घरजग्गा व्यवसायको इजाजतपत्र प्राप्त गर्न ईच्छुक व्यक्तिको लागि आवश्यक "घरजग्गा व्यवसाय सम्बन्धी आधारभूत तालिम" को पाठ्यक्रम

मोड्यूल संख्याः ६ (प्रत्येक मोड्यूलको अवधिः १ हप्ता)
तालिम अवधिः ६ हप्ता (प्रति हप्ताः ६ दिन, प्रति दिनः ६ घण्टा गरी जम्मा २१६ घण्टा)

<u>मोड्यूल १ –भूमि प्रशासन र जग्गाको नाप नक्साङ्कन</u>

१.१. जग्गा प्रशासन

- भूमि, जग्गा, भू-सम्बन्ध, जग्गा प्रशासनको विकासक्रम, जग्गा प्रशासनका सिद्वान्तहरु, भूसम्बन्धको प्रकार, स्वामित्व प्राप्त हुने विधि
- जग्गा दर्ताका प्रकारहरु (मौखिक सहमति, घरसारको लिखत दर्ता, लिखत दर्ता र हकहिस्सा दर्ता प्रणाली)
- न्यूनतम मूल्याङ्कन र निर्धारण गर्ने विधि, रजिस्ट्रेसन शुल्क, पूँजिगत लाभकर, रजिष्ट्रेशन छूट सम्बन्धी व्यवस्था

१.२. नाप नक्सा

- जग्गा, कित्ता, कित्तानापी, नेपालमा कित्तानापीको विकासक्रम, कित्तानापी नक्सा, एकसरो नापी र पुनः नापी,
- नापनक्सामा प्रयोग भएका/प्रयोगमा रहेका प्रविधि
- कित्तानापी सम्बन्धी विभिन्न किसिमका नक्साहरू (मौजा नक्सा, साविक नापीको नक्सा, हाल नापीको नक्सा, ट्रेस नक्सा, पार्सल नक्सा, फायल नक्सा, एमोनिया (ब्लू) प्रिन्ट नक्सा, कम्प्यूटर प्रिन्ट नक्सा, मेरोकित्ताबाट प्राप्त नक्सा) को परिचय, महत्व र उपयोग
- नियन्त्रण बिन्दु, स्केल, छूट फरक, नक्सा नम्वर, सिट नम्वर, कित्ता नम्वर, ग्राफिकल कित्तानापी, पुनः नापी, डिलिटल कित्तानापी, NeLIS, मेरोकित्ता

१.३. जग्गा प्रशासनको संगठन संरचना (कार्य क्षेत्र)

- भुमि व्यवस्था मन्त्रालय
- नापी विभाग
- भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग
- गुठी संस्थान
- स्थानीय तह
- नापी कार्यलय, मालपोत कार्यालय

१.४. जग्गा प्रशासन सेवा प्रवाह

१.४..१. नापी कार्यलायः

- कार्यलयमा रहेका कागजातहरु (नक्सा, फिल्डबुक, प्लट रजिष्टर)
- सेवा प्रवाह (कित्ताकाट, कित्तामिलान, कित्ता एकिकरण, फिल्ड रेखाङ्कन, टायल चेक, लगतकट्टा), NeLIS र मेरोकित्ता प्रणाली

१.४..२. मालपोत कार्यलय

- कार्यलयमा रहेका कागजातहरु (मोठ, स्रेस्ता, पुर्जा, साविक लगतहरु, अभिलेख व्यवस्थापन)
- सेवा प्रवाहः मुद्दा (जग्गादर्ता, नामसारी, दाखिल-खारेज, लगतकट्टा, हाल साबिक, हकसफा, संशोधन, तेरोमेरोको विवाद, प्रत्युत्तर),बन्धकी (दृष्टि, भोग, लख, रज), रोक्का, फुकुवा)
- भूमिसुधारः भूमिसुधारको परिचय र थालनी, हदवन्दी, मोही नामसारी, हदवन्दी भन्दा बढी जग्गा राख्न पुर्याउनुपर्ने प्रक्रिया, मोही र जग्गाधनी बीच जग्गा बाँडफाँड, भूमिसुधारका महत्वपूर्ण अनुसूची,
- जग्गा प्रशासनमा अनलाईन प्रणालीः LRIMS, PAMS, DMS

१.४..३. गुठी कार्यालय

- गुठीको परिचय, गुठी जग्गाका प्रकार, देवश्व र राजश्वको परिचय र भिन्नता, गुठी जग्गाको दर्ता, मोठ, स्रेस्ता, पुर्जा, अभिलेख व्यवस्थापन
- गुठी जग्गाको रजिष्ट्रेशन, नापजाँच र हालसाविक

१.५. भूमि व्यवस्थापनमा स्थानीय तहको भूमिका

- नेपालको संविधान अनुसार एकल र साझा अधिकार

१.६. स्वामित्व हस्तान्तरण :

- स्वामित्व हस्तान्तरणका लागि आवश्यक पर्ने कागजात
- डोर मार्फत स्वामित्व हस्तान्तरण, बेजिल्ला पास
- घरजग्गा किनबेचमा आउनसक्ने विवादहरु, विवाद समाधानका बिधी र प्रक्रिया
- सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी जग्गाको संरक्षण र उपयोग

मोड्यूल २ — घर जग्गा व्यवसाय र यसका आधारभूत पक्षहरू

२.१. घर जग्गा व्यवसाय परिचयः

- घरजग्गा व्यवसाय, बजार समीक्षा, प्रभाव पार्ने तत्वहरु, नेपालम यसको अवस्था र कार्य प्रक्रिया, सरोकारवाला निकायहरु
- घरजग्गा बजारका प्रकार (आवासीय, व्यावसायिक र औद्योगिक)

२.२. घर जग्गा व्यवसायमा र प्रभाव पार्ने तत्वहरुः

- घरजग्गा खरिद बिक्रिको आवश्यकता, घरजग्गाको उपलब्धता
- ब्याज दर, आर्थिक वृद्धि, रोजगारी दर
- घरजग्गा बजारः माग र आपूर्तिका सिद्धान्तहरू
- खरिदकर्ताका लागि वित्त विकल्पहरूः ऋण, अनुदान, र अन्य वित्तीय स्रोत
- लगानी विश्लेषण र वित्तीय मोडेलिङ
- स्थानीय बजारको अध्ययन
- घरजग्गा बजारको हालको स्थिति र प्रवृत्ति
- मार्केटिङका आधारभूत विषय
- लक्षित बजार पहिचान,

- SWOT विशलेषण

२.३. घर जग्गा कारोवार गर्ने प्रतिनिधिः

- घरजग्गा कारोबार प्रतिनिधि परिभाषा, प्रतिनिधि हुँदा हुने फाईदा, दायित्व के के हुन्छ, आचरण, योग्यता
- घरजग्गा कारोबार प्रतिनिधिलेको कार्यविधि
- घरजग्गा कारोबारी र घरजग्गा दलाल बिचको भिन्नता
- घरजग्गा कारोबारी र घरजग्गा व्यवसायी बिचको भिन्नता
- धितो कर्जा (mortgage), Bank loan, निजी लगानी (personal investment) र crowd funding
- बन्धकीका आधारभूत विषय, बन्धकीका प्रकार, ब्याज दर

२.४. घर जग्गा मूल्याङ्कन

- मूल्याङ्कनका विधिहरू, तुलनात्मक बजार विश्लेषण, आय दृष्टिकोण, तुलनात्मक बजार विश्लेषण, तुलनात्मक सम्पत्तिहरूको समीक्षा, स्थान, अवस्था, र बजार प्रवृत्ति
- घरजग्गा मूल्याङ्कन पद्धतिका समस्या र चुनौति
- घर, टहरा, रुख, बिरुवा, बाग, बगैंचा, पोखरी, आदिको मूल्याँकन
- Quantity Surveying
- नगद प्रवाह विश्लेषण, ROI (return on investment), NPV (net present value)
- Investment Model, Real Investment Trust, Direct Investment, Crowd Funding

२.५. घर जग्गा व्यवसायको बजार व्यवस्थापन

- रियल इस्टेटको लागि डिजिटल मार्केटिङ
- वेबसाइटहरू, SEO , सामाजिक संजाल
- ब्रान्डिङ र लिड जेनेरेशन
- ब्रान्ड स्थापना, लिड क्याप्चर रणनीति
- बजार अनुसन्धान विधि, समस्या पहिचान
- सर्वेक्षण, डाटा विश्लेषण विधि
- बजार प्रबृत्ति, स्थानीय र अन्तराष्ट्रिय अध्ययन
- माग र आपूर्तिको विश्लेषण
- अनुकूल रणनीति निर्माण
- सुधारको आवश्यकता र अवधारणा
- शैक्षिक जानकारीमूलक कार्यक्रमको आयोजना
- धितोपत्र बोर्डको कार्यसञ्चालन प्रकृया र सो बाट सिक्न सकिने पाठ
- दिगो भूमिबजार
- घरजग्गाको लागि योग्य खरिदकर्ता भेट्टाउने स्थापित तरिका
- स्थानीय बजारसँगको सञ्जालीकरण
- प्रभावकारी विज्ञापन

मोड्यूल ३ — जग्गा प्रशासन एवम् घरजग्गा व्यवसाय सम्बन्धी नीतिगत, कानूनी र संरचनात्मक व्यवस्था

नेपालको संविधानमा भएका भूमि सम्बन्धी व्यवस्था;

क) नीतिगत व्यवस्था

- भूउपयोग नीति, २०७२
- राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५
- भूमि आवास नीति

ख) ऐनहरु

- जग्गा नापजाँच ऐन र नियमावली
- मालपोत ऐन र नियमावली
- भूमि सम्बन्धी ऐन र नियमावली
- गुठी संस्थान ऐन
- कम्पनी ऐन
- आयकर ऐन
- मुलुकी देवानी संहिता
- स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन र नियमावली
- काठमाण्डौ उपत्यका विकास प्राधिकरण ऐन
- नगर विकास ऐन
- मालपोत र नापी सम्बन्धी विभिन्न निर्देशिका र कार्यविधिहरू

ग) स्थागत संरचना र तिनका भूमिका

- भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय,
- शहरी विकास मन्त्रालय,
- शहरी विकास बिभाग,
- भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख बिभाग,
- स्थानीय तहहरू,
- नापी विभाग र भूमिसुधार तथा मालपोत कार्यालय
- कम्पनी रजिष्ट्रारको कार्यालय
- आन्तरिक राजश्व कार्यालयहरू
- काठमाण्डौ उपत्यका बिकास प्राधिकरण

मोड्यूल ४ —भूमि बजारः

- भूमि बजार परिचय, प्रभाव पार्ने तत्वहरु, SWOT and PESTEL विश्लेषण
- भूमिबजार (Land Market) को नवीनतम अवधारणा र अन्तराष्ट्रिय अभ्यास
- नेपालमा भूमिबजारको हालको अवस्था र समस्या पहिचान

- केही उत्कृष्ट अन्तराष्ट्रिय अभ्यासहरूको अध्ययन
- सुधारको आवश्यकता र अवधारणा
- दूरगामी सोच, ध्येय लक्ष्य
- आवश्यक नीति, रणनीति र कार्यनीति
- आधिकारिक कम्पनी, एजेन्सी र एजेण्टको व्यवस्था र दर्ता
- कम्पनी, एजेन्सी र एजेण्टको दर्ताको लागि आवश्यक पूर्वशर्त र पूर्वाधार
- कम्पनी, एजेन्सी र एजेण्टको नियमन र खारेजी
- कम्पनी, एजेन्सी र एजेण्टको काम, कर्तव्य र अधिकार
- कम्पनी, एजेन्सी र एजेण्टको व्यावसायिक आचार संहिता
- प्रस्तावित कार्य सञ्चालन विधि
- सूचना प्रविधिको प्रयोग
- दिगो भूमिबजार
- कार्यशाला

मोड्यूल ५ — आधारभूत व्यवसायिक कौशल

- TOR निर्माण एवम् व्यवसायिक प्रस्ताव लेखन
- व्यवसायिक रणनीति तर्जुमा
- समाज वा समुदायको आवश्यकता पहिचान
- समाजप्रतिको उत्तदायित्व र जिम्मेवारी
- समुदायको सहभागिता र योगदान
- समावेशिता र सामाजिक न्याय
- उद्यमशीलता विकास (Entrepreneurship)
- नवप्रवर्तनशीलता (Innovation)
- व्यवसायिकता (Professionalism)
- सत्यनिष्ठा (Integrity)
- स्वच्छ व्यवहारको आचारसंहिता (Code of Ethical Conduct)
- पारदर्शीता र विश्वसनीयता
- नेतृत्व कला
- वार्ता, सम्वाद र सौदाबाजीको कला
- सुन्ने कला
- प्रस्तुतीकरण कला
- प्रतिवेदन कला
- बिक्री कला
- कार्यस्थलमा रहने जोखिम
- व्यक्तिगत तथा संस्थागत सुरक्षा मापदण्ड

मोड्यूल ६ — क्षेत्रीय अभ्यास, स्थलगत भ्रमण, कार्यशाला र मूल्याङ्कन

- नाप नक्साङ्कन र रेखाङ्कन
- सम्बन्धित कार्यालयहरूको स्थलगत अवलोकन
    - नापी कार्यालय
    - मालपोत कार्यालय
    - काठमाण्डौ उपत्यका विकास प्राधिकरण
    - नगर विकास समिति
    - शहरी विकास विभाग वा कार्यालय
- कार्यशाला, सेमिनार, सामूहिक कार्य, प्रस्तुतीकरण
- समग्र प्रशिक्षण कार्यको मूल्याङ्कन र नतिजा प्रकाशन
- प्रमाणपत्र वितरण र समापन