

A Report on Census of Real Estate 2019



Trade Statistics Section

Central Bureau of Statistics

Thapathali, Kathmandu

Nepal

September 2022

Preface

The real estate sector is the third largest sector in the national economy after agriculture, forestry, fisheries, and the trade sector. Thus, it is very important to measure the contribution of this sector regularly. The trade statistics section of the bureau reviewed the data and felt the need to conduct the census a third time. The first census was conducted in 2003/04 and the second in 2013. This census is very important in the current situation as the real estate sector plays a significant role in the economy and it is important to measure it timely. The importance of this census is growing as civilization advances, people's preferences change, and people migrate to big cities.

The main objective of the census is to determine the contribution of organized real estate businesses in the national economy in the fiscal year 2018/19. Moreover, it provides important macroeconomic indicators, such as the number of employees working in this business, salaries and wages paid, sales, inputs, and gross value added. A total of 241 real estate establishments were included in this census.

I am grateful to Mr. Dilli Raj Joshi, Deputy Director General of the Economic Statistics Division, for his efficient guidance to accomplish the census on time. I would like to thank Deputy Director General Dr. Hem Raj Regmi, who led this task at the beginning of the census. This report is the output of the hard work of the staff of the Trade Statistics Section of the bureau. I am very much grateful to Dr. Jishnu Mohan Bhattarai and Ms. Prabha Baral Lamichhane, directors of the Trade Statistics Section, for their rigorous efforts to accomplish this task on time. Similarly, my appreciation goes to directors Mr. Rishi Ram Sigdel and Mr. Tirtha Raj Baral for their valuable contributions in accomplishing this census. Mr. Sabindra Maharjan and Mr. Narayan Prasad Rijal, statistics officers of the Trade Statistics Section, as well as statistics assistant Mr. Khagendra Karki, deserve special recognition for their outstanding work in data collection management. Furthermore, I'd like to remember the field crews of statistics offices who collected data from the field during the difficult time of the Covid-19 pandemic.

The respondents of the census are thankful for their cooperation to provide the information without difficulty in the time of the Covid-19 pandemic. I believe that the findings will be immensely helpful for planners and policymakers to formulate policies to enhance this sector in the national economy.

September 2022

Nebin Lal Shrestha
Director General

Table of Contents

PREFACE.....	1
TABLES.....	5
SUMMARY OF THE CENSUS RESULTS.....	6
CHAPTER ONE: INTRODUCTION.....	7
1.1 INTRODUCTION.....	7
1.2 METHODOLOGY.....	8
1.3 LIMITATION OF THE CENSUS	8
1.4 BUDGET	8
1.5 TRAINING.....	8
1.6 FIELD OPERATION.....	8
1.7 DEFINITION OF REAL ESTATE AGENCIES OR LAND DEVELOPER	9
1.8 OBJECTIVE OF THE SURVEY:	9
1.9 SCOPE AND COVERAGE OF THE SURVEY	10
1.10 STRUCTURE OF QUESTIONNAIRE.....	10
CHAPTER TWO: RESULTS AND DISCUSSIONS	12
2.1 APPROACH FOR MEASURING OF GROSS DOMESTIC PRODUCTS.....	12
2.2 NUMBER OF ESTABLISHMENTS.....	14
2.3 EMPLOYMENT IN REAL ESTATE	14
2.4 COMPENSATION OF EMPLOYEES	16
2.5 INTERMEDIATE CONSUMPTION OF REAL ESTATE ESTABLISHMENTS	17
2.6 SALES OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT.....	19
2.7 VALUE ADDED IN REAL ESTATE ESTABLISHMENTS.....	21
2.8 OTHER INCOME IN REAL ESTATE ESTABLISHMENT	22
2.9 GROSS FIXED CAPITAL FORMATION.....	23
2.10 STOCK IN REAL ESTATE ESTABLISHMENT.....	25
2.11 FINANCIAL INTERMEDIATION SERVICES IN REAL ESTATE.....	26
2.12 ENVIRONMENT IMPACT ASSESSMENT (EIA/IEE) OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT	27
2.13 HISTORY OF REAL ESTATE CENSUSES	28
2.14 MACROECONOMIC INDICATORS PER CAPITA ESTABLISHMENT	28
SUMMARY AND CONCLUSIONS.....	29
REFERENCE:.....	31
ANNEX 1	32
ANNEX 2	33

ANNEX 3	34
ANNEX 4	35
ANNEX 4	35
ANNEX 5	43
ANNEX 6: CPC CLASSIFICATION OF REAL ESTATE.....	60

Abbreviation

CBS	Central Bureau of Statistics
CERB	Census of Real Estate Business
EIA	Environment Impact Assessment
GDP	Gross Domestic Product
GVA	Gross Value Added
IEE	Initial Environmental Examination
NEC	National Economic Census
NRB	Nepal Rastra Bank

Tables

TABLE 1: NUMBER OF ESTABLISHMENTS IN CENSUS AND NEC, 2019	14
TABLE 2: PROVINCE WISE EMPLOYMENT STATUS IN REAL ESTATE ESTABLISHMENTS	14
TABLE 3: SALARIES AND WAGES IN CENSUS OF REAL ESTATE (THOUSAND NRs)	17
TABLE 4: INTERMEDIATE CONSUMPTION OF REAL ESTATE ESTABLISHMENTS ('000' NRs)	18
TABLE 5: PROVINCE WISE INTERMEDIATE CONSUMPTION OF REAL ESTATE ESTABLISHMENTS	19
TABLE 6: THE SALES OR REVENUE OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT IN DISAGGREGATE (THOUSAND NRs)	20
TABLE 7: THE PROVINCE WISE SALES OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT (THOUSAND NRs.)	20
TABLE 8: REVENUE, INTERMEDIATE CONSUMPTION AND VALUE ADDED OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT	21
TABLE 9: OTHER INCOME OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT (THOUSAND Rs.)	22
TABLE NO. 10: PROVINCE WISE FIXED CAPITAL FORMATION OF REAL ESTATE ESTABLISHMENT (THOUSAND Rs.)	24
TABLE 11: THE CHANGE IN STOCK OR INVENTORIES IN REAL ESTATE ESTABLISHMENT (IN NRs. THOUSAND)	26
TABLE 12: THE FINANCIAL INTERMEDIATION IN REAL ESTATE ESTABLISHMENT (THOUSAND Rs.)	26
TABLE 13: ENVIRONMENT IMPACT ASSESSMENT BY REAL ESTATE ESTABLISHMENT	27
TABLE 14: MACROECONOMIC INDICATORS PER ESTABLISHMENT	29

Summary of the Census Results

The census of real estate 2019 was the third real estate census conducted by Central Bureau of Statistics collecting the information of gross value added and other macroeconomic indicators of real estate activities of the country. The total sales (output in national accounts statistics) of the registered real estate agency in Nepal in the fiscal year 2075/76 was NRs. 9,832,557 thousands (9.8 billion). The intermediate consumption or the cost of real estate activities was found to be NRs. 5,270,899 thousand (5.3 billion) in the same year. In the same way, the value added generated from the sector was NRs. 4,561,658 thousand (4.6 billion). Analyzing the province wise information, Bagmati province is the largest province in terms of composition of value added that occupies 43.6 percent of gross value added thereafter Lumbini Province and Madhesh Province occupies 19.72% and 10.98% of total Gross Value Added respectively. For employment generated by this sector is not much exciting. Only 1,232 people are employed in the sector. A total of 241 real establishments were enumerated in the census. During the month of the field work of census, lockdown started due to the COVID-19 pandemic which causes many real estate business to shut down. Therefore, the benchmark statistics should be updated by another real estate census in the near future.

CHAPTER ONE: INTRODUCTION

1.1 Introduction

The Central Bureau of Statistics has got mandate to conduct the surveys and censuses on different social and economic activities for planning, monitoring and evaluation purpose. The bureau collects and analyzes the information and produce the results for the policymakers, planners and researchers. The economic statistics division of the bureau conducted the surveys and censuses on the economic activities prevailed in the country. The main aim of this census is to find the level of output, change in intermediate consumption and value added of the activities. Moreover, the results consist of compensation of employees, capital formation and change in inventories. The bureau has long history of publishing the macroeconomic indicators in the country. It is continuously producing the gross domestic products and other macroeconomic indicators from 1964/65 to this date. The administrative information is equally important to produce the GDP.

Real estate is third largest sector in the national economy in 2021/22 which occupies 8.79% (of current basic price GDP) after Agriculture, Forestry and Fishery and Wholesale and Retail trade sector. This shows the importance of this sector. The detailed studies of this sector enhance the real contribution of industries in national economy. This census was conducted by bureau for the first time on 2004/05 and second time on 2013/14. The first and second census report was not published but it was used by national accounts section for rebasing exercise in 2000/01 and 2010/11 and compilation of Supply and Use Tables at the 2004/05 and 2010/11 year. The 2013/14 census result did not support actual contribution of real estate due to low response rate of stakeholders however the indicators such as cost structure and input output ratio indicator were used by National Accounts Section to estimate the output of this industry. It is noteworthy to mention that this census of real estate establishment, 2076 was conducted during Covid-19 pandemic.

The sector is still in primitive stage of development though it is fast growing industry in Nepal. Like other industry, it had been suffered from covid-19 pandemic. Now it is going towards the recovery after the pandemic. In spite of high price of land, construction materials, insufficiency of land in urban area, people are still interested to buy own land for building their own house. After earthquake together with the adoption of federalism, land price in Kathmandu valley, major urban areas and headquarters of municipality has been skyrocketed.

People returned from abroad are interested in buying the apartment or house developed by land developers since they have habit of living in well planned housing areas. Moreover, preference of people residing in Nepal is also changing and they are also attracted towards such housing areas. Many real estate companies and developers are found to situate in Kathmandu valley and few are working in other urban area of the country. The organized real estate agencies are not growing as expected in Nepal. People living in the country are still interested in unorganized sector of economy where they bought the land with the help of unregistered land broker and build home by themselves. Because of those informal activities from unregistered broker, the government is losing the huge sum of revenue.

1.2 Methodology

The census of real estate business (CERB), 2019 was conducted in the fiscal year 2076/77. The reference period of data collection was Fiscal Year 2075/76. The census covered those real estate agency as defined by NSIC, Rev 4 and additionally that agency should be government-registered. Unregistered and unorganized real estate activities were excluded in this census. A total of 241 establishments were taken as final for the analysis.

1.3 Limitation of the Census

The real estate industries closed before and opened after reference year were excluded from census. The census of real estate business (CERB), 2019 could not collect data from any units from the Madhesh province and Karnali province due to Covid-19 pandemic lockdown. The national economic census (NEC,2018) had reported some units in both provinces. For the purpose of this census, Madhesh Province was estimated from Sunsari, Udayapur and Makwanpur district while Karnali Province was estimated from Banke and Kailali district.

1.4 Budget

Government of Nepal has allocated NRs 1 million to conduct CERB,2019. The budget was distributed to all 33 Statistics Offices of the country. The details of the budget allocated for the district to collect and supervise the data is attached in annex.

1.5 Training

The supervisors and enumerators from the district Statistics Offices were selected for the field operation. Trade Statistics Section conducted training about the questionnaire and field work for the census enumerators in Sunsari and Banke district. The detail of participants staff attended from the district Statistics Offices is attached in the annex 1. First training was conducted in Sunsari district in B.S. 2076 Kartik 19 and 20 and second training was conducted in Banke district in B.S. 2076 Mangsir 9 and 10.

1.6 Field operation

The field operation was conducted immediately after the enumerator's training. Many enumerators had finished the work before first Covid-19 pandemic lockdown (2076 Chaitra 11- Two and half months long lockdown was imposed in the whole country after 2076 Chaitra 11 due to Covid-19 pandemic.

Some enumerators were not able to finish the field work before lockdown. After the lockdown was dropped, trade statistics section directed Statistics Offices to continue their work who were not able to complete. Unfortunately, many real estate establishments were closed due to pandemic situation and information was not possible to collect from them. Statistics offices collected the information from rest of available real estate establishments.

1.7 Definition of Real Estate Agencies or land developer

Generally, the real estate agency is that agency who has special permission to develop the land and buildings. Main activities of real estate agency is to buy the land and develop houses, shops, offices or the factories on it. They improve the raw land. They also buy the existing buildings and make them more modern and sold to the consumer.

According to the NRB report of 2011 real estates are the immovable property such as land, land and house or any type of buildings or infrastructure used for either residential or business or any other purposes.

The Investopedia in its website mentioned the definition of real estate agent instead of company who arrange real estate transactions, putting buyers and seller together and acting as their representative in negotiation. Real estate agents are licensed professional who generate income from percentage of purchaser's price of property land. The main aim of the agent is to advise on client on how to price the property and prepare for sale. Once buyer and seller agree on the price, the real estate agent prepare paperwork and continue in communication with both parties in real estate transaction.

CERB, 2019 follows the NSIC Rev 4.0 definition which states “Real estate agency are those agency who are involved in buying, selling, renting, operation of own or leased real estate (apartment buildings, dwellings, land), subdividing real estate into lots without land improvement, intermediation in buying, selling and renting of real estate on a fee or contract basis, management of real estate on fee or contract basis, appraisal services for real estate and activities of real estate escrow agents.”

1.8 Objective of the survey:

The main objective of the survey is to find the contribution of real estate establishments in national economy. The specific objectives are:

1. The collection of economic and financial status of real estate agencies
2. Collection of current status of sales, expenditure, investment, employment, salaries and wages and stocks for national accounts statistics to compile the GDP.
3. Supply of information related to real estate business necessary for Supply and Use Tables, (SUTs)
4. Provide the necessary statistics about real estate business to planners, policymakers, businessmen, researchers and other interested person.

5. Identification of main problems of real estate establishments and supply those information to policy maker.

1.9 Scope and coverage of the survey

Central Bureau of Statistics has translated the International Standard Industrial Classification (ISIC rev4.0) into Nepali language. Nepalese version NSIC of ISIC is widely used by government agencies specially tax office for registration of business. The census covered some part of Real Estate Activities defined in “L” section in NSIC classification of under the activities in “6810” and “6820”.

The census includes following real estate activities.

6810: Buying, selling, renting and operation of leased real estate such as

- Apartment building and dwellings
- Non-residential building, including exhibition halls, self-storage facilities, malls and shopping centers
- Land
- provision of homes and furnished and unfurnished flats or apartments for more permanent use, typically on a monthly or annually basis
- development of building projects for own operation, i.e. for renting of space in these buildings
- operation of residential mobile home sites
- Subdividing real estate into lots without land improvement

6820: Real estate activities on a fee or contract basis

Activities of real estate agents and brokers

- Intermediation in buying, selling and renting of real estate on a fee or contract basis
- Management of real estate on fee or contract basis
- Appraisal services for real estate
- Activities of real estate escrow agents

This class excludes:

- development of building projects for sale
- subdividing and improving of land

1.10 Structure of questionnaire

The questionnaires were structured according to the international recommendation of questionnaire in economic statistics. Some questionnaires were added to capture the present situation of the business. The comments and suggestions were also collected to fulfill the requirement of policymakers and researchers so that immediate action can be imposed. The questionnaire was designed to fulfill the requirement of national accounts statistics. There are ten important blocks in questionnaire such as first block is introduction which is obvious in any questionnaire. The details

information of employee, compensation of employees, expenses, income, capital formation and stock etc are also collected for national accounts estimate.

The census of real estate, 2019 collected the following information:

1. Introduction
2. Legal status
3. Business status
4. Main activities
5. Employment status
6. Salaries and wages
7. Expenditure or intermediate consumption
8. Income
9. Other income
10. Financial intermediate
11. Tax paid
12. Stocks
13. Financial intermediate
14. Capital Formation
15. Comments and suggestions

CHAPTER TWO: RESULTS AND DISCUSSIONS

In this section we discuss about the results obtained from the Census of Real Estate Business (CREB), 2019. Some theory and practices will also be discussed before revealing the results.

2.1 Approach for measuring of Gross Domestic Products

Gross domestic products (GDP) is defined as the total value of newly produced goods and services in an economy in an accounting period. There are three approaches of compiling GDP. The production approach which is also known as output approach measures the difference between output and intermediate consumption of goods and services. The income approach measures the GDP as the sum of factors income generated to the economy. The expenditure approach measures the final uses of produced output.

Mathematically,

1. The production approach,

GDP = sum of gross value added;

2. The final demand approach or expenditure approach,

GDP = consumption+ investment+ net exports;

3. The income approach,

GDP = compensation of employee + gross operating surplus + gross mixed income + Depreciation.

In this section, we discuss about the production approach as it is widely used in compilation of GDP and this approach is used in the census of real estate establishments.

2.1.1 Production approach

Basically, the production approach refers to the technical process of production in each industry. Generally, this process consumes goods and services whose output value is higher than the sum of values of goods and services consumed. The total value added by production processes in domestic industries is the source of GDP according to the production approach.

Value added = Output – Intermediate consumption

Many countries including Nepal produce their official estimate of GDP through the production approach. The production of GDP from production approach is not only the first priority but also provides the overall performance of the whole economy. Moreover, it provides the productivity of each economic activity and change in structure of the economy. In addition to this, it helps policymakers to analyze the productivity of enterprises against the industries average.

The three approaches of compilation of GDP are equally important for the economy but choice of the method is limited according to the data availability for all approaches. As already mentioned, the top priority is to compile the GDP from production approach for analytic benefit if there is less strong data. It is required to estimate GDP at least from production and expenditure approaches to find the pros cons for quality check of estimation. Many countries do not compile from income

approach because the income approach is less reliable and it's not easy to collect the compensation of employees and net income needed for estimating the operating surplus. Estimation of GDP at constant price is theoretically impossible from income approach since there are no appropriate deflator for operating surplus or mixed income.

2.1.2 Principal, secondary and ancillary activities of real estate establishments

The principal activity of an establishment is the activity that contributes most of the value added of the establishment but it is not necessary that principal activity account more than 50 percentage of total value added. In real estate establishments, the principal activities are renting of own land and building, selling of own land and building, intermediation in buying, selling and renting of real estate on a fee or contract basis etc. In the production process, the real estate establishment generates both principal and secondary goods and services. The income from renting machinery and transportation, evaluation of land and building etc. are the secondary goods and services generated by the real estate establishments. The ancillary activities for this establishments are the consumption of electricity, water etc.

2.1.3 Intermediate consumption of real estate establishment expenses

Intermediate consumption consists of goods and services consumed as input for the production of output. The goods and services may be used up or transformed in the production process. GDP is the sum of output minus sum of intermediate consumption.

2.1.4 Gross capital formation

Gross capital formation (formerly gross domestic investment) consists of outlays on additions to the fixed assets of the economy plus net changes in the level of inventories. Fixed assets include land improvements (fences, ditches, drains, and so on); plant, machinery, and equipment purchases; and the construction of roads, railways, and the like, including schools, offices, hospitals, private residential dwellings, and commercial and industrial buildings.

When stock of building and other raw materials (change in inventories) is excluded, the result is known as gross fixed capital formation (GFCF).

2.1.5 Change in inventories

The sales of the land or building is recorded when the production is completed. The ownership of buildings transfer from producers to purchasers. However, if takes long time to produce the buildings, it becomes necessary to recognize the buildings in work-in-progress. Whenever a process of production extends two or more accounting period, it is necessary to calculate in work-in-progress. If the work-in-progress is not feasible to calculate, it will be the sum of total production cost incurred, consumption of fixed capital, plus any taxes (less subsidies) on production other than taxes or subsidies on products plus net return on fixed capital, natural resources used in production.

The basic principle of measurement of change in inventories of finished goods is that output should be recorded in the time when it is sold otherwise it enters in change in inventories for sales or use

later. When demand of goods increases and exceeds the production, goods are withdrawn from the inventories.

2.2 Number of establishments

According to NEC, 2018 there were 207 registered real estate establishments in Nepal. During the field work, data from 210 real estate establishments were collected. The census of real estate business (CERB), 2019 could not collect data from any units of establishments from the Madhesh province and Karnali province due to Covid-19 pandemic lockdown. Therefore, the number of establishments for Madhesh and Karnali province were extracted in accordance with NEC,2018. As a result, CERB, 2019 has altogether 241 real estate establishments for its purpose.

Table 1: Number of establishments in census and NEC, 2019

S.No	Pradesh	NEC, 2019	From Field Census, 2019	Census 2019
1	Pradesh 1	30	25	25
2	Madhesh	29	-	29
3	Bagmati	124	111	111
4	Gandaki	10	42	42
5	Lumbini	8	24	24
6	Karnali	2	-	2
7	Sudur Paschim	4	8	8
Total Establishments		207	210	241

Data source: Census of Real Estate, 2019

2.3 Employment in Real Estate

Census had collected the information of employment status in the country. The employment is categorized under the broad heading according to the working status of the employees. After taking pretest of the questionnaire, the employees are categorized into three headings such as manager, technical person and administrator. The employees are further classified into unpaid and paid workers.

Census shows that result is not exciting in the case of employment. There is a total of 1,232 employees working in the sector out of which 856 were paid and remaining 376 were unpaid employees. The compensation of employees for unpaid workers in any categories are not taken in the census. The figure shows that paid administrator has the highest share (44%) in total employment category followed by unpaid manager.

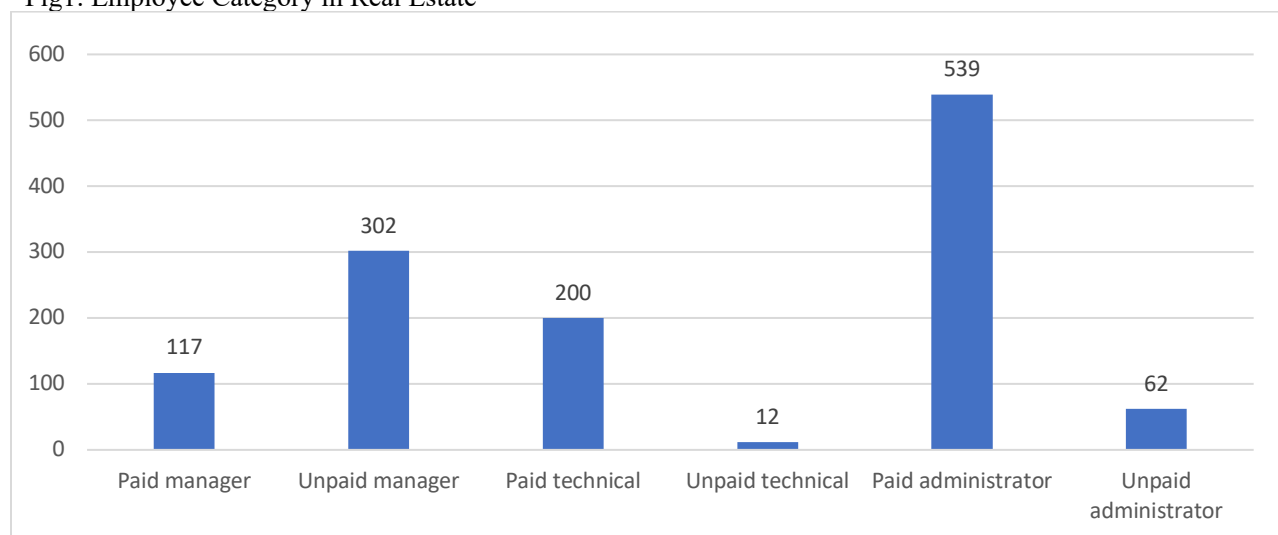
Table 2: Province wise employment status in real estate establishments

Province	Province 1	Madhesh	Bagmati	Gandaki	Lumbini	Karnali	Sudur pashchim	Total
Paid Manager	3	3	86	17	6	1	1	117

Unpaid Manager	30	38	124	58	43	3	6	302
Paid Technical	0	18	158	10	3	1	10	200
Unpaid Technical	0	0	11	1	0	0	0	12
Paid Administrator	14	52	383	36	21	3	31	539
Unpaid Administrator	2	1	51	8	0	0	0	62
Total	49	111	813	130	73	8	48	1232

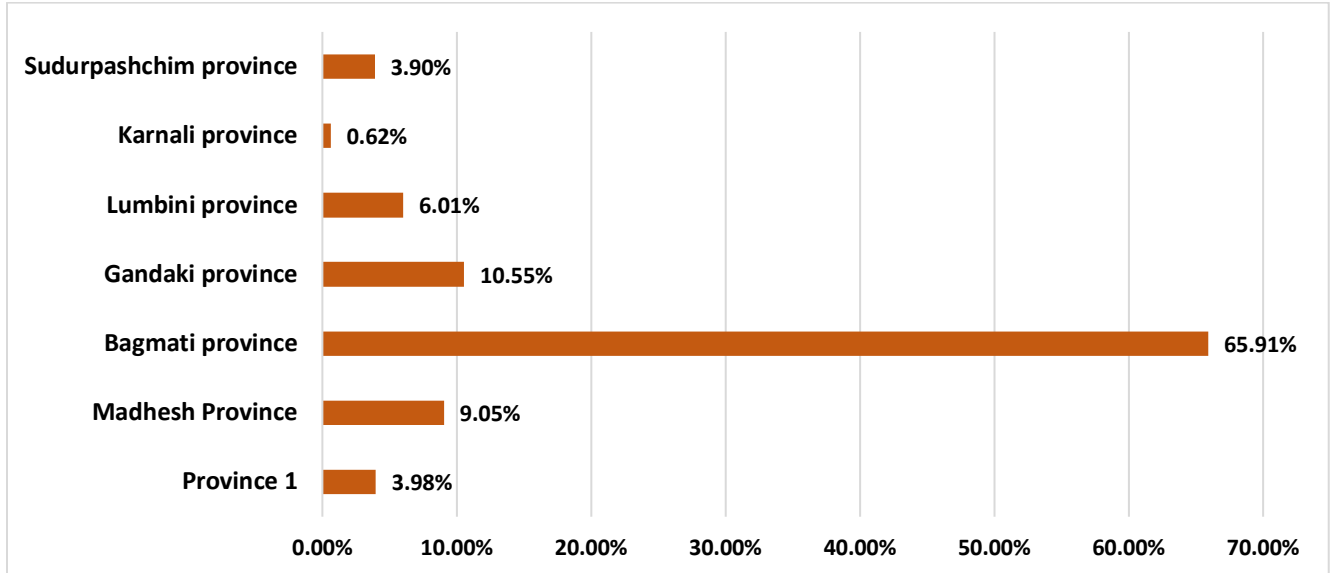
Source: Data analysis of census of real estate, 2019

Fig1: Employee Category in Real Estate



Source: Census of real estate, 2019

Fig 2: Province wise share of Employment in real state



The above chart shows that Bagmati province comprises the highest share of 66 percent of total workers while Gandaki province occupies second largest employment after Bagmati.

2.4 Compensation of employees

Compensation of employees in trade is defined as the total remuneration in cash or kind payable by trade enterprises or establishments to an employee in return for work done by the employee during an accounting period. It is measured on an accrual basis. No compensation of employees is payable in respect of unpaid work undertaken voluntarily including the work done by members of a household within an unincorporated enterprise owned by the same household. The compensation of employees does not include any taxes payable by the employer on the wage and salary bill. It is already mentioned that salaries and wages for workers of unincorporated household members is zero. Thus, it is calculated for the paid workers in compensation of the work done by the employees. If the household members received salaries and wages for the work done in trade establishment, they are counted under the paid employees and their salaries and wages is computed under the compensation of employees.

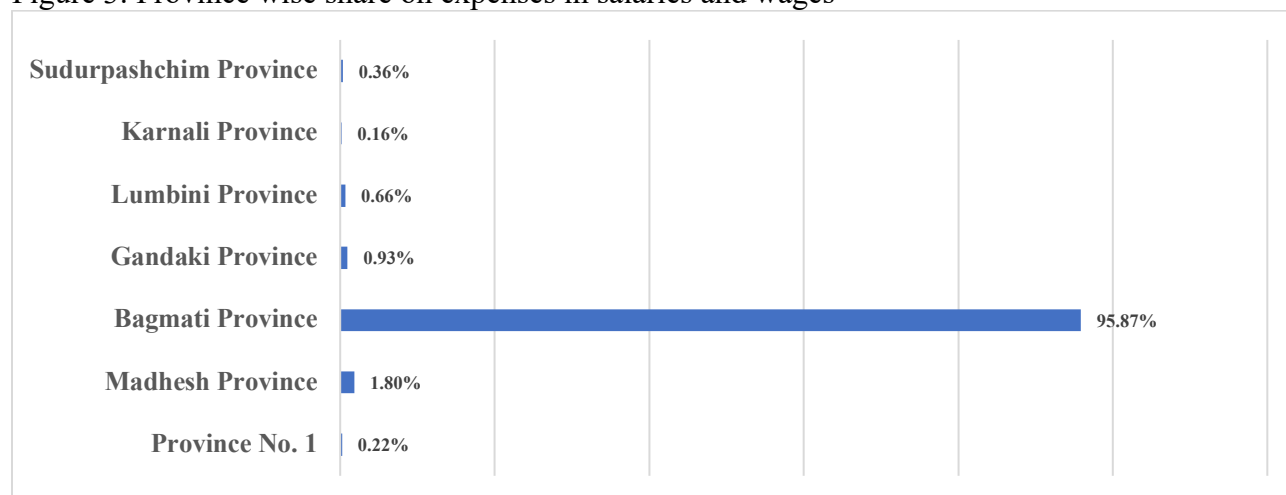
Table 3: Salaries and Wages in Census of real Estate (Thousand NRs)

S.No	Salaries/ Wages and Other Facilities	Province							Total
		Province No. 1	Madhesh	Bagmati	Gandaki	Lumbini	Karnali	Sudur pashchim	
1	Salaries and wages	2,506	20,119	1,089,933	10,318	4,333	779	4,099	1,132,086
2	Other Facilities	73	792	22,081	420	3,284	1,079	70	27,800
3	Total Salaries/Wages & Other Facilities	2,579	20,911	1,112,014	10,738	7,617	1,858	4,169	1,159,886

Source: Census of Real Estate 2019

The census had collected the information of salaries and wages and other allowance of employees working in real estate establishments. The salaries and wages distributed by the real estate business during the accounting year 2018/19 was found NRs 1,1159,886 thousand. Bagmati province shares the highest portion of total salaries and wages expenses which is 96 percent of total salaries and wages.

Figure 3: Province wise share on expenses in salaries and wages



2.5 Intermediate consumption of real estate establishments

Intermediate consumption consists of goods and services consumed as input in the process of production. The census had collected the information about the input in details activities of real estate. The expenditure on the purchase of land, buildings, leasing of land and building, leasing for official use are the intermediate consumption. Moreover, the expenditure on building lease, consultancy services for engineering, expenditure on the construction of building were also collected under the heading of input of real estate. The intermediate consumption of real estate activities was found to be NRs. 5,270,899 thousand.

Table 4: Intermediate consumption of real estate establishments ('000' Nrs)

S.No.	Intermediate Consumption	Province							Total
		Province 1	Madhesh	Bagmati	Gandaki	Lumbini	Karnali	Sudur pashchim	
1	Land Purchase(for sales)	754,500	684,067	668,498	368,770	694,938	5,000	35,500	3,879,771
2	Building Purchase(for sales)	-	-	106,374	44,500	-	-	-	257,248
3	Land Lease(for rent)	5,082	4,605	58,716	24,550	-	-	-	151,670
4	Lease Land(Office Use)	-	120	10,898	5,360	48	-	-	27,324
5	Lease Building	-	-	558,923	8,050	168	28	28	1,126,121
6	Consultancy Services	26,356	2,631	17,835	2,180	4,651	726	25	72,238
7	Building Construction(for sale)	-	6,579	216,413	50,875	92,000	25,333	-	607,614
8	Travel	3,389	1,527	3,868	3,201	2,799	246	210	19,109
9	General Maintenance	9,652	7,258	47,702	1,906	8,900	186	43	123,350
10	Rent of Machinery and Vechiles	3,845	282	12,006	4,025	3,159	203	-	35,526
11	Communication	10,420	11,451	7,442	1,639	868	208	87	39,557
12	Electricity	3,025	7,850	44,890	15,783	138	25	51	116,652
13	Water	908	318	8,483	332	184	50	-	18,759
14	Newspaper and Office materials	3,297	2,649	52,472	1,019	1,267	457	100	113,733
15	Advertisement and Promotion	13,836	12,179	111,673	2,280	1,510	227	26	253,405
16	Entertainment and Expenses on Guest	521	1,223	13,538	1,145	1,288	409	220	31,882
17	Fuel	1,051	1,195	33,471	2,555	1,633	42	146	73,564
18	Security	-	479	16,875	8,898	17,468	6,234	-	66,828
19	Wage(occasional)	463	4,148	11,297	548	1,348	50	100	29,251
20	Law and Audit	776	130	41,969	860	1,048	110	-	86,861
21	Training, Workshop, Meeting	370	335	29,647	438	1,122	633	47	62,237
22	Organisation Membership and Renew	155	244	1,449	290	1,158	361	-	5,106
23	Registration and Mapping	6,106	1,229	13,872	1,802	2,139	1,449	5,543	46,011
24	Agent Commission	19,205	9,048	1,672	2,388	7,921	53	160	42,118
25	Change in Fuel Stock	(9)	-	4	-	-	-	-	(0)
26	Non Life Insurance Premium	216	588	16,680	145	200	72	-	34,580

S.No.	Intermediate Consumption	Province							Total
		Province 1	Madhesh	Bagmati	Gandaki	Lumbini	Karnali	Sudur pashchim	
27	Bank Commission/Service Fee	625	-	9,093	1,044	2,502	407	0	22,765
28	Other Expenses	14,544	3,388	17,803	3,128	3,225	1,213	80	61,184
	Total	878,331	763,525	2,133,567	557,709	851,680	43,719	42,368	5,270,899

Data Source: Census of real estate, 2019

The census shows that the Bagmati Province consumes the highest proportion of IC i.e., 40 percent followed by Province 1 and Lumbini. Sudurpashchim and Karnali province spend lowest on input to produce the output.

Table 5: Province wise intermediate consumption of real estate establishments

S.No.	Province	Intermediate Consumption ('000'NRs)	Percentage
1	Province 1	878,331	17
2	Madhesh	763,525	14
3	Bagmati	2,133,567	40
4	Gandaki	557,709	11
5	Lumbini	851,680	16
6	Karnali	43,719	1
7	Sudurpashchim	42,368	1
	Total	5,270,899	100

Data source: Census of real estate, 2019

2.6 Sales of real estate establishment

The most difficult situation for enumerator was to collect the information of sales or revenue generated from real estate establishment. Respondents were willing to pay attention and interested to tell the expenditure information but at the same time reluctant to provide the information about sales. However, our experienced and trained enumerators were used to collect the information of this kind.

Sales of the real estate business is the intermediation services for buying and selling of land and building, sales of own building & land and rent services produced. The census had collected the sales of establishments in eight different disaggregated headings. Construction of building usually do not finish within one accounting period. It may take more than one accounting period. Such kind

of output of the building goes to work-in-progress of construction industry so such information is not included in output of census of real estate business. Similarly, land is a kind of natural resources and natural resources can not be computed as a stock so change in land stock is also excluded in output of this study.

Table 6: The sales or revenue of real estate establishment in disaggregate (Thousand NRs)

	Revenue	Province							Total
		Province 1	Madhesh	Bagmati	Gandaki	Lumbini	Karnali	Sudur pashchim	
1	Intermediation in Land and Building Sales	4,534	4,038	232,892	67,733	42,836	238	3,483	355,754
2	Building Sale(own Ownership)	82,128	74,429	611,533	52,920	2,667	26	-	823,703
3	Land Sale(own)	1,194,594	1,081,698	2,193,800	877,633	1,705,318	4,256	81,126	7,138,424
4	Rent of Land, Building, Room, Flat	79	39,148	313,147	64,528	-	-	-	416,901
5	Intermediation from Rent	5	-	241,115	1,914	3	1	-	243,038
6	Appraisal	2	-	675	22	-	-	-	699
7	Rent of Machinery and Vechiles	13	-	-	324	-	-	-	337
8	Other Income	82	23,696	362,132	53,927	30	10	-	439,877
9	Change in Building Stock	39,600	40,419	333,673	(7,000)	392	131	-	407,214
10	Change in Other Stock	3,000	834	2,729	46	-	-	-	6,609
	Total	1,324,036	1,264,261	4,291,695	1,112,047	1,751,247	4,662	84,609	9,832,557

Table 6 shows the total sales of real estate business is 9,832,557 thousand rupees of which the highest portion is covered by land sale which is NRs 7,138,424 thousands followed by building sale amounting to NRs 823,703 thousand. The data shows that land and building are the most valuable components in sales of the real estate establishments. The land sale occupies 73 percent and building sale occupies 8 percent of total sales. Most of the activities in real estate is land sales which shows that real estate business in the country is still in primitive stage.

Table 7: The province wise sales of real estate establishment (Thousand NRs.)

S.No.	Province	Output('000' Nrs)	Percentage
1	Province 1	1,324,036	13
2	Madhesh	1,264,261	13
3	Bagmati	4,291,695	44
4	Gandaki	1,112,047	11
5	Lumbini	1,751,247	18

6	Karnali	4,662	0
7	Sudurpashchim	84,609	1
	Total	9,832,557	100

Bagmati province has the highest share of sales followed by Lumbini province.

2.7 Value added in real estate establishments

Actual sales or output of the real establishment is NRs 9,832,557 thousand in the survey year 2018/19. At the same time, the intermediate consumption or input used to produce the output is NRs 5,270,899 thousand. The value added generated from this real estate establishment is NRs 4,561,658 thousand. Bagmati province has the highest value added while Karnali has the lowest and negative value added .

Table 8: Revenue, Intermediate Consumption and Value Added of Real Estate Establishment

S.No.	Province	Output('000' NRs)	Intermediate Consumption ('000'NRs)	Value Added ('000'NRs)
1	Province No. 1	1,324,036	878,331	445,705
2	Madhesh Province	1,264,261	763,525	500,736
3	Bagmati Province	4,291,695	2,133,567	2,158,128
4	Gandaki Province	1,112,047	557,709	554,338
5	Lumbini Province	1,751,247	851,680	899,567
6	Karnali Province	4,662	43,719	(39,057)
7	Sudurpashchim Province	84,609	42,368	42,241
	Total	9,832,557	5,270,899	4,561,658

PROVINCE-WISE SHARE OF VALUE ADDED REAL ESTATE ESTABLISHMENT



2.8 Other income in real estate establishment

The real estate establishment generate income from other sectors which are not directly related with the goods and services they produce. We have discussed about the sales or revenues generated from establishment in the previous section. The real estate establishment produces income from interest, dividend, insurance and compensation due to loss during the accounting period. These types of income are not included in the computation of output for national accounting purpose. Instead, they help to enhance the productivity of real estate.

Table 9: Other Income of Real Estate Establishment (Thousand Rs.)

	Province	Interest	Dividend	Insurance Claim	Compensation	Total
1	Province No. 1	85	-	30	21	136
2	Madhesh	23	-	-	-	23
3	Bagmati	11,027	1,837	-	1,878	14,742

4	Gandaki	1,300	-	-	-	1,300
5	Lumbini	104	202	-	-	305
6	Karnali	35	67	-	-	102
7	Sudurpashchim	47	-	-	-	47
	Total	12,619	2,106	30	1,899	16,655

Data Source: Census of real estate, 2019

The interest income is one of the most important incomes among the different income such as dividend income, insurance income and income from compensation due to loss. The above figure shows that Bagmati province comprises the 88 percent of interest income in other income as compared to other income. Then Gandaki province generates 8 percent of interest income after Bagmati.

2.9 Gross Fixed Capital Formation

The gross fixed capital formation is measured by total value of producers' acquisition less disposal of fixed assets during the accounting period plus certain addition of value of non-produced assets. Fixed assets are the both tangible and non-tangible produced as output from the process of production that are used repeatedly or continuously in the process of production for more than one year. Census collected the acquisition less disposal of fixed assets which were divided into i. Dwelling; 2. Other building and structures; 3. Machinery and Equipment and 4. Cultivated assets such as trees and livestock that are repeatedly or continuously provides output. Similarly, the acquisition less disposal of new and existing intangible assets such as i. Minerals exploration; 2. Computer software etc. Land improvement (improvement in non-produced assets such as land) and cost associated with the transfer of ownership for non-produced assets such as land are also part of capital formation.

Other durable goods such as vehicles purchased by real estate establishment, it is collected in the census with acquisition of new vehicle with addition of existing value of vehicles and disposal of same assets. But it should be caution either it is purchased by real estate establishment or household. If it is purchased by household instead of real estate establishment, it is recorded in household consumption.

Table no. 10: Province wise fixed capital formation of real estate establishment (Thousand Rs.)

S.No.	Particular	Province 1	Madhesh	Bagmati	Gandaki	Lumbini	Karnali	Sudur pashchim	Total
1	Land	5,800	135,938	301,605	76,000	79,100	25,533	2,326	626,302
2	Building	350	183,969	132,569	50,000	-	-	448	367,336
3	Machinery	4,700	29,091	111,127	18,706	22	-	1,633	165,279
4	Computer	485	1,680	11,806	771	10,584	3,480	163	28,969
5	Furniture	1,872	2,635	25,716	1,811	1,321	201	427	33,982
6	Vechile	859	29,184	86,535	41,202	8,384	213	830	167,207
7	Assest Repair	470	459	2,422	5,360	50	17	199	8,976
8	Others	-	-	8,033	2,304	95	32	270	10,734
Gross Fixed Capital Formation		14,536	382,955	679,812	196,155	99,555	29,475	6,297	1,408,785

Data Source: Census of Real Estate, 2019

The change in assets either negative or positive. The census had collected the information of capital formation in eight headings. Building occupies 26 percent of total capital formation. Data shows that Bagmati province expenses the highest amount in capital formation as compared to other provinces. It occupies 48 percent of total expenditure in capital formation. Census had also collected purchases of new fixed assets. Similarly, it had collected the sales or disposal of existing assets whether it is fixed or not, are recorded as negative acquisitions or expenditures. When the ownership of fixed assets transferred from one institution to another, the assets is recorded as gross fixed capital formation by the former and positive gross fixed capital formation for the later.

The existing capital in the real estate is important to enhance the sector in future. The data shows that real estate sector invested NRs. 1,408,785 thousand in existing capital and at the same time it has purchases NRs. 401,661 thousand in new fixed assets during the accounting period.

The major repair and maintenance or capital repair shows that improvement in fixed assets such as building, computer software, tangible non-produced assets such as land that increase the productivity capacity, extend their service life or both. Ordinary repair and maintenance constitute intermediate consumption. Since the ordinary repair and maintenance does change the fixed assets' service life, capacity and performance.

Information on expenditure on building and other structure in real estate were also collected in the census. Gross fixed capital formation in building in real estate consists of value of acquisitions of

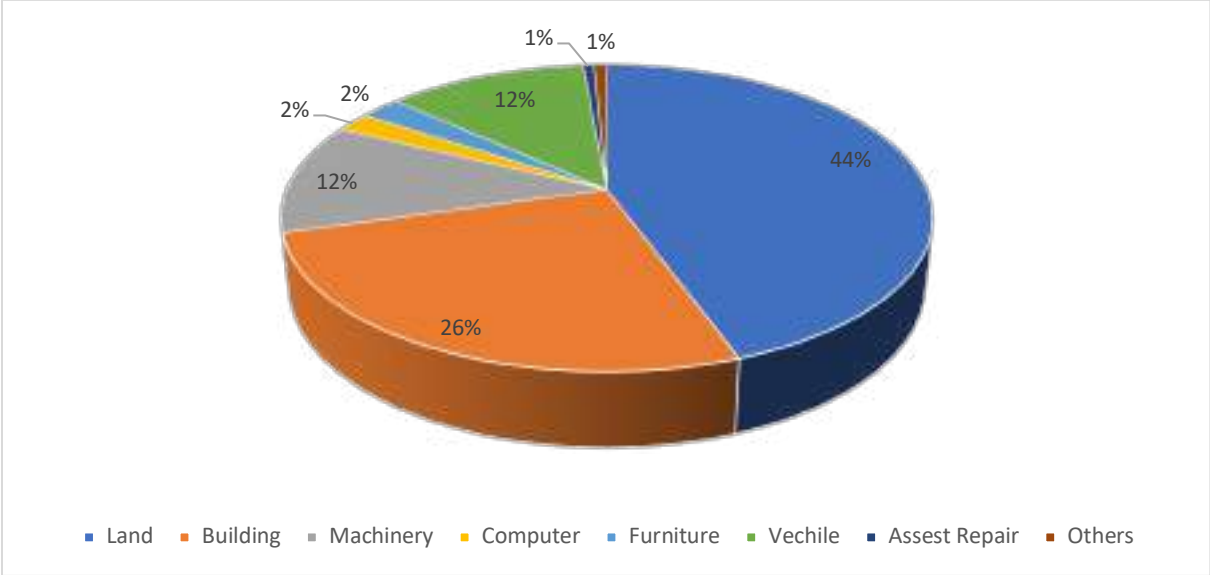
new and existing buildings less disposal of their existing building and structure. Other structure includes bridge, road inside the establishment.

In the similar fashion, this census questioned gross fixed capital formation in machinery and equipment which consists of value of acquisitions of new and existing machinery and equipment less the value of disposal of their machinery and equipment.

Machinery and equipment such as furniture, computers and communication equipment acquired by real estate establishment are included in gross fixed capital formation.

Acquisition of intangible assets such as computer software are treated as gross fixed capital formation. Software purchases from the market at producer’s price whereas the real estate developed in-house software is measured in basic price.

Figure 3: The disaggregation of capital formation in different headings



Data source: Census of real estate, 2019

2.10 Stock in real estate establishment

The real estate establishment do not sell all land and other buildings at same accounting period when it is finished and ready to sell. Those land and buildings go to the inventories when it is not sold at the particular accounting period. The value of inventories is recorded as the change in inventories at the beginning of the year 2075/76 less the value of inventories disposed of at the ending of F.Y. 2075/76.

Table 11: The change in stock or inventories in real estate establishment (in NRs. Thousand)

S.No.	Province	Change in Land Stock	Change in Building Stock	Change in Work in Progress	Change in Fuel Stock	Change in Construction Material Stock	Change in Other Stock	Total
1	Province No. 1	450,300	39,600	2,000	(9)	490	3,000	495,381
2	Madhesh	239,975	40,419	7,703	-	553	834	289,483
3	Bagmati	4,290,866	333,673	1,019,575	9	1,037	2,729	5,647,888
4	Gandaki	71,318	(7,000)	-	-	-	46	64,363
5	Lumbini	195,024	392	-	-	6,250	-	201,666
6	Karnali	86,091	131	-	-	2,083	-	88,305
7	Sudur pashchim	7,438	-	-	-	-	-	7,438
	Total	5,341,012	407,214	1,029,278	(0)	10,413	6,609	6,794,525

Data Source: Census of real estate, 2019

2.11 Financial intermediation services in real estate

The financial intermediation services in real estate includes the loan received and loan provided, share purchases and share sales in the name of real estate during the accounting period. The result shows that this sector has higher investment from loan in the land and buildings development. The loan received from the financial institutions for this purpose is more than NRs. 5.56 billion during the reference period.

Table 12: The Financial Intermediation in Real Estate Establishment (Thousand Rs)

S.No.	Province	Loan Received	Loan Provided	Share Purchase	Share Sale	Other Purchase	Other Sale
1	Province No. 1	127,000	6,900	-	-	-	-
2	Madhesh	190,766	3,534	-	-	-	-
3	Bagmati	4,621,773	74,150	9,928	30,040	531	2,003
4	Gandaki	157,233	19,900	-	2,500	-	-
5	Lumbini	361,510	-	2,825	444,400	-	-
6	Karnali	61,337	1,667	942	148,133	-	-
7	Sudurpashchim	42,500	15,000	-	-	-	-
	Total	5,562,119	121,151	13,695	625,073	531	2,003

Data source: Census of real estate business, 2019

The data shows that real estate establishments of Bagmati province received 93 percent of total loan. Few establishments were taken loan from other province compared to Bagmati.

2.12 Environment Impact Assessment (EIA/IEE) of real estate establishment

Census had collected the information about the environment impact assessment either they are involved in conducting the EIA/IEE to start the business. It is found that many establishments had not conducted the environment impact evaluation to start the project. Even, there is not necessary to conduct the EIA for buying and selling of land. Therefore, many establishments avoided the EIA. But for construction of building for land developer, they need EIA. Data shows that many land developers are engaged in buying and selling of the land instead of construction of building.

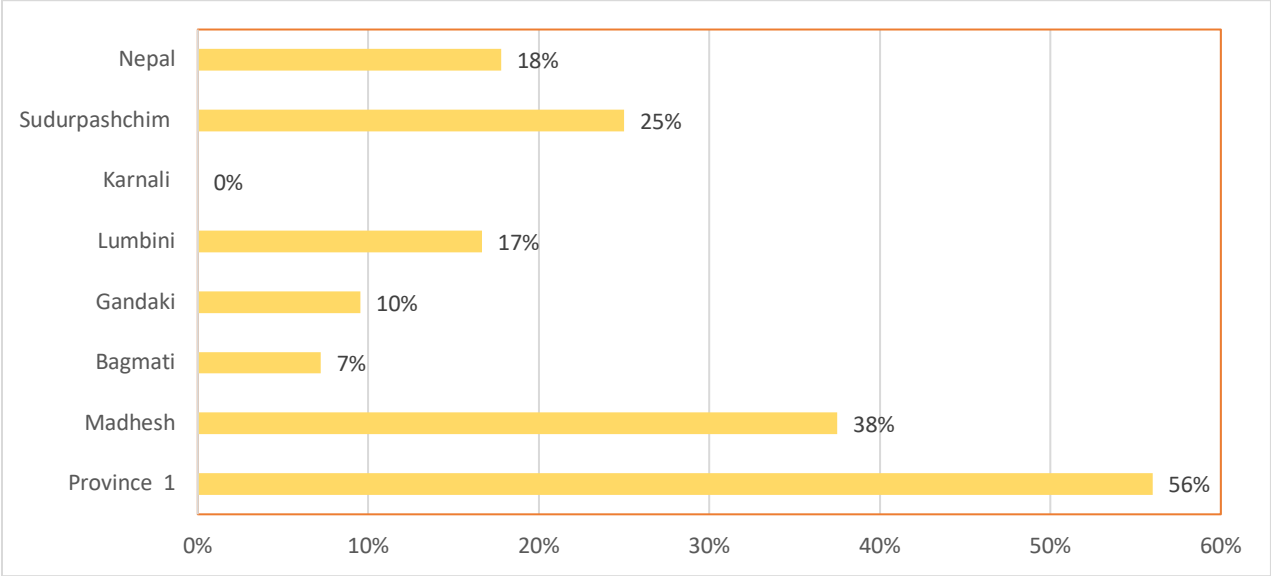
Table 13: Environment Impact Assessment by real estate establishment

S.No.	Province	Percentage
1	Province No. 1	56%
2	Madhesh Province	38%
3	Bagmati Province	7%
4	Gandaki Province	10%
5	Lumbini Province	17%
6	Karnali Province	0%
7	Sudurpashchim Province	25%
	Total	18%

Data source: Census of real estate, 2019

Among the 248 establishments, 78 percent of the project are involved in conducting the Environment Impact Assessment to start the business and 22 are found to be without EIA.

Figure: Percentage of establishments conducting EIA



Data source: Census of real estate, 2019

2.13 History of real estate censuses

CBS had conducted 32 surveys and same number of studies through benchmarking surveys in 2003/04 for rebasing exercise for 2000/01. CBS had conducted the Census of Organized Real Estate Establishments at reference year 2003/04 for the first time but the report was not published and is not available. Similarly, the census of real estate was conducted at second time at fiscal year 2013. The census results of 2013 were used in internal purpose of compiling of GDP and rebasing exercise for 2010/11 by National Accounts Section. It was conducted by the Environment Statistics Section at that time. The report was not published for public again at second time. But Trade Statistics Section received the main highlights or indicators of 2013 census in excel sheet.

The real estate industry comprises organized real estate activities and own occupied dwelling services. The own occupied dwelling services occupied significant amount of value added in comparison to the real estate activities.

2.14 Macroeconomic indicators per capita establishment

There are altogether 241 real estate establishments operating in the country. The macroeconomic indicators per establishment is important indicators to find the whole picture of any activities. There are 5 employees working per establishment. The important indicators such as value added and output per establishment shows that real estate establishment occupies significant amount in comparison. The value added is the important microeconomic indicator and it is 18.9 million per establishment and output is found to be 40.8 million per establishment.

Table 14: Macroeconomic indicators per establishment

S.No.	Particular	Census of real estate 2019	Macroeconomic indicators per establishment
1	Person engaged	1,232	5
2	No. of employee	856	4
3	Wage and salary ('000' NRs)	1,159,886	4,813
4	Change in stock ('000' NRs)	6,794,525	28,193
5	Census input ('000' NRs)	5,270,899	21,871
6	Census output ('000' NRs)	9,832,557	40,799
7	Census value added ('000' NRs)	4,561,658	18,928

Source: Census of real estate, 2019

Summary and Conclusions

Many surveys, censuses and studies has been conducted in Central Bureau of Statistics annually. Central Bureau of Statistics has conducted the third time census of real estate 2019 in this endeavor. First comprehensive census of organized real estate was undertaken in 2003/04 which was conducted by National Accounts Section of the bureau. Second real estate was led by Trade Statistics Section of the bureau in 2013. Trade Statistics Section of the bureau is involved in the study of trade in services as well as business survey in the area of data collection of social, economic and environment statistics. The real estate census is not new for Trade Statistics Section but it is required continuous surveys to address the growing of this sector to find the level to estimate the gross domestic product.

The execution of census of real estate many times proves the strengthening of national statistical system of the country. The concepts and definitions used in the census are recently used in United Nations System of International Standard Industrial Classifications. The census addresses the current demand of national accounting statistics to estimate the gross domestic products and other macroeconomic indicators. In fact, the census of real estate fulfills the long lagging of information in this sector. Moreover, results obtained from this study provides the indicators in rebasing of national accounts series in forthcoming Fiscal Year 2020/21.

The main objective of the census of real estate was to collect the information about the macroeconomic indicators such as output, intermediate consumption, compensation of employees, change in inventories, number of employees working in this sector and capital formation. Surveys and censuses in any economic activities provide the current level of output and other macroeconomic indicators thereby it enhances the quality of estimation of gross domestic product. The structure of input is equally important to estimate the gross value added in any activities.

This report is produced from 241 real estate establishments even though the census collected the information from 210 real estate. National Economic Census 2018 had shown 207 establishments in the country. The census result shows the total compensation of employee received by the employers for the work done in real estate establishments during the accounting year 2018/19 was estimated to be 1,159,886 thousands. Bagmati province shares the highest portion of total salaries and wages expenses which is 96 percent of total salaries and wages.

The census has shown the structure of input and structure of output. The intermediate consumption in main activities of the real estate which is 5,270,899 thousands is used to produce the output NRs. 9,832,557 thousands. Bagmati province has highest share of 44 percent in output in comparison to other province during the census year.

Thus, the value added generated from the real estate establishments is NRs. 4,561,658 thousands. The ratio of input and output is 0.53, this means input generate 1.86 times of output in the real estate. This is exciting things that real estate generates higher amount of profit than other sector of economy rather entrepreneurs should invest huge amount at initial stage of business.

National accounts estimate of CBS in the Fiscal Year 2018/19 shows that the value added generated from real estate sector was NRs. 295,714,415,583 and output was NRs. 406,843,410,854 and intermediate consumption was NRs. 111, 119, 995,271 respectively. The result shows some interesting macroeconomic indicators. The value added per establishment is NRs. 18,928 thousand. Output at the same is 40,799 thousands per real estate establishment. The number of persons engaged is 5.11 per establishment.

Reference:

CBS, 2019. National Accounts Statistics of Nepal, Central Bureau of Statistics. Thapathali, Kathmandu.

ISIC rev4.0. International Standard Industrial Classification rev4.0, Department of Economic and Social Welfare, Statistics Division, United Nations, 2008.

NRB, 2011. A report on Real Estate Financing in Nepal, A Case Study of Kathmandu Valley, Nepal Rastra Bank, Economic Analysis Division. Research Department, July 2011.

OECD, 2014. Understanding of National Accounts, Second Edition, Revised and Expanded, Francois Lequiller, Derek Blades, Organization of Economic Cooperation and Development.

SNA 1993, System of National Accounts 1993. European Union, International Monetary Fund, OECD, United Nations, World Bank.

SNA 2008, System of National Accounts 2008. European Union, International Monetary Fund, OECD, United Nations, World Bank.

United Nations, 2000. Links between Business Accounting and National Accounting. Department of Economic and Social Welfare, Statistics Division, Studies in Hand Book of National Accounting

Annex 1

Real estate business census, budget allocation in Statistics Offices

Amount in Thousand

SN.	Statistics office	Budget Allocations
1	Kathmandu	185
2	Morang	50
3	Kaski	50
5	Kapilbastu	50
6	Chitwan	50
7	Sunsari	40
8	Kavrepalanchowk	40
9	Dhanusha	40
10	Mahottari	30
11	Makwanpur	30
12	Banke	30
13	Kanchanpur	30
14	Dang	25
15	Syanja	25
16	Sindhuli	20
17	Baglung	20
18	Gorkha	20
19	Palpa	20
20	Surkhet	30
21	Bhojpur	15
22	Panchthar	15
23	Dhankuta	15
24	Udayapur	15
25	Nuwakot	15
26	Okhaldhunga	15
27	Jumla	15
28	Pyuthan	15
29	Rukum	15
30	Bajura	10
31	Doti	10
32	Dadeldhura	10
33	Darchula	10
	Total	1000

Annex 2

Participants name in Nepalgang who are involved in training and data collection

S.N.	Name	Statistics Office	Email address
1	Govinda Giri	Bajura	Robbins.4697@gmail.com
2	Narendra Bhatta	Dang	Narendrabhatt70@yahoo.com
3	Baburam Neupane	Kapilbastu	Baburamneu328@gmail.com
4	Kubiram Pokhrel	Kapilbastu	kripalukhubi@gmail.com
5	Bhuwaraj Chudal	Nuwakot	yubarajchudal@gmail.com
6	Amita Aryal	Palpa	Aryal.amita100@gmail.com
7	Kiran Bista	Kathmandu	-
8	Man Bdr Bista	Banke	Bistaman776@gmail.com
9	Haris Panta	Darchula	Pantharish22hp@gmail.com
10	Surendra Prasad Panta	Kanchanpur	Spant2033@gmail.com
11	Khageshwori Ojha	Doti	Khageshwariojha42@gmail.com
12	Bhawani Tandukar	Kathmandu	
13	Sadhana K.C.	Kathmandu	Kcsadhana5@gmail.com
14	Kumari Sita Timilsena	Surkhet	Sitarijal2065@gmail.com
15	Sangita Shrestha	Banke	Sangeetashrestha454@gmail.com
16	Guru Prasad Pokhrel	Kathmandu	Gurupokhrel2000@gmail.com
17	Debu Prasad Aryal	Pyuthan	Dparyal183@gmail.com
18	Diki Mudibarma	Kathmandu	yoladd@gmail.com
19	Gopardhan Bhdha	Rukum	gopaldhan@gmail.com
20	Jayashankar Chaulagain	Jumla	Jayashankar_chaulagain@gmail.com
22	Shiva Raj Baral	Kaski	baralcba@gmail.com
23	Ram Chandra Subedi	Baglung	Subedirc3@gmail.com
24	Nabaraj Pokhrel	Syanja	nrpkr@gmail.com

Annex 3

Participants name and Statistics offices they are involved for training and data collection

S.N.	Name	Statistics Office
1	Gyani Shah	Dhanusha
2	Puskar Guragain	Dhanusha
3	Matrika Khadiwada	Sunsari
4	Rudra Prasad Adkhikari	Chitwan
5	Sudarshan Gautam	Chitwan
6	Bishal Pidhakote	Sindhuli
7	Prem Nepal	Mahottari
8	Sujan Kumar Subedi	Sindhuli
9	Subash Rai	Okhaldhunga
10	Amrita Khadga	Parsa
11	Nitesh Shah	Parsa
12	Rak Kumar B.K.	Makwanpur
13	Basudev Phuyal	Makwanpur
14	Narayan Oli	Mahattori
15	Narayan Rai	Bhojpur
16	Surya Prasad Archarya	Kavre
17	Narayan Mani Kattel	Kavre
18	Bishnu Chaulagain	Panchthar
19	Gayatridevi Sharma	Dhankuta
20	Tulasa Baral Pokhrel	Morang
21	Raj Kumar Bhattarai	Morang
22	Amarnath Shah	Dhanusha
23	Bishal Sudash	Udayapur

Annex 4

यस प्रश्नावलीमा सोधिएका विवरण तथ्याङ्क ऐन, २०१५ अनुसार गोप्य रहनेछन् । कुनै पनि प्रतिष्ठानको विवरण व्यक्तिगतरूपमा देखिने गरी प्रकाशन गरिने छैन । संकलित विवरणहरू सामुहिक रूपमा तथ्याङ्कीय प्रयोजनको लागि मात्र प्रयोग गरिनेछ ।

घरजग्गा कारोवार व्यवसाय गणना, २०७६ (Census of Real Estate Business, 2019)

प्रश्नावली



नपाल सरकार

राष्ट्रिय योजना आयोग

केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग

थापाथली, काठमाडौं

फोन नं. ४२४५८४८, ४२५२४७९, ४२४५९४६, ४२४५९४७, ४२४५९४८

Ext: ४५३, ४५५

फ्याक्स : ०१-४२२७७२०

वेबसाइट : www.cbs.gov.np

Email: trade@cbs.gov.np

कार्यालयप्रयोजनकालागि

जिल्ला कोड			फारामनम्बर		

प्रश्नावली भर्दा ध्यानदिनुपर्ने कुराहरू

- घरजग्गा कारोवार व्यवसाय प्रतिष्ठान भन्नाले घरजग्गाको कारोवार व्यवसायमा संलग्न प्रतिष्ठानलाई बुझ्नुपर्दछ ।
- यो गणनामा सरकारी निकायबाट सञ्चालित आवास विकास कम्पनीहरूलाई समेत समावेश गरिएको छ ।
- सन्दर्भ अवधिभन्दा पछाडि सञ्चालन भएका वा सन्दर्भ अवधिभन्दा अगाडि सञ्चाल नभई सन्दर्भ अवधिमा बन्द भएका प्रतिष्ठानहरूलाई यस गणनामा समावेश गर्नुपर्ने तर सन्दर्भ अवधिभन्दा पछाडि सञ्चालन भएका प्रतिष्ठानहरूको परिचयात्मक विवरण भने भर्नुपर्नेछ ।
- यो प्रश्नावली भर्दा अक्षर देवनागरीमा र अङ्क अंग्रेजीमा लेख्नुपर्दछ ।
- यो प्रश्नावलीमा रकम उल्लेख गर्दा नेपाली रुपियाँको एकाइ(unit) मा उल्लेख गर्नुपर्दछ। जस्तै कुनै प्रतिष्ठानको जग्गा विक्रीबाट प्राप्त रकम दशलाख पचपन्न हजार रुपैया रहेछ भने, सम्बन्धित महलमा 10,55,000 लेख्नु पर्दछ । दशमलव पछाडि अंकभएमा राउण्डिङ (rounding)गरी पुर्ण संख्या मात्र लेख्नु पर्दछ ।

नेपाल सरकार
राष्ट्रिय योजना आयोग
केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग

घरजग्गा कारोवार व्यवसाय गणना, २०७६

(यो गणनामा २०७५ साल साउन १ गतेदेखि २०७६ साल असार मसान्तसम्मलाई सन्दर्भ अवधि मानिएको छ ।)

यो गणनाको मुख्य उद्देश्य राष्ट्रिय अर्थतन्त्रमा घरजग्गा कारोवारको योगदान अनुमान गर्नु हो । यो उद्देश्य परिपूर्ति गर्नका लागि घरजग्गा कारोवारसँग सम्बन्धित सत्य तथ्यबिवरण उपलब्ध गराई सहयोग गरिदिनु हुन केन्द्रीय तथ्याङ्क विभाग सम्बन्धित सबैमा अनुरोधगर्दछ ।

१.१ प्रतिष्ठानको नाम:	अंग्रेजीमा	
१.२ ठेगाना:		
१.२.१ प्रदेशको नाम:	भौगोलिक कोड (Geographical code)	
१.२.२ जिल्लाको नाम:		
१.२.३ स्थानीयतहको नाम:		
१.२.४ वडा नं.	१.२.५ गाउँ/टोल/बस्ती:	
१.३ सम्पर्क टेलिफोन/मोबाइल नं.:		
१.४ इमेल:		
१.५ वेबसाइट:		
१.६ व्यवसाय सञ्चालन मिति: साल..... महिना	
१.७ व्यवसायको वैधानिक स्थिति:	१.व्यक्तिगत २.साभेदारी ३. प्राइभेट लिमिटेड कम्पनि ४.पब्लिक लिमिटेड कम्पनि ५. सरकारी ६.अन्य(खुलाउने)	
१.८ व्यवसायको दर्ता स्थिति:	१. सरकारी निकायमा दर्ता भएको २. दर्ता नभएको	
१.९ व्यवसायको मुख्यक्रियाकलाप:	१. आफ्नै वाकबुलियत (Own or Leased) घरजग्गा कारोवार गर्ने । २. शुल्कवा सम्भौता (Fee or Contract) को आधारमा घरजग्गा कारोवार गर्ने ।	

२. रोजगारसम्बन्धीबिवरण: (प्रतिष्ठानमा नियमितरूपमा काम गर्ने कर्मचारीहरूको संख्या)

क्र.सं.	कर्मचारीको प्रकार	तलबी			बेतलबी			जम्मा		
		पुरुष	महिला	जम्मा	पुरुष	महिला	जम्मा	पुरुष	महिला	जम्मा
२.१	व्यवस्थापक/संचालक									
२.२	प्राविधिक									
२.३	प्रशासनिकतथाअन्य									
	जम्मा									

३.कर्मचारीसम्बन्धीखर्च:(नियमित कर्मचारीहरूको मात्र उल्लेख गर्नुहोस्)

क्र.सं.	शीर्षक	वार्षिक खर्च रु.
३.१	तलबभत्ता (तलब/संचयकोषथप/कर्मचारी वीमा प्रिमियम/चाडपर्व खर्चसमेत)	
३.२	अन्य भत्ता तथा सुविधा (यातायातखर्च, पोसाक खर्च,आवास खर्च आदि)	
	जम्मा	

४.प्रतिष्ठानले विभिन्नशीर्षक अन्तर्गत गरेकाखर्च

४.१ व्यवसायिककारोवार सम्बन्धीखर्च:

क्र.सं.	खर्च शीर्षक	वार्षिक खर्च रु.
४.१.१	जग्गा खरिद गर्दा भएको खर्च (बिक्रीप्रयोजनको लागि)	
४.१.२	भवन खरिद गर्दा भएको खर्च (बिक्रीप्रयोजनको लागि)	
४.१.३	जग्गालिजमा/भाडामा लिए वापतको खर्च (भाडामा लगाउने प्रयोजनको लागि)	
४.१.४	जग्गा लिजमा/भाडामा लिए वापतको खर्च (कार्यालय प्रयोजनको लागि)	
४.१.५	भवन लिजमा/भाडामा लिए वापतको खर्च	
४.१.६	परामर्श सेवा खर्च (सिभिलइन्जिनियरिंग खर्च, कन्सल्ट्यान्सी सेवाखर्च)	
४.१.७	जग्गा सुधार तथा विकास (Land Improvement and Development)खर्च	
४.१.८	बिक्रीकालागि निर्माण गरिएको भवनको निर्माण खर्च	

४.२ सञ्चालन सम्बन्धी खर्च:

क्र.सं.	खर्च शीर्षक	वार्षिक खर्च रु.
४.२.१	भ्रमण खर्च	
४.२.२	साधारण मर्मत संभार खर्च	
४.२.३	मेशीनरी औजार/उपकरण तथायातायात साधन भाडामा लिए वापतखर्च	
४.२.४	संचार खर्च	
४.२.५	विद्युत महशुल खर्च	
४.२.६	पानी महशुल खर्च	
४.२.७	मसलन्द, छपाइ, पत्रपत्रिका तथा कार्यालय सामान सम्बन्धी खर्च	
४.२.८	विज्ञापन/व्यवसाय प्रवर्द्धन खर्च	
४.२.९	मनोरञ्जन तथा अतिथि सत्कार खर्च	
४.२.१०	इन्धनखर्च	
४.२.११	सुरक्षाखर्च	
४.२.१२	ज्याला (नियमित कर्मचारी बाहेक दैनिक ज्यालादारीमा भएको खर्च)	
४.२.१३	कानूनी तथा सल्लाहकार खर्च, लेखा परीक्षण खर्च	
४.२.१४	तालिम, गोष्ठी, संचालक समितिको बैठक, अन्य बैठक खर्च	
४.२.१५	संघ महासंघको सदस्यता, नवीकरण शुल्क	
४.२.१६	रजिष्ट्रेशन खर्च, कित्तानापी खर्च	
४.२.१७	एजेन्टलाई दिइएको कमिशन वापतको खर्च	
४.२.१८	अन्यखर्च (खुलाउने	

४.३ अन्य खर्च:

क्र.सं.	शीर्षक	वार्षिक खर्च रु.
४.३.१	निर्जीवन विमाको प्रिमियम	
४.३.२	बैङ्क कमिशन/सेवा दस्तुर	

४.३.३	ब्याज भुक्तानी	
४.३.४	लाभांश वितरण	
४.३.५	चन्दा, दान, उपहार	
४.३.६	क्षतिपूर्ति बापत खर्च	

५.१ प्रतिष्ठानको आम्दानी:

क्र.सं.	शीर्षक	वार्षिक आम्दानी रु.
५.१.१	घरजग्गा खरिद विक्रीमा मध्यस्थता सेवाप्रदान गरेबापत प्राप्त रकम	
५.१.२	घर विक्रीबाट प्राप्त रकम(आफ्नै स्वामित्वको वा आफैले निर्माण गरेको)	
५.१.३	जग्गा विक्रीबाट प्राप्त रकम(आफ्नै स्वामित्वको वा आफैले विकास/सुधार गरेको)	
५.१.४	जग्गा, भवन, कोठा, फ्ल्याट भाडामा दिए बापतप्राप्त रकम (आफ्नै स्वामित्वको वा लिजमा/भाडामा लिएको)	
५.१.५	जग्गा वा भवन भाडा लगाई दिएबापत प्राप्त रकम	
५.१.६	घर जग्गाको मुल्यांकन सेवाप्रदान गरेबापत प्राप्त रकम	
५.१.७	मेशिनरी तथा अन्य साधनहरू जस्तै सवारी साधन, उपकरण भाडामा दिएबापत प्राप्त रकम	
५.१.८	अन्य आम्दानी (खुलाउने.....)	

५.२ अन्य क्रियाकलापबाट प्राप्त आम्दानी:

क्र.सं.	शीर्षक	वार्षिक आम्दानी रु.
५.२.१	ब्याज बापत प्राप्त रकम	
५.२.२	लाभांशको रुपमा प्राप्त रकम	
५.२.३	बीमादावी रकम	
५.२.४	क्षतिपूर्तिबाट प्राप्त रकम	

६. वित्तीय कारोवार सम्बन्धी विवरण(आ.व. २०७५/७६ को) :

क्र.सं.	वित्तीय कारोवारको विवरण	लिएको/किनेको रु.	दिएको/वेचेको रु.
६.१	ऋण		
६.२	सेयर तथा बचतपत्र		

६.३	अन्य (खुलाउने.....)		
-----	---------------------	--	--

७. मौज्जातको विवरण:

क्र.सं.	मौज्जातसम्बन्धीविवरण	सन्दर्भ अवधिकोशुरु मौज्जात रु. (२०७५ श्रावण १ गतेको)	सन्दर्भ अवधिको अन्तिममौज्जात रु. (२०७६ आषाढ मसान्तको)
७.१	बिक्रीकालागि खरिद गरिएको जग्गाको मौज्जात		
७.२	बिक्रीकालागि खरिद/निर्माण गरिएको भवनको मौज्जात		
७.३	कार्यप्रगति(work in progress)		
७.४	इन्धन		
७.५	निर्माण सामग्री		
७.६	अन्य मौज्जात (.....)		

८. स्थायी/पूँजीगत सम्पत्तिको खर्च तथा आम्दानी सम्बन्धी विवरण :

क्र.सं.	स्थायी/पूँजीगत सम्पत्तिको विवरण	सन्दर्भ बर्षको शुरुको मौज्जात रु.	सन्दर्भ अवधिमा खरिदगरिएको रु.	सन्दर्भ अवधिमाबिक्री गरिएको रु.
८.१	जमिन (बिक्रीकालागि खरिद गरिएको बाहेक)			
८.२	भवन र अन्यनिर्माण (बिक्रीकालागि खरिद/निर्माण गरिएको बाहेक)			
८.३	मेशिन र अन्य उपकरण			
८.४	कम्प्युटर तथा सफ्टवेयर			
८.५	फर्निचर			
८.६	यातायातका साधन			
८.७	पूँजीगत मर्मत			
८.८	अन्य(खुलाउने			

९. यो प्रतिष्ठानले वातावरणीय प्रभावमुल्यांकन (EIA/IEE)गर्ने गरेको छ । (निर्माण कार्य गर्ने प्रतिष्ठानहरुलाई मात्र सोध्ने)

१. छ

२. छैन

१०.व्यवसायका प्रमुख समस्याहरू उल्लेख गर्नुहोस ।

१.....
.....
.....
२.....

.....
..... ३
.....
.....

उत्तरदाताको नाम : पद : सम्पर्क नं. : हस्ताक्षर : उत्तरदाताको मन्तव्य (कुनै सल्लाह, सुझावभएमा) :	संस्थाको छाप :
--	----------------

(विभागीय प्रयोजनका लागि)

सम्पादनकर्ताको नाम :	डाटा इन्ट्रीकर्ताको नाम :
पद :	पद :
हस्ताक्षर :	हस्ताक्षर :
मिति :	मिति:

Annex 5

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, ०१-४२४५९९३,

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 क्रियाकलापबाट प्राप्त आम्दानी	२०
खण्ड ६	स्थायी/पूँजगत 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

अनुसूची 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 मुख्यतः ३ वर्गमा वर्गीकरण गरिएको छ ।

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

२. ग्रामीण आवास विकास कम्पनी (Rural Housing Company)

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

यस सर्वेक्षणमा मूलतः 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 कानूनअनुसार 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 क्षेत्रान्तर्गत 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/पूँजगत सम्पत्तिको खर्च तथा आम्दानीसम्बन्धी विवरण
- खण्ड - ७ : व्यवसायको वित्तीय कारोबारसम्बन्धी विवरण
- खण्ड - ८ : व्यवसायको मौज्जातको 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 नम्बर 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 क्रमसँग 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 बुझ्नु 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 साइनबोर्डमा 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 सम्बन्धित 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 अवस्थित रहेको टोल/गाउँको नाम यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

१.३ सम्पर्क टेलिफोन नं./ फ्याक्स नं.

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

नम्बर यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

१.४ ईमेल ठेगाना

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

१.५ वेवसाइट ठेगाना (Website address)

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय गर्ने कम्पनीको वेब 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 सम्बतमा लेख्नु पर्दछ । जस्तै: 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. साभेदारी

दुई वा दुई भन्दा बढी व्यक्तिहरूले संयुक्त रूपमा कम बढी वा समान पूँजि लगानी गरी नाफा नोक्सानी सगोलमा सोही अनुपातमा व्यहोर्ने भनेर गरिएको संभौताको आधारमा प्रचलित साभेदारी 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 लिमिटेड

यसले नेपालको कम्पनी ऐन २०६३ अनुसार स्थापित भई बढीमा पचास जना सम्म शेयरधनीहरूको संख्या रहेको कम्पनीलाई बुझाउँछ । यस्ता कम्पनीहरूको शेयर तथा डिभेन्चर 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 प्रकृति 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 क्रियाकलाप 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 क्रियाकलापहरू सञ्चालन गर्छन् भने त्यस्ता कम्पनीहरू यस समूहमा पर्दछन् । यदि कम्पनीले आफैँ घर निर्माण गरी बिक्री गर्ने गरेको रहेछ भने पनि त्यस्ता क्रियाकलापहरू यसै समूहमा पर्दछन् ।

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

खण्ड-२. रोजगारसम्बन्धी विवरण

यस शिर्षक अन्तर्गत 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 बाडिएको छ । कर्मचारीहरूको विवरण लिंदा पुरुष, महिला छुट्टयाइ लिनु पर्दछ । कम्पनीमा काम गर्ने कर्मचारी अन्तर्गत व्यवसायी तथा सक्रिय साभेदार, मुख्य व्यवस्थापक लगायत तलब सुविधा नलिने अन्य व्यक्ति र कम्पनीमा काम गरे वापत नियमानुसार तलब, 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 कारणवस सो दिन कम्पनी बन्द 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 बुझ्नु 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 एकमुष्ट वार्षिक खर्चको विवरण लिनुपर्दछ । कर्मचारीको तलब भन्नाले कम्पनीमा काम गरे वापत नियमानुसार पाउने नगद वा जिन्सी हो । कर्मचारीहरूले आफ्नो काम गरेको प्रत्येक महिना वा तोकेको अवधि बमोजिम निश्चित समयमा तलब ज्याला पाउँदछन् । तलब ज्यालाको रकम उल्लेख गर्दा सुरु तलब स्केलमा ग्रेडको रकम जोडी जम्मा रकम उल्लेख गर्नुपर्दछ । कतिपय

कम्पनीहरूले आफ्ना कर्मचारीहरूलाई सञ्चयकोष कट्टी भएको रकम बराबर थप गरी सञ्चयकोष जम्मा गर्ने गरेका हुन्छन् त्यस्ता कम्पनीसंग सम्बन्धित कर्मचारीहरूको तलब भन्नाले सञ्चयकोषमा थप गरिएको रकमलाई समेत समावेश गरी हुन आउने रकमलाई वास्तविक तलब मानी प्रश्नावली भर्नुपर्दछ । यदि कुनै कर्मचारीले तलबको 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 बाहेक सन्दर्भ अवधिमा कम्पनीले कर्मचारीलाई उपलब्ध गराएको अन्य रकम - ओभर टाइम, विदा आदि महत्वपूर्ण खर्चहरूको एकमुष्ट वार्षिक रकम उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

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

३.१ तलबभत्ता (तलब /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 गरेको 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 गराउंदा 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 वार्षिक 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 विक्रि गर्ने जग्गाको विकास वा सुधार गर्नका लागि त्यसमा विभिन्न किसिमका कार्यहरू गरेको हुनसक्छ जस्तै जमीन सम्प्राप्त, 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 विक्रिका लागि निर्माण गरिएको भवनको निर्माण खर्च

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले विक्रि 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 ,ईटा ,टायल , मार्बल , फिटिङ्गका सामान , श्रमिकहरूको ज्याला लगायतका सम्पूर्ण खर्चहरू जोडी एकमुष्ट यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.५ भ्रमण खर्च

कम्पनीहरूले आफ्नो 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 मेशिनरी 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 वार्षिक 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 वार्षिक 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 वार्षिक खर्च रकम यसमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.११ मसलन्द , छपाई , पत्रपत्रिका खर्च ,कार्यालय सामानसम्बन्धी खर्च

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

४.१.१२ विज्ञापन / व्यवसाय प्रवर्द्धन खर्च

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

४.१.१३ मनोरञ्जन तथा अतिथी सत्कार खर्च

घरजग्गा खरिदविक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा सांस्कृतिक तथा अन्य मनोरञ्जनात्मक कार्यक्रम र अतिथी तथा पाहुना सत्कारमा गरेको वार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.१.१४ इन्धन

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

४.१.१५ सुरक्षा खर्च

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

४.१.१६ ज्याला (दैनिक ज्यालादारी वा ठेक्कामा भएको कामको ज्याला)

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

४.१.१७ कानूनी तथा सल्लाहकार खर्च , लेखा परीक्षण खर्च

सन्दर्भ अवधिमा घरजग्गा खरिदविक्री व्यवसाय कम्पनीले कानूनी तथा अन्य सल्लाहकार सेवामा तथा आफ्नो कारोबार सम्बन्धमा गरेको लेखा परीक्षण सेवामा गरेको वार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

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

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

४.१.१९ संघ महासंघको सदस्यता,नवीकरण शुल्क

घरजग्गा खरिदविक्री 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 खरिदविक्री 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 आफ्नो 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 वार्षिक एकमुष्ट रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

खण्ड-४.२ व्यवसायका अन्य सञ्चालन खर्चहरू

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा निर्जीवन विमा (घर, सवारी साधन, मेसिनरी सामान आदि) वापत तिरेको वार्षिक 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 वार्षिक खर्च रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.२.३ व्याज भुक्तानी

बैंक तथा वित्तीय संस्थाबाट वा कुनै अन्य व्यक्ति वा संस्थाबाट लिएको ऋणको व्याज यदि सन्दर्भ अवधिमा तिरेको भए सो रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ । व्याजबाहेक 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 एकमुष्ट वार्षिक 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 वार्षिक रकम यस महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

४.२.६ क्षतिपूर्ति वापत खर्च

यदि घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले सन्दर्भ अवधिमा कुनै कारणवश कुनै व्यक्ति वा संस्थालाई क्षतिपूर्ति तिरेको रहेछ भने उक्त रकम वार्षिक एकमुष्ट उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

खण्ड- ५.१ व्यवसायका आम्दानी

५.१.१ घरजग्गा खरिद बिक्री 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 आफ्नो 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 ।

५.२.१ जमिन भाडामा दिएवापत प्राप्त रकम

५.२ व्यवसायका अन्य क्रियाकलापबाट प्राप्त आम्दानी नै प्रकारको शर्तमा भाडामा आफ्नो जमिन अरुलाई प्रयोग गर्न दिएको भए सो वापत पाएको वार्षिक एकमुष्ट 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 वार्षिक एकमुष्ट 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 मौज्जातबाट 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 वार्षिक एकमुष्ट 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 क्षतिपूर्ति स्वरूप रकम प्राप्त गरेको रहेछ भने सो वापतको रकम यहाँ उल्लेख गर्नुपर्दछ तर सो वापतको क्षतिपूर्ति 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 मूल्य 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 सम्बन्धित 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 विक्रि 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 सम्बन्धित 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 विक्रि 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, पार्टपूजा र खप्ने वर्गमा पर्ने सवै 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 सम्बन्धित 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 । जस्तै: बस, कार, जीप, भ्यान, ट्रक, मोटरसाइकल आदि । तर भाडामा लिई राखेका यातायातका साधनहरू यसमा समावेश गर्नु हुँदैन ।

६.७ पूँजगत 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 । पूँजगत 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 कारोवार गरेको रहेछ भने उक्त विवरण यस महलमा उल्लेख गर्नु पर्दछ । कम्पनीले उक्त कारोवार बैङ्क वा अन्य वित्तिय संस्थसँग, व्यक्तिसँग वा अन्य कोही सँग गरेको हुनसक्दछ । संस्थाले लिएको र दिएको दुवैको विवरण लिनु पर्दछ । संस्थाका संचालकहरूले व्यक्तिगत रूपमा गरेको वित्तिय कारोवारलाई 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 विक्रि गरेको रहेछ भने विक्रि 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 मौज्जातको विवरण

सन्दर्भ अवधिको सुरु र अन्त्यमा रहेको मौज्जात

निश्चित अवधिमा खरिद गरिएको वस्तुहरू, इन्धन, कुनै कारणले खर्च नभई वा बाँकी रहेका वस्तुहरूलाई मौज्जात भनिन्छ । यहाँ मौज्जात भन्नाले सन्दर्भ वर्षको अधिल्लो वर्षमा उपभोग वा बिक्री गरेर बाँकी रहन आएको वस्तु चालु वर्षमा सुरुको मौज्जात हुन्छ भने सन्दर्भ वर्षको अन्त्यमा उपभोग वा बिक्रीका लागि बाँकी रहन आएको वस्तुलाई सन्दर्भ वर्षको अन्त्यको मौज्जात भनिन्छ ।

यस सर्वेक्षणको लागि २०६९ साल साउन १ गतेको मौज्जातलाई सन्दर्भ वर्षको सुरुको मौज्जात र २०७० साल असार मसान्तको मौज्जातलाई सन्दर्भ वर्षको अन्त्यको मौज्जात मानी रकम उल्लेख गर्नु पर्दछ । मौज्जात वस्तुको परिमाणलाई प्रचलित मूल्य (Current Price) मा मूल्यांकन गरी रु.मा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

८.१ बिक्रीका लागि खरिद गरिएको जग्गाको मौज्जात

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 मौज्जात

घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले बिक्री गर्नका लागि खरिद गरेको घर वा भवन विक्री 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 अन्तर्गत घरजग्गा खरिदबिक्री व्यवसाय कम्पनीले खरिद गरेको इन्धन (डिजेल, पेट्रोल, ग्यास आदि) प्रयोग गरी बाँकी रहेको इन्धन सन्दर्भ वर्ष भन्दा अगाडीको भए सन्दर्भ वर्षको सुरुको मौज्जात महलमा र सन्दर्भ वर्षको अन्त्यमा रहेको अन्त्यको मौज्जात महलमा उल्लेख गर्नुपर्दछ ।

८.५ अन्य मौज्जात (.....)

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

खण्ड-९ व्यवसायका प्रमुख समस्याहरू

घरजग्गा खारदाबक्रा व्यवसाय कम्पनाका प्रमुख समस्याहरू के के छन् सो को बारेमा जानकारी लिनु यस खण्डको प्रमुख उद्देश्य हो । यस क्षेत्र सँग सम्बन्धित 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
भक्रापा	०४	रामेछाप	२१	तनहुँ	३८
मोरङ्ग	०५	दोलखा	२२	स्याङ्जा	३९
सुनसरी	०६	सिन्धुपाल्चोक	२३	कास्की	४०
घनकुटा	०७	काभ्रेपलान्चोक	२४	मनाङ्ग	४१
तेह्रथुम	०८	ललितपुर	२५	मुस्ताङ्ग	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
खोटाङ्ग	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	बझाङ्ग	६८
रोल्पा	५३	जाजरकोट	६१	अछाम	६९
रुकुम	५४	डोल्पा	६२	डोटी	७०
सल्यान	५५	जुम्ला	६३	कैलाली	७१
दाङ्ग	५६	कालिकोट	६४	कञ्चनपुर	७२
बाँके	५७	मुगु	६५	डडेलधुरा	७३
बर्दिया	५८	हुम्ला	६६	बैतडी	७४
सुर्खेत	५९	बाजुरा	६७	दार्चुला	७५

Annex 6: CPC classification of real estate

CPC Classifications of Real estate services					
72 Real Estate Services					
3		4		5	
721	Real estate service involving own or leased property	7211	Rental or leasing service involving own or leased property	72111	Rental or leasing services involving own or leased residential property
				72112	Rental or leasing services involving own or leased non-residential property
		7212	Trade services of buildings	72121	Trade services of residential buildings
				72122	Trade services of non-residential building
				72123	Trade services of time share properties
7213	Trade services of vacant and subdivided land	72130	Trade services of vacant and subdivided land		
722	Real estate services on a fee or contract basis	7221	Property management services on a fee or contract basis	72211	Residential property management services on a fee or contract basis except of ownership properties
		7222	Building sales on a fee or contract basis	72221	Residential building sales on a fee or contract basis, except of time-share owners' properties
				72222	Non-residential building sales on fee or contract basis
				72223	Sale of time-share properties on a fee or contract basis
		7223	Land sales on a fee or contract basis	72230	Land sales on a fee or contract basis
7224	Real estate appraisal services on a fee or contract basis	72240	Real estate appraisal services on a fee or contract basis		