

नेपाल राजस्व परामर्श समिति

त्रिपुरेश्वर, काठमाडौं, नेपाल

घरजग्गा कारोबारमा संलग्न एजेन्सीलाई करको दायरामा समेट्ने
सम्बन्धी अध्ययन, विश्लेषण प्रतिवेदन
२०७७



नेपाल इन्स्टिच्यूट फर
अर्बन एण्ड रिजनल स्टडिज (निअर्स)

चैत्र २०७७

कृतज्ञता

नेपालमा घरजग्गा कारोबारमा संलग्न एजेन्सीलाई करको दायरामा समेट्ने सम्बन्धी यो अध्ययन गर्न नेपाल राजस्व परामर्श समितिले अग्रसरता देखाएको र यस महत्वपूर्ण कार्यमा नेपाल इन्स्टिच्यूट फर अर्बन एण्ड रिजनल स्टडिजलाई सहकार्य मार्फत प्रत्यक्ष रूपमा संलग्न हुने सुअवसर प्राप्त भएकोमा हामी उक्त समितिप्रति अनुगृहित छौं ।

यस कार्यमा निरन्तर पृष्ठपोषण तथा सरसल्लाह एवं सुभाबको लागि समितिका अध्यक्ष श्री महेश प्रसाद दहाल एवम् सदस्य श्री निर्मलहरि अधिकारीप्रति हामी हार्दिक कृतज्ञता ज्ञापन गर्दछौं । साथै यस कार्यमा सहयोग पुऱ्याउनु हुने समितिका उपसचिव श्री खेमनारायण रेग्मीप्रति पनि हामी आभारी छौं ।

यस अतिरिक्त यस अध्ययन कार्यमा प्रत्यक्ष तथा अप्रत्यक्ष सहयोग पुऱ्याउनु हुने सम्पूर्ण महानुभावहरु र संघसंस्थालाई पनि हार्दिक धन्यवाद व्यक्त गर्दछौं ।

अध्ययन टोली

नेपाल इन्स्टिच्यूट फर अर्बन एण्ड रिजनल स्टडिज

ललितपुर, नेपाल

चैत्र २०७७

विषय-सूची

कृतज्ञता.....	ii
१. पृष्ठभूमि	१
२. उद्देश्य	१
३. अध्ययनको कार्यक्षेत्र	२
खण्ड १: वर्तमान अवस्था, राजस्व संकलन र अर्थतन्त्रमा प्रभाव	३
४. नेपालमा घरजग्गा कारोबारको हालको अवस्था (कानूनी व्यवस्था, विधि प्रक्रिया र व्यवहार).....	३
५. घर जग्गाको कारोबारबाट संकलित राजस्व, यसको प्रवृत्ति र कुल राजस्वमा योगदान	७
६. घरजग्गा कारोबारको हालको स्थितिले अर्थतन्त्र र राजस्वमा पारेको प्रभाव र असर (राजस्व सङ्कलन/विश्वसनीयता)	८
७. घरजग्गा कारोबारको हालको मूल्याङ्कन विधि र प्रक्रिया.....	९
खण्ड २ : वर्तमान अवस्था, अन्तरराष्ट्रिय अभ्यास र समस्या एवं सवाल.....	११
८. नेपालमा घरजग्गाको कारोबार गर्ने एजेन्सीहरूको वर्तमान अवस्था	११
९. घर जग्गा कारोबार सम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यास	१२
१०. घरजग्गाको कारोबारका सम्बन्धमा प्रमुख समस्या एवं सवालहरू.....	१७
खण्ड ३: नीतिगत सुधार एवं सुझाव.....	१९
११. घरजग्गा कारोबारको वर्तमान प्रणाली, नीति, कानून तथा संरचनाको समीक्षा	१९
१२. घरजग्गा कारोबार तथा एजेन्सीसंग सम्बन्धित सुझावहरू	२३
सन्दर्भ सामग्री.....	३१
अनुसूचीहरू	३२

घरजग्गा कारोबारमा संलग्न एजेन्सीलाई करको दायरामा समेट्ने सम्बन्धी अध्ययन, विश्लेषण प्रतिवेदन २०७७

१. पृष्ठभूमि

घरजग्गाको क्षेत्र नेपालको अर्थतन्त्रमा योगदान पुऱ्याउने अग्रणी क्षेत्रहरूमध्ये एक हो । आर्थिक वर्ष २०७६/७७ को कुल गार्हस्थ उत्पादनमा यस क्षेत्रको योगदान ११ प्रतिशत रहेको थियो ।^१ तथापि यो क्षेत्र सबैभन्दा अनौपचारिक क्षेत्र पनि हो । नेपालमा घरजग्गाको मूल्य अत्यन्तै अस्थीर रहने गरेको छ, जसको निर्धारण मुख्यतः स्थानीय अनधिकृत जग्गा दलालहरूबाट हुने गर्दछ । घरजग्गाको मूल्य मूलतः अज्ञात तथा भ्रामक तत्वहरूको आधारमा निर्धारण हुने गरेको छ । काठमाडौँमा जग्गा कारोबारको औसत वार्षिक वृद्धिदर ४० देखि ५० प्रतिशतसम्म रहने गरेको पाइएको छ ।^२ सरकार यस क्षेत्रको नियमन गर्न उचित र प्रभावकारी नीतिगत उपायहरू अवलम्बन गर्न प्रयासरत रहेको भए पनि अपेक्षाकृतरूपमा यस क्षेत्रलाई नियमन गर्न नसक्नु देश र समाजका लागि निकै महँगो साबित हुँदै गएको छ । घरजग्गा कारोबारमा विभिन्न विकृतिहरू मौलाउदै गएका छन् । घरजग्गाको कारोबारमा वास्तविक कारोबार रकम लुकाउने प्रवृत्ति बढ्दै जाँदा देशले निकै ठूलो राजस्व समेत गुमाउन परिरहेको अवस्था छ । यस्तै, अवास्तविक कारोबार अङ्क देखाएर कम कर लाग्ने गरी कर छल्ने अभ्यास अत्यधिक रहेको पाइन्छ ।

घरजग्गा बजार व्यवस्थित र नियमित रहेका विकसित देशहरूमा भने घरजग्गा कारोबार सम्बन्धी अभ्यास र मूल्य सरकार वा नियमन गर्ने निकायले नै वैज्ञानिक रूपले निर्धारण गर्ने र त्यसलाई सबै सरोकारवालाहरूले पालना गर्ने गरेको पाइन्छ । ती देशहरूमा घरजग्गा सम्बन्धी नियम, व्यवस्था तथा उपकरणहरू परिस्थिति सुहाउँदो बनाई समयानुकूल परिमार्जन गर्ने गरेको पाइन्छ । यी र यस्ता अभ्यासहरूको शुरुवात नेपालमा अबै आरम्भ हुन सकेको छैन ।

यस पृष्ठभूमिमा नेपाल राजस्व परामर्श समितिले नेपालमा घरजग्गा क्षेत्रको अध्ययन गरी यसलाई नियमनको प्रक्रियामा लैजान आवश्यक प्रणालीबारे अध्ययनको थालनी गरेको छ । यस अध्ययनको क्रममा समितिले नेपाल इन्स्टिच्यूट फर अर्वन एण्ड रिजनल स्टडिज (निअर्स), ललितपुरलाई घरजग्गा व्यवसायसँग सम्बन्धित विषयको अध्ययन गरी क्षेत्रगत समस्या पहिचान गर्ने तथा यस क्षेत्रलाई एजेन्सी मार्फत करको दायरामा ल्याउन सुझावहरू सिफारिस गर्न तोकेको छ ।

२. उद्देश्य

यस अध्ययन कार्यको मुख्य उद्देश्य घरजग्गा कारोबारको हालको अवस्था चित्रण गरी यस क्षेत्रमा संलग्न एजेन्सीहरूलाई करको दायरामा समेट्नको लागि विद्यमान समस्याहरूको पहिचान गर्ने र त्यसको उचित समाधानका उपायहरूबारे सुझाव दिनु हो ।

यस अध्ययनका उद्देश्यहरू विशेषतः निम्नानुसार छन् :

क) घरजग्गा कारोबारको वर्तमान व्यवस्था, विधि, प्रक्रिया, व्यवहार, समस्या र चुनौतिहरूको

^१ आर्थिक सर्वेक्षण २०७६/७७

^२ <https://www.realestateinnepal.com/buying-house-or-land-in-nepal-is-the-best-investment-you-can-make/>

चित्रण गर्ने

ख) नेपालमा घरजग्गा एजेन्सीहरूको अवस्था पहिचान गर्ने

ग) घरजग्गा कारोबारलाई एजेन्सी मार्फत सञ्चालन गर्न आवश्यक सुझावहरू सिफारिस गर्ने ।

३. अध्ययनको कार्यक्षेत्र

प्रस्तावित उद्देश्य प्राप्त गर्न यस अध्ययन प्रयोजनको लागि निम्न कार्यक्षेत्र निर्धारण गरिएको छ :

- नेपालमा घरजग्गा कारोबारको हालको अवस्थाबारे (कानूनी व्यवस्था, विधि, प्रक्रिया र व्यवहार) अध्ययन गर्ने,
- नेपालमा घरजग्गाको कारोबार गर्ने एजेन्सीहरूको वर्तमान अवस्थाको विश्लेषण गर्ने,
- घरजग्गा कारोबारमा हाल प्रचलित मूल्याङ्कन विधि र प्रक्रिया अध्ययन गर्ने,
- घरजग्गाको कारोबारबाट सङ्कलित राजस्व, यसको प्रवृत्ति र कुल राजस्वमा योगदानको विश्लेषण गर्ने,
- घरजग्गा कारोबारको हालको स्थितिले अर्थतन्त्र र राजस्वमा पारेको प्रभाव र असरको (राजस्व संकलन/विश्वसनीयता) विश्लेषण गर्ने,
- घरजग्गा कारोबार सम्बन्धी क्षेत्रीय एवम् अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यासको तुलनात्मक अध्ययन गर्ने,
- घरजग्गा कारोबारलाई एजेन्सी मार्फत सञ्चालन गर्ने सम्बन्धमा विद्यमान समस्या तथा चुनौतिहरूको विश्लेषण गर्ने,
- घरजग्गा कारोबारलाई एजेन्सी मार्फत सञ्चालन गर्ने सम्बन्धमा अवलम्बन गर्नुपर्ने नीतिगत सुधार एवम् संरचनागत, कानूनी एवं प्रणालीगत व्यवस्थाको सिफारिस सहितको प्रतिवेदन पेश गर्ने ।

खण्ड १: वर्तमान अवस्था, राजस्व संकलन र अर्थतन्त्रमा प्रभाव

४. नेपालमा घरजग्गा कारोबारको हालको अवस्था (कानूनी व्यवस्था, विधि प्रक्रिया र व्यवहार)

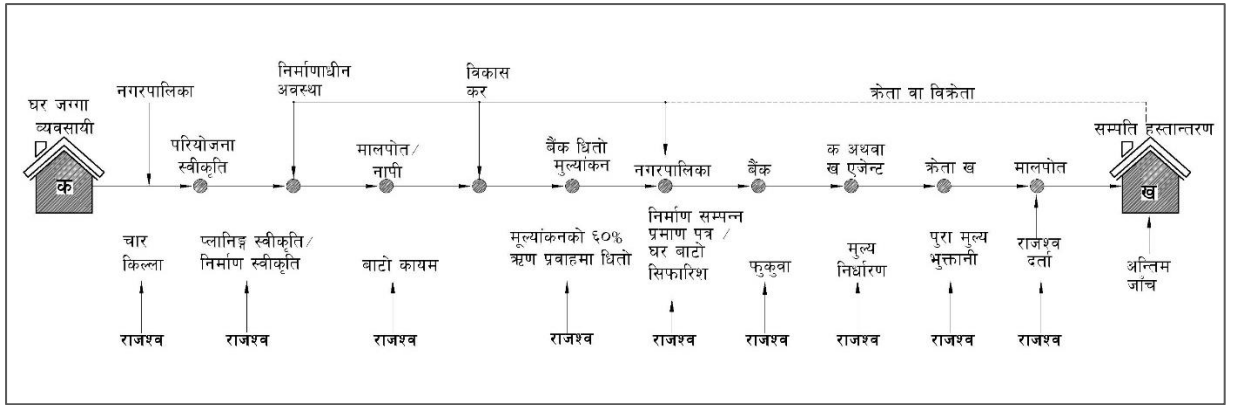
घरजग्गाको कारोबारमा एक व्यक्ति वा संस्थाले अर्को व्यक्ति वा संस्थालाई घरजग्गा किनबेच गर्दा विभिन्न चरणहरू पार गर्नुपर्ने हुन्छ, जसमा विभिन्न सरकारी निकाय तथा सम्बद्ध व्यक्तिहरूको प्रत्यक्ष तथा अप्रत्यक्ष संलग्नता रहने गरेको छ।

क) व्यवसायीद्वारा विकास गर्ने आवासीय घरजग्गा कारोबारको प्रक्रिया

- क) आवासीय घरजग्गा विकासका लागि निजी व्यवसायीले नगरपालिकाको सिफारिस तथा चार किल्ला तोकिएको नक्शा सहित काठमाडौं उपत्यकाको हकमा काठमाडौं उपत्यका विकास प्राधिकरणबाट र अन्य क्षेत्रको हकमा सम्बन्धित नगर विकास समितिबाट तोकिएको ढाँचामा आवेदन दिएर योजना तर्जुमा गर्ने स्वीकृति (*Planning Permit*) लिनु पर्दछ।
- ख) व्यवसायीले योजना क्षेत्रमा पूर्वाधार र भवनको लेआउटर विस्तृत नक्शा सहितको योजना तयार गरी नगरपालिकाबाट भवन निर्माण गर्ने स्वीकृतिको लागि आवेदन दिनुको साथै वातावरण ऐन र नियमावली बमोजिम संक्षिप्त वातावरणीय अध्ययन, प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण वा वातावरणीय प्रभाव मूल्यांकनको प्रतिवेदन तयार गरी सम्बन्धित मन्त्रालयबाट स्वीकृत गराउनु पर्दछ। आवश्यक प्रक्रिया पूरा भए पछि नगरपालिकाबाट भवन निर्माण गर्ने अस्थायी स्वीकृति (डि.पि.सी. तह सम्मको मात्र) दिइन्छ।
- ग) तत्पश्चात् व्यवसायीले योजनामा लगानी गर्नका लागि आवश्यक कर्जा जुटाउन बैंकमा आवेदन दिन्छ र बैंकले आवश्यक कागजात र प्रमाणको आधारमा ऋण स्वीकृत गर्ने गर्दछ। त्यस प्रयोजनको लागि बैंकले योजनाको अचल सम्पत्तिलाई नै धितोको रूपमा ग्रहण गर्दछ।
- घ) योजनाको लागि आवश्यक रकम जुटाउने नै अभिप्रायवश व्यवसायीले योजनामा निर्माण हुने भवन एकाइहरू खरीद गर्न इच्छुक ग्राहकको खोजी गरी उनीहरूबाट बैनापट्टा बापत् पनि केही रकम सङ्कलन गर्दछ।
- ङ) आवश्यक रकमको जोहो भइसकेपछि योजना अनुरूप पूर्वाधार र भवन निर्माणको कार्य शुरु गरिन्छ। यस क्रममा सम्बन्धित नगरपालिकाबाट डि.पि.सी. तहसम्मको निर्माण कार्य नक्शा बमोजिम भए नभएको जाँच गराई त्यसभन्दा माथिको सुपरस्ट्रक्चर निर्माण गर्न स्थायी निर्माण स्वीकृति प्राप्त गर्नु पर्दछ।
- च) भवन तथा पूर्वाधार निर्माणकैक्रममा व्यवसायीले मालपोत र नापी कार्यालयबाट आयोजनाभित्र बाटो कायम गर्नका लागि आवेदन दिई आवश्यक कागजात र प्रमाणका आधारमा बाटो कायम गराउनु पर्दछ।
- छ) घर खरीद गर्ने ग्राहकले आवश्यक ठानेमा बेग्लै कर्जा व्यवस्था गरी बैंकबाट घरको कूल मूल्यांकित रकमको ६० प्रतिशतसम्म ऋण प्राप्त गर्न सक्दछ। यसरी लिएको कर्जा चुक्ता नभएसम्मको अवधिको लागि सो घरको स्वामित्व बैंकले लिन्छ।
- ज) व्यवसायीले भवन निर्माण कार्य सम्पन्न भएपछि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्रका लागि सम्बन्धित नगरपालिकामा आवेदन दिन्छ र नगरपालिकाको प्राविधिकले स्थलगत निरीक्षण गरी उपयुक्त

देखेमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र जारी गर्दछ ।

- भ) निर्माण सम्पन्न भएपछि योजनालाई फुकुवा गर्नका लागि व्यवसायीले बैंकमा आवेदन दिन्छ र बैंकले आवश्यक प्रकृया पुऱ्याई आयोजना फुकुवा गरिदिन्छ । यस बाहेक घर खरिदकर्ताले आफ्नो छुट्टै कर्जा व्यवस्था गरेर ऋण लिएको भएमा त्यस्तो ऋणीको घर ऋण चुक्ता नभएसम्म रोक्का नै रहन्छ ।
- ज) ऋण चुक्ता भएपछि व्यवसायीले मालपोतबाट रजिष्ट्रेशन पास गरी ग्राहकका नाममा घर जग्गा पारित गरिदिन्छ ।
- ट) यस्तो घर सो घरधनीले यदि अर्को व्यक्तिलाई विक्री गर्न चाहेमा घरजग्गा कारोबार गर्ने रियल इस्टेट एजेण्ट वा अन्य बिचौलिया व्यक्ति वा संस्थाको सहयोग लिई घरजग्गाको मूल्यमा सहमति गरी मालपोत कार्यालयमा गई रजिष्ट्रेशन पास गरी खरीद विक्री गर्दछन् ।

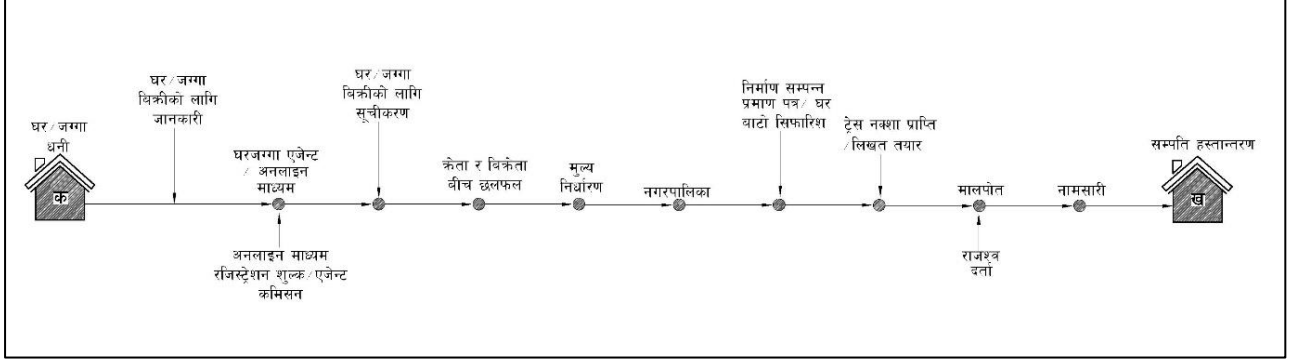


चित्र १ : नेपालमा व्यवसायीद्वारा विकास गर्ने घरजग्गा कारोबारका विभिन्न प्रक्रिया र राजस्व सङ्कलन हुनसक्ने विविध चरणहरू

ख) व्यक्तिगत तहमा गरिने घरजग्गा कारोबारको प्रक्रिया

- क) उपयुक्त घरजग्गा भेटिएको खण्डमा खरिदकर्ता सो घरजग्गा धनीसँग सम्पर्कमा आउंछ, अथवा कुनै घरजग्गा बेच्नु परेमा बिक्रेता खरिदकर्ता वा कुनै बिचौलियाको सम्पर्कमा आउछ ।
- ख) सम्बन्धित जग्गामा आवश्यक पूर्वाधार र सुविधाहरू (वाटो, ढल, पानी आदि) उपलब्ध भएमा तथा घरसमेत भए सम्बन्धित स्थानीय तहले तोके बमोजिमको प्रचलित भवन निर्माण मापदण्ड पालना भए/नभएको निश्चित गरिसकेपछि, दुवै पक्षलाई मञ्जूर हुने गरी मूल्य तोकिन्छ ।
- ग) तत्पश्चात् दुवै पक्ष सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा गई घरजग्गाको लिखत पारित गरी नामसारी गरिन्छ ।
- घ) यसरी प्राप्त गरेको सम्पति जग्गा मात्र भएमा र त्यसमा जग्गाधनीले भवन निर्माण गर्न चाहेमा सम्बन्धित स्थानीय तहमा दर्तावाला आर्किटेक्ट अथवा इञ्जिनियरको परामर्शमा भवनको नक्शा तयार गरी निर्माण स्वीकृतिको लागि नगरपालिकामा आवेदन दिइन्छ ।
- ङ) नगरपालिकाले सम्बन्धित वडासँग समन्वय गरेर चार किल्ला प्रमाणित र सर्जमिन गरेर प्राविधिक निरीक्षणपछि अस्थायी निर्माण स्वीकृति, स्थायी निर्माण स्वीकृति र निर्माण पूरा भए पछि निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र समेत गरी तीन चरणमा भवन निर्माण र उपभोग गर्ने स्वीकृति प्रदान गर्दछ ।

च) भवन निर्माण गर्न पूँजी आवश्यक परेमा जग्गाधनीले सो जग्गा धितो राखी बैकबाट भवन निर्माण लागत अनुमानको ६० प्रतिशतसम्म ऋण उपलब्ध गर्न सक्दछ । यसरी कुनै बैक वा वित्तीय संस्थामा ऋणको लागि धितो राखिएको अचल सम्पत्ति सो ऋण चुक्ता नभएसम्म रोक्का रहन्छ ।

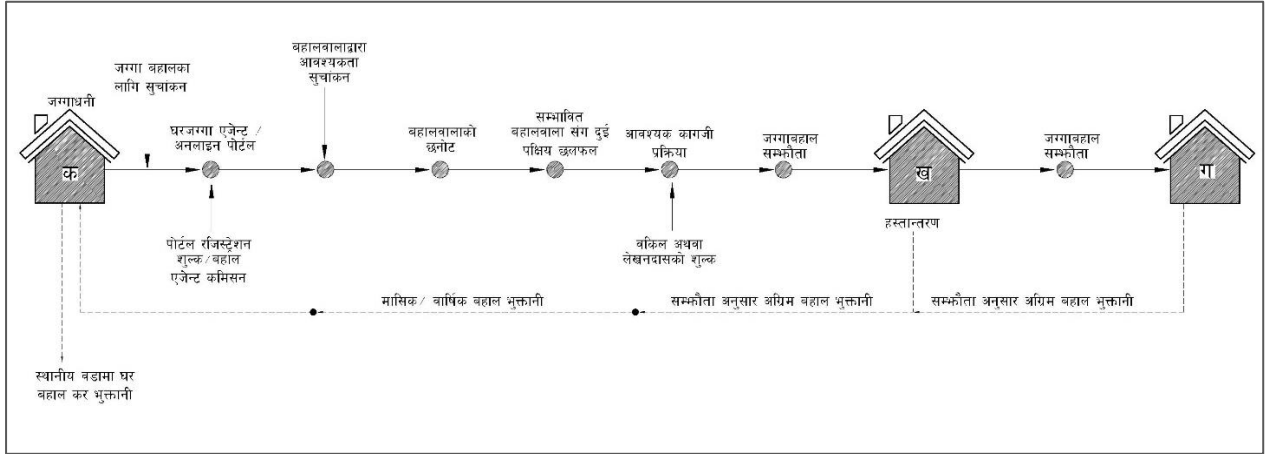


चित्र २ : नेपालमा घरजग्गा कारोबारका विभिन्न प्रक्रिया र चरणहरू

ग) व्यक्ति वा संस्थाले घर जग्गा लिज वा भाडामा दिने प्रक्रिया

- क) घरजग्गा धनीले आफूले लिज वा भाडामा दिन चाहेको घरजग्गाको मूल्य प्रचलित बजार मूल्यको आधारमा तय गरी बहाल वा लिजमा दिन चाहेको सम्पत्तिबारे सूचना प्रवाह गर्दछ । त्यस्तो सूचना व्यक्तिगत सञ्जाल, पत्रपत्रिकामा वर्गीकृत विज्ञापन वा अनलाइन माध्यमबाट विज्ञापन गरी प्रकाशन र प्रचार गरिन्छ । घरधनीले व्यक्तिगत वा अनलाइन एजेन्टहरूलाई आफ्नो सम्पत्ति लिज/भाडामा दिन चाहेको जानकारी पनि दिन सक्दछ ।
- ख) सम्भावित बहाल वा लिजवालाले सो सूचना प्राप्त भए पश्चात् सीधै घरजग्गा धनी वा एजेन्टको मद्दतले आफूले लिन चाहेको सम्पत्तिबारे जानकारी हासिल गर्दछ ।
- ग) घरजग्गा धनीले सम्भावित बहाल वा लिजवालाहरूसँग छलफल गरी बहाल वा लिजवालाले छनोट गर्दछ । प्रायः संस्थागत कारोबार र केही निजी कारोबारको हकमा यस प्रक्रियामा एजेन्टले सहजीकरण गर्ने गर्दछ ।
- घ) बहाल वा लिजवाला तय भएपश्चात् आवश्यक कागजात तयार गरी बहाल वा लिज सम्झौता गरिन्छ । यस प्रक्रियामा आवश्यकता अनुसार कानून व्यवसायीको सहयोग लिने चलन छ ।
- ङ) सम्झौता पश्चात् सम्झौताको शर्त अनुसार बहाल वा लिजवालाले घर/जग्गा धनीलाई निश्चित अवधिको पेशकी रकम बुझाउँदछ ।
- च) तत्पश्चात् नियमित रूपमा बहालवालाले घर/जग्गा धनीलाई सम्झौता अनुसारको भाडा वा लिज रकम बुझाउँदछ । यसरी प्राप्त बहाल वा लिज रकमबाट घर/जग्गा धनीले १० प्रतिशत घरजग्गा बहाल कर स्थानीय तहलाई बुझाउनु पर्ने व्यवस्था रहेको छ ।
- छ) घरजग्गा बहाल वा लिज कुनै सार्वजनिक संस्थाले दिने भएमा प्रचलित घरजग्गा बहाल तथा लिज सम्बन्धी कानूनको अतिरिक्त सार्वजनिक खरिदसम्बन्धी कानूनले निर्धारण गरेको सिद्धान्तहरूको समेत पूर्ण पालना गर्नु पर्ने हुन्छ । मूलतः घरजग्गा बहाल वा लिज प्रक्रियामा सार्वजनिक सूचना प्रकाशन तथा भेदभाव वा पक्षपातविहीन प्रतिस्पर्धाको वातावरण प्रस्ताव आह्वान गर्नेले तयार गर्नु अपरिहार्य हुन्छ । यसको साथै आफूलाई सबैभन्दा उपयुक्त लागेको प्रस्ताव (Appropriate) मात्र नभएर संस्थाको लागि बहाल वा लिज अवधिभरमा सबैभन्दा

बढी लाभ हुने महत्तम (Optimum) प्रस्ताव स्वीकृत गरेको छ भन्ने प्रत्याभूति हुने प्रमाण, कागजात तथा लिखत बहाल वा लिजको निर्णय गर्ने सार्वजनिक पद धारण गरेको व्यक्तिले कुनै पनि समयमा प्रस्तुत गर्न सक्ने हुनु पर्दछ ।



चित्र ३ : नेपालमा घरजग्गा बहालको प्रक्रिया र राजस्व सङ्कलनको व्यवस्था

५. घर जग्गाको कारोबारबाट संकलित राजस्व, यसको प्रवृत्ति र कुल राजस्वमा योगदान

नेपाल सरकार भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट प्राप्त तथ्यांक अनुसार घरजग्गाको कारोबारबाट विगत ७ वर्षको राजस्व असुलीको तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार रहेको छ (१) :

तालिका १: विगत ७ वर्षमा राजस्व असुलीको तुलनात्मक विवरण

आ. व.	रजिस्ट्रेशन दस्तुर	अन्य	कुल	रु हजारमा	कैफियत
२०६९/०७०	६,१५८,१४९	९९२,७४५	७,१५०,८९४		
२०७०/०७१	७,७९६,६५२	५८२,५६०	८,३७९,२१२		
२०७१/०७२	१०,८८६,१४८	१,२५९,०८३	१२,१४५,२३१		
२०७२/०७३	१४,४००,०३०	१,५१८,९२२	१५,९१८,९५२		
२०७३/०७४	१९,६७४,८२९	१,७७१,२८८	२१,४४६,११७		
२०७४/०७५	२१,३९४,६६६	२,०१२,४३०	२३,४०७,०९६		
२०७५/०७६	२३,१८६,७१६	३,१२२,४४३	२६,३०९,१५९		

स्रोत: भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागको वार्षिक प्रतिवेदन आ.व. २०७५/०७६

तालिका २: समग्रमा सबै किसिमका वित्तीय संस्थाहरुबाट घरजग्गा क्षेत्रमा प्रवाह भएको लगानी

क्षेत्र / आ.व.	रु लाखमा			कैफियत
	आ. व. २०७४/०७५	आ. व. २०७५/०७६	आ. व. २०७६/०७७	
१. ५ करोडसम्मको आवासीय घर कर्जा	२०१,६८२	२३७,९५९	२५२,५४२	
घर जग्गा कर्जा	१४२,००५	१४६,९९१	१६३,४८०	
वित्तीय संस्थाहरुबाट प्रवाह भएको कुल कर्जा र पेशकी	२,४२२,९२६	२,९११,८९७	३,६५८,३८६	

स्रोत: नेपाल राष्ट्र बैङ्कका प्रतिवेदनहरु

घरजग्गा विकास तथा किनबेचको कारोबारमा नगर विकास समिति, स्थानीय सरकार र बैंकको पनि प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष संलग्नता रहने गर्दछ। घरजग्गा विकासकर्ता व्यवसायीले कुनै स्थानमा आवास योजना वा अपार्टमेन्ट निर्माण गर्न चाहेमा योजना स्वीकृतिको लागि सम्बन्धित नगर विकास समितिबाट स्वीकृति लिनुपर्ने प्रावधान छ। त्यस्तै व्यक्ति तथा व्यवसायीले घरजग्गा बिक्री गर्न चाहेमा स्थानीय सरकारबाट घरबाटो सिफारिस लिनु अनिवार्य छ। यी प्रक्रियाहरुबाट पनि सम्बन्धित निकायहरुले राजस्व संकलन गर्ने गरेका छन्। तर देश संघीय संरचनामा गई स्थानीय तहहरु पूर्णतः स्वायत्त भएसँगै हाल देशभर यो राजस्व कति संकलन हुन्छ भन्ने तथ्यांक पाउन कठिन भएको छ। तसर्थ माथि उल्लिखित राजस्व तथा लगानी सम्बन्धी तथ्याङ्कमा यस प्रकारको राजस्वलाई समावेश गरिएको छैन।

सन् २०१८ मा गरिएको एक स्वतन्त्र अध्ययनले व्यावसायिक घरजग्गा व्यवसायीले निर्माण गरी बिक्री गर्ने आवास योजनामा प्रति आवास एकाइको मूल्य करिब रु. १ करोड ५२ लाख रहेको र हरेक महिना करिब १६९ वटा यस्ता एकाइहरु बिक्री हुने गरेको पाइएको छ। (२)

६. घरजग्गा कारोबारको हालको स्थितिले अर्थतन्त्र र राजस्वमा पारेको प्रभाव र असर (राजस्व सङ्कलन/विश्वसनीयता)

नेपालमा घरजग्गा किनबेच वा लिज वा भाडामा लगाउने प्रक्रियामा विभिन्न सरकारी र निजी निकायहरूका अलावा अनाधिकृत वा कानून बमोजिम दर्ता भएका एजेण्ट वा कहीं कतै दर्ता नभई आफूखुशी अनौपचारिक रूपमा व्यवसाय गरिरहेका एजेण्टहरूको पनि मुख्य भूमिका रहने गरेको छ । घरजग्गाको कारोबार गर्नुअघि विज्ञापन गर्ने, किन्ने वा बेच्ने व्यक्ति वा संस्था खोज्न सहजीकरण गर्ने र कारोबारको समयमा प्रक्रियागत सहजीकरण गर्ने लगायतका विभिन्न प्रक्रियामा यी एजेण्टहरू संलग्न हुन्छन् । तर, अधिकांश यस्ता एजेण्टहरू आधिकारिक रूपमा दर्ता भई सञ्चालित नभएको कारण उनीहरूले दिएको सेवा बापत पाउने शुल्क र कमिशनको कुनै लेखाजोखा कतै नरहने कारणले गर्दा यस्ता व्यवसायीहरू सरकारी करको दायरामा कुनै पनि रूपमा देखा पर्दैनन् । यसले गर्दा राज्यले ठूलो राजस्व रकम गुमाउन परिरहेको छ ।

घरजग्गाको खरिदबिक्रीका सम्बन्धमा जारी हुने गरेका सूचनाहरूको केही प्रतिनिधिमूलक अध्ययनमात्र गर्ने हो भने पनि यस क्षेत्रमा जत्तिको मनपरि अन्य क्षेत्रमा भएको कुनै उदाहरण सम्भवतः नपाइएला । विगत एकदुई वर्षको अवधिमा कुनै निश्चित स्थानको घरजग्गाको व्यावसायिक विज्ञापन वा मापदण्ड अनुसार तोकिएको पूर्वाधार र खुल्लास्थान जस्ता केही व्यवस्थासम्म पनि नगरी जथाभावी हुने गरेको अनधिकृत जग्गा प्लटिङका सूचनाको मात्र तुलना गरी हेर्ने हो भने पनि हाल घरजग्गाको मूल्य अकल्पनीय रूपमा वृद्धि भइरहेको स्पष्ट हुन्छ । सार्वजनिकरूपमा नै प्रकाशन हुने यस्ता जग्गा प्लटिङका सूचनामा बस्ती विकाससम्बन्धी मापदण्ड मिचिएको स्पष्ट देखादेखै पनि नियमन गराउने दायित्व बोकेका संस्थाहरूको उदासीनतालाई पनि गम्भीर रूपमा लिनु पर्दछ । यी सूचनाहरूमा तोकिएको मूल्य बमोजिमको राजस्व त्यस्तो जग्गा पारित हुँदा उठ्ने गरेको छ, छैन भन्ने विषय पनि घरजग्गाको मूल्यमा स्थिरता कायम गर्ने सन्दर्भमा अत्यन्त गम्भीर चासोको विषय हो ।

चित्र ३ मा प्रस्तुत ललितपुर गोदावरी र छेउछाउका केही जग्गा प्लटिङको सूचना मात्र हेर्ने हो भने पनि यस्ता प्लटिङमा बस्तीविकास सम्बन्धी मापदण्ड पालना नभएको र मूल्य जथाभावी निर्धारण हुने गरेको स्पष्ट देख्न सकिन्छ । त्यस्तै, घरजग्गा कारोबारमा थैली रकम कम राखी पास गर्ने प्रचलन पनि अत्यधिक छ, जसले गर्दा सरकारलाई सम्पत्तिको लाभकर र रजिस्ट्रेशन बापत प्राप्त हुन सक्ने



चित्र ४ : ललितपुरको गोदावरी आसपासको क्षेत्रमा भएको अव्यवस्थित जग्गा प्लटिङ र अनियन्त्रित मूल्य निर्धारणको नमूना

राजस्व अपेक्षाकृत न्यून मात्रामा मात्र सङ्कलन हुने गरेको छ ।

७. घरजग्गा कारोबारको हालको मूल्याङ्कन विधि र प्रक्रिया

नेपालमा घरजग्गाको मूल्यांकन प्रायः जसो बैंकले भए कर्जा लगानी प्रयोजनका लागि र सरकारी तथा गैरसरकारी संघसंस्थाले भए सम्पत्ति किनबेच र कर प्रयोजनको लागि मात्र गर्ने गरेको छ । घरजग्गाको कारोबार मुलुकको समग्र अर्थतन्त्रमा ठूलो हिस्सा ओगटेको क्षेत्र हो । तर अधिकांश यस्तो कारोबार व्यक्तिगत तहमा हुने गर्दछ । यसरी व्यक्तिगत तहमा घर जग्गा किनबेच हुँदा सम्पत्तिको मूल्याङ्कन गरी मूल्य निर्धारण गर्नुपर्ने कुनै बाध्यात्मक कानूनी प्रावधान नरहेको कारण घरजग्गाको बजार भाउ निर्धारणमा एकरूपता कायम हुन सकेको छैन । वित्तीय संस्थाहरूले कर्जा प्रवाह गर्दा इञ्जिनियरद्वारा धितो मूल्याङ्कन गर्ने प्रावधान रहेको छ । यद्यपि नेपाल राष्ट्र बैंक, अर्थ मन्त्रालय वा अन्य कुनै सरकारी निकायबाट घरजग्गा मूल्याङ्कनको कुनै मानक विधि वा प्रक्रिया तोकिएको नहुँदा यस कार्यमा पनि एकरूपता रहेको पाइँदैन । घरजग्गाको मूल्याङ्कनलाई विधिसम्मत बनाउने उद्देश्यले नेपाल सरकार, शहरी विकास मन्त्रालय, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि, २०७० तयार गरी २०७० श्रावण ३ गते नेपाल सरकार, मन्त्रीस्तरको निर्णयबाट स्वीकृत गरी लागू गरेको भए तापनि यसको खासै प्रयोग तथा प्रचलन हुन सकेको छैन । (३)

वित्तीय संस्थाहरूले आफ्नै कार्यविधि बनाई इञ्जिनियरबाट धितो मूल्यांकन गर्ने गरेको हुँदा यसरी संस्थापिच्छे फरक नियम वा निर्देशिकामा आधारित मूल्याङ्कनका कारण एउटै सम्पत्तिको मूल्याङ्कन पनि फरक फरक हुने गरेको छ । हाल वित्तीय संस्थाले गर्ने मूल्याङ्कन प्रक्रिया सामान्यतया निम्न अनुसार रहेको छ (४) :

- क) वित्तीय संस्थाले कर्जा लगानी गर्न चाहेको घर जग्गाको मूल्याङ्कन गर्न आफ्नो संस्थामा सूचीकृत इञ्जिनियर वा इञ्जिनियरिङ्ग फर्मलाई पत्र लेख्छ ।
- ख) वित्तीय संस्थाबाट पत्र प्राप्त भएपछि इञ्जिनियर वा इञ्जिनियरिङ्ग फर्मले कर्जाग्राहीसंग सम्पर्क गरी आवश्यक निम्न कागजातहरू तयार गर्न लगाउँछ :
 - धितो रहने जग्गाको लालपुर्जाको प्रतिलिपि
 - स्थानीय तहबाट जारी हुने चार किल्ला प्रमाणित
 - सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट धितो रहने जग्गाको ट्रेस नक्शा ।
- ग) कर्जाग्राहीले आवश्यक कागजात तयार भएपछि इञ्जिनियरले धितो मूल्याङ्कन गर्नुपर्ने घर जग्गाको स्थलगत निरीक्षण गर्दछ ।
- घ) इञ्जिनियरले स्थलगत निरीक्षणको क्रममा धितो रहने अचल सम्पत्तिको अवस्थिति, भौतिक अवस्था, कानूनी अवस्था र सो ठाउँको घर जग्गाको चलन चल्तीको मूल्य पत्ता लगाउँछ ।
- ङ) इञ्जिनियरले धितोको सरकारी मूल्यको लागि सम्बन्धित जिल्लाको मालपोत कार्यालयले तय गरेको सरकारी मूल्याङ्कन दर र स्थलगत निरीक्षणको क्रममा पाइएको चलनचल्तीको मूल्यको आधारमा वित्तीय संस्थाले तोकेको नियमको अधीनमा रही धितोको मूल्याङ्कन तयार गर्दछ ।
- द) यसरी तयार भएको धितो मूल्याङ्कनको आधारमा वित्तीय संस्थाले आफ्नो नियमानुसार मूल्याङ्कन रकमको निश्चित प्रतिशतमा नबढ्ने गरी कर्जा प्रवाह गर्दछ ।

खण्ड २ : वर्तमान अवस्था, अन्तरराष्ट्रिय अभ्यास र समस्या एवं सवाल

८. नेपालमा घरजग्गाको कारोबार गर्ने एजेन्सीहरूको वर्तमान अवस्था

नेपालमा घरजग्गा कारोबारमा विभिन्न आर्थिक तथा सामाजिक तहका व्यक्तिहरूले एजेण्टको रूपमा काम गर्ने गरेका छन् । एजेण्ट भई कारोबार गर्न हालसम्म कुनै मापदण्ड निर्धारण भएको छैन, जसले गर्दा कुनै पनि व्यक्तिले एजेण्टको रूपमा काम गर्न बाधा अड्चन छैन । घरजग्गा कारोबारमा जोसुकै व्यक्ति पनि संलग्न हुने गरेका छन् जसमा कर्मचारी, राजनीतिकर्मी, व्यापारी, कानून व्यवसायी आदि समेत आम्दानीका लागि अनौपचारिक रूपमा एजेण्टको रूपमा कार्यरत हुने भएको कारण यस्ता व्यक्तिहरूले घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबारमा संलग्न भए बापत आर्जन गर्ने रकम हाल गरेको दायरामा आउन सकिरहेको छैन । तथापि केही एजेण्टहरूले भने व्यवस्थित रूपले एजेन्सी स्थापना गरेर पनि घरजग्गाको कारोबार गर्ने गरेका छन्, जसको मात्रा अनौपचारिक व्यवसायीको तुलनामा ज्यादै न्यून छ । आधिकारिक एजेण्ट वा एजेन्सीको रूपमा कार्यरत कम्पनीहरू कम्पनी रजिस्ट्रार कार्यालयमा दर्ता भई संचालनमा आउने गरेको पाइएको छ यद्यपि यसरी संचालनमा रहेका एजेन्सीको संख्या भने यकिन गर्न सकिएको छैन ।

घरजग्गा एजेण्ट र एजेन्सीहरूलाई एकसूत्रमा आबद्ध गरी अचल सम्पत्ति किनबेच र भाडा प्रक्रियालाई सहजीकरण गर्ने उद्देश्यले नेपाल रियल स्टेट अर्गनाइजेसन र रियल स्टेट एशोसिएशन अफ नेपाल नामक दुई वटा संस्थाहरू हाल सञ्चालनमा रहेको पाइएको छ । तर अनौपचारिक रूपमा एजेण्ट भई काम गर्ने व्यक्तिहरूको लागि कुनै नियमनको अनिवार्य व्यवस्था नभएको र तिनीहरू गरेको दायरामा पनि नआउने भएकोले वैधानिक र व्यावसायिक ढंगले कार्य गर्ने एजेन्सीहरूलाई बजारमा स्थापित हुन गाह्रो परेको अवस्था छ । यसको साथै एजेण्ट र एजेन्सीको नियमन र संरक्षण गर्ने कानूनी संरचनाको अभावका कारण घरजग्गा व्यवसाय गर्ने एजेण्टहरूलाई कानून बमोजिम नियमन गर्नमा पनि विभिन्न समस्याहरू दृष्टिगोचर हुने गरेका छन् ।

यस अध्ययनकै क्रममा घर जग्गाको बजारीकरण गर्ने दक्ष एजेण्टहरू उत्पादन गर्ने र घर-जग्गा कारोबारलाई मर्यादित बनाउने उद्देश्यले बृहत प्रोपर्टी सोलुसन्स नामक संस्थाले विगत १० वर्षदेखि तालिम कार्यक्रम संचालन गर्दै आएको जानकारी प्राप्त हुन आएको छ । यस संस्थाबाट सन् २०२० सम्म यस प्रकारको तालिमको १७ वटा संस्करण सम्पन्न भई सम्म दुई सय अठार जना सहभागी भइसकेको जानकारी सो कम्पनीले दिएको छ । यस्तो तालिममा घर जग्गा क्षेत्रमा कार्य गर्दै आएका रियल इस्टेट एजेण्ट तथा अन्य व्यक्तित्वहरू, रियल इस्टेट लगानीकर्ताका साथै यस पेशासँग अन्तरसम्बन्धित अन्य विभिन्न व्यावसायिक प्रतिष्ठानका व्यक्तित्वहरूको पनि उपस्थिति हुने गरेको छ । यस्तो तालिम लिएका दक्ष जनशक्तिहरू हाल घर जग्गा क्षेत्रमा सफलतापूर्वक काम गरिरहेको जानकारी पनि सो कम्पनीले दिएको छ । यो तालिमलाई थाइल्याण्डस्थित थाइ रिएल इस्टेट बिजनेस स्कूलसँगको सम्बद्धतामा सञ्चालन गर्ने गरिएको छ । यसका साथै एस इन्स्टिच्युट अफ म्यानेजमेन्ट नामक संस्थाले पनि छुट्टै पाठ्यक्रम तयार गरी यस्तो तालिम दिने गरिरहेको छ ।

९. घर जग्गा कारोबार सम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यास

क) भारत

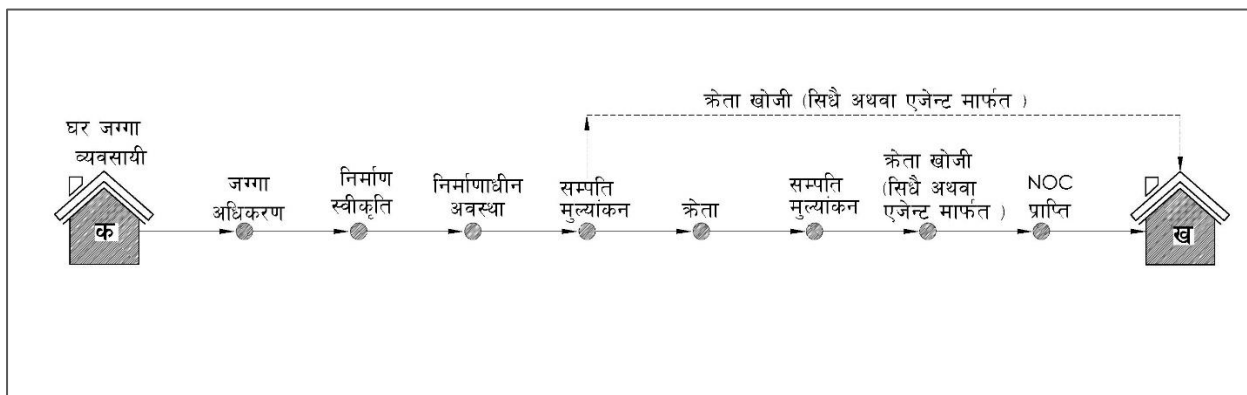
भारतमा घरजग्गा किनबेच क्रेता र बिक्रेताबीच सोभै अथवा एजेण्ट मार्फत पनि हुने गर्दछ। यद्यपि सुरक्षित कारोबारको लागि एजेण्ट मार्फत् खरिद बिक्री गर्न सुझाउने भने गरिन्छ। यसरी खरिदबिक्री गर्ने घरजग्गाको स्वामित्व व्यवसायीको अथवा व्यक्तिको नाममा हुने गर्दछ।

व्यवसायीले विकास गर्ने हाउजिङ्ग र अपार्टमेन्ट

घरजग्गा व्यवसायीले हाउजिङ्ग र अपार्टमेन्ट निर्माण गर्न प्रथमतः जग्गा खरिद गरी त्यसमा विकास गर्ने अनुमति प्राप्त गर्नुपर्ने हुन्छ। उक्त अनुमति पाइसकेपछि ऋणको लागि बैंक तथा वित्तीय संस्थामा प्रक्रिया अगाडि बढाइन्छ। त्यसपछि सम्बन्धित नगरपालिकामा भवन निर्माण इजाजतको लागि पहल गरिन्छ। निर्माण इजाजत प्राप्त गरी नियमपूर्वक निर्माण गरिसकेपछि समापन पत्र लिइन्छ। पुरानो ऋण भए सो चुक्ता गरिसकेपछि हाउजिङ्ग र अपार्टमेन्ट बिक्रीको लागि फुकुवा हुन्छ। निर्धारित प्रक्रिया बमोजिम अचल सम्पत्तिको मूल्याङ्कन गरी सकेपछि व्यवसायीमार्फत् सोभै अथवा एजेण्ट मार्फत् त्यस्तो हाउजिङ्ग वा अपार्टमेन्ट खरिद गर्न सकिन्छ।

निजी घरजग्गा

भारतमा व्यक्तिगत रूपमा सीधै अथवा एजेण्ट मार्फत् निजी घर जग्गा बेच्न पनि सकिन्छ। खरिदकर्ताले उपयुक्त घरजग्गा रोजेर सोभै आफैले अथवा एजेण्ट मार्फत् घरजग्गा धनीसँग सम्पर्क गर्न सक्छन्। दुवैपक्ष सहमत भएमा चलनचल्ती अनुसार सम्पत्ति मूल्याङ्कन गरेर नामसारी गरिन्छ।



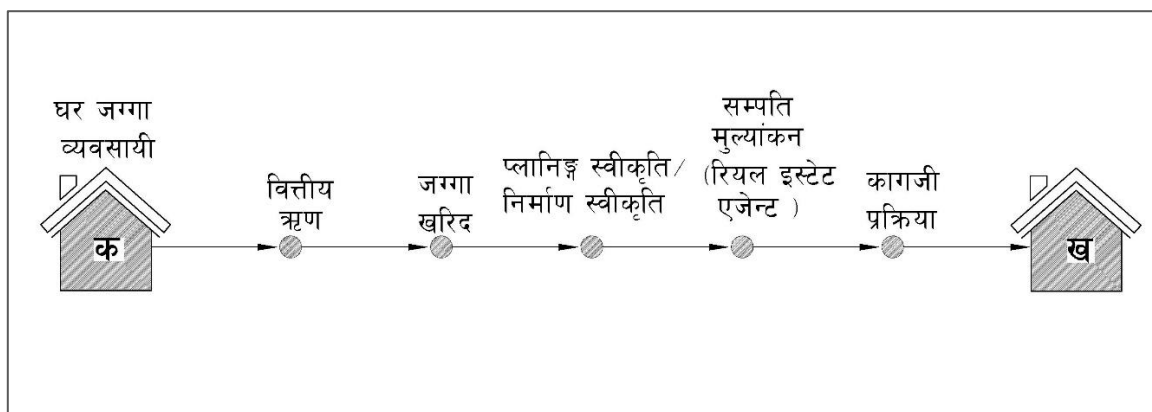
चित्र ५ : भारतमा घरजग्गा कारोबारको प्रक्रिया

ख) थाइल्याण्ड

थाइल्याण्डमा पनि घरजग्गा किनबेच प्रक्रिया सिधै बिक्रेता र क्रेता अथवा एजेण्ट मार्फत् गरी दुवै तरिकाले गर्न सकिन्छ। सर्वप्रथम दुवै पक्षबीच सहमतिमा मूल्य निर्धारण गरेपछि सो घरजग्गा कानूनी तवरले बिक्रीयोग्य छ, कि छैन भनेर बुझिन्छ। यो कार्यको लागि अधिकतर कानून व्यवसायी वा वकिलको सहायता लिईन्छ, यद्यपि यो अनिवार्य भने होइन। तत्पश्चात् सम्भौताको मस्यौदा पत्र बनाएर त्यहाँको भूमि विभागमा बुझाइन्छ। यो मस्यौदा पत्रमा घरजग्गाको विस्तृत जानकारी, निर्धारित मूल्यका साथै क्रेता बिक्रेता दुवैपक्षको जिम्मेवारी खुलाएको हुनुपर्छ। त्यसपछि क्रेताले पूरा रकम चुक्ता गर्छ र सो विवरण त्यहाको भूमि विभागमा दर्ता हुन्छ।

ग) संयुक्त राज्य (युके)

युकेमा घरजग्गा खरिद बिक्रीमा एजेण्ट र एजेन्सीको भूमिका ठूलो रहेको देखिन्छ। प्रायशः पाश्चात्य समाजमा अचल सम्पति जोड्न ऋण लिने प्रचलन रहेकोले सर्वप्रथम ऋणको व्यवस्था हुने सम्पूर्ण वातावरण मिलाउन जरूरी छ। त्यसपछि उपयुक्त घरजग्गा एजेण्ट मार्फत अचल सम्पति छनौट गरिन्छ र सोको मूल्याङ्कन पनि एजेण्ट स्वयंले गर्ने गर्दछन्। यस कार्यको लागि आवश्यक कागजात तयार पार्ने जिम्मा कानून व्यवसायीलाई दिइन्छ र घरजग्गाको स्वामित्व बिक्रेता बाट क्रेतामा सर्दछ।



चित्र ६ : युकेमा घरजग्गा कारोबारको प्रक्रिया

ग) क्यानडा

क्यानडाको सास्काटुन शहरमा घर बिक्रीको व्यवस्था र प्रक्रिया

घर बेच्न तयार हुनको लागि यदि कुनै घर कुनै वित्तीय वा अन्य संस्थामा धितो रहेको छ भने सो संस्थालाई यसबारे जानकारी गराई अग्रिम भुक्तानी शुल्क र प्रक्रियाबारे जानकारी लिनु पर्दछ।

- १) प्रथमतः घर बिक्री गर्ने प्रयोजनको लागि एक उपयुक्त एजेन्सी वा एजेण्टलाई छान्नु पर्दछ।
- २) एजेण्टले घरको अवलोकन गर्दछ।
- ३) निश्चित समय सीमाभित्र बिक्री भएका केही तुलनायोग्य सम्पतिहरूको मूल्यको आधारमा बिक्री गर्ने घरको मूल्य निर्धारण गरिन्छ।
- ४) घर बिक्रीको विज्ञापनका लागि तोकिएको फारमहरू भर्नु पर्दछ र एजेन्सीको कमिसन तय गरिन्छ।
- ५) एजेन्सीले घरको सम्पूर्ण ठाउको फोटो खिची घरधनीको अनुमतिले आफ्नो वेबसाइट वा अन्य व्यापारिक माध्यमहरूबाट विज्ञापन प्रकाशन गर्दछ।
- ६) यस अवधिमा एजेण्टले घर किन्न चाहने सम्भावित खरिदकर्ताहरूलाई घर देखाउने काम गर्दछ। यसबीचमा विभिन्न व्यक्ति वा संस्थाले विभिन्न मूल्य प्रस्ताव गर्दछन् र एजेण्टले ती प्रस्तावहरूमा मध्यस्थता गर्दछ।
- ७) खरिदकर्ताको प्रस्ताव बिक्रेतालाई स्वीकार्य भएपछि सहमति कायम गरी बिक्री सम्झौताको आवश्यक तयारी गरिन्छ। यसबीचमा घरधनीलाई निश्चित समय दिई घर खाली गर्ने तयारी गर्न आग्रह गरिन्छ।

- ८) खरिद बिक्रीको सहमति कायम भएपछि, बिक्रीसम्बन्धी विज्ञापन हटाइन्छ ।
- ९) बिक्रीको दिन बिक्रेतातर्फको कानून व्यवसायीले घर बिक्री बापतको रकम आफूले खरिदकर्ताको कानून व्यवसायीबाट प्राप्त गरेको जानकारी एजेण्टलाई लिए पश्चात् एजेण्टले बिक्रेतालाई सम्पर्क गरी घर पूर्ण रूपमा खाली भएको सुनिश्चित गर्दछ ।
- १०) त्यसपछि बिक्रेताले घरको सम्पूर्ण साँचोहरू घरमा छोडी घरसम्बन्धी अन्य आवश्यक सुभाबहरू दिएर जान्छन् ।
- ११) बिक्रेताको एजेण्टले खरिदकर्ताको एजेण्टलाई घर खाली गरिएको र साँचो हस्तान्तरणको लागि तयार भएको जानकारी गराउँछ ।
- १२) सबै प्रक्रिया सम्पन्न भई कारोबार सकिएपश्चात् बिक्रेताले एक हप्ताभित्र आफ्नो कानून व्यवसायीको कार्यालय मार्फत् अन्तिम हिसाब मिलान गर्न सक्दछ । यस सम्पूर्ण प्रक्रियामा आवश्यक हुने सबै खर्चसम्बन्धी जिम्मा र त्यसको हरहिसाब अन्तिम खाता मिलानको बखतमा गरिन्छ ।

क्यानडामा अनुमति प्राप्त घर जग्गा एजेण्ट बन्ने प्रक्रिया

चरण १: घर जग्गा एजेन्सी अनुमतिपत्रबारे जानकारी हासिल गर्ने ।

चरण २: घर जग्गा एजेन्सीसम्बन्धी अनुमति पत्र प्राप्त गर्न आवश्यक कोर्समा भर्ना हुने ।

चरण ३: घर जग्गा एजेण्टको रूपमा बिक्रेताको परीक्षाको लागि आवेदन दिने ।

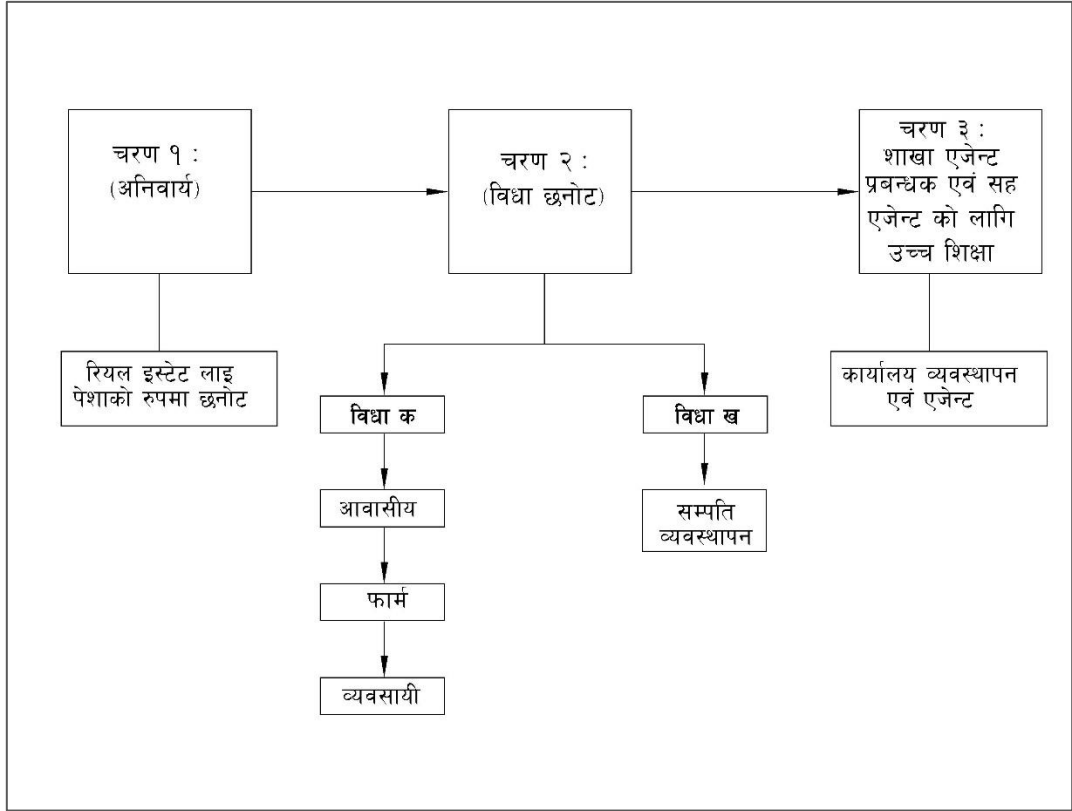
चरण ४: घर जग्गा एजेण्टको रूपमा बिक्रेताको परीक्षा उत्तीर्ण गर्ने ।

चरण ५: दर्तावाला घर जग्गा एजेन्सीहरूको खोजी गरी त्यससँग आवद्ध हुने ।

घर जग्गा एजेण्ट भई काम गर्न कुनै एक दर्तावाला घर जग्गा दलाल वा एजेन्सीसँग आवद्ध हुन र सम्बन्धित सरकारी कमिसन/आयोगमा दर्ता हुन अनिवार्य छ ।

एजेण्ट हुनको लागि आवश्यक सामान्य योग्यता

- १८ वर्ष वा सो भन्दा माथिको उमेर हुनुपर्ने
- न्यूनतम शैक्षिक योग्यता : क्यानेडियन हाइस्कूल डिप्लोमा वा सो सरह
- अंग्रेजी भाषामा दक्षताको प्रमाणपत्र
- क्यानाडाको नागरिक वा स्थायी बसोबास पत्रधारी वा काम गर्ने इजाजत प्राप्त भएको हुनुपर्ने
- आपराधिक क्रियाकलापमा संलग्न नरहेको प्रमाण पेश गर्नुपर्ने
- रियल इस्टेट अनुमति परीक्षा उत्तीर्ण भएको हुनुपर्ने



चित्र ७ : क्यान्डामा घरजग्गा एजेन्ट बन्ने प्रक्रिया

एजेन्ट/एजेन्सी आवश्यक पर्ने अवस्था

- १) बिक्रेता वा खरिदकर्ता वा घरधनी / डेरावाला पहिचान गर्न ।
- २) घरजग्गाको सूचना जानकारी लिन र वित्तीय मुल्यांकन गर्न ।
- ३) खरिद बिक्रीका लागि आवश्यक कागजात तयार गर्न ।
- ४) बैंकबाट ऋण लिनका लागि प्रक्रिया पुर्याउन ।
- ५) बिक्रेता, खरिदकर्ता, घरधनी वा बहालवालाबीच बार्ता वा संवाद गर्न गराउन ।

नेपालमा घरजग्गा कारोबारमा एजेन्ट/एजेन्सीको भूमिका

घरजग्गाको कारोबार गर्न चाहने व्यक्ति वा संस्था एजेन्ट/एजेन्सीका रुपमा कम्पनी रजिस्ट्रार कार्यालय वा सम्बन्धित निकायमा दर्ता भएका हुन्छन् । उनीहरूले आफ्नो व्यवसायसँग सम्बन्धित बजारको अध्ययन, अनुसन्धान गर्छन् र सम्भावित बिक्रेता वा खरीदकर्ताकोबारेमा आवश्यक सूचना संकलन र विश्लेषण गर्दछन् । उनीहरूले आफ्नो सेवा वा व्यवसायका बारेमा आम सर्वसाधारण र ग्राहकहरूका लागि विभिन्न सञ्चारमाध्यममा विज्ञापन गर्दछन् । आजभोली मोबाइल एप्स वा अन्य अनलाइन माध्यमको पनि प्रयोग गर्ने सुविधा छ । एजेन्ट वा एजेन्सीले इच्छुक बिक्रेता, खरिदकर्ता, घरधनी वा डेरावाललाई सम्पर्क गरी बिक्रेता भए बिक्री गर्ने घरजग्गाको बारेको विस्तृत जानकारी र खरिदकर्ता भए खरीद गर्न वा भाडामा लिन चाहेको घर वा जग्गाको अवस्थिति, उपलब्ध सुविधा वा अवसर, तिर्न चाहेको रकम बारेमा जानकारी हासिल गर्दछन् ।

त्यसपछि इच्छुक बिक्रेताको पहिचान भएपछि बिक्रि गर्ने वा भाडामा दिने सम्पतिको मुल्यांकन गरी सोको उचित मूल्य निर्धारण गर्दछन् । उक्त मूल्य बिक्रेतालाई मन्जुर भएमा बिक्रि गर्ने सम्पतिलाई विभिन्न विज्ञापन माध्यमबाट सुचिकृत गरी विज्ञापन गर्दछन् । त्यसै गरी सम्भावित क्रेतासंग पनि आफ्नो आवश्यकताबारे छलफल गरी सुचिकृत सम्पति मध्येबाट उचित सम्पतिबारे जानकारी दिन्छन् । एजेन्ट वा एजेन्सीले दुवै पक्षसंग किनबेच गराउने र कारोबारमा सहजीकरण गरे बापत कमिसन शुल्क सम्बन्धी शर्तहरूमा मन्जुरी गरी सम्भौता गर्न सक्दछन् । यसरी क्रेता र बिक्रेताको आवश्यकता र मूल्य मिली कारोबारको लागि समझदारीमा पुगेपछि निश्चित समय सिमा भित्र कारोबार प्रकृया टुंग्याउने गरी कारोबार प्रकृया सुरु गरिन्छ । एजेन्ट वा एजेन्सीले दुवै पक्षलाई कारोबार गर्दा आवश्यक पर्ने कागजात, सरकारी प्रकृया, बुझाउनु पर्ने कर, शुल्कबारे जानकारी गराउँछन् र त्यसका लागि कार्यालयमा गई प्रशासनिक प्रकृत्यामा सहजीकरण गरिदिने काम गर्दछन् ।

सम्पतिको किनबेच र हस्तान्तरण भएपछि एजेन्ट/एजेन्सीले आपसी सहमतिमा निर्धारण गरिएको सेवा शुल्क वा कमिसन प्राप्त गर्दछन् । यसरी प्राप्त गरेको आम्दानी बापत लाग्ने कर वा शुल्क सम्बन्धित कर कार्यालयमा बुझाउँछन् । एउटै कारोबारमा एक भन्दा बढी एजेन्ट/एजेन्सीको समेत संलग्नता हुन सक्दछ र त्यस्तो अवस्थामा संलग्नहरूबीच कमिसन बापतको शुल्क बाढिन्छ ।

व्यवसायको आकार वा पूँजीका आधारमा एजेन्ट वा एजेन्सीको वर्गीकरण गर्न सकिन्छ । जसरी निर्माण व्यवसायीको वर्गीकरण गरिन्छ त्यसरी नै एजेन्ट वा एजेन्सीको पनि वर्गीकरण गर्न सकिन्छ । घरजग्गा व्यवसायलाई भरपर्दो पेशेवर र मर्यादित बनाउनका लागि यसमा लाग्ने व्यक्तिहरूको न्यूनतम योग्यता निर्धारण गर्न सकिन्छ । अन्य देशमा पनि यस्तो प्रचलन छ । एजेन्ट वा एजेन्सीमा कार्यरत् रहने व्यवसायीहरूलाई घरजग्गा सम्बन्धी प्राविधिक, व्यापारिक, प्रशासनिक एवं कानुनी पक्षबारे जानकारी हुन जरुरी हुन्छ । किनभने खरीदकर्ताले आफूले किन्न चाहेको वा प्राप्त गर्न चाहेको सम्पत्तिका बारेमा यथार्थ जानकारी लिन खोज्छ र त्यसका आधारमा निर्णय गर्छ । खरीदकर्ता वा बिक्रीकर्ताले सोध्ने कुनैपनि प्रश्नको जवाफ एजेन्ट वा एजेन्सीसँग तयारी हालतमा हुनुपर्छ ।

एजेन्ट/एजेन्सी मार्फत कारोबार गर्दा हुने फाइदा

- घर जग्गा बारे छरितो तरीकाले जानकारी पाइने र त्यसको सही लेखाजोखा र मूल्याङ्कन गर्न सकिने ।
- कारोबारका लागि आवश्यक कागजात तयार गर्न सजिलो हुने ।
- आवश्यक पर्दा कारोबार पछि पनि परामर्श लिन सकिने । सेवाग्राही प्रति उत्तरदायी हुने ।
- सरकारलाई कारोबारको नियमन गर्न र राजस्वको दायरामा ल्याउन सजिलो हुने ।

१०. घरजग्गाको कारोबारका सम्बन्धमा प्रमुख समस्या एवं सवालहरू

क) घर जग्गाको मूल्य र कारोबारमा करसम्बन्धी

- क) घर जग्गाको बजार मूल्य अवैज्ञानिक रहेको र अनियन्त्रित मूल्य वृद्धि हुने गरेको छ ।
- ख) घर जग्गाको सरकारी मूल्य भन्दा चलन चलितको मूल्य/बजार मूल्य अत्यधिक उच्च छ । अधिकांश कारोबारको रजिष्ट्रेशन शुल्क भने सरकारी मूल्यको आधारमा तय गरिन्छ ।
- ग) मालपोत कार्यालयमा घरजग्गा कारोबार गर्दा वास्तविक कारोबार मूल्य भन्दा कम थैली देखाएर कर छुली गर्ने गरिएको छ ।
- घ) घरजग्गा कारोबारमा विभिन्न निकायहरूमा कानूनी र प्रशासनिक प्रक्रिया भ्रष्टाचारी रहेको छ । व्यक्ति वा आवास विकासकर्ताले अनिश्चित, भ्रष्टाचारी र लामो प्रक्रियाका कारण निकै दुःख भोग्नु परेको छ । व्यावसायिक रूपमा घरजग्गा विकास गर्ने संघसंस्थाहरूले घरजग्गा विकास गर्दा नगर विकास समिति लगायतका विभिन्न निकायहरूमा अनावश्यक समय लाग्ने कारणले ढिलाई हुने गरेको र प्रक्रियागत सहजीकरण हुन सकेको छैन ।
- ङ) नापी विभागबाट प्राप्त हुने जग्गाको नक्शाहरू अद्यावधिक नहुँदा जग्गाको वास्तविक क्षेत्रफल, नापी नक्शा र जग्गाधनी पुर्जामा उल्लेख हुने क्षेत्रफलमा भिन्नता हुने गरेको छ ।
- च) घरजग्गा कारोबारमा अनौपचारिक विचौलिया र सरकारी निकायका कर्मचारीबीचको अपारदर्शी तथा अनधिकृत मिलेमतोले आम सेवाग्राहीले अनावश्यक दुःख पाउने गरेको चर्चा पनि पर्याप्त मात्रामा हुने गरेको छ ।

ख) एजेण्ट र एजेन्सी सम्बन्धी

- क) अनधिकृत व्यक्तिहरूले एजेण्टको रूपमा काम गर्दा व्यावसायिक ढंगले काम गर्ने एजेन्सीहरू मारमा परेका छन् र सरकारले पाउनु पर्ने राजस्व प्राप्त गर्न सकेको छैन । घरजग्गा कारोबारमा अनौपचारिक एजेण्टहरूको बाहुल्यता रहेको छ ।
- ख) आधिकारिक एजेण्टको रूपमा काम गरिरहेका व्यक्तिहरूले पनि व्यावसायिक एजेण्टमा हुनुपर्ने आवश्यक कानूनी ज्ञान, बजारको जानकारी, काम गर्ने तरिका र बजार अद्यावधिक हुनुपर्दछ भन्ने जस्ता आधारभूत ज्ञान र मान्यता नराखी काम गरिरहेका छन् ।
- ग) एजेण्ट र एजेन्सीहरूले कारोबार गर्दा सेवा शुल्क र कमिसन कति लिने भन्नेमा मापदण्ड र एकरूपता छैन । व्यक्तिगत तहमा कारोबार हुँदा घरजग्गाको मूल्यमा अनियन्त्रित वृद्धि भइरहेको छ ।
- घ) घरजग्गा कारोबारको क्रममा यदि एजेण्ट र एजेन्सीहरूबाट गलत कार्य भएको खण्डमा कारवाही गर्ने कुनै कानूनी आधार र निकाय छैन ।
- ङ) घरजग्गा धनीबाट आधिकारिक अनुमति नलिई घरजग्गा विज्ञापन गर्ने विभिन्न अनलाइन र अफलाइन माध्यमहरूमा घरजग्गा सूचीकृत गरी विज्ञापन गर्ने गरिएको छ । यसले गर्दा सूचीकृत सम्पत्तिबारे भ्रुठो व्यहोरासहित विज्ञापन हुनसक्ने र ती विज्ञापन माध्यमहरूको पनि नियमन नहुने गरेको स्थिति छ ।
- च) घरजग्गा कारोबार गर्नु पूर्व जाँच गर्नुपर्ने कानूनी पक्षहरू जस्तो- मुद्दा परेको छ/छैन, नक्सा

जाँच, ढड्डा जाँच जस्ता सामान्य जानकारीका लागि पनि सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा सम्बन्धित घरजग्गा धनी उपस्थित हुनुपर्ने कारणले एउटा सामान्य जानकारी लिन पनि ब्रोकर एजेन्सी, घर जग्गा किन्ने र बेच्ने सबै जानुपर्ने बाध्यता छ ।

ग) अचल सम्पत्ति मूल्याङ्कन सम्बन्धी

- क) किनबेच प्रयोजनका लागि घरजग्गाको मूल्य निर्धारण गर्न केही सीमित प्रयोजन बाहेक अन्य अवस्थामा अचल सम्पत्तिको मूल्याङ्कन गर्ने गरिएको छैन ।
- ख) नेपाल राष्ट्र बैंक वा अन्य सरकारी निकायबाट अचल सम्पत्ति मूल्याङ्कन सम्बन्धी कुनै बाध्यकारी कानूनी प्रावधान नतोकिएकाले वित्तीय संस्थाबीच फरक कार्यविधि र नियमहरू हुंदा एउटै सम्पत्तिको समेत फरकफरक मूल्याङ्कन हुने गरेको छ ।

घ) घरजग्गा भाडा/लिज सम्बन्धी

- क) घरजग्गाको बहाल रकम सम्पूर्ण रूपमा बजार मूल्यमा आधारित रहेको छ, जसको नियमन र नियन्त्रण गर्ने कुनै कानूनी प्रावधान छैन ।
- ख) घरजग्गा बहाल रकम तोक्ने कुनै निश्चित मापदण्ड नभएका कारण घरजग्गा धनीले मनलाग्दी बहाल रकम असूल गर्ने तर बहालकर तिर्ने बेलामा भने न्यूनतम रकम मात्र तिरी कर छल्ले गरेका छन् ।
- ग) जग्गा लिज सम्बन्धी मुलुकी संहितामा केही सामान्य व्यवस्थासम्म तोकिएको भए पनि अन्य प्रक्रियागत र व्यवस्थापकीय निर्देशात्मक व्यवस्था नभएका कारण लिज सम्झौताका प्रावधानहरूको विषयमा धेरै विवाद हुने गरेको छ ।
- घ) घरजग्गा बहाल प्रक्रियामा अनधिकृत व्यक्तिहरू प्रवेश गर्ने, ठेक्का लिने र विभिन्न तहमा चर्को रकम लिई पुनः बहालमा लगाउने गरिएको छ ।

खण्ड ३: नीतिगत सुधार एवं सुझाव

११. घरजग्गा कारोबारको वर्तमान प्रणाली, नीति, कानून तथा संरचनाको समीक्षा

घरजग्गा कारोबारको वर्तमान प्रणाली

नेपालमा निजी, गुठी, सरकारी ऐलानी तथा पर्ती आदि विभिन्न प्रकारको जग्गाको स्वामित्व भए पनि अधिकांश जग्गामा निजी स्वामित्वको बाहुल्य छ। भूमिप्रशासनलाई व्यवस्थित गर्ने कार्य भूमिसम्बन्धी प्रचलित कानून बमोजिम हुने भए पनि संघीयता लागू भएपश्चात् लागू भएको स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ ले जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा वितरणको कार्य सम्बन्धित स्थानीय तहबाटै हुन सक्ने भएको छ। स्थानीय जग्गाको नापनक्शा, कित्ताकाट, हालसाविक, रजिष्ट्रेशन, नामसारी तथा दाखिल खारेज, जग्गाधनी पुर्जा वितरण, लगत व्यवस्थापनको कार्यहरु समेत सो कानून बमोजिम स्थानीयतहबाट हुन सक्दछ।

आवासीय प्रयोजनको जग्गाको बजार मूलभूत रूपमा अद्यापि अनौपचारिक नै छ। घरजग्गाको व्यवसायलाई नियमन गरी उद्योगको रूपमा स्थापित गर्न अझै नसकिएकोले जग्गाको मूल्य निर्धारण र किनबेचको काम नै हचुवाको भरमा मनलाग्दो मूल्य तोकेर हुने गरेको पाइन्छ। यसले गर्दा एकातर्फ शहरी जग्गा सर्वसाधारणको पहुँचभन्दा बाहिरको वस्तुको रूपमा रहन गएको छ भने अर्कोतर्फ जग्गाको निश्चित वस्तुगत मूल्यको जानकारीको अभावमा सरकारले जग्गा खरिदबिक्री तथा रजिष्ट्रेशनको दस्तुर अनुमानकै भरमा उठाउनु पर्दा घरजग्गाबाट वास्तविक राजस्व सङ्कलन पनि हुन सकिरहेको छैन।

शहरी जग्गाको परम्परागत खण्डीकरणले पनि घरजग्गाको कारोबारमा प्रत्यक्ष असर परिरहेको छ। शहरी योजनासम्बद्ध मापदण्डहरुमा शहरी घडेरीको न्यूनतम आकार तोकेको भएर पनि परम्परागतरूपमा पैतृक सम्पत्तिमा अंशियारबीच हक लाग्ने अंशदावी मुद्दाहरुमा अदालतहरुबाट हुने आदेशको कारण व्यावहारिक रूपमा जग्गाको खण्डीकरणमा रोक लाग्न सकेको छैन। यसको व्यवस्थापन तथा जग्गाको खण्डीकरणलाई निरुत्साहित गर्न संयुक्त स्वामित्व, भाडाका सुपथ आवास एकाइहरुको उपलब्धता, शहरी जग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरणमा उच्च कर तथा शुल्क लगाउने जस्ता विभिन्न कानूनसम्मत वैकल्पिक उपायहरु अपनाउनु अपरिहार्य भएको छ।

शहरी विकास मन्त्रालयको दश वर्षीय राष्ट्रिय आवास योजना बमोजिम वि.सं. २०८० सम्ममा वि.सं. २०७० को तुलनामा कुल २० लाख २३ हजार थप आवास एकाइ आवश्यक पर्ने देखाइएको छ। यसमध्ये शहरीक्षेत्रमा आवश्यक पर्ने १३.६२ लाख आवास एकाइमध्ये हाल भइरहेको भवनहरुमा तल्ला वा कोठा थप र सुधार गरी करिब ३० प्रतिशत अर्थात् ४.०८ लाख एकाइको माग पूरा हुने र ९.५४ लाख एकाइ नयाँ निर्माण गर्नु आवश्यक हुने प्रक्षेपण रहेको छ। त्यसैगरी ग्रामीण क्षेत्रमा आवश्यक पर्ने ६.६१ लाख आवास एकाइमध्ये तल्ला वा कोठा थप गरेर १५ प्रतिशत मात्र माग पूर्ति हुनसक्ने अनुमान गर्दा ०.९९ लाख एकाइ मात्र उपलब्ध हुने भई थप ५.६२ लाख नयाँ निर्माण गर्नुपर्ने देखिन्छ। तदनुसार १० वर्ष अवधिमा कुल १५ लाख १६ हजार आवास एकाइ नयाँ निर्माण गर्नुपर्ने अवस्था देखिएको छ। तर त्यस योजना लगत्तै आएको गोरखा भूकम्पको क्षतिले आवास एकाइको यस आवश्यकतामा कम्तीमा पनि अरु ८ लाख एकाइ थप गरेको छ।

नेपालको विभिन्न शहरी क्षेत्रमा र विशेष गरी काठमाडौँ उपत्यकामा निजी क्षेत्रबाट व्यवस्थित आवास निर्माण हुँदै आएको छ। हाल काठमाडौँ उपत्यका तथा केही अन्य प्रमुख शहरहरुमा पनि धेरैजसो आवास कम्पनीहरु मूलतः सम्पन्न वर्गलाई नै लक्षित गरी आवासीय भवन निर्माण तथा बिक्रीवितरणमा

क्रियाशील भए पनि व्यक्ति आफैले आवास निर्माण गर्ने प्रचलनको व्यापकता अद्यापि यथावत् नै छ । शहरी क्षेत्रमा सुनियोजित जग्गा तथा घडेरी विकास गर्न विभिन्न नगरपालिका र नगरोन्मुख क्षेत्रमा जग्गा एकीकरण आयोजनाहरू सञ्चालन हुँदै आएको भए पनि जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूले शहरी क्षेत्रमा आवासको निम्ति घडेरीको मागको केही अंश मात्र पूरा गर्न सकेको र बाँकी निजी क्षेत्रको क्रियाशीलताबाटै घडेरीको बेचबिखन भइरहेको देखिन्छ ।

शहरी क्षेत्रमा निजी क्षेत्रका असंगठित संस्था तथा व्यक्तिविशेषले व्यापक रूपमा अव्यवस्थित तरिकाले र बिना स्वीकृति घडेरी(प्लट)को रूपमा जग्गा विकास गरी विक्री वितरण गर्ने गरेको पाइन्छ । शहरी क्षेत्रमा बसोबास गर्ने निम्न आयवर्गको आवासको समस्यालाई सम्बोधन गर्न नसक्दा शहरी क्षेत्रको ऐलानी पर्ति जग्गा, नदीकिनारको जग्गा, आवादी नभएको भिरालो जग्गा आदि अतिक्रमण गरी सुकुम्बासीका रूपमा अनधिकृत बसोबास गर्ने परिवारको संख्या पनि बढिरहेको छ । एक अनुमान अनुसार नेपालमा कूल शहरी जनसंख्याको १०% सुकुम्बासी छन् ।

नेपालका मुख्यमुख्य शहरहरूमा भाडामा बस्नेको लागि घर तथा फ्ल्याटहरू पर्याप्त मात्रामा उपलब्ध भए तापनि एकातिर घर वा फ्ल्याटको बहाल वा भाडा दर महँगो छ भने अर्कोतिर शहरी गरिबको लागि कोठा मात्र बहालमा बस्नको लागि उपलब्ध नहुनु टड्कारो समस्याको रूपमा रहेको छ । भाडाको आवास नेपालको सन्दर्भमा एउटा ज्यादै महत्वपूर्ण पाटो अथवा आवास समस्याको विकल्पको रूपमा रहिआएको स्पष्ट छ ।

आवास सम्बन्धी विद्यमान नीतिगत व्यवस्था

मुलुकमा आवाससम्बन्धी समग्र व्यवस्थापनको लागि हाल प्रचलनमा रहेको एक मात्र नीति भनेको राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ हो । यस नीतिले अंगिकार गरेको दूरदृष्टि, अभियान र उद्देश्य देहाय बमोजिम छन् :

दूरदृष्टि : सबैका लागि सुरक्षित, पर्याप्त र औकात अनुकूलको आवास उपलब्ध गराउने ।

अभियान : गरीबीको रेखा मुनि रहेका र अव्यवस्थित तथा असुरक्षित बस्तीहरूमा बसोबास गरेका परिवारहरूलाई समेत समेटी आवासको अवधारणा विकसित गर्ने ।

उद्देश्यहरू : (१) सबै आयवर्गको निम्ति उपयुक्त, सुरक्षित र वातावरण मैत्री आवासको उत्पादन वृद्धि तथा विद्यमान आवासको स्तरोन्नति गर्ने, (२) आवास क्षेत्रको आर्थिक स्रोतहरूको प्रभावकारी परिचालन गर्ने, र (३) आवास क्षेत्रमा सरकारी, गैरसरकारी, निजी क्षेत्र र समुदायको भूमिका स्पष्ट गरी संस्थागत सुधार गर्ने ।

राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ मा आवासलाई निम्न पाँच प्रकारमा वर्गीकरण गरिएको छ :

(क) **स्थायी आवास :** उपभोगकर्ताको पूर्ण स्वामित्वमा रहने विशुद्ध आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

(ख) **संयुक्त आवास :** दुई वा सो भन्दा बढी उपभोगकर्ताको साझा वा संयुक्त स्वामित्वमा रहने विशुद्ध आवासीय प्रयोजनको बहुतले स्थायी संरचना

(ग) मिश्रित आवास : गैर आवासीय गतिविधिहरू समेत सञ्चालन हुन सक्ने गरी निर्मित आवासीय बहुतले स्थायी संरचना

(घ) भाडाको आवास : उपभोगकर्ताको आफ्नो स्वामित्वमा नरहने र प्रयोग बापत शुल्क तिर्नुपर्ने आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

(ङ) अस्थायी आवास : प्राकृतिक प्रकोप वा द्वन्दको कारणबाट विस्थापित परिवारलाई पुनर्स्थापन गर्नुअघि तत्काल राहत स्वरूप उपलब्ध गराइने, केही समयको लागि मात्र प्रयोग गर्न सकिने छाप्रो वा शिविर जस्तै प्रकारका आवास ।

घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार गर्नेहरूले माथि उल्लेख भएकामध्ये स्थायी, संयुक्त र मिश्रित आवासको निर्माणमा मात्र आफ्नो उपस्थिति जनाउँदै आएका छन् । यस्तो कार्यको व्यवस्थापन तथा नियमन गर्न राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति ४.१.६ मा आवास निर्माण व्यवसायलाई उद्योग सरह मान्यता र सुविधा सहूलियत दिने भन्ने उल्लेख भएको छ । तर यसको कार्यान्वयन भने अद्यापि हुन सकेको छैन ।

राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को अतिरिक्त राष्ट्रिय शहरी नीति, २०६४ मा पनि घरजग्गाको आपूर्तिमा आर्थिक रूपमा पिछ्छडिएको वर्गको समेत पहुँच हुने गरी सुलभ घरजग्गाको आपूर्ति व्यवस्था विकास गर्ने भन्ने उल्लेख छ । यस नीति अन्तर्गत घरजग्गा व्यवसायको सन्दर्भमा निम्न विषयहरूबारे मनन हुनु आवश्यक छ :

- (क) व्यवस्थित बसोबासका लागि जग्गा विकासका विविध उपायहरूको अवलम्बन गरी तिनीहरूको कार्यान्वयन गर्ने
- (ख) जग्गा विकास कार्यक्रमहरूमा निजी क्षेत्रलाई प्रोत्साहन गर्न आवश्यक कानूनी व्यवस्था गर्ने
- (ग) जग्गा विकास कार्यक्रम सञ्चालन गर्दा निम्न आय भएका व्यक्तिहरूका लागि निश्चित संख्यामा घर जग्गाको व्यवस्था गर्नुपर्ने गरी आवश्यक कानूनी व्यवस्था गर्ने
- (घ) शहरी विकासको स्वरूप तथा गतिलाई निर्देशित गर्न तथा जग्गाको समयानुकूल आपूर्ति गर्न भूमि बैंक तथा जग्गा विनिमय (साटासाट) जस्ता पद्धतिहरूको अवलम्बन गर्ने
- (ङ) जग्गाको उपलब्धता, विक्री गर्ने व्यक्ति वा फर्मको नाम, सम्भावित खरिदकर्ताहरू तथा जग्गाको मूल्य आदिको जानकारीबारे सूचना प्रणालीको विकास गर्दै सर्वसाधारणलाई सूचित गर्न उपयुक्त संस्था एवं संयन्त्र स्थापना गर्ने

आवाससम्बन्धी कानूनी संरचना

आवास क्षेत्रसँग प्रत्यक्ष वा परोक्ष रूपमा सम्बन्धित विद्यमान कानूनी व्यवस्थाहरू निम्नानुसार छन् :

- नेपालको संविधान
- संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी ऐन, २०५४
- भवन ऐन, २०५५

- संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी नियमावली, २०६०
- भवन नियमावली, २०६१
- नगर विकास ऐन, २०४५
- राष्ट्रिय भवन संहिता, २०६०
- आवासको अधिकार सम्बन्धी ऐन, २०७६

आवासको सन्दर्भमा हाल नेपालको संविधानले मौलिक हकको रूपमा प्रत्याभूत गरेको आवासको अधिकार सम्बन्धमा आवासको अधिकार सम्बन्धी ऐन, २०७६ लागू भइसकेको र तत्सम्बन्धी नियमावली तयार भई स्वीकृतिको चरणमा रहेको छ ।

राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ को कार्यनीति ४.१.६ ले नै स्पष्टतः आवास निर्माण व्यवसायलाई उद्योग सरह मान्यता र सुविधा सहूलियत दिने भनिए तापनि हालसम्म घरजग्गाको कारोबारलाई उद्योगसरह दर्ता गरी त्यस्तो व्यवसायलाई नियमन गर्ने कुनै कानूनी व्यवस्था हुनसकेको छैन । विगतमा घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार सम्बन्धी बेग्लै ऐनको मस्यौदा भई पटकपटक व्यवस्थापिकासम्म प्रस्तुत भएर पनि विविध कारणवश जारी हुनसकेको थिएन । तर हाल शहरी विकास मन्त्रालयबाट छाता ऐनको रूपमा शहरी विकास विधेयकको मस्यौदा तयार भएको छ । सो मस्यौदा ऐनले प्रस्ताव गरे बमोजिम घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबारको सन्दर्भमा देहाय बमोजिमका व्यवस्थाहरु समावेश भएका छन् :

- घर जग्गाको व्यावसायिक कारोबार गर्न चाहने कम्पनीले नेपाल सरकारले तोकेको निकायबाट अनुमतिपत्र लिनु पर्ने,
- प्रत्येक आर्थिक वर्षमा अघिल्लो आर्थिक वर्षको कर चुक्ता गरी प्रत्येक वर्षको माघ महिनाभित्र तोकिएको दस्तुर तिरी अनुमतिपत्र नवीकरण गराउनु पर्ने, नवीकरण नभएको अनुमति पत्र स्वतः रद्द हुने,
- अनुमतिपत्र दिंदाका अवस्थामा तोकिएका शर्तहरु पालना नगरेमा, वा सुपरीवेक्षण वा अनुगमनकोक्रममा अधिकार प्राप्त अधिकारीले दिएको निर्देशन वा आदेश पालना नगरेमा वा प्रचलित कानूनको विपरीत हुने कुनै काम गरेमा पनि अनुमतिपत्र रद्द हुन सक्ने,
- अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीले घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार गर्नको लागि सम्बन्धित शहरी योजनाको प्रतिकूल नहुने गरी तोकिए बमोजिमको न्यूनतम सेवासुविधा समेत पुग्ने गरी कार्यक्रम तयार गर्नु पर्ने,
- कार्यक्रममा योजना क्षेत्रभित्र पर्ने अन्य कानूनी वा प्राकृतिक व्यक्तिको जग्गा समेत समावेश गर्नु पर्ने भएमा निजसँग प्रचलित कानून बमोजिम लिज सम्भौता गरी घरजग्गा विकास सम्बन्धी कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सक्ने,
- योजना क्षेत्रभित्र प्राचीन स्मारक सम्बन्धी कानून अन्तर्गत संरक्षण गर्नु पर्ने कुनै पनि स्मारक, मूर्त वा अमूर्त सम्पदा तथा संरचनालाई परिवर्तन गर्न वा स्थान परिवर्तन गर्न नसकिने,
- अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीले तर्जुमा गरेको कार्यक्रम सञ्चालन गर्न तोके बमोजिम स्थानीयतह वा प्रदेश सरकार वा नेपाल सरकारबाट स्वीकृत गराउनु पर्ने,
- कार्यक्रम स्वीकृत गर्दा घडेरीको क्षेत्रफल, घडेरी खरिद गर्न सक्ने व्यक्ति, घडेरीको मूल्य तथा

खरिदकर्ताले पालना गर्नु पर्ने शर्त, उपलब्ध गराउनु पर्ने सेवा सुविधाको स्तर तथा कार्यक्रम सञ्चालन गरिसक्नु पर्ने अवधि, म्याद थप गर्ने प्रक्रिया लगायत अनुमति प्राप्त कम्पनीले पालना गर्नुपर्ने शर्त बन्देजहरु समेत तोक्नु पर्ने,

- अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीलाई कार्यक्रम सञ्चालन गर्न प्रचलित कानूनले तोकेको हदबन्दीभन्दा बढी जग्गा आवश्यक हुने भएमा नेपाल सरकारले बढीमा सात वर्षको लागि हदबन्दीमा छुट दिन सक्ने,
- अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीले सो ऐन वा सो अन्तर्गत बनेको नियम बमोजिम काम गरे नगरेको सम्बन्धमा सुपरीवेक्षण तथा अनुगमन गर्ने,
- कुनै व्यक्ति वा कम्पनीले अनुमतिपत्र नलिई घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार गरेको पाइएमा त्यस्तो व्यक्ति वा कम्पनीलाई बिगो खुलेकोमा बिगो बमोजिम र बिगो नखुलेकोमा पाँच लाख रुपैयाँसम्म जरिवाना गर्न सक्ने,
- कुनै व्यक्तिले अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीसँग लिएको घरजग्गा कच्चा ठहरी भोग चलन गर्न नपाउने भएमा सो सम्बन्धी क्षतिपूर्ति दिने सम्पूर्ण दायित्व सम्बन्धित अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीको हुने,
- अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीले सञ्चालन गरेको घरजग्गा सम्बन्धी कार्यक्रम सम्पन्न भएको मितिले तीन महिनाभित्र कार्यसम्पन्न प्रमाणपत्र लिएपछि मात्र अनुमतिपत्र प्राप्त कम्पनीले सम्झौता बमोजिम सम्बन्धित व्यक्तिलाई घडेरी, घर वा रकम वा दुवै फिर्ता गर्नुपर्ने भएमा सो समेत फिर्ता गर्नु पर्ने ।

घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबारलाई व्यवस्थापन गर्ने संरचना

वर्तमान नीतिगत तथा कानूनी पक्षहरु तथा प्रणालीहरुको विवेचनाको आधारमा हेर्दा प्रस्ताव गरिएको घरजग्गासम्बन्धी कानूनी व्यवस्थाले घरजग्गा विकास गर्ने संस्थाहरुको आधिकारिक नियमन गर्न पर्याप्त सहयोग हुने तथा घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबार गर्नेहरुलाई करप्रणालीमा आबद्ध गर्ने नै भएकोले प्रस्तावित ऐन यथाशीघ्र लागू भएमा हालको प्रणालीमा पर्याप्त र अपेक्षित सुधार हुने निश्चित छ ।

यस अतिरिक्त हाल भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालयबाट अब उपरान्त व्यक्ति व्यक्तिवीच घरजग्गाको खरिद गर्न नपाउने गरी दर्तावाला संस्थाबाट मात्र घरजग्गाको खरिद बिक्री हुने व्यवस्था गर्नेबारे गृहकार्य भइरहेको जानकारी प्राप्त भएको छ । मूलतः यस्ता दर्तावाला संस्थाहरु नै घरजग्गाको व्यावसायिक कारोबारको सन्दर्भमा एजेन्सीको रूपमा रहने हुँदा यी संस्थाहरुको नियमन पनि अपरिहार्य हुनेछ । यस प्रकारको एजेन्सी दर्ता गर्न चाहने व्यक्ति वा संस्थाको न्यूनतम योग्यता, संस्थागत संरचना, न्यूनतम पूँजी, संस्थाको काम, कर्तव्य र अधिकार सहितको एक कानूनी संरचना पनि तत्काल मस्यौदा गरी प्रस्तावित शहरी विकास ऐन लागू भएसँगै जारी गर्न सकेमा समग्रतामा घर जग्गाको व्यवसाय तथा एजेन्सी मार्फत् त्यसको व्यवस्थापनमा सहयोग पुग्ने अपेक्षा गर्न सकिन्छ ।

१२. घरजग्गा कारोबार तथा एजेन्सीसंग सम्बन्धित सुझावहरु

क) नीतिगत सुधार

- क) घरकर्जा सीमालाई बृद्धि गरी हाललाई रु. तीन करोडसम्म पुऱ्याएर व्यक्तिगत घर बनाउनु भन्दा संस्थागत रूपमा प्लानिङ्ग पर्मिट प्राप्त गरेका रियल इस्टेट कम्पनीबाट निर्मित संयुक्त आवास तथा सामूहिक आवास भवनहरू खरिद गर्न प्रोत्साहन गर्ने ।
- ख) व्यापारिक र बसोबास प्रयोजनको भवन छुट्याई सोही अनुसार भाडादर कायम गर्ने । यस क्रममा बसोबास प्रयोजनको लागि गरेको दायरा हाललाई ५ (पाँच) प्रतिशत भन्दा कम निर्धारण गर्ने ।
- ग) रजिष्ट्रेशन शुल्क घटाई कारोबार रकम र थैली रकम एकै गराउने ।
- घ) नेपालमा विदेशी नागरिकले घर जग्गा किन्न पाउने व्यवस्था हुन नसकेको कारणले घरजग्गा क्षेत्रमा विदेशी लगानीको अवसर गुमिरहेकाले सोसम्बन्धमा नेपालको संविधान तथा अन्य प्रचलित कानूनी व्यवस्था विपरीत नहुने गरी उपयुक्त व्यवस्था गर्नु आवश्यक छ । यस सम्बन्धमा बिगतका दुई वटा बजेट भाषणहरूमा यस विषयलाई सम्बोधन गर्ने प्रयास भए तापनि यस अवधारणालाई वास्तविक रूपमा कार्यान्वयन गर्न आवश्यक कानूनको निर्माण तथा प्रक्रिया निर्धारणको कार्य गर्नु आवश्यक छ ।
- ङ) आदर्श अवस्थामा घरजग्गाको समग्र कारोबार नै अनिवार्यतः इजाजत प्राप्त एजेण्ट वा एजेन्सीहरूको माध्यमबाट मात्र गर्नु पर्ने भए तापनि व्यक्ति केन्द्रित कारोबार र आफैले आफ्नो घर निर्माण गर्ने अभ्यासको बाहुल्य रहेको हाम्रो सामाजिक तथा आर्थिक परिवेशमा तत्काल पूर्णरूपमा यस्तो व्यवस्था लागू गर्न प्रक्रियागत तथा व्यावहारिक कठिनाइहरू पर्न सक्दछन् । तसर्थ संक्रमण कालको रूपमा केही समयको लागि निश्चित क्षेत्रफल र वर्गीकृत भवनहरूको सन्दर्भमा मात्र यो व्यवस्था पूर्ण रूपमा लागू गर्ने र अन्य साना क्षेत्रफल तथा वर्गका घरको सम्बन्धमा यस्तो व्यवस्था क्रमिक रूपमा लागू गर्दै जानु उपयुक्त हुने ।
- च) एउटै सम्पत्तिको मूल्यमा एकरूपता कायम गर्न, कमिसन बाँडफाँडमा सहजता ल्याउन र आधिकारिक एजेण्ट तथा एजेन्सीका माध्यमबाट मात्र कारोबार गर्न नेपाल स्टक एक्सचेन्जको जस्तो अवधारणामा घरजग्गामा मल्टिलिस्टिङ सिस्टमको प्रयोग गर्ने ।
- छ) घरजग्गाको मूल्य निर्धारण गर्ने आधिकारिक दायित्व नेपाल सरकारको कुनै प्राविधिक विभागलाई तोकी हाल कार्यरत मूल्याङ्कनकर्ताहरूलाई यसै विभाग मातहतमा ल्याउने व्यवस्था गर्न सकेमा घरजग्गाको मूल्य निर्धारण एउटै निकायबाट हुने भई त्यसमा वैज्ञानिकता र एकरूपता पनि कायम हुने भएकोले यथार्थ मूल्यमा घरजग्गाको कारोबार भई सबै कारोबारहरू वास्तविक राजस्वको दायरामा आउने भएकोले रजिष्ट्रेशन शुल्क र पूँजगत लाभकरको दर समेत घटाउन सकिने हुन्छ । यसो गर्दा राजस्व असूलीमा पनि बृद्धि हुनेछ । त्यसैगरी घरजग्गाको प्राविधिक मूल्याङ्कन गर्ने प्राविधिकहरूको काम कारबाहीमा पारदर्शीता कायम गर्दै उनीहरूलाई जिम्मेवार पनि बनाउनु आवश्यक छ ।
- ज) हाल चलिरहेको घर वा जग्गा बहाल लिने दिने अनौपचारिक प्रक्रियाको विश्लेषण गरी निश्चित क्षेत्रफल भन्दा माथिका घरजग्गामा मात्र एजेन्सीको संलग्नता अनिवार्य हुने नीति लागू गर्नु पर्दछ र केही समयको लागि सो भन्दा कम क्षेत्रफलका घरजग्गा भाडा वा लिजमा लिनका लागि एजेन्सी विना लिन सकिने गरी सरल र सहज व्यवस्था लागू गर्नु पर्दछ ।

ख) कानूनी सुधार

- क) घर तथा अपार्टमेन्ट बनाउन हाउजिङ कम्पनीहरूलाई उद्योगसरहको सुविधा दिई प्रोत्साहन

गर्नुको साथै तिनको काम, कर्तव्य र अधिकारसमेत तोकी नियमन गर्ने ।

- ख) संघीय कानूनको रूपमा रहेको स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ६३ ले तोकेको परिधिभन्दा बाहिर गई स्थानीय निकायहरूले आफुखुसी कानून बनाई सम्पत्ति कर निर्धारण गर्ने गरेबाट सम्पत्ति कर निर्धारणमा एकरूपता कायम नभई रियल इस्टेट व्यवसायीहरू धेरै मर्कामा परेकोले स्वीकृति (प्लानिङ्ग पर्मिट) प्राप्त गरी निर्माण भएका सामूहिक आवास वा संयुक्त आवासको सम्पत्ति कर गणना गर्दा बिक्री नभएको स्टक तथा सामूहिक उपभोगमा रहेका क्षेत्रका हकमा सम्पत्ति कर नलाग्ने र स्वीकृति प्राप्त सामूहिक आवास वा संयुक्त आवासले ओगटेको क्षेत्र (प्लिनथ एरिया) को मात्र सम्पत्ति कर लाग्ने स्पष्ट व्यवस्था गर्ने ।
- ग) एजेण्ट र एजेन्सी भएर काम गर्न निश्चित धरौटी रकम राखी इजाजतपत्र लिनु पर्ने अनिवार्य व्यवस्था गर्ने ।
- घ) एजेण्ट र एजेन्सी भएर काम गर्न तथा घरजग्गा र भाडामा ब्रोकिङ गर्न अनिवार्य तालिम लिनु पर्ने, तत्सम्बन्धी परीक्षा उत्तीर्ण गरेको हुनुपर्ने जस्ता निश्चित मापदण्ड र योग्यताका शर्तहरू पूरा गर्नुपर्ने व्यवस्था गर्ने ।
- ङ) एजेण्ट वा एजेन्सीहरूले निर्धारित सेवा शुल्क/कमिसन मात्र लिन पाउने व्यवस्था गर्ने ।
- च) सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृत लिएर मात्र अनलाइन मार्केट प्लेसको रूपमा कार्य गर्न पाउने व्यवस्था गर्ने र त्यस्तो मार्केटमा बिक्री तथा भाडामा राखेका अचल सम्पत्तिको आधिकारिकता प्रमाणीकरण गर्नुपर्ने अनिवार्य व्यवस्था गर्ने ।
- छ) व्यक्तिव्यक्तिबीच घरजग्गाको कारोबारलाई क्रमशः घटाउँदै लैजान घरजग्गा पारित गर्दा लाग्ने दस्तुर, शुल्क तथा करको सीमा माथिल्लो सीमामा तोक्ने अभ्यास पनि आरम्भ गर्ने ।
- ज) घरजग्गाको बहाल तथा लिज सम्बन्धी कार्यहरू गर्न आवश्यक मापदण्ड तथा निर्देशिका तयार गरी लागू गर्नु आवश्यक छ ।

ग) संरचनागत सुधार

- क) घरजग्गाको कारोबार गर्ने उद्देश्यले ऋणप्रवाह गर्ने अलग्गै रियल स्टेट फाइनान्सिङ्ग अथवा मोर्टगेज कम्पनी स्थापना गर्ने ।
- ख) घरजग्गा कारोबार गर्ने एजेन्सी/फर्महरू व्यवसायका रूपमा स्थानीय नगरपालिकामा दर्ता गर्ने ।

घ) प्रक्रियागत/प्रणालीगत सुधार

- क) व्यक्तिगत तवरले बनाइएका घरहरूको प्रयोजन - आफै बस्नको लागि हो वा बिक्री गर्नको लागि हो, निश्चित गरी प्रयोजन अनुसार मात्र निर्माण स्वीकृतिको फरक प्रक्रिया तोक्ने ।
- (ख) घरजग्गाको किनबेचमा एकद्वार सेवा प्रणाली कायम गर्ने प्रयोजनको लागि घरजग्गा किनबेच गर्ने दुबै पक्षहरूले बुझ्नु पर्ने आधारभूत विषयको जानकारी ब्रोकर तथा एजेन्सीहरूकै माध्यमबाट पाउने व्यवस्था गरेमा मालपोत तथा नापी कार्यालयहरूमा लाग्ने अनावश्यक भीडलाई कम गर्न तथा सेवाग्राहीलाई सहज ढङ्गले सेवा प्रवाह गर्न सहयोग पुग्दछ ।

सुधारका कार्यहरू / सुझावहरूको कार्यान्वयन कार्ययोजना

उल्लिखित कार्यहरू र सुझावहरू कार्यान्वयनका लागि आवश्यक पर्ने कार्ययोजना निम्न तालिकामा प्रस्तुत गरिएको छ ।

तालिका ३: घरजग्गा कारोबार तथा एजेन्सी सम्बन्धी सुभावहरूको कार्य योजना

क.स.	सुधार कार्य (के-के गर्ने)	जिम्मेवार निकाय/व्यक्ति (कसले गर्ने)		समय सीमा (कहिलेसम्म गर्ने)	कैफियत
		मुख्य	सहयोगी		
क) नीतिगत सुधार					
१.	घरकर्जा सीमालाई बृद्धि गरी हाललाई रु. तीन करोडसम्म पुऱ्याएर व्यक्तिगत घर बनाउनु भन्दा संस्थागत रुपमा प्लानिङ्ग पर्मिट प्राप्त गरेका रियल इस्टेट कम्पनीबाट निर्मित संयुक्त आवास तथा सामूहिक आवास भवनहरू खरिद गर्न प्रोत्साहन गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय	शहरी विकास मन्त्रालय	छ महिना भित्र	
२.	व्यापारिक र बसोबास प्रयोजनको भवन छुट्याई सोही अनुसार भाडादर कायम गर्ने । यस क्रममा बसोबास प्रयोजनको लागि करको दायरा हाललाई ५ (पाँच) प्रतिशत भन्दा कम निर्धारण गर्ने ।	नगरपालिकाहरू	आन्तरिक राजस्व विभाग	एक वर्ष भित्र	
३.	रजिष्ट्रेशन शुल्क घटाई कारोबार रकम र थैली रकम एकै गराउने ।	अर्थ मन्त्रालय	भुमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग	एक वर्ष भित्र	
४.	नेपालमा विदेशी नागरिकले घर जग्गा किन्न पाउने व्यवस्था हुन नसकेको कारणले घरजग्गा क्षेत्रमा विदेशी लगानीको अवसर गुमिरहेकाले सोसम्बन्धमा नेपालको संविधान तथा अन्य प्रचलित कानूनी व्यवस्था विपरीत नहुने गरी उपयुक्त व्यवस्था गर्न आवश्यक कानूनको निर्माण तथा प्रक्रिया निर्धारण गर्ने ।	शहरी विकास मन्त्रालय	गृह मन्त्रालय, परराष्ट्र मन्त्रालय	दुई वर्ष भित्र	
५.	संक्रमण कालको रुपमा केही समयको लागि निश्चित क्षेत्रफल र वर्गीकृत भवनहरूको सन्दर्भमा मात्र यो व्यवस्था पूर्ण रुपमा लागू गर्ने र अन्य साना क्षेत्रफल तथा वर्गका घरको सम्बन्धमा यस्तो व्यवस्था लागू गर्दै जाने ।	अर्थ मन्त्रालय	नगरपालिकाहरू	एक वर्ष भित्र	
६.	एउटै सम्पत्तिको मूल्यमा एकरूपता कायम गर्न, कमिसन बाँडफाँडमा	अर्थ मन्त्रालय	आन्तरिक राजस्व विभाग	दुई वर्ष भित्र	

	सहजता ल्याउन र आधिकारिक एजेण्ट तथा एजेन्सीका माध्यमबाट मात्र कारोबार गर्न नेपाल स्टक एक्सचेन्जको जस्तो अवधारणामा घरजग्गामा मल्टिलिस्टिड सिस्टमको प्रयोग गर्ने ।				
७.	घरजग्गाको प्राविधिक मूल्याङ्कन गर्ने प्राविधिकहरूको काम कारवाहीमा पारदर्शीता कायम गर्ने र उनीहरूलाई जिम्मेवार बनाउने र घरजग्गाको मूल्य निर्धारण गर्न नेपाल सरकारको कुनै प्राविधिक विभागलाई तोक्ने ।	शहरी विकास मन्त्रालय	आन्तरिक राजस्व विभाग, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	एक वर्ष भित्र	
८.	हाल चलिरहेको घर वा जग्गा बहाल लिने दिने अनौपचारिक प्रक्रियाको विश्लेषण गरी निश्चित क्षेत्रफल भन्दा माथिका घरजग्गामा मात्र एजेन्सीको संलग्नता अनिवार्य हुने नीति लागु गर्नु पर्दछ र केही समयको लागि सो भन्दा कम क्षेत्रफलका घरजग्गा भाडा वा लिजमा लिनका लागि एजेन्सी विना लिन सकिने गरी सरल र सहज व्यवस्था लागू गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय	नगरपालिकाहरू	एक वर्ष भित्र	
ख) कानुनी सुधार					
९.	घर तथा अपार्टमेन्ट बनाउन हाउजिङ कम्पनीहरूलाई उद्योग सरहको सुविधा दिई प्रोत्साहन गर्नुको साथै तिनको काम, कर्तव्य र अधिकारसमेत तोकी नियमन गर्ने ।	शहरी विकास मन्त्रालय, उद्योग मन्त्रालय	शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, कम्पनी रजिष्ट्रारको कार्यालय, नगरपालिकाहरू	एक वर्ष भित्र	
१०.	संघीय कानूनको रूपमा रहेको स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा ६३ ले तोकेको परिधिभन्दा बाहिर गई स्थानीय निकायहरूले आफुखुसी कानून बनाई सम्पत्ति कर निर्धारण गर्ने गरेबाट सम्पत्ति कर निर्धारणमा एकरूपता कायम नभई रियल इस्टेट व्यवसायीहरू धेरै मर्कामा परेकोले स्वीकृति (प्लानिङ्ग पर्मिट) प्राप्त गरी निर्माण भएका सामूहिक आवास वा संयुक्त आवासको सम्पत्ति कर गणना गर्दा बिक्री नभएको स्टक तथा सामूहिक उपभोगमा रहेका क्षेत्रका हकमा सम्पत्ति कर नलाग्ने र स्वीकृति प्राप्त सामूहिक आवास वा संयुक्त आवासले ओगटेको क्षेत्र (प्लिनथ एरिया) को मात्र सम्पत्ति कर लाग्ने स्पष्ट व्यवस्था गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय	आन्तरिक राजस्व विभाग, नगरपालिकाहरू	एक वर्ष भित्र	

११.	एजेण्ट र एजेन्सी भएर काम गर्न निश्चित धरौटी रकम राखी इजाजतपत्र लिनु पर्ने अनिवार्य व्यवस्था गर्ने ।	नगरपालिकाहरु	उद्योग मन्त्रालय, शहरी विकास मन्त्रालय	एक वर्ष भित्र	
१२.	एजेण्ट र एजेन्सी भएर काम गर्न तथा घरजग्गा र भाडामा ब्रोकिङ गर्न अनिवार्य तालिम लिनु पर्ने, तत्सम्बन्धी परीक्षा उत्तीर्ण गरेको हुनुपर्ने जस्ता निश्चित मापदण्ड र योग्यताका शर्तहरु पूरा गर्नुपर्ने व्यवस्था गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय, शहरी विकास मन्त्रालय	एजेण्ट र एजेन्सी सम्बन्धी संघ संस्थाहरु, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	एक वर्ष भित्र	
१३.	एजेण्ट वा एजेन्सीहरुले निर्धारित सेवा शुल्क/कमिसन मात्र लिन पाउने व्यवस्था गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय	आन्तरिक राजस्व विभाग, एजेण्ट र एजेन्सी सम्बन्धी संघ संस्थाहरु	एक वर्ष भित्र	
१४.	सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृत लिएर मात्र अनलाइन मार्केट प्लेसको रुपमा कार्य गर्न पाउने व्यवस्था गर्ने र त्यस्तो मार्केटमा बिक्री तथा भाडामा राखेका अचल सम्पत्तिको आधिकारिकता प्रमाणीकरण गर्नुपर्ने अनिवार्य व्यवस्था गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय	एजेण्ट र एजेन्सी सम्बन्धी संघ संस्थाहरु	एक वर्ष भित्र	
१५.	व्यक्तिव्यक्तिबीच घरजग्गाको कारोबारलाई क्रमशः घटाउँदै लैजान घरजग्गा पारित गर्दा लाग्ने दस्तुर, शुल्क तथा करको सीमा माथिल्लो सीमामा तोक्ने अभ्यास आरम्भ गर्ने ।	अर्थ मन्त्रालय	आन्तरिक राजस्व विभाग, भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग, नगरपालिकाहरु	एक वर्ष भित्र	
१६.	घरजग्गाको बहाल तथा लिज सम्बन्धी कार्यहरु गर्न आवश्यक मापदण्ड तथा निर्देशिका तयार गरी लागू गर्ने ।	शहरी विकास मन्त्रालय	सार्वजनिक खरिद तथा अनुगमन कार्यालय, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग	एक वर्ष भित्र	
ग) संरचनागत सुधार					
१७.	घरजग्गाको कारोबार गर्ने उद्देश्यले ऋणप्रवाह गर्ने अलग्गै रियल स्टेट फाइनान्सिङ अथवा मोर्टगेज कम्पनी स्थापना गर्ने ।	नेपाल राष्ट्र बैङ्क	अर्थ मन्त्रालय, राष्ट्रिय आवास कम्पनी,	दुई वर्ष भित्र	

१८.	घरजग्गा कारोवार गर्ने एजेन्सी/फर्महरू व्यवसायीका रूपमा नगरपालिकामा दर्ता गर्ने ।	नगरपालिकाहरू		एक वर्ष भित्र	
घ) प्रक्रियागत/प्रणालीगत सुधार					
१९.	व्यक्तिगत तवरले बनाइएका घरहरूको प्रयोजन - आफैं बस्नको लागि हो वा बिक्री गर्नको लागि हो, निश्चित गरी प्रयोजन अनुसार मात्र निर्माण स्वीकृतिको फरक प्रक्रिया तोक्ने ।	नगरपालिकाहरू	शहरी विकास मन्त्रालय, प्रदेश सरकार	एक वर्ष भित्र	
२०.	घरजग्गाको किनबेचमा एकद्वार सेवा प्रणाली कायम गर्ने प्रयोजनको लागि घरजग्गा किनबेच गर्ने दुबै पक्षहरूले बुझ्नु पर्ने आधारभूत विषयको जानकारी ब्रोकर तथा एजेन्सीहरूकै माध्यमबाट पाउने व्यवस्था गरेमा मालपोत तथा नापी कार्यालयहरूमा लाग्ने अनावश्यक भीडलाई कम गर्न तथा सेवाग्राहीलाई सहज ढङ्गले सेवा प्रवाह गर्न सहयोग पुग्दछ ।	अर्थ मन्त्रालय	भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग, मालपोत तथा नापी कार्यालयहरू, नगरपालिकाहरू	एक वर्ष भित्र	

समाप्त

सन्दर्भ सामग्री

१. भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागको वार्षिक प्रतिवेदन .; २०७५/०५६.
२. Pornchokchai DS. Kathmandu Housing Market 2018 & International lessons. Kathmandu, Nepal.; 2018.
३. शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, भवन लागत मुल्यांकन कार्यविधि २०७०
४. कृषि विकास बैङ्क धितो सुरक्षण मुल्यांकन निर्देशिका २०६८

अनुसूचीहरु

अनुसूची १

यस अध्ययनको क्रममा छलफल तथा परामर्श गरिएका व्यक्ति तथा संस्थाका प्रतिनिधिहरु

श्री विनोद सुवेदी, नेपाल रिएल इस्टेट अर्गनाइजेसन, जमल, काठमाडौं

डा. गोकुल बुर्लाकोटी, नेपाल जग्गा तथा आवास व्यवसायी संघ, सुन्धारा, काठमाडौं

श्री निश्चल मान सिंह प्रधान, बृहत ग्रूप, सितापाइला, काठमाडौं

श्री पूर्णमा राजभण्डारी, बृहत ग्रूप, सितापाइला, काठमाडौं

श्री मधुकर दाहाल, पत्रकार, काठमाडौं (घर जग्गा सम्बन्धी)

अनुसूची २

शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागबाट तयार गरिएको भवनको लागत मूल्याङ्कन कार्यविधि, २०७० मा रहेको भवन मूल्यांकन सम्बन्धी प्रावधान

परिच्छेद :-३

मूल्यांकन प्रक्रिया र मूल्यांकन गर्ने विधि

४. भवन मूल्याङ्कनको सूत्र:

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

भवन मूल्याङ्कन गर्न प्रयोग गरिने सूत्र :

$$V = [(B \times Co) + T] \times (1 - D) \times A + O$$

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

V = जम्मा मूल्य

B = भवनको मूल्य, विजुलीको मूल्य, स्यानिटरीको मूल्य, भवनको अन्य मूल्य

Co = जिल्लाको गुणांक

T = ढुवानी मूल्य (जम्मा तौल x मूल्य प्रति के. जी. प्रति कि. मी.। प्रति घण्टा प्रति के. जी.)

D = ह्रास कट्टी x जम्मा वर्ष

O = ल्याण्डस्केप मूल्य, पर्खालको मूल्य, अन्य मूल्य

A = जम्मा भवनको क्षेत्रफल

४.२ माथि उल्लेखित भ.अ.मु. (भवन सम्बन्धी अन्य मूल्य) ले मूल्याङ्कन गर्दा थप्नु पर्ने अथवा घटाउनु पर्ने सिभिल, फिनिसिङ्ग, विद्युतीय र स्यानिटरी सम्बन्धी कार्यहरूलाई जनाउँदछ। त्यस्तै अ.मु. (अन्य मूल्य) ले माथि उल्लेखित कार्य बाहेक मूल्याङ्कन गर्दा थप्नु पर्ने आइटमहरूलाई जनाउँदछ। उदाहरणको लागि बाहिरी पर्खालको फलामे ढोका तथा फलामे ग्रील, पानीको फोहोरा, वुट्टेदार महंगा भ्यालढोका, पुरातात्विक सामग्रीहरू, आर्ट तथा पेण्टिङ्ग, महंगा गलैचा, फर्निचरहरू, विद्युतीय लिफ्ट, महंगा विद्युतीय सामग्री आदिहरू 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 सम्बन्धी तालिकामा देखाइएको भवनको कुनै एक प्रकारसंग मिल्ने हुन्छ, जसको दररेट लिई सम्बन्धीत जिल्लाको गुणाङ्क (Co-efficient) संग गुणन गरी मूल्याङ्कन कार्य गर्नु पर्नेछ।

४.४ कुनै भवनको सम्पूर्ण निर्माण कार्य वज्र (सुर्खी चुन) द्वारा गरिएको छ भने त्यसलाई मूल्याङ्कन गर्दा सिमेण्ट बालुवाद्वारा निर्माण गरेको दररेटमा ३० प्रतिशत घटाई मूल्याङ्कन गर्नु पर्दछ। त्यसै गरी निर्माण कार्यको कुनै भाग मात्र वज्रद्वारा निर्माण गरिएको छ भने सोसंग सम्बन्धीत सिमेण्ट बालुवाद्वारा निर्माण गरेको आइटमहरू लिई मूल्याङ्कन गर्नुपर्दछ।

परिच्छेद ४

भवन मूल्याङ्कन गर्दा ध्यान दिनु पर्ने अन्य कुराहरू

५. भवनहरूको मूल्यांकन गर्दा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरू:

५.१ भुईं तल्लाको क्षेत्रफल (Plinth Area) निकाल्न पर्खाल (Wall) सहित चारै तिर बाहिरवाट 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।