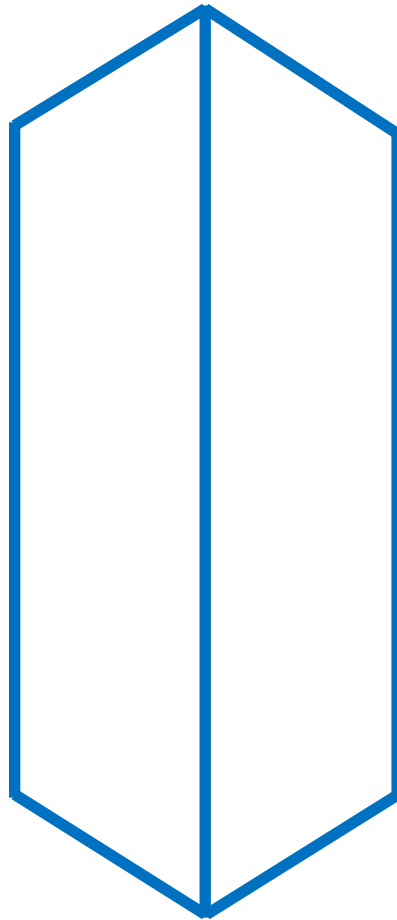




Real Estate /property Valuation Format 2070



Nepal Institution of Chartered Surveyors

Baneshwor-10

Kathmandu, Nepal

GPO Box no.6769

PhoneNo.01-4254181

E-mail:- bhumap@wlink.com.np

पृष्ठभूमि

:

नेपालमा हालसम्म अचल सम्पत्ति मूल्यांकन (Real Property Valuation) गर्ने सम्बन्धमा कुनैपनि निकाय जिम्मेवार नभई विभिन्न प्रयोजनको निमित्त विभिन्न निकायहरूले आ-आफ्नै तवरले काम चलाउँदै गरिरहेको देखिन्छ । अचल सम्पत्तिको मूलपाटो जग्गाको मूल्यांकन प्रयोजनको निमित्त जग्गाको किसिम बर्गिकरण गर्ने कार्य भने जग्गा (नाप जाँच) ऐन, २०१९ को दफा १० ले समय सापेक्षिक रूपले जग्गा (नाप जाँच) नियमावलीमा व्यवस्था गर्दै आइरहेको भने स्पष्ट छ ।

२०१९ सालदेखि २०३२ साल सम्म सरकारले किसिम बर्गिकरणको आधारमा जग्गाको उब्जाउ क्षमता अनुसार मालपोत असुलि गर्ने, मोही र जग्गाधनी बीचको कुतवाली निर्धारण गर्ने, जग्गा प्राप्तिको निमित्त आधार लिने र अन्य परिआएको क्षति पुर्तिको लागि प्रयोग गर्दै आएकोमा २०३२ सालबाट शहरी क्षेत्रको धारणा समेत अवलम्बन गरी कृषि उब्जाउको साथसाथै व्यापारिक र व्यवसायिक क्षेत्रलाई समेत दृष्टिगत गरी कर निर्धारण प्रयोजनमा पनि सघाउ पुऱ्याइ रहेको थियो ।

२०५८ सालदेखि कायम रहेको वर्तमान जग्गा (नाप जाँच) नियमावली, २०५८ को नियम २० अन्तरगत कृषि क्षेत्र र व्यवसायिक तथा बसोवास क्षेत्र दुवै क्षेत्रलाई बर्गिकरण अङ्ग निर्धारण गर्ने गरी सम्सोधित व्यवस्था गरेको हुनाले नेपाल इन्ष्टिचुसन अफ चार्टर्ड सर्भेयर्सले त्यसलाई आधार मानी जग्गा मूल्यांकनको साथसाथै सबै अचल सम्पत्तिको मूल्यांकनको निमित्त तालिम व्यवस्थाको समेत प्रबन्ध मिलाई दक्ष जनशक्ति मार्फत अचल सम्पत्ति मूल्यांकनमा सकभर एकरूपता ल्याउन प्रयास स्वरूप यस प्रकारको Real Property Valuation Format तर्जुमा गर्न प्रयास गरेको छ ।

मूल्यांकनकर्ताले ध्यान दिनु पर्ने कुराहरू

१. सेवा ग्राहीको विवरण (Description of client)

- १.१ सेवा ग्राहीको नाम, थर
- १.२ वतन,अस्थायी/स्थायी
- १.३ सेवा ग्राही र घर/जग्गा धनीको सम्बन्ध
- १.४ ल्यानड लाईन र मोवाइल फोन नम्बर
- १.५ बाबुको नाम/पतिको नाम
- १.६ बाजेको नाम/ससुराको नाम
- १.७ नागरिकता नं. / मिति/ जारी गर्ने कार्यलय

२. घर/जग्गा धनीको विवरण (Identification of property owner)

- २.१ जग्गा धनीको नाम, थर
- २.२ वतन,अस्थायी/स्थायी
- २.३ ल्यानड लाईन र मोवाइल फोन नम्बर
- २.४ बाबुको नाम/पतिको नाम
- २.५ बाजेको नाम/ससुराको नाम
- २.६ नागरिकता नं. / मिति र जारी गर्ने कार्यलय
- २.७ जन्मदर्ता / मिति र जारी गर्ने कार्यलय
- २.८ मोही लागेको भए
 - २.८.१ नाम, थर
 - २.८.२ वतन
 - २.८.३ नागरिकता नं.

३ जग्गा तथा लिखतको विवरण (Description of Land and Land Document)

- ३.१ जिल्ला
- ३.२ गा.वि.स. / न.पा. / म.न.पा
- ३.३ वार्ड नं. / टोलको नाम
- ३.४ सडकको नाम
- ३.५ नक्सा सिट नं.
- ३.६ कित्ता नं.
- ३.७ विरह / किसिम
- ३.८ चौहद्दीमा जग्गाको उपयोग कस्तो छ
- ३.९ जग्गाको अधिकतम लम्बाई, चौडाई (मोहडा समेत छुट्टिने गरी)
- ३.१० जग्गामा हक हिस्सा
- ३.११ क्षेत्रफल (जग्गा धनी दर्ता प्रमाणपूर्जा अनुसार)
- ३.१२ चालु आ.व.को मालपोत तिरेको रसिद – तिरेको/नतिरेको
- ३.१३ जग्गाको आकार प्रकार – तीन कुने, चारकुने, बहुकुने
- ३.१४ धरातल – समतल, भिरालो
- ३.१५ कित्तानापी नक्सामा सम्बन्धित कित्ता प्रष्ट छ/छैन
- ३.१६ जग्गामा जाने बाटो छ/छैन/छ भने चौडाई कति/छैन भने जग्गामा पुग्न नजिकको बाटोबाटको दुरी

३.१७ GLD को बाटो

- ३.१७.१ छ/छैन
- ३.१७.२ छ भने कति मिटर चौडाईको
- ३.१७.३ खुलि सकेको/ खुल्ला बाँकि
- ३.१८ जग्गाको सीमाना निर्धारित गर्ने बस्तु कतातर्फ के के
 - ३.१८.१ आलि/तारबार/पर्खाल (मोटाइ समेत)/अन्य
 - ३.१८.२ साभा, व्यक्तिगत
- ३.१९ कित्तानक्साको आकार प्रकार जमिनसँग मिल्छ/मिल्दैन
- ३.२० जमिनको क्षेत्रफल र कित्ता नक्सा अनुसारको क्षेत्रफल

टायल चेकबाट देखिएको क्षेत्रफल	फिल्डवाट निकालिएको क्षेत्रफल	मिल्छ/मिल्दैन घटी बढी कती

- ३.२१ नापी नक्शामा घर देखाएको छ/ छैन
- ३.२२ जग्गा कसरी प्राप्त भएको / अंशबन्डा/राजिनामा/बकसपत्र/दानदातव्य/अदालतको आदेश
- ३.२३ जग्गा लिखत पारित वा दाखेल खारेज मिति
- ३.२४ राजिनामा भएको ६ महिना ३५ दिन र बकसपत्र पाएको २ वर्ष ३५ दिन पुगेको/नपुगेको
- ३.२५ रोक्का फुकुवा भएको /नभएको
- ३.२६ मोठ नं./पाना नं./मिति

४ भवनको विवरण (Description of Building)

- ४.१ घरधनीको नाम
 - ४.१.१ घर आफ्नै जग्गामा बनेको वा अरुको जग्गामा बनेको
 - ४.१.२ अरुको जग्गामा बनेको भए जग्गाधनी सँगको सम्बन्ध
- ४.२ घर बनेको जग्गाको कि.नं.
- ४.३ घरको किसिम – R.C.C. frame structure/Wall system
- ४.४ गाह्रोको जोडाइ – Cement mortar/Mud mortar
- ४.५ छाना /छतको किसिम – R.C.C, R.B.C, जस्तापाता, टायल, फुस

- ४.६ मापदण्ड अनुसार बने/नबनेको
- ४.७ Building Code प्रयोग भएको/नभएको
- ४.८ घरको वरिपरि कुन कुन दिशा तर्फ खुला छ
- ४.९ तला संख्या
- ४.१० प्रत्येक तलाको उचाई
- ४.११ भूईतलाको क्षेत्रफल
- ४.१२ जम्मा क्षेत्रफल
- ४.१३ मुख्य भित्ताको बनावट/Cement concrete /Brick/Wood अन्य
- ४.१४ मोहडा कता पट्टि पर्छ
- ४.१५ Set back छ/छैन भए कति मिटर छ
- ४.१६ FAR कति छ
- ४.१७ भूइसतहको बनावट(Plinth level)– Cement, Chips, Tile, Marble, Parquet/Other
- ४.१८ अन्य भूईको किसिम– Cement concrete, Chips, Tile, Marble, Parquet/Other
- ४.१९ भ्याल, ढोकाको चौकोष तथा खापा (काठ, फलाम, एल्मोनियम, ल्यास्टिक, अन्य)
- ४.२० सटर छ/छैन
- ४.२१ बाहिरी फिनिसिङ्ग र पेन्टिङ्ग
- ४.२२ भित्री फिनिसिङ्ग र पेन्टिङ्ग
- ४.२३ पाकिङ्ग क्षेत्र/Surface, Under ground/By Lift
- ४.२४ घर निर्माण सम्पन्न मिति
 - ४.२४.१ नक्सा पास भएको मिति
 - ४.२४.२ कसको नामबाट नक्सा पास भएको
 - ४.२४.३ नक्सा पासवाला र घरवाला बीचको सम्बन्ध
- ४.२५ बिजुली फिटिङ्ग
 - ४.२५.१ Surface wiring
 - ४.२५.२ Concealed wiring
 - ४.२५.३ Solar wiring
 - ४.२५.४ Air condition
- ४.२६ किचेन ब्यबस्था
 - ४.२६.१ वास बेसिन छ/छैन
 - ४.२६.२ किचेन सिंक छ/छैन
 - ४.२६.३ किचेन च्याक छ/छैन
- ४.२७ बाथ रुम
 - ४.२७.१ कमोड थान
 - ४.२७.२ प्यान थान
 - ४.२७.३ गिजर– ग्यास गिजर, इलेक्ट्रीक गिजर, सोलर हिटर
- ४.२८ Septic tank छ/छैन
- ४.२९ Elevator छ/छैन
- ४.३० पानी टैकी
 - ४.३०.१ Under Ground
 - ४.३०.२ Over Head
 - ४.३०.३ Other
- ४.३१ घर/घडेरी जग्गाको समस्टिगत रूपमा उपयोग
 - ४.३१.१ निर्मित क्षेत्र – के के निर्मित
 - ४.३१.२ बाँकि क्षेत्र – कुन किसिमले उपयोग भएको

५. सुविधाको विवरण (Description of Utilities and Services)

- ५.१ खानेपानीको ग्राहक नम्बर र महशुल तिरे/नतिरेको
- ५.२ ढल जोडिएको/नजोडिएको
- ५.३ बिजुलीको ग्राहक नम्बर र महशुल कहिलेसम्म तिरेको ।
- ५.४ टेलिफोन नम्बर र महशुल कहिलेसम्म तिरेको ।
- ५.५ टिभि केवल नेटलाइन भएको/नभएको
- ५.६ इन्टरनेट/ईमेल लाइन भएको/नभएको
- ५.७ Community Siren भएको / नभएको
- ५.८ School/College को दूरी
- ५.९ Hospital/Nursing Home/Clinic, Health post को दूरी
- ५.१० गा.वि.स./नगरपालिका/महानगरपालिका कार्यालयको वडा कार्यालयसँगको दूरी
- ५.११ मुख्य बजारको दूरी
- ५.१२ एयरपोर्ट/बस स्टेशनको दूरी
- ५.१३ इन्डस्ट्रि (औद्योगिक क्षेत्रको) दूरी
- ५.१४ घरकम्पाउण्ड भित्रको फोहर उठाउने ब्यबस्था कसरी गरिएको छ ।

६. संपत्ति मूल्यांकनमा असरपार्ने कारकहरू (Factors affecting real estate/property valuation)

- ६.१ Topography
Plain (tar), Valley, Hill terrace, Flood plain area, Ridge, Other
- ६.२ Distance from river/stream shore/bank
- ६.३ Cemetary area/ Other
- ६.४ Scenic View
Jungle, park, Mountain range, other
- ६.५ Archeological importance, Ancient site, Other alike
- ६.६ Pollution
Site Polution कस्तो छ ? Chemical Pollution कस्तो छ ?
Noise Pollution कस्तो छ ? Air Pollution कस्तो छ ?
- ६.७ High Tension line नजिक छ, छैन ? भए कति नजिक छ ?
- ६.८ बाटोको प्रकार अवस्था /राजमार्गसंग जोडिएको भए
६.८.१ राजमार्गमा सोभै पस्न र निस्कन सकिने
६.८.२ निर्धारित ठाउबाट मात्रै राजमार्गमा पस्न र निस्कन सकिने
- ६.९ Land use Zoning

७ मूल्यांकनको आधारहरू (Basis of Valuation)

- ७.१ जग्गाको मूल्यांकनको आधारहरू
 - ७.१.१ जग्गाको अवस्थिति (Location)
 - ७.१.२ जग्गाको आकार र धरातलीय स्वरुप
 - ७.१.३ बाटो सडक/मार्ग/गल्ली (नाम समेत)संग जोडिएको
 - राजमार्गसंग जोडिएको/नजोडिएका
 - पक्की सडकसंग जोडिएको 3m/ 4 m / 5m/ 6m.....
 - कच्ची सडकसंग जोडिएको 3m/4 m /5m/6m.....
 - ७.१.४ जग्गाको मोहडा
 - ७.१.५ क्षेत्रगत आधार
पूर्ण शहरी क्षेत्र/शहरोन्मुख क्षेत्र/व्यवसायिक क्षेत्र/व्यापारिक क्षेत्र/कृषि क्षेत्र/पर्यटकीय क्षेत्र/धार्मिक महत्वको क्षेत्र/जोखिमपूर्ण क्षेत्र
 - ७.१.६ उपलब्ध सुविधाहरू
 - ७.१.७ सिमानाको भौतिक स्वरुप आलि /पर्खाल इत्यादि

- ७.१.८ चलन चल्तीको मूल्य (प्रति इकाइ क्षेत्रफल)
- ७.१.९ मालपोतको न्युनतम मूल्य
- ७.१.१० यस अघि मुल्याङ्कन भएको, नभएको (भएको भए कहिले)
- ७.१.११ Field Measurement

७.२ घरको मूल्यांकनका आधारहरू

- ७.२.१ घरले सडक छोएको/नछोएको /छोएको भए कतातर्फ
- ७.२.२ घरको मोहडा
- ७.२.३ छिमेकी वातावरण (Locality)
- ७.२.४ निर्माण लागत
- ७.२.५ निर्माण सामग्री
- ७.२.६ रंगरोगन
- ७.२.७ सजावट सामग्री
- ७.२.८ Field Measurement
- ७.२.९ Building Look-up (Elevation)
- ७.२.१० भूकम्प प्रतिरोध मापदण्ड पालना भए/नभएको
- ७.२.११ तलाको उचाई
- ७.२.१२ Detail Drawing को आधार
- ७.२.१३ Toilet/Bathroom/Swimming Pool
- ७.२.१४ Depreciation
- ७.२.१५ उपलब्ध सुविधाहरू

८. विभिन्न विषयको भार (Weights of Different Entity)

८.१ जग्गा – कृषि क्षेत्र (५० अंक)

८.१.१ सिचाई सुविधा- १०	अंक
अ) अटुट सिचाई सुविधा भएको	१०
आ) आंशिक सिचाई सुविधा भएको	७
इ) आकासे पानीमा भर पर्नुपर्ने	३
ई) सुक्खा	१

८.१.२ वाटोको सुविधा- ८	अंक
अ) मूल सडक	८
आ) कच्ची सडक	६
इ) घोडेटो	४
ई) गोरेटो	२
उ) वाटो सुविधा नभएको	१

८.१.३ बाली- ४	अंक
अ) एक भन्दा बढी वाली लाग्ने	४
आ) एक वाली लाग्ने	२

८.१.४ माटोको प्रकार- १०	अंक
अ) असल मलिलो	१०
आ) दुमट	८
इ) धाप	५

ई) बलौटे	३
उ) ढुंग्यान	२

द.१.५ समुद्र सतहदेखि जग्गाको उचाई- ६	अंक
अ) समुद्र सतह देखि ५०० मिटर सम्म	६
आ) समुद्र सतह देखि ५०० मिटर भन्दा माथि १००० मिटर सम्म	५
इ) समुद्र सतह देखि १००० मिटर भन्दा माथि २००० मिटर सम्म	४
ई) समुद्र सतह देखि २००० मिटर भन्दा माथि ३००० मिटर सम्म	३
उ) समुद्र सतह देखि ३००० मिटर भन्दा माथि	१

द.१.६ कृषि बजार सुविधा - ४	अंक
अ) मिल, कृषि सामग्री बजार केन्द्र र किनमेल केन्द्र देखि ५ कि.मि. सम्म	४
आ) मिल, कृषि सामग्री बजार केन्द्र देखि ५ कि.मि. भन्दा बढी १० कि.मि. सम्म	२
इ) सो भन्दा माथि	०

द.१.७ जग्गाको वनावट- ८	अंक
अ) समतल $<5^0$	८
आ) टारी /गह्रा भएको	५
इ) भिरालो /गह्रा नभएको $>5^0$	३
ई) साह्रै भिरालो $>30^0$	१

द.२ जग्गा – व्यावसायिक तथा बसोबास क्षेत्र (५० अंक)

द.२.१ वाटोको सुविधा- १०	अंक
अ) मूल सडक	१०
आ) सहायक सडक	८
इ) शाखा सडक	६
ई) निकास सडक	४
उ) गल्ली वाटो	२
उ) गोरेटो	१
ए)GLD मा परेको	४
ऐ) वाटो सुविधा नभएको	०

द.२.२ पानीको सुविधा- ६	अंक
अ) व्यक्तिगत धारा सुविधा	६
आ) सार्वजनिक धारा सुविधा (किसिम र दूरी)	४
इ) प्राकृतिक श्रोत (खोला, इनार, कुवा, ट्यूबवेल)	
१) १ कि.मि. सम्म	३
२) १ किमि. भन्दा माथि ३ कि.मि. सम्म	१
३) ३ कि.मि. भन्दा टाढा	०

द.२.३ विद्युतको सुविधा-८	अंक
अ) अटुट सुविधा	
१) औद्योगिक	८
२) आंशिक औद्योगिक	६
आ) बसोबास क्षेत्र	
१) अटुट सुविधा	८
२) आंशिक सुविधा	६
इ) विद्युत सुविधा नभएको	०

८.२.४ प्रशासनिक क्षेत्रको सामीप्य - ६		अंक
अ) स्वास्थ्य	दूरी २ कि.मी. भित्र दूरी २ कि.मी. भन्दा बढी	२ ०
आ) शिक्षा	दूरी २ कि.मी. भित्र दूरी २ कि.मी. भन्दा बढी	२ ०
इ) प्रशासनिक	दूरी २ कि.मी. भित्र दूरी २ कि.मी. भन्दा बढी	२ ०

८.२.५ व्यापारीक क्षेत्रको सामीप्य - ६		अंक
अ) दैनिक उपभोग्य सामग्री आपूर्ति केन्द्र	दूरी १ कि.मी. भित्र दूरी १ कि.मी. भन्दा बढी ५ कि.मी. दूरी ५ कि.मी. भन्दा बढी	३ १ ०
आ) निर्माण सामग्री सहित अन्य डिपार्टमेन्ट स्टोर	दूरी १ कि.मी. भित्र दूरी १ कि.मी. भन्दा बढी ५ कि.मी. दूरी ५ कि.मी. भन्दा बढी	३ १ ०

द्रष्टव्यः काठमाडौं उपत्यका बाहेक अन्य क्षेत्रको लागि उपयुक्त ३ कि.मि. भित्र सम्मकोलाई मानिनेछ ।

८.२.६ यातायात सुविधा- ६		अंक
अ) सार्वजनिक यातायात सुविधा भएको		६
आ) आंशिक सुविधा भएको		३
इ) सुविधा नभएको		०
८.२.७ संचार सुविधा- २		अंक
अ) टेलिफोन सुविधा भएको (ल्याण्ड लाईन)		२
आ) नभएको		०

८.२.८ ढलको सुविधा- ४		अंक
अ) सार्वजनिक ढल सुविधा भएको		४
आ) ढल सुविधा नभएको		०

८.२.९ अस्थायी बसोवासको प्रकृति - २		अंक
अ) पूर्णकालीन		२
आ) अल्पकालीन		१

८.३ घर (१०० अंक)

घरमा भएका सुविधाहरू		अंक
८.३.१ घरको प्रकार- ५०	Frame Structure	५०
	Load bearing Structure	३०
८.३.२. सडक- ८	मूल सडक	८
	शाखा सडक	६
	निकाश सडक	४
	गल्ली वाटो	२
	गोरेटो	१
	वाटो सुविधा नभएको	०
८.३.३ भूकम्प प्रतिरोधात्मक डिजाईजन एवं निर्माण- २	भएको नभएको	२ ०

द.३.४ निर्माण सामग्री गुणस्तर (माटो, वालुवा, ढुंगा सिमेन्ट, डण्डी, ईटा, काठ P.V.C. अल्मोनियम, स्टील)- २	राम्रो सामान्य	२ १
द.३.५. रंग रोगन (भित्री, बाहिरी)- २	विशेष सामान्य रंग रोगन नभएको	२ १ ०
द.३.६. सजावट सामग्री- १	विशेष सजावट सामान्य सजावट	१ ०
द.३.७. तलाको उचाई- १	९' भन्दा माथी ९' भन्दा तल	१ ०
द.३.८ Approved. Detail Drawing को आधारमा निर्माण भएको वा नभएको - २	गरको भए नगरको भए	२ ०
द.३.९. Toilet/Bath room/swimming pool- ३	सवै तलामा एवं कोठमा विशेष फिटिंग प्रत्येक तलामा T/B भएमा सामान्य अपर्याप्त T/B भएमा	३ २ १
द.३.१०. मोहडा- २	पाहाडमा दक्षिण पुर्व उत्तर पश्चिम तराईमा उत्तर पुर्व दक्षिण पश्चिम	२ १ २ १
द.३.११. Building Lookup- १	आकर्षक सामान्य	१ ०
द.३.१२. Location- २	राम्रो नराम्रो	२ १
द.३.१३. बिजुली- २	Concealed wiring Surface wiring	२ १
द.३.१४. ढल / सेप्टिक ट्यांक- ३	जोडेको नभएको	३ ०
द.३.१५. टेलिफोन- १	भएको नभएको	१ ०
द.३.१६. खानेपानी - २	लाइन जोडिई ब्यविस्थत भएको लाइन जोडिई ब्यविस्थत नभएको लाइन नजोडिएको	२ १ ०
द.३.१७.स्कुल/कलेज/हस्पिटल/ब्यपारिक केन्द्रको दुरी- २	२ कि.मि. भन्दा कम २ कि.मि. भन्दा बढी	२ १
द.३.१८. प्रदूषण- २	नभएकोमा भएकोमा	२ ०
द.३.१९. घरको प्रयोजन- ३	आवास औद्योगिक व्यवसायिक	१ २ ३
द.३.२०. घरबाट आय आर्जन - १	भएको नभएको	१ ०
द.१.३.२१. घर वा सम्पति प्राकृतिक जोखिम क्षेत्रमा - २	भएको नभएको	० २
द.३.२२. घरको हालको भौतिक अवस्था- ३	सहि अवस्थामा भुईं/गारो सामान्य चर्किएको	३ १

	असामान्य रूपमा चिरा परेको	०
८.३.२३. भवन आचार संहिता - १	Set back FAR Design	१ १ १

नोट :- Weight को पूर्णांक ५० लाई प्रतिशतमा लैजादा X २ गरी प्रतिशतमा लगिने छ

९. मूल्यांकन विधी (Valuation Approach)

माथि उल्लेखित अङ्कको आधारमा देहायको क्षेत्रको घर/जग्गालाई देहाय बमोजिम वर्गीकरण गरिनेछ ।

९.१ जग्गा :- कृषि क्षेत्र	वर्ग
९.१.१- ४६ अङ्क देखि ५० अङ्कसम्म	क
९.१.२- ३६ अङ्क देखि ४५ अङ्कसम्म	ख
९.१.३- २६ अङ्क देखि ३५ अङ्कसम्म	ग
९.१.४- १६ अङ्क देखि २५ अङ्कसम्म	घ
९.१.५- १ अङ्क देखि १५ अङ्कसम्म	ङ

९.२ जग्गा :- व्यावसायिक तथा बसोवास क्षेत्र	वर्ग
९.२.१- ४१ अङ्क देखि ५० अङ्कसम्म	क
९.२.२- ३१ अङ्क देखि ४० अङ्कसम्म	ख
९.२.३- २१ अङ्क देखि ३० अङ्कसम्म	ग
९.२.४- ११ अङ्क देखि २० अङ्कसम्म	घ
९.२.५- १ अङ्क देखि १० अङ्कसम्म	ङ

९.३ घर -	वर्ग
९.३.१- ८५ अङ्क देखि १०० अङ्कसम्म	क
९.३.२- ७१ अङ्क देखि ८५ अङ्कसम्म	ख
९.३.३- ५६ अङ्क देखि ७० अङ्कसम्म	ग
९.३.४- ४० अङ्क देखि ५५ अङ्कसम्म	घ

१०. भार अनुसारले मूल्यांकन (Valuation based on weights)

१०.१ जग्गा - कृषि क्षेत्र

वर्ग	चलन चल्तिको मूल्य	चलन चल्तिको मूल्यको प्रतिशत	मालपोतको मूल्यांकनको प्रतिशत	मालपोतको मूल्यांकन
क	X	१०० प्रतिशतले	२० प्रतिशतले	A
ख	X	८० प्रतिशतले	४० प्रतिशतले	A
ग	X	६० प्रतिशतले	६० प्रतिशतले	A
घ	X	४० प्रतिशतले	८० प्रतिशतले	A
ङ	X	२० प्रतिशतले	१०० प्रतिशतले	A

१०.२ जग्गा - व्यवसायिक तथा बसोवास क्षेत्र

वर्ग	चलन चल्तिको मूल्य	चलन चल्तिको मूल्यको प्रतिशत	मालपोतको मूल्यांकनको प्रतिशत	मालपोतको मूल्यांकन
क	X	१०० प्रतिशतले	२० प्रतिशतले	A
ख	X	८० प्रतिशतले	४० प्रतिशतले	A
ग	X	६० प्रतिशतले	६० प्रतिशतले	A
घ	X	४० प्रतिशतले	८० प्रतिशतले	A
ङ	X	२० प्रतिशतले	१०० प्रतिशतले	A

१०.३ घर

वर्ग	इस्टिमेटेड मूल्य	ह्रास कट्टी %	सिफारिस मूल्य	कैफियत
क	Y	N % of y	Y - N % of y	
ख	Y	N % of y	Y - N % of y	
ग	Y	N % of y	Y - N % of y	
घ	Y	N % of y	Y - N % of y	

N को अर्थ Value of depression in percentage.

१०.४ मूल्यांकन अङ्क (रुपयाँमा)

१०.४.१	जग्गाको		कैफियत
१०.४.२	घरको		कैफियत
१०.४.३	अन्यको		कैफियत
१०.४.४	जम्मा		कैफियत

बिबरण तयार गर्ने तथा प्रमाणित गर्ने:-

बिबरण तयार गर्ने

बिबरण प्रमाणित गर्ने

जग्गा देखाउने :-

जग्गा नापी गर्ने :-

फिल्ड निरिक्षण मिति:-

प्रतिवेदन प्रस्तुत मिति:-

११. द्रष्टव्य : चलन चल्तीको मूल्य समेत विविध

११.१.जग्गाको चलनचल्ती भन्नाले बजार भाउ बुझदाको मूल्यलाई र घरको चलनचल्ती भन्नाले हाल उक्त घर निर्माण गर्दा प्रति वर्ग फिट त्यस्तै प्रकारको घर निर्माण गर्दा ठेकेदारले पाउने मूल्यले सबै तलाको पुरा क्षेत्रफललाई गुणन गरी निकाल्नु पर्ने वा इन्जिनियरको Specification अनुसारको format develop गरी cost निकाल्ने वा इन्जिनियरले Standard format develop गरी निकालेको मूल्यलाई लिनु पर्छ ।

११.२.जग्गाको मूल्याङ्कन अङ्क कायम गर्दा आवश्यकता अनुसार मालपोतको न्यूनतम मूल्यांकनलाई आधार लिई २० देखि ४० प्रतिशत सम्मको Weight दिई हिसाव गर्न सकिने छ ।

११.३.सडक (बाटो) को सुविधा हिसाव गर्दा १८ मिटर + १० प्रसित भन्दा कम लम्बाई (Depth) भएसम्मको लामो जग्गा भएमा सो सडक (बाटो) को सुविधा हिसाव गर्ने र १८ मिटर + १० प्रसित भन्दा बढी लम्बाई (Depth) भएको जग्गा भएमा १८ मिटर सम्म सो बाटोको हिसावले र सो भन्दा बढिमा बाटो नभएको सरह मानी मूल्यांकन गरिने छ ।

११.४.घरको Depression कट्टा गर्दा देहाए अनुसार गरिने छ ।

(३.१) पहिलो ५ वर्ष सम्म	कट्टा नगर्ने	०.०%
(३.२) ५ - १० वर्ष सम्म	प्रति वर्ष ०.५० % ले	२.५%
(३.३) ११ - २० वर्ष सम्म	प्रति वर्ष ०.७५ % ले	७.५%
(३.४) २१ - ४० वर्ष सम्म	प्रति वर्ष १.०० % ले	२०.०%
(३.५) ४१ - ८० वर्ष सम्म	प्रति वर्ष १.५० % ले	६०.०%
	जम्मा	९०.०%
	८० वर्ष पछि Scrap Value	१०.०%

११.५ Plant and Machinery को Valuation को लागि छुट्टै Format तयार गरिनेछ ।

१२. मूल्यांकन पतिवेदन प्रस्तुत गर्दाको विषय सूची (Table of Content) निम्न अनुसार हुनेछ ।

विषय सूची (Table of Content)

१	सारांश	Executive Summary	पेज नं
२	सेवा ग्राहीको विवरण	Description of client	
३	घर/जग्गा धनीसँगको विवरण	Identification of property owner	
४	जग्गा तथा लिखत को विवरण	Description of Land & Land Documents	
५	भवनको विवरण	Description of Building	
६	सुविधाको विवरण	Description of Utilities and Services	
७	संपत्ति मूल्यांकनमा असरपार्ने कारकहरू	Factors affecting property valuation	
८	मूल्यांकनको आधारहरू	Basis of Valuation	
९	विभिन्न इकाइको भार	Weights for different entities	
१०	मूल्यांकन विधि	Valuation Approach	
११	भार अनुसारको मूल्यांकन	Valuation based on weights	
१२	मूल्यांकनकर्ताको राय	Valuers' opinion	
१३	मूल्यांकनकर्ताको प्रमाणपत्र	Certificat/s of Valuer	
१४	संलग्न कागजातहरू	Attached documents	