भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि,२०७०

नेपाल सरकार मन्त्री स्तरबाट मिति २०७०/०४/०३ मा स्वीकृत

नेपाल सरकार

सहरी विकास मन्त्रालय

सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग

बबरमहल, काठमाण्डौं ।

मन्तव्य

विगत केही समय देखि हाल सम्म प्रयोगमा ल्याइरहेको भवनको मूल्याङ्कन सम्बन्धी विधि तथा आधारहरु निकायहरु पिच्छे नै फरक फरक भइरहेको , समय सापेक्ष यथार्थपरक र पर्याप्त नभएको सन्दर्भमा सो अन्योलहरुलाई हटाई एकरुपता कायम गरी नेपाल राज्य भरिका लागि प्रयोग गर्न सकिने गरी श्री सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट यो “भवन लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि २०७०” तयार पारिएको छ ।

विभिन्न सरकारी कार्यालयहरु, संघ सस्थाहरु , वित्तीय संस्थाहरु तथा बिमा संस्थाहरुबाट गरिने भवनको लागत मूल्याङ्कनको लागि यस कार्यविधिले एकरुपता प्रदान गरी वैज्ञानिक मूल्य कायम गर्न सहयोग हुने विश्वास लिएको छु ।

अन्तमा, यो कार्यविधि तयार गर्न सहयोग गर्नुहुने विभिन्न मन्त्रालय, विभाग लगायत विभिन्न निकायहरुप्रति आभार व्यक्त गर्दै यस कार्यविधि तयार गरी प्रकाशित गर्ने कार्यमा संलग्न श्री सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागका सम्पूर्ण कर्मचारीहरुलाई धन्यवाद दिदैं यसको सफल कार्यान्वयनको लागि शुभकामना दिन चाहन्छु ।

ई.किशोर थापा
सचिव
सहरी विकास मन्त्रालय

मन्तव्य

भवन मूल्याङ्कन कार्य विभिन्न प्रयोजनका लागि गरिदै आएको छ । जसमध्ये भवनको मूअब्जा वितरण, घरभाँडा निर्धारण, कर प्रयोजन ,सम्पति मूल्याङ्कन तथा अन्य विभिन्न कार्यहरुका लागि घर/भवनहरु मूल्याङ्कन गर्ने गरिएको छ । तत्कालिन श्री ५ को सरकारद्धारा घरजग्गा कर प्रयोजनको लागि मिति २०४५/१२/२१ मा नेपाल राजपत्र भाग ४ मा प्रकाशित अर्थ मन्त्रालयको सूचना तथा सो सम्बन्धीत विभिन्न मितिमा जारी भएका निर्देशनहरुबाट भवन मूल्याङ्कन विभिन्न १२ प्रकारमा भवनमा बर्गिकरण गरी हालसम्म भवनको भाडा निर्धारण, कर निर्धारण र मूअब्जा वितरण जस्ता कार्य भैरहेको थियो । विगतका भवन मूल्याङ्कन प्रकृया व्यावहारिक नभएको हुदाँ समय सापेक्ष तथा यर्थाथपरक.बनाउन विभिन्न जिल्ला ,विकसित परिवेश, निर्माण सामाग्रीको प्रयोग, नयाँ पूराना प्रविधिहरुलाई ध्यानमा राखी पचहत्तरै जिल्लाका निर्माण सामाग्री तथा ज्यालादरको आधारमानी सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले नेपाल सरकारको मन्त्री स्तिरीय भेलाले मिति२०७०/०४/०३ मा स्विकृत अनुसार यो **“भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि २०७०**”प्रकाशित गरेको छ ।

घरभाडा निर्धारण ,मूअब्जा वितरण, क्षतिपूर्ति मुल्याङ्कन ,विभिन्न चल अचल सम्पतिको लेखा जोखा , विभिन्न अनुसन्धान कार्य र भवनको मूल्याङ्कन कार्यमा समेत यो कार्यविधिले ठोस् सहयोग पुऱ्याउने विश्वास लिएको छु ।

अन्तमा ,यस कार्यविधि तयार गरी प्रकाशित गर्ने यस विभागका श्री भवन मर्मत तथा मूल्याङ्कन शाखा लगायत यस कार्यविधिलाई अन्तिम रुप दिन आफ्नो अमूल्य राय सुझाव प्रदान गर्नुहुने सहरी विकास मन्त्रालयका श्रीमान् सचिवज्यू श्री किशोर थापा र यस विभागका यो कार्यविधि तयार गर्ने कार्यमा प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रुपमा सहयोग गर्ने सम्पूर्ण कर्मचारीहरुलाई धन्यवाद दिदैं यस कार्यविधि मूल्याङ्कन कार्य सँग सम्बन्धित सम्पूर्ण प्राविधिकहरुलाई सहयोगी तथा उपयोगी हुनेछ भन्ने आशा ब्यक्त गदैं यसको सफल कार्यान्वयनको निमित्त शुभकामना दिन चाहन्छु ।

ई. शम्भु के.सी
महानिर्देशक

आभार

अन्य देशहरुमा जस्तै नेपालमा पनि भवन मूल्याङ्कन शुरुवात कर प्रयोजनको लागि गरिएको देखिन्छ । तत् अनुसार तत्कालिन श्री ५ को सरकारद्धारा घरजग्गा मूल्याङ्कन प्रयोजनका लागि २०४४/१२/२१ मा गठित घरजग्गा मूल्याङ्कन समितिले पेश गरेको प्रतिवेदनको आधारमा नेपालका जम्मा १६ शहरी क्षेत्रहरुका लागि १२ प्रकारको घरको बनोट अनुसार ल्फोर एरिया (ँयियच ब्चभब) को आधारमा मूल्य कायम गर्ने गरिएको थियो । त्यसै क्रममा शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले प्रत्येक ३/३ बर्षमा मूल्याङ्कन दररेटलाई समयसापेक्ष बनाउन अधावधिक गर्ने कार्य गदैँ आएको थियो ।

विगत केही समय देखि हाल प्रयोगमा ल्याइरहेको भवन मूल्याङ्कन विधि र आधारहरु आजको विकसित भवन निर्माण प्रविधि, नयाँ नयाँ निर्माण सामाग्रीहरुको प्रयोग,भवनको गुणस्तर ,भवनको भौगोलिक अवस्थिति समेटी समय सापेक्ष ब्यावहारिक र यर्थाथपरक हुनुपर्ने माग सम्बोधन गरी यो " **भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि २०७०**" तयार गरिएको हो ।

यस कार्यविधिमा नेपाल राज्य भित्र निर्माण भएका सकभर सबै भवनहरुको प्रतिनिधित्व र सबै जिल्लाहरुमा लागु गर्न सकिने भवन मूल्याङ्कन विधि र आधार तयार गर्नको लागि विभिन्न ८ प्रकारका भवनहरुलाई वर्गीकरण गरी सो भित्र पनि विभिन्न बिकल्प सहित पुन प्रत्येक प्रकारलाई उत्तम,मध्यम र निम्न गरी ३ प्रकारमा विभाजन गरी भवन लागत मूल्याङ्कन गरिएको छ । त्यस्तै स्यानेटरी र बिजुली सम्बन्धी कार्यलाई पनि प्रत्येक भवनका लागि उत्तम,मध्यम र निम्न गरी विभाजन गरिएको छ । यसमा सुगम तथा दुर्गम स्थलमा निर्माण गरिने भवनका लागि निर्माण सामाग्रीहरुको ढुवानी र भवनहरुको ह्रासकट्टि समेत समावेस हुने गरी भवन लागत मूल्याङ्कन सुत्र समेत प्रस्तुत गरिएको छ भने सरल तरिकाबाट मूल्याङ्कन गर्न सकिने विधि समेत सविस्तार उल्लेख गरिएको छ । अतः यस कार्यविधि प्रयोग गरी नेपाल राज्य भरीको कुनै पनि भवनको मूल्याङ्कन यथार्थपरक रुपमा गर्न सकिने विश्वास लिएको छु ।

अन्तमा यस कार्यविधि तयार गरी प्रकासन गर्ने कार्यमा संलग्न भवन मर्मत मूल्याङ्कन शाखाका शाखा प्रमुख सि.डि.ई श्री प्रकीर्ण तुलाधरलाई बिशेष धन्यवाद ज्ञापन गर्दछु । यस कार्यविधिको लेख्ने क्रममा सहयोग गर्नुहुने यस विभागका कानुन अधिकृत श्री माधव सुवेदी, ई. श्री प्रवीण शाह तथा डकुमेन्टेशन अधिकृत श्री तुलसी भट्टराई प्रति आभार प्रकट गर्न चाहन्छु ।

ई. शिवहरी शर्मा
उप- महानिर्देशक

विषयसूची

प्रस्तावना :	७
परिच्छेद - १	७
प्रारम्भिक	७
१.संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः	७
२. परिभाषाः	७
परिच्छेद - २	८
मूल्याङ्कनका लागि भवनहरुको वर्गीकरण	८
३.१ प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गीकरण	
३.२ निर्माण सामाग्री तथा सुविधाका आधारमा भवनको वर्गीकरण	९
३.३ अन्य संरचनाका प्रकार	१४
परिच्छेद :- ३	१५
मूल्यांकन प्रक्रिया र मूल्यांकन गर्ने विधि	१५
४. भवन मूल्याङ्कनको सूत्रः	१५
परिच्छेद ४	१६
भवन मूल्याङ्कन गर्दा ध्यान दिनु पर्ने अन्य कुराहरु	१६
५. भवनहरुको मूल्यांकन गर्दा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरुः	१६
६.ह्रास कट्टी (Depreciation)	१८
७.गुणाङ्क (Co-efficient) का आधारहरुः	२०
परिच्छेद ५	२१
विविध	२१
८. बाधा अडकाउ फुकाउने अधिकार :	२१
९. कार्यविधिमा संशोधन :	२१
१०.खारेजी र बचाउ :-	२१
अनुसूची – १	२२
नमूना भवनहरुको आईटम तथा परिमाणहरु र नक्सा	२२

अनुसूची २ २२
मूल्यांकन फारमको नमूना २२

भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि, २०७०

प्रस्तावना:

भवन मूल्याङ्कन कार्यलाई समयसापेक्ष, यथार्थपरक र व्यवहारिक बनाउनका लागि घरको किसिम , गुणस्तर, निर्माण प्रविधि र निर्माण सामाग्रीमा आधारित रही तथा ह्रास कट्टी दर (Rate of Depreciation) मा हाल भइरहेको प्रचलनमा सुधार गरी नेपाल सरकारले यो भवन मूल्याङ्कन कार्यविधि तयार गरी लागू गरेको छ ।

परिच्छेद - १

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

(१) यो कार्यविधिको नाम "भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि, २०७०" रहेको छ । अंग्रेजीमा यसलाई "Building Valuation Procedure , 2013 "भनिनेछ ।

(२) यो कार्यविधि नेपाल सरकारबाट स्वीकृत भएको मितिबाट प्रारम्भ हुनेछ ।

२. परिभाषा:

(१) विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस कार्यविधिमा प्रयोग गरिएका निम्न शव्दको अर्थ निम्नानुसार हुनेछ:

(क) " **मन्त्रालय** " भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालयलाई सम्झनु पर्दछ ।
(ख) " **विभाग** " भन्नाले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग सम्झनु पर्दछ ।
(ग) " **डिभिजन कार्यालय** " भन्नाले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग मातहतका डिभिजन कार्यालयहरुलाई सम्झनु पर्दछ ।
(घ) " कार्यविधि " भन्नाले "भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि, २०७० " लाई सम्झनु पर्दछ ।
(ङ) " **ह्रासकट्टी** " भन्नाले भवनको आयु अनुसार भवनको प्रयोगको कारणले गर्दा घट्ने मूल्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

(च) **" मर्मत सम्भार खर्च"** भन्नाले टुटेफुटेका भवनलाई सही अवस्थामा ल्याउनको लागि आवश्यक पर्ने मूल्यलाई सम्झनु पर्दछ ।

परिच्छेद - २
मूल्याङ्कनका लागि भवनहरुको वर्गीकरण

३.भवनको वर्गीकरण: नेपालका सवै जिल्लाहरुलाई समेट्ने गरी मूल्याङ्कन गरिने भवनहरुलाई भवन उपयोगको प्रयोजन, भवन निर्माणमा प्रयोग गरिएको सामाग्री, गाह्रो (Wall), छाना, विजुलीवत्तीको सुविधा, स्यानिटरीको सुविधा र भवनको भुई समेतको आधारमा निम्नानुसार वर्गीकरण गर्नु पर्नेछ ।

३.१ प्रयोजनका आधारमा भवनको वर्गीकरण:

प्रयोजनका आधारमा भवनहरुलाई निम्न अनुसार वर्गीकरण गर्नु पर्नेछ ।

(क) आवासीय भवन

आवासीय प्रयोगका लागि आधुनिक निर्माण सामाग्रीहरु प्रयोग गरि बनाईएका सम्पूर्ण किसिमका भवनहरुलाई यस अन्तर्गत राखिएको छ । आवासीय भवनमा अरु भवनको तुलनामा तल्लाको उचाई (Floor Height) तथा कोठाको क्षेत्रफल (Room Size) कम हुन्छ । त्यसैले मूल्याङ्कनकर्ताले भवनको प्रयोग भन्दा पनि भवनको बनोटलाई ध्यान दिई त्यसै अनुरुप मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ ।

(ख) व्यापारिक भवन

व्यापारिक प्रयोजनको लागि निर्माण गरिएका भवनहरु यस अर्न्तगत राखिएको छ । यस अन्तर्गतका भवनमा आवासीय भवनको तुलनामा तल्लाको उचाई (Floor Height) तथा कोठाको क्षेत्रफल (Room Size) बढी हुन्छ । यस अर्न्तगतका भवनले धेरै तल्ला भएको भवन तथा होटल र लजलाई पनि प्रतिनिधित्व गर्दछ ।

(ग) औद्योगिक भवन

उद्योग सञ्चालनको लागि निर्माण गरिएको भवनहरुलाई यस अन्तर्गत राखिएको छ । औद्योगिक भवनमा अरु भवनको तुलनामा तल्लाको उचाई (Floor Height) तथा कोठाको क्षेत्रफल (Room Size) बढी हुन्छ ।

(घ) गोदाम भवन

मालसामान तथा औद्योगिक कच्चा पदार्थ भण्डारणको लागि उपयोग गर्ने उद्देश्यले बनाइएको एक तल्ले भवनहरु यस अन्तर्गत पर्दछन् । गोदाम भवनमा प्राय छुट्टाछुट्टै कोठाहरु निर्माण नगरी सम्पूर्ण भवन एउटै कोठाको रुपमा हुने गर्दछ ।

(ङ) मनोरञ्जन भवन

मनोरञ्जनको लागि प्रयोग हुने सिनेमा तथा सभा सम्मेलन जस्ता कार्य गर्नका लागि निर्मित भवनहरु यस अन्तर्गत पर्दछन् ।

(च) शैक्षिक भवन

शैक्षिक उपयोगको लागि बनाईएका स्कूल, कलेज, विद्यालय, विश्वविद्यालयका भवनहरु यस अन्तर्गत पर्दछन् ।

(छ) स्वास्थ भवन

स्वास्थ सेवा प्रदान गर्नका लागि बनेका भवनहरु अस्पताल, हेल्थपोष्ट, स्वास्थ केन्द्र यस अन्तर्गत पर्दछन् ।

(ज) स्थानीय परम्परागत भवन

माटोको गाह्रो भएको स्थानीय ढुङ्गा, ईट्टा तथा काठहरु प्रयोग गरी बनाइएको परम्परागत भवनहरु यस अन्तर्गत पर्दछन् । स्थानीय परम्परागत भवनमा अन्य प्रकारका भवनको तुलनामा तल्लाको उचाई (Floor Height) र कोठाको क्षेत्रफल (Room Size) कम हुन्छ । यस अन्तर्गतका भवनहरुको भुई र पर्खाल (Wall) माटोले बनाइएको र गोवर माटोले लिपेको तथा काठका फलेक (Plank), धरिन (Beam) र दलिन (Runner) प्रयोग गरी निर्माण गरिएको हुन्छ । यस अन्तर्गतका भवनहरुलाई पनि मुख्यतः ३ प्रकारले विभाजन गरिएकोछ । सो विभाजन अनुसार उत्तमस्तरको भवन अन्तर्गत रङ्गिन कर्कट पाताको छाना भएको भवन, मध्यमस्तरको भवन अन्तर्गत सादा कर्कट पाता, टायल तथा झिंगटीको छाना भएको भवन र निम्नस्तरको भवन अन्तर्गत फुस (खर अथवा पराल) को छाना भएका भवनहरु पर्दछ ।

३.२ निर्माण सामग्री तथा सुविधाका आधारमा भवनको वर्गीकरण

निर्माण सामग्री तथा सुविधाका आधारमा भवनहरुको निम्न अनुसार वर्गीकरण गरिएकोछ ।

(क) भुईको आधारमा

भुईको आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः २ किसिमले वर्गीकरण गरिएको छ । महंगो भुई अन्तर्गत ढलान गरिएको भुई पर्दछ भने सस्तो भुई अन्तर्गत काठको सादा अथवा त्यसमा माटोले पोतेको भुई भएको भवनहरु पर्दछन् ।

(ख) प्रविधिको आधारमा

प्रविधिको आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः ३ किसिममा वर्गीकरण गरिएको छ । यस अन्तर्गत पहिलो आर. सी. सी. फ्रेम (RCC Frame), दोस्रो लोड वियरिङ्ग (Load Bearing) र तेस्रो स्टील फ्रेम (Steel Frame) मा निर्माण गरिएको भवनहरु पर्दछन् ।

(ग) पर्खालको आधारमा

पर्खालको आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः ५ किसिममा र्वर्गिकरण गरिएकोछ । पहिलो सिमेण्टको जोडाइमा लोकल ईटको गारो, दोस्रो सिमेण्टको जोडाइमा चाइनिज ईटको गारो, तेस्रो माटोको जोडाइमा लोकल ईटको गारो , चौथो माटोको जोडाईमा ढुंगाको गारो र पाँचौमा सिमेण्टको जोडाईमा ढुंगाको गारोद्वारा निर्माण गरिएको भवन ।

(घ) छानाको आधारमा

छानाको आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः ३ किसिममा र्वर्गिकरण गरिएकोछ । यस अन्तर्गत पहिलो कर्कटपाता तथा स्लेटको छाना, दोश्रो आर. सी. सी. को छाना र तेश्रो टायल तथा झिंगटीको छानाद्धारा निर्माण गरिएको भवनहरु पर्दछन ।

(ङ) विजुलीबत्तीको सुविधाका आधारमा

विजुलीवत्तीको सुविधाका आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः ३ किसिममा र्वर्गिकरण गरिएकोछ । पहिलोलाई उत्तमस्तर अन्तर्गत राखिएको छ, दोस्रोलाई मध्यमस्तर अन्तर्गत राखिएको छ र तेस्रोलाई निम्नस्तर अन्तर्गत राखिएको छ ।

उत्तम स्तरको विजुलीवत्तीको सुविधा भनेको पर्याप्त एम्पाएर मिटर भएको, कन्सील वायरिङ्ग (Conceal Wiring) गरिएको, पर्याप्त रुपमा वत्तीका प्वाईण्टहरु राखिएको र वत्तीका फिटिङ्गहरु (स्वीच, वत्ती र जडान गरिने अन्य सामाग्री) उत्कृष्ट वा महँगो भएकोलाई मानिएको छ । मध्यमस्तरको विजुली वत्तीको सुविधा भनेको कन्सील वायरिङ्ग वा एक्सपोज वायरिङ्ग (Conceal Wiring or Expose Wiring) गरिएको, पर्याप्त रुपमा वत्तीका प्वाईण्टहरु नराखिएको र वत्तीका फिटिङ्गहरु (स्वीच, वत्ती र जडान गरिने अन्य सामाग्री) सस्ता खालको भएकोलाई मानिएको छ । निम्नस्तरको विजुली वत्तीको सुविधा भनेको सानो एम्पाएरको मिटर जडान गरिएको, वायरिङ्ग

नगरी तार तानिएको, पर्याप्त रुपमा वत्तीका प्वाईण्टहरु नराखिएको र वत्तीका फिटिङ्गहरु (स्वीच, बत्ती र जडान गरिने अन्य सामाग्री) निकै थोरै र निकै सस्ता खालको भएकोलाई मानिएको छ ।

(च) स्यानिटरी सुविधाको आधारमा

स्यानिटरी सुविधाको आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः ३ किसिममा वर्गीकरण गरिएकोछ । जस अन्तर्गत पहिलोलाई उत्तमस्तर, दोस्रोलाई मध्यमस्तर र तेस्रोलाई निम्नस्तरमा राखिएको छ ।

उत्तमस्तरको स्यानिटरी सुविधा भनेको पर्याप्त मात्रामा पानी जम्मा गर्न सकिने टंकी (Overhead Water Tank) भएको, तातो तथा चिसो पानीको लागि छुट्टाछुट्टै पाइप लाईन जडान गरी प्रत्येक वाथरुम, भान्छाकोठा र अन्य आवश्यक स्थानमा सुविधा पुचाइएको र साथै उत्कृष्ट किसिमको ड्रेनेज सिस्टम (Drainage System) को व्यवस्था गरिएकोलाई लिइएको छ । मध्यमस्तरको स्यानिटरी सुविधा भनेको आवश्यक मात्रामा पानी जम्मा गर्न सकिने टंकी (Overhead Water Tank) भएको, एउटा मात्र पाइप लाइन जडान गरी प्रत्येक वाथरुम, भान्छाकोठा र अन्य स्थानमा सुविधा पुचाइएको तर उत्कृष्ट ड्रेनेज सिस्टम (Drainage System) को व्यवस्था नगरिएको अवस्थालाई लिइएको छ । निम्नस्तरको स्यानिटरी सुविधा भनेको टंकी भुईमै राखिएको अथवा नभएको, साह्रै थोरै मात्रामा धारा जडान गरिएको (एउटा धारा वाथरुममा र एउटा धारा भान्छा कोठामा) र त्यस वाहेकका स्यानिटरी सम्वन्धी अन्य कुनै सुविधा नभएको अवस्थालाई लिइएको छ ।

(छ) फिनिसिङ्गको आधारमा

सवै प्रकारका भवनहरुलाई मूल्याङ्कन गर्न सजिलो होस भनी भवनको गुणस्तर र फिनिसिङ्गको आधारमा भवनहरुलाई मुख्यतः तीन प्रकारमा वर्गीकरण गरिएको छ । यसले नेपालभरिको करिव सवै किसिमको भवनहरुलाई मूल्याङ्कन गर्न एउटा आधार प्रस्तुत गरी मूल्याङ्कन विधि सजिलो वनाउँछ । उल्लेखित तीन प्रकार मध्ये पहिलो उत्तमस्तरमा तल प्रस्तुत गरिएका विवरणहरुवाट उत्तमस्तरको विवरण मात्र समावेश गरिएको छ भने दोस्रो (मध्यम) र तेस्रो (निम्न) स्तरका भवन मूल्याङ्कनका लागि फिनिसिङ्गका केही विवरणहरु समावेश गरिएको छैन । सवै किसिमका भवनहरुलाई प्रयोग गर्न भवन निर्माण कार्य सम्वन्धी विवरण तल प्रस्तुत गरिएको छ ।

छ-१ उत्तम स्तरको भवन :- भवन मूल्याङ्कनका लागी फिनिसिङ्गको विवरणहरुवाट निम्न वुंदाहरु मात्र समावेश गरी लागत मूल्य निर्धारण गरी त्यसलाई उत्तमस्तरको भवन अन्तर्गत परिभाषित गरिएको छ । झलक्क हेर्दा आधुनिक देखिने ईमल्सन पेण्टस्, मार्वल, टायल आदि

समावेश भएको भवनलाई उत्तम भन्न सकिन्छ । व्यापारिक भवनको हकमा भर्‍याङ्ग, कौसी, प्यासेज तथा अन्य खुल्ला स्थानमा ग्रेनाईट लगाइएको भवन उत्तम भन्न सकिन्छ। अन्य प्रकारका भवनहरुको हकमा सो स्थानहरुमा मार्वल लगाइएको भवनलाई उत्तम भन्न सकिन्छ । त्यस्तै उत्तम व्यापारिक भवनमा अल्मुनियमका झ्याल ढोका राखिएको हुन्छ। टायल, ढुंगा टाँस्ने कार्य (Cladding Works) गरिएको छ भने त्यसलाई छुट्टै प्रति वर्गफिट हिसाव गरी मूल्यांकनमा थप्नु पर्ने हुन्छ।

फिनिसिङ्ग सम्वन्धी कार्य

१. सिमेण्ट (१:६) वाट वाहिरी प्लास्टर गर्ने कार्य
२. सिमेण्ट (१:६) वाट भित्री प्लास्टर गर्ने कार्य
३. सिमेण्ट (१:४) वाट सिलिङ्ग प्लास्टर गर्ने कार्य
४. प्वाइन्टिङ्ग गर्ने कार्य
५. भित्र ईमल्सन रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
६. वाहिर वेदरकोट रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
७. वाहिर टेक्स्चर रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
८. सिलिङ्गमा ईमल्सन रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
९. भित्र प्लास्टर अफ पेरिस रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
१०. सिलिङ्गमा प्लास्टर अफ पेरिस रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
११. खस्रो मसिनो गर्ने कार्य
१२. मार्वल सम्वन्धी कार्य
१३. टायल सम्वन्धी कार्य
१४. ईनामेलले रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
१५. चपराले रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
१६. अग्राखको चौकोस सम्वन्धी कार्य
१७. फ्लस ढोका सम्वन्धी कार्य
१८. ४ मी. मी. को सिसा सहितको पल्ला सम्वन्धी कार्य
१९. लामखुट्टे जाली सहितको पल्ला सम्वन्धी कार्य
२०. अल्मुनियम सम्वन्धी कार्य
२१. सिसौको हाते रेलिङ्ग सम्वन्धी कार्य
२२. फल्स सिलिङ्ग सम्वन्धी कार्य
२३. फल्स गारो सम्वन्धी कार्य
२४. टायल । ढुंगा । मार्वल । ग्रेनाइट आदि टाँस्ने कार्य (Cladding Works)

छ-२ मध्यमस्तरको भवन

त्यसै गरी माथि उल्लेखित उत्तमस्तरका वुँदाहरु मध्येवाट निम्न वुँदाहरुलाई समावेश नगरी भवन लागत मूल्य निर्धारण गरी त्यसलाई मध्यमस्तरको भवन अन्तर्गत परिभाषित गरिएको छ । मूल्याङ्कन गरिने भवनमा भित्र वाहिर प्लास्टर गरी साधारण रंग रोगन मात्र गरिएको छ भने त्यसलाई मध्यमस्तरको भवन अन्तर्गत परिभाषित गर्नु पर्नेछ । साथै मध्यमस्तरको भवनको भुईमा खस्रो मसिनो प्लाष्टर (Plaster Punning Works) मात्र गरिएको हुनुपर्नेछ ।

फिनिसिङ्ग सम्वन्धी कार्य

१. प्वाइन्टीङ्ग गर्ने कार्य
२. भित्र ईमल्सन रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
३. भित्र डिसटेम्पर रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
४. वाहिर वेदरकोट रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
५. वाहिर टेक्स्चर रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
६. सिलिङ्गमा ईमल्सन रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
७. सिलिङ्गमा डिसटेम्पर रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
८. भित्र प्लास्टर अफ पेरिस रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
९. सिलिङ्गमा प्लास्टर अफ पेरिस रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
१०. मार्वल सम्वन्धी कार्य
११. टायल सम्वन्धी कार्य
१२. ईनामेलले रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
१३. चपराले रङ्ग रोगन गर्ने कार्य
१४. लामखुट्टे जाली सहितको पल्ला सम्वन्धी कार्य
१५. अल्मुनियम सम्वन्धी कार्य
१६. फल्स सिलिङ्ग सम्वन्धी कार्य
१७. फल्स गारो सम्वन्धी कार्य

छ-३ निम्नस्तरको भवन

त्यसै गरी माथि उल्लेखित मध्यम स्तरका वुंदाहरु मध्येवाट निम्न वुंदाहरुलाई समावेश नगरी भवन लागत मूल्य निर्धारण गरी त्यसलाई निम्न स्तरको भवन अन्तर्गत परिभाषित गरिएको छ । यसले के जनाउँछ भने मूल्याङ्कन गरिने भवनमा मध्यम स्तरको भवनलाई लिएर त्यसमा प्लास्टर तथा रंग रोगन केही नगरिएको छ भने त्यसलाई निम्न स्तरको भवन अन्तर्गत परिभाषित गर्नु पर्नेछ ।

फिनिसिङ्ग सम्वन्धी कार्य

१. सिमेण्ट (१:६) वाट वाहिरी प्लास्टर गर्ने कार्य
२. सिमेण्ट (१:६) वाट भित्री प्लास्टर गर्ने कार्य
३. सिमेण्ट (१:४) वाट सिलिङ्ग प्लास्टर गर्ने कार्य

३.३ अन्य संरचनाका प्रकार

यस अन्तर्गत ईटा तथा ढुंगाद्धारा निर्मित पर्खाल (Boundary Wall), ल्याण्डस्केप (Landscape Works) सम्वन्धी कार्य र पर्खालमा फलामे ढोका तथा पर्खाल माथि फलामे ग्रील सम्वन्धी निर्माण कार्यहरु पर्दछन् ।

ईटाको पर्खाललाई ३ किसिमले वर्गीकरण गरिएको छ । उत्तमस्तर अन्तर्गत लोकल ईटमा सिमेण्टको जोडाई भएको प्लास्टर नगरिएको र रङ्ग रोगन गरिएको बुट्टेदार पर्खाल वा लोकल ईटमा सिमेण्टको जोडाई भएको प्लास्टर गरिएको र रङ्ग रोगन गरिएको वा उत्तम खाले चाईनिज ईटमा सिमेण्टको जोडाई भएको प्लास्टर नगरिएको र रङ्ग रोगन गरिएको पर्दछ । मध्यमस्तर अन्तर्गत लोकल ईटमा सिमेण्टको जोडाई भएको प्लास्टर नगरिएको र रङ्ग रोगन नगरिएको पर्खाल पर्दछ । त्यस्तै अन्य अन्तर्गत लोकल ईटमा माटोको जोडाई भएको प्लास्टर नगरिएको र रङ्ग रोगन नगरिएको पर्खाल वा निम्न खाले (C Grade) चाईनिज ईटमा माटोको जोडाई भएको प्लास्टर नगरिएको र रङ्ग रोगन नगरिएको पर्खाल पर्दछन ।

ढुंगाको पर्खाललाई २ किसिमले वर्गीकरण गरिएको छ । उत्तमस्तर अन्तर्गत सिमेण्टको जोडाई भएको पर्खाल पर्दछ भने अन्य अन्तर्गत माटोको जोडाई भएको पर्खाल पर्दछन ।

त्यस्तै ल्याण्डस्केप कार्यलाई २ किसिमले वर्गीकरण गरिएको छ । उत्तमस्तर अन्तर्गत राम्रो खालको दुवो लगाएको, प्रशस्त मात्रामा विभिन्न जातका फूलहरु लगाएको, सिंचाईको राम्रो व्यवस्था भएको, राम्रोसंग सजावट गरिएको र राम्रोसंग संरक्षण गरिएको ल्याण्डस्केप पर्दछ भने अन्य अन्तर्गत सस्तो खालको दुवो लगाएको, थोरै मात्रामा फूलहरु लगाएको, सामान्य सजावट भएको र राम्रोसंग संरक्षण नगरिएको ल्याण्डस्केप पर्दछन ।

त्यसै गरी पर्खालको फलामे ढोका र पर्खाल माथिको फलामे ग्रील सम्वन्धी कार्यलाई ३ किसिमले वर्गीकरण गरिएको छ । उत्तमस्तर अन्तर्गत फलामे पातालाई फोल्डिङ्ग गरी अन्य फलामे सामाग्रीहरुका साथ आकर्षक रुपमा डिजाईन गरिएको ढोका पर्दछ, मध्यमस्तर अन्तर्गत फलामे पातालाई फोल्डिङ्ग नगरी साधारण किसिमले निर्माण गरिएको ढोका र निम्नस्तर अन्तर्गत फलामे

ग्रील मात्र प्रयोग गरी कर्कट पाता राखी अथवा नराखी निर्माण गरिएको ढोका तथा पर्खाल माथिको फलामे ग्रील पर्दछन ।

पर्खालको मूल्याङ्कन गर्दा त्यस पर्खालको लम्वाई, चौडाई र मोटाई जस्तो भए पनि त्यसलाई घनफिटमा हिसाव गरी निकाल्नु पर्ने हुन्छ, ल्याण्डस्केपको मूल्याङ्कन गर्दा त्यसले ओगटेको स्थानलाई वर्ग फिटमा हिसाव गरी निकाल्नु पर्ने हुन्छ तथा फलामे ढोका वा पर्खाल माथिको ग्रीललाई त्यसको लम्वाई चौडाई अनुसार क्षेत्रफल प्रति वर्ग फिटमा हिसाव गरी निकाल्नु पर्ने हुन्छ ।

परिच्छेद :-३
मूल्यांकन प्रकिया र मूल्यांकन गर्ने विधि

४. भवन मूल्याङ्कनको सूत्रः

४.१ कुनै पनि भवनलाई मूल्याङ्कन गर्नु पर्दा तल उल्लेखित सूत्र (Formula) अनुसार गर्नु पर्नेछ । यस सूत्रले भवन मूल्याङ्कन सम्वन्धी सम्पूर्ण कुराहरुलाई समेटी नेपालमा हाल सम्म निर्माण हुँदै आएका सबै किसिमका भवनहरुलाई ठीक ढंगले प्रतिनिधित्व गरी सही मूल्याङ्कन गर्न मद्दत पुचाउँछ ।

भवन मूल्याङ्कन गर्न प्रयोग गरिने सूत्र :

V = [{B X Co]+T } X(1-D)] XA+O

४.१ माथि उल्लेखित सूत्रमा ह्रास कट्टी र जम्मा वर्ष वाहेक सवै आइटमहरु प्रति वर्गफुटमा रहेका छन । ह्रासकट्टीलाई प्रतिशतमा राखिएको छ भने जम्मा वर्षलाई वर्ष संख्यामा राखिएको छ । यस सूत्रमा प्रयोग भएको छोटकरी शव्दहरुको पूर्ण रुप यस प्रकार रहेको छ ।

V = जम्मा मूल्य

B = भवनको मुल्य ॱ विजुलीको मुल्य ॱ स्यानिटरीको मुल्य ॱ भवनको अन्य मुल्य

Co = जिल्लाको गुणांक

T = ढुवानी मुल्य (जम्मा तौल X मुल्य प्रति के. जी. प्रति कि. मी.। प्रति घण्टा प्रति के. जी.)

D = ह्रास कट्टी X जम्मा बर्ष

O = ल्याण्डस्केप मुल्य ॱ पर्खालको मुल्य ॱ अन्य मुल्य

A = जम्मा भवनको क्षेत्रफल

४.२ माथि उल्लेखित भ.अ.मु. (भवन सम्वन्धी अन्य मुल्य) ले मूल्याङ्कन गर्दा थप्नु पर्ने अथवा घटाउनु पर्ने सिभिल, फिनिसिङ्ग, विद्युतीय र स्यानिटरी सम्वन्धी कार्यहरुलाई जनाउँदछ । त्यस्तै अ.मु. (अन्य मुल्य) ले माथि उल्लेखित कार्य वाहेक मूल्याङ्कन गर्दा थप्नु पर्ने आइटमहरुलाई जनाउँदछ । उदाहरणको लागि वाहिरी पर्खालको फलामे ढोका तथा फलामे ग्रील, पानीको फोहोरा, वुट्टेदार महँगा झ्यालढोका, पुरातात्विक सामग्रीहरु, आर्ट तथा पेण्टिङ्ग, महँगा गलैंचा, फर्निचरहरु, विद्युतीय लिफ्ट, महंगा विद्युतीय सामग्री आदिहरु यसमा पर्दछन् ।

यदि भवन निर्माण भएको वर्ष र पर्खाल निर्माण भएको वर्ष भिन्दा भिन्दै छन् भने ह्रास कट्टी गर्दा फरक फरक ह्रास कट्टी गरी मूल्याङ्कन गर्नु पर्नेछ ।

४.३ कुनै भवन मूल्याङ्कन गर्दा काठमाण्डौं उपत्यकाको भवन दररेट सम्वन्धी तालिकामा देखाइएको भवनको कुनै एक प्रकारसंग मिल्ने हुन्छ, जसको दररेट लिई सम्वन्धीत जिल्लाको गुणाङ्क (Co-efficient) संग गुणन गरी मूल्याङ्कन कार्य गर्नु पर्नेछ ।

४.४ कुनै भवनको सम्पूर्ण निर्माण कार्य वज्र (सुर्खी चुन) द्धारा गरिएको छ भने त्यसलाई मूल्याङ्कन गर्दा सिमेण्ट वालुवाद्वारा निर्माण गरेको दररेटमा ३० प्रतिशत घटाई मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ । त्यसै गरी निर्माण कार्यको कुनै भाग मात्र वज्रद्वारा निर्माण गरिएको छ भने सोसंग सम्वन्धीत सिमेण्ट वालुवाद्धारा निर्माण गरेको आईटमहरु लिई मूल्याङ्कन गर्नुपर्दछ ।

परिच्छेद ४
भवन मूल्याङ्कन गर्दा ध्यान दिनु पर्ने अन्य कुराहरु

५. भवनहरुको मूल्यांकन गर्दा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरु:

५.१ भुई तल्लाको क्षेत्रफल (Plinth Area) निकाल्न पर्खाल (Wall) सहित चारै तिर वाहिरवाट घेरिएर रहेको छोपेको आँगन (Covered Porch) सहितको क्षेत्रफललाई लिनु पर्दछ ।

५.२ पूरा क्षेत्रफल (Total Floor Area) निकाल्न सवै तल्लाका कौसी (Balcony) सहित पर्खालले घेरिएर रहेको तथा छत भएको क्षेत्रफललाई लिनु पर्दछ तर छत नभएको छज्जा (Cantilever) ले घेरिएको क्षेत्रफललाई लिनु हुँदैन ।

५.३ सवै मूल्याङ्कन कार्यहरु पुरा क्षेत्रफलको आधारमा गरिनु पर्दछ ।

५.४ फिनिसिङ्ग कार्य १००% भएको छ छैन भनेर छुट्टयाउने आधार तल उल्लेख गरिएकोछ । कुनै कार्य १०० % छ कि छैन भनी छुट्टयाउने कार्य मूल्याङ्कनकर्ताले भवनको स्थिति हेरी गर्नु पर्ने हुन्छ । यदि कुनै चारपाटे भवनको एक तर्फको भित्तामा मात्र प्लास्टर गरिएकोछ भने वाहिरी प्लास्टर लिंदा २५% मात्र लिनु पर्ने हुन्छ ।

– १००% भित्री प्लास्टर र १००% रंग रोगन भन्नाले सवै कोठाको सवै भित्ता र भित्री छत (Ceiling) मा सो कार्य भएको वुझिन्छ ।

– १००% वाहिरी प्लास्टर र १००% रंगरोगन भन्नाले वाहिरवाट देखिने सवै भित्ता र वाहिरी छतमा सो कार्य भएको वुझिन्छ ।

– १००% मार्वल वा ग्रेनाइटको कार्य भन्नाले भर्याङ्ग, कौसी, प्यासेज तथा अन्य खुल्ला स्थानमा सो कार्य भएको वुझिन्छ ।

– १००% फ्लस ढोका सम्वन्धी कार्य भन्नाले भवनका सवै ढोकाहरु फ्लस ढोकाले निर्मित भएको वुझिन्छ ।

– १००% इट वा ढुंगाद्धारा क्ल्याडिङ्ग सम्वन्धी कार्य भन्नाले वाहिरवाट देखिने सवै भित्तामा क्ल्याडिङ्ग गरिएको कार्य भन्ने वुझिन्छ ।

– १००% लोकल ईटा, चाईनिज ईटा, होलो ईटा वा ढुंगाको गारो सम्वन्धी कार्य भन्नाले सम्पूर्ण गारो सोही चिजद्वारा वनाइएको कार्य भन्ने वुझिन्छ ।

५.५ अन्य स्थानवाट निर्माण सामाग्री ढुवानी गरी ल्याउनु पर्दा ढुवानीको माध्यम जस्तो भए पनि निर्माण सामाग्रीको तौल र ढुवानी गर्नु पर्ने दुरीका आधारमा त्यस्ता सामाग्रीको ढुवानी खर्च पत्ता लगाई भवन मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ । मूल्याङ्कन कार्यलाई सरलीकृत गर्न ढुवानी गर्नु पर्ने निर्माण सामाग्रीहरुको तौल भवन निर्माण गर्दा प्रति वर्गफिट मोटामोटी कति हुन आउछ भन्ने वारेमा तल उल्लेख गरिएकोछ ।

निर्माण सामाग्रीको विवरण	तौल प्रति व.फि.
फलामे डण्डी (आर.सी.सी. ढलान)	२.६० कि. ग्रा.
ईटा (गारोका कार्य)	३८.०० कि. ग्रा.
सिमेण्ट (ढलानको कार्य)	१०.७५ कि. ग्रा.
सिमेण्ट (गारोका कार्य)	५.१० कि. ग्रा.
सिमेण्ट (भित्र वाहिर प्लास्टरको कार्य)	५.२० कि. ग्रा.
वालुवा (ढलानको कार्य)	२३.२० कि. ग्रा.
वालुवा (गारोको कार्य)	१७.२५ कि. ग्रा.
वालुवा (प्लास्टरको कार्य)	१२.०० कि. ग्रा.
फोरुवा गिट्टी (ढलानको कार्य)	७०.३० कि. ग्रा.
सुर्खी (ढलानको कार्य)	१७.४० कि. ग्रा.
सुर्खी (गारोको कार्य)	११.७५ कि. ग्रा.
सुर्खी (प्लास्टरको कार्य)	८.२५ कि. ग्रा.
चुन (ढलानको कार्य)	९.२० कि. ग्रा.
चुन (गारोको कार्य)	४.३५ कि. ग्रा.
चुन (प्लास्टरको कार्य)	४.४५ कि. ग्रा.
कर्कटपाता (छानाको कार्य)	०.५० कि. ग्रा.
फलामे ट्रस (छानाको कार्य)	१.२० कि. ग्रा.
टायल (छानाको कार्य)	६.४० कि. ग्रा.
स्लेट (छानाको कार्य)	७.२५ कि. ग्रा.

५.६ उल्लेखित तौल प्रति वर्गफिटमा लिंदा भवनको जति तल्लामा प्रयोग गरिएकोछ त्यति तल्लाहरुको Floor को क्षेत्रफल वर्गफिटमा राखी लिनु पर्ने हुन्छ । भवन मूल्याङ्कन गर्दा कुनै निर्माण सामग्री ढुवानी गरी ल्याइएको जानकारी भएमा निर्माण सामग्रीको तौल र त्यसलाई कति दुरीवाट (कि.मी.) र कुन माध्यमवाट ल्याइएको हो त्यो कुरा पत्ता लगाई ढुवानी खर्च समावेश गरी मूल्याङ्कन गर्नु पर्ने हुन्छ ।

६.ह्रास कट्टी ९ Depreciation)

६.१ घर जग्गाको मूल्याङ्कन गरिंदा घरको मात्र ह्रास कट्टी गरिनु पर्दछ । ह्रास कट्टी गर्दा भवनको मूल्याङ्कित रकममा त्यो भवन निर्माण पूरा भएको जम्मा वर्षलाई निर्धारित हास कट्टी दरले गुणन गरी घटाउनु पर्दछ । हास कट्टी गरिदा त्यस भवनको निर्माण प्रविधि, गुणस्तर र भवनको प्रकार अनुसार त्यसले प्रदान गर्ने सेवाको समय सीमा अथवा त्यसको जीवन अवधि निर्धारणको

आधारमा गर्नुपर्दछ। यी सवै कुराहरुलाई ध्यानमा राखी तलको तालिकामा उल्लेखित ह्रास कट्टी दर कायम गरिएको छ।

सिफारिस गरिएको ह्रास कट्टी दर

प्रविधि	पर्खाल	छाना	फिनिसिङ्ग	भवनको प्रकार			
				आवाशिय, व्यापारिक, विद्यालय, सिनेमा र अस्पताल		गोदाम र औद्योगिक	
				अनुमानित आयु (वर्ष)	वार्षिक ह्रास कट्टी दर (%)	अनुमानित आयु (वर्ष)	वार्षिक ह्रास कट्टी दर (%)
आर. सी. सी. फ्रेम, लोड वियरिङ्ग, स्टील फ्रेम	लोकल ईटा (सिमेन्टको जोडाई), चाइनिज ईटा (सिमेन्टको जोडाई)	कर्कटपाता / स्लेट	उत्तम	५०	२.००	४०	२.५०
			मध्यम	५०	२.००	४०	२.५०
			निम्न	५०	२.००	४०	२.५०
		आर. सी. सी.	उत्तम	७५	१.३३	६०	१.६६
			मध्यम	७५	१.३३	६०	१.६६
			निम्न	७५	१.३३	६०	१.६६
		टायल । झिंगटी	उत्तम	२५	४.००	२०	५.००
			मध्यम	२५	४.००	२०	५.००
			निम्न	२५	४.००	२०	५.००
	लोकल ईटा (माटोको जोडाई –१४" देखी माथि) र ढुंगाको गारो (सिमेन्टको जोडाई वा १८" देखी माथि माटोको जोडाई)	कर्कटपाता / स्लेट	उत्तम	४०	२.५०	२०	५.००
			मध्यम	४०	२.५०	२०	५.००
			निम्न	४०	२.५०	२०	५.००
		आर. सी. सी.	उत्तम	६०	१.६६	२५	४.००
			मध्यम	६०	१.६६	२५	४.००
			निम्न	६०	१.६६	२५	४.००
		टायल । झिंगटी	उत्तम	२०	५.००	१५	६.६६
			मध्यम	२०	५.००	१५	६.६६
			निम्न	२०	५.००	१५	६.६६
	लोकल ईटा (माटोको जोडाई–१४" भन्दा कम) र ढुङ्गा (माटोको जोडाइ–१८" भन्दा कम)	कर्कटपाता / स्लेट	उत्तम	२५	४.००	२०	५.००
			मध्यम	२५	४.००	२०	५.००
			निम्न	२५	४.००	२०	५.००
		टायल । झिंगटी	उत्तम	१५	६.६६	१२	८.३३
			मध्यम	१५	६.६६	१२	८.३३
			निम्न	१५	६.६६	१२	८.३३
ग्रामिण भवन			उत्तम	१५	६.६६	१२	८.३३
			मध्यम	१२	८.३३	१०	१०.००
			निम्न	१०	१०.००	८	१२.५०

७. *गुणांक (Co-efficient) का आधारहरु:*

७.१ गुणाङ्क विधिमा अरु ठाँउको मूल्यलाई कुनै एउटा अंक (Suitable Value) ले गुणा गरेर त्यस ठाउको मूल्य निकालिन्छ । त्यसैले यस तरिकालाई गुणांक विधि (Method of Co-efficient) र गुणा गरिने अंकलाई गुणाङ्क (Co-efficient) भनिन्छ । यसरी निकालिएको मूल्य वास्तविक मूल्यसंग धेरै नजिक हुने हुनाले यसलाई Approximate Value पनि भनिन्छ । सबै डिभिजन कार्यालयले आफ्नो क्षेत्राधिकार रहेको जिल्लाको सदरमुकामको विस्तृत रुपमा दर विश्लेषण गरी

सवै प्रकारका भवन निर्माणहरुको सही मूल्य पत्ता लगाई त्यही मूल्यसंग आफ्नो क्षेत्राधिकार रहेको स्थानको मूल्य दाँजी गुणाङ्क तालिका तयार गर्नु पर्दछ । यस्तो गुणांक हरेक वर्ष अध्यावधिक गरिनु पर्नेछ ।

परिच्छेद ५

विविध

८. बाधा अडकाउ फुकाउने अधिकार :

यो कार्यविधिको कार्यान्वयनमा कुनै द्बिविधा वा बाधा अड्काउ आइ परेमा विभागको राय तथा सिफारिस सहित निर्णयका लागि मन्त्रालयमा पेश गरिनेछ । सो सम्बन्धमा मन्त्रालयले दिएको निर्णय अन्तिम र बाध्यकारी हुनेछ ।

९. कार्यविधिमा संशोधन :

यो कार्यविधिमा नेपाल सरकारबाट आवश्यकता अनुसार संशोधन हुनेछ ।

१०.खारेजी र बचाउ :

यस अघि कायम रहेको भवन मूल्यांकन सम्बन्धी परिपत्र तथा निर्णयहरु खारेज गरिएको छ र उक्त परिपत्र तथा निर्देशानुसार भए गरेको काम कारवाहीहरु यसै कार्यविधि अनुसार भएको मानिनेछ ।

अनुसूची – १

नमूना भवनहरुको आइटम तथा परिमाणहरु र नक्सा

यसको विवरण संलग्न CD मा छ।

अनुसूची –२

मूल्याङ्कन फारमको नमूना

भवन मूल्याङ्कन फारमको नमूना

सर्वेक्षकको नाम : पद : कार्यालय :
सर्वेक्षण मिति : अञ्चल : जिल्ला :
मूल्याङ्कन प्रयोजन :
ग्राहकको नाम : ठेगाना :
वुवाको नाम : बाजे। श्रीमान्को नाम :

फर्म भए (१) छ (२) छैन
प्रोप्राइटरको नाम : वुवाको नाम :
बाजे। श्रीमान्को नाम :
फर्म नवीकरण मिति : कर नवीकरण मिति :
भवनको सम्वन्धमा
भवनको प्रयोग : (१) आवासीय (२) व्यापारिक (३) औद्योगिक (४) गोदाम घर
(५) सिनेमा घर (६) विद्यालय (७) अस्पताल

भवनको प्रकार : (१) आवासीय (२) व्यापारिक (३) औद्योगिक (४) गोदाम घर (५) सिनेमा घर (६) विद्यालय (७) अस्पताल (८) स्थानिय परम्परागत भवन

भुईको किसिम : (१) ढलान गरेको (२) माटोको ⁄ काठको

प्रविधि : (१) आर. सी. सी. फ्रेम (२) लोड वियरिङ्ग (३) स्टील फ्रेम

पर्खाल : (१) लोकल ईटा (सिमेण्टको जोडाई) (२) चाईनिज ईटा (सिमेण्टको जोडाई)

(३) लोकल ईटा (माटोको जोडाई) (४) ढुंगा (सिमेण्टको जोडाई)

(५) ढुंगा (माटोको जोडाई)

छाना : (१) कर्कट पाता । स्लेट (२) आर. सी. सी. (३) टायल । झिंगटी

फिनिसिङ्ग : (१) उत्तम (२) मध्यम (३) निम्न

स्यानिटरी : (१) उत्तम (२) मध्यम (३) निम्न

मूल्य :

विजुली बत्ती : (१) उत्तम (२) मध्यम (३) निम्न

मूल्य :

मूल्याङ्कन दर : जिल्लाको गुणाङ्क :

भुई तलाको क्षेत्रफल : *व. फि.* जम्मा क्षेत्रफल : *व. फि.*

मूल्यांकन क्षेत्रफल : *व. फि.* निर्माण भएको वर्ष :

ह्रास कट्टी दर : % मर्मत सम्भार खर्च : %

भवनको मूल्य :

ढुवानी सम्वन्धमा

जम्मा ढुवानी गर्नु पर्ने तौल : *कि.ग्रा. प्र.व.फि.* भरियावाट ढुवानी : *कि. मी.*

सवारी साधनवाट ढुवानी : कि. मी. हवाई ढुवानी : घण्टा

ढुवानी मूल्य :

भवन सम्वन्धी अन्य मूल्य

थप गर्नु पर्ने आइटमहरु :

थप्नु पर्ने मूल्य :

घटाउनु पर्ने आईटमहरु :

घटाउनु पर्ने मूल्य :
अन्य संरचनाको मूल्याङ्कन
ईटाको वाउण्डरी वाल (१) उत्तम (२) मध्यम (३) निम्न

ढुंगाको वाउण्डरी वाल (१) उत्तम (२) अन्य
जम्मा घनत्व : घ.मी.
मूल्य :
ल्याण्डस्केपको कार्य (१) उत्तम (२) अन्य

जम्मा क्षेत्रफल : **मूल्य :**

फलामे ढोका (१) उत्तम (२) मध्यम (३) निम्न

जम्मा क्षेत्रफल : **मूल्य :**
ग्रीलको कार्य (१) छ (२) छैन
जम्मा क्षेत्रफल : **मूल्य :**
माथि उल्लेख नभएका अन्य आइटमहरुको विवरण :
मूल्य :
सम्पत्तिको जम्मा मूल्य :

नोट : यस फारमको सवै पानाको तल र माथि मूल्याङ्कन कर्ताले हस्ताक्षर गर्नु होला ।