KSFE

ദി കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഫിനാൻഷ്യൽ എന്റർപ്രൈസസ് ലിമിറ്റഡ്
(ഒരു കേരള സർക്കാർ സ്ഥാപനം)
ഭദ്രത, മ്യൂസിയം റോഡ്, പി. ബി. നമ്പർ. 510, തൃശ്ശൂർ – 680 020, കേരള, ഇന്ത്യ
ഫോൺ: +91 487 2332255, ഫാക്സ്: +91 487 2336232, www.ksfe.com

Ref No:12404 21/02/2026

സർക്കുലർ നമ്പർ 11/2026 (BD)

വിഷയം:- Centralized Valuation System(CVS) നടപ്പിലാക്കിയതിനെ തുടർന്ന്, വസ്തു മൂല്യ നിർണ്ണയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നടപടിക്രമങ്ങളിൽ വ്യക്തത വരുത്തുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന : - 18/06/2025 തീയ്യതിയിലെ 40/2025(BD) നമ്പർ സർക്കുലർ

*****

സെൻട്രലൈസ്ഡ് വാല്യൂവേഷൻ സിസ്റ്റം കാര്യക്ഷമമാക്കുന്നതിനായുള്ള പുതിയ നിർദ്ദേശങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

സൈറ്റ് വെരിഫിക്കേഷൻ

പുതിയ രീതിയനുസരിച്ച് സൈറ്റ് വെരിഫിക്കേഷന് നിയോഗിക്കപ്പെട്ട മാനേജർ വാല്യൂവേഷൻ റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ചതിന് ശേഷം വസ്തു പരിശോധന നടത്തി റിപ്പോർട്ടിലെ വിവരങ്ങൾ ശരിയാണെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തിയ ശേഷം **Site Verification Certificate** തയ്യാറാക്കി ഒപ്പിട്ടാൽ മാത്രമേ മൂല്യനിർണ്ണയ നടപടികൾ പൂർത്തിയാകുകയുള്ളൂ. മാനേജർ തയ്യാറാക്കുന്ന Site Verification Report ൽ വില രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതില്ല. വാല്യൂവേഷൻ റിപ്പോർട്ടിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന വിലയിൽ കാര്യമായ വ്യത്യാസം ഉണ്ടെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ പ്രസ്തുത കാര്യം മാനേജർ മേഖലാ ഓഫീസിനെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. മേഖലാ ഓഫീസ് വിഷയം പരിശോധിച്ച് ആവശ്യമെങ്കിൽ Revaluation / Check Valuation / Site Verification നടത്തി വില ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. വസ്തുവിന്റെ മൂല്യനിർണ്ണയത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ വിലയിൽ ഇടപാടുകാരൻ പരാതി നൽകുന്ന സാഹചര്യത്തിലും മേൽപ്പറഞ്ഞ അതേ നടപടി ക്രമം തന്നെ പിൻതുടരേണ്ടതാണ്.

ജാമ്യ വസ്തു, ശാഖയിൽ നിന്നും 20 കിലോമീറ്ററിലധികം അകലെയാണെങ്കിലും അതാത് ശാഖാ മാനേജർക്ക് തന്നെ സൈറ്റ് വെരിഫിക്കേഷൻ നടത്താവുന്നതാണ്. എന്നാൽ ശാഖാ മാനേജർ രേഖാമൂലം ആവശ്യപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ മേഖലാ ഓഫീസിന് വസ്തുവിന്റെ സമീപപ്രദേശത്തുള്ള ശാഖയിലെ മാനേജരെ സൈറ്റ് വെരിഫിക്കേഷനായി നിയോഗിക്കാവുന്നതാണ്. വാല്യൂവേഷൻ റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ച് 3 പ്രവർത്തി ദിവസത്തിനുള്ളിൽ സൈറ്റ് വെരിഫിക്കേഷൻ നടപടികൾ പൂർത്തീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

RR വാല്യൂവേഷൻ

റവന്യൂ റിക്കവറിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വാല്യൂവേഷനുകൾ എംപാനൽഡ് വാല്യൂവർ മാത്രം നടത്തേണ്ടതാണ്. RR വാല്യൂവേഷൻ നടത്തുമ്പോൾ ഇടപാടുകാരെ ബന്ധപ്പെടുവാൻ കഴിയാതെ വരുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ വാല്യൂവർ ആവശ്യപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ ജാമ്യ വസ്തു കണ്ടെത്തുന്നതിനാവശ്യമായ സഹായം ബന്ധപ്പെട്ട ശാഖ നൽകേണ്ടതാണ്. വാല്യൂവേഷൻ നടപടികളിൽ ശാഖാ ജീവനക്കാർ ഇടപെടാൻ പാടുള്ളതല്ല.

<u>റീ വാല്യൂവേഷൻ</u>

ആദ്യ വാല്യൂവേഷനു ശേഷം 3 വർഷം കഴിഞ്ഞാൽ റീ വാല്യൂവേഷൻ ചെയ്യുന്നതിന് വേണ്ടി VMS ലൂടെ അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ 3 വർഷം പൂർത്തിയാകുന്നതിന് മുൻപ് റീ വാല്യൂവേഷൻ വേണ്ടി വരികയാണെങ്കിൽ റീജിയണൽ ഓഫീസിൽ നിന്നും മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങിയതിന് ശേഷം മാത്രം VMS ലൂടെ അപേക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.

<u>Valuer Rating</u>

പുതിയ വാല്യൂവർമാരുടെ പ്രവർത്തനക്ഷമത വിലയിരുത്തുന്നതിനായി VMS മോഡ്യൂളിൽ സ്കോറിംഗ് സമ്പ്രദായം ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. വാല്യൂവേഷൻ നടപടികൾ സമയബന്ധിതമായി പൂർത്തിയാക്കുക, റിപ്പോർട്ടിന്റെ പൂർണ്ണത, വില കണക്കാക്കുന്നതിലെ കൃത്യത, ഇടപാടുകാരുമായുള്ള പെരുമാറ്റം തുടങ്ങിയവയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി ഓരോ വാല്യൂവേഷൻ പൂർത്തിയാക്കുമ്പോഴും ബന്ധപ്പെട്ട ശാഖകൾ വാല്യൂവർമാർക്ക് 1 മുതൽ 10 വരെ സ്കോർ നൽകേണ്ടതാണ്. ഈ വിധമുള്ള സ്കോറുകൾ, റീജിയണുകൾ ഓരോ മാസവും പരിശോധിക്കേണ്ടതും കുറവുകളും അപാകതകളും ബോധ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം ആയത് ഹെഡ് ഓഫീസ് ബിസിനസ്സ് വിഭാഗത്തിലേയ്ക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

വാല്യൂവേഷനെ സംബന്ധിച്ച കൂടുതൽ നിർദ്ദേശങ്ങൾ അനുബന്ധമായി ചേർത്തിരിക്കുന്നു. ആയത് എല്ലാ വാല്യൂവർമാർക്കും മേഖലാതലവന്മാർ നൽകേണ്ടതാണ്.

വിശ്വസ്തതയോടെ
കെ.എസ്.എഫ്. ഇ യ്ക്ക് വേണ്ടി

ഡോ. സനിൽ എസ്.കെ
മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ

To:- എല്ലാ ശാഖാ തലവന്മാർക്കും

<u>പകർപ്പ്</u>

1. DBC / മേഖലാ ഓഫീസുകൾക്കും
2. എല്ലാ IAD ടീമുകൾക്കും / പ്രിവന്റീവ് വിജിലൻസ് സ്ക്വാഡുകൾക്കും
3. MD യുടെ PA
4. ഹെഡോഫീസിലെ എല്ലാ വകുപ്പ് മേധാവികൾക്കും
5. എല്ലാ SDT ഓഫീസുകൾക്കും
6. സർക്കുലർ ഫയൽ

അനുബന്ധം (സർക്കുലർ നമ്പർ 11/2026 (BD))

വാല്യൂവർമാരുടെ അറിവിലേക്കായി - കെ.എസ്.എഫ്.ഇ യിൽ വസ്തു ജാമ്യം സ്വീകരിക്കുന്നതിന്റെ പൊതുമാനദണ്ഡങ്ങൾ

1) ചിട്ടിക്കും വായ്പക്കും മാർക്കറ്റ് വിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വസ്തു ജാമ്യം സ്വീകരിക്കുന്നത്.

2) മാർക്കറ്റ് വിലയുടെ 75% ആണ് നിർബന്ധിത വില്പനമൂല്യം (Forced sale value) ആയി കണക്കാക്കുന്നത്.

3) സ്റ്റീൽ, അലുമിനിയം എന്നിവ ഉപയോഗിച്ച് നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള അഴിച്ച് മാറ്റാവുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വില കണക്കാക്കേണ്ടതില്ല. നിലവിൽ കെട്ടിടത്തിന് കണക്കാക്കാവുന്ന പരമാവധി വില സ്ക്വയർ ഫീറ്റിന് 3000/- രൂപയായി ആയി നിജപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

4) തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും കെട്ടിട നമ്പർ അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ മാത്രമേ കെട്ടിടത്തിന് മാർക്കറ്റ് വില കണക്കാക്കേണ്ടതുള്ളൂ.

5) കെട്ടിടം വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ ആ കാര്യം വാല്യൂവേഷൻ റിപ്പോർട്ടിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

6) വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കാവുന്ന കെട്ടിടമാണെങ്കിൽ ലഭിക്കാവുന്ന ഏകദേശ മാസ വാടക കാണിക്കേണ്ടതാണ്.

7) ജാമ്യമായി തരുന്ന വസ്തുവിലേക്ക് റോഡിൽ നിന്നും നേരിട്ട് വഴി ഉണ്ടെന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. വഴിയിലൂടെയുള്ള വാഹനസൗകര്യം നടവഴി, ഇരുചക്രവാഹനം, മൂന്ന് അഥവാ നാല് ചക്ര വാഹനം ഹെവി മോട്ടോർ വെഹിക്കിൾ എന്നിങ്ങനെ വേർതിരിച്ച് കാണിക്കേണ്ടതാണ്. വഴിയില്ലാത്ത വസ്തു ജാമ്യമായി സ്വീകരിക്കുന്നതല്ല. സ്വകാര്യ വഴി ആണെങ്കിൽ ആയതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ വാല്യൂവേഷൻ റിപ്പോർട്ടിൽ കാണിക്കേണ്ടതാണ്.

   വസ്തു സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതിന്റെ അടുത്തുള്ള പ്രധാനപ്പെട്ട സെന്ററിൽ നിന്നും വസ്തുവിലേയ്ക്ക് എത്തിച്ചേരാനുള്ള വഴിയുടെ വിവരങ്ങൾ Distance Analysis With Land Marks എന്ന കോളത്തിൽ valuation report ൽ കാണിക്കേണ്ടതാണ്.

8) ജാമ്യ വസ്തുവിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം 1 ഏക്കറോ അതിൽ കൂടുതലോ ആണെങ്കിൽ വില കണക്കാക്കേണ്ടത് ഏക്കർ നിരക്കിൽ ആയിരിക്കണം.Fwd:

9) ഫ്ളാറ്റിന് വില നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ സ്ക്വയർ ഫീറ്റിന് (Carpet area) പരമാവധി 6500/- രൂപ വരെ വില കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. ഫ്ലാറ്റുകൾ നിലനിൽക്കുന്ന പ്രദേശവും കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണമേന്മയും ഫ്ലാറ്റ് കെട്ടിടത്തിലെ ആധുനിക സൗകര്യങ്ങളും പരിഗണിച്ച് വില നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിടത്തിന്റെ കാലപ്പഴക്കത്തിനനുസരിച്ചുള്ള Depreciation, വില കണക്കാക്കുമ്പോൾ പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്. Undivided share ന് പ്രത്യേകം വില നിശ്ചയിക്കേണ്ടതില്ല.

10) വാല്യൂവേഷൻ അറിയിപ്പ് കിട്ടി 3 പ്രവർത്തി ദിവസത്തിനുള്ളിൽ വാല്യൂവേഷൻ പൂർത്തിയാക്കി റിപ്പോർട്ട് അയക്കേണ്ടതാണ്. വാല്യൂവർമാരുടെ പ്രവർത്തനക്ഷമത വിലയിരുത്തുന്നതിനായി VMS മോഡ്യൂളിൽ സ്കോറിംഗ് സമ്പ്രദായം ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. വാല്യൂവേഷൻ നടപടികൾ സമയബന്ധിതമായി പൂർത്തിയാക്കുക, റിപ്പോർട്ടിന്റെ പൂർണ്ണത, വില കണക്കാക്കുന്നതിലെ കൃത്യത, ഇടപാടുകാരുമായുള്ള പെരുമാറ്റം തുടങ്ങിയവയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി ബന്ധപ്പെട്ട ശാഖകൾ വാല്യൂവർമാർക്ക് 1 മുതൽ 10 വരെ സ്കോർ നൽകുന്നതാണ്.

11) ഏതെങ്കിലും സാഹചര്യത്തിൽ വാല്യൂവേഷൻ നടത്താൻ അസൗകര്യമുണ്ടെങ്കിൽ ആ വിവരം മുൻകൂട്ടി റീജിയണൽ ഓഫീസിനെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.

12) വാല്യൂവേഷൻ റിപ്പോർട്ടിന്റെ എല്ലാ പേജിലും വാല്യൂവർ സീൽ പതിപ്പിച്ച് ഒപ്പിടേണ്ടതാണ്. ഡിജിറ്റലൈസേഷൻ പൂർത്തിയാകുന്നത് വരെ valuation report പ്രിന്റ് ചെയ്ത് നൽകേണ്ടതാണ്.