



## Er. Indra Kamal Shrestha

Asst. Professor  
Civil Department  
Tribhuvan University  
Institute of Engineering  
**Purwanchal Campus**  
Dharan, Sunsari



WEL COME

*Advance Engineering Consult*  
*Pro. Indra Kamal Shrestha*

**VALUATION**

**मुल्यांकन**

Value



# What is Valuation ?



मुल्यांकन भन्नाले साधारणयता कुनैपनि बस्तु तथा सेवाको मुल्यलाई निर्धारण गर्नु हो ।

मुल्यांकन भन्नाले कुनैपनि स्थानमा रहेको भवन, जग्गा, उद्योग, मेसिनरी तथा **Engineering Structures** आदीको वर्तमान मुल्यनिर्धारण गर्नु हो । मुल्यनिर्धारण गर्दा सम्पत्तीको वर्तमान अवस्था, आयु, स्थान, कानुनी अवस्था, माग र उपलब्धता आदिका आधारमा गरिन्छ ।

# मुल्यांकनको उद्देश्य

- कर्जा प्रयोजन
- बिमा प्रयोजन
- बैदेशिक प्रयोजन
- अधिग्रहण प्रयोजन
- कर प्रयोजन
- भागबन्डा प्रयोजन

- For liquidation
- For buying and selling purpose
- For book of NBA (Non banking assets)
- For merger /Acquire of different companies

मुल्यांकनको लागि ध्यान  
दिनुपर्ने न्यूनतम बिषयहरू



## For Land

1. ROW of road

(National Highway, District road, City road, ring road etc)

2. High tension line

(11 KVA, 33 KVA, 64 KVA, 132 KVA, 264 KVA)

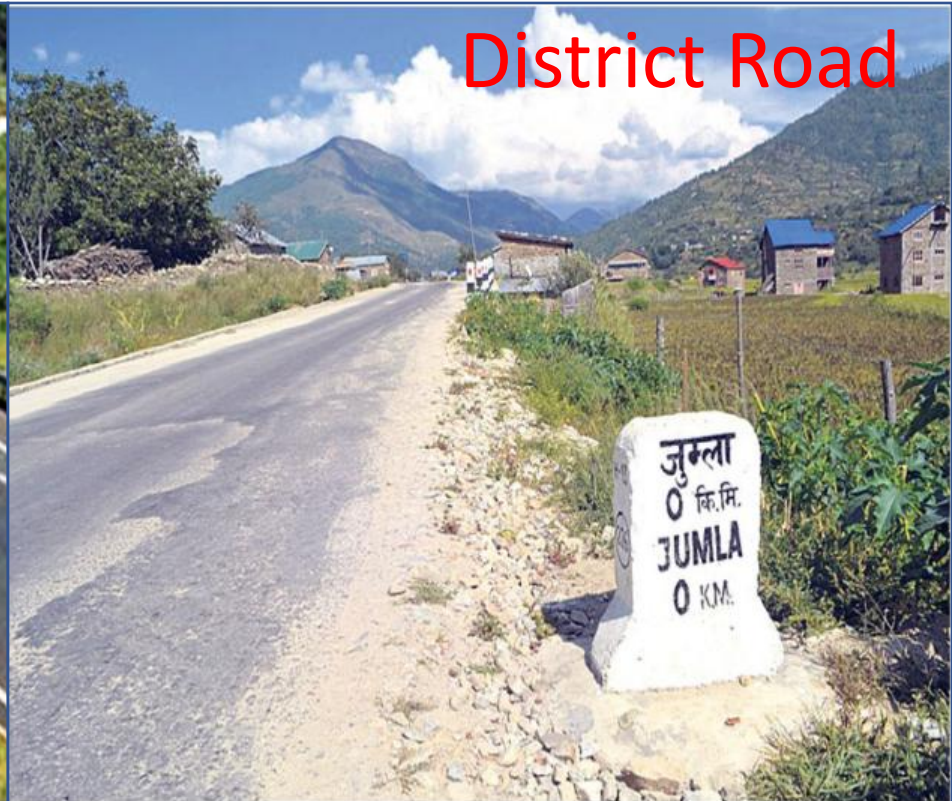
3. River, Irrigation canal

# For Land

1. ROW of road (National Highway, District road, City road, ring road etc)

**National Highway**

**District Road**

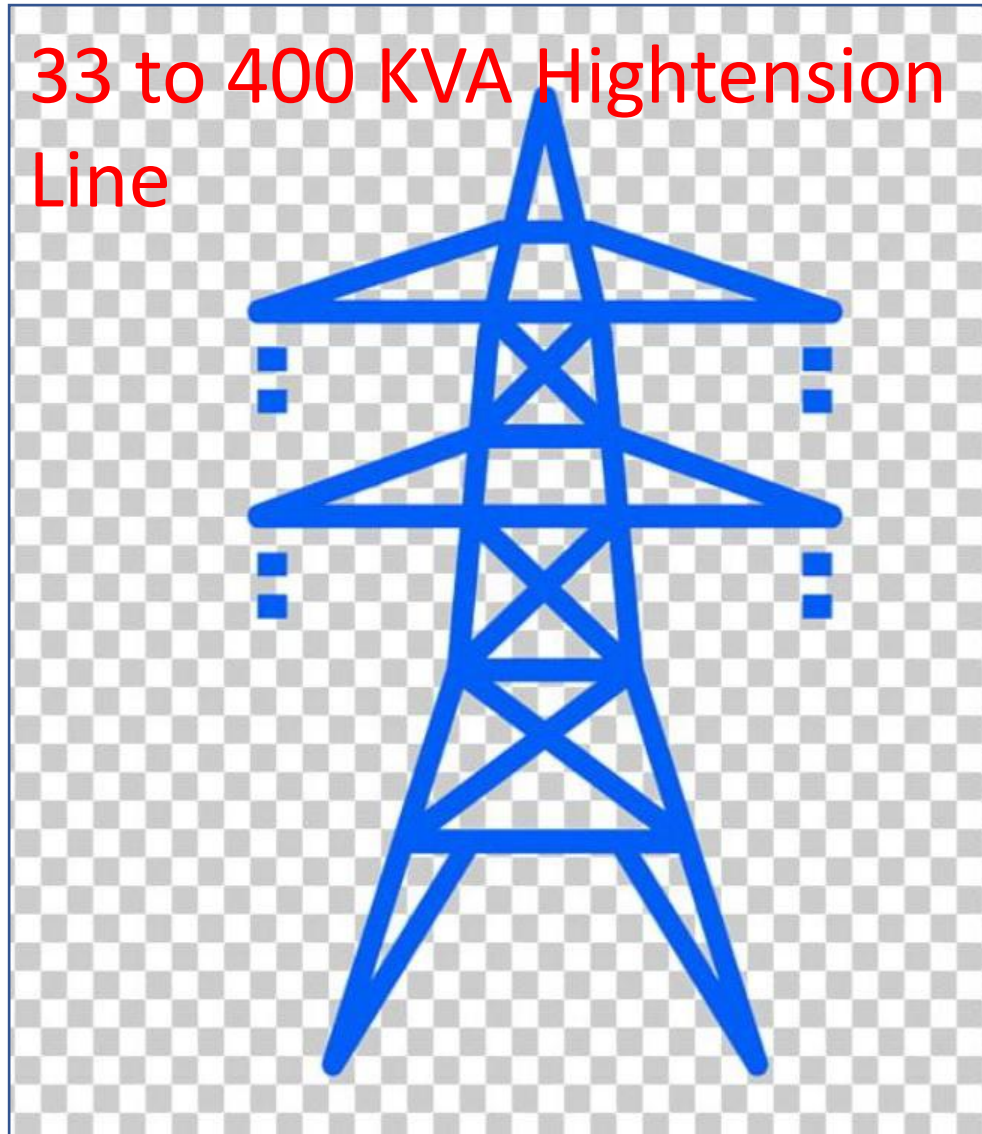


## 2. High tension line (11 KVA, 33 KVA, 64 KVA, 132 KVA, 264 KVA)

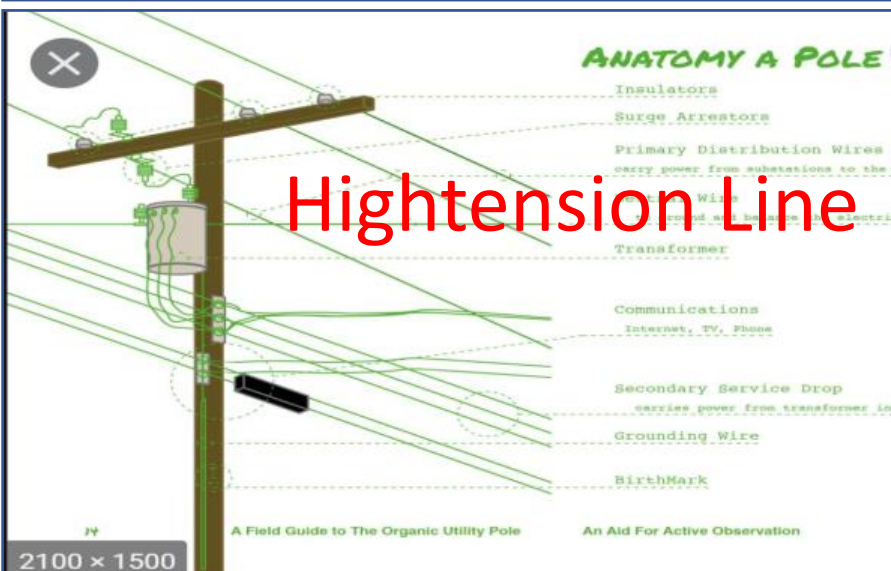
Domestic Line



33 to 400 KVA Hightension Line



Hightension Line





# 400 KVA High tension line



### 3. River effect





## 4. Irrigation Canal





## 5. Low land area





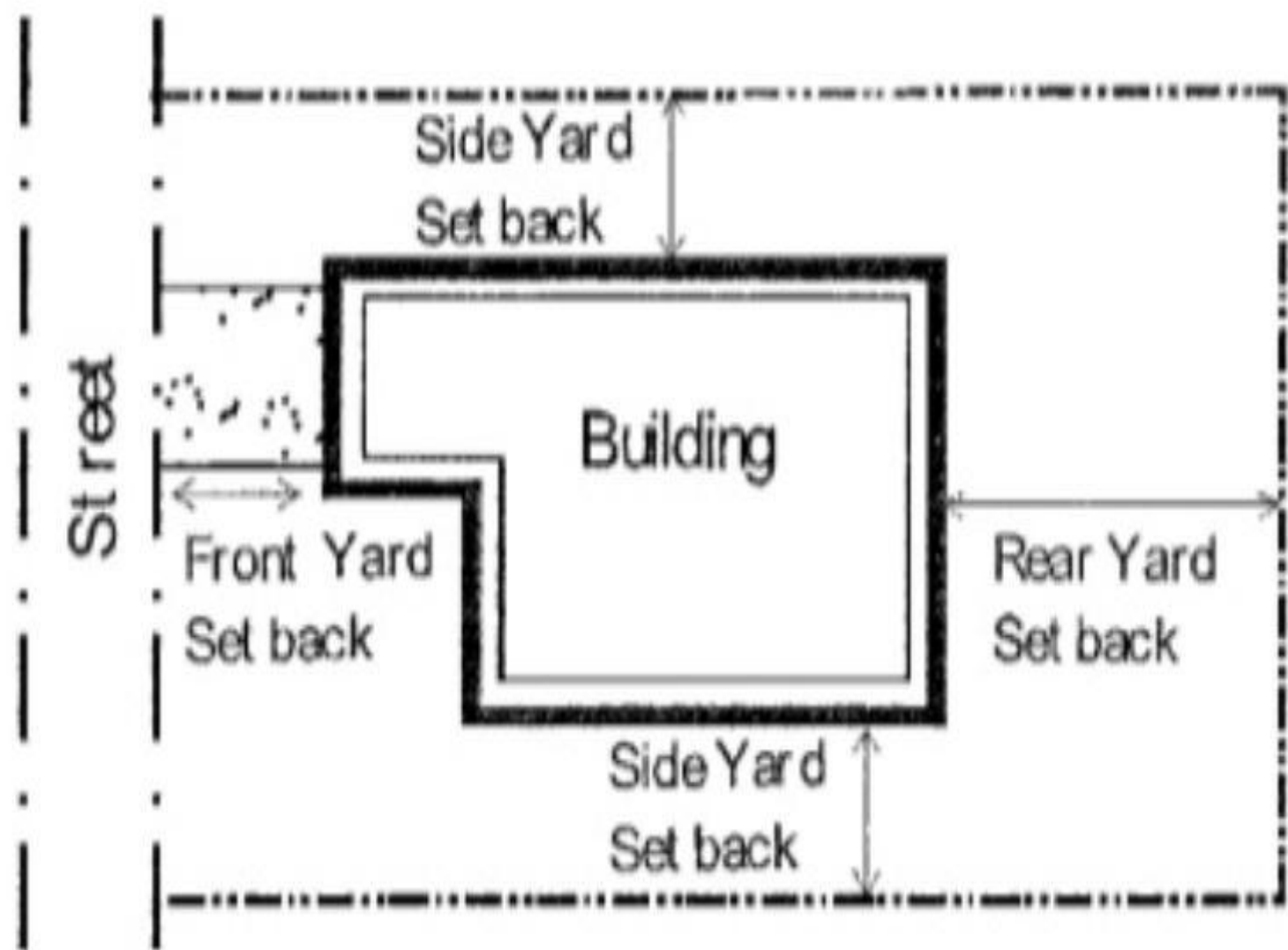


# For Building

1. Set back of building
2. Type of building (Load bearing, RCC, CGI sheet roofing)
3. Obsolescence
4. Plinth area
5. Specification used



# Set back distance



### 3. Obsolescence Building



- Shape of land (धितोको आकार)
- Frontage of land ( धितोको मुख)
- Area of land ( धितोको क्षेत्रफल)
- Locality of land site (धितो रहेको स्थानमा बस्ने

जनजीवन)

- Facing of land



- धितोमा वाल पखाल लगाइएको वा नलगाइएकोे
- जग्गा रहेको स्थान गहिरो, पखेरो र सिमसार
- आर्मी क्याम्प, मन्दिर, एयरपोर्ट, बिश्व सम्पदा  
सुचीको छेउमा रहेमा
- गुठीको जग्गा

2, Type of building (Load bearing, RCC, CGI sheet roofing)

# Valuation report includes...

- Valuation certificate
- Calculation Page
- Remarks
- Site Plan
- Location Plan
- photographs

# Values shown in Valuation report

- Commercial Value
- Fair Market Value/ Adjusted value
- Distress Value/ Bank value

# USE OF ENGINEERING SCALE



# FIELD VERIFICATION TECHNIQUE

1. Information from neighbors
2. Reference point
3. Site Measurement in reference for any fixed point.
4. Comparison of Blue print/Computer map and field shape
5. Study of Area map and File map



# Documents required for valuation report

<b>1</b>	<b>PAN no Certificate</b>	<b>Copy</b>
<b>2</b>	Registration Documents	Copy
<b>3</b>	Citizenship (Proprietor & Land Owner)	Copy
<b>4</b>	Land Ownership Paper	Copy
<b>5</b>	Land Revenue ( Malpot Reciept )	Copy (Date of this year)
<b>6</b>	Four Boundary ( Charkilla )	Original (Date of Charkilla should be under 6 months)
<b>7</b>	Rajinama	Copy
<b>8</b>	Building Permission / Completion Letter	Copy
<b>9</b>	Detail Building Map	Copy
<b>10</b>	Other Napi Documents (If needed)	Original
<b>11</b>	Napi Maps - Area Map - File Map - Trash Map (Transparent )	Original
<b>12</b>	Government Rate Page	In Final Report binding

Value of Land  
always increase...?

1. One shape of land is divided into many plots
2. Due to river effect
3. Market has changed
4. Polluted industry has been set up near by the site of land

# Study of Map



- Orientation of Map
- Scale (1:2400, 1:1200, 1:600)
- Location of plot(ie, Itahari-3/Gha...)
- Sheet no
- Field measurement by using tape
- Blue print map, Computer map
- File map, area map and tress map





# Area Map



जिल्ला: सुनसरी  
सीट नं.

कृषि, भूमि व्यवस्था तथा सहकारी मन्त्रालय  
नापी विभाग  
**नापी कार्यालय सुनसरी**  
गा.वि.स. वा न.पा. इटहरी  
नक्शा प्रिन्ट (ब्लुप्रिन्टको सट्टामा उपलब्ध गराइएको)

वडा नं: १क  
स्केल १:२,४००

१०/११/१४  
राक्षक



प्रिन्ट दिने

मिति ०७१/११/१४

कोनिवेदन अनुसार र.नं.२४०१३

बाट लाग्ने राजश्व लिई तयार गरिएको







कृषि, भूमि व्यवस्था तथा सहकारी मन्त्रालय  
नापी विभाग

### नापी कार्यालय सुनसरी

गा.वि.स. वा न.पा. इटहरी

बडा नं: १क

जिल्ला: सुनसरी

नक्शा प्रिन्ट (ब्लुप्रिन्टको सट्टामा उपलब्ध गराइएको)

स्केल १:२,४००

सीट नं.



सहायक  
नापी विभाग



प्रिन्ट दिने



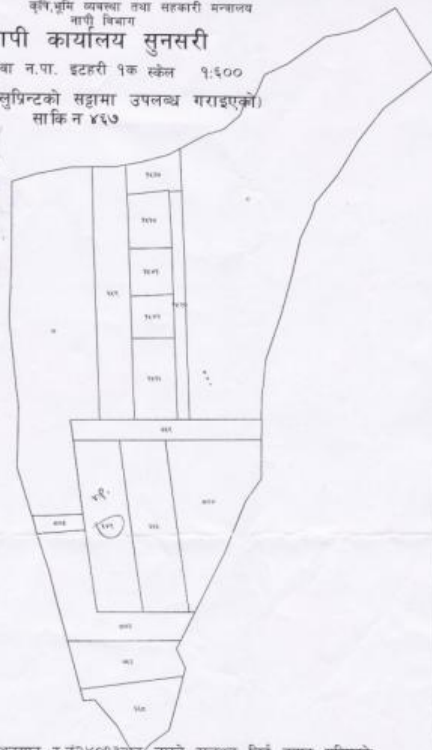
कृषि, भूमि व्यवस्था तथा सहकारी मन्त्रालय  
नापी विभाग

### नापी कार्यालय सुनसरी

जिल्ला: सुनसरी, गा.वि.स. वा न.पा. इटहरी १क स्केल १:६००

नक्शा प्रिन्ट (ब्लुप्रिन्टको सट्टामा उपलब्ध गराइएको)  
सा.क्र.नं ४६७

सहायक  
नापी विभाग



प्रिन्ट दिने

मिति ०७२/१।४ कोनिवेदन अनुसार र.नं २४०१३बाट लाग्ने राजश्व लिई तयार गरिएको

# Other complex map

- Property is seen in two area map
- Only combination of two file/area map shows the Property

# **How to know the commercial rate of Land(Property)**

# Challenge and threat in Property valuation

- Dhitto jagga case
- Legal issues
- Over/Under valuation
- Over confidence, Over trust
- Duplication of Cadastral map



What is safe  
collateral  
valuation.....?

What is secured  
landing.....?

# बर्तमान अवस्थामा धितोमा देखिएका समस्याहरू

- संस्थाका हित भन्दा ब्यतिगतहित राखी गरिएका धितो मुल्यांकन
- कानूनी झै झमेला ( सम्बन्ध बिच्छेद, अंशबन्डा आदि)
- जग्गाको परिवेश परिवर्तन ( बाटोको क्षेत्रफल, स्थानिय क्षेत्रमा भएको नयां निर्माण (फोहोरजन्य, उधोग तथा अन्य)
- धितोको उचित पहिचान नहुनु ( स्थानको समस्या, कानुनी समस्या, अर्काको नाममा रहेको धितोको जग्गा)

# Issue based discussion



THANK YOU !

*Advance Engineering Consult*  
*Pro. Indra Kamal Shrestha*