केश स्टडी

इञ्जिनियरहरू सडकमा आउनु नपरोस्...

नमस्कार, सबै अग्रज मुल्यांकनकर्ता, सहकर्मी र नयाँ मूल्यांकनकर्ता साथीहरू। म एक मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियर हुँ । म ४ वटा भन्दा धेरै वित्तीय संस्थाका लागि काम गर्दिन । धेरै टाढाको फाइल आयो भने गर्न नपरे हुन्थ्यो जस्तो लाग्छ । जति मैले मेरो सहरकको जग्गाको मूल्यांकन आत्मविश्वासका साथ गर्न सक्छु टाढाको सक्दिन ।

एकदिन म बस्ने सहर भन्दा ९.३ किमी परबाट कल आयो । नयाँ कारोबार थियो, कारोबार लिखतमा थैली ६० लाख रोपनीको राजस्व तिरेको थियो । अनुगमन गर्दा केही महंगो भएको पाएँ । ५० को हाराहारीमा कमर्सियल दर राखें । नोटमा कुलिङ पिरियड इलेप्स भएको छैन भनेर लेखेँ । बैंकले ऋण दियो ।

ऋणीको ४ किस्ता अनियमित भएछ । बैंकबाट कल आयो । म फसंग भएँ । ऋणीलाई किस्ता तिर्न मैले दबाब दिनुपर्ने अवस्था आयो । यो कस्तो नियम हो ? हामी नेपालमा धितो मूल्यांकन गरिराखेका इन्जिनियरहरूले कसको लागि काम गरेका छौ ? हामी त बैंक र ऋणीको माध्यम होइन र ? सेवा शुल्क लिएर काम गर्ने हामी मूल्यांकनकर्ताले बैंकको ऋण उठाइदिनुपर्ने कहाँको नियम हो ?

मैले कुनै अमुक बैंकको १०० फाइल गरेँ भने अर्बौंको जोखिम बोझ म वा हामी बोक्छौं । बैंकले ऋण लगानी बापत हाम्रै जोखिम बोझबाट वार्षिक करोडौं ब्याज कमाउँछ । हामीलाई सुको दिन्छ ? बैंकले उल्टो हामीसँग डिपोजिट राखेर हामीबाट केही लिएको होला । हामीलाई ठ्याक्कै बैंकबाट सेवा सुविधा कति आउँछ भन्ने मलाई अहिलेसम्म थाहा छैन ।

यदि जोखिम हामीले पनि बहन गर्नुपर्ने हो भने बैंकको ब्याज आम्दानीको हिस्सा हामीलाई पनि बराबरी हुनुपर्‍यो नि । काम गरे बापतको सेवा सुविधा ऋणीबाट लिएपछि उत्तरदायी पनि ऋणीको हुनुपर्नेमा बैंकको भइरहेका छौं । बैंकले यसबारे गम्भीर भएर सोच्नुपर्छ । होइन भने हामी इन्जिनियरहरू एक भएर फेरि एक पटक सडकमा आउने पर्छ ।

एनभीएमा BSVCFICAका प्रतिनिधि

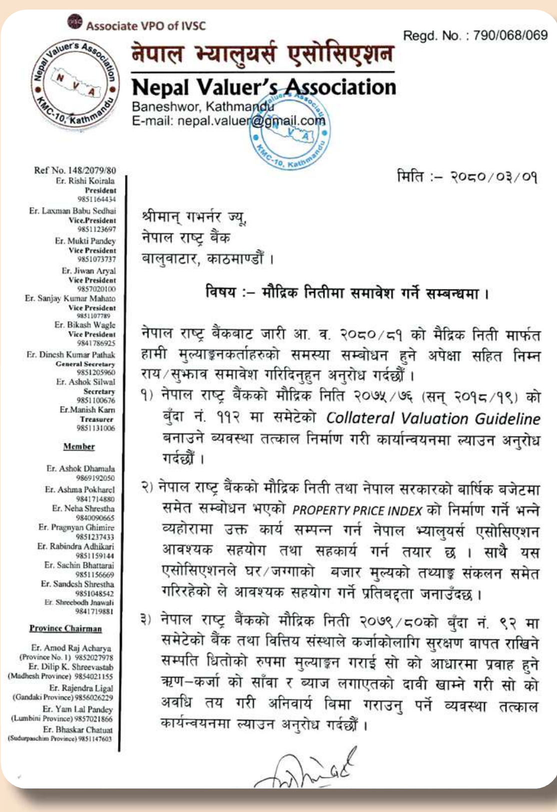
बंगलादेश सर्भे एण्ड भ्यालुयसन कम्पनी एण्ड इण्डिभिज्युयल कन्सर्न एसोसिएसन (**BSVCFICA**) का महासचिव मोहम्मद अनुवर हुसेन र ईन्जिनियर अनउल हखको प्रतिनिधि मण्डलले नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन (**NVA**) को कार्यालय अवलोकन गरेका छन् ।

BSVCFICA का प्रतिनिधि मण्डललाई एनभीएका तत्कालीन कार्यबाहक अध्यक्ष लक्ष्मण सेढाईंले स्वागत गरेका थिए । **BSVCFICA** प्रतिनिधि मण्डल र एनभिएका पदाधिकारी बिच पेशागत विकास र आपसी हितको बारेमा छलफल भएको थियो । आगामी दिनमा थप कार्यक्रम र अनुभव आदान प्रदान गर्ने बारेमा पनि छलफल भएको सचिव अशोक सिलवालले बताए ।

पेशागत विकासमा र आपसी हितका बारेमा दुई देशका मूल्याङ्कनकर्ता कम्पनी बिच अनुभव र आपसी सहयोग बढाउने विषयमा छलफल भएको छ,' सचिव सिलवालले भने । सार्क मूलुकमा रहेका मूल्याङ्कन सम्बद्ध संस्थाहरूको छाता संगठन निर्माणको उद्देश्यले बंगलादेशी प्रतिनिधि मण्डलले एनभिएको अवलोकन गरेको हो ।

मौद्रिक नीतिमा भ्यालुयर्स एसोसियसनको पाँच बुँदे सुझाव

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनले मौद्रिक नीतिमा समावेश गर्ने विषयका सन्दर्भमा नेपाल राष्ट्र बैंकको ध्यानाकर्षण गराएको थियो । एसोसियसनले राष्ट्र बैंकका गभर्नर सँग भेट गरी पाँच बुँदे सुझाव पेश गरेको हो । जुन बिज्ञप्ती निम्नानुसार छ:



Associate VPO of IVSC

Regd. No. : 790/068/069

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन

Nepal Valuer's Association

Baneshwor, Kathmandu

E-mail: nepal.valuer@gmail.com

Ref No. 148/2079/80

Er. Rishi Koirala, President, 9851164434
Er. Laxman Babu Sedhai, Vice.President, 9851123697
Er. Mukti Pandey, Vice President, 9851073737
Er. Jiwan Aryal, Vice President, 9857020100
Er. Sanjay Kumar Mahato, Vice President, 9851107789
Er. Bikash Wagle, Vice President, 9841786925
Er. Dinesh Kumar Pathak, General Secretary, 9851205960
Er. Ashok Silwal, Secretary, 9851100676
Er.Manish Karn, Treasurer, 9851131006

Member

Er. Ashok Dhamala 9869192050
Er. Ashma Pokharel 9841714880
Er. Neha Shrestha 9840090665
Er. Pragnyan Ghimire 9851237433
Er. Rabindra Adhikari 9851159144
Er. Sachin Bhattarai 9851156669
Er. Sandesh Shrestha 9851048542
Er. Shreebodh Jnawali 9841719881

Province Chairman

Er. Amod Raj Acharya (Province No. 1) 9852027978
Er. Dilip K. Shreevastab (Madhesh Province) 9854021155
Er. Rajendra Ligal (Gandaki Province) 9856026229
Er. Yam Lal Pandey (Lumbini Province) 9857021866
Er. Bhaskar Chatuat (Sudurpaschim Province) 9851147603

मिति :– २०८०/०३/०१

श्रीमान् गभर्नर ज्यू,
नेपाल राष्ट्र बैंक
बालुवाटार, काठमाण्डौं ।

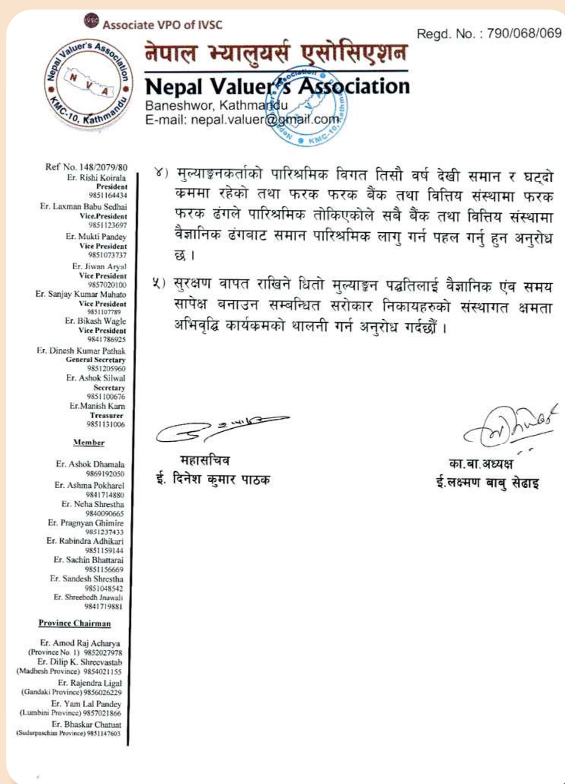
विषय :– मौद्रिक नितीमा समावेश गर्ने सम्बन्धमा ।

नेपाल राष्ट्र बैंकबाट जारी आ. व. २०८०/८१ को मैद्रिक निती मार्फत हामी मुल्याङ्कनकर्ताहरुको समस्या सम्बोधन हुने अपेक्षा सहित निम्न राय/सुझाव समावेश गरिदिनुहुन अनुरोध गर्दछौं ।

१) नेपाल राष्ट्र बैंकको मौद्रिक निति २०७५/७६ (सन् २०१८/१९) को बुँदा नं. ११२ मा समेटेको *Collateral Valuation Guideline* बनाउने व्यवस्था तत्काल निर्माण गरी कार्यान्वयनमा ल्याउन अनुरोध गर्दछौं ।

२) नेपाल राष्ट्र बैंकको मौद्रिक निती तथा नेपाल सरकारको बार्षिक बजेटमा समेत सम्बोधन भएको *PROPERTY PRICE INDEX* को निर्माण गर्ने भन्ने व्यहोरामा उक्त कार्य सम्पन्न गर्न नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन आवश्यक सहयोग तथा सहकार्य गर्न तयार छ । साथै यस एसोसिएशनले घर/जग्गाको बजार मुल्यको तथ्याङ्क संकलन समेत गरिरहेको ले आवश्यक सहयोग गर्ने प्रतिबद्दता जनाउँदछ ।

३) नेपाल राष्ट्र बैंकको मौद्रिक निती २०७९/८०को बुँदा नं. ९२ मा समेटेको बैंक तथा वित्तिय संस्थाले कर्जाकोलागि सुरक्षण वापत राखिने सम्पति धितोको रुपमा मुल्याङ्कन गराई सो को आधारमा प्रवाह हुने ऋण–कर्जा को साँवा र ब्याज लगाएतको दावी खाम्ने गरी सो को अवधि तय गरी अनिवार्य बिमा गराउनु पर्ने व्यवस्था तत्काल कार्यन्वयनमा ल्याउन अनुरोध गर्दछौं ।



Associate VPO of IVSC

Regd. No. : 790/068/069

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएशन

Nepal Valuer's Association

Baneshwor, Kathmandu

E-mail: nepal.valuer@gmail.com

Ref No. 148/2079/80

४) मुल्याङ्कनकर्ताको पारिश्रमिक विगत तिसौ वर्ष देखी समान र घट्दो कममा रहेको तथा फरक फरक बैंक तथा वित्तिय संस्थामा फरक फरक ढंगले पारिश्रमिक तोकिएकोले सबै बैंक तथा वित्तिय संस्थामा वैज्ञानिक ढंगबाट समान पारिश्रमिक लागु गर्न पहल गर्नु हुन अनुरोध छ ।

५) सुरक्षण वापत राखिने धितो मुल्याङ्कन पद्धतिलाई वैज्ञानिक एंव समय सापेक्ष बनाउन सम्बन्धित सरोकार निकायहरुको संस्थागत क्षमता अभिवृद्धि कार्यकमको थालनी गर्न अनुरोध गर्दछौं ।

महासचिव
ई. दिनेश कुमार पाठक

का.बा.अध्यक्ष
ई.लक्ष्मण बाबु सेढाइ

दुई दिने प्रदेश स्तरीय भ्यालुयसन अन्तरक्रिया कार्यक्रम सम्पन्न

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनद्वारा आयोजित दुई दिने अन्तर क्रियात्मक छलफल कार्यक्रम सम्पन्न भएको छ । काठमाडौंको होटल यात्रीमा सम्पन्न कार्यक्रममा केन्द्रीय कार्यसमितिका सम्पूर्ण पदाधिकारी र ६ वटा प्रदेशका प्रतिनिधिको सहभागिता थियो ।
कार्यक्रममा एसोसियसनका केन्द्रीय अध्यक्ष ई.ऋषि कोइरालाले प्रदेशका प्रतिनिधिको सहभागिता सहितको अन्तर क्रियात्मक कार्यक्रमले देशव्यापी रूपमा धितो मूल्यांकनको कामलाई थप व्यवस्थित र मर्यादित बनाउन सहयोग पुग्ने बताए । उनले यस किसिमको कार्यक्रमलाई आगामी दिनमा समेत निरन्तरता दिँदै जाने प्रतिवद्धता व्यक्त गरे ।
कार्यक्रममा केन्द्रीय उपाध्यक्षहरू लक्ष्मण बाबु सेढाईँ, मुक्ति पाण्डे, सञ्जय कुमार महतो, जीवन अर्याल, महासचिव दिनेशकुमार पाठक, सदस्य प्रशान घिमिरे लगायतले धारणा तथा सुझाव राखेका थिए । ६ प्रदेशका प्रतिनिधिले पनि प्रदेशको हालको भ्यालुयसन गतिविधिको अवस्था र आगामी कार्यदिशाका सम्बन्धमा जानकारी गराएका थिए ।

भ्यालुयर्सको पाँचौ अधिवेशनमा वरिष्ठ इञ्जिनियर सम्मानित

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको अधिवेशनले नयाँ कार्यसमिति चयन गर्‍यो । सो अवसरमा विशेष अतिथिको रूपमा राष्ट्र बैंकका कार्यकारी निर्देशक देश कुमार ढकाल, नबिल बैंकका डिसिइओ मनोज ज्ञवाली तथा संस्थापक अध्यक्ष ई.वसन्त रमण रजौरे, पूर्व अध्यक्ष ई.अञ्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठ, ई.दिपकबाबु कजेल, एनभिएका कानुनी सल्लाहकार अधिवक्ता नारायणप्रसाद कोइराला, एनभिएका प्रमुख प्रशिक्षक एवम् वरिष्ठ इञ्जिनियर देवेन्द्रकुमार श्रेष्ठको विशेष आतिथ्यता रहेको थियो ।
सोही अवसरमा प्रथम कार्यसमितिलाई सम्मान गरिएको थियो । वरिष्ठ इञ्जिनियर सञ्जिव राजभण्डारी र इञ्जिनियर विश्वराज जोशीलाई मुल्यांकन क्षेत्रमा अतुलनिय योगदान पुऱ्याएकोमा सम्मान गरिएको थियो । यसका साथै विगत लामो समयदेखि मूल्यांकन क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउन निरन्तर क्रियाशिल रहँदै आएका अध्यक्ष कोइरालाको नेतृत्वमा एसोसिएसनले महत्वपूर्ण उपलब्धि हासिल गरेको छ । पछिल्ला दिन एसोसिएसनको पहलमा समस्यामा परेका मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको हकहित एवम् कानुनी समाधानको सहजीकरणका लागि महत्वपूर्ण भूमिका निर्वाह गर्दै आएको छ ।
सदस्य इन्जिनियरहरूको क्षमता अभिवृद्धि, कानुनी सहजीकरण, सदस्यहरूबाट देशभरका घरजग्गाको मूल्य सम्बन्धी विवरण संकलन गर्न वेभ प्रणालीको विकास, पारिश्रमिक एवम् कामको गुणस्तरमा एकरूपता ल्याउने पहल लगायतका कार्यमा एसोसिएसनले अग्रसरता लिँदै आएको छ ।
आवश्यकता अनुसार बैंक तथा वित्तीय संस्थाहरूमा छलफल, पत्राचार एवम् सदस्यहरू समस्यामा पर्दा वार्ता एवम् सडक संघर्ष समेत गर्दै आएको नवनिर्वाचित कोषाध्यक्ष इञ्जिनियर मनिष कर्णले बताए ।
हाल सदस्यहरूले अनलाइनबाटै रजिष्टेसन गरी नयाँ सदस्यता प्राप्ति एवम् नविकरणका सुविधा लिने गरी वेभ साइटमा सिष्टम विकास गरिएको छ । यसैगरी, आगामी दिनमा अन्य सेवाहरू समेत वेभ साइटबाटै उपलब्ध हुने गरी क्षमता अभिवृद्धि गरिने एसोसिएसनले प्रतिबद्धता जनाएको छ । विगतका कार्यकालमा सुरुवात गरेका राम्रा अधुरा कार्यको निरन्तरता र अहिलेको आवश्यकता अनुसार एसोसियसनको भूमिकालाई थप प्रभावकारी बनाइने अध्यक्ष कोइराला बताउँछन् ।

ग्लोबल भ्यालुयसन समिटमा एनभीएको सहभागिता

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको तर्फबाट केन्द्रीय सदस्य सहितको टोलीले अन्तर्राष्ट्रिय कन्फ्रेन्समा सहभागिता जनाएका छन् ।
इन्स्टिच्युसन अफ भ्यालुयर्स (आइओभी) र आइओभी रजिर्ष्टड भ्यालुयर्स फाउण्डेशनको आयोजनामा भारतको मुम्बइमा सन् २०२३ को नोभेम्बर २४,२५ मा भएको ग्लोबल भ्यालुयसन समिटमा भ्यालुयर्स एसोसियसनका केन्द्रीय सदस्य रविन्द्र अधिकारी, सचिव भट्टराई, तथा सदस्यहरू बिबेक श्रेष्ठ, पुरन सुवेदी, सुमन कोइराला, सुजन नेपाल र उदय श्रेष्ठ सहभागी थिए । कार्यक्रममा भ्यालुयसनका बारेमा विश्वव्यापी रूपमा भएका अभ्यास, सम्भावना, समस्या, चुनौती र अबका दिनमा भ्यालुयर्सले गर्नुपर्ने कार्य र दायित्वका बारेमा चर्चा परिचर्चा गरिएको थियो ।

लुम्बिनीमा अन्तरक्रिया

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन (एनभीए) को आयोजनामा लुम्बिनी प्रदेशको मूल्यांकनकर्ताहरूका बिच अन्तरक्रिया सम्पन्न भएको छ ।
सो अवसरमा घरजग्गा सम्बन्धी (धितो) मूल्यांकनमा आएका समस्या र समाधानका उपायका विषयमा छलफल गरिएको थियो ।
नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन लुम्बिनी प्रदेशका अध्यक्ष यमलाल पाण्डेको अध्यक्षतामा सम्पन्न कार्यक्रममा प्रमुख अतिथि एसोसियसनका तत्कालीन कार्यबाहक अध्यक्ष लक्ष्मणबाबु सेढाइँले भ्यालुयर्सको पारिश्रमिक, घरजग्गा, मूल्यांकनमा एकरूपता, घरजग्गा मूल्यांकनको एकिन तथ्यांक र मूल्यांकनका लागि भ्यालुयर्स एसोसियसन सक्रिय रहेको बताए ।
उक्त कार्यक्रममा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनका महासचिव दिनेशकुमार पाठकका साथै कानुनी विज्ञ र मालपोतका विज्ञ समेतले तालिम प्रदान गरेका थिए ।

मूल्यांकनकर्ताले के गर्नुहुन्न?

१. मूल्यांकन कार्यका लागि तोकिएको व्यक्ति अथवा संस्थाको प्रमुख र मूल्यांकनकर्ताको लागि सिफारिस गर्ने संस्थाको कर्मचारीसँग व्यक्तिगत स्वार्थका लागि सम्पर्क गर्नु हुँदैन । सामान्य शिष्टतासँग अनुकुलन मानिने आतिथ्य स्वीकार गर्नु हुँदैन ।

२. मूल्यांकनकर्ताले नियमावली तथा करारनामाबाट आफूलाई प्राप्त भएको अधिकार तथा जिम्मेवारी अन्य कुनै व्यक्ति, कर्मचारी वा संस्थालाई प्रत्यायोजन गर्नु हुँदैन । तर अन्य सम्बन्धित विशेषज्ञको राय, परामर्श लिन आवश्यक परेमा लिन सकिनेछ ।

३. मूल्यांकनका क्रममा प्राप्त तथ्यहरू प्रतिवेदन बुझाउनु पूर्व र बुझाइसके पछि पनि कानुनी बाध्यता बाहेक सार्वजनिक गर्न पाइने छैन ।

४. मूल्यांकन गरिने सम्पत्ति, आयोजनाको पदाधिकारी र कर्मचारीसँग आफ्नो कुनै स्वार्थ रहेमा वा सो कामसँग आफ्नो कुनै पूर्व सम्लग्नता भएमा सो सम्पत्ति तथा आयोजनाको मूल्यांकन गर्नु हुँदैन । सो कुरा सम्बन्धित कार्यालयमा जानकारी तुरुन्त दिनु पर्दछ ।

५. मूल्यांकन कार्य सक्षमतापूर्वक सम्पन्न गर्दा देखिएको व्यहोरा निष्पक्ष रूपमा प्रतिवेदनमा समावेश गर्न व्यक्तिगत, बाह्य वा संगठनात्मक आयको प्रभाव पर्ने भएमा मूल्यांकनकर्ताको काम अस्वीकार गर्नु पर्दछ । अस्वीकार गर्न नसकिने अवस्थामा प्रतिवेदनमा सो कुरा खुलाउनु पर्दछ ।

६. मूल्यांकनकर्ता ऋणीको तर्फबाट आयोजित भोज भतेर वा यस्तै कुनै समारोहमा सहभागी हुनु हुँदैन ।

७. आफ्नो वा अरू कसैको व्यक्तिगत लाभ वा कसैको अनुचित लाभ पुग्ने गरी प्रयोग गर्नु हुँदैन ।

८. करारनामाबाट प्राप्त आफ्नो हैसियत एवं अख्तियारी आफू वा आफ्नो परिवार वा कसैको अनुचित लाभ पुग्ने गरी प्रयोग गर्नु हुँदैन ।

९. मूल्यांकनको क्रममा नाता वा सम्बन्ध भित्रको व्यक्ति देखिन आएमा तत्काल सोको सूचना सम्बन्धित संस्थालाई दिनु पर्दछ र आफ्नो कामबाट अलग हुनु पर्दछ ।

१०. मूल्यांकनकर्ताले खोलानाला, कुलो, हाइटेन्सन, बाटोहरूको हकमा सम्बन्धित निकायको मापदण्ड र यस संस्थाको कार्यविधि अनुसार मूल्यांकन गर्नु पर्दछ ।

भ्यालुयर्सको अन्तर्राष्ट्रिय सहभागिता

चेन्नाई

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनका पदाधिकारीले भारतको चेन्नाईमा आयोजित अन्तर्राष्ट्रिय भ्यालुयसन सम्बन्धी कार्यक्रममा सहभागिता जनाएका छन् । सन् २०२३ जनवरी ८ मा भएको **MOU** मा सहभागिता जनाउन एसोसियसनका महासचिव दिनेश पाठक, सचिव अशोक सिलवाल, सदस्य सचिन भट्टराई र लुम्बिनी च्याप्टर अध्यक्ष यमलाल पाण्डे चेन्नाई जानुभएको थियो । कार्यक्रममा भ्यालुयर्स एसोसियसन र एएआरभिएफबिच एमओयूमा हस्ताक्षर समेत भएको थियो ।

दिल्ली

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको एक टोलीले भारतको दिल्लीमा मे १४ र १५, २०२३ मा आयोजित ICAI - ICAI RVO मा सहभागिता जनाएका छन् । भारतिय चार्टर एकाउण्टेन्टहरूको इन्स्टिच्युट र सो इन्स्टिच्युट् अन्तरगतको दर्तावाल भ्यालुयर्स अर्गनाइजेसनको निमन्त्रणमा सो भ्यालुयर अर्गनाइजेसनको पाँचौ स्थापना दिवस र Sustaining Public Interest Through Valuation Ecosystem नामको सेमिनारमा नेपाली तीन सदस्यीय टोली दिल्ली पुगेका थिए । टोलीमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनका सदस्यद्धय प्रज्ञान घिमिरे, नेहा श्रेष्ठ र साधारण सदस्य चन्द्र खत्री रहनुभएको थियो ।

अन्तर्राष्ट्रिय भ्यालुयर्स काउन्सिलको सदस्य भएकाले नेपाल भ्यालुयर्स एशोसियसनले विभिन्न कार्यक्रममा आफ्ना प्रतिनिधि पठाउँदै आएको छ ।

न्यूजिल्याण्ड

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनका प्रतिनिधिले न्युजिल्याण्डमा आयोजित ग्लोबल भ्यालुयसन कन्फ्रेन्स (ग्लोबल मूल्याङ्कन सम्मेलन) मा सहभागिता जनाएका छन् ।

२०२३ जुन ७ देखि ९ सम्म भएको तीन दिने सम्मेलनमा सहभागी हुन एसोसिएसनका कार्यकारी केन्द्रीय समिति सदस्य ई. सचिन भट्टराई र कोशी प्रदेश सचिव ई. विवेक श्रेष्ठ न्यूजिल्याण्ड पुगेका थिए । जसमा न्युजिल्यान्ड लगायतका बिभिन्न देशका मुल्यांकनकर्ताको सहभागिता रहेको थियो । नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनले सन् २०२० सेप्टेम्बर २० मा आइभिएससीको सदस्यता प्राप्त गरेको थियो ।

समाचार विविध

ग्लोबल भ्यालुयसन समिटमा एनभीएको सहभागिता

नेपाल भ्यालुलयर्स एसोसियसनको तर्फबाट केन्द्रीय पदाधिकारी तथा प्रदेश अध्यक्षले अन्तर्राष्ट्रिय कन्फ्रेसन्समा सहभागिता जनाएका छन् ।

भारतको नयाँ दिल्लीमा भएको भि २० भ्यालुयसन समिटमा एसोसियसनका केन्द्रीय सचिव ई.अशोक सिलवाल, केन्द्रीय सदस्य प्रज्ञान घिमिरे र सुदुरपश्चिम प्रदेश अध्यक्ष ई.भाष्कर चटौतले भाग लिएका थिए ।

नेपालगञ्ज च्याप्टरसँग अन्तरक्रिया

प्रदेश सम्मेलनमा सहभागी प्रादेशिक अध्यक्षहरू

शुभकामना र अर्न्तक्रिया एकसाथ

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन (एनभीए)ले मूल्यांकनकर्ता इञ्जिनियरहरूको समस्या र समाधानको खोजी विषयक अर्न्तक्रिया तथा शुभकामना आदान प्रदान सम्पन्न गरेको छ । २०८० सालको बिजया दशमी, दीपावली, छठ, नेपाल संवत लगायतका पर्वका अवसरमा एसोसियसनका पदाधिकारी, सदस्य तथा संस्थामा आवद्ध मूल्यांकर्ता इञ्जिनियरहरू बिच शुभकामना आदान प्रदान गरिएको थियो । त्यस अवसरमा आयोजित अर्न्तक्रिया कार्यक्रममा देशमा बढ्दो आर्थिक मन्दीसँगै मूल्यांकन क्षेत्रमा पनि अनेकन समस्या देखा परिरहे काले यसलाई व्यवस्थित बनाउने जिम्मेवारी सरकारका साथै मूल्यांकनकर्ता इञ्जिनियर, बैंक तथा वित्तीय संस्थाको भएको बताइएको थियो । मूल्यांकन पद्धति परम्परागत हुँदा बैंक तथा वित्तीय संस्था र मूल्यांकनकर्ता दुवै पक्षलाई समस्या भएकाले सबै सचेत र जिम्मेवार हुनुपर्नेमा जोड दिएका थिए ।

पेज १ बाट निरन्तर

फैलिँदो सञ्जाल, बढ्दो ख्याति

चयन गरेको थियो । जसको प्रथम उपाध्यक्षमा ई.पुरन सुवेदी, द्धितिय उपाध्यक्षमा ई.सुमन कोइराला, सचिवमा ई.इश्वरकुमार श्रेष्ठ, कोषाध्यक्षमा दिपक खनाल चयन भएका छन् ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन मधेश प्रदेश अन्तर्गत लहान च्याप्टर गठन गरिएको छ । च्याप्टरको संयोजकमा जागेश्वरलाल कण, सचिवमा देव यादव र सदस्यमा शिवशंकर महतो छन् ।

मूल्यांकनका लागि अनलाइन घर जग्गा बिवरण

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनले डाटा व्यवस्थापन तथा (***Market approach Valuation***) का लागि मूल्याङ्कनकर्तालाई लगइन र पासवर्ड उपलब्ध गराएको छ । पत्रपत्रिका र विभिन्न सोसियल मिडिया तथा वेभ साइटमा भएका घरजग्गा खरिद बिक्री सम्बन्धी बिवरण र मूल्यांकनकर्ताले भ्यालुयसन गर्दा प्रयोग भएको बिवरण यहाँ उपलब्ध हुनेछ । पत्रपत्रिका र विभिन्न सोसियल मिडिया तथा वेभ साइटमा भएका घर जग्गा खरिद बिक्री सम्वन्धी डाटा र भ्यालुयर्सहरूले भ्यालुयसन गर्दा प्रयोग भएको डाटा र कुनै क्षेत्रको भ्यालुयसन गर्नुपऱ्यो भने त्यो क्षेत्रको विभिन्न डाटा उपलब्ध हुनेछ । यस बिवरणहरूको बिश्लेषण गरी आफुले निकाल्न चाहेको सम्पत्तिको मुल्यांकन गर्न सकिनेछ ।

अनलाइनबाटै नयाँ सदस्यता र नविकरण सुविधा

हाल सदस्यहरूले अनलाइनबाटै रजिष्टेसन गरी नयाँ सदस्यता प्राप्ति एवम् नविकरणका सुविधा लिने गरी वेभ साइटमा सिष्टम विकास गरिएको छ ।

आगामी दिनमा अन्य सेवाहरू समेत वेभ साइटबाटै उपलब्ध हुने गरी क्षमता अभिवृद्धि गरिने एसोसिएसनले प्रतिबद्धता जनाएको छ । विगतका कार्यकालमा सुरूवात गरेका राम्रा अधुरा कार्यको निरन्तरता र अहिलेको आवश्यकता अनुसार एसोसियसनको भूमिकालाई थप प्रभावकारी बनाइने महासचिव दिनेश पाठक बताउँछन् ।

प्रथम कार्यसमितिलाई सम्मान

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको पाँचौ अधिवेशनका अवसरमा प्रथम कार्यसमितिलाई सम्मान गरिएको थियो ।

२०६९ सालदेखि ०७१ साल सम्मको ई.अन्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठको अध्यक्षतामा रहेको पहिलो कार्यसमितिका पदाधिकारी तथा सदस्यलाई एसोसियसनको संस्थागत विकासमा पुऱ्याएको महत्वपूर्ण योगदानको कदर स्वरूप सम्मान गरिएको हो ।

प्रथम कार्यसमितिको उपाध्यक्षमा ई.असोक सिलवाल, महासचिव ई.ऋषि कोइराला, सचिव ई.सञ्जय कुमार महतो, कोषाध्यक्ष आ.लैला श्रेष्ठ, सदस्य ई.लक्ष्मण बाबु सेढाइँ, ई.मुक्ति पाण्डे र ई.शम्भुराज श्रेष्ठ रहेका थिए ।

सोही अवसरमा वरिष्ठ इञ्जिनियर सञ्जिव राजभण्डारी र इञ्जिनियर विश्वराज जोशीलाई मुल्यांकन क्षेत्रमा अतुलनिय योगदान पुऱ्याएकोमा सम्मान गरिएको थियो ।

स्मारिका विमोचन

अधिवेशनकै अवसरमा एनभीएले प्रकाशन गरेको स्मारिका समेत विमोचन गरेको छ । कार्यक्रमका प्रमुख अतिथि नेपाल राष्ट्र बैंकका डेपुटी गभर्नर बम बहादुर मिश्रले विमोचन गरेका थिए । कार्यक्रममा विशेष अतिथिको रूपमा राष्ट्र बैंकका कार्यकारी निर्देशक देश कुमार ढकाल, नबिल बैंकका सिइओ मनोज ज्ञवाली, संस्थापक अध्यक्ष ई.वसन्त रमण रजौरे, पूर्व अध्यक्ष ई.अञ्जनी कुमार देवजु श्रेष्ठ, ई.दिपकबाबु कजेल, एनभिएका कानुनी सल्लाहकार अधिवक्ता नारायणप्रसाद कोइराला, प्रमुख प्रशिक्षक एवम् वरिष्ठ इञ्जिनियर देवेन्द्रकुमार श्रेष्ठ लगायतको विशेष आतिथ्यता रहेको थियो ।

भ्यालुयर्स चासोः तपाईंको प्रश्न, हाम्रो उत्तर

नियमित स्तम्भको रूपमा रहेको तपाईंको प्रश्न हाम्रो उत्तर स्तम्भमा हामी भ्यालुयर्सहरूले सिधै र बिभिन्न समाजिक सञ्जाल मार्फत उठाएका प्रश्नको जवाफ दिने कोशिस गर्ने छौ । -सम्पादक

१. यो सडकको ROW कति होला ?

उत्तर -यो सडक कुन क्याटोगरीमा पर्छ भन्ने मापदण्ड हेर्नु पर्छ। नेशनल हाइवेको क्षेत्र अधिकार ५० मिटर फिडर रोडको ३० मिटर र जिल्ला रोडको २० मिटर हुन्छ । नेशनल हाइवे र फिडर रोडको लिष्ट नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको वेभ साइटवाट डाउनलोड गर्न सकिन्छ। अन्य आफुसंग भएका सडकहरूको मापदण्डहरू हामीलाई उपलब्ध गराइदिनुहोला ।

२. खोला किनाराको मापदण्ड कति हो ?

उत्तर - शहरी क्षेत्रका खोला, खोल्सी, राजकुलो तथा ससना कुलो समेत छोप्न प्रतिवन्ध भएकोले नक्सामा र फिल्डमा भएको यस्ता खोल्सा खोल्सीको क्षेत्र नघट्ने गरी कम्तीमा ६ मिटरको बाटो यसको क्षेत्रबाट खुल्न सक्छ भनी मापदण्ड हेर्नुपर्छ। काठमाण्डौ उपत्यकामा भएका खोला खोल्सीको मापदण्ड नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको वेभ साइटवाट डाउनलोड गर्न सकिन्छ। ४ मिटर मात्र मापदण्ड लेखेता पनि त्यहाँवाट बाटो खोल्दा ६ मिटर भन्दा सानो बाटो खुल्दैन भनी भ्यालुयसन गर्नुपर्छ ।

३. सरकारी मुल्यांकन पुस्तिका कहाँ पाइन्छ ?

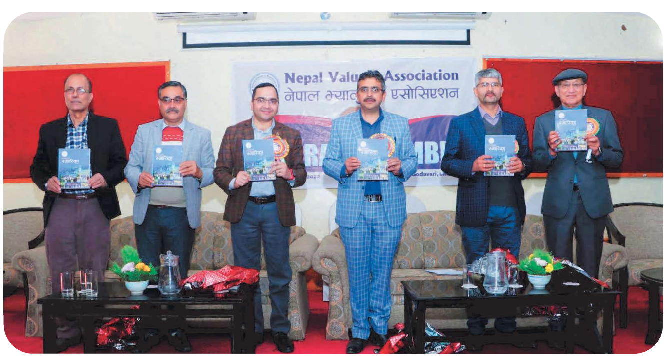
भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागको वेभ साइटमा गई डाउनलोड गर्न पाइन्छ , लिंक तल दिइएको छ ।

https://www.dolma.gov.np/office/dept/content/mlv-fiscal-year-2080-81-1689232828

४. यो ठाँउको बजार मुल्य कति हो ?

यदि व्यावसायिक क्षेत्रको बजार मुल्य आवश्यक परेमा इन्कम एप्रोचबाट निकाल्न सकिन्छ। आफुलाई थाहा नभएको ठाँउको मुल्य फिल्डमा सोधपुछ, पत्रपत्रिकामा प्रकाशित डाटा तथा अन्य भ्यालुयटरले गरेको भ्यालुयसनको डाटा संग आफुले हेरेको जग्गालाई तुलना गरी निकाल्न सकिन्छ। जसलाई मार्केट अप्रोच भनिन्छ ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको बैठक



तस्विरमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको पाँचौ अधिवेशन

स्थीर सम्पत्ति मूल्याङ्कन सम्बन्धी तीन चरणमा तालिम

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनले पाँचौं अधिवेशनबाट नवनिर्वाचित कार्यसमिति आए पश्चात तीन चरणको तालिम सम्पन्न गरेको छ । स्थीर सम्पत्ति मूल्याङ्कन तालिम (फिक्स्ड एसेस्ट भ्यालुएसन ट्रेनिङ) पहिलो चरणमा २०७९ चैत महिनामा सम्पन्न भएको थियो ।

२०८० जेठ १२ गतेदेखि १४ गतेसम्म काठमाडौंको युनियन हाउसमा ३ दिन सञ्चालन भएको थियो । तालिममा देशभर आफ्नो कार्यक्षेत्र बनाई काम गरेका २४ जना मूल्याङ्कनकर्ता सहभागी भएका थिए । नेपालमा मूल्याङ्कन क्षेत्रलाई थप व्यवस्थित गर्दै लैजाने योजना बमोजिम तालिम आयोजना तथा क्षमता विस्तारलाई नेपाल भ्यालुयर्स एशोसिएसनले पछिल्लो समय विशेष चासोको साथ सञ्चालन गर्दै आइरहेको छ ।

प्रशिक्षण कार्यक्रममा वरिष्ठ प्रशिक्षक देवेन्द्र कुमार श्रेष्ठ, प्रशिक्षकद्वय दिनेश कुमार पाठक, शुशिल अमात्य, अधिवक्ता नारायण कोइराला र नापी विशेषज्ञ टंक दाहालले समेत प्रशिक्षण दिएका थिए । वरिष्ठ प्रशिक्षक देवेन्द्र श्रेष्ठले तालिममा सिकेका कुराहरूलाई व्यवहारमा उतार्न सकेको खण्डमा मात्रै सफलता प्राप्त हुने बताए । मूल्याङ्कनको निम्ति प्रचलित विधिहरूलाई सहज तवरले अपनाउन सकिने उल्लेख गर्दै कुनै अस्पष्टता भए आफू जुनसुकै बेला पनि सहयोग गर्न तत्पर रहेको समेत उनले बताए । कार्यक्रमको सहजीकरण नेपाल भ्यालुयर्स एशोसियसनका महासचिव इञ्जिनियर दिनेश कुमार पाठकले गरेका थिए ।

तेस्रो तालिम गत कात्तिक १५ देखि १८ गते सम्म काठमाडौंमा सम्पन्न भयो । तालिममा मूल्यांकनले बुझ्नुपर्ने कानुनी प्रावधान, भूमि व्यवस्थापन, नापी नक्सा, मालपोत, पछिल्लो समय मूल्यांकन क्षेत्रमा देखा परेका समस्या, चुनौती र त्यसमा इञ्जिनियरको भूमिका लगायतका विषयमा प्रशिक्षण दिइएको थियो ।

व्यावसायिक एकरूपता र स्पष्ट व्यवस्था सहित कसरी विभिन्न प्रोजेक्टहरूको मूल्यांकन गर्ने भन्ने बारे विगतमा सञ्चालन गरिएका तालिम निकै प्रभावकारी रहेको र त्यसलाई अझ विस्तार गर्दै लैजाने योजना बमोजिम चरणबद्ध तालिम सञ्चालन गरि एको संघका उपाध्यक्ष लक्ष्मणबाबु सेढाईँले बताए ।

बुलेटिन

१. नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनले नयाँ वर्ष २०८० को उपलक्ष्यमा क्यालेण्डर प्रकाशन गरेको छ । क्यालेण्डर एक कार्यक्रमका बिच सार्वजनिक गरिएको थियो । क्यालेण्डरमा एसोसियसनका महत्वपूर्ण मिति, तस्विर समेत समावेश छ । विभिन्न क्षेत्रबाट विज्ञापन संकलन गरी १५०० प्रति क्यालेण्डर प्रकाशन तथा वितरण गरेको एसोसियसनले जनाएको छ ।

२. नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनले डाटा व्यवस्थापन तथा (Market approach Valuatio) का लागि मूल्याङ्कनकर्ताहरूलाई लगइन र पासवर्ड उपलब्ध गराएको छ । पत्रपत्रिका र विभिन्न सोसियल मिडिया तथा वेभ साइटमा भएका घरजग्गा खरिद बिक्री सम्बन्धी डाटा र मूल्यांकनकर्ताहरूले भ्यालुएसन गर्दा प्रयोग भएको डाटा यहाँ उपलब्ध हुनेछ । जसमा २ किसिमका डाटा पाइन्छः

क. पत्रपत्रिका र विभिन्न सोसियल मिडिया तथा वेभ साइटमा भएका घर जग्गा खरिद बिक्री सम्वन्धी डाटा र भ्यालुयरहरूले भ्यालुयसन गर्दा प्रयोग भएको डाटा । कुनै क्षेत्रको भ्यालुयसन गर्नुपर्‍यो भने त्यो क्षेत्रको विभिन्न डाटा उपलब्ध हुनेछ ।

ख. ती डाटाहरूको बिश्लेषण गरी आफुले निकाल्न चाहेको सम्पत्तिको मुल्यांकन गरिनेछ ।

३. नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन मधेस प्रदेश अन्तर्गत लहान च्याप्टर गठन गरिएको छ । च्याप्टरको संयोजकमा जागेश्वरलाल कण, सचिवमा देव यादव र सदस्यमा शिवशंकर महतो रहेका छन् । गत साउन १० गते भएको कार्यक्रममा एसोसियनका केन्द्रीय उपाध्यक्षद्वय लक्ष्मणबाबु सेढाइँ, सञ्जयकुमार महतो, सदस्यहरू प्रज्ञान घिमिरे, सचिन भट्टराई र मधेस प्रदेशका पदाधिकारीको विशेष उपस्थिति रहेको एसोसियसनले जनाएको छ ।

४. नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको चितवन च्याप्टर गठन गरिएको छ । चितवनमा कार्यरत इञ्जिनियरहरूको भेलाले ई.भरतकुमार आचार्यको अध्यक्षतामा नयाँ कार्यसमिति चयन गरेको थियो । जसको प्रथम उपाध्यक्षमा ई.पुरन सुवेदी, द्वितिय उपाध्यक्षमा ई.सुमन कोइराला, सचिवमा ई.इश्वर कुमार श्रेष्ठ, कोषाध्यक्षमा दिपक खनाल चयन हुनुभएको छ । समितिको सदस्यमा ई.अमित कौडेल, ई.रवि अधिकारी, ई.लोमस अधिकारी, ई.सन्तोष तिमिल्सिना, ई.उमेश ढकाल, ई.आशिष काफ्ले, ई.अनन्त शर्मा गैरे र ई.कपिल अधिकारी रहनुभएको छ । भेलामा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनका उपाध्यक्ष लक्ष्मणबाबु सेढाइँ, महासचिव दिनेशकुमार पाठक र सदस्य सचिन भट्टराईको विशेष उपस्थिति रहेको थियो ।

बैंकर्स र भ्यालुयर्स एसोसियसनबिच संयुक्त समिति बनाउने सहमति

नेपाल बैंकर्स एसोसिएसन र नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनका पदाधिकारी बिच समसामयिक विषयमा छलफल भएको छ । बैंकर्स एसोसियसनका अध्यक्ष सुनिल केसी र नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनका पदाधिकारी बिच बिद्यमान समस्या, अप्ठ्याराका विषयमा कुराकानी भएको थियो । त्यस क्रममा सम्पूर्ण समस्या समाधान निम्ति नेपाल बैंकर्स एसोसिएसन र नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको संयुक्त समिति बनाई कार्य अगाडि बढाउने सहमति भएको छ ।