परिचय

नाम थर :

ठेगाना :

आवद्ध रहेको संस्था:

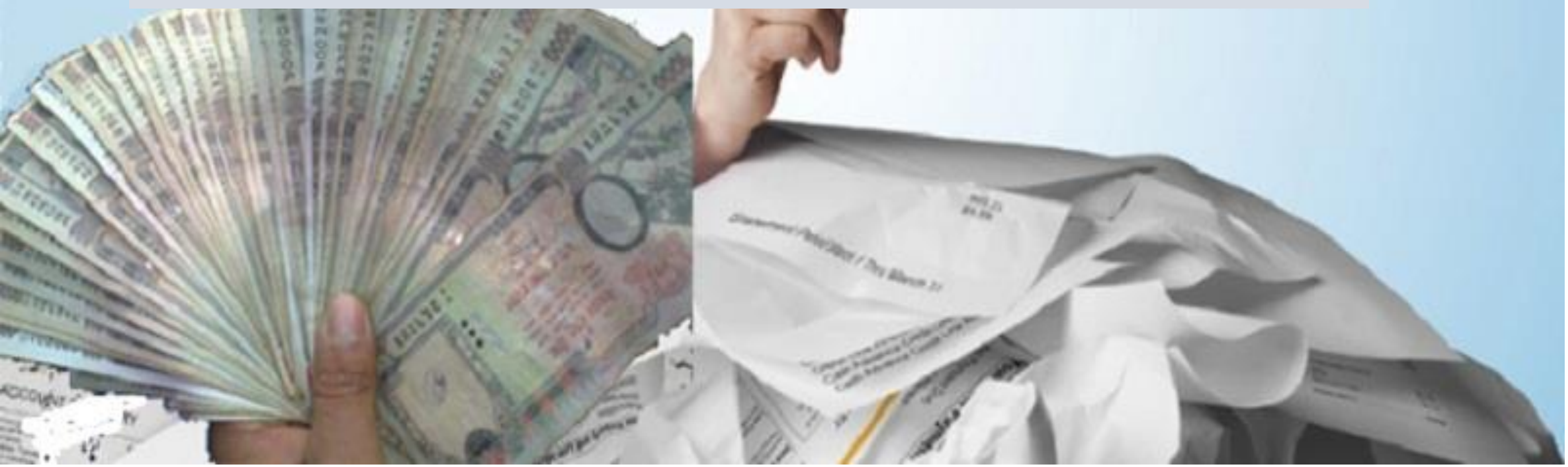
संस्थाको ठेगाना:

हाल रहको पद :

संस्थामा आवद्ध हुनु भएको समय :

रुची :

ऋणको कानुनी प्रक्रिया

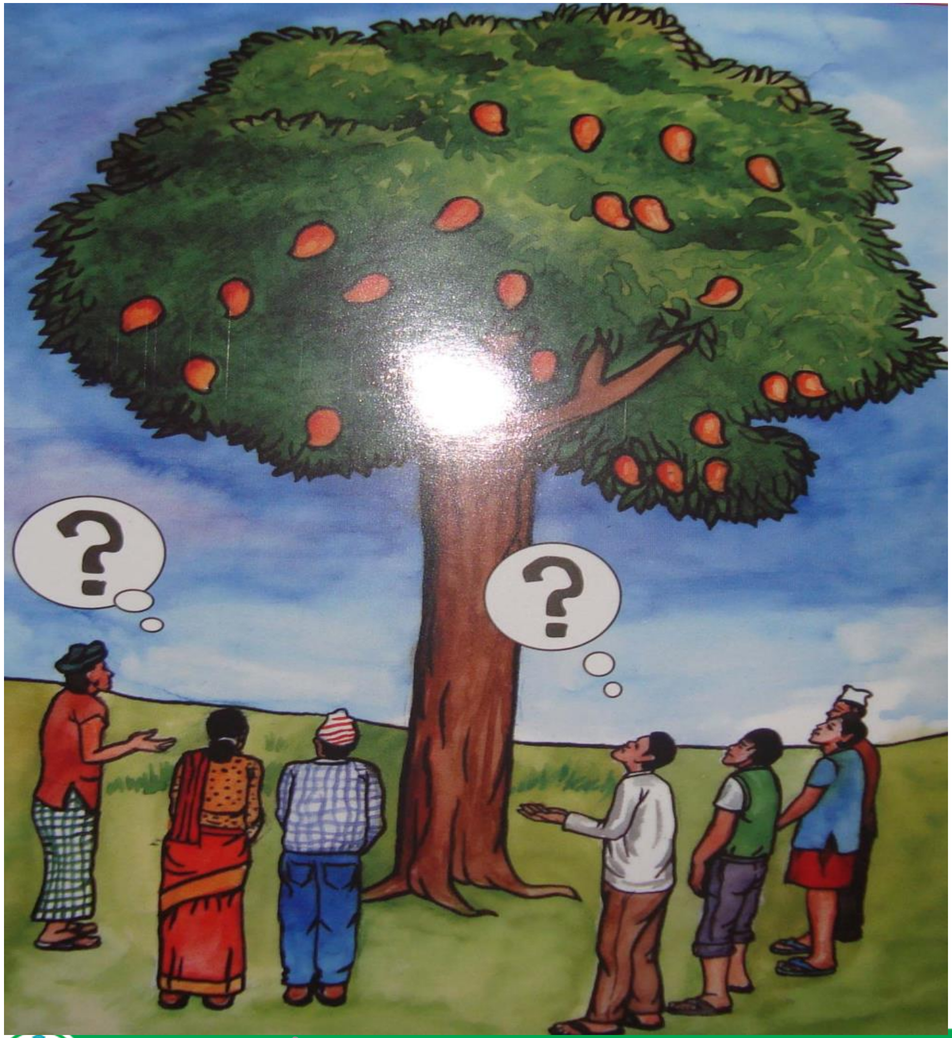


रविन्द्र श्रेष्ठ

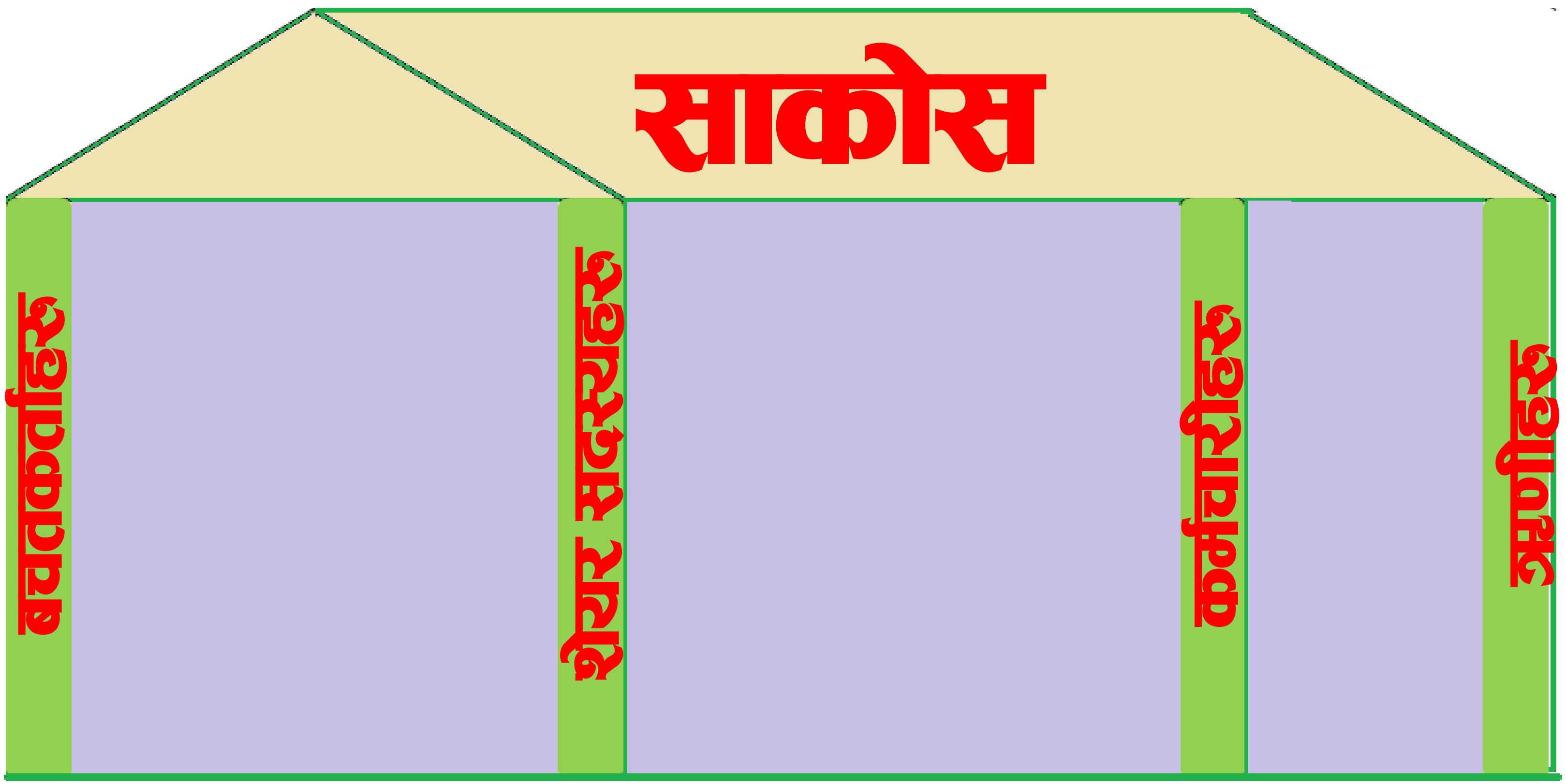
तालिम अधिकृत, नेफ्स्कून

rabindra.nefscun@gmail.com

एक्ला एक्लै गर्न सकिएन ?



सवै जना मिलेर गरे ठूला ठूला काम गर्न सकिन्छ ।



साकोस
बचतकर्ताहरु
शेयर सदस्यहरु
कर्मचारीहरु
ऋणीहरु

अन्तर्राष्ट्रिय सहकारी महासंघ (ICA) ले १९९५ सेप्टेम्बरमा पारित गरेको सहकारीको परिभाषा

"संयुक्त स्वामित्व र प्रजातान्त्रिक नियन्त्रण रहने संस्थामार्फत आफ्ना समान आर्थिक, सामाजिक एवं साँस्कृतिक आवश्यकता र आकांक्षाहरुलाई परिपूर्ति गर्नका लागि स्वेच्छिक रुपमा एकिकृत भएका व्यक्तिहरुको एक स्वायत्त संस्था नै सहकारी हो।"

(A cooperative is an autonomous association of persons united voluntarily to meet their common economic, social and cultural need and aspirations through a jointly owned and democratically controlled enterprise.)

सहकारीले जे काम गरेपनि सदस्यलाई
केन्द्रमा राख्नु पर्दछ ।

सहकारी...

- स्व : मालिक ।
- स्व : लाभ हानीको भागिदार ।
- स्व : नियन्त्रण पद्धति ।
- स्व : व्यवस्थापन ।

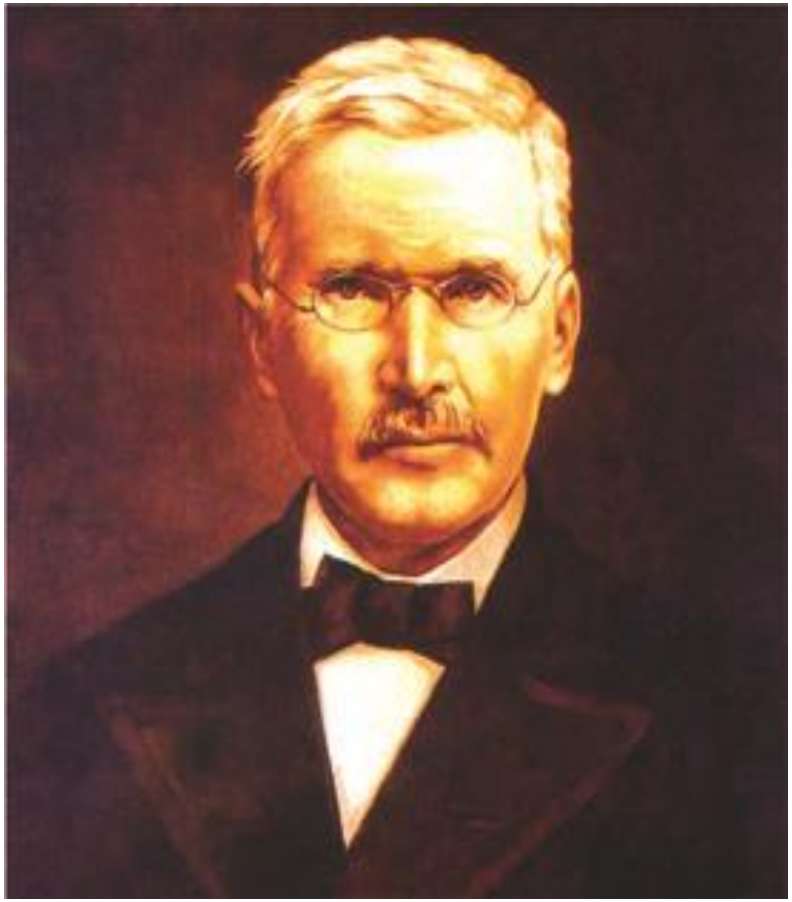
. . .सहकारीको अवधारणा

सन् १८४४ मा बेलायतवाट शुरु

२०१३ साल चैत्र २० गतेवाट नेपालमा शूरु

बचत तथा ऋण सहकारीको परिचय

वचत तथा ऋण सहकारीको जन्म जर्मनीबाट शुरु भएको हो । यहांका दुईजना विचारकहरुले यसको विकास गरेका हुन् । १९ सौं शताब्दीको मध्यतिर जर्मनीका श्रमिक तथा किसानहरु साहुको ऋणमा चुर्लुम्म डुवेका थिए । यिनीहरुलाई यस शोषणबाट मुक्त गर्ने काममा एफ डब्लु राइफाइसन (FW Raiffeisen) र फान्ज शुल्ज (Franz Schulze) दुई जना लागेका थिए FW Raiffeisen (१८१८-१८८८) ले जर्मनीका ग्रामिण कृषकहरुको अकाल स्थितिको सुधार गर्न गरिब किसानहरुको संगठन बनाएर वचत गर्न र सोही बचतबाट गरिब संस्थाहरुलाई ऋण दिने कामको सुरुवात गरे । श्रमिक एवं कृषकहरुलाई उक्त ऋणलाई उत्पादन मूलक कार्यमा लगाई जिवनस्तर उकास्ने काम गरे



FW Raiffeisen

NEFSCUN

Affiliated with

NEFSCUN

NEPAL FEDERATION OF SAVINGS & CREDIT COOPERATIVE UNIONS LTD.

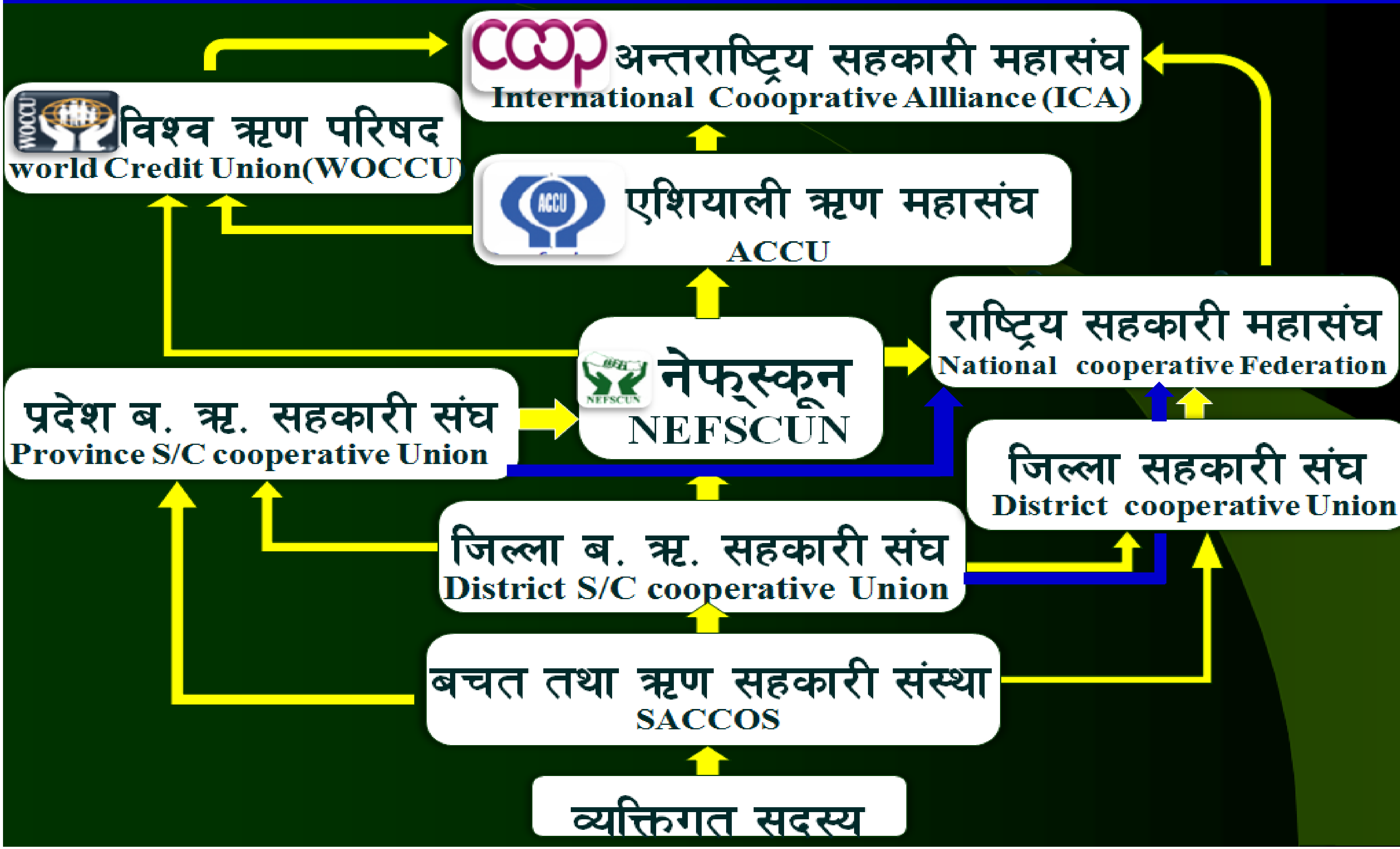
२०४५ साल

आपसमा सहयोग अभिवृद्धि गर्ने उद्देश्यले गठन गरिएका वचत समूहहरूका प्रतिनिधिहरूको बैठक साझा केन्द्रीय संचालक समितिका अध्यक्ष श्री भोजराज घिमिरेको सभापतित्वमा मिति २०४५।४।३२मा बस्यो ।

उपस्थिति :

१ श्री भोजराज घिमिरे अध्यक्ष
२ श्रीमती सावित्री थापा
३ श्री नारायण शर्मा गजुरेल
४ श्री चन्द्रशेखर शर्मा
५ श्री शिवसुन्दर श्रेष्ठ
६ श्रीमती नारायणी लोहनी
७ श्रीमती पम्फा राई
८ श्री तेजवहादुर राई
९ श्री नेत्रप्रसाद अधिकारी
१० श्री हरिवहादुर नेपाल
११ श्री विजय लाल श्रेष्ठ
१२ श्री महेशकुमार पौडेल
१३ श्री हेमन्त ज्ञवाली
१४ श्री मणिधर नेपाल
१५ श्री गोपाल शर्मा न्यौपाने
१६ श्री चिमकाजी श्रेष्ठ
१७ श्री बासुदेव बराल
१८ श्री दीपक भण्डारी
१९ श्री रत्न प्रसाद रेग्मी
२० श्री नारदमणि पौडेल
२१ श्री शैलेन्द्र साकार

सहकारी संजाल (Cooperative Network)



नेपालमा साकोस अभियानका प्रणेता
Pioneer of SACCOS Movement

“पारस्परिक आपसी सहयोग वाट गरिवी हटाई समृद्धि हासिल गर्न सहयोग पुग्दछ”

स्व. भाजराज घिमिरे

" ;fdgf zlQm ljsf;sf nflu ;b\efjk"0f{ ;xsfo{ "

साकोस आवाज

सहकारी सँगै सञ्चार

- साकोस आवाजमार्फत आफ्ना सूचना, आवश्यकताहरूको सहज र शुलभ दरमा विज्ञापन गर्न सकिन्छ
- नेफ्स्कूनका देशभरका कुनै साकोसहरूलाई पनि फिल्ड कार्यालयमार्फत लेख रचना विज्ञापन उपलब्ध गराउन सकिनेछ
- सम्पर्कः राधा पौडेल **9841668359** रञ्जनमणि पौड्यालः **9849995127**
- इमेलः **saccosaawaj@gmail.com**
- फेसबुक **https://www.facebook.com/SaccosAawaj**
- ट्वीटर **@saccosaawaj**
- इन्स्टाग्राम **saccosaawaj**

www.saccosaawaj.coop.np

" dof{lbt Joj;fo / k|ljlwdf

१ सहकारी ब्यवसाय

- ❖ सहकारीको मुख्य उद्धेश्य नाफा कमाउने होइन , मुल्यमा आधारीत सेवा दिने हो ।
- ❖ सहकारीको मुख्य सरोकार उत्पादन र उपभोगको स्तर कायम गर्ने ।
- ❖ सहकारी सदस्य केन्द्रित ब्यवसाय हो ।
- ❖ सदस्यले सदस्यकै लागि खोलिएको संस्था सहकारी हो ।
- ❖ सहकारी नाफा कमाउनु भन्दा सदस्यहरूलाई आर्थिक सेवा प्रदान गर्ने उद्धेश्यले स्थापित हुन्छ ।
- ❖ सहकारी सिमा ब्यवसाय हो ।

२ सहकारी संस्थाका उद्देश्य

१. व्यवसायिक उद्देश्य (मुख्य उद्देश्य)

- सदस्यको आर्थिक जीवनस्तर उठाउने

२. विकास उद्देश्य (पुरक उद्देश्य)

- सदस्य समुदायको शिक्षा, आरोग्य, कला, साहित्य र संस्कृतिमार्फत सामाजिक जीवनस्तर उठाउने

३. सामाजिक उद्देश्य (अतिरिक्त उद्देश्य)

गैर सदस्य समुदायमा संस्थाको छवि प्रक्षेपण गर्ने ।

३. सहकारीका मुल्य मान्यता र सिद्धान्त

- **मुल्य** (Value) **भन्नाले विश्वास** Set of beliefs **हो**
- **मान्यता** (Norms) **भन्नाले निर्दिष्ट आचरण** Ought's of behavior **हो ।**
- **सिद्धान्त** (Principles) **भन्नाले सामान्य सत्य** a general truth **र आधार नियम हो ।**

सहकारीका मूल्यहरू

आधार मूल्यहरू

(संस्था र सदस्यबीचको सम्बन्ध निर्धारक)

- आत्म सहयोग/स्वावलम्बन
- स्व-उत्तरदायित्व
- लोकतन्त्र
- समानता
- समता (न्याय)
- ऐक्यवद्धता

नैतिक मूल्यहरू

(संस्था र समाजबीचको सम्बन्ध निर्धारक)

- इमान्दारिता
- खुल्लापन
- सामाजिक उत्तरदायित्व
- अरूको हेरचाह

सहकारीका सिद्धान्तहरू

१ ऐच्छिक तथा खुल्ला सदस्यता

२. सदस्यहरूद्धारा प्रजातान्त्रिक नियन्त्रण

३. सदस्यहरूको आर्थिक सहभागित

४. स्वायत्तता तथा स्वतन्त्रता

५. शिक्षा तालिम तथा सुचना

६. सहकारीहरूविच सहयोग

७. समुदायहरूप्रति चासो र वातावरण

बचत तथा ऋण सहकारीका ४ सिद्धान्तहरू

१. सदस्य सुरक्षा सिद्धान्त

२. सुशासन सिद्धान्त

३. सञ्चालन सिद्धान्त

४. सुरक्षा र स्वस्थताको सिद्धान्त

३. संचालन सम्बन्धी सिद्धान्तहरु Operational Principles

क) सहकारी संरचना

- सदस्यको स्वामित्व
- सदस्यद्वारा नियन्त्रण
- प्रजातान्त्रिक नियन्त्रण

ख) सदस्यलाई सेवा

- बितीय समाबेशीकरण
- बितीय स्थीरता
- सदस्यलाई अत्याधिक आर्थिक लाभ

ग) सामाजिक उत्तरदायित्व

- बितीय साक्षरता
- सञ्जालमा सहकार्य
- समुदायप्रति उत्तरदायित्व
- बिश्वव्यापि लक्ष्य

त्यसैले सहकारी अविच्छिन्न उत्तराधिकारीवाला सिमित दायित्व भएको सामुहिक स्वामित्व रहेको उद्यम हो ।

ऋण लगानी र असुली प्रक्रिया

शब्दावली

ऋण नीति
असुली नीति

ऋण	अवधि
शुद्ध ऋण	जरिवाना
चालु ऋण	रिबेट
सापटी	ऋण वर्गीकरण
व्याजदर	जोखिम कोष
बजारदर	संस्थागत पुँजी
भाखा नाघेको ऋण	ऋण उपसमिति
खराब ऋण	राफसाफ
किस्ता	मिनाहा

कानुनी शब्दावली

विगो
धितो

तमसुक
मञ्जुरीनामा
साक्षि
जमानी
ठाडो रोक्का
दृष्टिवन्धकी
ऋण परामर्श पत्र
अंशवण्डा पास

राजीनामा पास
अपुताली
बकस पत्र
लिलाम विक्रि
डाँक बडाबड
मुचुल्का
धरौटी
दाखिला खारेज
लिलाम सकार

ऋण भनेको के हो ?

ऋण भन्नाले चलअचल सम्पत्ति धितो, बन्धक वा अन्य आवश्यक सुरक्षण वा जमानत लिई वा नलिई सहकारी संस्थाले सदस्यलाई दिएको कर्जाको सावा, व्याज र हर्जाना रकम

क्रमश: ...

- सामान्य भाषामा: ऋण भनेको एक निश्चित समय पछि व्याज सहित फिर्ता गर्ने शर्तमा लिएको रकम ।
- उत्पादनमूलक काम वा आम्दानी बढ्ने कामका लागि लिईएको ऋणले पारीवारिक सुख निम्त्याउंछ ।
- अनुत्पादक वा खर्चका लागि लिएको ऋणले भविष्यमा संकट निम्त्याउंछ ।
- ऋण सुविधा हो अधिकार होइन । यो विषय साकोसले सदस्य र संभावित सदस्यलाई बुझाउन सक्नुपर्दछ ।
- वित्तिय स्वस्थताका लागि कूल सम्पत्तिको ७०-८० प्रतिशत खुद ऋण लगानी हुनुपर्दछ ।

ऋणी भनेको के हो? Who is Borrower?

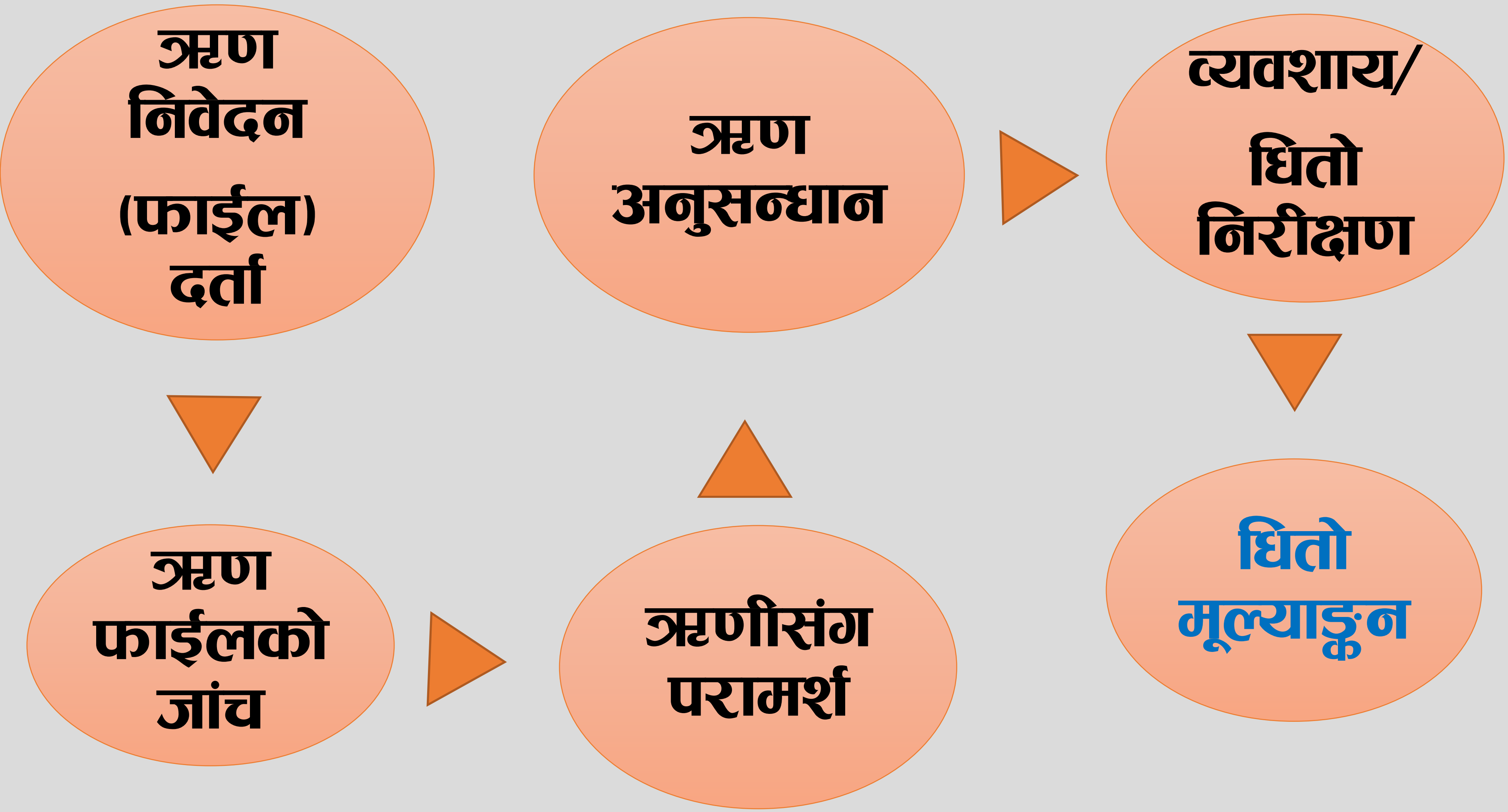
संस्थाबाट ऋण प्राप्त गर्ने सदस्यलाई जनाउंछ ।

सो शब्दले संस्था बाट प्रवाह भएको कर्जा भुक्तानीको लागी जमानी बस्ने सदस्य, संस्था बाट ऋण लिई भाखा नगाई खराव कर्जा सुचीमा रहेका ऋणीहरूलाई समेत जनाउंछ ।

ऋणको लगानी प्रक्रिया

छलफल गरौ त ?

ऋण लगानी प्रकृया


ऋण निवेदन (फाईल) दर्ता
ऋण फाईलको जांच
ऋणीसंग परामर्श
ऋण अनुसन्धान
व्यवशाय/ धितो निरीक्षण
धितो मूल्याङ्कन

ऋण विश्लेषण

5C

ऋण स्विकृत /अस्विकृत

धितो दृष्टिवन्धक वा रोक्का

तमसुक

प्रतीज्ञा पत्र/ करारनामा

ऋण लगानी

ऋण अनुगमन

पुनः परामर्श

ऋण अशुली

ऋण लागनीका लागि आवश्यक कागजातहरु

छलफल गरौ त ?

कागजातहरु संलग्न गर्ने

- नागरिकताको प्रतिलिपी र फोटो
- जग्गा धनीपूर्जा/लालपूर्जाको प्रतिलिपी
- जग्गा पास गरेको भए सो गर्दाको राजीनामापत्रको प्रतिलिपी
- चालु वर्षको तिरो तिरेको रसिदको प्रतिलिपी
- धितो राख्ने जग्गाको चारकिल्ला प्रमाणितको सक्कल प्रति
- जग्गाको नक्शा (ब्लुप्रिन्ट/फाइल नक्सा/ट्रेस नक्शा)
- सदस्यता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपी

कागजातहरु संलग्न गर्ने

- घर भए घरको नक्सा प्रमाणित भएको प्रतिलिपी
- (निर्माण सम्पन्न भएको प्रमाणपत्र, लालपूर्जामा घर कायम गरेको हुनुपर्ने)
- अंशियारहरुको मञ्जुरीनामा ।
- कालोसूचीमा नपरेको स्वघोषणा
- कर्जाको लागि सिफारिस गर्ने अन्य सदस्यको प्रतिवद्धता
- प्रचलित वा सार्वजनिक स्थल देखि धितो जग्गा सम्म पुग्ने नक्शा

- ऋण निवेदन
- जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा
- नक्शा/ट्रेस नक्शा
- नागरिकताको प्रतिलिपी
- चालु आ.वको तिरो तिरेको रसिद
- चारकिल्ला प्रमाणित
- अन्य संस्था तथा वित्तिय संस्थासंगको कारोबारको अवस्था
- विगतको कारोबारको अवस्था
- परियोजना विश्लेषण
- धितो निरिक्षण र मूल्यॉंकन प्रतिवेदन
- ऋणीको मासिक आयव्यय विवरण
- मञ्जुरीनामा लिनु पर्ने भए मञ्जुरीनामा
- व्यवसाय दर्ता प्रमाणपत्र
- आयश्रोत प्रमाणित कागजपत्रहरु

ऋण सम्वन्धित नीतिहरू

- ऋण नीति
- ऋण अनुगमन नीति
- भाखा नाघेको ऋण असुली कार्यविधि
- धितो लिलाम सम्वन्धी नीति
- राफ साफसम्वन्धी नीति

ऋण नीतिको ढांचा

- प्रस्तावना
- नाम र प्रारम्भ
- अधिकार
- परिभाषा
- उद्देश्य
- ऋण प्राप्त गर्ने योग्यता
- ऋणका लागि आवश्यक कागजात

- ऋण माग प्रक्रिया
- धितो व्यवस्था
- ऋणका प्रकार
- ऋणका उत्पादन तथा सेवाहरु
- ऋणको सिमा र प्राथमिकता
- ऋणको अबधि र किस्ता
- ऋणको ब्याज र हर्जना व्यवस्था
- ऋण अनुसन्धान

- ऋणको स्वीकृति र समय
- ऋणको भुक्तानी तालिका र भुक्तानी तरिका
- ऋण असुली प्रक्रिया
- भाखा नाघेको ऋण र असुली प्रक्रिया
- भाखा नाघेको ऋणको सुरक्षण
- ऋण अनुगमन
- नीति संशोधन

Model Policy   Policy Related Annexes

भाखा नाघेको ऋण

- ऋण लिने बेलामा गरेको सम्झौता अनुसार भुक्तानी नभएको ऋण
- किस्ता नबुझाइ ब्याज मात्र भुक्तानी भएका ऋण
- नविकरण गरिएको ऋण
- एक दिन मात्र भए पनि ढिला बुझाएको ऋण
- पूरा किस्ता चुक्ता नभएको ऋण
- एक वर्ष वा सो भन्दा बढी समयको भुक्तानी अवधी भएको ऋण

भाखा नाघेको ऋणाका सम्बन्धमा

विश्व ऋृण परिषदको अनुसन्धानमा आधारित रहेर हेर्ने हो भने **असुलीका दिनहरु जति पछि पर्दै** जान्छन् असुली हुने सम्भावना पनि त्यतिनै कम हुँदै जानेछ ।

भाखा नाघेको दिन	असुली हुने सम्भावना
३० दिन	९५ %
६० दिन	८९%
९० दिन	८०%
१२० दिन	७०%
२४० दिन	५०%
३६० दिन	१० % वा शुन्य

ऋण असुली प्रक्रिया

ऋण असुली प्रकृया

- सबैभन्दा पहिले ऋण भाखा नाघिसकेपछि सो रकम असुल गर्ने प्राथमिक दायित्व कसको हो स्पष्ट हुनुपर्दछ ।
- आवश्यकक्ता अनुसार कर्मचारीहरु बीच कामको भारको भाग बण्डा गर्नु पर्ने हुनसक्दछ ।
- नीति नियम संगत तरिका अपनाउनु पर्दछ ।
- सवै ऐन कानूनको ख्याल गरिएको हुनु पर्दछ ।
- गाली गलौजबाट लज्जित पार्ने आदी जस्ता व्यवहार गर्नुहुदैन ।
- छलछामको व्यवहारबाट असुली प्रक्रिया गर्नु हुदैन ।

ऋण असुली प्रकृया

- सबै सदस्यहरुलाई सम्मानजनक व्यवहार गरेर हर अवस्थामा समझदारी कायम गर्नुपर्दछ ।
- असुलिमा काम गर्ने व्यक्तिले संस्थाको यस सम्बन्धि नीति नियमहरु राम्ररी बुझेको हुनुपर्दछ ।
- पक्षपातपुर्ण ब्यवहार, अस्वस्थ्य दोस्ति, कपटी ब्यवहार आदी जस्ता कुराहरु हुनुहुदैन ।

ऋण/कर्जा असुली गर्दा अपनाउनु पर्ने विधिहरु

- कम्तिमा ३ पटकको लिखित ताकेता गर्दा समेत ऋण तिर्न बुझाउन नआए कानुनी प्रक्रिया अगाडी बढाउने वा प्रक्रिया शुरु गर्ने ।
- ऋणीले तोकिएको सुचनामा नीजले पुरा गर्नु पर्ने काम नगरेमा संघको नीति नियम तथा सहकारी ऐन २०७४ तथा सहकारी नियमावली २०७५ अनुसार पत्राचारको कार्यलाई तिब्रता दिने ।
- पटकपटक सुचना दिदा पनि वास्ता नगरेमा अधिकार प्राप्त निकायमा लिलामका लागी जानकारी गराउने र सञ्चालक समितिको निर्णय पश्चात लिलाम प्रकृयाँ अगाडी बढाउने ।
- संघको ऋण लगानी नीति, निर्देशिका, कार्यविधिहरुलाई अधारमानी असुली कार्य बढाउने ।
- सहकारी ऐन २०७४ को दफा ७९ को अधिकार प्रयोगगरी लिलाम कार्यको थालनी गर्ने

भाखा नाघेको ऋण अशुली प्रकृया कसरी अगाडि बढाउने ?

छलफल गरौ ?

संस्थाको आन्तरिक नीति/कार्यविधि अनुसार

७ दिन देखि १५ दिन भित्र

बोलाएर थप अवधी प्रदान गर्ने वा पहिलो सूचना पठाउने **“स्मरण पत्र”**

.... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

....

स्मरण पत्र

मिति : ....

श्री ....ज्यू,

सदस्य नं............

नमस्कार !

तपाईले यस संस्थाबाट लिनु भएको ऋणको भाखा समाप्त भएको हुँदा तपाईलाई स्मरणको लागि यो पत्र पठाएका छौं । हामीलाई विश्वास छ की तपाई संस्थालाई भुक्तानी दिनको लागि तयारी हुनुहुन्छ ।

रकम रु.....................................

बुझाउनु पर्ने मिति :...................................

....

ऋण विभाग प्रमुख

भाखा नाघेको थप १५ दिन भित्र

अघिल्लो पत्रको व्यहोरा अवगत गर्दै पुन पत्र लेख्ने **“तपाईले विर्सनु भयो कि ?”**

.... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

....

तपाईले बिर्सनु भयो की ?

मिति : ....

श्री ....ज्यू,

सदस्य नं.........

नमस्कार !

हामीले तपाईलाई स्मरण गराएका थियौं, तर तपाईको भुक्तानी प्राप्त भएन । हामीलाई भुल्नुभयो की जस्तो लाग्दैछ । चाँडै भुक्तानी भए धेरै राम्रो हुने थियो ।

रकम रु................................

बझाउनु पर्ने मिति :................................

....

ऋण विभाग प्रमुख

Activate
Go to Sett

थप ३० दिन भित्र

ऋणीलाई तेश्रो पत्र लेख्ने जमानी भए उसलाई पनि दिने **“भुक्तानी पाइन्थ्यो कि ?”** भन्ने व्यहोराको पत्र लेख्ने

.... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

....

भुक्तानी पाईन्थ्यो की ?

मिति : ....

श्री ....ज्यू,

हामीले तपाईको पुरानो बाँकी ऋणको भुक्तानी पाएका छैनौं । हामीलाई विश्वास लागिरहेको छ की यो सूचना प्राप्त भएको ३० दिन भित्र तपाईले लिएको ऋण रकम चुक्ता हुनेछ ।

रकम रु...............................

बुझाउनु पर्ने मिति :................................

....

ऋण विभाग प्रमुख

थप ३० दिन भित्र

ऋणीलाई चौथो पत्र लेख्ने, ऋणी र जमानीलाई भेट्न अनुरोध गर्दै **“ यो तपाईको अन्तिम अवशर हो ”** **भन्ने व्यहोराको पत्र लेख्ने**

.... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

....

तपाईको यो अन्तिम अवसर हो

मिति : ....

श्री ....ज्यू,

कृपया तपाईले लिएको ऋणको साँवा तथा ब्याज भुक्तानी गर्नुहोला। यदि यो पत्र प्राप्त गरेको ३० दिन भित्र भुक्तानी नपाएमा हामी कानुनी कारवाहीमा जाने कुराको जानकारी समेत यसै पत्रद्वारा गराउँदछौं, साथै पत्र प्राप्त भएको मितिले ७ दिन भित्र कार्यालयमा सम्पर्क गर्न समेत अनुरोध गर्दछु।

रकम रु...............................

बुझाउनु पर्ने मिति :...............................

....

ऋण विभाग प्रमुख

थप १५ दिन भित्र

घर भेट कार्यक्रम गर्ने
" **ताकेता पत्र** "
दिने

संस्थाको ऋण कर्मचारी तथा व्यवस्थापक सहितले घरदैलोमा गई ऋण भुक्तानी गर्न नआउनुको सम्बन्धमा जानकारी लिदै १५ दिन भित्र तिर्न आउनका लागि
" **ताकेता पत्र** "
दिने

थप १५ दिन भित्र

घर भेट कार्यक्रम गर्ने
" ताकेता पत्र "
दिने

संस्थाको ऋण कर्मचारी तथा व्यवस्थापक तथा ऋण उपसमिति सहितले घरदैलोमा गई ऋण भुक्तानी गर्न नआउनुको सम्बन्धमा जानकारी लिदै थप १५ दिन भित्र तिर्न आउनका लागि
" ताकेता पत्र "
दिने

थप ३० दिन भित्र

घर भेट कार्यक्रम गर्ने
" ताकेता पत्र "
दिने

→

संस्थाको ऋण कर्मचारी तथा व्यवस्थापक, ऋण उपसमिति, संचालक समिति सहितले घरदैलोमा गई ऋण भुक्तानी गर्न नआउनुको सम्बन्धमा जानकारी लिदै थप १५ दिन भित्र तिर्न आउनका लागि
" ताकेता पत्र "
दिने

थप ३० दिन भित्र

“ **अशुलीको कार्य गर्ने**” बचत वा व्यक्तिगत धन जमानतमा भए ।

बचत धितो वा व्यक्तिगत धन जमानीको आधारमा लगानी भएको ऋण भए सम्वन्धीत बचत खाताबाट वा धन जमानीमा लगानी भएको ऋण भए जमानी बस्नेको बचत खाताबाट कट्टा गरी अशुल उपर गर्ने ।

थप ३० दिन भित्र

" अशुलीको कार्य गर्ने"
धितो जमानतमा भए

→

धितो जमानतमा भए सुरक्षण बापत लेखिदिएको धितो लिलामका लागि पत्रपत्रिकामा प्रकाशन गर्नेका लागि संचालक समितिबाट निर्णय पारित गरी प्रकाशनको व्यवस्था मिलाई सो कुराको जानकारी सम्बन्धीत ऋणी तथा धन जमानी बस्ने व्यक्तिलाई दिने । यो समयमा ऋण तीर्न नआएमा पत्रपत्रिकामा प्रकाशन गर्ने । यो सूचना तीन पटक प्रकाशन गर्नु पर्दछ । यस पछि धितो लिलामीको सूचना प्रकाशन गरी अगाडि बढाउनु पर्दछ ।

ऋण सम्बन्धि कानुन

सहकारी नियमावली २०७५ मा ऋण असुलीसम्बन्धी व्यवस्था

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

३०. **ऋण तथा बाँकी बक्यौता असुली** : (१) ऐनको दफा ७९ बमोजिम सहकारी संस्थाको ऋण र दफा ८३ बमोजिम सहकारी संस्थाको बाँकी बक्यौता असुलउपर गर्नुपर्ने व्यक्तिको जायजेथा लिलाम बिक्री गरी असुलउपर गर्दा सम्बन्धित सहकारी संस्थाले देहायको कार्यविधि अपनाउनु पर्नेछ :-

(क) बाँकी बक्यौता तिर्नु, बुझाउनुपर्ने ठहर भएको व्यक्तिको नाममा बाटोको म्यादबाहेक पैंतीस दिनभित्र तिर्नु, बुझाउनुपर्ने रकम तिर्न, बुझाउन वा रकम तिरी, बुझाइसकेको भए त्यसको प्रमाण पेश गर्न आउनु भनी म्याद जारी गरी पठाउने,

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

(ख) खण्ड (क) बमोजिम म्याद जारी गरिएकोमा म्यादभित्र तिर्नु बुझाउनुपर्ने रकम तिर्न, बुझाउन नआएमा वा तिरी, बुझाई सकेको प्रमाण पेश नगरेमा निजको नाममा लिलाम बिक्री गर्ने सूचना प्रकाशन गर्ने,

(ग) धितो राखेको घर, जग्गा, जमिन मालपोत कार्यालयबाट रोक्का नगराइएको भएमा रोक्का गर्न लगाई त्यसको प्रमाण राख्ने,

(घ) धितो राखेको चलअचल सम्पत्तिको लिलाम बिक्री गर्दा धितोको विवरण, निजले बुझाउनुपर्ने सावाँ, ब्याज र हर्जानाको रकमसमेत उल्लेख गरी चल सम्पत्ति भए पन्ध्र दिन र अचल सम्पत्ति भए पैंतीस दिनको म्याद दिई उक्त म्याद भित्र तिर्नु बुझाउनुपर्ने रकम नबुझाएमा धितो लिलाम बिक्री गरी सावाँ, ब्याज र हर्जानाको रकम असुलउपर गरिने बारेको सूचना

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

सम्बन्धित व्यक्तिलाई बुझाई संस्थाको कार्यालय, स्थानीय तहको सम्बन्धित वडा कार्यालय र सार्वजनिक स्थानमा टाँस्नुका साथै स्थानीय वा राष्ट्रिय स्तरको कुनै एक दैनिक पत्रिकामा सूचना प्रकाशन गर्ने,

तर सम्बन्धित व्यक्तिलाई सूचना बुझाउन नसकिएको वा निज फेला नपरेको खण्डमा दैनिक पत्रिकामा प्रकाशित सूचना बमोजिम लिलाम बिक्रीको प्रक्रिया अगाडि बढाउन बाधा पर्नेछैन ।

(ङ) धितो लिलाम बिक्री गर्दा कार्यालय खुल्ने समयदेखि सुरु गरी बन्द हुने समयभन्दा एक घण्टाअगाडि समाप्त गर्नुपर्ने,

तर लिलाम बिक्री हुने भनी तोकिएको दिन बिदा पर्न गएमा त्यसको भोलिपल्ट सोही स्थान र समयमा लिलाम बिक्री गर्नु पर्नेछ ।

(च) धितो लिलाम बिक्री गर्दा लिलाम गरिने चलअचल सम्पत्ति रहेको सम्बन्धित वडाको प्रतिनिधि, मालपोत कार्यालय वा स्थानीय

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

तहको मालपोत विषय हेर्ने कर्मचारी, सम्बन्धित विषयका प्राविधिक, सम्बन्धित संस्थाको व्यवस्थापक सहितको समितिले चलनचल्तीको मोल कायम गरी सोही रकमबाट डाँक बढाबढ गरी सुरु गर्नुपर्ने तथा डाँक बोल्न उपस्थित भई डाँक बढाबढ गर्ने व्यक्तिहरू मध्ये सबैभन्दा बढी डाँक बोल्ने व्यक्तिको नाममा लिलाम बिक्री स्वीकृत गर्ने,

तर सञ्चालक समितिका पदाधिकारी, लेखा सुपरिवेक्षण समितिका पदाधिकारी, उपसमितिका पदाधिकारी, संस्थामा कार्यरत कर्मचारी र निजका नजिकका नातेदारले डाँक बढाबढमा भाग लिन पाउनेछैन ।

(छ) डाँक बोल्न सुरु गरी बढाबढ गर्नेले डाँक अङ्क बोलेपछि संस्थाको विनियम वा आन्तरिक कार्यविधिमा तोकिएबमोजिमको ढाँचाको फाराममा निजले बोलेको अङ्क स्पष्ट खोली निजको सहीछाप गराउने ।

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

(२) उपनियम (१) बमोजिम लिलाम बिक्री गर्दा जिल्ला प्रशासन कार्यालय वा लिलाम बिक्री हुने ठाउँ नजिक कुनै सरकारी कार्यालय भए सो कार्यालय र स्थानीय तहको वडा कार्यालयका प्रतिनिधिलाई साक्षी राखी मुचुल्का गराउनु पर्नेछ ।

(३) लिखितरूपमा अनुरोध गर्दा समेत उपनियम (२) बमोजिमको कुनै कार्यालयको प्रतिनिधि उपस्थित नभएमा उपस्थित प्रतिनिधि र स्थानीय तहको वडा कार्यालयका प्रतिनिधिलाई साक्षी राखी लिलाम बिक्री गर्नु पर्नेछ ।

(४) जुन व्यक्तिको चलअचल सम्पत्ति लिलाम बिक्री गरिने हो सो व्यक्तिलाई लिलाम बिक्री हुने समय र ठाउँ तोकी उपस्थित हुने सूचना पठाउनु पर्नेछ ।

तर त्यसरी लिलाम बिक्री हुने दिन सरोकारवाला व्यक्ति उपस्थित नभएमा पनि लिलाम बिक्री गर्न बाधा पुगेको मानिनेछैन ।

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

३१. <u>लिलाम बिक्री स्थगित गर्न सक्ने</u> : नियम ३० बमोजिम लिलाम बिक्रीको सूचना प्रकाशित भइसकेपछि ऋणी सदस्यले कर्जा चुक्ता गर्न आएमा वा समितिले तोकिदिएको रकम जम्मा गरी निश्चित अवधिभित्र कर्जा चुक्ता गर्न ऋणी सदस्य र संस्था बीच सहमति भई लिलाम बिक्री स्थगित गर्नुपर्ने देखिएमा लिलाम बिक्रीको सूचना प्रकाशित गर्ने सहकारी संस्था वा रजिष्ट्रारले त्यस्तो लिलाम बिक्री केही समयका लागि स्थगित गर्न सक्नेछ ।

परिच्छेद ८

ऋण असली तथा बाकी बक्यौता

३२. <u>असुलउपर हुन नसकेको रकम अरू जायजेथाबाट असुलउपर गर्ने</u> : (१) धितो राखेको सम्पत्ति लिलाम बिक्री गर्दा आएको रकमबाट सावाँ, ब्याज र हर्जानाको रकम असुलउपर हुन नसकेमा ऐन तथा प्रचलित कानूनबमोजिम बाँकी बक्यौता असुलउपर गर्नुपर्ने व्यक्तिको हकभोगको अन्य जायजेथाबाट नियम ३० मा उल्लिखित कार्यविधि अपनाई लिलाम बिक्री गरी असुलउपर गर्नु पर्नेछ ।

(२) मोहीले लिएको ऋणको हकमा निजले कमाएको बाली लिलाम बिक्री गरी साँवा, ब्याज र हर्जानाको रकम असुलउपर गर्नु पर्नेछ ।

(३) उपनियम (१) र (२) बमोजिम लिलाम बिक्री गर्दा लिलाम बिक्री हुने दिनसम्मको साँवा, ब्याज र हर्जानाको रकम असुलउपर गरी बाँकी हुन आएको रकम सरोकारवाला व्यक्तिलाई फिर्ता दिनु पर्नेछ ।

३४. <u>लिलाम सकार्ने व्यक्तिबाट रकम असुल गर्ने</u> : (१) लिलाम बिक्रीको कार्य सकिनासाथ लिलाम सकार गर्ने व्यक्तिबाट सकार गरेको मूल्यको दश प्रतिशत रकम सोही दिन धरौटीको रूपमा लिई राख्नु पर्नेछ र बाँकी नब्बे प्रतिशत रकम लिलाम सकारेको मितिले सात दिनभित्र बुझाइसक्नु पर्नेछ तथा सो म्यादभित्र नबुझाएमा धरौटीबापत राखेको रकम जफत हुने व्यहोराको कागज गराई राख्नु पर्नेछ ।

(२) लिलाम सकार्ने व्यक्तिले सकार गरेको मूल्यको दश प्रतिशत रकम सोही दिन नबुझाएमा निजपछि सबैभन्दा बढी डाँक बोल्ने व्यक्तिको नाममा लिलाम सदर गर्नु पर्नेछ ।

(३) लिलाम सकार गर्ने व्यक्तिले यस नियमबमोजिम सकार गरेको पूरा मूल्य बुझाएमा निजको नाउँमा सो जायजेथामा प्रचलित कानूनबमोजिम रजिष्ट्रेशन वा दाखिल खारेजसमेत गरिदिनका लागि सहकारी संस्थाले सम्बन्धित कार्यालयमा लेखी पठाउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद ८

ऋण असुली तथा बाकी बक्यौता

३५. **<u>लिलाम बिक्री नभएमा जायजेथा सहकारी संस्थाको स्वामित्वमा रहने</u>** : नियम ३० र नियम ३२ बमोजिम लिलाम बिक्री गर्नुपर्ने जायजेथा लिलाम बिक्री गर्दा कसैले नसकारेमा सहकारी संस्थाले उक्त जायजेथाको स्वामित्व आफूमा लिन सक्नेछ र त्यस्तो स्थितिमा सम्बन्धित कार्यालयहरूले सहकारी संस्थाको जनाउ बमोजिम आफ्नो कार्यालयमा रहेको स्रेस्तामा तदनुसार रजिष्ट्रेशन वा दाखिल खारेज गरिदिनु पर्नेछ ।

३६. **<u>जायजेथा फिर्ता दिनुपर्ने</u>** : नियम ३५ बमोजिम संस्थाको नाममा कायम हुन आएको जायजेथा छ महिनाभित्र सम्बन्धित ऋणी सदस्यले आफूले तिर्नु बुझाउनु पर्ने साँवा र अघिल्लो दिनसम्मको ब्याज, हर्जाना र लिलाम प्रक्रियासँग सम्बन्धित खर्चसमेत चुक्ता गरी फिर्ता लिन चाहेमा सम्बन्धित सहकारी संस्थाले आवश्यक प्रकृया पुऱ्याई फिर्ता दिनु पर्नेछ ।

सहकारी ऐन २०७४ मा ऋण सम्बन्धी व्यवस्था

दफा ७९

ऋण असुल गर्ने

१.ऋण लिंदा संस्था संग गरेको शर्त, कबुलियतको पालना नगरेमा, वा लिखतको भाखा भित्र सावाँ, व्याज, हर्जना चुक्ता नगरेमा वा लिएको ऋण रकम सम्बन्धित काममा नलगाई हिनामिना गरेमा धितो लिलाम वा अन्य कुनै व्यवस्था गरी असुल गर्न सक्ने ।

२. धितोबाट ऋणको सावाँ, व्याज र हर्जना असुल हुन नसकेमा ऋणीको हक लाग्ने अन्य जाय जेथाबाट पनि असुलउपर गर्न सक्ने ।

दफा ७९

ऋण असुल गर्ने

३. उपदफा (२) बमोजिम ऋणीले थप धितो नराखेमा वा उपदफा १ वा २ बमोजिमको धितोबाट पनि साँवा ब्याज तथा हर्जनाको रकम असुल उपर हुन नसकेमा त्यस्तो ऋणीको हक लाग्ने अन्य जायजेथाबाट पनि साँवा ब्याज र हर्जना असुल उपर गर्न सक्नेछ ।

४. यस दफा बमोजिम साँबा ब्याज र हर्जना असुल उपर गर्दा लागेको खर्चको रकम तथा असुल उपर भएको सावाँ ब्याज र हर्जनाको रकम कट्टा गरी बाँकी रहन आएको रकम सम्बन्धित ऋणीलाई फिर्ता गर्नु पर्नेछ ।

दफा ७९

ऋण असुल गर्ने

५. यस दफा बमाजिम कुनै सहकारी संस्थाले ऋणीको धितो वा अन्य जायजेथा लिलाम बिक्रि गर्दा लिलाम सकार्ने ब्यक्तिको नाममा सो धितो वा जायजेथा प्रचलित कानुन बमोजिम रजिष्ट्रेशन वा दाखिल खारेज गर्नको लागि सम्बन्धित कार्यालयमा लेखी पठाउनेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि सोही बमोजिम रजिष्ट्रेशन वा दाखिल खारेज गरी सो को जानकारी सम्बन्धित सहकारी संस्थामा दिनु पर्नेछ ।

दफा ७९

ऋण असुल गर्ने

(६) यस दफा बमोजिम धितो राखेको सम्पत्ति लिलाम बिक्री गर्दा कसैले सकार नगरेमा त्यस्तो सम्पत्ति सम्बन्धित सहकारी संस्था आफैंले सकार गर्न सक्नेछ ।

(७) उपदफा (६) बमोजिम आफैंले सकार गरेमा त्यस्तो सम्पत्ति सम्बन्धित सहकारी संस्थाको नाममा रजिष्ट्रेशन वा दाखिल खारेज गर्न सम्बन्धित कार्यालयमा लेखी पठाउनेछ र त्यसरी लेखी आएमा सम्बन्धित कार्यालयले सोही बमोजिम रजिष्ट्रेशन वा दाखिल खारेज गरी दिनु पर्नेछ ।

(८) ऋण असूली सम्बन्धी अन्य व्यवस्था तोकिए बमोजिम हुनेछ ।

दफा ८१

कर्जा सुचना केन्द्रको स्थापना

दफा ८२

कर्जा असुली न्यायधिकरण

दफा ८३

बाकी बक्यौता असुल उपर गर्ने

८३. <u>बाँकी बक्यौता असुल उपर गर्ने</u> : कसैले सहकारी संस्थालाई तिर्नु बुझाउनु पर्ने रकम नतिरी बाँकी राखेमा त्यस्तो रकम र सो को ब्याज समेत सहकारी संस्थाले त्यस्तो व्यक्तिको जायजेथाबाट तोकिए बमोजिम असुल उपर गर्न सक्नेछ ।

दफा ८४ र ८५

८४. **<u>रोक्का राख्न लेखी पठाउने</u>** : (१) सहकारी संस्थाले दफा ७९ र ८३ को प्रयोजनको लागि कुनै व्यक्तिको खाता, जायजेथाको स्वामित्व हस्तान्तरण, नामसारी वा बिक्री गर्न नपाउने गरी रोक्का राख्न सम्बन्धित निकायमा लेखी पठाउन सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम रोक्काको लागि लेखी आएमा सम्बन्धित निकायले प्रचलित कानून बमोजिम त्यस्तो व्यक्तिको खाता, जायजेथाको स्वामित्व हस्तान्तरण, नामसारी वा बिक्री गर्न नपाउने गरी रोक्का राखी दिनु पर्नेछ ।

८५. **<u>अग्राधिकार रहने</u>** : कुनै व्यक्तिले सहकारी संस्थालाई तिर्नु पर्ने ऋण वा अन्य कुनै दायित्व नतिरेमा त्यस्तो व्यक्तिको जायजेथामा नेपाल सरकारको कुनै हक दाबी भए त्यसको लागि रकम छुट्याई बाँकी रहन आएको रकममा सहकारी संस्थाको अग्राधिकार रहनेछ ।

दफा १२२

कसूर गरेको मानिने

ग) तेकिएको भन्दा बढी रकम ऋण प्रदान गर्दा जमानत वा सुरक्षण नराखि ऋण प्रदान गरेमा

ङ) ऋण असुल हुन नसक्ने गरी समितिका कनै सदस्य, नीजको नातेदार वा अन्य व्यक्ति वा कर्मचारीलाई ऋण दिई रकम हिनामिना गरेमा

छ) झुठ्ठा वा गलत विवरण पेश गरी ऋण लिएमा, राखेको धितो कच्चा भएमा वा ऋण हिनामिना गरेमा

झ) कृत्रीम व्यवसाय खडा गरी ऋण लिएमा वा दिएमा,

दफा १२२

कसूर गरेको मानिने

ञ) धितोको अस्वाभाविक रुपमा बढी मूल्याङ्कन गरी ऋण लिएमा वा दिएमा

ट) झुठा विवरणको आधारमा परियोजना लागत अस्वभाविकरुपमा बढाई बढी ऋण लिएमा वा दिएमा,

ठ) कुनै व्यक्ति वा सहकारी संस्थालाई एक पटक लिइसकेको सुरक्षण रीतपर्वक फुकुवा नभई वा सो सुरक्षणले खामेको मूल्यभन्दा बढी हुने गरी सोही सुरक्षण अन्य संस्थामा राखी पुनःऋण लिए वा दिए

ड) सहकारी संस्थाबाट जुन प्रयोजनको लागि ऋण सुविधा लिएको हो सोही प्रयोजनमा नलगाई अन्यत्र प्रयोग गरे वा गराएमा,

दफा १२२

कसूर गरेको मानिने

ढ) सहकारी संस्थाको कुनै कागजात वा खातामा लेखिएको कुनै तरिकाले हटाई वा उडाई अर्कै अर्थ निस्कने व्यहोरा पारी मिलाई लेखे वा अर्को भिन्नै श्रेष्ता राख्ने जस्ता मा गरेबाट आफुलाई वा अरु कसैलाई फाइदा वा हानी नोक्सानी गर्ने उद्देश्यले किर्ते गर्न वा अर्काको हानी नोक्सानी गर्ने उद्देश्यले नगरे वा नभएको झुट्टा कुरा गरे वा भएको हो भनी वा मिति, अङ्क वा व्यहोरा फरक पारी सहीछाप गरी गराई कागजात बनाई वा बनाउन लगाई जालसाजी गरे वा गराएमा,

दफा १२२

कसूर गरेको मानिने

ण) ऋणको धितो स्वरुप राखिने चल अचल सम्पत्ति लिलाम विक्रि वा अन्य प्रयोजनको लागि मूल्याङ्कन गर्दा मूल्याङ्कनकर्ताले बढी, कम वा गलत मूल्याङ्कन गरी सहकारी संस्थालाई हानी नोक्सानी पुयाउने कार्य गरे वा गराएमा

दफा १२४

सजाय

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
ग) तोकिएको भन्दा बढी रकम ऋण प्रदान गर्दा जमानत वा सुरक्षण नराखी ऋण प्रदान गरेमा, ङ) सहकारी संस्थाबाट जुन प्रयोजनको लागि ऋण सुविधा लिएको हो सोही प्रयोजनमा नलगाई अन्यत्र प्रयोग गरे वा गराएमा,	• एक वर्षसम्म कैद र एकलाख रुपैयाँसम्म जरिबाना

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
ठ) कुनै व्यक्ति वा सहकारी संस्थालाई एक पटक दिइसकेको सुरक्षण रीतपूर्वक फुकुवा नभई वा सो सुरक्षणले खामेको मूल्यभन्दा बढी हुनेगरी सोही सुरक्षण अन्य संस्थामा राखी पुनः ऋण लिए वा दिएमा,	• दुई वर्षसम्म कैद र दुईलाख रुपैयाँसम्म जरिबाना

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
ङ) ऋृण असूल हुन नसक्ने गरी समितिका कुनै सदस्य, निजको नातेदार वा अन्य व्यक्ति वा कर्मचारीलाई ऋृण दिई रकम हिनामिना गरेमा,	• कसूरमा बिगो भराई बिगो बमोजिम जरिबाना गरी (बिगो १० लाख सम्म भए १ वर्ष, ५० लाख सम्म भए २ देखि ३ वर्ष, १ करोडसम्म ३ देखि ४ वर्ष, १० करोडसम्म भए ४ देखि ६ वर्ष, १ अर्बसम्म भए ६ देखि ८ वर्ष, सो भन्दा माथि ८ देखि १० वर्षसम्म कैद

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
छ) झुठ्ठा वा गलत विवरण पेश गरी कर्जा लिएमा, राखेको धितो कच्चा भएमा वा ऋण हिनामिना गरेमा, झ) कृत्रिम व्यवसाय खडा गरी वा गराई ऋण लिएमा वा दिएमा,	● कसूरमा बिगो भराई बिगो बमोजिम जरिबाना गरी (बिगो १० लाख सम्म भए १ वर्ष, ५० लाख सम्म भए २ देखि ३ वर्ष, १ करोडसम्म ३ देखि ४ वर्ष, १० करोडसम्म भए ४ देखि ६ वर्ष, १ अर्बसम्म भए ६ देखि ८ वर्ष, सो भन्दा माथि ८ देखि १० वर्षसम्म कैद

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
छ) झुठ्ठा वा गलत विवरण पेश गरी कर्जा लिएमा, राखेको धितो कच्चा भएमा वा ऋण हिनामिना गरेमा, झ) कृत्रिम व्यवसाय खडा गरी वा गराई ऋण लिएमा वा दिएमा,	• कसूरमा बिगो भराई बिगो बमोजिम जरिबाना गरी (बिगो १० लाख सम्म भए १ वर्ष, ५० लाख सम्म भए २ देखि ३ वर्ष, १ करोडसम्म ३ देखि ४ वर्ष, १० करोडसम्म भए ४ देखि ६ वर्ष, १ अर्बसम्म भए ६ देखि ८ वर्ष, सो भन्दा माथि ८ देखि १० वर्षसम्म कैद

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
ञ) धितोको अस्वाभाविक रुपमा बढी मूल्याङ्कन गरी ऋृण लिएमा वा दिएमा ट) झुठा विवरणको आधारमा परियोजना लागत अस्वभाविकरुपमा बढाई बढी ऋृण लिएमा वा दिएमा	• कसूरमा बिगो भराई बिगो बमोजिम जरिबाना गरी (बिगो १० लाख सम्म भए १ वर्ष, ५० लाख सम्म भए २ देखि ३ वर्ष, १ करोडसम्म ३ देखि ४ वर्ष, १० करोडसम्म भए ४ देखि ६ वर्ष, १ अर्बसम्म भए ६ देखि ८ वर्ष, सो भन्दा माथि ८ देखि १० वर्षसम्म कैद

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
ण) ऋणको धितो स्वरुप राखिने चल अचल सम्पत्ति लिलाम विक्रि वा अन्य प्रयोजनको लागि मूल्याङ्कन गर्दा मूल्याङ्कनकर्ताले बढी, कम वा गलत मूल्याङ्कन गरी सहकारी संस्थालाई हानी नोक्सानी पुयाउने कार्य गरे वा गराएमा	• कसूरमा बिगो भराई बिगो बमोजिम जरिबाना गरी (बिगो १० लाख सम्म भए १ वर्ष, ५० लाख सम्म भए २ देखि ३ वर्ष, १ करोडसम्म ३ देखि ४ वर्ष, १० करोडसम्म भए ४ देखि ६ वर्ष, १ अर्बसम्म भए ६ देखि ८ वर्ष, सो भन्दा माथि ८ देखि १० वर्षसम्म कैद

कसूर, दण्ड, जरिबाना तथा पुनरावेदनको सार

कसूर	सजाय
ढ) सहकारी संस्थाको कुनै कागजात वा खातामा लेखिएको कुनै तरिकाले हटाई वा उडाई अर्कै अर्थ निस्कने व्यहोरा पारी मिलाई लेखे वा अर्को भिन्नै श्रेष्ता राख्ने जस्ता मा गरेबाट आफुलाई वा अरु कसैलाई फाइदा वा हानी नोक्सानी गर्ने उद्देश्यले किर्ते गर्न वा अर्काको हानी नोक्सानी गर्ने उद्देश्यले नगरे वा नभएको झुट्टा कुरा गरे वा भएको हो भनी वा मिति, अङ्क वा व्यहोरा फरक पारी सहीछाप गरी गराई कागजात बनाई वा बनाउन लगाई जालसाजी गरे वा गराएमा,	१० वर्षसम्म कैद

दफा १२४

सजाय

२. कसूर गर्न मद्दत पुऱ्याउने व्यक्तिलाई मुख्य कसूरदारको आधा सजाय,

३. कसूर गर्न मद्दत पुऱ्याउने संस्था वा निकाय भए सोको प्रमुख कार्यकारी, पदाधिकारी वा कार्यकारी हैसियतमा कार्यसम्पादन गर्ने व्यक्तिलाई ऐन अनुरुपको सजाय,

दफा १२५

जरीवाना

१. देहायको कार्यमा पाँच लाख सम्म जरीवाना

- ऐन र नियम विपरित सदस्यसँग व्याज लिएमा,
- स्प्रेड दर ६ प्रतिशत भन्दा बढी कायम गरेमा,
- व्याजलाई पुँजीकरण गरी व्याज लगाएमा,
- कुनै सदस्यलाई पुँजीकोषको तोकिएको प्रतिशत भन्दा बढी ऋण लगानी गरेमा,
- सदस्य बनेको तीन महिना नबित्दै ऋण लगानी गरेमा,
- आफ्नो कार्यक्षेत्र भन्दा बाहिर वा गैरसदस्य सँग कारोबार गरेमा,

दफा १२५

जरीवाना

२. देहायको कार्यमा तीन लाख सम्म जरीवाना

- दिएको निर्देशन वा तोकिएको मापदण्ड पालना नगरेमा,
- नियम बमोजिम दिनुपर्ने कुनै विवरण, सुचना, कागजात, प्रतिवेदन वा जानकारी नदिएमा,
- निर्वाचन नगरी समितिका सदस्यहरु परिवर्तन गरेमा,
- ऐनमा तोकिएका शर्तहरु पालना नगरेमा,

दफा १२७

दोब्बर जरीवाना हुने

पुनः सोही कसुर दोहोर्‍याएमा दोश्रो पटक देखि प्रत्येक पटक दोब्बर जरिबाना गर्न सक्ने ।

दफा १३०

नेपाल सरकार वादी हुने

दफा १२४ बमोजिम सजाय हुने मुद्दामा नेपाल सरकार वादी हुनेछ र त्यस्तो मुद्दा सरकारी मुद्दा सम्बन्धि ऐन २०४९ को अनुसुची १ मा समावेश गरेका मानिनेछ ।

मुलुकी संहिता ऐन २०७४

५. **कानूनको अज्ञानता क्षम्य नहुने** : कानूनको अज्ञानता क्षम्य हुने छैन । कानून सबैले जानेको अनुमान गरिनेछ ।

६. **सार्वजनिक हित विपरीत हुने गरी काम गर्न नपाउने** : कसैले पनि सार्वजनिक हित विपरीत हुने गरी कुनै काम कारबाही गर्न पाउने छैन ।

७. **कानून विपरीतको काम अमान्य हुने** : कानून विपरीतको काम अमान्य हुनेछ ।

८. **गल्ती गर्नेले क्षति व्यहोर्नु पर्ने** : (१) कुनै काम गर्दा वा गराउँदा कसैको गल्तीले अरूलाई हानि, नोक्सानी हुन गएमा त्यसरी हानि, नोक्सानी भएको क्षतिको दायित्व त्यस्तो गल्ती गर्ने वा गराउने व्यक्तिले व्यहोर्नु पर्नेछ ।

(२) प्रत्येक व्यक्तिले आफूले गरेको गलत कार्यको परिणाम आफैंले व्यहोर्नु पर्नेछ ।

(३) यस ऐन वा कानूनमा अन्यथा व्यवस्था भएकोमा बाहेक उपदफा (१) बमोजिमको दायित्व निर्वाह गर्न सम्बन्धित व्यक्तिले क्षतिपूर्ति व्यहोर्नु पर्नेछ ।

(४) क्षतिपूर्तिको निर्धारण कानूनमा व्यवस्था भए बमोजिम हुनेछ ।

५०. **स्वार्थ बाझिने भएमा निर्णयमा भाग लिन नहुने** : (१) कुनै संस्था वा निकायको सदस्य वा सञ्चालकले आफ्नो निजी स्वार्थ निहित भएको विषय सम्बन्धी निर्णय प्रक्रियामा भाग लिन हुँदैन ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम स्वार्थ निहित भई निर्णयमा असर परेको रहेछ भने त्यस्तो निर्णय बदर हुनेछ ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग १ परिच्छेद १० को २३५ को व्यवस्थामा

अंशबण्डाको हदम्याद

यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले देहाय बमोजिम नालिस गर्न सक्नेछ :-

(क) अंशबण्डा नै नभएको वा अंशबण्डा हुँदा गोश्वाराको लिखत भएको र लिखत नभए पनि हिसाब गरी दुवै पक्षले भोग गरेकोमा **जहिलेसुकै,**

(ख) अंशबण्डामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो बण्डा भएको मितिले **तीन महिना**भित्र,

(ग) सम्पत्ति लुकाए वा छिपाएको सम्बन्धमा अंशियारको **जीवनकाल** रहेसम्म,

(घ) खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिएदेखि बाहेक अन्य अवस्थामा त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको मितिले **छ महिनाभित्र** ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ३ परिच्छेद ११ को २५० को व्यवस्थामा

अपुतालिको हदम्याद

यस परिच्छेदमा अन्यत्र हदम्याद लेखिएकोमा सोही हदम्यादभित्र अन्यमा अपुताली खुला भएको मितिले **तीन वर्षभित्र** नालिस गर्न सकिनेछ ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ४ सम्पत्ति सम्बन्धि कानुन परिच्छेद २ को २९८ को व्यवस्थामा

नामसारी/राजीनामा पासको हदम्याद

हदम्याद : यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको थाहा पाएको मितिले **छ महिनाभित्र** नालिस गर्न सक्नेछ ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ४ सम्पत्ति सम्बन्धि कानुन परिच्छेद २ को २९८ को व्यवस्थामा

शेषपछि बकसको हदम्याद

हदम्याद : यस परिच्छेदमा नालिस गर्ने सम्बन्धमा छुट्टै हदम्याद तोकिएमा सोही बमोजिम, आफूले दान वा बकस पाएको कुरामा आफ्नो हक पुगेको मितिले र दिन नहुने दान वा बकस दिएकोमा पाउनेको हक पुगी भोग चलन गरेको **मितिले दुई वर्षभित्र** तथा अन्य अवस्थामा यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम, कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको **थाहा पाएको मितिले एक वर्षभित्र** नालिस गर्न सक्नेछ ।

४४३. **दृष्टिबन्धकीको भाखाको अधिकतम अवधि** : (१) कुनै सम्पत्ति दृष्टिबन्धकी दिँदा वा लिँदा पाँच वर्षभन्दा बढीको भाखा राख्न सकिने छैन ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको अवधि पूरा नभई साहूले असामीबाट दृष्टिबन्धकीमा राखेको सम्पत्ति चलन चलाई लिन वा त्यस्तो सम्बन्धी ऋण असुल गराउने कारबाही गर्न सक्ने छैन ।

(३) उपदफा (१) बमोजिमको अवधिपछि भोग गरेको सम्पत्ति दश वर्षसम्म भोग गर्न पाउनेछ ।

(४) उपदफा (३) बमोजिम भोग गरेको दश वर्षको अवधिभित्र दृष्टिबन्धकीमा दिएको सम्पत्ति फिर्ता नलिएमा त्यस सम्बन्धी लिखत कपाली सरह हुनेछ ।

४४४. **बन्धकीमा दिएको सम्पत्ति जुनसुकै बखत फिर्ता लिन सक्ने** : (१) भोग बन्धकीमा दिएको सम्पत्ति भए साहूबाट लिएको ऋण र दृष्टिबन्धक दिएको सम्पत्ति भए त्यसमा कुनै ब्याज लाग्ने भए सो समेत साहूलाई बुझाई असामीले जुनसुकै बखत आफ्नो सम्पत्ति फिर्ता लिन सक्नेछ ।

४५२. **दोहोरो बन्धकी दिन वा हस्तान्तरण गर्न नसकिने** : (१) एक पटक बन्धकी दिएको सम्पत्ति दोहोरो पारी अर्को व्यक्तिलाई बन्धकी दिन वा हस्तान्तरण गर्न सकिने छैन।

(२) उपदफा (१) विपरीत कसैले दोहोरो पारी बन्धकी दिएकोमा अघिल्लो मितिमा रजिष्ट्रेशन पारित भएको लिखतले मान्यता पाउनेछ र पछिल्लो लिखत स्वतः बदर हुनेछ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम लिखत बदर भएकोमा जानीजानी दोहोरो पारी लिखत गरी लिने साहूको रकम भूस हुनेछ र थाहा नपाई लिएको भए कपाली सरह हुनेछ।

(४) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि दोहोरो लिखत भएकोमा पहिलो लिखतबाट कुनै किसिमको बन्धकी र पछिल्लो लिखतबाट हक हस्तान्तरण भएकोमा हक हस्तान्तरण गरी पाउनेले पहिलो बन्धकी लिखत बमोजिमको रकम चुक्ता गरी लिखत बमोजिम हक कायम गर्न सक्नेछ।

(५) यस दफा बमोजिम दोहोरो लिखत गरिदिनेलाई पछिल्लो लिखतको बिगो देखिए त्यस्तो विगो बमोजिम, त्यस्तो बिगो नदेखिए अघिल्लो लिखत बमोजिम र त्यस्तो विगो पनि नदेखिए पच्चीस हजार रुपैयाँसम्म जरिबाना हुनेछ।

Activate Windows
Go to Settings to activate

मुलुकी देवानी कार्यविधि संहिता, २०७४

परिच्छेद-४

लिखत तयार गर्ने कार्यविधि सम्बन्धी व्यवस्था

२८. **लिखत तयार गर्दा रीत पुऱ्याउनु पर्ने** : (१) लिखत तयार गर्दा जुन विषयको लिखत तयार गरिने हो सो विषय स्पष्ट रूपमा खुलाई त्यसमा कुनै अशुद्धि र केरमेट नहुने गरी छापी, टाइप गरी वा हातले लेखी तयार गर्नु पर्नेछ र त्यस्तो लिखतसँग सम्बन्धित कारणीले सहीछाप गर्नु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमका लिखत तयार गर्दा कारणवश अशुद्ध भएमा वा व्यहोरा फरक परी सच्याउनु परेमा जुन वाक्य, शब्द, अङ्क वा अक्षर सच्याउनु पर्ने हो सोही वाक्य, शब्द, अङ्क वा अक्षर फरक परेको देखिने गरी केरी वा सङ्केत गरी जे जस्तो वाक्य, शब्द, अङ्क वा अक्षर रहनु पर्ने हो त्यसरी केरिएको ठाउँभन्दा लगत्तै माथि वा तल लेखी सच्याउनु पर्नेछ र त्यसरी केरिएको वा सच्याएको प्रत्येक ठाउँमा सम्बन्धित कारणीले सहीछाप गर्नु पर्नेछ ।

(३) उपदफा (२) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै लिखत केरमेट गरी सच्याउन नसकिने भएमा वा सकिने भएमा पनि सच्याइएको व्यहोराबाट द्विविधा वा शङ्का उत्पन्न हुने भएमा वा कानून बमोजिम प्रमाणीकरण गर्नु पर्ने लिखत भए त्यस्तो लिखतको सट्टा अर्को छुट्टै लिखत तयार गर्नु पर्नेछ ।

(४) उपदफा (१) बमोजिमको लिखतमा कुनै रकम उल्लेख गर्नु पर्दा अङ्क र अक्षर दुवैमा उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

(५) उपदफा (४) बमोजिम कुनै रकम खुलाउँदा अङ्क र अक्षरमा फरक परेमा अक्षरमा लेखिएको व्यहोरा मान्य हुनेछ ।

२९. **<u>सहीछाप गर्दा पुऱ्याउनु पर्ने रीत</u>** : (१) लिखतमा सहीछाप गर्दा वा गराउँदा लेख्न जान्नेले आफ्नो नाम लेखी हस्ताक्षर गर्नु पर्नेछ र लेख्न नजान्ने व्यक्तिले ल्याप्चे सहीछाप गर्नु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि देहायका लिखतमा सहीछाप गर्दा दुवै हातको बुढी औंलाको ल्याप्चे सहीछाप र लेख्न जान्नेले आफ्नो हस्ताक्षर गरेको कुरा प्रमाणित हुने गरी सहीछाप गरेको हुनु पर्नेछ :-

(क) आफ्नो हक छाडी दिएको वा धितो बन्धक राखेको सम्पत्तिसँग सम्बन्धित लिखत,

(ख) सरकारी कार्यालय वा सङ्गठित संस्थामा दिइने मञ्जुरीनामा वा अख्तियारनामा,

(ग) सट्टापट्टापत्र, अंशियारबीच हुने बण्डापत्र, अंश छोडपत्र वा अंश बुझेको भरपाईको लिखत,

(घ) मानो छुट्टिएको वा मानो जोडिएको लिखत,

(ङ) धर्मपुत्र वा धर्मपुत्री सम्बन्धी लिखत,

(च) ऋण फिर्ता बुझाउँदा वा ऋण दिँदा लिखतको पीठमा दरपीठ नगरी छुट्टै गरिदिएको भरपाई,

(छ) ऋण दिए लिएको भोगबन्धकी, दृष्टिबन्धकी, लखबन्धकी समेतका लिखत, भाखापत्र, जमानीपत्र, कबुलियतनामा,

(ज) नासो धरौट लिए दिएको करार,

(झ) कपाली तमसुकको लिखत ।

(३) उपदफा (१) बमोजिम सहीछाप गर्दा सरकारी कार्यालय वा सङ्गठित संस्थाबाट जारी हुने लिखतमा सम्बन्धित अधिकारीले आफ्नो नाम र दर्जा खुलाई हस्ताक्षर गरी अड्डाको छाप लगाई त्यस्तो लिखतमा लिखत जारी भएको मिति उल्लेख हुनु पर्नेछ ।

३०. **<u>हस्ताक्षर गर्दा पुऱ्याउनु पर्ने रीत</u>** : (१) लेख्न जान्ने व्यक्तिले लिखतमा आफ्नो पूरा नाम, थर, वतन लेखी हस्ताक्षर गर्नु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम हस्ताक्षर गर्दा हस्ताक्षर गर्नु पर्ने मुख्य ठाउँमा पूरा हस्ताक्षर गरी अन्य ठाउँमा छोटकरीमा हस्ताक्षर गर्न सकिनेछ।

(३) उपदफा (२) बमोजिम सहिछाप गर्दा एउटै विषयको लिखत एकभन्दा बढी पृष्ठको भए प्रत्येक पृष्ठको शिर र पुछारमा हस्ताक्षर गर्नु पर्ने कारणीले त्यस्तो लिखतमा कुनै व्यहोरा थपघट गर्न नसक्ने गरी सहिछाप गर्नु पर्नेछ।

३१. **ल्याप्चे सहीछाप गर्दा पुऱ्याउनु पर्ने रीत** : (१) लिखतमा ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा त्यस्तो ल्याप्चे सहीछाप गर्ने व्यक्तिको दाहिने हातको बुढी औँलाको ल्याप्चे सहीछाप लगाउनु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा कसैको दाहिने हातको बुढी औँला नभएमा वा भएमा पनि शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएमा बायाँ हातको बुढी औँलाको, दुवै हातको बुढी औँला नभएमा वा भएमा पनि शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएमा दायाँ वा बायाँ हातको रेखा स्पष्ट देखिएको अरु कुनै एक औँलाको ल्याप्चे सहीछाप गर्नु वा गराउनु पर्नेछ ।

(३) दुवै हातका बुढी औँलाको ल्याप्चे सहीछाप गर्नु वा गराउनु पर्ने लिखतको हकमा कारणीको कुनै हातको बुढी औँला नभएमा वा भएमा पनि शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएमा सोही हातको रेखा स्पष्ट देखिएको अरु कुनै एक औँलाको र शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट देखिएको हातको बुढी औँलाको सहीछाप गर्नु वा गराउनु पर्नेछ ।

(४) उपदफा (१) बमोजिम ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा कुनै कारणीको दुवै हातको बुढी औँला नभएमा वा भएमा पनि शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएमा रेखा स्पष्ट देखिएका दुवै हातका अन्य कुनै एक एक औँलाको ल्याप्चे सहीछाप गर्नु वा गराउनु पर्नेछ ।

(५) यस दफा बमोजिम ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा कुनै कारणीको हातको कुनै पनि औंला नभएमा वा भएपनि शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएमा एकैहातको भए पनि रेखा स्पष्ट देखिने आवश्यकतानुसार कुनै एक वा दुई औंलाको ल्याप्चे सहीछाप गर्नु वा गराउनु पर्नेछ ।

(६) यस दफा बमोजिम ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा कुनै कारणीको हातको कुनै पनि औंला नभएमा वा भएपनि शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएमा त्यस्तो कारणीको सहीछाप दफा ३३ बमोजिम गराउनु पर्नेछ ।

(७) यस दफा बमोजिम ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा कानून बमोजिम कुनै एक वा दुवै बुढी औंलाको ल्याप्चे सहीछाप गराएकोमा बाहेक अन्य कुनै औंलाको ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउंदा जुन बुढी औंला नभएको वा त्यसको शङ्ख चक्रको रेखा स्पष्ट नदेखिएको कारणले अन्य औंलाको ल्याप्चे सहीछाप गरे वा गराएको हो सो व्यहोरा सम्बन्धित लिखतमा उल्लेख गर्नु वा गराउनु पर्नेछ ।

४०. **सहीछाप पक्का मसीले गर्नु पर्ने** : (१) यस परिच्छेद बमोजिम ल्याप्चे सहीछाप गर्दा वा गराउँदा नउड्ने पक्का रंग भएको छाप वा अन्य साधनबाट औंलाको शङ्ख चक्रको रेखा रंगाई त्यसको छाप लिखतमा गर्नु वा गराउनु पर्नेछ।

(२) हस्ताक्षर गर्ने व्यक्तिले हस्ताक्षर गर्दा नउड्ने पक्का मसीले गर्नु पर्नेछ।

४१. **लिखत तयार गर्दा ठाउँ र मिति उल्लेख गर्नु पर्ने** : दफा २९ को उपदफा (२) बमोजिमको लिखत तयार गर्दा लिखतको मुख्य व्यहोरा उल्लेख गरेपछि त्यसको अन्त्यमा त्यस्तो लिखत तयार भएको ठाउँ र मिति उल्लेख गर्नु पर्नेछ।

४२. **साक्षी राख्नु पर्ने** : (१) कानून बमोजिम साक्षी राखी तयार गर्नु पर्ने लिखतमा करार गर्न योग्य कम्तीमा दुई जना व्यक्ति साक्षी राखी निजहरूको रोहबरमा लिखत बमोजिमको काम, कारोबार भएको व्यहोरा उल्लेख गर्नु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम उल्लेख भएका साक्षीको पहिचान खुल्ने विवरण र ठेगाना उल्लेख गरी यस परिच्छेद बमोजिम सहीछाप गर्नु वा गराउनु पर्नेछ।

(३) यस परिच्छेद बमोजिम तयार गरिएको लिखत कारणी आफैँले लेखेको भए सोही व्यहोरा र अन्य व्यक्तिले मस्यौदा गरी तयार गरेको भए सोही व्यहोरा उल्लेख गरी लेखकले आफ्नो पहिचान खुल्ने विवरण र ठेगाना समेत लेखी हस्ताक्षर गर्नु पर्नेछ।

(४) कुनै लिखत तयार गर्न कानून बमोजिम कुनै इजाजतपत्र लिनु पर्ने रहेछ भने उपदफा (३) बमोजिम मस्यौदा तयार गर्ने लेखकले त्यसको विवरण समेत उल्लेख गर्नु पर्नेछ।

४३. **रीत नपुगेको लिखत मान्य नहुने** : (१) यस परिच्छेद बमोजिम रीत नपुऱ्याई तयार गरिएको लिखत मान्य हुने छैन ।

(२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि देहायको अवस्थामा लिखतको प्रकृति हेरी दुई सय रुपैयाँसम्म जरिबाना गरी त्यस्तो लिखतलाई मान्यता दिन सकिनेछ :-

(क) लेख्न जान्नेले रीतपूर्वक हस्ताक्षर मात्र गरी ल्याप्चे सहीछाप नगरेको वा ल्याप्चे सहीछाप गरेकोमा प्रष्ट नदेखिने गरी गरेको,

(ख) लेख्न जान्नेले हस्ताक्षर नगरी ल्याप्चे सहीछाप मात्र गरेको,

(ग) लिखतको पुछारमा मिति टुङ्गिएको ठाउँमा कारणीको सहीछाप नगराएको,

(घ) साक्षी नराखेको वा राखेको साक्षीको हस्ताक्षर नगराएको,

(ङ) नाम, थर, वतन र दर्जा समेत लेख्नु पर्नेमा थर, वतन वा दर्जामध्ये कुनै वा सबै छुटाएको ।

(३) यस परिच्छेदमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कानून बमोजिम विद्युतीय माध्यमबाट कुनै लिखत तयार गर्न सकिने गरी कानूनी व्यवस्था भएकोमा त्यसरी तयार गरिएको लिखतलाई रीत पूर्वक तयार गरेको लिखत मानिनेछ ।

मुलुकी देवानी कार्यविधि संहिता, २०७४

परिच्छेद-२१ म्याद तथा तारिख थमाउने सम्बन्धी व्यवस्था

२२७. बाटाको म्याद हिसाब गर्नेः

(१) अदालतले बाटाको म्यादको हिसाब गर्दा यातायातको नियमित सेवा चलेको ठाउँमा रेल वा बसबाट आउँदा वास्तविक लागेको दिन र त्यस्तो रेल वा बस नचलेको ठाउँको लागि पन्ध्र किलोमिटरको एक दिनको दरले हिसाब गर्नु पर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम बाटाको म्याद हिसाब गर्दा पन्ध्र किलोमिटर देखि घटी दुरीलाई एक दिनको म्याद कायम गर्नु पर्नेछ ।

तर जम्मा पन्ध्र किलोमिटर भन्दा घटी दुरीको बाटोलाई बाटाको म्याद दिइने छैन ।

धन्यवाद !!!!

सुझाव, प्रतिक्रिया, वा जिज्ञासाको लागि सम्पर्क गर्नुहोला

मञ्जुरीनामाको नमुना

लिखितम ....को नाती बुहारी............................को छोरा श्रीमती यसै सरहदको जन्म भई ..... जिल्ला .....पलिका वडा नं .... बस्ने बर्ष ......को .... आगे मेरो नाऊंमा मा. पो. का............................... दर्ता कायम रहेको ....जिल्ला ....पालिका ....वडा कि. नं. ....को क्षेत्रफल.................. घर जग्गा त्यस संस्थाको सदस्य म ....ले त्यस संस्थामा धितो पेश गर्न मलाई चित्त बुझि उल्लेखित कित्ता घर जग्गा धितो मञ्जुरीनामा दिएको छु । मैले उल्लेखित कित्ता घर जग्गा त्यस संस्थामा धितो पेश गरि ऋण रु .... लिएकोमा मैले त्यस संस्थाको नियमानुसार भाखा भित्र चुक्ता नगरे वा चुक्ता गर्न आलटाल गरे मैले धितो मञ्जुरीनामा दिएको उल्लेखित कित्ता घर जग्गावाट संस्थाको लेना रकम असुल उपर गरि लिनु भनि मेरो पूर्ण मञ्जुरीका साथ यो मञ्जुरीनामा को कागज संस्थाको कार्यालयमा बसी लेखि लेखाई दियां । साक्षी किनारामा लेखिएका सदर

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

प्रतिज्ञापत्रको नमुना

.... वचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि।

....

ऋण विभाग

प्रतिज्ञा-पत्र

मितिः-

रू....................................

आगे.......................... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि ....लाई. ....त्यस संस्थाले भुक्तानिको माग गर्नासाथ तुरून्त तिर्ने व्यहोर्ने गरी र संस्था संग गरेको अन्य लिखतहरूका शर्त तथा दायित्वहरू सोही बमोजिम तिर्ने व्यहोर्ने गरी ....नाममा स्विकृत भएको कर्जा रकम रू ....अक्षरेपी .... र सो रकममा आजको मिति देखि ....ले हुने व्याज प्रतिशतका दरले व्याज समेत तिर्ने व्यहोर्ने कवोल गर्दछु । त्यस संस्थाले भुक्तानि माग गरेको वखत सावां व्याज लगायतको रकम नबुझाएमा लाग्ने हर्जना व्याज लगायतको अन्य शुल्क समेत नतिरे नबुझाएमा प्रचलित संस्थाको विनियम ऋण लगानी तथा अशुली नीति सहकारी ऐन २०४८, सहकारी नियमावली २०४९ ,अन्य प्रचलिन ऐन, कानून नियम अनुसार अशूल उपर गरिलिनु होला भनी मेरो मनोमानी राजीखुशीसंग यस संस्थाको .... स्थित कार्यालयमा वसी यो प्रतिज्ञापत्र लेखि सहिछाप समेत गरी .... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि. लाई बुझाए ।

संघ संस्थाको छाप दांया बांया

दस्तखत...........................

नामः-

ठेगानाः-.....................................

फोन.नं.....................................

ईति सम्बत २० साल...........महिना........गते ....रोज......शुभम्

ब्यक्तिगत धन जमानीको नमुना

दायां
वायां

लिखितम धनीका नाम .... जिल्ला, ... गा.वि.स.न.पा. बार्ड नं. .... स्थित श्री .... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड आगे धन जमानी दिनेको नाम ....को नाति÷नातिनि÷बुहारी ....को छोरा÷छोरी÷श्रीमति .... जिल्ला .... म.न.पा.÷न.पा.÷गा.वि.स. वार्ड नं. .... बस्ने बर्ष .... को श्री .... आगे ऋणीका नाम..........................को नाति÷नातिनी ÷बुहारी. ....को छोरा÷छोरी÷श्रीमति....................जिल्ला ....म.न.पा.÷न.पा.÷गा.बि.स. बार्ड नं. .... घर भई हाल ....जिल्ला .... म.न.पा.÷न.पा.÷गा.बि.स. बार्ड नं. ....बस्ने बर्ष .... को .... ले धनी संस्था साग आजका मितिमा .... उद्देश्य राखी रू....................................... अक्षरेपी .... रूपैंया मात्र लिएकोमा उक्त ऋण निज ऋृणीले भाखा भित्र नतिरेमा निज ऋणीले लिएको ऋण ,त्यसको व्याज, हर्जाना र संस्थाको नियमानुसारका अन्य शुल्क समेत मैले तिर्ने वुझाउने छु भनि आज मेरो राजिखुसी मञ्जुरीले यो व्यक्तिगत जमानीको कागज गरि दिएको छु । साथै निज ऋणीले ऋण नतिरेमा संस्थाले मेरो घरघरानाबाट समेत असुल उपर गरेमा मेरो मञ्जुर छ भनी संस्थाकै कार्यालयमा बसी यो लिखतमा सहीछाप गरिदिए ।

इति सम्बत २० ....साल ....महिना ....गते रोज ....शुभम् ।

दायां	वायां

श्री .... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

.... न.पा......., ...

फोन नं. ....

साागको

मिति : २0............

करारनामाको नमुना

दायां
वायां

मेरो आफ्नो राजीखुसीले त्यस संस्थाले लागु गरेको ऐन नियम बारे पूर्ण जानकारी भै पढी धितो÷जमानत सुबिधामा त्यस संस्थाले प्रदान गरेको ऋणको दायरा भित्र रही आजको मितिमा रु .... अक्षरेपी .... मात्र मिति २0.......... देखि लगातार मिति२0.......... सम्म मासिक रूपमा सावा ब्याज ÷ ब्याज मात्र रू .... का दरले फिर्ता बुझाउने शर्तमा लिएको ठीक सांचो हो । मेरो लापरबाहीको कारण मासिक रूपमा बुझाउनपर्ने रकम नबुझाएमा संस्थाको नियामानुसार लाग्ने हर्जना तथा अन्य शुल्क समेत बुझाउन मञ्जुर छु । उक्त हर्जना तथा अन्य नियमानुसार शुल्कहरू समेत बुझाउन समेत ढिलासुस्ती गरेमा मेरो चल अचल सम्पतिबाट त्यस संस्थाले असुल उपर गरेमा मेरो मञ्जुरी छ । मैले लिएको कर्जा चुक्ता नभए सम्म निक्षेप खाता संचालन गरिरहनेछु तथा खाता बन्द तथा आंशिक बचत समेत फिर्ता झिक्ने छैन भनी दस्तखत गरेको छु ।

ऋणीको नाम: ....

बाबुको नाम : ....

बाजेको नाम: ....

ठेगाना: ....

सम्पर्क नं.......................................

दायां	वायां

श्री .... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लि.

.... पालिका......., ...

ऋण भुक्तानी पत्रको नमुना

श्री ऋण शाखा,

१. ऋणीको नामथर : श्री ....

बाबुको नामथर : श्री ....

बाजेको नामथर : श्री ....

२. प्रोपाईटरको नामथर : श्री ....

३ ठेगाना .... गा.वि.स. न.पा. बार्ड नं .... जिल्ला .... अञ्चल ....

४. स्वीकृत ऋण रू .... अक्षरेपी रू .... मात्र ।

५ हाल भुक्तानी दिने रू .... अक्षरेपी रू .... मात्र ।

६ मासिक बुझाउनुपर्ने रू .... अक्षरेपी रू .... मात्र ।

७ ऋण भुक्तानी मिति २०................ देखि २०................. सम्म

८. अवधि .... महिना

९ लिनपर्ने शुल्क :सेवा शुल्क रू .... र अन्य रू .... गरी जम्मा रू ....।–अक्षरेपी रू .... मात्र । निजसाग नगद लिन होला ।

उपरोक्त अनुसार तल दस्तखत भएका निज बा अख्तियार प्राप्त ब्यक्तिलाई भुक्तानी दिई ऋण जनाउन होला ।

....

भवदीय

ब्यवस्थापक

हायरपर्चेज ऋणको तमसुकको नमुना

लिखितम धनीका नाम .... जिल्ला .... नगरपालिका वार्ड नं. ..... स्थित श्री .... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड आगे ऋणीका नाम श्री ....को नाती÷नातिनि श्री ....को छोरा÷छोरी.............. जिल्ला .... गा.वि.स÷न.पा. वार्ड नं. .... घर भई हाल .... जिल्ला .... गा.वि.स न.पा. वार्ड नं. ......बस्ने बर्ष .... का श्री ....ले धनी संस्था साग आजका मितिमा .... उद्देश्य राखी हायर पर्चेज ऋण बापत रु ....अक्षरेपी रु .... मात्र लिएको ठीक साचो हो । आजकै मिति देखि ऋण स्वरुप लिएको उक्त रकम संस्थाको नियमानुसार तपशितका शर्तहरुको अधिनमा रही तिर्न बुझाउन मञ्जुर गरी यो लिखत गरिदिएको छु । मैले यस लिखित बमोजिम आजका मितिमा लिएको उपरोक्त बमोजिमको ऋण रकम उक्त रकममा संस्थाले नियमानुसार लगाउने ब्याज तथा हर्जना समेत तपशीलको शर्तहरुको अधिनमा रही आजका मितिले २०................... भित्रमा चुक्ता गरि सक्नेछु । नतिरे नबुझाएमा संस्थाको नियमानुसार मैले राखेको धितो÷जमानी÷व्याबसाय बाट संस्था आफैले कब्जा गरी लिलाम बिक्रि गरी असुल उपर गरेमा र सो गर्दा पनि सावा ब्याज तथा हर्जनाको रकम चुक्ता नभएमा मेरो घरघरानाबाट समेत असुल उपर गरेमा मेरो मञ्जुर छ भनी बाया किनारामा साक्षीहरुको रोहवरमा संस्थाकै कार्यालयमा बसी यो लिखतमा सहीछाप गरिदिया ।

दायां
बायां

तपशील

१.आजका मितिमा ऋणीले धनी संस्थासाग .... नम्बरको सवारी साधन धितो राखी लिएको उपरोक्त बमोजिमको ऋण रकम रु ....।–मा घट्दो प्रणालीमा बार्षिक .... प्रतिशतका दरले संस्थाले ब्याज असुल गर्नेछ ।

२.उक्त ऋण रकममा तपशिलको १ नं. बमोजिमको ब्याज समेतको हुन आउने रकम समेत चुक्ता गर्नको लागि मिति २०.......... देखि मासिक रुपमा रु .... का दरले ऋण लिदाको बखतमा प्राप्त भएको ऋणको किस्ता बुझाउने तालिका अनुसारको रकम किस्ताबन्दी रुपमा बुझाउदै जानु पर्नेछ ।

३. माथि उल्लेख गरिए बमोजिमको किस्ता रकम ऋणी स्वयं संस्थामा आई वा संस्थाको आधिकारिक प्रतिनिधिको हस्ते बुझाउन पर्नेछ ।

४.किस्ता बुझाउने मितिमा किस्ता नबुझाई बसेमा किस्ताको म्याद नाघेको मितिदेखि किस्ता बुझाएको मिति सम्म ..... का दरले म्याद नाघेको सावा तथा ब्याज रकममा थप हर्जना संस्थाले असुल गर्नेछ ।

५.लगातार ३ किस्ता सम्म बिना सूचना किस्ता रकम नबुझाई बसेमा संस्थाले कुनै पनि समयमा धितो आ ँनो कब्जामा लिई लिलाम बिक्रि गरि असुल उपर गरि लिन सक्नेछ वा संस्था आफैले धितो जफत गर्दाको समयमा कायम हुन आउने मोल रकममा स्वीकार गरि प्रयोग गर्न वा भाडामा दिई सञ्चालन गराउने अधिकार संस्थामा निहित छ ।

६.ऋणीले धनी संस्थासाग गरेको ऋण भुक्तान तालिका सम्झौता अनुसारको तिर्नुपर्ने सावा ,ब्याज तथा हर्जना नतिरेमा वा तिर्न आनाकानी गरेमा धनी सास्थाले दैनिक पत्रिकामा तीन पुस्ते फोटो सहितको विवरण प्रकाशन गर्ने,सवारी साधन÷धितो नियन्त्रणमा लिई लिलाम÷जफत समेत गर्न सक्नेछ र त्यो गर्दा लाग्ने सम्पुर्ण खर्चहरु ऋणीले नै बेहोर्नु पर्नेछ ।

७.उल्लेखित सवारी साधनमा नेपाल सरकारको कानुनले बन्देज गरेको सामानहरु ओसारपसार गरी कानुनी कारवाही भएमा धनी संस्थाको कुनै कानुनी दायित्व तथा जवाफदेहिता नरहने र सो को सम्पूर्ण जिम्मेवारी ऋणी स्वयमले लिनु पर्नेछ ।

८.ऋणको सावा तथा उक्त मिति सम्ममा पाकेको ब्याज समेत गरी हुन आउने रकम ऋणीले संस्थामा बुझाए लगतै धनी संस्थाले धितो स्वरुप राखेको उक्त सम्पति सम्बन्धित ऋणीको नाममा नामसारी गरि दिनेछ वा रोक्का राखेको भए तत्काल फुकुवा गरि दिनेछ ।

९.धनी संस्थालाई आवश्यक परेमा ऋणीले धितो स्वरुप राखेको सम्पति अन्य बैंक वा बित्तिय संस्थामा पु:न धितो राखी कर्जा लिन सक्नेछ ।

१०.संस्थाको नियमानुसारको हाल कायम रहेको ब्याज तथा अन्य सर्तहरु साथै पछि परिवर्तन भएको खण्डमा सो परिबर्तित ब्याज तथा अन्य सर्तहरु अनुसार लिएको ऋण रकम बुझाउन मञ्जुर छ ।

साक्षीहरु

१. ....जिल्ला ....गा.वि.स न.पा. वार्ड नं. ....बस्ने बर्ष ...को ....

२ ....जिल्ला ....गा.वि.स न.पा. वार्ड नं. ....बस्ने बर्ष ...को ....

३ ....जिल्ला .... पालिका ......वडा नं. .....

इति सम्बत २०...... साल .... महिना .... गते रोज ...... शुभम् ।

दायां	बायां

ब्यवसायीक ऋणको तमसुकको नमुना

लिखितम धनीका नाम .... जिल्ला .... नगरपालिका बार्ड नं. ..... स्थित श्री .... बचत तथा ऋण सहकारी संस्था लिमिटेड आगे धन व्यहोर्ने ऋणीको नाम श्री ....को नाती÷नातिनि श्री ....को छोरा छोरी .... जिल्ला .... गा.वि.स.।न.पा. वडा नं. ...... घर भई हाल .... जिल्ला ....गा.वि.स. न.पा. वडा नं. ...... बस्ने वर्ष ..... को धनी संस्थाको सदस्यता नं........... खाता नं. .... का श्री ....ले .... प्रयोजनका लागि .... कर्जा शिर्षकमा मिति २०...... साल .... महिना .... गते पेश गरेको ऋण निवेदनमा उल्लेखित शर्तहरु र तपशिल बमोजिमको शेयर ÷ बचत जमानी राखी संस्थाको नीति, नियम र निर्देशन समेतलाई पालना गर्ने गरि आजका मितिमा रु ....(अक्षरेपी .... मात्र) ऋण लिएको ठीक साँचो हो । उक्त ऋण रकम र सोमा वार्षिक ....का दरले मासिक रु ....का दरले साँवा र ब्याज ,ब्याज मात्र मिति २०........... देखि मिति २०............... साल भित्र सम्पूर्ण साँवा तथा व्याज चुक्ता गर्ने छु । जुन कार्यका लागि ऋण लिएको हो, सो कार्यमा नलगाएमा वा भाखा भित्र साँवा तथा व्याज बुझाउन नल्याए संस्थाको नियमानुसार लाग्ने हर्जना÷विलम्ब शुल्क समेत बुझाउन मञ्जुर छु । कथं कदाचित् मैले बुझाउनु पर्ने साँवा, व्याज र हर्जना नबुझाएमा मेरो यस संस्थामा जम्मा भएको शेयर रकमबाट र तपशिल बमोजिमको व्यक्तिहरुको जमानी राखेको रकमबाट असुलउपर गरिदिनु र उक्त रकमबाट पनि पूरा असुल हुन नसकेमा अन्य मेरो तथा मेरो एकाघरको संगोल परिवारको नाममा रहेको चल–अचल श्री सम्पत्तिबाट प्रचलित कानून बमोजिम असुल उपर गरिलिनु भएमा कुनै प्रकारको उजुरबाजुर गर्ने छैन भनी मेरो राजी खुसी तथा मञ्जुरीले किनाराका साक्षीको रोहबरमा यसै संस्थाको कार्यालयमा बसी यो तमसुकमा सहीछाप गरी धनी संस्थालाई दिए ।

तपशिल

व्यक्तिगन धन जमानीको विवरण

जमानि बस्ने सदस्यको नाम	सदस्य नं.	खाताको किसिम	खाता नं.	जमानी बस्न कबुल गरेको रकम	ऋणीले भाखा भित्र ऋण चुक्ता नगरेमा मेरो शेयर तथा बचत रकमबाट क§ा गरेमा मञ्जुर छ भनी सही गर्ने

इति सम्बत् २०.. साल .... गते रोज .... शुभम् ।

दस्तखत	
दायाँ	बायाँ

दायाँ

बायाँ

साक्षी

१)....... जिल्ला ....गा.वि.स न.पा.वार्ड न ....बस्ने वर्ष ...... को ....

२)....... जिल्ला ....गा.वि.स न.पा.वार्ड न ....बस्ने वर्ष ...... को ....

.... साकोस

ऋण भुक्तानी तालिका

ऋणीको नाम :

ऋणको उद्देश्य :

ऋण लगानी मिति :

अन्तिम भुक्तानी मिति :

ऋण नं. :

ग्रेस अवधी :

लगानी रकम :

किस्ता संख्या :

मिति	किस्ता नं	सांवा	ब्याज	किस्ता रकम (सांवा र व्याज)	बांकी सांवा रकम	कैफियत

उपरोक्त वमोजिमको ऋण भुक्तानी तालिका अनुसार तिर्न बुझाउन मेरो पूर्ण मञ्जुरी छ ।

ऋणीको हस्ताक्षर :

NAMASTE

ER.YUVARAJ DHAKAL
CONSULTANT ENGINEER,VALUATOR
RYMES ENGG. CONSULTANT
Contact: 9841628848

LEARNING CREDO

What I Hear, I Forget
What I Hear and See,
I remember a little
What I Hear, See and Ask Questions about or Discuss with someone else,
I begin to understand.
What I Hear, See, Discuss and Do,
Allows me to acquire knowledge and Skill
What I inspire another to learn,
I Master

मूल्याङ्कन

के हो ?
किन गरिन्छ ?
उद्देश्यहरु ?
सिद्धान्तहरु ?
कसरि केकेमा असर गर्छ?
धितोको लागि ध्यान दिनॅपर्नेकुराहरु ?
प्रक्रियाहरु के के हुन ?

मुल्य कसरि निकाल्ने ?
ऋणमा कति लगानि गर्ने?
हदम्याद के छ कानुनमा ?
नक्सा कसरि हेर्न?

तपाईं को परिचय दिनुहोस् ।

तपाईंले संस्थामा सम्पादन गर्ने काम के के छन् ?

संस्थाबाट ऋण प्रवाहगर्दा धितो मुल्यांकन गर्नुहुन्छ??

What is Valuation & Methods of Valuation

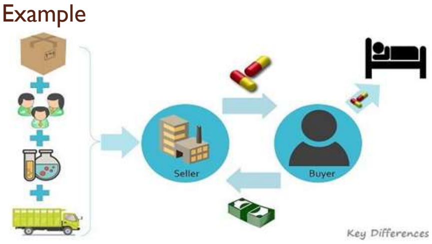
What is Valuation ?

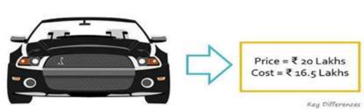
- Valuation is the technique of estimating or determining the fair price or **value of a property** such as land building, assets, equipment's, vehicles etc.
- In other words, Valuation is an art of recognizing the actual, unbiased, legal, and logical present value of a property on the basis of its depreciated rate, government rate and commercial rates.

What Is Value??

- Price
  - Price is the amount paid for acquiring any product or services.
  - Estimate: Through Pricing policy
  - Determine: What a company charges?
- Cost
  - Cost is the amount incurred in producing and maintaining the product
  - Estimate: Through computation of expenditure
  - Determine :What a company incurs or spend?
- Value
  - Value is the utility of a goods or service for a customer.
  - Estimate: Through usefulness
  - Determine: What product pays to the customers i.e. worth.

Example





Example Cont……

Any asset has a value in an open market if it possesses four basic economic and legal aspect

- ***Utility*** *- Utility can be defined as the power of a goods or an asset to satisfy the use or need of prospective purchasers. Since Value is dependent on degree of satisfaction of need according to perception of an individual, it is subjective and varies from person to person, the greater its potential for use for different purposes, the greater its utility.*
- ***Scarcity*** *- Scarcity is a relative term and must be considered in relation to effective demand and effective supply and the alternate uses, present and / or prospective, to which asset can be put to. This does not mean that it literally has to be very scarce, merely that the supply is limited and insufficient to meet total demand.*
- ***Marketable or in Demand*** *- Demand implies not only desire to possess a thing in view of presence of need but it must also be supported by efforts to acquire a thing*

Cont….

…ory & International Practice of Fixed Asset Valuation appropriate to Nepalese Context

in terms of monetary power. Thus, demand must be effective demand and if any of the two i.e., either desire or efforts is lacking, there is no demand. It suggests the magnitude of interest and buying power in the market for purchasing property, so that there are potential buyers who wish and are able to purchase.

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. Conversely, if there is extremely good demand, and particularly if this is coupled with low or restricted supply, the property will have a very high value, which can far exceed its cost.

- ***Transferability*** *- Transferability is a legal concept which must be considered in determination of value of a property/ asset. If an asset is not legally transferable, in whole or in part, it will not have value in the market.*

It is necessary that all these four essentials must go hand in hand and in the absence of any one of them, the commodity will have **no value**.

Purpose Of Valuation

Along with the engineering professional practice, valuation has other different purposes. Some of them are:

- For mortgage as security of loan by bank or organization.
- Buying or selling of property on saleable rate.
- For tax fixation or assessment of taxes
- For fixation of insurance premium, mostly used for vehicles valuation.
- For partition of a property
- To determine speculation i.e., more than fair price in selling.
- For determination of rent.

Factors Affecting The Valuation

- Present and future value of the property
- Type of property (Residential/Commercial/Agriculture/Industrial)
- Location of property (Residential/Commercial/Agriculture/Industrial)
- Accessibility to the property
- Climatic Condition
- Type of structure
- Topography
- Road width and motor able access
- Hold type (freehold/rented)
- Residual age of the property

- जग्गाको न्यूनतम र अधिकतम मूल्य तोकिने । Kantipur Samachar |
- https://youtu.be/j5_l0fc35JA

कुनै जग्गा वा सम्पत्तिको मुल्य कति ???

- के का लागि ???
- ......खरिद कि बिक्रि
- ......धितो
- ......सम्पत्ति कर निर्धारण
- .....मुआब्जा बितरण
- .....बिदेश जान सम्पत्ति देखाउन
- ..... आदी......

- ......बिषयगत रुपमा मुल्य फरक फरक.....यो जटिल बिषय हो

मुल्यांकन कर्ता (valuator) को ?

- व्यवसायिक व्यक्ति जसले अचल सम्पत्तिको मूल्य निकाल्ने देखी सम्भाव्यता अध्ययन र सम्पत्ति सम्बन्धि बिषयमा राय सुझाव दिने तालिम तथा अध्ययन गरेको हुन्छ ।(Professional with study and training)
- मुल्यांकन कर्ताले जग्गाको मूल्य पत्ता लगाउने होइन केबल मुल्य निर्धारणमा मुख्य भुमिका निर्वाह गर्ने बिषयहरुको विश्लेषण गर्ने हो ।(Analysis of factors for valuation)
- मुल्यांकन कर्ता सम्बन्धित बिषय संचालनका लागि राज्यको निर्धारित कानुनको आधारमा शासित हुन्छन । (Based on law)

Valuation in Nepal

Based on the existing law and practice the valuators are;

- Civil engineers
- CDO (जिल्ला प्रशासन कार्यालय)
- Land Revenue officer (मालपोत कार्यालय)
- Surveyor (नापी पेशाकर्मी)
- Tax officer
- Court (अदालत)
- (not clear)

Terms used during preparation of valuation report for Bank and financial institution purpose

1. Client
2. Owner
3. Government Value
4. Market or commercial value
5. Fair Market Value
6. Distress value
7. Depreciation
8. Plinth Area Method for Valuation
9. Legal Documents
10. Site plans

Valuation Report shall cover/consists of the following:

a. Identification and status of the Consultant,
b. Identification of the client(s) & Identification of other intended users,
c. Purpose of the valuation,
d. Identification of the asset being valued,
e. Basis/bases of value used,
f. Valuation date,
g. Extent of inspection and investigation
h. Nature and source of the information relied upon,
i. Assumptions and special assumptions,
j. Relevant attachments.

Legal Documents required for valuation

For Valuation of land

- Copy of Land Ownership Document (Lalpurja)
- Copy of Land Revenue payment reciept
- Copy of Char Killa Approval Letter
- Copy of Citizenship of Owner of property
- Copy of Citizenship of Client/Owner
- Latest original survey map (blue print) of the area with clear print out of the respective plot(s), duly stamped by the Government Land Survey Office mentioning - for Bank and Financial institution purposes.
- Location Plan
- Site Plan
- Clear Photographs from important angles

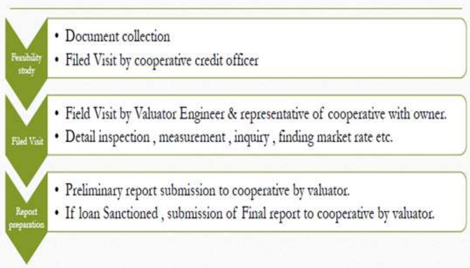
For Valuation of Building

- Approved Building Drawing and Floor plans approved by municipality
- Copy of Building Construction Completion Certificate
- Insurance of building

In the case of company as Financial institution's client

- Firm Registration Certificate
- PAN Registration Documents
- Tax Clearance Reciept

Process of valuation



उद्देश्यहरु

धितो मूल्याङ्कन कार्यविधिको उद्देश्य ::

(क) वित्तिय संस्था वा वित्तिय संस्थाले कर्जा प्रवाह गर्दा भरपर्दो एवं असुल गर्न सकिने आधारहरु सुनिश्चित गर्ने ।

(ख) धितो सुरक्षण वापत स्वीकार गर्न मिल्ने, नमिल्ने धितोहरुको पहिचान गर्ने ।

(ग) धितो सुरक्षण रहने चल/अचल सम्पत्तिको वित्तिय संस्थालाई मान्य हुने विश्वासयोग्य मूल्य निर्धारण गर्ने ।

(घ) बैंकको गैह्र बैंङ्किङ्ग सम्पत्तिको वास्तविक मूल्य निर्धारण गर्ने ।

सिद्धान्तहरु

- (क) लागतको सिद्धान्त (Cost Approach):
- धितो मूल्याङ्कन गरिने सम्पतिको निर्माण वा खरिद गर्दा लाग्ने लागतको आधारमा धितोको मूल्याङ्कन गर्नु पर्नेछ।
- (ख) बजार मूल्यको सिद्धान्त (Market Approach):
- धितो मूल्याङ्कन गरिने सम्पति तत्काल बजारमा विक्री गर्दा प्राप्त हुन सक्ने बजार मूल्यलाई मध्यनजर गरी धितोको मूल्याङ्कन गर्नु पर्नेछ।
- (ग) आम्दानीको सिद्धान्त (Income Approach):
- धितोमा रहने सम्पतिबाट आर्जन गर्न सकिने आम्दानीलाई समेत मध्यनजर गरी धितोको मूल्याङ्कन गर्नु पर्नेछ।
- (घ) सम्पति निसर्गको सिद्धान्त (Liquidation Value Approach):
- धितोमा रहने सम्पतिलाई निसर्ग (Dispose) गर्दा प्राप्त हुने मूल्यलाई समेत मध्यनजर गरी धितोको मूल्याङ्कन गर्नु पर्नेछ।

क्षमतामा आधारित ऋण लगानीका सिद्धान्तहरु

- ➢ धितो मात्रैले ऋण असुली हुदैन।
- ➢ धितोको बजार मूल्यलाई मात्रै आधार बनाईनु हुदैन।
- ➢ ऋणको सहि सदुपयोग भएको हुनुपर्छ।
- ➢ ऋण प्राप्त गर्ने सदस्यले ऋण भुक्तानी गर्दा अन्य वित्तीय संस्थाको भर पर्ने गरेको छ कि छैन ?
- ➢ दोहोरो सदस्यता मान्य हुदैन।
- ➢ पारिवारिक आम्दानीको स्थिती
- ➢ ऋण परिचालनको सीप, क्षमता र अनुभव

ग्राहकले बैंकलाई धितो सुरक्षण पारित गरिदिन चाहेको अचल सम्पत्तिको निम्न लिखित कागजातहरु सहित मूल्याङ्कनकर्ताले स्थलगत निरीक्षण गर्नुपर्नेछ।

(क) घरको हकमा सम्बन्धित महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका जस्ता स्थानिय निकायबाट प्रचलित नेपाल कानून वमोजिम नक्सा पास हुनुपर्नेछ। तर यस्तो व्यवस्था नभएको क्षेत्रमा बनेको घरको हकमा नक्सा पास अनिवार्य हुने छैन। तर स्थानिय निकायको सिफारिस सहितको प्राविधिकले बनाएको नक्सा भने पेश गर्नुपर्नेछ। धितो लिने जग्गामा घर निर्माण भएको वा हुने भएमा जग्गा धनी प्रमाण पूर्जामा घर जनिएको हुनुपर्नेछ।

ख)जमिनको स्वामित्व तथा हस्तान्तरण सम्बन्धी कागजातहरु जस्तै जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पत्र, बैंकको पत्रबाट वित्तिय संस्थाकै कर्मचारीबाट उतार गरी ल्याएको जग्गा दर्ता श्रेस्ता (फिल्डबुक), बकसपत्र, छोडपत्र, अंशवण्डा, राजिनामा आदि कागजातहरु।

ग) नापी कार्यालयबाट बैंकको पत्रबाट वित्तिय संस्थाकै कर्मचारीबाट उतार गरीप्रमाणित गरिएको जग्गाको नापी नक्सा, ट्रेस नक्सा, ब्लुप्रिन्ट।

घ) सम्बन्धित वडा कार्यालयको चार किल्ला प्रमाणित पत्र।

ङ) स्थानीय तहमा मालपोत/तिरो तिरेको वा एकिकृत सम्पति कर तिरेको रसिद।

च) प्रस्तावित धितो हाल रोक्का रहे/नरहेको विवरण।

छ) तेस्रो पक्षको धितो (घर जग्गा) को हकमा कानूनी हकदार खुलेको विवरण तथा निजहरुको लिखित मञ्जुरीनामा। कर्जा रकम बढेको अवस्थामा नयाँ मञ्जुरीनामा लिनुपर्नेछ।

ज) जग्गाधनीको कानूनी हकदारहरु खुलेको विवरण तथा तिनीहरुको मञ्जुरी पत्र।

झ) सामान्य अवस्थामा नापी नभएको जग्गा धितो लिने र मूल्याङ्कन गर्ने गराउने गर्नु हुँदैन। सञ्चालक समितिबाट धितो लिने निर्णय भै मूल्याङ्कन गराउनु पर्ने भएमा नापी नभएको क्षेत्रको हकमा जग्गाधनी प्रमाण पत्रको निस्सा, क्षेत्रफल खुलेको कागजात, तिरो तिरेको रसिद र स्थानीय तहको सिफारिस लिनुपर्नेछ।

ञ) नापी नक्सामा बाटो नदेखिएको जग्गाको हकमा भौतिक पूर्वाधार सुविधाहरु उपलब्ध रहेको र कम्तिमा विगत ३ वर्षदेखि उक्त जग्गामा आवत जावत गर्ने सार्बजनिक सडक बाटो रहेको व्यहोरा उल्लेख गरी सम्बन्धित स्थानीय तहले प्रमाणित गरेमा उक्त जग्गा धितो सुरक्षणको रुपमा लिन सकिनेछ।

ट) नगर विकासको योजनाभित्रको जग्गा भएमा उक्त जग्गा बाटोमा नपर्ने भन्ने सिफारिस पत्र।

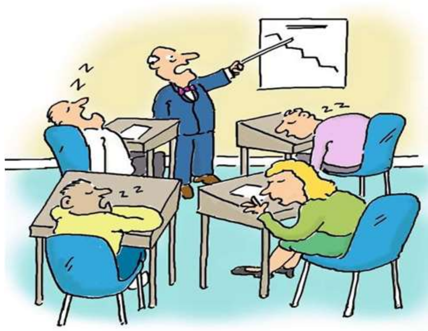
सुरक्षण वापत स्विकार गर्न नमिल्ने धितो सुरक्षणहरुः

- कानूनी स्वामित्व स्पष्ट नभएका घर, घडेरी तथा जग्गा ।
- मोही लागेको जग्गा ।
- सार्वजनिक रुपमा वा जनसमुदायको हितको लागि प्रयोग भैरहेको घर, घडेरी तथा जग्गा जस्तोः मन्दिर, पार्क ईत्यादि ।
- कित्ता नम्बर, साँध-सँधियार एवं क्षेत्रफल स्पष्ट नखुलेको घर, घडेरी तथा जग्गा र यस्ता क्षेत्रमा अवस्थित घर, घडेरी तथा जग्गा ।
- नावालकको नामको घर, घडेरी तथा जग्गा ।
- नेपाल सरकारबाट अधिग्रहण गर्ने निश्चित भै घोषणा भएको वा अधिग्रहण हुने प्रकृयामा रहेको वा अधिग्रहण भै प्रकृया नसकिएको, अन्य कुनै पनि कागजातबाट अधिग्रहण गरिएको देखिने तर नापी कार्यालयको श्रेस्तामा नक्सामा अधिग्रहण जनाउन बाँकी रहेको घर, घडेरी तथा जग्गा ।

सुरक्षण वापत स्विकार गर्न नमिल्ने धितो सुरक्षणहरुः

- बादविवाद, झै-झगडा, मुद्दा मामिला परि राखेको, अदालत वा साधिकार निकायबाट रोक्का राखिएको घर, घडेरी तथा जग्गा ।
- नदी, खोला, खहरे आदिसँग जोडिएको घर, जग्गाको हकमा नेपाल सरकार वा सम्बन्धित निकायले तोकेको मापदण्ड भित्र परेको जग्गा । वागमति,मनोहरा,हनुमन्ते,बिष्णुमतिको हकमा किनारावाट २० मि. दायाँ वायाँका जग्गाहरु , राजकुलोको हकमा १३ फिट भित्रमा जग्गाहरु
- सडक विभाग वा स्थानीय तह वा अन्य अधिकारप्राप्त निकायले तोकेको सडकबाटोको मापदण्डभित्र पर्ने घर, घडेरी तथा जग्गा । राजमार्गको हकमा केन्द्रवाट २५ मि. दायाँ वायाँका जग्गाहरु फिडर सडकको हकमा १५ मि. दायाँ वायाँका जग्गाहरु जिल्ला सडकको हकमा ११ मि. दायाँ वायाँका जग्गाहरु
- विश्व सम्पदा, आरक्षण तथा निकुञ्जको परिधीभित्र अवस्थित घर जग्गा ।

- विद्युतको ३३ के.भी. वा सोभन्दा बढीको High Tension Line भएको जग्गा र सो Line को ५ मिटरसम्मको जग्गा, विद्युतको ३३ के.भी. भन्दा कमको High Tension Line भएको जग्गा र सो Line को २ मिटरसम्मको जग्गा। यदि यस्ता विद्युत Line धितोको बिचबाट गएको रहेछ भने उल्लेखित मापदण्ड कटाएर बाँकी धितोको मूल्याङ्कन गर्नु पर्नेछ। RBB
- विद्युतको ३२ केभी वा सो भन्दा बढीको High Tension Line भएको जग्गा र त्यसको १५ मिटर भित्रको जग्गा। विद्युतको ३२ केभी वा सो भन्दा कमको High Tension Line भएको जग्गा र त्यसको २ मिटर भित्रको जग्गा। ADBL
- सरकारी गुठीमा दर्ता भएको घर जग्गा तथा मिति २०६४/१०/१० भन्दा पछाडि गुठीबाट रैतानी भई आएका घरजग्गाहरु। निजी गुठीमा दर्ता भएका वा अन्य कुनै पनि गुठीमा दर्ता भएका जग्गााको हकमा गुठी दर्ता गर्ने कार्यालयले गुठी जग्गा लिलाम बिक्री तथा हक हस्तान्तरण हुन सक्ने भनी पूर्व स्वीकृती दिने प्रकृतिका जग्गाका हकमा सञ्चालक समितिको निर्णय बमोजिम हुनेछ।



प्रचलित नापीका इकाइ

1 Bigha (बिघा) = 20 Kattha (कठ्ठा)	1 Ropani (रोपनी) = 256 Daam (दाम)
1 Bigha (बिघा) = 6772.63 m^2	1 Ropani = 4 Matomuri
1 Bigha (बिघा) =72900 sq. ft.	1 Khetmuri= 25 Ropani
1 Bigha (बिघा) =13.31 Ropani	1 aana (आना) = 4 Paisa (पैसा)
1 Kattha (कठ्ठा) = 20 Dhur (धुर)	1 aana (आना) = 31.80 m^2
1 Kattha (कठ्ठा) = 338.63 m^2	1 aana (आना) = 342.25 sq. ft.
1 Kattha (कठ्ठा) = 3645 sq. ft.	1 aana (आना) = 16 Daam (दाम)
1 Dhur (धुर) = 16.93 m^2	1 Paisa (पैसा) = 4 Daam (दाम)
1 Dhur (धुर) = 182.25 sq. ft.	1 Paisa (पैसा) = 7.95 m^2
1 Ropani (रोपनी) = 16 aana (आना)	1 Paisa (पैसा) = 85.56 sq. ft.
1 Ropani (रोपनी) = 64 Paisa (पैसा)	1 Daam (दाम) =1.99 m^2
1 Ropani (रोपनी) = 508.72 m^2	1 Daam (दाम) = 21.39 sq. ft.
1 Ropani (रोपनी) = 5476 sq. ft.	1 Haath= 1.5 ft

कित्तानापी नक्सामा हुने सूचनाहरु

- साविकको (नापीका वेलाको) जिल्ला, नगरपालिका/ गाउँपालिका, वडा नं, नक्सा सिटनं (ट्रिगसिटको लागि)
- जिल्ला/नगरपालिका/गाउँपालिका/वडा सिमाना
- कित्ता नम्वर
- संकेत चिन्ह
- स्केल (माननाप)
- कुलो/वाटो/नदि
- किसिम सिमाना (पुराना नक्सामा मात्र)

स्थलगत कित्ता पहिचान

जमिनमा कित्ता कसरी पहिचान गर्ने ?

- कित्ता नापीको नक्शामा सवै भन्दा पहिले स्केल हेर्ने ।
- नक्शालाई उत्तर तर्फ फर्काएर राख्ने । (नक्शामा उत्तर रेखा नभएमा नक्शाको शिर्षक लेखिएको तर्फलाई उत्तर मान्ने)
- स्थलगत पहिचान गर्न लागिएको कित्ता नक्शामा चिन्ह लगाउने ।
- यदि फाईल नक्शा रहेछ भने त्यसको मूल नक्शामा चिनो लगाउँने र पहिला साविक नक्शा जमिनमा खोज्ने ।
- पहिचान गर्नुपर्ने कित्ताको आसपासमा रहेका सडक, नदी (खोला), घर, गोंरेटो वाटो आदि पहिचान गर्ने ।
- सडक नदी ,घर, गोंरेटो आदिको आधारमा कित्ताको आकार हेरेर पहिचान गर्ने ।
- आवश्यक परेमा नक्शा अनुशारको फिल्डमा मापन गर्ने ।
- GPS (Android mobile) प्रविधिको प्रयोग पनि गर्न सकिन्छ ।

सम्भाव्य किर्ते

- किता ठूलो वा फरक स्थानमा राखि नक्कलि नक्शा आउन सक्ने
- मुल नक्शा भन्दा फाईल नक्शा ठूलो तयार गर्ने ।
- पूर्जामा क्षेत्रफल वढि वनाउने ।
- सडक, विजुलिको लाईन आदिको मापदण्ड भित्रको जग्गा राखि धितो राख्न सक्ने ।
- जमिनमा नभएको कित्ता (आकासे कित्ता) धितो राखेर ऋण लिन सक्ने ।
- खोला/नदि भित्रको जग्गाको कित्ता राखि ऋण लिन सक्ने ।
- मोहि लागेको जग्गा मोहि पुर्जामा उल्लेख नगरि कागज तयार गर्ने ।
- नक्कलि जग्गाधनी पुर्जा तयार गरि धितो राख्न सक्ने ।
- वढि मूल्याङ्कन हुन सक्ने ।
- सरकारी सार्वजनिक जग्गा घुसाई धेरै क्षेत्रफल देखाउँने ।

- खोला वा वाटोको मापदण्डमा पर्ने कित्ता धितो राख्न आउने
- वाटो नभएको जग्गामा वाटो देखाईएको नक्शा तयार गर्ने ।
- फरक मानिसले अर्काको नक्शा देखाई ऋण लिन खोज्ने
- कित्ताकाट गर्न नमिल्ने वा खरिद विक्रि गर्न नमिल्ने जग्गा धितो राख्न आउँने ।

Minimum Valuation

मालपोत नियमावली २०३६

५ख.न्यूनतम मूल्य निर्धारण समितिको गठन

(१) रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि प्रत्येक मालपोत कार्यालय क्षेत्रमा देहायका अध्यक्ष तथा सदस्यहरु रहेको एक न्यूनतम मूल्य निर्धारण समिति गठन हुनेछ

- (क) प्रमुख जिल्ला अधिकारी – अध्यक्ष
- (ख) जिल्ला समन्वय समितिको प्रमुख वा निजले तोकेको सो समितिको कुनै सदस्य – सदस्य
- (ग) प्रमुख, नापी कार्यालय – सदस्य
- (घ) आन्तरिक राजश्व कार्यालय भएको जिल्लामा सो कार्यालयको प्रमुख र सो कार्यालय नभएको जिल्लामा कोष तथा लेखा नियन्त्रक कार्यालयको प्रमुख – सदस्य
- (ङ) नेपाल राष्ट्र बैंकले तोकेको स्थानीय वाणिज्य बैंकको प्रतिनिधि – सदस्य
- (च) जिल्ला स्थित उद्योग वाणिज्य संघको प्रतिनिधि – सदस्य
- (छ) प्रमुख, मालपोत कार्यालय – सदस्य-सचिव

(२) उपनियम (१) बमोजिमको समितिले प्रत्येक वर्षको आषाढ मसान्तभित्र जग्गाको न्यूनतम मूल्य निर्धारण गर्नेछ ।

(३) उपनियम (१) बमोजिमको समितिले जग्गाको न्यूनतम मूल्य निर्धारण गर्ने आधारहरू आफै तोक्नेछ ।

http://www.dolma.gov.np/office/118/content/253

Valuation for compensation

जग्गा प्राप्ति ऐन २०३४ को दफा **१३. मुआब्जाको किसिम र सो निर्धारण गर्ने अधिकार** व्यवस्था भए बमोजिम मुआब्जाको रकम निर्धारण गर्न देहायका पदाधिकारीहरू भएको एउटा समिति रहनेछ

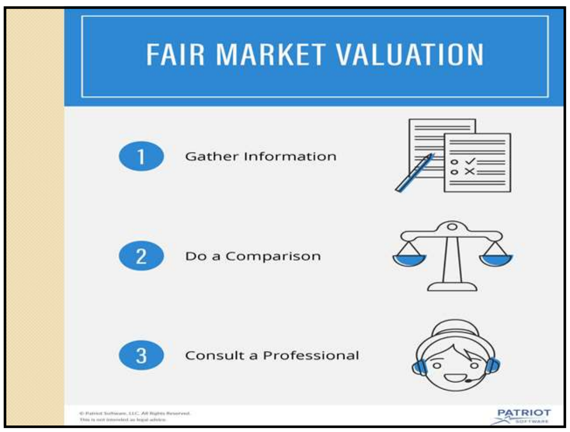
- (क) प्रमुख जिल्ला अधिकारी,
- (ख) भूमि प्रशासक वा माल अड्डाको हाकिम,
- (ग) परियोजनाको लागि जग्गा प्राप्त गरिएको भए परियोजना प्रमुख र अन्य कामको लागि जग्गा प्राप्त गरिएको भए प्रमुख जिल्ला अधिकारीले तोकेको एक जना अधिकृत,
- (घ) सम्बन्धित गाउँपालिका वा नगरपालिकाको प्रतिनिधि ।

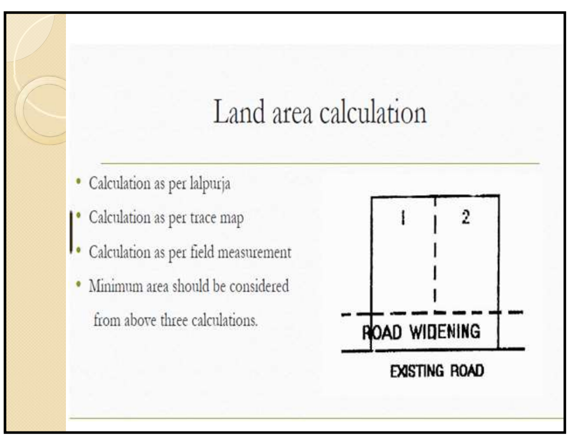
Valuation practice in Bank and financial institution

- Market price (…%)
- Minimum valuation by government for registration (मालपोत ऐन २०३४) (..%)
  - Type of road
  - VDC/Municipality

  - Is it sufficient ???

Android mobile मा naapi App को प्रयोग
क्षेत्रफल जोड्ने
क्षेत्रफल घटाउँने
क्षेत्रफल गणना गर्ने
एकाई परिवर्तन गर्ने
यसका लागि Play storeबाट NAAPI app android मा राख्ने
नापी
10:29


FAIR MARKET VALUATION
1 Gather Information
2 Do a Comparison
3 Consult a Professional
PATRIOT


Land area calculation
Calculation as per lalpurja
Calculation as per trace map
Calculation as per field measurement
Minimum area should be considered from above three calculations.
1
2
ROAD WIDENING
EXISTING ROAD

Description and technical details of property

- Land Description
- Commercial Importance
- Location of property
- Legal aspect of the property
- Technical details of building

Land Description

- Actual area of land
- Shape of land
- Land facing
- Frontage
- Depth
- Level with road
- Boundary status of land

- Topography
- Requirement of cutting/filling
- Access of land
- Distance from road/chowk/prominent point

Technical Details of Building

- Types of Building Structure (Frame/wall)
- Types of foundation
- Plinth area
- Total Floor area
- Height of Each floor & total proposed height
- Thickness of slab (4")
- Wall (External , 9")(Internal 4")

- Material of Door /Window
- Staircase
- Roof
- Finishing
- Flooring
- Kitchen/Dining
- Bathroom/Toilet
- Water supply/electricity/telephone

- Approved Drawing
- Architectural
- Structural
- Depreciation at least 2% per year
- Life, 50 years
- Age of building
- Substructure
- Superstructure

Value of the property

- As per the importance of the property,location,type of structure, accessibility to the property,ability of public facilities,government and commercial rates,value of property is determined.
- Considering the government rates and commercial rates,fair market value rate is calculated.
- Fair Market Rate is the rate usually taken by considering 60% of commercial rate and 40 % of government rate.

Fair market rate= 60% of commercial rate + 40% of government rate.

Ratio of fair market rate varies according to bank laws. It is usually taken as **60:40, 70:30, 80:20, 90: 10** as per bank laws.

Value of property is calculated in consideration to the area of plot multiplied by its fair market rate.

Value of Property= Considered Area of plot * Fair Market Rate of plot

शहरी क्षेत्र :

क्र.स.	स्थान	पूर्वाधार सुविधाहरु	कायमगर्ने मूल्य	कैफियत
१	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	प्रमुख व्यापारिक केन्द्रका पक्की सडकसँग जोडिएको । ८मीटर भन्दा बढि चौडा सडक भएको ।	चलनचल्ती मूल्यको ७०% र मालपोत कार्यालयको ३०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) लाई हेरी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढीमा ५ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
२	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	व्यापारिक केन्द्र (मोटरेबल सडक, बिजुली, टेलिफोन, बजारजस्ता सुविधाहरु भएको । ६मीटर भन्दा बढी चौडा सडक भएको ।	चलनचल्ती मूल्यको ६५% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ३५% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) लाई हेरी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढीमा ४ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
३	महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	मोटरेबल सडक, बिजुली, टेलिफोन, बजारजस्ता सुविधाहरु भएको सडकसँग जोडिएको व्यापारिक आवासिय केन्द्र । ४ मीटर भन्दा बढि चौडा सडक भएको ।	चलनचल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ४०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) लाई हेरी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढीमा ३ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
४	महानगरपालिका र उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	मोटरेबल कच्ची या ग्राभेल सडकसँग जोडिएको मोटर नचल्ने ४ फिटको बाटो (६० फिटभन्दा कम दूरी) भएको बाक्लो पुरानो शहरी आवास क्षेत्र ।	चलनचल्तीमूल्यको ५०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ५०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) लाई हेरी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढीमा २ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
५	महानगरपालिका र उपमहानगरपालिका र नगरपालिका	बाटो नभएको खेती योग्यजग्गा	चलनचल्तीमूल्यको ४०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ६०%भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) लाई हेरी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) बराबरसम्म कायम गर्न सकिनेछ ।

ग्रामीण क्षेत्र :

क्र.सं.	स्थान	पूर्वाधार सुविधाहरु	कायमगर्ने मूल्य	कैफियत
१.	गा.वि.स.	मोटरेबल पिच सडक । ६मीटर भन्दा बढि चौडा सडक भएको	चलनचल्ती मूल्यको ६०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ४०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) र सरकारी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढिमा ५ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
२.	गा.वि.स.	मोटरेबल कच्ची वा ग्राभेल सडक । ४ मीटर भन्दा बढि चौडा सडक भएको ।	चलनचल्तीमूल्यको ५०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको५०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) र सरकारी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढिमा ४ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
३.	गा.वि.स.	सामान्य बस्ती र गाडी चल्ने बाटो भएको घडेरी जग्गा ।	चलनचल्तीमूल्यको ४५% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ५५% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) र सरकारी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढिमा ३ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
४.	गा.वि.स.	गोरेटो बाटो भएको कृषि योग्य जग्गा ।	चलनचल्ती मूल्यको ४०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ६०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) र सरकारी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) भन्दा बढिमा २ गुणासम्म कायम गर्न सकिनेछ ।
५.	गा.वि.स.	बाटो नभएको खेती योग्य जग्गा	चलनचल्तीमूल्यको ३०% र मालपोत कार्यालयको मूल्यको ७०% भार दिई ।	चलनचल्तीको मूल्य (Market Value) र सरकारी मालपोतको मूल्य (Gov. Value) बराबरसम्म कायम गर्न सकिनेछ ।

व्यापारीक तथा आवासीय (आर.सी.सी.फ्रेम भएको)भवनको मूल्याङ्कन गर्दा लागू गर्ने दर

(मूल्य प्रति वर्गफिट)

ठाउँ	व्यापारिक भवन (बेसमेन्ट सहितको विद्यालय, क्याम्पस, संस्थाहरु, कार्यालय भवन, सपिङ कम्प्लेक्स, मल्टिपर्पोज कम्प्लेक्स आदि)		आवासिय तथा व्यापारिक भवन (होटल, होस्टल, नर्सिङ होम, अपार्टमेन्ट, फिल्म हल आदि)			आवासीय भवन आर.सी.सी.फ्रेम भएको			
	बेसमेन्ट सहितको POP, मार्बल, टायल, पार्केट भएको	बेसमेन्ट बिनाको POP, मार्बल, टायल, पार्केट भएको	बेसमेन्ट सहितको POP, मार्बल, टायल, पार्केट भएको	बेसमेन्ट बिनाको POP, मार्बल, टायल, पार्केट भएको	बेसमेन्ट बिनाको प्लाष्टर मात्र भएको	POP, मार्बल, टायल, पार्केट भएको	प्लाष्टर, मार्बल, टायल, पार्केट भएको	प्लाष्टर मात्र भएको	प्लाष्टर पनि नभएको
विकसित शहरी क्षेत्र	४,२००	३,७००	४,४००	३,९००	३,५००	३,७००	३,५००	३,०००	२,६००
शहरी क्षेत्र	४,०००	३,५००	४,२००	३,७००	३,३००	३,५००	३,३००	२,८००	२,६००
विकसित ग्रामिण क्षेत्र	३,६००	३,१००	३,८००	३,३००	२,९००	३,१००	२,९००	२,४००	२,२००
अन्य क्षेत्र	३,४००	२,९००	३,६००	३,१००	२,७००	२,९००	२,७००	२,२००	२,०००

१) माथि उल्लेख भएका दररेटहरु अधिकतम दररेट हुन । मूल्याङ्कनकर्ताले प्रयोग भएको निर्माण सामग्री तथा भित्र बाहिर निर्माण गरिएको भौतिक सुविधाहरुको स्तरीयतालाई आधार मानी दर कायम गर्नु पर्ने छ। मूल्याङ्कनकर्ताले आफ्नो विवेक र अनुभवको आधारमा माथी उल्लेखित दरमा घटाउन सक्नेछ ।
२) माथि उल्लेखित दररेट राखि मूल्याङ्कन गरिएको भवनको कुल मूल्याङ्कित रकममा अधिकतम १०% सम्मको रकम मात्र बिजुली जडान र धारा, पानी आदि जडान खर्च समावेश कुल मूल्याङ्कित रकम निकाल्न सकिनेछ ।
३) दुर्गम क्षेत्रमा रड, सिमेन्ट, ईंटा वा ढुङ्गा प्रयोग गरी आर.सी.सी.र आर.वि.सि.र जस्ता पाताको छाना लगाई बनेको घरहरुको हकमा माथी उल्लेखित दररेटमा अधिकतम ३०% सम्म थप गर्न सकिने छ । सम्बन्धित स्थानको भौगोलिक विकटता, यातायातको साधनको पहुच तथा सुगमता आदि विषयलाई ध्यानमा राखि दुर्गम स्थानहरु र थप हुने दररेट बैंक व्यवस्थापनले समय समयमा तोके बमोजिम हुनेछ ।

प्रि फेब्रिकेटेड भवन र लोड बियरिङ्ग भवनको मूल्याङ्कन गर्दा लागू गर्ने दर

(मूल्य प्रति वर्गफिट)

ठाउँ	Pre - Fabricated Building	आवासीय, कारखाना, गोदाम भवन लोड बियरिङ्ग स्ट्रक्चर भएको				
	स्टिल ट्रस, फल्स सिलिङ्ग मार्बल, टायल आदि सहितको पुरा फर्निसिङ्ग भएको भवन	RCCर RBC भवनमा मार्बल, टायल, पार्केट भएको	RCC र RBC भवनमा प्लाष्टर मात्र भएको	RCC र RBC भवनमा प्लाष्टर पनि नभएको	ईटा, ढुङ्गा र सिमेन्टले जोडाइ गरेको गाह्रो भई भवनमा मार्बल, टायल, प्लाष्टर , पार्केट गरी जस्ता वा स्लेटको छानो भएको	ईटा, ढुङ्गा र सिमेन्टले जोडाइ गरेको गाह्रो भइ प्लाष्टर गरी जस्ता वा स्लेटको छानो भएको
विकसित शहरी क्षेत्र	३,२००	२,०००	१,५००	१,२००	१,५००	१,०००
शहरी क्षेत्र	३,०००	२,०००	१,५००	१,२००	१,५००	१,०००
विकसित ग्रामिण क्षेत्र	३,०००	१,८००	१,४००	१,०००	१,२००	९००
अन्य क्षेत्र	२,८००	१,८००	१,४००	१,०००	१,२००	९००

१) माथि उल्लेख भएका दररेटहरु अधिकतम दररेट हुन । मूल्याङ्कनकर्ताले प्रयोग भएको निर्माण सामग्री तथा भित्र बाहिर निर्माण गरिएको भौतिक सुविधाहरुको स्तरीयतालाई आधार मानी दर कायम गर्नु पर्ने छ। मूल्याङ्कनकर्ताले आफ्नो विवेक र अनुभवको आधारमा माथी उल्लेखित दरमा घटाउन सक्नेछ ।

अनुसूची-७ (ग)
दफा २० (ख) सँग सम्बन्धित
व्यापारिक, आवासीय तथा साधारण भवनको ह्रास कट्टी गर्ने दर

क.सं.		विवरण	अनुमानित आयु	ह्रास कट्टी दर (वार्षिक प्रतिशत)
१		व्यापारिक भवन	६०	१.६७
२	क)	आर.सी.सी. फ्रेम तथा छाना भएको आवासीय भवन	५०	२.००
	ख)	आर.सी.सी. फ्रेम तथा छाना भएको आवासीय तथा व्यापारिक भवन	४८	२.०८
३		आर.सी.सी. फ्रेम भएको भवन		
	क)	आर.सी.सी. वा आर.बि.सी. छाना भएको भवन	४५	२.२५
	ख)	जस्ता/स्लेटको छाना भएको	४०	२.५०
४		ईंट्टा सिमेन्टको जोडाई भएको भवन/घर		
	क)	आर.सी.सी. वा आर.बि.सी. छाना भएको भवन	३५	२.८६
	ख)	जस्ता/स्लेटको छाना भएको / Pre - Fabricated Building	३०	३.३३
५		ढुंगा र सिमेन्टको जोडाई भएको भवन/घर		
	क)	आर.सी.सी. वा आर.बि.सी. छाना भएको भवन	३०	३.३३
	ख)	जस्ता/स्लेटको छाना भएको	२५	४.००
६		ईंट्टा र माटोको जोडाई भएको भवन/घर		
	क)	आर.सी.सी. वा आर.बि.सी. छाना भएको भवन	२५	४.००
	ख)	जस्ता/स्लेटको छाना भएको	२०	५.००
७		ढुंगा र माटोको जोडाई भएको भवन/घर		
	क)	आर.सी.सी. वा आर.बि.सी. छाना भएको भवन	२०	४.००
	ख)	जस्ता/स्लेटको छाना भएको	१५	६.६७

मेशिन/उपकरणहरुको मुल्यांकन गर्दा लिनुपर्ने आधारहरु :

१ नयाँ वा पुरानो मेशिन (पुरानो मेशिनमा यस अघि संचालनमा रहेको अवधि र बाँकी आयु)
२ जडान भएको वर्ष र संचालनमा आउन सक्ने अवधि (आयु)
३ संचालन अवस्था वा वातावरण
४ मर्मत सम्भार
५ मोडल तथा प्रविधिमा भएको विकासशिल प्रकृया
६ विदेशी मुद्राको उतार चढाव
७ Scrap Value वा Residual Value
८ खरिद मूल्य (Ex, Factory, FOB, CIF Price etc.) वा बजार मूल्य
९ अन्य खर्चहरु (भन्सार महशुल, ढुवानी, बीमा, मूल्य अभिवृद्धि कर, न.पा./गा.वि.स. कर
१० लोड/अनलोड खर्च, आदि ।

क) नयाँ मेशिनको मूल्यांकन

मेशिनको मूल्य तथा मेशिन जडान गर्दासम्म लाग्ने सम्पूर्ण खर्च तथा निम्न कागजातहरु संलग्न हुनुपर्नेछ :

१ कोटेशन वा इन्भ्वाईस र आयात प्रतितपत्र
२ प्याकेजिङ्ग सूची
३ प्रज्ञापन पत्र
४ बिल भरपाई (ढुवानी, मूल्य अभिवृद्धि कर, न.पा./गा.वि.स. कर, बीमा, लोड/ अनलोड खर्च, जडान खर्च आदि ।
५ अन्य खर्च (केही भएमा)

ग) पुरानो मेशिनको मूल्य उपलब्ध नभएमा :

नयाँ मेशिनको स्पेशिफिकेशन (क्षमता, प्रकार एव मोडेल आदि) भएको कोटेशनको आधारमा सोही स्पेशिफिकेशन भएको पुरानो मेशिनको मूल्य कायम गर्ने (Replacement Value) । यस प्रयोजनको लागि निम्न कागजातहरु संलग्न हुनुपर्नेछ ।

१ नयाँ कोटेशन मूल्य

२ अन्य अनुमानित खर्चहरु (ढुवानी, मूल्य अभिवृद्धि कर, न.पा. र गा.वि.स. कर, बीमा लोड र अनलोड खर्च, जडान खर्च आदि ।
३ अन्य खर्च केही भएमा
४ उपरोक्त बमोजिम कायम गरिएको मूल्यमा ५०% मार्जिन कटाई बाँकी हुन आउने र कममा मेशिनको संचालनमा आएको वर्षबाट प्रति वर्ष १०% (WDV) को दरले ह्रास कट्टी गर्नुपर्नेछ ।
५ चलन चल्तीमा नरहेको पुरानो खालको मेशिनहरुको मूल्यांकन रद्द गर्नुपर्नेछ । यद्यपी यस्तो खालको पुरानो मेसिनको मूल्यको आधारमा बैंकले साधारणतया कर्जा प्रवाह गर्नेछैन ।

घ) धितो सकार गर्ने प्रयोजनको लागि उक्त मेशिनरीको बिक्री गर्दा आउने रकममा स्वीकार्य मार्जिन राखि मूल्यांकन गर्नुपर्नेछ ।

क.स.	गुठीको प्रकार	स्वामित्वको अवस्था	धितो लिन मिल्ने / नमिल्ने
१.	निजी गुठी	गुठी राख्ने व्यक्ति वा निजका सन्तान वा गुठीयारको नाउमा ।	कर्जा प्रदान गर्दा धितो लिन नमिल्ने ।
२.	छुट गुठी जग्गा	गुठीको आयस्ताबाट गुठी चलाई बाँकी आयस्ता गुठी संस्था वा गुठी सञ्चालकले राख्न पाउने गुठीमा दर्ता गराएको तर नेपाल सरकारलाई तिरो बुझाउन नपर्ने ।	गुठी संस्थानको स्वीकृतिमा धितो लिन सकिने ।
३.	गुठी रैतानी नम्बरी जग्गा	स्वामित्व जग्गावालाको रही गुठी संस्थानमा मालपोत बुझाउनु पर्ने ।	स्वामित्व हस्तान्तरण हुने हुदा धितो लिन मिल्ने ।
४.	गुठी नम्बरी जग्गा	स्वामित्व गुठी संस्थानको हुने र गुठी संस्थानले नेपाल सरकारमा मालपोत बुझाउनु पर्ने ।	गुठी संस्थानले धितो दिए वा धितो दिन मन्जुर गरे धितो लिन सकिने ।
५.	गुठी तैनाथी जग्गा	कुनै व्यक्तिको नाममा दर्ता नभएको र स्वामित्व गुठी संस्थानको भएको ।	गुठी संस्थान स्वयंले धितो दिएमा वा धितो दिन मन्जुरीनामा गरी दिए धितो लिन हुने ।
६.	गुठी अधिनस्थ जग्गा	जग्गा दर्तावालाले गुठी संस्थानलाई जिन्सी (कुत) बुझाई आएको जग्गा	धितो लिन सकिने ।
७.	गुठी जिमीदारी जग्गा	जिमीदारी मौजामा गुठी संस्थानको हक भएको तर गुठी संस्थानमा नै मालपोत दाखिला हुने जग्गा ।	गुठी संस्थान स्वयंले धितो दिएमा वा धितो दिन मन्जुरीनामा गरी दिएमा धितो लिन मिल्ने ।

द्रष्टव्य : (क) गुठी संस्थानले खास जोताहा किसान भनी प्रमाणीत गरी दिएको र गुठी संस्थानलाई बुझाउनु पर्ने कुत बुझाएको खास जोताहा किसानको हक हिस्सासम्मको जग्गा धितो लिई कर्जा दिन मिल्दछ ।
(ख) मोही दर्ता कायम भएको गुठी संस्थानको स्वामित्व अन्तरगतको जग्गा धितो लिनु परेमा २५ प्रतिशत मात्र कायम गर्ने । तर गुठीबाट रैकर रैतान नम्बर कायम भैसकेकोमा यो बन्देज लागु हुनेछैन ।
(ग) नापी नभएका जिल्लाको हकमा खास जोताहा किसान यही हो भनी गुठी संस्थानले प्रमाणित गरी दिएपछि त्यस्ता खास जोताहा किसानको जग्गा धितो लिई कर्जा दिन मिल्दछ ।

धितोको कानुनी आधारहरु

- धितोको स्वामित्व तथा वास्तविक धनी र अंशियारहरु
- एकाघरको स्वामित्व, कर चुक्ता
- जग्गा भए यसको प्रकार : अब्बल, दोयम, सिम र चहार
- घर, गाडीको पुर्ण कागजातहरु, कर तिरेको प्रमाण
- रजिष्ट्रेसन (राजिनामा) पास, नामसारी, बकस पत्र, अंशबण्डा, अपुताली, लिलाम विक्रिबाट सकारेको, मोहीयानी, अदालतको मिलापत्रबाट प्राप्त

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ४ सम्पत्ति सम्बन्धि कानुन परिच्छेद १० को ४१२ को व्यवस्थामा

शेषपछि बकसको हदम्याद

हदम्याद : यस परिच्छेदमा नालिस गर्ने सम्बन्धमा छुट्टै हदम्याद तोकिएमा सोही बमोजिम, आफूले दान वा बकस पाएको कुरामा आफ्नो हक पुगेको मितिले र दिन नहुने दान वा बकस दिएकोमा पाउनेको हक पुगी भोग चलन गरेको मितिले दुई वर्षभित्र तथा अन्य अवस्थामा यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम, कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको थाहा पाएको मितिले एक वर्षभित्र नालिस गर्न सक्नेछ ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ४ सम्पत्ति सम्बन्धि कानुन परिच्छेद २ को २९८ को व्यवस्थामा

नामसारीको हदम्याद

हदम्याद : यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको थाहा पाएको मितिले छ महिनाभित्र नालिस गर्न सक्नेछ ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग १ परिच्छेद १० को २३५ को व्यवस्थामा

अंशबण्डाको हदम्याद

यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले देहाय बमोजिम नालिस गर्न सक्नेछ :-

(क) अंशबण्डा नै नभएको वा अंशबण्डा हुँदा गोश्वाराको लिखत भएको र लिखत नभए पनि हिसाब गरी दुवै पक्षले भोग गरेकोमा जहिलेसुकै,

(ख) अंशबण्डामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो बण्डा भएको मितिले तीन महिनाभित्र,

(ग) सम्पत्ति लुकाए वा छिपाएको सम्बन्धमा अंशियारको जीवनकाल रहेसम्म,

(घ) खण्ड (क), (ख) र (ग) मा लेखिएदेखि बाहेक अन्य अवस्थामा त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको मितिले छ महिनाभित्र ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ३ परिच्छेद ११ को २३५ को व्यवस्थामा

अपुतालिको हदम्याद

यस परिच्छेदमा अन्यत्र हदम्याद लेखिएकोमा सोही हदम्यादभित्र अन्यमा अपुताली खुला भएको मितिले तीन वर्षभित्र नालिस गर्न सकिनेछ ।

मुलुकी देवानी (संहिता) ऐन, २०७४ को भाग ४ सम्पत्ति सम्बन्धि कानुन परिच्छेद २ को २९८ को व्यवस्थामा

नामसारीको हदम्याद

हदम्याद : यस परिच्छेद बमोजिम भए गरेको काम कारबाहीबाट मर्का पर्ने व्यक्तिले त्यस्तो काम कारबाही भए गरेको थाहा पाएको मितिले छ महिनाभित्र नालिस गर्न सक्नेछ ।

- जमिनको स्वामित्व तथा हक हस्तान्तरण सम्वन्धी कागजातहरु जस्तैः धितोको श्रोत
- बक्सपत्रबाट प्राप्त भएमा २ वर्ष ३५ दिन पुरा भएको हुनु पर्दछ ।
- अंशवण्डा बाट प्राप्त भएमा ३ महिना ३५ दिन पुरा भएको हुनु पर्दछ ।
- राजिनामा बाट प्राप्त भएमा ६ महिना ३५ दिन पुरा भएको हुनु पर्दछ ।
- अपुतालीबाट प्राप्त भएमा ३ वर्ष अवधि पुरा भएको हुनु पर्दछ ।
- नामसारीबाट प्राप्त धितो भएमा कानूनी हदम्याद लाग्ने छैन ।
- मोहियानी हकबाट धितो भएमा कानूनी हदम्याद लाग्ने छैन ।
- लिलाम बढाबढबाट सकार गरेको धितो भएमा कानूनी हदम्याद लाग्ने छैन ।

Conclusion (निष्कर्ष)

- Collateral valuation is backbone for secure investment of Bank and financial institution
- Valuation of Property must be fact based
- Cadastral document is an important component of property valuation
- Parcel is the foundation of valuation of property
- Technical expert should be involved during valuation of collateral

Valuation Related Acts and Regulations

- मालपोत ऐन २०३४
- जग्गा प्राप्ति ऐन २०३४
- भूमि सम्बन्धी ऐन २०२१
- सम्पत्ति कर ऐन २०४७
- सहकारी ऐन २०४८: सदस्यहरुलाई ऋण दिने प्रयोजन
- स्थानिय स्वयत्त शासन ऐन २०५५
- बैंक तथा वित्तिय संस्था सम्बन्धी ऐन, २०७३को दफा ५५(२)
- जलस्रोत ऐन २०४९
- घरजग्गा कर ऐन २०१९
- मालपोत नियमावली २०३६
- भूमि सम्बन्धी नियमहरु २०२१
- घर जग्गा कर नियमहरु २०२०

धन्यबाद

कुनै जिज्ञासा??