

हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड(हडको)
क्षेत्रीय कार्यालय, राँची

अल्पकालीन निविदा

हडको क्षेत्रीय कार्यालय, राँची के पास गिरवी रखी गई सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकक की नियुक्ति

हडको क्षेत्रीय कार्यालय, राँची में हडको ऋण के एवज में हडको में रखी गयी गिरवी सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिए हडको पैनल में शामिल / मूल्यांकक की नियुक्ति करने को इच्छुक है। इच्छुक हडको पैनल में शामिल मूल्यांकनकर्ता निर्धारित प्रारूप में वित्तीय बोली प्रस्तुत कर सकता है। परियोजना से संबंधित जानकारी इस प्रकार है:-

परियोजना का नाम	उधार लेने वाले एजेंसी का नाम	गिरवी रखी गई सम्पत्ति	सम्पत्ति की अनुसूची
गौतम ग्रीन सिटी, राँची में कंस्ट्रक्शन ऑफ़ आदर्श एंड आकाश अपार्टमेंट-I, एवं आकाश-II अपार्टमेंट एंड अभिलाषा एंड आकाशा डुप्लेक्स	मेसर्स गौतम कंस्ट्रक्शन एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, राँची	परियोजना भूमि और भवन	अनुलग्नक-ई

- निविदा आमंत्रण की तिथि 19.07.2023
- निविदा जमा करने की अंतिम तिथि 02.08.2023
- निविदा खोलने की तिथि 02.08.2023

चयन मानदंड और पैनल के अन्य नियमों और शर्तों के विवरण के लिए, कृपया देखें हमारी वेबसाइट www.hudco.org


14/07/23

(क्षेत्रीय प्रमुख)
हडको, राँची

हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड(हडको)

क्षेत्रीय कार्यालय, राँची

अल्पकालीन निविदा

विषय:-हडको क्षेत्रीय कार्यालय, राँची के पास गिरवी रखी गई सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति।

वित्तीय बोली:-

हडको क्षेत्रीय कार्यालय, राँची में हडको ऋण के एवज में हडको के पास गिरवी रखी गई सम्पत्तियों के मूल्यांकन के लिए हडको सूचीबद्ध मूल्यांकनकर्ता को नियुक्त करना चाहता है। इच्छुक हडको सूचीबद्ध मूल्यांकनकर्ता अनुबंध-सी में संलग्न-निर्धारित प्रारूप में विधिवत लेटरहेड में टाइप किया गया वित्तीय बोली प्रस्तुत कर सकता है।

वित्तीय बोली एकमुश्त आधार पर दी जाएगी। वित्तीय प्रस्ताव प्रतिशत के रूप में नहीं होगी। वित्तीय बोली में स्टेशनरी की लागत, यात्रा लागत, जनशक्ति लागत, प्रशासनिक लागत, लागू कर और अन्य लागत, यदि कोई हो, को समग्र रूप में शामिल किया जाएगा। किसी भी स्थिति में निविदा राशि से अधिक कोई अतिरिक्त शुल्क नहीं दिया जाएगा।

पात्रता मापदंड:-

मूल्यांकनकर्ता के पास देश भर में किसी भी हडको कार्यालय / नई दिल्ली में कॉर्पोरेट कार्यालय के साथ वैध पैनलबद्ध होना चाहिए।

नोट: जिस मूल्यांकक को इस वित्त वर्ष में उपर्युक्त परियोजना के मूल्यांकन हेतु कार्यदिश प्राप्त हुआ है, वो इस निविदा के लिए बोली जमा ना करे।

हडको की गिरवी रखी गई सम्पत्ति की अनुसूची:-

हडको द्वारा गिरवी रखी गई सम्पत्ति का अनुसूची अनुबंध-ई में संलग्न है।

कार्यभार की अवधि:-

कार्यभार की अवधि सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिए शुरू में 10 दिनों के लिए मान्य होगी जैसा कि नीचे दी गई अनुसूची में उल्लिखित है। यदि मूल्यांकन में देरी का वास्तविक कारण प्रस्तुत किया जाता है तो हडको क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा इस अवधि को और बढ़ाया जा सकता है।

कार्य का क्षेत्र:-

1. अचल सम्पत्ति के मूल्यांकनकर्त्ता को किसी भी संपत्ति का निष्पक्ष एवं तथ्यात्मक मूल्यांकन करना होगा। अचल संपत्ति, जिसका मूल्यांकन उसे निर्धारित दिशा-निर्देशों के अनुसार समय-समय पर मूल्यांकित करने की आवश्यकता हो सकती है।
2. अचल सम्पत्ति का मूल्यांकनकर्त्ता हडको प्रारूप में ऐसे मूल्यांकन की रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा, सम्पत्ति कर अधिनियम 1957 में निर्धारित दर या दरों से अधिक दर पर शुल्क नहीं लेगा और किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं करेगा जिसमें उसका प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष हित हो।
3. अचल सम्पत्ति का मूल्यांकनकर्त्ता संपत्ति कर अधिनियम 1957 के अध्याय VIIB8 द्वारा शासित होगा और इसके तहत बनाए गए नियम हडको मापदंडों को बनाए रखना होगा जब तक कि समय-समय पर अन्यथा न कहा गया हो।
4. अचल सम्पत्ति के मूल्यांकनकर्त्ता को यह करना होगा:-
 - विस्तृत रूप से और समझदारी से मूल्यांकन करें और मूल्यांकन रिपोर्ट इस तरीके से दें जो भ्रामक न हो।
 - रिपोर्ट को पढ़ने और उस पर भरोसा करने वालों को डेटा, तर्क, विश्लेषण और निष्कर्ष को को पूरी तरह से समझने की अनुमति देने के लिए पर्याप्त जानकारी प्रस्तुत करें जो मूल्यांकनकर्त्ता की खोज, राय और निष्कर्ष को पूरी तरह से समझ सकें।
 - मूल्यांकित की जाने वाली सम्पत्ति और मूल्यांकित की जाने वाली सम्पत्ति से जुड़े अधिकारों की स्पष्ट रूप से पहचान कर वर्णन करें।
 - अनुमानित मूल्य को परिभाषित करें और मूल्यांकन के उद्देश्य, प्रभावी मूल्यांकन तिथि और रिपोर्ट की तारीख बताएं।
 - लागू मूल्यांकन आधार और उनके अनुप्रयोगों के कारणों को विस्तृत रूप में समझाएं और निष्कर्ष दें।
 - यथार्थवादी और व्यावहारिक धारणाएं और सीमित शर्तें बताएं जिन पर मूल्यांकन किया जाता है।
 - अस्पष्ट, तुच्छ, धारणाओं और सीमित शर्तों से बचें।
 - मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ निष्पक्षता, गैर-पूर्वाग्रह, पेशेवर योगदान और अन्य प्रासंगिक खुलासों का एक हस्ताक्षरित पेशेवर प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करें।

नियम और शर्तें:-

- मूल्यांकनकर्त्ता के पास पूरे भारत में किसी भी हडको कार्यालय या नई दिल्ली में कॉरपोरेट कार्यालय के साथ एक वैध पैनलबद्ध होना चाहिए। एजेन्सी को हडको के पास पैनल में शामिल होने के प्रमाण की एक प्रति जमा करनी होगी।
- वित्तीय बोली को विधिवत लेटर हेड में टाइप करके अनुबंध सी में संलग्न निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत करना होगा। किसी अन्य प्रारूप में बोली स्वीकार्य नहीं होगी और बोली को अस्वीकार किया जा सकता है।
- कार्यालय के हस्ताक्षर एवं मुहर के बिना वित्तीय बोली को बिना किसी सूचना के अस्वीकार कर दी जायगी।

- वित्तीय बोली पूर्ण अंकड़ों में दी जाएगी। वित्तीय बोली प्रतिशत के संदर्भ में नहीं होगी। वित्तीय बोली में स्टेशनरी की लागत, यात्रा लागत, जनशक्ति लागत शामिल होगी। प्रशासनिक लागत, लागू कर और अन्य लागत, यदि कोई हो, किसी भी मामले में हडको द्वारा कोई अतिरिक्त शुल्क का भुगतान नहीं किया जाएगा।
- मूल्यांकनकर्ता निर्धारित समय सीमा के भीतर यथाशीघ्र मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा।
- नियम तिथि के बाद बोली रसीद अस्वीकार कर दी जाएगी।
- बोली डाक / कूरियर द्वारा या सीधे हाथ से क्षेत्रीय प्रमुख, हडको क्षेत्रीय कार्यालय, छठा मंजिल, मेपल प्लाजा, अशोक नगर गेट नं0-2 के सामने, राँची-834002. (झारखंड) में निविदा जमा की जा सकती है। यदि निविदा डाक / कूरियर के माध्यम से प्रस्तुत की जाती है तो दूसरे लिफाफे को सीलबंद लिफाफे में रखा होना चाहिए। ईमेल या किसी अन्य माध्यम से जमा की गई निविदा को अस्वीकार कर दिया जाएगा।
- हडको वैधानिक कटौतियों में कटौती करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। राज्य / केन्द्र सरकार के मापदंडों के अनुसार टीडीएस, जीएसटी आदि को।
- मूल्यांकन रिपोर्ट अनुलग्नक-डी में संलग्न हडको के निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत की जाएगी। मूल्यांकनकर्ता बाजार दृष्टिकोण, लागत दृष्टिकोण, किराया पूंजीकरण विधि सरकार जैसे मूल्यांकन तरीकों को अपनाकर फ्लैट वार मूल्यांकन प्रस्तुत करेगा। सर्किल रेट और उपरोक्त उल्लिखित प्रत्येक विधि की प्रयोज्यता / अनुप्रयोज्यता को रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से दर्शाया जायेगा।

महत्वपूर्ण तिथियां:-

- निविदा आमंत्रण की तिथि 19.07.2023
- निविदा जमा करने की अंतिम तिथि 02.08.2023
- निविदा खोलने की तिथि 02.08.2023

वित्तीय बोली निम्नलिखित पते पर जमा करने की अंतिम तिथि से पहले या उससे पहले सीलबंद लिफाफे में भौतिक रूप में निर्धारित प्रारूप में जमा की जा सकती है।

क्षेत्रीय प्रमुख

हाउसिंग एण्ड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड

राँची क्षेत्रीय कार्यालय

छठा मंजिल, मेपल प्लाजा

अशोक नगर गेट नं0-2 के सामने

राँची-834002.

फोन नं0-0651-2241526, 2240523 फैक्स नं0-0651-2241236.

अनुलग्नक-ए

निविदाकर्ता का विवरण

जिस बैंक खाते में भुगतान हस्तांतरित किया जाना है उसका विवरण और अन्य विवरण इस प्रकार है:-

निविदाकर्ता का विवरण	
एजेन्सी का नाम	
पैन नं.	
जीएसटी नं.	
बैंक का विवरण	
बैंक का नाम	
आईएफएससी कोड	
शाखा का नाम	
शाखा का पता	
शाखा का टेलीफोन नं.	
खाते का प्रकार (एसबी-ए/सी/सीए.....)	
बैंक खाता नं.	

(हस्ताक्षर, नाम एवं मुहर के साथ)

तकनीकी निविदा

विषय:-हडको के पास गिरवी संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति।

निविदा आईडी.....

योजना का नाम.....

01	मूल्यांकनकर्ता/फर्म का नाम	
02	मुख्य संपर्क व्यक्ति का नाम एवं पदनाम	
03	संपर्क पता	
04	फोन नं./मोबाईल नं.	
05	फैक्स नं.	
06	ईमेल आईडी:	
07	हडको के किस कार्यालय में पैनलबद्ध हैं(कृपया पत्र की प्रति संलग्न करें)	
08	बैंकर का नाम(बैंक का नाम, आईएफएससी कोड इत्यादि)	
09	बैंक खाता नं.	
10	पैन नं0	

(हस्ताक्षर, नाम एवं मुहर के साथ)

अनुलग्नक-सी

वित्तीय निविदा

विषय:-हडको के पास गिरवी संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए वित्तीय निविदा
(बोली राशि प्रतिशत के रूप में नहीं बल्कि एकमुश्त होगी और इसमें कर आदि सभी शामिल होंगे)

परियोजना का नाम	बंधक सम्पत्ति की अनुसूची	राशि - रू. में एवं शब्दों में
गौतम ग्रीन सिटी, राँची में कंस्ट्रक्शन ऑफ़ आदर्श एंड आकाश अपार्टमेंट-1, एवं आकाश-II अपार्टमेंट एंड अभिलाषा एंड आकांशा डुप्लेक्स	अनुलग्नक-ई	
प्रमाण-पत्र:- उपरोक्त जानकारी मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यदि कुछ भी गलत पाया गया तो मेरी वित्तीय बोली तत्काल खारिज कर दी जाएगी। मैं समय-समय पर हडको के नियमों एवं शर्तों का पालन करता हूँ।		

(हस्ताक्षर, नाम एवं मुहर के साथ)

हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कारपोरेशन लिमिटेड (हडको)
क्षेत्रीय कार्यालय, राँची

HOUSING & URBAN DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
RANCHI REGIONAL OFFICE

Short Tender Notice

Engagement of valuer for valuation of property mortgaged with HUDCO Regional Office Ranchi.

HUDCO Regional Office at Ranchi intends to engage HUDCO empanelled valuer for valuation of HUDCO mortgaged property against HUDCO loan. Interested HUDCO empanelled valuer may submit a financial bid in stipulated format. Information related to project are as under:

Name of the Project	Name of the Borrowing Agency	Mortgaged Property	Schedule of Property
Construction Of Adarsh & Akash-I Apt. & Akash-II Apt, Abhilasha and Akansha Duplexes At Gautam Green City, Ranchi,	M/S Gautam Construction and Developers Pvt Ltd, Ranchi.	Project Land & Building	Annexure – E

- Date of invitation of tender: 19/07/2023
- Last date of submission of tender: 02/08/2023
- Date of opening of tender: 02/08/2023

For the details of selection criteria and other term and conditions of empanelment, please refer to our website www.hudco.org.



Regional Chief
HUDCO, Ranchi

हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कारपोरेशन लिमिटेड (हडको)
क्षेत्रीय कार्यालय, राँची

HOUSING & URBAN DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

RANCHI REGIONAL OFFICE

Short Tender Notice

Sub: Engagement of valuer for valuation of properties mortgaged with HUDCO Regional Office Ranchi.

FINANCIAL BID:

HUDCO Regional Office at Ranchi intends to engage HUDCO empanelled valuer for valuation of the properties mortgaged with HUDCO against HUDCO loan. Interested HUDCO empanelled valuer may submit a financial bid in stipulated format enclosed in Annexure-C duly typed in letter head.

The Financial bid shall be given on lump-sum basis. The financial proposal shall not be in the terms of percentage. The financial bid shall include the cost of stationary, travel cost, manpower cost, administrative cost, applicable taxes and other cost if any in totality. In any case no additional charge would be paid over and above bid amount.

ELIGIBILITY CRITERIA:

Valuer must have valid empanelment with any of the HUDCO Regional Office across the country/Corporate Office at New Delhi.

Note: The valuer(s) who have already been allotted the valuation work for this project in the current FY need not apply.

SCHEDULE OF HUDCO MORTGAGED PROPERTY:

Schedule of HUDCO mortgaged property is enclosed in Annexure – E.

DURATION OF ASSIGNMENT:

The duration of the assignment will be valid for 10 days initially for valuation of the property as mentioned in the schedule below. This period could be further extended by HUDCO Regional Office if genuine reason for delay in valuation is produced.

SCOPE OF WORK:

1. A valuer of immovable property shall have to make an unprejudiced and factual valuation of any immovable property, which he may be required to value as per the Guidelines as may be prescribed by HUDCO from time to time.
2. A valuer of immovable property shall furnish report of such valuation in HUDCO format, charge fees at a rate not exceeding the rate or rates prescribed in the Wealth-tax Act, 1957 and not undertake valuation of any assets in which he has a direct or indirect interest.
3. A valuer of immovable property shall be governed by the Chapter VIIB of the Wealth tax Act, 1957 and rules made there under unless stated otherwise in HUDCO norms in this behalf from time to time.
4. A valuer of immovable property shall have to:-
 - Exhaustively and understandably carry out the valuation and give the valuation report in a manner that will not be deceptive.
 - Present adequate information to allow those who read and trust on the report to fully understand the data, reasoning, analysis and conclusion underlying the valuer's finding, opinions and conclusions.
 - Clearly identify and describe the property being valued and the rights associated with the property to be valued.
 - Define the value being estimated and state the purpose of the valuation, the effective valuation date and the date of the report.
 - Fully and exhaustively explain the valuation basis applied and the reasons for their applications and conclusions.
 - State realistic and practicable assumptions and limiting conditions upon which the valuation is based.
 - Avoid ambiguous, flimsy assumptions and limiting conditions.
 - Furnish a signed professional certificate of objectivity, non-bias, professional contribution and other relevant disclosures along with the valuation report.

TERMS AND CONDITIONS:

- The valuer must have a valid empanelment with any of the HUDCO Regional Office across India or with Corporate Office at New Delhi. Agency must submit a copy of proof of empanelment with HUDCO.
- Financial Bid shall be submitted in stipulated format enclosed in Annexure-C duly typed in letter head. Bid in any other format will not be acceptable and may lead to rejection of the bid.
- Financial bid without signature and seal of the office will be rejected without notice.
- The Financial Bid shall be given in absolute figure. The financial bid shall not be in the terms of percentage. The financial bid shall include the cost of stationary, travel cost, manpower cost, administrative cost, applicable taxes and other cost if any in totality. In any case no extra fees would be paid by HUDCO.
- The valuer shall complete the valuation assignment as early as possible within stipulated time frame.
- Bid receipt after due date of submission will be rejected.
- Bid may be submitted by post/courier or directly by hand in the office of **Regional Chief, HUDCO Ranchi Regional Office, 6th Floor Maple Plaza, Opposite Ashok Nagar Gate No. 2 Ranchi, Jharkhand.** The sealed

envelope shall be kept into another envelop in case tender is submitted through post/courier. Bid submitted through email and any other mode will be rejected.

- HUDCO reserves right to deduct the statutory deductions i.e. TDS, GST etc. as per the norms of State/Central Govt.
- The valuation report shall be submitted in HUDCO's prescribed format enclosed in Annexure-D. The valuer shall provide **flat wise valuation** adopting valuation methods like market approach, cost approach, rent capitalization method as well as Govt. circle rate and the applicability/non-applicability of each of the above mentioned methods shall be clearly indicated in the report.

IMPORTANT DATES:

- Date of invitation of tender: 19/07/2023
- Last date of submission of tender: 02/08/2023
- Date of opening of tender: 02/08/2023

FINANCIAL BID MAY BE SUBMITTED IN STIPULATED FORMATS IN PHYSICAL FORM IN SEALED ENVELOPE ON OR BEFORE LAST DATE OF SUBMISSION IN THE FOLLOWING ADDRESS.

REGIONAL CHIEF

HOUSING & URBAN DEVELOPMENT CORPORATION LTD.

RANCHI REGIONAL OFFICE

6TH FLOOR, MAPLE PLAZA,

OPPOSITE ASHOK NAGAR GATE NO. 2,

RANCHI – 834002, JHARKHAND

Phone: 0651-2241526, 2240523 Fax: 0651-2241236.

BIDDERS DETAILS

The details of Bank Account in which payment is to be transferred and other details are as follows:-

BIDDERS DETAILS	
Name of Agency	
PAN No.	
GST No.	
BANK DETAILS	
Bank Name	
IFSC Code	
Branch Name	
Branch Address	
Branch Telephone No.	
Account Type (SB A/c/CA/)	
Bank Account Number	

(Signature with name and office seal)

TECHNICAL BID**Sub: Engagement of valuer for valuation of properties mortgaged with HUDCO.****Tender ID:** _____**Name of the Scheme:** _____

01	Name of valuer/firm:	
02	Name and Position of the key contact person:	
03	Contact Address:	
04	Phone No/Mobile No:	
05	Fax:	
06	E-mail ID:	
07	Empanelment with which office of HUDCO(Please enclose copy of the letter)	
08	Name of the Banker (Name of Bank, IFSC Code, etc.)	
09	Bank Account No.	
10	PAN No:	

(Signature with name and office seal)

FINANCIAL BID

Sub: Financial Bid for valuation of properties mortgaged with HUDCO.

(The bid amount shall be in lump-sum not in terms of percentage and shall be inclusive of all cost including taxes etc.)

Name of the Project	Schedule of Mortgaged Properties	Amount – in Rs. (In figure & words)
Construction Of Adarsh & Akash-I Apt. & Akash-II Apt, Abhilasha and Akansha Duplexes At Gautam Green City, Ranchi,	Annexure – E	
CERTIFICATE: The above information is true to the best of my knowledge and belief and my financial bid may be rejected in point of time if anything found wrong. I abide by the terms and condition of the HUDCO time to time.		

(Signature with name and office seal)

Valuation Report Format

A. General Information

Name of the Applicant/s	
Address of the property to be mortgaged: (with details such as Survey No., Plot No. Ward No. etc)	
Amount of loan sought from HUDCO	
Title (Freehold/Lease hold)	
Ownership	
Occupancy Status	
Nature of interest of the applicant in property and its likely effect on the value of the subject property	
Area of The Land	
Land Use as per Local Law	
Land Use at Present	
Boundary	East West North South
Descriptive information about the project area:	
Nearest Land Mark	
Nature of activities nearby (Residential, Commercial, Recreational, Industrial, etc.)	
Infrastructure facilities availability (Water Supply and Drainage, Roads, Electricity, School, Hospital, etc.)	
Copy of the site plan with clear demarcation (Attached as Annexure)	
Other relevant information, if any, which affect the Marketability of Land	

The above mentioned property has thoroughly been inspected on _____ and the original sanctioned plan and other relevant documents required for valuation of the property have been scrutinized.

1.0	Site Location	
1.1	Distance from:- • Railway station • Local Bus Station • Market & shopping • Central Business District • School (Attach separate annexure for details & description)	
1.2	Surrounding locality (LIG, MIG, HIG)	
1.3	Other factors, if any, which may adversely affect the value of the property (industry, slum, nallah, etc.)	
1.4	Is the locality safety from hazardous influences such as encroachment from unauthorized persons industry nuisance that would create noise, smoke, dust, pollution of air, water or environment etc.	
1.5	Immediate neighbourhood of the property (middle class, industrial, commercial, slum, poor class) (Attach separate annexure for details & description)	
1.6	Adequacy of infrastructural facilities like civic, social and transportation amenities, electricity etc. a) Excellent b) Very good c) Good d) Average e) Poor (Attach separate annexure for details & description)	
2.0	Property Details :	
2.1	Plot No.	
2.2	Building or Flat No.	
2.3	Land area:	
2.4	Number of floors:	
2.5	Tenure of the land (lease hold or free hold)	

2.6	If lease hold, give premium, rent and lease period.							
2.7	Built-up area & Carpet area in sq. ft.							
2.8	Number of rooms including kitchen							
2.9	Year of construction							
2.10	Specification and usage of building (attach annexure)							
2.11	Nature of occupancy (vacant, owner occupied, rented, occupied by relative, under construction etc.)							
3.0	Sanction Particulars							
3.1	Have the competent authority approved the plan?							
3.2	Give the full details including the name of the concern authority.							
3.3	If the plans are approved by Village Panchayat give Collector's approval details.							
3.4	Have you verified original copy of approved plans?							
3.5	Is construction carried out as per approved plans?							
3.6	In case of the deviation, are the changes approvable by local authority? (attach completion certificate)							
4.0	Valuation							
4.1	Mention the approach used in valuation of the subject property (for justification attach annexure)							
4.2	Is building in a good habitable condition?							
4.3	Is building structurally sound?							
4.4	State estimated age and residual life of the building to be valued	Estimated Age : _____ years Estimated Residual life : _____ years						
4.5	If Market Approach is used give the sale instances adopted for comparison. (For description of sale instances use separate annexure)	<table border="0"> <tr> <td>Sale instance of flat/and 1</td> <td>Rs./sq.ft.</td> </tr> <tr> <td>Sale instance of flat/and 2</td> <td>Rs./sq.ft.</td> </tr> <tr> <td>Sale instance of flat/and 3</td> <td>Rs./sq.ft.</td> </tr> </table>	Sale instance of flat/and 1	Rs./sq.ft.	Sale instance of flat/and 2	Rs./sq.ft.	Sale instance of flat/and 3	Rs./sq.ft.
Sale instance of flat/and 1	Rs./sq.ft.							
Sale instance of flat/and 2	Rs./sq.ft.							
Sale instance of flat/and 3	Rs./sq.ft.							
4.6	Value of the property as per the Market							

	Approach	
4.7	Value of the property as per the Cost Approach	
4.7.1	Cost of construction in Rs./sq.ft.	
4.7.2	Built up Area in sq.ft.	
4.7.3	Total cost of construction in Rs.	
4.7.4	Rate of depreciation in %	
4.7.5	Total Depreciation in Rs.	
4.7.6	Depreciated Replacement Cost in Rs.	
4.7.7	Land rate as per the Market Approach in Rs./sq.ft.	
4.7.8	Value of the property as per the Cost Approach	
4.8	For income approach give rental instances and also describe them in separate annexure	➤ Rental instance 1 Rs./sq.ft.per month ➤ Rental instance 2 Rs./sq.ft.per month ➤ Rental instance 3 Rs./sq.ft.per month
4.8.1	Rate of capitalization used in valuation – in % (justification in separate annexure)	
4.8.2	Gross annual income in Rs.	
4.8.3	Outgoings in Rs.	
4.8.4	Net annual income in Rs.	
4.8.5	Year's Purchase	
4.8.6	Capitalized value of the property	
4.9	Value of Property as per Collector Value/Ready reckoner Value Ready Reckoner Referred (Copy of the extract)	
5.0	Mention adverse characteristic and/or favourable features or any other information, which has material effect on the value of the property.	

The value of the above-mentioned property as on _____ is:

- Market Value: Rs. _____
- Distress Value: Rs. _____
- Government Value: Rs. _____

Place:

Seal and Signature

SCHEDULE OF PROPERTY

1.	Name of the Project:	Construction Of Adarsh & Akash-I Apt. & Akash-II Apt, Abhilasha and Akansha Duplexes At Gautam Green City, Ranchi,
2.	Name of the Borrowing Agency:	M/S Gautam Construction and Developers Pvt Ltd, Ranchi.
3.	Mortgaged Property:	Project land and Building. • Site area – 320.17 Decimal • 5 Blocks – a) Adarsh – G+6 structure Built up area – 5600 sq.ft. per floor (Approx.) b) Akash I – G+6 structure Built up area – 6000 sq.ft. per floor (Approx.) c) Akash II – G+6 structure Built up area – 6000 sq.ft. per floor (Approx.) d) Abhilasa – G+1 structure (6 Nos. of Duplex) Built up area – 1820 sq.ft. per duplex (Approx.) e) Akansha – G+1 structure (6 Nos. of Duplex) Built up area – 1380 sq.ft. per duplex (Approx.)

Sl. No.	Title Deed No.	Dated	Details of Property	Boundary
1.	11639	14.09.04	Land situated at Village-Hombai, P.S.-Sadar, Thana No.-167 under Khata No.-37, Plot Nos. 1351, 1352, 1353, 1354, 1355 & 1356, Total Area of land admeasuring 24.59 Decimals	<u>Boundary of Plot No. 1351</u> North: Plot No.1359 South: Plot No.1351/Part East : Plot No. 1351/Part West: Plot No.1352 <u>Boundary of Plot No. 1352</u> North: Plot No.1352 South: Plot No.1352/Part East : Plot No. 1351/Part West: Plot No.1352 <u>Boundary of Plot No. 1353</u> North: Plot No.1359 South: Plot No.1352 East : Plot No. 1359 West: Plot No.1353/Part <u>Boundary of Plot No. 1354</u> North: Plot No.1359 South: Plot No.1359 East : Plot No. 1359

				West: Plot No.1358/Part <u>Boundary of Plot No. 1355</u> North: Plot No.1356 South: Plot No.1359 East : Plot No. 1358 West: Plot No.1355/Part <u>Boundary of Plot No. 1356</u> North: Plot No.1358 South: Plot No.1358 East : Plot No. 1358 West: Plot No.1356
2.	9958	13.08.04	Land situated at Village-Hombai, P.S.-Sadar, Thana No.-167 under Khata Nos.-40, Plot Nos. 1345, 1347 & 1349, Total Area of land admeasuring 88 Decimals	<u>Boundary of Plot No. 1345</u> North: Plot No.1342 South: Plot No.1346 East : Plot No. 1361/Part West: Plot No.1344/Part <u>Boundary of Plot No. 1347</u> North: Plot No.1361 South: Plot No.1348 East : Plot No. 1361 & 134 West: Plot No.1346 <u>Boundary of Plot No. 1349</u> North:Plot No.1344 & 1361/Part South: Plot No.1353 East : Plot No. 1356 West: Boundary Getlatu
3.	12416	04.10.04	Land situated at Village-Hombai, P.S.-Sadar, Thana No.-167 under Khata No.-37, Plot Nos. 1351, 1352, 1353, 1354, 1355 & 1356, Total Area of land admeasuring 86 Decimals	<u>Boundary of Plot No. 1351</u> North: Plot No.1351/Part South: Plot No.1351/Part East : Plot No. 1352 & 1350 West: Plot No.1367 <u>Boundary of Plot No. 1352</u> North: Plot No.1353 South: Plot No.1350 East : Plot No. 1352/Part West: Plot No.1352 <u>Boundary of Plot No. 1353</u> North: Plot No.1354 South: Plot No.1349 East : Plot No. 1353/Part West: Plot No.1353

				<u>Boundary of Plot No. 1354</u> North: Plot No.1355 South: Plot No.1353 East : Plot No. 1354/Part West: Plot No.1354 <u>Boundary of Plot No. 1355</u> North: Plot No.1356 South: Plot No.1354 East : Plot No. 1355/Part West: Plot No.1355 <u>Boundary of Plot No. 1356</u> North: Plot No.1357 South: Plot No.1355 East : Plot No. 1356/Part West: Plot No.1356/Part
4.	10334	20.08.04	Land situated at Village-Getlatu, P.S.-Sadar, Thana No.-166 under Khata No.-62, Plot No. 370, Total Area of land admeasuring 5 Decimals	<u>Boundary of Plot No. 370</u> North: Plot No.370/Part South: Plot No. 369/Part East : Plot No. 371/Part West: Plot No. 367/Part
5.	15309	24.12.04	Land situated at Village-Getlatu, P.S.-Sadar, Thana No.-166 under Khata No.-84, Plot No. 371, Total Area of land admeasuring 15 Decimals	<u>Boundary of Plot No. 371</u> North: Birsa Kumar South: Jagu Kumar &Ors. East : Plot No. 372 West: Plot No. 370
6.	2067	08.02.05	Land situated at Village-Getlatu, P.S.-Sadar, Thana No.-166 under Khata No.-62 & 70, Plot No. 369, 370 & 367, Total Area of land admeasuring 14.875 Decimals	<u>Boundary</u> North: Bahuran Thakur South: Ramdayal Thakur East : Niz West: Birsa Kumar
7.	1535	28.01.05	Land situated at Village-Getlatu, P.S.-Sadar, Thana No.-166 under Khata No.-62 & 70, Plot No. 369, 370 & 367, Total Area of land admeasuring 7.5 Decimals	<u>Boundary</u> North: Niz South: Jugal Thakur East : KandruKumhar West: Bahuran Thakur
8.	2068	08.02.05	Land situated at Village-Getlatu, P.S.-Sadar, Thana No.-166 under Khata No.-62 & 70, Plot No. 369, 370 & 367, Total Area of land admeasuring 14.875 Decimals	<u>Boundary</u> North: Ruplal Thakur South: Kameshwar Thakur East : KandruKumhar West: Bahuran Thakur

9.	15454	28.12.04	Land situated at Village-Hombai, P.S.-Sadar, Thana No.-167 under Khata No.-9, Plot Nos. 1318 & 1325, Total Area of land admeasuring 64.33 Decimals	<u>Boundary of Plot No. 1318</u> North:Plot No.1317 & 1312/Part South: Plot No.1321 & 1323 East : Plot No. 1318/Part West: Plot No.1319/Part <u>Boundary of Plot No. 1325</u> North: Plot No.1325/Part South:Plot No.1330 & 1327/Part East : Plot No. 1327 West: Plot No.1323
----	-------	----------	--	--

Together with all the Buildings and structures constructed/to be constructed thereon, fixed plant and machinery attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, fixture and fitting erected/installed or to be erected/installed thereon both present and future and every part thereof.

