

लैटर हैड पर प्रस्तुत किए जानेवाला अनुपालन वचनपत्र संदर्भ की शर्तें

मूल्यांककों के पैनलीकरण हेतु हुडको के मानदंड

1. अचल संपत्ति मूल्यांकक संपत्ति कर नियम, 1957 के नियम 8 ए (2) तथा /या 8 ए (8) के अनुसार सरकारी पंजीकृत मूल्यांकक होना चाहिए तथा परामर्शी मूल्यांकक के रूप में पंजीकरण पश्चात का प्रख्यात ग्राहकों हेतु मूल्यांकन कार्य करने का अनुभव पाँच वर्ष से कम नहीं होना चाहिए तथा मूल्यांकन कार्य के विगत वर्षों में से किन्हीं तीन वर्षों की प्रतिवर्ष आय रु. 2.5 लाख से कम नहीं होनी चाहिए। विगत तीन वर्षों में मूल्यांकन की फीस से हुई प्राप्त हुई वास्तविक आय, जैसा कि ऊपर उल्लेखित है, चार्टर्ड लेखाकार के प्रमाणपत्र के साथ वास्तविक रूप से प्राप्त फीस विषयक रूप में प्रस्तुत करनी चाहिए।
2. अचल संपत्ति मूल्यांकक हुडको द्वारा समय समय पर जारी दिशा निर्देशों के अनुसार किसी भी संपत्ति का पूर्वग्रह रहित तथा वास्तविक मूल्यांकन करना होगा।
3. अचल संपत्ति मूल्यांकक को निर्धारित फार्म में ऐसी मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी, संपत्ति कर अधिनियम 1957 में विनिर्धारित दरों या दर से अधिक फीस वसूल नहीं करनी होगी तथा ऐसी किसी भी ऐसी संपत्ति का मूल्यांकन नहीं करना होगा जिसमें उसकी अपनी प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से रूचि हो।
4. अचल संपत्ति मूल्यांकक संपत्ति कर अधिनियम, 1957 के चैप्टर-7 बी तथा इसके अंतर्गत बनाए गए अभिप्रेत नियमों द्वारा शासित होगा जब तक की इनके संबध में हुडको द्वारा अन्यथा कोई शर्त नहीं हो।
5. अचल संपत्ति मूल्यांकक को निम्नलिखित कार्य करने होंगे :
 - विस्तृत रूप में तथा समझ में आने लायक रूप में मूल्यांकन कार्य करना होगा तथा मूल्यांकन रिपोर्ट इस रूप में देनी होगी जो कि भाम्मक रूप में न हो।
 - रिपोर्ट को इस रूप में प्रस्तुत करना होगा कि रिपोर्ट को पढ़ने और समझने वालों को पर्याप्त जानकारी प्राप्त हो सके एवं आँकड़े पूरी तरह समझें जा सकें तथा तार्किकता, विश्लेषण एवं मूल्यांकन के निष्कर्ष, राय आदि समझ में आ सकें।
 - मूल्यांकन की गई संपत्ति की स्पष्ट पहचान और वर्णन तथा संपत्ति विषयक अधिकारों का मूल्यांकन।
 - आंकलित मूल्य बताना तथा मूल्यांकन के उद्देश्य का वर्णन, प्रभावी मूल्यांकन तिथि तथा रिपोर्ट की तारीख

- पूर्ण एवं विवरणपूर्ण मूल्यांकनमें प्रयुक्त आधार तथा उनको लागू करने तथा निष्कर्षों तक पहुँचाने हेतु कारण।
 - यथार्थवादी और व्यवहार मान्यताएँ तथा ऐसी सीमित स्थितियाँ जिन पर मूल्यांकन रिपोर्ट आधारित है।
 - संदिग्ध, मिथ्या धारणा और सीमित स्थितियों से बचा जाए।
 - मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ निष्पक्ष, पूर्वग्रह रहित, व्यावसायिक योगदान तथा अन्य संबंधित प्रकटीकरण हेतु हस्ताक्षरित व्यावसायिक प्रमाणपत्र प्रस्तुत करें।
6. हुडको को बिना किसी पूर्व सूचना दिए समय-समय पर मूल्यांकक के पैनलीकरण के मानदंडों में परिवर्तन करने का अधिकार है तथा ऐसे परिवर्तन की तारीख से संबंधित पैनलीकृत मूल्यांकक को इसे पूर्ववर्ती प्रभाव से मानने हेतु बाध्य होना होगा।
 7. यदि कोई मूल्यांकक उपरोक्त आवश्यकताओं को पूर्ण नहीं करता हो तो ऐसे किसी भी व्यक्ति का नाम बिना कोई पूर्व सूचना दिए पैनल से हटाने का अधिकार हुडको को होगा।
 8. समक्ष प्राधिकारी द्वारा प्रत्येक दो वर्ष में मूल्यांकन के कार्य निष्पादन की समीक्षा की जाएगी तथा मूल्यांकक को तदनुसार सूचित किया जाएगा।
 9. प्रत्येक मामले में हुडको पदाधिकारी हुडको की आवश्यकता स्थिति, क्षेत्र तथा किए जानेवाले प्रस्तावित मूल्यांकन कार्य के उद्देश्य को पैनलबद्ध मूल्यांककों को स्पष्ट करेंगे तथा पैनलबद्ध मूल्यांककों से माँगपत्र प्रस्तुत करने को कहेंगे। मूल्यांकन कार्य ऐसे पैनलबद्ध मूल्यांकक को दिया जाएगा जो सबसे कम मूल्यांकन फीस भरेगा। पैनलबद्ध मूल्यांककों हेतु हुडको की उपर्युक्त जरूरतों का मैंने अध्ययन कर लिया है तथा मूल्यांकन कार्य करने में इनका पालन करूँगा।
 10. समस्त सहायक दस्तावेजी सबूत के साथ अपना बायोडेटा निम्नलिखित पते पर भेजें :
क्षेत्रीय प्रमुख
हुडको क्षेत्रीय कार्यालय
हुडको भवन, दूसरी मंजिल, ईश्वर भुवन रोड,
नवरंगपुरा, अहमदाबाद 380009
 11. बोलियाँ जमा करने की अंतिम तारीख **24.03.2023 at 3:00 PM** है।

स्थान :

(मुहर के साथ हस्ताक्षर)

तारीख :

नाम

अनुलग्नक -2

हाउसिंग एण्ड अर्बन डेवलपमेण्ट कॉर्पोरेशन लिमिटेड

अचल संपत्ति/मशीनरी के मूल्यांकन हेतु मूल्यांकक द्वारा भरे जाने वाला प्रपत्र

1	मूल्यांकक का नाम	:	
2	आयु / जन्म तिथि	:	
3	(क) फर्म / कम्पनी / नियोक्ता का नाम (फर्मों के मामले में लागू)		
	(ख) पंजीकृत कार्यालय का पता (फोन नं. कार्यालय ई-मेल के साथ)		
	(ग) निगम की तारीख		
	(घ) पंजीकरण की तारीख		
	(ङ) संबंधित सहयोगी के नाम		
	(च) फर्म/कंपनी का पैन नं.		
4	(क) मूल्यांकक का संपर्क पता	:	
	(ख) फोन.नं. (एसटीडी कोड के साथ)		
	(ग) मोबाइल		
	(घ) फैक्स		
	(ङ) ई-मेल		
5	(क) शैक्षणिक योग्यताएँ	:	स्नातक स्नातोकोतर अन्य
	(ख) योग्यता का नाम		
	(ग) शाखा / अध्ययन का विषय		
	(घ) विश्वविद्यालय / संस्था		
	(ङ) उत्तीर्ण होने का वर्ष		
6	(क) संपत्ति कर नियम, 1957 के नियम 8-ए के अनुसार क्या आप पंजीकृत मूल्यांकक हैं ?	:	हाँ / नहीं
	(ख) यदि उपर्युक्त 6 के लिये हाँ तो पंजीकरण संख्या		
	(ग) पंजीकरण का वर्ष		

7	पंजीकरण के पश्चात किए गए मुख्य मूल्यांकन कार्य का ब्यौरा (यदि आवश्यक हो तो ब्यौरा अलग से शीट पर संलग्न किया जाए।		वर्ष	ग्राहक/ संस्था	मूल्यांकन असाइनमेंट का नाम	फीस (रुपये)
8	पंजीकरण के पश्चात मूल्यांकन कार्य से प्राप्त कुल आय (मार्गदर्शन हेतु संलग्न किये गए अनुलग्नक-1 : “मूल्यांकन की शर्तों” की मद सं. 1 का संदर्भ ले) (इस हेतु वर्ष वार आय का विवरण चार्टर्ड अकाउंटेंट के प्रमाणपत्र एवं 3 वर्षों के आयकर विवरण के साथ दिया जाए।					
9	(क) क्या आप अन्य किसी अन्य बैंक / वित्तीय संस्थान / पीएफआई / के साथ मूल्यांकन कार्य हेतु पैनलीकृत किए गए हैं (यदि हाँ तो कृपया 3-5 बैंकों/वित्तीय संस्थानों/ पीएफआई द्वारा मूल्यांकन कार्य हेतु जारी आज की तारीख का वैद्य सूचीबद्ध पत्र प्रस्तुत करें)		हां / नहीं			
	(ख) क्या आप भूतकाल में किसी विभाग, बैंक या संस्था द्वारा वंचित या ब्लैकलिस्टेड किये गये हैं ?		हां / नहीं			
10.	(क) क्या आप जीएसटी हेतु पंजीकृत है ?		हां / नहीं			
	(ख) यदि हाँ तो जीएसटी न. (जीएसटी पंजीकरण की प्रमाण कापी प्रस्तुत करें) ।					
11.	सम्पत्ति कर नियमावली की धारा 8ए(2) या 8ए(8) के तहत पंजीकरण हेतु विशेषज्ञता / योग्यता का क्षेत्र (कृपया ✓ का निशान इंगित करें)		अचल सम्पत्ति			
			प्लांट एण्ड मशीनरी			
			अन्य ((उल्लेखित करें)			
12.	(क) क्या आप मूल्यांकक संस्था के सदस्य के रूप में पंजीकृत हैं?		हां / नहीं सदस्य / फैलो / लागू नहीं			

	(ख) यदि हॉ तो, मूल्यांकक संस्था में पंजीकरण संख्या		
13.	मूल्यांकक का पैन न. (पैन कार्ड की प्रति संलग्न करें)		

मैं एतद्द्वारा घोषणा करता हूँ कि उपर्युक्त रूप में प्रस्तुत सभी ब्यौरे मेरी पूरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही हैं। मैं इस बात से सहमत हूँ कि हुडको के पैल में आने के पश्चात उपरोक्त किसी भी तथ्य को छिपाने विरूपण की स्थिति /पाये जाने पर हुडको को यह अधिकार होगा कि बिना कोई सूचना दिए मेरा पैनलीकरण रद्द कर दिया जाये और इस संबंध में हुए किसी भी नुकसान की भरपाई मुझसे की जाएगी।

स्थान :

तारीख :

(मूल्यांकक के हस्ताक्षर)

नाम

(मुहर)

अनुलग्नक -3

हुडको द्वारा मूल्यांकनों के पैनलीकरण हेतु जाँच सूची

क्र.सं.	मद	आवश्यकता	अनुपालन
1	अनुलग्नक-2 के प्रारूप के अनुसार मूल्यांकक का नाम, पता और व्यक्तिगत विवरण	संलग्न	हाँ/नहीं
2	आयकर विभाग के साथ पंजीकरण संख्या	इंगित	हाँ/नहीं
3	मूल्यांकन कार्य हेतु बैंकों / वित्तीय संस्थानों द्वारा जारी मात्र 3-5 पैनलीकरण पत्र की प्रतियां जो वर्तमान तारीख को वैध हो	संलग्न	हाँ/नहीं
4	पंजीकरण के पश्चात का अनुभव (5 वर्ष से अधिकता में होना चाहिए)।	प्रशंसा पत्रों / प्रमाणपत्रों का विवरण संलग्न करें	हाँ/नहीं
5	अनुलग्नक-1 के अनुसार दिया गया वचनपत्र	संलग्न	हाँ/नहीं
6	मूल्यांकक संस्था के साथ पंजीकरण एवं पंजीकरण संख्या	पंजीकरण की प्रति संलग्न करें	हाँ/नहीं
7	पैन कार्ड और जीएसटी पंजीकरण प्रमाणपत्र की प्रति	संलग्न	हाँ/नहीं
8	विगत तीन वर्षों के भरे गए आयकर रिटर्न की प्रति इसकी पुष्टि हेतु कि मूल्यांकन कार्य से आय प्रतिवर्ष रु. 2.5 लाख से अधिक है।	संलग्न	
9	विगत तीन वर्षों में मूल्यांकन कार्य से प्राप्त फीस के वर्षवार विवरण को दर्शाता हुआ चार्टर्ड लेखाकार प्रमाणपत्र	संलग्न	हाँ/नहीं
10	संपत्ति कर अधिनियम के अनुसार प्रभारित शुल्क	अनुलग्नक-1 में पुष्टि	हाँ/नहीं
11	संलग्न अन्य कोई दस्तावेज (यदि हाँ, तो दस्तावेजों की सूची) 1. 2.		हाँ/नहीं

स्थान :

तारीख :

(हस्ताक्षर)

नाम :

मुहर :

अनुलग्नक – 4

मूल्यांकन रिपोर्ट प्रारूप बंधक के उद्देश्य हेतु मूल्यांकन रिपोर्ट का संक्षिप्त सारांश

अ. सामान्य सूचना

आवेदक/आवेदकों का नाम	
बंधक रखी जानेवाली संपत्ति का पता : (सर्वेक्षण सं., प्लॉट सं., वॉर्ड सं., आदि विवरण के साथ)	
हुडको से माँगे गए ऋण की राशि	
टाइटल	फ्री होल्ड / लीज होल्ड
स्वामित्व	
कब्जा की स्थिति	
संपत्ति में आवेदक के हित की प्रकृति तथा इसका संबंधित संपत्ति के मूल्यांकन पर पड़ने वाला प्रभाव	
भूमि का क्षेत्रफल	
स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का उपयोग	
वर्तमान समय में भूमि का उपयोग	
सीमा	पूर्व पश्चिम उत्तर दक्षिण
परियोजना क्षेत्र विषयक वर्णनात्मक जानकारी	
निकटवर्ती स्थल का नाम	
आसपास की गतिविधियों की प्रकृति	आवासीय, व्यावसायिक, मनोरंजनपरक, औद्योगिकी आदि
ढाँचागत सुविधाओं की उपलब्धता	जल आपूर्ति एवं जल निकास, सड़क, विद्युत, विद्यालय, अस्पताल आदि
स्पष्ट सीमाओं के साथ स्थल नक्शे की प्रति	अनुलग्नक रूप में संलग्न करें
अन्य प्रासंगिक जानकारी, यदि कोई हो, जिससे भूमि की विपणन क्षमता प्रभावित होती हो।	

उपरोक्त संपत्ति का दिनांक ----- को पूर्णतः निरीक्षण किया तथा मूल स्वीकृत नक्शे एवं संपत्ति के मूल्यांकन हेतु आवश्यक अन्य संबंधित दस्तावेजों की जाँच की गई।

1.0	स्थल स्थिति	
-----	-------------	--

1.1	से दूरी • रेल्वे स्टेशन • स्थानीय बस स्टैंड • बाजार और शोपिंग • केंद्रीय व्यवसाय जिला • विद्यालय	(विवरण एवं ब्यौरे हेतु अलग से अनुलग्नक संलग्न करें)
1.2	आसपास के इलाके (एलआईजी, एमआईजी, एचआईजी)	
1.3	अन्य घटक, यदि कोई हों जिनसे संपत्ति के मूल्य पर विपरीत प्रभाव पड़ सकता हो (उद्योग, स्लम, नाला आदि)	
1.4	क्या यह इलाका खतरनाक प्रभावों से सुरक्षित है जैसे कि अनधिकृत लोगों के अतिक्रमण / औद्योगिक अवरोधों जैसे शोर धुआँ, धूल, वायु प्रदूषण, जल या वातावरण प्रदूषण आदि ।	
1.5	संपत्ति के तत्काल पड़ोसी (मध्यम वर्ग, औद्योगिक, व्यासायिक, स्लम, गरीब वर्ग)	(विवरण एवं ब्यौरा हेतु अलग से अनुलग्नक संलग्न करें)
1.6	ढाँचागत आधारभूत सुविधाओं की पर्याप्तता जैसे कि नागरिक, सामाजिक और परिवहन विद्युत सुविधाएँ आदि	(क) उत्कृष्ट (ख) बहुत अच्छा (ग) अच्छा (घ) औसत (ङ) घटिया (विवरण एवं ब्यौरे हेतु अलग से अनुलग्नक संलग्न करें।)
2.0	संपत्ति विषयक विवरण	
2.1	प्लॉट सं.	भवन या प्लॉट सं.
2.2	भूमि क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	मंजिलों की संख्या
2.3	भूधृति (लीज होल्ड या फ्री होल्ड)	
2.4	यदि लीज पर हो तो प्रीमियम, भाड़ा तथा लीज अवधि दर्शाएँ।	
2.5	निर्मित क्षेत्र तथा कारपेट क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	
2.6	रसोईघर सहित कमरों की संख्या	भवन निर्माण का वर्ष
2.7	विशेष विवरण तथा भवन के उपयोगकर्ता (अनुलग्नक संलग्न करें)	

2.8	कब्जा का प्रकार (खाली, मालिक का कब्जा, किराए पर, रिश्तेदार का कब्जा, निर्माणाधीन आदि)	
3.0	मंजूरी विषयक विवरण	
3.1	क्या सक्षम प्राधिकारी ने योजना को मंजूरी प्रदान की है ?	
3.2	संबंधित प्राधिकारी के नाम के साथ पूर्ण विवरण दे।	
3.3	यदि योजना ग्राम पंचायत द्वारा अनुमोदित की गई हो तो जिलाधीश के अनुमोदन विषयक विवरण दें।	
3.4	क्या आपने अनुमोदित योजनाओं की मूल प्रति सत्यापित की है ?	
3.5	क्या निर्माण कार्य अनुमोदित योजना के अनुसार किए गए हैं?	
3.6	विचलन की स्थिति में क्या परिवर्तन स्थानीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रूप में है ? (पूर्ण होने का प्रमाणपत्र संलग्न करें।)	
4.0	मूल्यांकन	
4.1	संबंधित संपत्ति के मूल्यांकन में उपयोग किए गए अभिगम का उल्लेख करें। (पुष्टि हेतु अनुलग्नक संलग्न करें)	
4.2	क्या भवन रहने लायक अच्छी स्थिति में है ?	
4.3	क्या भवन ढाँचागत रूप में मजबूत है?	
4.4	भवन की अनुमानित आयु एवं अवशिष्ट आयु की कीमत बताएं	अनुमानित आयु----- वर्ष अनुमानित अवशिष्ट जीवन ---- वर्ष
4.5	यदि बाजार द्रष्टिकोण का प्रयोग किया गया है तो तुलना हेतु लिये गये बिक्री उदाहरणों का उल्लेख करें । बिक्री उदाहरणों को वर्णित करने के लिए पृथक अनुलग्नक का प्रयोग करें ।	फ्लैट/भूमि बिक्री उदाहरण-1----- रु./वर्गमी. फ्लैट/भूमि बिक्री उदाहरण-2----- रु./वर्गमी. फ्लैट/भूमि बिक्री उदाहरण-3----- रु./वर्गमी.
4.6	बाजार द्रष्टिकोण के अनुसार संपत्ति का मूल्य रु./वर्ग मी.	
4.7	लागत द्रष्टिकोण के अनुसार संपत्ति का मूल्य रु./वर्ग मी.	
4.7.1	निर्माण की कीमत रु./ वर्ग मी. में	निर्मित क्षेत्र ----- वर्ग मीटर में
4.7.2	निर्माण की कुल कीमत रु.	मूल्य हास की दर % में

4.7.3	कुल मूल्य हास रु. _____ में	मूल्य हास प्रतिस्थापन कीमत रु. में
4.7.4	विपणन दृष्टिकोण के अनुसार जमीन की दर रु./ वर्ग मी. में	
4.7.5	कीमत दृष्टिकोण के अनुसार संपत्ति का मूल्य	
4.8	आय दृष्टिकोण हेतु भाड़े की दर के उदाहरण दें तथा उन्हें अलग से अनुलग्नक में दर्शाएँ।	• भाडा उदाहरण-1 रु./वर्ग मी. प्रति माह • भाडा उदाहरण-2 रु./वर्ग मी. प्रति माह • भाडा उदाहरण-3 रु./वर्ग मी. प्रति माह
4.8.1	मूल्यांकन में प्रयुक्त पूँजीकरण की दर (अलग से अनुलग्नक में दर्शाएँ)	पूँजीकरण दर % में
4.8.2	कुल वार्षिक आमदनी रु. में	व्यय रु. ... में
4.8.3	शुद्ध वार्षिक आय रु. में	 वर्ष की खरीद
4.8.3	संपत्ति का पूँजीकृत मूल्य	
4.9	कलेक्टर मूल्य/ रेडी रेकनर मूल्य के अनुसार संपत्ति का मूल्य	
	संदर्भित रेडी रेकनर	उद्धरण की प्रति
5.0	विपरीत स्थितियों और/या सकारात्मक विशेषताओं या अन्य किसी जानकारी का उल्लेख करें जिसका संपत्ति के मूल्य पर भौतिक प्रभाव पड़ता हो।	

उपर्युक्त संपत्ति का मूल्य दिनांक को रु. है।

स्थान

हस्ताक्षर एवं मुहर