৫ অনুচ্ছেদে (জামানতের মূল্যায়ন, মূল্যায়ন নিরূপণ ও সর্বোচ্চ ঋণসীমা) 'পৃথক শীট সংযুক্ত' লিখে নিম্নোক্ত ছকে জামানতি সম্পত্তির নিরূপিত মূল্য নির্ধারণ করে পূর্বানুমান প্রতিবেদনের সাথে সংযুক্ত করতে হবে এবং সংশ্লিষ্ট সকলকে স্বাক্ষর করতে হবে। পরবর্তীতে পূর্বানুমান প্রতিবেদন সংশোধন করা হলে পৃথক শীট সংযুক্ত করার প্রয়োজন হবে না।

(লক্ষ টাকায়)			
জামানতি সম্পত্তির বিবরণ	বর্তমান বাজার মূল্য	তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য	নিরূপিত মূল্য
স্বাক্ষর (পূর্বানুমান কর্মচারী/ কর্মকর্তা) নাম ও পদবীসহ সীল	স্বাক্ষর (ব্যবস্থাপক) নাম ও পদবীসহ সীল	স্বাক্ষর (জোনাল ব্যবস্থাপক) নাম ও পদবীসহ সীল	স্বাক্ষর (বিভাগীয় মহাব্যবস্থাপক) নাম ও পদবীসহ সীল

ঋণ মঞ্জুরকারী কর্তৃপক্ষ জোনাল/ বিভাগীয় কার্যালয় হলে প্রয়োজনবোধে এ সকল কার্যালয় থেকে জামানতি সম্পত্তি সরেজমিনে পরিদর্শন ও মূল্যায়ন যাচাই করতে হবে যাতে অতিমূল্যায়নের ঘটনা না ঘটে। ঋণ মঞ্জুরকারী কর্তৃপক্ষ প্রধান কার্যালয় হলে মাঠ কার্যালয়ের মূল্যায়নকেই চূড়ান্ত বিবেচনায় নিতে হবে। তবে প্রধান কার্যালয়ও প্রয়োজন অনুভব করলে তা যাচাই করে নিতে পারবে।

- (চ) অবস্থানগত কারণে একই মৌজায় অবস্থিত একই প্রকৃতির জমির মূল্য কম/বেশী হতে পারে। তাই প্রস্তাবিত বন্ধকী জমি মূল্যায়নের সময় জমির অবস্থান সরেজমিনে যাচাই করে প্রজ্ঞা ও বিচক্ষণতার সাথে সঠিক মূল্য নিরূপণ করতে হবে, যাতে নির্ধারিত মূল্য কোন ক্রমেই প্রকৃত মূল্যের চেয়ে বেশী না হয় অর্থাৎ অতিমূল্যায়ন না ঘটে।
- (ছ) জামানতি সম্পত্তি মূল্যায়নকালে ব্যাংক স্বার্থ অক্ষুন্ন রাখার লক্ষ্যে শাখা কার্যালয়, জোনাল কার্যালয় ও বিভাগীয় কার্যালয় এর প্রধানগণকে সতর্ক দৃষ্টি রাখতে হবে। উল্লেখ্য যে, কোন গ্রহণযোগ্য কারণ ব্যতীত যদি ঋণ মঞ্জুরকালে গৃহীত ও মূল্যায়নকৃত জামানতি সম্পত্তির মূল্য পরবর্তীতে হ্রাস পায় সেক্ষেত্রে মূল্যায়নকারী কর্মকর্তাগণ ব্যক্তিগতভাবে দায়ী থাকবেন।

০৬। ঋণের জামানত মূল্য নিরূপন পদ্ধতি:

(ক) মেয়াদী ঋণের ক্ষেত্রে:

- প্রকল্প/ শিল্প ঋণের ক্ষেত্রে ঋণাংক মোট প্রকল্প ব্যয়ের সর্বোচ্চ ৫০% পর্যন্ত হলে ঋণাংকের ন্যূনতম ১.৭৫ গুণ (১৭৫%) এবং তদুর্ধ্ব সর্বোচ্চ ৬০% পর্যন্ত হলে ঋণাংকের ন্যূনতম ২.০০ গুণ (২০০%) নিরূপিত মূল্যের জামানতি সম্পত্তি গ্রহণ করতে হবে।
- প্রকল্প/ শিল্প ঋণ ব্যতীত অন্যান্য মেয়াদী ঋণের ক্ষেত্রে ঋণাংকের (ঋণাংক নির্বিশেষে) ন্যূনতম ১.৭৫ গুণ (১৭৫%) নিরূপিত মূল্যের জামানতি সম্পত্তি গ্রহণ করতে হবে।

(খ) চলতি পুঁজি ঋণের ক্ষেত্রে:

১. রাকাব-এর অর্থাযিত নতুন শিল্প/ প্রকল্পের চলতি পুঁজি (ম্যানুফ্যাকচারিং/প্রসেসিং):

- ১.১ রাকাব-এর অর্থাযিত নতুন শিল্প/ প্রকল্পের চলতি পুঁজি হিসেবে হাইপোথিকেশন লিমিট মঞ্জুরির ক্ষেত্রে প্রকল্প ঋণের নিরূপিত জামানত মূল্য হতে প্রকল্প ঋণ বাদ দিয়ে উদ্বৃত্ত জামানত মূল্য যদি থাকে এবং এ উদ্বৃত্ত জামানত মূল্য যদি প্রস্তাবিত হাইপোথিকেশন ঋণ সীমার ন্যূনতম ১.৫০ গুণ (১৫০%) কভার করতে সক্ষম হয় তবে প্রকল্প সম্পত্তি বহির্ভূত সহায়ক জামানত গ্রহণের প্রয়োজন হবে না। এক্ষেত্রে প্রকল্প সম্পত্তির উদ্বৃত্ত জামানত মূল্য থেকেই হাইপোথিকেশন ঋণ সীমা মঞ্জুরি বিবেচনা করা যাবে। তবে ১.৫০ গুণ (১৫০%) হারে কভার না হলে সেক্ষেত্রে উপরোক্ত পদ্ধতিতে ঋণগ্রহীতার নিকট থেকে ঘাটতি অংকের জন্য (প্রস্তাবিত হাইপোথিকেশন ঋণ সীমা \times ১.৫০ - উদ্বৃত্ত মূল্য = ঘাটতি অংক) বিধি মোতাবেক সহায়ক জামানত গ্রহণ করতে হবে।
- ১.২ শতভাগ রপ্তানিমুখী শিল্প/প্রকল্পের ক্ষেত্রে কেস-টু-কেস মেরিট বিবেচনায় উপরোক্ত পদ্ধতিতে প্রস্তাবিত হাইপোথিকেশন ঋণসীমার ন্যূনতম ১.০০ গুণ (১০০%) নিরূপিত মূল্যের জামানত কভারেজ থাকতে হবে।

২. রাকাব-এর অর্থাযিত পুরাতন শিল্প/ প্রকল্পের চলতি পুঁজি (ম্যানুফ্যাকচারিং/প্রসেসিং):

- ২.১ রাকাব-এর অর্থাযিত যে সকল শিল্প/প্রকল্প ইতোমধ্যে বাস্তবায়িত হয়েছে এবং উদ্যোক্তা চলতি পুঁজি হিসেবে হাইপোথিকেশন লিমিট ভোগ করে আসছেন, সেগুলোর বেলায় প্রকল্প ঋণের নিরূপিত জামানত মূল্য হতে দালান-কোঠা ও মেশিনারীর অবচয় মূল্য বাদ দেয়ার পর অবশিষ্ট জামানত মূল্য দিয়ে বিদ্যমান হাইপোথিকেশন লিমিটের ১.৫০ গুণ (১৫০%) কভার না হলেও উক্ত লিমিট শুধুমাত্র নবায়ন মঞ্জুরি প্রদান করা যাবে। তবে বিদ্যমান হাইপোথিকেশন ঋণ সীমা বর্ধিতকরণের ক্ষেত্রে উপরোক্ত পদ্ধতিতে নির্ধারিত অবশিষ্ট জামানত মূল্য দিয়ে প্রস্তাবিত হাইপোথিকেশন সীমার ন্যূনতম ১.৫০ গুণ (১৫০%) কভারেজ না হলে ঋণগ্রহীতার নিকট থেকে ঘাটতি অংকের জন্য বিধি মোতাবেক সহায়ক জামানত নিতে হবে।
- ২.২ শতভাগ রপ্তানিমুখী শিল্প/প্রকল্পের ক্ষেত্রে কেস-টু-কেস মেরিট বিবেচনায় উপরোক্ত পদ্ধতিতে প্রস্তাবিত হাইপোথিকেশন ঋণসীমার ন্যূনতম ১.০০ গুণ (১০০%) নিরূপিত মূল্যের জামানত কভারেজ থাকতে হবে।

৩. রাকাব এর অর্থায়ন বহির্ভূত শিল্প/ প্রকল্পের চলতি পুঁজি (ম্যানুফ্যাকচারিং/প্রসেসিং):

- ৩.১ অন্যান্য ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠান/বিশেষায়িত অর্থলগ্নীকারী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক অর্থায়িত শিল্প/প্রকল্পের অনুকূলে হাইপোথিকেশন ভিত্তিতে চলতি পুঁজি মঞ্জুরির ক্ষেত্রে অর্থায়নকারী ব্যাংকের এনওসি প্রাপ্তি সাপেক্ষে প্রস্তাবিত ঋণাংকের ন্যূনতম ১.৫০গুণ (১৫০%) পরিমাণ নিরূপিত মূল্যের সহায়ক জামানত নিতে হবে।
- ৩.২ ঋণগ্রহীতার নিজস্ব মূলধন বিনিয়োগে প্রতিষ্ঠিত শিল্প/প্রকল্প অথবা অন্য ব্যাংকের অর্থায়নে প্রতিষ্ঠিত কিন্তু দায়মুক্ত শিল্প/প্রকল্পের অনুকূলে হাইপোথিকেশন ভিত্তিতে চলতি পুঁজি মঞ্জুরির ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত ঋণাংকের ন্যূনতম ১.৫০গুণ (১৫০%) পরিমাণ নিরূপিত মূল্যের জামানতি সম্পত্তি গ্রহণ করতে হবে। এক্ষেত্রে একই প্রক্রিয়ায় প্রকল্প সম্পত্তি বা প্রয়োজনে সহায়ক জামানতি সম্পত্তির নিরূপিত মূল্য নির্ধারণ করতে হবে।

৪. বিভিন্ন ব্যবসা প্রতিষ্ঠানের চলতি পুঁজি (ট্রেডিং/ সার্ভিসিং):

বিভিন্ন ব্যবসা প্রতিষ্ঠানের ব্যবসায়িক কার্যক্রম (Trading/Servicing) সুষ্ঠুভাবে পরিচালনার জন্য হাইপোথিকেশন ভিত্তিতে চলতি পুঁজি মঞ্জুরির ক্ষেত্রে প্রস্তাবিত ঋণাংকের ন্যূনতম ২.০০গুণ (২০০%) পরিমাণ নিরূপিত মূল্যের জামানতি সম্পত্তি গ্রহণ করতে হবে।

- ০৭। উপরোক্ত সকল ক্ষেত্রেই লক্ষ্য রাখতে হবে যে, নির্দিষ্ট হারে নিরূপিত জামানত মূল্য দ্বারা ঋণাংক কভার করার পরও যেন উল্লেখযোগ্য পরিমাণ জামানত মূল্য উদ্বৃত্ত (Cushion) থাকে।
- ০৮। জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ সংশ্লিষ্ট সকল রেকর্ড-পত্রের সত্যায়িত কপি ঋণ নথিতে সংরক্ষণ করতে হবে।
- ০৯। প্রস্তাবিত বন্ধকী সম্পত্তির মালিকানা স্বত্ব ও যথার্থতা বিষয়ে সংযুক্ত 'ছক-খ' অনুযায়ী আইনগত মতামত গ্রহণ করতে হবে।
- ১০। এমতাবস্থায় ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে উপরোক্ত নির্দেশনাসমূহ অনুসরণ করার পরামর্শ দেয়া হলো। এবিষয়ে কোন ব্যাখ্যার প্রয়োজন হলে ঋণ ও অগ্রিম বিভাগ-১ এর সাথে সরাসরি যোগাযোগ করা যেতে পারে।



১০.১০.২০১৭

(জগন্নাথ ঘোষ)

উপ-মহাব্যবস্থাপক

সূত্র নং- প্রকা/ঋওঅবি-১/৪৪/২০১৭-২০১৮/২৫১(৪৪৪)

তারিখ : ১০.১০.২০১৭

সদয় অবগতি ও প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য অনুলিপি প্রেরিত হলো :

- ০১। স্টাফ অফিসার, ব্যবস্থাপনা পরিচালক মহোদয়ের সচিবালয়, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০২। স্টাফ অফিসার, উপ-ব্যবস্থাপনা পরিচালক মহোদয়ের সচিবালয়, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৩। স্টাফ অফিসার, সকল মহাব্যবস্থাপক মহোদয়ের দপ্তর, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৪। মহাব্যবস্থাপক মহোদয়ের স্টাফ অফিসার, রাকাব, বিভাগীয় কার্যালয়, রাজশাহী/রংপুর।
- ০৫। সকল উপ-মহাব্যবস্থাপক/সচিব/বিভাগীয় প্রধান, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৬। উপ-মহাব্যবস্থাপক, এমডি'স ভিজিলেন্স সেল, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৭। অধ্যক্ষ, রাকাব, প্রশিক্ষণ ইনস্টিটিউট, রাজশাহী।
- ০৮। উপ-মহাব্যবস্থাপক, রাকাব, ঢাকা কর্পোরেট শাখা, ঢাকা।
- ০৯। বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তা, রাকাব, বিভাগীয় নিরীক্ষা কার্যালয়, রাজশাহী/রংপুর।
- ১০। সকল জোনাল ব্যবস্থাপক, রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক।
- ১১। ব্যবস্থাপক, রাকাব, স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়, রাজশাহী।
- ১২। সহকারী মহাব্যবস্থাপক, ঝুঁকি ব্যবস্থাপনা ইউনিট, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ১৩। প্রকল্প পরিচালক, এসইসিপি, সিপিও, উপশহর, রাজশাহী।
- ১৪। সকল জোনাল নিরীক্ষা কর্মকর্তা, রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক।
- ১৫। সকল শাখা ব্যবস্থাপক, রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক।
- ১৬। অফিস নথি/মহানথি।



১০.১০.২০১৭

(মোঃ আব্দুল ওয়াহাব)

সহকারী মহাব্যবস্থাপক



বাজশালী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক

----- শাখা ----- জোন ।

মূল্যায়ন প্রতিবেদন ছক

০১।	শিল্প/ প্রকল্প/ ব্যবসার নাম ও ঠিকানা :	
-----	--	--

০২। উদ্যোক্তা/ঋণগ্রহীতার নাম ও ঠিকানা :

ক্রমিক নং	নাম ও পিতা/ স্বামীর নাম	বর্তমান ঠিকানা	স্থায়ী ঠিকানা

০৩।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তিতে বর্তমান ভোগ দখলকারীর বিবরণ :	
০৪।	মালিকানার উৎস : (ক্রয়/ পৈত্রিক, ছকুম দখলকারী ইত্যাদি মূলে প্রাপ্ত জমির মূল স্বত্বীয় দলিলপত্র যেমন মূল দলিল, বায়া দলিল, নামজারী খতিয়ান ও পর্চার ধারাবাহিক পর্যালোচনা।)	

০৫।	জমির তফসিল:					
	জেলা	খানা	মৌজা ও জে এল নং	খতিয়ান নং	দাগ নং	জমির পরিমান

০৬।	জমির ধরণ, অবস্থান ও চৌহদ্দী: (প্রস্তাবিত জমির ধরণ যেমন- ফসলী, খালি জায়গা, পুকুর, ডোবা, বাগান, আবাসিক, বাণিজ্যিক ইত্যাদি ও অবস্থান যেমন- পল্লী, শহর, শহরতলী, ক্যান্টনমেন্ট এলাকা ইত্যাদি উল্লেখসহ যাতায়াত নির্দেশনা থাকতে হবে। বিশেষ ক্ষেত্রে রুট ম্যাপ সংযুক্ত করতে হবে।)	চৌহদ্দী : সম্পত্তির উত্তরে সম্পত্তির দক্ষিণে সম্পত্তির পূর্বে সম্পত্তির পশ্চিমে
০৭।	নির্মাণাদি: (যেমন- কাঁচা/ সেমিপাকা/ পাকা ঘরের সংখ্যা, তলার সংখ্যা, মোট আয়তন, অনুমোদিত প্ল্যান ইত্যাদি।)	
০৮।	যন্ত্রপাতি : (যেমন- মূল যন্ত্রপাতি, সহায়ক যন্ত্রপাতি, সরঞ্জামাদি ইত্যাদি।)	
০৯।	সম্পত্তির উপর সম্ভাব্য ঝুঁকি: (নদী ভাঙ্গন, বন্যা, জলোচ্ছাস, ঘূর্ণিঝড় প্রবণতা, অগ্নিগ্রহণ ইত্যাদি।)	

১০। সম্পত্তির মূল্যায়ন :

(পুরণ করে দেখানো হ'ল)

(লক্ষ টাকায়)

জামানতি সম্পত্তির বিবরণ	বর্তমান বাজার মূল্য	তাৎক্ষনিক বিক্রয় মূল্য	নিরূপিত মূল্য
বাগমারা উপজেলার মচমইল মৌজার মচমইল বাজারের বাণিজ্যিক জমি-০.০৫ একর, যার বর্তমান বাজার মূল্য, তাৎক্ষনিক বিক্রয় মূল্য ও নিরূপিত মূল্য যথাক্রমে একর প্রতি ২১০.০০ লক্ষ, ১৬৮.০০ লক্ষ ও ১৬৮.০০ লক্ষ টাকা।	১০.৫০	৮.৪০	৮.৪০
বাগমারা উপজেলার কাজীহাটা, নারায়নপাড়া ও মুগাইপাড়া মৌজার উচ্চ মূল্যের কৃষি জমি-২.৬৫ একর, যার বর্তমান বাজার মূল্য, তাৎক্ষনিক বিক্রয় মূল্য ও নিরূপিত মূল্য যথাক্রমে একর প্রতি ২২.০০ লক্ষ, ১৭.০০ লক্ষ ও ১৫.০০ লক্ষ টাকা।	৫৮.৩০	৪৫.০৫	৩৯.৭৫
মচমইল মৌজার মচমইল বাজারের বাণিজ্যিক জমিতে অবস্থিত ১৭৩৬ বর্গফুট আয়তনের দ্বি-তল পাকা আবাসিক ভবন (নির্মাণ ২০০৭ সাল)	৩২.১২ (অবচয় বাদে)	২২.৪৮	২০.২৪
মচমইল মৌজার মচমইল বাজারের বাণিজ্যিক জমিতে অবস্থিত ৭৫০ বর্গফুট আয়তনের সেমি-পাকা গোড়াউন (নির্মাণ ২০১২ সাল)	৫.২২ (অবচয় নাই)	৩.৬৫	৩.৩২
মোট :	১০৬.১৪	৭৯.৫৮	৭১.৭১

১১।	মূল্যায়নের ভিত্তি: (কিসের ভিত্তিতে, কার সাথে আলোচনা করে ও কি পদ্ধতিতে মূল্যায়ন করা হ'ল।)	(ক) জমির মূল্য সম্পর্কে উদ্যোক্তার ঘোষণা। (খ) জমির ক্রয়-বিক্রয়ের ভিত্তিতে VIR এ মূল্য। (গ) সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে রক্ষিত সর্বনিম্ন মৌজা রেট। (ঘ) সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে অনুরূপ জমি ক্রয় সম্পর্কে সর্বশেষ তথ্য। (ঙ)
১২।	বন্ধক অবস্থা : (যদি থাকে, তবে কি ধরনের বন্ধক আছে তার পূর্ণ বিবরণ।)	
১৩।	সম্পত্তির মালিকানা সম্পর্কে ব্যাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবির মতামত :	
১৪।	সংযুক্ত দলিল-পত্র : (মূল দলিল/ পর্চা/ খতিয়ান/ বায়া দলিল/ তল্লাশী সনদ/ হাল খাজনার দাখিলা ইত্যাদি।)	
১৫।	সম্পদ বন্ধক গ্রহণের পূর্বে তহশিল অফিস ও রেজিস্ট্রি অফিস হতে তল্লাশী করে দলিলাদির গুরুত্বের বিষয়ে মতামত (Non Encumbrance Certificate) :	
১৬।	মন্তব্য :	

প্রত্যয়ন

আমরা যৌথভাবে বর্ণিত জামানতি সম্পত্তি সরেজমিনে পরিদর্শন ও সংশ্লিষ্ট দলিল-দস্তাবেজ যথাযথভাবে পরীক্ষা করেছি এবং সকল তথ্যাদি সঠিক ও সত্য আছে মর্মে প্রত্যয়ন করছি।

মূল্যায়ন কমিটির সদস্যগণের স্বাক্ষর
(নাম ও পদবীসহ সীল)

প্রতিস্বাক্ষরকারী কর্তৃপক্ষ
(নাম ও পদবীসহ সীল)

০১।

০২।

০৩।

০৪।

প্যানেল এ্যাডভোকেট/ লিগ্যাল এ্যাডভাইজার কর্তৃক বন্ধকীকৃত/ বন্ধকীতব্য সম্পত্তির একীভূত বিবরণ

০১। ঋণ গ্রহীতার নাম ও ঠিকানা :.....

০২। সম্পত্তির মালিকের নাম ও ঠিকানা :.....

০৩। সম্পত্তির তফসিল :

সম্পত্তির অবস্থান	সম্পত্তির বিবরণ	খতিয়ান নং			দাগ নং			জমির পরিমাণ
		এস.এ	আর.এস	খারিজ	এস.এ	আর.এস	খারিজ	
জেলা :								
থানা :								
মৌজা :								
জে.এল নং :								

০৪। উপরোক্ত তফসিলভুক্ত সম্পত্তির দলিলাদির ধারাবাহিক বিবরণ/ বর্ণনা নিম্নে দেয়া হ'ল যা আমি যাচাই/ পরীক্ষা করেছি।
(দলিলাদির বিবরণের শেষে নন- এনকামব্রেস সনদ/ সম্পত্তির সাইট, প্ল্যান এবং অনুমোদিত নক্সার বিবরণ উল্লেখ করতে হবে)

ক্রমিক নং	দলিল/ পর্চা এর প্রকৃতি ও নম্বর	তারিখ	দাতা	গ্রহীতা	দলিল অনুসারে মূল্য	মূল কপি/ সার্টিফাইড কপি/ ফটোকপি	মন্তব্য
০১.							
০২.							

০৫। প্রাথমিক ডকুমেন্টস থেকে সর্বশেষ বন্ধকদাতা পর্যন্ত প্রক্রিয়ার ধারাবাহিক বিবরণসহ (ডকুমেন্টস এর নাম, দাতা/ গ্রহীতা, তারিখ, খতিয়ান নং, দাগ নং, জমির পরিমাণ উল্লেখসহ) নিষ্কটক মালিকানা স্বত্বের ব্যাপারে মন্তব্য (নন-এনকামব্রেস সনদ, সাইট প্ল্যান, অনুমোদিত নক্সার ব্যাপারেও মন্তব্য থাকতে হবে) :

প্যানেল এ্যাডভোকেট /লিগ্যাল
এ্যাডভাইজারের স্বাক্ষর
(নাম ও পদবীসহ সীল)

শাখা ব্যবস্থাপকের প্রতি স্বাক্ষর
(নাম ও পদবীসহ সীল)