



नेपाल सरकार

भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय

भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग

मालपोत कार्यालय चन्द्रौटा

कपिलवस्तु

प.सं. : ०७६/०८०

च.नं. :

मिति : २०७६/०४/०९

**विषय: न्यूनतम मूल्याङ्कन पुस्तिका पठाएको ।**

श्री.....

उपरोक्त विषयमा मालपोत कार्यालय चन्द्रौटा कपिलवस्तु अन्तरगतको नगरपालिका र गाउँपालिकाहरूको आ.व. २०७६/०८० को लागि घर/जग्गाको लिखत रजिष्ट्रेशन पारित गर्दा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि गठित न्यूनतम मूल्याङ्कन समितिको मिति २०७६/३/२२ गते श्रीमान् प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री धर्मेन्द्र कुमार मिश्रज्यूको अध्यक्षतामा बसेको बैठकबाट मिति २०७६/४/९ गते देखि लागु हुने गरी न्यूनतम मूल्य निर्धारण भएको मूल्याङ्कन पुस्तिका यसै साथ संलग्न राखी पठाइएको व्यहोरा अनुरोध छ ।

.....  
लक्ष्मण प्र.चालिसे

मालपोत अधिकृत

(का.प्र.)

**न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारणका आधारहरू:-**

- मालपोत नियमावली २०३६ को नियम ५ख को उपनियम ४ बमोजिमका प्रावधानहरू:-
  - जग्गा सँग सडक वा बाटो जोडिएको र सो को प्रकार ।
  - जग्गाको प्रयोजनको अवस्था ।
  - जग्गाको बस्तुगत अवस्थिति ।
  - चालु आर्थिक वर्षमा कारोबार भएको सोही क्षेत्रको खरिद बिक्री मूल्य ।
- महालेखा परिक्षक लेखा परिक्षण प्रतिवेदनमा ओल्याईएका विवरणहरू ।
- भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मूल्याङ्कन सम्बन्धी निर्देशिका ।
- स्थानीय निकायहरूबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्याङ्कन सम्बन्धी सुझावहरू ।
- कार्यालयमा गरिएको स्थलगत अध्ययन अनुगमन ।
- नेपाल लेखापढी कानून व्यवसायी एसोशियन इकाई समितिबाट प्राप्त सुझावहरू ।
- सरोकारवाला समूहहरू सँग अन्तरक्रिया ।
- नागरिक समाज र बुद्धिजीवी वर्गको सुझाव ।
- लिखत पारित गर्दाको अभ्यास र अनुभव ।

## १. कृष्णनगर गा.वि.स.

आगामी आ.ब. २०७८।८० मा मालपोत कार्यालय चन्द्रौटा कपिलवस्तुबाट घर/जग्गाको रजिष्ट्रेशन गर्ने प्रयोजनका लागि न्यूनतम मूल्य निर्धारण गर्ने सन्दर्भमा जग्गा संग सडक/बाटो जोडिएको वा नजोडिएको अवस्था, वस्तुगत अवस्थिती, वस्ती विकास, सडक/बाटोको स्तरोन्नती एवं प्रचलित मूल्य समेतका आधारमा, सो क्षेत्र भित्रका तपशिल साविक गा.वि.स.हरूको आ.ब. २०७८।०७ मा कायम गरिएको मूल्यमा केही गा.वि.स.को मूल्याङ्कन परिमार्जन गरी आ.ब. २०७८।८० को लागि देहाय अनुसार कायम रहने गरि न्यूनतम मूल्य निर्धारण गरियो ।

### तपशिल

#### १. अजिगरा गा.वि.स.

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	३५००००।-	
		सबै वडाको ग्रावेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाका जग्गा	३०००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### २. कृष्णनगर गा.वि.स.

१,३		ने.वि.प्रा.- सिनेमा हल हुदै भारतको सिमाना सम्म	४२०००००।-	
१,२		बसपार्क - पूर्व सेमरा जाने पक्की सडक	२३०००००।-	
१,२,३		सेमरा देखि उत्तर गाउँ जाने भित्री सडक	१५०००००।-	
४,५,६		कृष्णनगर बाल बिटोरी	३००००००।-	
१,२,३,४,५,६		पक्की सडक	१५०००००।-	
१,२,३,४,५,६		भित्री ग्राभेल तथा कच्ची	८५००००।-	
		अन्य वडाको भित्री पक्की सडक	४३००००।-	
		अन्य वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडक	३०००००।-	
		सबै वडाको खेती योग्य जग्गा	१०००००।-	

## ३. खुरहुरिया गा.वि.स.

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	४क, ६क, १ख, १ग, २ख	आर.टी.ओ. सडकमा पर्ने हुलाकी सडक	३०००००।-	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	२५००००।-	
		सबै वडाको ग्रावेल तथा कच्ची सडक	१६००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### ४. गणेशपुर गा.वि.स.

३,९ख		आर.टी.ओ. सडकको दायाँबायाँका जग्गा	३०००००।-	
		हुलाकी	३०००००।-	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	२५००००।-	
		सबै वडाको ग्रावेल तथा कच्ची वाटोको दाँयाबायाकाँ जग्गा	१५००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### ५. गुगौली गा.वि.स.

५क,ख, ७ख, ८क,ख		आर.टी.ओ. सडकको जग्गा	३०००००।-	
		हुलाकी सडक	३०००००।-	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	२५००००।-	
		सबै वडाको ग्रावेल तथा कच्ची वाटोको दाँयाबायाँ	१५००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

**६. चनई गा.वि.स.**

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	५क,ख,७ख,८क,ख	महेन्द्र राजमार्ग संग जोडिएका जग्गाको दाँयाबायाँ	२०००००० -	
	५क,ख,७ख,८	भित्री पिच सडक	१०००००० -	
	५क,ख,८क,ख ७ख	भित्री कच्ची तथा ग्राभेल बाटो	७५००००० -	
	४,७क	खरेन्द्रपुर-महाराजगंज सडकको जग्गा	१०००००० -	
	४,७क	भित्री पक्की सडक	३८००००० -	
	४,७क	भित्री बाटोमा पर्ने (कच्ची तथा ग्राभेल)	३१५०००० -	
		अन्य वडाका भित्री पक्की	३१५०००० -	
		अन्य वडाका ग्राभेल तथा कच्ची बाटो	२०००००० -	
		खेती योग्य जग्गा	१०००००० -	

**७. धो. भगवानपुर गा.वि.स.**

	१क,ख,ग,२क,ख, ८च	आर.टि.ओ. सडकमा पर्ने जग्गाहरु	६६००००० -	
	१क,ख,ग,२क,ख/६क,६ख,घ,७ख,८	भित्री पिच	६६००००० -	
	१क,ख,ग,२क,ख/६क,६ख,घ,७ख,८क,८ख,८ड र ७ग,च	भित्री ग्रावेल तथा कच्ची सडक	५६००००० -	
	६क,ख,७ग,च,६घ,८ख, ८ड	महेन्द्र राजमार्ग संग जोडिएका	१५०००००० -	

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	७ग	राजमार्गबाट कालौनी जाने सडक	१००००००० -	
	८क	महेन्द्र राजमार्ग संग जोडिएका जग्गाहरु	२३०००००० -	
		उल्लेखित बाहेक अन्य वडाको भित्री पिच	४०००००० -	
		माथि उल्लेखित वडा बाहेक अन्य वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको	३४०००००० -	
	१, २, ३	खेती योग्य जग्गाको	८५००००० -	
	४	" " "	८०००००० -	
	२	हुलाकी सडको दायाँबायाँ	३००००००० -	
	५,६,७,८,९	खेती योग्य जग्गाको	१००००००० -	

**८. जमुनी गा.वि.स.**

	६	आर.टि.ओ. सडकमा पर्ने जग्गा	४००००००० -	
	९ क	चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडमा पर्ने जग्गा	१३००००००० -	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३७५०००००० -	
		सबै वडाको ग्रावेल तथा कच्ची बाटोमा दाँयाबायाँका जग्गा	२२००००००० -	
		खेती योग्य जग्गा	८००००००० -	

**८. जवाभारी गा.वि.स.**

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	१क,ख, २, ५, ७, ९	चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडमा पर्ने जग्गा	१३०००००।-	
	१क,ख,२,५,७, ९	भित्री पिच	४०००००।-	
		अन्य वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	३४००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची बाटोमा पर्ने जग्गा	३०००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

**१०. जुमिला गा.वि.स.**

	६, ९	चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडमा पर्ने जग्गा	१५०००००।-	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	४२००००।-	
	४	जुमिला बजार बाल बिटौरी	११०००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँ जग्गा	३०००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

**११. सिर्सिहवामा गा.वि.स.**

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	८	आर.टि.ओ. सडकको दायाँबायाँका जग्गा	४३०००००।-	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाका जग्गा	३०००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका	२२५००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

**१२. मण्डेनगर गा.वि.स.**

	९	कृष्णनगर-चन्द्रौटा लिङ्गरोडको दाँयाबाया सडक सँगको जग्गा	३३०००००।-	
	७	चौपुरवा-कृष्णनगर कच्ची सडकको दायाँबायाँका जग्गा	११०००००।-	
	७, ९	आर.टि.ओ. सडकको दायाँबायाँका जग्गा	१००००००।-	
	१, २, ३, ५, ६	भित्री पिच	८४००००।-	
	१, २, ३, ५, ६	भित्री ग्राभेल, कच्ची बाटोमा पर्ने जग्गा	७२००००।-	
	८क, ख	भित्री ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	६०००००।-	
	८क, ख	भित्री पिच	६३००००।-	
	४,७,९	भित्री पिच	२४००००।-	
	४,७,९	ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	१५००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

**१३. पुरुषोत्तमपुर गा.वि.स.**

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	५क, ख, ९क	चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडको दाँयाबायाँका जग्गा	९६०००० -	
	७क, ८	बहादुरगंज-तौलिहवा हुलाकी सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	९००००० -	
	५क, ख, ९क ७क, ८	भित्री पिच	४००००० -	
		अन्य वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३६०००० -	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३००००० -	
		खेती योग्य जग्गा	८०००० -	

**१४. ब. भगतानपुर गा.वि.स.**

		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३५०००० -	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३००००० -	
		खेती योग्य जग्गा	८०००० -	

**१५. विसुनपुर गा.वि.स.**

		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३६०००० -	
		हुलाकी सडक	३००००० -	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	२८०००० -	
		खेती योग्य जग्गा	८०००० -	

**१६. वीरपुर गा.वि.स.**

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
	१ख, २, ३ख, ५क, ६, ७क	चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडका जग्गा	१५००००० -	
	१ख, २, ३ख, ५क, ६, ७क	भित्री पिच	६६०००० -	
	१ख, २, ३ख, ५क, ६, ७क	भित्री कच्ची तथा ग्राभेल बाटोको जग्गा	३००००० -	
	८क, ९क, ९ख,	महेन्द्र राजमार्ग र चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडका जग्गा	२४००००० -	
	८ग	महेन्द्र राजमार्ग संग जोडिएको जग्गा	२१५०००० -	
	८क,ख ८ग ९क, ९ख,	भित्री पिच	१०५०००० -	
	८क,ख ८ग ९क, ९ख,	भित्री ग्राभेल / कच्ची सडक सँग सटेको जग्गा	८७५००० -	
		वडा नं.४ र अन्य वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	४८०००० -	
		वडा नं.४ र अन्य वडाको भित्री कच्ची / ग्राभेल सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	४००००० -	
		खेती योग्य जग्गा	१००००० -	

**१७. बडकी थुन्हिया गा.वि.स.**

	२,३,४	महाराजगंज जाने बाटोको दाँयाबायाँका जग्गा	५७५००० -	
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	४००००० -	

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	२६००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### १८. बहादुरगंज गा.वि.स.

१ख, ३		चन्द्रौटा-कृष्णनगर लिङ्गरोडको दायाँबायाँका जग्गा	१७६००००।-	
१ख, ३		बहादुरगंज बजारको बाल बिटोरी र पक्की सडक	१४३००००।-	
१ख		लिङ्गरोडबाट बजारसम्म जाने र हुलाकी सडकमा पर्ने	११५००००।-	
१ख, ३		भित्री पक्की	४०००००।-	
१ख, ३		भित्री कच्ची तथा ग्राभेल बाटोको दाँयाबायाँका जग्गा	३०००००।-	
अन्य सबै वडाको		भित्री पक्की	३४००००।-	
		अन्य सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा जग्गा	३०००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### १९. मिल्मी गा.वि.स.

		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३५००००।-	
		हुलाकी सडक	२७५०००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३०००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### २०. महदैया गा.वि.स.

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	४०००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३०००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### २१. रामनगर गा.वि.स.

		सबै वडाको भित्री पिच	३०००००।-	
६		आर.टि.ओ. सडक दायाँबायाँको जग्गा	३०००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची	१६००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### २२. लालपुर गा.वि.स.

		सबै वडाको पक्की सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	३६००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयाबायाँका जग्गा	२५००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

#### २३. शिवानगर गा.वि.स.

१, ८क		कृष्णनगर-चन्द्रौटा लिङ्गरोड संग सटेको जग्गा	१४३००००।-	
५		कृष्णनगर-चन्द्रौटा लिङ्गरोड संग सटेको जग्गा	१२६००००।-	
४क, ८क, ख		आर.टि.ओ. सडकसंग सटेको जग्गा	४२५०००।-	

क्र. सं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	न्यूनतम मूल्य प्रति कठ्ठा रु.	कै.
		सबै वडाको भित्री पक्की	३०००००।-	
		सबै वडाको ग्राभेल तथा कच्ची सडकको दाँयावायाँका जग्गा	२२००००।-	
		खेती योग्य जग्गा	८००००।-	

### द्रष्टव्यः

१. यो मूल्याङ्कन मिति २०७९.१३.१९ बाट लागु हुनेछ । पुरानो मूल्याङ्कन खारेजी हुनेछ ।
२. नगरपालिकाको लिखत भएमा नगरपालिकाबाट र गा.वि.स.को लिखत भएमा सम्बन्धित गा.पा.बाट घर बाटोको सिफारिश अनिवार्य रूपले पेश गर्नु पर्नेछ । घर भएमा सम्बन्धित न.पा./गा.पा.बाट घरको मूल्याङ्कन समेत सम्बन्धित व्यक्तिले नै पेश गर्नु पर्नेछ ।
३. न्यूनतम मूल्याङ्कन तयार गर्दा कुनै स्थानको मूल्याङ्कन छुट हुन गएमा सो छुट हुन गएको स्थान (वडा नं) संग जोडिएको आठा सरहको मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।
४. लिखत पेश गर्दा सडक, बाटो, घर भए नभएको व्यहोरा लिखतमा उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।
५. लिने दिने व्यक्तिले गलत विवरण पेश गरि कार्यालयलाई मूल्याङ्कन वा अन्य कारणले तोकिएको मूल्याङ्कन भन्दा कम थैली कायम गरि दस्तुर बुझाएमा त्यस्तो घटि रकम सम्बन्धित जग्गा खरीदकर्ताबाट असुल उपर गरिनेछ, साथै प्रचलित कानून अनुसार विक्रेताले बुझाउनु पर्ने पूजिगत लाभकर छलेको पाइएमा असुल उपर नहुदां सम्म जग्गा रोक्का राख्न सकिनेछ ।
६. कुनै लिखत तथा सिफारिशमा उल्लेखित घर जग्गाको मूल्यमा गम्भिर र तात्त्विक भिन्नता छ भन्ने लागेमा मालपोत कार्यालयले स्थलगत निरिक्षण गरि नापी कार्यालयमा समेत बुझी ठहरे बमोजिम कायम गर्न लगाउन सक्नेछ ।
७. घर भएको जग्गामा बाटो नदेखिए तापनि सोही क्षेत्रको कच्ची बाटो सरह मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

८. गाउँ ब्लक र बालबिटोरी घर जग्गा रजिष्ट्रेशन पारित गर्दा चौहदी तोकिएको घरको मूल्य सहितको स्थानीय निकायको सिफारिशलाई नै रजिष्ट्रेशन पारीत प्रयोजनको लागि न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिने छ ।
९. स्थानीय निकायको सिफारिशमा बाटो छैन भनि उल्लेख भई आएको तर राजीनामा लिखतमा मोहडा उल्लेख भएको, नक्शा,ट्रेसमा बाटो देखिएको र प्लटिंग गरिएको जग्गाहरूको हकमा सोही वार्डको ग्रावेल तथा कच्ची बाटोको मूल्याङ्कन अनुसार मूल्य कायम गरि रजिष्ट्रेशन पारीत गरिने छ ।
१०. स्थानीय निकायको घरबाटोको सिफारिश र चार किल्ला खोलिएको सिफारिश सम्बन्धमा सम्बन्धित व्यक्तिको हकमा एक आ.व. भित्रको तीस दिन सम्म मात्र कायम रहने छ । अन्य व्यक्तिसमा हक हस्तान्तरण भई पुनः बिक्री हुन आएमा छुट्टै सिफारिश पेश गर्नु पर्नेछ ।
११. साविक कित्ताबाट कि.का. भै कायम रहेको कित्ताहरूको हकमा समेत साविक कि.नं. कै मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।
१२. एक पटक कायम भएको थैली अंक रकम अर्को पटक लिखत पारित हुँदा थैली रकम कम राख्न पाइने छैन ।
१३. स्थानीय तहबाट प्राप्त हुने घरबाटो सिफारिश राजश्व असूली संग सरोकार राख्ने हुँदा सम्बन्धित स्थानीय तहबाट प्राप्त सिफारिशमा घरबाटोको व्यहोरा फरक पर्न गई नेपाल सरकारलाई प्राप्त हुने राजश्व कमी हुन गएमा सम्बन्धित सिफारिश गर्ने स्थानीय तहका सिफारिश कर्ता तथा जग्गाधनी, ऋणीहरू जिम्मेवार वा जवाफदेही हुनु पर्नेछ ।
१४. उल्लेखित न्यूनतम मूल्याङ्कनको विषयमा कुनै द्विविधा पर्न गएमा मालपोत कार्यालयले निर्णय गरी समाधान गर्नेछ ।