घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय सर्वेक्षण, २०७६

(Survey of Real Estate, 2019)

गणना निर्देशिका

नेपाल सरकार

राष्ट्रिय योजना आयोग

केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग

रामशाहपथ, थापाथली, काठमाडौं

फोन : ०१-४२४५९४७, ०१–४२४५८४८, ०१–४२४५९१३,

फ्याक्स : ०१–४२२७७२०

website: www.cbs.gov.np

email: trade@cbs.gov.np

विषयसूची

भाग–१ सर्वेक्षणको उद्देश्य र क्षेत्र
१.१ पृष्ठभूमी ३
१.२ परिभाषा ४
१.३ सर्वेक्षणको उद्देश्य ५
१.४ सर्वेक्षणको क्षेत्र ५
१.५ सन्दर्भ अवधि ६
१.६ गोपनीयताको प्रत्याभूती ६

भाग–२ प्रश्नावली . **४-४४**
२.१ प्रश्नावलीको सामान्य परिचय . ६
२.२ बाहिरी पाना ७
खण्ड १ परिचयात्मक विवरण ८
खण्ड २ रोजगारीसम्बन्धी विवरण ११
खण्ड ३ व्यवसायको कर्मचारी सम्बन्धी खर्च १२
खण्ड ४.१ व्यवसायका सञ्चालन खर्चहरू १४
खण्ड ४.२ व्यवसायका अन्य सञ्चालन खर्चहरू १८
खण्ड ५.१ व्यवसायको आम्दानी १९
खण्ड ५.२ व्यवसायको अन्य क्रियाकलापवाट प्राप्त आम्दानी २०
खण्ड ६ स्थायी/पूँजिगत सम्पत्तिको खर्च तथा आम्दानीसम्बन्धी विवरण २१
खण्ड ७ व्यवसायको वित्तिय कारोबारको विवरण २४
खण्ड ८ व्यवसायको मौज्दातको विवरण २५
खण्ड ९ व्यवसायका प्रमुख समस्याहरू २६
अनुसुची १ : जिल्ला कोड

भाग १ : सर्वेक्षणको उद्देश्य र क्षेत्र

१.१ पृष्ठभूमि

राष्ट्रिय अर्थतन्त्रमा घरजग्गा खरिदबिक्री (रियल स्टेट) व्यवसाय को महत्वपूर्ण भूमिका रहेको हुन्छ । नेपालमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय एक महत्वपूर्ण आर्थिक क्रियाकलापको रूपमा विकास हुँदै गैरहेको छ । वि.सं. २०४६ पश्चात् अवलम्बन गरिएको खुला अर्थ व्यवस्थाको नीतिले यो व्यवसाय गर्ने संगठित संघसंस्थाहरूको स्थापना भई यो सेवा व्यवसाय विकसित हुँदै आयो । हाल देशको कुल गार्हस्थ उत्पादनमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायको महत्वपूर्ण योगदान रहेको छ । रियल स्टेट व्यवसायको वृद्धिसँगै ISIC Rev. 4 मा यसलाई एउटा छुट्टै क्षेत्रको रूपमा खण्ड L मा राखिएको छ । राष्ट्रिय लेखामा रियल स्टेट व्यवसायका क्रियाकलापहरूलाई मुख्यत: ३ वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

१. संगठित घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय (Real Estate Companies and Land Developer Companies)

२. ग्रामीण आबास विकास कम्पनी (Rural Housing Company)

३. अनौपचारिक घरजग्गा खरिदबिक्री क्षेत्र (Unorganized /Informal Real Estate Sector)

यस सर्वेक्षणमा मूलत: पहिलो वर्गलाई समेटिएको छ । दोस्रो वर्गको विवरण सरकारी प्रतिवेदनबाट र तेस्रो वर्गको विवरण घरपरिवार सर्वेक्षणहरूबाट लिई राष्ट्रिय लेखामा प्रयोग गरिन्छ ।

निजी सम्पत्तिमाथिको स्वामित्वमा भएको विकाससँगै घरजग्गाको कारोबार पनि विश्वव्यापी रूपमा नै एक प्रमुख व्यवसायको रूपमा स्थापित भएको देखिन्छ । रियल स्टेटले जग्गा र यसमा स्थायीरूपमा जोडिएको (affixed) वस्तुहरू जस्तै भवनहरू, बार, पर्खाल, खम्बा आदिलाई बुझाउँछ । यसले घरजग्गा कारोबारको विभिन्न क्षेत्रहरूलाई समेट्ने गर्दछ । घरजग्गा कारोबारले समेट्ने केही क्षेत्रहरू निम्नानुसार रहेका छन् ।

- घरजग्गाको मध्यस्थता/दलाली (brokerages)
- घरजग्गाको विकास (development)

अहिले नेपालका प्रमुख शहरहरूमा घरजग्गा व्यवसायसम्बन्धी कारोबार गर्ने कम्पनीहरू स्थापना भई सञ्चालनमा रहेको पाइन्छ । देशमा खुला अर्थव्यवस्थाको प्रादुर्भावसँगै व्यवस्थित जग्गा तथा आवास विकास क्षेत्रमा संस्थागत कम्पनीहरूको विस्तारले तीव्रता पाएको छ । साथै रियल स्टेट कम्पनीहरूको संख्या र यसले प्रदान गर्ने सेवा पनि संख्यात्मक एवं गुणात्मक दुवै हिसाबले बढेको पाइन्छ । यसै परिप्रेक्ष्यमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायले मुलुकको अर्थतन्त्रमा पुऱ्याएको योगदानको सही आकलन गर्न केन्द्रीय तथ्याङ्क विभागले **“घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय सर्वेक्षण, २०७६”** सञ्चालन गर्न लागेको छ । यस सर्वेक्षणमा आर्थिक वर्ष २०७५/७६ मा कारोबार भएका तथा कम्पनी रजिष्ट्रारको कार्यालय वा अन्य सरकारी निकायमा दर्ता भई सञ्चालनमा रहेका घरजग्गा खरिदबिक्री वा भाडामा लिनेदिने व्यवसाय सञ्चालन गर्ने कम्पनीहरूलाई समावेश गरिएको छ । तर सरकारी निकायमा दर्ता नभई अनौपचारिक रूपमा सञ्चालनमा रहेका घरजग्गा व्यवसायी कम्पनीहरूलाई यो सर्वेक्षणमा समेटिएको छैन ।

१.२ परिभाषा

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी : यस सर्वेक्षणमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी भन्नाले कम्पनी ऐन, २०६३ अनुसार कम्पनी रजिष्ट्रारको कार्यालय वा अन्य कुनै प्रचलित कानुनअनुसार अन्य सरकारी निकायमा दर्ता भई निजीस्तरमा सञ्चालित घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूलाई सम्झनुपर्दछ । यस्तो घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी नेपालभित्र सञ्चालनमा रहेको हुनुपर्दछ ।

१.३ सर्वेक्षणको उद्देश्य

यो सर्वेक्षणका उद्देश्यहरू देहायबमोजिम रहेका छन् :

- नेपालमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायको वर्तमान आकारप्रकार, स्वरूप र प्रकृति पहिचान गर्ने,
- घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायले नेपालको अर्थतन्त्रमा पुऱ्याएको योगदानको अनुमान गर्ने,
- घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायमा संलग्न रोजगारीको अवस्था विश्लेषण गर्ने,
- आपूर्ति तथा उपयोग तालिका (Supply and Use Table, SUT) मा आवश्यक पर्ने घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय क्षेत्र सँग सम्बन्धित आँकडा पूर्ति गर्ने,
- विभिन्न क्षेत्रका शोधकर्ताहरूका लागि आवश्यक तथ्याङ्कको परिपूर्ति गर्ने,
- घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायका प्रमुख समस्याहरूको पहिचान गर्ने ।

१.४ सर्वेक्षणको क्षेत्र

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय सर्वेक्षण २०७६ मा प्रतिष्ठान सर्वेक्षण विधि (Establishment survey approach) अवलम्बन गरिएको छ । यो सर्वेक्षणको क्षेत्रअन्तर्गत नेपालमा दर्ता भई चालु अवस्थामा रहेका घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरू पर्दछन् । ISIC Rev. 4 मा रहेको खण्ड L Real Estate अन्तर्गतको क्षेत्र यस सर्वेक्षणको क्षेत्र हो । नेपाल स्तरीय औद्योगिक वर्गीकरण (Nepal Standard Industrial Classification) को वर्गीकरणअनुसार 6810 र 6820 अन्तर्गतका क्रियाकलापहरू गर्ने कम्पनी वा संस्थाहरू यस सर्वेक्षणमा समेटिएका छन् ।

१.५ सन्दर्भ अवधि

यो सर्वेक्षणमा २०७५ साउन १ गतेदेखि २०७६ असार मसान्तसम्मको (आ.व. २०७५/७६) अवधिलाई सन्दर्भ अवधि निर्धारण गरिएको छ । २०७५ साउन १ गते अगावै बन्द भएका र २०७६ असार मसान्तपछि सुरु भएका वा सञ्चालन भएका घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरू यो सर्वेक्षणमा समावेश हुने छैनन् । सर्वेक्षणमा समावेश भएका घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूमा कार्यरत कर्मचारीहरूको संख्यात्मक विवरण लेख्नको लागि गणनाको दिन २०७५ साल माघ १ गतेलाई सन्दर्भ दिन निर्धारण गरिएको छ ।

१.६ गोपनीयताको प्रत्याभूति

यस प्रश्नावलीमा सोधिएका विवरणहरू तथ्याङ्क ऐन, २०१५ बमोजिम गोप्य रहनेछन् । यी विवरणहरू सामूहिक रूपमा तथ्याङ्कीय प्रयोजनको लागि मात्र प्रयोग गरिनेछ ।

भाग २. प्रश्नावली

२.१ प्रश्नावलीको सामान्य परिचय

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय सर्वेक्षण, २०७६ को बाहिरी पानामा गोपनीयताको प्रत्याभूतिबारे संक्षिप्त प्रकाश पार्नुको साथै फाराम नम्बर राखिएको छ भने भित्री पानामा प्रश्नावली भर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू उल्लेख गरिएको छ । यो प्रश्नावलीमा देहायबमोजिमका खण्डहरू राखिएका छन् :–

खण्ड – १ : परिचयात्मक विवरण
खण्ड – २ : रोजगारसम्बन्धी विवरण
खण्ड – ३ : व्यवसायको कर्मचारी सम्बन्धी खर्चहरू
खण्ड – ४.१ : व्यवसायको सञ्चालन खर्चहरू
खण्ड – ४.२ : व्यवसायको अन्य सञ्चालन खर्चहरू
खण्ड – ५.१ : व्यवसायको आम्दानी
खण्ड – ५.२ : व्यवसायको अन्य क्रियाकलापबाट प्राप्त आम्दानी
खण्ड – ६ : स्थायी/पूँजिगत सम्पत्तिको खर्च तथा आम्दानीसम्बन्धी विवरण
खण्ड – ७ : व्यवसायको वित्तिय कारोबारसम्बन्धी विवरण
खण्ड – ८ व्यवसायको मौज्दातको विवरण
खण्ड – ९ : व्यवसायका प्रमुख समस्याहरू

२.२ बाहिरी पाना (Cover Page)

फाराम नम्बर

यो विभागीय प्रयोजनको लागि राखिएको हो । सर्वेक्षण कार्यको लागि खटिएका कर्मचारीहरूले फाराम नम्वर लेख्ने कोठा भर्नुपर्दैन । कुनै घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूको विवरण भरिएको प्रश्नावली विभागमा प्राप्त भएपछि तिनलाई सिलसिलेवार मिलाएर राख्नको लागि प्रत्येक प्रश्नावलीमा एउटा फाराम नम्बर उल्लेख गर्नुपर्दछ । एउटा फाराममा उल्लेख गरिएको फाराम नम्बर पुनः दोहोरिन सक्दैन । फाराम नम्बरमा तीन वटा अंकको नम्बर लेख्ने स्थान दिइएको छ । यसमा प्राप्त प्रश्नावलीलाई क्रमैसँग ००१, ००२, ००३ गर्दै क्रम संख्या लेख्दै जानु पर्दछ ।

प्रश्नावली भर्दा ध्यान दिनु पर्ने कुराहरू

- घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी भन्नाले घरजग्गाको खरिदबिक्री व्यवसायमा संलग्न कम्पनीलाई वुझ्नु पर्दछ ।
- यस सर्वेक्षण प्रयोजनको लागि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी कुनै सरकारी निकायमा दर्ता भएको हुनुपर्दछ । नेपालमा प्रचलित नियमानुसार दर्ता भै सन्दर्भ अवधिमा सञ्चालन भएका यस्ता घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी सर्वेक्षणमा समावेश हुनेछन् ।
- यो सर्वेक्षणमा सरकारी निकायबाट सञ्चालित आवास विकास कम्पनीहरू लाई समावेश गरिएको छैन ।

- सन्दर्भ अवधि भन्दा पछाडि सञ्चालन भएका वा सन्दर्भ अवधि भन्दा अगाडी सञ्चालन भई सन्दर्भ अवधिमा बन्द भएका कम्पनीहरूलाई यस सर्वेक्षणमा समावेश गर्नु पर्दैन तर सन्दर्भ अवधि भन्दा पछाडि सञ्चालन भएका कम्पनीहरूको परिचयात्मक विवरण भने भर्नुपर्नेछ ।
- यो प्रश्नावली भर्दा सम्पूर्ण अंक एवं अक्षरहरू नेपालीमा मात्र लेख्नुपर्दछ ।
- यो प्रश्नावलीमा मुल्य वा रकम उल्लेख गर्दा नेपाली रूपैयाको एकाई (unit) मा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

खण्ड १: परिचयात्मक विवरण

यस खण्डमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूको नाम, ठेगाना आदि परिचयात्मक प्रश्नहरू राखिएको छ । यसमा जम्मा आठवटा प्रश्नहरू छन् । ती प्रश्नहरूको बारेमा तलका अनुच्छेदहरूमा क्रमशः वर्णन गरिएको छ ।

१.१.कम्पनीको नाम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी भन्नाले एउटै प्रशासनिक नियन्त्रणमा वा व्यवस्थापनमा कुनै निश्चित स्थानमा स्थापना भई घरजग्गा व्यवसाय गर्ने एकाईलाई बुझाउँछ । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीको नाम लेख्दा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायको रजिष्ट्रेशन गर्दाका वखत लेखिएको नाम वा साइनवोर्डमा लेखिएको नाम नेपाली र अंग्रेजी दुवै भाषामा स्पष्ट लेख्नु पर्दछ । अंग्रेजीमा लेख्दा ठूलो अक्षर (Capital letter) मा लेख्नु पर्दछ ।

१.२. ठेगाना

१.२.१. जिल्ला

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी सञ्चालनमा रहेको जिल्लाको नाम यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ । खाली राखिएको दुइवटा कोठामा सम्वन्धित जिल्लाको कोड लेख्नुपर्दछ ।

१.२.२. गा.वि.स./नगरपालिकाको नाम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी सञ्चालनमा रहेको नगरपालिका, उपमहानगरपालिका, महानगरपालिका वा गाउँ विकास समितिको नाम स्पष्ट खुलाई लेख्नुपर्दछ ।

१.२.३. वडा नं.

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी जुन वडामा सञ्चालन भइरहेको छ सो वडा नं. यहाँ खुलाउनु पर्दछ ।

१.२.४. टोल/गाउँ

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी अवस्थीत रहेको टोल/गाउँको नाम यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

१.३ सम्पर्क टेलिफोन नं./ फयाक्स नं.

प्रश्नावली भर्ने क्रममा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीसंग सम्वन्धित विवरणराख्ने प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष रूपमा कुनै व्यक्तिसंग सम्पर्क गर्नु पर्ने हुन सक्छ । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीको टेलिफोन नम्वर र फ्याक्स नम्बर यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

१.४ ईमेल ठेगाना

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीको मुख्य कार्यालयको इमेल ठेगाना यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

१.५ वेवसाइट ठेगाना (Website address)

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीको वेव ठेगाना भए उक्त Website address यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

१.६ व्यवसाय सञ्चालन मिति

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीले व्यवसाय सञ्चालन सुरुवात गरेको मिति यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ । यसरी मिति उल्लेख गर्दा जुन सालदेखि व्यवसाय सुरु गरेको हो सोही साल र महिना विक्रम सम्वतमा लेख्नु पर्दछ । जस्तैः २०५५ साल असारबाट सो घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी सञ्चालनमा आएको रहेछ भने सालमा २०५५ र महिनामा असार लेख्नुपर्दछ ।

१.७ कम्पनीको वैधानिक स्थिति

कुनै पनि संस्था स्थापना एवं सञ्चालन गर्दा एउटा निश्चित कानूनी आधारलाई टेकेर स्थापना गरिएको हुन्छ सोही कानूनी आधारलाई यहाँ वैधानिक स्थिति भनिएको छ । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूको सर्वेक्षण २०७० मा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूको किसिमलाई देहाय बमोजिम चार वर्गमा विभाजन गरिएको छ । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीको वैधानिक स्थिति वा किसिम जे हो सो बमोजिमको उपयुक्त कोडमा घेरा लगाउनुपर्दछ ।

१. व्यक्तिगत

कुनै एक व्यक्तिले एकलौटीरूपमा आफ्नो पूँजी लगानी गरी नाफा नोक्सान आफैले व्यहोर्ने गरी प्राइभेट फर्म रजिष्ट्रेशन ऐन ,२०१४ अनुसार स्थापना भई सञ्चालन गरेका घर जग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीलाई व्यक्तिगत कम्पनी भनिन्छ । यस्ता घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूलाई कोड १ मा घेरा लगाउनुपर्दछ ।

२. साझेदारी

दुई वा दुई भन्दा बढी व्यक्तिहरूले संयुक्त रूपमा कम बढी वा समान पूँजि लगानी गरी नाफा नोक्सानी सगोलमा सोही अनुपातमा व्यहोर्ने भनेर गरिएको संझौताको आधारमा प्रचलित साझेदारी ऐन २०२० अनुसार स्थापना भइ सञ्चालनमा रहेका घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरू यस समूहमा पर्दछन् । यस्ता घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूलाई कोड २ मा घेरा लगाउनुपर्दछ ।

३. प्राइभेट लिमिटेट

यसले नेपालको कम्पनी ऐन २०६३ अनुसार स्थापित भई बढीमा पचास जना सम्म शेयरधनीहरूको संख्या रहेको कम्पनीलाई बुझाउँछ । यस्ता कम्पनीहरूको शेयर तथा डिबेञ्चर खुल्लारूपमा बिक्री गरिएको हुँदैन । यस्ता घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूलाई कोड ३ मा घेरा लगाउनुपर्दछ ।

४. अन्य

माथि उल्लेखित वैधानिक स्थिति वा कानूनी आधार वाहेक अरु कुनै प्रकारले स्थापना भएको घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनी रहेछ भने त्यसलाई स्पष्ट हुनेगरी खुलाई कोड ४ मा घेरा लगाउनुपर्दछ ।

१.८ कम्पनीको मुख्य प्रकृति

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीहरूले मुख्यरूपमा गर्ने कार्यको आधारमा कम्पनीको प्रकृत्ति छुट्टयाउनु पर्दछ ।

१. घरजग्गा खरिदबिक्रीमा संलग्न व्यवसायीक कम्पनी

यदि व्यवसाय गर्ने कम्पनीले मुख्यतया शुल्क लिई वा करारको आधारमा घरजग्गाको खरिदबिक्री गर्ने, भाडामा लगाउने , व्यवस्थापन गर्ने , मूल्याङ्कन गर्ने आदि कियाकलाप गर्ने गरेका छन् भने त्यस्ता कम्पनीलाई यस समूहमा राखिएको छ ।

२. जग्गा तथा आवास विकासमा संलग्न व्यवसायीक कम्पनी

यदि व्यवसाय गर्ने कम्पनीले मुख्यतया आफ्नै वा लिजमा भूसम्पत्ति(जग्गा) लिई आवास वा गैर आवासीय भवनको निर्माण गर्ने ,जग्गाहरू प्लटिङ्ग गरी बिक्री गर्ने जस्ता कियाकलापहरू सञ्चालन गर्छन् भने त्यस्ता कम्पनीहरू यस समूहमा पर्दछन् । यदि कम्पनीले आफै घर निर्माण गरी बिक्री गर्ने गरेको रहेछ भने पनि त्यस्ता कियाकलापहरू यसै

समूहमा पर्दछन् ।

यदि कम्पनीले दुवै कियाकलाप सञ्चालन गर्ने गरेको भएमा मुख्य कियाकलाप (आम्दानीको आधारमा) छुट्टयाई एउटा कोडमा मात्र घेरा लगाउनु पर्दछ ।

खण्ड–२. रोजगारसम्बन्धी विवरण

यस शिर्षक अर्न्तगत घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीमा नियमित रूपमा काम गर्ने कर्मचारीहरूको संख्या उल्लेख गर्नु पर्दछ । कर्मचारीहरूको प्रकारलाई व्यवस्थापक/संचालक, प्राविधिक (इन्जिनियर,सवइन्जिनियर,अमिन आदि.) र प्रशासनिक तथा अन्य गरी तीन प्रकारमा वाडिएको छ । कर्मचारीहरूको विवरण लिंदा पुरुष, महिला छुट्याइ लिनु पर्दछ । कम्पनीमा काम गर्ने कर्मचारी अन्तर्गत व्यवसायी तथा सक्रिय साझेदार, मुख्य व्यवस्थापक लगायत तलव सुविधा नलिने अन्य व्यक्ति र कम्पनीमा काम गरे वापत नियमानुसार तलव, ज्याला, पारिश्रमिक नगदी वा जिन्सी पाउने व्यक्तिहरू (कर्मचारी) पर्दछन् । कर्मचारीको संख्या उल्लेख गर्दा २०६९ साल माघ १ गतेको दिन कार्यरत प्राविधिक र अन्य कार्यमा संलग्न व्यक्तिहरूको छुट्टाछुट्टै संख्या उल्लेख गर्नुपर्दछ । कुनै कारणबस सो दिन कम्पनी वन्द रहेको भए त्यस पछि लगत्तै खुलेको दिनमा संलग्न कर्मचारीहरूको संख्या लेख्नुपर्दछ । छोटो अवधिको बिदा, विरामी बिदा, घर बिदा, सुत्केरी बिदा आदि लिई वसेका व्यक्तिलाई पनि कर्मचारीको संख्यामा सामेल गर्नुपर्दछ ।

नियमित कर्मचारीहरू

कुनै घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीमा कम्तिमा १८० दिन कामगरेका वा स्थायी तलबी कर्मचारीहरू र कुल कार्य समयको कम्तिमा एक तिहाई समय काम गर्ने वेतलबी कर्मचारीहरूलाई नियमित कर्मचारीको रूपमा वुझ्नु पर्दछ ।

खण्ड ३ व्यवसायको कर्मचारी सम्बन्धी खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीमा कार्यरत स्थायी वा अस्थायी कर्मचारीहरूको सन्दर्भ अवधिभरि भुक्तानी भएको तलब, भत्ता, ज्याला, संचयकोष, चाडपर्व खर्च, पोसाक भत्ता, आवास खर्च आदि वापतको एकमुष्ठ बार्षिक खर्चको विवरण लिनुपर्दछ । कर्मचारीको तलव भन्नाले कम्पनीमा काम गरे वापत नियमानुसार पाउने नगद वा जिन्सी हो । कर्मचारीहरूले आफ्नो काम गरेको प्रत्येक महिना वा तोकेको अवधि बमोजिम निश्चित समयमा तलव ज्याला पाउँदछन् । तलव ज्यालाको रकम उल्लेख गर्दा सुरु तलव स्केलमा ग्रेडको रकम जोडी जम्मा रकम उल्लेख गर्नुपर्दछ । कतिपय कम्पनीहरूले आफ्ना कर्मचारीहरूलाई सञ्चयकोष कट्टी भएको रकम बराबर थप गरी सञ्चयकोष जम्मा गर्ने गरेका हुन्छन त्यस्ता कम्पनीसंग सम्वन्धित कर्मचारीहरूको तलव भन्नाले सञ्चयकोषमा थप गरिएको रकमलाई समेत समावेश गरी हुन आउने रकमलाई वास्तविक तलव मानी प्रश्नावली भर्नुपर्दछ । यदि कुनै कर्मचारीले तलवको सट्टा जिन्सीको रूपमा केही प्राप्त गर्दछ भने उक्त जिन्सीलाई नगदमा रूपान्तरण गरी लेख्नु पर्दछ ।

सन्दर्भ अवधिमा कर्मचारीहरूलाई दिइएको तलब ग्रेड सहित, चाडपर्व खर्च तथा अन्य भत्ता रकम, कर्मचारीहरूको सञ्चयकोष कट्टी गरी त्यसमा कम्पनीले रकम थप गरिएका भए थप रकम, कर्मचारीको जीवन विमा गरिए वापतको प्रिमियम रकम कम्पनीले तिरेको भए उक्त विमा रकम, नागरिक लगानी कोष कट्टी गरी त्यसमा कम्पनीले रकम थप गरेको भए थप रकम, कर्मचारीलाई पोसाक सुविधा नगद वा जिन्सीमा उपलब्ध गराएको भए उक्त रकम, कर्मचारीलाई औषधि उपचार सुविधा वापत उपलब्ध गराइएको रकम, खाना, खाजा वापत उपलब्ध गराइएको रकम, सन्दर्भ अवधिमा कम्पनीले कर्मचारीलाई आवास सुविधा वापत उपलब्ध गराएको रकम, कर्मचारीलाई यातायात सुविधा वापत उपलब्ध गराएको रकम, कम्पनीले अवकाश प्राप्त कर्मचारीलाई उपदान वा पेन्सन वापत उपलब्ध गराएको रकम र यी वाहेक सन्दर्भ अवधिमा कम्पनीले कर्मचारीलाई उपलब्ध गराएको अन्य रकम - ओभर टाइम, विदा आदि महत्वपुर्ण खर्चहरूको एकमुष्ठ बार्षिक रकम उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

यस खण्डमा २ वटा महलहरू रहेका छन् । यस महलमा नियमित कर्मचारीहरूको खर्च मात्र उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

३.१ तलवभत्ता (तलव /संचय कोष/नागरिक लगानी कोष/चाडपर्व खर्च)

कम्पनीमा कार्यरत कर्मचारीहरूलाई भुक्तानी गरिएको मासिक तलब , ग्रेड, चाडपर्व खर्च , संचयकोष थप , नागरिक लगानी कोष थप , विमा थप जस्ता खर्चहरू एकमुष्ट जोडी यस महलमा लेख्नु पर्दछ ।

३.२ अन्य भत्ता तथा सुविधा (यातायात खर्च, पोसाक खर्च ,आवास खर्च आदि)

कम्पनीमा कार्यरत कर्मचारीहरूलाई अतिरिक्त समय काम गरे वापत कुनै प्रकारको विशेष भत्ता दिने गरिएको छ भने उक्त प्रकारको भत्ताको कुल वार्षिक रकम, यातायात खर्च वापत नगद रकम दिने गरिएको छ भने उक्त खर्चको वार्षिक रकम , पोसाक खर्च दिने गरेको छ भने सो को वार्षिक खर्च रकम र अन्य कुनै सुविधाहरू दिने गरेको छ भने त्यस प्रकारको सुविधामा खर्च गरेको वार्षिक रकम समेत जोडी जम्मा खर्च यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

जम्मा

कम्पनीले कर्मचारीहरूका लागि तलब, भत्ता वा अन्य सुविधामा खर्च गरको रकमको कुल रकम जोडेर यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । महल ३.१ देखी ३.२ सम्म उल्लेखित रकमको जोड यस महलमा लेख्नुपर्दछ ।

खण्ड–४.१ व्यवसायका सञ्चालन खर्चहरू :

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सेवा प्रदान गर्दा मध्यवर्ती उपभोग (Intermediate Consumption) अन्तर्गत गरिने खर्चहरू यस खण्डमा संकलन गरिन्छ । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीका खर्चका रकमहरू उपभोक्ताको मूल्य (Consumer Price) मा उल्लेख गर्नुपर्दछ । सन्दर्भ अवधिमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले कुनै वस्तु वा सेवाको खरिद गरेवापत, घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी सञ्चालनको क्रममा तिरेको वा तिर्नु पर्ने दायित्व सिर्जना भएका सबै प्रकारका रकमहरू यो खण्डमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । आफूले चाहेको समय र स्थानमा वस्तु वा सेवा उपलब्ध गराउँदा लागेको यातायात खर्च पनि समावेश भएको छ भने त्यस्तो खर्चलाई वस्तु तथा सेवाको मूल्यमा समावेश गर्नुपर्दछ । वस्तु वा सेवाको खरिद भारत वा तेश्रो मुलुकबाट गरेको भएपनि खरिद गर्दाको बखत लागेको रकम नेपाली रुपियाँमा लेख्नुपर्दछ ।

४.१.१ बिक्रीका लागि खरिद गरिएको जग्गा/भवनको खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले बिक्री गर्ने उद्देश्यले सन्दर्भ अवधिमा कुनै जग्गा , घडेरी , भवन खरिद गरेको छ भने उक्त जग्गा , घडेरी , भवन खरिद गर्दा तिरेको एकमुष्ट वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.२ सिभिल इन्जीनियरिंग खर्च ,कन्सल्ट्यान्सी सेवा वापतको खर्च (परामर्श सेवा खर्च)

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कम्पनी/व्यवसाय संचालन प्रयोजनका लागि सिभिल इन्जीनियरिंगका विभिन्न कार्यहरू जस्तै नक्शा/डिजाईन निर्माण गरे वापत तिरेको बार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । व्यवसायीक कम्पनीले अन्य फर्महरू मार्फत विभिन्न किसिमका कार्यहरू गराएको हुन सक्दछ । जग्गाको मूल्याङ्कन , भवन तथा जग्गाको डिजाइनिङ्गका कार्यहरू , कार्यालयको सजावट , मर्मत सम्भार आदि कार्यहरू अन्य फर्महरूबाट गराएको हुन सक्दछ । यसरी कम्पनीले वार्षिक खर्च गरेको रकमहरू यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.३ जग्गा विकास/निर्माणको खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले बिकि गर्ने जग्गाको विकास वा सुधार गर्नका लागि त्यसमा विभिन्न किसिमका कार्यहरू गरेको हुनसक्छ जस्तै जमीन सम्याउने, पर्खाल लगाउने ,बाटो बनाउने ,विद्युतका पोलहरू गाडने , खानेपानीको पाइप विच्छयाउने आदि । यस्ता कार्यहरू गर्दा कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा खर्च गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.४ विकिका लागि निर्माण गरिएको भवनको निर्माण खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले बिकि गर्ने प्रयोजनका लागि घर निर्माण गरेको रहेछ भने त्यस्ता घरहरू निर्माण गर्दा लागेको सम्पूर्ण खर्च जोडी यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । घर निर्माण गर्दा लागेका सामानहरू छड ,सिमेन्ट ,इँटा ,टायल , मार्बल , फिटिङ्गका सामान , श्रमिकहरूको ज्याला लगायतका सम्पूर्ण खर्चहरू जोडी एकमुष्ठ यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.५ भ्रमण खर्च

कम्पनीहरूले आफनो व्यवसाय प्रवर्द्धन गर्ने सिलसिलामा विभिन्न क्षेत्रहरूको भ्रमण गरेका हुन्छन् , त्यस्तै उनीहरूले ग्राहकहरूलाई आफ्नो साइटको भ्रमण गराएका हुन्छन् । यसप्रकारको भ्रमण गर्दा वा गराउँदा खर्च गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.६ साधारण मर्मत संभार खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा आफ्नो कार्यालयको भवन, यातायातका साधन ,मेशिनरी सामान , कम्प्युटर आदिको साधारण मर्मत सम्भार गर्दा खर्च गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.७ भवन /जग्गाको भाडा खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा आफ्नो कार्यालय ,गोदाम वा अन्य व्यवसायीक प्रयोजनका लागि अरु व्यक्ति , संस्था वा अन्य कम्पनीको भवन वा जग्गा भाडामा लिई व्यवसाय सञ्चालन गरेका हुन्छन् । यसरी कम्पनीले भवन तथा जग्गाको भाडामा खर्च गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.८ मेशीनरी औजार /उपकरण तथा अन्य उत्पादनका साधनको भाडा

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा अरु व्यक्ति, संस्था वा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायका मेशिन उपकरण, फर्निचर, यातायातका साधन , उत्पादनका साधन वा अन्य सामाग्रीहरू भाडामा लिएको भए सो वापत तिरेको बार्षिक खर्च रकम यसमा लेख्नुपर्दछ ।

४.१.९ संचार खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा संचारका साधनहरू जस्तै टेलिफोन, टेलेक्स, इमेल, इन्टरनेट, हुलाक, कुरियर आदिमा गरेको बार्षिक खर्च रकम यसमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१० विद्युत पानी महशुल

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा विद्युत, पानी महशुल र मिनरल वाटर (पिउने पानी) मा भएको खर्च वापत तिरेको बार्षिक खर्च रकम यसमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.११ मसलन्द , छपाई , पत्रपत्रिका खर्च ,कार्यालय सामानसम्बन्धी खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा छपाई तथा अन्य मसलन्द जस्तै विल बुक, सूचना पुस्तिका, कार्यालय सामान आदिमा भएको खर्च तथा पत्रपत्रिकाहरू खरिद गर्दा तिरेको बार्षिक रकम यसमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१२ विज्ञापन / व्यवसाय प्रवर्द्धन खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा आफ्नो सेवा प्रवर्द्धन गर्न गरेको विज्ञापन खर्च (एफएम रेडियो, टेलिभिजन, पोष्टर, व्यानर, ब्रोसर आदि) मा भएको खर्च वापत तिरेको बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१३ मनोरञ्जन तथा अतिथी सत्कार खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा सांस्कृतिक तथा अन्य मनोरन्जनात्मक कार्यक्रम र अतिथी तथा पाहुना सत्कारमा गरेको बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१४ इन्धन

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको कार्यालय तथा व्यवसाय सञ्चालनका लागि विद्युत उत्पादन तथा सवारी साधनमा प्रयोग हुने इन्धन जस्तै ग्याँस, मट्टीतेल, पेट्रोल, डिजल, लुब्रिकेन्ट्स लगायतका इन्धनमा बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१५ सुरक्षा खर्च

सन्दर्भ अवधिमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सुरक्षा शिर्षकमा गरिएका खर्चहरू जस्तै म्यान पावर मार्फत संस्थागत करार वा ठेक्कामा लिइएका सुरक्षाका लागि कर्मचारी खर्च, तथा अन्य सुरक्षासम्बन्धी खर्चको बार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१६ ज्याला (दैनिक ज्यालादारी वा ठेक्कामा भएको कामको ज्याला)

सन्दर्भ अवधिमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीले आवश्यक परेको समयमा छोटो समयका लागि पटके ज्याला वा दैनिक ज्यालादारी वा ठेक्कामा भएको कामको ज्याला सम्बन्धि बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१७ कानूनी तथा सल्लाहकार खर्च , लेखा परीक्षण खर्च

सन्दर्भ अवधिमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले कानूनी तथा अन्य सल्लाहाकार सेवामा तथा आफ्नो कारोबार सम्बन्धमा गरेको लेखा परीक्षण सेवामा गरेको बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१८ तालिम ,गोष्ठी ,संचालक समितिको बैठक, अन्य बैठक खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा तालिम, गोष्ठीमा गरेको बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । साथै सन्दर्भ अवधिमा संचालक समितिको बैठक वा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीमा हुने गरेका बैठकहरूमा हुने गरेका खाजा खर्च, मसलन्द जस्ता खर्चहरू एकमुष्ठ बार्षिक खर्च रकम उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१९ संघ महासंघको सदस्यता,नवीकरण शुल्क

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा संघ महासंघको सदस्यता लिंदा तिरेको वा सदस्यता नवीकरण गर्दा तिरेको एकमुष्ट वार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.२० रजिष्ट्रेशन खर्च, कित्ता नापी खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा जग्गाको नामसारी गर्दा रजिष्ट्रेशन वापत , कित्ता नापी गरे वापत रकम खर्च गरेको हुन्छ । यस्तो रकमलाई यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । कित्ता नापी गर्दा अमिनलाई दिएको रकम समेत यसैमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.२१ एजेन्टलाई दिएको कमिशन

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले आफनो व्यवसायको प्रवर्द्धन गर्नका लागि कमिशन पाउने गरी विभिन्न क्षेत्रमा आवश्यक संख्यामा एजेन्टहरू नियुक्त गरेका हुन्छन् यस्ता एजेन्टहरूलाई कम्पनीले विक्रिको आधारमा सन्दर्भ अवधिमा कमिशन दिएको रहेछ भने त्यस्तो कमिशनको एकमुष्ट वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । यदि खरिदकर्ताले कमिशन दिएको रहेछ भने त्यस्तो रकम यसमा उल्लेख गर्नु हुँदैन ।

४.१.२२ अन्य खर्चहरू

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा माथि उल्लेख भएका बाहेक अन्य विविध खर्चहरूको बार्षिक एकमुष्ठ रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

खण्ड–४.२ व्यवसायका अन्य सञ्चालन खर्चहरू

४.२.१ निर्जीवन विमाको प्रिमियम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा निर्जीवन विमा (घर, सवारी साधन, मेसिनरी सामान आदि) वापत तिरेको बार्षिक प्रिमियम रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । प्रिमियम कसैकसैले अर्द्धवार्षिक वा अन्य समयको आधारमा तिरेका हुनसक्छन् तर यस महलमा ती सबैलाई जोडी वार्षिक रूपमा लेख्नुपर्दछ ।

४.२.२ बैङ्क कमिशन /सेवा दस्तुर

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा बैंक सेवा लिए वापत बैंकलाई भुक्तानी गरेको बैंक कमिशन खर्चको बार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.२.३ व्याज भुक्तानी

बैंक तथा वित्तीय संस्थाबाट वा कुनै अन्य व्यक्ति वा संस्थाबाट लिएको ऋणको ब्याज यदि सन्दर्भ अवधिमा तिरेको भए सो रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । ब्याजबाहेक बैंकले लिने अरु शुल्कलाई यसमा समावेश गर्नुहुँदैन ।

४.२.४ लाभांश वितरण

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा नाफा रकम मध्येबाट सरोकारवालाहरूलाई कुनै प्रकारबाट वितरण गरेको लाभांशको एकमुष्ठ बार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.२.५ चन्दा, दान, उपहार

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कसैलाई चन्दा, दान तथा यस्तै किसिमका उपहार दिएको भएमा त्यस्तो बार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.२.६ क्षतिपुर्ति वापत खर्च

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कुनै कारणबश कुनै व्यक्ति वा संस्थालाई क्षतिपुर्ति तिरेको रहेछ भने उक्त रकम बार्षिक एकमुष्ठ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

खण्ड– ५.१ व्यवसायका आम्दानी

५.१.१ घरजग्गा खरिद विक्री सेवा प्रदान गरे वापत प्राप्त रकम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले आफ्नो स्वामित्वमा नभएको अन्य व्यक्ति वा संस्थाको कुनै जग्गा तथा घर दोस्रो पक्षलाई बिक्री गरी त्यसबाट सन्दर्भ वर्षमा प्राप्त गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.१.२ आफ्नै स्वामित्वको घर/जग्गा बिक्री गरेको रकम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले आफ्नो स्वामित्वमा भएको कुनै जग्गा तथा घर दोस्रो पक्षलाई बिक्री गरी त्यसबाट सन्दर्भ वर्षमा प्राप्त गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.१.३ आफैले निर्माण गरी बिक्री गरेको घरको रकम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले आफ्नो स्वामित्वमा भएको कुनै जग्गामा आफै घर निर्माण गरी सो घर दोस्रो पक्षलाई बिक्री गरी त्यसबाट सन्दर्भ वर्षमा प्राप्त गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.१.४ अरुको भवन भाडा लगाइदिएवापतको प्राप्त रकम

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले आफनो स्वामित्वमा नभएको कुनै घर दोस्रो पक्षलाई भाडामा लगाई दिए वापत त्यसबाट सन्दर्भ वर्षमा प्राप्त गरेको वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.१.५ अन्य आम्दानी (....................................)

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा माथि उल्लेख गरिएका बाहेक अन्य कुनै किसिमको व्यवसायीक क्रियाकलापहरू गरी रकम प्राप्त गरेको भए उक्त रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ र सो के बाट प्राप्त गरेको हो सो समेत खुलाउनु पर्दछ ।

५.२ व्यवसायका अन्य क्रियाकलापवाट प्राप्त आम्दानी

५.२.१ जमिन भाडामा दिएवापत प्राप्त रकम

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कुनै प्रकारको शर्तमा भाडामा आफ्नो जमिन अरुलाई प्रयोग गर्न दिएको भए सो वापत पाएको बार्षिक एकमुष्ठ रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.२.२ आफ्नो भवन पुरै वा अपार्टमेण्ट वा कोठा भाडामा दिए वापतको प्राप्त रकम

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा आफ्नो भवन ,अपार्टमेण्ट वा कोठा अरुलाई प्रयोग गर्न दिएको भए सो वापत पाएको वार्षिक एकमुष्ट रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.२.३ अन्य उत्पादनका साधनहरू जस्तै सवारी साधन, फर्निचर, अन्य उपकरण भाडामा दिए वापत प्राप्त रकम

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा अरु व्यक्ति वा कम्पनीलाई आफ्नो स्वामित्वको कुनै मेशिन उपकरण , सवारी साधन ,फर्निचर वा अन्य उत्पादनका साधनहरू भाडामा दिएको भए सो वापत पाएको बार्षिक एकमुष्ठ रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

५.२.४ ब्याजबाट प्राप्त रकम

विगतमा वा सन्दर्भ अवधिमा घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले कसैलाई ऋण दिएको भए सो को ब्याज, बैंक तथा वित्तीय संस्थामा रहेका आफ्नो नगद मौज्दातबाट प्राप्त गरेको ब्याज वा ऋणपत्र आदि खरिद गरेको भए सो वापत प्राप्त ब्याज र ब्याजसम्बन्धी अन्य रकमहरू यदि सन्दर्भ अवधिमा प्राप्त गरेको भए सो रकमको जोड बार्षिक एकमुष्ठ रकम उल्लेख गर्नुपर्दछ । ब्याज बाहेक चन्दा, दान, उपहारहरूलाई यसमा समावेश गर्नुहुँदैन ।

५.२.५ लाभांशबाट प्राप्त रकम

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले अन्य कुनै घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी वा अन्य व्यवसायमा शेयर लगानी गरेको रहेछ भने सो वापत सन्दर्भ अवधिमा प्राप्त गरेको लाभांश रकमलाई यस महलमा जोडेर लेख्नुपर्दछ । बोनस शेयर प्राप्त गरेको भए पनि सो वापतको रकम यहाँ समावेश गर्नुपर्दछ ।

५.२.६ क्षतिपूर्तिबाट प्राप्त रकम

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले आफ्नो स्वामित्व वा सञ्चालनमा भएका सम्पत्ति वा साधनहरू क्षति भई सो वापत कुनै व्यक्ति वा संस्था वा कम्पनीबाट क्षतीपूर्ति स्वरूप रकम प्राप्त गरेको रहेछ भने सो वापतको रकम यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ तर सो वापतको क्षतिपुर्ति विमाबाट पाएको रहेछ भने यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दैन ।

खण्ड–६ स्थायी/पूँजिगत सम्पत्तिको खर्च तथा आम्दानीसम्बन्धी विवरण

“स्थायी सम्पत्ति” भन्नाले बिक्री गरी फाइदा उठाउने उद्देश्य नभई केवल घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको सेवा सञ्चालन वा तत्सम्बन्धी अन्य कार्य सञ्चालन गर्न जोडजाम (Installation) गरिएका एक वर्षभन्दा बढी अवधीसम्म खप्ने खालका वस्तुहरूलाई जनाउँछ । यस्तो स्थायी सम्पत्ति दृश्य (Tangible) वा मूर्त पनि हुनसक्छ र अदृश्य (Intangible) वा अमूर्त पनि हुनसक्छ । स्थायी सम्पत्तिको खरिद रकम लेख्दा उक्त सम्पत्ति कम्पनीसम्म ल्याई जडान गर्दा लागेको खर्च र त्यसमा लागेको अप्रत्यक्ष कर तथा महशुल आदि समेत समावेश गरी एकमुष्ट खुलाउनु पर्दछ । यहाँ स्थायी सम्पत्ति भन्नाले जमिन, भवन तथा अन्य निर्माण, मेशिन र अन्य उपकरण, कम्प्युटर तथा कम्प्युटर सफ्टवेयर, फर्निचर,

यातायातका साधन, पूँजिगत मर्मत र अन्य सम्पत्तिलाई जनाउँछ ।

प्रश्नावलीमा उपरोक्त स्थायी सम्पत्तिको किसिम अनुसार सन्दर्भ अवधिमा खरिद गरिएको भए खर्च वा खरिद गरेको मुल्य र बिक्री गरिएको भए प्राप्त गरेको वा बिक्री मूल्य संकलन गर्नुपर्दछ ।

यस खण्डमा समावेश गरिएका उपरोक्त किसिमका स्थायी सम्पत्तिहरूको बारेमा तल व्याख्या गरिएको छ ।

६.१ जमिन (कार्यालय प्रयोजनका लागि लिइएको)

कुनै पनि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी एक निश्चित कम्पाउण्ड भित्र स्थापना भई सञ्चालनमा आएको हुन्छ । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा यदि कार्यालय प्रयोजनका लागि जमिन (घर, गोदाम, भोजनालय, प्रशासनिक कार्यालय आदिले ओगटेको जमिनबाहेक) खरिद वा बिक्री गरिएको रहेछ भने जमिनको मूल्य सम्वन्धित महलमा लेख्नुपर्दछ । यदि कुनै घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले जमिन भाडामा लिई कुनै पनि प्रकारले घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनी सञ्चालन गरेको रहेछ भने उक्त जमिन यस अन्तर्गत पर्दैन । कम्पनीका संस्थापकहरूको निजी जग्गा जमिनलाई यहाँ उल्लेख गर्नु हुँदैन । घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले विकि गर्ने प्रयोजनका लागि खरिद गरेको जग्गालाई यसमा समावेश गर्नुहुँदैन । उक्त जग्गाको मूल्य ४.१.१ मा लेख्नुपर्दछ ।

६.२ भवन र अन्य निर्माण(कार्यालय प्रयोजनका लागि लिइएको)

यस अन्तर्गत घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले व्यवसाय संचालन गर्न सन्दर्भ अवधिमा यदि कार्यालय प्रयोजनका लागि भवनहरू (कम्पनी भवन, गोदाम घर, कार्यालय भवन, विश्राम घर, कर्मचारी आवासिय घर आदि) र निर्माण भईरहेको भवन खरिद वा बिक्री गरिएको रहेछ भने भवन र अन्य निर्माणको मूल्य सम्वन्धित महलमा लेख्नुपर्दछ तर यहाँ उल्लेखित भवन तथा अन्य निर्माण घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसायको स्वामित्वमा हुनु आवश्यक हुन्छ । कम्पनीले भाडामा वा बन्धकमा लिई राखेको भवन भए त्यस्ता भवन यहाँ समावेश गर्नु हुँदैन ।

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले विकि गर्ने प्रयोजनका लागि खरिद गरेको भवनलाई यसमा समावेश गर्नुहुँदैन । उक्त भवनको मूल्य ४.१.१ मा लेख्नु पर्दछ ।

६.३ मेशिन र अन्य उपकरण

आफ्नो व्यवसाय सञ्चालन गर्ने प्रयोजनका लागि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको स्वामित्वमा रहेका सवै किसिमका मेशिन, पार्टपूर्जा र खप्ने वर्गमा पर्ने सबै थरी उपकरणहरू यस शिर्षक अन्तर्गत पर्दछन् । उदाहरणको निमित्त डोजर,एक्साभेटर ,टिपर, रोलर ,क्यामेरा, प्रोजेक्टर, विद्युत मोटर, जेनेरेटर र अन्य मेशिन यन्त्र वा उपकरणहरू आदि । यस्ता टिकाउ सामानहरू सन्दर्भ अवधिमा खरिद वा बिक्री भएका रहेछन भने सम्वन्धित महलमा खरिद वा बिक्री मूल्य लेख्नुपर्दछ तर भाडामा ल्याएका मेशिनरी सामानहरू यस अन्तर्गत समावेश गर्नुहुँदैन ।

६.४ कम्प्युटर तथा सफ्टवेयर

आफ्नो व्यवसाय संचालन गर्ने प्रयोजनका लागि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको स्वामित्वमा रहेका सवै किसिमका कम्प्युटर तथा सफ्टवेयर जस्तै Autocad , Arc GIS आदि यस अन्तर्गत पर्दछन् । सन्दर्भ अवधिमा खरिद वा बिक्री भएका कम्प्युटर तथा सफ्टवेयरहरूको खरिद वा बिक्री मूल्य सम्वन्धित महलमा लेख्नुपर्दछ । साधारण खालका सफ्टवेयरहरू जस्तै Antivirus, Game आदि लाई यसमा समावेश गर्नुहुँदैन ।

६.५ फर्निचर

यस अन्तर्गत घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको प्रशासनिक कार्यमा प्रयोग भई रहेका फर्निचर, जस्तै : कुर्सी, टेबुल, दराज आदि स्थायी सम्पत्तिहरू पर्दछन् । सन्दर्भ अवधिमा यदि फर्निचरहरूको खरिद वा बिक्री भएको रहेछ भने यस्ता फर्निचरहरूको खरिद वा बिक्री मूल्य सम्वन्धित महलमा लेख्नुपर्दछ ।

६.६ सवारी साधनहरू

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको स्वामित्वमा रहेका सबै आवागमन तथा ढुवानीका साधनहरूलाई सवारीका साधन सम्झनुपर्दछ । जस्तैः बस, कार, जीप, भ्यान, ट्रक, मोटरसाइकल आदि । तर भाडामा लिई राखेका यातायातका

साधनहरू यसमा समावेश गर्नु हुँदैन ।

६.७ पूँजिगत मर्मत

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको स्वामित्वमा रहेको विभिन्न किसिमका स्थायी सम्पत्तिहरूमा यदि सन्दर्भ अवधिमा प्रमुख सुधार, मर्मत सम्भार र जिर्णोद्धारको काम अरूबाट गराएको रहेछ भने त्यसको लागत यस महलमा लेख्नु पर्दछ । पूँजीगत मर्मत सम्भार भन्नाले स्थायी सम्पत्ति भित्र पर्ने साधनहरूको आयु बढाउने मर्मतलाई बुझ्नु पर्दछ ।

६.८ अन्य

यसमा अन्य दृश्य सम्पत्ति र अन्य अदृश्य सम्पत्ति पर्दछन् । अन्य दृश्य स्थायी सम्पत्तिहरू भन्नाले माथि उल्लेख नभएका जस्तै : मूल्यवान वस्तुहरू (Valuables), घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको कार्यालयको कोठामा सजावटका लागि राखिएका बहुमूल्य तस्वीरहरू, जमिनमा लगाइएका रूखहरू आदि पर्दछन भने अन्य अदृश्य सम्पत्ति भन्नाले जस्तै ट्रेड मार्क, ख्याती (Goodwill) आदि पर्दछन । यस्ता सम्पत्तिहरू सन्दर्भ अवधिमा खरिद वा बिक्री भएका रहेछन भने सम्वन्धित महलमा खरिद वा बिक्री मूल्य लेख्नुपर्दछ ।

खण्ड–७ व्यवसायको वित्तिय कारोवारसम्बन्धी विवरण

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कुनै प्रकारको वित्तिय कारोबार गरेको रहेछ भने उक्त विवरण यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । कम्पनीले उक्त कारोबार बैङ्क वा अन्य वित्तिय संस्थासँग , व्यक्तिसँग वा अन्य कोही सँग गरेको हुनसक्दछ । संस्थाले लिएको र दिएको दुवैको विवरण लिनु पर्दछ । संस्थाका संचालकहरूले व्यक्तिगत रूपमा गरेको वित्तिय कारोबारलाई भने यसमा समेटनु हुँदैन ।

७.१ ऋण

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कुनै बैङ्क वा अन्य वित्तिय संस्था, व्यक्ति वा अन्य कोही सँग ऋण लिएको रहेछ भने लिएको महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । यस महलमा रकम लेख्दा साँवा रकम मात्र लेख्नु पर्दछ । सन्दर्भ अवधिमा कम्पनीले अन्य संस्था , कम्पनी वा व्यक्तिलाई ऋण दिएको रहेछ भने दिएको महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

७.२ सेयर/बचतपत्र

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कुनै प्रकारको सेयर/बचतपत्र खरिद गरेको रहेछ भने खरिद गरेको महलमा र दिएको वा विकि गरेको रहेछ भने विकि गरेको महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

७.३ अन्य

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा माथि उल्लेख गरिए बाहेक अन्य कुनै प्रकारको वित्तिय कारोबार गरेको रहेछ भने यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

खण्ड–८ व्यवसायको मौज्दातको विवरण

सन्दर्भ अवधिको सुरु र अन्त्यमा रहेको मौज्दात

निश्चित अवधिमा खरिद गरिएको वस्तुहरू, इन्धन, कुनै कारणले खर्च नभई वा बाँकि रहेका वस्तुहरूलाई मौज्दात भनिन्छ । यहाँ मौज्दात भन्नाले सन्दर्भ बर्षको

अघिल्लो वर्षमा उपभोग वा बिक्री गरेर बाँकी रहन आएको वस्तु चालु बर्षमा सुरुको मौज्दात हुन्छ भने सन्दर्भ बर्षको अन्त्यमा उपभोग वा बिक्रीका लागि बाँकी रहन आएको वस्तुलाई सन्दर्भ बर्षको अन्त्यको मौज्दात भनिन्छ ।

यस सर्वेक्षणको लागि २०६९ साल साउन १ गतेको मौज्दातलाई सन्दर्भ बर्षको सुरुको मौज्दात र २०७० साल असार मसान्तको मौज्दातलाई सन्दर्भ बर्षको अन्त्यको मौज्दात मानी रकम उल्लेख गर्नु पर्दछ । मौज्दात वस्तुको परिमाणलाई

प्रचलित मूल्य (Current Price) मा मूल्यांकन गरी रु.मा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

८.१ बिक्रीका लागि खरिद गरिएको जग्गाको मौज्दात

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले बिक्री गर्नका लागि खरिद गरेको जग्गा विक्री नभई बाँकी रहेको खण्डमा सो जग्गाको प्रचलित बजार मूल्यको सन्दर्भ अवधिको सुरुमा र अन्त्यमा मूल्याङ्कन गरी सो रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

८.२ बिक्रीका लागि खरिद गरिएको भवनको मौज्दात

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले बिक्री गर्नका लागि खरिद गरेको घर वा भवन बिक्री नभई बाँकी रहेको खण्डमा सो घर वा भवनको प्रचलित बजार मूल्यको सन्दर्भ अवधिको सुरुमा र अन्त्यमा मूल्याङ्कन गरी सो रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

८.३ पूँजिगत कार्यप्रगति

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीको सन्दर्भ अवधिको सुरु र अन्त्यमा पूँजिगत कार्यप्रगतिको मूल्याङ्कन गरी यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । पूँजिगत कार्यप्रगति भन्नाले आर्थिक वर्षमा सुरु गरिएका तर सोही आर्थिक वर्षमा सम्पन्न हुन नसकेका निर्माणका कार्यहरूलाई जनाउँछ ।

८.४ इन्धन

यस शिर्षक अर्न्तगत घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले खरिद गरेको इन्धन (डिजेल, पेट्रोल, ग्यास आदि) प्रयोग गरी वाँकी रहेको इन्धन सन्दर्भ वर्ष भन्दा अगाडीको भए सन्दर्भ वर्षको सूरुको मौज्दात महलमा र सन्दर्भ बर्षको अन्त्यमा रहेको अन्त्यको मौज्दात महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

८.५ अन्य मौज्दात (......................)

माथि उल्लेखित मौज्दात अन्तर्गतका शिर्षकहरूमा नपरेका वस्तुहरू मौज्दात भएको भए यस अन्तर्गत सम्पूर्ण वस्तुहरूको मुल्यांकन गरि यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ र सो के को मौज्दात हो सो समेत खुलाउनु पर्दछ । मौज्दातमा सरोट (Posting) गर्दा अरुको स्वामित्वमा हस्तान्तरण भैसकेको वस्तुहरू पनि मौज्दात भए त्यस्तो वस्तुको रकम यहाँ समावेश गर्नु हुदैन ।

खण्ड–९ व्यवसायका प्रमुख समस्याहरू

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीका प्रमुख समस्याहरू के के छन् सो को बारेमा जानकारी लिनु यस खण्डको प्रमुख उद्देश्य हो । यस क्षेत्र सँग सम्वन्धित व्यवसायीहरूले भोगेका प्रमुख समस्याहरू (बढिमा ३ वटा सम्म) यहाँ उल्लेख गर्न सकिन्छ ।

अनुसूची १ : जिल्ला कोड

जिल्ला	कोड	जिल्ला	कोड	जिल्ला	कोड
ताप्लेजुङ	१	महोत्तरी	१८	चितवन	३५
पाँचथर	२	सर्लाही	१९	गोरखा	३६
इलाम	०३	सिन्धुली	२०	लमजुङ्ग	३७
झापा	०४	रामेछाप	२१	तनहुँ	३८
मोरङ्ग	०५	दोलखा	२२	स्याङजा	३९
सुनसरी	०६	सिन्धुपाल्चोक	२३	कास्की	४०
घनकुटा	०७	काभ्रेपलान्चोक	२४	मनाङग	४१
तेह्रथुम	०८	ललितपुर	२५	मुस्ताङ	४२
संखुवासभा	०९	भक्तपुर	२६	म्याग्दी	४३
भोजपुर	१०	काठमाण्डौं	२७	पर्वत	४४
सोलुखुम्बु	११	नुवाकोट	२८	बाग्लुङ्ग	४५
ओखलढुङ्गा	१२	रसुवा	२९	गुल्मी	४६
खोटाङ	१३	धादिङ्ग	३०	पाल्पा	४७
उदयपुर	१४	मकवानपुर	३१	नवलपरासी	४८
सप्तरी	१५	रौतहट	३२	रूपन्देही	४९
सिराहा	१६	बारा	३३	कपिलवस्तु	५०
धनुषा	१७	पर्सा	३४	अर्घाखाँची	५१
जिल्ला	**कोड**	**जिल्ला**	**कोड**	**जिल्ला**	**कोड**
प्यूठान	५२	दैलेख	६०	बझाङग	६८
रोल्पा	५३	जाजरकोट	६१	अछाम	६९
रुकुम	५४	डोल्पा	६२	डोटी	७०
सल्यान	५५	जुम्ला	६३	कैलाली	७१
दाङग	५६	कालिकोट	६४	कञ्चनपुर	७२
बाँके	५७	मुगु	६५	डडेलधुरा	७३

बर्दिया	५८	हुम्ला	६६	बैतडी	७४
सुर्खेत	५९	बाजुरा	६७	दार्चुला	७५