1. **मूल्यांकक को सूची में शमिल करने के लिए मानदंड**

सूची में शमिल किए गए मूल्यांकक को निम्न प्रकार से विभिन्न आस्तियों का मूल्यांकन करना चाहिए :

i. भूमि एवं भवन
ii. संयंत्र एवं मशीनरी
iii. भण्डार और ट्रेड
iv. कृषि भूमि

अ) <u>शैक्षिक योग्यताएं और पूर्व कार्यानुभव :-</u>

I. <u>भूमि व भवन/स्थवर संपदा का मूल्यांकन :-</u>

दिनांक 01.01.2020 से **केवल शैक्षिक योग्यताएं रखने वाले ऐसे मूल्यांकक,** जो भूमि व भवन/स्थवर संपदा के मूल्यांकन के संबंध में निम्न योग्यताएं रखते हैं, को मूल्यांकक के रूप में सूचीबद्ध किया जाएगा :

a) मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालय, यानी, राज्य सरकार या केन्द्र सरकार के अधिनियमों के अंतर्गत संस्थापित विश्व विद्यालयों से स्थावर संपदा के मूल्यांकन विषय में स्नातकोत्तर उपाधि, एवं स्थावर संपदा के मूल्यांकन में 2 वर्ष का अनुभव.
b) उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार से मान्यता प्राप्त कोई ऐसी संस्था द्वारा स्थावर संपदा के मूल्यांकन विषय में आयोजित परीक्षा तथा स्थावर संपदा के मूल्यांकन में 2 वर्ष का अनुभव.

दिनांक 01.01.2016 से दिनांक 31.12.2019 तक भूमि और भवन/स्थावर संपदा के मूल्यांककों के रूप में सूचीबद्ध करने के लिए अभ्यर्थियों को निम्न प्रकार की शैक्षिक योग्यताएं आवश्यक हैं :-

क्र.सं.	शैक्षिक योग्यताएं	कार्यानुभव	टिप्पणी
1	*सिविल इंजीनियरिंग/ आर्किटेक्चर/नगर प्रणाली या समतुल्य*	*उपाधि या समतुल्य परीक्षा में उत्तीर्ण होने के बाद स्थावर*	***अ) 60 साल से कम उम्र के अभ्यर्थियों के लिए :***

	विषय में स्नातक उपाधि	*संपदा के मूल्यांकन क्षेत्र में 5 वर्ष का कार्यानुभव*	*दिनांक 01.01.2016 को, जिन आवेदकों ने 60 वर्ष की आयु प्राप्त नहीं की है, तथा मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालयों/संस्थाओं द्वारा किए गए सिविल इंजीनियरिंग/ आर्किटेक्चर और नगर प्रणाली कोर्स के पाठ्यक्रम में कवर नहीं किए गए, उन्हें स्थावर संपदा के मूल्यांकन के लिए परम आवश्यक विषय पर एक सेमिस्टर की अवधि की ऐसी परीक्षा में भी दिनांक 31.12.2019 से पहले उत्तीर्ण होना आवश्यक है, जो उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त हैं.*
			आ) 60 साल से अधिक उम्र के अभ्यर्थियों के लिए : दिनांक 01.01.2016 को, जिन आवेदकों ने 60 वर्ष की आयु प्राप्त की है, तथा मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालयों/संस्थाओं द्वारा किए गए सिविल इंजीनियरिंग/ आर्किटेक्चर और नगर प्रणाली कोर्स के पाठ्यक्रम में कवर नहीं किए गए, स्थावर संपदा के मूल्यांकन के लिए परम आवश्यक विषय पर उन्हें दो सप्ताहों की अवधि के प्रशिक्षण कार्यक्रम में दिनांक 31.12.2019 से पहले भाग लेना आवश्यक है, जो उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त हैं. **टिप्पणी : उक्त क्रम संख्या 1 (अ और आ) के अंतर्गत निर्धारित कसौटियों के अधीन सूचीबद्ध किए गए अभ्यर्थी दिनांक 01.01.2020 के बाद भी सूची बद्ध किए जाने के लिए पात्र हैं.**

2	सिविल इंजीनियरिंग/ आर्किटेक्चर में डिप्लोमा	डिप्लोमा परीक्षा में उत्तीर्ण होने के बाद स्थावर संपदा के मूल्यांकन क्षेत्र में 8 वर्ष का कार्यानुभव	स्थावर संपदा के मूल्यांकन के लिए उक्त क्रम संख्या 1 के अंतर्गत निर्धारित 6 महीनों की अवधि की परीक्षा में उन्हें उत्तीर्ण होना है. **टिप्पणी : उक्त क्रम संख्या 2 के अंतर्गत निर्धारित कसौटियों के अधीन सूचीबद्ध किए गए अभ्यर्थी दिनांक 01.01.2020 के बाद भी सूची बद्ध किए जाने के लिए पात्र हैं.**
3	उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार से मान्यता प्राप्त कोई ऐसी संस्था द्वारा स्थावर संपदा के मूल्यांकन विषय में आयोजित परीक्षा	परीक्षा उत्तीर्ण करने के बाद स्थावर संपदा के मूल्यांकन में 2 वर्ष का कार्यानुभव.	
4	भारत में किसी मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालय द्वारा स्थावर संपदा के मूल्यांकन विषय में प्रदत्त स्नातकोत्तर उपाधि.	परीक्षा उत्तीर्ण करने के बाद स्थावर संपदा के मूल्यांकन में 2 वर्ष का कार्यानुभव.	
5	उक्त क्रम संख्या 3 और 4 में सूचित परीक्षाओं के समतुल्य निम्न संस्थाओं की परीक्षाओं में उत्तीर्णता : रायल इन्स्टिट्यूशन आफ चार्टर्ड सर्वेयर्स (आरआईसीएस) या		चूँकि इन संस्थाओं की सदस्यता प्राप्त करने की प्रक्रिया में प्रशिक्षण एक अंतर्निहित अंश है. अतिरिक्त प्रशिक्षण की आवश्यकता निर्धारित नहीं की जाती है.

	अमेरिकन सोसाइटी आफ अप्राइसर्स (एएसए) या अप्राइसल इन्स्टिट्यूट (एआई) यूएसए की संस्थाओं की परीक्षाओं में उत्तीर्ण होकर प्राप्त सनदी/व्यावसायिक सदस्यता.		

सिविल इंजीनियरिंग/आर्किटेक्चर के डिप्लोमा धारक केवल रु.1.00 करोड़ तक के मूल्य के संपदा के मूल्यांकन करने के लिए सूचीबद्ध किए जाने के लिए पात्र हैं.

II) संयंत्र और मशीनरी का मूल्यांकन :

01.01.2020 से **केवल शैक्षिक योग्यताएं रखने वाले ऐसे मूल्यांकक,** जो संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन के संबंध में निम्न योग्यताएं रखते हैं, को मूल्यांकक के रूप में सूचीबद्ध किए जाएंगे :

a) मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालय, यानी, राज्य सरकार या केन्द्र सरकार के अधिनियमों द्वारा संस्थापित विश्व विद्यालयों से संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन विषय में स्नातकोत्तर उपाधि, एवं संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन में 2 वर्ष का अनुभव.
b) उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार से मान्यता प्राप्त कोई ऐसी संस्था द्वारा संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन विषय में आयोजित परीक्षा तथा संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन में 2 वर्ष का अनुभव.

दिनांक 01.01.2016 से दिनांक 31.12.2019 तक संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांककों के रूप में सूचीबद्ध करने के लिए अभ्यर्थियों को निम्न प्रकार की शैक्षिक योग्यताएं आवश्यक हैं :-

क्र.सं.	शैक्षिक योग्यताएं	कार्यानुभव	टिप्पणी
1	मेकानिकल, इलेक्ट्रिकल, केमिकल, उत्पादन, कंप्यूटर	उपाधि या समतुल्य परीक्षा में उत्तीर्ण होने के बाद संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन	**अ) 60 साल से कम उम्र के अभ्यर्थियों के लिए :** दिनांक 01.01.2016 को, जिन आवेदकों

	इंजीनियरिंग, आदि विषय में स्नातक उपाधि	क्षेत्र में 5 वर्ष का कार्यानुभव	ने 60 वर्ष की आयु प्राप्त नहीं की है, तथा मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालयों/संस्थाओं द्वारा किए गए मेकानिकल, इलेक्ट्रिकल, उत्पादन, औद्योगिक, कंप्यूटर, मैनिंग, केमिकल, टेक्सटाइल, इलेक्ट्रानिकी इंजीनियरिंग, आदि कोर्स के पाठ्यक्रम में कवर नहीं किए गए, मशनरी और संयंत्र के मूल्यांकन के लिए परम आवश्यक विषय पर उन्हें एक सेमिस्टर की अवधि की ऐसी परीक्षा में भी दिनांक 31.12.2019 से पहले उत्तीर्ण होना आवश्यक है, जो उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त हैं.
			आ) 60 साल से अधिक उम्र के अभ्यर्थियों के लिए : दिनांक 01.01.2016 को, जिन आवेदकों ने 60 वर्ष की आयु प्राप्त की है, तथा मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालयों/संस्थाओं द्वारा किए गए मेकानिकल, इलेक्ट्रिकल, उत्पादन, औद्योगिक, कंप्यूटर, मैनिंग, केमिकल, टेक्सटाइल, इलेक्ट्रानिकी इंजीनियरिंग, आदि कोर्स के पाठ्यक्रम में कवर नहीं किए गए, संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन के लिए परम आवश्यक विषय पर दो सप्ताहों की अवधि के प्रशिक्षण कार्यक्रम में उन्हें दिनांक 31.12.2019 से पहले भाग लेना आवश्यक है, जो उच्च स्तर की सेवाएं पदों की भर्ती के लिए भारत सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त हैं. **टिप्पणी : उक्त क्रम संख्या 1 (अ और आ) के अंतर्गत निर्धारित कसौटियों के**

			अधीन सूचीबद्ध किए गए अभ्यर्थी दिनांक 01.01.2020 के बाद भी सूची बद्ध किए जाने के लिए पात्र हैं.
2	मेकानिकल, इले-क्ट्रिकल, केमिकल, उत्पादन, कंप्यूटर इंजीनियरिंग, आदि में डिप्लोमा	डिप्लोमा परीक्षा में उत्तीर्ण होने के बाद संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन क्षेत्र में 8 वर्ष का कार्यानुभव	संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन के लिए उक्त क्रम संख्या 1 के अंतर्गत निर्धारित 6 महीनों की अवधि की परीक्षा में उन्हें उत्तीर्ण होना है. **टिप्पणी : उक्त क्रम संख्या 2 के अंतर्गत निर्धारित कसौटियों के अधीन सूचीबद्ध किए गए अभ्यर्थी दिनांक 01.01.2020 के बाद भी सूची बद्ध किए जाने के लिए पात्र हैं.**
3	भारत में किसी मान्यता प्राप्त विश्व विद्यालय द्वारा मशीनरी और संयंत्र के मूल्यांकन विषय में प्रदत्त स्नातकोत्तर उपाधि.	परीक्षा उत्तीर्ण करने के बाद संयंत्र और मशीनरी के मूल्यांकन में 2 वर्ष का कार्यानुभव.	

III) कृषि-भूमि के मूल्यांकक :

कृषि-भूमि के मूल्यांककों के रूप में सूचीबद्ध करने के लिए अभ्यर्थियों शैक्षिक योग्यताएं तथा अनुभव :

कृषि-भूमि के मूल्यांककों के व्यवसाय को नियंत्रित करने के लिए कोई अधिनियम नहीं है.

हमारे देश में कोई ऐसा पाठ्यक्रम नहीं है, जो कृषि-भूमि के मूल्यांकक के रूप में किसी को योग्य बनाता है. तथापि कृषि-भूमि के मूल्यांकक को निम्न मूल्यांकन नीतियों की जानकारी आवश्यक है.

- लागत, कीमत और मूल्य
- मूल्य के विभिन्न प्रकार
- मूल्य के तत्व - घटक - लक्षण
- वार्षिकियॉ - पूँजीकरण - पूँजीकरण की दर - पूँजीकरण का मोचन

- मूल्य के तीन दृष्टिकोण, यानी, आय, मार्केट और लागत
- कृषि भूमि के लिए लागू कानून

पाठ्यक्रमों की उपलब्धि तक, धन अधिनियम के नियम 8ए (3), जो निम्न प्रस्तुत है, के अंतर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार इम्पैनलमेंट प्रक्रिया जारी रखा जाएं :

नियम 8ए (3) : कृषि भूमि के मूल्यांककों, (उप-नियम 4 में संदर्भित बागानों को छोड़कर), को निम्न योग्यताएं होनी चाहिए :

i. उसे मान्यता प्राप्त किसी विश्व विद्यालय से कृषि विज्ञान में स्नातक उपाधि प्राप्त होनी चाहिए और कृषि-भूमि मूल्यांकक के रूप में न्यूनतम 5 वर्ष का अनुभव हो; तथा
ii. इससे पहले उसे सरकारी सेवा में कलेक्टर, डिप्टी कलेक्टर, चकबंदी अधिकारी, भूमि-मूल्यांकक अधिकारी, भूमि रिकार्डों के अधीक्षक, कृषि अधिकारी, रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अंतर्गत रजिस्ट्रार के रूप में या समतुल्य कार्य-पद पर कार्य किया हुआ हो और उक्त में से किसी एक या अनेक पदों पर कम से कम 5 वर्षों की अवधि तक कार्य करते हुए ऐसे पद से सेवा निवृत्त हुआ हो या ऐसे पद का त्याग किया हुआ हो.

IV) धन कर नियम 8ए (4) के अंतर्गत कृषि भूमि के (बागान) मूल्यांकक

सूचीबद्ध करने के लिए शैक्षिक योग्यताएं और अनुभव :

काफी बागान, चाय बागान, रबड़ बागान या यथा लागू इलायची के बागान के मूल्यांकक को निम्न योग्यताएं होनी चाहिए :

i. उसे कम से कम 5 वर्ष की अवधि के लिए किसी भी काफी बागान, चाय बागान, रबड़ बागान या यथा लागू इलायची के बागान के मालिक या प्रबंधक के रूप में अनुभव हो तथा इलायची के बागान के संदर्भ में बागान का क्षेत्रफल चार हेक्टेर से कम न हो और अन्य किसी बागान के संदर्भ में क्षेत्रफल कम से कम 40 हेक्टेर से कम न हो, या
ii. इससे पहले उसे सरकारी सेवा में कलेक्टर, डिप्टी कलेक्टर, चकबंदी अधिकारी, भूमि-मूल्यांकक अधिकारी, भूमि रिकार्डों के अधीक्षक, कृषि अधिकारी, रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अंतर्गत रजिस्ट्रार के रूप में या समतुल्य कार्य-पद पर कार्य किया हुआ हो और उक्त में से किसी एक या अनेक पदों पर कम से कम 5 वर्षों की अवधि तक कार्य करते हुए ऐसे पद से सेवा निवृत्त हुआ हो या ऐसे पद का त्याग किया

हुआ हो तथापि इन 5 वर्षों की सेवा अवधि में कम से कम 3 वर्ष का अनुभव ऐसे कार्यक्षेत्र में हों, जहॉ काफी, चाय, रबड़ या यथा लागू इलायची के बागान अधिक हों.

V) भंडार (माल सूची), शेयरों के मूल्यांकक

इनके मामले में धन कर अधिनियम के नियम 8ए (7) के अधीन जारी आस्तियों की कसौटियों को अपनाना चाहिए.

नियम 8ए (7) : भण्डार, शेयर, बंध पत्र, प्रतिभूतियों, और सुनाम सहित, परंतु उप नियम (2) से (6) और (8) से (11) में संदर्भित मदों को छोड़कर, भागीदारी फर्म और व्यापार संस्थाओं की आस्तियों के मूल्यांकक को निम्न योग्यताएं होनी चाहिए:

i. उसे भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान या भारतीय लागत और कार्य लेखाकार संस्थान या (भारतीय कंपनी सचिव संस्थान) का सदस्य होना आवश्यक है. तथा
ii. उसे सनदी लेखाकार या लागत और कार्य लेखाकार या कंपनी सचिव के रूप में न्यूनतम 10 वर्ष का कार्यानुभव हो. उस दस वर्ष के पिछले वर्षों के किसी भी 3 वर्षों में प्रैक्टीस द्वारा प्राप्त सकल आय पचास हज़ार रुपयों से कम नहीं होनी चाहिए.

पूर्व कार्यानुभव के प्रमाण बैंक/वित्तीय संस्थान को प्रस्तुत करना चाहिए. कंपनी/साझेदार फर्मों के मूल्यांकन के संदर्भ में, शैक्षिक योग्यता और अनुभव कंपनी के प्रधान मूल्यांककों के लिए/साझेदारी फर्म के सभी साझेदारों के लिए लागू होता है.

2. <u>न्यूनतम आयु की आवश्यकता :</u>

न्यूनतम आयु 25 वर्ष होनी चाहिए. अधिकतम आयु सीमा निर्धारित नहीं है.

3. <u>व्यावसायिक इकाइयों की सदस्यता :</u>

यह जरूरी है कि मूल्यांकक विभिन्न व्यावसायिक इकाइयों के व्यावसायिक गतिविधियों में सक्रिय रूप से भाग लें. यह भी आवश्यक है कि बैंक/वित्तीय संस्थान द्वारा इम्पैनल किया गया मूल्यांकक निम्न सूचित लब्ध प्रतिष्ठित संधों में से किसी एक का सदस्य हों -

मूल्यांककों का संस्थान (आईओवी)
सर्वेक्षकों का संस्थान (मूल्यांकन शाखा) (आईओएस)
सरकारी अनुमोदित मूल्यांककों का संस्थान (आईजीएवी)

प्रैक्टीसिंग मूल्यांकक असोसिएशन आफ इंडिया (पीवीएआई)
भारतीय मूल्यांकक संस्थान (आईआईवी)
संपदा प्रबंधक और मूल्यांककों का संस्थान (आई.ईएसएमए)
मूल्यांकन अध्ययनों, अनुसंधान और प्रशिक्षण केन्द्र (सीवीएसआरटी)
सनदी सर्वेक्षकों का रायल इन्स्टिट्यूट, इंडिया चैप्टर (आरआईसीएस)
अमेरिकन सोसाइटी आफ अप्राइजर्स (एएसए), यूएसए
अप्रैसल इन्स्टिट्यूट (एआई) यूएसए

4. <u>मूल्यांककों की श्रेणियॉ :</u>

अत: मूल्यांकों का इम्पैनलमेंट निम्न श्रेणियों में होगी :

क्र. सं	**मूल्यांककों की श्रेणी**	**मूल्यांकन कार्य अपनाने के लिए कार्यानुभव**	**मूल्यांकन कार्य के समनुदेशन के लिए कार्य का मूल्य**
	ए	10 वर्ष से अधिक	सीमा नहीं है
	बी	5 वर्षों से अधिक परंतु 10 वर्षों से कम	रु.50 करोड़ तक
	सी	5 वर्ष तक	रु.5 करोड़ तक

मूल्यांककों को अनुभव का प्रमाण भेजना चाहिए. निम्न में से किसी एक को प्रमाण के रूप में स्वीकार किया जाएगा.

i. किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान का इम्पैनलमेंट पत्र
ii. किसी भी भारतीय न्यायालय का इम्पैनलमेंट पत्र
iii. धन कर अधिनियम, 1957 के अंतर्गत दिया गया रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र
iv. भारत सरकार/किसी भी राज्य सरकार/किसी नगर पालिका/किसी नगर निगम द्वारा मूल्यांकक परामर्शदाता के रूप में दिया गया नियुक्ति पत्र
v. भारत सरकार/किसी भी राज्य सरकार/किसी नगर पालिका/किसी नगर निगम द्वारा मूल्यांकक कर्मचारी के रूप में दिया गया नियुक्ति पत्र
vi. मूल्यांकन व्यापार में लगे किसी लिमिटेड कंपनी द्वारा मूल्यांकक कर्मचारी के रूप में दिया गया नियुक्ति पत्र
vii. किसी लिमिटेड कंपनी द्वारा द्वारा मूल्यांकक परामर्शदाता के रूप में नियुक्ति पत्र
viii. विगत 5 वर्षों से मूल्यांकन व्यापार में लगे किसी साझेदार/स्वामित्व/निजी लिमिटेड कंपनी द्वारा मूल्यांकक कर्मचारी के रूप में दिया गया नियुक्ति पत्र

5. <u>सरकार के साथ पंजीकरण</u>

केन्द्र/राज्य सरकारों के साथ पंजीकरण वांछित है, परंतु अनिवार्य नहीं है. तथापि, धन कर अधिनियम (धारा 34 एए से 34 एई तक) के अधीन सरफेसी अधिनियम के अंतर्गत मूल्यांकन हेतु मूल्यांकन रजिस्टर्ड मूल्यांककों से प्राप्त किया जाना चाहिए. मूल्यांककों को मूल्यांकन कार्य समनुदेशित करते समय/बाहरी स्रोत पर देते समय, बैंकों को यह आवश्यक है कि वे सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों पर ध्यान दें और तदनुसार उनका अनुपालन करें.

6. <u>संदर्भ</u>

मूल्यांकक की क्षमता की जॉच करने के लिए संदर्भों की जॉच करना परम आवश्यक है. मूल्यांककों को कम से कम 3 संदर्भ पत्रों को प्रस्तुत करना चाहिए और बैंकों को चाहिए कि मूल्यांकक को अपने पैनल पर नियुक्त करने से पहले वे मूल्यांकक द्वारा पिछले संस्थाओं को प्रदान की गयी सेवाओं की गुणवत्ता की जॉच करें. निर्णायक या तो (1) ऐसे बैंक के प्रबंधक होंगे, जहॉ मूल्यांकक ने पहले मूल्यांकन कार्य किये हैं या (2) ऐसे कंपनी होंगे, जिनके लिए मूल्यांकक ने पहले मूल्यांकन कार्य किये हैं. संदर्भ पत्र मूल्यांकन सेवाएं प्राप्त बैंक/वित्तीय संस्थान/अन्य किसी कंपनी के पत्रशीर्ष पर दिये जाने हैं तथा उन पर वरिष्ठ स्तर के प्रबंधक/अधिकारी के हस्ताक्षर विधिवत् किये जाने है.

7. <u>अन्य शर्तें</u>

उपरोक्त के अलावा, इम्पैनलमेंट के समय, संलग्न प्रपत्र में मूल्यांकक को एक वचन-पत्र, आचरण संहिता और मूल्यांक के रूप में नियुक्ति हेतु एक आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा.