



भ्यालुयर्स

# समाशिका

२०७९





This is to certify that

***Nepal Valuers Association***

is a member of

**the International Valuation Standards Council**

and, as such, adheres to the objectives of the IVSC  
by supporting the development, adoption and implementation  
of the International Valuation Standards  
and the development of the valuation profession globally

September 2020  
Date of admission

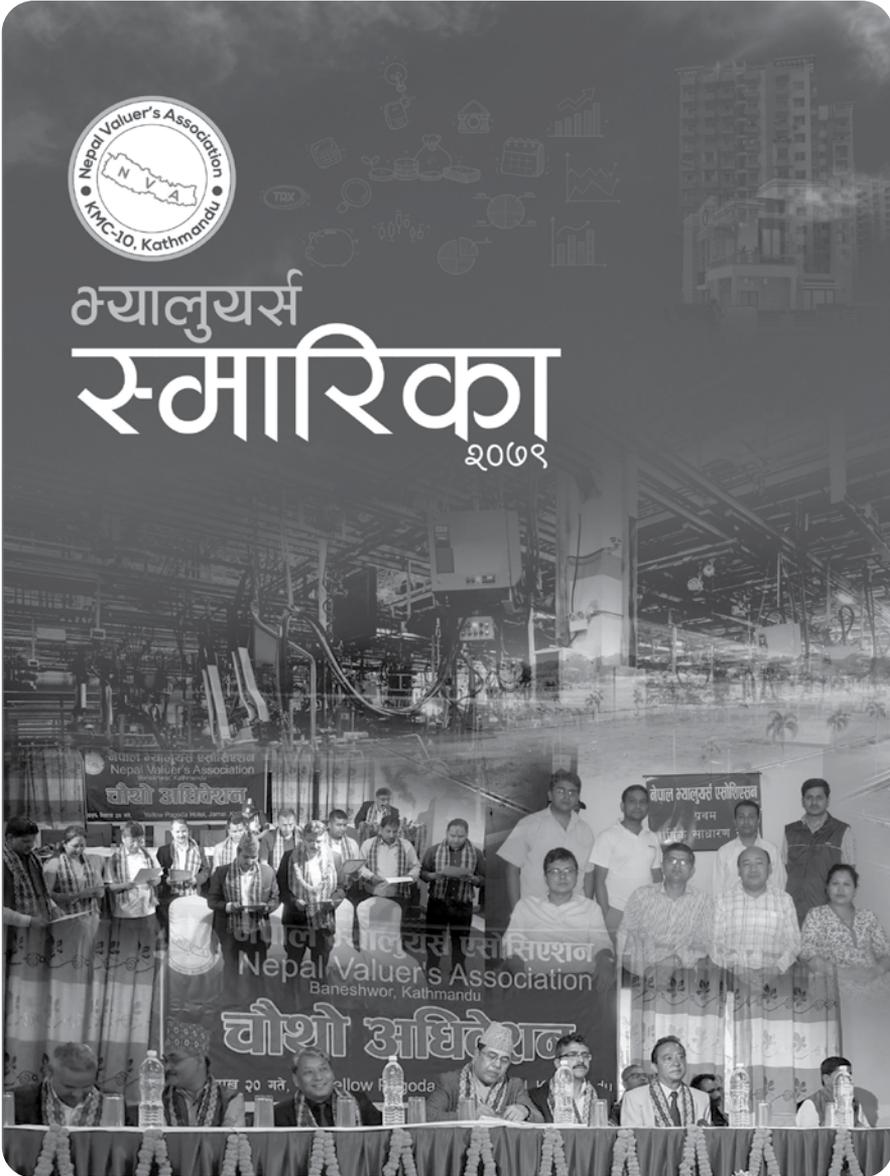
A handwritten signature in dark ink that reads "Nick Talbot".

**Nicholas Talbot**  
Chief Executive Officer, IVSC



# भ्यालुयर्स समारिका

२०७९



# भ्यालुयर्स स्मारीका २०७९

---

संयोजक : ई. दिनेश कुमार पाठक  
सदस्य : ई. संजय कुमार महतो  
सदस्य : ई. अमित थकाली  
अतिथि सम्पादक : कृष्ण आचार्य

प्रकाशक : नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन  
बानेश्वर काठमाडौं

डिजाइन/मुद्रण : गजेन्द्र चालिसे  
क्रियटिभ आइडियाज, काठमाडौं, ९८५१२१९२२८

प्रकाशन प्रति : १५००/-

सर्वाधिकार © : प्रकाशकमा

मुल्य : रु. ५०००/-

ISBN : 978-9937-1-3083-7

यस पुस्तकको कुनै अंश वा पूरै पुस्तक कुनै पनि माध्यमद्वारा पुनरुत्पादन गर्न पाइने छैन ।

---

## Valuers' Smarika 2079

## वर्तमान केन्द्रीय कार्यासमिति



अध्यक्ष-ई. ऋषि कोइराला



ब.उपाध्यक्ष-ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई



उपाध्यक्ष-आ. लैला श्रेष्ठ



उपाध्यक्ष-ई. जिवन अर्याल



महासचिव-ई. मुक्ति पाण्डे



सचिव-ई. दिनेश कुमार पाठक



कोषाध्यक्ष-ई. विकाश बाजले



सदस्य-ई. संजय कुमार महतो



सदस्य-ई. सुभाष जोशी



सदस्य-ई. अमित थकाली



सदस्य-ई. प्रविण सिंह



सदस्य-ई. राम रतन यादव



सदस्य-ई. मनिष कर्ण

## तदर्थ समिति २०६८-०६९



अध्यक्ष : ई. बसन्त रमण रजौरे



उपाध्यक्ष : ई. अञ्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठ



उपाध्यक्ष : ई. असोक सिलवाल



महासचिव : ई. ऋषि कोइराला



सचिव : ई. संजय कुमार महतो



कोषाध्यक्ष : आ. लैला श्रेष्ठ



सदस्य : ई. दिपक बाबु कडेल



सदस्य : ई. राजेश बाबु पौडेल



सदस्य : ई. देवी प्रसाद भट्टराई

## प्रथम कार्यसमिति २०६९-०७१



उपाध्यक्ष : ई. अञ्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठ



उपाध्यक्ष : ई. असोक सिलवाल



महासचिव : ई. ऋषि कोइराला



सचिव : ई. संजय कुमार महतो



कोषाध्यक्ष : आ. लैला श्रेष्ठ



सदस्य : ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई



सदस्य : ई. मुक्ति पाण्डे



सदस्य : ई. शम्भू राज श्रेष्ठ

## दोस्रो केन्द्रीय कार्यासमिति २०७१-२०७३



अध्यक्ष - ई. दिपक बाबु कट्टेल



उपाध्यक्ष- ई. असोक सिलवाल



उपाध्यक्ष- ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई



सचिव  
ई. संजय कुमार महतो



महासचिव  
ई. ऋषि कोइराला



कोषाध्यक्ष  
आ. लैला श्रेष्ठ

### सदस्यहरु



ई. बाबुराम बराल



ई. मुक्ति पाण्डे



ई. जिवन अर्याल



ई. बलराम श्रेष्ठ



ई. बज्रमान सिंह थापा



ई. दिनेश कुमार पाठक



ई. विकाश वाग्ले



ई. ओम शर्मा



ई. राजेन्द्र कुमार श्रेष्ठ

## तेस्रो केन्द्रीय कार्यासमिति २०७३-०७५



अध्यक्ष-ई. त्रिषु कोइराला



उपाध्यक्ष-आ. लैला श्रेष्ठ



उपाध्यक्ष-ई. संजय कुमार महतो



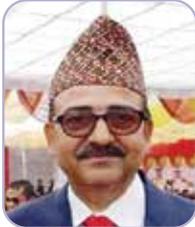
महासचिव ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई



सचिव-ई. मुक्ति पाण्डे



कोषाध्यक्ष-ई. विकास बाजले



सदस्य : ई. कृष्ण हरि पोखरेल



सदस्य-ई. सुभाष जोशी



सदस्य-ई. जिवन अर्याल



सदस्य-ई. रंजीत लालचन



सदस्य-ई. राजन कहरियाँ



सदस्य-ई. गोविन्द देव अधिकारी

## प्रदेश तथा च्याप्टर अध्यक्षहरू



अध्यक्ष (प्रदेश १)  
ई. आमोद राज आचार्य



अध्यक्ष (मधेश प्रदेश)  
ई. दिलिप कु.श्रीवास्तव



अध्यक्ष (गण्डकी प्रदेश)  
ई. राजेन्द्र लिटाल



अध्यक्ष (लुम्बिनी प्रदेश)  
ई. यमलाल पाण्डे



अध्यक्ष (सुदूरपश्चिम प्रदेश)  
ई. आस्कर चढौत



अध्यक्ष (मेची च्याप्टर)  
ई. रोसन सुवेदी



अध्यक्ष (वीरगञ्ज च्याप्टर)  
ई. मुन्नाकुमार सर्राफ



अध्यक्ष (चितवन च्याप्टर)  
ई. दिपेन्द्र कुमार श्रेष्ठ



अध्यक्ष (दाङ च्याप्टर)  
ई. रामधन श्रेष्ठ



अध्यक्ष (नेपालगञ्ज च्याप्टर)  
नरेश स्वौर



काठमाडौं, नेपाल

प्रधानमन्त्री

शुभकामना

धितो मूल्याङ्कनकर्ता इन्जिनियरहरूको छाता संगठनको रूपमा रहेको नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन (NVA) ले पाँचौं अधिवेशनको अवसरमा आफ्ना विविध विषयवस्तुहरूलाई समेटी स्मारिका प्रकाशन गर्न लागेकोमा खुशी लागेको छ।

नेपालमा घरजग्गा कारोबारका लागि धितो मूल्यांकन अत्यन्तै महत्वपूर्ण कार्य हो। लगानीमैत्री वातावरण निर्माणका लागि यो क्षेत्रले अहम भूमिका निर्वाह गर्दै आइरहेको छ। बैंक तथा वित्तीय संस्थाले मूल्याङ्कनकर्ता इन्जिनियरहरूलाई विश्वास गरेर अचल सम्पत्तिमा लगानी गरिरहेका छन् तसर्थ धितो मूल्याङ्कनकर्ता इन्जिनियरहरूको भूमिका र महत्वलाई विशेषरूपमा हेर्ने गरिएको छ।

सरकारले यस क्षेत्रलाई व्यवस्थित तथा मर्यादित बनाउनका लागि विभिन्न नीति नियमहरू बनाएको छ। एनभीएले पनि आफ्नो गाइडलाइन बनाएर धितो मूल्याङ्कनको अन्तर्राष्ट्रिय पद्धतिलाई अवलम्बन गर्न आवश्यक छ। धितो मूल्याङ्कनका क्रममा मूल्याङ्कनकर्ता र बैंक तथा वित्तीय संस्थाको तर्फबाट हुने कमी कमजोरीले यस क्षेत्रको गरिमा घटाउँने हुँदा यसतर्फ दुवै पक्षले विशेष ध्यान पुर्याउनुपर्ने खाँचो छ।

यस क्षेत्रका नयाँ सम्भावनाहरूको खोजी गर्न एसोसिएशनले विशेष जोड दिनु पर्दछ। यस क्षेत्रलाई सशक्त ढङ्गले अघि बढाउने कार्यमा मूल्याङ्कनकर्ता व्यवसायीहरूको आपसी पहल र ऐक्यबद्धता तथा सरकारले तय गरेका नीति नियमहरूको कार्यान्वयनमा सबैको ध्यान पुग्नु आवश्यक छ।

अन्त्यमा, प्रकाशन हुन लागेको स्मारिका सरोकारवाला सबैका लागि पठनीय र उपयोगी सामग्री हुने विश्वासका साथ एनभीएको यस पाँचौं महाधिवेशनबाट कुशल नेतृत्व चयन हुन सकोस् र आगामी दिनहरूमा यस क्षेत्रलाई अझ व्यवस्थित र मर्यादित बनाउँदै अघि बढोस् भन्ने कामनाका साथ अधिवेशनको सफलताको लागि शुभकामना व्यक्त गर्दछु।

जय नेपाल।

१५ मङ्सिर, २०७९

  
शरदहादुर देउवा





नेपाल सरकार

# अर्थ मन्त्रालय

मा. जनार्दन शर्मा 'प्रभाकर'  
अर्थमन्त्री



सिंहदरबार, काठमाडौं  
नेपाल

## शुभकामना

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन मूल्याङ्कन व्यवसायको सबलीकरण तथा प्रवर्द्धनको लागि मूल्याङ्कनकर्ताहरूको समूहद्वारा स्वेच्छिक रूपमा स्थापित संस्थाको रूपमा निरन्तर रूपमा क्रियाशिल भइरहेको छ। मूल्याङ्कन व्यवसायसँग सम्बन्धित मुद्दाहरूको सम्बोधनको लागि यसले सहजीकरणको भूमिका समेत खेल्दै आएको छ।

पछिल्लो समय बैंक तथा वित्तीय क्षेत्रमा धितो मूल्याङ्कनकर्ताहरूको महत्व र आवश्यकता बढ्दै गइरहेको छ। यस स्मारिकामा प्रकाशित सामग्रीहरूले यस क्षेत्र र संस्थाको गरिमा बढाउनेमा पनि विश्वस्थ छ। बैंक तथा वित्तीय क्षेत्रमा धितो मूल्याङ्कन गर्दा देखिने अवाञ्छित एवं अस्वस्थ क्रियाकलापको समेत यसले निराकरण गर्ने अपेक्षा गरेको छ।

यस क्षेत्रका नयाँ सम्भावनाहरूको खोजी गर्ने कार्यमा एसोसिएशनले पुऱ्याएको योगदानको सधैं कदर गर्दछु। साथै, आगामी दिनमा यस क्षेत्रलाई सशक्त ढङ्गले अघि बढाउने कार्यमा मूल्याङ्कनकर्ता व्यवसायीहरूको आपसी पहल र ऐक्यवद्धताले राज्यस्तरबाट तय भएका नीति नियमहरूको कार्यान्वयनमा पनि थप सहजता हुने र यस क्षेत्रमा देखिदै आएका विकृति एवं विसङ्गतिहरू न्यूनीकरण गर्न सहयोग पुग्नेमा समेत आशावादी छु।

अन्त्यमा, यस संस्थाले प्रकाशन गर्न लागेको स्मारिकाले संस्थाको गरिमा बढाउँदै तथ्यगत एवं वास्तविक सामग्री सङ्कलन तथा अद्यावधिक गर्ने कार्यमा अन्य निकायहरूलाई पनि थप ऊर्जा प्रदान गर्नेमा आशावादी हुँदै स्मारिका प्रकाशनको सफलताको हार्दिक शुभकामना व्यक्त गर्दछु।

जनार्दन शर्मा "प्रभाकर"

अर्थमन्त्री

८ मार्ग, २०७९





गभर्नर  
Governor

# नेपाल राष्ट्र बैंक NEPAL RASTRA BANK

केन्द्रीय कार्यालय  
बालुवाटार, काठमाडौं  
Central Office  
Baluwatar, Kathmandu

## शुभ-कामना

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनले नेपालको धितो मूल्याङ्कन क्षेत्रको अवस्था, विद्यमान व्यवस्था, यस क्षेत्रका सम्भावना, चुनौती, आगामी कार्यदिशा तथा संस्थाका गतिविधि लगायत सान्दर्भिक विषयलाई समेटी स्मारिका प्रकाशन गर्न लागेकोमा मलाई खुसी लागेको छ ।

बैंकिङ गतिविधिको प्रमुख क्रियाकलापको रूपमा रहेको कर्जा प्रवाह कार्यका लागि बैंक तथा वित्तीय संस्थाले सुरक्षणको प्रत्याभूति खोजेका हुन्छन् । सुरक्षणका लागि प्रयोग गरिने चल या अचल सम्पत्ति तथा परियोजनाको सही मूल्याङ्कनले संस्थाको सम्पत्तिको गुणस्तरमा प्रभाव पार्दछ । समग्रमा संस्थाहरूले कर्जाको सुरक्षणको लागि लिएको धितोले वित्तीय क्षेत्रको स्थायित्वलाई समेत आधार प्रदान गर्दछ । धितो मूल्याङ्कन यथार्थपरक नहुँदा बैंक तथा वित्तीय संस्था र समग्र वित्तीय प्रणालीमा बहुआयामिक नकारात्मक असर पार्ने भएकाले मूल्याङ्कनकर्ताहरू तटस्थ, इमानदार, व्यावसायिक हुनुका साथै पेसागत मूल्य मान्यतामा अडिग रही कार्यसम्पादन गर्नुपर्ने हुन्छ ।

नेपालका बैंक तथा वित्तीय संस्थाले स्वीकार गर्ने अधिकांश धितो भौगोलिक सुविधाको दृष्टिकोणले एकै प्रकृतिको नरहेको र पूर्वाधार विकासको अवस्था समान नरहेको हुँदा धितो मूल्याङ्कनमा केही चुनौतीहरू रहेका छन् । ग्रामीण एवम् दुर्गम क्षेत्रमा अझै पनि मूल्याङ्कनकर्ताको सहज उपलब्धता हुन सकेको छैन जसको कारण सर्वसाधारणले सहज रूपमा कर्जासेवा पाउन नसक्ने अवस्था रहेको छ । मूल्याङ्कनकर्ताहरूले चल अचल सम्पत्तिका साथै परियोजनाको मूल्याङ्कन गर्न आफ्नो क्षमता बढाउँदै जानुपर्ने देखिएको छ । नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनले यस क्षेत्रका समस्या समाधानमा सिर्जनात्मक सुझाव प्रदान गर्नुका साथै चुनौतीको सामना गर्न आफ्ना सदस्यबीचमा ज्ञान आदानप्रदान गर्ने कार्य गर्नु आवश्यक रहेको सन्दर्भमा प्रस्तुत स्मारिका प्रकाशनबाट सो कार्यमा सहयोग पुग्नुका साथै भ्यालुयर्सहरूको दीर्घकालीन हित अभिवृद्धि हुने अपेक्षा गरिएको छ । साथै, स्मारिका प्रकाशनबाट यस क्षेत्रका विकृति विसङ्गतिहरूलाई न्यूनीकरण गर्न सहयोग पुग्ने मैले विश्वास लिएको छु ।

अन्त्यमा, यस विशेषाङ्कमा समाविष्ट लेख रचना तथा सामग्री सरोकारवाला सबैका लागि बहु उपयोगी हुने विश्वासका साथ स्मारिका प्रकाशनको पूर्ण सफलताको कामना गर्दछु ।

(महा प्रसाद अधिकारी)





# नेपाल बैंकर्स संघ

## NEPAL BANKERS' ASSOCIATION

### शुभकामना

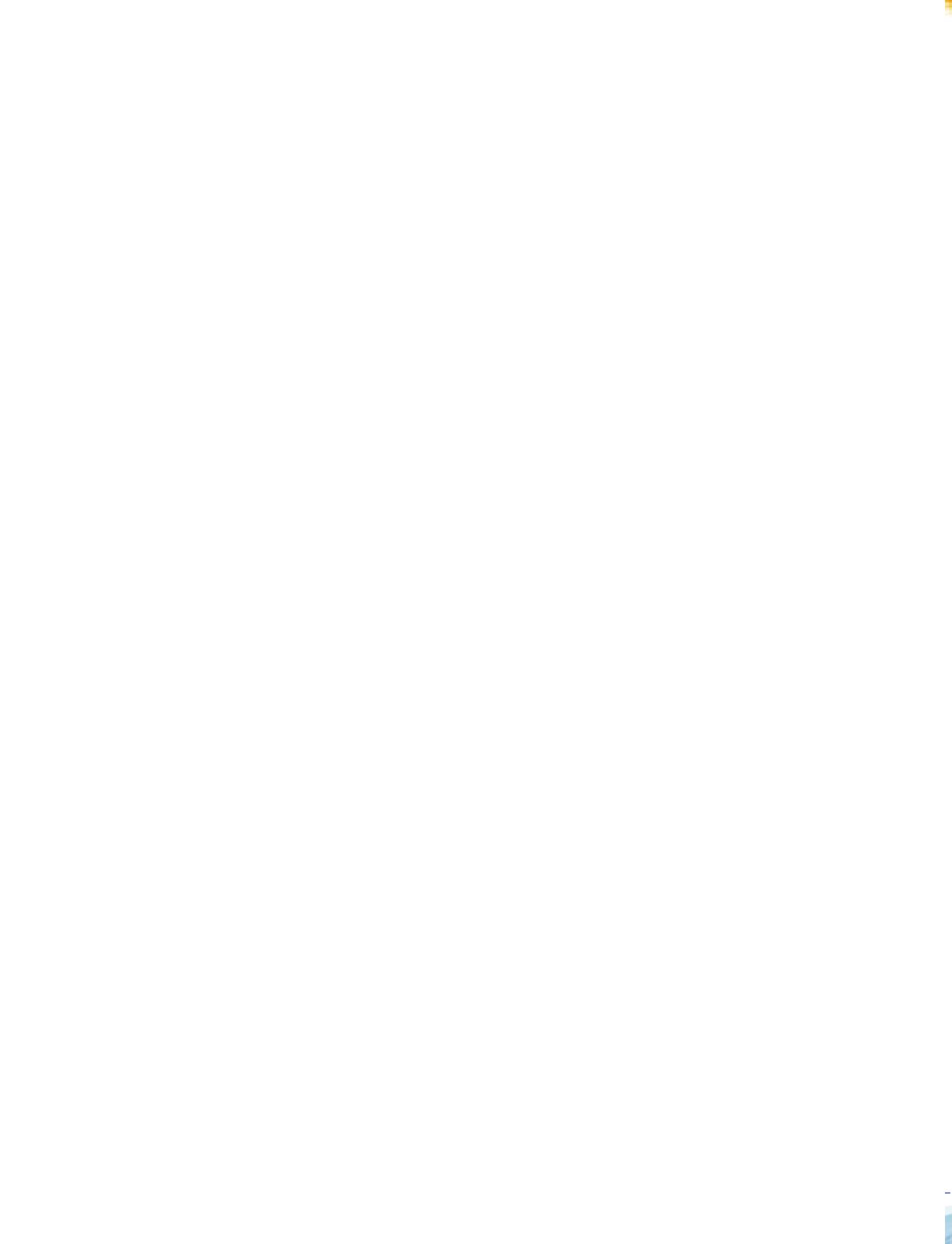
नेपालका मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरुको छाता संगठन नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले संस्थाको पहिलो कोशेलीको रूपमा स्मारिका प्रकाशन गर्न लागेको जानकारी पाउँदा हामीलाई खुसी लागेको छ ।

उक्त स्मारिकामा धितो मूल्यांकन क्षेत्रको अवस्था तथा यस क्षेत्रमा देखिएका समस्या/चुनौतीका साथै अन्य विविध लेखरचना, अनुसन्धान एवं संस्थागत सुशासनमा आधारित सामाग्रीहरु समावेश गरिएमा थप उपयोगी हुनेछ ।

आगामी दिनमा समेत स्मारिकाको निरन्तर प्रकाशनको कामना गर्दै यस्तो महत्वपूर्ण कार्यको लागि पहल गर्नुहुने सम्पूर्ण नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन टीमलाई हार्दिक शुभकामना प्रकट गर्दछु ।

अनिल कुमार उपाध्याय  
अध्यक्ष  
नेपाल बैंकर्स संघ







**DBAN**  
Development Bankers Association Nepal

च. नं. ०७९/०७९/८०

मिति: २०७९/०८/०१

### हार्दिक शुभकामना !

धितो मूल्याङ्कनकर्ताहरूको साझा संगठन भ्यालुयर्स एशोसियसनले स्मारिका प्रकाशन गर्न लागेको थाहा पाउदा हामीलाई खुशी लागेको छ ।

विश्वले सूचना र प्रविधिको क्षेत्रमा लामो फड्को मारेको छ । तर, हामीलाई अझै पनि वास्तविक खरिद/विक्री मूल्यमा सहज पहुँच छैन । त्यसैले, धितो स्थल वरपरका व्यक्तिहरूलाई सोधेर धितो मूल्याङ्कन गर्नुपर्ने बाध्यता कायमै रहेको छ ।

त्यस्तैगरी, खराब नियत भएका व्यक्तिहरूले गलत कागजात पेश गर्ने प्रवृत्ति पनि बढ्दै गएको घटनाक्रमले देखाएका छन् । त्यसैले, धितो मूल्याङ्कन गर्ने कार्य दिनानुदिन चुनौतिपूर्ण बन्दै गइरहेको हामीले अनुभव गरेका छौं ।

त्यसैले, यथार्थपरकरूपमा धितो मूल्याङ्कन गर्नका लागि ध्यान पुर्याउनु पर्ने विषयवस्तु उक्त स्मारिकामा समेटी धितो मूल्याङ्कन गर्ने पेशाकर्मीहरूलाई थप लाभान्वित गराउनु हुनेछ, भन्ने विश्वास हामीले लिएका छौं ।

धितो मूल्याङ्कनकर्ताहरूको व्यवसायिक विकास तथा हक हितको संरक्षण गर्नका लागि त्यस एशोसियसनले खेल्दै आएको भूमिकाको प्रशंसा गर्दै उत्तरोत्तर प्रगतिका लागि हार्दिक शुभकामना व्यक्त गर्दछौं ।

धन्यवाद !

*P. K. P. O. I.*

प्रद्युमन पोखरेल  
अध्यक्ष



Nyalma Marg, House No: 137,  
Gahana Pokhari 5, Hadigaun



+977-1-4439453



info@dban.com.np



www.dban.com.np



P.O. Box 21026





# नेपाल वित्तीय संस्था संघ

## Nepal Financial Institutions Association

च.नं. एनएफआईए ४६/०७९/८०

मिति: २०७९/०७/२९

### शुभकामना

वित्तीय क्षेत्रसँग प्रत्यक्ष सरोकार राख्ने धितो मूल्यांकनकर्ताहरूको साभ्ता संगठन नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले स्मारिका प्रकाशनको जमर्को गर्नु हामी सबैको लागि खुसिको कुरा हो ।

व्यवसायिक हकहितको अलावा यस क्षेत्रलाई संस्थागत र व्यवस्थित बनाउने कार्यमा त्यस संस्थाले निर्वाह गरेको भूमिका आफैमा महत्वपूर्ण छ । त्यस संस्थाले प्रकाशन गर्न लागेको स्मारिकाले संस्थाको गरिमा बढाउँदै तथ्यगत सामग्री संकलन तथा अद्यावधिक गर्ने कार्यमा अन्य निकायहरूलाई पनि थप उर्जा प्रदान गर्ने कार्यमा हामी आशावादी छौं ।

यहाँहरूको पहलले वित्तीय क्षेत्रमा पनि योगदान पुग्ने कार्यमा आशावादी रहदै यहाँहरूको प्रकाशनको लागि हार्दिक मंगलमय शुभकामना प्रकट गर्दछु ।



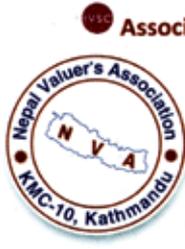
भवदीय,

(सरोज काजी तुलाधर)

अध्यक्ष

नेपाल वित्तीय संस्था संघ





Associate VPO of IVSC

Regd. No. : 790/068/069

**नेपाल भ्याल्यर्स एसोसिएशन**

**Nepal Valuer's Association**

Baneshwor, Kathmandu

E-mail: nepal.valuer@gmail.com

### शुभ कामना

नेपाल भ्याल्यर्स एसोसिएशनको स्थापनाको एघारौं वर्षको प्रवेशमा एवं पाँचौं अधिवेशन संघारमा धितो मूल्याङ्कन सम्बन्धि पेशागत दक्षतालाई अभिवृद्धि पुऱ्याउने उदशेयले प्रकाशन हुन लागेको स्मारिकाले कोशे ढुङ्गाकोरुपमा रहने कार्यले मलाई साह्रै हर्षित तुल्याएको छ ।

बैंक तथा वित्तिय संस्थाहरुमा राखिने धितोको मूल्याङ्कन हुदै आइरहेकोमा कार्यक्षेत्र विस्तार भई अदालतहरुमा राखिने धरौटी प्रयोजनकोलागि पनि मूल्याङ्कनकर्ताहरुको कार्यको मान्यताले नयाँ आयाम थप हुन पुगेको छ ।

नेपाल भ्याल्यर्स एसोसिएशनमा दुई कार्यकाल केन्द्रीय अध्यक्षको जिम्मेवारी निर्वाह गरि रहँदा पेशागत शिप एवं दक्षता अभिवृद्धिका कार्यक्रम थालनी हुनु एवं बैंक तथा वित्तिय संस्थाको मूल्याङ्कनकर्ताहरु प्रतिको बुझाई एवं धारणामा केहि हदसम्म सकारात्मक परिवर्तन ल्याउन सफल भएका छौं ।

केहि बैंकहरुको आन्तरिक व्यवस्थापनको कमजोरीको कारणले ऋणिको खराब कर्जामा मूल्याङ्कनकर्ता समेतलाई समेटेी कालोसूचि एवं बैकिङ्ग कसुर जस्ता कृयाकलापका विरुद्धमा सडक आन्दोलन समेत गर्नु परेको तितो अनुभव रहेको छ । उक्त आन्दोलनमा प्रिय साथीहरुको सहयोग अविस्मणिय रहने छ ।

मूल्याङ्कन कार्य निकै जटिल एवं प्राविधिक रहेकोले असल अभ्यास एवं अन्तराष्ट्रिय मापदण्ड तर्फ पनि फड्को मार्नु पर्ने हुन्छ ।

अन्त्यमा यस स्मारिका प्रकाशन जस्तो गहनकार्यमा अनवरतरुपमा खटिई सफल भूमिका निर्वाह गर्नु हुने सम्पूर्ण साथीहरु लगायत सम्पादनकार्यमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने साथीहरुमा धन्यवाद ज्ञापन गर्दै यस पूनितकार्यको निरन्तरतामा कुनै बाधा अडचन र अवरोध नआओस भन्ने शुभकामना व्यक्त गर्दछु अस्तु !



ई. ऋषि कोइराला

केन्द्रीय अध्यक्ष

नेपाल भ्याल्यर्स एसोसिएशन

मिति :- २०७९/०८/१२



**धितो** मूल्यांकन कार्यमा संलग्न इन्जिनियरहरूको हकहित र अधिकारका लागि नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको स्थापना भएको हो । २०६८ सालमा स्थापना भएको यस संस्थामा हाल ४ सय ९८ संस्थागत सदस्यहरू आबद्ध हुनुहुन्छ । हालसम्म देशभर १० वटा व्याप्टरहरू स्थापना भइसकेका छन् । अहिले संस्था आफ्नो पाँचौं महाधिवेशनको सङ्घारमा छ । पछिल्ला वर्षहरूमा संस्थाप्रति मूल्यांकनकर्ता, बैंक तथा वित्तीय संस्था र यससँग सम्बन्धित निकायले देखाएको प्रेम, सद्भाव र विश्वासका कारण हामी आज यो उचाइमा पुग्न सफल भएका हौं । स्मारिका प्रकाशन पनि त्यसकै एक प्रतिफल हो ।

मूल्यांकन क्षेत्रमा आवश्यक मापदण्ड र मूल्यांकन कार्य एकरूपताका लागि संस्थाले विशेष पहल गर्दै आइरहेको छ । मूल्यांकनकर्ता संगठित हुनसके भविष्यमा आउन सक्ने समस्या र चुनौतीको सामना र समाधान गर्न सकिन्छ भन्ने मान्यताका साथ संस्थाले मूल्यांकन क्षेत्रलाई व्यवस्थित गर्न र मूल्यांकनकर्तालाई सशक्त र जागरूक बनाउन सधैं तत्परता देखाएको छ । सोही कार्यमा थप सहजता हुने र हाम्रा दस्तावेजहरू पनि सुरक्षित हुने विश्वासका साथ हामीले स्मारिका प्रकाशनको जमर्को गरेका हौं । जुन अहिले तपाईंहरूको हातमा आइपुगेको छ ।

स्थापनाको छोटो अवधिमा नै संस्थाले आफ्नो सञ्जाल विस्तार तथा पहुँच स्थापनाका निम्ति जुन उचाइ हासिल गर्न सकेको छ, यो हामी सबै मूल्यांकनकर्ताका लागि ठूलो उपलब्धि हो । संस्थाले मूल्यांकनकर्ताका समस्याहरू न्यूनीकरणमा पनि ठूलो सफलता हासिल गर्न सकेको हामीले महशुस गरेका छौं । संगठन जति बलियो हुन्छ, मूल्यांकनकर्ताहरू पनि त्यति नै बलियो हुँदै जान्छन् भन्ने कुरा अहिले अधिकांश मूल्यांकनकर्ताले बुझिसक्नुभएको छ । यसको बलियो प्रमाणको रूपमा संस्थामा स्वैच्छिक रूपमा आबद्ध हुन चाहने सदस्यहरूको संख्या तथा विभिन्न गतिविधिहरू सञ्चालन गर्दा मूल्यांकनकर्ताहरूको उपस्थिति एवं संस्थाका अन्य गतिविधिहरू विस्तार हुँदै जानुलगायतलाई लिन सकिन्छ ।

पछिल्ला दिनहरूमा संस्थासँग अन्य सरोकारवाला एवं नियमनकारी निकायहरूले पनि थप समन्वयनकारी भूमिका निर्वाह गरिरहनुभएको छ । संस्थाको पहलकदमीले मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूका समस्या धेरै हदसम्म समाधान भएका पनि छन् । धितो मूल्यांकन क्षेत्रलाई व्यवस्थित र व्यावसायिक बनाउँदै यस क्षेत्रको गरिमा माथि उठाउन र उत्पन्न समस्यालाई छलफलको माध्यमबाट समाधान गर्न पहल गरेकै कारण यस संस्थाको महत्व दिनानुदिन बढिरहेको छ । धितो मूल्यांकन क्षेत्रमा रहेर काम गरिरहेका व्यक्तिको मान-प्रतिष्ठा बचाउन र समस्याबाट मुक्ति दिलाउन हामीले गरेको पहलका कारण पछिल्ला वर्षहरूमा मूल्यांकनकर्ताले उचित न्याय पाउँदै गएका छन् । आगामी दिनमा यस क्षेत्रलाई अझ व्यवस्थित र परिष्कृत बनाउँदै लैजानुपर्ने दायित्व पनि हामीसामु छ ।

यस क्षेत्रमा कतिपय अप्राविधिक व्यक्तिहरू पनि संलग्न छन् । नवप्रवेशीहरूले मूल्यांकनको क्रममा आउन सक्ने कठिनाइबारे पहिल्यै सचेत नहुँदा विभिन्न



ई. दिनेश कुमार पाठक

कष्ट र भन्कठहरु व्यहोर्नुपरेको छ । यस्ता समस्या समाधानका लागि नियमित रूपमा देशका विभिन्न ठाउँमा धितो मूल्यांकनसम्बन्धी तालिमहरू सञ्चालन भइरहेका छन् । त्यस्तै, संस्थाले व्यावसायिक हकहितमा केन्द्रित रही धितो मूल्यांकन मापदण्डमा एकरूपता ल्याउन र अन्तर्राष्ट्रिय स्ट्याण्डर्डबमोजिम मूल्यांकन गर्ने परिपाटी बसाल्न सम्बन्धित निकायसँग पहल गरिरहेको छ । अहिले हामीले जुन-जुन उपलब्धिहरू हासिल गरेका छौं, ती उपलब्धिहरू सबै मूल्यांकनकर्ताहरूको साथ एवं एसोसिएशनको निरन्तर पहलकै प्रतिफल हो । यसर्थ आगामी दिनमा पनि संस्थालाई अझ सक्रिय एवं सशक्त बनाउने कार्यमा यहाँहरू सबैको महत्वपूर्ण योगदान रहनेछ भन्ने कुरामा हामी विश्वस्त छौं ।

अहिलेसम्म हामीले जुन उपलब्धिहरू हासिल गरेका छौं, ती उपलब्धिहरूलाई बचाउँदै आगामी दिनमा नयाँ योजनासहित संस्थालाई अघि बढाउन जरुरी छ । हामीले निकै प्रतिकूल परिस्थितिबीच तय गरेको यात्रालाई अहिले जुन उचाइमा पुऱ्याउन सफल भएका छौं, यतिमा मात्रै हामी सन्तुष्ट रहन मिल्दैन । हाम्रो यात्रालाई आगामी दिनमा नयाँ तवरले अघि बढाउनुपर्ने आवश्यकता छ । यसका लागि हामीले अन्य सरोकारवाला निकायहरूसँग सहकार्य र छलफल गर्दै मूल्यांकनकर्ताको हकहित तथा सामाजिक दायित्वका लागि समेत पाइलाहरू अघि बढाउने प्रयत्न गरेका छौं । यस क्षेत्रलाई समष्टिगत रूपमा व्यवस्थित बनाउँदै लैजाने कार्यमा मूल्यांकनकर्ताको अलावा सबैले आ-आफ्नो क्षेत्रबाट प्रभावकारी तवरले भूमिका निर्वाह गरिरहनुभएको छ र यो सहकार्य निरन्तर कायम रहिरहनेछ भन्नेमा हामी आशावादी छौं ।

अन्त्यमा, सबै मूल्यांकनकर्ता सदस्यहरूलाई एकत्रित गर्दै लैजाने र मूल्यांकन क्षेत्रका विविध विषय समेटेर यस क्षेत्रका सूचना तथा जानकारी सबैमाभ पुऱ्याउने संस्थाको योजनाबमोजिम हामीले स्मारिका प्रकाशन गरी यहाँहरूमाभ परिकएका छौं । स्मारिकामा समेटिएका विषयवस्तुले संस्थाबारे थप स्पष्ट हुनमात्र नभएर यस क्षेत्रसँग सम्बन्धित विषयमा नयाँ ज्ञान, जानकारी, सूचनासमेत उपलब्ध गराउनेछ भन्नेमा हामी विश्वस्त छौं । साथै यस स्मारिकामा समेटिएका विषयवस्तुले धितो मूल्यांकनकर्ताहरूलाई मात्र नभई अन्य सरोकारवाला निकायहरूलाई पनि तथ्यगत सूचना प्रवाहमा महत्वपूर्ण योगदान मिलोस् भन्ने हाम्रो उद्देश्य हो ।

मेरो संयोजकत्वमा प्रकाशित यस स्मारिका प्रकाशन कार्यमा प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रूपमा लेख, रचना, जानकारी, अनुभव, सूचना एवं विज्ञापनहरू उपलब्ध गराई सहयोग पुऱ्याउनुहुने सबै महानुभावहरूमा म हार्दिक आभार व्यक्त गर्दछु । संस्थाको पहलमा पहिलो प्रकाशन भएको हुनाले यस स्मारिकामा केही कमीकमजोरी अवश्य हुनसक्छन्, त्यसमा क्षमाप्रार्थी रहँदै यहाँहरूको रचनात्मक प्रतिक्रियाको अपेक्षा गर्दछु । यहाँहरूको उचित सल्लाह, सुभाव र प्रतिक्रियाले हाम्रा आगामी प्रकाशनहरूमा सुधार ल्याउन विशेष मद्दत मिलेमा पनि म विश्वस्त छु ।



**दिनेश कुमार पाठक**

संयोजक, प्रकाशन समिति

# विषयसूची

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन : हिजो र आज - ई. ऋषि कोइराला	- २७
धितो मूल्यांकन गर्ने कानून खोई ? - ई. बसन्तरमण रजौरे	- ३१
हाम्रो अस्तित्व स्वीकारेको दिन... - ई. अञ्जलि कुमार देवजु श्रेष्ठ	- ३३
कानुनी पक्ष हेर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको होइन - दिपेन्द्र क्षेत्री	- ३५
आचरण शुद्धिकरण आवश्यक छ - अजलराज भट्टराई	- ३९
बैंकिङ कसुररूपी डण्डाले मूल्यांकनकर्तामाथि प्रहार - नारायण प्रसाद कोइराला	- ४१
अरु कसैले गरेको बदमासीको भागेदार मूल्यांकनकर्ता हुनु हुँदैन - गोविन्द ढकाल	- ४५
नैतिकताको कमी र पेशाप्रतिको गैरजिम्मेवारीका कारण द्वन्द्व उत्पन्न भइरहेको छ - सरोजकाजी तुलाधर	- ४९
राष्ट्र बैंकले स्पष्ट नीति कहिले ल्याउने ? - ई. सकलदेव सुतियार	- ५३
नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन: अवसर र चुनौती - ई. अशोक सिलवाल	- ५५
पोखराको धितो मूल्यांकन : बजार छ, संवेदनशिलता छैन - आ. बाबुराम बराल	- ५७
मूल्यांकनकर्ता यसरी पर्छन् समस्यामा	- ६१
मूल्यांकनकर्ताका समस्या र समाधानका उपाय - ई. शैलेन्द्र प्रसाद श्रेष्ठ	- ६३
बैंकको रिस्क मूल्यांकनकर्ताले लिनु परिरहेको छ - ई.सञ्जिवराज भण्डारी	- ६९

कमजोरी मालपोतको, जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताको ?	- ७३
धितो मूल्याङ्कन कार्यका चुनौती तथा समाधानका उपाय - ई. मुक्ति पाण्डे	- ७५
राज्यले जिम्मेवारी बहन नगरेको क्षेत्र - ई. प्रशान्तकुमार कोइराला	- ७७
सुधारोन्मुख नेपालको धितो मूल्यांकन क्षेत्र - ई. संजय कुमार महतो	- ८१
<b>Challenges To Prepare A Credible Valuation Report in Nepal</b> - Er. Devendra K. Shrestha	- ८५
<b>Commercial Building Valuation and Data Collection</b> - Er. Narayan Timilsena	- ८९
<b>Valuation Fraud in Financial Institutions and Valuer's Role to Combat</b> - Sandip Kumar Deb	- ९७
<b>Introduction To Theory &amp; International Practice Of Fixed Asset Valuation Appropriate To Nepalese Context</b>	- १०५
<b>News</b>	- ११५
<b>Member List</b>	- १२५
<b>Committee</b>	- १४७
<b>Photographs</b>	- १५३
<b>Assest Valuation guidelines</b>	- १६६
<b>Code of Cunduct</b>	- १७९
पत्रपत्रिकामा एसोशिएसन्	- १८०



ई. ऋषि कोइराला  
अध्यक्ष

# नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन : हिजो र आज

ऋणीको सुरक्षणमा धितोबापत राखिने सम्पत्तिबाट तत्काल बैंकको ऋण असुल हुन नसक्ने अवस्था देखिएमा मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरलाई नै कालोसूचीमा राख्ने वा बैंकिङ कसुरजस्ता मुद्दा चलाइने विद्यमान नीतिगत व्यवस्थाका कारण मूल्यांकनकर्ता सदैव त्रासपूर्ण वातावरणमा रहेर काम गर्नुपर्ने अवस्था छ ।

नेपालमा धितो मूल्यांकन क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउँदै लैजाने र यस क्षेत्रमा संलग्न सबै मूल्यांकनकर्तालाई संगठित हुनुपर्ने आवश्यकता महशुस भएसँगै मूल्यांकनकर्ताको व्यावसायिक हकहितका लागि काम गर्ने साभा संस्थाको आवश्यकता देखियो । फलस्वरूप यस क्षेत्रमा संलग्न केही व्यक्तिहरूको सक्रियतामा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन नामक संस्थाको परिकल्पना गरिएको हो । सर्वप्रथम धितो मूल्यांकन क्षेत्रमा संलग्न केही व्यक्तिहरू आपसमा संगठित भएर तदर्थ समिति गठन भएसँगै संस्थालाई विधिवत् रूपमा अधि बढाउन सहज भयो । पहिलो कार्य समितिदेखि हाल (चौथो) सम्म म यस संस्थामा रहेर काम गरिरहेको छु । त्यसैले संस्थाको विकासक्रम, यसका उपलब्धि र चुनौतीहरूलाई नजिकबाट निकाल्ने अवसर पाएको छु । मेरा यिनै अनुभवका आधारमा म संस्थाको हिजो र आजको अवस्थाबारे केही कुरा राख्न गइरहेको छु ।

## संस्थाको पृष्ठभूमि र विकासक्रम

यस संस्थाको तदर्थ समितिको स्थापना २०६८ साल माघ २३ गते भएको हो । बसन्तरमण रजौरेको अध्यक्षतामा तदर्थ समिति स्थापना भएको ६ महिनाभित्र नै प्रथम अधिवेशन सम्पन्न भई नयाँ कार्यसमिति गठन गरियो । २०६९ श्रावण २० मा अन्जनीकुमार देवजु श्रेष्ठको अध्यक्षतामा गठन भएको प्रथम केन्द्रीय कार्यसमिति २०७० चैत्र २९ मा बाबुराम पोखरेलको अध्यक्षतामा पोखरा च्याप्टर र आमोदराज आचार्यको अध्यक्षतामा पूर्वाञ्चल च्याप्टर गठन गर्न सफल रहयो ।

संस्थाको केन्द्रीय कार्यसमितिको दोस्रो अधिवेशन २०७१

श्रावण २० मा सम्पन्न भयो । उक्त अधिवेशनबाट दिपकबाबु कँडेलको अध्यक्षतामा नयाँ कार्यसमिति गठन गरियो । उक्त कार्यसमितिले ईश्वरीप्रसाद कँडेलको अध्यक्षतामा चितवन च्याप्टर र शैलेन्द्रप्रसाद श्रेष्ठको अध्यक्षतामा लुम्बिनी च्याप्टर गठन गर्न सफल भयो । संस्थाको तेस्रो केन्द्रीय अधिवेशन २०७३ फागुन १२ मा सम्पन्न भई मेरो अध्यक्षतामा नयाँ कार्यसमिति गठन भयो । उक्त कार्यसमितिले जनकपुर, वीरगञ्ज र धनगढी च्याप्टर क्रमशः दिलिपकुमार श्रीवास्तव, मुन्नाकुमार सरफ र भाष्कर चटौतको अध्यक्षतामा गठन गर्न सफल रहयो ।

यसैगरी चौथो अधिवेशन २०७६ वैशाख २० मा सम्पन्न भयो । यस अधिवेशनबाट केन्द्रीय अध्यक्षको भूमिकामा पुनः म नै दोहोरिएँ । हालसम्म कायम रहेको यस कार्यसमितिले रामधन श्रेष्ठको अध्यक्षतामा दाङ च्याप्टर र नरेश स्वारको अध्यक्षतामा नेपालगञ्ज च्याप्टर गठन गर्नुको साथै देशका विभिन्न क्षेत्रमा रहेर मूल्यांकनकर्ताको रूपमा काम गरिरहेका इन्जिनियरहरूलाई लक्षित गरी स्थिर सम्पत्तिको मूल्यांकनसम्बन्धी प्रशिक्षणमूलक कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्ने कार्यलाई विशेष चासोको साथ अगाडि बढाइरहेको छ ।

## संस्थाका उपलब्धिहरू

२०६८ माघ २३ मा तदर्थ समितिको रूपमा संस्थागत पहल अधि बढेसँगै संस्थाका विविध गतिविधिको पनि सुरुवात भएको हो । तदर्थ समितिले राष्ट्रिय दैनिक पत्रिकामा संस्था दर्ताको जानकारीसहित विज्ञप्ति निकाल्ने, सदस्यता प्रदान गर्ने, कोठा भाडामा

लिई संस्थागत तवरले कामकारबाही अघि बढाउने लगायतका निर्णय गऱ्यो । तदर्थ समितिले करिब ६ महिनामा आफ्नो कार्यभार सम्पन्न गरी यस संस्थालाई पूर्वपरिकल्पनाबमोजिम संस्थागत रूपमा अगाडि बढाउन सकिने अवस्था सृजना गरेपश्चात् २०६९ श्रावणबाट पूर्ण केन्द्रीय कार्यसमिति गठन भयो । नयाँ कार्यसमितिलाई नेतृत्व हस्तान्तरण गरियो । पहिलो कार्य समितिले व्यावसायिक आचारसंहिता तथा कार्यविधि तयार गर्ने निर्णयबाहेक सदस्यहरूलाई सदस्यता प्रमाणपत्र प्रदान गर्ने, वित्तीय संस्थाहरूमा परिपत्र गर्ने, राष्ट्रिय वाणिज्य बैकमा मूल्यांकन कार्य आलोपालो गर्ने, यस क्षेत्रमा कार्यरत सम्पूर्ण मूल्यांकनकर्ताहरूलाई संस्थामा एकजुट हुन अपिल गर्ने, कन्सल्टेन्सीहरूका समस्या पहिचान गरी व्यावसायिक हकहित र सुरक्षाको पहल गर्ने, विधान संशोधन तथा सदस्यता शुल्क निर्धारणलगायतका महत्वपूर्ण निर्णय तथा कार्यहरू गर्न सफल रह्यो ।

दोस्रो कार्यसमितिले मूल्यांकनकर्ताका लागि राहत कोष खडा गर्ने, कार्यविधि तयार गर्ने, कार्यालयलाई व्यवस्थित रूपमा सञ्चालन गर्न आवश्यक आर्थिक स्रोत जुटाउनेलगायतका निर्णय गरी ती निर्णय कार्यान्वयनमा केन्द्रित रह्यो । यसैगरी विभिन्न बैक र मूल्यांकनकर्ताबीचको सम्बन्ध सुमधुर बनाउन काम गर्दा आइपर्ने समस्या र चुनौतीको पहिचान गरी समाधानका लागि द्विपक्षीय पहल गऱ्यो ।

तेस्रो अधिवेशनबाट निर्वाचित नयाँ कार्यसमितिले मूल्यांकन क्षेत्रका थुप्रै समस्या एवं चुनौतीहरू पहिचान गऱ्यो । नेपाल राष्ट्र बैक, नेपाल बैकर एसोसिएशनलगायतका सरोकारवाला निकायहरूलाई ध्यानाकर्षण गराउँदै विभिन्न सम्झौताहरू गरियो । नीतिगत अस्पष्टताको कारण व्यवसायीहरूले व्यहोर्नुपरेका समस्याहरूबारे नेपाल राष्ट्र बैकलाई बुझाउन संस्था सफल भयो । यसलाई व्यवस्थित बनाउन नेपाल राष्ट्र बैकले प्रभावकारी भूमिका निर्वाह गर्नुपर्नेबारे विशेष आग्रह गरियो । साथै, यो कार्यसमितिले नबिल बैकमा मूल्यांकनकर्ताको रूपमा काम गर्ने एक मूल्यांकनकर्तालाई बैकिङ कसुरमा जेल हालिएको विरोधमा आन्दोलन गऱ्यो । धितो मूल्यांकनमा मूल्यांकनकर्ता सर्वोपरी नहुँदा-नहुँदै पनि मूल्यांकनकर्तालाई नै दोषी बनाएर जेल पठाउने कार्यको विरोधस्वरूप तीन महिनासम्म नबिल बैकमा मूल्यांकनको काम बन्द गरियो भने तीन सयभन्दा धेरै इन्जिनियर गएर धर्ना दिइयो । पछि

एकखाले सहमति भयो । यसै कार्यसमितिले सेवा मस्यौदा सम्झौता (सर्भिस ड्राफ्ट एग्रीमेन्ट) मा समयसापेक्ष परिमार्जन, उक्त सम्झौता गरी सबै बैकमा अनिवार्य रूपमा लागू हुने व्यवस्था, अचल सम्पत्ति मूल्यांकन कार्यविधि तथा निर्देशिकाको लागि राष्ट्र बैकमा दबाव दिनेलगायतका कार्यक्रमसमेत अघि सान्यो ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको चौथो केन्द्रीय कार्यसमितिको अध्यक्षको भूमिका दोस्रो पटक मैले वहन गरेसँगै मूल्यांकन क्षेत्रमा काम गर्ने इन्जिनियरहरूको व्यावसायिक क्षमता अभिवृद्धिका लागि निरन्तर प्रशिक्षण प्रदान गर्ने कार्यमा संस्थाले महत्वपूर्ण उपलब्धि हासिल गरेको छ । संस्थामा आबद्ध हुने मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको संख्या दिनानुदिन बढिरहेको छ । उनीहरूको समस्या समाधानका लागि पनि एसोसिएशनले सम्बन्धित निकायमा पहल गरिदिएको छ । साथै, मूल्यांकनकर्तालाई एकजुट बनाएर अघि बढाउने काममा पनि धेरै हदसम्म एसोसिएशन सफल भएको छ । यस कार्यसमिति एसोसिएशन मातहत विभिन्न समितिहरू गठन गरी संस्थागत कार्यलाई तीव्र रूपमा अघि बढाउने काममा तल्लीन छ । मूल्यांकनकर्ताको पारिश्रमिक निर्धारण समिति, प्रकाशन-प्रसारण समिति, सभा-सम्मेलन तथा तालिम आयोजना समिति, मूल्यांकनको क्षेत्रमा देखिएका विवाद समाधान तथा सदस्यता विस्तारलगायतका विभिन्न समितिहरू गठन गरेर समितिको जिम्मेवारी र भूमिकाअनुसार काम भइरहेको छ । साथै, सल्लाहकार समितिसमेत गठन गरी संस्थाको कामलाई थप प्रभावकारी बनाउने कार्यमा एसोसिएशन लागिपरेको छ ।

### आगामी योजना

पछिल्लो समय देशैभर मूल्यांकन हुनसक्ने स्थिर सम्पत्तिको तथ्याङ्क सङ्कलन गर्ने र ती तथ्याङ्क वेबसाइट (सफ्टवेयर)मा अद्यावधिक गरी आवश्यकताबमोजिम सदस्य तथा अन्य सरोकारवाला निकायले उक्त आधिकारिक तथ्यांक प्रयोग गर्न पाउने गरी यस संस्थाले आफ्नो पहल अघि बढाएको छ । नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन र नेपाल बैकर्स एसोसिएशनबीच भएको 'सेवा मस्यौदा सम्झौता' अधिकांश सदस्य बैकहरूले कार्यान्वयन गरिसकेको भए पनि अझै केही बैकहरूमा उक्त सहमति परिपालना नभएको कारण आगामी दिनमा यस कार्यमा विशेष पहल गरिनेछ । विभिन्न समितिहरूले आफ्नो कार्यक्षेत्रमा

रहने गरी नयाँ कार्यक्रमहरू सञ्चालन गरी संस्थालाई अभि चलायमान बनाउँदै लैजाने, मूल्यांकनकर्ताको क्षमता अभिवृद्धिका लागि तालिम प्रदान गर्ने, संस्थागत सामाजिक उत्तरदायित्वमूलक गतिविधिहरूलाई पनि अधि बढाउँदै लैजाने लगायतका आगामी योजनाहरू संस्थाले अधि सारेको छ ।

मूल्यांकन क्षेत्रमा एकरूपता ल्याउन कार्यविधि बनाउन, मूल्यांकन रिपोर्टमा एकरूपता ल्याउन र नेपालमा पनि परिस्थितिअनुकूल अन्तर्राष्ट्रिय मूल्यांकन मापदण्ड बनाएर लागू गर्न एसोसिएशनले पहल गर्दै आइरहेको छ । सम्बन्धित निकायले पनि यसतर्फ सकारात्मक जवाफ दिएका छन् । तर, कार्यान्वयन भने हुन सकिरहेको छैन । अब एसोसिएशनले यी विषयलाई जोड-तोडका साथ उठाएर अधि बढ्ने रणनीति बनाएको छ । जसका लागि हामी हदैसम्म जान पनि तयार छौं । यस संस्थाको चौथो महाधिवेशनमा प्रस्तुत गरिएको वार्षिक तथा आर्थिक प्रगति प्रतिवेदनबाट संस्थाको विगत र आगामी कार्ययोजनाबारे थप जानकारी प्राप्त गर्न सकिनेछ ।

### समस्या र समाधान

धितो मूल्यांकन कार्य नेपालमा कुनै न कुनै रूपमा निकै लामो समयदेखि प्रचलनमा रहँदै आएको छ । यद्यपि अहिलेसम्म धितो मूल्यांकनका लागि स्पष्ट मापदण्ड, मूल्यांकनमा अपनाइने प्रचलित विधि र प्रक्रियाको अभाव एवं मूल्यांकनकर्तामा समेत आवश्यक ज्ञान र तालिमको अभाव लगायतका कारणले गर्दा मूल्यांकन कार्यमा एकरूपता ल्याउन कठिन छ । यसको साथै ऋणीको सुरक्षणमा धितोबापत राखिने सम्पत्तिबाट तत्काल बैकको ऋण असुल हुन नसक्ने अवस्था देखिएमा मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरलाई नै कालोसूचीमा राख्ने वा बैकिङ कसुरजस्ता मुद्दा चलाइने विद्यमान नीतिगत व्यवस्थाका कारण मूल्यांकनकर्ता सदैव त्रासपूर्ण वातावरणमा रहेर काम गर्नुपर्ने अवस्था छ । यसबाट कामको गुणस्तरमा उत्कृष्टता ल्याउन सम्भव नहुने कुरामा सरोकारवाला निकायले विशेष

चासो राख्नु जरूरी देखिन्छ । धितो मूल्यांकनका लागि बैकबाटै उपलब्ध गराइने कागजपत्रमा नै शंका गर्नुपर्ने अवस्था छ । साथै नेपाल सरकार मातहतका निकायले उपलब्ध गराउने चारकिल्लालगायतका कागजपत्रमा नै 'कुनै त्रुटि भेटिएमा'जस्ता वाक्यांशहरू उल्लेख भएको पाइन्छ । यसबाट सम्बन्धित बैक तथा अन्य सरोकारवाला सरकारी निकायहरूले पनि आफ्नो नोतर्फबाट निर्वाह गर्नुपर्ने भूमिका प्रभावकारी रूपमा निर्वाह गर्न नसकेको एवं आवश्यक तथ्याङ्कहरू अद्यावधिक हुन नसकेको स्पष्ट संकेत गर्छ । यसरी अन्य सरोकारवाला निकायहरूको कमजोरीको कारण कुनै समस्या सृजना भएको पाइए त्यसको दोषसमेत मूल्यांकनकर्ताले नै वहन गर्नुपर्ने स्थितिको कारण मूल्यांकनकर्ता निकै समस्यामा छन् । यसलाई व्यवस्थित गर्न सम्बन्धित कर्जा उपलब्ध गराउने बैक तथा वित्तीय संस्थामा रहने कानुनी विभागले नै उक्त कागजपत्र प्रमाणित गरेर मूल्यांकनकर्तालाई उपलब्ध गराउने व्यवस्था मिलाउनु जरूरी देखिन्छ । साथै अहिले विभिन्न नीतिगत व्यवस्था अस्पष्टसमेत रहँदै आएका छन् । त्यस्ता अस्पष्ट कुराहरूलाई संशोधन गरी सहज र स्पष्ट रूपमा परिभाषित हुनसक्ने व्यवस्थासहितका मापदण्ड र कार्यविधिका लागि हामीले नेपाल राष्ट्र बैकमा पटक-पटक आग्रह गरी मूल्यांकनकर्ताको काम, कर्तव्य र अधिकार स्पष्ट गरिदिन विशेष पहल गरेका छौं । आगामी दिनमा नेपाल राष्ट्र बैकले ल्याउने निर्देशिकाले मूल्यांकनकर्ताहरूको कार्यसम्पादनमा थप सहज बनाउने कुरामा हामी आशावादी छौं ।

अन्त्यमा, सबै मूल्यांकनकर्ताहरूले सम्बन्धित नीतिविधिमा नै रहेर धितो मूल्यांकन गरी यस क्षेत्रको गरिमालाई माथि उठाउन सहयोग गर्नुहुन मेरो अनुरोध छ । विधि र प्रक्रियाबमोजिम काम गर्दै जाने क्रममा कुनै समस्या आएको खण्डमा त्यसको समाधान गर्ने कार्यमा हामी निरन्तर लागि नै रहनेछौं । मूल्यांकन क्षेत्र व्यवस्थित बनेमात्र हामी सबैको भविष्य सुरक्षित हुनेमा सबै सदस्यहरू सुसूचित रहनुहुनेछ भन्नेमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन पूर्ण विश्वस्त छ ।

मिडियो  
हेर्नको लागि  
स्वयान  
जर्नुहोस्



**Er. Basant Raman Rajaure**  
(Founder Chairman of Valuator Association)  
Managing Director



**REEMA ASSOCIATE PVT. LTD.**

Jorpati, Kathmandu, Nepal

**Tel:** +977 01 4100208  
**Mobile:** 9851076130

**E-mail:**  
reema.asso@gmail.com

**Building, Construction, Designing, Planing,  
Estimation, Costing & Valuation**

**Er. Anjani Kumar D. Shrestha**  
M.E. (Civil) MBA (Project Management)  
Cell: 9851051790

**Director**



**Newyork Autocivil Counsultancy**

**(Engineers / Designer / Valuers)**

Samakhusi, Ranibari, kathmandu  
Email: anjanishrestha51@gmail.com

**Tel: 01 6206430**

# धितो मूल्यांकन गर्ने कानून खोई ?



ई. बसन्तरामण रजौरे  
संस्थापक अध्यक्ष

८० वर्ष अघिदेखि बैकिङ कार्य सुरु भएको नेपालमा नेपाल राष्ट्र बैंकको स्थापना भएको ६४ वर्ष पूरा भइसकेको छ । नेपालमा बैकिङ गतिविधिहरू सुरु भएको यति लामो अवधि भए पनि यस अन्तरालमा धितो मूल्यांकन गर्ने आधारहरू तय गर्न नसक्नु राष्ट्र बैंकको सबैभन्दा ठूलो कमजोरी हो ।

नेपालमा बैंकहरूले धितोको आधारमा ऋण दिन थालेको चार दशक नाघिसक्यो । तर धितो मूल्यांकन गर्ने कानून भने अहिलेसम्म बन्नसकेको छैन । जसको प्रत्यक्ष असर बैंक, मूल्यांकनकर्ता र सेवाग्राहीलाई परिरहेको छ । 'नेपाल राष्ट्र बैंक ऐन, २०५८' मा धितोमा राखिने सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्नुपर्ने विषय मात्र उल्लेख गरिएको छ । धितो मूल्यांकनका आधारहरू के-के हुनुपर्ने हो भनेर स्पष्ट रूपमा खुलाइएको छैन । जसले गर्दा धितो मूल्यांकन क्षेत्र विधि र प्रक्रियाअनुसार चल्नसकेको छैन । मूल्यांकनको निश्चित व्यवस्था नहुँदा मूल्यांकन प्रणालीमा समस्या उत्पन्न भइरहेको छ । बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले

पनि मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले मूल्यांकन गरेर तय गरेको मूल्यका आधारमा मात्र कर्जा दिँदै आइरहेका छन् । बैंकले तय गर्नुपर्ने कर्जाका आधारहरू स्पष्ट छैन । जसले गर्दा कर्जामा समस्या आएमा सिधै मूल्यांकनकर्तामाथि औंला उठाउने परिपाटीलाई प्रश्रय मिलेको छ । सायद बैंक तथा वित्तीय संस्था पनि यही चाहन्छन् ।

८० वर्ष अघिदेखि बैकिङ कार्य सुरु भएको नेपालमा नेपाल राष्ट्र बैंकको स्थापना भएको ६४ वर्ष (वि.सं. २०१३ वैशाख १४) पूरा भइसकेको छ । नेपालमा बैकिङ गतिविधिहरू सुरु भएको यति लामो अवधि भए



पनि यस अन्तरालमा धितो मूल्यांकन गर्ने आधारहरू तय गर्न नसक्नु राष्ट्र बैंकको सबैभन्दा ठूलो कमजोरी हो । राष्ट्र बैंकको स्पष्ट नीति नहुँदा बैंकहरूले धितो मूल्यांकनमा आ-आफ्नो क्रेडिट पोलिसी गाड्दलाइन बनाएर मूल्यांकनकर्तालाई सोहीअनुसार काम गर्न लगाइरहेका छन् । बैंकहरूको फरक-फरक पोलिसीका कारण एउटै धितोको मूल्य बैंकपिच्छे फरक पर्नुको साथै मूल्यांकनकर्ताले पनि थुप्रै समस्या भेल्लुपरिरहेको अवस्था छ । बैंकहरूले धितो मूल्यांकनका क्रममा इन्जिनियरहरूलाई दुःख दिने र गैरप्राविधिक व्यक्तिहरू पनि धितो मूल्यांकनमा संलग्न हुने परिपाटीले यस पेशालाई सम्मानित र मर्यादित बनाउनमा चुनौतीहरू थपिएका छन् । मूल्यांकनको क्रममा मूल्यांकनकर्तालाई कुनै पनि पक्षबाट अनावश्यक समस्या सृजना भएमा र अन्य कागजपत्र जो धितो मूल्यांकनमा प्रयोग हुन्छन्, ती कागजपत्रको आधिकारिकता पनि स्वयं इन्जिनियरले नै पुष्टि गर्नुपर्ने आफैँमा चुनौती छ ।

धितो मूल्यांकन गर्नलाई इन्जिनियरहरूको काम, कर्तव्यलगायत प्राविधिक पक्षका लागि छुट्टै निर्देशिका बनाउन सकिन्छ । यसका लागि नेपाल राष्ट्र बैंक र अर्थ वा भूमिसुधार मन्त्रालय मातहतका निकायले जिम्मेवारी लिन सक्छन् । तर, यी सबै निकाय मूल्यांकन क्षेत्र आफ्नो क्षेत्राधिकारभित्र नपर्ने भन्दै जिम्मेवारी लिनबाट भागिरहेका छन् । यस्तो अवस्थामा नेपाल सरकारले पनि उचित कदम चाल्न सकिरहेको छैन ।

राष्ट्र बैंकको २०७६ सालको कात्तिक मसान्तसम्मको तथ्यांकलाई आधार मान्ने हो भने बैंकहरूले २७ खर्ब १९ अर्ब ९६ करोड ३० लाख रुपैयाँ धितोमा कर्जा प्रवाह गरेका छन् । अर्थात् धितोतर्फ वार्षिक ४० खर्बभन्दा बढी लगानी हुन्छ । जसमध्ये ६४ प्रतिशतभन्दा बढी त घरजग्गा धितोमै कर्जा प्रवाह हुने गरेको छ । यसरी बैंक तथा वित्तीय संस्थाले प्रवाह गर्ने धितो ऋणको मूल्यांकन गर्ने कार्यमा देशभर दुई हजारभन्दा बढी इन्जिनियर सक्रिय छन् । तर, विडम्बना नै मान्नुपर्छ यति धेरै आर्थिक कारोबार हुने र मेनपावर रहेको क्षेत्रलाई राज्यले भने बेवास्ता गर्दै आइरहेको छ ।

राष्ट्र बैंकको विभिन्न तथ्यांकलाई आधार मान्ने हो भने बैंक तथा वित्तीय संस्थाले वार्षिक करिब ३० अर्ब रुपैयाँ घरजग्गा धितोबापत कर्जा प्रवाह गरिरहेका छन् । तर, घरजग्गाको मूल्य निर्धारण गर्ने कुनै आधार तय भएको छैन । बैंकले बजार मूल्य र सरकारी मूल्यांकनलाई मिलाएर मूल्यांकन गर्न दिएको निर्देशनकै आधारमा मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्तिको मूल्यांकन गरिरहेका छन् । जसका कारण एउटै जग्गाको मूल्य पनि बैंकहरूको मूल्यांकनमा फरक देखिने गरेको छ । र, त्यसको मारमा विना दोष मूल्यांकनकर्ता परिरहेका छन् ।

राज्यबाट अपेक्षित रहेको यस क्षेत्रलाई व्यवस्थित गर्न मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको पहलमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको स्थापना भएको हो । धितो मूल्यांकनको काम वर्षौंदेखि चलिआए पनि मूल्यांकनकर्तालाई समस्या परेको खण्डमा उनीहरूका लागि आवाज उठाउने कोही थिएन । न मूल्यांकनकर्ताहरू एकजुट हुन सकिरहेका थिए । धितो मूल्यांकन कार्यमा आबद्ध इन्जिनियर कानुनी लडाइँ लड्नुपर्ने अवस्था आएमा त्यसमा बोल्ने कुनै आधिकारिक निकाय थिएन । यिनै आवश्यकतालाई महशुस गरी ९ वर्षअघि भ्यालुयर्स एसोसिएशनको स्थापना भएको हो । सुरुका दिनमा यस संस्थामा निकै कम मूल्यांकनकर्ता आबद्ध भए पनि पछिल्ला दिनहरूमा एसोसिएशनमा आबद्ध हुने इन्जिनियरहरूको संख्या बढ्दो छ । यसको शाखाको रूपमा काठमाडौँबाहिर पनि ८ च्याप्टरहरू स्थापना भइसकेका छन् । साथै पछिल्ला दिनहरूमा नेपाल इन्जिनियर्स एसोसिएशनले पनि भ्यालुयर्स एसोसिएशनका मुद्दालाई प्राथमिकता दिन थालेको अवस्था छ । यस पेशालाई व्यावसायिक र मर्यादित गराउने र गैरइन्जिनियरहरूले मूल्यांकन गर्ने परिस्थिति सृजना नहोस् भन्ने चाहना एसोसिएशनको छ । मूल्यांकनकर्ताको हक र हितमा काम गर्ने उद्देश्यले स्थापना भएको यस संस्थाले आगामी दिनमा अभै प्रभावकारी रूपमा काम गर्न सकोस् र इन्जिनियरहरूलाई आइपर्ने समस्याको साभ्ता सम्मान गर्न सकोस् भन्ने शुभकामना दिन चाहन्छु ।

# हामी अस्तित्व स्वीकारेको दिन...



ई. अञ्जलि कुमार देवजु श्रेष्ठ  
पूर्व अध्यक्ष

सुरु-सुरुमा एसोसिएशन एउटा दबाब समूहजस्तै बन्यो । कुनै बैंक तथा वित्तीय संस्थामा मूल्यांकनकर्ता साथीहरूलाई समस्या पन्यो भने भेला भएर हामी त्यहाँ पुगिहाल्थ्यौं । समस्या बुझ्थ्यौं र समाधानका लागि पहल गर्थ्यौं ।

एक दशकअघि मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको छाता संगठनको आवश्यकता महसुस भएसँगै नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको जन्म भएको हो । काठमाडौंको एउटा सानो कोठाबाट यात्रा सुरु गरेको एसोसिएशन अहिले देशव्यापी बनेको छ । सानो कोठादेखि देशव्यापी यात्रा त्यति सहज थिएन । यसका लागि हामीले दिनरात नभनी निकै पसिना बगाएका छौं । संस्था स्थापनाको सुरुवाती चरणमा हामीले भोगेका सुख, दुःख र कठिनाइ सम्भिँदा अहिले रोचक लाग्छ । एसोसिएशनको स्मारिका प्रकाशनको सन्दर्भमा फेरि ती दिनहरू ताजा बनेर मेरो मानसपटलमा सलबलाइरहेका छन् । जसलाई म यहाँ व्यक्त गर्दै छु ।

सुरुमा हामीसँग एउटा भावना थियो, मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको हकहित र सुरक्षाका लागि आवाज उठाउने एउटा सामूहिक फोरम स्थापना गर्नुपर्छ भन्ने । सो भावनाले काम गन्यो र हामीले संस्था दर्ता गन्यौं । यसअघि पनि संस्थाको आवश्यकता महसुस गरेर केही साथीहरूले विधानसमेत तयार गरेको अवस्था रहेछ । उक्त डकुमेन्टको उपलब्धिले नयाँ विधान बनाउन धेरै सहज भयो ।

सुरुवातमा हामीसँग कुनै स्रोत साधन थिएन । आयआर्जनको प्रमुख स्रोत सदस्य शुल्क भएको र सदस्य संख्या निकै न्यून भएकाले आर्थिक अवस्था नाजुक थियो । कार्यसमिति सदस्य साथीहरूबाट रकम उठाएर आवश्यक जोहो मिलाउने गर्थ्यौं । कोठा,

टेबल, कम्प्युटर आदि सामानहरू पनि साथीहरूबाट सहयोगस्वरूप प्राप्त भएको थियो । आफ्नै पेशा र व्यवसायमा व्यस्त हुँदाहुँदै पनि साथीहरूले संस्थालाई पर्याप्त समय दिइरहेका थिए । संस्थाप्रतिको साथीहरूको लगावले हामीमा काम गर्ने नयाँ जोस र ऊर्जा मिलिरहेको थियो ।

सुरु-सुरुमा एसोसिएशन एउटा दबाब समूहजस्तै बन्यो । कुनै बैंक तथा वित्तीय संस्थामा मूल्यांकनकर्ता साथीहरूलाई समस्या पन्यो भने भेला भएर हामी त्यहाँ पुगिहाल्थ्यौं । समस्या बुझ्थ्यौं र समाधानका लागि पहल गर्थ्यौं । विना दोष मूल्यांकन क्षेत्रमा काम गर्ने साथीहरूले भेल्लुपरेका समस्याबाट हामी थप जानकार हुँदै गयौं । उहाँहरूको पक्षमा हामीले आवाज उठाउँदा उहाँहरू पनि उत्साहित हुनुभयो । हामीलाई पनि अब रणनीतिमा परिवर्तन गर्दै प्रभावकारी ढङ्गले अघि बढ्नुपर्छ भन्ने लाग्न थाल्यो । अल्पकालीन र दीर्घकालीन लक्ष्य राखेर अघि बढ्नुपर्ने कुरा मैले साथीहरूमाभ राखें । दीर्घकालीन लक्ष्यअन्तर्गत भ्यालुयर्ससम्बन्धी बनेका सरकारी कानून परिमार्जनका लागि अभियान चलाउने, अन्तर्राष्ट्रिय संघ-संस्थाहरूसँग सम्बन्ध राख्ने, संस्थाको दायरा बढाई अन्य प्रकृतिको मूल्यांकन गर्नेहरूलाई पनि साथमा लिने, भ्यालुयर्स भवन बनाउनेजस्ता कुराहरू थिए ।

तुरुन्तै गर्नुपर्ने भने दुईवटा काम थियो । पहिलो भनेको हामीले संस्थाको व्यापक प्रचार गर्नु थियो । नेपाल



इन्जिनियरिङ एसोसिएशन (एनईए), नेपाल बैंकर्स एसोसिएशन (एनबीए), नेपाल राष्ट्र बैंक (एनआरबी) जस्ता संघ-संस्था तथा निकायसँग सम्बन्ध जोड्नु थियो । दोस्रो भनेको संस्थाको सदस्य संख्या बढाउनु थियो । एनईएको चुनावी वातावरणको मौकामा हामीले उम्मेदारहरूसँग यसबारे कुरा राख्यौं । जवाफ पनि सकारात्मक नै पायौं । पछि एनईएले हामीलाई आफ्नो छाताभित्र राखेर सहसंस्थाको हैसियत प्रदान गर्‍यो ।

एनबीए र एनआरबीसँगको बैठकमा हामीले एकीकृत मूल्यांकन गाइडलाइन बनाउन माग गर्‍यौं । त्यसबेला युवराज खतिवडा गभर्नर हुनुहुन्थ्यो । त्यसपछि थुप्रै गभर्नर फेरिनुभयो । तर, हाम्रो माग आजसम्म पनि पूरा भएको अवस्था छैन । हाम्रो पटक-पटकको प्रयास असफल भइरहेको थियो । एनबीए र एनआरबीले हाम्रो अस्तित्व स्वीकार नगरेको हो कि भन्ने आभास हामीलाई भयो । यसैबीच एउटा ठूलो बैंकविरुद्ध हामीले गरेको सशक्त अवज्ञाले एनबीएले हाम्रो पहिचान स्वीकार गर्‍यो । फलस्वरूप बैंक र मूल्यांकनकर्ताको बीचमा एउटा सम्झौतापत्र लागू हुने अवस्था आयो । यद्यपि त्यसमा रहेका केही बुँदाहरूमा परिमार्जनको आवश्यकता अझै छ । तर, त्यसपछि संस्थाले पछाडि फर्किएर हेर्नुपरेको छजस्तो मलाई लाग्दैन ।

पत्रपत्रिकामा लेख-रचना छाप्ने, सूचनाहरू छाप्ने काम हुँदै गयो । विभिन्न तालिमहरूमा हाम्रो सहभागिता बढ्यो । कार्यक्रमहरूमा पनि हामीलाई बोलाउन थालियो । मूल्यांकनकर्ता साथीहरूलाई आफ्नो पेशा, व्यवसाय र धर्मप्रति उत्तरदायी बनाउने काम पनि हुँदै गयो । संस्थाको प्रचारप्रसार बढेसँगै सदस्यहरू पनि थपिने कम बढ्न थाल्यो । हामीले पनि

मूल्यांकनकर्ताहरूको सूची तयार पार्न थाल्यौं । दुई-दुई जना कार्यसमिति साथीहरू मिलेर सदस्यताका लागि आग्रह गर्दै विभिन्न ठाउँमा पुग्यौं । त्यतिबेला कतिपयले इन्कार गरेर पठाएको तितो अनुभव पनि छ । हाल उनीहरू पनि स्वतःस्फूर्तरूपमा सदस्य बन्न आएका छन् । काठमाडौंको अभियानपछि देशका अन्य भागहरूमा पनि सदस्य बनाउने काम सुरु भयो । हाल मुलुकका सबै भागलाई समायोजन गर्ने गरी च्याप्टर स्थापना भइरहेको छ । सुरुदेखि हालसम्मको कार्यसमितिला रहेका साथीहरूको मिहिनेत र लगनशीलताको प्रतिफल हो यो सबै ।

अहिले संस्था एउटा व्यावसायिक संस्थाको रूपमा विकास हुँदै छ । हरेक संघ-संस्थामा राजनीति र खिचातानी भइरहेको अवस्थामा भ्यालुयर्स एसोसिएशन हालसम्म त्यो पथमा गएको छैन । त्यसैले यसप्रति सम्पूर्ण मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर साथीहरूको भुकाव बढिरहेको छ । भोलिका दिनमा पनि संस्था कसैको राजनीति गर्ने थलो बन्नुहुँदैन । यो हरेक मूल्यांकनकर्ताको साभ्ना चौतारी हुनुपर्छ । अहिले जसरी संस्थाले हरेक मूल्यांकनकर्ताको दुःखमा साथ दिने र उनीहरूको घाउमा मलहम लगाउने काम गरिरहेको छ यो कार्यले निरन्तरता पाउनुपर्छ । अझै पनि मूल्यांकनकर्ता साथीहरूका थुप्रै समस्या र चुनौतीहरू छन् । त्यसको समाधानका लागि संस्थाले उठाएको आवाजलाई निरन्तरता दिँदै सबै सदस्यहरू एकजुट भएर अघि बढ्नुको विकल्प छैन । आगामी दिनमा संस्था आफूले हासिल गरेको उचाइ कायम गर्न र सम्पूर्ण मूल्यांकनकर्ताको सामूहिक आवाज बन्न सफल रहोस् । शुभकामना ।

# कानुनी पक्ष हेर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको होइन



दिपेन्द्र क्षेत्री  
पूर्वगभर्नर

सम्पत्तिको कानुनी पक्ष हेर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको होइन । मूल्यांकनकर्ताले बैकले उपलब्ध गराएको कागजातको आधारमा सम्पत्तिको प्राविधिक पक्ष हेर्ने हो । कागजातसँग किता नम्बर भिडाउने, लोकेसन हेर्नेजस्ता कामहरू उसले इमानदारिताका साथ गर्नुपर्छ । लालपुर्जा सही हो कि नक्कली हो भनेर छुट्याउने काम बैकले गर्न सक्छ ।

**धितो मूल्यांकनकर्ता आफ्नो प्रोफेसनमा सधैं बैक र ऋणीको दबाबमा परिरहन्छन् । तपाईंको लामो समयको अनुभवले यस विषयमा के भन्छ ?**

ऋणी आफूले राख्न खोजेको धितोको मूल्य जति बढी पाउन सक्थो भने जाती हुन्थ्यो भन्ने सोच्छ । त्यो हिसाबले तत्कालको बजार मूल्यबराबरको मूल्यांकन गर्न उसले मूल्यांकनकर्तालाई दबाब र प्रलोभन दुवै दिन्छ । उता बैकले कर्जा प्रवाह गर्दा सकेसम्म धितोको मूल्य कम दिन खोज्छ । त्यसका लागि उसले पनि मूल्यांकनकर्तालाई नै दबाब दिन्छ । यसरी बैक र ऋणीको दबाबमा मूल्यांकनकर्ताहरू परिरहेका छन् । मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो प्रोफेसनल दक्षता देखाएर कसैको दबाबमा नआई बजार मूल्य र सरकारी मूल्यलाई मिलाएर दुई पक्षलाई नै सुहाउँदो मूल्यांकन गर्नुपर्छ ।

**मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्तिको मूल्यांकन गरेर पनि बैकले आफैं पनि मूल्यमाथि सोच-विचार गरेर ऋण दिने या नदिने भन्ने निर्णय लिन्छ । फिल्ट्रमा गएर हेर्छ । तर, बैकले भविष्यमा ऋणीले कर्जा तिर्न नसक्दा मूल्यांकनकर्तालाई ताकेता गर्न लगाउँछ । यो प्रवृत्ति त सरासर गलत भएन र ?**

यो वास्तवमा प्रोफेसनल किसिमको काम होइन । यदि मूल्यांकन प्रचलित पद्धतिभन्दा तल-माथि भएको छ भने एउटा कुरा हो नत्र बैकले यसो गर्न मिल्दैन । बैकहरू आफू सकेसम्म सुरक्षित हुन खोज्दा यस्तो भएको हो । बैकहरू कतिपयसम्म सुरक्षित हुन खोज्छन् भने मूल्यांकनकर्ताले

मूल्यांकन गरेर ल्याएको धितोको औसत मूल्यको पनि ५० प्रतिशत मात्र ऋण प्रवाह गर्न खोज्छन् । यस किसिमले बैकहरू वर्तमानमा आफू पूर्णरूपमा सुरक्षित हुन खोज्ने र भविष्यमा मूल्यांकनकर्तालाई ताकेता गर्न लगाउने कुरा सही होजस्तो मलाई लाग्दैन । अर्को कुरा मूल्यांकनकर्ताले बजार मूल्य, सरकारी मूल्य र सम्पत्ति रहेको ठाउँको वस्तुगत मूल्यांकन गरेर सिफारिस गरेको रहेनछ भने भविष्यमा ऊ जिम्मेवार हुन्छ । एउटा घटना छ, भैरहवा शाखाले मूल्यांकन गरेको आधारमा बैक अफ काठमाडौंका तत्कालीन सीईओले धितो ऋण स्वीकृति दिनुभयो । तर, पछि थाहा भयो त्यहाँको बैक शाखाका कर्मचारीको मिलेमतोमा जालभेल गरिएको रहेछ । यही कारण बैक अफ काठमाडौंका व्यवस्थापक जेल जानुपन्थो । यो केसमा बैकका कर्मचारीको दोष देखिन्छ । भन्नुको मतलब मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो व्यावसायिक धर्म र नैतिकतालाई बिर्सिएर मूल्यांकन गरेको छ भने उसले उन्मुक्ति पाउनुहुँदैन नत्र उसलाई दोषको भागेदार बनाइनुहुँदैन ।

**धितो मूल्यांकनमा बैकहरूको भूमिका कस्तो हुनुपर्छ ?**

मूल्यांकनकर्ताले मूल्यांकन गरेको भरमा आँखा चिम्लिएर कसैलाई ऋण प्रवाह गर्नुहुँदैन । यदि त्यसो गरिएको रहेछ भने त्यहाँ बैकमाथि प्रश्न उठाउने ठाउँ रहन्छ । बैकले कुन लोकेसनको सम्पत्तिको मूल्यांकन भएर आएको हो, सो सम्पत्ति यसअघि बैकमा ऋणका लागि आएको थियो कि थिएन भनेर हेर्नुपर्छ । दुई वर्षअगाडि सोही सम्पत्तिको धितो आह्वान गरिएको

रहेछ र दुई वर्षपछिको आह्वानमा मूल्याको निकै अन्तर रहेछ र त्यसलाई स्वीकार गरेर कर्जा प्रवाह गरिएको रहेछ भने बैंकको पनि कमजोरी हुन्छ ।

**प्रायः बैंकमा कानुनी शाखा छन् । उनीहरूसँग वकिलहरू पनि हुन्छन् । कर्जाका लागि प्राप्त कागजातहरू हेरेरमात्र मूल्यांकनकर्तालाई सम्बन्धित सम्पतिको मूल्यांकन गर्न दिन्छन् । तर, भोलि कागजात नक्कली पर्दा मूल्यांकनकर्तालाई दोष दिइन्छ । यसलाई तपाईंले कसरी हेर्नुभएको छ ?**

सम्पतिको कानुनी पक्ष हेर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको होइन । मूल्यांकनकर्ताले बैंकले उपलब्ध गराएको कागजातका आधारमा सम्पतिको प्राविधिक पक्ष हेर्ने हो ।

कागजातसँग किता नम्बर भिडाउने, लोकेसन हेर्नेजस्ता कामहरू उसले इमानदारिताका साथ गर्नुपर्छ । लालपुर्जा सही हो कि नक्कली हो भनेर छुट्याउने काम बैंकले गर्न सक्छ । त्यसैले मूल्यांकनकर्तालाई ऋणीले उपलब्ध गराएको कागजात नक्कली भएर दोष आएको खण्डमा अदालतसम्म गयो भने ऊ निर्दोष साबित हुन्छ ।

**अदालतको कुरा उठाउनुभयो । अहिले बैंकहरूले धितो मूल्यांकनमा कुनै गडबडी हुनासाथ दोष कसको हो भन्ने पत्ता नलगाई मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने गरेका छन् । यस्तो केसमा अदालतसम्म जाँदा मूल्यांकनकर्ताले उन्मुक्ति पाइरहेका छन् । तर, अदालती प्रक्रिया पूरा गर्दासम्मको समय त उसको त्यत्तिकै खेर जाने भयो । यसरी मूल्यांकनकर्ताको दोष एकीन नभई उसलाई कालोसूचीमा राख्ने नीति अव्यावहारिक भएन र ?**

कालोसूचीको पनि एउटा पद्धति छ । ऋणीले ऋण चुक्ता गर्नुपर्ने समयमा नगरेपछि ताकेता लेखेर, फोन वा अन्य कुनै माध्यमबाट ऋण चुक्ता गर्न लगाउने गरिन्छ । यति गर्दा पनि अटेर गरेको खण्डमा सार्वजनिक सूचना जारी गरेर ऋण तिर्न लगाइन्छ ।

त्यसपछि पनि ऋणीले वास्ता गरेन भने उसलाई कालोसूचीमा राख्ने प्रावधान छ । मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने पक्ष भने केही फरक छ । उसले बदनियत राखेरै गल्ती गरेको छ भन्ने खुलेको छ भने मूल्यांकनकर्ता पनि बच्नुहुँदैन । होइन भने, ऋणीले

पैसा तिरेन र ऋणी नै कालोसूचीमा पन्यो भन्ने आधारमा मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने कुरा व्यावहारिक पद्धति होइन ।

**बैंकलाई पनि यो पक्ष अव्यावहारिक हो भन्ने थाहा होला । त्यही पनि किन यसो गरिरहेको होला है ?**

एउटा भनाइ छ नि, बरु मितकै छोरो मरोस् भन्ने । अर्थात् कुनै घटनामा आफू मुछिनेजस्तो देखियो भने सकेसम्म बच्न खोज्ने मानवीय स्वाभाव नै हो । यदि आफू निर्दोष छु भन्ने लाग्छ भने अदालतको ढोका सधैं खुला छ । ढिलो-चाँडो अदालतले न्याय दिन्छ नै ।

**अदालती प्रक्रियामा जाँदा मूल्यांकनकर्ताले न्याय पाउँदासम्म वर्षौं बितिसक्छ । यसरी उसको करिएर त दौडधूपमै सकिने भयो नि ?**

यदि आफूले गलत गरेको छैन भने अदालती प्रक्रियामा गएपछि पनि अन्तिम फैसला आउनुअघि विभिन्न उपायहरू छन् । जस्तो, अदालतले तत्काल देखिएका प्रमाणहरूका आधारमा अन्तरकालीन आदेश दिनसक्छ । उदाहरणका लागि, सरकारले लगानी बोर्डमा सुशील भट्टलाई नियुक्त गर्‍यो ।

तर, कानूनले निर्धारण गरेको योग्यता नपुगेको भन्दै सरकारको निर्णयविरुद्ध अदालतमा मुद्दा दायर भयो । अदालतले भोलिपल्टै यस विषयमा थप प्रस्ट नहुँदासम्म नियुक्त भएको पदाधिकारीले कुनै काम नगरोस्-नगराइयोस् भनेर अन्तरकालीन आदेश दियो । यसैगरी मूल्यांकनकर्ताले पनि अन्तरकालीन आदेश माग गर्न सक्छन् । आफूमाथि लागेका आरोप भूट साबित गर्ने प्रमाणहरू पेश गरेको खण्डमा अदालतले अन्तिम फैसला नआउँदासम्म उसले काम गर्ने वातावरण बनोस् भनेर आदेश दिन्छ ।

**प्रायःजसो धितोमा गडबड भएका धेरै केसहरूमा ऋणीहरूकै दोष देखिएको छ । अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यासलाई हेर्ने हो भने यस्तो अवस्थामा ऋणीमाथि हदैसम्मको कारबाही हुन्छ तर, हाप्रोमा मूल्यांकनकर्तालाई फसाइन्छ । वा, बैंकसलाई बैंकिङ कसुर लगाइन्छ । उता, ऋणीहरू भने छाती फुलाएर हिँडिरहेका हुन्छन् । यसमा हामी नीतिगत रूपमा चुकेका हौं कि के हो ?**

नीतिगतभन्दा पनि व्यावहारिक रूपमा नमिलेको हो । मुद्दा-मामिलामा कानुनी कुराबाहेक अन्य मनोगत

कुरालाई ध्यानमा राख्नुहुँदैन । फलानोको हिसाबकिताब बिग्रिने भयो भनेर कानूनलाई एकातिर पन्छाएर काम गर्न थालियो भने यस्तो परिस्थिति आउन सक्छ । होइन भने कानूनले पक्कै न्याय गर्छ । नेपालमा नीतिगत कुरामा कमीकमजोरी छैन तर, मनोगत कुराले गर्दा बदमासहरूले फाइदा उठाउन सक्छन् । न्याय दिने लाग्ने, बैक लाग्ने, ऋणी लाग्ने भइदियो भने सिस्टम भत्किन्छ र दुःख नपाउनुपर्ने मान्छेले दुःख पाइरहेको हुन्छ । यो दुर्भाग्यपूर्ण परिस्थितिको नतिजा हो ।

**नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले विगतदेखि नै राष्ट्र बैकसँग मूल्यांकनकर्तालाई विना प्रमाण कालोसूचीमा राख्ने र बैकिङ कसुर लगाउने नीतिमा सुधार आवश्यक भएको बताउँदै आएको छ । तपाईं यो नीति परिमार्जनको आवश्यकता कतिको देख्नुहुन्छ ?**

राष्ट्र बैकले यस्ता विषयमा नीति बनाउँदा अन्तराष्ट्रिय अभ्यास के छ भन्ने कुरा हेर्ने हो । त्यसबाहेक हाम्रो विगतदेखिको परम्परा र अभ्यासलाई पनि 'फलो' गर्नुपर्छ । त्यसकै आधारमा यो प्रावधान राखिएको हो । तर, यो प्रावधानमा टेकेर इमानदारहरूलाई पनि दुःख दिने परिस्थिति आउँछ भने त्यस्ता कुरालाई परिमार्जन गर्नुपर्ने पनि हुन सक्छ ।

**बैकहरूको दबाबका कारण परिमार्जन हुन नसकेको भन्ने सुनिन्छ नि ?**

मैले अघि पनि भने बैकहरू असाध्यै सुरक्षित छन् । ऋण दिँदा धितोमात्र नभएर जमानीसमेत राखिन्छ । जमानीलाई पनि ऋणीसरहकै व्यवहार गरेर ऊसँग पनि असुल-उपर गरिन्छ । यी सबै कुरामा बैक सुरक्षित हुँदाहुँदै पनि अरुको हितलाई नजरअन्दाज गरेर बैकले कसैलाई दबाब दिन्छ भने त्यो बैकिङ क्षेत्रको नचाहिँदो किसिमको दबाब हो ।

**मूल्यांकनकर्ताले तयार पारेको धितोको रिपोर्ट, मूल्यांकन सबै ठीक छ । बैकले पनि त्यसलाई स्वीकार गरेको अवस्था हो र भविष्यमा धितोमा कुनै समस्या आयो भने त्यसको जिम्मा बैकले लिने कि नलिने ?**

अघिल्लो मूल्यांकन वा अनुभवको आधारमा बैकका कर्मचारीहरूले मूल्यांकन ठीक छ या छैन भनेर हेर्न सक्छन् । त्यसको आधारमा उनीहरूले मूल्यांकनकर्तालाई प्रश्न गर्नुपर्छ । मूल्यांकनकर्ताले दिएको सिफारिस

सम्पत्तिको कानुनी पक्ष  
हेर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको  
होइन । मूल्यांकनकर्ताले बैकले  
उपलब्ध गराएको कागजातका  
आधारमा सम्पत्तिको प्राविधिक  
पक्ष हेर्ने हो ।

प्राविधिक हुन्छ । प्राविधिकले व्यावसायिक किसिमको राय दिएको छ भने त्यसलाई बैकले स्वीकार गर्नुपर्छ र भोलि तलमाथि भयो भने कसको कमजोरीले भएको हो भन्ने प्रस्ट भएपछि मात्र उसलाई कारबाहीको दायरामा ल्याउनुपर्छ । कतिपय अवस्थामा लालपुर्जा नै नक्कली दिएर मूल्यांकनकर्तालाई मूल्यांकन गर्न लगाइएको पनि हुनसक्छ । यस्तो अवस्थामा कानुनी वैधता हेर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको होइन । त्यसैले एउटा मूल्यांकनकर्ताले व्यावहारिकरूपमा दिएको मूल्यांकनलाई च्यालेन्ज गर्ने हक बैकहरूको हुँदैन ।

**आजभन्दा एक दशक अघिसम्म बैक र मूल्यांकनकर्ताको सम्बन्ध निकै प्रोफेसनल थियो । तर, आजसम्म आउँदा सम्बन्ध बिग्रिँदै गइरहेको छ । किन होला ?**

सबैले आफ्नो काम इमानदार भएर गर्ने हो भने समस्या नै आउँदैन । पहिला-पहिला त मूल्यांकनकर्ता नै हुँदैनथे । बैककै कुनै कर्मचारी गएर सम्पत्ति हेर्थ्यो अनि छर-छिमेकमा बुझेर त्यसको मूल्यांकन गर्थ्यो । यस्तो अवस्थामा पनि त्यति धेरै केसहरू हुँदैनथे । ऋणीमा बैकले मलाई सहयोग गरेको हो, मैले लिएको पैसा बुझाउनुपर्छ भन्ने धारणा थियो ।

अब त उद्देश्यका साथ बैकलाई फसाउनेहरूको संख्या बढ्न थालेको छ । समाजमा चेतना बढ्दै गएपछि प्रदूषित विचार पनि बढ्दै जान्छ । प्रहरीभन्दा चोर दुई कदम अगाडि हुन्छन् भनेको यही हो । अहिले बैकहरूले ऋणका लागि आह्वान गरेको १५ दिनभित्रै ऋण दिन्छौं भन्न थालेका छन् । यसरी छोटो समयमा ऋण दिँदा समस्या पक्कै आउँछ । त्यस्तै, बैकहरूले मूल्यांकनकर्ताले इन्जिनियरिङ पढेको आधारमा मात्र होइन कि उसको प्राविधिक पक्ष र अनुभवलाई मध्यनजर गरेर मूल्यांकनका लागि छनोट गर्नुपर्छ । सबैभन्दा महत्वपूर्ण कुरा इमानदारिता र सच्चरित्रता पनि हो । यति कुरा मिल्ने हो भने समस्या आउँदैन ।



**Er. Ashok Silwal**  
Consultant Engineer

**इन्भेन्सन इन्जिनियरिङ्ग सर्भिस प्रा.लि.**

**Invention Engineering Service (P) Ltd.**

Lagankhel, lalitpur, Nepal

**(Planners, Engineers & valuers)**

Phone : 985110676, 01-2200215

Email: [inves.np@gmail.com](mailto:inves.np@gmail.com)

# **BAJRA ENGINEERING CONSULTANT (BEC)**

**(Est.: 2057 B. S.)**

Bhakti thapa sadak, Bijuleebazaar,  
KMC- 10, Kathmmandu

Contact No: 9851054099 & 015244198 (office)

**E-mail: [bajraengineering@gmail.com](mailto:bajraengineering@gmail.com)**

# आचरण शुद्धिकरण आवश्यक छ



अनलराज अट्टराई  
पूर्व बैंकर

मूल्यांकनकर्ताले बैंकले दबाब दिन्छ भन्ने तर रिपोर्टमा केही उल्लेख नगर्ने भएपछि कसरी त्यो व्यावहारिक भयो ? यदि बैंकले दबाब दिन्छ भने रिपोर्टमा खास यो सम्पत्तिको मूल्यांकन यति हो बैंकको आग्रहमा यति राखिएको हो भनेर लेखिदिनुपर्छ ।

बैंकले एउटा मानिसले जम्मा गरेको पैसा लिएर अर्को मानिसलाई उपार्जन गर्न दिन्छ । जहाँबाट आएको ब्याजको केही हिस्सा आफूले लिन्छ र केही निक्षेपकर्तालाई दिन्छ । जब अरुको पैसा कसैले चलाउँछ भने त्यहाँ विश्वास र वित्तीय अनुशासन कायम हुनुपर्छ । बैंक तथा क्लाइन्टले व्यवसाय सञ्चालन गर्दा अपनाउनुपर्ने मूल्य, मान्यता र सिद्धान्तमा आधारित रहेर काम गर्नुपर्ने हुन्छ । धितो राखेर कर्जा उपलब्ध गराउँदा सकेसम्म बैंकले कम जोखिम लिन चाहन्छ । त्यसका लागि उसले धितोको मूल्यांकन कम गरेर आफू सुरक्षित हुन खोज्छ । अर्कोतर्फ क्लाइन्टले मूल्यांकन धेरै होस् र मैले आफ्नो धितोबाट धेरै रकम कर्जा पाऊँ भन्ने चाहन्छ । यस्तो अवस्थामा कर्जा लिने व्यक्ति र बैंक दुवैबीचमा मध्यस्थकर्ताका लागि मूल्यांकनकर्ता आवश्यक हुन्छ । मूल्यांकनकर्ताले दुवै पक्षलाई मर्का नपर्ने गरी बजारमा रहेको मूल्य निर्धारण गर्ने काम गर्छ । सोहीअनुसार क्लाइन्टले ऋण लिँदा राख्ने धितो (कुनै पनि चल-अचल सम्पत्ति) लाई राष्ट्र बैंकको नियम र हाल बैंकले कर्जा दिने प्रक्रियाअनुसार तेस्रो पक्षबाट मूल्यांकन गर्ने गरिन्छ । जसका लागि बैंकले इन्जिनियर मूल्यांकनकर्ता राखेको हुन्छ । सबै प्रक्रिया कानुनी हुने भएकाले बैंक र मूल्यांकनकर्ताबीचमा प्रोफेसनल सम्बन्ध रहेको हुन्छ । मूल्यांकनकर्ता राख्नु भनेको कुनै बैंकको इच्छा वा ऋण लिनेको चाहना होइन । यो वित्तीय क्षेत्रको अनुशासन कायम गर्नका

लागि आवश्यक प्रक्रिया हो ।

## लोभ र त्रास

बैंकले तपाईंले यसो गरिदिनुभएन भने मैले अर्को पटकदेखि काम नै दिँदैन भन्न सक्छ । क्लाइन्टले तपाईंले यसो गरिदिनुभयो भने म तपाईंलाई यति पैसा दिन्छु भन्न सक्छ । यसरी मूल्यांकनकर्ता बैंकले उत्पन्न गरेको त्रास र क्लाइन्टले देखाएको लोभमा पर्न सक्छ । अहिले बैंकहरूमा मूल्यांकनको काम धेरै छ । सोअनुसार मूल्यांकनकर्ता छैनन् ।

भविष्यमा कामको कुनै अभाव हुँदैन । त्यसैले मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो प्रोफेसनको ख्याल गरेर नैतिकता गुम्ने काम गर्नुहुँदैन । यदि कसैले गलत मनसायले काम लगाउँदै छ भने त्यो काम अस्वीकार गर्ने अधिकार ऊसँग हुन्छ । यदि बैंकले दबाब दिन्छ भने रिपोर्टमा खास यो सम्पत्तिको मूल्यांकन यति हो बैंकको आग्रहमा यति राखिएको हो भनेर लेखिदिनुपर्छ । यसो गर्दा भविष्यमा पर्ने अप्ट्यारोबाट मूल्यांकनकर्ता बच्छ । मूल्यांकनकर्ताले बैंकले दबाब दिन्छ भन्ने तर, रिपोर्टमा केही उल्लेख नगर्ने भएपछि कसरी त्यो व्यावहारिक भयो त ?

## एकीकृत निर्देशिका

कालीमाटीमा एक किलो गोलभेंडा किन्दा ५० रुपैयाँ पर्छ भने त्यही गोलभेंडा नयाँ बानेश्वर चोकमा किन्दा ७० र नयाँ बानेश्वरको भित्री गल्लीमा किन्दा ८०

रूपैयाँ पर्न सक्छ । भन्नुको मतलब जग्गाको मूल्य पनि ठाउँअनुसार फरक-फरक हुन्छ । कुन ठाउँको जग्गाको मूल्य कसरी मूल्यांकन गर्ने भनेर बैकहरूले कुनै सूचकाङ्क बनाएका छैनन् । सरकारी दररेट निकै कम छ । बैकपिच्छे धितो मूल्यांकन प्रक्रियाका आधारहरू फरक-फरक छन् ।

जसले गर्दा एउटै सम्पत्तिको मूल्यांकन फरक-फरक बैकले गर्दा फरक-फरक आउन सक्छ । मूल्यांकनकर्ताले दुई-चार जनासँग बुझेर, वरिपरिको चहलपहल, अवरथा हरेर घर-जग्गाको मूल्यांकन गर्ने हो । कहिलेकाहीँ ऊ चुक्न पनि सक्छ । त्यसैले सबैभन्दा पहिला प्रक्रियागत सुधार आवश्यक छ । सबै बैकलाई लागू हुने गरी एकीकृत निर्देशिका ल्याउनुपर्छ भनेर आवाज उठिरहेको छ । जसलाई ध्यानमा राखेर राष्ट्र बैकले 'एक्सेक्स प्राइज इन्डेक्स' बनाउनुपर्ने हो । देशभरको सम्पत्तिको इन्डेक्स बनाएर त्यसकै आधारमा मूल्यांकन गर्नुपर्छ भनेर तोकिदिने हो भने बैक र मूल्यांकनकर्ताबीच अहिले जुन भ्रमला छ त्यो धेरै हदसम्म हट्ने थियो । आशा गरौं निकट भविष्यमै यसमा केही न केही प्रगति हासिल हुनेछ । अर्कोतर्फबाट हेर्ने हो भने हामी 'फि इकोनमी कन्ट्री' हौं । त्यसैले सबै कुरामा कानुनले नै बाँध्नुपर्छ भन्ने पनि छैन । संविधानले नै हामीलाई काम गर्ने स्वतन्त्रता दिएको छ भने कानुनमा हाम्रो हातखुट्टा बाँधिदिएर 'ल काम गर' भन्ने हो भने कसले काम गर्न सक्छ ? हामी आफ्नै मापदण्ड, आचारसंहितामा बस्ने कि कसैले दिएको निर्देशनका आधारमा चल्ने ? बैक तथा वित्तीय संस्था र मूल्यांकनकर्ताले यसबारेमा सोचेर कमी-कमजोरीलाई सुधार गर्दै अघि बढ्नुपर्छ । भन्नुको अर्थ, राष्ट्र बैकले मूल्यांकनको कामलाई नियममा बाँध्न मिल्दैन तर, यो कार्यमा एकरूपताचाहिँ ल्याउनुपर्छ ।

### आचरण शुद्धीकरण

हामी मुटुको अपरेसन गर्न अस्पताल जाँदा डाक्टरलाई छाती चिर्ने अनुमति दिन्छौं । यो भनेको डाक्टरप्रतिको विश्वास हो । त्यसैले प्रोफेसनले मानिसलाई नैतिकतामा बाँध्ने काम गर्छ । कुनै डाक्टर नैतिकताभन्दा बाहिर गएर मुटुको अपरेसन गर्दा बिरामीको मिर्गौला निकाल्छ भने उसलाई कारबाही गर्ने कानुन छ । मूल्यांकनको काम पनि प्रोफेसनल हो । तर, कसैले आफ्नो प्रोफेसनको आचारसंहिताभन्दा बाहिर गएर काम गर्छ भने उसलाई पनि कानुनी कारबाही हुन्छ । हामी आफ्नो प्रोफेसनप्रति उत्तरदायी र जवाफदेही हुने हो भने अहिले मूल्यांकनको क्षेत्रमा देखिएका थुप्रै समस्या समाधान हुने देखिन्छ । त्यसैले आचरण शुद्धीकरण नै सबैभन्दा ठूलो कुरा हो । बैकको आफ्नै नीति, नियम र प्रक्रिया छ । भ्यालुयर्स एसोसिएशनको पनि आचारसंहिता छ ।

दुवै पक्षले त्यसको ख्याल गरेर नियम र आचारसंहिता विपरीत काम नगर्ने हो भने समस्या नै आउँदैन । बैकसँग आफ्नै मेनपावर छ, ऋण शाखा छ, इन्जिनियरले गरेको मूल्यांकन चित्त बुझ्दो भएन भने आफैँ आन्तरिक मूल्यांकन गर्न सक्छ । धेरै नै अन्तर आयो भने मूल्यांकनमाथि प्रश्न उठाउन सक्छ । यो कामका लागि बैकहरू सक्षम पनि छन् । तर, यहाँ आफूले गर्न सक्ने आफ्नो काम नगर्ने र अरुलाई दोष लगाउने काम भइरहेको छ । बैकर्स एसोसिएशन बैकहरूको छाता संगठन हो, उसले देशभरको जग्गाको मूल्यांकनको एउटा निर्देशिका निकाल्न सक्छ । सुधारका लागि हामीकहाँ सयौं प्रक्रिया छन् । तर, सुधार गर्नासाथ कतिपय ठाउँमा कसको स्वार्थ मिल्दैन । त्यसैले यसो हुन दिइँदैन ।

# बैंकिङ्ग कसुररूपी डण्डाले मूल्यांकनकर्तामाथि प्रहार



नारायण प्रसाद कोइराला  
कानुनी सल्लाहकार, एनभीए

मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने र बैंकिङ्ग कसुर लगाउने कार्य निकै अव्यावहारिक छ । यी दुई प्रावधानमार्फत मूल्यांकनकर्तालाई फसाएर बैंक तथा वित्तीय संस्था पानीमाथिको ओभानो बन्न खोजेको देखिन्छ ।

बैंक तथा वित्तीय संस्थाले सरकारी कर निर्धारण तथा घरजग्गा खरिद-बिक्रीलगायत विभिन्न प्रयोजनका लागि सम्पत्तिको मूल्यांकन गराउँछन् । सुरक्षित धितोका लागि गरिने मूल्यांकन कार्य मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर हरूबाट हुँदै आएको छ । नेपालमा बैंक तथा वित्तीय संस्थाबाहेक विभिन्न सरकारी निकाय, कर्पोरेट कम्पनी र व्यक्तिगत तवरबाट पनि सम्पत्तिको मूल्यांकन हुने गर्छ । यसरी मूल्यांकन गरिएको घर-जग्गा बैंक तथा वित्तीय संस्थाले सुरक्षणबापत धितो लिई कर्जा प्रवाह गर्ने प्रचलन छ । म यहाँ यस क्षेत्रको कमी-कमजोरी र विडम्बनाका विषयमा केही कुरा भन्न गइरहेको छु ।

## मूल्यांकनकर्तालाई दोष

धितो मूल्यांकनका लागि सम्बन्धित बैंक तथा वित्तीय संस्थामा सूचीकृत मूल्यांकनकर्तालाई प्रस्तावित ऋणीले बैंकमार्फत कागजात उपलब्ध गराउँछ । सोही कागजातको आधारमा बैंकका प्रतिनिधि एवं स्वयं ऋणी प्रतिनिधिसमेतको उपस्थितिमा धितो राखिने सम्पत्तिको नाप जाँच एवं अध्ययन मूल्यांकन हुन्छ । त्यसकै आधारमा मूल्यांकनकर्ताले मूल्यांकन प्रतिवेदन तयार पार्छ र बैंक तथा वित्तीय संस्थालाई बुझाउँछ । सम्बन्धित बैंक तथा वित्तीय संस्थाले प्रतिवेदनमा उल्लेख गरिएका विवरण र मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरको धारणालाई राम्ररी अध्ययन गरेरमात्र ऋण प्रवाह गर्छन् । तर, भविष्यमा ऋणीबाट ऋण चुक्ता हुन नसक्दा उनीहरूले मूल्यांकनकर्तालाई दोष दिन्छन् । मूल्यांकनकर्ताले

धितोको सही विवरण उपलब्ध गराइसकेपछिको जिम्मेवारी बैंक तथा वित्तीय संस्थाको हो । ऋणीले ऋण नतिर्ने कार्य मूल्यांकनकर्तासँग कुनै पनि रूपमा सम्बन्धित छैन । धितोबापतको ऋण कस्ता उद्यमीलाई, कुन उद्देश्य एवं कति समयका लागि प्रवाह गर्ने हो भन्नेतर्फ पटककै ध्यान नदिने अनि ऋण असुली हुन नसक्दा मूल्यांकनकर्तालाई दोष लगाउने परिपाटी कुनै पनि हालतमा व्यावसायिक तथा व्यावहारिक छैन । ऋण असुल नहुनुको वास्तविक कारण पत्ता लगाई समस्या समाधानतर्फ ध्यान दिनुभन्दा कसरी मूल्यांकनकर्तालाई फसाउन सकिन्छ भन्नेतर्फ बैंक तथा वित्तीय संस्थाले बढी ध्यान दिनुलाई यस क्षेत्रको विडम्बना मान्नुपर्छ ।

देशको अर्थतन्त्रको दिगो विकासमा सहयोग पुऱ्याउन एवं समग्र वित्तीय क्षेत्रको स्थायित्व कायम गरी बैंकिङ तथा वित्तीय प्रणालीप्रति सर्वसाधारणको विश्वसनीयता कायम राख्न केन्द्रीय बैंकको रूपमा रहेको नेपाल राष्ट्र बैंकको महत्वपूर्ण भूमिका छ । बैंकिङ तथा वित्तीय कारोबार गर्न चाहनेहरूको समूहको संस्थालाई इजाजत जारी गर्न तथा त्यस्ता संस्थाबाट भए गरिएका कारोबारहरूको नियमन, निरीक्षण, सुपरिवेक्षण तथा अनुगमनजस्ता आवश्यक कार्यहरू पनि केन्द्रीय बैंककै क्षेत्राधिकारभित्र पर्छ । साथै, अर्थ मन्त्रालयको समन्वयनमा समष्टिगत अर्थतन्त्र, वित्तीय बजारको विकास, कर्जा विस्तारलगायत तथ्यांक विश्लेषणको सार्वजनिक जानकारी नियमितरूपमा उपलब्ध गराउने

दायित्व पनि सो बैकबाट हुँदै आएको छ । तर, बैक तथा वित्तीय संस्थासँग प्रत्यक्ष सरोकार राख्ने र अर्थतन्त्रकै एक महत्वपूर्ण हिस्साको रूपमा रहेको धितो मूल्यांकनको क्षेत्रलाई व्यवस्थित गर्नेतर्फ भने राष्ट्र बैकको ध्यान जानसकेको छैन । राष्ट्र बैक धितो मूल्यांकन क्षेत्र आफ्नो क्षेत्राधिकारभन्दा बाहिर पर्ने भन्दै पन्छिन खोजिरहेको छ । जसले गर्दा न त मूल्यांकनको क्षेत्रमा कुनै निर्देशिका बन्न सकेको छ न यो क्षेत्र व्यवस्थित हुन नै ।

### ऋणीको कागजातको सत्यता परीक्षण

भूमाफियाले ऋण लिन नक्कली कागजातहरू तयार गरी बैक तथा वित्तीय संस्थामा पेश गर्छन् । सोही कागजात बैक तथा वित्तीय संस्थामार्फत मूल्यांकनकर्तालाई उपलब्ध गराइन्छ । खोला बगेको बगर क्षेत्रको कित्ता नम्बरलाई मूल सडकको कित्तासँग हुबहु मिल्ने गरी तयार पारिएको कागजात नक्कली हो भनेर मूल्यांकनकर्ताले छुट्याउन सक्ने कुरै हुँदैन । किन कि मूल्यांकनकर्तालाई प्राविधिक ज्ञान हुन्छ न कि कानुनी । कतिपय अवस्थामा यस कार्यमा ऋणी र बैक व्यवस्थापनका केही कर्मचारीको पनि मिलेमतो हुन्छ । भविष्यमा ऋणीले ऋण नतिर्दा कागजात नक्कली भएको कुरा पत्ता लाग्छ । तर, को कुन रूपमा कति दोषी छ, किर्ते कागजात तयारीमा मूल्यांकनकर्ता एवं बैक कर्मचारीको संलग्नता हुन्छ/हुँदैन, यदि भएमा कसरी हुन्छ भन्नेतर्फ कुनै अनुसन्धान तथा खोजतलास गरिँदैन । कतिपय अवस्थामा हचुवाको भरमा र कतिपय अवस्थामा बैक तथा वित्तीय संस्थाका माथिल्ला तहका कर्मचारी तथा पदाधिकारीको दोष ढाकछोप गर्न मूल्यांकनकर्तालाई बैकिङ कसुरमा जेल हाल्नेसम्मको काम हुन्छ ।

धितो मूल्यांकनकर्ता प्राविधिक इन्जिनियर हुन् । जसले बैक तथा वित्तीय संस्थाबाट उपलब्ध गराइएका कागजात र देखाएको स्थानमा गएर तोकिएको ढाँचाको विवरणका आधारमा आफ्नो धारणा उपलब्ध गराउँछन् । बैक तथा वित्तीय संस्थाबाट उपलब्ध गराइएको ऋणीको कागजातको सत्यता परीक्षण गर्ने कार्य मूल्यांकनकर्ताको दायित्वभित्र पर्दैन । त्यसैले भविष्यमा ऋणीले बैकमार्फत उपलब्ध गराएका कागजात नक्कली भएमा त्यसमा मूल्यांकनकर्ताको दोष हुँदैन । संसारभर यही प्रचलन देखिन्छ । तर नेपालमा

भने कागजात नक्कली परेर ऋणीसँग ऋण उठाउन नसकेको खण्डमा मूल्यांकनकर्तालाई दोष देखाएर ऊसँग ऋण असुलन खोजिन्छ । विगत लामो समयदेखि मूल्यांकनकर्ता यस्तो समस्याबाट ग्रसित छन् । तर, यसतर्फ नेपाल सरकारका कुनै पनि निकायको ध्यान गएको छैन । राष्ट्र बैकलगायतका अर्थतन्त्र र भूमिसँग सम्बन्धित सबै निकाय मूल्यांकन क्षेत्र आफ्नो क्षेत्राधिकारभित्र नपर्ने भन्दै पन्छिरहेका छन् ।

### बैकिङ कसुर र कालोसूचीको रहस्य

मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने र बैकिङ कसुर लगाउने कार्य पनि निकै अत्यावहारिक छ । यी दुई प्रावधानमार्फत मूल्यांकनकर्तालाई फसाएर बैक तथा वित्तीय संस्था पानीमाथिको ओभानो बन्न खोजेको देखिन्छ । कर्जा प्रवाहमा ऋणीले समयमा ऋण नतिर्नुमा बैकअन्तर्गतका तल्लोस्तरका कर्मचारी र धितो मूल्यांकनकर्ताहरू कसरी दोषी हुन्छन् भन्नेतर्फ बैकिङ कसुरसम्बन्धी अनुसन्धान गर्ने निकाय एवं व्यक्तिले गहिरो अध्ययन गरेको पाइँदैन । ऋणी र बैकका माथिल्ला एवं मध्यमस्तरका कर्मचारी, पदाधिकारीको मिलेमतोविना ऋण दुरुपयोग हुन सक्दैन ।

तर, उनीहरूमाथि कारबाही हुने त कुरै छाडौं, आँलासमेत उठाउने अवस्था आउन दिइँदैन । कतिपय बैकहरूले परियोजनाविना पहिल्यै ऋण प्रवाह गर्ने र सोही रकमबाट जग्गा खरिद गराई पछि धितो दृष्टिबन्धकको रूपमा लिने गरेको पनि पाइएको छ । नयाँ इन्जिनियरलाई प्रलोभना पारी जग्गाको मूल्यांकन तथा पुनः मूल्यांकन कार्यमा पनि न्यून मूल्यांकन गर्न लगाई ऋणीहरूको उठिवास गराएको अवस्था पनि देखिएको छ । तर, त्यसको दोष बैक तथा वित्तीय संस्थाकै अधिकतम हितमा कार्य गर्ने तल्लोस्तरका कर्मचारी र मूल्यांकनकर्तामाथि थोपरेर बैकिङ कसुर तथा सजाय ऐनको अपव्याख्या गरी अनुसन्धान एवं अभियोजन पक्षबाट अभियोग लगाउने गरेको पाइन्छ । यस्ता अपरिपक्व अनुसन्धान एवं अभियोजन आधारमा अदालतबाट पनि कसुर उठेर भई प्राविधिक रूपमा निर्दोष रहे पनि कतिपय इन्जिनियरहरू जेलसमेत गएका छन् । यसलाई हाम्रो कानूनको बनौट र सोको व्याख्याको विडम्बना मान्नुपर्छ ।

बैक तथा वित्तीय संस्थासम्बन्धी ऐनले बैक तथा

वित्तीय संस्थाले प्रवाह गरेको कर्जा सजिलै असुल-उपर नभएमा सोको असुलीतर्फको प्रक्रियाका लागि ऋण असुली न्यायाधिकरणको व्यवस्था गरेको छ । न्यायाधिकरणमार्फत ऋण असुलीको लागि निवेदन दिनुपूर्व बैकहरू आफैँले पनि ऋण असुलीमा प्रशस्त प्रयास गरेको देखिनुपर्छ । सबै प्रक्रिया पूरा गर्दासमेत ऋण असुली नभएमा ऋणीलाई कालोसूचीमा राख्ने प्रावधान छ । कतिपय बैकले ऋणीसँगै धितो मूल्यांकनकर्तालाई पनि कालोसूचीमा राख्ने गरेका छन् । बैक तथा वित्तीय संस्थाले 'ऋणीले ऋण तिरेन त्यसैले तिमीले तिराऊ नभए आफैँ तिर' भनेर मूल्यांकनकर्तालाई लज्जास्पद पत्राचार गर्ने गर्छन् । यसरी मूल्यांकनकर्ताको हदैसम्म अवमूल्यन भइरहेको छ ।

बैकिङ कसुरतर्फ जाहेरी दिँदा बैककै कर्मचारी तथा पदाधिकारीको पनि संलग्नता देखिने डरले मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राखी मनोवैज्ञानिक दबाव दिएको देखिन्छ । नेपाल राष्ट्र बैकले प्रत्येक वर्ष जारी गर्ने एकीकृत निर्देशिकाअन्तर्गत धितो मूल्यांकनसम्बन्धी गैरकानुनी व्यवस्था गरी इजाजतप्राप्त संस्थाहरूबाट सो सम्बन्धी सर्वोच्च अदालतको व्याख्या एवं प्रतिपादित सिद्धान्तसमेतको उल्लंघन गरेको छ । उता बैक तथा वित्तीय संस्थाले अधिकारको अधिकतम दुरुपयोग गरेर मूल्यांकनकर्तामाथि अनेक प्रहार गर्दासमेत उनीहरूकै सर्वोच्च निकाय राष्ट्र बैक मूल्यांकन क्षेत्र आफ्नो क्षेत्राधिकारभित्र नपर्ने भन्दै कानमा तेल हालेर र आँखामा पट्टी बाँधेर बसेको छ ।

### केही प्रयास नभएका होइनन्

बेथितिले थिलोथिलो भएको धितो मूल्यांकन प्रणालीलाई व्यवस्थित गर्दै सम्पूर्ण धितो मूल्यांकनकर्तालाई एकजुट बनाउने उद्देश्यले मूल्यांकनकर्ताहरूको छाता संगठनको रूपमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको स्थापना भएको छ । भ्यालुयर्स एसोसिएशनको स्थापनापश्चात् धितो मूल्यांकन कार्य र केही हदसम्म कर्जा प्रवाहतर्फको बेथिति सुधार भएको छ । धितो मूल्यांकन कार्यमा सुधार एवं यस क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउन एसोसिएशन सम्बन्धित सबै सरोकारवाला निकायसँग समन्वय गर्दै अघि बढेको छ । नेपालभित्रका 'क' वर्गका वाणिज्य बैक तथा वित्तीय संस्थाहरूको प्रमुख कार्यकारी अधिकृतहरूको छाता संगठन नेपाल बैकर्स एसोसिएशनबाट पनि बैकमा सुशासन ल्याउने प्रयासस्वरूप केही राम्रा कामको थालनी हुनुलाई

सकारात्मक रूपमा लिन सकिन्छ । जस्तै :

- नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन र नेपाल बैकर्स एसोसिएशनबीच मूल्यांकनसम्बन्धी करार सम्झौताको ढाँचामा एकरूपता ल्याउने प्रयास हुनु ।
- नेपाल राष्ट्र बैकबाट बैकहरूको समन्वयमा धितो मूल्यांकनसम्बन्धी निर्देशिका जारी गर्ने आश्वासन आउनु ।
- नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनबाट आफ्ना छाता संगठनभित्रका सदस्यहरूलाई अन्तर्राष्ट्रिय मापदण्डको मूल्यांकनसम्बन्धी विशेष तालिम सञ्चालनको थालनी गरी हालसम्म करिब ४०० इन्जिनियरहरू लाभान्वित हुनु ।
- नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन र नेपाल बैकर्स एसोसिएशनबीच मूल्यांकनसम्बन्धी समस्या समाधानका लागि सामूहिक छलफलको थालनी हुनु ।

### समस्या समाधानका लागि गर्नुपर्ने प्रयास

- नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन र नेपाल बैकर्स एसोसिएशनबीच मूल्यांकनसम्बन्धी करार सम्झौताका शर्तहरूमा समयानुकूल संशोधन गर्दै सबै बैकमा लागू गराउने ।
- बैक तथा वित्तीय संस्थाहरूले नेपाल राष्ट्र बैकबाट जारी एकीकृत निर्देशिकाको धितो मूल्यांकनसम्बन्धी व्यवस्थाको अपव्याख्या नगर्ने परिपाटीको थालनी गर्ने ।
- बैकिङ कसुरतर्फ अनुसन्धान तथा अभियोजन अधिकारीहरूले पनि सतही एवं निष्पक्षरूपमा गहिरो अध्ययन एवं ठोस प्रमाणको आधारमा मात्र अनुसन्धान र अभियोजन गर्ने परिपाटी बसाल्ने ।
- बैकहरूबाट धितो मूल्यांकनसम्बन्धी विशेष तालिम नलिएका प्राविधिक इन्जिनियरहरूबाट मूल्यांकन कार्य नगराउने तथा मूल्यांकनसम्बन्धी इमानदारिता तथा पेशागत दक्षतातर्फ दुवै पक्ष सजग हुने ।
- नेपाल राष्ट्र बैकको पहल र बैक तथा वित्तीय संस्थाको समन्वयमा अर्थ मन्त्रालयबाट धितो मूल्यांकन कार्यलाई व्यवस्थित गर्नेतर्फ आवश्यक निर्देशिका निर्माण गरी विद्यमान कानूनमा संशोधन तथा आवश्यकताअनुसार नयाँ कानून निर्माणको थालनीमा समन्वयात्मक भूमिका निभाउने ।

**ND**

**Er. Rishi Koirala**  
mob: 9851164434



## **Nirdevi Engineering Consultancy**

Pragyag Marga, Minbhawan, Kathmandu, Nepal  
Tel: 01 4621750 Email: nirdevi.consultancy@gmail.com

Surveyor Lic:  
379/064/065

**Er. Laxman Babu Sedhai**  
I.E. Electrical  
BE Civil M.Sc. Geotech

## **Reinforce Consult (P.) Ltd.** Kathmandu, Nepal

Sitapaila, Kathmandu  
cell: 9851123697  
Email: reinforece2008@gmail.com  
laxman\_sedhai@hotmail.com

**Surveyor  
Valuator  
& Designer's**

# अरु कसैले गरेको बदमासीको भागेदार मूल्यांकनकर्ता हुनु हुँदैन



गोविन्द ठकाल  
पूर्व अध्यक्ष  
डेपलपमेन्ट बैंकर्स एसोसिएशन

मूल्यांकनकर्तालाई विना प्रमाण दोष लगाउनुअघि खास दोष मूल्यांकनकर्ता, बैंक वा क्लाइन्ट कसको हो भनेर अध्ययन तथा अनुसन्धान गर्नुपर्छ ।

**धितो मूल्यांकनकर्ता र बैंक तथा वित्तीय संस्थाबीचको सम्बन्धलाई तपाईंले कसरी लिनुभएको छ ?**

कुनै पनि चल-अचल सम्पत्तिलाई धितोको रूपमा राखेर लगानी गर्ने काम बैंकले गर्छ । विश्व परिवेशलाई हेर्ने हो भने धितोभन्दा पनि प्रोजेक्ट फाइनान्सलाई मूल्यांकन गर्ने भनिन्छ । तर, नेपालमा अझै यसको विकास हुनसकेको छैन । यसले गर्दा बैंकहरूले धितोको आधिकारिकता, मूल्यांकन र स्रोत पहिचान गरेर लगानी नगरेको खण्डमा लगानी जोखिममा पर्ने देखिन्छ । हाल यो काम मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर हरूबाट भइरहेको छ । यदि मूल्यांकनकर्ताले धितो मूल्यांकन गर्दा कुनै कमजोरी देखियो भने भोली सोही कारणले बैंकले ठूलो जोखिमको सामना गर्नुपर्छ । र, निक्षेपकर्ताको निक्षेपसमेत जोखिममा पर्छ । यसले गर्दा धितो मूल्यांकनकर्ता र बैंकबीच अपरिहार्य र निकै गहिरो सम्बन्ध रहेको छ ।

**मूल्यांकनकर्ताको काम नितान्त धितोको मूल्यांकन गर्ने हो भन्नुभयो । तर, भविष्यमा बैंकले कर्जा उठाउन नसक्दा मूल्यांकनकर्तालाई ताकेता गर्न दबाब दिइन्छ भन्ने पनि छ नि ?**

मूल्यांकनकर्ताले गरेको मूल्यांकनको आधारमा धितो राखिसकेपछि भविष्यमा त्यसको असुली गर्ने काम बैंकको हो । यदि यो कुरामा कसैले मूल्यांकनकर्तालाई फोन गरेर दबाब दिइरहेको छ भने त्यो गलत हो । तर,

मूल्यांकनमा कुनै त्रुटि वा संलग्नता देखियो र भोली लिलामीमा जाँदा गाह्रो-अप्टयारो पन्यो भने यस्तो अवस्थामा मूल्यांकनकर्ता दोषी हुन्छ । यसका लागि कानुनी प्रक्रिया छ । मूल्यांकनकर्ताले सही मूल्यांकन गर्दा पनि बैंकले भविष्यमा कर्जा उठाउन सकेन भने त्यसको सबै जिम्मा बैंकको हुन्छ । म फेरि भन्छु यदि यस्तो अवस्थामा बैंकले दबाब दिन्छ भने त्यो अनैतिक कार्य हो ।

**मूल्यांकनकर्ता दोषी ठहरिने अवस्थाहरू के-के हुन् ? अलि खुलस्त पारिदिनुस् न ?**

कसैलाई विना प्रमाण दोष लगाउनुअघि खास दोष मूल्यांकनकर्ता, बैंक वा क्लाइन्ट कसको हो भनेर अध्ययन तथा अनुसन्धान गर्नुपर्ने हुन्छ । कहिलेकाहीँ प्रलोभनमा परेर क्लाइन्टसँग मिलेर जग्गाको कित्ता नम्बर नै तलमाथि हुँदा पनि मूल्यांकन गर्ने, खोलाको छेउमा भएको जग्गालाई सडक छेउको देखाइदिनेजस्ता कार्यमा संलग्न छ भने यस्तो अवस्थामा मूल्यांकनकर्ता दोषी हुन्छ । अर्थात्, समग्रमा भन्नुपर्दा जग्गाको कागजातअनुसार लोकेसन, एक्सेक्स, सेफ फरक परेको छ भने त्यसमा मूल्यांकनकर्ता दोषी हुन्छ । तर, कतिपय अवस्थामा नापी तथा मालपोत कार्यालयबाट नै बदमासी भएको हुन्छ । नक्सा दिँदा नक्सा नम्बर नै परिवर्तन गरिदिन्छन् । मूल्यांकनकर्ताले सोही आधारमा मूल्यांकन गर्छ । पछि त्यो जग्गा अर्कैको रहेको

थाहा हुन्छ । यस्तो अवस्थामा मूल्यांकनकर्ता दोषी हुँदैनन् । अहिले उनीहरू नापी र मालपोत कार्यालयको दोषमा परिरहेका छन् । जसको शिकार बैंक तथा वित्तीय संस्था भएका छन् । अहिले जति केसहरू देखिएका छन्, त्यसमा ५ प्रतिशतमात्र मूल्यांकनकर्ताले बदनियत राखेर गरेका गलत कामका केसहरू छन् । अन्य केसहरूमा उनीहरू फसेका छन् । मूल्यांकनकर्तालाई दोष दिनुअघि उसले बदमासी नै गरेको छ कि ऊ आफैँ फसेको हो भनेर अध्ययन गर्नुपर्छ । अनि कसको कति दोष हो भन्ने छर्लङ्ग हुन्छ ।

**बैंकहरूसँग कानुनी शाखा हुन्छन् । वकिलहरू हुन्छन् । कागजात उनीहरूले जाँच गर्छन् र मूल्यांकनकर्तालाई मूल्यांकनका लागि दिन्छन् । तर, कागजात नक्कली परेको आधारमा भविष्यमा दोष मूल्यांकनकर्तालाई दिइन्छ । खासमा दोष कसको हुनुपर्ने हो ?**

नक्कली कागजात बनाउने काम धेरैजसो सरकारी कार्यालयहरूबाट भएका छन् । यी कुरामा मूल्यांकनकर्ता र बैंकका कर्मचारीलाई भन्दा पनि कागजातको स्रोत के हो र त्यो काम कहाँबाट भएको हो उसलाई कारबाही गर्नुपर्ने हो । जग्गाको चारकिल्ला नाप्ने, त्यसको क्षेत्रफल नाप्ने काम मूल्यांकनकर्ताको हो । नक्सा, ब्ल्यु प्रिन्टअनुसार क्षेत्रफलमा धेरै फरक आयो, कित्ता फरक भयो भने त्यसको जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताले लिने हो । तर, कागजात नै गलत छ भने त्यसको जिम्मा गलत कागजात दिने निकाय वा व्यक्तिले नै लिनुपर्छ । हामीले कतिपय अवस्थामा देखेका पनि छौँ, मानौँ ४८५ नम्बर कित्ताको जग्गा राम्रो र धेरै क्षेत्रफलको छ तर ४८६ नम्बर कित्ताको जग्गा खोलाको छेउमा छ र बाटो पनि छैन । यहाँ नक्सा बनाउँदा नापी कार्यालयबाट केहीको मिलेमतोमा ४८६ लाई ४८५ बनाएर ऋणीलाई दिइन्छ र पछि सच्याइन्छ । यसमा दोष कसको भन्ने प्रस्ट छ ।

**राष्ट्र बैंकले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा स्पष्ट नीतिगत व्यवस्था गर्न नसक्दा पनि यस्तो समस्या आएको हो कि ?**

राष्ट्र बैंकले व्यवस्था त गरेको छ नगरेको होइन । तर, त्यसमा परिमार्जन हुनुपर्छ भनेर अहिले नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले आवाज उठाइरहेको

छ । हामी पनि कुनै निर्दोष मूल्यांकनकर्ता कारबाहीमा नपरोस्, कालोसूचीमा नपरोस् भन्ने चाहन्छौँ । एउटा मूल्यांकनकर्ताले कुन नियतले काम गरेको छ भन्ने कुरा उसले तयार पारेको धितोको रिपोर्ट, उसको मूल्यांकनबाट प्रस्ट थाहा हुन्छ । त्यसकारण कुनै गल्ती-कमजोरीमा मूल्यांकनकर्ताको शतप्रतिशत हात नहुन पनि सक्छ । यसमा राष्ट्र बैंकले पक्कै पनि केही सोचेको होला । मूल्यांकन गर्दा ६५ प्रतिशतभन्दा कम मूल्यांकन आयो भने मूल्यांकनकर्ता दोषी हुन्छ भन्ने कुरा सामान्य हुन् । तर, मैले अघि पनि भने अरु कसैले गरेको बदमासीको भागेदार मूल्यांकनकर्ता हुनु भने हुँदैन ।

**बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले राष्ट्र बैंकले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा नीतिगत परिवर्तन गर्दा भोलि बैंकको टाउकोमा भार पर्छ भनेर त्यसो नगर्न दबाव दिइरहेका छन् पनि भनिन्छ नि ?**

यो कुरा गलत हो । एउटा कुरा के बुझ्नुपर्छ भने मानौँ बैंकसँग सय रुपैयाँ पर्ने एउटा कलम छ र सोही कलम मूल्यांकनकर्ताको हातमा पर्दा ८० रुपैयाँ गर्न मिल्दैन । कोभिड-१९ या भूकम्पका कारण जग्गाको मूल्यमा गिरावट आयो भने त्यसमा मूल्यांकनकर्ता दोषी हुनुहुँदैन । तर, भोलि जग्गाको मूल्यवृद्धि हुँदै गएको खण्डमा पनि मूल्यांकनकर्ताले एक वर्षअघि गरेको मूल्यांकनबाट बैंकले घाटा व्यहोर्नुपर्छ भने यसमा मूल्यांकनकर्ता पनि जवाफदेही हुनुपर्छ । अहिले हामीकहाँ अन्तर्राष्ट्रियस्तरको मूल्यांकन पद्धति लागू भएको छैन । हामीसँग जग्गाको मूल्यांकन गर्ने दुईवटा आधार छन्, एउटा बजार मूल्य र अर्को सरकारी मूल्य । यी दुईको प्रतिशतलाई आधार मानेर मूल्यांकन गर्दा मूल्यमा केही फरक पर्ला तर, समग्रमा खासै फरक पर्दैन ।

**मूल्यांकनकर्ताबाट भएको सानो होस् या ठूलो दुवै गल्तीमा बैंकिङ कसुर ऐन लागू हुनुलाई कसरी लिनुहुन्छ ?**

बैंकिङ कसुरको कुरा गर्ने हो भने न म अहिले यहाँ बसेर जागिर खानसक्ने अवस्था छ न मूल्यांकनकर्ताले मूल्यांकन गर्न सक्ने नै । त्यसैले हामीले यो ऐनलाई अव्यावहारिक र असान्दर्भिक मानेका छौँ । परिवर्तनका लागि पहल पनि भइरहेको छ । मेरो भनाइ के हो भने कसैले नियतवश गल्ती गरेको छ भने उसलाई

कारबाही हुनुपर्छ र यदि नियतवश गरेको छैन भने कारबाही गर्नुहुँदैन । अर्को कुरा बैंकहरूले मूल्यांकन गर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको मात्र हो भनेर आफू पन्छिनुहुँदैन । जग्गा कहाँ, कस्तो अवस्थामा छ, खास विवरण के हो एक पटक फिल्डमा पुगेर आफूले पनि बुझ्नुपर्छ ।

**नेपालमा घर-जग्गालाई बढी र विश्वका अधिकांश देशमा परियोजना धितोलाई महत्त्व दिइन्छ । नेपालमा किन परियोजना धितो महत्त्वमा पर्न नसकेको होला ?**

हाम्रो देशमा उद्योगहरू नफस्टाउने, सीप र जाँगर भएको मान्छेले व्यवसायका लागि पैसा नपाउने कारण नै यही हो । विश्व परिवेशलाई हेर्ने हो भने हामी नेपालीसँग इमानदारिताको कमी छ कि भन्ने मलाई लाग्छ । विना धितो गरेको लगानी तिर्न नखोज्ने परिपाटीले गर्दा परियोजनामा लगानी गर्ने वातावरण नबनेको हो । अर्को कुरा, सरकारले पनि देशमा सिस्टमको विकास गर्नुपर्छ । भारतमा रासन कार्ड भनेजस्तै एउटा कार्ड बनाउनुपर्छ । यदि भोलि कसैले बदमासी गर्नु भने उसलाई सरकारबाट पाउने हरेक सुविधाबाट वञ्चित गर्नुपर्छ । त्यसो भयो भने ऋणी ऋण तिर्न बाध्य हुन्छ । अहिले हाइड्रोपावरमा बैंकहरूले लगानी गरिरहेका छन् । यस्तै वातावरण अन्य क्षेत्रमा पनि हुनुपर्छ र त्यसका लागि सिस्टमको विकास नै मुख्य हो । मलाई लाग्छ सरकारले सिस्टम बनाउने हो भने बैंकहरू ऋण दिन तयार छन् ।

**परियोजनामा लगानी नगर्नु भनेर बैंकलाई कुनै नीति, नियम र ऐनले बाँधेको छैन । सरकारले पनि भनेको छैन । यसको मतलब बैंकहरू आफैँ पछि हटेको भएन र ?**

हो, कुनै नीतिले परियोजनामा लगानी गर्न पाइँदैन भनेर भनेको छैन । बैंकहरूले आफैँ असुरक्षित महसुस गरेर लगानी नगरेका हुन् । बैंकमा रहेको पैसा जनताको भएकाले बैंकको सबैभन्दा पहिलो कर्तव्य भनेको त्यो पैसाको सुरक्षा गर्नु हो । त्यसका लागि हामीले लगानी सुरक्षित गर्नुपर्ने हुन्छ । लगानी सुरक्षित नगर्दा रिस्क धेरै हुन्छ । सुरक्षाको ग्यारेन्टी राज्यले लिन्छ भने हामी त्यसका लागि पनि तयार छौँ । आज ऋण लग्यो भोलि ऋण नतिर्दा राजनीतिक दलले यो हाम्रो पार्टीको

**नक्कली कागजात बनाउने काम धेरैजसो सरकारी कार्यालयहरूबाट भएका छन् । यी कुरामा मूल्यांकनकर्ता र बैंकका कर्मचारीलाई भन्दा पनि कागजातको स्रोत के हो र त्यो काम कहाँबाट भएको हो उसलाई कारबाही गर्नुपर्ने हो ।**

हो, नेताले यो मेरो भतिजो हो भनेर संरक्षण नगर्ने हो भने पनि यसका लागि हामी तयार छौँ । संरक्षण गर्ने किसिमका क्रियाकलाप हाम्रोमा अलि बढी भएकाले हामी डराएका हौँ ।

**पछिल्लो मौद्रिक नीतिले घरभन्दा गाडी किन्न सजिलो बनाइदिएको छ । अहिले नेपालीलाई आवश्यकता घरको हो वा गाडीको ?**

गाडी पनि अत्यावश्यक चिजभित्र नै पर्छ । हाम्रो मानसिकता गाडी भन्नेबित्तिकै 'कार' भन्नेमा गयो । पिकअप भ्यान, बस, माइक्रोदेखि स्काभेटरसम्म पनि गाडी नै हुन् । हरेक व्यवसाय सञ्चालनका लागि गाडी आवश्यक हुन्छ । गाडी चलाएर एउटा मान्छेले आफ्नो जीविका चलाउन सक्छ, घरले के दिन्छ ? हामी जग्गा किन्ने, घर नै बनाउने जुन सोच राखेर हिँडिरहेका छौँ नि यसले राज्यलाई पनि फाइदा हुँदैन । अहिले विलासिताका गाडीमा हाम्रो लगानी भनेको ५ प्रतिशतमात्र हो । अर्को कुरा गाडीमा रिस्क पनि कम हुन्छ । घर-जग्गाको मूल्य घटेका थुप्रै उदाहरण छन् तर, गाडीको मूल्य घटेको अहिलेसम्म हामीले सुनेका छैनौँ । त्यसैले पनि होला ।

**कोभिड-१९ ले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा कस्तो प्रभाव पारेको छ भन्ने लाग्छ तपाईंलाई ?**

पछिल्लो ४ महिनामा बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूको लगानी छैन । निक्षेप थुप्रिएको छ । तर, हामीले जुनरूपमा अब रेमिट्यान्स घट्छ, जग्गाको मूल्य घट्छ भन्ने सोचेका थियौँ त्यसो पनि भएको छैन । भोलिका दिनमा यसको असर कस्तो देखिन्छ थाहा छैन तर, अहिलेको अवस्थामा हेर्दा मूल्यांकन क्षेत्रलाई आत्तिनुपर्ने कुनै कारण छैन । बरु, मानिसहरूले उद्योग-कारखानामा लगानी नगरेपछि घर-जग्गामा लगानी गर्छन् भन्ने हाम्रो विश्वास हो ।

**Er. Jiwan Aryal**  
*Civil Engineer*  
*NEC No. 6675*

# **Kapilvastu Engineering Services**

Siddharthanagar Municipality-8, Shaligram Path  
Rupandehi, Nepal

☎ 00977-9857020100  
Email: aryalji@yahoo.com

☎ 071-522846/071-621355  
Fax No.: 071-5203846

**Er. Mukti Panday**  
Managing Director  
Cell: 9851073737  
muktipanday@yahoo.com



**I.D. ASSOCIATES PVT. LTD.**

GPO Box: 20923, Tripureshwor, Kathmandu, Nepal  
E-mail: idassociates2062@gmail.com

Building Construction, Designing, Planning, Estimation  
Costing & Valuation

# नैतिकताको कमी र पेशाप्रतिको गैरजिम्मेवारीका कारण द्वन्द्व उत्पन्न भइरहेको छ



सरोजकाजी तुलाधर  
अध्यक्ष  
नेपाल वित्तीय संस्था संघ

बैंक तथा वित्तीय संस्थाले मूल्यांकनकर्ताका कारण हामी डुब्यौं भन्ने र मूल्यांकनकर्ताले बैंक तथा वित्तीय संस्थाका कारण कालोसूचीमा परेर हाम्रो करियर बिग्रियो भन्ने भ्रम त्याग्नुपर्छ । दुवै पक्ष आफ्नो प्रोफेसनमा बसेर काम गर्ने हो भने धेरै हदसम्म समस्या आफैँ समाधान हुन्छ भन्ने मलाई लाग्छ ।

**वित्तीय संस्था र धितो मूल्यांकनकर्ताबीचको सम्बन्धलाई कसरी परिभाषित गर्नुहुन्छ ?**

मूल्यांकनकर्ताको सेवालार्ई प्राविधिक पाटोबाट हेर्ने हो भने बैंक तथा वित्तीय संस्थाका लागि यो एउटा मेरुदण्ड हो । वित्तीय संस्थाको अधिकांश ऋण कोल्याटर बेस हुन्छ । त्यसैले मूल्यांकनकर्तासँग हाम्रो सम्बन्ध बैंकहरुको भन्दा अलि बढी हुन्छ । तथापि, मूल्यांकनकर्ताले दिने 'एक्स्पर्ट ओपिनियन'को आधारमा हामीले ऋण प्रवाह गर्ने या नगर्ने भन्ने कुराको मूल्यांकन गर्छौं । यसरी मूल्यांकनकर्ताले हामीलाई सेवा दिन्छन् र हामीले उनीहरुलाई रोजगारी दिन्छौं ।

**तपाईंहरु मूल्यांकनकर्ताले गरेको मूल्यांकनलाई मात्र आधार मानेर ऋण प्रवाह गर्नुहुन्छ या आफैँ पनि क्लाइन्टबारे बुझ्ने प्रयास गर्नुहुन्छ ?**

हाम्रो आफ्नै पनि विश्लेषण हुन्छ । क्लाइन्ट कस्तो किसिमको हो, उसको बजारमा प्रतिष्ठा कस्तो छ, आमदानीको स्रोत के हो, ऋण तिर्न सक्षम छ कि छैन भन्नेजस्ता कुरालाई हामीले अध्ययन गर्छौं । यी कुरा बुझेपछि बल्ल बाँकी प्रक्रिया मूल्यांकनकर्ताकहाँ जाने हो । त्यसपछि सम्पत्तिको सही मूल्यांकन गर्ने काम मूल्यांकनकर्ताको हो ।

**तर, बैंक तथा वित्तीय संस्था र मूल्यांकनकर्ताको सम्बन्ध त सधैं टसलपूर्ण हुन्छ नि, किन होला ?**

जुनरूपमा प्रोफेसनल विशेषज्ञता हुनुपर्ने हो त्यो नभएपछि त्यसबाट दुर्घटना निम्तन्छ र द्वन्द्व उत्पन्न हुन्छ । यो अवस्था कहिले हाम्रो तर्फबाट त कहिले मूल्यांकनकर्ताको तर्फबाट आउँछ । बैंकर, मूल्यांकनकर्ता र क्लाइन्टमध्ये कुनै एक वा दुई पक्ष मिलेर आफ्नो प्रोफेसनभन्दा बाहिर गएर काम गर्छ भने भविष्यमा यस्तो समस्या आउने हो । यदि हामी सबै आफ्नो नैतिकतामा बाँधिने हो भने यस्तो समस्या आउने थिएन । नैतिकताको कमी र पेशाप्रतिको गैरजिम्मेवारीका कारण हामीबीच द्वन्द्व उत्पन्न भइरहेको छ । जबसम्म क्लाइन्टले ऋण तिरिरहेको हुन्छ तबसम्म प्रश्न उठ्दैन । क्लाइन्टले रेस्पोन्स गर्न छाडेपछि ७, १५ र ३५ दिने सूचना निकालिन्छ । तब पनि कुनै रेस्पोन्स आएन भने धितो लिलाम गर्ने प्रक्रिया सुरु हुन्छ । कागजात ठीक छ, धितो कागजातअनुसार ठीक छ, मूल्यांकनकर्ताले दिएको रिपोर्ट र धितोमा कुनै तलमाथि भएको छैन भने कुरा मिल्छ नत्र कुरा बिग्रिन्छ । यहीँबाट द्वन्द्व सुरु हुन्छ । मूल्यांकनकर्ताले ठूलो ऋणका लागि हामीलाई थोरै पैसामा मूल्यांकन गर्न लगाइयो, बैंक तथा वित्तीय संस्थाको दबाबअनुसार काम गरेनौं भने हामीले काम

नै पाउँदैनाँ भन्नेजस्ता कुरा उठाउँछन् । तर, कसैले केही पैसाको प्रलोभन दियो र कसैले दबाब दियो भन्दैमा मूल्यांकनकर्ता र बैंक तथा वित्तीय संस्थाले आफ्नो प्रोफेसनभन्दा बाहिर गएर गलत काम गर्नु हुँदैन । यो भगडा रोक्ने काम हाम्रो पनि हो र भ्यालुयर्स एसोसिएशनको पनि हो ।

### **मूल्यांकनकर्ताको गल्तीचाहिँ कस्तो अवस्थामा हुने हो ?**

नक्सामा भएको जग्गा र धितो राखेको जग्गा एउटै होइन रहेछ भने सबैभन्दा ठूलो समस्या निम्तिन्छ । जग्गाको मूल्यमा दुई-चार लाख तलमाथि परेको रहेछ भने त्यो पछिको कुरा हो । मिलाउन पनि सकिन्छ । तर, जग्गाको प्रकृति त्यो ठाउँको हो कि होइन भनेर त बैंक तथा वित्तीय संस्थाले छुट्याउन सक्दैनन् । त्यसकै लागि भनेर हामीले मूल्यांकनकर्ता राखेका हौं । जग्गाको प्रकृति नै फरक आयो भने त्यसमा मूल्यांकनकर्ताको दोष छर्लङ्ग देखिन्छ । तर, मूल्यांकनकर्ताले दिएको बजार मूल्यलाई नै आधार मानेर बैंक तथा वित्तीय संस्थाले ऋण प्रवाह गर्नु भने हुँदैन । किन कि त्यो काम हामीले पनि गर्न सक्छौं । मूल्यांकनकर्ताले जग्गाको प्रकृति हेरेर त्यसको मूल्यांकन गर्ने र सरकारी मूल्यका आधारमा एउटा मूल्य निकाल्ने अनि त्यसका आधारमा बैंक तथा वित्तीय संस्थाले आफैँ बजार बुझेर ऋण प्रवाह गर्ने हो भने मूल्यांकनकर्ताले अन्य केसमा उन्मुक्ति पाउने सम्भावना रहन्छ । अर्को कुरा, राष्ट्र

बैंकको निर्देशिकाअनुसार धितो लिलाम गर्नुअघि एक पटक फेरि मूल्यांकन गर्नुपर्छ । त्यो मूल्यांकन गर्न नयाँ मूल्यांकनकर्ता राखिन्छ । पहिला मूल्यांकन गर्दा सय रुपैयाँ आएको धितोको मूल्य फेरि मूल्यांकन गर्दा ६० रुपैयाँ आयो भने त दोष प्रष्ट देखिहाल्छ । मूल्यांकनको ६५ प्रतिशतभन्दा कम मूल्य आयो भने मूल्यांकनकर्ता स्वतः कालोसूचीमा पर्छ ।

एउटा जग्गा कसैका लागि सुन हो भने कसैका लागि खेत मात्र पनि हो । त्यसैले यो व्यक्तिपरक विषय हो । वस्तुगत कुरा के हो भने लालपुर्जामा भएको कित्ता नम्बर, पाना नम्बर र रेकर्डमा हेर्ने प्राविधिक जिम्माचाहिँ मूल्यांकनकर्ताले लिनुपर्छ । बैंक तथा वित्तीय संस्थालाई सहयोग गर्नेभन्दा पनि भविष्यमा आफू बच्न र आफ्नो प्रोफेसन बचाउनका लागि पनि मूल्यांकनकर्ताले यसो गर्नु आवश्यक छ । किनभने नेपालमा काम बिग्रिएपछि कसैले पनि जिम्मेवारी लिने चलन छैन ।

### **कागजात नै नक्कली हुनुमा मूल्यांकनकर्ताको दोष त हुँदैन होला नि होइन ?**

हामी कागजातमा रातो हस्ताक्षर हुनासाथ त्यसलाई सक्कली मान्छौं । तर, त्यो हस्ताक्षर कसले गरेको हो भन्ने थाहा हुँदैन । त्यसका लागि मालपोत कार्यालयमा गएर रूजु गर्नुपर्छ । मालपोतले आवश्यक कागजात उपलब्ध त गराउँछ तर कागजातको तलतिर हामीले दिएको कागजात यो हो तर, कागजातमा भएको



जग्गाको एकीन गर्ने जिम्मा बैंक तथा वित्तीय संस्थाको आफ्नै हो, लेखिएको हुन्छ । यसरी मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयले नै एकीन गर्दैन भने क्लाइन्टले उपलब्ध गराएको कागजात सक्कली या नक्कली भनेर कसरी छुट्याउने ? यो प्राविधिक पाटो हो ।

**प्रश्न उठ्दैमा विना प्रमाण मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राखेर उसको करियर नै सिध्याइदिने काम न्यायोचित भयो र ?**

कालोसूचीमा राख्नु भनेको अब तिमि यो क्षेत्रमा काम गर्न पाउँदैनौं भनेको हो । राष्ट्र बैंक र सीआईसीको नियमानुसार यसो गरिएको हो । यसको मतलब कालोसूचीमा राख्नुपर्छ भन्ने पनि होइन । हामी सबै दोष आफ्नो टाउकोबाट पन्छाएर अरुको टाउकोमा हालिदिन्छौं । यदि बैंक तथा वित्तीय संस्थाको सञ्चालक समितिले चाहेमा यसबारे बुझ्न सक्छ । तर, किन गर्ने भन्ने मनसाय हुन सक्छ । आफ्नो ऋण नउठेको खण्डमा रिस मूल्यांकनकर्तालाई पोखेको पनि हुन सक्छ । बैंक तथा वित्तीय संस्थाको म्यानेजर, ऋण विभाग प्रमुखले मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने होइन । त्यो काम टप म्यानेजमेन्टले गर्ने हो । यदि आफ्नो ऋण डुबेको छ भने म्यानेजमेन्टले आफ्ना कर्मचारीलाई पनि बैकिङ कसुरअनुसार कारबाही गर्छ । त्यसैले मूल्यांकनकर्ताचाहिँ कालोसूचीमा पर्ने र अरु उम्किने भन्ने हुँदैन । ढिलो-चाँडो दोष देखिएमा सबै कारबाहीमा पर्छ नै ।

**धेरै केसमा बैंक तथा वित्तीय संस्थाले कालोसूचीमा राखेका मूल्यांकनकर्ताले अदालतबाट सफाई पाएका छन् । त्यसैले बैंक तथा वित्तीय संस्था मूल्यांकनकर्ताको गल्ती पहिचान नगरी कालोसूचीमा राख्न हतारिए कि भन्ने प्रश्नको आशय हो ?**

जनताको पैसामा फेरि समस्या नआओस् भनेर चाँडो कालोसूचीमा राख्नुपरेको हो । अदालतको प्रक्रियामा जाँदा २-३ वर्ष लाग्छ । त्यतिबेलासम्म सोही मूल्यांकनकर्ताको अर्को केस पनि आउन सक्छ । मूल्यांकनकर्ताको गल्ती नहुँदै मूल्यांकन ६५ प्रतिशतभन्दा कम आयो त्यसैले कालोसूचीमा राख्नु भनेर बैंक तथा वित्तीय संस्थाले भन्छजस्तो मलाई लाग्दैन । किन कि कालोसूचीमा राख्न जति सजिलो छ त्यसबाट रिलिज गर्न उति नै गाह्रो छ । मानव स्वभाव हो, कतिपय मानिस अरु बिग्रिएको हेरेर आफू

कागजातमा भएको जग्गाको एकीन गर्ने जिम्मा बैंक तथा वित्तीय संस्थाको आफ्नै हो, लेखिएको हुन्छ । यसरी मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयले नै एकीन गर्दैन भने क्लाइन्टले उपलब्ध गराएको कागजात सक्कली या नक्कली भनेर कसरी छुट्याउने ? यो प्राविधिक पाटो हो ।

खुसी हुन्छन् । कतिपय मानव कमजोरी हुन सक्छ भन्ने किसिमले जान्छन् । यो कुरा टप म्यानेजमेन्टको निर्णयमा भर पर्छ । जसले बदमासी गरेको छ ऊ नपर्ने तर, बदमासी नगर्ने कारबाहीमा पर्ने हो भने त उसले पछि पनि बदमासी गरिरहन्छ । राष्ट्र बैंकमा गुनासो सुनुवाइ इकाइ छ । मूल्यांकनकर्तालाई बैंक तथा वित्तीय संस्थाको निर्णयमा चित्त बुझेको छैन भने त्यहाँ जान सकिन्छ । बैंक तथा वित्तीय संस्थाका विभिन्न एसोसिएशनहरू छन्, त्यहाँ जान सकिन्छ । त्यहाँबाट पनि भएन भने भ्यालुयर्स एसोसिएशन छ । समस्या छ भने कहाँ न कहाँ त त्यसको समाधान पनि पक्कै होला । हामीले त्यतातर्फ पनि सोच्नुपर्छ र अदालतलाई अन्तिम विकल्पका रूपमा लिनुपर्छ ।

**क्लाइन्टले नै नक्कली कागजात ल्याउँछ भनेचाहिँ के गर्ने ?**

मालपोत कार्यालय र नापी विभागमा मूल्यांकनकर्ताको एक्सेस हुनुपर्छ । किनभने कागजातको प्राविधिक पक्षबारे हामीले भन्दा धेरै इन्जिनियरले बुझेका हुन्छन् । यस्तो गल्तीमा पहिलो पक्ष त क्लाइन्ट नै हो ।

**समस्याको समाधान के हो त अब ?**

सबै व्यावहारिक भएर प्रोफेसनमा बसेर काम गर्ने हो भने समस्या नै आउँदैन भन्ने मलाई लाग्छ । बैंक तथा वित्तीय संस्थाले मूल्यांकनकर्ताका कारण हामी डुब्यौं भन्ने र मूल्यांकनकर्ताले बैंक तथा वित्तीय संस्थाका कारण कालोसूचीमा परेर हाम्रो करियर बिग्रियो भन्ने भ्रम त्याग्नुपर्छ । दुवै पक्ष आफ्नो प्रोफेसनमा बसेर काम गर्ने हो भने धेरै हदसम्म समस्या आफैँ समाधान हुन्छ भन्ने मलाई लाग्छ ।

Er.Dinesh Kumar Pathak  
Managing Director

Er. Parij Joshi  
Technicial Director

Er. Baikuntha Phuyal  
General Manager



# 3D Engineering Consultancy

Consulting Engineers & Architects

Lazimpat, Kathmandu, Nepal  
Fax: 4003578

Email: threedengineering@gmail.com

Tel: +977 01 4003577, 9841454176 | Cell. : +977 9851205960 | 9841249125

**Bikash Wagle**  
Civil/Geomatics Engineer  
Executive Director

Cell: 9751010028  
9841786925



## Tarapunja Engineering And Research P. Ltd.

Head Office: Tripureshwor, Ktm.

Email : wagle\_bikash@hotmail.com

Tel : 01-6227904

tarapunjaengineering@gmail.com

Branch Office : Harmtari, Gorkha

Consulting Engineers, Surveyor, Designer, Planner, Valuers & Architects



ई. सकलदेव सुतियार  
संविधानसभा सदस्य

# राष्ट्र बैंकले स्पष्ट नीति कहिले ल्याउने ?

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले पटक-पटक राष्ट्र बैंकसँग मूल्यांकनको क्षेत्रमा स्पष्ट नीति ल्याउनुपन्यो भनेर पहल गरिरहेको छ । हाम्रो कुरा राष्ट्र बैंकले सुनेको पनि छ । तर, नीति-नियम ल्याउने कुरामा सधैं पछि हट्छ । अब त हामीलाई कतै राष्ट्र बैंक पनि बैंकहरूसँग मिलेको त छैन भन्नेमा शंका लाग्न थालिसक्यो ।

**धितो** मूल्यांकनमा इन्जिनियरले गर्ने काम भनेको नितान्त प्राविधिक पक्ष हो । तर, केही बैंकहरूले एउटा मूल्यांकनकर्ताले धितो मूल्यांकन गरेपछि क्लाइन्टले ऋण नतिर्दासम्मको सम्पूर्ण भार मूल्यांकनकर्ताको टाउकोमा थोपर्ने काम गरेका छन् । नेपाल राष्ट्र बैंकको धितो मूल्यांकनसम्बन्धी स्पष्ट नीति-नियम नहुनुले यस्तो समस्या आइरहेको छ । बैंकहरूले आफ्नैखाले सम्भौतापत्र तयार पार्ने र त्यसमा इन्जिनियरलाई हस्ताक्षर गर्न बाध्य पारिने हुँदा धितो मूल्यांकनको अनावश्यक भार इन्जिनियरहरूको थाप्लोमा पर्न गएको अवस्था छ । राष्ट्र बैंकको निर्देशिकामा पनि मूल्यांकनकर्ताले मूल्यांकन गरेको धितोको मूल्य भविष्यमा दुई तिहाइभन्दा कम आयो भने उसलाई कालोसूचीमा राख्ने भनिएको छ । तर, मूल्य कम आउनुमा कसको गल्ती छ, किन कम आयो भनेर कारण खोजिँदैन । बैंकका कर्मचारीको गल्ती होस् या क्लाइन्टको गल्ती भोग्नु मूल्यांकनकर्ताले परिरहेको छ ।

धितोकर्ताको ब्लू पिन्ट, ट्रेस पेपर, लालपुर्जा, नागरिकता नै नक्कली भएको खण्डमा दोष मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरलाई दिने गरिन्छ । इन्जिनियरको काम त धितोको मूल्यांकन गर्ने हो । कागजात सही छ या गलत छ भन्ने त बैंकले जाँच गर्छ । बैंकले उपलब्ध गराएको कागजातकै आधारमा इन्जिनियरले धितोको मूल्यांकन गरेर बैंकलाई रिपोर्ट बुझाउने हो । यहाँ

बैंकले गरेको दोषमा पनि यसरी इन्जिनियरलाई भार परिरहेको छ । विदेशमा यदि क्लाइन्टले बैंक तथा इन्जिनियरलाई गलत कागजात देखायो, गलत धितो देखायो वा अन्य कुनै गलत मनसाय राखेको रहेछ भने सम्पूर्ण दोषको भागेदारी क्लाइन्ट आफैँ हुन्छ । इन्जिनियरले मूल्यांकनको परिपाटी, सिद्धान्त र मापदण्डहरू पढेको हुन्छ न कि कानुन । कानुनी पाटो हेर्न बैंकले कानुनी शाखा पनि राखेको हुन्छ । बैंकसँग वकिलहरू पनि हुन्छन् । उनीहरूबाट पास भएको कागजातका आधारमा इन्जिनियरले लालपुर्जा र ब्लू बुकअनुसार धितो सही छ या छैन भनेर जाँच्ने काम मात्र गर्ने हो । मालपोतबाट नक्कली आएको कागजपत्रको जिम्मेवारी इन्जिनियरले किन लिने ?

यदि कुनै पनि इन्जिनियरले धितोको वास्तविक मूल्यांकनभन्दा पर गएर मूल्यांकन गर्छ भने त्यतिबेला भने दोषी इन्जिनियर नै हुन्छ । यदि इन्जिनियरले कुनै लोभ, लालच र प्रलोभनमा परेर त्रुटि गरेको छ भने पनि इन्जिनियर नै दोषी हुन्छ । चार आना जग्गालाई सवा चार आना गरेर मूल्यांकन गरेको छ, २५ लाख पर्ने जग्गालाई ३५ लाख गरिदिएको छ, खोलाछेउमा भएको जग्गामा खोलामा पर्ने भाग छुट्याइदिएको छैन भने दोष इन्जिनियरको हुन्छ । तर, कुनै व्यक्तिको नागरिकता, लालपुर्जा, ब्लू प्रिन्ट, ट्रेस पेपर नै गलत छ या सही छ भनेर हेर्ने काम इन्जिनियरको होइन । यदि यी कागजात गलत छन् भने दोषी



क्लाइन्ट नै हुन्छ । त्यसपछिको दोषी यी कागजात रूजु गर्ने व्यक्ति होला । तर, यस्तो केसमा कुनै पनि हालतमा इन्जिनियरको दोष भने हुँदैन । धितो मूल्यांकन गरेबापत हामीलाई ५-१० हजार रुपैयाँ आउने हो । तर, कागजात नक्कली परेमा हामीलाई दोषी देखाएर हामीसँग करोड असुल खोजिन्छ । यदि सबै ठीक भएमा फेरि बैंकले करोड कमाउँछ । राम्रो ठाउँ भएमा लिलाम गरेर चलाखी गर्छ । नीतिगत अस्पष्टताका कारण यहाँ सबै मनपरी चलिरहेको छ ।

बैंकले दिएको काम इमानदार भएर गर्ने जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताको हो । इन्जिनियर साथीहरूले क्लाइन्टसँग मिलेर बैंकलाई डुबाउने हिसाबले गलत मूल्यांकन गर्नुहुँदैन । यसो भएको खण्डमा के गर्ने भन्नेमा पनि स्पष्ट नीति नआएसम्म प्रस्ट हुँदैन । अहिले इन्जिनियरलाई बैंकिङ कसुर लगाएर कारबाही गर्ने परिपाटीको हामीले विरोध गरेका छौं । काम गर्दा कुन-कुन कुरामा बैंकको जिम्मेवारी हुने, कुन-कुन कुरामा क्लाइन्टको जिम्मेवारी हुने र कुन-कुन कुरामा मूल्यांकनकर्ताको जिम्मेवारी हुने भन्ने कुरामा स्पष्ट नीति आउनु आवश्यक छ ।

यहाँ त फरक-फरक बैंकले फरक-फरक निर्देशिका बनाएर जताबाट पनि मूल्यांकनकर्तालाई दोष दिने काम गरिरहेका छन् । यसबाट वर्षेनी खर्बाको कारोबार हुने मूल्यांकन क्षेत्रप्रति राज्य कति गैरजिम्मेवार छ भन्ने कुरा प्रस्ट हुन्छ । हाम्रो काम, कर्तव्य र जिम्मेवारी स्पष्ट भयो भने पेशागत मर्यादा पनि कायम हुन्छ र यो क्षेत्र अहिले जसरी बदनाम भइरहेको छ त्यो पनि कम हुन्छ ।

हिजो मूल्यांकनकर्ताको पक्षमा बोल्ने या भनी न उनीहरूलाई सचेतना फैलाउने कुनै पनि निकाय नभएको खण्डमा बैंकिङ कसुरमा मूल्यांकनकर्ता जेल जानेसम्मको अवस्था आयो । केही वर्ष अगाडिसम्म मूल्यांकनकर्तालाई क्लाइन्टले उपलब्ध गराएको

कागजात नक्कली परेमा दोषी म नै हो भन्ने भ्रम थियो । बैंक त्यो भ्रम सिर्जना गर्न सफल भएको थियो । अर्कोतर्फ, फलानो जग्गाको मूल्यांकन यति निकालेर ल्याउ भनेर बैंकले सिधै मूल्यांकनकर्तालाई भन्ने परिपाटी पनि छ । एउटा इन्जिनियरले नगरे अर्कोलाई लगाइन्छ । अर्कोले त्यसो नगरे अर्कोलाई । यसले गर्दा पनि धितो मूल्यांकन क्षेत्र बदनाम भएको अवस्था छ । तर, जब नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको स्थापना भयो तब एसोसिएशनले बैंकले फैलाएको भ्रम चिर्ने र मूल्यांकनकर्तालाई एकढिक्का बनाउने काम गर्दै आइरहेको छ । अहिले बैंक पनि सचेत हुने र मूल्यांकनकर्ता पनि आफ्नो कामप्रति जिम्मेवार हुने अवस्था आएको छ । तर, नीतिगत कठिनाइका कारण अझै पनि थुप्रै समस्याहरू भने यथावत् छन् । यसले बैंक र इन्जिनियर दुवैको प्रतिमालाई आघात पुऱ्याउँछ । त्यसैले दुवै पक्ष स्पष्ट नीति ल्याउने काममा उत्तिकै जिम्मेवार हुन आवश्यक छ ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले पटक-पटक राष्ट्र बैंकसँग मूल्यांकनको क्षेत्रमा स्पष्ट नीति आउनुपऱ्यो भनेर पहल गरिरहेको छ । हाम्रो कुरा राष्ट्र बैंकले सुनेको पनि छ । तर, नीति-नियम ल्याउने कुरामा सधैँ पछि हट्छ । अब त हामीलाई शंका लाग्न थालिसक्यो कि कतै राष्ट्र बैंक पनि बैंकहरूसँग मिलेको त छैन भन्ने । नत्र नेपालमा धितो मूल्यांकन हुन थालेको ४ दशक पुगिसकदासमेत किन अहिलेसम्म राष्ट्र बैंक मौन छ ? नेपाल राष्ट्र बैंकको ऐन २०५८ अनुसार धितोमा राखिएको सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्नुपर्ने भनिएको छ । तर, त्यसका कुनै पनि आधारहरू खुलाइएको छैन । हालसम्म हामीले शान्तिपूर्णरूपमा छलफलको माध्यमबाट यो समस्या समाधान गर्ने प्रयत्न गर्ऱ्यौं । यदि अझै पनि राष्ट्र बैंकले हाम्रो कुरा नसुन्ने हो भने हामी आन्दोलनमा जानुपर्ने बाध्यता आइसकेको छ । यदि मूल्यांकनकर्ता कमजोर छन् भन्ने सोचिएको हो भने त्यसका लागि पनि हामी तयार छौं ।

# नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन: अवसर र चुनौती



ई. अशोक सिलवाल  
संस्थापक उपाध्यक्ष

जसरी देश निर्माणमा इन्जिनियरहरूको महत्वपूर्ण भूमिका रहन्छ, त्यसैगरी देशको आर्थिक क्रियाकलापसँग प्रत्यक्ष सरोकार रहने सम्पत्ति मूल्यांकनमा पनि इन्जिनियरहरूको महत्वपूर्ण भूमिका रहन्छ। यो एक प्राविधिक र जटिल विषय हो। यसमा हुने कमी कमजोरीले राज्यको वित्तीय प्रणालीमा नै असर पार्न सक्छ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको एक पेशागत संगठन हो। देशमा क्रियाशील सम्पूर्ण मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूलाई एउटै छाताभित्र समाहित गराई पेशागत हकहितको रक्षा गर्नु र सुरक्षित व्यावसायिक वातावरण तयार गर्दै लैजानु यसको प्रमुख उद्देश्य हो। स्थापनापछि यसले देशभर आफ्नो सञ्जाल विस्तार गर्दै विभिन्न क्रियाकलापहरू अगाडि बढाई मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको पेशागत सुरक्षा र व्यावसायिक मर्यादा कायम गर्न-गराउन महत्वपूर्ण भूमिका निर्वाह गर्दै आएको छ।

देशको आर्थिक विकाससँगै बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूको संख्या बढ्दै जानु, देशमा विभिन्न परियोजनाहरू स्थापना हुँदै जानु र संघीय राज्यको स्थापनासँगै विभिन्न गाउँपालिका, नगरपालिका लगायतका निकायको स्थापना हुनु भनेको थप इन्जिनियरहरूको आवश्यकता हुनु र त्यसमा मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको समेत आवश्यकता बढ्दै जानु हो। स्थिर तथा चालू सम्पत्तिको सही मूल्यांकनको अभावमा राज्यले अर्बौं राजस्व गुमाइरहेको छ। हाल नेपालमा व्यक्तिगत, सार्वजनिक सम्पत्ति, घरजग्गा, सवारी, परियोजनाहरू आदिमा तिनको निश्चित मूल्यको आधारमा कर लिने प्रचलन छ। तर तिनको प्रचलित मूल्यभन्दा अत्यन्त न्यून मूल्यांकनमा हालको व्यवस्थामा कर असुली भइरहेको देखिन्छ। जसबाट राज्यलाई वार्षिक अर्बौं रूपैयाँ घाटा भइरहेको अवस्था छ। वैज्ञानिक

मूल्यमा सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्न र त्यसबाट फाइदा लिन राज्यले मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरलाई साथमा लिई अघि बढ्न जरुरी छ। जसमा हालसम्म राज्य चुकिरहेको छ।

बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले प्रवाह गर्ने कर्जाको धितो मूल्यांकनमा मात्र अधिकतम सीमित रहेको मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको भूमिका अझै फराकिलो पाउँदै लैजानुपर्ने आवश्यकता देखिन्छ। सीमित क्षेत्रभित्र निश्चित उद्देश्यका लागि मात्र प्रयोगमा आएको मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरको भूमिकालाई यससँग सम्बन्धित अन्य निकायहरूले समेत पहिचान गरी अझै परिष्कृत र व्यावसायिक बनाउँदै अगाडि बढाउनुपर्ने अहिलेको आवश्यकता पनि हो। यसमा भ्यालुयर्स एसोसिएशनसँगै सम्पूर्ण मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले पनि आआफ्नो स्थानबाट पहल गर्नुपर्ने देखिन्छ।

हाल नेपालमा क्रियाशील मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरू व्यावसायिक रूपमा अघि बढ्न थुप्रै चुनौतीहरू छन्। मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरको रूपमा मात्र स्थापित भई आफूलाई यसैमा समाहित गर्न नसक्नु सबैभन्दा ठूलो चुनौती हो। बैंक तथा वित्तीय संस्थामा हुने कर्जा लगानीको उतारचढावले नियमित रूपमा आफूलाई क्रियाशील राख्न नसक्ने कारणले थुप्रै मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरू अन्य कार्यमा समेत संलग्न रहेको पाइन्छ। बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले तेस्रो पक्षको जनशक्तिको रूपमा कडाभन्दा कडा



शर्त राखी सम्झौता गराउने र सानो कमजोरी देखेबित्तिकै सिधै मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूलाई नै पहिलो निशाना बनाई कारबाही गर्ने प्रवृत्तिले हालका दिनमा यस पेशाप्रति इन्जिनियरहरूको आकर्षण घट्दै गएको महशुस हुन थालेको छ । कुनै बैंक तथा वित्तीय संस्थामा एकै व्यक्ति वा फर्म अथवा कम्पनी मूल्यांकनकर्ताको रूपमा निरन्तर कार्य गर्न नसकी प्रत्येक वर्ष वा दुई वर्षमा परिवर्तन हुनुले समग्रमा मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरको पेशागत सुरक्षामा गम्भीर असर परेको देखिन्छ । यसरी अनुभवी तथा विज्ञ जनशक्ति विमुख हुँदै जाने क्रम बढ्नुले अन्ततः बैंक तथा वित्तीय संस्थालाई नै नोक्सानी पुग्ने देखिन्छ ।

विश्वविद्यालयबाट प्राप्त प्राविधिक ज्ञानबाहेक हाल क्रियाशील मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूले सरकारी निकायबाट मूल्यांकनसँग सम्बन्धित कुनै पनि प्रकारको तालिम, सीप र अनुभव हासिल गर्न सक्ने अवस्था छैन । यसतर्फ कुनै पनि सरकारी निकायको ध्यान गएको देखिँदैन । तसर्थ विना अनुभव र तालिम कुनै पेशामा होमिनु भनेको साह्रै जोखिमपूर्ण कार्यसमेत हो । यसैकारण कहिलेकाहीँ मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर तथा संलग्न कर्मचारीहरूको कमी कमजोरीमा गम्भीर त्रुटिहरू भई विभिन्न घटना भएको समेत देखिन्छ । विशेषगरी बैंक तथा वित्तीय संस्थाका छाता संगठनहरूले यसतर्फ ध्यान दिनु जरुरी छ । त्यस्तै, विभिन्न समयमा अनुभवको आदानप्रदान, बजारको अवस्थितिबारे जानकारी र नयाँ प्रविधि आदिको

प्रयोगको सम्बन्धमा समेत मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर हरूसँग बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले छलफल तथा अन्तर्क्रिया कार्यक्रम नियमित सञ्चालन नगर्नु पनि अर्को कमजोरीको रूपमा देखिन्छ । यसतर्फ नेपाल राष्ट्र बैंकको समेत ध्यान गएको देखिँदैन ।

जसरी देश निर्माणमा इन्जिनियरहरूको महत्वपूर्ण भूमिका रहन्छ, त्यसैगरी देशको आर्थिक क्रियाकलापसँग प्रत्यक्ष सरोकार रहने सम्पत्ति मूल्यांकनमा पनि इन्जिनियरहरूको महत्वपूर्ण भूमिका रहन्छ । यो एक प्राविधिक र जटिल विषय हो । यसमा हुने कमी कमजोरीले राज्यको वित्तीय प्रणालीमा नै असर पार्न सक्छ । त्यसैले मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरू यसप्रति जिम्मेवार र चनाखो हुन जरुरी देखिन्छ । विभिन्न बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले लिएको धितोको सही पहिचान र मूल्यांकन हुन नसक्दा ती संस्थाहरू धराशायी भई खारेजी नै भएका उदाहरणसमेत प्रशस्तै छन् । अतः यस्तो महत्वपूर्ण जनशक्ति अझै पनि सुरक्षित र व्यावसायिक रूपमा अघि बढ्न नसकेको कारणबाट विभिन्न खालका समस्याहरू सिर्जित भइरहेका छन् । आगामी दिनमा समस्याहरूको निवारण र मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर हरूलाई सुरक्षित र व्यावसायिक वातावरण बनाउनमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको भूमिका अझ महत्वपूर्ण रहने देखिन्छ । यसबीच सरोकारवाला सम्बन्धित निकाय आदि सबैको सामञ्जस्यता र जिम्मेवार भूमिका रहने कुरासमेत नकार्न सकिँदैन ।

# पोखराको धितो मूल्यांकन : बजार छ, संवेदनशिलता छैन



आ. बाबुराम बराल  
पूर्व अध्यक्ष, पोखरा च्याप्टर

धितो मूल्यांकन पेशागत रूपमा विकास त हुँदै गयो तर मर्यादाक्रम भने घट्टै गयो । बैंकले आफ्नो व्यवसायलाई च्यालेन्जको रूपमा हेर्ने र मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो कामलाई बिजनेसको रूपमा हेर्ने गर्नाले नराम्रो प्रतिस्पर्धा बढ्न थाल्यो । २०६५ सालदेखि ०७० सालसम्म आइपुग्दा त यो क्षेत्र नियन्त्रणभन्दा बाहिर गयो ।

२०४८ सालमा काठमाडौंपछि पोखराबाट सानो स्केलमा धितो मूल्यांकनको सुरुवात भएको हो । स्कुलले विद्यार्थीलाई दिने सर्टिफिकेट तयार गरेजसरी बैंकहरूले नै बनाएको ढाँचामा मूल्यांकनकर्ताले काम गर्थे । २०५० सालसम्म पोखरामा सबै सरकारी बैंकका शाखा खुलिसकेका थिए भने दुईवटा जति इन्जिनियरिङ कन्सल्टेन्सीहरू थिए । २०५२ सालपछि विस्तारै कमर्सियल बैंकहरू पनि खुल्न थाले । पोखरामा खुलेका यस्ता बैंकको धितो मूल्यांकनको काम भने काठमाडौंकै कन्सल्टेन्सीहरूले गर्थे । किन कि बैंकहरू पनि नितान्त काठमाडौंकै बैंकको साभेदार बैंकको रूपमा खुलेका थिए । काम पनि त्यति धेरै हुँदैनथ्यो । तर, २०५४ सालपछि बैंकबाट धितो राखेर कर्जा लिने काम बढ्न थाल्यो । त्यसपछि पोखरामा मूल्यांकनकर्ताको खोजी हुन थाल्यो । जग्गाको रिपोर्ट गर्ने, मूल्यांकन गर्ने काम भने पोखराको मुख्य बजार र त्यसआसपासका स्थानको मात्र हुन्थ्यो । पछि नगरपालिका बनेपछि नगरपालिका क्षेत्रका जग्गाहरू मूल्यांकनको दायरामा पर्न थाले । गाविसका जग्गा त बैंकहरूले लिँदै लिँदै नथे । किन कि गाउँहरूमा बाटोको समस्या हुन्थ्यो । यसरी पोखरामा २०५५ सालसम्म बैंक र कन्सल्टेन्सीहरू खुल्ने काम भयो । त्यतिबेला कन्सल्टेन्सीहरू बैंकमा काम खोज्न जान पर्दैनथ्यो । बैंकहरू नै काम दिन आइपुग्थे । बैंक र मूल्यांकनकर्ताबीचमा सौहार्दपूर्ण

वातावरण थियो । बैंकले मूल्यांकनकर्तालाई इज्जत गर्थे । एकले अर्कोलाई सहयोग गर्ने परिपाटी थियो ।

## घट्टो मर्यादाक्रम

२०५५ देखि ०६० सालसम्ममा पोखरामा थुप्रै कमर्सियल बैंकहरू खुले । स्थानीय विकास बैंकहरू पनि खुल्न थाले । नेपालकै प्रमुख विकास बैंकहरूको नाम लिनुपर्दा धेरै पोखराकै बैंकहरू पर्छन् । यसरी फाइनान्स कम्पनीहरू पनि खुल्दै गए । बैंकहरूको संख्या बढ्न थालेपछि बैंकको म्यानेजर भएर भर्खरै एमबीए गरेका साथीहरू आए । मूल्यांकनको क्षेत्रमा पनि फ्रेस साथीहरू आउन थाले । भर्खरै इन्जिनियरिङ सकेका भाइहरूले अन्त काम गर्नभन्दा पनि घरेलु तथा साना उद्योगको कार्यालयमा गएर फर्म दर्ता गर्ने र धितो मूल्यांकनको काम गर्ने गर्न थाले । यसरी धितो मूल्यांकन पेशागत रूपमा विकास त हुँदै गयो तर मर्यादाक्रम भने घट्टै गयो । बैंकले आफ्नो व्यवसायलाई च्यालेन्जको रूपमा हेर्ने र मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो कामलाई बिजनेसको रूपमा हेर्ने गर्नाले नराम्रो प्रतिस्पर्धा बढ्न थाल्यो । २०६५ सालदेखि ०७० सालसम्म आइपुग्दा त यो क्षेत्र नियन्त्रणभन्दा बाहिर गयो । नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन खुलेपछि बल्ले केही नियन्त्रणमा आएको छ । तर, सुधार हुनु अघि धेरै बाँकी छ ।



निक्षेपको आश गरेर खुलेका बैंकबाट निक्षेपभन्दा बढी ऋण प्रवाह भएकाले मूल्यांकनकर्ताले बिजनेस त पाए तर, बैंकहरू विशुद्ध व्यापारीक प्रतिस्पर्धामा उत्रिएकाले समग्र क्षेत्रको अवस्था भने दयनीय बन्दै गयो । यी र यस्तै कारण पोखराले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा थुप्रै समस्या र चुनौतिहरू खेप्दै जानुपन्थो ।

### बैंकहरूको प्रतिस्पर्धाले बिगिंदो अवस्था

२०६५ सालपछि मूल्यांकनमा क्वालिटी ह्रास भएसँगै यसमा चुनौतीहरू पनि बढ्दै गयो । मूल्यांकन गर्ने साथीहरूबाट नै मूल्यांकनदेखि रिपोर्टिङ गर्ने काममा कमजोरीहरू देखिन थाले । काठमाडौं केन्द्रित बैंकहरूले

पनि पोखरामा शाखा विस्तार गरेपछि बैंक-बैंकबीचमा प्रतिस्पर्धा बढ्न थाल्यो । बैंकहरूले एउटा टारगेट लिएर बिजनेस गर्न थाले । क्लाइन्टले पनि दुई-तीन जना मूल्यांकनकर्तालाई जुधाएर जसले धेरै मूल्य राखेर मूल्यांकन गरिदिन्छ उसँग नजिक हुन थाले । यसरी एउटै जग्गाको मूल्यांकन फरक-फरक व्यक्तिले गर्दा ठूलो अन्तर देखिन थाल्यो । सुरुवाती दिनहरूमा बैंकहरूले मूल्यांकनकर्तालाई जुन इज्जत दिन्थे त्यो घट्दै गयो । बैंकले मूल्यांकनकर्तालाई टाइपराइटरको रूपमा हेर्न थाले । इन्जिनियर प्रोफेसनल मान्छे होइनन् भन्ने भ्रम छर्न थाले । यसरी बैंक र मूल्यांकनको क्षेत्रमा युवा पिँढी आउनुले दुवैबीच टकराव हुन थाल्यो । बैंकमा एमबीए गरेका म्यानेजर धेरै हुन थाले र उनीहरूले आफूभन्दा जुनियरलाई मूल्यांकनको काम दिन थाले । मूल्यांकन गर्ने साथीहरूले जग्गाको कारोबारमा पनि हात हाले । निक्षेपको आश गरेर खुलेका बैंकबाट निक्षेपभन्दा बढी ऋण प्रवाह भएकाले मूल्यांकनकर्ताले बिजनेस त पाए तर, बैंकहरू विशुद्ध व्यापारिक प्रतिस्पर्धामा उत्रिएकाले समग्र क्षेत्रको अवस्था भने दयनीय बन्दै गयो । यी र यस्तै कारण पोखराले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा थुप्रै समस्या र चुनौतीहरू खेप्दै जानुपन्थो ।

सरकारले इन्जिनियरिङ काउन्सिलजस्तो कुनै नियमनकारी निकाय वा राष्ट्र बैकले कुनै निकायमार्फत धितो मूल्यांकनको क्षेत्रलाई नियमन गर्ने हो भने धेरै हदसम्म यस क्षेत्रमा देखिएका समस्या र विकृतिहरू हट्ने छ । अहिले हामीले आत्मानुशासनमा बसेरै काम गरिरहेका छौं । नियमनकारी निकाय भयो भने विधि, विधान र पद्धतिमा बाँधिएर काम गर्ने वातावरण बन्छ ।

### दुवै दोषी

पोखरामा धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा यस्तो समस्या आउनुमा बैक र मूल्यांकनकर्ता दुवै दोषी छन् । बैकहरूलाई मुख्य कार्यालयले टारगेट मिट गर्ने हिसाबले व्यवहार गरे । जस कारण बैकहरू एग्रेसिभ भएर लागे । मूल्यांकनकर्ताहरूले पनि एउटा साइन गरेपछि पाँच-१० हजार पाइन्छ भन्ने हिसाबले काम गर्न थाले । उनीहरूले आफ्नो प्रोफेसनभन्दा धेरै काम र पैसालाई महत्व दिए । बैकले आफ्नो टारगेटमा काम गर्दा मूल्यांकन अलि बढी गराउने काम गरे भने मूल्यांकनकर्ताले पनि फाइलमा अन्धाधुन्ध साइन गर्ने काम गरे । निरीक्षण गर्ने कुनै निकाय नभएका कारण यस्तो समस्या दिनप्रतिदिन बढ्दै जान थाल्यो । तर, जब भ्यालुयर्स एसोसिएशन खुल्यो तब भने धेरै हदसम्म यो काम रोकिएको छ ।

काठमाडौंको हकमा कुरा गर्ने हो भने बैकहरूमा कानुनी शाखा पनि राखिएका छन् । जसले गर्दा धितो मूल्यांकनलाई विधि, विधान र मापदण्डमा राख्न बैकहरू सफल भएका छन् । कानुन शाखाले हेरेर पारित भएको फाइलमा भविष्यमा कुनै कमजोरी आए पनि मूल्यांकनकर्ताले कानुनी शाखालाई देखाउने बाटो छ । तर, पोखराको हकमा त्यो व्यवस्था

छैन । अत्यावश्यक केसहरूबाहेक कमै बैकहरूले कानुनी परामर्श लिने गरेका छन् । क्लाइन्टको पृष्ठभूमि हेर्नुभन्दा बलियो पार्टी रहेछ, जग्गा राम्रो रहेछ र मूल्य पनि राम्रो आउँछ भने किन नदिने भन्ने हिसाबले बैकहरूले काम गरेका छन् । सबै डकुमेन्ट हेर्नेभन्दा पनि मूल्यांकनकर्ताको जिम्मामा पठाउने र सबै मूल्यांकन राम्रै हुँदा पनि भविष्यमा क्लाइन्टले ऋण तिर्न सकेन भने वा डकुमेन्टमा समस्या आएका दोष मूल्यांकनकर्ताको थाप्लोमा थोपर्ने काम भइरहेको छ । बैकले सबै प्रक्रिया पुन्याएर ऋण दिँदा भविष्यमा आउने यस्ता समस्याको दोष त बैककै थाप्लोमा जानुपर्ने हो । तर, बैकहरूले मूल्यांकनकर्तालाई प्रयोग गरेर आफू बच्न यस्तो गरिरहेका छन् । यो समस्या बैकहरूको नीतिमै छ । मूल्यांकनकर्ताले पनि काम पाउने भएपछि सबै काम आफ्नो जिम्मामा हुने गरी बैकसँग सम्भौता गर्छन् । पछि समस्यामा पर्छन् । यसमा मूल्यांकनकर्ताको पनि कमजोरी देखिन्छ । पछिल्लो समय भ्यालुयर्स एसोसिएशनले यसमा सचेतना फैलाइरहेको छ । मूल्यांकनकर्तालाई पनि तालिमहरू दिइरहेको छ ।

### समाधान

राष्ट्र बैक र विभिन्न बैकसम्बद्ध एसोसिएशनहरू, भ्यालुयर्स एसोसिएशन मिलेर धितो मूल्यांकनको एउटै निर्देशिका बनाउन आवश्यक छ । अहिले बैकहरूको आ-आफ्नै निर्देशिका छन् । यसले गर्दा पनि धेरै समस्या देखिएको छ । सरकारले इन्जिनियरिङ काउन्सिलजस्तो कुनै नियमनकारी निकाय वा राष्ट्र बैकले कुनै निकायमार्फत धितो मूल्यांकनको क्षेत्रलाई नियमन गर्ने हो भने धेरै हदसम्म यस क्षेत्रमा देखिएका समस्या र विकृतिहरू हट्नेछ । अहिले हामीले आत्मानुशासनमा बसेरै काम गरिरहेका छौं । नियमनकारी निकाय भयो भने विधि, विधान र पद्धतिमा बाँधिएर काम गर्ने वातावरण बन्छ । यसमा बैकहरूले पनि सहयोगी भूमिका निर्वाह गर्नुपर्छ । मूल्यांकनकर्तालाई लाइसेन्सको व्यवस्था गर्ने र सबै बैकले एउटै फर्म्याटमा काम गर्ने हो भने मलाई लाग्छ धेरै हदसम्म समस्याको समाधान आफैँ हुन्छ । अहिले मोफसलमा धितो मूल्यांकन निकै फैलिएको छ तर, सोअनुसार संवेदनशीलता छैन । एउटा गाइडिङ प्रिन्सिपल नआउने हो भने ठूलो दुर्घटना हुने सम्भावना छ । यो दुर्घटना बेलैमा रोक्ने मुख्य दायित्व राष्ट्र बैकको हो ।



Pro.  
Er. Ram Bilash Shah

**CONTACT**

Phone: 091-560216  
Cell : 9804677352,9810306580

# CANON ENGINEERING CONSULTANTS

Tikapur-1, Block No. 13, Kailali

## WHO WE ARE & WHAT WE DO

- Architecture & Structure Design, Supervision of Building and other infrastructure
- Property Valuation    ▪ Interior Design
- Road, Bridge, Water Supply, Sanitation Survey, Design & Estimate
- Non-Destructive Test (NDT)    ▪ Soil Test
- Environmental Impact Assessment (EIA) Initial Environmental Examination (IEE)

## CONTACT

- 984143310/9843088890/9849873545
- info@eaglesolutions.com.np
- www.eaglesolutions.com.np
- Anarmagar-28, Kathmandu



**EAGLES** ENGINEERING  
SOLUTIONS CONSULTANCY  
SERVICES

www.eaglesolutions.com.np



# मूल्यांकनकर्ता यसरी पर्छन् समस्यामा

## घटना १ : कलंकी

२०५७ सालतिरको घटना हो । दुई दिदीबहिनीले एउटा १२ र अर्को ६ आना जग्गा खरिद गरे । उनीहरूले १२ आना जग्गाको बैकमा मूल्यांकन गराई बैकबाट कर्जा लिए । त्यस समयमा हालसाबिक खुलेको थियो । पछि हालसाबिक गर्ने क्रममा भने बैकमा धितोबापत राखिएको १२ आना जग्गालाई ३ आनामा सीमित गरेर धितो मूल्यांकन नगराइएको अर्को टुक्रासहितको बाँकी १५ आना जग्गालाई अलग गराइयो ।

घटना भइसकेपछि पनि कर्जावालले किस्ता निरन्तर तिरिरहँदा बैकले जग्गाबारे थप सोधखोज गरेको थिएन । तर उता दिदीबहिनीहरूले आफूले कियेको १५ आना जग्गा नियतवश बिक्री गरे । आफ्नो योजनाबमोजिमको सबै प्रक्रिया मिलिसकेपछि उनीहरूले बैकलाई ऋण तिर्न छाडे । त्यसपछि मात्र बैकले आफ्नो प्रक्रिया चाल्यो । त्यसक्रममा उक्त जग्गा बिक्री भइसकेको थाहा भयो ।

यस घटनामा ऋणीले नियतवश बैकलाई ठग्ने मनसायले निकै असाधारण प्रक्रिया चालेको देखिन्छ । जहाँ मूल्यांकनकर्ताको दोष नै छैन । तर यस समस्यामा पनि त्यस घटनाको जिम्मेवारी लिन बैकले मूल्यांकनकर्तालाई नै जिम्मेवार बन्न दबाव दियो । जसको परिणाम ऋणीको नियतको भागीदार निर्दोष मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर हुनुपर्‍यो ।

## घटना २ : ऋणा रतुवामाई खोलाको सिमाना

कर्जावाल : विजोद श्रेष्ठ

बैकले जग्गाको धितो मूल्यांकन गर्न इन्जिनियरिङ कन्सल्टेन्सीलाई आधिकारिक कागजपत्रसहित ऋणाको रतुवामाई खोला किनारा नजिकको जग्गामा पठायो । २२ कठ्ठा रहेको उक्त जग्गाको मूल्यांकन भएको करिब ७ वर्षपछि त्यस जग्गाको मूल्यांकन प्रक्रियामा त्रुटि रहेको

भन्दै त्यसको जवाफदेहिता सम्बन्धमा मूल्यांकनकर्तालाई प्रश्न तेर्स्याइयो । बैकले उक्त जग्गा खोलाको किनारमा रहेकोले जग्गाको बिक्रीबाट मूल्यांकन गरिएबमोजिम रकम असुल गर्न नसकिने भएकाले उक्त जग्गाको मूल्यांकनबमोजिमको रकम स्वयं मूल्यांकनकर्ताले नै तिर्न अथवा सम्बन्धित ऋणीलाई तिराउन पहल गर्नुपर्ने बतायो । अन्यथा मूल्यांकनकर्तालाई बैकिङ कसुर लगाउने र कालोसूचीमा राख्ने धम्कीसमेत आयो ।

ऋणीले पैसा नतिर्दा सृजना भएको उक्त जग्गाबारे मूल्यांकनकर्ताले बुझ्दा थाहा भयो कि उक्त जग्गासँगै ललितपुरको अर्को एउटा जग्गासमेत धितोमा राखेर कर्जा लिइएको रहेछ । साथै ललितपुरको जग्गा फुक्का भइसकेको रहेछ । साथै घटनाको वास्तविकता अझ गहिराइबाट बुझ्दा थाहा भयो कि उक्त जग्गातर्फ पर्ने गरी करिब ५ सय मिटर त खोला नै सरेको रहेछ । जग्गासँगै बाँधसमेत बनाइएको रहेछ । उक्त जग्गावालका छिमेकीहरूले उक्त जग्गा मित्रेको र जग्गाको छेउमा ५० फिटको बाटो खुलेको पाइयो । जसले गर्दा उक्त बाटोको केही हिस्सा त्यस जग्गामासमेत परेको पाइयो ।

जसले गर्दा जग्गा केवल आधा क्षेत्रफलमा सीमित भएको देखिन्छ । साथै उक्त जग्गालाई कुनै मूल्यांकनकर्ताले निहित स्वार्थमा मूल्यांकन गरेको र त्यस कार्यमा सम्बन्धित बैककोसमेत मिलेमतो हुन सक्ने विभिन्न मूल्यांकनकर्ताहरूले ठहर गरे । साथै बाँकी जग्गाको मूल्यांकन गर्दासमेत रकम सहजै असुल हुनसक्ने अवस्था देखियो । जसले गर्दा नयाँ मूल्यांकन गराई उक्त जग्गा पहिलेकै मूल्यमा खरिद गर्न आफूहरू तयार रहेको भन्दै पहिलेकै मूल्यांकनकर्ताले पहल गरे ।

सुरुमा मूल्यांकनकर्ताबाट १ करोड ६३ लाख मूल्यांकन गरिएको उक्त जग्गाको बैकले ४५ लाख मूल्यांकन

गराएको देखिन्छ । पछि जानकारी प्राप्त गर्दा उक्त जग्गा सुरुमा २० लाखमा बिक्री भएको र भोलिपल्ट नै सोही जग्गा अर्को व्यक्तिले २ करोडमा खरिद गरेको भन्ने जानकारी पाइयो । यस कार्यमा सुरुको मूल्यांकनकर्तालाई उक्त घटनाबारे जानकारी गराउनुपूर्व नै बैकले उक्त जग्गालाई गैरबैकिड सम्पत्तिमा ल्याइसकेको र ऋण असुली न्यायाधिकरणमा मुद्दा दिइसकेको समेत पाइयो । उक्त जग्गामा १७ लाख रकम जग्गाबाट असुल नभएको कारण ऋणीबाट उठाउनुपर्ने फैसलासमेत भएको देखिन्छ । घटनाको सुरुमा मूल्यांकनकर्तालाई जानकारी नै नगराउने तर पछि आफू समस्यामा परेपछि भने आफू त्यसबाट उम्किन मूल्यांकनकर्तालाई दोष देखाउने बैकको यो कदम लाजमर्दो छ ।

### घटना ३ : रंगेली मुख्य सडक छेउ

रतुवाभाई नगरपालिकास्थित रंगेलीको मुख्य सडक छेउमा रहेको १ बिघा १९ धूरको जग्गा मूल्यांकन गरी कर्जा प्रवाहका लागि सानिमा बैकको एकान्तकुना शाखामा सम्बन्धित जग्गाधनी ध्रुवप्रसाद भट्टराईले निवेदन दिए । सोही जग्गाधनीले उपलब्ध गराएका कागजपत्रको आधारमा बैकले एक जना मूल्यांकनकर्तालाई जग्गा मूल्यांकनको जिम्मेवारी दियो । सोही कागजपत्र र जग्गाको भौगोलिक स्थिति अध्ययन गरेको आधारमा मूल्यांकन प्रतिवेदन बैकमा पेश गरी जग्गाधनीलाई पहिलो वर्ष बैकबाट ४० लाख रुपैयाँ कर्जा उपलब्ध गराइयो । अर्को वर्ष बैक ग्यारेन्टीबापत एलसी खोलेर कर्जा रकम १ करोड ५३ लाख पुऱ्याइयो ।

रामेछाप स्थायी घर भएका सम्बन्धित जग्गाधनी अन्य अपराधको कारण पक्राउ परे । त्यसपछि मात्र सम्बन्धित बैकले निज जग्गाधनीको पृष्ठभूमि र उनले उपलब्ध गराएका कागजपत्रको सत्यतासम्बन्धी अनुसन्धान सुरु गर्‍यो । त्यस क्रममा उनले धितो राखेको जग्गा मुख्य सडक किनारामा नभई खोलाको छेउमा रहेको खुल्यो ।

यस घटनामा बैकले मूल्यांकनकर्ताको समेत मिलोमतो हुनसक्ने भन्दै मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राखेर मुद्दा चलायो । तर मूल्यांकनकर्ता दोषी नदेखिएको कारण उक्त मूल्यांकनकर्ता फर्मलाई कालोसूचीबाट हटाइएको छ । सम्बन्धित जग्गाधनी अभै पनि अर्को अपराधको कारण जेलमा छन् । साथै बैकमा धितो राखिएको जग्गा सम्बन्धमा फैसलासमेत हुनसकेको

छैन । जग्गाको धितो मूल्यांकन २०७४ सालतिर भएको हो । बैकले १ वर्षको अवस्थालाई विचार गर्दा अवस्था राम्रै रहने देखेर कर्जा थप गराएको उक्त जग्गा विगत २ वर्षदेखि अदालतमा विचाराधीन छ । यस घटनामा दोषी भट्टराईले ट्रेस नक्सा, फाइल नक्सालगायत कागजात दुरुस्तै मिल्ने गरी तयार गरेर कर्जा लिई बैकमाथि कसुर गर्ने नियत राखेको देखिन्छ । तर, दोष मूल्यांकनकर्ताले सामना गर्नुपर्‍यो ।

### घटना नं ४ : धुलिखेल

नक्कली कागजपत्रको आधारमा धितो मूल्यांकनसहित कर्जा उपलब्ध गराउन बैकमा निवेदन दिएका एक ऋणीले धुलिखेलको एउटा जग्गामा आवश्यक सबै कागजपत्रहरू बैकलाई उपलब्ध गराई त्यसैको आधारमा जग्गाको धितो मूल्यांकन गराए । २०६९ सालतिरको कुरा हो । त्यसैको आधारमा उनले बैकबाट २५ लाख रुपैयाँ कर्जा लिए ।

पछि जानकारी भयो कि ऋणीले उपलब्ध गराएका सबै कागजपत्रहरू नक्कली रहेछन् । उनले उपलब्ध गराएको नागरिकता प्रतिलिपि, फोटोलगायत सबै कागजपत्र सही छन् वा छैनन् भनी प्रारम्भिक छानबिनविना बैकबाट कर्जा उपलब्ध गराएको कारण यो घटना सृजना भएको देखिन्छ । उक्त नक्कली ऋणीले पहिलो वर्षको किस्ता तिरे । अर्को वर्षबाट भने किस्ता तिरेनन् । त्यसपछि बैकले मूल्यांकनकर्तालाई सम्पर्क गरी घटनाको जिम्मेवारी लिन आग्रह गर्‍यो ।

त्यस घटनाबारे नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनलाई सम्बन्धित मूल्यांकनकर्ताले जानकारी गराए । घटनाबारे जानकारी पाइसकेपछि एसोसिएशनका प्रतिनिधिहरूसमेत भई बैकमा छलफल गरी मूल्यांकनकर्ता निर्दोष रहेको बताएसँगै उक्त घटनाबारे बैकले अन्य तवरबाट अनुसन्धान अधि बढायो । त्यसपछि मूल्यांकनकर्तालाई कुनै जानकारी प्राप्त भएन । त्यस घटनालाई पछि बैक आफैले सल्ट्यायो ।

यस घटनामा सबै कागजपत्र नक्कली तयार गर्ने कार्यमा कर्जावालकै गलत नियत रहेको पुष्टि हुन्छ । उनले आफ्ना सबै कागजपत्रहरू नक्साबमोजिम ट्याक्कै मिल्ने गरी तयार पारेकोसमेत देखिन्छ । तर पछि अनुसन्धान गर्दा खोलाको जग्गालाई सडक छेउमा रहेको देखाइएको पाइयो ।

# मूल्यांकनकर्ताका समस्या र समाधानका उपाय



ई. शैलेन्द्र प्रसाद श्रेष्ठ  
पूर्व अध्यक्ष, लुम्बिनी च्याप्टर

कुनै पनि सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्नुअघि बैंकले मूल्यांकनकर्तालाई उपलब्ध गराउने कागजात सक्कली हो वा नक्कली भनेर बैंकले नै प्रमाणित गर्नुपर्छ । मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्तिको मूल्यांकन र रिपोर्ट तयार पारेपछि बैंकले एकपटक सोको कस-चेक गर्नुपर्छ ।

## साइट भिजिट गर्दाका समस्या

साइट भिजिट धितो मूल्यांकनको मेरुदण्ड हो । साइट भन्नाले सम्पत्तिको अवस्थिति भन्ने बुझिन्छ । एउटा मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्तिको सही मूल्यांकन गर्ने आधार भनेकै साइट भिजिट हो । साइट भिजिटका सम्बन्धमा बैंकहरूको आ-आफ्नै प्रचलन छ । कसैले कागजपत्र लिन बैंक बोलाउने, कसैले साइट भिजिटसँगै गर्नुपर्ने भएकाले सोहीअनुसार अनुरोध गर्ने गर्छन् । कागजपत्र लिन जाँदा एकैपटक सम्पूर्ण कागजपत्र दिँदैनन् । मूल्यांकन भने तुरुन्तै चाहिन्छ । व्यक्ति आफैँ कन्सल्टेन्सीमा सम्पर्क गर्न आउने र मूल्यांकनका लागि अनुरोध गर्ने, टेन्टेटिभ मूल्यांकन निकाल्न दबाब दिनेजस्ता कार्यहरू पनि हुने गरेका छन् ।

साइट भिजिटमा जाँदा कसैसँग नापी नक्सा, कसैसँग चारकिल्ला त कसैसँग लालपुर्जासमेत हुँदैन । यस्तो अवस्थामा बाँकी कागज ल्याउँदै गर्छु तपाईंले काम सुरु गर्दै गर्नु भन्ने निर्देशन दिन्छन् । कतिपय अवस्थामा बैंकहरूले तपाईं फिल्डमा आउनु म कागजपत्र र ऋणीलाई लिएर आउँछु भन्छन् तर, फिल्डमा पुग्दा आवश्यक कागजपत्र नै हुँदैन । कागजपत्रविना काम नहुने बताएपछि अहिले साइट हेर्दै गर्नु पछि हामी डकुमेन्ट बुझाउँदै गर्छौं भन्नेजस्ता कुरा आउँछन् । कतिपय अवस्थामा नापी विभागबाट नक्सा हामीलाई नै निकाल्न

लगाएर लागेको दस्तुर म तिर्स्ला मूल्यांकनचाहिँ छिटो गरिदिनु पन्यो भन्ने गर्छन् ।

बैंकहरूले फोन गरेर 'एउटा मूल्यांकन गर्नु छ, भोलि नै रिपोर्ट चाहिन्छ । सकिन्छ कि सकिँदैन ?' भनेर छिटो काम गर्न दबाब दिन्छन् । अब जग्गाको मूल्यांकन गरेर एक दिनमै रिपोर्ट तयार पार्न कसरी सम्भव होला । यसरी गरिएको मूल्यांकन कतिको विश्वसनीय होला ? यसतर्फ बैंकहरूलाई मतलब छैन । कतिपय बैंकले मूल्यांकन आफूअनुकूल पार्न दबाब पनि दिन्छन् । त्यसो नगरे जागिर गुमाउने डर हुन्छ । यी मूल्यांकनकर्ताले साइट भिजिट गर्दा भोग्नुपरेका सामान्य समस्याका केही उदाहरणमात्र हुन् ।

## समाधान

सम्बन्धित बैंकले ऋणीसँग आवश्यक पर्ने सबै कागजात मागेर आफूले सो कागजातको राम्रोसँग अध्ययन गर्नुपर्छ । कागजात सक्कली रहेको प्रमाणित गरेपछि बल्ल मूल्यांकनकर्तालाई कागजपत्र उपलब्ध गराउनुपर्छ । मूल्यांकन र रिपोर्ट बुझाउने अवधि पनि ७ देखि १० दिनसम्म तोक्नुपर्छ । यो समयमा मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्तिको सुझबुझपूर्ण अध्ययन गर्छ र एकीन विवरण बुझाउँछ । मूल्यांकनकर्ताले बुझाएको मूल्यांकनमा बैंक र ऋणीले घटबढ गर्न दबाब दिने काम गर्नुहुँदैन ।

## साइटमा आइपर्ने समस्या

लालपुरजामा जग्गा हुने तर फिल्डमा नहुने, कम वा बढी हुने अवस्था निकै जटिल समस्या हो । नापीअनुसार फिल्ड नमिल्ने, नक्सामा बाटो छ फिल्डमा नहुने, नापी नक्सामा बाटो छैन फिल्डमा हुनेजस्ता समस्या फिल्डमा जाँदा भोग्नुपर्छ । जग्गामा चारकिल्ला घेरिएको हुँदैन सबै जग्गा मेरो भन्छन् । जग्गामा निर्माणाधीन घर छ, नक्सा पास हुँदैन । बुभुदै जाँदा घर बनेको स्थानको जग्गा उसको हुँदैन । छिमेकीले उसको जग्गा नै होइन भन्छन् । खोलाको बगरमा परेको जग्गा अन्यत्र कतै मिलाएर देखाउने काम धेरैबाट भएको छ । यस्तो काम ऋणी स्वयं तथा ऋणी र बैंकका कर्मचारीको मिलेमतोमा पनि हुने गरेको छ ।

कतिपयले त जग्गाको भाउ बढी भन्नाका लागि पहिले नै मान्छेहरू टिक्क पारेर राखेका हुन्छन् । धेरै समय छैन भनेर जग्गा देखाउन हतार गर्ने र राम्रोसँग जाँच गर्न नदिने गरेको मेरो अनुभव छ । जसकारण मूल्यांकन गर्न ल्याएको जग्गा र नापी नक्सा मिलेको तर फिल्डमा उक्त जग्गा सोही स्थानमा नभएर अन्यत्र स्थानमा हुने समस्या हामी मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले भोग्नुपरेको छ । कागजात नापी विभागले जारी गरेकोजस्तै दुरुस्त बनाएर ल्याउँछन् । कागजात नक्कली हो कि सक्कली भन्ने पत्ता लगाउनै सकिँदैन । हामीले त्यसकै आधारमा जग्गाको मूल्यांकन गर्छौं । पछि ऋणीले ऋण नतिर्दा कागजात नक्कली भएको कुरा पत्ता लाग्छ । त्यसको अपराधी मूल्यांकनकर्तालाई बनाइन्छ । जब कि कागजात नक्कली पर्नुमा मूल्यांकनकर्ताको कुनै दोष हुँदैन ।

## समाधान

मूल्यांकनकर्ताले साइट भिजिट गर्नुपूर्व ऋणीको कागजात एकपटक राम्रोसँग जाँच गर्नुपर्छ । कागजात नपुगेको वा शंका लागेको अवस्थामा बैंकलाई भन्नुपर्छ । सकेसम्म कागजात रुजु गर्ने काम बैंकलाई नै लगाउनुपर्छ । यसो गर्दा रिपोर्टमा बैंकले रुजु गरेर पठाएको कागजातको आधारमा धितोको मूल्यांकन गरेको हो भनेर उल्लेख गर्न पाइन्छ । मूल्यांकनकर्ता साइट जानपूर्व फिल्डमा बाटो छ कि छैन, जग्गामा विवाद छ कि छैन, कागजअनुसार फिल्ड मिल्छ कि मिल्दैन भनेर कस-जाँच गर्नुपर्छ । अहिले त गुगलको जमाना छ । एकपटक गुगल सर्च गरेर पनि हेर्न

सकिन्छ । साथै, ऋणीलाई पनि कागजातअनुसार प्रश्न गर्नुपर्छ । काममा हामीलाई दबाब दिन पाइँदैन र हामीले गरेको मूल्यांकन स्वीकार्नुपर्छ भनेर पहिल्यै स्पष्टरूपमा भनिदिनुपर्छ । साथै, पेशकी र दस्तुरको बारेमा पनि पहिल्यै स्पष्ट पार्नुपर्छ ।

त्यस्तै, नक्कली कागजातको सन्दर्भमा दोषी कागजात ल्याउने ऋणी, मूल्यांकनकर्तालाई कागजात उपलब्ध गराउने बैंक र नक्कली कागजात बनाउन सहयोग गर्ने व्यक्ति वा निकाय हुनुपर्छ । मूल्यांकन क्षेत्रलाई हालसम्म कुनै पनि ऐन, नीति, नियमले छोएको छैन । न काम, कर्तव्यका सम्बन्धमा निर्देशिका नै जारी भएको छ । जसका कारण मूल्यांकनकर्ताले आफूले नगरेको गल्तीको सजाय भोग्नुपरिरहेको छ ।

## नापी नक्सा

जग्गाधनीको अनुरोधमा बैंकको पत्रानुसार नापी कार्यालयबाट नापी नक्सा उपलब्ध गराउने प्रचलन छ । पहिले ब्लु प्रिन्ट दिने चलन थियो जसमा सडक, नाला, खोला र अन्य जानकारी स्पष्ट हुन्थ्यो । कुनै कुरा स्पष्ट नभए नापी कार्यालयले स्पष्ट पारिदिन्थ्यो । फिल्ड बुक, उतार, फाइल नक्सा पनि उपलब्ध हुन्थ्यो । तर अहिले कम्प्युटर प्रिन्ट दिने चलन आयो । छिटो-छरितोको हिसाबले यो राम्रो हो तर यो नक्सामा बाटो र कुलोको बीचमा कुनै फरक नै हुँदैन । बाटोमा पनि कित्ता नम्बर खुलेकोले बाटो हो या जग्गा हो छुट्याउन गाह्रो पर्छ । त्यस्तै, सरकारी जग्गाको विवरण उपलब्ध गराउन नापी कार्यालय माथिको आदेश भनेर दिन मान्दैन । फिल्ड बुक, उतार पनि दिन मिल्दैन भन्ने जवाफ प्राप्त हुन्छ । सम्बन्धित निकायबाटै नापी नक्सा लिएर फिल्डमा जाँदा नापी नक्साअनुसार जग्गाको लोकेसन नमिलेका धेरै उदाहरण छन् । त्यसैले नापी नक्सा उपलब्ध गराउने प्रावधानमा व्यापक सुधार आवश्यक छ ।

## बैंकले गर्नुपर्ने महत्वपूर्ण कार्य

ऋण लिने व्यक्तिले पहिले नै आफ्नो जग्गाको मूल्यांकन गराउँछन् । सोअनुसार मैले चाहेको ऋण प्राप्त हुन्छ कि हुँदैन भनेर उनीहरू पूर्वतयारी गर्छन् । मूल्यांकनकर्ताबाट आफूले चाहेको मूल्यांकन नआएपछि पुनः अर्को मूल्यांकनकर्ताकहाँ जाने र आफूलाई चाहिने मूल्यांकनको दाबी गर्ने गलत प्रचलन छ । मूल्यांकनकर्ता र बैंकले धितो राखेर

ऋण लिँदा ऋणीलाई कति ऋण आवश्यक छ भनेर हेर्ने होइन । उसको व्यवसाय र सम्पत्तिको यथार्थ मूल्यांकनको आधारमा ऋण तय गर्ने हो । तर हामीकहाँ त्यसो हुनसकेको छैन । केही बैंकहरूले गोलापोलाको प्रचलन ल्याएका छन् । जस्तोखालको मूल्यांकन आयो त्यसैलाई स्वीकार गर्ने कारणले गर्दा मूल्यांकनकर्ताले त्यति धेरै दबाब खेप्नुपरेको छैन । यसो गर्दा सबै मूल्यांकनकर्ताले आलोपालो काम पाउने भएकाले एक हिसाबले ठीक पनि होला । तर, यो अलि परम्परागत अभ्यासजस्तो भयो । यसमा वैज्ञानिक अभ्यासहरूको खोजी गर्न आवश्यक छ । त्यस्तै, कुनै पनि सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्नुअघि बैंकले मूल्यांकनकर्तालाई उपलब्ध गराउने कागजात सक्कली हो वा नक्कली भनेर बैंकले नै प्रमाणित गर्नुपर्छ । मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्तिको मूल्यांकन र रिपोर्ट तयार पारेपछि बैंकले एकपटक सोको कस चेक गर्नुपर्छ ।

### धरौटी रकम र सफाइ फी

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको पहलमा मूल्यांकनकर्ताले काम गर्नुपूर्व बैंकमा तीन लाख रुपैयाँ धरौटी राख्ने पद्धति विकास भएको छ । कृषि विकास बैंकजस्ता केही बैंकहरूले भने यसलाई पालना गरेको पाइएको छैन । तथापि यसमा एसोसिएशन धन्यवादको पात्र भएको छ । यसलाई परिमार्जन गर्न अभि जरूरी छ । किन कि अडिटरहरूले आफ्नो काम गर्न कहाँ कतै धरौटी राखेको पाइँदैन । तर, मूल्यांकनकर्ताहरूले आफूले काम गरेपिच्छे बैंकहरूमा तीन लाख धरौटी राख्नुपर्ने बाध्यता छ । पाँच हजार फि (शुल्क) लिएर काम गर्ने मूल्यांकनकर्ताले १० वटा बैंकको काम गर्दा ३० लाख रुपैयाँ धरौटी कसरी राख्न सक्छ ? मूल्यांकनकर्ताहरूले आफूले काम गर्ने बैंकपिच्छे तीन लाख रुपैयाँ धरौटी राख्नुभन्दा पाँच-सात लाखजति एकमुष्ट रकम वा बैंक ग्यारेन्टी नेपाल राष्ट्र बैंकमा धरौटी राख्ने व्यवस्था हुनसके हामीलाई आर्थिक भार कम हुन्छ र नयाँ मूल्यांकनकर्तालाई पनि काम गर्न सहज हुन्छ ।

अर्कोतर्फ बैंकहरूले मूल्यांकन कार्य जारी राख्न प्रत्येक वर्ष मूल्यांकनकर्ताको सेवा नवीकरण गर्ने गर्छन् । सीआईबीबाट पनि कालो सूचीमा नपरेको ब्यहोरा उल्लेख गरिएको सफाइपत्र लिनुपर्छ । दुवैका लागि दस्तुर तिर्नुपर्छ । यो कतिको जायज छ यसमा

बहस गर्दै गरौंला । तर, एउटा बैंकका लागि ल्याइएको सफाइपत्र अर्को बैंकले स्वीकार गर्न मान्दैन र त्यो दुई दिन पुरानो भएपनि हुँदैन भन्छ । अर्को सफाइपत्र चाहिन्छ भनेर पुनः रकम लिन्छ । कसैको ३० वटा बैंकमा मूल्यांकनको काम छ भने प्रत्येक वर्ष ठूलो रकम सफाइपत्रका लागि अनावश्यकरूपमा खर्च गर्नुपर्ने हुन्छ । यसतर्फ पनि सम्बन्धित पक्षले ध्यान दिनुपर्छ । एक वर्षमा सिआईबीबाट एक पटक सफाइपत्र ल्याएपछि वर्षभर सबै बैंकमा सोही पत्रले काम गर्ने व्यवस्था हुनुपर्छ ।

### मूल्यांकन फी

मूल्यांकनकर्ताले गरेको कामको पारिश्रमिक बैंकअनुसार फरक-फरक छ । हामी बजारमा जाँदा पनि एकै प्रकारको चामलको भाउ फरक-फरक भए किन यस्तो भनेर प्रश्न उठाउने गर्छौं । केही फरक हुनु स्वाभाविक होला तर धेरै फरक हुनु भने उचित छैन । केही ऋणीहरूले एकै जग्गाको मूल्यांकन फरक-फरक बैंकहरूमा गर्नपर्ने हुन्छ । बैंकहरूको सम्भौतामा उल्लेख गरिएको आधारमा फी माग गर्दा पहिले कम लिनु भयो अहिले किन बढी माग्नु भयो भनेर प्रतिप्रश्न गर्छन् । बैंकहरूको फरक-फरक सम्भौताको कारण भनेर अनुरोध गर्दा ऋणीले जुन बैंकको सम्भौतामा कम रकम उल्लेख छ त्यहि रकम दिन्छु भनेर जिद्दी गर्छन् र हामी मर्कामा पर्छौं । त्यहि भएर फीमा एकरूपता हुन जरूरी छ ।

कतिपयले त काम पुरा भएपछि आफूले माग गरेको ऋण मूल्यांकनबाट निकाल्न नसकिने भनेर पैसा दिने त कता हो कता उल्टै हप्काएर जान्छन् । त्यसैले साइट जानुपूर्व पेशकीको व्यवस्था गर्ने (जुन फिर्ता नहुने), केहि काम गरिसकेपछि (एक पान्ना दिएपछि) आधा फि लिने र काम सम्पन्न भएपछि बाँकी फी लिने व्यवस्था हुन जरूरी छ ।

### मूल्यांकनमा एकरूपता

सबै बैंकहरूका मूल्यांकनका आ-आफ्नै ढाँचा छन् । जबसम्म ढाँचागत एकरूपता आउँदैन तबसम्म यस्ता समस्याहरू आइ नै रहन्छन् । कुनै बैंकले सेट ब्याकमा पर्ने जग्गालाई मूल्यांकन नगर्ने नियम बनाएको छ । कसैले गरेपनि फरक नपर्ने नियम बनाएको छ । हाई टेन्सन लाइनको नियम पनि बैंकअनुसार फरक-फरक छ । बैंकअनुसार कमर्सियल मूल्य, फेयर

मार्केट मूल्य, डिस्ट्रेस मूल्य लिने तरिका फरक-फरक छ । घरको मूल्यांकनका लागि डेप्रेसिएसनको दर पनि बैंकअनुसार फरक-फरक छ । धेरैजसो पालिकामा सडक मापदण्ड छैन । फिल्डमा नापजोख गर्दा जे जस्तो छ त्यसकै आधारमा मूल्यांकन गर्ने गरिएको छ । नदि, खोला, मुख्य कुलो, कुलोको मापदण्ड र सेटब्याकको नियम नै नभएका पालिकाहरू धेरै छन् । यसतर्फ पनि सम्बन्धीत निकायले ध्यान दिन जरूरी छ ।

### अन्त्यमा

देश विकासको अहम भूमिका निभाउने सिलसिलामा इन्जिनियरद्वारा मूल्यांकन कार्य भइरहेको छ । मूल्यांकन कार्य एक संवेदनशिल कार्य हो । यो व्यवसायलाई समयानुकूल मर्यादित बनाउने हामी सबैको जिम्मेवारी

हो । हामीले सत्य, तथ्य र एकीन मूल्यांकन गरेर आफ्नो पेशाको मर्यादा बचाउनुपर्छ । बैंकको दबाव र ऋणीको प्रलोभनमा परेर गलत काम गर्नु हुँदैन ।

हामी मूल्यांकनकर्ताहरूबीच पनि एकता हुनु आवश्यक छ । त्यसका लागि भ्यालुयर्स एसोसिएशनलाई बलियो बनाउँदै अघि बढ्नुको अर्को विकल्प छैन । अहिलेको ब्यवस्थाअनुसार हामी तरवारको धारमाथि बसेर ब्यवसाय संचालन गरिरहेका छौं । कन्सल्टेन्टले धेरै इन्जिनियर साथीहरूलाई रोजगारी दिने र सरकारलाई कामअनुसारको कर पनि बुभाइरहेको अवस्था हो । तसर्थ, सरकार र बैंकहरूले यो क्षेत्रको संवेदनशिलतालाई बुझेर कसरी यो क्षेत्रलाई मजबुत, मर्यादित बनाउने र एकरूपमा ल्याउने भन्ने कुरामा समयमै ध्यान दिन जरूरी छ ।

### तस्विरमा विरोध तथा धर्ना कार्यक्रमहरू



**ndc**  
*Since 2004*

**Er. Sanjay Mahato**  
Managing Director

**Nepal Development Consultants**  
**Consulting Engineers (Valuer's & Designer)**

Shankhamul-31, NDC Building  
(Near Prabhu Bank), Tel.: 01-5242605 | Cell: 9803658160  
Email: ndccount@yahoo.com | www.ndcengineering.webs.com

Valuation | Building Design | Construction

**Er. Subash Joshi**  
Managing Director

**Nimaune Engineering Services Pvt. Ltd.**

Pepsicola-35, Kathmandu

**Contact No : 9851110076**  
**Email : nimauneeng@gmail.com**

### Our Service

Architectural Design of Building (As per Vastu)  
Soil Test, Structure Analysis, All Type of Survey,  
Construction Supervision and also Property Valuation  
All Type of Civil Engineering Solution

### CONTACT US

Alka Designers and Builders  
Architects, Engineers and Interior Designers  
Birgunj-01  
Phone: 0515-23383  
email: alkadesigners1@gmail.com



*Alka Designers and Builders*



**AMIT KAUDEL**

Civil Engineer

Regd. No. 4795, "Civil"

Cell : 9855059999, 9811266699

## **BARSA ENGINEERING CONSULTANCY**

Bharatpur-12, Chitwan

Phone : +977 056 590997, 590599

[barsaengineering@gmail.com](mailto:barsaengineering@gmail.com)

[www.barsaengineering.com.np](http://www.barsaengineering.com.np)

- Engineering drawing
- Building Estimate & Property Valuation
- Building Construction Supervision & Counseling

# बैंकको जोखिम मूल्यांकनकतलि लिनु परिरहेको छ



ई.सञ्जिवराज भण्डारी  
बरिष्ठ मूल्यांकनकर्ता

मूल्यांकनकर्ताको काम बैंकलाई सम्पत्तिको एकीन विवरण बुझाउने हो । त्यसको आधारमा ऋण दिने वा नदिने भन्ने निर्णय बैंकले गर्ने हो । त्यसैले बैंकले गरेको निर्णयको जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताले किन लिने ?

## धितो मूल्यांकन क्षेत्रमा मूल्यांकनकर्तालाई कति रिस्क छ ?

मूल्यांकनकर्ताले वर्तमान अवस्थाको मूल्यलाई आधार मानेर सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्छ । बैंकले पनि वर्तमान अवस्थालाई हेरेर पछि पनि राम्रो हुन्छ भन्ने सोचेर क्लाइन्टलाई ऋण दिन्छ । या, ऋण तिर्न नसकेको खण्डमा धितो लिलाम गरेर पैसा उठाउन सकिन्छ भन्ने हिसाब निकाल्छ । तर, जब क्लाइन्टले ऋण तिर्न सक्दैन त्यसपछि समस्या सुरु हुन्छ । धितो लिलामको प्रक्रियामा जाँदा कहिलेकाहीँ धितो नै नक्कली पर्छ । यो कुन अर्थमा भने क्लाइन्टले नक्कली कागजात बनाएर बैंक तथा वित्तीय संस्था र मूल्यांकनकर्तालाई भुक्त्याएको हुन्छ । यस्तो अवस्थामा सबैभन्दा पहिला त्यसको दोष मूल्यांकनकर्तालाई पर्न जान्छ । मूल्यांकनकर्ताले उपलब्ध कागजातका आधारमा सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्ने हो । कागजात नक्कली या सक्कली भनेर जाँच गर्ने काम उसको होइन । तर, दोष ऊमाथि नै पर्छ । अर्को भनेको प्राकृतिक विपत्ति र महामारी (भूकम्प, कोभिड-१९, बाढी-पहिरो आदि) का कारण सम्पत्तिको मूल्यमा पर्ने असर भयो । विपत्तिबाट प्रभावित क्षेत्रको धितो छ भने त्यसको मूल्य घट्छ । क्लाइन्टले ऋण तिर्न आनाकानी गर्न थाल्छ । लिलामीमा जाँदा बैंकको कर्जा उठ्दैन । अनि किन कम मूल्यांकन गरेको भनेर बैंकले मूल्यांकनकर्तालाई दोष दिन थाल्छ । कतिपय बैंकले त क्लाइन्टसँग ताकेता गर्न पनि लगाउँछन् । कतिपय

बैंकले मूल्यांकनकर्तालाई नै पैसा तिर्न लगाउनेसम्मको कार्य गर्छन् । मूल्यांकनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने, बैंकिङ कसुरमा पार्नेजस्ता काम हुन्छ । जुन व्यावहारिक छैन । व्यावहारिक पक्षबाट हेर्ने हो भने मैले माथि उल्लेख गरेका सबै रिस्क बैंकले लिनुपर्ने हो ।

## भनेपछि बैंकले क्लाइन्टलाई कर्जा दिएपछिको जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताको हुँदैन ?

आजभन्दा २० वर्षअगाडि ३ लाख रुपैयाँ आना रहेको जग्गा आज ३० लाख हुन्छ भनेर कल्पना गरिएको थियो त ? हिजो राम्रै ठाउँमा ६-७ तला अग्लो घरको छेउमा रहेको एक आना जग्गाको मूल्य ५० लाख थियो भने भूकम्पपछि त्यो जग्गाको मूल्य घटेर ३० लाख होला भनेर पनि कसैले सोचेको थिएन । सोही अग्लो घरको मूल्य पनि भूकम्पपछि घटेको होला । त्यसैले घर-जग्गाको मूल्य भविष्यमा के हुन्छ भनेर मूल्यांकन गर्ने अहिले हामीसँग कुनै मापदण्ड छैन । विश्व अर्थतन्त्र, देशको विकासक्रम, आर्थिक वृद्धिदर, बजार मूल्यजस्ता पक्षमा आउने परिवर्तनले त्यसको निर्धारण गर्ने हो । सरकारी मूल्य र सम्पत्ति रहेको स्थानमा रहेको चलन-चल्तीको मूल्यलाई आधार मानेर धितो मूल्यांकन गर्ने बैंकहरूको मापदण्डअनुसार नै हामीले काम गरिरहेका छौँ । बैंकले पनि मूल्यांकनकर्ताले सम्पत्ति मूल्यांकन गरेको आधारमा मात्र क्लाइन्टलाई ऋण दिँदैन । फिल्डमा गएर हेर्छ, कागजात हेर्छ, क्लाइन्ट कस्तो हो भन्ने बुझ्छ । मूल्यांकनकर्ताको



काम त बैंकलाई सम्पत्तिको एकीन विवरण बुझाउने हो नि । त्यसको आधारमा ऋण दिने वा नदिने भन्ने निर्णय बैंकले गर्ने हो । त्यसैले बैंकले गरेको निर्णयको जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताले किन लिने ?

**तर, कतिपय अवस्थामा मूल्यांकनकर्ताले नै क्लाइन्टसँग मिलेर बदमासी गरेका केसहरू पनि छन् नि ?**

मूल्यांकनकर्ता क्लाइन्टसँग मिलेर सम्पत्तिको मूल्य बढाइदिने, फरक लोकेसनको जग्गा पारिदिने, नक्कली कागजात बनाउने कार्यमा संलग्न हुने गर्छ भने उसलाई हदैसम्मको कारबाही हुनुपर्छ । मूल्यांकनकर्ता आफ्नो प्रोफेसन र इथिक्सभन्दा बाहिर गएर काम गर्छ भने उसको नियत सजिलै बुझ्न सकिन्छ । त्यसका लागि उसले तयार पारेको रिपोर्ट, कागजात र लोकेसन हेरे पुग्छ । हामीले मूल्यांकनकर्ताको गल्तीमा उसलाई कारबाही हुनुहुँदैन भनेर आवाज उठाएका होइनौं कि मूल्यांकनकर्ताको गल्ती नहुँदा-नहुँदै पनि उसलाई कारबाही भएकाले आवाज उठाएका हौं । नेपाल म्यालुयर्स एसोसिएशन पनि यसमा प्रस्ट छ ।

**तपाईंले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा काम गर्न थालेको ३५ वर्ष पुगिसक्यो । यो अवधिमा मूल्यांकन गर्दा तपाईं कतिको फस्नुभएको छ ?**

एउटा जग्गाको मूल्यांकन गर्नुपर्ने भयो । कागजात हेरियो । सबै ठीक छ । बाटो पनि छ । जग्गा हेर्न गइयो । कागजातको आधारमा सबै मिलेको छ । रिपोर्ट बनाइयो । बैंकले पनि ऋण दियो । तर, पछि क्लाइन्टले ऋण तिर्न सकेन । १५ वर्षपछि जग्गा लिलाम गर्नेबेलामा बल्ल आफू फसेको थाहा भयो । त्यहाँ नजिकैको दुईवटा जग्गाको सेफ उस्तै रहेछ । हामीलाई नक्सामा

देखाइएको जग्गा र फिल्डमा देखाइएको जग्गा फरक रहेछ । हामीले नक्सामा देखेको जग्गामा बाटो भनेको धर्को खोलाको रहेछ । फिल्डमा गएर हेर्दा नक्सामा जस्तै बाटो भएकाले हामीले यही जग्गा होला भन्ने सोच्यौं । तर, पछि लिलाम गर्दा उतिबेला ५ वर्षको छोरा २० वर्षको भइसकेको थियो । त्यो जग्गा उसको भागमा परेको रहेछ । उसको दाइ र बुबाले फट्याइँ गरेका रहेछन् । ठूलो लफडा भयो ।

**धितो केवल बैंक र क्लाइन्टबीचको विश्वासको आधार हुनुपर्ने होइन र ? तर, बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले धितोलाई बिजनेसका रूपमा हेरिरहेका छन् नि ?**

बैंकले कुनै भौतिक सम्पत्ति धितोको रूपमा राख्नु भनेको क्लाइन्टलाई ऋण दिएर उसको सम्पत्ति आफूले लिनु होइन । धितो राखेर ऋण दिनु भनेको क्लाइन्टलाई मनोवैज्ञानिकरूपमा ऋण तिर्न उत्तरदायी बनाउनु हो । धितो बैंक र क्लाइन्टबीचको विश्वासको एउटा बलियो खम्बा हो । ऋण नतिरेर सम्पत्ति लिलाम भएको खण्डमा भोलि क्लाइन्टको इज्जत, मान, प्रतिष्ठामा असर पर्न सक्छ । त्यसैले धितो राखेपछि मनोवैज्ञानिकरूपमा उसमा ऋण तिर्नुपर्छ भन्ने दबाव रहन्छ भन्ने मनसायले धितो राखिएको हो । तर, कतिपय अवस्थामा क्लाइन्टले बैंकलाई फसाउने मनसायले नै काम गरिरहेका छन् । बैंकले जनताको पैसा कर्जाको रूपमा उपलब्ध गराउने हो । त्यसो हुँदा उसलाई सधैं रिस्क हुन्छ । यदि क्लाइन्टले बदमासी नै गर्दैन भने धितो विश्वासको आधार हो तर, क्लाइन्टले बदमासी गरेका घटनाहरू बाहिर आइरहेका बेला बैंकले आफ्नो बिजनेस पनि बचाउनुपर्ने हुन्छ । भोलि क्लाइन्टले कर्जा तिरेन भने के गर्ने ? उसले राखेको धितो लिलाम गरेर भए पनि असुली त गर्नुपर्ने । जनताको

निकषप त्पत्तिकै दुब्न दिनु त भएन । त्पसैले धितोको मूल्यांकन आवश्यक परेको हो ।

### **प्राकृतिक विपत्तिबाहेक अन्य कस्तो-कस्तो अवस्थामा रिस्क हुन्छ ?**

यो देशको अर्थतन्त्र, आर्थिक क्रियाकलाप, सरकारी नीति-नियममा आउने परिवर्तन र विकास-निर्माणमा भर पर्ने कुरा हो । आज काठमाडौं राजधानी छ त्पसैले यहाँ हरेक कुराको मूल्य बढी छ । भोलि राजधानी चितवन सन्धो भने त्पहाँको मूल्य बढ्छ र काठमाडौंको घट्छ । आज मेरो घर कम्पाउन्डसहित १० आना क्षेत्रफलमा फैलिएको छ, वरिपरि बस्न आनन्द छ, वातावरण शान्त छ र लोकेसन पनि राम्रो छ भने यसको मूल्य बढी छ ।

तर, भोलि मेरो घर छेउमा एउटा सरकारी कलेज खुल्यो भने यसको मूल्य घट्छ । एक पटक यस्तै भएको छ । मेरो आफन्त पर्नेको घर थियो । मासिक ८० हजार भाडा आउँथ्यो । तर, त्यो घर छेउमा जब कलेज खुल्यो हल्ला गर्ने, जथाभावी पार्किङ गर्ने काम हुन थाल्यो । डिस्टर्ब भएपछि घरमा भाडामा बसेका सबै उठेर गए । भाडा उठाएर ऋण तिर्छु भनेर घर धितोमा राखेको रहेछ भने त यस्तो अवस्थामा खत्तम नै भयो नि । अर्को कुरा, खोला छेउमा एउटा जग्गा छ । सरकारले खोला छेउको जग्गामा घर बनाउँदा यति फिट छाडनुपर्ने, बाटोको लागि यति फिट छाड्नुपर्ने भनेर नियम परिवर्तन गर्नु भने के होला ? दुईवटा घर बनाउने भनेर किनेको जग्गामा एउटामात्र घर बन्ने भयो । यस्ता अनेक कारण छन् । त्पसैले भविष्यमा के हुन्छ भनेर वर्तमानमा सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्न सकिँदैन ।

### **कतिपय अवस्थामा जग्गाभन्दा घरको मूल्य धेरै गरेर मूल्यांकन गरिन्छ । यो ट्रेन्ड गलत हो ?**

अवस्था हेरेर हुन्छ । मैले अहिले गरिरहेको एउटा मूल्यांकनमा जग्गाभन्दा घरको मूल्य धेरै आइरहेको छ । घरको मूल्य ११ करोड आएको छ, जग्गाको १० करोड । ८ तला घर छ । भाडा पनि टन्न आउँछ । हेर्दा र बुझ्दा कुनै पनि रिस्क देखिँदैन । तर, यसमा पनि रिस्क भने छ । एउटा त ठूलो घर भएकाले पछि बिक्री हुने हो कि होइन भन्ने भयो अर्को भूकम्प गयो भने के होला भन्ने भयो । कोभिड-१९ पछि बजार कस्तो हुन्छ

भन्ने थाहा छैन । त्पसैले मैले रिपोर्टमा आजको यो घर र जग्गाको बजार मूल्य यति हो । कोभिडले गर्दा भोलि के हुन्छ मलाई थाहा छैन । तपाईंहरूले पनि एक पटक अध्ययन गर्नुस्, विज्ञहरूसँग सल्लाह गर्नुस् र ऋण प्रवाह गर्नुस् भनेर लेखिदिएको छु ।

### **आफू सुरक्षित हुन मूल्यांकनकर्ताले चाहिँ के-कस्ता कुरामा ध्यान दिनुपर्छ ?**

हामीले मूल्यांकन गर्न लागेको सम्पत्ति कस्तो किसिमको हो भन्ने कुरा नै सबैभन्दा महत्वपूर्ण हुन्छ । धेरै मानिसले एफोर्ट गर्नसक्ने आवास क्षेत्र छ भने त्यसमा कम रिस्क हुन्छ । अझ जग्गामात्र छ भने त्यसमा रिस्क नै हुँदैन भन्दा पनि हुन्छ । उदाहरणका लागि मानौं १० रोपनी जग्गामा एउटा स्कुलजस्तो घर छ । त्यो धितोमा राखेर क्लाइन्टले ऋण लियो । भोलि उसले ऋण तिर्न नसकेर जग्गा लिलाम भयो । अब जग्गा किन्ने मान्छेले त १० रोपनीलाई किता-काँट गरेर थुप्रै घडेरी बनाउने सोच्छ । यस्तो अवस्थामा उसले घरको मूल्य तिर्दैन । मूल्यांकनकर्ताले ठूलै घर देखेर जग्गा र घरको मूल्यबराबर गरेर मूल्यांकन गरेको हुन्छ । यसतर्फ मूल्यांकनकर्ताले मूल्यांकन गर्दा नै विशेष ध्यान दिनुपर्छ । रिपोर्टमा १० रोपनीमा भएको घर भोलि जग्गाको किताकाट गर्दा भत्काउनुपर्ने देखिन्छ । त्पसैले यसमा बैकले ध्यान देओस् भनेर लेखेपछि त्यो रिस्कको मूल्यांकन गरेर बैकले कति ऋण दिने सोहीअनुसार दिन्छ र मूल्यांकनकर्ताले पनि भविष्यमा मैले यसो भनेर लेखिदिएको थिएँ भनेर भन्न पाउँछु ।

यति हुँदाहुँदै पनि जग्गाधनीले बैकमा राखिएको सम्पत्ति आफूलाई थाहा नै नदिई धितो राखेको, किर्ते गरेर फसाएको भन्दै थुप्रै उजुरीहरू पर्ने गरेका छन् । यस्तो अवस्थामा सबैभन्दा बढी रिस्क हुन्छ । बैकले धितोको विश्वसनीय आधारहरू पहिचान नगरी ऋण उपलब्ध गराउँदा मूल्यांकनकर्ता पनि फसिरहेका छन् । यसरी धितोको मूल्यांकन गर्दा त्यसको पहिचान, एक्सेस, सेफमा मूल्यांकनकर्ताले ध्यान दिनुपर्छ भने बैकले कागजात र क्लाइन्टको आम्दानी तथा आय स्रोतलाई ध्यान दिनुपर्छ । दुवै पक्षबाट यी कुरालाई ध्यानमा राखेर धितो मूल्यांकन र ऋण प्रवाह गर्ने हो भने भविष्यमा जोखिम कम हुन्छ ।

Er. Deependra Kumar Shrestha  
Director

**CODE**  
nepal pvt. Ltd.

CONSORTIUM OF  
**DESIGNERS & ENGINEERS**  
Consulting Engineers - Valuers-Planners

Harihar Marg, Narayanghar, Bharatpur Metropolitan city-1, Chitwan  
Phone /Fax : 056 598135, Email: codenepal@consultant.com



Er. Suman Koirala  
Managing Director

Bharatpur Metropolitan City,  
Ward No 10, Chitwan  
Contact No.: 056 590903  
Mobile : 9855055737

[www.srashtaaconsult.com](http://www.srashtaaconsult.com)

Email: [srashtaaconsult@gmail.com](mailto:srashtaaconsult@gmail.com)

# कमजोरी मालपोतको, जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ताको ?

सुरेश नाम गरेको एक व्यक्तिले रमेश नाम गरेको अर्को व्यक्तिको जग्गा खरिद गर्न बैंकमा बैनापत्रसहित आवेदन गर्छ । उक्त जग्गाको लोकेसन र क्षेत्रफलको आधारमा सुरेशले माग गरेको कर्जा दिन सकिने लागेर बैंकले इन्जिनियरलाई मूल्यांकन प्रतिवेदन पेश गर्न भन्छ ।

मूल्यांकन प्रतिवेदन प्राप्त भइसकेपछि रमेशको जग्गा सुरेशको नाममा राजीनामासहित पास भई बैंकको नाममा दृष्टिबन्धक गराई कर्जा प्रवाह हुन्छ । करिब दुई वर्षपछि ऋणी सुरेशले उक्त जग्गा वासुदेव (काल्पनिक नाम) सँग बैना लिई बैंकको कर्जा चुक्ता गरी वासुदेवको नाममा राजीनामा पारित गरी बिक्री गर्छ ।

वासुदेवले खरिद गरेको करिब १० महिनापछि जग्गा कच्चा भएको र आफू ठगिएको भन्ने व्यहोराको साथ प्रहरीमा उजुरी गर्छ । प्रहरीले बैंक र इन्जिनियरलगायतलाई विपक्षी बनाई ठगी, संगठित अपराध र किर्त मुद्दा चलाई केस अदालत पठाउँछ । फौजदारी केस भएको कारणले तोकिएको तारेखमा आफैँ उपस्थित हुनुपर्ने विवशता थियो भने धरौटीका लागि राखिएको रकममा लाग्ने ब्याजसमेत तिर्नुपर्ने थियो ।

अब त्यो घटनाको रहस्यबारे जानकारी हासिल गरौँ । जुन कुरा अनुसन्धानको क्रममा ज्ञात भयो ।

किन्न लागेको जग्गाको कि.नं. ८१ (काल्पनिक) हो जुन लालपुरजामा उल्लिखित वडा नं. र शिट नम्बर ०३५०/२४ क्षेत्रफल ११७.८६ वर्गमिटर कायम देखिन्छ । कर्जा माग गर्ने व्यक्ति सुरेशले त्यस लालपुरजामा उल्लिखित कित्ता नं. ८१ र त्यसमा उल्लिखित शिट नं. ०३५०/२४ को ब्लू प्रिन्ट म्याप दिन्छ र चार किल्ला रसिद उपलब्ध गराई त्यही शिट नम्बरको जग्गा देखाउँछ । लालपुरजा, नक्सा, चारकिल्ला भिडेको कारणले मूल्यांकन भई ऋण प्रवाह हुन्छ ।

अनुसन्धानको क्रममा के खुल्न आयो भने त्यो जग्गा नै उसको होइन । उसको जग्गा त त्यही कित्ता नम्बर ८१ भएको १७.८६ वर्गमिटर मात्र हो जुन शिट नम्बर ०३५०/२० मा छ । मालपोत कार्यालयले पत्र लेख्दै भन्छ, भूलवश गल्लीले शिट नं.०३५०/२० हुनुपर्नेमा ०३५०/२४ लेखिन गएको देखिन्छ । क्षेत्रफलबारे मालपोतको भनाइ छ कि अगाडिको ० लाई र मालपोत सेस्तामा समेत ११७.८६ कायम गरी नक्कल लिएको देखिन्छ । मालपोत कार्यालयको लापरबाहीले शिट नं. ०३५०/२० को सट्टा ०३५०/२४ लेखिन गएको कारणले जग्गाको लोकेसन फरक भई मूल्यांकन भएको हुन्छ ।

यस घटनालाई विचार गर्दा सम्बन्धित निकाय निम्न कुरामा स्पष्ट हुन जरूरी देखिन्छ ।

१) कुनै बैंकका लागि मूल्यांकन भएका धितोहरूको जिम्मेवारी त्यस बैंकमा जग्गा धितो रहेसम्म हो वा अनादिकालसम्म त्यस जग्गाको जिम्मेवारी इन्जिनियरको रहने हो ? (यस घटनामा जग्गा बैंकबाट फुकुवा भई बिक्री भएको देखिन्छ भने इन्जिनियर प्रतिवादी किन ?)

२) यस घटनामा मालपोल कार्यालयले जारी गरेको गलत लालपुरजाको कारणले विवाद सृजना भएको देखिन्छ । मालपोतले दुईपटक राजीनामा गरेको जग्गा गलत हुनु भनेको मालपोतकै लापरबाही हो । यसमा इन्जिनियर किन प्रतिवादी हुनुपर्ने ? (नेपाल सरकारअन्तर्गतकै आधिकारिक निकाय मालपोत वा नापी कार्यालयले लापरबाही गरेको खण्डमा इन्जिनियर किन दोषी हुनुपर्ने ?)

३) आफूले गल्ली नगरी पनि दुनियाँसामु दोषीको रूपमा परिचित र उपस्थित हुनुपर्दा त्यसबाट पर्ने आर्थिक तथा सामाजिक प्रतिष्ठा हुने आघातको जिम्मेवारी कसले लिने ?

Past President:  
**Nepal Valuers' Association**  
President:  
**Nepal Engineers' Association**  
Foreign Advisor:  
**Siddharthanagar Municipality**

**Er. Shailendra Prasad Shrestha**  
President

# Binita Engineering Sewa

**Address:** Janak Path, Siddharthanagar - 12, Bhairahawa, Rupandehi, Nepal  
**Tel.:** 977-71-571628, **Mob.:** 98570 20128/98470 21628  
**Email:** bes2053@gmail.com



## Anupama Civil Engineering Consultancy

Tilottam-6, Rupandehi  
**Mob.:9857021866**

### SERVICES:

Valuation of Fixed Assets, Design of Buildings ,  
Surveying and Preparation of DPR etc.

# धितो मूल्याङ्कन कार्यका चुनौती तथा समाधानका उपाय



ई. मुक्ति पाण्डे  
महासचिव

**सम्पत्ति** मूल्याङ्कनको क्षेत्र फराकिलो छ । अचल सम्पत्ति किनबेच गर्दा कर निर्धारण प्रयोजन, जग्गा अधिकरण, बैंक तथा वित्तीय संस्थामा धितोलगायत अन्य प्रयोजनका लागि कुनै न कुनै प्रकारले मूल्याङ्कन गरिन्छ । विशेषतः बैंक तथा वित्तीय संस्थाले सुरक्षणस्वरूप गर्ने धितोको मूल्याङ्कन कार्य व्यावसायिक तवरले मूल्याङ्कनकर्ता इन्जिनियरहरूबाट हुने गरेको छ ।

मूल्याङ्कन कार्य आफैमा विशुद्ध प्राविधिक कार्य हो । कुनै पनि सम्पत्तिबाट हुन सक्ने आम्दानी लागत तथा चलनचल्तीको अवस्था तथा आन्तर्राष्ट्रिय अभ्यासको पनि संयोजनबाट धितो मूल्याङ्कन कार्य हुँदै आएको छ । बैंक तथा वित्तीय संस्थाका लागि गरिने मूल्याङ्कन कार्यमा सुरक्षणका रूपमा रहने धितोको उपलब्ध कागजातहरूलाई आधार बनाइन्छ । यसमा धितोको स्थान पहिचान नै मुख्य कुरा हो । धितोको उपलब्ध कागजातको शुद्धतामा नै धितो मूल्याङ्कन विश्वसनीय हुन सक्छ ।

बैंक तथा वित्तीय संस्थामा आउने केही धितोहरूको कागजात ब्लू प्रिन्ट, चार किल्ला, लालपूर्जा, राजीनामा आदि नक्कली रहने, ऋणीले ऋण नतिर्ने वित्तिकै सम्पूर्ण दोष मूल्याङ्कनकर्तामाथि थोपर्ने र ऋण तिर्न लगाउने गलत प्रचलन छ । साथै, कालोसूचीसहितको मुद्दा, धम्की खेप्नु पर्ने बाध्यता पनि छ । उपलब्ध कागजातको आधारमा स्थान एकिन गरी व्यावसायिक तवरले धितोको मूल्याङ्कन गर्नु मूल्याङ्कनकर्ताको कर्तव्य हो । प्राविधिक ज्ञान प्राप्त व्यक्तिले कसरी

कानुनी कुराको प्रमाणीकरण गर्न सक्छ ? मूल्याङ्कनकताले मूल्याङ्कन कार्यका लागि चाहिने धितोसम्बन्धी कागजातहरूलाई प्रमाणीत गरिदिनु पर्ने र उक्त उपलब्ध कागजातहरू नक्कली रहेमा जेल जानुपर्ने अवस्था संसारभर कतै छैन । यसरी सबै दोष प्राविधिकलाई लगाएर बैंक तथा वित्तीय संस्थाले अनुचित फाइदा लिने प्रवृत्ति धितो मूल्याङ्कनकर्ताको मुख्य चुनौति हो । हरेक बैंक तथा वित्तीय संस्थामा धितो मूल्याङ्कनसम्बन्धी गाइडलाईन फरक-फरक हुनु, बजार मूल्य, एफएमभी तथा डीभीलाई फरक-फरक तरिकाले व्याख्या हुनु तथा धितो मूल्याङ्कन प्रतिवेदनको ढाँचा पनि आफू अनुकूल गराउन खोज्नु पनि मूल्याङ्कन पेसामा समस्याको विषय बनेको छ ।

मूल्याङ्कन क्षेत्रमा आवश्यक मापदण्ड र मूल्याङ्कन कार्य एकरूपताका लागि एनभीएले विशेष पहल गर्दै आइरहेको छ । मूल्याङ्कनकर्ता संगठित हुनसके भविष्यमा आउन सक्ने समस्या र चुनौतिको सामना र समाधान गर्न सकिन्छ भन्ने मान्यताका साथ संस्थाले मूल्याङ्कन क्षेत्रलाई व्यवस्थित गर्न र मूल्याङ्कनकर्तालाई सशक्त र जागरुक बनाउन सधैं तत्परता देखाएको छ ।

स्थापनाको छोटो अवधिमा नै संस्थाले आफ्नो सञ्जाल विस्तार तथा पडुँच स्थापनाका निम्ति जुन उचाई हासिल गर्न सकेको छ, यो हामी सबै मूल्याङ्कनकर्ताका लागि ठूलो उपलब्धि हो । संस्थाले मूल्याङ्कनकर्ताका समस्याहरू न्यूनीकरणमा पनि ठूलो सफलता हासिल गर्न सकेको हामीले महसुस गरेका छौं । संगठन

जति बलियो हुन्छ, मूल्याङ्कनकर्ताहरू पनि त्यति नै बलिया हुँदै जान्छन् भन्ने कुरा अहिले अधिकांश मूल्याङ्कनकर्ताले बुझिसक्नुभएको छ । यसको बलियो प्रमाणको रूपमा संस्थामा स्वेच्छिक रूपमा आवद्ध हुन चाहने सदस्यहरूको संख्या तथा विभिन्न गतिविधिहरू संचालन गर्दा मूल्याङ्कनकर्ताहरूको उपस्थिति एवं संस्थाका अन्य गतिविधिहरू विस्तार हुँदै जानुलगायतलाई लिन सकिन्छ ।

पछिल्ला दिनहरूमा संस्थासँग अन्य सरोकारवाला एवं नियमनकारी निकायहरूले पनि थप समन्वयनकारी भूमिका निर्वाह गरिरहनुभएको छ । संस्थाको पहलकदमीले मूल्याङ्कनकर्ता इन्जिनियरहरूका समस्या धेरै हदसम्म समाधान भएका पनि छन् । धितो मूल्याङ्कन क्षेत्रलाई व्यवस्थित र व्यावसायिक बनाउँदै यस क्षेत्रको गरिमा माथि उठाउन र उत्पन्न समस्यालाई छलफलको माध्यमबाट समाधान गर्न पहल गरेकै कारण यस संस्थाको महत्त्व दिनानुदिन बढिरहेको छ । धितो मूल्याङ्कन क्षेत्रमा रहेर काम गरिरहेका व्यक्तिको मान-प्रतिष्ठा बचाउन र समस्याबाट मुक्ति दिलाउन हामीले गरेको पहलका कारण पछिल्ला वर्षहरूमा मूल्याङ्कनकर्ताले उचित न्याय पाउँदै गएका छन् । आगामी दिनमा यस क्षेत्रलाई अझ व्यवस्थित र परिष्कृत बनाउँदै लैजानुपर्ने दायित्व पनि हामीसामू छ ।

हाम्रो यात्रालाई आगामी दिनमा नयाँ तवरले अघि बढाउनुपर्ने आवश्यकता छ । यसका लागि हामीले अन्य सरोकारवाला निकायहरूसँग सहकार्य र छलफल गर्दै मूल्याङ्कनकर्ताको हकहित तथा सामाजिक दायित्वका लागि समेत पाइलाहरू अघि बढाउने प्रयत्न गरेका छौं । यस क्षेत्रलाई समष्टिगत रूपमा व्यवस्थित बनाउँदै लैजाने कार्यमा मूल्याङ्कनकर्ताको अलावा सबैले आ-आफ्नो क्षेत्रबाट प्रभावकारी तवरले

भूमिका निर्वाह गरिरहनुभएको छ र यो सहकार्य निरन्तर कायम रहिरहनेछ भन्नेमा हामी आशावादी छौं ।

### सावधानका केही उपायहरू

- मूल्याङ्कनकर्ताले छनोट कार्य तथा अध्यावधिक विवरण पारदर्शी ढंगले गर्नुपर्ने ।
- सूचीकृत मूल्याङ्कनकर्ताहरूलाई 'रोटेसन बेसिस' मा काम गराउनुपर्ने ।
- सुरक्षणका लागि लिइने धितोको आवश्यक कागजात सम्बन्धित बैंकबाट नै उपलब्ध हुनुपर्छ ।
- मूल्याङ्कनका क्रममा चलनचल्तीको मूल्यालाई भन्दा धितोको आमदानी, लागत तथा अन्य पक्षहरूको आधारमा भार बढी लिनुपर्छ ।
- अन्तर्राष्ट्रिय मूल्याङ्कन विधिको अवलम्बन गर्नुपर्छ ।
- नेपाल बैंकर्स एसोसिएशन, नेपाल राष्ट्र बैंक तथा सरोकारवाला निकायसँग समय समयमा अन्तर्क्रिया गरी यस क्षेत्रमा देखिएका समस्या समाधानका लागि पहल गर्नुपर्छ ।

साथै, एनभीए र नेपाल बैंकर्स एसोसिएसन (एनबीए) बीच सहमति भई तयार भएको सम्झौतापत्र बैंकहरूमा लागू हुन्छ । नेपाल राष्ट्र बैंकबाट धितो मूल्याङ्कनसम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय मूल्याङ्कन विधि एकीनका लागि निर्देशिकामा समावेश हुनु, एनभीए र एनबीएबीच भ्यालुएसन गाइडलाइन तथा प्रतिवेदन ढाँचामा एकरूपता ल्याई छलफलमार्फत अघि बढ्नु भविष्यमा मूल्याङ्कन कार्य व्यवस्थित, व्यावसायिक तथा मर्दादित बनाउने सवल पक्ष हुन् ।

# राज्यले जिम्मेवारी बहन नगरेको क्षेत्र



ई. प्रशांतकुमार कोइराला  
बरिष्ठ मूल्यांकनकर्ता

सामान्यतया इन्जिनियरहरूले धितो मूल्यांकन गर्ने दायित्व मात्र बहन गर्नुपर्ने हो । तर अतिरिक्त जिम्मेवारीको रूपमा कागजपत्रको वैधानिकतासमेत प्रमाणित गर्नुपर्ने अवस्थाका कारण इन्जिनियरहरू आफूले नगरेको गल्तीमा पनि दण्डसजायको भागीदार हुनुपर्ने अवस्था छ ।

बैंकबाट कर्जा लिने क्रममा कर्जा लिन इच्छुक सेवाग्राहीसँग भएको स्थिर सम्पतिको मूल्यांकन गर्ने प्रचलन छ । यसरी घर वा जग्गाजस्ता स्थिर सम्पतिको मूल्यांकन गर्ने कामको जिम्मेवारी मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरको हुने गर्छ । मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले प्राविधिक पक्षको आधारमा जग्गाको मूल्यांकन गरी रिपोर्ट तयार गरेर त्यसैको आधारमा बैंकलाई कति कर्जा रकम उपलब्ध गराउन उपयुक्त हुन्छ भनेर सिफारिस गर्छन् । मूल्यांकनकर्ताले उपलब्ध गराएको रिपोर्टको आधारमा सम्बन्धित बैंकले सम्पत्ति धितो राखेर कर्जा उपलब्ध गराउँछन् ।

धितो मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले बैंकले उपलब्ध गराउने कागजपत्रकै आधारमा धितो मूल्यांकन गर्छन् । बैंकमा लिगल डिपार्टमेन्टसमेत रहने गर्छ । जसको काम ऋणीले उपलब्ध गराएका डकुमेन्टहरूको अध्ययन एवं प्रमाणीकरण गर्नु रहन्छ । तर अहिले बैंकको लिगल डिपार्टमेन्टबाट हुनुपर्ने कागजपत्रको वैधानिकता प्रमाणीकरण कार्यसमेत मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले नै गर्नुपर्ने अवस्था छ । कतिपय अवस्थामा कर्जा लिएका व्यक्तिले विभिन्न कारणले रकम असुली गर्न नसकी धितोमा रहेको सम्पत्ति नै लिलाम गर्नुपर्ने अवस्था पनि आउन सक्छ । यस्तो अवस्थामा जुनसुकै पक्षबाट हुने गल्ती तथा कमजोरीमा जिम्मेवारी धितो मूल्यांकनकर्ताले

नै लिनुपर्ने अवस्था छ ।

सामान्यतया इन्जिनियरहरूले धितो मूल्यांकन गर्ने दायित्व मात्र बहन गर्नुपर्ने हो । तर अतिरिक्त जिम्मेवारीको रूपमा कागजपत्रको वैधानिकतासमेत प्रमाणित गर्नुपर्ने अवस्थाका कारण इन्जिनियरहरू आफूले नगरेको गल्तीमा पनि दण्डसजायको भागीदार हुनुपर्ने अवस्था छ । यस विषयमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले बैंकर्स संघसँग छलफल एवं सहमति गर्दै आए पनि अझै उक्त सहमति कार्यान्वयन हुनसकेको छैन ।

## राज्य पक्ष गैरजिम्मेवार

देश संघीयतामा गएसँगै अधिकांश कार्य सञ्चालनको अधिकार एवं जिम्मेवारी स्थानीय निकायलाई उपलब्ध गराइएको छ । कुनै जग्गाको मूल्यांकन गर्नुपूर्व यिनै अधिकारसम्पन्न निकायबाट चारकिल्ला ल्याएर त्यसकै आधारमा मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले नापजाँच गर्ने गरेका छन् । सोही चारकिल्लालाई आधिकारिक र वैधानिक मान्ने गरिन्छ । कतिपय अवस्थामा आधिकारिक निकायबाट उपलब्ध गराइएको चारकिल्लामै त्रुटिसमेत रहेको पाइन्छ । सरकार मातहतकै निकायले उपलब्ध गराउने चारकिल्लामासमेत शंका गर्नुपर्ने अवस्थाले सरकार तथ्यांक संकलन तथा अद्यावधिकलगायत



कार्यमा कति गैरजिम्मेवार छ भन्ने कुराको संकेत गर्छ । सरकारअन्तर्गत सबैभन्दा प्रमाणित निकायको रूपमा रहने जग्गा नापी शाखाले उपलब्ध गराउने तथ्यांक नै गलत हुन्छ भने त्यसबाट सृजना हुने समस्याको जिम्मेवारी एक जना इन्जिनियरले वहन गर्नु कति औचित्यपूर्ण होला ?

अर्कोतर्फ मालपोत तथा नापी कार्यालयले उपलब्ध गराउने सामग्रीमा 'यसमा कुनै त्रुटि भेटिएमा' भन्ने शब्दावली प्रयोग गरिएको हुन्छ । आधिकारिक निकायले उपलब्ध गराउने सामग्रीमा यस्ता शब्दावली राख्नुले ती तथ्यांकमा नै कुनै कमजोरी हुन सक्छ भन्ने स्पष्ट संकेत गर्छ । यसरी आउन सक्ने समस्याहरूलाई मध्यनजर गर्दै राज्य पक्षले आफूसँग उपलब्ध रहेका तथ्यांकहरूमा समयानुकूल अद्यावधिक गर्दै लैजानुपर्ने देखिन्छ । तर अहिलेसम्म यसो हुनसकेको छैन । जुन अत्यन्तै दुःखद कुरा हो । यस्तो अवस्थामा राज्यले जुन तथ्यांक उपलब्ध गराएको हुन्छ, त्यही तथ्यांककै आधारमा सम्पादन गरिने कार्यमा समस्या उत्पन्न भए त्यसको जिम्मेवारी के सरकारको हुँदैन ?

### सुरक्षा र बीमा क्षेत्रले नसमेटेको क्षेत्र

अहिले नेपालमा सञ्चालनमा रहेका सबैजसो व्यवसायमा संलग्न व्यक्तिहरूलाई बीमाको दायरामा ल्याइएको छ । इन्जिनियरिङअन्तर्गत पर्ने अन्य विधा पनि बीमाको दायरामा आइसकेका छन् । यद्यपि धितो मूल्यांकन क्षेत्रमा कार्यरत इन्जिनियरहरू सदैव सम्भावित जोखिमका बीच



पछिल्ला वर्षहरूमा नेपालका केही विद्यार्थीहरूले भ्यालुएसन क्षेत्रलाई समेटेर मास्टर तहको अन्त्यमा अनुसन्धानमा आधारित थिसिस तयार पारेको पाइएको छ । यद्यपि नेपालमा अहिलेसम्म यस क्षेत्रलाई आधिकारिक रूपमा शैक्षिक कार्यक्रमको रूपमा समेटिएको भने पाइदैन । जब कि बाह्य मुलुकमा भ्यालुएसनसम्बन्धी फेलोसिप प्रदान गरिने प्रचलन छ ।

काम गर्नुपर्ने अवस्था छ । नेपालका कुनै पनि बीमा कम्पनी मूल्यांकनकर्ताको बीमा गर्न अहिलेसम्म तयार भएको अवस्था छैन । मूल्यांकनकर्ताले धितो मूल्यांकनको क्रममा राम्रो तवरले काम गर्दागर्दै पनि कहिलेकाहीँ कुनै

कतिपय सेवाग्राहीले  
मूल्यांकनकर्तालाई  
प्रभावमा पारेर आफ्नो  
स्वार्थ पुरा गर्ने सोच  
राखेको पाइन्छ । यसबाट  
भविष्यमा आउन सक्ने  
समस्याहरूमा पहिले नै  
सचेत बनेर इन्जिनियरले  
आफ्नो स्वविवेक प्रयोग  
गरी धितो मूल्यांकन गर्न  
जरूरी रहन्छ ।

गल्ती हुन गएको खण्डमा त्यसबाट सम्बन्धित व्यक्तिले  
व्यहोर्नुपर्ने जिम्मेवारी बीमा कम्पनीले व्यहोर्ने गरी व्यवस्था  
हुनसकेको खण्डमा मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो क्षेत्रमा  
निर्धक्कतापूर्वक कार्य गर्न सक्ने थिए । सोही कुरालाई  
विचार गर्दै आगामी दिनमा सरकारले नै यस क्षेत्रलाई  
बीमाको दायरामा ल्याउन जरूरी छ । मूल्यांकनको  
दायरा विस्तार भइसकेको अवस्थामा यस क्षेत्रबाट बीमा  
कम्पनीसमेत लाभान्वित हुनसक्ने सम्भावना छ ।

### अध्ययनको अवस्था

पछिल्ला वर्षहरूमा नेपालका केही विद्यार्थीहरूले  
भ्यालुएसन क्षेत्रलाई समेटेर मास्टर तहको अन्त्यमा  
अनुसन्धानमा आधारित थिसिस तयार पारेको पाइएको  
छ । यद्यपि नेपालमा अहिलेसम्म यस क्षेत्रलाई आधिकारिक  
रूपमा शैक्षिक कार्यक्रमको रूपमा समेटिएको भने  
पाइँदैन । जब कि बाह्य मुलुकमा भ्यालुएसनसम्बन्धी  
फेलोसिप प्रदान गरिने प्रचलन छ । नेपालको सन्दर्भमा  
धितो मूल्यांकन क्षेत्रका विज्ञ देवेन्द्र श्रेष्ठले अन्तर्राष्ट्रिय  
फेलोसिप लिनुभएको छ । नेपालमा यस क्षेत्रको प्रवर्द्धन  
तथा प्रशिक्षणमूलक कार्यक्रम सञ्चालन गर्नमा उहाँको  
ठूलो योगदान छ । यसबाहेक नेपालमा भ्यालुएसन  
क्षेत्रलाई थप व्यवस्थित गर्न राज्यले विशेष चासोका  
साथ नलिएका कारण यस क्षेत्रले गुणस्तरीय फड्  
को मार्न सकेको छैन । आगामी दिनमा यस क्षेत्रलाई

शैक्षिक कार्यक्रमको रूपमा पनि समेटनुपर्ने र यस  
क्षेत्रको आवश्यक अध्ययनका लागि राज्य पक्षबाट  
लगानीसमेत हुन जरूरी देखिन्छ ।

### प्रचलनमा तुलनात्मक विधि

अहिलेसम्म नेपालमा धितो मूल्यांकनको आधिकारिक  
र भरपर्दो माध्यम तथा प्रणाली विकास हुनसकेको  
छैन । मूल्यांकनकर्ता फिल्डमा जाँदा विगतमा त्यस  
क्षेत्रमा खरिदबित्री भएको घरजग्गाको मूल्यसँग  
तुलना गरेर सम्पत्तिको नयाँ मूल्यांकन गर्नुपर्ने अवस्था  
छ । जसले गर्दा अहिले पनि यो क्षेत्रले गुणात्मक फड्  
को मार्नसकेको छैन । कुनै क्षेत्रको मूल्य तय गर्ने  
क्रममा त्यहाँ के कति दररेटमा जग्गाको कारोबार  
भइरहेको छ भनेर स्थानीय रूपमा जग्गाको कारोबार  
गर्ने व्यक्तिहरूसँग जानकारी लिन चाहँदा उनीहरू  
समेत सहजरूपमा उक्त जग्गाको मूल्यबारे जानकारी  
गराउन तयार नहुने अवस्थासमेत छ । अहिले पनि  
कतिपय अवस्थामा हचुवाकै भरमा मूल्यांकन गर्नुपर्ने  
बाध्यता छ । हाल यो क्षेत्र लथालिंग रहेको अवस्थामा  
विभिन्न मापदण्डहरू तयार गरी धितो मूल्यांकन गर्ने  
व्यवस्था लागू गर्न जरूरी देखिएको छ ।

### सचेत बन्नुपर्छ मूल्यांकनकर्ता

कतिपय सेवाग्राहीले मूल्यांकनकर्तालाई प्रभावमा पारेर  
आफ्नो स्वार्थ पूरा गर्ने सोच राखेको पाइन्छ । यसबाट  
भविष्यमा आउन सक्ने समस्याहरूमा पहिले नै सचेत  
बनेर इन्जिनियरले आफ्नो स्वविवेक प्रयोग गरी धितो  
मूल्यांकन गर्न जरूरी रहन्छ । नेपालमा यस क्षेत्रमा  
काम गर्ने मूल्यांकनकर्तालाई एकै ठाउँमा समेट्ने  
उद्देश्यले स्थापित नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले  
नेपालमा मूल्यांकन क्षेत्रमा संलग्न रहेर काम गर्दै  
आइरहेका व्यक्तिहरूलाई समेट्दै उनीहरूलाई आवश्यक  
प्रशिक्षणसमेत दिने कार्य गरिरहेको छ । आगामी दिनमा  
आफू संलग्न क्षेत्रलाई बलियो र सुरक्षित बनाउन सबै  
मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरू यस संस्थामा समेटिनु  
जरूरी छ । यस क्षेत्रमा काम गर्ने व्यक्तिहरू विगतमा  
संगठित नभएका कारण एउटा इन्जिनियरले अर्को  
इन्जिनियरसँग सल्लाह नै नगरी काम गर्नुपर्ने अवस्था  
थियो । अहिले संगठन विस्तार एवं प्रशिक्षणमूलक  
कार्यक्रमका कारण व्यावसायिक एकरूपता कायम गर्न  
र सचेतता जागरणमा धेरै सहज अवस्था सृजना भएको  
छ ।

Er. Bhaskar Chataut  
Managing Director

☎ 9851147603, 099-522132



bhageshwor.engg@gmail.com  
bhaskarchataut@gmail.com



# BHAGESHWOR

## Engineering Consultancy Pvt. Ltd.

Galli No. 4, Mahendranagar, Kanchanpur

- घरको नक्शा
- घरको निर्माण
- निर्माण सुपरिवेक्षण
- घर/जग्गा/गाडी मूल्याङ्कन
- जग्गा प्लानिङ्ग/प्लटिङ्ग
- निर्जीवन विमा सर्वेचर



# KRIPA

## Engineering Associates Pvt. Ltd.

K.M.C. Ward No. 11

Engineers, Valuers & Designers

Contact : 9851156669 / 9860288368 ; engineers.kripa@gmail.com

# सुधारोन्मुख नेपालको धितो मूल्यांकन क्षेत्र



ई. संजय कुमार महतो  
संस्थापक सचिव

नेपालमा स्थिर सम्पत्तिको धितो मूल्यांकन कार्यको इतिहास निकै लामो छ । व्यवसायीहरू संगठित हुनुभन्दा निकै पहिलेदेखि अस्तित्वमा रहेको यस कार्यलाई संगठित रूपमा अघि बढाइए पश्चात् अहिलेसम्म आइपुग्दा यस क्षेत्रमा दिनानुदिन नयाँ सम्भावनाहरू थपिएका छन् । हालसम्म आइपुग्दा नेपालमा धितो मूल्यांकन क्षेत्र नयाँ क्षेत्रको रूपमा स्थापित भइसकेको छ । यस क्षेत्रमा काम गर्ने व्यवसायीहरूको संख्या पनि बढ्दो छ । सोही बमोजिम यस संस्थाका सदस्यहरूको संख्या पनि थपिँदै गएको छ । हालसम्म आइपुग्दा करिब साढे ४ सय इन्जिनियरिङ फर्महरू यस नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको सदस्य बनिसकेका छन् भने व्यवसाय उपत्यकाबाहिर चितवन, विराटनगर, दाङ, पोखरालगायतका जिल्लामा निकै नै तीव्रताको साथ बढिरहेको छ । यी जिल्लाहरूमा व्यवसायीहरू संगठित भई निरन्तर रूपमा विभिन्न क्रियाकलापहरू सञ्चालन गरिरहेका छन् । नेपालका विभिन्न मुख्य शहरमा पछिल्ला वर्षमा यस व्यवसायमा संलग्न इन्जिनियरहरूलाई तालिम प्रदान गर्ने र व्यावसायिक एकस्यता ल्याउने कार्यमा भ्यालुयर्स एसोसिएसनले विभिन्न तालिम, गोष्ठी तथा अन्तरक्रिया लगायतका कार्यक्रमहरू समेत आयोजना गरी व्यवसायीहरूलाई थप जिम्मेवार बनाउँदै लगेको छ ।

पछिल्लो समय नेपालमा बैंकहरूको संख्या मर्जर सँगै घटेपनि यस क्षेत्रको कामको दायरा भने बढ्दो छ । अंशबण्डा तथा घरायसी सम्पत्ति बाँडफाडका क्रममासमेत सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्ने कार्यको जिम्मेवारी इन्जिनियरहरूकै रहोवरमा हुने प्रचलन

बढिहेरेको छ । नेपालमा कुनै संस्थाहरूको किनबेचका क्रममा होस् वा कुनै प्रोजेक्टको काम अघि बढाउने क्रममा समेत किन नहोस्, इन्जिनियरहरूबाट पहिला त्यसको मूल्यांकन गराउने काम हुने गरेको छ ।

## नेपालमा इन्जिनियरिङ भ्यालुएसनको अवस्था

नेपालमा इन्जिनियरिङ भ्यालुएसन क्षेत्रमा विगत एक दशक पहिलेको तुलनामा निकै नै प्रगति भएको छ । यद्यपि यस क्षेत्रको अवस्था अहिले पनि कमजोर नै छ । यस क्षेत्रले जुन गुणात्मक फड्को मार्नुपर्ने थियो, त्यसो हुन सकिरहेको छैन । तर, पनि यस क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउने मान्यता बमोजिम अहिले नेपाल राष्ट्र बैंक मातहत गाइडलाइन्स बनाउने काम भएरहेको छ । यसबाट हामी व्यवसायीहरूलाई थप सहज हुनेछ भन्ने आशा गरेका छौं ।

साथै, मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर र बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूबीच केही मतभेदहरू रहँदै आएका छन् । जस्तो कि धितो मूल्यांकनमा कुनै समस्या आएको खण्डमा त्यसको ठूलो दोष इन्जिनियरलाई नै लाग्ने गरेको छ । यस कार्यमा बैंकबाट पनि कमजोरी भएका हुन सक्छन् । कतिपय समस्याहरूमा इन्जिनियरबाट पनि कमजोरी भएका हुन सक्छन् । कुनै समस्या आएको खण्डमा त्यो समस्या कसरी सृजना भएको हो भन्ने सम्बन्धमा राम्रोसँग अध्ययन गरी कमजोरी पत्ता लगाएर उचित समाधान खोज्नु आवश्यक रहन्छ । साथै, मूल्यांकन क्षेत्रलाई अभि व्यवस्थित गर्दै लैजाने क्रममा बैंक, मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर तथा ऋणीलगायत सबै सरोकारवालाहरूको महत्वपूर्ण भूमिका रहने गर्छ ।

नेपालमा धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा काम गर्नका निम्ति अहिले सबैभन्दा ठूलो समस्या वैधानिक कागजपत्रकै कारण सृजना हुने गरेको छ । यसरी आउन सक्ने भावी समस्यालाई पहिले नै बैंक तथा मूल्यांकनकर्ताबीचको राम्रो समन्वयबाट धेरै हद सम्म कमी ल्याउन सकिन्छ । कुनै कागजपत्रमा शंका लागेमा त्यसलाई राम्रो तवरले अध्ययन गर्नु जरूरी रहन्छ । यसको साथै मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरले पनि आफू अतिरिक्त लाभबाट प्रभावित नभई आफ्नो विवेकपूर्ण ढंगले वस्तुस्थितिलाई विचार गरेर नै सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्नु जरूरी हुन्छ । साथै यो व्यवसाय विश्वासको व्यवसाय समेत भएको कारण बैंक र मूल्यांकनकर्ताबीच विश्वासयुक्त वातावरण कायम हुनु जरूरी रहन्छ ।

### संगठित हुने प्रयास

भारतमा करिब एक शतकदेखि नै मूल्यांकनकर्ता व्यवसायीहरू आपसमा संगठित हुने अभ्यास शुरू भएपनि नेपालमा भने व्यवसायीहरू संगठित भएको अझै ए दशक भएको छैन ।

हामीले धितो मूल्यांकनको क्षेत्रमा काम अघि बढाउँदा व्यवसायीहरूका विभिन्न बाध्यताहरू थिए । काम गर्न स्पष्ट नीति थिएन । कस्तो काम गर्न हुने, कस्तो काम गर्न नहुने ? भन्ने लगायतमा सामान्य प्राविधिक कुरासमेत जानकारी थिएन । यस्तो अवस्थामा हामीले नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन नामक संस्थाको परिकल्पना गरेका हौं । संगठित भएर यस क्षेत्रमा आवद्ध व्यवसायीहरूको हक, हित र अधिकारका लागि सामुहिक पहलमा काम गर्नुपर्दछ भन्ने मान्यतासहित यो संस्था अघि बढेको हो ।

नेपालमा घर तथा सम्पत्ति मूल्यांकन गर्ने कार्य निकै पहिलेदेखि नै हुँदै आएको भएतापनि हामी संगठित हुँदै आएपछि व्यवसायीहरूको अवस्था राम्रो हुँदै गइरहेको छ । यद्यपि यो व्यवसाय आफैमा निकै नै जोखिमपूर्ण व्यवसाय भने हो ।

२०७८ सालमा स्थापना भएको संस्थामा त्यतिबेला ७ जना इन्जिनियरहरू मात्र संगठित थियौं । अहिले आएर यसको सञ्जाल निकै नै विस्तार भएको छ । साथै यस क्षेत्रको अवस्था सुधार हुँदै गएको कारण हामीलाई अहिले यस क्षेत्रमा रहेर काम गर्न निकै सहजसमेत छ ।

म यस व्यवसायमा विगत १३ वर्षदेखि संलग्न छु । यस क्रममा यस क्षेत्रमा निकै नै परिवर्तन आएको छ । विगतमा म यस क्षेत्रमा प्रवेश गर्दा प्राविधिक तथा व्यवहारिक ज्ञान लिन सक्ने आधारहरू न्यून थिए । तर अहिले भने नीतिगत दायरामा आई निश्चित पद्धतिको आधारमा काम गर्ने वातावरण बनिसकेको छ ।

नेपालमा व्यवसायीहरूकै सक्रियतामा अहिलेको अवस्थासम्म आइपुगेको यस क्षेत्रलाई नयाँ क्षेत्रको रूपमा पहिचान गर्नुपर्छ भन्ने सम्बन्धमा नेपाल राष्ट्र बैंकलेसमेत विशेष महत्व दिँदै निर्देशिका तयार पार्नेलगायतका आफ्ना गतिविधिहरू अघि बढाएको छ । नेपाल राष्ट्र बैंकबाटै निर्देशिका आइसकेपश्चात् हामीलाई यस क्षेत्रमा काम गर्न अझ सहज हुनेछ भन्नेमा हाम्रो विश्वास हो ।

### हिजो र आज

संस्था स्थापना गर्ने समयमा नक्कली कागजपत्रको आधारमा व्यवसायीहरूलाई फसाइने प्रचलनले हामी हैरान थियौं । यस किसिमको अवस्थाका विरुद्धमा आवाज उठाउन र यस क्षेत्रलाई स्वस्थ र व्यवस्थित बनाउँदै लैजानुपर्छ भन्ने मान्यता राखेर हामी अघि बढेका हौं ।

अहिले यस क्षेत्रमा आवद्ध व्यवसायीहरूलाई आवश्यक प्रशिक्षणमुलक कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्ने, बैंक तथा वित्तिय संस्थाहरूबीच आपसी समन्वय गर्नेलगायतका योजनाहरूसहित हामी अघि बढेका कारण अहिलेको अवस्थामा आउन सफल भएका छौं । हामीले जुन उद् यश्यकता साथ संस्थाको परिकल्पना गरेका थियौं, त्यस बमोजिम हाम्रा गतिविधिहरू अघि बढाउन सफल भएका छौं ।

एसोसिएसन व्यवसायीहरूले स्वस्थ तवरले नै काम गर्न सक्नु भन्ने मान्यता लिएर अघि बढेको छ । राम्रो तवरले काम गर्ने व्यक्तिहरूलाई प्रोत्साहन र गलत र दण्डसजायको समेत व्यवस्था हुनपर्छ भन्ने हाम्रो संस्थाको माग छ ।

राम्रो नियतले नै व्यवसायीले काम गर्दागर्दै र राम्रो तवरले नै व्यवसायलाई अघि बढाइरहँदा पनि विभिन्न किसिमका समस्याहरू आउन सक्ने अवस्थामा उक्त समस्यालाई सही ढंगले अध्ययन गरी त्यससँग समन्वित विभिन्न पक्ष मध्ये कुन पक्षको कस्तो संलग्नता छ भन्ने

सम्बन्धमा राम्रो अध्ययन भई सोही बमोजिम आवश्यक कारवाही प्रक्रिया अघि बढाउनुपर्छ भन्ने मान्यतामा हामी छौं ।

ग्राहकहरूले आफ्नो सम्पत्तिको उच्च मूल्यांकन हुन सकोस् भन्ने मान्यतासहित हामी मूल्यांकनकर्ताहरूलाई आग्रह गर्ने अवस्था अहिले पनि कायम छ । यसरी आग्रह बमोजिम प्रलोभनमा परेर मूल्यांकनकर्ताले उक्त

सम्पत्तिको उच्च मूल्यांकन गर्ने हो भने त्यसबाट समस्या सिर्जना हुने सम्भावना अधिक रहन्छ । यसबाट सम्बन्धित ग्राहकका अलवा मूल्यांकनकर्तासमेत फस्न सक्ने सम्भावना हुन्छ । कतिपय ग्राहकहरूले नियतवश नै मूल्यांकनकर्ताहरूलाई अफ्टयारोमा पर्ने गरि काम गर्न सक्नेतर्फ पनि हामी पहिले नै सतर्क रहनु जरुरी रहन्छ । र, हिजोको तुलनामा यस सम्बन्धमा आज मूल्यांकनकर्ता सचेत पनि भइरहेका छन् ।

### तस्विरमा पदाधिकारी बैठक





# I.T. Engineering Consultancy

Ghorahi SMC-14,  
Dhang, Nepal

Contact No. : 082 590200, 9857830708  
Email : itconsultancy7@gmail.com



**Er. Binod Shrestha**  
Mobile: 9851149816



## Vision Engineering Consultant

*(Build the nation through Engineering)*  
Koteshwor-35, Kathmandu, Nepal  
Tel: 053-521199  
E-mail: consultantvisionengineering@gmail.com  
binodsh29@gmail.com / binod4323@hotmail.com

**Our Services:**

- Surveying
- Auto CAD Mapping
- Estimation & Valuation
- Structural design, Analysis & Drawing
- Earthquake Analysis & all other related engineering services.

# Challenges To Prepare A Credible Valuation Report in Nepal

## Limitation of a Valuation Report

Valuation is often said to be “an art not a science” but this relates to the techniques employed to calculate value not to the underlying concept itself. Valuation is the process of estimating price in the Market place.

Value is affected by several factors which only an expert can analyse. The forces of supply and demand determine value. When there is little or no demand, then the property will have little value, however Much it costs to construct or acquire. Thus, economic factor is the Main driving force that affects Market rate.

The value of the property May decrease due to uncertainty (e.g., war, unrest, pandemic, epidemic, natural or Man-made disasters, etc.) or financing constraints due to economic downturn or Monetary policy adopted by the government are the circumstances beyond the control or knowledge of the valuer.

One of the Main issues when dealing with valuation uncertainty is that a valuation is not a fact, but it is an estimate of the Most probable of a range of possible outcomes based on the assumptions Made in the valuation process.

Valuers are not qualified economists; therefore, it is not within their expertise or scope to precisely forecast the probability of any downturn and/or how such a downturn could provoke a standard recession because



**Er. Devendra K. Shrestha**

B.E. (Civil), FIV (India)

this depends on how it progresses and how this progress interacts with preexisting risks and policy responses.

Hence, Valuers can't accept liability for losses arising from such subsequent changes in value. No warranty can be given as to the Maintenance of this value into the future.

Valuation Opinion is valid as of the valuation date only. The value assessed May change significantly and unexpectedly over a relatively short period because of conditions beyond the control or knowledge of the valuer.

## Constraints of Nepalese Valuers

Valuation profession is not duly recognized as specialized profession by Nepalese Government thus no qualification, certification and training are required to carry out valuation

There is no “Valuers or Valuation Act” promulgated in Nepal to Monitor and issue

professional standards for valuation.

Most of the provisions stipulated in The Banking Offence and Punishment Act, 2064 Chapter-3 (Punishment) Clause 15 Sub-Clauses 3 & 4 as well as Unified Directive No. 12/077 “Provision for Credit Information & Black Listing – Special Provision related to Valuer” published by NRB, are unfavorable and unjustifiable to valuation profession. Those provisions are against the internationally accepted principle and practice of valuation.

There is unavailability of realistic Market evidences or information on which the value May be based.

### **There is absence of “Asset**

Management Companies” or organized real-estate Market for property transactions in Nepal, it is difficult to find buyer in reasonable price if offered for sell especially the properties auctioned by BFIs.

There is unavailability of “Professional Indemnity Insurance (PII)”. In the absence of PII professional people can't work without the fear that they May be sued by a client or a third party for problems that occur as a result of their professional activities. Thus, professionals can't carry out their work with confidence and peace of Mind.

Appropriate “Asset Valuation Guidelines” have not been enforced to practicing valuers. Purpose of an Asset Valuation Guidelines is to assist to prepare a uniform valuation report of international standard which will be consistency in approach, aiding understanding of valuation process and hence of the value reported.

**Suggestions and points to be borne**

### **in Mind by Nepalese Valuers while certifying the Value**

A score of approaches and Methods are being used to assess valuation and named accordingly, however, IVS has classified only three Main approaches which incorporates all approaches in use. They are all based on the economic principles of price equilibrium, anticipation of benefits or substitution. The principal valuation approaches are: (a) Market Approach, (b) Income Approach, and (c) Cost Approach.

The valuer should try to use as Many approaches and Methods as practicable to arrive at a reliable value and value conclusion shall be based on the Most dependable information.

Once any value is arrived by Means of any Mathematical calculations, don't jump immediately and certify the value

Before certifying as Market value apply 4-way test. Ask yourself questions:

Can I fully utilize the property, if I purchase?

Will the returns or usefulness of the property Match My expectation if I buy the property?

If I want to sell that property tomorrow, will I get the sum which I am certifying?

Will I purchase the property I am certifying with the hard-earned Money?

If your answer is “NO” for any of the questions, think and analyze where you have gone wrong. By adopting any lower figure, if you are getting answer as “YES”, you May think about certifying the figure as Market Value provided there is Marketability and enforceability.

Please don't forget, once you certify the value, you must be able to defend your value and report with full substantiation when questioned by anybody, sometimes even by court of law. A valuation report will be liability of a valuer if it can't be defended.

It is very common that, while sanctioning the loan, BFIs rely more on the value certified by its valuers.

Don't ever certify Secured Lending Value for any non-marketable properties.

Identification of the right property with

reference to the documents produced is very essential.

Don't proceed for the site inspection without scrutinizing the relevant property documents.

An important quality of a panel valuer is to know how to suspect.

#### CONCLUSION:

Mere Mathematical calculation DOES NOT PRODUCE Market value for security LENDING purpose.





# प्रजू इन्जिनियरिङ्ग कन्सल्टेन्सी

(सिभिल इन्जिनियर्स, भ्यालुयर्स)

महेन्द्रपुल (तल्लो नगर बस स्टप)  
पोखरा म.न.पा.-५, कास्की, गण्डकी प्रदेश

ई. राजेन्द्र प्रजू  
(प्रोप्राईटर)  
मो.: ९८५६०२०६७२



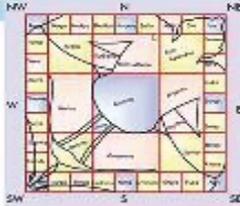
०६१-५८३३७०

०६१-५८७३५१

०६१-५७६१९३

अफिस

ईमेल: [prajoo.consultant@gmail.com](mailto:prajoo.consultant@gmail.com)



**Er. Rajendra Ligal**

Managing Director

MMJ\_RR's

**VAASTU & ENGINEERING CONSULTANCY**

(Civ I Engineer, Architect, Vaastu Expert & Surveyor)

Pokhara-4, Siddharthachowk

+977-061-578959

 [vrligal@gmail.com](mailto:vrligal@gmail.com)  [www.vaastu.com.np](http://www.vaastu.com.np)

# Commercial Building Valuation and Data Collection

## ABSTRACT

Property valuation is the process of developing an opinion of value. Valuation of building or property is the Method of calculating the present Marketable cost of a building. Valuation of a building depends on the sort of building, its structure, durability, location, size, shape, and the width of roads, frontage, types and quality of building Materials used and the cost of these Materials.

The valuation of the building is calculated by finding the present-day cost of the building and allowing a suitable depreciation. Depreciation is the reduction of recorded cost of a fixed asset in a systematic Manner until the value of the asset becomes zero or negligible. Price database with quality but created with reasonable costs. Data is collected on recent sales of properties similar to the subject being valued, called "comparable." Sources of comparable data include real estate publications, public records, buyers, sellers, real estate brokers and agents, Property valuation and so on. Adjustments can be Made for sale, location, style, activity, size, site size etc. The Main idea of each comparable date is to Mimic the price you should pay if the comparable sales subject property is not identical. If a similar factor or aspect is not superior to the subject, then a downward adjustment is required for this factor. Similarly, if the subject is down to a similar direction, then an upward adjustment to that direction is required. The adjustment

is somewhat subjective and based on expertise training and experience. From the analysis of the group of comparable



**Er. Narayan Timilsena**  
Asst. Professor

sales adjusted sales prices, the appraiser selects the representative of the property as an indicator of its value.

The valuation of property is done to Make awareness with the properties price which is current price in the property Market. By doing this we can Make improvements in house as well as in house price also. And this can add More benefit in the house area and when owner will sell his/her property in the real estate field they will definitely face huge profit in the area. Because of the property process they will able to face Many complex steps because the whole process related with property is complex so they have to hire a property valuer for that. And property valuation should be based on factual data and statistics and Market price in accordance with the prevailing laws of the country. Such valuation system should be very useful for the banks and financial co-operative institutions to expand their credit flow.

**Keywords:** Cost, Price, Value, Valuers, Depreciation, Data Collection

## 1. Introduction

Property valuation is a process of estimating value of an immovable property. The legal, geometric, physical and environmental characteristics of the immovable property together with the economic indicators are taken into consideration during this process. Value depends upon the relation of an object to unsatisfied needs; that is, supply and demand. Valuation of a commercial building depends on the category of building, its structure, durability, location, size, shape, and the width of roads, frontage, types and quality of building materials used and the cost of these materials. Valuation of a building also depends on the height of the plinth, height of the building, thickness of its walls, nature of structure (load bearing or framed structure), type of flooring, roofing, doors and windows etc. Location of a building also plays an important role in deciding the value of a building. For example, a building located in a market area would have a stronger and higher valuation than the same building located in a residential area. Also, the buildings located in areas with proper Municipal water supply, sewer and electricity have increased values.

A building located on a freehold land generates a higher valuation amount compared to a building located on the leasehold land. The valuation of a building also depends on the demands for purchase which varies from time to time.

More demands make the building more valuable. A building may provide income to the owner in the form of rent; thus valuation also depends on the income the building can generate if let out. If a building is not let out, then 6% of the capital cost of the building is considered as the annual rent. It varies from time to time and location and depends on the prevalent Market rate.

## 2. Methods of Valuation of Buildings or Property

### 2.1. Rental Method of valuation

In this Method, net income from the building is calculated by deducting all the outgoings from gross rent. Year's purchase (Y.P.) value is calculated by assuming a suitable rate of interest prevailing in the market. For example, consider a rate of interest as 5%, the Year's Purchase =  $100/5 = 20$  years. The net income Multiplied by the year's purchase gives the capitalized value or the valuation of the property. This method is used only when the rent is known or probable rent is determined by enquiries.

### 2.2. Direct Comparison with Capital Value

When the rental value is not known, this method of direct comparison with the capital value of a similar property of the locality is used. In this case, the valuation of the property is fixed by direct comparison with the valuation or capitalized value of similar property in the locality.

### 2.3. Valuation based on Profit

This method of valuation is suitable for commercial properties such as hotels, restaurants, shops, offices, Malls, cinemas, theaters etc. for which the valuation depends on the profit. In such cases, the net annual income is used from the valuation after deducting all the outgoings and expenses from the gross income. The valuation of building or property is found by multiplying the net income by year's purchase. The valuation, in this case, can be too high in comparison with the actual cost of construction.

## 2.4. Valuation based on Cost

In this case, the actual cost of construction of the building or the cost incurred in possessing the building is considered as the basis to determine the valuation of the property. In this case, necessary depreciation is allowed and points of obsolescence are considered.

## 2.5. Development Method of valuation

This method is suitable for properties which are under the developmental stage. For example, if a large place of land is to be divided into plots after provision for roads and other amenities, this method is used. The probable selling price of the plots, the area required for amenities and other expenditures for development is considered for valuation.

Development Method of valuation is also used for properties or buildings which are required to be renovated by making alterations, additions, improvements etc. The value is calculated based on the anticipated net income generated from the building after renovation work is complete.

The net income multiplied by year's purchase gives the valuation of the property. The actual cost of the property with a total cost of renovation shall be compared with the anticipated value of the property to decide if the renovation is justified.

## 2.6. Depreciation Method of Valuation

Based on the depreciation method, the valuation of the buildings is divided into four parts: Walls, Roofs, Floors, Doors and windows. Cost of each part at the

present rate is calculated based on detailed measurement. The valuation calculated is exclusive of the cost of land, amenities, water supply, electrical and sanitary fittings etc. and is used only for buildings which are well maintained. If it is not well maintained, then suitable deductions are considered in the calculated value. The present values of the land, amenities, water supply, electrical and sanitary fittings should be added to find the valuation of the property.

## 3. Calculation of cost of Building

Age of property affects the value of the building, so the age of the property should be known from the records (building completion certificate issued by concerning municipals office) or by enquiries or from visual inspection and the future life of the building should be ascertained. The valuation of the building is calculated by finding the present-day cost of the building and allowing a suitable depreciation. The present-day cost of the building can be calculated by:

### 3.1. Cost from the Record

The cost of construction can be determined from the estimations, the bill of quantities and using the present-day rate of building materials and labors. If the actual cost of construction of the building is known, this cost can be manipulated by using the percentage of increase or decrease to the present-day rate of materials and labors.

### 3.2. Cost by Detailed Measurement

If the old record is not available, then the

cost of construction can be calculated by a detailed measurement of the building and preparing the bill of quantities of various items of works. The present rate of materials and labors are used to calculate the cost of the building.

### 3.3. Cost by Plinth Area Method

Plinth area method of calculating the cost of a building is simpler than the detailed measurement method which is laborious and lengthy. In this method, the plinth area of the building is measured and calculated and plinth-area rate of a similar building in the locality is obtained by enquiry and cost is calculated. The plinth area method may not be accurate if the building is not thoroughly examined and compared with the reference building of the locality. To fix this problem, different parts of the building such as foundation, structure, floor, roof, doors, windows, finishing etc. Should be thoroughly examined. If the plinth area method is judiciously used, then the cost calculation will be precise and sufficient to suit practical purposes.

### 4. Determination of Depreciation

In accounting terms, depreciation is defined as the reduction of recorded cost of a fixed asset in a systematic manner until the value of the asset becomes zero or negligible. Examples of fixed assets are buildings, furniture, office equipment, machinery etc. A land is the only exception which cannot be depreciated as the value of land appreciates with time. Depreciation allows a portion of the cost of a fixed asset to the revenue generated

by the fixed asset. This is mandatory under the matching principle as revenues are recorded with their associated expenses in the accounting period when the asset is in use. There are several types of depreciation expense and different formulas for determining the book value of an asset. The most common depreciation methods include.

- a. Straight-line Method
- b. Double declining balance Method
- c. Units of production Method
- d. Sum of years digits Method

### 4.1 Straight-Line Depreciation Method

Straight-line depreciation is a very common, and the simplest, Method of calculating depreciation expense. In straight-line depreciation, the expense amount is the same every year over the useful life of the asset.

$$\text{Depreciation} = (\text{Cost} - \text{Salvage value}) / \text{Useful life}$$

### 4.2 Double Declining Balance Depreciation Method

Compared to other depreciation methods, double-declining-balance depreciation results in a larger amount expensed in the earlier years as opposed to the later years of an asset's useful life. The method reflects the fact that assets are typically more productive in their early years than in their later years. With the double-declining-balance method, the depreciation factor is 2x that of the straight-line expense method.

**Depreciation = Beginning book value  
x Rate of depreciation**

### 4.3 Units of Production Depreciation Method

The units-of-production depreciation Method depreciates assets based on the total number of hours used or the total number of units to be produced by using the asset, over its useful life.

**Depreciation = (Number of units produced / Life in number of units) x (Cost – Salvage value)**

### 4.4 Sum-of-the-Years-Digits Depreciation Method

The sum-of-the-years-digits method is one of the accelerated depreciation methods. A higher expense is incurred in the early years and a lower expense in the latter years of the asset's useful life. In the sum-of-the-years digits depreciation method, the remaining life of an asset is divided by the sum of the years and then multiplied by the depreciating base to determine the depreciation expense.

**Depreciation = (Remaining life / Sum of the years digits) x (Cost – Salvage value)**

Depreciation is allowed to the current cost of the building to calculate the valuation of the building or the structure. Depreciation depends on the use of the building, age of the building and type of maintenance etc. Generally, for the first 5 to 10 years, there is a very little depreciation of the building or the structure. The depreciation increases with the age of the building. Consider a building with a life of 50 years, if well

maintained, the following table may satisfy the depreciation with the age of the building:

### 5. Data Collection for Property valuation

Data can be in the form of facts or statistics and is the basis for analysis. It can be categorized in four levels from the micro level (asset) through to the macro (economy). Data is used for benchmarking, business planning, decision-making and internal and external reporting. Its target users will be just as varied. This makes it difficult to identify exactly why data is needed – specific decisions will require specific sets of data. Data can play an important role in business plans and company strategy.

- a. **Valuation** – organizations should estimate the timing of each stage of better data becoming available and the value that can be gained from that by increasing client bases, selling more services or increasing fees to match the increased value.
- b. **Property management** – property managers need to gather, clean and analyses data from the whole property life cycle. They will need to factor in the data storage costs, the analysis skills for their teams and the fees that will need to be charged for a complete service.
- c. **Investment and lettings agency** – an agent's value is in their ability to analyses the data rather than the knowledge itself. New analysis tools will enable agents to analyses more data more quickly and free up time

to make better, deeper relationships with client companies. The business strategy may be to invest in data analysts and also in 'front of house' client relationship exercises.

Access to reliable market data is an essential for efficient mass valuation of property. It is an advantage if needed data can be captured from existing registers. But all data that is going to be used has to be examined and benchmarked. The property owners usually have the best knowledge about the characteristics of their properties. Therefore collaboration with property owners is essential for creation of a sales. Price database with quality but created with reasonable costs. Data is collected on recent sales of properties similar to the subject being valued, called "comparable." Sources of comparable data include real estate publications, public records, buyers, sellers, real estate brokers and agents, property valuation and so on. Adjustments can be made for sale, location, style, activity, size, site size etc. The main idea of each comparable date is to mimic the price you should pay if the comparable sales subject property is not identical. If a similar factor or aspect is not superior to the subject, then a downward adjustment is required for this factor. Similarly, if the subject is down to a similar direction, then an upward adjustment to that direction is required. The adjustment is somewhat subjective

and based on expertise training and experience. From the analysis of the group of comparable sales adjusted sales prices, the appraiser selects the representative of the property as an indicator of its value.

## 6. Summary and Conclusions

The process of estimating the value of a property. In the broadest sense, the term "valuation" involves a judgment on the equivalence of a property (the one being valued) and an amount of money (unit of measurement), given certain conditions and within a certain period of time. Valuing a property, therefore, means expressing its value in an amount of money. A transparent valuation system contributes to acceptance of the system also if the purpose with the valuation is taxation of real estate. The valuation of property is done to make awareness with the properties price which is current price in the property market. By doing this we can make improvements in house as well as in house price also. And this can add more benefit in the house area and when owner will sell his/her property in the real estate field they will definitely face huge profit in the area. Because of the property process they will able to face many complex steps because the whole process related with property is complex so they have to hire a property valuer for that. And property valuation should be based on factual data and statistics and market price in accordance with the prevailing laws of the country. Such valuation system should be very useful for the banks and financial

co-operative institutions to expand their credit flow.

## 7. References

- European Valuation Standards 2009 TeGoVa, International Valuation Standards 2007, IV SC, Konowalczyk J., Wycena nieruchomości przedsiębiorstw, C. H. Beck publishing, Warsaw 2009.
- Professional Standards for Property Valuers, The Polish Federation of Valuers' Association, Warsaw 2002.
- Appraisal Institute (2001), The Appraisal of Real Estate, 12th edition, Appraisal Institute, Chicago, IL (USA).
- Appraisal Institute (2002), The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th edition, Appraisal Institute, Chicago, IL (USA).
- TS 7 – GIS and valuation, Olof Färnkvist, Market Data Collection for Mass Valuation of Commercial Real Estate, Shaping the Change, XXIII FIG Congress, Munich, Germany, October 8-13, 2006.
- British Property Federation and Future Cities Catapult. Lost in translation: How can real estate Make the Most of the PropTech revolution.[online] <https://futurecities.catapult.org.uk/wp-content/uploads/2018/09/Lost-in-Translation-BPF-FCC-booklet.pdf>.

pdf. [Accessed 21 November 2018].

- The use and value of commercial property data, April 2019, [www.rics.org](http://www.rics.org).
- RICS (2007) Code of Measuring Practice: a guide for property professionals, RICS, London.
- Ridker, R.G. & Henning, J.A. (1967) Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution, Review of Economics and Statistics, 49, 246-257.
- The American Institute of Real Estate Appraisers' Appraisal Terminology Handbook, 1981 edition.

**(Department of Civil Engineering  
Paschimanchal Campus, Pokhara)  
Email: [narayant@wrc.edu.np](mailto:narayant@wrc.edu.np)**

**Disclaimer:** The information contained in this article is the research and compilation of the author. NVA does not assume the completeness, usefulness or timeliness of the theory, definition, examples and approach noted in the article which may vary from the theory, definition, examples and approach explained to its Members by NVA. There are several valuation definitions and approaches used by different entities. The International Valuation Standards (IVS) published by International Valuation Standards Council (IVSC) are standards for undertaking valuation assignments using generally recognised concepts and principles that promote transparency and consistency in valuation practice adopted by several countries and organizations. NVA has also adopted IVS published by IVSC.



ANAMIKA CONSULTANCY

Er. Dilip Kumar Shivastav  
Civil (B.E.), (M.D.)

# ANAMIKA CONSULTANCY

ANAMIKA SURVEYOR & ENGINEERING CONSULTANCY (PVT.) LTD.

Architectural Drawing, Interio Decoration, Details Estimate  
Supervision, IEE Report, Bank Valuator Work, Insurance Surveyor

Janakpurdham Sub Metropolitan-09, Belhi Brahampuri, Janakpurdham (Nepal)

Phone : +977 41527224 Mobile : +977 9854021155

### Involvement in Other Organization

- Nepal Engineer's Association, Janakpur Centre
- Nepal Red Cross Society (Dhanusha)
- Janakpur Jaycees
- Lion's Club of Janakpur Mithilanchal
- Nepal Valuer's Association, (Janakpurdham Chapter)
- Engineering Consultancy Association (Janakpurdham)

- Treasure
- Life Member
- Member
- Charter President
- Charter President
- Charter Member

NVA Membership No.: 188

NEC: 4289 "Civil" "A" Category

☎: 051-530046



# सहारा सिभिल कन्सल्टेन्ट्स SAHARA CIVIL CONSULTANTS

BUILDING DESIGN, SUPERVISION & PROPERTY VALUERS

### Correspondence

First Floor, House No. 218, Sarraf Market,  
Mahabir Road, Birganj-7, Parsa, Madhesh Pradesh

Er. Munna Kumar Saraf  
Sr. Vice President, NVA- Madhesh Pradesh

Mobile: 9855020039; E-mail: <saraf.munna@gmail.com>

# Valuation Fraud in Financial Institutions and Valuer's Role to Combat

## Introduction

The reserve bank of india – rbi maintains data on frauds on the basis of area of operation under which the frauds have been perpetrated. According to such data, top 10 categories under which frauds have been reported by banks (number wise and amount wise) are as follows,

## Top 10 Categories of Fraud in the Indian Banking Sector [Based on Number of Complaints]

1. Credit Cards
2. Deposits – Savings A/C
3. Internet Banking
4. Housing Loans
5. Term Loans
6. Cheque / Demand Drafts
7. Cash Transactions
8. Cash Credit A/C [Type of Overdraft A/C]
9. Advances
10. ATM / Debit Cards

## Top 10 Categories of Fraud in Indian Banking Sector [Based on Amount involved in Fraud]

1. Cash Credit
2. Advances – Others
3. Letter of Credit [Mostly issued to Corporates]
4. Advances – Term Loans
5. Bills – Purchase and Discounting
6. Housing Loans
7. Deposits – Current A/C
8. Credit Card



**Sandip Kumar Deb**

B.E(Civil), M.SC. (RE Val), M.Sc. (P&M Val), LLB,  
M.RICS, ASA, M.ASCE, FIE, FIV, FIIV, FICA

9. Deposits – Savings A/C
10. Deposits – Term / Fixed

In this article we shall discuss on the frauds related to real property mortgaged to financial institution either as primary or as co-lateral security. The decision of the bankers on mortgage of these immovable assets requires the professional services of valuers.

## What is Mortgage Fraud in Financial Institution?

Fraud is any dishonest act and behaviour by which one person gains or intends to gain advantage over another person. Fraud causes loss to the victim directly or indirectly. Fraud has not been described or discussed clearly in the indian penal code but sections dealing with cheating, concealment, forgery counterfeiting and breach of trust has been discusses which leads to the act of fraud.

In contractual term as described in the indian contract act, sec 17 suggests

that a fraud means and includes any of the acts by a party to a contract or with his connivance or by his agents with the intention to deceive another party or his agent or to induce him to enter in to a contract.

Banking frauds constitute a considerable percentage of white-collar offences being probed by the police. Unlike ordinary thefts and robberies, the amount misappropriated in these crimes runs into lakhs and crores of rupees. Bank fraud is a federal crime in many countries, defined as planning to obtain property or money from any federally insured financial institution. It is sometimes considered a white collar crime.

The number of bank frauds in india is substantial. It is increasing with the passage of time. All the major operational areas in banking represent a good opportunity for fraudsters with growing incidence being reported under deposit, loan and inter-branch accounting transactions, including remittances.

Bank fraud is a big business in today's world. With more educational qualifications, banking becoming impersonal and increase in banking sector have gave rise to this white collar crime. Mortgage fraud has made headlines locally and nationally. Most of the time, mortgage fraud involves identity theft or fraud - making a borrower appear to be somebody else, with a better job, more income or fewer debts. Somebody more credit worthy.

But some mortgage fraud involves a broker, a valuer or credit officer telling the mortgagee that the property is worth

more than it is. This way, they can close a larger loan and make a bigger commission. Since real estate agents as well as valuers also usually make a percentage of the sale as commission, sometimes they can be involved. In reality, most credit officers, brokers, valuers and real estate sales people are ethical and would never think of engaging in mortgage fraud. But mortgage fraud of this type always originates with one of the parties who make a commission on a closed sale.

Sometimes, fraud like this can be accomplished without a valuer involved. Honest, professional valuation reports are simply altered, or honest, professional valuers' signatures forged. But in reality, a conniving valuer makes it easier to commit mortgage fraud. At the same time, valuers are also owners', lenders' and the economy's best defense against mortgage fraud.

Valuers are supposed to be paid a fee for their work whether a deal is closed or not. Valuers are hired by and work for the lender that is considering loaning the money to buy a house. That lender is interested in an objective, third party, professional opinion of the true value of the home. The lender needs to know that if the borrower defaults, the collateral used to secure the loan i.e. The house, is valuable enough to cover their loss.

Valuers generally do not work for individual, credit officers, brokers or real estate agents. They work for the lending institutions (banks etc.). But, if they worked to successful closing of the deal, there would be too much pressure to

"make the deal work," rather than arrive at a professional, considered opinion of the market value of the property. Valuers also do not work for borrowers, at least in the context of a mortgage loan. But borrowers work closely with brokers, credit officers and real estate agents, and benefit the most from a third party, objective valuation of the real property they want to buy.

If something catastrophic happens, such as a job loss, illness, divorce or death, and a borrower can no longer make payments on the home they've mortgaged, they will need to be able to sell the home for enough money to cover the balance of their mortgage. So, nobody benefits more from a valuer's professional opinion of value on a home than the new homeowner, even though there is no direct client relationship.

Like some mortgage brokers, credit officers and real estate sales people, some valuers are "bad apples" and will agree to go along with a scheme to defraud lenders and buyers so bigger commissions can be had.

Modus operandi of mortgage fraud related with valuation

- **The Modus operandi are not very complex -**

1. The fraudsters prepare a number of sets of forged documents of real existing properties. Acquire loans by depositing the same to different financial institutions. Never repay back the loan and all accounts become bad.
2. The fraudsters use to show incomplete buildings / structures as primary security to obtain housing loan.

Generally, the flats are booked in the name of a person whose papers are clear and do not have any past bad record. The buyer booked the flat by paying a nominal advance either in the name of the builder who has got the power of attorney to sell or in the name of the owner who himself is developing the building. As the buyer has to pay the entire agreed price of the flat before registration, the lending bank has to disburse the full amount in favour of the seller i.e. The builder / owner on the time of registration. The valuer has to give the full value of the flat as if the flat is fully developed. After receiving the full value, the builder never completes the building and accounts become bad.

3. The fraudsters deposit documents of one property and use to show different property to the valuer for their value estimation. Mostly these types of frauds occur in rural / semi-rural areas. When financial institutions issue securitisation notice for such properties, during physical possession it is found that either that is a water body or an agricultural land having market value much less than what mentioned in the valuation report.
4. Industrial houses use to mortgage their large chunk of factory land part by part to different banks for the purpose of securing loan. But mostly it is found that the deeds of the lands abutting to the road are kept with them. As a result at the time of securitisation all the banks are forced to come to a settlement at a much lower value than their loan amount.
5. The fraudsters use to mortgage flats

built on illegal portion of a building or flats having partial legal sanctioned but valued and mortgaged against its total physical area leading to much more value than its actual market value. Thus after receiving the disbursement the borrower never returns to bank.

6. There is a common belief among the bankers as well as the valuers that in urban areas guideline value or market value for stamp duty as fixed by the registrar of assurances is always less than the market value for the purpose of sale / purchase. Fraudsters know this thought and exploit this weakness. As per the norms of the registration department, the highest of the set forth value and the value assessed by the department is declared as the market value of a property for the purpose of stamp duty. Thus by adopting a false and very high set forth value of the property in the draft sale deed, the fraudster used to receive a very high guide line value from the registrar of assurances to befool the

valuers.

7. As lenders improve their systems and close loopholes to prevent fraudsters from exploiting known weaknesses, the fraudster simply changes the focus of their attack. One newly emerging trend is a type of fraud known as short sale fraud in the us and distressed sale fraud in the uk. Short/distressed sale fraud can be defined as the practice of selling a property at a significant undervalue, requesting and receiving some element of debt forgiveness from the original mortgage provider, selling the property to a related party or limited liability corporation, followed by a back-to-back property sale transaction (or flip) at a much higher price.

#### **Loopholes in Valuer's action and Valuation Report**

- Most of the valuers in india don't receive any written work order to carry out the job of valuation of assets to be mortgaged to financial institutions. So, valuers are unable to quote the reference



no. Of the work order of the particular bank for which he has prepared the valuation report. Sometimes the valuer doesn't even mention the name of the bank for which he has rendered his service leading to multiple use of his report.

- Bankers sometimes hand over the list of empanelled valuers to the prospective borrowers for engagement of the professionals at their whims. The borrowers contact the valuers, negotiate the fees by bargaining with them and finally directly pay the valuer. The valuer, thus engaged, hand over the valuation report to his employer (in this case not the bank but the borrower) with the high risk of misappropriation of his valuation report.
- Most of the banks in india do not have separate list of valuers for carrying out valuation of immovable and movable assets. Thus, being ignorant of the qualification and expertise of the valuer, the bankers use to entrust valuation of immovable assets to valuers qualified for machinery & plant valuation and such valuers for short term gain carry on the order and finally become soft prays of the fraudster.
- Valuers are not qualified land surveyors. But, to reduce their valuation cost to cope up with the poor fees paid to them, they compromise with the safety of their valuation report and findings. It is almost impossible for a outsider valuer of a rural or semi-urban area to properly identify a chunk of land on the basis of village map and plot nos. Provided in the land document. And unless a land is properly

identified, valuation is impossible. For the reasons told earlier, most of the valuers do not engage any local land surveyor for identification and measurement of the land but depend on the identification of the property by the borrower which in many cases leads to mortgage fraud.

- Most of the times valuers use to do valuation of properties on the basis of the photocopies of the documents sent to them by the prospective borrowers. Mostly they don't bother to compare these with the originals before submission of their valuation report. This small mistake may result in finding their name in the accused list of cbi.
- Some banks have made the following declaration of the valuer as mandatory in their valuation report (though not necessary at all):

**“I have personally inspected the property on.....”**

If the valuer signs the report as he did inspection but practically did not personally inspect the subject property then the stated facts are not true and correct and the report is considered to be misleading and fraudulent, a direct violation of law and will be subject to appropriate penalties.

### **Let us pluck the holes**

- Let the valuers ask for written work order for valuation of properties. It not only safeguards the valuers but will also safeguard the financial institutions.
- Valuer should always mention the name of the bank as well as branch for whom the valuation is prepared.
- Never handover any valuation report to

a prospective borrower. Always send the report to the bank for whom you have prepared the valuation report either by your own person or through courier. Always keep a copy of the valuation certificate signed by the banker as a token of your hand over of the specific report to avoid misappropriation in future.

- Do not work under the instruction of a borrower. If a prospective borrower asks you to do the valuation of his property, enquire about the name of the branch as well as bank wherefrom he has got your name. Contact the branch manager and obtain his consent before doing the valuation of the properties mentioned by the borrower.
- Don't put your nose in others cup of tea. Do valuation of the properties for which you are qualified and registered even though you have been officially requested by the bankers to take up the job. Wrong valuation by an unqualified person is a double offence.
- Share your fees with qualified professionals against their service. Make it mandatory to obtain a land surveyor's certificate of identification before starting the valuation in rural or semi-urban areas. It will reduce the risk of mortgage fraud to a great extent.
- Make due diligence of all the documents produced before you for valuation of assets as far as possible. If due diligence is not possible for some reason, mention that in your valuation report.
- If you declare that you have personally visited the property, you have to make the visit. It may be at any time before submission of the report and may not be done in presence of the

borrower / banker.

- When you value an incomplete structure to be mortgaged as primary security to bank, mention in your certificate as "the market value of an equivalent property completed in all respect as mentioned in the agreement for sale / sale brochure of the subject property is rs..... Only. As on date of valuation the subject property is ..... % Complete". This will help the banker to take an adequate decision of the property.
- It is absolutely unethical and very dangerous for any financial institution to ask the valuer or included in a valuation order or request (verbal or written) any of the following terms:
  1. The valuer must provide a valuation with a minimum value of .....
  2. Please call and notify if it is not possible to support a value at or above... before you proceed.
  3. The minimum value needed .....
  4. If this property will not value for at least , then stop and call us immediately.
  5. Call me with the value before you do the hard copy.
  6. Don't send the hard copy without checking with me.
  7. Valuation report cannot contain any description, photographs of any unfinished area, problems or derogatory information.

Valuer should not undertake any job under such instruction to avoid future problems.

- Guide line value / government registered value is just a guide line and applicable only for the purpose of

stamp duty. Don't rely on it. Do your own market research before valuation.

- Always provide with market value depending on the purpose only.
- There is an enormous need of introduction of professional liability insurance in india because of the increase in complexity in valuation as well as fraudulent activities in the banking sector.

### Enjoy your professional life

All over the world except India, charging of fees on the basis of percentage of the value assessed is against USP (Uniform Standards of Practice) and is punishable

offence. But, in India, our fees are based on More than half a century old concept of % on the value assessed which actually is the Mother of all frauds that happened here. If we really want to eradicate the disease, we have to change the concept of our fees structure and our own Institution of Valuers has to pioneer this idea.

Mortgage fraud and other kinds of scams are like epidemic and needs to be treated as such. The best way to tackle an epidemic is to spread news about its existence, symptoms, and preventive Measures. Let the endeavour begins today and let us live a better professional life with sound sleep at night.



# TECHNOCRAT CONSULTANCY (P.) LTD.

Shantinagar, Kathmandu-31, Nepal, Tel No: 01-4620197

Email: technocrat2057@gmail.com



## OUR SERVICES:

- Real Estate Valuation
- Surveying and Mapping
- Civil Engineering & Architectural Design
- Urban Planning & Town Planning
- Forest & Environmental Work
- Road, Bridge & All Engineering Work



CONTACT

MANISH KARN 9851131006



**Er. Amod Raj Acharya**  
**B.E. (Civil)**  
**Consultant Engineer**

## Subhatara Consultants

Planners, Engineers, Registered Valuer, Insurance Loss  
Surveyors & construction Management Consultants

**Former Lecture: Eastern College of Engineering**

27, Bajrangbali Path  
Biratnagar-2  
Morang (Nepal)

Tel: 021-511064  
Mob.: 9852027978  
E-mail: acharyaamod123@gmail.com

# Introduction To Theory & International Practice Of Fixed Asset Valuation Appropriate To Nepalese Context

## CHAPTER-1. INTRODUCTION TO VALUATION

### What is Valuation?

Valuation is the act or process of determining an opinion or conclusion of value of an asset on a stated basis of value at a specified date in compliance with IVS. (International Valuation Standards – 2022).

### What is a Fixed Asset?

A fixed asset is a long-term tangible piece of property or equipment that a firm owns and uses in its operations to generate income.

In which fields Valuation knowledge and report are required?

List below provides some of the fields where valuation knowledge and report are required

- Banking
- Mortgage
- Purchase for occupation
- Purchase for investment
- Disinvestment
- Partition
- Privatization
- Sale of asset
- To let or take lease or agree a rent review
- Net worth
- Merger and acquisition
- Liquidation of company

- Auction bid
- Insurance
- Arbitration
- Financial Reporting
- Distress Assets /Non-performing Asset
- Court & Litigation support
- Management information & Strategic Planning
- Initial Public Offerings
- Cost Investigations

### What types of Valuation Reports are required for Bank & Financial Institutions (BFIs)?

Some of the types of valuation reports required for BFIs are listed below, the Methodologies to prepare those reports are elaborated on different part:

- Common Types of Valuation Report
- Loan against Property or Mortgage Loan
- Reconfirmation Report
- Loan for the Construction of a New Building on Plot (Home Loan)
- Loan for the Purchase of Ready-Built Property from Builder/ Developer
- Housing Loan for the Construction of Upper Floor over the Existing Floor or Extension of Floor
- Loan for Improvement of Property (Flat or House)
- Loan for Purchase of Plot
- Students Educational Loan from Bank
- To Issue the Letter of Credits, Bank Guarantee

- Special Types of Valuation Report
- Progress Report for Project Financing
- Balance Transfer Loan (transferring existing loan from previous bank to another bank)
- Value of Bank-owned Assets for the purpose of Balance Sheet of Bank
- Loan for Purchase of Second-hand Machinery
- Liquidation
- Valuation of Sick Units
- Valuation for Debt Recovery Tribunal
- Merger of Banks
- Valuation of Stock in Trade
- To Fix the Fair Rent
- To Fix the Ground Rent
- Insurance Value of the Bank's Assets
- Loan against Rent Receivable from Premises
- Loan for Trade Finance and Working Capital
- To Finance Build, Operate & Transfer (BOT) Projects by Bank
- Fitness Certificate for Cash Chest / Strong Room
- Stability Certificate for the Existing Building

### What is the difference between Cost, Price & Value?

“Cost” is expenditure to produce a commodity having a value; “Price” is the cost of a commodity plus additional reward to the producer for his labour & capital, whereas, “Value” is the unearned increment or an unforeseen decrement or the economic benefits of owning an asset.

### What are four basic economic and legal characteristics of any asset to have value?

Any asset has a value in an open

Market if it possesses four basic economic and legal characteristics viz.

- Utility
- Scarcity
- Marketable or in Demand
- Transferability

### What are the factors affecting the value?

- Based upon user's perception
- Utility
- Substitution
- Anticipation
- Based upon Land and Improvement
- Movement in population
- Improved accessibility
- Economic and legal factors
- Inflation
- Economic activity
- Change in taste and social circumstances
- Supply and demand / necessity and availability
- Cost of production
- Occupational value
- Urban land ceiling and regulate acts
- Town and country planning acts (including bye-laws)
- Abnormal conditions
- Location
- Utility/ to suit to certain industry or institution
- Marketability
- Physical characteristics of land
- Development anticipation

## Chapter - 2 Nepalese Valuation Scenario

### What is the General Scenario of Property Market in Nepal?

Mind-set of Nepalese Society towards property:

- Nepal is still an agrarian economy, 65.6% of population is directly or indirectly dependent in agriculture for livelihood, where owning land is greatly valued for prestige purposes, and to provide a sense of security.
- There is no “Valuers or Valuation Act” promulgated in Nepal
- The Banking Offence and Punishment Act, 2064 Must be revised because these are against the internationally accepted principle and practice of valuation.

### **Effect of Infrastructures & demand in Land Price:**

- In Nepal, land prices are unjustifiably high in the area where infrastructures exist.
- Effect of Economic growth & Speculation factor in Property Price: Investment opportunities in Nepal are limited. Therefore, Most of the Nepalese have no choice but to invest on fixed assets

### **What type of Valuation Methods Currently Practiced in Nepal?**

#### **Valuation of Land:**

Currently value of all type of land are being computed by applying “Market Approach” invariably, however, correct procedures are not followed Mainly substantiations of price is not attached or not collected.

#### **Valuation of Building:**

Currently value of all type of buildings are being computed by applying “Cost Approach” invariably, however, correct procedures are not followed Mainly substantiations of Plinth Area Rate adopted are not attached.

### **What are the Legal Hurdles in Valuation in Nepal?**

Valuation profession is not duly recognized as specialized profession by Nepalese Government.

### **Which Market Evidence/ Information required for valuation are unavailability in Nepal?**

- Reliable and substantiated Information to apply Market Approach
- Reliable and substantiated Information to apply Income Approach
- Reliable and substantiated Information to apply Cost Approach
- Does Asset Management Company exist in Nepal?
- No Asset Management Company exists in Nepal, therefore there is an absence of open & organized Market for auction and transaction of real-estate properties in Nepal,

### **What is Professional Indemnity Insurance (PII) and is it available in Nepal?**

Professional Indemnity Insurance (PII) covers professional claims caused by genuine professional negligence, errors or omissions, breaches of professional duty,

### **What is the usefulness of Asset Valuation Guidelines and is those Mandatory?**

Purpose of an Asset Valuation Guidelines is to assist to prepare a uniform valuation report of international standard which will be consistency in approach, aiding understanding of valuation process and hence of the value reported.

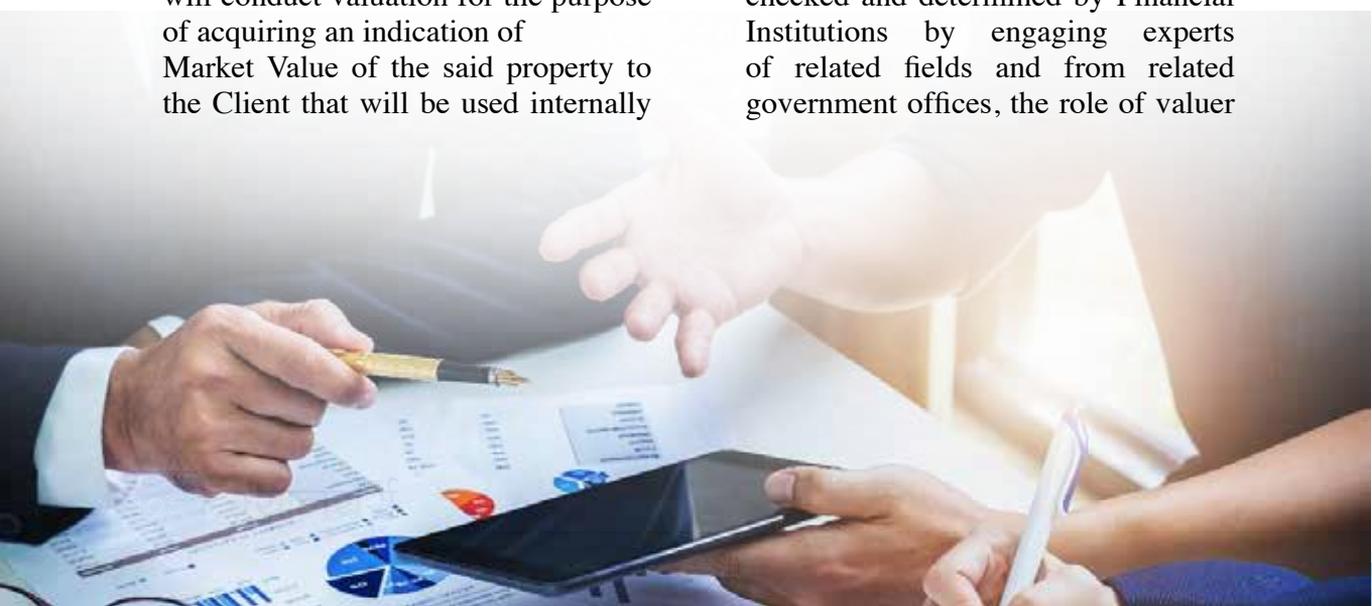
No Asset Valuation Guidelines have been published and enforced in Nepal

### **What is the Limitation of Valuation Opinion in Nepal?**

- There is no “Valuers or Valuation Act” promulgated in Nepal
- NRB has still not issued Collateral Valuation Guidelines as announced in the Monetary Policy of 2018/19 in order to bring uniformity in the valuation
- Nepalese Bank & Financial Institutions (BFIs) should be aware of the limitations of the valuation report.
- Thus, in the current valuation practice, the valuer acts as a site surveyor on behalf of BFIs.
- Most of the FIs in Nepal often talk about a “Forced Sale” and like to term it as “Distress Value”. Maybe they are interested to know value of the asset which they want to take collateral for secured lending under “Forced sale” circumstances
- It should be understood clearly that a Valuation is valid as of the valuation date only.
- If engaged by Client (BFIs), the valuer will conduct valuation for the purpose of acquiring an indication of Market Value of the said property to the Client that will be used internally

which the Client May utilize to form their opinion for secured lending to their borrower

- The valuation report shall not to be considered as rendering a legal opinion
- The opinion of valuer is totally dependent on the accuracy of the information which has been supplied by the Client &/or the owner
- The Valuer accepts information given to him or her as to Matters concerning title details and other legal documents like Government Survey Map of the land. The valuer does not conducted searches to verify ownership nor has the valuer conducted independent inquiry to determine whether any of the documents provided to him or her have been amended other than as advised. The opinions are given without regard to any questions of title, boundaries, encumbrances, or encroachments
- All concerned with valuation profession Must clearly understand the internationally accepted practice which is clearly accepted and noted in the above NRB direction also is that: “whether the property is suitable to be accepted as collateral shall be checked and determined by Financial Institutions by engaging experts of related fields and from related government offices, the role of valuer



is to provide only opinion of the value of the property”

- It is also an internationally accepted practice that: (a) The valuers are only responsible to verify the location & physical features of the property based on the documents supplied to them by FIs and will provide unbiased “Valuation Opinion”, (b) The valuer is fully responsible for disseminating any valuation opinion based on Misleading facts knowingly, & (c) The legal verification of the documents of the property to be mortgaged are not the domain and responsibility of the valuers which Must be checked, scrutinized and verified by legal & related experts of FIs before accepting it as fit for collateral
- It must be clearly understood that the valuation is a scientific analysis of available data and information gathered from market source and it is an art of judgment and forecast. As mathematical certainty is not possible to be attained and as two valuers arriving at the value of one and same thing would come out with different value despite the availability of same data, valuation is more an art based on logical reasoning and cannot be an exact science

### **What is the Role of Valuation Professional Organization (VPO)?**

The prime aim of the professional organization should be to engender confidence, and to provide assurance to clients and recognized users alike, that a valuation provided by a qualified valuer will be undertaken to the highest professional standards overall.

## **Chapter – 3 Standard Valuation Practice**

### **Who is a Qualified Valuer?**

The qualified valuer must follow and maintain following standards:

- Shall be professionally qualified to carryout valuation and meet all certifications and requirements of the state (if any) to prepare the valuation report
- Shall at all times maintain the highest standards of honesty and integrity and conduct their activities in a manner not detrimental to their clients, the public, their profession, or their respective national professional valuation body like nva in nepal
- Must be able to show professional skill, knowledge, diligence and ethical behaviour appropriate to the type and scale of valuation and must disclose any factor which could compromise an objective assessment
- Should recognize his/her limits on expertise. The qualified valuer should not accept instructions outside his expertise
- Must to adhere to the valuers’ code of ethics and conduct
- Each valuation must provide an informed and independent opinion of value supported by a recognised basis or bases of valuation.

### **What is the Knowledge Required to Carry out Proper Valuation?**

In order to carry out proper fixed asset valuation, a valuer should acquire knowledge of following subjects:

- Planning & designing
- Construction work

- Surveying and levelling
- Quantity surveying and estimating
- Estate development
- Building bye-laws of local authority
- Land acquisition & town planning act
- Local and government taxation
- Insurance
- Condition of money market and rate of interest available on investments in general investment market
- Knowledge to carry out feasibility study
- Report writing

### **Which Professional Ethics, Competency, Objectivity and Disclosures are required for a valuer?**

Valuers are expected to act objectively, impartially and without any vested or conflict of interest. Members undertaking valuations must act with independence, integrity and objectivity and a commitment to ethical standards.

“Professional ethics, competency, objectivity and disclosures” issued by pvo shall be mandatory to its members and shall include followings:

- Responsibility for the valuation
- Professional and ethical standards
- Member qualification
- Independence, objectivity and conflict of interest
- Terms of engagement

### **What will be the focus of a Future Property Professional?**

The risks associated with property will be about market analysis, new developments, and commercial property, investment funds, and insurance. The role will shift to explore future property valuation rather than current valuation on the day of the

sale. The future valuation profession will be focussed on valuations for the present, present future and future future.

### **What is the Scope of a Fixed Asset Valuer?**

Following are the scope of works of a valuer to carry out proper fixed asset valuation:

- Complete understanding of valuation purpose.
- Collection of data and documents.
- Physical inspection of subject assets.
- Market survey and collection of data pertinent to the valuation exercise.
- Collection of technical details for the subject assets.
- Analysis of technical data and the supporting information.
- Assessment of balance economic life of the subject assets.
- Determination of valuation parameters, methodology, basis of valuation and key assumptions.
- Estimation of market value of the subject assets in situ and as-is where-is basis.
- Preparation of a report outlining methodologies employed and assumptions utilized in analysis.
- Submission of the draft report (if asked for) and review of client’s observations (if any) on draft report.
- Submission of the final report.

### **What is the Level of Accuracy Expected of the Valuer?**

A major concept that should be appreciated is that in many aspect property valuations is more of an art than an exact, scientific subject. For all the use of mathematical formulae and calculations, valuers also exercise subjective opinion based on

their knowledge of the market and their interpretation of facts.

Two valuers, given the same property to value and the same facts to work from, will often arrive at slightly different final values as they have each formed somewhat diverse opinions on the current state of the market and how the information concerning the property should be interpreted.

Unless a figure satisfactory to both can be achieved, all valuation theory is pointless. In deciding the expected degree of accuracy expected in a valuation the court will and should consider the following factors:

- Unusual nature of the property
- Lack of comparable
- High value
- Extreme market conditions
- Restrictive instructions
- Tenure may affect the property price; a property may be freehold or leasehold.
- Condition and state of repair will affect value, as will the availability of services.
- The potential for extension, renovation, reuse and redevelopment will affect the value.
- The ease of purchase and sale, that is the ease of transferability, will also affect the property price.
- Lack of information can also affect property prices.

### **How Professional Fee is practiced internationally?**

The valuers have many options to base the calculation of his fees provided they are not directly related to the valuation estimate or outcome of the valuation.

Ethically, it is prohibited to base valuation fees on the outcome of valuation, such as expressing the fees as a percentage of the

value of the asset, or making it contingent on the execution of a transaction.

### **What to Check & Find in a Valuation Report & way forward?**

The intended users of the valuation reports must understand that the opinions of values are based upon facts and assumptions identified in the report. The valuer can't take responsibility for changes in the market conditions, or for the inability of the owner/client to locate a purchaser at the concluded value as practiced worldwide. Valuation is more an art based on logical reasoning and cannot be an exact science.

Principally, the valuer is responsible for the authenticity & accuracy of all technical details included in the report and it is the scope, expertise and responsibility of a valuer how he/she processes and applies the market derived facts to arrive at a valuation opinion. However, the professionals overseeing the valuation process shall also understand and be satisfied with the market derived or collected facts and assumptions identified in the report.

## **Chapter – 4**

### **Bases (Standards) & Premise of Value**

What are IVS-Defined Bases of Value?

IVS-defined bases of value are:

1. Market value,
2. Market rent,
3. Equitable value,
4. Investment value/worth,
5. Synergistic value and
6. Liquidation value.

### **What are Other Bases of Value?**

Fair Value as defined by Nepal Financial Reporting Standards (NFRS)

Fair Value as defined by Nepal Accounting Standards (NAS)

### **What is Other Value Terminology in Use?**

- Secured Lending Value (SLV)
- Mortgage Lending Value (MLV)
- Goodwill value
- Replacement Value
- In use or Going concern Value
- Book Value
- Sentimental Value
- Monopoly Value
- Insurable Value
- Guideline Value
- Salvage Value
- Scrap or Junk Value
- Distress Value
- Accommodation Value

## **Chapter – 5**

### **Valuation Approaches and Methods**

#### **What is a Valuation Approach?**

Valuation Approach is the fundamental process by which the valuer develops the opinion of value for the subject asset or liability based on its nature, purpose and intended use of valuation, scope of work and regulatory requirements

#### **Which are the principal valuation approaches?**

A score of approaches and methods are being used to assess valuation and named accordingly, however, IVS has classified only three main approaches which incorporates all approaches in use. The principal valuation approaches classified by IVS are:

- (a) Market approach,
- (b) Income approach, and
- (c) Cost approach.

#### **What are the hierarchy of approaches for the determination of Fair Value?**

Hierarchy of approaches to the determination of fair value is also noted in NAS-16 of Nepal Accounting Standards Application Guidance Note: 9.1 Application of revaluation model which is also applicable to IVS, as below:

- by reference to price in an active market (if one exists);
- where no active market exists, by reference to some other market-based evidence, such as discounted cash flows derived from estimates of market-based revenues; or
- where no market-based evidence exists, depreciated replacement cost should be used.

#### **What indication is provided by Market Approach?**

The market approach provides an indication of value by comparing the asset with identical or comparable (that is similar) assets for which price information is available.

#### **Under which circumstances the Market approach should be applied and afforded significant weight?**

The market approach should be applied and afforded significant weight under the following circumstances:

- (a) The subject asset has recently been sold in a transaction appropriate for consideration under the basis of value,
- (b) The subject asset or substantially similar assets are actively publicly traded, and/or
- (c) There are frequent and/or recent observable transactions in substantially similar assets.

### **Market approach is best suited to estimate value of which type of assets?**

Market approach is best suited to estimate value of following type of assets whose transactions are active:

- Land of the such actively traded area,
- Building situated in a colony whose transactions are active,
- Flat of an apartment whose transactions are active,
- Machine & equipment/vehicle whose transactions are active.

### **What indication is provided by Income Approach?**

The income approach provides an indication of value by converting future cash flow to a single current value. Under the income approach, the value of an asset is determined by reference to the value of income, cash flow or cost savings generated by the asset.

### **How Income Approach is adopted?**

Methods under the income approach are effectively based on discounting future amounts of cash flow to present value.

### **Income approach is best suited to estimate value of which type of assets?**

INCOME APPROACH is best suited to estimate value of following type of assets which generate or can generate income:

- Land of the area where transaction of similar land is inactive or rare but it generates or can generate income,
- Building situated in a colony where transaction of similar building is inactive or rare but it generates or can generate income,
- Flat of an apartment where transaction of similar flat is inactive or rare but it generates or can generate income,

- Machine & equipment which can independently generate income
- Leasehold asset which generates income
- Income generating properties such as cinema hall, shopping mall, hotel, restaurant, orchard, timber plantation, fertile agricultural land etc.

### **What indication is provided by Cost Approach?**

The cost approach provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction, unless undue time, inconvenience, risk or other factors are involved.

### **How Cost Approach is adopted?**

Broadly, there are three cost approach methods:

- (A) Replacement Cost Method: a method that indicates value by calculating the cost of a similar asset offering equivalent utility,
- (B) Reproduction Cost Method: a method under the cost that indicates value by calculating the cost to recreating a replica of an asset, and
- (C) Summation Method: a method that calculates the value of an asset by the addition of the separate values of its component parts.

## **Chapter – 6**

### **Premise of Value/Assumed Use**

### **What is Highest and Best Use of an asset?**

Highest and best use is the use, from a participant perspective, that would produce the highest value for an asset.

The highest and best use must be physically possible (where applicable), financially feasible, legally allowed and result in the highest value.

### **What is the Current Use/ Existing Use of an asset?**

Current use/existing use is the current way an asset, liability, or group of assets and/or liabilities is used. The current use may be, but is not necessarily, also the highest and best use.

### **What is Orderly Liquidation of an asset?**

An orderly liquidation describes the value of a group of assets that could be realised in a liquidation sale, given a reasonable period of time to find a purchaser (or purchasers), with the seller being compelled to sell on an as-is, where-is basis.

### **What is Forced Sale of an asset?**

The term “forced sale” is often used in circumstances where a seller is under compulsion to sell and that, as a consequence, a proper marketing period is not possible and buyers may not be able to undertake adequate due diligence.

## **Chapter – 7 Other Valuation Approaches & Model**

### **What is Secured Lending Value (SLV)?**

International Valuation Standards

(IVS) identifies market value (MV) as the normal appropriate basis of valuation for secured lending purposes. The appropriate basis of valuation for secured lending is normally market value. If the property is so specialized that there is no evidence to use either for market approach/ income approach, then such a property is unlikely to be considered as a suitable security.

### **What is Mortgage Lending Value (MLV)?**

The most well-known application and established sustainable long-term value is mortgage lending value (MLV). Although not defined within IVS, it is defined in legislation in some countries and is used in the Basel Accords.

### **What is Automated Valuation Model (AVM)?**

Far more property-specific data and statistics are or will be now available than was the case before the expansion of information technology. Automated Valuation models (AVM) are or will be used to value properties quickly and at low cost. Increased cost pressure and a drive towards rationalisation in the property and financial sector are primarily responsible for this. Indeed, efficiency gains, i.e., reductions in cost and time are viewed as a key advantage of the use of AVMs.

## अध्यक्षमा पुनः ऋषि कोइराला

काठमाडौं । २०७६ वैशाख २० गते नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको चौथो महाअधिवेशन काठमाडौंमा सम्पन्न भयो । अधिवेशनबाट एसोसिएशनको अध्यक्षमा पुनः ऋषि कोइराला चयन हुनुभयो । शुक्रबार भएको महाअधिवेशनबाट बरिष्ठ उपाध्यक्षमा लक्ष्मणबाबु सेढाई, उपाध्यक्षहरूमा लैला श्रेष्ठ र जीवन अर्याल, महासचिवमा मुक्ति पाण्डे, सचिवमा दिनेशकुमार पाठक, कोषाध्यक्षमा विकास वाग्ले चयन हुनुभयो । त्यस्तै, सदस्यहरूमा रामरतन यादव, मनिस कर्ण, अमित थकाली, प्रविण सिंह निर्वाचित हुनुभयो ।

एसोसिएशनको चौथो अधिवेशनलाई उद्घाटन गर्दै नेपाल राष्ट्र बैंकका गर्भनर चिरञ्जीवि नेपालले मूल्यांकनकर्ताहरूलाई मर्यादीत, व्यवस्थीत र जिम्मेवार बनाउन राष्ट्र बैंकले मूल्यांकन निर्देशिका तथा कार्यविधि ल्याउन लागेको बताउनुभयो । गर्भनर नेपालले मूल्यांकनको आधारमा सम्पत्तिको मूल्यदेखि राज्यको करसम्मको निर्धारण हुने भएकाले जोखिमलाई ख्याल राखेर इमानदारिपूर्वक काम गर्न मूल्यांकनकर्तालाई आग्रह गर्नुभयो । उहाँले भन्नुभयो, 'तपाईंहरूको मूल्यांकनको आधारमा मूल्य निर्धारण हुने हो । यस्तो महत्वपूर्ण जिम्मेवारीलाई इमानदार भएर पुरा गर्नुभएन भने त्यसले सबैलाई क्षती पुऱ्याउँछ ।' एकजना मूल्यांकनकर्ताले गलत गरेमा निकै ठूलो आर्थिक क्षती हुने तथा पेशाप्रति नै बदनाम हुने उल्लेख गर्दै गर्भनर नेपालले आइक्यान जस्तै भ्यालुयर्स एसोसिएशनले पनि नियामक निकायको रूपमा काम गर्नुपर्ने सुझाव दिनुभयो ।

उद्घाटन कार्यक्रममा बोल्दै भ्यालुयर्स एसोसिएशनका अध्यक्ष ऋषि कोइरालाले मूल्यांकनकर्तालाई सानो गल्तीमा समेत कानुनी प्रक्रिया बिना कालो सूचीमा राख्ने तथा बैकिङ कसुरजस्ता विभिन्न किसिमका लान्छना लगाएर हतोत्साहित पार्ने काम भइरहेको बताउनुभयो । अध्यक्ष कोइरालाले भन्नुभयो, 'हाम्रो काम



भनेको इमानदार भएर चल/अचल सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्ने हो, हामीले गरेको मूल्यांकन स्वीकार गर्ने/नगर्ने अधिकार सम्बन्धीत संस्थालाई हुन्छ । मूल्यांकन ठिक छ भनेर स्वीकार गरिसकेपछि हाम्रो काम पुरा हुन्छ, तर यहाँ मूल्यांकनकर्ताले समग्र कारोबारको जिम्मेवारी लिनु परिरहेको छ ।' वित्तिय संस्थाहरूले स्वार्थमा जारी गरिएको ऋण कारोबारमा मूल्यांकनकर्तालाई जोडेर दुःख दिने काम भइरहेको प्रति उहाँले आकोश व्यक्त गर्नुभयो ।

महासचिव लक्ष्मणबाबु सेढाईले सञ्चालन गरेको कार्यक्रममा नेपाल इन्जिनियरिङ एसोसिएशनका महासचिव छवि पोख्रेल, नेपाल इन्जिनियरिङ परिषद्का उपाध्यक्ष अर्जराज सिलवाल, नेपाल इन्स्योरेन्स सर्भयर् एसोसिएशनका अध्यक्ष सुर्यप्रसाद जोशी, सोसाइटी अफ कन्सल्टीङ आर्किटेक्चर एण्ड इन्जिनियरिङ फर्माका अध्यक्ष राजेश थापा, नेपाल वित्तिय संस्था संघका अध्यक्ष सरोजकाजी तुलाधर, भ्यालुयर्स एसोसिएशनका संस्थापक अध्यक्ष बसन्तरमण रजौरे, एसोसिएशनका पूर्वअध्यक्ष तथा पालुङटार नगरपालिकाका मेयर दिपकबाबु कँडेल, लुम्बिनी च्याप्टरका संयोजक शैलेन्द्र श्रेष्ठलगायतले महाअधिवेशनको सफलताको कामना गर्नुभएको थियो । कार्यक्रममा स्वागत मन्तव्य संस्थाका उपाध्यक्ष लैला श्रेष्ठले राख्नुभएको थियो ।

# कोभिड-१९ महाविपत्तिमा नगद सहयोग

काठमाडौं । २०७६ चैत ३० गते नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले कोभिड-१९ महाविपत्तिबाट मुलुक गुज्रिरहेको अवस्थामा आफ्नो सहयोगी हात अघि बढाएको छ । महाविर पुनबाट स्थापित राष्ट्रिय आविष्कार केन्द्रमार्फत एसोसिएशनले १ लाख १० हजार रुपैयाँ बराबरको चेक सहयोगस्वरूप उपलब्ध गराएको हो । एसोसिएशनका अध्यक्ष ई. ऋषि कोइरालाले आफूहरूले उपलब्ध गराएको रकम राष्ट्रिय आविष्कार केन्द्रमार्फत पिपिईलगायतका स्वास्थ्य सामग्री उत्पादन तथा खरिद गरी विभिन्न स्वास्थ्य संस्थाहरूलाई वितरण गर्ने कार्यमा प्रयोग हुने बताउनुभयो । मुलुकको प्रविधि विकासमा व्यक्तिगत तवरबाट नै महत्वपूर्ण योगदान

पुर्याउँदै आउनुभएका महाविर पुनमार्फत उक्त सहयोग उपलब्ध गराउन पाएकोमा एसोसिएशनले गौरवान्वित महसुस गरेकोसमेत अध्यक्ष कोइरालाले बताउनुभएको छ ।

पछिल्ला दिनहरूमा मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरू आफ्नो पेशागत र व्यावसायिक भूमिकामा मात्र सीमित नरही विभिन्न परिस्थितिमा सामाजिक दायित्वका काममा समेत अग्रसर बन्दै आइरहेका देखिन्छन् । केही दिन पहिले मात्रै नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन लुम्बिनी च्याप्टरले कोरोना रोकथाम कोषमा १ लाख ५ हजार रुपैयाँ उपलब्ध गराएको थियो । अन्य च्याप्टरहरूले पनि क्रमिक रूपमा सहयोगार्थ कोष व्यवस्थापनको तयारी गरिरहेका छन् ।

## नेइद्वारा आयोजित रक्तदान कार्यक्रममा सहभागी



# विज्ञहरूसँग भर्चुअल छलफल

काठमाडौं । २०७७ जेठ १७ गते नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले बैकिङ, कानून एवं लेखा परीक्षण क्षेत्रका व्यक्तिहरूसँग छलफल चलायो । कोभिड-१९ संक्रमणले आर्थिक क्षेत्रमा पारेको प्रभावका कारण नेपालमा घरजग्गाको मूल्यांकनमा के असर पर्ला भन्ने सम्बन्धमा उक्त छलफल भएको थियो । छलफल भर्चुअल माध्यम (जुम एप) मार्फत सम्पन्न भएको थियो । छलफलमा अधिकांश व्यक्तिहरूले घर जग्गाको मूल्य घट्न सक्ने आँकलन गर्नुभएको थियो ।

साथै, मूल्यांकन क्षेत्रमा अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यास पालना गर्नु पर्नेमा विज्ञहरूको विशेष जोड दिनुभएको थियो । विभिन्न क्षेत्रका विज्ञहरूले छलफलको क्रममा राखेको धारणाको सार यहाँ प्रस्तुत गरिएको छ ।



## अन्तर्राष्ट्रियस्तरको मूल्यांकन कार्य आवश्यक

ई. देवेन्द्रकुमार श्रेष्ठ, मूल्यांकन विज्ञ



अन्तर्राष्ट्रियस्तरमा घर जग्गाको मूल्यमा नकारात्मक असर परेको देखिन्छ । यस्तो अवस्थालाई विचार गर्दै नेपालमा पनि मूल्यांकन कार्य अन्तर्राष्ट्रियस्तरको हुन

जरूरी छ । अब पनि अन्तर्राष्ट्रियस्तरको मूल्यांकन कार्य नगर्ने हो भने बजारको अनिश्चितता एवं बैंक तथा मूल्यांकनकर्तालाई ठूलो असर पर्ने देखिन्छ । मूल्यांकन कार्य विज्ञान होइन, कला हो । जसमा मूल्यांकनकर्ताले आफ्नो अनुभव र बजार मूल्यको आधारमा आफ्नो राय तथा विश्लेषण दिने गर्दछन् । यसलाई थप व्यवस्थित बनाउन मूल्यांकन कार्य सम्बन्धमा विशेष कार्यविधि हुनुपर्ने जरूरी रहेपनि नेपालमा अहिलेसम्म कुनै पनि किसिमको गाइडलाइन्स, ऐन तथा नियम नबन्नु दुःखद् कुरा हो ।

## सबै बैंकमा एकै किसिमको गाइडलाइन्स आवश्यक

कृष्णप्रसाद आचार्य, अध्यक्ष, आइक्यान



घरजग्गाका लागि ऋण प्रवाह गर्न पछिल्लो समय मूल्यांकनलाई उच्च महत्त्वमा राखिँदै आइएको छ । यस्तो अवस्थामा मूल्यांकन कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन र यसमा

एकरूपता ल्याउन सबै बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूले एकै किसिमको गाइडलाइन्स लागु गर्नुपर्ने आवश्यकता देखिएको छ । अबका दिनमा महामारीलगायत आर्थिक मन्दीका बेलामा एकै किसिमको गाइडलाइन्सले हामीलाई विशेष सहयोग पुऱ्याउन सक्छ । साथै मूल्यांकन कार्यमा अन्तर्राष्ट्रिय प्रविधि र ज्ञान अवलम्बन गर्न ढिला गर्नु हुँदैन । कोभिड-१९ भाइरसले घर जग्गामा पार्ने असरसमेत अनिश्चित देखिएको अवस्थामा नेपाली बजारमा घर जग्गाको मूल्यमा गिरावट आउनेसमेत देखिएको छ ।

## मूल्यांकनकर्तालाइ कालो सूचीमा राख्ने कार्य गलत

सरोजकाजी तुलाधर, अध्यक्ष, नेपाल फाइनान्सियल  
इन्स्ट्रुमेन्ट्स एसोसिएशन

बैंक तथा वित्तीय संस्थाले आफ्नो फाइदाका लागि मूल्यांकनकर्ताले सिफारिस गरेबमोजिम कर्जा उपलब्ध गराउने तर अप्ठ्यारो परिस्थिति सृजना भए त्यसको जवाफदेही स्वयं मूल्यांकनकर्तालाइ नै बनाउने प्रचलन छ, त्यो गलत हो। यस कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन जरूरी छ। मूल्यांकनकर्तालाई कालो सूचीमा राख्ने कार्य नेपाल राष्ट्र बैंकको गलत कार्य हो। उक्त कार्यविरुद्ध एकसाथ मूल्यांकनकर्ता एवं बैंकरहरूले आवाज उठाउन जरूरी छ।



## फौजदारी अभियोग जटिल विभेद

ई. नारायण कोइराला, कानून विज्ञ

बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरू अन्तर्राष्ट्रिय नियमबाट बाँधिएका छन् तर नेपालको मूल्यांकन कार्य चाहिँ परम्परागत ढाँचामा हुनु कानुनी जटिलताको मुख्य कारक हो।



बौद्धिक कार्यलाई फौजदारी अभियोगजस्तो जघन्य कार्यसँग जोड्नु मूल्यांकनकर्तामाथि राज्यले देखाएको जटिल विभेद हो। आजको विषम परिस्थितिमा मूल्यांकनकर्तालाई कालो सूचीमा राख्ने एवं अपराधीजस्तो फौजदारी मुद्दामा अभियोग लगाउने कार्यलाइ नेपाल राष्ट्र बैंकले पुनः परिभाषित गर्न जरूरी छ।

## सबै मिलेर अघि बढ्नुपर्छ

गोविन्द ढकाल, अध्यक्ष, डेभलपमेन्ट बैंकर्स एसोसिएशन

कोभिड-१९ का कारण घर-जग्गा खरिद-बिक्रीमा असर देखिए पनि नेपालमा तत्काल मूल्यमा धेरै गिरावट नआउला। तर अवस्था अभै अनिश्चित नै छ। अहिलेको विषम परिस्थितिमा हामी सबै मिलेर अघि बढ्नुको विकल्प छैन।



अहिलेसम्म अपनाएको परम्परागत मूल्यांकन कार्यले पार्न सक्ने प्रभाव कम गर्न र अबका दिनमा नयाँ तवरले अघि बढ्न अन्तर्राष्ट्रिय मूल्यांकन विधिहरू अपनाउन जरूरी छ। त्यस कार्यमा संलग्न रहन र आवश्यक सहयोग गर्न हामी बैंकरहरू तयार नै छौं।

## मूल्य घट्ने स्पष्ट संकेत देखिन्छ

अनलराज भट्टराई, पूर्व बैंकर तथा आर्थिक विश्लेषक

बजारको अस्थिरता तथा आर्थिक रूपमा चेन इफेक्टले गर्दा घरजग्गाको मूल्य प्रष्ट रूपमा घट्ने देखिन्छ। घर जग्गाको मूल्य भनेको यथार्थपरक विश्लेषण एवं उच्च अनुभवको आधारमा सोही समयमा प्रस्तुत गरिने आफ्नो विचार हो।



जसको स्वामित्व अनन्त कालसम्म रहन सक्दैन। मूल्यांकन कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन एवं आगामी दिनमा आउन सक्ने यस्तै महामारी वा आर्थिक मन्दीको अवस्थालाई जित्नको लागि अन्तर्राष्ट्रिय मूल्यांकन विधि अहिलेको आवश्यकता हो।

## केही समयलाई मूल्यांकन कार्य बन्द गरौं

भुवनकुमार दाहाल, अध्यक्ष, नेपाल बैंकर्स एसोसिएशन



कोभिड-१९ का कारण घर-जग्गामा आउन सक्ने नकारात्मक असरलाई मध्यनजर गर्दै सबै सरोकारवालाहरूको बीचमा समन्वय तथा सहकार्यको निम्ति

एउटा कमिटी बनाएर अघि बढ्नुपर्ने आवश्यकता छ । मूल्यांकनकर्ता र बैंकरहरू आपसका सहयात्री भएकाले दोषारोपण गर्नुभन्दा पनि समस्या पहिचान गरी समाधान गर्नतर्फ अघि बढ्नु जरूरी छ । घरजग्गाको मूल्यको अनिश्चितताको कुरालाई ध्यानमा राख्दै नयाँ मूल्यांकनको कार्य केही समय नगर्ने र पुनः मूल्यांकन गर्दा आगामी दिनमा हुन सक्ने दुर्घटनाबाट बच्न सकिन्छ ।

## तत्काल कार्य संचालन निर्देशिका ल्याउनुपर्छ

ई. ऋषि कोइराला, अध्यक्ष, नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन नेपालका बैंक तथा अन्य सबै सरोकारवाला निकायहरू समेत अहिलेको मूल्यांकनकर्ताकै पक्षमा उभिनुभएको छ । यसले तत्काल समस्या



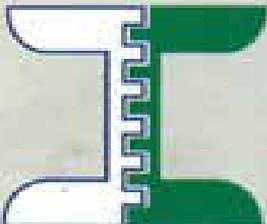
सृजना हुने मूल्यांकन क्षेत्रसमेत अबका दिनमा नयाँ सम्भावनासहित अघि बढ्ने देखिएको छ । यसबाट हामीलाई पुनः नयाँ आशा जागेको

छ । मूल्यांकन कार्यलाई व्यवस्थित बनाउन तत्काल नै कार्य संचालन निर्देशिका ल्याउनुपर्ने जरूरी छ । विगतमा हामीले तथ्यांक संकलनसम्बन्धी काम गर्न नसक्दा अहिले समस्या व्यहोर्नुपरेको छ । अबका दिनमा समयमा नै तथ्यांक संकलन गर्नु जरूरी छ । यद्यपि अहिलेको अवस्थामा भने सबै पक्षको सहयोग र सल्लाहबाट उपयुक्त निश्कर्ष निकाल्दै अघि बढ्नुको विकल्प छैन ।



सम्मानীয় प्रधानमन्त्री शेर बहादुर देउवा तथा माननीय स्वास्थ्य मन्त्री गगनकुमार थापा सँगको भेटघाट ।

सम्मानীয় प्रधानमन्त्री केपी शर्मा ओलीसँग सम्मान ग्रहण गर्दै अध्यक्ष ज्यू ।



impulse consultants

**Impulse Consultants Pvt. Ltd.**  
*Centre of Civil Engineering*

KMC-15, Kathmandu  
Tel : 014287705  
Email : impulseconsultants70@gmail.com



**Er. Sanjeeb Pandey**  
Founder/Chief Executive Officer

**NEW DIMENSION ENGINEERING SERVICE PVT. LTD.**  
*Providing Remarkable Service Since 2010*

 +977-14375738 (Office)  
+977-9851029603 (Mobile)

 psanjeeb@newdimengineering.com  
www.newdimengineering.com

 3rd Floor Krishna Bhawan,  
Maharajgunj Chowk (Ring Road)  
Kathmandu

# आइभीएफसी (IVSC) को साधारणसभामा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन



संयुक्त राज्य अमेरिकाको फ्लोरिडा राज्यको फोर्ड लाउडरडेलमा इन्टरनेशनल भ्यालुयर्सन स्ट्यान्डर्ड काउन्सिल (IVSC) को साधारणसभा सम्पन्न भएको छ ।

१४ सेप्टेम्बरदेखि १६ सेप्टेम्बरसम्म चलेको सो साधारणसभामा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले पनि पहिलो पटक प्रतिनिधित्व गरेको छ ।

विश्वभरका सयभन्दा बढी राष्ट्रको सहभागीता रहेको सो सभामा एसोसिएशनको तर्फबाट केन्द्रीय सचिव ई. दिनेश कुमार पाठक र लुम्बिनी



प्रदेशका निर्बतवान अध्यक्ष शैलेन्द्र प्रसाद श्रेष्ठको प्रतिनिधित्व रहेको थियो ।

सभामा उपस्थित पाठक र श्रेष्ठले नेपालमा विद्यमान धितो मूल्यांकनको अवस्था, चुनौती र अवसरबारे कुरा राखेका थिए । साथै उनीहरूले यस सम्बन्धमा नेपाल राष्ट्र बैंकको नीति र नेपालमा पछिल्लो समयमा भइरहेको अन्तर्राष्ट्रिय मूल्यांकन पद्धतिको अभ्यासबारे पनि जानकारी गराएका थिए ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले सन् २०२० सेप्टेम्बर २० मा आइभीएफसीको सदस्यता प्राप्त गरेको थियो ।



# विभिन्न जिल्लामा मूल्यांकनकर्तालाई तालिम

**जनकपुर ।** २०७६ माघ ३ देखि ५ गतेसम्म मूल्यांकनकर्ताका लागि मूल्यांकन अभिवृद्धि तालिम जनकपुरमा सम्पन्न भएको छ । नेपाल भ्याजुयर्स एसोसिएशन जनकपुर च्याप्टरको आयोजनामा सम्पन्न उक्त तालिममा १७ जना मूल्यांकनकर्ताको सहभागिता रहेको थियो । देवेन्द्रकुमार श्रेष्ठ मुख्य प्रशिक्षक रहनुभएको उक्त प्रशिक्षण कार्यक्रममा अधिवक्ता नारायण कोइराला, नापी कार्यालयका टंक दाहाल, एसोसिएशनका केन्द्रीय सचिव दिनेशकुमार पाठकलगायतको सहभागिता रहेको थियो ।

उक्त कार्यक्रम समापनको अवसरमा प्रमुख अतिथिको रूपमा नेपाल राष्ट्र बैंक जनकपुरका निर्देशक हिमप्रसाद न्यौपाने उपस्थित हुनुभएको थियो । विशेष अतिथिको रूपमा नेपाल भ्यालुएर्स एसोसिएशनका केन्द्रीय अध्यक्ष ऋषि कोइराला उपस्थित हुनुभएको थियो । अन्य अतिथिहरूमा सहयोगी विकास बैंकका प्रमुख कार्यकारी अधिकृत सुन्दर खड्का, जानकी फाइनान्सकी प्रमुख कार्यकारी अधिकृत रजनी सिंहलगायत विभिन्न बैंक तथा वित्तीय संस्थाका प्रदेश प्रमुख तथा प्रतिनिधिहरूको सहभागिता रहेको थियो । कार्यक्रममा प्रमुख अतिथिले धितो मूल्यांकन गर्दा अन्तर्राष्ट्रिय पद्धति अबलम्बन गर्नुपर्नेमा जोड दिनुभयो भने विशिष्ट अतिथिले सोहीबमोजिम आफूहरूले मूल्यांकनमा एकरूपता ल्याउने गरी निरन्तर रूपमा पहल गरिरहेको बताउनुभयो ।

**पोखरा ।** नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन पोखरा च्याप्टरको आयोजनामा २०७६ पुष २५ देखि स्थिर सम्पत्ति मूल्यांकन सम्बन्धी ३ दिने प्रशिक्षण सम्पन्न भएको छ । पोखराको कुटी रिसोर्ट एण्ड स्पामा सम्पन्न प्रशिक्षणमा २८ जना प्रशिक्षार्थीको सहभागिता रहेको पोखरा च्याप्टरका अध्यक्ष राजेन्द्र प्राजुले जानकारी दिनुभयो । ई. देवेन्द्र श्रेष्ठ, ई. दिनेशकुमार पाठक, ई. शुशिल अमात्य र ई. बाबुराम बरालले सञ्चालन गरेको उक्त प्रशिक्षणमा पोखराबाहेक मुग्लिङ, वेनी, दमौलीलगायतका क्षेत्रमा

मूल्यांकन कार्यमा संलग्न मूल्यांकनकर्ताहरूको संलग्नता थियो ।

समापन कार्यक्रममा संघका केन्द्रीय सचिव दिनेशकुमार पाठकले देशैभरका मूल्यांकनकर्तालाई सबल र सक्षम बनाउँदै लैजाने योजना बमोजिम अघि बढेको यो अभियानले छोटो अवधिमा नै राम्रो फड्को मार्न सफल भएको बताउनुभयो । पोखरा च्याप्टरका सचिव सुरेन्द्रबहादुर गोदारले भ्यालुएसन पेशालाई थप मर्यादित बनाउन यो तालिम निकै प्रभावकारी हुने बताउँदै पोखरा क्षेत्रमा दोस्रो सेसनसमेत संचालन हुन सक्नु आफैमा महत्वपूर्ण उपलब्धि रहेको बताउनुभयो ।

**काठमाडौं ।** नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनको आयोजनामा काठमाडौंको युनियन हाउसमा 'फिक्स एसेट भ्यालुएसन' तालिम सम्पन्न भएको छ । २०७६ पुस ५ देखि ७ गते सम्म ३ दिन सञ्चालन भएको उक्त तालिममा मूल्यांकन क्षेत्रमा संलग्न २१ जना प्रशिक्षार्थीहरू सहभागि थिए । नेपालमा मूल्यांकन क्षेत्रलाई थप व्यवस्थित गर्दै लैजाने योजना बमोजिम तालिम आयोजना तथा क्षमता विस्तारलाई नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनले पछिल्लो समय विशेष चासोको साथ यस्ता प्रशिक्षण तालिम सञ्चालन गर्दै आइरहेको छ । प्रशिक्षण प्रशिक्षक देवेन्द्र श्रेष्ठ, दिनेशकुमार पाठक र शुशिल अमात्यबाट सञ्चालन गरिएको थियो ।

व्यावसायिक एकरूपता र स्पष्ट व्यवस्थासहित कसरी विभिन्न प्रोजेक्टहरूको मूल्यांकन गर्ने भन्नेबारे विगतमा सञ्चालन गरिएका तालिमहरू निकै नै प्रभावकारी रहेको र त्यसलाई अझ विस्तार गर्दै लैजाने योजना बमोजिम यो तालिम सञ्चालन गरिएको संघका अध्यक्ष ऋषि कोइरालाले बताउनुभयो । प्रशिक्षक देवेन्द्र श्रेष्ठले प्रमाणपत्र हस्तान्तरण गर्दै आफूहरूले प्रशिक्षार्थीहरू सफल भएको हेर्न चाहेको बताउँदै त्यो सफलता तालिममा सिकेका कुराहरूलाई व्यवहारमा उतार्न सकेको

खण्डमा मात्रै प्राप्त हुने बताउँदै प्रशिक्षार्थीहरूलाई थप प्रोत्साहित गर्नुभयो । एसोसिएशनका सचिव दिनेशकुमार पाठकले यस किसिमका तालिमहरू एसोसिएशन मातहत आवश्यकता र औचित्यता बमोजिम देशका विभिन्न ठाउँमा सञ्चालन गरिरहेको बताउँदै यस कार्यमा सहयोग गर्नुहुने सबै सरोकारवाला निकायलाई विशेष कृतज्ञतासमेत व्यक्त गर्नुभयो ।

**लुम्बिनी ।** २०६७ असोज २ गते नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन लुम्बिनी च्याप्टरको आयोजनामा ३ दिने 'फिक्स एसेट भ्यालुएसन' प्रशिक्षण तालिम रूपन्देही जिल्लाको मनिग्राममा सम्पन्न भएको छ । उक्त प्रशिक्षण तालिममा ई. देवेन्द्रकुमार श्रेष्ठ, ई. शुशिल अमात्य, ई. दिनेशकुमार पाठक, ई. पुरन सुवेदी र ई. सुमन कोइरालाले प्रशिक्षार्थीलाई प्रशिक्षण दिनुभएको थियो । तालिममा रूपन्देही र भैरहवा जिल्लालाई कर्मथलो बनाई कार्यरत २२ जना विभिन्न इन्जिनियरिङ कन्सल्टेन्सी फर्ममा आबद्ध इन्जिनियरहरूको सहभागिता रहेको थियो । समापन कार्यक्रम नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन लुम्बिनी च्याप्टरका अध्यक्ष ई. शैलेन्द्रप्रसाद श्रेष्ठको अध्यक्षतामा भएको थियो ।

प्रमुख अतिथि नेपाल इन्जिनियर्स एसोसिएशन प्रदेश ५ का अध्यक्ष ई. कुसुमराज ज्ञवाली हुनुहुन्थ्यो भने अन्य अतिथिहरूमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन केन्द्रका उपाध्यक्ष जीवन अर्याल तथा लुम्बिनी च्याप्टरका सल्लाहकार दुजेन्द्र बस्नेत र टंक कँडेलको उपस्थिति रहेको थियो । कार्यक्रममा सहजिकरण नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन लुम्बिनी च्याप्टरका ई. यमलाल पाण्डेले गर्नुभएको थियो ।

**चितवन ।** नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन चितवन च्याप्टरको आयोजनामा २०६७ भदौ २७ गतेदेखि ३ दिने 'फिक्स एसेट भ्यालुएसन' तालिम मकवानपुर जिल्लाको दामनमा सम्पन्न भएको छ । तालिमको सहजिकरण ई. देवेन्द्र श्रेष्ठले गर्नुभएको थियो । उक्त कार्यक्रममा ई. शुशिल अमात्य र ई. दिनेशकुमार पाठकले पनि सहजिकरणको निम्ति विशेष भूमिका निर्वाह गर्नुभएको थियो । एसोसिएशनका कानुनी सल्लाहकार नारायण वाग्ले र भूमी व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रका निर्देशक टंक दाहालले कानुनी प्रावधान तथा नापि नक्सा र मालपोत

सम्बन्धी प्रशिक्षण दिनुभएको थियो ।

प्रशिक्षण तालिममा चितवन जिल्लालाई कर्मथलो बनाई कार्यरत १८ जना विभिन्न कन्सल्टेन्सी फर्ममा आबद्ध इन्जिनियरहरूको सहभागिता रहेको थियो । उक्त कार्यक्रम नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन चितवन च्याप्टरका अध्यक्ष ई. दिपेन्द्रकुमार श्रेष्ठको अध्यक्षतामा भएको थियो । कार्यक्रममा स्वागत मन्तव्य च्याप्टरका प्रथम उपाध्यक्ष ई. पुरन सुवेदी क्षेत्रीले राख्नुभएको थियो भने कार्यक्रम सञ्चालन च्याप्टरका सचिव ई. सुमन कोइरालाले गर्नुभएको थियो । उक्त कार्यक्रममा एसोसिएशनका केन्द्रीय अध्यक्ष ऋषि कोइरालाले आफ्नो मन्तव्य राख्नुभएको थियो ।

**धनकुटा ।** २०७६ भदौ २४ गतेदेखि धनकुटाको भेडेटारमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन पूर्वाञ्चल च्याप्टरको आयोजनामा ३ दिने प्रशिक्षण तालिम सम्पन्न भएको छ । सम्पत्ति मूल्यांकन गर्ने मूल्यांकनकर्ताहरूलाई दिइएको तालिममा नीतिगत अस्पष्टता र जग्गा मूल्यांकनसम्बन्धी कुरा सिकाइएको थियो । पाँचथरदेखि सिरहासम्मका ३१ जना मूल्यांकनकर्ता तालिममा सहभागी थिए । तालिममा ई. देवेन्द्रकुमार श्रेष्ठ, ई. शुशिल अमात्य, ई. दिनेशकुमार पाठकलगायतले सहजिकरण गर्नुभएको थियो ।

समापन कार्यक्रममा इटहरीका भूतपूर्व मालमोत अधिकृत किरण भट्टराई, नापि अधिकृत प्रविण प्रताप शाह, नारायण कोइराला, बद्रिप्रसाद शर्मागायतको उपस्थिति रहेको थियो । कार्यक्रममा बोल्दै नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनका अध्यक्ष ऋषि कोइरालाले मूल्यांकनकर्तालाई सानो गल्तीमा समेत कानुनी प्रक्रिया बिना कालो सूचीमा राख्ने तथा बैकिङ कसुरजस्ता विभिन्न किसिमका लाञ्छना लगाएर हतोत्साहीत पार्ने काम भइरहेकाले आफू बलियो बन्न यस्ता तालिम आवश्यक रहेको बताउनुभएको थियो । नेपाल राष्ट्र बैंकका निर्देशक रोषणकुमार सिग्देलले सहभागीलाई प्रमाणपत्र प्रदान गर्नुभएको थियो । कार्यक्रम नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशनका पूर्वाञ्चल अध्यक्ष आमोदराज आचार्यको अध्यक्षतामा भएको थियो । कार्यक्रमको संयोजन विमलप्रताप शाक्यले गर्नुभएको थियो ।

Senior Er. BHARAT KUMAR ACHARYA

# ACME ENGINEERING CONSULTANCY

Bharatpur-10, Chitwan

Phone No. 056-493192 / 98550-60856



**ARANIKO  
ASSOCIATES  
PVT. LTD.**



A Complete Civil Engineering Solution



Bhaktapur Municipality-8



aaraniko@gmail.com

Managing Director  
Er. Sandesh Shrestha  
9851048542

## MEMBER LIST

S.N.	NAME OF CONSULTANCY	KEY PERSON NAME	PHONE NO.	EMAIL ADDRESS
1	Reema Associates Pvt. Ltd.	Er. Basant Raman Rajaura	9851076130	reema.asso@gmail.com
2	Nepal Development Consultants	Er. Sanjay Kumar Mahato	9851107789	ndcaccount@yahoo.com
3	Nirdevi Engineering Consultancy	Er. Rishi Koirala	9851164434 / 01-4621750	nirdevi.consultancy@gmail.com
4	Invention Engineering Service Pvt. Ltd.	Er. Ashok Siliwal	9851100676	inves.np@gmail.com
5	Newyork Autocivil Consultancy	Er. Anjani Kumar Deoju / Prajwal shrestha	9851051790/ 9841597151/9860074736	valuation2001@gmail.com
6	Art view Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Ar. Laila Shrestha	9841227369	lailashrestha@hotmail.com
7	Vastumandap Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Dipak Babu Kandel	9851074924 / 4388559	vastu123@gmail.com
8	Prithak Engineering Consultants Engineers & Architects Pvt. Ltd.	Er. Rajesh Babu Poudyal	9851021844	prithak188@gmail.com
9	Annu Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Bijesh Chandra Shrestha	9860197774 / 01-6638416	aec.balkot@yahoo.com
10	Singh consult	Er. Pravin Kumar Singh	9851107093 / 01-6208504	pksv88@hotmail.com
11	National Design Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Shambhu Raj Shrestha	9851105820	ndeconsultancy12@gmail.com
12	Dibyasthra Engineers Pvt. Ltd.	Er. Prashant Kumar Koirala	9851104660 / 5199181	leo2maha@gmail.com
13	Design Center Pvt. Ltd.	Er. Anup Napit	9841520932	designcenter30@gmail.com
14	I.D. Associates Pvt. Ltd.	Er. Mukti Panday	9851073737	idassociates2062@gmail.com
16	H.N. Enginering Consultancy	Er. Homnath Pokharel	9851039192 / 01-4351297	homnath_12@hotmail.com
17	Rein Force Consult Pvt. Ltd.	Er. Laxman Babu Sedhai	9851123697 / 01-4420000 / 01-4273962	reinforce@gmail.com
18	Mega Civil Consult Pvt. Ltd.	Er. Ram Bharati	014600663 / 9851115435/ 9841847592	wram100@hotmail.com
20	Pashupati Engineering & Technology Promotion center Pvt. Ltd.	Er. Lila Nath Dhakal / Er. Ashok Lohani	9851093063 / 9851228000 / 01-4265627	pashupati.engineering321@gmail.com
21	Green Studio	Er. Pawan Kumar Shrestha	15535210	greanstudio@yahoo.com
23	R.S. Engineering Services	Er. Sunil Kumar Singh	9851058599	sksingh@wlink.com.np
24	Homeland Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Govinda Dev Adhikari / Er. Amit Thakali	9851149350 / 9851029273	homeland.engg.consultancy@gmail.com
25	B.G. Consultancy Services Pvt. Ltd.	Er. Bishnu Gopal Maharjan	9855067029 / 057-521529	bgconsult057@gmail.com
26	Shrestha Consultant Pvt. Ltd.	Er. Indra Lal Shrestha	01-5532305 / 9851108171	shrestha_consultant@hotmail.com
27	Apex Planning and Engineering Consulting Services Pvt. Ltd.	Er. Sanjib Man Rajbhandari / Er. Bishwa Dhoj Joshi, Er. Sanjib Man Rajbhandari	9851022252 / 9851022959	yesmraj@hotmail.com / apex_planning@hotmail.com
29	3D Engineering Consultancy	Er. Dinesh Kumar Pathak	9841457176	threedengineering@gmail.com / dp.ruicher@gmail.com
30	Planet Nepal Consultant Pvt. Ltd.	Er. Mithun CP.Paudel	9851043015 / 9751000528	planetnepalconsultant@gmail.com
31	IBB Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ishwari Prasad Dhungana	9851038983 / 014952615	ishwaridhungana@hotmail.com / m_techeng22@yahoo.com
32	M-tech Engineering & Consultancy Services Pvt. Ltd.	Er. Prashant Joshi	01-4233447 / 9851125908	rainbowkeshab@gmail.com
35	Rainbow Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Keshab Adhikari / Er. Ram Pd. Adhikari	9855063150 / 056522246	rainbowkeshab@gmail.com
36	Kaudel Brothers Consulting Engineers	Er. Ishwari Prasad Kaudel	9851057380 / 9855057835	kbce1@hotmail.com

38	Y.B. Engineering Consultancy Pvt.Ltd.	Er. Yuraj Bajracharya	9851057380 / 01-5534721	ybconsultancy@yahoo.com
39	Computer & Engineering Consult Pvt. Ltd.	Er. Bal Ram Shrestha	9851094159	cec_ktm9@yahoo.com
40	Pace Engineering Consultancy Pvt Ltd.	Er. Bishnu Khanal	9851064130	paceconsultant@gmail.com
41	Kafle and Associates Consulting Engineers and Architects	Er. Chandra Prasad Kafle	9856023490 / 061-527055	kafleandassociates@gmail.com / cpkafle@gmail.com
42	Machhapuchhre Consultancy Pvt. Ltd.	Ar. Baburam Baral	061-521622, 9856044903 / 9856026903	maconpokhara@gmail.com
43	Prajoo Engineering Consultancy	Er. Rajendra Prajoo	9856026792 / 061-537351	prajoo.consultant@gmail.com
44	CEAD Consultants Pvt. Ltd.	Er. Suresh Prasad Shrestha/Er. Dilip Pageni	9856026841 / 0615393330	ceadon@gmail.com / sps2066@gmail.com
45	MMJ_RRs Vastu and Engineering Consultancy	Er. Rajendra Ligal	9856026229	vrigal@gmail.com
46	Mericon Consultants	Er. Sushil Amatya	9851106765	sushil_amatya@hotmail.com
47	D-Core Engineering Pvt. Ltd	Er. Santa Kumar Shrestha	9851051980	santa456@gmail.com
48	Fishtail Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Hari Prasad Adhikari	9856031410 / 061465994	fishtailengineering1@gmail.com haripokhara@yahoo.com
49	Fourth Dimension Engineering Consultancy	Er. Kaushal Chandra GC	9851150035	kaushalpk@gmail.com
50	New Star Engineering Consultancy	Er. Anand Prasad Sapkota	9856036527	sapkotaanand@gmail.com
51	Bajra Engineering Consultant	Er. Bajra Man Singh Thapa	9851054099	bajraengineering@gmail.com
52	Nepa-Tech Engineering Consultancy Pvt.Ltd.	Er. Rabin Shrestha	9851042981	nepatech@gmail.com
53	Tesco Technical Services Consultancy	Er. Sakal Deo Suthar	4600408/4264429	tescovaluator@gmail.com
54	Draft and Design Pvt. Ltd.	Er. Suman Pathak	9851051008	draftdesignktm@gmail.com
55	Nucleus Engineering Consultancy	Er. Ramsharan Adhikari	9841641119	rsadhikari3@gmail.com
56	Spa Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ajaya Pokhrel	056-530403 / 9855063612	spabhp@gmail.com
57	Tripur Engineering Pvt. Ltd.	Er. Sushil Dawadi	9851182385	etripur@gmail.com
58	Engineering & Planning Solution Consultancy Pvt. Ltd	Er. Ranjit Lalchan	9851118945	eps_consultants@hotmail.com
59	Kalika Engineering Consultancy	Er. Om Sharma	9856021563	er_omsharma@gmail.com
60	Bhadrakali Engineering Consultancy	Er. Bhawana Shrestha Palikhe	9846084609	bhadrakali065@gmail.com
61	Ria Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ravindra Lal Mul	9856043491	ravindralalmul@gmail.com
62	Shuva Jagadamba Engineering Consult Pvt. Ltd.	Er. Buddhi Raj Adhikari	9851040777	shuvajagadamba@gmail.com
63	National Creative Civil Engineering Consultancy (N.C.C. Engg.) Pvt. Ltd.	Er. Krishna kanta Sigdel	061-520770	nccpokhara@gmail.com
64	Technoid Engineering Consultancy	Er. Nabin Subedi / Er. Sunimohan Poudel	9846151388	technoid.pkr@gmail.com
65	Annapurna Engineering Consultancy	Er. Brijendra K.C.	061-4401781/061-584644	consultannapurna@gmail.com
66	Godar Engineering Consultancy	Er. Surendra Godar	061-578700	consultancygodar@gmail.com
67	Udaya Engineering Consultancy Firm	Er. Lekh Bahadur Gurung	061-524400	udayaconsultancy@gmail.com
68	Concept Development Consult Pvt. Ltd.	Er. Rikka Joshi Shrestha	9851092410	bhupen67@gmail.com
70	Kapilvastu Engineering Services	Er. Jiwan Aryal	071-523846 / 9857020100	kes2053@gmail.com
72	Subhataru Consultants	Er. Amod Raj Acharya	9852027978	acharyaamod123@gmail.com
73	Pragati Engineering Consultancy	Er. Deukaji Gurung	9856023311	pragati_engineering@yahoo.com

74	Him Guna Consultants	Er. Krishna Hari Pokharel	9852020936	khpokharel@gmail.com , himguna@gmail.com
75	Vivitsha Associates Pvt.Ltd.	Er. Sachin Baral	9852046820	vivitsha@gmail.com
76	Advance Engineering Consult	Er. Indra Kamal Shrestha	9852046623, 025582987	aec.iks@gmail.com
77	Creative Engineering Consultancy	Er. Dilendra Pradhan	9852028511/021-534742	pradhan_dil@hotmail.com
78	Aakar Consult	Er. Upkar Shrestha	9852021799	akakarconsult@gmail.com
79	Shyaron Consultants	Er. Roshan Subedi	9852642220	shyaron_con79@yahoo.com
80	Mongol Engineering Consultancy	Er. Kamal Prasad Koirala	9852672684	kamalprasadkoirala50@gmail.com
81	Sagar Engineering Consultancy	Er. Prem Sagar Bajagai	9852029098	sengcons@gmail.com
82	South West Multipurpose Consult Pvt.Ltd	Er. Puran Subedi Chhetri	9851045350	swmc.chitwan@gmail.com
83	R.S. Consulting Engineers & Builders Pvt. Ltd	Er. Rajendra Kumar Shrestha	9851050950	rscnb@gmail.com
84	Tarapunjia Engineering & Research Pvt. Ltd.	Er. Bikash Wagle	9841786925/ 9856010028	wagle_bikash@hotmail.com/ tarapunjia_eng@yahoo.com
85	C-Arch Consultant Pvt. Ltd	Er. Sabin Maharjan	9851120384	mhrjn.sabin@gmail.com
86	ENN Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Naresh Maharjan	9851151613	nareshmaharjan73@gmail.com
87	Geo-Tech Engineering & Development Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Padam Shrestha	9851085568	geotech.enggdevelopment@gmail.com / geotech.engg1@gmail.com
88	Kanchanjunga Engineering Consultancy	Er. Rajesh Bhattacharai	61535966	rajeshbhattacharai37@gmail.com
89	Creative Consultancy	Er. Sujit Jung Kapil	540268/ 9851109189	sujit.kapil4@gmail.com
90	Open Consultant & Research Center Pvt. Ltd.	Er. Bigyan Babu Uprety	9841383000	upretybigyan@gmail.com
91	Om Engineering Solution Pvt.Ltd.	Er. Ganesh Sharma	9841383000	openocr@gmail.com
92	MAX. TECH. Study & Services Pvt. Ltd	Er. Basanta Raj Neupane	9841440150	basantaneupane@gmail.com/ info@maxtech.com.np
93	Himal Engineering Consultants	Er. Srawan Kumar Bajaj	9851004798	bajajsravan@gmail.com
94	Habile Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Amrit Gyawali	9851195214	engghabile@gmail.com
95	Xenex Consultancy Pvt.Ltd.	Er. Subarna Man Shrestha	9841494800	mr.subarna@gmail.com
97	CAD Engineering Consultancy	Er. Suman Shrestha	9857039247	smnsta@gmail.com
98	Sunrise Engineering Consultancy	Er. Dujendra Kumar Basnet	9857024344	basnetdujendra@gmail.com
99	Bhakta Engineering Services	Er. Sita Ram Bhakta	9857021648	sitaran_bhakta@yahoo.com
100	Nepal Engineering Consultancy	Er. Kusum Raj Gyanawali	9857022300	nepalengineering@hotmail.com
101	Anupama Civil Engineering Consultancy	Er. Yam Lal Pandey	9857021866	ylpdurgamata@gmail.com
102	Srashtaa Consult Pvt. Ltd.	Er. Suman Koirala	9855055737	srashtaaconsult@gmail.com
103	Bhairahawa Engineering Services	Er. Afjal Husen Pathan	9857024525	bes.bhw2010@gmail.com
104	Muktinath Engineering Consultancy Services	Er. Subodh Tulachan	9857010795	subodhtulachan02@gmail.com
105	Binita Engineering Sewa	Er. Shailendra Prasad Shrestha	9857020128/071521628	shresthasp@gmail.com
106	Shrestha Engineering Services	Er. Tribhuvan Prasad Shrestha	9847033868	ershresthatribhuvan@gmail.com
107	Aayam Engineering Consultancy	Er. Krishna Prasad Parajuli	9846061978	kirunji@hotmail.com
109	Manakamana Test Consult	Er. Umesh Prasad Ojha	9852026939	ojhamesh@hotmail.com

110	Technical Design Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Santosh Shrestha	9851108508	tecnepal@gmail.com
112	Naksha Design & Consult Pvt. Ltd.	Er. Prakash Paudel	9851175487	valuationnaksha2013@gmail.com
113	M. Makalu Engineering Consultants Pvt. Ltd.	Er. Rudra Mainali	9852574604	mainaleer@gmail.com / m.mecbirta-mode@gmail.com
116	AB's Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Asim Baral	61537300	absengineering2019@gmail.com
117	Ishu Khushi Consultant	Er. Gajendra Kumar Jha	9852021188	ishukhushibr@gmail.com
118	New unique Consultancy	Er. Kumar Timsina	9842065567	newuniqu101@gmail.com
119	Shree P.CON Consultancy	Er. Diwash Mohan Shrestha	9852020304	pcondharan@yahoo.com
121	F.E. Consultancy	Er. Robin Thapa	9852049635	fec.dharan@gmail.com
123	Indu Engineering Consultancy	Er. Baidhnath Prasad Sah	9852830189	bp_je@yahoo.com
124	Sulekha Consultants	Er. Dipankar Bhagat	9852030339	bhagatdp11@gmail.com
125	New Creative Engineering Consultancy	Er. Sanjib Kafle	9852835353	sanjibkafle@gmail.com
126	Sumnima Engineering Consultancy	Er. Rabin Subedi	9841804200	rabinsubedi@yahoo.com
128	National Creative Civil Engineering Consultancy Pvt. Ltd. (NCCC)	Er. Krishna Kanta Sigdel	9846030184	nccpokhara@gmail.com
129	Civil Solution Engineering Consultancy	Er. Suresh Kumar Shrestha	9851000619	cseconsultancy@gmail.com
130	Spiral Engineering & Educational Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Narayan Timilsena	9856030802	seecpr@gmail.com
139	Namaste Nepal Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Govinda Pangani	9857034605	namastenepl2067@gmail.com
144	Piya Engineering Consultancy	Er. Binay Piya	9857011400 / 071522235	piyaengineeringconsultancy@gmail.com
145	M.B. Consultancy & Construction Services	Er. Manoj Kumar Jaiswal	9851142489/09852632458	mbcvaluation@gmail.com
146	Life Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Jiwan Aryal	071572846 / 9857020100	lec2053@gmail.com
149	Uma Civil Engineering Consultancy	Er. Amit Khanal	9857031864	ucecutwal@gmail.com
150	Apex Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ram Chandra Pokhrel	9856020455	rcpkhrel10@gmail.com , aecprk@gmail.com
151	Grace Engineering P. Ltd	Er. Bimal Bhandari	061-527650 / 9862383232	gracepltd@gmail.com
153	Aakar Engineering Associates Pvt. Ltd	Er. Rajesh Shrestha, Er. Diwakar Shrestha, Er. Prakriti Pradhan, Er. Dichhyant Shrestha	015360150, 9851027816, 9851227816	engineers.aakar@gmail.com
154	Tej Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Parshu Ram Panta	9851210794/01-4286424	pantaparshuram7@gmail.com
155	Innovation Engineering Associates Pvt. Ltd.	Er. Sushil Dawadi	9851182385	innovation073@gmail.com
156	Sambha Engineering Consultancy	Er. Krishna Prasad Panthi	9857024266	krishmapanthi017@gmail.com
157	Geo-Tech Consult & Research Centre Pvt. Ltd.	Er. Rajan Kadariya	9851168680	geotech.engg1@gmail.com
158	Arches Solution Pvt. Ltd.	Er. Dipesh Shrestha	9851012927	arches.solution@gmail.com
159	Sigma Architecture and Engineering Consultants	Er. Dev Dhungana	9851024748	dhunganadev@hotmail.com
160	Verma Associates Pvt. Ltd.	Er. Sanjay Raj Verma	9851169309 / 014414124/9840092960	vermaassociates.vap@gmail.com
161	Eureka Consult Pvt. Ltd.	Er. Arjun Kumar Shrestha	9851062792	com/marssanjay62@gmail.com
162	Archen Design & Associates	Er. Om Prakash Agrawal	015524524 / 9851025594	archendesign1@gmail.com

163	Shine Engineering Consultancy Pvt.Ltd.	Er. Prabin Thapa	9841547822	thapa_prabin2000@yahoo.com
164	R.P. Engineering & Consultants Pvt. Ltd.	Er. Pradip Khathayat	1 - 5532256/ 98512 - 37469	rponconsults@gmail.com
165	Ashma Engineering Consultancy	Er. Rajesh Pandey	014490866, 9841312758	pndrajesh@yahoo.com
166	Bhageshwor Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Bhaskar Chataut	9851147603, 099-522132	Bhageshwor.engg@gmail.com
167	Nepal Engineering Consultancy	Er. Bharat Rawal	9858750100	bharat.rawal29@yahoo.com
168	Shaan Engineering Consultancy Service	Er. Santosh Panthi	9848720970	snpmnr@gmail.com
169	Himal Engineering Consultancy	Er. Harish Chataut	9858750157	himalmnr@gmail.com
170	Ram Ratan Yadav	Er. Ram Ratan Yadav	9804812273	newchautari@hotmail.com
171	Global Engineering Concern And Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Bikram Neupane, Er. Anmol Dhimal	9851068359	global.engg.con@gmail.com
172	D.H.S. Consult and Associates Pvt. Ltd.	Er. Deepak Raj Bhatt, Er. Sushma Ghimire	9818712107	dhs.consult@consultant.com
173	Nimaune Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Subash Joshi	9851110076	nimauneeng@gmail.com
174	Unified Integrated Services	Er. Sanjay Dhudani	9841297010	ersanjaydudhani@gmail.com
175	Pyramid Design Associates Pvt. Ltd.	Er. Satya Sundar shrestha	4239772	pyramid.design.associates@gmail.com
177	Butwal Engineering Consult	Er. Anil Raj Shakya	9857031805	arshakya2037@gmail.com
178	Welink and Partners Pvt. Ltd	Er. Bipul Raj Joshi	9851098848	welinkpartners@gmail.com
179	B.S. Engineering Paramarsa Sewa Pvt. Ltd.	Er. Subhushan Shrestha	9851098018	shrestha_sub@yahoo.com
180	Care Engineering Service Pvt. Ltd	Er. Niran Kumar Shrestha	9851050716	niranshrestha6@gmail.com
181	Greentech Consultant Pvt. Ltd	Er. Rajesh Ghimire	9851083966	greentech015@gmail.com
182	Alka Designers and Builders	Er. Atmaram Shah	9855023383/ 0515233383	alkadesigners1@gmail.com
183	K.D & Sons Consulting Firm	Er. Shyam Babu Prasad Gupta	9855023207 / 051533557	kdsonconsult@gmail.com
184	Dynamic Consultancy & Construction Services	Er. Rajesh Kumar Chaurasia	051-528466 / 9855028026	dynamicreg@gmail.com
185	B.N. Consultants	Er. Badri Prasad Jha	9855025553	bpjha.nepal@gmail.com
186	Global Construction Consultants Pvt. Ltd.	Er. Sanjay Kumar Khetan	9855022980	globallg@yahoo.com
187	Universal Engineering Construction Consult	Er. Shailendra Shrestha	051-524979 / 9855023980	universallenggconstruction@gmail.com
188	Sahara Civil Consultants	Er. Munna Kumar Saraf	9855020039	saraf_munna@rediffmail.com
189	Royal Engineering Consultancy	Er. Mahendra Singh	9851124299	cingmahendra@gmail.com
190	Sci-Tech Infrastructure Development & Research Pvt. Ltd	Er. Bibek Rajbanshi	9841436039	scitechidnr@gmail.com
191	Planet Engineering Consultancy Pvt.Ltd.	Er. Bishwo KC	9851089805/ 014482190	notice.consultancyplanet@gmail.com
192	W.R.C. Engineers Pvt. Ltd	Er. Santosh Kaphle	9857061232	wrcengineers2016@gmail.com
193	Moula Kalika Engineering Solution Pvt. Ltd.	Er. Bijaya Raj Pandey	9851111896	mkalika.solution@gmail.com
194	Milan Engineering Consultancy	Er. Darbin Giri	98511119673	mecwaling069@gmail.com
195	Anand Engineering Consultant	Er. Lila Gupta	9851230879	anandenggconsult@gmail.com
196	Design and Developers Engineers	Er.Mahesh Adhikari	9841354755	danddconsultancy2065@gmail.com
197	Modi Engineering Consultancy and Construction Pvt. Ltd.	Er. Saroj Paudel, Praadip Sharma	9851233746	engineering_modi@gmail.com

198	Capable Engineering for Construction and Development Pvt. Ltd.	Er. Kumar Bhatta	014467614/ 9851044614	capableengineering90@gmail.com
199	Megamind Construction & Consultants Pvt. Ltd	Er. Hridaya Khadka	9841430530/ 9801124587	ermegamind@gmail.com, khadkahrirdaya@gmail.com
200	Marsyangdi Engineering Consultant and Construction Pvt. Ltd.	Er. Suresh Danai	9810044118	info@mecc.com.np, mecc2072@gmail.com
201	Integrated Builders and Engineers Pvt. Ltd.	Er. Bimal Ghimire	9841787737	bimal.gmr@gmail.com
202	Nepalgunj Designers and Engineers Pvt. Ltd.	Er. Nisar Ahamed Darjy	9858024546	nde.pvt@gmail.com
203	Hydel Power & Engineering Pvt. Ltd.	Er. Basanta Adhikari	9851035281	hydelnepal@gmail.com
204	Bardibas Engineering and General Consultancy Pvt Ltd.	Er. Dharmendra Kumar Yadav	9802094873, 9851116037	bardibaseng@gmail.com
205	Vyas Consulting Engineers Pvt. Ltd.	Er. Rajiv Ranabhat	9851170487	vce.kathmandu@gmail.com
206	Public Engineering Consultancy	Er. Bhanu Bhusal	071-5437989	publicengineeringconsultancy@gmail.com
207	Mandala Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Aashish Barma Kattel	9851150977 / 014280463	mandalaconsultant2@gmail.com
208	Anamika Consultancy	Er. Dilip Kumar Shrivastav	9854021155	shrivastav.dilipkumar@yahoo.com
210	Cad Nepal Sri Balaji Engineering Consultancy	Er. Santosh kumar Thakur	041-521510	infocadnepal@gmail.com
211	Sigma Consultancy	Er. Pawan Mahaseth	9854027246	Sigmaconsultancy14@gmail.com
212	Vainswave Naap Naksha Engineering Consultancy	Er. Hemshankar Aragaria	9844314091	ehemshankar@yahoo.com
213	Mithila Consultancy	Er. Shiv Prasad Shah	9815828068	shivpd.sah87@gmail.com
214	Unique Consultancy	Er. Baidh Nath Sah	9854023356	bsahnp@gmail.com
215	Rahul Engineering Consultancy	Er. Birendra Kumar Yadav	9844243270	bky055@yahoo.com
216	Damini mai Engineering Consultancy	Er. Anil Kumar Shah / Er. Jitendra Prasad Shah	9852832197	dmec2069@gmail.com
217	Modern Tech Engineering Consultancy	Er. Sushil Kumar Mandal	9842826924	moderntech6924@gmail.com
218	Shah Global Engineering Consultancy	Er. Raj Kishor Shah	044-556012/9851188626	raj1nepal@gmail.com
219	D. & A. Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Arun Kumar Yadav	9844122888	adgroup013@gmail.com
220	Kumar Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Nagendra Kumar Singh	041-522834	nksinghconsultancy@gmail.com
221	Bhawan Consultancy	Er. Shiv Shankar Bhaskar	98424877745	bhawanconsultancy@gmail.com
223	Innovative Creators & Architech Developer Engineering Consultancy	Er. Santosh Kumar Singh	046-520298,9851147420, 9844033097, 9854038098	santoshsingh.mnp@gmail.com
224	Prisha Technical Concern	Er. Madhbendra Chaudhary	9844073399, 9851233671	madhbendra@gmail.com
225	Peace Consultant	Er. Lal Babu Shah	Land Line 041-420312, Mbl No-9854020853	peace.consultant@gmail.com
226	Creative Architecture & Design	Er. Shiv Shankar Mahato	9842840690	shiv.npl@gmail.com
227	All Engineering Services Pvt. Ltd	Er. Saroj Raj Wagle	9841660614	sarojrajwagle@gmail.com
228	Deep Dive Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Raju Kumar Yadav	9851143067/01-4620197	deepdiveenggconsultancy@gmail.com
229	Dot Vision Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Krishna Prasad Rijal	9855064672	dotvision.nepal@gmail.com
230	New Vision Engineering Consultancy	Er. Rupesh Bhatta	9855083103	new.vgn@gmail.com
231	Chandra Engineering Consultancy	Er. Janak Bahadur Shahi	83521416/9848138870	janakshahi858@gmail.com

233	Prime Engineering and Management Pvt. Ltd.	Er. Shalik Ram Poudel	9855065456	prime.econsult@gmail.com
234	Intellect Engineering Consultancy	Er. Bikash Regmi	9852063155	bikashregmidec@gmail.com
235	Eastern Design Consult	Er. Bhim Prasad Poudel	9852670365	eastern.design.consult@gmail.com
236	Peoples Alliance Engineering Pvt. Ltd	Er. Umesh Dangal	9852677212	udangal@gmail.com
237	Ribe Consultancy	Er. Tirtha Narayan Shrestha	9852670010	ribeconsultancy11@gmail.com
238	Krina Consultancy	Er. Kamal Nepal	9852676123	kamnep@gmail.com
239	Sriyansha Engineering Consultancy	Er. Asha Ram Majhi	9842779649	sriyansha@gmail.com
240	Sahara Engineering Consultancy	Er. Sandeep Basnet	9852683883	sandipdmk@gmail.com
241	Kabeli Consultants	Er. Laxmi raman Subedi	9852681065	subdiraman1@gmail.com
242	Innovative Designers and Engineer Associates	Er. Bikendra Shrestha	9852674611	bikendrashrestha@gmail.com
243	D.G. Engineering Consultancy	Er. Dilli Prasad Dahal	9852683234	dgecurf@gmail.com
244	R.K. Consultant Pvt. Ltd.	Er. Khagindra Basnet	9842039710	rkconsultantpvtltd@gmail.com
247	Vastu Consultancy	Er. Tula Ram Bhandari	9852045460	tularambhandari@gmail.com
248	Mega Vision Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Mohan Karki	9852056637	mohan.megavision@gmail.com
249	Galaxy Engineering Service	Er. Jeevan Kumar Thapa	9852040013	tjeevan453@gmail.com
250	G. B. Shrestha and Associates	Er. Govind Bahadur Shrestha	9844643699 / 021417530	gbsa2026@gmail.com
251	Unique Engineering Consult	Er. Suman Timsina	9852054120	uec.suman@gmail.com
252	Civil Link Engineering Consultant	Er. Bharat Prasad Baujara	9851102727	civillinkengineering@gmail.com
253	Laxman Kumar Basnet	Er. Laxman Kumar Basnet	9844096590	iamlaxman590@gmail.com
254	Binod Babu Khakural	Er. Binod Babu Khakural	9854041188	binod.saggi@gmail.com
255	CODE Nepal Pvt.Ltd.	Er. Deependra Kumar Shrestha/ Er. Yagyamani Bajracharya	056-31305 9845024144	codenepal@consultant.com dk_shrestha@hotmail.com
256	Max Engineering and Educational Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Subarna Prasad Ghimire	56560386/056563254	maxpvt2014@gmail.com
257	Kalika Design Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ishwor Kumar Shrestha	56528407	kdec.bhp@gmail.com
258	Moon Shine Engineering Pvt. Ltd.	Er. Nabin Devkota	9845075155	shineengineering.id@gmail.com
259	Acme Engineering Consultancy	Er. Bharat Kumar Acharya	9855060856	acme.engineering2015@gmail.com
260	Chitwan Design Consultant Pvt. Ltd.	Er. Sanjaya Chandra Neupane	9851218499	cdc.chitwan@gmail.com
261	Arch Consultancy Pvt. Ltd.	Ar. Sharad Gopal Nyacchyon	9855055454	archconsult018@gmail.com
262	Shatkon Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Umesh Pandit	9855082756, 056523833	shatkon.eng@gmail.com
263	Tech View Company Pvt. Ltd.	Er. Ganesh Paudel	9855078916 / 056524101	techview.np@gmail.com ganesh.tvc@gmail.com
264	Om Sai Consult	Er. Bhabin Kumar Maharaji	9842034663	oscitahari@gmail.com
266	Everest Engineering Consultancy	Er. Bhes Raj Khatri	9841533600	eeddamak@gmail.com
267	Himalayan Engineering Consultancy	Er. Prakash Kumar Singh	9852674848	hec2060@gmail.com
268	Civil Design Engineering Consultant	Er. Bimal Pratap Shakya	9852028430	bimalpshakya@gmail.com

270	C-Mech Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sanjit Shrestha / Er. Bhuwan Prasad Ojha / Er. Sher Bahadur Budha	9851122588	cmech.consultancy@gmail.com
271	Beena Foundation Consultancy	Er. Sanjay Prasad Sah	041-523905	bifcon@gmail.com
272	Supreme Engineering Consult and Construction Pvt. Ltd.	Er. Jageshwor Lal Karki	9842096400	seconeng@gmail.com
273	Star Engineering Consultancy	Er. Shatrudhan Prasad Chaudhary	9852830695	shatrudhanlahanmun@gmail.com
274	Moonlight Engineering Consultancy	Er. Lakshmi Prasad Chaudhary	9852831335	lakshmi123@gmail.com
275	Laxmi Engineering Consultancy	Er. Manoj Kumar Sah	9852833956	happymanoj35@gmail.com
276	Diwya Engineering Consultancy	Er. Ramnand Baryat	033-565450,	rmbaryait@gmail.com
277	Kathayat Engineering Consultancy	Er. Jeewan Kathayat	9847425162	kathayatjeewan@gmail.com
278	Deurall Consulting Engineers Pvt. Ltd.	Er. Baikuntha Suwal	45645/ 9851031962	deurallcon@gmail.com
279	South Asian Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Shiv Prasad Bhandari	9857045118/ 9849287906	saengineeringconsultancy@gmail.com
280	Saugat Consultant	Er. Ujwal Maharjan	9855069035	purushotam.pradhan@gmail.com
281	Tajhya Engineering Consultancy	Er. Bikendra Kumar Tajhya	9856029761	tajhyaengineering@gmail.com
282	Emerged Techno Solution & Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Surendra Pandey	9856031899	civil_dept@emergedgroup.com.np
283	Universal Engineering Consultancy	Er. Anup Shrestha	061 - 530452 - 98560 - 31352	uec2060@gmail.com
284	Broadway Nepal Pvt. Ltd.	Er. Pragnyan Ghimire	9851237433	broadwaynepal@outlook.com
285	Nepal Top Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Aditya Prasad Dawadi	9849592259	ournepaltop@gmail.com, adityapdawadi@gmail.com
286	Himalayan Engineering Consultancy	Er. Diliswor Karki (Rohan)	9852027208	rohan.karki3@gmail.com
287	B.B.C. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Krishna Gobal Bhandari	9858422178 /091523178	bhandari.krishna01@gmail.com
288	Everest Engineering Consultancy	Er. Tanka Prasad Kandel	9857020664	tpkandel1@gmail.com
289	Araniko Associates Pvt. Ltd.	Er. Sandesh Shrestha	9851048542	araniko@gmail.com, enggsandes@gmail.com
290	D.B. Binayak Associates Pvt. Ltd.	Er. Bishok Sen Adhikari	9851130291	dbbinayak@gmail.com
291	Shree Ratna Engineering Consultancy	Er. Binod Dhakal	9857062060	bibisdhakal1@gmail.com
292	Technocrat Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Manish Karn / Er. Ranjeet Karn / Er. Brak Kishor Nayak / Er. Sikindar Kumar Chaudhary	9851131006	technocrat2057@gmail.com
293	Bhawani Design and Engineering Solution	Er. Dambaru Joshi	9858424873	info@bhawanisolution.com.np
294	Pumori engineering Services	Er. Rajendra Pradhan	9851155012/ 9851104112	pumori@info.com.np
295	Khan Engineering Services	Er. Sarajuddhin Khan	9857021113	khan.saraj2006@gmail.com
296	Metrocity Consult Pvt. Ltd.	Er. Bal Krishna Thapa	9857042880 / 071-561771	metrocityconsult@gmail.com
297	Sewa Engineering Consultancy	Er. Maheshwor Bhattarai	9849048810	sewa.engineering75@gmail.com
298	Global Engineering Consultants	Er. Madhav Subedi	9851036738	geconsultants2014@gmail.com
299	Scale Engineering Consultancy	Er. Satish Kumar Gupta	9857045825	scale4engineering@gmail.com
300	RL Engineering Consultancy & Services	Er. Ravi Pandey	9847037262	ravilaxmi32062@gmail.com
301	Novel Engineers Consultant Pvt. Ltd.	Er. Dipesh Shrestha	9851134553	neconsult2012@gmail.com

302	A. I. C. Engineering	Er. Nitesh Kumar Das	9851198466	nitesh.das@live.com
303	Axis Engineering Consultancy	Er. Kamal Thapa Magar	9818668580, 9841560835	axis.eng8@gmail.com, kamal.thapamagar0@gmail.com
304	The Dhangadi Consult Pvt. Ltd.	Er. Sumil Kunwar	9858422357	thedhangadiconsult@gmail.com
305	Tribhuban Engineering Services Pvt. Ltd	Er. Tarka Raj Bhatta	9858423332	Tarkarajbhatta23@gmail.com
306	Team Ware Solutions Pvt. Ltd.	Er. Binay Shrestha/Er. Anjeeep Kumar Shrestha	9846436104	teamwaresolutionspvtltd@gmail.com
307	Aakar Engineering	Er. Binay Shrestha	9846436104	teamwaresolutionspvtltd@gmail.com
308	Civic Engineering Consultancy	Er. Chandra Khatri	9851016265/4417578	cchandrakhatric@gmail.com
309	Supreme Engineering Consultancy	Er. Sameer Manandhar	9851175200	sukshr@yahoo.com
310	Shivalaxmi Consultants	Er. Ghanashyam Kafley	9852031960/	ghanukafley@gmail.com
312	Technical Evaluation & Consultancy Services Pvt. Ltd.	Er. Jay Kishor Sah, Er. Ranjit Kumar Nayak	9851236295, 9852834383, 4115581	teacs2070@gmail.com
313	R and B Engineers & Builders Pvt. Ltd.	Er. Rajendra Nepal	9849123462	rajendra.nepal69@gmail.com
314	Reyansh Engineering Consultancy Pvt. Ltd	Er. Ghana Shyam Sharma	9851047643	sharma.ghanashyam2044@gmail.com
315	Hari Om Engineering Consultancy	Er. Bibek Kumar Gupta	9847042746	hariomenengineering2@gmail.com
316	Shreebaas Engineering Pvt. Ltd.	Er. Roshan Lama	9802088123	shreebaasengineering@gmail.com
317	Rupandehi Engineering Consultancy	Er. Santosh Pandey	9857033102	rupandehiengineering@gmail.com
318	Lumbini Engineering Services	Er. Rajesh Kohar	9857012922	rajesh.lumbini@gmail.com
319	Seismo Tech Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Suraj Bhattarai	9851131414	seismotechengg@gmail.com
320	Om And Angel Engineering Consult Pvt. Ltd.	Er. Ambaridip Chaudhary	9804803693	dipambar07@gmail.com
321	Litani Consultants Pvt. Ltd.	Er. Uddhav Bista	9851036033 / 5525506	tangoub151@gmail.com
322	Ghodaghodi Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ashok Joshi	9854041420, 9843618181	joshiashok294@gmail.com
323	J.P.M. Engineering Consultancy	Er. Dinesh Bahadur Singh	9848643641	alightprakash@gmail.com
324	Swogradwari Engineering Consultancy	Er. Dhiraj Yogi	9847816552	dhirajyogi3@gmail.com sencom2073@gmail.com
325	Pride Engineering Consultancy	Er. Pradeep Ban	9857038458	publicpradeep@gmail.com
326	A. K. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Subash Adhikari	056-521651	akconsultancy69@gmail.com
327	Dynamic Engineering Consultancy	Er. Arun Khanal	9857035229	khanal.arun2042@gmail.com
328	Shrestha Engineering Consultancy	Er. Ram Prasad Shrestha	9857062789 / 075520789	ram_palpa@hotmail.com
329	Geo-Datum Consultancy Pvt. Ltd	Er. Satish Kumar Mishra	9851235999	geo.datum75@gmail.com
330	Fortune Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ujjwal Neupane	9841423004	fortune.solution33@gmail.com
331	Banke Engineering Consultancy	Er. Bibek Lamichhane	9841715906, 081521303	bibekimc@yahoo.com, bankedec@gmail.com
332	CAD Engineering Consultancy	Er. Niroj Dahal / Er. Ashok Pokhrel	078-540627 / 9855064647	cadec2071@gmail.com
333	Guru Gokul Engineering Service Pvt. Ltd.	Er. Roshan Raj Devkota	9849763270	devkotaroshan24@gmail.com
334	Civil Engineering Technocrats Consultancy	Er. Lekh Bahadur Basnet	082-561528/ 9857830158	elbee.basnet@gmail.com
335	Meticulous Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Suraj K.C.	9841619731	kcsuraz045@gmail.com

336	City Engineering Consultancy	Er. Yam Bahadur Thapa	9846056870	cityengineering68@gmail.com
337	Shubham Engineering Consultancy	Er. Sujit Bijukchhe	061-524479	sujit_bij@yahoo.com
338	Buds Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Rohan Thapa	061-524682 / 9855020551	budseng069@gmail.com
339	Shree Namaste Pokhara Engineering Consultancy	Er. Uday Raj Acharya	9846728723	namaste_eng@gmail.com
340	Attractive Engineering Service Construction and Suppliers Pvt. Ltd.	Er. Vishwas Mishra	9849088174	udayraj56789@gmail.com
341	Nawa Engineering Consultancy	Er. Nawa Sujit Bhandari	9857057814	vishwas.acem86@gmail.com
342	Sakchhyam Engineering Consultant	Er. Manoj Bahadur Khadka	9841608382	nec2071@gmail.com
343	Aquarius Engineers Pvt. Ltd.	Er. Ashma Pokharel / Er. Sijan Kafle	9841714880	manoj.sakchhyam@gmail.com
344	D.B. Multi Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Dipendra Prasad Bhatta	9851010276	civil@aen.com.np
345	Vision Engineering Consultant	Er. Binod Shrestha / Er. Umesh Thapa	9851149816	multidb5@gmail.com
346	Ashish Engineering Consultancy	Er. Ashish Shrestha	9857072289 9867150289	consultantvisionengineering@gmail.com
347	Clique Consult Pvt. Ltd.	Er. Raju Lakhaju	9851120897 9851237736 .016631853	ashishengineering657@gmail.com
348	New Creative Consultancy	Er. Nandu Prasad Chaudhari	9855032970	cliquenepal@gmail.com
349	Lit Consultancy	Er. Rajendra Bhakta Pradhanang	9851082328	sumitanandu@yahoo.com
350	R.B. Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Roshan Prasad Bhatta	9858424276	rajendra.pradhananga@gmail.com
351	Aura Engineers Pvt. Ltd.	Er. Rakesh Katwal	9851238558	rbnepal@gmail.com
352	Orbit Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ram Naresh Prasad	9855041307	auraengineersco@gmail.com
353	Bishop Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Surendra Pd. Jayaswal	9849093783	pukar055@gmail.com
354	City Engineering Consultancy	Er. Naresh Swar	9843346036	bishow.engg@gmail.com
355	G. And R. Engineering Consult Pvt. Ltd.	Er. Prabesh Chandra Pathak	9851073602	nareshswar@gmail.com
356	Karnali Engineering Consultancy	Er. Tirtha Prasad Shrestha	9848022149	gnrengineering11@gmail.com
357	Lofty Developers Pvt. Ltd.	Er. Pawan Pokhrel / Er. Shiva Pd. Chapagain / Er. Subash Pokharel	9851191784	kecnpj@gmail.com
358	Justified Claims and Engineers Pvt. Ltd.	Er. Ram Kumar Thakur	9851056645	loftydevelopers12@gmail.com
359	Rising Nepal International Engineering Consultancy	Er. Zaquei Ahamad Siddiquai	9851122391	jcenepal@gmail.com
360	Royal Engineers & Associates	Er. Siddhiraj Agarwal	9817787577	jaki_nepal2006@yahoo.com
361	S.K. Engineering Consultancy	Er. Shiv Kumar Yadav	9852820694	lahanroyal@gmail.com
362	Modern Designer Engineering Consultancy	Er. Dipak Rai	9852049703	eecshiv@gmail.com
363	Nyatapola Consultant	Er. Krishna Gopal Prajapati	9841285236	dipak.rai2038@gmail.com
364	Element Engineering & Construction Pvt. Ltd.	Er. Raju Shrestha	9851049963	kgprajapati1957@gmail.com
365	New Dimension Engineering Service Pvt. Ltd.	Er. Sanjeeb Pandey	9851029603 / 014375738	element.engg.cons@gmail.com
366	K.E.C. Services Pvt. Ltd.	Er. Nayan Raj Joshi	9858425554	ndespnepal@gmail.com
367	Canvas Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sher Bahadur K.C	9857822991	dirghajoshi@gmail.com
368	Shree Kalika Engineering Consultancy	Er. Kritesh Kumar Shrestha	9857016688 / 071522920	consultancy.canvas@gmail.com

369	Doctor Design Engineering Consultancy And Construction Pvt. Ltd.	Er. Shekhar Gyawali	9843614349	doctordesign18@gmail.com
370	Pramita Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Pragma Ratna Shakya	071-540327/9857035301	pec.btl@gmail.com
371	GosaiKunda Associates Pvt. Ltd.	Er. Ram Krishna Raj Bhandari	9851205381	gosaikunda15@gmail.com
372	Rara Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Prabesh Kumar Acharya	9851176610	raraengineering2070@gmail.com
373	C.M.E.C. Pvt. Ltd.	Er. Madhav Prasad Koirala	9851033922	8cmec8@gmail.com
374	Swastik Engineering Consultant	Er. Shib Kumar Singh	9841737816	swastikgroup56@gmail.com
375	G.D. Engineering Consultancy	Er. Bikash Bastola	9841569274	bastola.bikash76@gmail.com
376	Jute Khattee Engineering Consultancy	Er. Nawaraj Pandey	9851177580	jutekhattee@gmail.com
377	Jay Om Engineering Services	Er. Raj Kumar Yadav	9857011365	rky11365@gmail.com
378	Rising Civil Consultancy	Er. Nirmal Sangroula	9852643340	nirmalsangroula123@gmail.com
379	Kritan Associates	Er. Suman Pandey	9849556796	sumanpandey633@gmail.com
380	Prism Engineering Consultancy	Er. Ganesh Kandel	9846151555	prism071@gmail.com
381	UK Consulting Engineers	Er. Udaya Krishna Shrestha	9855063914	ukconsultingengineers@gmail.com
383	Aakriti Engineering Consultancy	Er. Kamal Shrestha	66521171	aec.lamjung@gmail.com
384	Niwas Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sudeep Raj Gaihre	9856055014	niwas.engineering@gmail.com
385	Dream Engineering Consultancy	Er. Durga Dahal	9851201270	decphidim@gmail.com
386	B.N.S. Engineering Consultancy	Er. Badri Raj Bhandari	9851249955	bnseengineering.consultancy69@gmail.com
387	Downhill Construction and Designers Pvt. Ltd.	Er. Dilli Ram Gautam	9852632458	mail.dhcd@gmail.com
388	B & B Engineering Consultancy	Er. Bishnu Dahal	23561051	bishnudahal05@gmail.com
389	SM Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Mahesh Kumar Thapa	9858030794	mahesh_thapas@yahoo.com
390	Rasuwa Engineering Consultancy	Er. Kabi Raj Lamsal	9841548977	dge.ddcrasuwa@gmail.com
391	Plan Builder Pvt. Ltd.	Er. Durga Prasad Kurumbang	25528629 / 9841494571	planbuilderpvttd@gmail.com
392	Dimension Engineering Consultancy	Er. Pramod Kumar Sah	51526000 / 9855034646	pramod.sah2017@gmail.com
393	Solar Engineering and Educational Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ramesh Ghimire	61532141/9857622270	seec.egg@gmail.com
394	ID Consulting Engineers	Er. Dilip Pageni	061-537288	idconsult2068@gmail.com
395	Buddha Ratna Engineering Consultancy	Er. Prakash Gajmer	9851054002	prakashgajmer@gmail.com
396	West Gate Engineering Consultancy	Er. DeeJ Raj Bhatt	9848425198	westgateegg@gmail.com
397	Panorama Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Nand Kishor Yadav	9851178725	nky_977@yahoo.com
398	Gangai Engineering Consultancy	Er. Amod Kumar Mandal	9804048333	gec.74consultancy@gmail.com
399	Birat Engineering Solutions Pvt. Ltd.	Er. Manoj Adhikari	9849096641	manojadhikari16@gmail.com
400	Creative Nepal Engineering Consultancy	Er. Bibek Dhakal	9804998561	cnecofficial@gmail.com
401	Batas Engineering And Associates Pvt. Ltd.	Er. Arjun Lal Batas	9841204029	batasengineering@gmail.com
402	Ace Engineering Consultant And Development Services	Er. Anil Baniya	9855075051	anilbaniya16@gmail.com
403	S.R. Engineering & Consultancy Services Pvt. Ltd.	Er. Rajesh Tiwari	9851086692	sr.eng.consultancy@hotmail.com

404	I.T. Engineering Consultancy	Er. Ramdhan Shrestha	082-560292/9857830708	itconsultancy7@gmail.com
405	B.J. Engineering Consultancy	Er. Biraj Joshi	9857059063/9867717907	bj.engineeringnepal@gmail.com
406	Rising Nepal Engineering Consultant	Er. Jivan Gaire	9857059475	risingnepal.engineering@gmail.com
407	Lamjung Engineering Consult Pvt. Ltd.	Er. Dipendra Rawal	9856045709	engineer.lamjung@gmail.com
408	Ocean Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Bhupendra Oli	9858080700	bhupendraoli2017@gmail.com
409	Nepal Geo System Pvt. Ltd.	Er. Santosh K Sah	9854029960/9824845802	nepalgeosystempvtltd@gmail.com
410	Roshan Engineering Consultancy	Er. Ranjeet Shah	9862999367/9862999330	ranijitshah77@gmail.com
411	Rajdevi Engineering Consultancy	Er. Ajay Kumar Pandey	9854029521/9854029135	rajdeviink100@gmail.com
412	Shangrila Engineering Company Pvt. Ltd.	Er. Sharad Lamichhane	9841868188/9841767786	shangrilaeng2073@gmail.com
413	Namaste Engineering And Management Consultant Pvt. Ltd.	Er. Uma Shankar Shah	9851233127	umashah@gmail.com
414	D.D. Associates Pvt. Ltd.	Er. Rajesh Chalise	4574990/9851015041	rajeshchalise@gmail.com
415	A.D. Engineering Consultancy	Er. Ankur Dhungana, Er. Supriya Poudel	9851135658/01-6201658	adconsultancy.np@gmail.com
416	R.S.S. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sushil Prasad Sharma	9851100592	rsconsultancytd@gmail.com
417	On Time Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Raju Bahadur Adhikari	9801075902	ontimeengineeringconsultancy@gmail.com
418	Shubha Sagar Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Santosh Shrestha	9851282443/9818155590	santoshks2002@gmail.com
419	Pathibhara Engineering Consultancy	Er. Kishan Kumar Adhikari	9852054568	pathibharaconsult@gmail.com
420	Arjab Engineering and Construction Pvt. Ltd.	Er. Umesh Dhakal	9855065675 / 056530244	arjab.engineering.const@gmail.com
421	Tie Up Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Bijaya Rana Bhat	9851090296	tieupengineering7ktm@gmail.com
422	Shreenagar Engineering Consultancy Center	Er. Som Nath Niraula	9857068212/9860486886	secc.palpa@gmail.com
423	Gokarneshwor Engineering Consultancy	Er. Sushan Bhattarai	9849409319	gokarneshworconsultant@gmail.com
424	Rise Engineering Solution Pvt. Ltd.	Er. Bimal Timalaina	9851124321	risees2017@gmail.com
425	R.G. Engineering Consultant	Er. Manish Yadav	9844279416	rg.engcon@gmail.com
426	Our Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Nirjala Shrestha	9851045306/9869666875	ernirjalasth@gmail.com
427	Neo Civic Consulting Pvt. Ltd.	Er. Saakar Rimal	9851055390 / 014353196	neocivic.consulting@gmail.com
428	Home Art and Engineering Service	Er. Shiva Sigdel	9856029810	haes2066@gmail.com
429	Amatya & Associates	Er. Prakashman Singh Amatya	9855028850	prakashamatya25@gmail.com
430	CAD Engineering Consultancy	Er. Dharendra Jha	9855041506	erdhiren89@gmail.com
431	Disciplinary Engineering Consultancy	Er. Pitambar Narayan Shrestha	9851016338	pitambar.narayan.stha@gmail.com
432	Ridam Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Upendra Gupta	9849517819	ridamecbrt@gmail.com
433	B.R. Engineering Consultancy	Er. Bhuban Lal Shrestha	9851090313	brengineeringconsultancy303@gmail.com
434	Annapurna Engineering Consult	Er. Rabindra Adhikari	01-5139177	rabindraadhikari@gmail.com
435	Kotdarbar Engineering Consultancy	Er. Saroj Shrestha	9849694059	kec.eng2072@gmail.com
436	Delta Engineering Consultancy	Er. Krishna Rijal	9857621214	deltabeni070@gmail.com

437	B.I.D.S. Engineering Research And Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Jeewan Thapa	9851126914	bidsengineering12@gmail.com
438	The Perfect Designer's Group	Er. Roshan Dahal	9849317796	roshandahal68@gmail.com
439	Multi-Tech Consultancy	Er. Jitendra Kumar Gupta	9845232327	multitechconsultancy.birgunj@gmail.com
440	Kastan Engineering Consultancy	Er. Jeevan Gurung	065-414393 / 9856011775	kastaneng@gmail.com
441	Deuti Engineering Consultancy	Er. Hari K.C.	083-521040/9858023353	harrykt353@gmail.com
442	Innovative Design Studio Pvt. Ltd.	Er. Rabi Raj Adhikari	056-530837	ids.chitwan@gmail.com
443	Janaki Consultancy	Er. Sanjay Kumar Sah	9844557000	janakiconsultancy14@gmail.com
444	G.N. Engineering Consultancy and Construction Pvt. Ltd.	Er. Chandra Prakash Mishra	9845919722	gnengineering112@gmail.com
445	Mandala Consult	Er. Jeetendra Prajapati	9851192493	mandalaconsult2020@gmail.com
446	Megha Engineering Solution Pvt. Ltd.	Er. Ashish Pokhrel	9855011099	mesp2073@gmail.com
447	Nabi Engineering Solution	Er. Nabin Ojha	9849000457	nabinojha2018@gmail.com
448	Maulakali Construction And Engineering Pvt. Ltd.	Er. Laxman Thapa	9855088135	maulakaliconstruction2015@gmail.com
449	Gorkha Rising Consultant & Construction Pvt. Ltd.	Er. Dinar Kumar Shrestha	9856041292	dinarstha44@gmail.com
450	Sarp Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Uttam Krishna Shrestha	9851108095	sarpconsultancy2015@gmail.com
451	Axis Engineering & Management Services Pvt. Ltd.	Er. Umesh Bhandari	9851199286	axis01666@gmail.com
452	Tech Nepal Engineering Pvt. Ltd.	Er. Rajababu Sinha	9813619885 / 033540601	info@tech_nepal.com
453	K. & K. Engineering Consultancy	Er. Khim Lal Baral	9858028910	kandk2071@gmail.com
454	Alternative Consulting Inn Pvt. Ltd.	Er. Deepak Khanal	9855081005 / 0565262355	alternativeconsultinginn@gmail.com
455	S & S Engineering Consultancy	Er. Salina Shrestha	9846282791 / 064420722	sns.engg.co@gmail.com
456	R.B. Consultancy	Er. Ranjeev Nepal	9852024299	snkunwar@gmail.com
457	Helix Engineering Solution Pvt. Ltd.	Er. Trilok Karki	9869749257 / 9841792681	karktrilok@gmail.com
458	Metric Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ran Sayan Kumar Yadav	9855042876	ramsayankryadav@gmail.com
459	Creative Engineering Consultancy	Er. Achyut Koirala	9855061942 / 056532270	creativeengineering2065@gmail.com
460	The World Engineering Consultancy & Construction Pvt. Ltd.	Er. Bali Bhadra Neupane	56531152	world.engineering2010@gmail.com
461	Expert Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Kapil Prasad Adhikari	9845822009	expertecon2018@gmail.com
462	Kawashoti Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Pradeep Subedi	9867223454 / 78540894	kecnepal@gmail.com
463	Bonafide Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Anil Manandhar	01-5403222	bonafideengineering@gmail.com
464	Real Nepal Engineering Solutions Pvt. Ltd.	Er. Utsab Gautam	9851172304	realnepal10@gmail.com
465	Rise And Tread Design And Builders Pvt. Ltd.	Er. Kedar Nath Dahal	9851192439 / 9843250547	kedardahal098@gmail.com
466	J. And N. Civil Design And Construction Pvt. Ltd.	Er. Jagadish Chandra Karki	9851146819	jagadishcharkark155@gmail.com
467	RuRu Engineering Consult	Er. Bhim Kumar Basnet	9852835989 / 9808149314	ruengineeringconsult200@gmail.com
468	Orig Nepal Consult Pvt. Ltd.	Er. Aasish Kafle	9855067888	consultorignepal@gmail.com
469	Shubha Jalbire Construction Pvt. Ltd.	Er. Basanta Parajuli	9863666770	pbasanta44@gmail.com
470	NC Engineering Consultancy	Er. Niraj Kumar Chaudhary	9852821121 / 031522002	nirajchaudhary490@gmail.com

471	Satyam Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Shyam Sundar Subedi	9855052933	satyam_engservices@gmail.com
472	Unique Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Durga Bahadur K. C.	9849032045	durga412042@gmail.com
473	R.J. Engineering Consultancy	Er. Raj Kumar Niraula	9848153852	raaj.niraula@gmail.com
474	Green Engineering Concern Pvt. Ltd.	Er. Chhabi Lal Dhakal	98477256814	bardaghatgec@gmail.com
475	A.S. Engineering Consultant	Er. Shree Krishna Shrestha	9845848361	consultant.asec@gmail.com
476	Bibeksheel Computer And Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Bibek Karki	9847386999 / 0714453333	bec.bt17@gmail.com
477	B.D. Engineering & Architectural Consultancy	Er. Bijay Dev Chaudhary	9841571129 / 082540497	cbjay33@gmail.com
478	Dinesh Engineering Consult	Er. Dinesh Bahadur Bohara	9840003574 / 9849354286	dinesh.bohara2044@gmail.com
479	Unity Design Associates Pvt. Ltd.	Er. Ganesh Jirel	9851153796	unitydesignassociates@gmail.com
480	Ajma Engineering Construction Pvt. Ltd	Er. Pranjali Adhikari	9843456487	ajmaengineeringconstruction@gmail.com
481	Eagles Solutions Pvt. Ltd.	Er. Prabesh Kandel	9849873545	eaglessolutions00@gmail.com
482	Dhualagiri Engineering Consultancy	Er. Bikash Sharma	9857623801	decbaglung@gmail.com
483	Dang Engineering Consultancy	Er. Bikesh Shrestha	9843728006	engineeringdang@gmail.com
484	Nepdevelop Engineering Consultancy	Er. Suman Prasad Bajgain	9869307335	ersuman25@gmail.com
485	Interface Engineering Pvt. Ltd.	Er. Manendra Shah	01-45441645	interfaceengineering1@gmail.com
486	K.K. Engineering & Construction	Er. Rahul Panjiyar	9851200534	kkecnepal@gmail.com
487	Jyoti Engineering Consultancy	Er. Manoj Kumar Shah	9852831119	mshah9375@gmail.com
488	Shiva Ganga Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Diwakar Baskota	9802117115	wakarde@gmail.com
489	I.D.E. Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Satendra Shah	91522870	consultancyide@gmail.com
490	Waling Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Shankar Basyal	9856055336	wec2072@gmail.com
491	Sagun Consultant	Er. Sagun Shrestha	9803627790	sagun_shr@hotmail.com
492	Capital Engineering Consultancy	Er. Anil Chaudhary	9851050815	aniltharu01@gmail.com
493	San Bajar Pvt. Ltd.	Er. Surendra Rajdonge	9842023647	srajdonge@gmail.com
494	J.D. Consult And Builders Pvt. Ltd.	Er. Raju Magrati	9851161388	info.jdconsult2020@gmail.com
495	Pioneer Model Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Prakash Basnet	9851154315	prakash.ercivil@gmail.com
496	Pointmark Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Aebind Kumar Mahato	9863688728	meahataarbind@gmail.com
497	Group Four Construction & Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ramesh Chandra Adhikari	9851054002 / 9802054001	g4cnepal@gmail.com
498	Sunwal Consultancy	Er. Omnath Basyal	9857046784	ombashyal25@gmail.com
499	Design Point Consult	Er. Raju Khadka	98499985182	rajuhadka555@gmail.com
500	Integrated Engineering Solution	Er. Divakar Thapaliya	9849083976	divathapaliya1991@gmail.com
501	Republic Engineering Solutions Pvt. Ltd.	Er. Dinesh Bhai Adhikari	9851154327	adineshbhai@gmail.com
502	CEP Consultants	Er. Lal Babu Prasad Chaurasiya	9855025384	erlalbaboochaurasiya@gmail.com
503	Yuvan Engineering Consultancy	Er. Naba Raj Sharma	9846072377 / 063423132	nabarajsharma7@gmail.com
504	Aayam Associates Pvt. Ltd.	Er. Deej Raj Bhatta	91525339	aayamassociatedhangadhi@gmail.com

505	Adept and Reinforced Technology as Engineering Company Pvt. Ltd. (ARTEC) Public Engineering Consultant & Construction Pvt. Ltd.	Er. Raj Kumar Thapa	9806561464 / 061441736 /	artec.nepal16@gmail.com
506		Er. Rajendra Chaudhary	9857835712 / 082563849	rajmt8848@gmail.com
507	Bajraguru Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Sunil Thapa	9841275572 / 014359590	info.bajraguru@gmail.com
508	S Team Consultancy Services	Er. Ravi Acharya	57524796 / 9855067288	consultancysteam@gmail.com
509	G.S. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sachin Piya	98666358834	sachinpiya811@gmail.com
510	Bharatpur Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Pradip Sapkota	9855081020	bec.bharatpur.np@gmail.com
511	G.S.P. Engineers & Builders Pvt. Ltd.	Er. Roshan Gyawali	9845334235	gspengrbuilders@gmail.com
512	Approach Engineering Consultancy	Er. Birendra Mali	9843107721	aec.birgunj@gmail.com
513	Canon Engineering Consultants	Er. Ram Bilash Sah	9804677352	canon.cec@gmail.com
514	S.N.S. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Dayanand Sah	9845062321	dayanandsah79@gmail.com
515	Smart Structures Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Prakash Baral / Er. Anil Gautam	9851207515 / 9861592016	smartstructure2074@gmail.com
516	Tarkeshwor Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Purn Man Yadav	9851129021	tarkeshwor073@gmail.com
517	Architectonic Pvt. Ltd.	Er. Umesh Dhimal	9851239280	dhimal@gmail.com
518	Aakar Engineers and Architects Pvt. Ltd.	Er. Abhay Bhandari	9847855230	aakarea@gmail.com
519	Himal Engineering Consultancy	Er. Ramesh Poudel	9856017982 / 061534709	himalenggcon@gmail.com
520	K.D. Engineering Consultancy	Er. Mahasek Chaudhary	9801542876	lostvewalker@gmail.com
521	Sheltech Engineering Pvt. Ltd.	Er. Sanjay Kumar Sah	9812008990	sheltecheng@gmail.com
522	Geocentric Engineering Pvt. Ltd.	Er. Sudeep Shrestha	014351614 / 9851110836	mr.suraj@hotmail.com
523	Gorkha Kalika Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sujan Shrestha	9851034754	gkec.pvt.ltd@gmail.com
524	Bheerkot Engineering Consultancy	Er. Prabin Kumar Shrestha	9856076004	stha.bheerkot123@gmail.com
525	Serene Consult Pvt. Ltd.	Er. Mahesh Mangal Joshi	9851215666	serene.consult.lalitpur@gmail.com
526	Gamma Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Raj Kumar Rijal	9849071889	gammeconsultancy@gmail.com
527	Pro Elite Nepal Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Bibek Lama, Er. Manoj Lama, Er. Prajwal Shiwakoti, Er. Subash Subedi, Er. Subham Chapagain	9860452091	servicesproelite@gmail.com
528	Lovely Engineering Consultant Pvt. Ltd.	Er. Nikesh Kumar Singh	9844431709	lovelyeng2018@gmail.com
529	T.B. Engineering Consultancy & Construction Pvt. Ltd.	Er. Rabin Dahal	9858751113	love.cpvtttd@gmail.com
530	Endeavour Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Ganesh Kumar Joshi	9851196319	endeavourengineeringervices@gmail.com
531	Good Feel Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Dibas Poudel	9849446314	dibaspoudel75@gmail.com
532	Acharya Consults Pvt. Ltd.	Er. Laxman Upadhyaya	9851218737	acharyaconsults@gmail.com
533	The Griha Engineering Consultancy	Er. Bivek Shrestha	023-563057 / 9851241160	bvekshrestha@gmail.com thegrihaconsultants@gmail.com
534	ICE Nepal Pvt. Ltd.	Er. Milan Wagle, Er. Suresh Subedi, Er. David Sharma	9862987779 / 9851176779	icenepalconsultancy@gmail.com
535	Kumar Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Kundan Safi	9843173564	kcconsultancy069@gmail.com
536	R.N. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Dambar Bahadur Sunar/ Bharat Bahadur Wad	9858425219	rnengineering@gmail.com

537	A Plus Design and Construction Pvt. Ltd.	Er. Roshan Sah	9851208951	aplusdesign04@gmail.com
538	Dev Group D.G. Engineering Consultancy	Er. Ujjwal Deo	9807798121	dgggroup74@gmail.com
539	Shining Star Consultancy	Er. Rikesh Rai	9802797803	rikash.multitech@gmail.com
540	Holistic Engineering and Construction Pvt. Ltd.	Er. Ranjit Budhathoki	9851019378	holistic.engg@gmail.com
541	Saambhavi Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Labin Dhoj Khand	9841571249	seconsultancy70@gmail.com
542	Oscar Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Abinash Regmi	9857022236	oscarengineering.info@gmail.com
543	Laxmi Engineering Consultancy Services Pvt. Ltd.	Er. Ram Kumar Gupta	9857023755	rk4923@gmail.com
544	3D Engineering Consultancy	Er. Suman Bhattacharai	9842147572	suman.bhattacharai789@gmail.com
545	B & S Engineering Consultancy	Er. Bijay Karmacharya Er. Sakar Shrestha	9869358235	ada.karma5@gmail.com
546	Prime Face Multipurpose Pvt. Ltd.	Er. Bikram Babu K.C.	9857823863	bikram.babu11@gmail.com
547	Civil Service and Design Consultant Pvt. Ltd.	Er. Buddha Ratna Manandhar	9841466278	cisdec664@gmail.com
548	Dream Consultancy	Er. Sheikh Ahsanul Haque	9824212007	ahsansheikh101@gmail.com
549	Swarna Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Rajan Chaulagain	9843686178	swarnaengineering12@gmail.com
550	Genuine Techno Consultants	Er. Ram Naresh Yadav	9813498786	genuine.gtc@gmail.com
551	Shikhar Consultancy	Er. Asta Lal Suwal	9861466060	shikharconsultancy52@gmail.com
552	Radharani Consultants Pvt. Ltd.	Er. Hitesh Dangri	9841596094	consultantsmega@gmail.com
553	Midpoint Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sujan Thapaliya	9849143098	mec.tst073@gmail.com
554	Shuklaphanta Engineering and Development Solution	Er. Jaya Raj Joshi	9843072196	shuklaphatadesign@gmail.com
555	Nova Engineering Development Pvt. Ltd.	Er. Dinesh Raj Upadhyaya	9851236768	novaengineers5@gmail.com
556	Kripa Engineering Associates Pvt. Ltd.	Er. Sachin Bhattacharai	9851156669	engineers.kripa@gmail.com
557	Extensive Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Santosh Luitel	9851011585	extensiveconsultancy@gmail.com
558	Bidhan Engineering Consultancy & Construction Services Pvt. Ltd.	Er. Niroj Dahal	9855064647 / 9845805466	bidhan.ec1234@gmail.com
559	J.T.C. Engineering Consultancy	Er. Khagendra Awasthi	9861845560	jtcengineering03@gmail.com
560	Dharohar Consultant and Construction Pvt. Ltd.	Er. Dharma Raj Dhakal	9857042728	dharohar016@gmail.com
561	Barsa Engineering Consultancy	Er. Amit Kandel	9855059999	barsaengineering@gmail.com
562	Peace Home Company Pvt. Ltd.	Er. Laxmi Raj Shrestha	9841652973	lrajshun7@gmail.com
563	Popular Megha Engineering Consultancy	Er. Santosh Ojha	061-532386, 9856033868	pmecpkr@gmail.com
564	N.I.P.S. Consult	Er. Umesh Silwal	9841219360	ipsnep@gmail.com
565	Mark Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Kiran Raj Sidgel	061-561914 ; 065580450; 9846350524	mark.engineer2074@gmail.com
566	Namaste Nepal Engineering Consultancy	Er. Paban Kumar Yogi	9857823908	paban_622@yahoo.com
567	Insight Surveyors and Consultant Pvt. Ltd.	Er. Suraj Rijal	9858060059	surajrijalofficial@gmail.com
568	Epic Engineering Consultancy	Er. Sachit Shrestha	057-590577 / 9845783994	sachit098@gmail.com
569	First Art Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sumit Sharma	065590846 / 9846945846	engineering.firstart@gmail.com
570	R.S.P. Evaluation and Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Mithlesh Ray Yadav	9849387616	rsp.consultancy@gmail.com

571	Dhamini Engineering Consultancy	Er. Jai Ganesh Singh	9854024507 / 9819743507	decgbr04@gmail.com
572	Arc Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Jay Kishor Sah	9852820351	arcengineering69@gmail.com
573	V.B. Builders and Engineers Pvt. Ltd.	Er. Vivek Gyawali	91560986	vgyawali48@gmail.com
574	Rudra Engineering Consultancy & Construction Pvt. Ltd.	Er. Laxman Dhakal	9845615021	rudraengineering2074@gmail.com
575	National Engineering Services	Er. Ramu Yadav	9867506302/ 9847032351	nesconsult.services@gmail.com
576	T.S. Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Prem Prasad Bhar	9841766873	bprem100@gmail.com
577	Gifted Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Ranjan Chand	9843445448	giftedengineeringconsultancy5@gmail.com
578	Shobha Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Tapendra Kumar Shahi	9851240395	shobhaengineeringconsultancy@gmail.com
579	Ganak Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Deepak Shrestha	9851273825	ganakconsultancy@gmail.com
580	S.T. Engineers and Builders Pvt. Ltd.	Er. Santosh Timilsina	9851231343	stctwn77@gmail.com
581	Civil Sansar Engineering Consultancy	Er. Mohan Sigdel	9856080061/061-575884	civil.sansar@gmail.com
582	Dream Sphere Engineering Consultancy	Er. Sudeep Dawadi/ Er. Bipin Adhikari	9856086109	dseconsulta
583	Technical Engineering Consultancy	Er. Sandesh Parajuli	9846177282/061-523104	tec.pokhara007@gmail.com
584	B.R.P. Engineering Consultancy	Er. Aashish Parajuli	9849309816/061-412327	brp.engineering15@gmail.com
585	The Next Engineering Consulting & Construction Pvt. Ltd	Er. Pushkar Rawat	9841936288	rakhsuoo@gmail.com
586	Active Benchmark Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Umesh Kumar Singh	9851187995	abmnepal@gmail.com
587	Paschim Seti Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Anup Chhedal	9858485016	psengineering2077@gmail.com
588	CAD Engineering Consultancy	Er. Ram Bahadur K.C.	9855010070	cad_engineering2011@gmail.com
589	Palpa Engineering Consultant	Er. Sandesh Karki	9847039774	sandeshkarki969@gmail.com
590	Bardiya Engineering House	Er. Basundhara Kumar Bhatta	9858073396	bardiya.enghouse@gmail.com
591	Associated Engineering and Construction Pvt. Ltd.	Er. Rajesh Giri	9849157538/ 9810120509	er.associated@gmail.com
592	All Engineering Solution Pvt. Ltd.	Er. Binod Nyaupane	9841993392	nyaupane.vinod@gmail.com
593	R.B. Engineering Consultancy	Er. Ram Babu Prasad	9855027500, 051528173	rambabu.bit@gmail.com
594	Nepal Himalayan Builders	Er. Rubiz Upadhaya	9802311331/9841243831	rubiz.upadhaya@gmail.com
595	Wisdom Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Pujan Shrestha	9851209504, 9841834129	nepal.wec@gmail.com
596	Kasu Engineering Consultancy	Er. Karina Bahadur K.K.	9848028410	karnakk744@gmail.com
597	Desired Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Dipendra Bahadur Bam	9860013327/01-4790520	desiredconsult@gmail.com
598	Durga Laxmi Engineering Consultancy	Er. Jhanak Raj Joshi	9868476500, 9868756980	durgalaxmi2075@gmail.com
599	Aawaran Architectural & Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Prashant Rimal	091522970, 9841555642	info.aawaran@gmail.com
600	Yash Design Build and Services Pvt. Ltd.	Er. Sanjay Rawal	9844360821	rawalsanjay369@gmail.com
601	Jay Durga Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Avinash K.C.	068521127/ 9847725488	jdengineering2074@gmail.com
602	Green Design Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Santosh Dahal	9841103735	consultants.greendesign@gmail.com
603	New Dream Engineering Consultancy and Construction Services Pvt. Ltd.	Er. Gajendra Dhamala	9802604069	newdreamcons@gmail.com

604	N.S. Engineering Pvt. Ltd.	Er. Deependra Shrestha	71536524	nsengineeringbutwal@gmail.com
605	B.A.B. Engineering Consult	Er. Bhabin Kumar Maharaji	9842034663	oscitahari@gmail.com
606	Sri Engineering Consult	Er. Shamsheer Bahadur Basnet Er. Roshan Shahi, Er. Shreejan Manandhar	9851112636 / 025531193 9843187910, 9851231948	sriengconsult@gmail.com arengineersmail@gmail.com
607	A.R. Engineers Pvt. Ltd.	Er. Birendra Prasad	9857025850	er.birendraprasad@gmail.com
608	Sagarmatha Engineering Consultancy	Er. Sandip Sapkota	9841796987	karmaengineering2073@gmail.com
609	Karma Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Janak Bahadur Shahi	9858050265 / 9848138870	chetadhikari0@gmail.com
610	City Consultancy Firm	Er. Ramu Subedi	9845505106/ 9845175867	angeisengineering977@gmail.com
611	Angels Engineering Consultancy	Er. Aafaque Alam	9845226010	sineengineers.se@gmail.com
612	Shine Engineers	Er. Sirjana Gautam	9845634848	sec2071@gmail.com
613	Seismic Engineering Consultancy	Er. Sudesh K.C	9841206131	skc4334334@gmail.com
614	Classic Engineering Pvt. Ltd	Roshan Udas	021-560459	roshanudas13@gmail.com
615	Roshan Engineering Consultancy	Er. Shambhu Nath Mandal	9805345189	er.shambhunathmandal@gmail.com
616	Pinnacle Engineering Consultancy	Er. Kamal Roka	9849431208	rokaandassociates@gmail.com
617	Roka And Associates Engineering Consultancy	Er. Shyam Krishna Shrestha	4264429	enarc.valuator@gmail.com
618	EN Arc Planners Pvt. Ltd.	Er. Bishal Kumar Jha	9842829123	consultancyoceanengineering@gmail.com
619	Ocean Engineering Consultancy	Er. Vivek Yadav	9848675001	info.enduranceengineering@gmail.com
620	Endurance Engineering Solution Pvt. Ltd.	Er. Anil Sapkota	9851325755	info@pailaco.com.np
621	Paila Consult Pvt. Ltd.	Er. Rupesh Pandey	9857051067	visionsolution@gmail.com
622	Vision Engineering Solution	Er. Ritesh Kumar Yadav	9866667603/9813371060	lordkrishna2075@gmail.com
623	Lord Krishna Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Santosh Kunwar	9851197907/01-5543979	sakura.engineering015@gmail.com
624	Sakura Engineering Solutions Pvt. Ltd.	Er. Santosh Pandit	9845363522	Kaushik.kcc2078@gmail.com
625	Kaushilk Consultant and Construction Pvt. Ltd.	Er. Yogesh Bhattarai	9816969180	d.solution100@gmail.com ybhattachai25@gmail.com
626	Dynamic Solution Pvt. Ltd.	Er. Sujan Pandit	065-565673	bhanu.eng16@gmail.com
627	Bhanu Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Roman Pandit	9856076820	sambriideng@gmail.com
628	Sambriidi Engineering Pvt. Ltd.	Er. Subhash Kumar Karn	9854029542	subhashkarn101@gmail.com
629	Galaxy Engineering Consult	Er. Subash Gautam	065-563996	smartcivil71@gmail.com
630	Smart Civil Consultancy	Er. Pawan Bhatt	9858784510	bhattjanak1995@gmail.com
631	Y. Axis Engineering Services Pvt. Ltd.	Er. Milan Thapa	9857036989	lbec2071@gmail.com
632	Lord Buddha Engineering Consultancy	Er. Darshan Adhikari	9855081760	technoera.np@gmail.com
633	Techno Era Engineering Consultancy	Er. Surya Narayan Thakur	9842958797	skcc9442@gmail.com
634	Shiv Engineering Consultancy	Er. Birendra Neupane	9858478890	safehouse.consultant@gmail.com
635	Safe House Engineering Services Pvt. Ltd.	Bir Bahadur Bhat	096-420361 / 9858751361	birbhat792@gmail.com
636	Bir Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Sujan Rai	9855022273 / 9855021632	vinayakecon@gmail.com
637	Vinayak Engineering Consultancy Pvt. Ltd.			

638	Civil Link Consultants	Er. Keshar Man Tamrakar	9851036388/014389662	keshar.tamrakar@gmail.com
639	G.R. Design And Builders Pvt. Ltd.	Er. Rajiv Giri	9843429106	info@grdesign.com.np
640	Planet Consulting Service Pvt. Ltd.	Er. Ram Bharati	9851115435	planetconsultingservice@gmail.com
641	Kamali Consultancy & Training Center Pvt. Ltd.	Er. Kshetra Bohara	9849652917	kshe trabohara@gmail.com
642	Model Engineering Consultancy	Er. Bikram Khadka	9842288095	modelengineering19@gmail.com
643	Chetana Engineering Service Pvt. Ltd.	Er. Sangita Bohara	9845675472	chetanaengineering2015@gmail.com
644	Mhepy Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	Er. Pradij Rimal	01-4362152	mhepyengineering123@gmail.com
645	Rekhankan Builders Pvt. Ltd.	Er. Deepak Prakash Aryal	9851311818	info@rekhankanbuilders.com.np
646	Sagamatha Engineering Consultancy	Er. Badri Prasad Niraula	9842340953	badriniraula123@gmail.com
647	Ramdhum Engineering Consultancy	Er. Kulananda Jha	9863007390/9825345668	ramdhumengineering2018@gmail.com
648	M.A.P Consultants And Construction Pvt. Ltd.	Er. Adarsh Neupane	071-560060	mapconsultants18@gmail.com
649	Ranimahal Engineering Consultancy	Er. Dipesh Ghimire	9857085644	ranimahahal632@gmail.com
650	Sahaj Builders& Engineering Consult Pvt. Ltd.	Er. Suraj Kumar Kakshyapati	9840002928	sahajbuilders77@gmail.com
651	Shree Raj Ganesh Construction & Consultancy	Er. Raj Krishna Joshi	9849128916	raazjosee@gmail.com

## TEMPORARY MEMBER LIST

S.NO.	CONSULTANCY NAME	NO.	KEY PERSON	CONTACT NO.	EMAIL ID
1	Dynamic Design and Consultant Pvt. Ltd.	17	Er. Manjil Joshi	9841647053	ddc2075@gmail.com
2	A & D Engineering Consultancy	18	Er. Abhisekh Chaudhary	9852035286	chaudhary.devendra07@gmail.com
4	Dream Project Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	21	Er. Sukhla Deep Shrestha	9851246415	dreamprojectengineering@gmail.com
5	Plan Engineering Consultancy	16	Er. Shrawan Kumar Chaudhary	9842419131	shrawanchaudhary2012@gmail.com
6	Eastwest Consultancy Services Pvt. Ltd.	26	Prince Sharma	91521523	ewcdhn@gmail.com
7	Go Hill Engineering & Geo Lab Consultancy Pvt. Ltd.	26	Er. Mihir KumarYadav	9862146998/9802742806	priteshyadav7@gmail.com
8	Pride Engineering Services Pvt. Ltd.	27	Er. Mukesh Chandra Yadav	9807874970	my14622a@gmail.com
9	Reads Engineering Consultancy	28	Er. Kishwor Bhandari	9808097429	bhandarikishor172@gmail.com
10	Expert Engineering Solution Pvt. Ltd.	30	Er. Ritwaj Adhikari	01-4770816	expertengineeringssolution@gmail.com
11	Shah Consultancy & Construction Pvt. Ltd.	31	Er. Ashish Shah	9854072195	ashish.sah2073@gmail.com
12	Creative Planning and Engineering Consultancy	32	Er. Nishant Kumar Sah	9849184318	nishant.amoeba024@gmail.com
13	Labdhi Construction & Engineering	34	Er. Ramesh K.C	9851006932	reonkc@gmail.com
14	Impulse Consultant Pvt. Ltd.	35	Er.Bhabuk Raj Aryal	9851182418	consultants.impulse@gmail.com
15	E.R.M.S Services Pvt. Ltd.	39	Er. Sudarshan Kumar Poudel	9851151806	sudarshanpauade11992@GMAIL.COM
16	Lumbini Professional Consultant	40	Er. Anish Regmi	9857033679	anishregmi01@gmail.com
17	Shimla Construction And Consultancy Pvt. Ltd.	41	Er. Bishwanath Pratap Singh	9846244125/9825820098	bishwa.singh1990@gmail.com
18	Ramdhuni Engineering Consultancy	43	Er. Kulananda Jha	9863007390/9825345668	ramdhuniengineering2018@gmail.com
19	A and O Construction and Consultancy	45	Er. Om Prakash Yadav	9869886961	oyada644@gmail.com
20	Dristi Architects and Engineers Pvt. Ltd.	46	Er. Rajan Chaudhary	9848744025	dae.architects@gmail.com
21	Purvadhara Engineering Solutions Pvt. Ltd.	47	Er. Dipan Tikhatri	9862022849	deepankhatr174@gmail.com
22	Gradient Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	49	Er. Mianoj Baral	9814166335/061-5831	gradientengi@gmail.com
23	Union Engineering Consultancy	50	Er. Kamal Shahi	9857038109	kamal.shahithakuri@gmail.com
24	Gunjan and Anmol Civil Design Consult	51	Er. Ganaesh Thapa	9857043094	gunjananmol.cdc@gmail.com
25	Ganapathi Engineering Consultancy and Construction Pvt. ,td.	52	Er. Nimisha Tiwari	9845445199/056-594799	gaecc2020@gmail.com
26	Ranimahal Engineering Consultancy	53	Er. Dipesh Ghimire	9857085644	ranimahal632@gmail.com

27	Zinfra Engineering Solution Pvt. Ltd.	54	Er. Durga Bahadur Thapa	9843470662	dbthapamagar2011@gmail.com
28	Shitla Engineering Consult Pvt. Ltd.	56	Er. Bhawani Dhakal	9845358925	shitlaengineeringconsult@gmail.com
29	Summit Engineering Consultancy	57	Er. Shishir Basnet	9860164802	shishirbasnet11@gmail.com
30	P.A. Engineering Pvt. Ltd.	58	Er. Ashesh Tuladhara	9841853635	paengineering009@gmail.com
31	CIS Engineering Consultancy	59	Er. Sheshmani Poudel	9847839322	iteco.engineers@gmail.com
32	Krishna Engineering Consultancy	59	Er. Sanjib Kumar Dutta	9844277271	consultancykrishna116@gmail.com
33	Blue Print Engineering Consultancy	60	Er. Ankit Rimal	9851112536	blueprintengineering2021@gmail.com
34	Civic Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	61	Er. Hom Singh Karki	9852840960	civicingengineeringconsultancy74@gmail.com
35	Anamika Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	63	Er. Prakash G.C.	9858020570	gc.prakash1581@gmail.com
36	Triveni Engineering Consultancy	64	Er. Anand Yadav	9857010334	tecpatatapur@gmail.com
37	Saipal Engineering Consultancy	65	Er. Deepak Upadhyay	9848820987	upadhyadeepak987@gmail.com
38	Essential Engineering Management Services	66	Er. Sujan Lamichhane	9851008348	emseengineering2018@gmail.com
39	Scope Engineering Consultancy Services Pvt. Ltd.	67	Er. Shanti Aryal Thapa	9851161026	scope.sec@gmail.com
40	Our Creative Nepal Pvt. Ltd.	69	Er. Shovakar Paudel	9851108481	skpoudel2011@gmail.com
41	Sagarmatha Builders & Engineering Consultancy	70	Er. Tulasi Ram Wosti	9857042712	tulsiwosti@gmail.com
42	Jeevanshanti Engineering Consultancy Pvt. Ltd.	71	Er. Roman Dewkota	9845276391	jeevans2072@gmail.com
43	Global Engineering Consultancy	72	Er. Dipak Bahadur Bohara	984641910	boharadipak79@gmail.com
44	Creative Engineering Solution	73	Er. Dharma Raj Aryal	9857052335	eng.creativeengineering@gmail.com
45	Lens Engineering Consultancy	75	Er. Bivash Panday	9857658456	lenseengineering consultancy Pvt. Ltd.
46	S.N. Engineering Consultancy	76	Er. Satya Narayan Sah	9855070070	snengineering54@gmail.com

नेपाल राष्ट्रबैंकमा ज्ञापन पत्र बुभाउँदै



# नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन गठन

## केन्द्रिय कार्यसमिति

### तदर्थ समिति

मिति : २०६८/१०/२३

अध्यक्ष	: ई. बसन्त रमण रजौरे
उपाध्यक्ष	: ई. अन्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठ
उपाध्यक्ष	: ई. असोक सिलवाल
महासचिव	: ई. ऋषि कोइराला
सचिव	: ई. संजय कुमार महतो
कोषाध्यक्ष	: आ. लैला श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. दिपक बाबु कंडेल
सदस्य	: ई. देवी प्रसाद भट्टराई
सदस्य	: ई. राजेश बाबु पौडेल

### प्रथम अधिवेशन

मिति : २०६९/०४/२०

अध्यक्ष	: ई. अन्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठ
उपाध्यक्ष	: ई. असोक सिलवाल
महासचिव	: ई. ऋषि कोइराला
सचिव	: ई. संजय कुमार महतो
कोषाध्यक्ष	: आ. लैला श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई
सदस्य	: ई. मुक्ति पाण्डे
सदस्य	: ई. शम्भू राज श्रेष्ठ

### दोस्रो अधिवेशन

मिति : २०७१/०४/३०

अध्यक्ष	: ई. दिपक बाबु कंडेल
उपाध्यक्ष	: ई. असोक सिलवाल
उपाध्यक्ष	: ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई
महासचिव	: ई. ऋषि कोइराला
सचिव	: ई. संजय कुमार महतो
कोषाध्यक्ष	: आ. लैला श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. मुक्ति पाण्डे
सदस्य	: ई. बाबुराम बराल
सदस्य	: ई. जिवन अर्याल
सदस्य	: ई. बलराम श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. बज्रमान सिंह थापा

सदस्य	: ई. दिनेश कुमार पाठक
सदस्य	: ई. विकाश वाग्ले
सदस्य	: ई. ओम शर्मा
सदस्य	: ई. राजेन्द्र कुमार श्रेष्ठ

### तेस्रो अधिवेशन

मिति : २०७३/११/१२

अध्यक्ष	: ई. ऋषि कोइराला
उपाध्यक्ष	: आ. लैला श्रेष्ठ
उपाध्यक्ष	: ई. संजय कुमार महतो
महासचिव	: ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई
सचिव	: ई. मुक्ति पाण्डे
कोषाध्यक्ष	: ई. विकाश वाग्ले
सदस्य	: ई. कृष्ण हरि पोखरेल
सदस्य	: ई. गोविन्द देव अधिकारी
सदस्य	: ई. रंजीत लालचन
सदस्य	: ई. राजन कडरियाँ
सदस्य	: ई. जिवन अर्याल
सदस्य	: ई. सुभाष जोशी

### चौथो अधिवेशन

मिति : २०७६/०१/२०

अध्यक्ष	: ई. ऋषि कोइराला
वरिष्ठ उपाध्यक्ष	: ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई
उपाध्यक्ष	: आ. लैला श्रेष्ठ
उपाध्यक्ष	: ई. जिवन अर्याल
महासचिव	: ई. मुक्ति पाण्डे
सचिव	: ई. दिनेश कुमार पाठक
कोषाध्यक्ष	: ई. विकाश वाग्ले
सदस्य	: ई. संजय कुमार महतो
सदस्य	: ई. सुभाष जोशी
सदस्य	: ई. राम रतन यादव
सदस्य	: ई. प्रविण सिंह
सदस्य	: ई. अमित थकाली
सदस्य	: ई. मनिष कर्ण

# नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन च्याप्टर कार्यसमिति

## १. पूर्वञ्चल च्याप्टर

### प्रथम समिति

मिति : २०७१/०१/११

अध्यक्ष	: ई. आमोद राज आचार्य
उपाध्यक्ष	: ई. रोशन कुमार सबेदी
सचिव	: ई. कमल प्रसाद कोइराला
कोषाध्यक्ष	: ई. उपकार श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. कृष्ण हरी पोखरेल
सदस्य	: ई. तुलाराम भण्डारी
सदस्य	: ई. भेषराज खत्री
सदस्य	: ई. आमोद चौधरी
सदस्य	: ई. कुमार तिमिसिना
सल्लाहकार	: ई. उमेश प्रसाद ओझा

### दोस्रो समिति

मिति : २०७४/०३/२४

अध्यक्ष	: ई. आमोद राज आचार्य
उपाध्यक्ष	: ई. तुलाराम भण्डारी
सचिव	: ई. इन्द्र कमल श्रेष्ठ
कोषाध्यक्ष	: ई. बिमल प्रताप शाक्य
सदस्य	: ई. महेश राज भट्टराइ
सदस्य	: ई. दिवश मोहन श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. कुमार तिमिसिना
सदस्य	: ई. भविन कुमार खडका
सदस्य	: ई. सन्दिप बस्नेत
सल्लाहकार	: ई. उमेश प्रसाद ओझा
सल्लाहकार	: ई. जीवन थापा
सल्लाहकार	: ई. कृष्ण हरी पोखरेल

### तेस्रो समिति

मिति : २०७६/०५/२७

अध्यक्ष	: ई. आमोद राज आचार्य
उपाध्यक्ष	: ई. इन्द्र कमल श्रेष्ठ
सचिव	: ई. सचिन बराल
कोषाध्यक्ष	: ई. बिमल प्रताप शाक्य
सदस्य	: ई. भविन कुमार खडका

सदस्य	: ई. कुमार तिमिसिना
सदस्य	: ई. सुमन तिमिसिना
सदस्य	: ई. सुरेश कुमार श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. दीपांकर प्रसाद भगत
सल्लाहकार	: ई. तुलाराम भण्डारी
सल्लाहकार	: ई. दिवश मोहन श्रेष्ठ

## २. मेची च्याप्टर ( तदर्थ समिति)

मिति : २०७५/०८/०१

अध्यक्ष	: ई. रोसन सुवेदी
उपाध्यक्ष	: ई. कमल कोइराला
सचिव	: ई. सन्दिप बस्नेत
कोषाध्यक्ष	: ई. दिल्ली दाहाल
सदस्य	: ई. विकेन्द्र श्रेष्ठ

### प्रथम समिति

मिति : २०७६/०५/२७

अध्यक्ष	: ई. रोसन सुवेदी
उपाध्यक्ष	: ई. सन्दिप बस्नेत
सचिव	: ई. दिल्ली दाहाल
कोषाध्यक्ष	: ई. कमल नेपाल
सदस्य	: ई. विकेन्द्र श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. रुद्र मैनाली
सदस्य	: ई. भिम पौडेल

## ३. जनकपुरधाम च्याप्टर

### तदर्थ समिति

मिति : २०७४/१/२२

अध्यक्ष	: ई. दिल्लीप कु.श्रीवास्तव
सचिव	: ई. हेमशंकर अरगरिया
कोषाध्यक्ष	: ई. पवनमहासेठ
सदस्य	: ई. अरुण कुमार यादव
सदस्य	: ई. रामरतन यादव
सल्लाहकार	: ई. लालवाबु साह
सल्लाहकार	: ई. विरेन्द्र कुमार यादव
सल्लाहकार	: ई. वैधनाथ साह

## प्रथम समिति

मिति : २०७४/०४/०७

अध्यक्ष	: ई. दिल्लीप कु.श्रीवास्तव
उपाध्यक्ष	: ई. रजित कुमार नायक
सचिव	: ई. हेमशंकर अरगरिया
कोषाध्यक्ष	: ई. पवनमहासेठ
सदस्य	: ई. रामरतन यादव
सदस्य	: ई. जाकिर अहमदसिदिकी
सदस्य	: ई. अरुण कुमार यादव
सदस्य	: ई. शिवप्रसाद साह
सदस्य	: ई. शुशिलकुमार मंडल
सल्लाहकार	: ई. लालवावु साह
सल्लाहकार	: ई. विरेन्द्र कुमार यादव
सल्लाहकार	: ई. वैधनाथ साह

## ४. वीरगञ्ज च्याप्टर

### प्रथम समिति

मिति : २०७४/०६/०१

अध्यक्ष	: ई. मुन्नाकुमार सरफ
उपाध्यक्ष	: ई. बद्रि प्रसाद भा
सचिव	: ई. श्याम बाबु प्रसाद गुप्ता
कोषाध्यक्ष	: ई. राजेश कुमार चौराशिया
सदस्य	: ई. शैलेन्द्र श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. विनोद श्रेष्ठ

## ५. चितवन च्याप्टर

### तदर्थ समिति

मिति : २०७१/०६/०२

अध्यक्ष	: ई. इश्वरीप्रसाद कौडेल
उपाध्यक्ष	: ई. दिपेन्द्र कुमार श्रेष्ठ
सचिव	: ई. पुरन सुवेदी क्षेत्री
कोषाध्यक्ष	: ई. अच्युत कोइराला
सदस्य	: ई. केशव अधिकारी
सदस्य	: ई. ईश्वर कुमार श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. अजय पोखरेल
सदस्य	: ई. संजय न्यौपाने

## प्रथम समिति

मिति : २०७४/०९/२६

अध्यक्ष	: ई. दिपेन्द्र कुमार श्रेष्ठ
प्रथम उपाध्यक्ष	: ई. पुरन सुवेदी क्षेत्री
द्वितीय उपाध्यक्ष	: ई. संजय सुवेदी
सचिव	: ई. सुमन कोइलारा
कोषाध्यक्ष	: ई. ईश्वर कुमार श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. सुभास अधिकारी
सदस्य	: ई. निरोज ढाहाल
सदस्य	: ई. रमेश गिरी
सदस्य	: ई. उदय श्रेष्ठ

## ६. पोखरा च्याप्टर

### तदर्थ समिति

मिति : २०७०/१२/०१

अध्यक्ष	: आ. बाबुराम बराल
उपाध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र प्रजु
सचिव	: ई. सुरेश प्रसाद श्रेष्ठ
कोषाध्यक्ष	: ई. देउकाजी गुरुड
सदस्य	: ई. राजेन्द्र लिगल
सदस्य	: ई. सुरेन्द्र गोदार
सदस्य	: ई. राजेश भट्टराई
सदस्य	: ई. आनन्द प्रसाद सापकोटा
सदस्य	: ई. हरि प्रसाद अधिकारी
सदस्य	: ई. ब्रिजेन्द्र के.सी
सदस्य	: ई. कौशल चन्द्र जि.सी

## प्रथम समिति

२०७१/१२/१४

अध्यक्ष	: आ. बाबुराम बराल
उपाध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र प्रजु
सचिव	: ई. राजेन्द्र लिगल
कोषाध्यक्ष	: ई. सुरेश प्रसाद श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. आनन्द प्रसाद सापकोटा
सदस्य	: ई. राजेश भट्टराई
सदस्य	: ई. कौशल चन्द्र जि.सी
सदस्य	: ई. ब्रिजेन्द्र के.सी
सदस्य	: ई. हरि प्रसाद अधिकारी
सदस्य	: ई. नाराण प्रसाद तिमिलसिना
सल्लाकार	: ई. सुरेश प्रसाद श्रेष्ठ

## दोस्रो समिति

मिति : २०७३/१०/२९

अध्यक्ष	: ई. चन्द्र प्रसाद काफ्ले
उपाध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र प्रजु
सचिव	: ई. राजेन्द्र लिगल
कोषाध्यक्ष	: ई. सुरेन्द्र बहादुर गोदार
सदस्य	: ई. आनन्द प्रसाद सापकोटा
सदस्य	: ई. सुरेश प्रसाद श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. राजेश भट्टराई
सदस्य	: ई. विष्णु प्रसाद पैडेल
सदस्य	: ई. कौशल चन्द्र जि.सी
सदस्य	: ई. रामचन्द्र पोखरेल
सदस्य	: ई. हरि प्रसाद अधिकारी

## तेस्रो समिति

२०७५/०६/०३

अध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र प्रजु
उपाध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र लिगल
सचिव	: ई. सुरेन्द्र बहादुर गोदार
कोषाध्यक्ष	: ई. रामचन्द्र पोखरेल
सदस्य	: ई. आनन्द प्रसाद सापकोटा
सदस्य	: ई. बूदिराज अधिकारी
सदस्य	: ई. कौशल चन्द्र जि. सि
सदस्य	: ई. हरि प्रसाद अधिकारी
सदस्य	: ई. नारायण तिमिल्सिना
सदस्य	: ई. रविन्द्र लाल मुल्
सदस्य	: ई. सरोजमान पालिखे
सल्लाकार	: ई. सुरेश प्रसाद श्रेष्ठ
सल्लाकार	: आ. बाबुराम बराल

## चौथो समिति

२०७७/११/०८

अध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र लिगल
नि. अध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र प्रजु
उपाध्यक्ष	: ई. सुरेन्द्र बहादुर गोदार
सचिव	: ई. राजेश भट्टराई
कोषाध्यक्ष	: ई. ब्रिजेन्द्र के. सि
सदस्य	: ई. आनन्द प्रसाद सापकोटा

सदस्य	: ई. सुरेन्द्र पाण्डे
सदस्य	: ई. बूदिराज अधिकारी
सदस्य	: ई. कौशल चन्द्र जि. सि
सदस्य	: ई. रामचन्द्र पोखरेल
सदस्य	: ई. हरि प्रसाद अधिकारी
सदस्य	: ई. नारायण तिमिल्सिना
सदस्य	: ई. रविन्द्र लाल मुल्
सदस्य	: ई. अनुप श्रेष्ठ

## ७. लुम्बिनी च्याप्टर

### तदर्थ समिति

मिति : २०७३/०६/०९

अध्यक्ष	: ई. शैलेन्द्रप्रसाद श्रेष्ठ
उपाध्यक्ष	: ई. लेख बहादुर बस्नेत
सचिव	: ई. गोविन्द पंगेनी
महासचिव	: ई. अर्जुन गिरि
कोषाध्यक्ष	: ई. सन्दिप रेग्मी
सदस्य	: ई. विद्या भुसाल
सदस्य	: ई. दर्शन तिवारी
सदस्य	: ई. अर्जुन पाण्डे
सदस्य	: ई. तुलसीराम वस्ती
सदस्य	: ई. प्रविन मिश्र
सदस्य	: ई. आरति देवकोटा
सदस्य	: ई. दिपेश घिमिरे
सदस्य	: ई. विनय कुमार गप्ता
सदस्य	: ई. शाओब अहमद अन्सारी
सदस्य	: ई. इश्वोर जि.सि

## ८. दाङ च्याप्टर

### तदर्थ समिति

मिति : २०७६/०७/२३

अध्यक्ष	: रामधन श्रेष्ठ
उपाध्यक्ष	: लेक बहादुर बस्नेत
सचिव	: ई. पवन कुमार योगी
कोषाध्यक्ष	: ई. शेर बहादुर के.सी.
सदस्य	: ई. रंजित बुढाथोकी
सदस्य	: ई. सागर के.सी.
सदस्य	: ई. सुरज के.सी.

## ९.नेपालगञ्ज च्याप्टर तदर्थ समिति

मिति : २०७६/०७/२३

अध्यक्ष	: नरेश स्वॉर
उपाध्यक्ष	: ई. तिर्थ प्रसाद श्रेष्ठ.
महासचिव	: ई. विवेक लामिछाने
सचिव	: ई. बिनोद कुमार भट्टराई
कोषाध्यक्ष	: ई. निसार अहमत दर्जी
सदस्य	: ई. दुर्गा बहादुर केसी
सदस्य	: ई. हंसराज अधिकारी
सदस्य	: ई. महेश कुमार थापा
सदस्य	: ई. सुभाष अधिकारी

सदस्य	: ई. विष्णु चन्द्र पौडेल
सदस्य	: ई. भूपेन्द्र ओली
सदस्य	: ई. बसुन्धारा कुमार भट्ट

## १०.धनगढी च्याप्टर तदर्थ समिति

मिति : २०७५/०९/०५

अध्यक्ष	: ई. भास्कर चटौत
सचिव	: ई. विपिन विष्ट
कोषाध्यक्ष	: ई. खगेन्द्र अवस्थी
सदस्य	: ई. सुनिल कुंवर
सदस्य	: ई. महेन्द्र सिंह
सदस्य	: ई. तर्क राज भट्ट
सदस्य	: ई. रोशन प्रसाद भट्ट

### न्यूजलेटर विमोचन कार्यक्रम



## नेपाल म्यालुयर्स एसोसिएशन प्रदेश कार्यसमिति

### १. प्रदेश १ : प्रथम कार्यसमिति

मिति : २०७९/०२/२८

अध्यक्ष	: ई. आमोद राज आचार्य
उपाध्यक्ष	: ई. कमल प्रसाद कोइराला
उपाध्यक्ष	: ई. सचिन बराल
सचिव	: ई. सुमन तिमिसिना
सह सचिव	: ई. विवेक श्रेष्ठ
कोषाध्यक्ष	: ई. बिमल प्रताप शाक्य
सदस्य	: ई. गजेन्द्र धमला
सदस्य	: ई. सुरेश कुमार श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. दिल्ली प्रसाद दाहाल
सदस्य	: ई. भविन कुमार खडका
सदस्य	: ई. श्रवन चौधरी
सल्लाहकार	: ई. कृष्ण हरी पोखरेल
सल्लाहकार	: ई. तुलाराम भण्डारी
सल्लाहकार	: ई. इन्द्र कमल श्रेष्ठ
सल्लाहकार	: ई. रोशन सुबेदी
सल्लाहकार	: ई. कुमार तिमिसिना

### २. मधेश प्रदेश : प्रथम कार्यसमिति

मिति २०७९/०३/०८

अध्यक्ष	: ई. दिलीप कु. श्रीवास्तव
ब.उपाध्यक्ष	: ई. मुन्म कु. सराफ
उपाध्यक्ष	: ई. अनिल कु. साह
सचिव	: ई. हेमशकर अरगरिया
सह सचिव	: ई. विनोद श्रेष्ठ
कोषाध्यक्ष	: ई. पवनमहासेठ
सदस्य	: ई. सिव कु. यादव
सदस्य	: ई. आत्माराम साह
सदस्य	: ई. शेष एसनुलहक
सदस्य	: ई. शिवप्रसाद साह
सदस्य	: ई. लक्ष्मण ढकाल

### ३. गण्डकी प्रदेश : प्रथम कार्यसमिति

मिति २०७९/०३/११

अध्यक्ष	: ई. राजेन्द्र लिगल
उपाध्यक्ष	: ई. सुरेन्द्र बहादुर गोदार
सचिव	: ई. राजेश भट्टराई
कोषाध्यक्ष	: ई. हरि प्रसाद अधिकारी
सदस्य	: ई. आनन्द प्रसाद सापकोटा
सदस्य	: ई. सुरेन्द्र पाण्डे
सदस्य	: ई. कौशल चन्द्र जि. सि
सदस्य	: ई. रामचन्द्र पोखरेल
सदस्य	: ई. नबिन सुबेदी
सदस्य	: ई. गणेश कंडेल
सदस्य	: ई. रमेश पौडेल

### ४. लुम्बिनी प्रदेश : प्रथम कार्यसमिति

मिति २०७९/०४/१४

अध्यक्ष	: ई. यमलाल पाण्डे
उपाध्यक्ष	: ई. गोविन्द पंगेनी
सचिव	: ई. बिबेक लामिछाने
सह सचिव	: ई. अमित खनाल
कोषाध्यक्ष	: ई. आर्दश न्यौपाने
सदस्य	: ई. दिपेश घिमिले
सदस्य	: ई. भुपेन्द्र वलि
सदस्य	: ई. रभी पाण्डे
सदस्य	: ई. कृतेश श्रेष्ठ
सदस्य	: ई. रुपेश पाण्डे
सदस्य	: ई. विजय कर्मचार्य

### ५. सुदूरपश्चिम प्रदेश : प्रथम अधिवेशन

मिति : २०७९/०३/२३

अध्यक्ष	: ई. भास्कर चटौत
उपाध्यक्ष	: ई. विपिन विष्ट
सचिव	: ई. दिनेश बोहोरा
कोषाध्यक्ष	: ई. रोशन प्रसाद भट्ट
सदस्य	: ई. प्रशान्त रिमाल
सदस्य	: ई. प्रेम प्रसाद विष्ट
सदस्य	: ई. भन्क राज जोशी

फोटो ग्यालरी : केन्द्रीय अधिवेशन



फोटो ग्यालरी : केन्द्रीय अधिवेशन



फोटो ग्यालरी : छलफल कार्यक्रम





केन्द्रीय कार्यालय उद्घाटन



विद्युत प्राधिकरणका कार्यकारी निर्देशक ई. कुलमान धिरिसङ्खु भेटघाट



भवनदर निर्धारण बैठक



कार्यालय उद्घाटन





कार्यालय उद्घाटन



तस्विरमा गण्डकी प्रदेश





कार्यालय उद्घाटन





फोटो ग्यालरी : विभिन्न तालिमहरू



प्रथम प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७४ माघ २६-२८



दोस्रो प्रशिक्षण, पोखरा, २०७४ फागुन २८-३०



तेस्रो प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७६ साउन १०-१२



चौथो प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७६ साउन १७-१९



पाँचौं प्रशिक्षण, भेडेटार, २०७६ भदौ २०-२२

फोटो ग्यालरी : विभिन्न तालिमहरू



छैठौं प्रशिक्षण, दामन, २०७६ भदौ २७-२९



सातौं प्रशिक्षण, रुपन्देही, २०७६ असोज १-३



आठौं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७६ असोज १०-१२



नवौं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७६ पुस ५-७



१०औं प्रशिक्षण, पोखरा, २०७६ पुस २५-२७



११औं प्रशिक्षण, जनपुरधाम, २०७६ माघ ३-५



१२औं प्रशिक्षण, काठमाडौं



3-11-2023 आगामी 2019  
2008/09/28

### नेरजी भ्यालुयर्स एशोसिएशनद्वारा देशभर विरोध प्रदर्शन

समाचार दूरसंचार सेवा विभागले गरेको घनत्वले टेलिकम, स्मार्ट टेलिकमले वा सञ्चालनका कारणसमेत प्रविधि जागि तिवेदन टेलिकमलाई लोको पनि एनसेलको गति-त्यसले तत्काल गरेको ध्यान । पुस १७ गतेविधि पोखरामा फोरजी नामा ल्याइसकेको भने शत अनुसार

वैशाख २३, काठमाडौँ (अस) । नेपाल भ्यालुयर्स एशोसिएशनले नविल बैङ्कका केन्द्रीय तथा देशका प्रमुख शहरमा रहेका शाखा कार्यालयहरूमा धर्ना दिएको छ । श्रेष्ठ केन्सन्टपाण्टका इन्जिनियरलाई अनधिकृत रूपमा राख्ने तथा फोरजायरी मुरा लगाई जेलसम्म पुऱ्याउने कार्य गरेको भन्दै एशोसिएशनले शुकबार विरोध प्रदर्शन गरेको हो । एशोसिएशनले बैङ्कलाई ध्यानकर्षण तथा मागहरू राख्ने पनि बैङ्क उदासीन देखिएको भन्दै विरोधको कार्यक्रम गर्न बाध्य भएको

अध्यक्ष प्रापि कोइरालाले बताए । एशोसिएशनले गत बैशाख १७ गते बैङ्कको केन्द्रीय कार्यालयअगाडि धर्ना दिएको थियो । बैङ्कले सोमबार विरोधस्वरूप कुनै पनि बैङ्क तथा वित्तीय संस्थाहरूका लागि मूल्याङ्कनसम्बन्धी कार्य नगर्ने जानकारी दिएको छ । साथै, विरोध कार्यक्रमलाई सहयोग गर्ने एशोसिएशनले सबै बैङ्क तथा वित्तीय संस्थाहरूसँग अनुरोध गरेको छ । मागहरू पूरा नगरिए भएमाथि दिनमा अग्र सराह विरोधका कार्यक्रमहरू सार्वजनिक गरिने अध्यक्ष कोइरालाले बताए ।

NIC ASIA Bank Limited



engineerspost.com

नेपाल भ्यालुयर्स एशोसिएशनको ई. पक्राउको विरोधमा नेपाल बैंकर्स एशोसिएशन (NBA) थापाथलीमा धर्ना

Nepal Engineers' Association 1h • 6

नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषद तथा नेपाल भ्यालुयर्स एशोसिएसनका पदाधिकारीहरूसँग आज मिति २०७७ साउन १४ गते ईन्जिनियर भवन, पुल्चोकमा संयुक्त छलफल गरियो । सम्पत्ति मूल्याङ्कन व्यवसायलाई सरलिकृत गर्दै पेशामा आवद्ध इन्जिनियरहरूको लागि हाल देखिएका समस्या र चुनौतिहरूको समाधानका बारेमा आपसी सहकार्य गरि अगाडि बढ्ने सहमती भएको छ ।



फोटो ग्यालरी : विभिन्न तालिमहरु



१६औं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७८ कार्तिक १३-१५



१७औं प्रशिक्षण, विराटनगर, २०७८ कार्तिक २५-२७



१८औं प्रशिक्षण, विर्तामोड, २०७८ पुस १५-१७



१९औं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७८ पुस २४-२६



२०औं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७८ चैत १८-२०



२१औं प्रशिक्षण, लुम्बिनी, २०७९ जेठ २७-२९



२२औं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७९ असार ३-५



# ASSET VALUATION GUIDELINES

Issued:

Updated/Effective:

## CONTENTS

Chapter 1	INTRODUCTION
Chapter 2	APPOINTMENT OF VALUER
Chapter 3	VALUATIONS
Chapter 4	CONTENTS OF VALUATION REPORT

## CHAPTER 1: INTRODUCTION

### Purpose of guidelines

This Asset Valuation Guidelines have been issued to assist to prepare a uniform valuation report of international standard which will be consistency in approach, aiding understanding of valuation process and hence of the value reported.

- 1.01 This Asset Valuation Guidelines should be complied with by valuers and other experts when carrying out valuations of fixed assets pledged as collateral for lending or for mortgage security purposes.
- 1.02 The guidelines are also intended to assist advisers, directors of public corporations, directors of management corporations in real estate investment trusts and their trustees in understanding the nature and extent of information required and to be provided to the valuers in the preparation of valuation reports and certificates.

## CHAPTER 2: APPOINTMENT OF VALUER

### Right of appointment

- 2.01 The right to appoint a valuer lies with the client (lender) on the terms of reference of the appointment.

### Eligibility requirements for firm

- 2.02 Valuations of property assets must be prepared by duly registered firm in Nepal authorized to carryout valuation.

The firm must satisfy the following requirements:

- (a) registered with a non-profit Valuation Professional Organization (VPO)
- (b) has at least one equity owner at head office with a minimum of three (3) years' post registration experience;
- (c) has not been issued with more than two sanctions by VPO in the past three (3) years; and
- (d) has sufficient internal controls and procedures to ensure that the requirements

of these guidelines are complied with and valuations conducted have gone through a robust valuation process.

### Eligibility requirements for valuer

- 2.03 The valuation of property assets must be prepared by an independent valuer who meets the following criteria:
- (a) registered with VPO as a valuer;
  - (b) possesses a minimum of five (5) years' post-registration experience; and
  - (c) has no record of disciplinary action taken against the valuer by VPO in the past three (3) years.

### General and continuing obligations

- 2.04 The above competency requirements are minimum requirements. All valuation firms are expected to have sufficient personnel with the relevant competencies at all times to enable valuations be carried out in a diligent and professional manner. The personnel are expected to be given continuous training in areas related to property asset valuation.

### Competence of valuer and Professional duty

- 2.05 The valuer is required to possess the competence and sufficient knowledge of the particular market to undertake the related valuation. Assistance from other technical experts must be sought by the valuer on matters outside the valuer's area of expertise.
- 2.06 Valuers must at all times conduct their duty with high standard of professionalism and due diligence. They must maintain the strictest impartiality and objectivity when providing independent advice.

### Independence of valuer and Conflict of interest

- 2.07 A valuer is independent where–
- (a) neither he nor any of his partners or directors are directors or employees of the client or have a significant financial interest therein; and
  - (b) the client does not have a significant financial interest in the valuer's firm.
- 2.08 The valuer must not accept any engagement to conduct valuation for the corporation in cases where there may be an actual or potential conflict of interest.

## CHAPTER 3 : VALUATIONS

### Basis of valuation

- 3.01 The basis of valuation is **MARKET VALUE**.
- 3.02 It is internationally accepted guideline that “Market Value” is the appropriate basis of value that should be used for all valuations or appraisal undertaken for Secured Lending.
- 3.03 The Market Value of an asset will reflect its highest and best use. The highest and

best use is the use of an asset that maximizes its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

- 3.04 The Market Value defined in International Valuation Standards (IVS) is as below: "Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

### Use of assumptions

- 3.05 Assumptions which have not been realized at the time of valuation will not be acceptable except when they form part of the terms and conditions under the relevant sale and purchase agreement.
- 3.06 Assumptions used in the valuation must be clearly stated in bold and capital letters in the terms of reference, opinion of value and other appropriate sections of the valuation report. Such assumptions must be realistic, relevant and valid and are to be adequately substantiated by reference to the physical, functional and market factors.

### Breaches of relevant laws and regulations

- 3.07 The valuation carried out on the property asset must exclude any breaches or violation of the land and building by-laws and regulations. Where there are breaches or violation, these must be disclosed in the valuation report.

### Valuation approach and method of valuation

- 3.08 The valuer must use the appropriate valuation approaches, showing adequate substantiation and in compliance with the relevant International Valuation Standards (IVS) issued by International Valuation Standards Council. The general approaches are:

#### 3.08.1 Market Approach;

- The market approach provides an indication of value by comparing the asset with identical or comparable (that is similar) assets for which price information is available.
- This approach is best suited to estimate value of following type of assets whose transactions are active:
  - o Land of the such actively traded area
  - o Building situated in a colony
  - o Flat of an apartment

o Machine & Equipment/Vehicle

### 3.08.2 Income Approach

- The income approach provides an indication of value by converting future cash flow to a single current value. Under the income approach, the value of an asset is determined by reference to the value of income, cash flow or cost savings generated by the asset.
- In adopting any of the valuation methods under this approach, e.g. investment method, residual method, profits method and discounted cash flow method, details of all income and expenses accrued to the property and the capitalization/ discount rates adopted must be disclosed and substantiated with market data.
- This approach is best suited to estimate value of following type of assets which generate or can generate income:
  - o Land of the area where transaction of similar land is inactive or rare
  - o Building situated in a colony where transaction of similar building is active/rare
  - o Flat of an apartment where transaction of similar flat is active/rare
  - o Machine & equipment which can independently generate income
  - o Leasehold asset which generates income
  - o Income generating properties such as Cinema Hall, Shopping Mall, Hotel, Restaurant, Orchard, Timber Plantation, Fertile agricultural land etc.

### 3.08.3 Cost Approach;

- The cost approach provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction, unless undue time, inconvenience, risk or other factors are involved.
- This approach is best suited to estimate value of following type of assets which are rarely traded or form part of an on-going concern:
  - o Building of historical importance
  - o Building of the area where transaction is inactive/rare
  - o Machine & equipment which cannot independently generate income

3.09 At least two valuation approaches are to be adopted. Where only one approach is adopted, reasons for this departure must be disclosed.

3.10 The valuer must provide the rationale in the reconciliation of the values derived

from the different methods employed.

3.11 The valuer must ensure the data adopted are adequate, verified, correctly analyzed and followed through in arriving at the value conclusion. Adjustments made must be consistent, appropriate, justified and with explanatory notes provided.

3.12 When applying the appropriate method(s) of valuation, the valuer must ensure the following details are considered and disclosed:

**3.12.1 The Comparison Method:**

- (a) Appropriate and adequate comparables;
- (b) Details of the comparables must include, but not be limited to the following:
  - i. Identification and description of the property;
  - ii. Date of sale;
  - iii. Tenure;
  - iv. Land and/or built-up/net lettable areas;
  - v. Purchase price;
  - vi. Breakdown of land and building values;
  - vii. Names of vendor and purchaser;
  - viii. Terms and conditions of sale (where available);
  - ix. Planning details;
  - x. Types of cultivation in the case of agricultural properties; and
  - xi. Where sale and purchase agreements, options, offers and bids are considered, the nature of such information.
- ; and
- (c) The adjustments made on the comparables used to arrive at the value. Such comparables must be inspected to ensure all dissimilarities had been fully considered.

**3.12.2 Income Approach:**

The valuer is expected to have a good working knowledge of the relevant industry in order to realistically estimate both the gross revenue and gross expenditure. Information provided by the company should be checked for consistency with the established industry averages or market evidence. Appropriate commentary on these issues and the rationale to adopt such averages is to be provided in the report.

It is the task of the valuer to assess the sustainable net operating income that can be achieved by a reasonably efficient operator. In determining the potential profits or earnings of the business, while the valuer may refer to the past and current operation, the valuer also needs to understand the

achievable profits or earnings of all potential operators and buyers, by comparing these to similar types and styles of operation, before coming to the opinion of value.

In discussing the industry or property market outlook, the valuer should explain the impact of such outlook to the valuation of the subject property.

In determining the capitalization rate or discount rate, the valuer should consider the following:

- Transactions of similar property assets,
- Yield of similar property assets;
- Specific risks associated with the subject property; and
- The prevailing market borrowing or lending rate.

#### 3.12.2.1 The Investment Method

- (a) The gross income and other income from non-related property items e.g. intangibles;
- (b) The sustainability or otherwise of the income used in the valuation of the property. The projected income must be market derived;
- (c) Actual outgoings for the past three years. Outgoings and other operating expenses adopted must be supported and market derived;
- (d) Any major capital expenditure on repairs or maintenance likely to be incurred in the immediate future;
- (e) In the case of tenanted properties,
  - i. a schedule showing details of existing tenancies such as names of tenants, terms, rentals and service charges. Disclose where tenants are related to the landlord/vendor; and
  - ii. Analysis of comparable data on rentals, outgoings, voids and capitalization rates and their comparability to the property being valued; and
- (f) Market evidence to support the capitalization and discount rates that reflect the risk of the business.
- (g) In the computation of the reversionary interest, market rent as at the date of valuation is to be adopted and the lease terms such as the service charges, repairing and insurance terms to be stated.
- (h) In the computation of the reversionary interest, market rent as at the date of valuation is to be adopted and the

lease terms such as the service charges, repairing and insurance terms to be stated.

### 3.12.2.2 The Residual Method

- (a) The approved layout plan together with details of the approved development project, if available. In using this method, due care must be exercised to ensure reasonableness in the estimation of the gross development value, period and timing of the development. In the case where approved layout plan is not in place, adequate market or feasibility study undertaken by another independent valuer on the viability of the proposed development must be provided;
- (b) The adjustments made on comparables used to arrive at the gross development value;
- (c) Construction estimates by quantity surveyors where appropriate or where contracts are awarded, the actual tender sum;
- (d) Market evidence to support the rates of absorption and the development period; and
- (e) The discount rate adopted which must be market derived.
- (f) In the determination of the gross development value, the valuer should consider the current selling prices of similar properties in the market.
- (g) In analyzing the contracts awarded and estimation made by the relevant experts, the valuer can be guided by the previous tenders already awarded. However, this will need to be compared with market data to ensure estimation made is realistic and consistent with market expectation.
- (h) The developer's profit adopted is the profit that a typical developer would expect for undertaking the development in the market.
- (i) In deciding the development period, the valuer needs to consider the following:
  - Past sales performance of the development;
  - Sales performance of similar development; and
  - Demand and take up rate for the development.

### 3.12.2.3 The Profits Method

- (a) Audited accounts of the business for the past three years;

- (b) Detailed workings showing estimation of annual revenue, operating expenses/ overheads, allowance for tenant's share and interest on working capital; and
- (c) Market evidence to support the capitalization rate that reflects the risk of the business.
- (d) When using this method, the potential profits or earnings are normally based on the profits or earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) on the assumption that the business will continue in operation.

#### 3.12.2.4 The Discounted Cash Flow Method

- (a) Detailed workings showing estimation of the cash flows which must be market derived; and
- (b) Market evidence to support the capitalization and discount rates that reflect the risk of the business.
- (c) The valuer needs to be satisfied that he can reliably determine and justify the cash flows projected.
- (d) The projected cash flows are normally determined by reference to past performance, preferably three years or more, of the business, where applicable and checked against general market indicators to determine achievability and reasonableness.
- (e) Where the income is projected to grow, the valuer will need to explain the growth rate adopted as well as the terminal income by referring to:
  - Past performance of the business/property;
  - Performance of similar business/property; and
  - Projections made by client.

#### 3.12.3 The Cost/Replacement Cost Method:

- (a) The actual construction or tender cost where available;
- (b) The rates adopted in the valuation for buildings, structures and any other improvements;
- (c) The adjustments made on comparables used to arrive at the value. Where the depreciated replacement cost is adopted, details of the replacement cost and incidental costs; and
- (d) The depreciation rates adopted and their bases.
- (e) In adopting the actual construction cost as the basis of estimating the value, the valuer is to make reference to the market to ensure

that the said cost is realistic and not inflated.

- (f) Depreciation rates should be carefully assessed and at the minimum should include at least three different elements i.e. physical deterioration, technological and functional obsolescence, and economic obsolescence.
- (g) Particular attention must be paid to economic obsolescence or obsolescence that is external to the subject property to ensure that the valuation does not result in an estimate higher than market value.

## CHAPTER 4 : CONTENTS OF VALUATION REPORT

### General principles

- 4.01 A valuation report must be clear and not misleading. The valuer must ensure disclosure of all material information and all information disclosed is adequate and accurate.
- 4.02 The valuation report must provide sufficient information to describe the work performed, the conclusions reached and the context in which they were shaped.
- 4.03 While the guidelines prescribe the minimum contents of a valuation report, the valuer is expected to use his judgment in deciding whether additional information is required to be included in the report.
- 4.04 The inclusion of additional information is to promote clarity and better understanding of the valuation and its justification in arriving at the market value.
- 4.05 The report must contain among others, the analytical process, data and information used to arrive at the valuation conclusion.

### Contents of report

- 4.06 A valuation report must contain, but not be limited to the following:
  - a. Identification and status of the valuer,
  - b. Identification of the client(s) & other intended users,
  - c. Purpose of the valuation,
  - d. Identification of the asset(s) or liability to be valued,
  - e. Basis/bases of value used,
  - f. Valuation date,
  - g. Extent of inspections and investigations,
  - h. Nature and source of the information relied upon,
  - i. Assumptions and special assumptions,
  - j. Restrictions on use, distribution or publication of the report,
  - k. Confirmation that the valuation has been undertaken in accordance with Valuation Standards & Guidelines

- l. Valuation approach and reasoning,
- m. Amount of the valuation or valuations, and
- n. Relevant attachments.

### **Identification and status of the Valuer**

- 4.07 The name(s), address (es), qualifications and registration number(s) of the valuer and the joint valuer, where applicable, and his/her/their organization(s).
- 4.08 The report must be signed or jointly signed and dated by the valuer(s).

### **Identification of the client(s) & other intended users**

- 4.09 The report must be addressed to the applicant/issuer undertaking a corporate proposal; and
- 4.10 Details of the instructions including any special conditions and/or assumptions must be clearly stated in the report

### **Purpose of the valuation**

- 4.11 The purpose of the valuation report must be clearly stated. The report must state that it is prepared in compliance with these guidelines.

### **Identification of the asset(s) of liability to be valued**

- 4.12 This must be stated in a clear manner by reference to the plot number, title number and address.
- 4.13 Description of the property asset must include, but not be limited to the following:
  - (a) Location and accessibility. Site and location plans must be provided for identification of the property;
  - (b) Age, description, use, accommodation, construction details of buildings, amenities and services;
  - (c) Dimensions and areas of land and buildings, together with copies of the approved building plans and certificate of fitness for occupation. Where such documents are not available, clarification/status of these documents are to be obtained from the relevant authorities/ professionals;
  - (d) Disclosure of any breaches of the relevant laws, regulations, rules and requirements relating to the property assets;
  - (e) Recent significant refurbishment or renovation, if any;
  - (f) State of repair and condition. If there are doubts as to the state of repair, a report prepared by a qualified building surveyor or engineer may be provided;
  - (g) For industrial property, details of factory buildings such as design, span, heights to eaves and ridges as well as the type of manufacturing activity;
  - (h) For property generating rental income e.g. shopping complex, office building etc., details such as occupancy rate, tenancy schedule, types of

income and operating costs. A copy each of the typical tenancy agreement must also be provided;

- (i) For hospitality/leisure property e.g. hotel, theme park etc., details such as types and pricing of products offered, rating, occupancy/take-up rate, profile of income, operating expenses and costs of development;
- (j) For agricultural property, details of the cultivation such as types, clones, age or year of planting, past yields (based on field and year of planting) and production costs including an area statement of the existing land use;
- (k) For ongoing property development project, details pertaining to the sales status/ pre-let and construction progress of the ongoing phases together with a summary of the sales value and the relevant contracts awarded;
- (l) For ease of reference, adequate visual presentation of the property;
- (m) Problems relating to setback, encroachments, squatters and other detrimental factors, if any; and
- (n) Site stability, especially buildings on ex-mining land, swampy sites or hill slopes.

### **Basis/bases of value used**

4.14 The definition of the basis of valuation must be provided.

IVS-defined bases of value are as below:

- a) Market Value,
- b) Market Rent,
- c) Equitable Value,
- d) Investment Value/Worth,
- e) Synergistic Value, and
- f) Liquidation Value.

### **Valuation date**

4.15 This may be the same date as the date of the report, or an earlier date but not more than six months from the date of receipt of the submission of the valuation report.

### **Extent of inspections and investigations**

4.16 The date of inspection together with the name(s) of the person(s) involved and the extent of the inspection must be stated.

4.17 The valuer must discuss and consider the prevailing market condition. This must include the supply and demand affecting the area, property or industry sector concerned and any adverse factors that may affect the value of the property.

### **Nature and source of information relied upon**

4.18 The sources of the information are to be disclosed.

- 4.19 Experts' reports must be provided and considered in the valuation of specialized assets where the input of experts is required e.g. in the valuation of timber concession and quarry/extraction of minerals.
- 4.20 A description of the surrounding development, availability of communications, amenities and utilities must be provided.
- 4.21 Planning proposals and existing permissions must be disclosed. Any conditions attached to the relevant planning approvals that may affect value must be given due consideration. Where reference is made to the existence of any approvals, copies of such approvals must be attached.
- 4.22 Where required, the valuer must comment whether other expert's reports e.g. a geotechnical survey or an environmental impact assessment has been taken into consideration.

### **Assumptions and special assumptions**

- 4.23 Where assumptions are used in the valuation, such assumptions must be clearly stated in bold and capital letters.
- 4.24 The legal interest/ownership and any litigation in the property asset must be properly ascertained by the legal expert of the client and clearly stated.
- 4.25 The boundary and area of the property must be authenticated by relevant government agencies appointed by the client.
- 4.26 The valuation opinion conducted by the valuer is for the purpose of acquiring an indication of **Market Value** only of the said property to the client on the date of valuation which the client may utilize to form their opinion for secured lending to their borrower. The client shall adopt this valuation opinion judiciously and take informed lending decisions.

### **Restriction on use, distribution or publication of the report**

- 4.27 Restriction on use, distribution or publication of the report if any must be stated

### **Confirmation that the valuation has been undertaken in accordance with Valuation Standards & Guidelines**

- 4.28 Confirmation that the analyses, opinions and conclusions included in this report has been prepared and developed in conformity with the Valuation Standards and Guidelines.

### **Valuation approach and reasoning**

- 4.29 Valuers are not required to use more than one method for the valuation of an asset, particularly when the valuer has a high degree of confidence in the accuracy and reliability of a single method, given the facts and circumstances of the valuation engagement.
- 4.30 However, valuers should consider the use of multiple approaches and methods and more than one valuation approach or method should be considered and may



# नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनको आचारसंहिता

प्राविधिक मूल्याङ्कन कार्यलाई विश्वसनीय, व्यवसायिक, गुणास्तरीय, स्वतन्त्र र निस्पक्ष बनाउन एवं मूल्याङ्कनकर्ताको पेशामा उच्च मर्यादा कायम राख्ने प्रयोजनार्थ नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएशन (एनभीए) को 'कार्य संचालन नियमावली, २०६८' बमोजिम यस एसोसिएशनमा दर्ता भएका मूल्याङ्कनकर्ताले पालना गर्नुपर्ने आचारसंहिता (चल र अचल सम्पत्ति मूल्याङ्कन गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरु) २०६९-७० यसप्रकार छन् ।

- १) मूल्याङ्कन कार्यसँग सम्बन्धित सबै विषयमा मूल्याङ्कनकर्ता स्वतन्त्र, निस्पक्ष र वस्तुपरक हुनुपर्दछ र यथाथमा पनि सो कायम राख्नु पर्दछ ।
- २) मूल्याङ्कन सम्बन्धी कार्य गर्दा र प्रतिवेदन तयार गर्दा पेशागत मर्यादाको पालना गर्नु पर्दछ ।
- ३) मूल्याङ्कन कार्य दक्षतापूर्वक, प्रभावकारी रूपले, समयमै उच्च गुणास्तरयुक्त किसिमबाट सम्पन्न गरिनु पर्दछ ।
- ४) मूल्याङ्कन कार्य गर्दा गरिएको निरीक्षण, अवलोकन, सोधपूछ प्रष्टयाई मन्तव्य निर्णयको व्यहोरा प्रतिवेदनमा उल्लेख गर्नु पर्नेछ । साथै मूल्याङ्कनकर्ताले मूल्याङ्कनको क्रममा प्राप्त हुने सत्य, तथ्यलाई तोडमोड गरी उपब्याख्या गर्न पाइने छैन ।
- ५) मूल्याङ्कनकर्ताले कुनै पनि मोलाहिजा, पक्षपात वा पूर्वाग्रह नराखी वृहत्तर हित र आफ्नो पदिय कर्तव्यको पालना गर्नु पर्दछ ।
- ६) मूल्याङ्कनकर्ताले करार अवधिसम्म तोकिएको ढाँचामा स्थलगत अध्ययनगरि देखेको बाटो, घर, जग्गा, मेसिनको प्रकार, खोला, हाइटेन्सन तथा अन्य सम्बन्धीत आधारहरु प्रष्ट विचार प्रतिवेदनमा तयार गर्नु पर्दछ ।
- ७) मूल्याङ्कनकर्ताले स्थलगत अध्ययन गरी जग्गाको हकमा बाटो भए-नभएको र यदि भएमा चौडाई प्रष्ट खुलाउनु पर्नेछ । भवनको हकमा कुन किसिमको निर्माण हो सो प्रष्ट खुलाउनु पर्नेछ र उक्त भवनको हासकट्टी एनभीएको कार्यविधिअनुसार गर्नु पर्दछ । मेसिनका लागि प्रज्ञापन पत्र कर बीजकमा उल्लेखित रकम र कर रजु गरी वार्षिक हासकट्टी गरी मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ । अपार्टमेन्टको मूल्याङ्कन गर्दा सम्बन्धीत कार्यालयको हालको दरको कोटेशन र बजारको प्रचलित दरलाई आधार मानी मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ ।
- ८) खोला, नाला, राज कुलोको हकमा मूल्याङ्कनकर्ताले मूल्याङ्कन गर्दा महानगरपालिका, नगरपालिका, नगर विकास प्राधिकरण र सम्बन्धित संस्थाहरु र एनभीएको कार्यविधिअनुसार गर्नु पर्दछ ।
- ९) हाइटेन्सनलाइनको मूल्याङ्कन एनभीएको कार्यविधिअनुसार गर्नु पर्दछ ।

## मूल्याङ्कनकर्ताले गर्न नहुने कामहरु

- १) मूल्याङ्कन कार्यको लागि तोकिएको व्यक्ति अथवा संस्थाको प्रमुख र मूल्याङ्कनकर्ताको लागि सिफारिस गर्ने संस्थाको कर्मचारीसँग व्यक्तिगत स्वार्थका लागि सम्पर्क गर्नु हुँदैन । सामान्य शिष्टतासँग अनुकूलन मानिने आतिथ्य स्वीकार गर्नु हुँदैन ।
- २) मूल्याङ्कनकर्ताले नियमावली तथा करारनामाबाट आफूलाई प्राप्त भएको अधिकार तथा जिम्मेवारी अन्य कुनै व्यक्ति, कर्मचारी वा संस्थालाई प्रत्यायोजन गर्नु हुँदैन । तर अन्य सम्बन्धीत विशेषज्ञको राय, परामर्श लिन आवश्यक परेमा लिन सकिने छ ।
- ३) मूल्याङ्कनका क्रममा प्राप्त तथ्यहरु प्रतिवेदन बुझाउनु पूर्व र बुझाइसकेपछि पनि कानुनी वाध्यताबाहेक सार्वजनिक गर्न पाइने छैन ।
- ४) मूल्याङ्कन गरिने सम्पत्ति, आयोजनाको पदाधिकारी र कर्मचारीसँग आफ्नो कुनै स्वार्थ रहेमा वा सो कामसँग आफ्नो कुनै पूर्व संलग्नता भएमा सो सम्पत्ति तथा आयोजनाको मूल्याङ्कन गर्नु हुँदैन । सो कुरा सम्बन्धित कार्यालयमा

जानकारी तुरुन्त दिनु पर्दछ ।

- ५) मूल्याङ्कन कार्य सक्षमतापूर्वक सम्पन्न गर्दा देखिएको व्यहोरा निष्पक्ष रूपमा प्रतिवेदनमा समावेश गर्न व्यक्तिगत, वाह्य वा संगठनात्मक आयको प्रभाव पर्ने भएमा मूल्याङ्कनकर्ताको काम अस्वीकार गर्नु पर्दछ । अस्वीकार गर्न नसकिने अवस्थामा प्रतिवेदनमा सो कुरा खुलाउनु पर्दछ ।
- ६) मूल्याङ्कनकर्ता ऋणीको तर्फबाट आयोजित भोज भतेर वा यस्तै समारोहमा सहभागी हुनु हुँदैन ।
- ७) आफ्नो वा अरु कसैको व्यक्तिगत लाभ वा कसैसँग रिसिबी वा प्रतिशोधको लागि उजुरी दर्ता गर्नु, गराउनु हुँदैन ।
- ८) करारनामाबाट प्राप्त आफ्नो हैसियत एवं अख्तियारी आफू वा आफ्नो परिवार वा कसैको अनुचित लाभ पुग्ने गरी प्रयोग गर्नु हुँदैन ।
- ९) मूल्याङ्कनको क्रममा नाता वा सम्बन्धभित्रको व्यक्ति देखिन आएमा तत्काल सो को सूचना सम्बन्धित संस्थालाई दिनु पर्दछ र आफ्नो कामबाट अलग हुनु पर्दछ ।
- १०) मूल्याङ्कनकर्ताले खोला, नाला, कुलो, हाइटेन्सन, बाटोहरुको हकमा सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र यस संस्थाको कार्यविधिअनुसार मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ ।

## मूल्याङ्कनकर्तालाई कारबाही

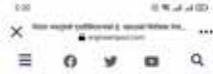
- १) मूल्याङ्कनको शिलशिलामा मूल्याङ्कनकर्ताले कुनै किसिमको अनियमितता गरेको छ भन्ने सम्बन्धमा मूल्याङ्कन गरेको प्रमाणसहित एनभीएलाई जानकारी भएमा एनभीएले त्यस्तो मूल्याङ्कनकर्ताको तुरुन्त सदस्यता निलम्बन गरि सो सम्बन्धमा छानविन गर्न सक्नेछ ।
- २) निलम्बन गरिएको मूल्याङ्कनकर्तालाई स्पष्टिकरण पेश गर्न लगाई त्यस्तो अनियमितता भएको ठहर हुनआएमा एनभीएको नियमावली बमोजिमको कारबाही गरिने छ । तर अनियमितता गरेको भन्ने ठहर हुन नआएमा छानविन सम्बन्धि कारबाही अन्त्य गरिने छ ।

## अन्य

- १) मूल्याङ्कनकर्ताले मूल्याङ्कन गरेको सम्पत्ति तथा आयोजना सम्बन्धित संस्थाको करारनामाअनुसार मूल्याङ्कन गरेको प्रमाण भएमा सम्बन्धित निकायले विनाकारण कारबाही सिफारिस गरेमा यस एनभीएमा आवद्ध सदस्यको हकअधिकार रक्षा गर्न सधैं तत्पर हुनेछ ।
- २) आचारसंहिताको पालनासम्बन्धी अनुगमन एनभीएद्वारा गरिनेछ ।
- ३) यो आचारसंहिता पालनासम्बन्धी विषयमा द्विविधा भएमा एनभीएका पदाधिकारीले परामर्श गरि निकाशा भए बमोजिम गर्नु पर्दछ ।
- ४) यस आचारसंहिता पालना गर्ने, गराउने क्रममा कुनै विशेष परिस्थिती आइपरेमा वा बाधा अड्चन परेमा एनभीएले तत्त सम्बन्धमा आवश्यक निर्णय गर्न सक्नेछ ।
- ५) एनभीएले आवश्यकताअनुसार यस आचारसंहिता संशोधन गर्न सक्नेछ ।



youtube.com  
नक्सली पिढी साखेर Kumari Bank ले वसरी दियो १९ करोड षण्ट, हकिमहरूको मिलेमतो -Exclusive



नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनको ई पकाउको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना



नक्सली-नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसन भेदिन संस्थाका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।



भ्याल्युर्सको ई.पी.के.विरोधमा धनुषी क्षेत्र डी. वरु प्रजापतिसहित नेपालभरि विभिन्न स्थानमा धर्ना दिने नक्सली संस्थाका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।



नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

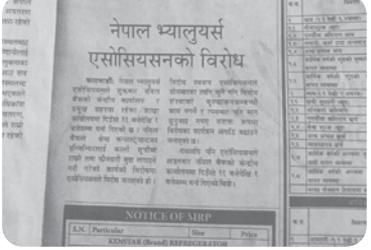
नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

### नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनको विज्ञप्ति

देशका विभिन्न क्षेत्रहरूमा छरीएर रहेका मूल्याङ्कनकर्ताहरूलाई एकीकृत गरि एउटै छाना संगठनमा आवद्ध गराई आपसमा सदभाव, समन्वय कायम राख्दै मूल्याङ्कनकर्ताहरूको पेशागत हकहित, माला र आचार संहिता, निति निर्देशनको तज्जमा गरी हाम्रा सेवा ग्राहीहरूलाई स्तरीय सेवा प्रदान गर्नुपर्ने आजको आवश्यकतालाई मनन गर्दै समान विचार मिल्ने समकक्षी पेशागत सापीहरूको मिति २०६०.०८.२४ गतेको भेलाले अख्तियारी प्रदान गरे मुताविक नेपालभरि छरीएर रहेका मूल्याङ्कनकर्ता सापीहरू एउटै संगठनमा गोलबद्ध भई सामूहिक रूपमा (साभा संगठन) स्थापना गर्ने उद्देश्यले संस्था दर्ता एत २०३३ बमोजिम मिति २०६०.१०.२२ मा काठमाडौं जिल्ला प्रशासन कार्यालयबाट "नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसन" संस्था दर्ता गरेको जानकारी यहाँहरूलाई अवगत गराउनु चाहान्छौं।

तसर्थ, देशभरि छरीएर रहेका इन्जिनियर सापीहरू मूल्याङ्कनकर्ताको रूपमा सेवारत आदरणीय सम्पूर्ण संस्थागत तथा इन्जिनियर सापीहरूलाई यस छाना संगठनमा आवद्ध भई साभा विचार र उद्देश्यका साथ संस्था आफूलाई हो भन्ने भावनाले प्रेरित भई सदस्यता दिनुविन्नुहुन यसै दिवसपनि मार्फत आव्हान गर्दछौं। साथै तपसिलमा लेखिएको बमोजिम मिति २०६०.१०.२३ काय्य सम्पादनार्थ तदर्थ समिति गठन गरिएको छ।

- प्रदायिकाहरू:**
- अध्यक्ष : ई. बसन्त रमण रजौरी (१८२१०७६१२०)
  - उपाध्यक्ष : ई. अमनी कु. डी. श्रेष्ठ (१८२१०५१२००)
  - उपाध्यक्ष : ई. असोक सितावाल (१८२११००७९६)
  - महासचिव : ई. मृषि कोइराला (१८२११३४४३४)
  - सचिव : ई. संजय कुमार मूला (१८२११०७७७९)
  - कोषाध्यक्ष : ई. मीना श्रेष्ठ (१८२१२०७३९९)
  - सदस्य : ई. राजेश बाबु गिरीवाल (१८२१०७२२३२)
  - सदस्य : ई. दिपक बाबु कट्टेल (१८२१०७२२३२)
  - सदस्य : ई. देवी प्रसाद भट्टार (१८२१०७३९९९)
- महासचिव  
ई. मृषि कोइराला
- nepal.valuer@gmail.com



Clickmandu Follow  
Nov 25, 2021  
सि आई वि से मजदत भरिनेको अनुसाधन गरिनेहेको छ भन्ने हाम्रो धर्माई हो त्यसैको विरोधमा वो आन्दोलन हो - ई. दिनेश कुमार पाठक



136 11 comments 15 shares 26K Views  
Like Comment Share

## नबिल बैंकमा एसोसिएसनको धर्ना

नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

नेपाल भ्याल्युर्स एसोसिएसनका कार्यकारी निर्देशक एन.डी. शर्माको विरोधमा नेपाल डेवर्न एसोसिएसन (NBA) बायापलीमा धर्ना दियो।

# नबिल बैङ्कमा धर्ना

२०७४-०९-१९ मा प्रकाशित २७२ पटक पढिएको ३ चित्र / प्रतिविम्ब

बैशाख १८, काठमाडौं (अर्थ) । नबिल बैङ्कको शेयर कारनाट्टयान्टला इन्भेन्चरलाई अनधिकृत रूपमा कसलेरुपीमा राख्ने तथा फौजदारी मुद्दा लगाई जेलसम्म पुर्‍याउने कार्य गरेको भन्दै नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएसनले विरोध गरेको छ ।

एसोसिएसनले बैङ्ककसम्म हो विषयमा ध्यानाकर्षण तथा मागहरू राखेकोसँग बैङ्क उपासीय देखिएको भन्दै आइतबार बैङ्कको केन्द्रीय कार्यालयमा धर्ना दिएको हो । त्यस्तै, अगामी वैशाख २२ पनि बैङ्कको केन्द्रीय तथा शव्का कार्यालयमा धर्ना दिने तथा वैशाख २५ गते कुनै पनि बैङ्कक तथा वित्तीय संस्थाहरूका लागि मूल्याङ्कनसम्बन्धी काम नगर्ने अवमल ज्ञापि सोदरालते जलए । माग पूरा नभए अगामी दिनमा अर्गै सतक विरोधका कार्यक्रमहरू गरिने उनले जानकारी दिए ।



## कुमारी बैंक कित्ते काण्ड : 'रिस्क'ले मतलब नगरेको हदबन्दीको त्यो 'क्लू', जसले संकेत गर्छ-'सब काम सेटिङमै भएको थियो...'



**अर्थ सरोकार**  
काठमाडौं । गायक योगेश्वर भमात्यको जग्गाको

# नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएसनको विरोध

काठमाडौं: नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएसनले सुदूरपश्चिम क्षेत्रको केन्द्रीय कार्यालय र प्रमुख शहरमा रहेका शाखा कार्यालयमा विटोसे ११ बसेरोडि १ बसेसम्म धर्ना दिएको छ । नबिल बैङ्कले ग्रेट कन्सल्ट्यान्टका इन्भेन्चरलाई कालो मुचोपमा राख्ने तथा फौजदारी मुद्दा लगाउने गरी गरेको कार्याको विरोधमा एसोसिएसनले विरोध जनाएको हो ।

विरोध स्वरूप एसोसिएसनले सोमवारका लागि कुनै पनि वित्तीय संस्थाको मूल्यांकनसम्बन्धी काम नगर्ने र, र्ससबाट पनि माग सुनुवाइ नपए सतक रूपमा विरोधका कार्यक्रम अगाडि बढाउने जनाएको छ ।

यससहित पनि एसोसिएसनले आइतबार नबिल बैङ्कको केन्द्रीय कार्यालयमा विटोसे ११ बसेरोडि १ बसेसम्म धर्ना दिएको थियो ।

NOTICE OF MR. ...



## नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएशन आन्दोलनमा, तीन दिन काम ठप्प पार्ने

imagekhabar.com

## नबिल बैंकमा 'भ्यालुअर्स'को धर्ना

"जनातजागृदु बैङ्कले कालो-सूचीका सन्धीको कलुआ आहारपरेक"

नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएसनले सुदूरपश्चिम क्षेत्रको केन्द्रीय कार्यालय र प्रमुख शहरमा रहेका शाखा कार्यालयमा विटोसे ११ बसेरोडि १ बसेसम्म धर्ना दिएको छ । नबिल बैङ्कले ग्रेट कन्सल्ट्यान्टका इन्भेन्चरलाई कालो मुचोपमा राख्ने तथा फौजदारी मुद्दा लगाउने गरी गरेको कार्याको विरोधमा एसोसिएसनले विरोध जनाएको हो ।

5:12 १०.०८.२०२३  
X १ कला अर्थसञ्चार सेवाहरूबाट खर्च गर्ने थपियो...  
nepal.valuer@gmail.com

ई. मनोज अधिकारीलाई विनासर्त रिहाइको माग गर्दै एनपिएको विज्ञापि जारी



नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएशन  
Nepal Valuer's Association  
nepal.valuer@gmail.com

काठमाडौं: नेपाल भ्याल्युअर्स एसोसिएशनले आइतबार ११ बसेरोडि १ बसेसम्म धर्ना दिएको छ । नबिल बैङ्कले ग्रेट कन्सल्ट्यान्टका इन्भेन्चरलाई कालो मुचोपमा राख्ने तथा फौजदारी मुद्दा लगाउने गरी गरेको कार्याको विरोधमा एसोसिएसनले विरोध जनाएको हो ।

योपे विवरणमा सिटी (www.city.com.np) को वेबसाइटमा उपलब्ध रहेको विवरणमा आधारित जानकारी प्रदान गर्ने बाध्यता छ ।

जम्मा  
१) विगत इतिहासिक विवरणमा आधारित रूपमा कुनै पनि वित्तीय संस्थाको मूल्यांकनसम्बन्धी काम नगर्ने र, र्ससबाट पनि माग सुनुवाइ नपए सतक रूपमा विरोधका कार्यक्रम अगाडि बढाउने जनाएको छ ।

बनारस न्यायालयको आदेशमा आधारित रूपमा कुनै पनि वित्तीय संस्थाको मूल्यांकनसम्बन्धी काम नगर्ने र, र्ससबाट पनि माग सुनुवाइ नपए सतक रूपमा विरोधका कार्यक्रम अगाडि बढाउने जनाएको छ ।



फोटो ग्यालरी : विभिन्न तालिमहरू



१३औं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७७ माघ १६-१८



१४औं प्रशिक्षण, काठमाडौं, २०७७ माघ २१-२३



१५औं प्रशिक्षण काठमाडौं, २०७८ बैशाख ३-५



आईएसएमा एनभिएको उपस्थिति



आईएसएमा एनभिएको उपस्थिति

