বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক

প্রধান কার্যালয়

৮৩-৮৫, মতিঝিল বাণিজ্যিক এলাকা, ঢাকা-১০০০।

ক্রেডিট বিভাগ

dgmlad1@krishibank.org.bd

পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং- ১৯/২০২৩

তারিখঃ ২২/১০/২০২৩

পরিপত্র

বিষয়ঃ ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসঙ্গে।

পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং- ০২/২০২২ তারিখঃ ১৪/০২/২০২২ এর নির্দেশনা মোতাবেক ব্যাংক ঋণের বিপরীতে প্রস্তাবিত বন্ধকি জমিসহ স্থাবর সম্পত্তির মূল্য নিরূপণের নীতিমালা জারী করা হয়, যা বর্তমানে প্রচলিত আছে। বিভিন্ন এলাকার জামানতি সম্পত্তির প্রকৃত মূল্য সময়ের বিবর্তনে ও ক্রমবর্ধমান চাহিদার সাথে বৃদ্ধি পাচ্ছে। ব্যাংকিং সেক্টরে বিশেষ করে ঋণ ব্যবস্থাপনার বৈশিষ্ট্যগত দিক বিবেচনায় অধিকতর ঝুঁকি বিদ্যমান থাকায় প্রতিটি ঋণের ব্যবসায়িক ঝুঁকি বিশ্লেষণ ও তা হ্রাসকরণে ব্যাংক কাজ করে থাকে। ঋণের ক্ষেত্রে অতিমাত্রার ঝুঁকি গ্রহণ থেকে বিরত থাকার জন্যে প্রতিটি ব্যাংক যে কোনো ধরণের আর্থিক সংকট বা ঝুঁকি মোকাবেলায় কাজ করে থাকে। পরিবর্তনশীল ও আধুনিক ব্যাংকিং ব্যবসায় নতুন নতুন ঋণের পণ্য প্রচলন, তথ্য প্রযুক্তির উন্নয়ন, ন্যূনতম সময়ে দ্রুত ঋণ বিতরণ এবং আধুনিকায়নের সাথে নতুন নতুন ব্যবসায়িক খাত, প্রযুক্তি ও ঋণ ঝুঁকির আবির্ভাব হচ্ছে। ব্যাংকের ঋণ নীতিমালা ও কার্যপরিধিতে ব্যাপক পরিবর্তন, সংশোধন, সংযোজন, সহজীকরণ ও আধুনিক প্রযুক্তির প্রসার ঘটানো হয়েছে। ফলশ্রুতিতে বড় বড় ঋণের ক্ষেত্রে শাখা ব্যবস্থাপক ও মাঠ কর্মকর্তা/কর্মচারীদেরকে সহায়তা করার নিমিত্তে পরিচালনা পর্ষদের ১৮/১২/২০১৯ তারিখে অনুষ্ঠিত ৭৫১ তম পর্ষদ সভায় বাংলাদেশ ব্যাংক কর্তৃক ক্রেডিট রিস্ক ম্যানেজমেন্ট শীর্ষক পরিদর্শন প্রতিবেদনে প্রদত্ত সুপারিশ পরিপালনের লক্ষ্যে বিকেবি'র ১.০০ (এক) কোটি ও তদুর্ধ্ব অংকের ঋণের ক্ষেত্রে ব্যাংকের বাহিরের নিরপেক্ষ মূল্য নির্ণায়ক কোম্পানীর মাধ্যমে জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন করার অনুমোদনসহ এতদ্‌সংক্রান্ত কাজের নিমিত্ত সার্ভেয়ার/সার্ভে কোম্পানী তালিকাভুক্তির অনুমোদন প্রদান করা হয়। ব্যাংকের বিনিয়োগ বৃদ্ধির স্বার্থে হালনাগাদ মূল্যের ভিত্তিতে বন্ধকি জমির মূল্যায়ন করার আবশ্যকতা অনুভূত হওয়ায় এ বিষয়ে বন্ধকি জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ সম্পর্কে সংশোধিত নীতিমালা বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক পরিচালনা পর্ষদের ০৩/১০/২০২৩ তারিখে অনুষ্ঠিত ৮৪২ তম সভার অনুমোদনের প্রেক্ষিতে জারী করা হলো।

০২। **যে কোন এলাকার কৃষি জমি বা অন্যান্য বন্ধকযোগ্য জমি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে বিভিন্ন এলাকার বাজার মূল্যের ভিত্তিতে জমির মূল্য নির্ধারণ করতে হবে**। বিভাগীয়, জেলা শহর, পৌরসভা, সিটি কর্পোরেশনভূক্ত এলাকাসমূহ, বিশেষ বাণিজ্যিক গুরুত্ব সম্পন্ন এলাকা সমূহ, বৃহত্তর জেলা সদর, কতিপয় বাণিজ্যিক গুরুত্বপূর্ণ পৌর এলাকা সমূহ, অন্যান্য জেলা সদর/অন্যান্য পৌর এলাকাসমূহ ও অন্যান্য এলাকার জমির ধরণ ভেদে একর প্রতি জমির মূল্য মৌজাওয়ারী জমির প্রকৃতি (বাণিজ্যিক/আবাসিক/নাল ইত্যাদি) অনুযায়ী বাজার মূল্যের ভিত্তিতে নির্ধারণ করতে হবে। বাস্তবতার নিরিখে সাব রেজিষ্টার অফিস থেকে সংগৃহীত মৌজা ভিত্তিক নির্ধারিত মূল্য তালিকা ও নিরূপিত বাস্তব ভিত্তিক প্রকৃত বাজার মূল্যের ভিত্তিতে প্রস্তাবিত জমির চূড়ান্ত মূল্য নির্ধারণ করতে হবে।

০৩। ঋণাংক অনুসারে ঋণের বিপরীতে প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিতভাবে তিনটি পদ্ধতি অনুসরণ করতে হবে ঃ

(ক) ১০.০০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত ঋণাংকের ক্ষেত্রে ঃ

শাখার মূল্যায়ন কর্মকর্তা/কর্মচারী (মাঠ কর্মকর্তা/কর্মচারী) ও ব্যবস্থাপক কর্তৃক উপরোক্তভাবে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। এ ক্ষেত্রে জামানতি সম্পত্তির মূল্য ঋণাংকের ১.৩৪ গুণ হতে হবে অর্থাৎ জামানতি সম্পত্তির এমসিএল এর পরিমাণ হবে নিরুপিত মূল্যের ৭৫%। এজন্য কোন কমিটির প্রয়োজন হবে না এবং মূল্যায়ন ছক পূরণ করতে হবে না। স্থানীয় মুখ্য কার্যালয় ও কর্পোরেট শাখাসমূহও এই প্রক্রিয়ায় জামানতি সম্পত্তির মূল্য নিরূপন করবে।

(খ) ১০.০০ লক্ষ টাকার উর্ধ্ব হতে ১০০.০০ লক্ষ টাকার নিম্ন পর্যন্ত ঋণাংকের ক্ষেত্রে ঃ

০২ নং অনুচ্ছেদে বর্ণিত পদ্ধতিতে বন্ধকি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। এক্ষেত্রে অনুচ্ছেদ ০৬ এ বর্ণিতভাবে গঠিত মূল্যায়ন কমিটির মাধ্যমে অত্র পরিপত্রের সাথে সংযুক্ত "মূল্যায়ন প্রতিবেদন ছক" অনুযায়ী মূল্যায়ন প্রতিবেদন প্রস্তুত করতে হবে।

চলমান পাতা-০২

বিষয়ঃ ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসঙ্গে।

(গ) ১০০.০০ লক্ষ টাকা ও তদূর্ধ্ব ঋণাংকের ক্ষেত্রেঃ

১) একই পদ্ধতিতে বিভাগীয় মূল্যায়ন কমিটি কর্তৃক বন্ধকী সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। এক্ষেত্রে অনুচ্ছেদ ০৬ এ বর্ণিতভাবে গঠিত বিভাগীয় মূল্যায়ন কমিটির মাধ্যমে অত্র পরিপত্রের সাথে সংযুক্ত "মূল্যায়ন প্রতিবেদন ছক" অনুযায়ী মূল্যায়ন প্রতিবেদন প্রস্তুত করতে হবে।

২) শাখাসমূহ প্রস্তাবিত ০১ (এক) কোটি ও তদূর্ধ্ব অংকের ঋণ ও অগ্রিমের বিপরীতে গ্রহণযোগ্য জামানত/সহায়ক জামানত ও মেশিনারীজ এর মূল্যায়নের ক্ষেত্রে ব্যাংক কর্তৃক তালিকাভুক্ত সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠানের মধ্য থেকে যে কোন একটির মাধ্যমে মূল্যায়ন কার্যক্রম সম্পাদন করবে। বন্ধকী সম্পত্তি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে সার্ভেয়ার কোম্পানীসমূহকে ঝুঁকি ব্যবস্থাপনা বিভাগের ০২-০৮-২০২৩ তারিখের পত্র নং- প্রকা/আরএমডি/অপারেশন-১(সার্ভেয়ার)/২০২৩-২০২৪/৬৯ এ বর্ণিত শর্ত ও নির্দেশনাসমূহ যথাযথভাবে পরিপালন করতে হবে।

৩) ঋণ গ্রহিতা সরাসরি সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠানকে ফিস প্রদান করতে পারবে না। শাখা ঋণ আবেদনকারীর নিকট হতে ব্যাংক কর্তৃক নির্ধারিত ফিস সংগ্রহপূর্বক সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠানকে তাদের স্ব স্ব বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক হিসাবের মাধ্যমে প্রদান করবে।

৪) সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠান/কোম্পানী কর্তৃক প্রস্তাবিত জামানতি সম্পদ মূল্যায়নপূর্বক দাখিলতব্য রিপোর্টের সাথে সাইট প্ল্যান, মৌজা ম্যাপ, চেইন অব ডকুমেন্টস ইত্যাদি সংগ্রহ করে সম্পদের ছবিসহ (বিভিন্ন দিক থেকে গৃহীতব্য) দুই প্রস্থ চিহ্নিতকরণ সনদ শাখায় দাখিল করতে হবে।

৫) মূল্যায়ন সনদ ও আনুসাঙ্গিক অন্যান্য সকল কাগজপত্রাদি সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠান/কোম্পানীর ব্যবস্থাপনা পরিচালক/স্বত্ত্বাধিকারী কর্তৃক অবশ্যই প্রতিস্বাক্ষরিত হতে হবে। অতি মূল্যায়ন কিংবা কোন ভুল তথ্য পরিবেশন করা হয়নি মর্মে মূল্যায়নকারী সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠান ঘোষণাপত্র প্রদান করবে, যা প্রতিষ্ঠানের প্রধান কর্তৃক প্রতিস্বাক্ষরিত হতে হবে।

৬) ব্যাংক কর্তৃক সার্ভেয়ার/সার্ভে প্রতিষ্ঠান কোম্পানীকে কোন সম্পত্তি মূল্যায়নের জন্য দায়িত্ব প্রদানের ০৫ (পাঁচ) কর্মদিবসের মধ্যে পরিদর্শন করে মূল্যায়ন প্রতিবেদন দাখিল করতে হবে।

(ঘ) ব্যাংক ও সার্ভেয়ার প্রতিষ্ঠান কর্তৃক মূল্যায়নের মধ্যে আইটেম ওয়ারী মূল্যের সর্বনিম্ন মূল্য গ্রহণ করে জামানতি সম্পত্তির চূড়ান্ত মূল্যায়ন করতে হবে।

০৪। সংশ্লিষ্ট পর্যায়ের শাখা, আঞ্চলিক/মুখ্য আঞ্চলিক, কর্পোরেট শাখা, স্থানীয় মুখ্য কার্যালয় ও বিভাগীয় মূল্যায়ন কমিটি কর্তৃক প্রস্তাবিত বন্ধকি জমি আবশ্যিকভাবে সরেজমিনে পরিদর্শন করে জমির অবস্থান ও প্রকৃতি অনুযায়ী মূল্যের সঠিকতা নিশ্চিত পূর্বক প্রকৃত মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। নির্ধারিত ছকে জামানতি সম্পত্তি মূল্যায়নের পর প্রাপ্ত তথ্য উপাত্তের সারসংক্ষেপ ঋণ নথি মূল্যায়নের পূর্বানুমান প্রতিবেদন (এল,এফ-৫) এর সংশ্লিষ্ট কলামে প্রদর্শিত ছকে লিপিবদ্ধ করে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাগণকে স্বাক্ষর করতে হবে। বিভাগীয় কার্যালয়ের মহাব্যবস্থাপক এবং স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের মহাব্যবস্থাপক কর্তৃক জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন প্রতিবেদন অনুমোদন করতে হবে। অর্থাৎ মাঠ কার্যালয় হতেই জামানতি সম্পত্তির মূল্য চূড়ান্তভাবে নির্ধারিত হবে।

০৫। বন্ধকিতব্য সম্পত্তির নিরূপিত মূল্য ঋণাংকের ন্যূনতম ১.৩৪ গুণ হতে হবে অর্থাৎ জামানতি সম্পত্তির এমসিএল এর পরিমাণ হবে নিরূপিত মূল্যের ৭৫%। প্রকল্পসহ চলতি মূলধন ঋণ অর্থায়ন করতে হলেও জামানত ও ঋণাংকের অনুপাত হবে ১.৩৪ ঃ ১ ; এক্ষেত্রে চলতি মূলধনের জন্য প্রয়োজনে অতিরিক্ত সহায়ক জামানত গ্রহণ করতে হবে।

চলমান পাতা-০৩

বিষয়ঃ ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসঙ্গে।

০৬। (ক) মূল্যায়ন কমিটি নিম্নবর্ণিতভাবে গঠিত হবে ঃ

(১) শাখা পর্যায়ের জন্য মূল্যায়ন কমিটি (স্থানীয় মুখ্য কার্যালয় ও কর্পোরেট শাখাসমূহসহ)ঃ
(১০.০০ লক্ষ টাকার উর্ধ্ব হতে ২০.০০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত ঋণের ক্ষেত্রে)ঃ

১।	শাখা ব্যবস্থাপক/উপমহাব্যবস্থাপক (পরিচালন), স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়	সভাপতি
২।	২য় কর্মকর্তা/সহকারী মহাব্যস্থাপক(ঋণ)/উর্ধতন মুখ্য কর্মকর্তা (ঋণ)	সদস্য সচিব
৩।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা /এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে)	সদস্য

(২) স্থানীয় মুখ্য কার্যালয় (LPO) এর জন্য মূল্যায়ন কমিটিঃ
(২০.০০ লক্ষ টাকার উর্ধ্বে ঋণাংকের ক্ষেত্রে)ঃ

১।	উপমহাব্যবস্থাপক (ঋণ)	সভাপতি
২।	সহকারী মহাব্যস্থাপক (ঋণ)/ উর্ধতন মুখ্য কর্মকর্তা (ঋণ)	সদস্য সচিব
৩।	প্রকৌশলী/সহকারী প্রকৌশলী/এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে) (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য
৪।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা /এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে)	সদস্য
৫।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তি বা অংশ বিশেষ যে শাখার আওতাধীন সে শাখা সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা ও ব্যবস্থাপক (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য

(৩) কর্পোরেট শাখার জন্য মূল্যায়ন কমিটিঃ
(২০.০০ লক্ষ টাকার তদূর্ধ্ব তবে ১০০.০০ লক্ষ টাকার নিম্ন পর্যন্ত ঋণের ক্ষেত্রে)ঃ

১।	উপমহাব্যবস্থাপক (কর্পোরেট শাখা)	সভাপতি
২।	সহকারী মহাব্যবস্থাপক (ঋণ)/উর্ধতন মুখ্য কর্মকর্তা (ঋণ)	সদস্য সচিব
৩।	প্রকৌশলী /সহকারী প্রকৌশলী (বিভাগীয় কার্যালয়/কর্পোরেট শাখা) /এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে) (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য
৪।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা / এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে)	সদস্য
৫।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তি বা অংশ বিশেষ যে শাখার আওতাধীন সে শাখা সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা ও ব্যবস্থাপক (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য

(৪) মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক মূল্যায়ন কমিটিঃ
(২০.০০ লক্ষ টাকার তদূর্ধ্ব তবে ১০০.০০ লক্ষ টাকার নিম্ন পর্যন্ত সকল ঋণের ক্ষেত্রে)ঃ

১।	মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক ব্যবস্থাপক	সভাপতি
২।	সংশ্লিষ্ট শাখা প্রধান	সদস্য সচিব
৩।	প্রকৌশলী /সহকারী প্রকৌশলী (মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক কার্যালয়) /এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে)/ প্রযোজ্য ক্ষেত্রে	সদস্য
৪।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা /এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে)	সদস্য

(৫) বিভাগীয় মূল্যায়ন কমিটিঃ
(১০০.০০ লক্ষ টাকা ও তদূর্ধ্ব সকল ঋণের ক্ষেত্রে) ঃ

১।	উপমহাব্যবস্থাপক (পরিচালন) (সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় কার্যালয়)	সভাপতি
২।	সংশ্লিষ্ট মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক ব্যবস্থাপক /কর্পোরেট শাখার উপমহাব্যবস্থাপক	সদস্য
৩।	সংশ্লিষ্ট শাখা প্রধান/কর্পোরেট শাখার সহকারী মহাব্যবস্থাপক/ কর্পোরেট শাখার উর্ধতন মুখ্য কর্মকর্তা	সদস্য সচিব
৪।	প্রকৌশলী /সহকারী প্রকৌশলী/ (বিভাগীয় কার্যালয়/কর্পোরেট শাখা) বা (মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক কার্যালয়)/প্রযোজ্য ক্ষেত্রে	সদস্য
৫।	সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা /এপ্রাইজাল কর্মকর্তা (গ্রেড নির্বিশেষে)	সদস্য
৬।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তি বা অংশ বিশেষ যে শাখার আওতাধীন সে শাখা সংশ্লিষ্ট মাঠ কর্মকর্তা ও ব্যবস্থাপক (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	সদস্য

চলমান পাতা-০৪

বিষয়ঃ ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসঙ্গে।

(খ) মূল্যায়ন কমিটির অনুসরণীয় বিষয়াদিঃ

(১) সম্পত্তির প্রকৃত অবস্থান ও অবকাঠামোগত সুবিধা; ইমারতের ক্ষেত্রে বয়স, অবচয়, নির্মাণ শৈলী ইত্যাদি পর্যালোচনা করতে হবে। রাজউক, সিডিএ, কেডিএ, আরডিএ, বিসিক, গৃহায়ন অথরিটি, গণপূর্ত বিভাগ ইত্যাদি কর্তৃপক্ষ হতে দীর্ঘ মেয়াদি লীজ নেয়া সম্পত্তির ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নিকট হতে বন্ধক গ্রহণ বিষয়ে অনুমতি/অনাপত্তি গ্রহণ করতে হবে;

(২) সম্ভাব্য ঝুঁকি (নদী ভাঙ্গন/বন্যা প্রবণ, অধিগ্রহণ সম্ভাবনা ইত্যাদি) বিবেচনা করতে হবে। সরকার কর্তৃক অধিগ্রহণকৃত/অর্পিত সম্পত্তি এবং মালিকের দখলে নেই এমন সম্পত্তি বন্ধক নেয়া যাবে না;

(৩) সাব রেজিস্ট্রি অফিস হতে সংগৃহীত মৌজা মূল্য ও বর্তমান বাজার মূল্য উল্লেখ করতে হবে ;

(৪) প্রয়োজনীয় অন্যান্য তথ্যাদি সংগ্রহপূর্বক মূল্যায়ন প্রতিবেদন ছক যথাযথভাবে পূরণ করতে হবে;

(৫) শাখা, মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক কার্যালয়/কর্পোরেট শাখা ও স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়ের (১০০.০০ লক্ষ টাকার নিম্ন ঋণাংক পর্যন্ত) মূল্যায়ন কমিটিই অনুমোদনকারী হবেন। তবে, ১০০.০০ লক্ষ টাকার উর্ধ্বের ঋণাংকের জন্য সংশ্লিষ্ট মহাব্যবস্থাপক অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষ হবেন;

(৬) নির্মিত ভবনাদি সহজামানত হিসেবে গ্রহণের ক্ষেত্রে নির্মাণ সংক্রান্ত যথাযথ কর্তৃপক্ষের অনুমোদন থাকতে হবে;

(৭) নির্দায় সনদ (Non Encumbrance Certificate) গ্রহণ করতে হবে;

(৮) প্রয়োজনীয় অন্যান্য তথ্যাদি।

০৭। অবস্থানগত কারণে একই মৌজায় অবস্থিত একই প্রকৃতির জমির মূল্য কম/বেশী হতে পারে। তাই, প্রস্তাবিত বন্ধকি জমির মূল্যায়নের সময় উপরে বর্ণিত পদ্ধতিসমূহ অনুসরণকালে সংশ্লিষ্ট জমির অবস্থান সরেজমিনে যাচাই করে বিচক্ষণতার সাথে সঠিক মূল্য নিরূপণ করতে হবে যাতে নির্ধারিত মূল্য কোনক্রমেই প্রকৃত মূল্যের চেয়ে বেশী না হয়।

০৮। জামানতি সম্পত্তি পুনঃমূল্যায়ন ঃ

কমিটি কর্তৃক একই ভূমির মূল্যায়নের ক্ষেত্রে অনধিক ৩ (তিন) বছরের পূর্বে পুনঃমূল্যায়ন করা যাবে না। তবে, জামানতি সম্পত্তির গুনগত মানের কোন পরিবর্তন হলে বা নতুন নির্মাণাদি সংযুক্ত হলে ৩ (তিন) বছরের পূর্বে পুনঃ মূল্যায়ন করা যাবে।

০৯। জামানত হিসেবে দালান কোঠার মূল্য নির্ধারণঃ

জামানত হিসেবে দালান কোঠার মূল্যায়নের ক্ষেত্রে গণপূর্ত বিভাগ কর্তৃক প্রস্তুতকৃত ব্যয় প্রাক্কলনের উপর ভিত্তি করে (প্রয়োজনীয় অবচয় বাদে) দালান কোঠার মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। এ ক্ষেত্রে দালান কোঠার অনুমোদিত নকশা, মিউনিসিপ্যাল ট্যাক্স এর পরিমাণ, নির্মাণের ধরণ ও শ্রেনী, নির্মাণ বছর, দালান কোঠার রক্ষনাবেক্ষণ মান এবং পানি, গ্যাস ও বিদ্যুতের ব্যবস্থাদি বিবেচনায় নিতে হবে। জামানতে প্রদত্ত দালান কোঠার মূল্য নির্ধারণের পূর্বে শাখা ব্যবস্থাপক/ ব্যাংকের প্রকৌশলী/ মূল্যায়ন কমিটি কর্তৃক সরেজমিনে পরিদর্শনপূর্বক নির্ধারিত নিয়মানুযায়ী দালান কোঠার মূল্য নির্ধারণ করতে হবে। এছাড়াও, আধুনিকায়নের ফলে গড়ে উঠা ফ্ল্যাট/কমার্শিয়াল স্পেস/স্টীল স্ট্রাকচার বিল্ডিং/আধাপাকা ইমারত জামানতরূপে বন্ধক গ্রহণের বিষয়ে নিম্নোক্ত নীতিমালা অনুসরণ করতে হবেঃ

(ক) জমিঃ

ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তি হিসেবে গৃহীতব্য ভূমির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতির বিষয়ে অত্র পরিপত্রের ০২ থেকে ০৮ নং অনুচ্ছেদ অনুসরণ করতে হবে।

(খ) নির্মাণাদিঃ

ফ্ল্যাট/ কমার্শিয়াল স্পেস এবং ফেব্রিকেটেড স্টীল স্ট্রাকচার শেড/বিল্ডিং এবং আধাপাকা ইমারত এর মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে নির্মাণ কাঠামো ও মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি নিম্নোক্তভাবে অনুসরণ করতে হবেঃ

চলমান পাতা-০৫

বিষয়ঃ ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসঙ্গে।

১) ফ্ল্যাট/কমার্শিয়াল স্পেসঃ

লোড বিয়ারিং ব্রিক ওয়াল ফাউন্ডেশন/পাইল ফাউন্ডেশন/আরসিসি ফাউন্ডেশন, আরসিসি গ্রেডবীম/কলাম/বীম/লিন্টেল/সিড়ি, ১০´´/ ৫´´ ইটের গাঁথুনী, পাকা ছাদ/মেঝে, সিমেন্ট প্লাষ্টার, হোয়াইট/কালার ওয়াসিং, দরজা, জানালা, উইন্ডো গ্রীল ইত্যাদি।

২) ষ্টীল ষ্ট্রাকচার বিল্ডিংঃ

আরসিসি ফাউন্ডেশন/পাইল ফাউন্ডেশন, আরসিসি/ষ্টীল কলাম, ষ্টীলের বীম, ষ্টীল ট্রাস, ফেব্রিকেটেড সীটের ছাউনি, ইটের/ফেব্রিকেটেড সীটের দেয়াল, পাকা মেঝে, দরজা/জানালা ইত্যাদি।

৩) আধাপাকা ইমারতঃ

আরসিসি/ব্রিক ফাউন্ডেশন, আরসিসি/ব্রিক কলাম, আরসিসি লিনটেল ১০´´/ ৫´´ ইটের দেয়াল, ষ্টীল ট্রাস, সিআইসিটের চালা, মেঝে পাকা, সিমেন্ট প্লাষ্টার, দরজা, জানালা গ্রীল ইত্যাদি।

উপরোক্ত ১, ২, ৩ নং স্পেসিফিকেশণ অনুযায়ী জামানতরূপে গৃহীতব্য/প্রদত্ত সম্পত্তিসমূহ নির্মাণ করা হলে গণপূর্ত বিভাগের সর্বশেষ সিডিউল অব রেটস এর আলোকে মূল্যায়ন করতে হবে। প্রচলিত নিয়ম মোতাবেক অবচয় বিয়োজন করে নীট মূল্য নির্ধারণ করতে হবে।

ফ্ল্যাট/কমার্শিয়াল স্পেস এর মূল্যায়নের ক্ষেত্রে কাজের গুণগত মান, ইমারতের অবস্থান ইত্যাদি বিবেচনায় এনে মূল্যায়নের ভিত্তি হিসেবে গণপূর্ত বিভাগের নির্ধারিত রেইট, বর্তমান বাজার মূল্য ও তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্যের আলোকে বর্তমান বাজার মূল্য ইত্যাদি বিবেচনায় আনতে হবে। অত্র পরিপত্রের ০৬ নং অনুচ্ছেদ এ বর্ণিত কমিটি কর্তৃক প্রযোজ্য বিষয়াদি অনুসরণসহ সংশ্লিষ্ট এলাকার মূল্যায়ন সম্পন্ন করা যেতে পারে এবং ষ্টীল ষ্ট্রাকচার বিল্ডিং/আধাপাকা ইমারতের মূল্য নির্ধারণের সময় গণপূর্ত বিভাগের সংশ্লিষ্ট সময়কালের প্রচলিত সিডিউল অব রেটস অনুসরণ করা যেতে পারে।

১০। জামানত হিসেবে মেশিনারীজ এর মূল্য নির্ধারণঃ

প্রকল্প ঋণ ব্যতীত অন্যান্য ঋণের জন্য কারখানার মেশিনারীজ ব্যাংকের নিকট দায়বদ্ধক থাকবে, কিন্তু জামানতি সম্পত্তি মূল্যায়নের ক্ষেত্রে উক্ত মেশিনারীজ এর মূল্য গ্রহণ করা যাবে না। কেবলমাত্র প্রকল্প ঋণ এবং বিদ্যমান প্রকল্পে চলতি মূলধন অর্থায়নের ক্ষেত্রে জামানত হিসেবে কারখানার মেশিনারীজের মূল্য (অবচয় বাদে) নির্ধারণ করে গ্রহণ করতে হবে। প্রকল্প ঋণের মেশিনারীজ এর মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে প্রচলিত বিধি বিধান অনুসরণ করতে হবে।

১১। বর্ণিত নীতিমালায় যে বিষয়াদি আবৃত করে না সেক্ষেত্রে বাংলাদেশ ব্যাংক ও বাংলাদেশ সরকারের ঘোষিত নীতিমালা প্রযোজ্য হবে এবং সংশ্লিষ্ট পরিপত্র/নিয়মাচার প্রমাণক হিসেবে উল্লেখ এবং নথিভূক্ত করতে হবে।

১২। অত্র পরিপত্র জারীর পূর্বে মঞ্জুরিকৃত ঋণের বিপরীতে মূল্যায়নকৃত জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন বহাল থাকবে। তবে, জামানতি সম্পত্তির পুনঃমূল্যায়ন বা ঋণাংক পরিবর্তন হলে এবং নতুনভাবে বন্ধকি দলিল সম্পাদনের প্রয়োজন হলে এ নীতিমালার আওতায় জামানতি সম্পত্তি মূল্যায়ন করতে হবে।

১৩। অত্র পরিপত্র জারীর সাথে সাথে এতদ্‌বিষয়ে জারীকৃত পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং-০২/২০২২ তারিখ ১৪/০২/২০২২ এর নির্দেশনা বাতিল বলে গণ্য হবে।

চলমান পাতা-০৬

বিষয়ঃ ব্যাংক ঋণের বিপরীতে জামানতি সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের পদ্ধতি প্রসঙ্গে।

১৪। সিএমএসএমই খাতে জামানতি সম্পত্তির এমসিএল নির্ধারণের ক্ষেত্রে বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রকল্প বাস্তবায়ন বিভাগের ৩০/১১/২০১০ তারিখের পরিকল্পনা ও পরিচালন পরিপত্র নং - ২৬/২০১০ এবং বাংলাদেশ ব্যাংক কর্তৃক সময়ে সময়ে সিএমএসএমই ঋণ সংক্রান্ত জারীকৃত নির্দেশনা অনুসরণীয় হবে।

অনুমোদনক্রমে-

22/10/2026

(মোহাঃ খালেদুজ্জামান)
মহাব্যবস্থাপক
পরিকল্পনা ও পরিচালন মহাবিভাগ
ফোনঃ ০২২২৩৩৫৮৬৮১
০২২২৩৩৮৮৯৪৯

বিতরণঃ

০১। সকল মহাব্যবস্থাপক, বিকেবি, প্রধান কার্যালয়/বিভাগীয় কার্যালয়সমূহ/স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়, ঢাকা।
০২। সকল উপমহাব্যবস্থাপক/সচিব, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।
০৩। বিভাগীয় নিরীক্ষা কর্মকর্তা, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, বিভাগীয় নিরীক্ষা কার্যালয়সমূহ।
০৪। উপ-মহাব্যবস্থাপক, সকল কর্পোরেট শাখাসমূহ।
০৫। সকল মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক ব্যবস্থাপক, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক কার্যালয়সমূহ।
০৬। সকল আঞ্চলিক নিরীক্ষা কর্মকর্তা, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, আঞ্চলিক নিরীক্ষা কার্যালয়সমূহ।
০৭। সকল শাখা ব্যবস্থাপক, (মুখ্য আঞ্চলিক/আঞ্চলিক ব্যবস্থাপকের মাধ্যমে) বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক।

বিকেবি-প্রকা/ক্রেঃবিঃ(শাখা-১)/১/৩(১৯)/২০২৩-২০২৪/ ৯২৯(৫) তারিখঃ ২২/১০/২০২৩

সদয় অবগতি ও প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য অনুলিপি প্রেরণ করা হলোঃ

০১। স্টাফ অফিসার, ব্যবস্থাপনা পরিচালক মহোদয়ের সচিবালয়, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।
০২। স্টাফ অফিসার, উপ-ব্যবস্থাপনা পরিচালক ১/২/৩ মহোদয়ের সচিবালয়, বিকেবি, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা।
০৩। অধ্যক্ষ, বিকেবি ট্রেনিং ইনস্টিটিউট, মিরপুর, ঢাকা।
০৪। উপমহাব্যবস্থাপক, আইসিটি সিস্টেমস্, কার্ড ও মোবাইল ব্যাংকিং বিভাগ, বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক, প্রধান কার্যালয়, ঢাকা। উপরোক্ত পরিপত্রটি ব্যাংকের অফিসিয়াল ওয়েব সাইটে আপলোড করার প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য অনুরোধ করা হলো।
০৫। নথি / মহানথি।

(মোহাম্মদ মঈনুল ইসলাম)
উপমহাব্যবস্থাপক
ফোনঃ ০২২২৩৩৫৮৬৮১

"মূল্যায়ন প্রতিবেদনের ছক"

বাংলাদেশ কৃষি ব্যাংক

... ... শাখা

বিষয়ঃ প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির মূল্যায়ন প্রতিবেদন।

উদ্যোক্তা/ প্রতিষ্ঠানের নাম ও ব্যবসায়িক ঠিকানা ঃ ... ...

০১।	বন্ধকিতব্য সম্পত্তির মালিকের নাম ও ঠিকানাঃ	ক) নামঃ	
		খ) ঠিকানা ঃ	
		বর্তমানঃ	স্থায়ীঃ
০২।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির বর্তমান ভোগ দখলকারীর নাম ও ঠিকানাঃ		
০৩।	মালিকানার উৎসঃ ক্রয়/পৈত্রিক, ইজারা, বন্দোবস্ত, ওয়াক্ফ, দেবোত্তর, হুকুম দখলকারী ইত্যাদি মূলে প্রাপ্ত জমির মূল স্বত্বীয় দলিলপত্র যেমন মূল দলিল, বায়া দলিল, নামজারী খতিয়ান ও পর্চার ধারাবাহিক পর্যালোচনা।		

০৪। প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তির তফসিল ঃ

ক্রম	জেলা	উপ-জেলা	মৌজা	খতিয়ান নং	দাগ নং	জমির পরিমাণ	জমির প্রকৃতি	মালিকানার ধরণ
মোটঃ							--	--

০৫।	চৌহদ্দী ঃ জমির মালিক ও দাগ খতিয়ানঃ	উক্ত সম্পত্তির উত্তরে ... ... উক্ত সম্পত্তির দক্ষিণে ... ... উক্ত সম্পত্তির পূর্বে ... ... উক্ত সম্পত্তির পশ্চিমে ... ...
০৬।	প্রস্তাবিত সম্পত্তির অবস্থান ঃ পল্লী, শহর, শহরতলী, ক্যান্টনমেন্ট এরিয়া, আবাসিক/বাণিজ্যিক/পুকুর/ডোবা/খালঃ (যাতায়াত নির্দেশনা, ব্লুট ম্যাপ সংযুক্ত করতে হবে) শহর বাণিজ্যিক, আবাসিক, শহরতলী, মৌজা ও তৌজি, সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভার হোল্ডিং নং ইত্যাদিসহ পল্লী ফসলী মৌজা, তৌজি ইত্যাদিসহ	
০৭।	প্রস্তাবিত জামানতি সম্পত্তিতে (ক) গ্যাস সংযোগ আছে কি না? (খ) বিদ্যুৎ সংযোগ আছে কি না? গ) পানির সংযোগ আছে কি না?	
০৮।	জমির প্রকৃতি ঃ উঁচু/মধ্যম/নিচু/সমতল/ডোবা জমি, ইমারতসহ প্রযোজ্য তথ্যাদি উল্লেখ করতে হবে;	

০৯।	সম্পত্তির উপর নির্মিত সম্পদ (যদি থাকে) ঃ যেমন কাঁচা /সেমি পাকা/ পাকা/ ঘরের সংখ্যা/ তলার সংখ্যা/ ফ্ল্যাট/ মোট আয়তন/ অনুমোদিত নকশা (প্ল্যান) ইত্যাদি উল্লেখ থাকতে হবে;	
১০।	জামানতি সম্পত্তির উপর সম্ভাব্য ঝুঁকি ঃ নদী ভাংগন, বন্যা, জলোচ্ছাস, ঘূর্ণিঝড় প্রবণতা, অধিগ্রহণ ইত্যাদি উল্লেখ করতে হবে;	
১১।	দালানকোঠা / ভবনের ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র ও তথ্যাদি ঃ অনুমোদিত নকশা, নির্মাণ বছর, ভবনের প্রকৃতি, বাণিজ্যিক/ আবাসিক, গমনাগমনের রাস্তা (Approach Road) ইত্যাদি উল্লেখ করতে হবে;	
১২।	যন্ত্রপাতির ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র ও তথ্যাদিঃ প্রস্তুতকারী দেশ, প্রস্তুতের বছর, নতুন / রিকন্ডিশন, এল সি ও ইনভয়েসের কপি , বিল অব এন্ট্রি ইত্যাদি, স্থানীয় মেশিনারীর বেলায় দরপত্র, বিল , চালান ইত্যাদির কপি গ্রহণ করতে হবে;	
১৩।	**বর্তমান বাজার মূল্য/ অভিহিত মূল্য (Face Value)ঃ**	
	(ক) জমির মূল্য	
	(খ) ইমারত/ফ্ল্যাট	
	(গ) যন্ত্রপাতি	
	মোট মূল্য =	
১৪।	মৌজার বিক্রয় মূল্য (মৌজা রেট) (Mouja Sale Value) ঃ	
	(ক) জমির মূল্য	
	(খ) ইমারত /ফ্ল্যাট	
	(গ) যন্ত্রপাতি	
	মোট মূল্য =	
১৫।	সার্ভেয়ার কোম্পানী কর্তৃক নিরুপিত মূল্য (With Encloser)	
	(ক) জমির মূল্য	
	(খ) ইমারত /ফ্ল্যাট	
	(গ) যন্ত্রপাতি	
	মোট মূল্য =	
১৬।	পূর্বের মূল্যায়নঃ কততম মূল্যায়ন ও মূল্য (বছর ভিত্তিক) এবং মূল্যায়ন বছর ঃ (দ্বিতীয় বার/তৃতীয় বার ও তৎপরবর্তী ও সংশ্লিষ্ট বছর)	মূল্যায়নের তারিখ মূল্য (১) (২) (৩)
১৭।	নিরূপিত মূল্য (Projected Value) ঃ	
	(ক) জমির মূল্য	
	(খ) ইমারত	
	(গ) যন্ত্রপাতি	
	মোট মূল্য =	
১৮।	তাৎক্ষণিক বিক্রয় মূল্য (Forced Sale Value) ঃ	
	(ক) জমির মূল্য	
	(খ) ইমারত	
	(গ) যন্ত্রপাতি	
	মোট মূল্য =	

১৯।	মূল্যায়নের ভিত্তি ঃ	
	ক) বাজার মূল্য	
	খ) সাব-রেজিষ্ট্রি অফিসে রক্ষিত সর্বনিম্ন মৌজা মূল্য	
	গ) বিবিধ	
২০।	বন্ধক অবস্থা (যদি থাকে) ঃ কি ধরণের বন্ধক নেয়া হয়েছে তার পূর্ণ বিবরণ ঃ	
২১।	সম্পত্তির মালিকানা সম্পর্কে ব্যাংকের তালিকাভুক্ত আইনজীবির মতামতঃ	
২২।	সংযুক্ত দলিল পত্রের তালিকা ঃ মূল দলিল /পর্চা/ খতিয়ান/ বায়া দলিল/তল্লাশী সনদ/ হালসনের খাজনা রশিদ/আয়কর রশিদ/ পৌরকর রশিদ ইত্যাদি ঃ	
২৩।	নির্দায় সনদ (Non Encumbrance Certificate) সম্পদ বন্ধক গ্রহণের পূর্বে তহশিল অফিস ও রেজিষ্ট্রি অফিস হতে তল্লাশী করে দলিলাদির শুদ্ধতার বিষয়ে- মতামতঃ	
২৪।	সার্বিক মন্তব্য ঃ	
২৫।	মূল্যায়ন কমিটির প্রত্যয়নঃ আমরা যৌথভাবে ছকে বর্ণিত জমি এবং সংশ্লিষ্ট দলিল ও কাগজপত্রাদি যথাযথভাবে সরেজমিনে পরিদর্শন ও পরীক্ষা করেছি এবং সকল তথ্যাদি সঠিক ও সত্য বলে প্রত্যয়ন করছি।	

পরিদর্শনকারী কর্মকর্তাবৃন্দঃ

মাঠ কর্মকর্তা
(সম্পত্তির অবস্থান সংশ্লিষ্ট শাখার)

প্রকৌশলী/সহকারী
প্রকৌশলী/(গ্রেড নির্বিশেষে)
(প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)

সহকারী মহাব্যবস্থাপক (ঋণ) এলপিও/কর্পোরেট
শাখা/মুখ্য আঞ্চলিক কার্যালয়, উর্ধতন মুখ্য কর্মকর্তা
(আঞ্চলিক কার্যালয়ের ক্ষেত্রে)

শাখা প্রধান /ব্যবস্থাপক
(সম্পত্তির অবস্থান সংশ্লিষ্ট শাখার)
(প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)

শাখা প্রধান / ব্যবস্থাপক
(ঋণ প্রস্তাবকারী শাখা)

আঞ্চলিক/মুখ্য আঞ্চলিক ব্যবস্থাপক
(প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)/
উপমহাব্যবস্থাপক
(এলপিও/কর্পোরেট শাখা) (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)

উপমহাব্যবস্থাপক (পরিচালন)
বিভাগীয় কার্যালয়

অনুমোদিত

মহাব্যবস্থাপক
বিভাগীয় কার্যালয়/স্থানীয় মুখ্য কার্যালয়, ঢাকা