Nepal Valuer's Association KMC-10, Kathmandu N V A

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन NEWS LETTER

बर्ष १ अंक २ असोज २०८० (Oct 2023) अर्धवार्षिक

www.nepalvaluers.org

विशेष संवाद

सुनिल केसी

अध्यक्ष, नेपाल बैंकर्स एसोसियसन

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन

फैलिंदो सञ्जाल, बढ्दो ख्याति

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन (एनभीए) स्थापनाको एक दशकमा देशव्यापी शाखा सञ्जाल विस्तार गर्ने क्रम तिब्र छ ।

नेपालमा धितो मूल्यांकन क्षेत्रलाई व्यवस्थित, मूल्यांकन पेशालाई चुस्त, व्यवसायिक तथा मर्यादित र मूल्यांकनकर्तालाई एकताबद्ध बनाउने उद्धेश्यले २०६८ सालमा एसोसियसनको तदर्थ समिति गठन गरिएको थियो । बसन्तरमण रजौरेको अध्यक्षतामा गठित तदर्थ समितिले ६ महिना भित्रै प्रथम अधिवेशन सम्पन्न गरेर प्रथम कार्यसमिति चयन गरेको थियो । यस बिचमा एसोसियसनको पाँच वटा कार्यसमिति चयन भइसकेको छ ।

पाँचौ अधिवेशन, अध्यक्षमा पुनः कोइराला

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन (एनभीए) को ललितपुर को गोदावरीमा सम्पन्न पाँचौ अधिवेशनले ई. ऋषि कोइरालाको अध्यक्षतामा नयाँ कार्यसमिति चयन गरेको छ । अधिवेशनबाट कार्यसमिति महासचिवमा ई. दिनेश कुमार पाठक निर्वाचित भएका छन् भने उपाध्यक्षहरूमा ई. लक्ष्मण बाबु सेढाई, ई. मुक्ति पाण्डे, ई. सञ्जय कुमार महतो, ई. जीवन अर्याल, ई. विकास वाग्ले, सचिवमा ई. अशोक सिलवाल, कोषाध्यक्षमा ई. मनिष कर्ण र आठ सदस्यीय सहित १७ सदस्यीय कार्यसमिति चयन भएका छन् । प्रथम कार्यसमितिमा महासचिव रहेका कोइराला २०७३ सालदेखि अध्यक्ष रहँदै आएका छन् । कोइरालाको अहिले यो तेस्रो कार्यकाल हो ।

एसोसियसनमा करिब ९ सय सदस्य आबद्धता

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनलाई देशव्यापी रूपमा मूल्यांकनकर्ता इञ्जिनियरहरूलाई संगठित गर्ने अभियानमा सफलता प्राप्त हुँदै गएको छ । देशव्यापी प्रादेशिक तथा जिल्ला शाखा सञ्जाल र सदस्यताका हिसाबले एसोसियसन थप सशक्त बन्न थालेको छ । अहिले भ्यालुयर्स एसोसियसनमा करिब ८ सय ७९ सदस्य आबद्ध छन् । देशभरमा ६ सय ६९ जना स्थायी सदस्य छन् भने २ सय १० जना अस्थायी सदस्य छन् ।

प्रादेशिक रूपमा देशव्यापी सञ्जाल विस्तार गरिएको छ । कोशी प्रदेश, मधेस प्रदेश, लुम्बिनी प्रदेश, गण्डकी प्रदेश, कर्णाली प्रदेश र सुदुरपश्चिम प्रदेशमा सञ्जाल विस्तारका साथै कर्मचारी समेत राखेर व्यवस्थित हिसाबले धितो मूल्यांकन क्षेत्रको काम र मूल्यांकनकर्ताका समस्या, हकहितमा समन्वय सहजीकरण गर्ने काम भइरहेको छ ।

कर्णालीमा पहिलो पटक प्रादेशिक शाखा

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन कर्णाली प्रदेशको प्रथम अधिवेशन सुर्खेत स्थित वीरेन्द्रनगरमा सम्पन्न भएको छ ।

अधिवेशनले ई. हरि केसीको अध्यक्षतामा ११ सदस्यीय कार्यसमिति सर्वसम्मत रूपमा चयन गरेको छ । कार्यसमितिमा उपाध्यक्षमा ई.महेश ढुङ्गाना, सचिव ई.सागर लम्साल, कोषाध्यक्ष ई. क्षेत्र बोहरा र सदस्यहरूमा ई.बलाराम तिवारी, ई.होमराज थापा, ई.ईश्वर विष्ट, ई. निराजन शाही, ई.रवीन महत, ई.पदमबहादूर थापा र ई.दिपक ढकाल रहेका छन् ।

अधिवेशनले ५ सदस्यीय सल्लाहकार समिति पनि गठन गरेको छ । जसमा ई. जनकबहादुर शाही, ई.चेत अधिकारी, ई.लविनध्वज खाँण, ई.विनोद भट्टराई र ई.घनश्याम पाठक चयन भएका छन् ।

चितवन र लाहानमा च्याप्टर गठन

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको चितवन च्याप्टरकोतेस्रो अधिवेशन सम्पन्न भएको छ । चितवनमा कार्यरत इञ्जिनियरहरूको भेलाले ई. भरतकुमार आचार्यको अध्यक्षतामा नयाँ कार्यसमिति

बाँकी पेज १० मा

'मूल्याङ्कन थप चुस्त र मर्यादित'

ई. ऋषि कोइराला, अध्यक्ष

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको पाँचौ कार्यसमिति निर्वाचित भए पछि हामीले सम्पत्ति मूल्याङ्कनको कार्यलाई थप व्यवस्थित, गुणस्तरीय, स्वतन्त्र र निश्पक्ष बनाउने कार्य अघि बढाएका छौ । मूल्याङ्कनकर्ताको पेशालाई व्यवस्थित र मर्यादित बनाउँदै गर्दा त्यसले बैंकिङ व्यवसायदेखि मुलुकको अर्थतन्त्र र विकासमा पनि महत्वपूर्ण टेवा पुग्दछ ।

देशव्यापी रूपमा शाखा सञ्जाल र सदस्यताका हिसाबले नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन थप सशक्त बनिरहेको छ । अहिले हाम्रा स्थायी अस्थायी गरेर करिब ९ सयको संख्यामा सदस्य छन् । ६ वटा प्रदेश (कोशी, मधेस, लुम्बिनी, गण्डकी, कर्णाली र सुदुरपश्चिम)मा प्रादेशिक शाखा विस्तार मात्र होइन, व्यवस्थित कार्यालय र कर्मचारी सहित काम भइरहेको छ । नयाँ कार्यसमिति निर्वाचित भए पश्चात कर्णाली प्रदेशमा पनि पहिलो पटक हरी केसीको नेतृत्वमा एसोसियसनको प्रादेशिक सञ्जाल विस्तार गरिएको छ ।

भ्यालुयर्स एसोसियसनका पदाधिकारी र नेपाल बैंकर्स एसोसियसनसँगको समन्वयमा बैंकका कानुनी अधिकृतसँग समसामयिक विषयमा छलफल गरिएको छ । छलफलमा मूल्याङ्कनमा मूल्याङ्कनकर्ताको प्राविधिक दायित्व मात्र हुने, कानुनी दायित्व नहुने कुरा प्रष्ट सँग राखेका छौ । बैंक र भ्यालुयर्सको बिचमा कसको दायित्व के हुने भन्ने बारेमा थप प्रष्टता आवश्यक रहेकोमा दुवै पक्षको साझा बुझाइ सहित आगामी दिनमा थप छलफल र समन्वय गरेर अघि जाने विषयमा सहमत भएका छौ ।

मूल्याङ्कनका क्षेत्रमा देखा परेका समस्या र चुनौतीको समाधानका लागि देशभर मूल्याङ्कन दर (रेट) निकाल्न सफ्टवयर निर्माणको काम गरिसकेका छौ । नेपाल सरकारबाट मापदण्ड अनुसार वर्गिकरण गरेको घरको पनि दररेट तयार पार्ने कार्य सम्पन्न भएको छ । मूल्याङ्कन शुल्कमा एकरूपता कायम गर्न नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको टिमले आवश्यक छलफल गरेर कार्यान्वयनका लागि पहल अघि बढाएको छ । यसका साथै नेपाल राष्ट्र बैंकले जारी गरेको ऐन, नियम, निर्देशिका कार्यान्वयनका लागि बैंकसँग छलफल, समन्वय र सहकार्य गरेर अघि बढ्न हामी प्रतिवद्ध छौ ।

सम्पादकीय

हामी अब निरन्तर आउने छौं

नेपाल भ्यालुअर्स एसोसियसन, धितो सम्बन्धी मूल्यांकन क्षेत्रलाई व्यवस्थित बनाउने ध्येले जन्मिएको संस्था अर्थात् एउटै उद्धेश्य, पेशा र रुचि भएका व्यक्तिहरू मिलेर बनाएको साझा संस्था हो । जसले मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको व्यावसायिक क्षमता अभिवृद्धिका साथै यस क्षेत्रमा बिद्यमान बिबिध समस्याको समाधान र सहजीकरणका लागि भूमिका खेल्छ, खेलिरहेको छ ।

१२ वर्ष अघि स्थापित यस संस्थाको पहल र अग्रसरतामा धितो मूल्यांकन क्षेत्र क्रमशः व्यवस्थित र व्यावसायिक बन्ने बनाउने अनुक्रममा छ । यस संस्थामा गोलबद्ध हुने मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरूको संख्या दिन प्रतिदिन बढिरहेको छ । संस्थाले पनि दिन प्रतिदिन आफूलाई अब्बल बनाउँदै लगिरहेको अवस्था छ ।

यसक्रममै २०७७ माघ २३ गते स्थापना दिवसको अवसर पारेर न्यूजलेटर प्रथम अंक प्रकाशन सुरू गरिएको थियो । दुर्भाग्य भन्नुपर्छ, विश्वव्यापी महामारीको रूपमा भित्रिएको कोरोना लगाएत विविध कारणबाट न्यूज लेटरको सुरूवाती अकं प्रकाशन पश्चात प्रकाशन हुन सकेन । यसलाई निरन्तर प्रकाशन गर्न नसक्दाको पीडा र थकथकी हामीलाई महुशुस भइरहेकै थियो । सबै संयोग र वातावरण त्यस अनुकुल बन्न बनाउन सकस भएको थियो । यद्यपि यस बिचमा एसोसियसनको पाचौ अधिवेशनको समयमा भ्यालुयर्स नामक स्मारिका प्रकाशन गरी स्थापनाकालदेखीको सम्भव भए सम्मका सबै बिवरण समावेश तथा विभिन्न क्षेत्रका तथा लामो समयसम्म यो पेशामा समावेश भएका व्यक्तिहरूको अनुभव समेटेर प्रकाशित गर्न सफल रह्यौ । जुन स्मारिकाले राम्रो प्रतिक्रिया पायौ । निरन्तर प्रकाशन हुन नसकेको न्यूजलेटरको पुनः प्रकाशन गर्ने निर्णयमा पुग्न हामीलाई ठुलो उत्साह र हौसलाको रूपमा काम गऱ्यो ।

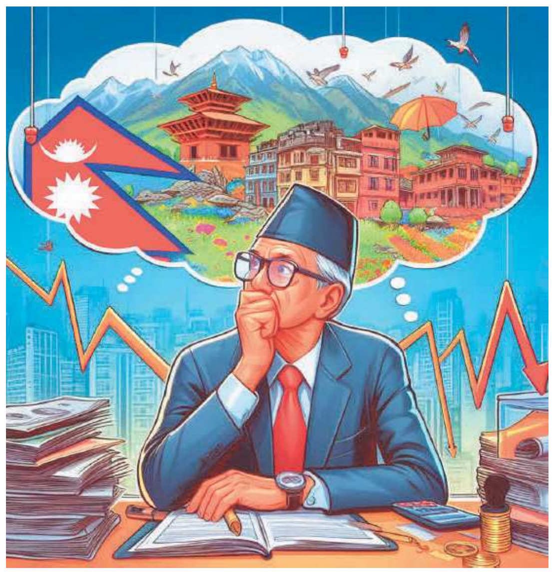
अब भने हामी आवश्यक तयारी, केही फरक दृढ संकल्प, सोच र अठोटका साथ भ्यालुयर्स न्यूज लेटरको निरन्तर प्रकाश गर्नमा जुटेका छौ । भ्यालुयर्स एसोसियसनको विभिन्न समयमा भएका कार्य समिति तथा पाँचौ अधिवेशन पछि बनेको कार्यसमितिले विभिन्न कार्य गरेको तर तिनीहरूको व्यवस्थित रेकर्ड व्यवस्थापन, एसोसियसनका सदस्यहरू संग नियमित रूपमा जोडिने पुल तथा विभिन्न गतिविधि सदस्य तथा आम सर्वसाधारणमा पुऱ्याउन यो पनि एउटा माध्यम हुने सक्ने हेतुले यसको प्रकाशन गरिएको छ ।

यस न्युजलेटरमा पाँचौ अधिवेशन पछिका गतिविधि मात्र समेटेर तयार गरेको हुदाँ गतिविधि केही धेरै भएर अन्य कुरा कम मात्रमा समावेश भएका छन् । अब आगामी अंकहरूमा हामी अझ बढी तयारीका साथ विविधता ल्याउने कोसिस गर्नेछौ । यस कार्यमा सम्पूर्ण भ्यालुयसनसँग प्रत्यक्ष परोक्ष रूपमा जोडिएका सम्पूर्ण इन्जिनियर तथा लाभग्राही महानुभावहरूलाई लेख, रचना, अनुभव, सुझाव, सल्लाह, प्रतिक्रिया उपलब्ध गराएर रचनात्मक सहयोग गर्न हार्दिक आग्रह गर्दछौ । यो न्युजलेटर छापा प्रकाशन प्रतिका अतिरिक्त यसमा समावेश लेख रचना, अन्तरवार्ता लगायतका सामग्री हाम्रो वेभ साइटमा समेत प्रकाशनको व्यवस्था मिलाउने प्रतिवद्धता व्यक्त गर्दछौ ।

ई. दिनेश कुमार पाठक
संयोजक

आर्थिक संकटमा धितो मूल्याङ्कन

पछिल्लो समय देशमा अघोषित रूपमा आर्थिक संकट निम्तिएको छ । जसको प्रभाव हरेक किसिमका व्यापार व्यवसायमा परेको छ । जसको एक ज्वलन्त उदाहरण हो घरजग्गा कारोबार । घरजग्गा किनबेच गर्ने र धितो राखेर ऋण लिने मानिसहरूको भीडका कारण दैनिकजसो मालपोत कार्यालयहरूमा निकै भिडभाड हुने गर्थ्यो । तर, पछिल्लो समय मालपोत कार्यालयहरूमा न भिडभाड छ, न घर जग्गा कारोबार नै ।



यसरी घरजग्गा कारोबारमा देखिएको मन्दीको असर सिधै धितो मूल्याङ्कनसँग सम्बन्धित क्षेत्रमा परेको छ । जसका कारण मूल्यांकनकर्ता इन्जिनियरहरू मारमा परेका छन् । नेपालको धितो मूल्याङ्कनकर्ताहरूको छाता संगठन **नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनका उपाध्यक्ष लक्ष्मण सेढाई** हालको समग्र परिस्थितिले धितो मूल्याङ्कनलाई गम्भीर अवस्थामा ल्याएको बताउँछन् । हाल जग्गाको किनबेच ठप्प भएको र रकम आवश्यक परेकाले जग्गाको दर घटाएर बेचिरहेको अवस्थामा मूल्यांकनकर्ताहरूलाई ऋणी र बैंकको तर्फबाट आउने दबाब अहिलेको मुख्य चुनौती रहेको उनको बुझाई छ ।

उनी भन्छन्, 'पुरानो धितोको पुर्नमूल्यांकन गर्दा सोही मूल्य कायम हुनुपर्ने र नयाँ धितो मूल्यांकन गर्दा घटेको बजार मूल्य अनुसार मूल्याङ्कन गर्नुपर्ने बैंकको नीति गलत छ । जसले गर्दा मूल्याङ्कनकर्ता र ऋणी दुवैले बैंकको दबाब झेल्नु परिरहेको छ ।' उनका अनुसार पुरानो धितो हिजो जसले मूल्यांकन गरेको हो, पुर्न मूल्याङ्कन गर्दा पनि उसैलाई मूल्याङ्कन गर्न दिँदा हिजो र आजको परिस्थिति अनुसार मूल्याङ्कन हुन्छ । तर, हाल बैंकहरूले पुरानो धितोमा नयाँ मूल्यांकनकर्तालाई मूल्यांकन गर्न लगाउने र दबाब दिने गरेका कारण धितोको फरक मूल्यांकन आइरहेको छ । यस्तो अवस्थामा बैंकले हालको आर्थिक अवस्था र समग्र अर्थतन्त्रको अवस्थालाई भन्दा पनि धितो मूल्याङ्कनकर्तालाई दोष दिने काम गरिरहेको छ ।

एक त घरजग्गाको कारोबार कम हुँदा कतिपय मूल्याङ्कनकर्ता इन्जिनियरहरू बेरोजगार तथा पलायन हुने अवस्थामा छन् । यस्तो अवस्थामा बैंकले ऋणीले तिर्न नसकेको धितोको ब्याज पनि मूल्याङ्कनकर्तालाई तिर्न दबाब दिइरहेको कतिपय मूल्याङ्कनकर्ताको गुनासो छ । **नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसन लुम्बिनी प्रदेशका अध्यक्ष ई. यमलाल पाण्डे** भन्छन्, 'आर्थिक मन्दीका कारण ऋणीले ऋण तिर्न नसकेर धितो नै लिलामी भइरहेका छन् । लिलामी हुँदा पहिले जस्तो अहिले घरजग्गाको मूल्य आउने कुरै भएन । यस्तो अवस्थामा बैंकले मूल्याङ्कनकर्तालाई किन दुई तिहाई पुगेन, किन हाम्रो ऋण उठेन भनेर दबाब दिइरहेको पाएका छौँ । जुन कार्य आफैमा खेदजनक छ ।' उनका अनुसार परि स्थितिको फाइदा उठाएर मूल्याङ्कनकर्तालाई कालोसूचीमा राख्ने, बैंकिङ कसुर लगाउने काम भइरहेको छ । उनी भन्छन्, 'मूल्याङ्कनकर्ताले सही ढंगले धितोको मूल्यांकन गर्नुपर्छ र सो मूल्यांकन भनेको सोही दिनका लागि हो । भविष्यमा आउने विपदबारे मूल्याङ्कनकर्ता पूर्व जानकार नहुने हुँदा त्यसको जोखिम बैंकले लिनुपर्छ ।'

पूर्व बैंकर राजु नेपाल मूल्याङ्कनकर्ताको काम धितोको सही मूल्याङ्कन गर्ने भएको र उसको मूल्याङ्कनको आधारमा कति ऋण प्रवाह गर्ने भन्ने कुरा बैंकको हातमा रहेको बताउँछन् । उनी भन्छन्, 'नयाँ मूल्यांकनमा बैंकहरूले आजको दिनको मूल्यलाई आधार मानेर मूल्यांकन गर्नुपर्छ । मूल्याङ्कनकर्ताले बजार मूल्य, सरकारी मूल्य लगायतका हरेक पक्षलाई आधार मानेर मूल्याङ्कन गर्छन् र सबै रिपोर्ट बैंकलाई दिन्छन् । कति लगानी गर्ने भन्ने कुरा बैंकको कुरा हो । यो मूल्यांकनकर्ताले जोखिम लिने कुरै होइन ।'

हालको परिस्थितिलाई नजिकबाट नियालिरहेको भ्यालुयर्स एसोसिएसनले यस विषयमा बैंकर्स संघ र नेपाल राष्ट्र बैंकसँग पटक–पटक छलफल गरिरहेको छ । हालको अवस्थामा धितोको पुर्नमूल्यांकन ४–४ वर्षमा गर्ने, मूल्यांकनकर्ता को हुने ? र उनीहरूको काम के हो भन्ने कुराको प्रष्ट ब्याख्या गर्ने, मूल्यांकनका सम्बन्धमा स्पष्ट गाइड लाइन बनाउने, अन्तर्राष्ट्रिय मूल्यांकन पद्धतिलाई व्यवहारमा लागू गर्ने जस्ता विषयमा छलफल छलफल भइरहेको एसोसिएसनले जनाएको छ ।

‘भ्यालुयसन प्रक्रिया पारदर्शी तथा मूल्याङ्कन विधि अन्तर्राष्ट्रिय र वैज्ञानिक बनाउन जरुरी छ’

बैंकर्स र मूल्याङ्कनकर्ता एक अर्काका परिपुरक हुन् । फैलिँदो बैंकिङ व्यवसायकै कारण मूल्याङ्कनकर्ताको व्यावसायिक दायरा पनि फराकिलो बन्ने क्रममा छ । बैंकहरुको बिचको आपसी सम्बन्धलाई बलियो बनाउन नेपाल बैंकर्स एसोसियसन क्रियाशील छ भने भ्यालुयर्सको हकहितका लागि नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनले काम गरिरहेको छ । नेपालको धितो मूल्याङ्कनलाई थप व्यवस्थित, व्यावसायिक र मर्यादित बनाउन दुई एसोसियसनका बिचमा केही सहमति, सहकार्य र समन्वय समेत भइरहेको छ । यसका बाबजुद पनि भ्यालुयर्स र बैंकर्सका बिचमा केही समस्या, जटिलता पनि देखिने गरेका छन् । नेपालमा धितो मूल्याङ्कन, अन्तर्राष्ट्रिय मापदण्ड, अवस्था, अभ्यास र सुधारका सम्भावित विकल्प लगायतका बारेमा नेपाल बैंकर्स एसोसियसनका अध्यक्ष तथा एनएमबी बैंकका प्रमुख कार्यकारी अधिकृत (सिइओ) सुनिल केसीसँग भ्यालुयर्स न्यूज लेटरका लागि अतिथि सम्पादक दिल शिरीषले गरेको कुराकानीको सम्पादित अंश:

धितो मूल्याङ्कन सम्बन्धी बिधमान व्यवस्थालाई कसरी हेर्नुभएको छ ?

अहिले हेर्ने हो भने नेपालका बैंकहरूले ४८ सय अरब ऋण प्रवाह गरिरहेका छन् । यसमा ७० देखि ८० प्रतिशत हाराहारिमा ऋण कुनै न कुनै रूपमा धितो राखेर प्रवाह गरिएको छ ।

पछिल्लो समयमा साना साना ऋण बढ्ने क्रममा छ । बैंकका शाखाहरू विस्तारित भइरहेका छन् । यसले गर्दा ठुलो मात्रामा धितोमा ऋण दिइएको छ । धितोको मुल्यांकनको काम भ्यालुयर्सबाट भइरहेको छ । केही सानातिना २,४ वटा कमजोरीका कुरा छोड्ने हो भने धेरै नै व्यवस्थित हुँदै गइरहेको हामी देख्छौ । यसो भन्दै गर्दा केही सुधार, व्यवस्थापन गर्दै जानुपर्ने कुराहरू भने जरूर छन् । तर पनि समग्र रूपमा हेर्दा धितो मूल्याङ्कनको काम व्यावसायिक रूपमा नै भइरहेको हामी देख्छौ । यसलाई अझै बैज्ञानिक र स्तरिय बनाउँदै जाने, अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यासहरूलाई पनि भित्र्याउदै जाने काम चाही आगामी दिनमा गर्दै जानुपर्छ ।

धितो मूल्याङ्कनमा बैंकहरूले के कसरी काम गरिरहेका छन् ?

मुल्यांकर्ताले धितोको मूल्याङ्कन गर्ने र सेवाग्राहीलाई बैंकले ऋण दिने एउटा प्रक्रिया छ । त्यस प्रक्रियामा मूल्याङ्कनकर्ताको भूमिका भनेको एउटा स्वतन्त्र, व्यवसायिक विज्ञको रूपमा सेवा दिने हो । हाम्रो काम ऋण दिने हो । यसमा कति ऋण दिने, कसरी दिने भन्ने कुरामा बैंकले जोखिमको भार हेरेर निर्णय गर्छ । किनकी जनताको निक्षेप लिएर त्यसलाई सुरक्षित रूपमा लगानी गर्नुपर्ने दायित्व बैंकको नै हुन जान्छ । त्यो जोखिमलाई कम गर्नका लागि धितो लिने दिने प्रक्रिया हो । यसमा बैंक आफैले धितोको मूल्याङ्कन गर्ने हाम्रो ज्ञान, विज्ञता भन्दा बाहिरको कुरा भयो । यस अवस्थामा स्वतन्त्र निकाय, विज्ञ मूल्याङ्कनकर्ताले काम गर्दियो भने त्यसले दुवै पक्षलाई मान्य मुल्य आउँछ । त्यसकारण हामीले मूल्याङ्कनकर्ताको भूमिका धेरै महत्वपूर्ण देख्छौ । जसले बैंकलाई पनि, सेवाग्राहीलाई पनि राय सहितको एउटा वास्तविक मुल्य दिएर विश्वास र व्यवसायको वातावरण बनाउँछ । घर जग्गा धितो राखेर ऋण दिने कि नदिने भन्ने मुख्य आधार मूल्याङ्कनकर्ताको रिपोर्टलाई मानिन्छ । मूल्याङ्कनकर्ताले दिएकै रिपोर्टका आधारमा टेकेर बैंकले अगाडीको निर्णय गर्ने गर्दछ ।

मूल्याङ्कनकर्ता र बैंकर्सको बिचमा केही पारस्पारिक सम्बन्ध पनि केही मतभिन्नता जस्तो पनि देखिन्छ ? यस्तो किन भइरहेको होला ?

म चाही त्यस्तो देख्दिन । बैंक, मूल्याङ्कनकर्ता र सेवाग्राही बिच व्यावसायिक सम्बन्ध हो । यसमा निश्चित अवस्था, शर्त र मापदण्डका आधारमा सम्झौता गरेर काम गर्छौ । उहाँहरूलाई हामीले हेर्ने दृष्टिकोण चाही एउटा स्वतन्त्र राय, मुल्य दिन सक्ने, योग्य, व्यावसायिक विज्ञहरू हुनुहुन्छ । उहाँहरूले दिएको भ्यालु र सुझावका आधारमा हामीले निर्णय गर्नुपर्छ । उहाँहरूको मूल्याङ्कन सुझाव सही, बैज्ञानिक र व्यावहारिक हुँदै गयो भने ऋणको मात्रा बढ्दै जान्छ ।

सबै कुराको प्राविधिक ज्ञान उहाँहरूमा छ । बरू जानेर या नजानेर केही कारणले आफ्नो काबु भन्दा बाहिरको अवस्थामा केही भएको होला । समग्रमा हेर्दा हाम्रो सम्बन्धमा केही समस्या देख्दिन । हामीले उहाँहरूबाट खोज्ने भनेको पेशागत, व्यवसायिक दायित्व र जिम्मेवारी हो । त्यसकारण नेपालको अर्थतन्त्रको जिडिपीको ९० प्रतिशत ऋण लगानी गरिरहेका छौ । त्यसको ७०/८० प्रतिशत चाही धितोसँग सम्बन्धित छ । यतिको जिम्मेवार लिएर काम गरिरहेको दुई व्यवसायिक संस्थाको बिचमा मतभिन्नता भन्दा पनि राम्रै व्यावसायिक सम्बन्धमा छौ भन्नु बढी रूचाउँछु ।

बैंकहरूले भ्यालुयसनको काम गरिरहेका इन्जिनियरहरूलाई कालोसूचिमा राख्नेदेखि ऋण असुल गर्न समेत प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष दबाब दिएको गुनासो त छ नि ?

हाम्रो काम भनेको ऋण दिने र सेवाग्राहीले ऋण लिने हो । जसमा जोखिम व्यवस्थापन गर्नका लागि निश्चित शर्त, मापदण्डका आधारमा मूल्याङ्कनकर्ताबाट मूल्याङ्कन गराउँछौ र त्यही आधारमा ऋण प्रवाह गर्छौ । मूल्याङ्कन गर्दा फेयर मार्केट भ्यालु निकाल्नु पर्ने हुन्छ । जसको आधार सरकारी दर र बजारको मुल्य हो ।

यसमा दबाब दिने भन्ने कुरा आउँदैन । यहाँनेर हामीलाई मूल्याङ्कनकर्ताको स्वतन्त्र राय सहितको मुल्य चाहिएको हो, हामीले त्यही माग्ने हो, त्यसमा उहाँहरू विषय विज्ञता हासिल गरेकाहरू नै हुनुहुन्छ । त्यसले गर्दा हामी उहाँहरू माथि हावी हुने, उहाँहरू हामी माथि हावी हुने भन्ने कुरा हुँदैन । चार्टड एकाउन्ट, अरू पनि थुप्रै प्रोफेसनल पार्टनरहरूसँग हामी काम गर्छौ । भ्यालुयर्सको यो धेरै महत्वपूर्ण काम हो ।

उसो भए फेयर मार्केट भ्यालु क्रियट नहुँदा या नगर्दा पनि बैंकर्स र भ्यालुयर्सका बिचमा केही समस्या देखिएको हो ?

यसमा यस्तो होला, त्यो समस्या हामीले भन्दा पनि उहाँहरूले नै धेरै बुझ्नुहुन्छ । मुख्य समस्या चाही कहाँ आउला भने अब सरकारी दर छ, अलि पुरानै

खालको छ । के हो आधार भन्ने भन्दा पनि जे छ, त्यसलाई लिएर जाउ भन्ने होला । र अर्को बजारमा तथ्यांक अभिलेखको उपलब्धता छ कि छैन भन्ने कुरा हो । अब जग्गाको मूल्यलाई कसरी पत्ता लगाउने ? त्यसलाई कसरी पिरियोडिक रिभ्यु गरेर कसरी गर्ने ? भन्ने कुरा नहुँदा उहाँहरूलाई मुल्य गर्न अप्ठ्यारो परेको होला । सरकारी दर बजारको मुल्य भन्दा अलिकतै तल देखिन्छ । चलनचल्तीको बजार मुल्य माथि हुँदाखेरि त्यसको डिजिटल अभिलेख मालपोतमा पनि नभएकाले पनि केही समस्या भएको होला ।

त्यसकै लागि केही स्ट्याण्डर्ड म्याथोड, अन्तर्राष्ट्रिय अभ्यास, त्यसलाई मूल्य निर्धारण गर्ने एउटा इन्डेक्स जस्तो हुने कुरा भइदिएको भए सजिलो हुन्थ्यो होला । तर, त्यस कुराले हामीमा समस्या आउनु हुँदैन । हामीले खोज्ने भनेको उहाँहरूको प्रोफेसनल सर्भिस हो, टेक्निकल भ्यू हो । अब त्यो गर्ने नगर्ने अधिकार उहाँहरूलाई पनि छ, उहाँहरूले दिएको भ्यालु भ्यूलाई स्वीकार गर्ने नगर्ने अधिकार हामीलाई पनि छ । उहाँहरूले दिने बित्तिकै हामीले ऋण दिनै पर्छ भनेका पनि हुँदैनौ । तर, मूल्याङ्कनकर्ताको काम एकदमै महत्वपूर्ण उत्तरदायित्व सहितको काम हो । अरू काम भन्दा धेरै फरक छ । उहाँहरूले लगातार धेरै गल्ती गर्न थाल्नु भयो भने हामीलाई सोच्न बाध्य बन्नुपर्ने हुन्छ । किनकी हामी उहाँहरू सँग यति निर्भर छौ कि गलत हुँदै जाँदा साथ यसले ठुलो समस्या र परिवर्तन ल्याउन सक्छ । त्यसले गर्दा मुल्यांकनकर्ताले आफ्नो कामलाई अझ थप व्यावसायिक र स्तरोन्नति गर्दै लैजानु पर्छ जस्तो लाग्छ ।

धितो मूल्याङ्कनलाई थप व्यवस्थित र मर्यादित बनाउने सन्दर्भमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनको भूमिका के कस्तो पाउनु भएको छ ?

पछिल्लो समय नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन निकै नै क्रियाशीलताका साथ काम गरिरहेको देख्छु । कुनै समस्याहरू आउँदा हामीसँग पनि बेला-बेलामा समन्वयकारी भूमिकामा नै देख्छु । अहिले धेरै नै संख्यामा मुल्यांकन गर्नुपर्ने छ । पछिल्लो समय भने आर्थिक मन्दीका कारण मार्केट खस्किरहेको अवस्था छ । यस अवस्थामा चाहीँ थुप्रै समस्या र चुनौतीहरू देखिएका छन् । यसबेला भ्यालुयर्स एसोसियसनले छाता संस्थाको रूपमा खेलेको भूमिका सकारात्मक छ । यसका साथै सरकार र सरोकारवालासँग नीतिगत तहमा गरेको पहल, छलफलले बैंकिङ क्षेत्रलाई पनि सहयोग गरेको जस्तो लाग्छ ।

तर, अब उहाँहरूले गर्नुपर्ने कुरामा चाही हामी उहाँहरूमा निर्भर हुनुपर्छ । यसको गुणस्तर, विश्वसनीयतालाई थप मजबुत बनाउदै गएमा मात्र भोलिका दिनमा हामीलाई पनि ऋण लगानी बढाउदै जान मद्धत पुग्छ । उहाँहरूले जति जिम्मेवारीपूर्वक काम गर्दै जानुहुन्छ, त्यति बैंकको लोन दिने, जोखिम लिने क्षमता बढ्दै जान्छ । आजको दिनमा मूल्याङ्कनकर्ताले १०० रूपैयाँ भनेको जग्गालाई १०० रूपयाँ नै हुने भयो भने हामीलाई पनि माथि गएर ऋण दिँदा पनि होला । तर, १०० रूपैयाँ भनेको ५० रूपैयाँ पनि आइदिएन भने त्यसले ठुलो समस्या पनि लिएर आउँछ । नेपालभरको मूल्याङ्कनकर्ताका लागि म्यापिङ गर्न एउटा स्ट्याण्डर्ड अपरिहार्य छ । कहिलेकाही उहाँहरूकै छाता भित्र रहेका दुई भ्यालुएटरका बिचमा पनि एकले गरेको अर्कोले गर्दा धेरै फरक आउँछ । किनभने एकिन डेटा छैन । सरकारसँग पनि एसोसियसनले यसका लागि पहल गर्नुपर्छ ।

नेपालमा भ्यालुयसन धितो मात्रै कि अरूको पनि गर्ने अभ्यास सुरु भएको छ ?

नेपालमा चाही अहिले सम्म प्रायः घर जग्गाको मात्र धितो गर्ने प्रचलन छ । अरू देश तिर त सम्पत्ति खरिद बिक्री लगायतका सबै कार्यमा मुल्यांकनकर्ताकै मूल्याङ्कनको आधारमा हुन्छ । एउटा फेयर मुल्य आउँछ भन्ने विश्वास आर्जन गर्ने गरी मूल्याङ्कनकर्ताले आफ्नो कामबाट सकारात्मक सन्देश दिन आवश्यक छ । गरिरहनु भएको छ, यसमा अझै सुधार गरेर जानुपर्छ । यस्तो खालका काममा एउटा स्तरिय मापदण्ड भइदियो भने त्यसले पारदर्शिता पनि कायम गर्छ ।

यसका लागि विशेष मुल्यांकन कोर्ष पनि आवश्यक छ । नेपाल सुहाउँदो खालको मूल्याङ्कनका लागि नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियनले पहल र नेतृत्व लिइदियो भने अझ राम्रो हुन्छ ।

अहिले भइरहेको सानो तिनो समस्या भनेको 'क' भन्ने भ्यालुयर्सले हेर्दा उसले आफ्नो खालको बुझाइमा मुल्यांकन गऱ्यो, त्यही ठाउँमा अर्को 'ख' भन्ने पुग्दा अर्कै खालको एप्रोचबाट गऱ्यो या के भयो ? फरक आयो भने समस्या आउँछ । अर्को चाही रजिष्ट्रड या उहाँहरूसँग भएको जति भ्यालुयर्स हुनुहुन्छ, सबै योग्य छन् ? यसमा अझ विशेष कोर्ष बनाएर अघि बढ्यो भने अझ राम्रो उपलब्धि आउँछ होला । बैंकले के अप्ठ्यारो पार्ने काम गरिरहेको भन्नेहरूका लागि पनि प्रष्ट हुन सक्ला । कति इन्जिनियर बाहिर पढेर, त्यहाँको प्रणाली (सिस्टम) हेरेर आएको होला ।

नेपालमा प्रोपर्टी प्राइज इन्डेक्सको व्यवस्था छैन । यसको व्यवस्था गर्न सक्यो भने पारदर्शिता मात्र बढ्दैन । मुल्यांकनकर्ताको भूमिका र माग अझ बढि हुने अवस्था सिर्जना हुन्छ ।

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन र नेपाल बैंकर्स एसोसियसन बिच एकै प्रकारको सम्झौता लागु गर्ने कुरा भएको थियो । यो विषयमा तपाईंको धारणा के छ ?

हामी उहाँहरू प्रति मूल्याङ्कनमा पूर्णतः निर्भर छौ । यसकारण यसलाई व्यवस्थित, गुणस्तरीय, विश्वासिलो, भरपर्दो बनाएर लैजान हामी जहिले पनि तत्पर छौ । जुनै किसिमको सहयोग, सहकार्यका लागि सकारात्मक छौ । नीतिगत तहमा गर्नुपर्ने काममा पनि हामीले कतिपय अवस्थामा सँगै गर्नुपर्ने हुन्छ । यसमा एक महत्वपूर्ण व्यावसायिक विज्ञ सल्लाहकार पार्टनरका रूपमा नेपालको बैंकिङ क्षेत्रले हेरिरहेको छ । यसर्थ, दुवै क्षेत्रको व्यावसायिक हित हुने कार्यमा हामी जुनसुकै हिसाबले सहयोग सहकार्य गरेर अघि बढ्न तयार छौ ।

ऋणीले बैंकको कर्जा नतिरेको अवस्थामा ऋणी सरह ऋण तिर्न तिराउन मूल्याङ्कनकर्तालाई समेत ताकेता गर्न लगाएको इञ्जिनियरहरूको गुनासो छ नि ?

हाम्रो कारोबारलाई कसरी बुझ्नुपऱ्यो भने आजको दिनमा ५६ सय अरब जति डिपोजिट बैंकले डिपोजिटर पब्लिकबाट लिइरहेका छन् । त्यो पब्लिकबाट आएको पैसा ऋण दिएर, फेरि उठाएर निक्षेपकर्ताको पैसा फिर्ता दिने क्षेत्र बैंकिङ क्षेत्र हो । भनेको हाम्रो आफ्नै पैसाले गरेको कारोबार भन्दा पनि पब्लिक प्रतिको दायित्व सहितको व्यवसाय भएकाले नेपाल राष्ट्र बैंकको निर्देशन जे छ, हामी त्यस अनुसार नै अघि बढ्ने हो । बैंकले गर्ने भनेको राष्ट्र बैंकले गरेकै व्यवस्था अनुसार मात्रै हो, त्यसबाहेक अरू केही गर्न सक्दैन, गर्न मिल्दैन । बरू समय अनुसार के परिवर्तन गर्दै जाने भन्ने कुरा गर्दा राम्रो होला ।

राष्ट्र बैंकको निर्देशन धितो मूल्यांकन सम्बन्धि विशेष व्यवस्थाको बुँदा न. ७ को १ र २ कार्यान्वयनमा नआएको अवस्था छ । यसको जटिलता र कार्यान्वयनका लागि कहाँनेर समस्या देख्नुहुन्छ ?

राष्ट बैंकले गर्ने भनेको पनि यही व्यवसाय कारोवारलाई भरोसायोग्य बनाउन हो । अहिले हुने भनेको मुल्यांकन ठिक गर्न नसक्दा, डेटाको सही बिश्लेषण गर्न नसक्दा प्राविधिक त्रुटीहरू हुँदा बखतका केही समस्या भएका होलान् ।

एकाध बदमासी त सबैजसो फिल्डमा हुन्छ । समग्र रूपमा धेरै राम्रो छ । अब अन्तर्राष्टिय मापदण्डको अभ्यास गर्ने नीति नियम बनाउन, अभ्यास गर्न आवश्यक छ । मुख्य चाही भ्यालु सही आउने प्रणाली डिजिटल अभिलेखिकरण बनाउने हो । मुख्य कुरा विधि मापदण्ड भन्दा पनि चुस्त तथ्यांकको अभिलेख नहुनु हो । यसका लागि सरकारले नै तदारूकता देखाउन जरूरी छ । हामीले भ्यालुयर्सलाई भ्यालुएबल पार्टनरकै रूपमा लिएका छौ ।

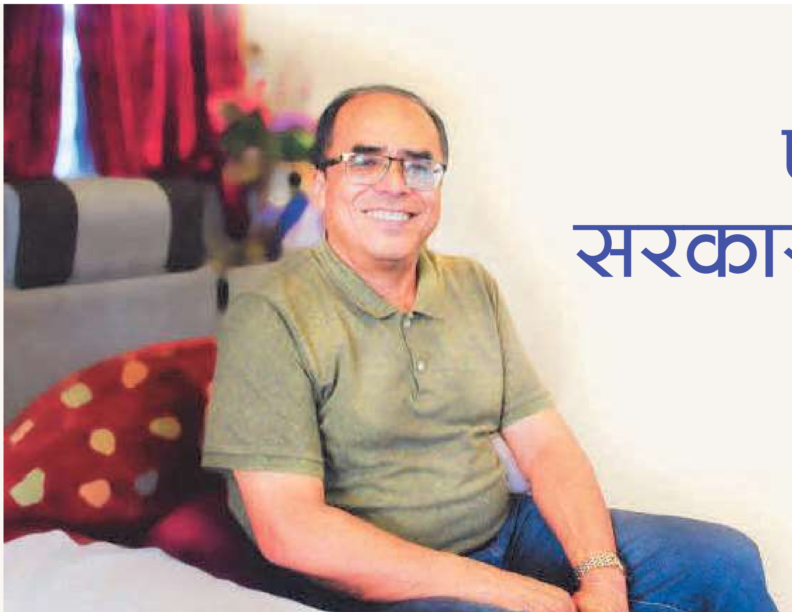
अन्तर्राष्ट्रिय मूल्याङ्कनको बारेमा तपाई निकै अनुभवी र विज्ञ हुनुहुन्छ, नेपाल बैंकर्स एसोसियसनको अध्यक्ष समेत भएका हिसाबले नेपालको वित्तीय क्षेत्र, धितो मूल्याङ्कनका सम्बन्धमा अहिले देखिएको समस्या समाधानका लागि के -कस्ता विकल्प र प्रयास आवश्यक देख्नुहुन्छ ?

धेरै कुरा त भइराखेकै छ । छोटो समयमै यहाँ सम्म आउनु भनेको पनि राम्रै कुरा हो । बैंकिङ क्षेत्रको ४० वर्षको इतिहासमा यत्रो जिडिबी साइजको बजेट बैंकहरूले चलाइरहेका छन् । यसमा बाहिरको अभ्यास ल्याउने कुरा गर्दा मुख्य रूपमा ट्रान्सप्यारेन्सी, मूल्याङ्कन विधिलाई थप वैज्ञानिक बनाउने हो । यसका लागि व्यवस्थित डेटा अपरिहार्य छ । पहिले नेपालभरको जग्गाको डेटा क्रियट गर्नुपर्छ । त्यसलाई स्थान र महत्व अनुसार वर्गिकरण गरेर वैज्ञानिक रूपमा मुल्यांकन गर्दै जानुपर्छ । रजिष्ट्रड भ्यालुयसन गर्ने प्रोसेसहरूमा पनि अन्तर्राष्ट्रिय तहको जनरल इञ्जिनियर मात्र भन्दा पनि एक स्टेप माथिको स्पेशल कोर्ष समेत गराउने काम गर्नुपर्छ ।

धितो मूल्याङ्कनलाई थप व्यवस्थित गर्ने, यसमा नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन र बैंकको भूमिकाका सन्दर्भमा तपाईंको सुझाव, सल्लाह थप केही छ ?

दुवै पक्ष बिचमा आफ्नो दायित्व जिम्मेवारी के हो भन्ने विषय प्रष्ट बुझाइका साथ अघि बढ्नु पर्छ । यसमा देखिने एकाध समस्या छलफल, समन्वय गरेर समाधान गर्नुपर्छ । मूल्याङ्कनकर्ताका लागि जे भइरहेको छ, बैंककै कारणले भइरहेको छ । अहिले नै कर्पोरेट र प्राइभेट सेक्टरमा गइसक्नु भएको छैन । अब अहिले जुनखालको परिवर्तनहरू आइरहेका छन् । त्यसलाई आत्मसाथ गरेर समयसापेक्ष रूपमा मूल्याङ्कनकर्ताले आफ्नो काम र भूमिकालाई थप प्रभावकारी, विश्वासिलो बनाउन अपरिहार्य छ ।

'भ्यालुयर्स एसोसियसनलाई सरकारले रिकोग्नाइज गर्नुपर्छ'



ई.सञ्जिव राजभण्डारी
संस्थापक/सञ्चालक, एपेक्स प्लानिङ एण्ड इन्जिनियरिङ कन्सल्टिङ सर्भिसेस, काठमाडौं

जुनसुकै पेशा व्यवसायमा पनि असल र खराब पात्र र प्रवृति हुन्छ । कसै न कसैले बिगार्ने भएकाले नै नियम कानुन चाहिएको उनको कथन छ । कर्जावालाले पनि बढी पैसा लिन खोज्छ, बैंकले पनि बढी लगानी गर्न खोज्छ । यस्तो बेलामा मुल्यांकनकर्ताको भूमिका महत्वपूर्ण हुने राजभण्डारीले बताए ।

आजको समय, व्यवस्था र परिवेश जस्तो छ, यसको तुलनामा त्यस बेलाको समय, व्यवस्था र परिवेश निकै सकस लाग्दो थियो । भर्खर चलायमान बन्दै गरेको मूल्यांकन पेशा व्यवसायमा निकै चूनौती र जटिलता थियो । सञ्जिव राजभण्डारी त्यही समयमा इञ्जिनियरिङ पेशामा होमिए ।

काठमाडौंकै पुल्चोक क्याम्पसमा ओभरसियर सम्मको पढाइ सकेर युएनडिपीको प्रोजेक्ट मार्फत राजभण्डारीले भारतबाट इञ्जिनियरिङ गर्ने अवसर प्राप्त गरेका थिए । त्यस लगत्तै नेपाल विद्युत प्राधिकरणमा इन्जिनियरको रूपमा जागिर सुरू गरे । जुन समय नेपालमा भर्खर बैंकहरूले घर जग्गाको धितो मूल्यांकन (भ्यालुयसन) गर्ने अभ्यास सुरू भएको थियो । २०४१ सालमा व्यवसायिक रूपमा मूल्यांकनको काम थालेको राजभण्डारी बताउँछन् । त्यसबेला अहिले जस्तो धेरै बैंक थिएनन्, नेपाल बैंक, राष्ट्रिय बाणिज्य बैंक र कृषि विकास बैंक मात्रै थियो । 'काम गर्न भ्याइ नभ्याइ हुन्थ्यो । हामीले नेपाल बैंकको मात्रै काम गर्थ्यौं । अहिले जस्तो कम्प्युटरको जमाना थिएन, सबै हस्तलिखित नै गर्नुपर्थ्यो,' उनले सम्झिए । त्यस बखत इञ्जिनियरले काम सुरू गर्नु भन्दा पहिले तत्कालीन वडा अध्यक्षहरूले नै गर्ने व्यवस्था थियो । पछि मनपरी सिफारिस गर्ने क्रम बढे पछि थुप्रै समस्या, बिकृति र गुनासो बढ्यो । त्यसपछि भ्यालुयसनको सबै काम सरकारले इञ्जिनियर मार्फत गराउने निर्णय लियो । पछि विस्तारै अरू निजी बैंकहरू पनि थपिए, बैंकसँगै अरू इञ्जिनियरहरू पनि थपिदै गएको उनले बताए ।

'हाम्रो काम भ्यालु गर्ने हो, लोनको भ्यालु कति कायम गर्ने भन्ने बैंककै कुरा हो । त्यसबेला मूल्यांकनको काम गर्दा जहिले पनि बैंकसँग टकराव पर्थ्यो,' इञ्जिनियर राजभण्डारी भन्छन्, 'अहिले पनि काम गरिरहेका छौ तर, छनोट गरेर मात्रै । हामीले पेशागत रूपमा बैंकलाई हेल्प गर्थ्यौं, बैंकले भने इन्स्युरेन्स कम्पनीलाई जस्तो व्यवहार गर्थ्यो । ऋण कर्जा उठेन भने इञ्जिनियरबाटै असुल गराउने गरी अनेक दबाब र तनाब दिने काम हुन्थ्यो । म पहिलेदेखि नै कानुनी पाटो हेर्ने काम हाम्रो नभएको भन्थे, अहिले पनि यसमै दृढ हुन्छु ।'

पहिले जग्गाको भ्यालु कम, घरको भ्यालु बढी थियो । अहिले त्यसको ठिक उल्टो भएको छ । जग्गाको भ्यालु बढी, घरको भ्यालु कम भएको छ । घरको भ्यालुयसन जुनकुनै इञ्जिनियरले गर्दा पनि खासै फरक पर्दैन । तर, जग्गाको भ्यालुयसनमा भने धेरै फरक पर्न सक्ने उनको भनाई छ ।

ब्लु प्रिन्ट, लालपुर्जा, भ्यालुयसनको मापदण्ड हेरेर मात्रै काम अघि बढाउन उपर्युक्त हुने राजभण्डारीको अनुभव छ । 'अहिले धेरै मापदण्ड छ, बाटा चौडा छ, नक्सामा हुँदैन । छक्का पञ्जा अहिले अझ धेरै चल्छ । पहिले ढाटछल कम हुन्थ्यो,' इञ्जिनियर राजभण्डारी भन्छन्, 'अहिले त लालपुर्जा, ब्लु प्रिन्ट लिएर फिल्डमा गएर नापजाँच गर्नैपर्छ, टेप तान्नैपर्छ । यसो गर्दा फिल्डको एकिन अवस्था त पत्ता लाग्छ नै, त्यो जग्गामा वादविवाद केही समस्या रहेछ भने पनि पहिचान हुन सक्छ । यस्तोमा डबल भिजिट आवश्यक हुन्छ ।'

जुनसुकै पेशा व्यवसायमा पनि असल, खराब पात्र र प्रवृत्ति हुन्छ । कसै न कसैले बिगार्ने भएकाले नै नियम कानुन चाहिएको उनको कथन छ । कर्जावालाले पनि बढी पैसा लिन खोज्छ, बैंकले पनि बढी लगानी गर्न खोज्छ । यस्तो बेलामा मुल्यांकनकर्ताको भूमिका महत्वपूर्ण हुने राजभण्डारीले बताए ।

पछिल्लो समय त अन्तर्राष्ट्रिय मापदण्डको भ्यालुयसनको विषय बहसमा छ । यस अनुसार गर्न बिल्डिङमा समस्या छैन । तर, जग्गा जमिन र मालपोतमा व्यापक समस्या छ । 'एक करोडमा खरिद बिक्री भएको हुन्छ । मालपोतमा २० लाखमा किनबेच भएको बनाउँछ । अनि कसरी सही बिवरण र मुल्यांकन आउँछ ?' उनले भने, 'जग्गाको मुल्य त वृद्धिदरमै छ । घरको मुल्य भने जहिले पनि घट्दो क्रममा रहेको हुन्छ । यस्तो परिस्थितिमा ग्राहकले भेट्न खोज्छ । सके सम्म कन्भिन्स गर्न खोज्छ, सकेन भने आर्थिकदेखि अनेक आश्वासन दिन सक्छ, यसमा मूल्यांकनकर्ता सचेत हुन जरूरी छ ।'

राजभण्डारीलाई व्यक्तिगत रूपमा कर्पोरेट लोन भन्दा होम लोनको मुल्यांकन गर्न सजिलो लाग्छ । ठूला ठूला घराना र कर्पोरेट हाउसले अनावश्यक दबाब र तनाव दिने गरेको उनको अनुभव छ । फाइभ स्टार, थ्रिस्टार होटलदेखि बैंकको मर्जर लगायतको पनि मुल्यांकन गरेको र त्यसबाट दुवै पक्षलाई सन्तुष्ट बनाउन सकेकोमा भने खुसी मिलेको उनी बताउँछन् ।

बैंकसँग भ्यालुयसनको काम गर्दा अधिकांशमा खासै सुखद अनुभूति नरहेको राजभण्डारी सुनाउँछन् । उनीसँग मुल्यांकन गर्दाका दुखद किस्साहरू अनेकन छन् । 'एक ग्राहकको अनुरोधमा एकदिन फिल्डमा पुगेर जग्गा नापजाँच गर्दै थिए । एक जना मान्छे आएर तथानाम गाली गर्दै हात हाल्न थाल्यो । पछि किन यस्तो गर्‍यो भनेर बुझ्दा सोही जग्गाको लालपुर्जा ऊ सँग पनि रहेछ, झण्डै पिटाइ खाएनन् । अर्को घटना पनि उनको स्मरणमा ताजा छ । साँघुमा जग्गाको मुल्यांकन गर्न आफ्नै गाडीमा राखेर लग्यो । त्यो जग्गा किनेको ४,५ वर्ष भएको रहेछ । मैले नापजाँच गर्दा उसको जग्गाको भाउ घट्यो । अनि त त्यो ग्राहक रिसाएर मलाई त्यही फिल्डमै छोडेर हिंड्यो । साँघुबाट म बल्लतल्ल पैदल हिँडेर घर फर्किए,' उनले सुनाए । मूल्यांकनकर्ताका लागि कति मान्छे, को मान्छे भन्ने महत्वपूर्ण होइन । आफु सुरक्षित भएर काम गर्नु भनेको बैंक पनि सुरक्षित हुनु भएको राजभण्डारी बताउँछन् ।

अहिले भ्यालुयर्स र बैंकर्स बिचको दुरी कम गर्न नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसन र बैंकर्स एसोसियसन बिच केही समझदारी पनि छ । तर, बैंकले भ्यालुयर्सको काधमा बन्दुक राखेर पड्काउने कार्यलाई निरूत्साहित गर्नुपर्ने राजभण्डारीको सुझाव छ । इन्जिनियर, बैंक र व्यापारी सेवाग्राहीको स्वार्थमा अल्झिनु हुँदैन । आफ्नो पेशागत दायित्वबाट कत्ति पनि दायाबाया गर्नु हुन्न । फिल्ड भिजिट नगर्ने अल्छिपना भयो भने त्यसले समस्या निम्त्याउने उनी बताउँछन् । राष्ट्र बैंकले यस सम्बन्धमा बैज्ञानिक र व्यवहारिक मापदण्ड बनाउने र

यसको यथेष्ट पहल समन्वयका लागि सरकारले नेपाल भ्यालुयर्स एसोसियसनलाई रिकोगनाइज गर्नुपर्नेमा उनको जोड छ ।

(ई.राजभण्डारीसँग अतिथि सम्पादक दिल शिरीषले गरेको कुराकानीमा आधारित)

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको चितवन च्याप्टरको साधारणसभा तथा अधिवेशनको झलक

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको स्थापना दिवस २०७९ को अवसरमा आयोजित कार्यक्रमको झलक

नेपाल भ्यालुयर्स एसोसिएसनको नवगठित कार्यसमिति

केन्द्रीय कार्यसमिति

अध्यक्ष ई.ऋषि कोइराला
उपाध्यक्ष ई.लक्ष्मण बाबु सेढाइँ
उपाध्यक्ष ई.मुक्ति पाण्डे
उपाध्यक्ष ई.जीवन अर्याल
उपाध्यक्ष ई.सञ्जय कुमार महतो
उपाध्यक्ष ई.विकास वाग्ले
महासचिव ई.दिनेश कुमार पाठक
सचिव ई.अशोक सिलवाल
कोषाध्यक्ष ई.मनिष कर्ण

सदस्यहरु:

ई. अशोक धमला
ई. आस्मा पोखरेल
ई. नेहा श्रेष्ठ
ई. प्रज्ञान घिमिरे
ई. रविन्द्र अधिकारी
ई. सचिन भट्टराइ
ई. सन्देश श्रेष्ठ
ई. श्रीबोध ज्ञवाली

प्रादेशिक समिति

कोशी प्रदेश
अध्यक्ष ई.आमोद राज आचार्य

मधेश प्रदेश
अध्यक्ष ई.दिलिप कुमार श्रीवास्तव

गण्डकी प्रदेश
अध्यक्ष ई.राजेन्द्र लिगल

लुम्बिनी प्रदेश
अध्यक्ष ई.यामलाल पाण्डे

सुदुरपश्चिम प्रदेश
अध्यक्ष ई.भाष्कर चटौत

कर्णाली प्रदेश
अध्यक्ष ई.हरी केसी

तस्बिरमा काठमाडौं आयोजित स्थीर सम्पत्ति मूल्याङ्कन सम्बन्धी दुई दिने तालिम