



রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক

প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।

ঋণ ও অগ্রিম বিভাগ-১

সার্কুলার লেটার -০২/২০০৮

তারিখ : ৩১-০৭-২০০৮ ইং

সকল জোনাল ব্যবস্থাপক

উপ-মহাব্যবস্থাপক

ঢাকা শাখা/এল.পি.ও

সকল শাখা ব্যবস্থাপক

রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক

বিষয় : জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ প্রসঙ্গে।

প্রিয় মহোদয়,

জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ বিষয়ে রাকাব, প্রধান কার্যালয়ের ঋণ ও অগ্রিম বিভাগের সার্কুলার লেটার নং-২০/২০০৬, তারিখ ১০-০৯-২০০৬ এর প্রতি দৃষ্টি আকর্ষণ করা হলো।

০২। উক্ত সার্কুলার লেটারে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ বিষয়ে নিম্নোক্ত নির্দেশনা জারী করা হয়ঃ

(১) কৃষি জমি

জামানতি সম্পত্তি হিসেবে প্রদত্ত কৃষি জমির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে বিগত ২৪ মাসের ২০টি ক্রয়-বিক্রয়ের দলিল বিবেচনায় এনে মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। তবে জামানতি কৃষি জমির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে অবশ্যই লক্ষ্য রাখতে হবে যে, ব্যাংক কর্তৃক নির্ধারিত মূল্য যেন সরকার কর্তৃক নির্ধারিত মূল্যের কম না হয়।

(২) বাণিজ্যিক জমি

(ক)

(একর প্রতি সর্বোচ্চ মূল্য-লক্ষ টাকায়)

ক্র.ন	বিবরণ	বাণিজ্যিক	আবাসিক	পতিত/ফাঁকা
ক.	পুরাতন জেলা সদর	১০০.০০	৫০.০০	২০.০০
খ.	নতুন জেলা সদর	৬০.০০	৩৫.০০	১০.০০
গ.	পৌরসভা/উপজেলা সদর	৩৫.০০	২৫.০০	১০.০০
ঘ.	পৌরসভা/উপজেলাবহির্ভূত গুরুত্বপূর্ণ হাটবাজার/শিল্প এলাকা	২০.০০	-	-

প্রসংগত উল্লেখ্য, উপরোক্ত মূল্য সর্বোচ্চ মূল্য হিসেবে বিবেচিত হবে।

(খ) জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে জামানতের শ্রেণী, সর্বোচ্চ নির্ধারিত মূল্য, ফোর্স সেল value ও আনুষঙ্গিক বিষয়াদি বিবেচনায় আসবে। ১০.০০ লক্ষ ও তদুর্ধ্ব ঋণ প্রস্তাবের জামানতি সম্পত্তির নিরূপিত মূল্যের সঠিকতা জোনাল PEC যাচাই করে মতামত প্রদান করবেন। যদি ব্যবসায়িক দৃষ্টিকোণ থেকে গুরুত্বপূর্ণ কোন বাণিজ্যিক জমির বর্তমান বাজার মূল্য PEC এর নিকট নির্ধারিত সর্বোচ্চ মূল্যের চেয়ে অনেক বেশী মনে হয় এবং উক্ত সম্পত্তি বন্ধক হিসেবে গ্রহণ করা ব্যাংকের স্বার্থে কাম্য বলে বিবেচিত হয় সেক্ষেত্রে প্রধান কার্যালয়ের একজন উপযুক্ত প্রতিনিধি, জোনাল ব্যবস্থাপক, আঞ্চলিক নিরীক্ষা কর্মকর্তা ও সংশ্লিষ্ট শাখা ব্যবস্থাপক বাজার মূল্য ও আনুষঙ্গিক বিষয়াদির আলোকে মূল্য নির্ধারণ করবেন।”

উল্লেখ্য, ‘PEC’-কে বর্তমানে ‘Credit Committee’ হিসেবে অভিহিত করা হচ্ছে।

০৩। সময়ের ব্যবধানে শিল্প/ বাণিজ্যিক এলাকা ও সুবিধাজনক অবকাঠামো সম্বলিত এলাকায় জমির মূল্য অনেক বৃদ্ধি পেয়েছে। তাছাড়া একই খতিয়ান ও দাগভুক্ত জমির অবস্থানগত ও সুবিধাজনক ভৌত অবকাঠামোর কারণে মূল্যের বড় রকমের তারতম্য ঘটে। ফলে জামানতি সম্পত্তির সঠিক মূল্যায়নের অভাবে অত্র ব্যাংকের বিনিয়োগের ক্ষেত্রে অন্তরায় সৃষ্টি হয়। এ অবস্থায় কৃষি, অকৃষি, বাণিজ্যিক জমি ও যন্ত্রপাতিসহ অবকাঠামো এর মূল্য বাস্তবতার আলোকে নিরূপণের লক্ষ্যে ১০-০৭-২০০৮ তারিখে অনুষ্ঠিত পরিচালক পর্যদের ৩২০তম সভায় সার সংক্ষেপ পেশ করা হয়। পরিচালক পর্যদের উক্ত সভার অনুমোদনক্রমে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নিম্নোক্তভাবে সংশোধন ও পরিবর্তন করা হলো :-

(ক) ঋণের পরিমাণ নির্বিশেষে পুরাতন জেলা শহর, নতুন জেলা শহর, পৌরসভা/ উপজেলা সদর এবং পৌরসভা/ উপজেলা বহির্ভূত গুরুত্বপূর্ণ হাট-বাজার/ শিল্প এলাকার জন্য জমির মূল্য;

(একর প্রতি সর্বোচ্চ মূল্য-লক্ষ টাকায়)

ক্রঃ নং-	বিবরণ	বাণিজ্যিক	আবাসিক	পতিত/ফাঁকা
ক.	পুরাতন জেলা সদর	১৫০.০০	৭৫.০০	৩০.০০
খ.	নতুন জেলা সদর	১০০.০০	৫০.০০	২০.০০
গ.	পৌরসভা/ উপজেলা সদর	৫০.০০	৪০.০০	১৫.০০
ঘ.	পৌরসভা/ উপজেলা বহির্ভূত গুরুত্বপূর্ণ হাটবাজার/ শিল্প এলাকা	৪০.০০	-	-

তবে মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে স্থানীয় সাব-রেজিস্ট্রার কর্তৃক ব্যবহৃত এলাকা ভিত্তিক সর্বনিম্ন হার বিবেচনায় রাখতে হবে এবং নিরূপিত মূল্যের গ্রহণযোগ্যতা সম্পর্কে জোনাল/বিভাগীয় /প্রধান কার্যালয় (যে ক্ষেত্রে যেটি প্রযোজ্য) এর Credit Committee'র মতামত গ্রহণ করতে হবে।

- (খ) (১) শিল্পনগরী এবং উন্নত স্থানে (সিটি কর্পোরেশন, জেলা শহর ও বাণিজ্যিক গুরুত্বপূর্ণ শহরের/ এলাকার জমির ক্ষেত্রে) অবস্থিত শিল্পের/ চলতি মূলধন ঋণের ক্ষেত্রে ৫০.০০ (পঞ্চাশ) লক্ষ ও তদুর্ধ্ব ঋণের জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন প্রতিবেদন এতদসঙ্গে সংযোজিত ছক অনুসারে সংশ্লিষ্ট শাখা ব্যবস্থাপক এবং সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তার যৌথ স্বাক্ষরে প্রস্তুত করতে হবে। জোনাল ব্যবস্থাপক/ বিভাগীয় মহাব্যবস্থাপক/ প্রধান কার্যালয় প্রয়োজনে সম্পত্তির মূল্যায়ন যাচাই করবে। জামানতি সম্পত্তি অন্য শাখার অধিক্ষেত্রাধীন হলে উক্ত সম্পত্তি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট শাখা ব্যবস্থাপক এবং মূল্যায়নকারী কর্মকর্তা মূল্যায়ন দলভুক্ত হবেন।
- (২) জামানতি সম্পত্তির উপর নির্মিত ইমারত স্থাপনা ও যন্ত্রপাতি থাকলে তা মূল্যায়নের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট জোনাল কার্যালয়/ বিভাগীয় কার্যালয় এবং প্রয়োজনে প্রধান কার্যালয়ের প্রকৌশলীকে মূল্যায়ন কাজে নিয়োজিত করতে হবে।
- (৩) জমির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত বিষয়াদি বিবেচনায় নিতে হবেঃ
- (ক) সাব-রেজিস্ট্রি অফিস হতে তথ্য সংগ্রহ (শুধু জমির ক্ষেত্রে);
- (খ) সম্পত্তির আশে-পাশের অন্তত ২/৩ জন অভিজ্ঞ ব্যক্তির মতামত গ্রহণ;
- (গ) সম্পত্তির প্রকৃতি, অবস্থান ও অবকাঠামোগত সুবিধা;
- (ঘ) সম্ভাব্য ঝুঁকি (নদী ভাঙ্গন/ বন্যা প্রবণ ইত্যাদি);
- (ঙ) বর্তমান বাজার মূল্য ও তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য;
- (চ) মালিকানার কাগজপত্র বিশ্লেষণ ও আইনজীবির মতামত গ্রহণ;
- (ছ) প্রয়োজনীয় অন্যান্য তথ্যাদি।

০৪। কৃষি জমির মূল্যায়নের ক্ষেত্রে বিদ্যমান মূল্যায়ন পদ্ধতি অপরিবর্তিত থাকবে।

০৫। কৃষি, অকৃষি ও বাণিজ্যিক জমি এবং অবকাঠামো এর মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে উপরোক্ত নির্দেশনা অনুসরণ করার পরামর্শ দেয়া হলো। এতদবিষয়ে কোন ব্যাখ্যার প্রয়োজন হলে ঋণ ও অগ্রিম বিভাগ-১ এর সাথে সরাসরি যোগাযোগ করা যেতে পারে।

আপনার বিশ্বস্ত

(মোঃ হাবিবুর রহমান)
উপ-মহাব্যবস্থাপক

(মোঃ আবু হানিফ খান)
মহাব্যবস্থাপক

সূত্র নং- প্রকা/ঋণওঅ-১/৪৬/২০০৮-২০০৯/

তারিখ : ঐ

সদয় অবগতি ও প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য অনুলিপি প্রেরিত হল :

- 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, মহাব্যবস্থাপক মহোদয়ের দপ্তর, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৪। স্টাফ অফিসার, মহাব্যবস্থাপক মহোদয়ের কার্যালয়, রাকাব, বিভাগীয় কার্যালয়, রাজশাহী/রংপুর।
- ০৫। সকল উপ-মহাব্যবস্থাপক/ সচিব / বিভাগীয় প্রধান, রাকাব, প্রধান কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৬। বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তা, রাকাব, বিভাগীয় নিরীক্ষা কার্যালয়, রংপুর।
- ০৭। সকল জোনাল ব্যবস্থাপক, রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক।
- ০৮। উপ-মহাব্যবস্থাপক, রাকাব, ঢাকা শাখা, ঢাকা / স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়, রাজশাহী।
- ০৯। অধ্যক্ষ, রাকাব, প্রশিক্ষণ ইনস্টিটিউট, রাজশাহী।
- ১০। সকল জোনাল নিরীক্ষা কর্মকর্তা, রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক।
- ১১। সকল শাখা ব্যবস্থাপক, রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যাংক।
- ১২। অফিস নথি / মহানথি

(মোঃ শামছুল আলম)
সহকারী মহাব্যবস্থাপক

“মূল্যায়নের প্রতিবেদনের ছক”

ব্রাজশাহী কৃষি উন্নয়ন ব্যংক

----- শাখা

বিষয়ঃ ৫০.০০ লক্ষ ও তদুর্ধসীমার ঋণের ক্ষেত্রে জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন পদ্ধতি।

প্রকল্প ও ব্যবসায়িক ঠিকানাঃ

০১।	মালিকের নাম ও ঠিকানা	ক) বর্তমান						
		খ) স্থায়ী						
০২।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির বর্তমান ভোগ দখলকারীর বিবরণ							
০৩।	মালিকানার উৎসঃ ক্রয়/ পৈত্রিক, হুকুম দখলকারী ইত্যাদি মূলে প্রাপ্ত জমির মূল স্বত্বীয় দলিলপত্র যেমন মূল দলিল, বায়া দলিল, নামজারী খতিয়ান ও পর্চার ধারাবাহিক পর্যালোচনা।							
০৪।	তফসিলঃ							
	জেলা	উপজেলা	মৌজা	খতিয়ান	দাগ নং	জমির পরিমাণ	জমির প্রকৃতি	মালিকানার বিবরণ
০৫।	চৌহদ্দীঃ (পল্লী, শহর, শহরতলী, ক্যান্টনমেন্ট এরিয়া, আবাসিক/ বাণিজ্যিক/ ফসলী)	সম্পত্তির উত্তরে সম্পত্তির দক্ষিণে সম্পত্তির পূর্বে সম্পত্তির পশ্চিমে						
০৬।	প্রস্তাবিত সম্পত্তির অবস্থান (যাতায়াত নির্দেশনা, রুট ম্যাট সংযুক্ত করতে হবে)							
০৭।	জমির প্রকৃতি উঁচু/ মধ্যম/ নিচু/ সমতল/ ডোবা জমি, ইমারতসহ প্রযোজ্য তথ্যাদি							
০৮।	সম্পত্তির উপর নির্মিত সম্পদ (যদি থাকে) যেমন কাঁচা/ সেমিপাকা/ পাকা/ ঘরের সংখ্যা/ তলার সংখ্যা/ মোট আয়তন/ অনুমোদিত প্ল্যান							
০৯।	জামানতি সম্পত্তির উপর সম্ভাব্য ঝুঁকিঃ (নদী ভাঙ্গন, বন্যা, জলোচ্ছ্বাস, ঘূর্ণিঝড় প্রবনতা, অধিগ্রহণ ইত্যাদি)							

১০।	বর্তমান বাজার মূল্য/ অভিহিত মূল্য (Face Value)	(ক) জমির মূল্য = (খ) ইমারত = (গ) যন্ত্রপাতি = মোট =
১১।	তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য (Forced Sale Value)	(ক) জমির মূল্য = (খ) ইমারত = (গ) যন্ত্রপাতি = মোট =
১২।	নিরূপিত মূল্য (Projected Value)	(ক) নিরূপিত মূল্য (Projected Value)
	(i) জমির মূল্য = (ii) ইমারত = (iii) যন্ত্রপাতি = মোট মূল্য-	(খ) গ্রহণযোগ্য মূল্য (MCL) হার (%) মূল্য
১৩।	মূল্যায়নের ভিত্তিঃ (কিসের ভিত্তিতে ও কার সাথে আলোচনা করে কি পদ্ধতিতে মূল্যায়ন করা হলো)	(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)
১৪।	বন্ধক অবস্থা (যদি থাকে)ঃ কি ধরনের বন্ধক নেয়া হয়েছে তার পূর্ণ বিবরণ	
১৫।	সম্পত্তির মালিকানা সম্পর্কে ব্যাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবির মতামতঃ	
১৬।	সংযুক্ত দলিল পত্রঃ মূল দলিল/ পর্চা/ খতিয়ান/ বায়া দলিল/ তল্লাশী সনদ/ হাল খাজনা রশিদ/ আয়কর রশিদ/ পৌরকর রশিদ ইত্যাদি	
১৭।	(Non Encumbrance Certificate) সম্পদ বন্ধক গ্রহণের পূর্বে তহশিল অফিস ও রেজিস্ট্রি অফিস হতে তল্লাশী করে দলিলাদির শুদ্ধতার বিষয়ে- মতামতঃ	
১৮।	মন্তব্য	

আমরা যৌথভাবে ছকে বর্ণিত জমি এবং সংশ্লিষ্ট দলিল দস্তাবেজ যথাযথভাবে সরেজমিনে পরিদর্শন ও পরীক্ষা করিয়াছি এবং সকল তথ্যাদি সঠিক ও সত্য বলিয়া প্রত্যয়ন করিতেছি।

পরিদর্শনকারীঃ

মাঠ কর্মকর্তা
(সম্পত্তির অবস্থান সংশ্লিষ্ট)

প্রকৌশলী

ব্যবস্থাপক

প্রতি স্বাক্ষরিত/ অনুমোদিত

জোনাল ব্যবস্থাপক

উপমহাব্যবস্থাপক

মহাব্যবস্থাপক

এলপিও