

विषय: Quotation for Valuation of HUDCO Office Building at Plot No. 5A, Jhalana Doongri, Jaipur. (Only from HUDCO Empanelled Valuers).

महोदय,

1. The above mentioned Building is in ownership of HUDCO. HUDCO intends to get its valuation done. The brief about the building / location is enclosed (Annexure-A).
2. The valuation work is to be carried out strictly in line with Urban Development Department, Government of Rajasthan policy issue vide letter No. प.2(33) नविनि/नियम/2016 dated 13.10.2017 (copy enclosed -Annexure- B).
3. You are requested to send sealed quotation as per the enclosed performa (Annexure- C) for carrying out the valuation of the aforesaid property and the same should reach HUDCO office at following address:

**Housing & Urban Development Corporation Ltd.,
Jaipur Regional Office, HUDCO Bhawan,
Vidyut Marg, Jyoti Nagar, Jaipur 302005**

The sealed quotation shall reach on above address on or before by 3.00 PM on 02.03.2023. Quotation sent after this time and date will not be accepted.

4. It should be clearly mentioned on the top of the envelop "Sealed Quotation for Valuation of HUDCO Office Building at Plot No. 5A, Jhalana Doongri, Jaipur".
5. The Rates quoted should be in Rupees and only unconditional proposals will be considered. Any taxes etc. shall be deducted as per prevailing rules.
6. Quotation will be opened on 02.03.2023 at 04.00 p.m.
7. The valuation work shall be done as per the terms and conditions given in your empanelment.
8. If, any additional information is required, you may kindly contact Smt. Garima Swami, Manager (Projects) during working hours.

धन्यवाद ।

भवदीय

संलग्न: यथोपरि ।

(डा. अरुण राणा)
संयुक्त महाप्रबन्धक (परि)

Annexure – A

Name of Project: HUDCO Office Building at Plot No. 5A, Jhalana Doongri, Jaipur.

Location: Plot No. 5A, Jhalana Doongri, Jaipur.

Area Detail:

	Area (in Sq.mtr.)
Ground Floor	499.83
First Floor	499.83
Second Floor	499.83
Third Floor	426.47
Terrace Floor	94.37
Total covered area on all floor	2020.33
Basement Area	525.08
Total covered area on all floors including basement	2545.41

Present Status: Skelton construction completed. Finishing work yet to be taken up.

Date of completion: December 2014.

Approximate Expenditure till date:

	Rs. In lakh
Land	25.03
Lease & Taxes	17.81
Building	435.64
Total	478.48

राजस्थान सरकार
नगरीय विद्वत् विभाग

क्रमांक प.2(33)नविवि/नियम/2016

जयपुर, दिनांक

Answer 'B'

13 OCT 2017

187

विषय:- राजकीय विभागों/उपक्रमों को आवंटित भूमि का उपयोग नहीं होने पर उसके विक्रय/निस्तारण के लिए नीति।

राज्य में विभिन्न नगरीय निकायों द्वारा समय-समय पर केन्द्र सरकार या राज्य सरकार के विभागों, उपक्रमों आदि संस्थानों को उनके कार्यालय उपयोग के लिए या गोदामों के लिए या उनके कर्मचारियों हेतु आवासीय कॉलोनियों के निर्माण आदि के प्रयोजनार्थ भूमि का या निर्मित भवनों का आवंटन किया जाता रहा है। यह आवंटन खुली निलामी की प्रक्रिया के बजाय आरक्षित दर के आधार पर रियायती दरों पर किया गया है। ऐसे आवंटनों में सामान्यतः निम्नांकित शर्तें भी लगाई गई हैं:-

1. भूखण्ड/भवन का आवंटन 99 वर्ष की लीज पर किया गया।
2. रिक्त भूमि पर एक निर्धारित अवधि के भीतर जिस प्रयोजन के लिए भूमि आवंटित की गई है उस प्रयोजन के लिए अनुमोदित मानचित्र अनुसार भवन निर्माण करना होगा।
3. भूमि/भवन का उपयोग किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए एवं लाभ कमाने की दृष्टि से नहीं किया जावेगा।
4. भूमि एवं इस पर निर्मित भवन को नगरीय निकाय की पूर्व स्वीकृति के बिना विक्रय या दान या अल्प अवधि के लिए लीज/किराये पर या अन्य किसी भी रूप से हस्तांतरित नहीं किया जावेगा।

आवंटित भूमि या भवन जिस प्रयोजन के लिए संस्थान को आवंटित की गई थी उस प्रयोजन के लिए भूमि/भवन का पूर्ण उपयोग संस्थान के द्वारा अभी तक नहीं हो पाया है। ऐसे प्रकरणों को मुख्य रूप से निम्नांकित तीन श्रेणी में रखा जा सकता है।

1. ऐसे प्रकरण जिसमें नगरीय निकाय द्वारा रिक्त भूमि किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु आवंटित की गई थी लेकिन भूमि संपूर्ण या आंशिक भाग अभी भी बिना उपयोग के है।
2. ऐसे प्रकरण जिनमें नगरीय निकाय द्वारा रिक्त भूमि किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु आवंटित की गई और उस प्रयोजन हेतु संस्थान के द्वारा भवन निर्माण करवा भी लिया गया लेकिन भवन संपूर्ण या उसका भाग संस्थान के अब उपयोग का नहीं रहा है और अनुपयोगी पड़ा है।
3. ऐसे प्रकरण जिनमें नगरीय निकाय द्वारा निर्मित परिसर का कोई भाग या दुकान आवंटित की गई थी लेकिन अब उसका संपूर्ण या आंशिक भाग अब उस संस्थान के उपयोग में नहीं रहा है और अनुपयोगी पड़ा है।

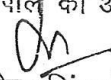
इन संस्थानों के द्वारा ऐसी अनुपयोगी भूमि/भवनों को किसी अन्य संस्थान को विक्रय करने या लघु अवधि के लिए लीज/किराये पर देने की अनुमति चाही जा रही है लेकिन इस सम्बन्ध में नियमों में कोई स्पष्ट प्रावधान या कोई नीति नहीं होने के कारण प्रकरणों का निस्तारण नहीं हो पा रहा है। अतः नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में किसी सरकारी संस्थान को आरक्षित दर के आधार पर रियायती दर से आवंटित की गई भूमि या भवन, जो उस संस्थान के उपयोग में नहीं आ रहा है, को विक्रय किये जाने या लघु अवधि के लिए लीज/किराये पर दिये जाने की अनुमति दिये जाने हेतु निम्नांकित दिशा-निर्देश जारी किये जाते हैं:-

- (1) यदि प्रश्नगत भूमि संस्थान के उपयोग में नहीं आ रही है और मौके पर रिक्त है उसे नगरीय निकाय के द्वारा खुली निलामी के द्वारा आगे वर्णित शर्त संख्या 5 से 12 के अध्याधीन रहते हुये विक्रय किया जायेगा। विक्रय से प्राप्त राशि में से संस्थान द्वारा पूर्व में नगरीय निकाय को उस भूमि की कीमत के रूप में भुगतान की गई राशि को घटाने के बाद जो राशि शेष बचती है उसकी बराबर-बराबर राशि संस्थान एवं नगरीय निकाय के द्वारा प्राप्त की जायेगी।
- (2) यदि प्रश्नगत भूमि संस्थान को रिक्त भूमि के रूप में आवंटित की गई थी और उस पर संस्थान ने भवन निर्मित कर लिया है। किन्तु उस निर्मित भवन का पूर्णतः या उसके भाग का उपयोग नहीं हो रहा है, तो उस अनुपयोगी भूमि एवं भवन को नगरीय निकाय के द्वारा खुली निलामी के द्वारा आगे विक्रय करने पर प्राप्त निलामी राशि में से संस्थान द्वारा पूर्व में नगरीय निकाय को उस अनुपयोगी भूमि की कीमत के रूप में भुगतान की गई राशि और उस भूमि पर निर्मित अनुपयोगी भवन के निर्माण के व्यय की राशि घटाने के बाद जो राशि शेष बचती है उसका बराबर-बराबर हिस्सा संस्थान एवं नगरीय निकाय द्वारा प्राप्त किया जायेगा।
- (3) यदि प्रश्नगत भूमि एवं संपत्ति भवन के रूप में ही संस्थान को आवंटित की गई थी और वह संपत्ति अब संस्थान के द्वारा उपयोग में नहीं ली जा रही है एवं संस्थान ऐसी अनुपयोगी संपत्ति को लघु अवधि के लिये लीज पर या किराये पर देना चाहता है तो आगे वर्णित शर्त संख्या 7 से 12 तक के अध्याधीन रहते हुये उस संपत्ति को संस्थान के द्वारा किराये पर अथवा लघु अवधि के लिये लीज पर दिया जा सकता है और इसके फलस्वरूप प्राप्त होने वाली राशि का आधा हिस्सा संस्थान द्वारा प्रतिमाह नगरीय निकाय को भुगतान किया जायेगा।
- (4) यदि प्रश्नगत भूमि पर संस्थान द्वारा भवन निर्माण कर लिया गया है परन्तु संस्थान इस भवन का अथवा भवन के एक हिस्से का स्वयं उपयोग ना कर उसे किराये एवं लीज पर देना चाहता है! इस स्थिति में संस्थान द्वारा किराये/लीज पर दिये जा रहे। भवन से प्राप्त किराया/लीज का आधा हिस्सा संस्थान द्वारा नगरीय निकाय को भुगतान किया जाएगा।
- (5) जहां सम्पत्ति (भूमि या भवन) का विक्रय या दान या अन्य किसी प्रकार से स्वामित्व का हस्तांतरण होता है वहां संस्थान के द्वारा प्रश्नगत भूमि के लिए रुपये 20/-प्रति वर्गमीटर की दर से अथवा वर्तमान बाजार मूल्य का आधा प्रतिशत, जो भी अधिक हो, हस्तांतरण शुल्क नगरीय निकाय को जमा कराना होगा।
- (6) हस्तांतरण के मामले में प्रश्नगत भूमि पर राजस्थान सुधार न्यास (राहरी भूमि का निष्पादन) नियम, 1974 के नियम 7 (2) के अनुसार वर्तमान में वसूल किये जा रहे लीज रेन्ट में 25 प्रतिशत की वृद्धि करते हुए लीज मनी वसूल की जावेगी।
- (7) संस्थान द्वारा प्रश्नगत भूमि दूसरे संस्थान को किसी ऐसे प्रयोजन के लिए ही किराये पर दी जा सकेगी जो कि भूमि के अनुज्ञेय उपयोग के अनुरूप हो।
- (8) संस्थान द्वारा प्रश्नगत भूमि यदि किराये पर दी जाती है तो, केवल केन्द्र सरकार अथवा राज्य सरकार के किसी विभाग या उपक्रम या संस्थान जो कि केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा स्थापित एवं नियंत्रित हो अथवा किसी अनुसूचित बैंक को ही दी जा सकेगी।
- (9) जिन शर्तों पर मूल संस्थान को नगरीय निकाय के द्वारा भूमि आवंटित की गई थी, उन शर्तों की पालना भूमि लेने वाले संस्थान के द्वारा भी की जायेगी।

- 18/
- (10) प्रश्नगत भूमि पर मूल संस्थान के द्वारा नगरीय निकाय को यदि किसी राशि की देयता है तो वह राशि संस्थान के द्वारा नगरीय निकाय को 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज सहित भुगतान की जावेगी।
- (11) यदि प्रश्नगत भूमि मूल आवंटित भूमि के भाग के रूप में विक्रय/किराये आदि पर दी जाती है तो प्रश्नगत भूखण्ड का स्वतंत्र उपयोग प्रचलित नियमों/उप-नियमों के अन्तर्गत अनुज्ञेय होना चाहिये।
- (12) प्रश्नगत भूमि का हस्तान्तरण एवं उसका उपयोग राजस्थान शहरी क्षेत्र (भूखण्डों का उप-विभाजन, पुर्नगठन एवं सुधार) नियम, 1975 के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिये और इन नियमों के अन्तर्गत देय शुल्क भी वसूल किया जावेगा।

अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से.

 12/1/17
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Annexure – C

**Fee for Valuation of HUDCO Office Building
at
Plot No. 5A, Jhalana Doongri, Jaipur.**

	Amount (in Rs.)
Professional Fee	
GST	
Total fee	

We accept that HUDCO can deduct any statutory dues as per prevailing norms from our fee.

(Signature & Seal)