नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

बत्तिसपुतली, काठमाण्डौ

धितो मुल्यांकन निती तथा कार्यविधी-२०८१

(प्रथम संशोधन-२०८२)

नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड

बत्तिसपुतली, काठमाण्डौ

धितो मुल्यांकन निती तथा कार्यविधी (प्रथम संशोधन) २०८१

प्रस्तावना :

यस संस्थामा आवद्ध सदस्यहरुलाई प्रदान गरिने कर्जाको सुरक्षण वापत लिईने धितोको व्यवस्थित किसिमबाट मुल्यांकन गर्न आवश्यक भएकोले संस्थाको विनियम २०७६ को दफा ८० को अधिनमा रहि यो धितो मुल्यांकन निती तथा कार्यविधी २०८१ तयार गरिएको छ।

परिच्छेद १

१) **नाम र प्रारम्भ :**

क) यस निर्देशिकाको नाम "धितो मुल्यांकन निती तथा कार्यविधी २०८१" हुनेछ।

ख) यो निर्देशिका संस्थाको साधारण सभाबाट पारित भएको मितिदेखि लागु हुनेछ।

२) **परिभाषा :** विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा :

(क) "निर्देशिका" भन्नाले संस्थाको धितो मुल्यांकन निती तथा कार्यविधी २०८१ लाई सम्झनु पर्छ।

(ख) "संस्था" भन्नाले नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड, बत्तिसपुतली, काठमाण्डौ लाई सम्झनु पर्दछ।

(ग) "समिति" संस्थाको संचालक समितिलाई सम्झनु पर्छ।

(घ) "संचालक" भन्नाले संचालक समितिका पदाधिकारी तथा सदस्यलाई जनाउँदछ।

(ङ) "व्यवस्थापक" भन्नाले संस्थाको व्यवस्थापक लाई सम्झनुपर्दछ। सो शब्दले महाप्रवन्धक वा प्रमुख कार्यकारी अधिकृत लाई समेत जनाउँदछ।

(च) "कर्मचारी" भन्नाले संस्थामा काम गर्ने सवै तहका कर्मचारीहरूलाई सम्झनु पर्छ।

(छ) "आर्थिक वर्ष" भन्नाले श्रावण १ गतेदेखि आषाढ मसान्त सम्मको अवधिलाई सम्झनु पर्दछ।

(ज) "कार्यालय" भन्नाले नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेडको केन्द्र, शाखा तथा सदस्य सेवाकेन्द्र समेतलाई सम्झनु पर्छ।

(झ) "कर्जा" भन्नाले संस्थाबाट दिइने नगद कर्जा वा गैर नगद सुविधा अथवा संस्थाले व्याज, शुल्क, हर्जाना, जरिवाना आदि लिएर अथवा नलिएर उपलब्ध गराउने रकमलाई सम्झनु पर्छ। यस शब्दले सदस्यले विनियमको अधिनमा रहि शेयर लगानि, वचत जम्मा रकम र सामूहिक जमानि, घर जग्गा धितोमा किस्तावन्दी वा एकमुष्ट रुपमा वुझाउने गरी निश्चित अवधि र उद्देश्य प्रप्तिका लागि लिएको रकमलाई समेत वुझाउँछ। यस शव्दले कर्जाको नविकरण तथा पुनर्तालिकीकरणलाई समेत जनाउनेछ।

(ञ) "लघुकर्जा" भन्नाले संस्थाबाट लिएको विना धितो कर्जालाई जनाउँदछ।

(ट) "बाँकी" वा "बक्यौता" भन्नाले संस्थालाई तिर्न बाँकी रहेको सावा व्याज, दस्तुर, कमिशन, जरिवाना हर्जना आदी जनाउछ।

(ठ) "ऋण उपसमिति" भन्नाले संस्थाको ऋण उपसमितिलाई सम्झनु पर्दछ।

(ड) "विभाग" भन्नाले संस्थाको ऋण विभाग लाई सम्झनु पर्दछ।

(ढ) "धितो मुल्यांकनकर्ता" भन्नाले संस्थाबाट धितो मुल्यांकनकर्ताको सूचीमा सूचीकृत ब्यक्ति/प्राविधिक फर्म/कम्पनी सम्झनु पर्दछ।

परिच्छेद २

३) **उद्देश्य**

१) संस्थाबाट सदस्यलाई प्रदान गरिने कर्जालाई व्यवस्थित गर्न।

२) संस्थाबाट प्रदान गर्ने कर्जालाई सुरक्षित गर्न।

३) कर्जा लगानी र असुलीलाई सरल र पारदर्शी वनाउन।

४) कर्जा लगानी प्रभावकारी वनाउन।

५)	कर्जा सम्बन्धि जोखिम न्यूनिकरण गर्न ।
६)	कर्जा असुलीलाई निश्चितता प्रदान गर्न ।
७)	धितो मूल्यांकनको मापदण्ड सुनिश्चित गर्न ।

परिच्छेद ३

४) धितो मुल्यांकनकर्ताको व्यवस्था :

१.१ मुल्यांकनकर्ताको योग्यता र अनुभव

१.१.१ संस्थाको स्वीकृत सूचिमा समावेश हुने इन्जिनियर तथा कन्सल्टेन्सी फर्महरुको न्यूनतम योग्यता निम्न बमोजिम हुनुपर्नेछ :

- नेपाल सरकार, शिक्षा मन्त्रालय, स्वदेशी विश्वविद्यालयहरु वा अन्य मान्यता प्राप्त स्वदेशी वा बिदेशी शैक्षिक संस्थाहरुबाट शैक्षिक प्रमाणपत्र प्राप्त सिभिल, मेकानिकल तथा ईण्डष्ट्रियल इन्जिनियरहरु,
- मूल्याङ्कनकर्ताको अनुभवलाई गणना गर्दा नेपाल सरकारको कार्यालय वा नेपाल सरकारको पूर्ण वा अर्ध स्वामित्व भएको संस्थान वा विदेशी निर्माण वा एजेन्सी सम्मिलित नेपालमा स्थापित NGOs/ INGOs जस्ता कार्यालयहरुमा काम गरेको अनुभवलाई तथा 'क' वर्गका निर्माण कम्पनिमा काम गरेको अनुभवलाई समेत गणना गरिने छ । अन्य बैंक, वित्तिय संस्था तथा सहकारी संस्थाको मूल्यांकनकर्ता भई काम गरेको व्यक्ति तथा फर्मलाई सोही अनुभवको मान्यता दिन सकिनेछ ।
- नेपाल ईञ्जिनियरिङ्ग परिषद्/नेपाल भ्याल्युयर्स एसोसियसनको सदस्य भएको ।

१.१.२ मूल्यांकनकर्ताले स्वीकृत सूचिमा समावेश हुन दरखास्त दिंदा निम्न लिखित कागजात पेश गर्नुपर्ने छ ।

१.१.३ इन्जिनियरहरुको हकमा

- शैक्षिक योग्यताको प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि
- अनुभवको प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि
- नागरिकताको प्रमाण-पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि
- संस्थाले माग गरेको अन्य कागजातहरुको प्रमाणित प्रतिलिपि
- इन्जिनियरको बायोडाटा
- प्यान दर्ताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपी
- नेपाल ईञ्जिनियरिङ्ग परिषद्/नेपाल भ्याल्युयर्स एसोसियसनको सदस्यता प्रमाणपत्र

१.१.४ इन्जिनियरिङ्ग कन्सल्टेन्सी फर्मको हकमा

- फर्म/कम्पनि दर्ता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि (नविकरण भएको)
- आयकर दर्ता प्रमाणपत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि (नविकरण भएको)
- फर्म/प्रोप्राईटर/संचालकहरुको शैक्षिक योग्यता र अनुभवको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि ।
- प्रमुख संचालकहरुको व्यक्तिगत विवरण
- फर्म/कम्पनिको आवश्यक कागजातहरु (Profile)
- कार्यरत इन्जिनियर/कन्सल्टेन्सी फर्मले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदबाट स्वीकृत प्राप्त गरेको प्रमाण-पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि
- PAN/VAT दर्ताको प्रमाण-पत्रको प्रतिलिपि
- नेपाल ईञ्जिनियरिङ्ग परिषद्/नेपाल भ्याल्युयर्स एसोसियसनको सदस्यता प्रमाणपत्र

५. सूचीकृतको जानकारी तथा धरौटी सहित करारनामा गर्न बोलाउने :

सूचीकृत भएका मुल्यांकनकर्ता व्यक्ति/फर्म/कम्पनीहरुलाई सूचीकृत भएको जानकारी तथा धरौटी सहित संस्थासंग गरिने सम्झौताका लागि संस्थाले उपस्थितिका लागि पत्र लेखी पठाउने छ । तोकिएको म्याद भित्र उपस्थित नहुने सूचीकृत मुल्यांकनकर्ताको नाम सूचीबाट हटाउन सकिने छ ।

६. मुल्यांकनकर्ताले धरौटी राख्नु पर्ने रकम :

(क) मुल्यांकनकर्ताको रुपमा सूचीकृत कन्सल्टेन्सी फर्म कम्पनीहरुले संस्थासंग करारनामा गर्ने बखतमा संस्थाले **अनुसूची १०** मा तोकेको धरौटी वापत राख्नुपर्ने रकम यस संस्थाको कुनै पनि कार्यालयमा धरौटी वापत राख्न सकिने छ ।

७. **मुल्यांकनकर्ताले गर्नुपर्ने करारनामा एवं कबुलियतनामा :**

नियम ५ वमोजिम तोकिएको म्याद भित्र उपस्थित हुने मुल्यांकनकर्ताहरुलाई संस्थाले **अनुसूची १** वमोजिम कवुलियतनामा गरी गराई **अनुसूची २** वमोजिम करारनामा गराउने छ ।

८. **धितो मुल्यांकनको प्रयोजन :**

धितो मुल्यांकनकर्ताको व्यवस्था देहाएको अवस्थामा गरिने छ ।

(क) संस्थासंग कर्जा सुबिधा माग गर्ने सदस्यले सुरक्षण वापत दिने धितोको लिखत कानूनत पारित गर्नुपर्ने रहेछ भने त्यस्तो सम्पत्ति सुरक्षण लिई संस्थाले कर्जा प्रवाह गर्ने प्रयोजनका लागि मूल्यांकन गर्न तथा यस कार्यविधि अनुसार मुल्यांकनकर्ता बाट मुल्यांकन भएको धितो लिलाम गर्नुपर्ने अवस्थामा पून:मुल्यांकन गर्न ।

(ख) उपर्युक्त अवस्थादेखि वाहेक अन्य प्रयोजनका लागि संस्थाले धितो मुल्यांकनकर्ताबाट मुल्यांकन गराउन आवश्यक ठहराएको चल अचल धितो/ थप धितो/सम्पत्ति आदि मुल्यांकन गर्न ।

परिच्छेद ४

९. **धितो मुल्यांकन गर्ने गराउने र प्रतिवेदन पेश गर्ने व्यवस्था :**

(क) अनुसूची ३ मा तोके वमोजिमको विवरण समावेश गरि संस्थामा सूचीकृत धितो मुल्यांकनकर्ताबाट धितो मुल्यांकन गराउनु पर्नेछ ।

(ख) मुल्यांकनकर्ता समक्ष मुल्यांकनका लागि प्राप्त कागजात सहितको फाईल अध्ययन तथा धितोको स्थलगत निरीक्षण एवं मुल्यांकन गरी सत्य तथ्य व्यहोरा सहितको मुल्यांकन प्रतिवेदन संस्थाले तोकेको म्याद भित्रै पेश गर्नुपर्ने दायित्व मुल्यांकनकर्ताको हुनेछ ।

१०. **सेवा शुल्कको व्यवस्था :**

(क) धितो मुल्यांकनकर्ताले धितो मुल्यांकन गरे वापत कर्जा आवेदनकर्ता सदस्यबाट अनुसूची ४ बमोजिम सेवा शुल्क वापत पारिश्रमिक पाउनेछ । पुरानो मूल्यांकनको आधारमा पहिलेको सीमा भन्दा बढी कर्जा प्रवाह भएकोमा सोहि अनुसूची बमोजिम थप सेवाशुल्क सम्बन्धित धितोमूल्यांकनकर्ताले प्राप्त गर्ने व्यवस्था गरिनेछ ।

(ख) धितो मुल्यांकनकर्ताको सेवा शुल्क बापत पाउने पारिश्रमिक सम्बन्धित सदस्यले नै व्यहोर्नु पर्नेछ ।

११. **मुल्यांकनकर्ताहरुले पालना गर्नुपर्ने कुराहरु :**

घर जग्गाको मुल्याङ्कन गर्दा तथा मुल्यांकन प्रतिवेदन पेश गर्दा मुल्याङ्कनकर्ताले निम्न वमोजिमको बुंदाहरुमा ध्यान पुऱ्यााई कार्य गर्नुपर्ने छ ।

क) संस्थाबाट अचल सम्पत्ति मुल्यांकन गर्न अनुरोध भएको पत्र प्राप्त भएपछि मात्र मुल्यांकन कार्य प्रारम्भ गर्नुपर्ने छ ।

ख) सदस्यले संस्थालाई धितो सुरक्षण पारित गरिदिन चाहेको अचल सम्पत्तिको निम्न लिखित कागजातहरु सहित मुल्यांकनकर्ताले स्थलगत निरीक्षण गर्नुपर्ने छ :

(१) घरको हकमा सम्बन्धित महानगरपालिका उप-महानगरपालिका, नगरपालिका र गाउँपालिका जस्ता स्थानिय निकायबाट प्रचलित नेपाल कानून वमोजिम नक्सा पास भएको हुनु पर्ने छ । तर यस्तो व्यवस्था नभएको क्षेत्रमा अवस्थित घरको हकमा नक्सा पास अनिवार्य हुने छैन । तर नक्सा भने पेश गर्नुपर्ने छ ।

(२) जमिनको स्वामित्व तथा हक हस्तान्तरण सम्बन्धी कागजातहरु जस्तै लालपूर्जा, बकस पत्र, छोडपत्र, अंशवण्डा र राजिनामाका कागजातहरु ।

(३) नापी कार्यालयबाट वित्तिय प्रयोजन भनि प्रमाणित गरिएको जग्गाको नापी नक्सा (ब्लू प्रिन्ट) ।

(४) सम्बन्धित स्थानीय तहको वडा कार्यालयबाट जारि गरिएको चारकिल्ला प्रमाणित पत्र ।

(५) चालु आ. व. को तिरो तिरेको रसिद ।

(६) नगर विकासको योजना भित्रको जग्गा भएमा उक्त जग्गा बाटोमा पर्ने नपर्ने भन्ने सिफारिस पत्र ।

(७) स्थलगत निरीक्षण एवं मूल्यांकन गरेर मात्र मूल्यांकन प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्ने छ ।

(८) मूल्यांकन गर्दा द्विविधा/अस्पष्टता भएमा कुरा बुझि मात्र गर्नुपर्ने छ ।

(९) घरको मुल्यांकन गर्नको लागी धनी पुर्जामा घर उल्लेख भएको हुनुपर्नेछ ।

(१०) मूल्यांकन गरिने धितो सुरक्षित छ छैन सो हेर्नु पर्नेछ ।

(११) धितो मूल्यांकनकर्ताले जग्गा मूल्यांकन गर्नु पर्दा **अनुसूची ५** मा उल्लेख भए वमोजिमको आधारहरु समावेश गरि गर्नुपर्ने छ ।

(१२) धितो मूल्यांकनकर्ताले व्यापारिक आवासीय तथा साधारण भवनको मूल्यांकन गर्नु पर्दा **अनुसूची ६** मा उल्लेख भए वमोजिमको अधिकतम दररेटमा नवढ्ने गरी मूल्यांकन गर्नुपर्ने छ ।

(१३) धितो मूल्यांकनकर्ताले व्यापारिक आवासिय तथा साधारण भवनको ह्रास कट्टी गर्नु पर्दा **अनुसूची ७** मा उल्लेख भए वमोजिमको दरले गर्नुपर्नेछ ।

(१४) धितो मूल्यांकनकर्ताले गुठी जग्गाको धितो मूल्यांकन गर्नुपर्दा जग्गाको क्षेत्रफलको ३३ प्रतिशत मात्र मोहीको नाममा धितो मूल्यांकन गर्नुपर्ने छ ।

(१५) धितो मूल्यांकनकर्ताले गुठी जग्गामा सम्बन्धित स्थानीय तहबाट स्वीकृती लिई निर्माण भएको घरको हकमा धितो मूल्यांकन गर्नुपर्दा निर्माण भएको कुल क्षेत्रफलको हक हिस्सा नै मोहीको कायम हुने गरी मूल्यांकन गर्नुपर्ने छ ।

(१६) धितो मूल्यांकनकर्ताले संस्थाले धितो सुरक्षणको रुपमा स्वीकार गर्न नमिल्ने निम्नानुसारको घर घडेरी जग्गा मूल्यांकन गर्न हुँदैन :

(१) कानूनी स्वामित्व स्पष्ट नभएका घरघडेरी र जग्गा ।

(२) मोही लागेको जग्गा ।

(३) सार्वजनिक रुपमा वा जनसमुदायको हितको लागि प्रयोग भैरहेको घर/घडेरी/जग्गा जस्तै मन्दीर, पार्क आदी ।

(४) कित्ता नम्वर साँधसँधियार एवं क्षेत्रफल स्पष्ट नखुलेको घर/घडेरी/जग्गा र यस्ता क्षेत्रमा अवस्थित घर/घडेरी/जग्गा ।

(५) नाबालकको नाममा रहेको घर/घडेरी/जग्गा ।

(६) आवत जावत गर्न स्वतन्त्र निर्विवाद तथा उपयुक्त बाटो नभएको घर/घडेरी/जग्गा । तर ग्रामिण क्षेत्रको कृषि योग्य जग्गाको हकमा बाटो अनिवार्य चाहिने छैन ।

(७) बिग्रेको भत्केको एवं जिर्ण भौतिक अवस्थामा रहेको घर ।

(८) माटोको जोडाई भएको फुस काठ वांस वा त्यस्तै सामाग्रीबाट निर्माण भएको कच्ची तथा अर्ध निर्मित घर ।

(९) नेपाल सरकारबाट अधिग्रहण गर्ने निश्चित भै घोषणा भएको घर, घडेरी र जग्गा ।

(१०) बादविवाद झैझगडा मुद्दा मामिला परि राखेको घर घडेरी तथा जग्गा ।

(११) खोलानाला खहरे आदि सटिएको र ठुला नदी किनारा आसपासका जग्गाको हकमा उपत्यका विकास प्राधिकरण वा नेपाल सरकारले तोकेको मापदण्ड भित्रका घरजग्गा ।

(१२) सडक विभागले तोकेको मापदण्ड भित्र पर्ने घर/घडेरी/जग्गा तथा स्थानीय तहले निर्धारण गरेको सडकको वर्गिकरण अनुसार तोकेको मापदण्ड भित्र पर्ने घर/घडेरी/जग्गा ।

(१३) आरक्षण तथा निकुन्जको परिधि भित्र अवस्थित घर जग्गा ।

(१४) घर तथा भौतिक संरचना निर्माणको लागि निषेध गरिएको क्षेत्रमा रहेको पर्ने घर/घडेरी जस्तैः ग्रिन बेल्ट, सडक अधिकार क्षेत्र (Right of way) आदि भएमा सो सम्बन्धमा स्थानीय तहबाट प्रमाणित नभएका क्षेत्र ।

(१५) विद्युतको ६६ KV वा सो भन्दा बढीको High Tension Line भएको जग्गा र त्यसको ९ मिटर भित्रको जग्गा । विद्युतको ६६ KV भन्दा कमको High Tension Line भएको जग्गाको हकमा सम्बन्धित स्थानीय तहले निर्धारण गरेको मापदण्ड भित्रको जग्गा ।

(१६) घर तथा जग्गामा कम्तीमा गोरेटो बाटोले नछोएका घर, घडेरी र जग्गा । तर कृषियोग्य जमिन/फिल्डमा बाटो भएको भनि स्थानिय तहबाट सिफारिश भएका जग्गाको हकमा यो मापदण्ड लागु हुने छैन ।

१२. मूल्यांकन प्रतिवेदन :

(क) यो निर्देशिका वमोजिम मूल्यांकन कार्य सम्पन्न गरे पश्चात सम्पती मुल्यांकन प्रतिवेदन (Property Valuation Report) तयार गरी संस्थाले तोके वमोजिमको म्याद भित्र संस्थामा पेश गर्नु पर्नेछ । मूल्यांकन कार्य गर्दा संस्थाले तोकेको बुंदाहरु नछुटाई सो को अलावा आवश्यक भएमा अन्य थप बुंदाहरु समेत समावेश गरी पेश गर्न सकिने छ । प्रतिवेदन पेश गर्दा मूल्यांकनकर्ता फर्म/कम्पनी भए आफ्नो लेटरप्याडमा मूल्यांकन कार्य सम्पन्न भएको मिति, सम्पत्तिको छोटकरी विवरण र मूल्य सहित संस्थालाई सम्बोधन गरी लेखिएको पत्र (Covering Letter) मूल्यांकन प्रतिवेदन साथमा राखिएको हुनु पर्नेछ ।

(ख) मुल्यांकन प्रतिवेदन (Valuation Report) को प्रत्येक पानामा धितो मूल्यांकनकर्ताको हस्ताक्षर हुनु पर्नेछ । मूल्यांकनकर्ता कम्पनी/फर्म को छाप समेत हुनु पर्नेछ । ईन्जीनियरको हकमा ईन्जीनिरिङ्ग परिषदको दर्ता नं. उल्लेख भएको हुनु पर्ने छ ।

१३. धरौटी रकम फिर्ता गर्ने सम्बन्धी व्यवस्था :

मूल्यांकनकर्ताको रुपमा आवेदन दिने ईन्जीनियर तथा कन्सल्टेन्सी फर्म/कम्पनीहरुले मूल्यांकनकर्ताको रुपमा सूचीकृत भई सो सूचीबाट अलग हुन चाही संस्थामा निवेदन दिएमा र सो संस्थालाई मन्जुरी भएमा मात्र करारनामाको बखत धरौटी राखिएको रकम फिर्ता दिन सकिने छ । धरौटी रकम फिर्ता दिंदा **अनुसूचि ९** वमोजिमको प्रतिवद्धता गराई लिनु पर्नेछ ।

१४. मुल्यांकन उपर निरिक्षण तथा मुल्यांकनकर्तालाई कारबाही :

संस्थालाई धितो मूल्यांकनकर्ताले गरेको मुल्यांकन चित्त नबुझेमा, आन्तरिक तथा बाह्य लेखा परिक्षक वा निरिक्षणकर्ताले मूल्यांकन सम्बन्धि गम्भिर कैफियत देखाएमा संस्थाले आफ्नो खर्चमा धितोको पुनः मूल्यांकन गराउन सक्छ । यसरी पुनः मूल्यांकन गर्दा साबिकको मूल्यांकनकर्ताले गम्भिर त्रुटी गरेको फेला परेमा निजलाई कारबाहीको प्रकृया अगाडी बढाउनु पर्नेछ । कारबाही अगाडी बढाउदा मूल्यांकनकर्तालाई स्पष्टिकरण माग गरी सफाई पेश गर्न १५ दिनको मौका दिइनेछ । निजले पेश गरेको स्पष्टिकरणको जवाफ पेश गरेको ३५ दिन भित्र संस्थाले कारबाही टुङगो लगाउनु पर्दछ । यसरी कारबाही गर्दा नसिहत दिने, धरौटी जफत गर्ने, कालो सूचिमा राख्ने आदी कारबाही गर्न सकिने छ । बदनियत वा लापरबाहीपूर्वक गरिएको मूल्यांकनको कारणले संस्थालाई हानी नोक्सानी हुन गएमा हानी नोक्सानीको आधारमा निज मूल्यांकनकर्ताबाट नेपालको प्रचलित कानुन बमोजिम भराई लिन सक्नेछ ।

संस्थाले विषेश छुट दिएको अवस्थामा बाहेक हरेक धितोको (Home Loan बाहेक) कम्तिमा १० वर्षमा ऋणी सदस्यकै खर्चमा पुनर्मूल्यांकन गर्नुपर्नेछ । यसरी पुनर्मूल्यांकन गर्दा साबिक मूल्यांकनकर्ता बाहेकको अन्य सूचिकृत मूल्यांकनकर्ताबाट गराउनु पर्नेछ ।

१५. विविध :

(१) यो निर्देशिका लागू भई धितो मूल्यांकनकर्ताको सूचीकृत भए पश्चात मूल्यांकन कार्यको लागि मूल्यांकनकर्तालाई सम्बन्धित कार्यालयबाट पत्र जारी गर्दा सो को बोधार्थ शाखा कार्यालय एवं केन्द्रिय कार्यालयको सम्बन्धित विभागलाई अनिवार्य रुपमा दिनु पर्नेछ ।

(२) मूल्यांकन गराउंदा सम्भव भए सम्म एउटै मूल्यांकनकर्ताबाट धेरै संख्यामा मूल्यांकन नगराई सुचीकृत भएका अन्य मूल्यांकनकर्ताहरुलाई अवसर दिने गरी गराईने छ ।

(३) मूल्यांकनकर्ता स्वयंको वा निजको एकाघरको परिवारको सदस्यको नाममा रहेको धितो वा निजहरुको नजिकको हकदारहरुका नामको धितो वा निजको कर्जासंग जोडिएको धितोको मूल्यांकन स्वयंले गर्न मिल्ने छैन ।

(४) मूल्यांकनकर्ताबाट गरिएको धितो मूल्यांकनलाई संस्थाले आवश्यक ठानेमा कारण सहित मूल्यांकन हेरफेर गर्न सक्नेछ ।

(५) सुचिकृत मूल्यांकनकर्ताहरुको कार्यअवधि संझौता भएको अवधिले २ वर्षको हुनेछ । संस्थाले आवश्यक ठानेमा तथा निजहरुले गरेको कार्य सन्तोषजनक पाइएमा सम्झौतालाई नविकरण गर्न सक्नेछ । यसरी समयावधि थप गर्दा शुरुमा गरिएको जमानत नविकरण गरी पेश गर्नुपर्ने छ वा यस संस्थाको कुनै पनि कार्यालयमा तोकिए बमोजिम रहेको धरौटी रकम जम्मा गरेको पत्र पेश गर्नुपर्नेछ ।

(६) यस निर्देशिकामा उल्लेखित कुनै कुरामा द्विविधा उत्पन्न भएमा वा कुनै विषय अष्पष्ट भएमा वा कुनै विषय छुट हुन गएको छ भन्ने लागेमा केन्द्रीय कार्यालय, कर्जा विभागमा पत्राचार/ईमेल गर्नुपर्नेछ ।

१६. अनुसूचिमा परिवर्तन गर्न सकिने :

(१) यस निर्देशिका संग सम्बन्धित अनुसूचीहरुमा सञ्चालक समितिले समय सापेक्ष आवश्यक संशोधन गर्न सक्नेछ ।

अनुसूची - १
(नियम ४ संग सम्बन्धित)
कबुलियतनामा

लिखितम् लिखत गराई लिने काठमाण्डौ महानगरपालिका, वडा नं. ९, बत्तिसपुतली स्थित नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड, लिखित गरी दिने ....जिल्ला............ न.पा./गा.पा. वडा नं.......स्थित कार्यालय रहेको......................... को तर्फबाट अधिकार प्राप्त...........................जिल्ला........ न.पा./ गा.वि.स.वडा न...... घर भै हाल ....मा वस्ने वर्ष ....को .... ले त्यस संस्थाको कर्जा/सुबिधाको सुरक्षणको वापत संस्थामा धितो पारीत गराउने सम्पत्ति, घर जग्गा आदिको मूल्यांकन गर्ने सम्बन्धमा मूल्यांकनकर्ताको सूचिमा सूचीकृत भै सम्झौता पत्रमा उल्लेखित शर्तहरुको साथै निम्नानुसारको शर्त वन्देज तथा प्रचलित कानून समेतको अधिनमा रही काम कारवाही गर्नेछु/छौं भनि यो कबुलियतनामा गरी संस्थालाई दिए/ दियौं ।

शर्त वन्देजहरु :-

१) प्रचलित कानून तथा संस्थाको नीति, नियम भित्र रही धितो मूल्यांकन सम्बन्धी कार्य गर्न मन्जुर छ ।

२) म/हामीबाट भएको मूल्यांकन वढी देखिन आएमा संस्थाले मूल्यांकित रकम हेरफेर वा मूल्यांकन प्रतिवेदन अस्विकृत गरेमा मेरो/हाम्रो मन्जुरी छ ।

३) म/हामीबाट गरिएको मूल्यांकनका कारणले संस्थालाई हानी नोक्सानी हुन गएमा धरौटी रकम जफत गरी भुक्तानी लिएमा मेरो पूर्ण मन्जुरी छ ।

४) दफा ३ वमोजिमको रकमले संस्थाको हानी नोक्सानीको सम्पूर्ण रकम असुल उपर नभई नपुग भएमा संस्थाले मेरो/हाम्रो घर घरानाबाट प्रचलित कानून वमोजिम असुल उपर गरी लिएमा मन्जुरी छ ।

५) प्रचलित कानून तथा संस्थाले तय गरेको तत् सम्बन्धी नीति नियम तथा कार्यविधीको अधिनमा रही मात्र मूल्यांकन कार्य गर्ने छु/छौं । सो अनुसार कार्य भए/गरेको नपाइएमा वा गलत मूल्यांकन गरेको पाइएमा भविष्यमा संस्थाको कुनै पनि मूल्यांकन कार्यको लागि अयोग्य घोषित गरी सूचिबाट हटाउने, नेपाल ईञ्जिनियर्स एसोसियसनलाई जानकारी दिएमा वा सूचना प्रकाशित गरेमा मेरो/हाम्रो मन्जुरी छ ।

६) संस्थाको केन्द्रीय कार्यालय/शाखा कार्यालयबाट धितो मूल्यांकन गर्न अनुरोध गरिएको पत्र जारी भए पश्चात मात्र मूल्यांकन कार्य गरिनेछ । सदस्यहरुले अनुरोध गरेको आधारमा मात्र मूल्यांकन कार्य गर्ने छैन/छैनौ ।

७) मूल्यांकन कार्य गरे वापत सम्बन्धित सदस्यबाट संस्थाले तोके वमोजिमको पारिश्रमिक लिन मन्जुरी छ ।

८) म/हामी तथा मेरो/हाम्रो कन्सल्टेन्सी फर्म/कम्पनीले यस अघि सहकारी संस्था, बैंक तथा वित्तिय संस्थामा मूल्यांकनको कार्य गर्दा कारवाहीमा परेको वा कारवाहीको सिलसिलामा सूचिबाट हटाइएको वा कालो सूचीमा राखिएको छैन । त्यस्तो पाईएमा यस संस्थाको मूल्यांकनकर्ताको सूचिबाट हटाईएमा वा जुनसुकै कारवाही गरिएमा मन्जुरी छ ।

९) मैले/हामीले गरेको मूल्यांकन कार्यको संस्थाले जुनसुकै वखत अनुगमन वा निरीक्षण गरेमा म/हामीबाट कुनै बाधा अड्चन तथा आपत्ती गरिने छैन ।

१०) संस्थाबाट म/हामी माथि भएको कुनै पनि कारवाहीको सिलसिलामा संस्था उपर अन्य कतै कुनै दावी उजुर गर्ने छैन/छैनौ गरेमा यसै लिखितलाई आधारमानी वदर गरेमा मन्जुरी छ ।

११) मैले/हामीले गरेको मूल्यांकन प्रतिको सम्पूर्ण उत्तरदायित्व म/हामी स्वयमले नै व्यहोर्ने छु/छौ ।

१२) संस्थाबाट तोकि दिएको ढाँचा तथा मूल्यांकनका आधार अनुसार नै मूल्यांकन गर्न मन्जुरी छ ।

ईति सम्वत्....................साल...................महिना......................गते रोज...............शुभम् ।................................

अनुसूची - २
(नियम ४ संग सम्बन्धित)
संस्था र धितो मूल्यांकनकर्ता बीच भएको करारनामा

लिखितम काठमाण्डौ जिल्ला काठमाण्डौ महानगरपालिका वडा नं. ९ बत्तिसपुतली स्थित नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड, (जसलाई यसपछि प्रथम पक्ष भनिनेछ) लिखित गरी दिने ……………… कानून अन्तरगत दर्ता नं…………मिति ………………मा दर्ता भई…………..जिल्ला…………. न.पा./ गा.वि.स.वडा नं…….मा कार्यालय रहेको……………………फर्म/संस्था/व्यक्ति/प्रा.लि./लिमिटेडको तर्फबाट अख्तियार प्राप्त………जिल्ला……… न.पा./ गा.वि.स.वडा न……. टोल……………………वस्ने वर्ष…….का……………………… (ना.प्र.नं…………………जारि मिति…………………जिल्ला…………………) ……………………………..,(जसलाई यसपछि द्धितियपक्ष भनिनेछ) दुबै पक्षका बीच संस्थाबाट सदस्यहरुलाई कर्जा प्रदान गर्ने सिलसिलामा सुरक्षण वापत लिइने धितो मूल्यांकन गर्ने कार्यका लागि वा अन्य प्रयोजनका लागि गरिने धितो मूल्यांकन गर्ने प्रयोजनार्थ मूल्यांकनकर्ताको रुपमा सूचिकृत भै निम्नानुसारको शर्त वन्देज अर्न्तगत रही काम कारवाही गर्न/गराउन मन्जुर भई मुलुकी देवानी संहिता २०७४ वमोजिम निम्न साक्षीहरुको रोहवरमा नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेडको केन्द्रिय कार्यालय बत्तिसपुतली मा बसी करारनामाको कागज तयार गरी गराई यो करारनामामा दुवै पक्षले दस्तखत गरी एक/एक प्रति लियौं/दियौं ।

<u>तपसिल</u>

शर्त वन्देजहरु

१. प्रथम पक्षले कर्जा प्रवाह गर्दा सुरक्षण वापत सदस्यहरुबाट लिइने धितो होस वा अन्य प्रयोजनका लागि गरिने मूल्यांकन होस जुनसुकै प्रकारको मूल्यांकन गर्ने कुरामा द्धितियपक्ष मन्जुर गर्दछ ।

२. प्रथम पक्षले समय समयमा तोके बमोजिमको मूल्यांकन गर्नका लागि राखिने धरौटी द्धितीय पक्षले राख्नु पर्नेछ ।

३. धितो मूल्यांकन गरे वापत संस्थाले तोके वमोजिमको पारिश्रमिक वा सेवाशुल्क प्रथम पक्ष मार्फत दोस्रो पक्षलाई उपलब्ध गराउनेछ ।

४. प्रथम पक्षले तोकेको स्थान, मिति र समयमा गई धितो मूल्यांकन गर्न र तोकेको अवधि भित्रै प्रथमपक्ष समक्ष सो को प्रतिवेदन बुझाउन द्धितिय पक्ष मन्जुर गर्दछ ।

५. द्धितियपक्षले गरेको मूल्यांकन चित्त नबुझेमा वा आवश्यक ठानेमा प्रथमपक्षले जुनसुकै वेला पनि अनुगमन वा स्थलगत निरीक्षण वा पुनः मूल्यांकन गर्न/गराउन सक्नेछ ।

६. द्धितियपक्षबाट भएको मूल्यांकन बढी देखिन आएमा प्रथमपक्षले पुर्नमूल्यांकन गराई मूल्यांकित रकम हेरफेर वा मूल्यांकन प्रतिवेदन अस्विकृत गर्न सक्नेछ ।

७ प्रथमपक्षले तय गरेको नीति नियमको अधिनमा रही द्धितियपक्षबाट कार्य भएको नपाइएमा वा गलत मूल्यांकन गरिएको पाइएमा द्धितियपक्षले राखेको धरौटी रकम प्रथम पक्षले जफत गरी लिन पाउनेछ र बदनियत वा लापरवाहीपूर्वक गरिएको मूल्यांकनको कारणले प्रथम पक्षलाई आर्थिक हानी नोक्सानी हुन गएमा निज उपर प्रचलित कानून वमोजिम कानूनी कार्यवाही अघि बढाउन सक्ने कुरामा द्धितीय पक्ष मन्जुर गर्दछ ।

८. प्रथमपक्षले तय गरेको नीति नियम तथा कार्यविधी बमोजीम द्धितियपक्षबाट काम कारवाही भएको नपाइएमा प्रथमपक्षको लागि मूल्यांकनकर्ताको हैसियतले कार्य गर्न नपाउने गरी द्धितियपक्षलाई मूल्यांकनकर्ता सूचीबाट हटाउने, प्रचलित कानून अनुसार कालोसूचीमा राख्नुको साथै तत् सम्बन्धी सूचना प्रकाशित गर्ने अधिकार प्रथमपक्षमा सुरक्षित रहने छ ।

९. प्रथमपक्षले द्धितियपक्षलाई कुनै सूचना दिनु पर्ने अवस्थामा द्धितियपक्षले सम्झौता गर्दा दिईएको ठेगानामा (परिवर्तन भएको अवस्थामा द्धितियपक्षले ठेगाना परिवर्तन भएको विषयमा प्रथमपक्षलाई लिखित जानकारी गराएको अवस्थामा सोही ठेगानामा) रजिष्टर्ड पत्र/ईमेल/फ्याक्स/भाईवर वा अन्य विद्युतिय यान्त्रिक साधनबाट द्धितियपक्षलाई पठाएको सूचनालाई द्धितियपक्षले सूचना प्राप्त गरेको मानिने छ ।

१० प्रथम पक्षबाट द्धितिय पक्षलाई उपयूक्त कारण बमोजिम भए गरेको कारवाही उपर अन्यत्र कही पनि कुनै दावी उजुर गर्न नपाइने कुरामा द्धितियपक्ष मन्जुर गर्दछ ।

११. द्धितियपक्षले गरेको मूल्यांकन प्रतिको सम्पूर्ण उत्तरदायित्व निज स्वयंले नै व्यहोर्नु पर्नेछ ।

१२. द्धितियपक्षले प्रथमपक्षको नीति नियम तथा धितो मूल्यांकन निर्देशिका २०८१ अन्तर्गत रही धितो मूल्यांकन गरी प्रतिवेदन पेश गर्नुपर्ने छ । प्रतिवेदनमा विशेषत मूल्यांकन गर्ने घर जग्गाको चारकिल्ला प्रमाणित, नापी नक्सा, ट्रेस नक्सा, बाटो, ढल, बिजुली, पानी, टेलिफोन र अन्य पूर्वाधारहरुको अवस्थाका साथै घर जग्गा र बाटोको फोटोग्राफ समेत प्रमाणित गरी समावेश गरेको हुनुपर्ने छ ।

१३. मुल्यांकन कार्य संपन्न भईसकेपछि कुनै कारणबश कर्जा अस्वीकृत भएमा तोकिएको सबैभन्दा न्यूनत्तम शुल्क द्वितियपक्षले प्राप्त गर्नेछ ।

१४. यो करारनामाको अवधि सम्झौता पत्रमा दस्तखत भएको मितिदेखि लागू भई २(दुई) वर्षसम्मका लागि कायम रहने छ ।

१५. द्वितीय पक्षले प्रथम पक्षको लिखित अनुरोधमा संस्थामा सूचिकृत अन्य Valuator ले गरेको Valuation को चेकजाँच गर्नुपर्नेछ र सो सम्वन्धि फिल्डमा जाँदा लाग्ने TADA प्रथम पक्षले व्यहोर्नेछ ।

१६. करारनामाको अवधि जे जति तोकिएको भएतापनि यस सम्झौता पत्रमा उल्लेखित शर्त वन्देज उल्लंघन गरेको अवस्थामा प्रथमपक्षले जुनसुकै वेला पनि द्वितियपक्षलाई स्वीकृत सूचीबाट हटाउन सक्नेछ । तर यसरी सूचीबाट हटाउने कारवाही गर्नु पूर्व प्रथमपक्षले द्वितियपक्षलाई आफ्नो सफाई दिने मौकाबाट वन्चित गर्ने छैन । द्वितियपक्षले सम्झौता वमोजिम काम गर्न नचाहेमा वा कारणबस विचैमा छोड्नु परेमा कम्तिमा १ महिना पूर्व लिखित सूचना दिई अलग हुन सक्नेछ ।

१७. मूल्यांकनकर्ताले गरेको कबुलियतनामा, गरिने प्रतिबद्धताको लिखित यसै करारनामाको अभिन्न अंग मानिने छ ।

१८. उपर्युक्त उल्लेखित बाहेक अन्य शर्तहरु दुवै पक्षको आपसी समझदारीमा हेरफेर तथा थपघट गर्न सकिनेछ ।

प्रथम पक्षको तर्फबाटः-	द्वितियपक्षको तर्फबाटः-
दस्तखतः	दस्तखतः
नामः	नामः
पदः	पदः
छापः	छापः
साक्षीः-	साक्षीः-
१.	१.
२.	२.

ईति सम्वत ....साल...................महिना.................गते रोज..........शुभम् ....।

अनुसूची - ३
(दफा ११ संग सम्बन्धित)
मूल्यांकन प्रयोजनका लागि धितो मुल्यांकनकर्ताले पेश गर्नुपर्ने विवरण

१. जमिनको स्वामित्व सम्बन्धमा
(क) आफ्नै एकलौटी (ख) एकाघर परिवारको (ग) मन्जुरीनामाको (घ) संयुक्त नामको

२. सम्पत्ति प्राप्ती सम्बन्धमा भए गरेको लिखत
(क) वकस पत्र (ख) छोड पत्र (ग) अंशवण्डा (घ) राजिनामा

३. धितोको संस्थाको नीति नियम अनुसारको हदम्याद सम्बन्धमा
(क) पुगेको (ख) नपुगेको (ग) नपुगेको भए (अवधि)

४. जमिनको चालु वर्षको तिरो तिरेको रसिदको प्रतिलिपी समावेश
(क) भएको (ख) नभएको

५. जमिनको स्वामित्वको लालपूर्जाको प्रतिलिपी समावेश
(क) भएको (ख) नभएको

६. जमिनको प्रमाणित नापी नक्सा, ब्लूप्रिन्ट तथा ट्रेस नक्सा समावेश
(क) भएको (ख) नभएको

८. स्थानिय निकायबाट घरको नक्सा पास भएको प्रमाण पत्र समावेश
(क) छ (ख) छैन

९. स्थानिय निकायबाट चारकिल्ला प्रमाणित कागजात समावेश
(क) छ (ख) छैन

१०. स्थानिय निकायको योजना भित्र परेको
(क) छ (ख) छैन

११. योजना भित्र परेको भए सो को सिफारिस पत्र
(क) छ (ख) छैन

१२. सडक विभाग तथा स्थानिय निकायको मापदण्ड भित्र
(क) पर्छ (ख) पर्दैन

१३. आरक्षण तथा निकुन्ज भित्र
(क) पर्छ (ख) पर्दैन

१४. गुठीमा दर्ता भएको घर/जग्गा
(क) हो (ख) होइन

१५. बिद्युतको ६६ KV भन्दा वढीको High Tension लाइनमा पर्ने जग्गा
(क) हो (ख) होइन

१६. बिद्युतको ६६ KV भन्दा कमको High Tension लाइनमा पर्ने जग्गा
(क) हो (ख) होइन

१७. घर तथा भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेधित क्षेत्र
(क) हो (ख) होइन

१८. खोलानाला, खहरे, नदी सँग जोडीएको जग्गा
(क) हो (ख) होइन

१९. खोलानाला आदीबाट ट्र्याक रोड बनाई कम्पाउण्ड वाल लगाई बनेको घर/जग्गा
(क) हो (ख) होइन

२०. खोलानालाबाट ट्र्याक रोड पश्चातको जग्गा
(क) हो (ख) होइन

२१. खोलानालाबाट ट्र्याक रोड नबनाएको जग्गा
(क) हो (ख) होइन

२२. घर/जग्गा रहेको क्षेत्र
(क) प्रमुख ब्यापारिक केन्द्र (ख) ब्यापारिक केन्द्र (ग) पिच सडकसंग जोडिएका (घ) ग्राभेल रोडसंग जोडिएको (ङ) कच्ची मोटरेवल बाटोसंग जोडिएको (च) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको (छ) खेतियोग्य (ग्रामीण क्षेत्र) (ज) अन्य केही भए

२३. भवनको वर्गिकरण

(क) व्यापारिक भवन (ख) आवासिय भवन

(ग) आवासिय एवं व्यापारिक भवन (घ) सामान्य भवन (ङ) निर्माणाधिन अवस्थामा रहेको भवन

अनुसूची - ४

(दफा १० संग सम्बन्धित)

सेवा शुल्क वापत पाउने पारिश्रमिक

ऋण लगानी रकम	पाउने पारिश्रमिक शुल्क
रु. १० लाखसम्म	न्यूनत्तम रु.३,०००/-
रु. १० – २० लाखसम्म	रु.५,०००/-
रु. २० – ३० लाखसम्म	रु.७,५००/-
रु. ३० – ५० लाखसम्म	रु.१०,५००/-
रु. ५० – ७० लाखसम्म	रु.१२,०००/-
रु. ७० – १ करोडसम्म	रु.१५,०००/-
रु.१ करोड भन्दा माथि	अधिकतम् रु.२०,०००/-

फिल्ड चार्ज वापत प्रत्येक धितो निरिक्षण गर्दा रु २०००/- सदस्य मार्फत भुक्तानी हुनेछ ।

अनुसूची - ५

(दफा ११ संग सम्बन्धित)

जग्गा मूल्यांकन गर्दा लिनु पर्ने आधारहरु

शहरी क्षेत्र:

क.स.	स्थान	पूर्वाधार सुबिधाहरु	कायम गर्ने मूल्य
१.	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	प्रमुख व्यापारिक केन्द्रमा प्रमुख व्यापारिक पिच सडकसंग जोडिएको ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
२.	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	व्यापारिक केन्द्र (पिच नभएका मोटरवल सडक, बिजुली,टेलिफोन,वजार जस्ता सुविधाहरु भएको ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
३.	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	पिच नभएका मोटरवल सडक, बिजुली, टेलिफोन, वजार जस्ता सुविधाहरु भएको सडकसंग जोडिएका व्यापारिक आवासिय केन्द्र ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
४.	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	मोटरवल कच्ची या ग्राभेल सडकसंग जोडिएको मोटर नचल्ने ४ फिटको बाटो भएको बाक्लो आवास क्षेत्र ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।

ग्रामीण क्षेत्र:

क.स.	स्थान	पूर्वाधार सुबिधाहरु	कायम गर्ने मूल्य
१.	गाउँपालिका	मोटरेवल पिच सडक ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
२.	गाउँपालिका	मोटरेवल कच्ची या ग्राभेल सडक ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
३.	गाउँपालिका	सामान्य वस्ती र गाडी चल्ने वाटो भएको घडेरी जग्गा ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
४.	गाउँपालिका	गोरेटो बाटो भएको कृषि योग्य जग्गा ।	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।
५	गाउँपालिका	बाटो नभएको कृषियोग्य जग्गा	चलन चल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको ४०% भार दिई ।

अनुसूची - ६
(दफा ११ संग सम्बन्धित)
व्यापारिक, आवासिय तथा साधारण भवनको मूल्यांकन गर्दा लागु गर्ने अधिकतम प्रति वर्ग फिट दर

(मुल्य रु. मा)

ठाऊ		व्यापारिक	आवासिय	साधारण आवासिय भवन									
				आर.सी.सी. फ्रेम भएको		ईटा र सिमेन्टको जोडाई भएको		ढुंगा र सिमेन्टको जोडाई भएको		ईटा र माटोको जोडाई भएको		ढुंगा र माटोको जोडाई भएको	
				आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छानाता/स्लेट को छाना भएको	जस्ता/स्लेट को छाना भएका	आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छानाता/स्लेट को छाना भएको	जस्ता/स्लेट को छाना भएका	आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छानाता/स्लेट को छाना भएको	जस्ता/स्लेट को छाना भएका	आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छानाता/स्लेट को छाना भएको	जस्ता/स्लेट को छाना भएका	आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छानाता/स्लेट को छाना भएको	जस्ता/स्लेट को छाना भएका
१	पूर्ण बिकसित शहरी क्षेत्र	३०००-३५००	२६००-३०००	२३००	१५००	१०००	७५०	८००	७५०	५५०	५००	४००	३७५
२	बिकसित शहरी क्षेत्र	२६००-३०००	२३००-२५००	२२००	८००	७५०	७००	७५०	७००	५००	४५०	३७५	३५०
३	शहरी क्षेत्र			२०००	७५०	७००	६५०	७००	६५०	४५०	४००	३५०	३२५
४	बिकसित ग्रामिण क्षेत्र			१९००	७००	६५०	६००	६५०	६००	४००	३५०	३२५	३००
५	अन्य क्षेत्र			१८००	६५०	६००	५५०	६००	५५०	३५०	३००	३००	२७५

अनुसूची - ७

(दफा ११ संग सम्बन्धित)
व्यापारिक आवासिय तथा साधारण भवनको ह्रास कट्टी गर्ने दर

क.स.	विवरण	अनुमानित आयु (वर्ष)	ह्रास कट्टी दर (वार्षिक प्रतिशत)
१.	व्यापारिक भवन	५०	२.००
२.	क) आवासिय भवन ख) आवासिय तथा व्यापारिक भवन/घर	५० ५०	२.०० २.००
३.	आर.सी.सी. फ्रेम भएको भवन क) आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छाना भएको ख) जस्ता/स्लेट को छाना भएको	 ४० ३०	 २.५० ३.३३
४.	ईटा र सिमेन्टको जोडाई भएको भवन/घर क) आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छाना भएका ख) जस्ता/स्लेट को छाना भएका	 ३० २५	 ३.३३ ४.००
५.	ढुंगा र सिमेन्टको जोडाई भएको भवन/घर क) आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छाना भएको ख) जस्ता/स्लेट को छाना भएको	 २५ २०	 ४.०० ५.००
६.	ईटा र माटोको जोडाई भएको भवन /घर क) आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छाना भएको ख) जस्ता/स्लेट को छाना भएको	 २० १५	 ५.०० ६.६७
७.	ढुंगा र माटोको जोडाई भएको भवन /घर क) आर.सी.सी. वा आर.बी.सी. छाना भएको ख) जस्ता/स्लेट को छाना भएको	 १५ १०	 ६.६७ १०.००

अनुसूची - ८

(दफा ९ संग सम्बन्धित)
सवारी साधनको मूल्यांकन गर्दा लिनुपर्ने आधारहरु

१. नयाँ सवारी साधनको बजार मूल्य/खरीद मूल्यलाई आधार मानेर मूल्यांकन गर्नुपर्नेछ ।
२. पुरानो सवारी साधनको मूल्यांकन गर्दा सवारी साधनको अधिकतम आयू १५ वर्ष मानि SLM विधिबाट ह्रासकट्टी गर्नुपर्नेछ ।
३. पुरानो सवारी साधनको ह्रासकट्टी दर अनुसार कट्टी गरि आउने मूल्य वा हालको बजार मूल्यमा जुन कम हुन्छ सोही मूल्यलाई आधार मानेर मूल्यांकन गर्नुपर्नेछ ।
४. पुरानो सवारी साधनको मूल्यांकन गर्दा सवारी साधनको Scrap Value खरीद मूल्यको अधिकतम १० प्रतिशत सम्म गर्न सकिनेछ ।
५. सवारी साधनको मूल्यांकन गर्दा FMV मूल्यको ५० प्रतिशत सम्म कर्जा प्रदान गर्न सकिनेछ ।
६. ७ बर्ष भन्दा पुरानो सवारी साधनको कर्जा प्रयोजनको निमित्त धितो मूल्यांकन गरिनेछैन ।
७. लिलामी प्रक्रियाबाट सकार गरि स्वामित्व कायम भएको सवारी साधनको धितो मूल्यांकन गरिनेछैन ।

अनुसूची - ९
(दफा १३ संग सम्बन्धित)

श्री नवकान्तिपुर बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड.
ऋण विभाग,
केन्द्रीय कार्यालय, बत्तिसपुतली, काठमाण्डौ

बिषय : प्रतिबद्धता पत्र ।

महाशय,

त्यस संस्थाबाट प्रवाहहुने कर्जा/सुबिधा तथा अन्य कारोवारको सुरक्षण वापत रहने अचल सम्पत्तिको मूल्यांकन गर्ने कार्यको लागि त्यस संस्थाको ....स्थित ....कार्यालयहरु कार्यक्षेत्र रहने गरी मिति .... को शर्तनामा बमोजिम स्वकिृत सूचीमा रहेको व्यक्ति/फर्म/कम्पनी........... प्रो./सं./साझेदार....................................... (हाल त्यस संस्थाको स्वीकृत सूचीमा नरहने भएकोले) मैले/हामीहरुले संस्थाको स्वकिृत सूचीमा रही मूल्यांकन कार्य गर्दा संस्थाको हित विपरित भै संस्थालाई भविष्यमा कुनै आर्थिक हानी नोक्सानी भएको पाईएमा मेरो/हाम्रो घर/घरानाबाट असूल उपर गरी लिएमा मेरो/हाम्रो मन्जुरी छ । पछि कुनै किसिमको दावी विरोध उजुर गर्ने छैन/छैनौं, गरेमा यसै लिखितलाई आधारमानी बदर गरी दिनु भनि मेरो/हाम्रो मनोमान राजिखुसीले यो कागज लेखि संस्थालाई दिए/दियौं ।

ईति सम्वत ....साल........महिना.......गते रोज......शुभम् ।..............

कागज गरी दिनेको दस्तखत :

नामः दा. वा.

प्रो./सं./साझेदारः
फर्मको नामः
ठेगानाः
मोवाईल नम्बरः
कार्यालयको छापः

अनुसूची - १०
(दफा ६ संग सम्बन्धित)
मूल्यांकनकर्ताले धरौटी राख्नु पर्ने रकम

धरौटी राख्नु पर्ने रकम : रु २५ हजार

यस कार्यविधिको (प्रथम संशोधन) मस्यौदा मिति २०८२/०९/१२ मा सम्पन्न संस्थाको २८ औं बार्षिक साधारणसभाको निर्णय नं. १० बाट पारित गरि लागु गरिएको छ ।