रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि

न्यूनतम मूल्य निर्धारण समितिको बैंठक
आ.ब.०७८।०७९ का लागि

मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८(२) र मालपोत नियमावली २०३६ को नियम ५(ख) को प्रावधान बमोजिम आज मिति २०७८।०३।२० गते आगामी आर्थिक वर्ष २०७८।०७९ मा मालपोत कार्यालय साँखुको कार्य क्षेत्रमा रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनका लागि जग्गाको न्यूनतम मूल्याँकन गर्न समितिका अध्यक्ष प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री काली प्रसाद पराज"ली (जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाडौं) को अध्यक्षतमा निम्न सदस्यहरुको उपस्थितिमा बसेको मूल्याङ्कन समितिको बैठक बाट २०७८।०४।०१ देखि लागु हुनेगरी संलग्न मार्ग निर्देशक सिद्धान्तका आधारमा तपशिलमा लेखिए बमोजिम न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

उपस्थिति

सि.न	नाम,थर	पद	कार्यालय		दस्तखत
१.	श्री काली प्रसाद पराज"ली	प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाण्डौं ।	अध्यक्ष	
२.	श्री		जिल्ला समन्वय समितिको कार्यालय काठमाण्डौ ।	सदस्य	
३	श्री छत्र बहादुर लुङ्गेली मगर	नापी अधिकृत	नापी कार्यालय, साँखु ।	सदस्य	
४	श्री			सदस्य	
५.	श्री			सदस्य	
६.	श्री				
७	श्री			सदस्य	
८	श्री सुरेश आचार्य	प्र.मा.अ.	मालपोत कार्यालय, साँखु ।	सदस्य सचिव	
	आमन्त्रित सदस्यहरु				
१.	श्री				
२.	श्री				
३.	श्री				
४.	श्री				
५.	श्री				

निर्णय नं. १

मालपोत कार्यालय साँखु काठमाण्डौको आफ्नो क्षेत्राधिकार पर्ने साविकका आलापोट, इन्द्रायणी, गागलफेदी, डाँछीथली, नयाँपाटी, नाङ्लेभारे, पुखुलाछी, भद्रवास, लप्सिफेदी, साल्खा, सुन्टोल र सुन्दरीजल हाल शंखरापुर न.पा. पुरै र कागेश्वरी मनोहरा न.पा. गोकणेश्वर न.पा.को केही भाग का जग्गाहरु रजिष्ट्रेशन प्रयोजनका लागि मिति २०७८।०४।०१ (आ.व. २०७८।०७९) देखि लागुहुने गरी स्थानिय तह समेतको राय सुझावका आधारमा न्यूनतम मूल्याङ्कनलाई कार्यान्वयन गर्ने निर्णय गरियो । जुन यस प्रकारको छ ।

सि.न.	साविक गा.वि.स	प्रस्तावित दर आ.व. २०७८।०७९ को लागि	कैफियत
१.	**आलापोट**		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक भद्रवास सिमाना देखि गागलफेदी सिमाना सम्म का जग्गा	६५०००००।००	
	(ख) मुल पिच सडक गा.वि.स. भवन देखि वागमति खोल सम्मका जग्गा	६५०००००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	३५०००००।००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२००००००।००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	१५०००००।००	
२.	**इन्द्रायणि**		
	(क) साँखु जाने मुल पीच बाटोका जग्गाहरु	१२५०००००।००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	६५०००००।००	
	(ग) कागेश्वरी चक्रपथ सडक	६५०००००।००	
	(घ) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	३५०००००।००	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२००००००।००	
	(च) बाटो नभएको जग्गाहरु	१५०००००।००	
३.	**गागलफेदी**		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	६५०००००।००	
	(ख) सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	४५०००००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु वड न २, ४ देखि ९ सम्म	३००००००।००	
	(घ) वडा नं.२, ४ देखि ९ सम्मको गोरेटो बाटो भएका जग्गा	२००००००।००	
	(ङ) वडा नं.२, ४ देखि ९ सम्मको बाटो नभएका जग्गा	१५०००००।००	
	(च) वडा नं.१ र ३ को कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	२००००००।००	
	(छ) वडा नं.१ र ३ को गोरेटोबाटो भएका जग्गा	१५०००००।००	
	(ज) वडा नं.१ र ३ को बाटो नभएका जग्गा	१००००००।००	
	-झ_ गागलफेदी ब्रमखेल पिच सडक	३५०००००।००	

४.	**डाँछीथली**		
	(क) साँख' सडक संग जोडीएका वडा नं.६, ९ सम्मका	१७००००००।००	
	(ख) साँखु सडक संग जोडीएका वडा नं. १, ४ सम्मका	१४००००००।००	
	(ग) सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	९५०००००।००	
	(घ) पेश्पीकोला ब्रम्हखेल सडक संग जोडीएका जग्गा	९५०००००।००	
	(ङ) कागेश्वरी चक्रपथ डाँछी भद्रवास संग जोडीएका	८५०००००।००	
	(च) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गा वडा नं. ६, ९ सम्म	६५०००००।००	
	(छ) कच्चीमोटर बाटो वडा नं.१ देखि ५ सम्म	५५०००००।००	
	(ज) गोरेटोबाटो भएका जग्गा	२५०००००।००	
	(झ) बाटो नभएका जग्गा	१७५००००।००	
५.	**नयाँपाटि**		
	(क)सुन्दरीजल जाने पिच सडक संग जोडिएका जग्गा	१०५०००००।००	
	(ख)सहायक पिचसडक संग जोडीएका जग्गा	७००००००।००	
	(ग)कच्ची मोटरबाटा भएका जग्गा वडा नं. ३ र ९ बाहेक अन्य वडाहरु १, २, ४, ५, ६, ७, ८	६००००००।००	
	(घ)साविक नयाँपाटी वडा नं.३ र ९ को कच्चीमोटर बाटो	४५०००००।००	
	(ङ)गोरेटो बाटो भएका जग्गा	२५०००००।००	
	(च)बाटो नभएको जग्गा	१५०००००।००	
	(छ)वागमति करिडोर संग जोडीएका जग्गा	६००००००।००	
६.	**नाङ्लेभारे**		
	(क) मुल सडक संग जोडीएका जग्गा	१५०००००।००	
	(ख) मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	५००००।००	
	(ग) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	३००००।००	
	(घ) बाटो नभएको जग्गाहरु	२००००।००	
७.	**पुखुलाछी**		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	३१५००।००	
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	१८९००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	११०१०	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	६२९०।००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	४७२०।००	
८.	**भद्रवास**		

	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल सडक संग जोडीएका जग्गा	६५०००००।००	
	(ख) भटमासे वि पी चोक सडक संग जोडीएका जग्गा	६५०००००।००	
	(ग) सहायक पिच सडक भएका जग्गा	६५०००००।००	
	(घ) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गाहरु	३५०००००।००	
	(ङ) गोरेटोबाटो भएको जग्गाहरु	२५०००००।००	
	(च) बाटो नभएका जग्गा	१५०००००।००	
९.	**लप्सीफेदी**		
	(क) पिच सडक संग जोडिएका जग्गाहरु	३५०००००।००	
	(ख) जर्सिङपौवादेखि भोटेचौरजाने सडक	२००००००।००	
	(ग) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गाहरु	१००००००।००	
	(घ) जर्सिङपौवा कार्तिके सडक	१००००००।००	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	५०००००।००	
	(च) बाटो नभएका जग्गाहरु	३०००००।००	
	(छ) च्याने पाटी देखि लप्सिफेदी पुल मुल सडक	७००००००।००	
१०.	**साल्खा(बज्रयोगिनी)**		
	(क) पिच मोटरबाटो भएको मूल बाटोका जग्गाहरु सालिनदी चोक देखि च्याने पाटी सम्म	८००००००।००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो	६००००००।००	
	(ग) साविक साल्खा वडा नं.७, ८ र ९ कच्ची मोटरबाटो भएका	२५०००००।००	
	(घ) साविक साल्खा वडा नं.१ देखि ६ सम्मका कच्ची मोटरबाटो भएका	३००००००।००	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएको जग्गाहरु	१५०००००।००	
	(च) सावकि साल्खा वडा नं.१देखि ६ सम्मका बाटो नभएका जग्गाहरु	६०००००।००	
	(छ) साविक साल्खा वडा नं.७,८ र ९ को बाटो नभएका	५०००००।००	
११.	**सुन्टोल**		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका पिच सडकका जग्गाहरु सालिनदी पुल सम्म	११००००००।००	
	(ख) सालिनदी नारायण स्थान पुल सम्म	६५०००००।००	
	(ग) नारायण स्थान पुल देखि कार्तिके सम्म	३००००००।००	
	(घ) सहायक पिच सडक सलम्बुटार एरिया जग्गाहरु	६००००००।००	

	(ङ) सहायक पिच सडक अन्य	५०००००।००	
	(च) कच्ची मोटरबाटो वडा नं. १ देदि ७ सम्म	३०००००।००	
	(छ) साविक सुन्टोल वडा नं.८ र ९ कच्ची मोटरा बाटा	२५००००।००	
	(ज) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१५००००।००	
	(झ) बाटो नभएको जग्गाहरु	१०००००।००	
१२.	**सुन्दरीजल**		
	(क) मुल पिचसडक सँग जोडिएका जग्गाहरु	९०००००।००	
	(ख) सहायक पिचसडकहरु संग जोडीएका जग्गाहरु	५०००००।००	
	(ग) वडा नं.१, ६ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	१६५०००।००	
	(घ) वडा नं.७, ९ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	३०००००।००	
	(ङ) वडा नं.१, ६ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा	५००००।००	
	(च) वडा नं.७, ९ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा	१५००००।००	
	(छ) वडा नं. १, ६ बाटो नभएको जग्गा	३२०००।००	
	(ज) वडा नं.७, ९ बाटो नभएको जग्गा	५००००।००	

निर्णय नं.२

स्थानिय तहले घरबाटोको सिफारिस गर्दा यसै न्यूनतम मूल्याङ्कन पुस्तिकाको प्रकरण बमोजिमको आधार र मापदण्ड स्पष्ट खुल्ने गरी सिफारिश गर्नुपर्ने छ ।

निर्णय नं.३

निर्धारण गरिएको न्यूनतम मूल्याँकन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारीत गराएको कुरा पछि कुनै व्यहोरा ले प्रमाणित हुन आएमा नपुग राजस्व सम्बन्धित व्यक्ति, संघसंस्था वा कम्पनी जोसुकै भएपनि मालापोत कार्यालयबाट त्यस्तो घरजग्गा रोक्का राखी राजस्व असुल गरिने छ ।

निर्णय नं.४

लिखतमा घर नखुलाई लिखत पारीत पछि घर थियो भनी मालपोत कार्यालयमा दावी गर्न पाईने छैन । घरको मूल्याकन स्थानिय निकायबाट स्पष्ट पार्न पर्ने छ ।
लिखितमा घर लुकाई पारीत गरेको ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारीत लिखतको थैली अंकमा घरको मूल्याँकन जोडी आर्थिक ऐनको तोके बमोजिम राजस्व तथा घरकायमको दस्तुर असुल गरिनेछ ।

निर्णय नं.५

स्थानिय तहबाट प्राप्त घरको मूल्याँकन वा घरबाटोको सिफारिश लिखत पारीत हुनु अगावै कुनै सूचनाबाट सिफारिश गलत छ भन्ने जानकारी प्राप्त भएमा कार्यालयबाट आवश्यक छानविनका लागि फिल्ड निरिक्षण समेत गरी मूल्याँकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.६

स्थानिय निकायबाट घरबाटोको सिफारिशमा जे लेखिएर आएको भए तापनि एक आपसमा जोडिएर आएको कित्ता कुनै एकै व्यक्तिले खरिद गरेमा कुनै एक कित्तामा बाटोले छोए वा बाटो भए अन्य कित्ता पनि बाटोमा जोडिए सरहको न्यूनतम मूल्याँकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.७

एउटा मूल कित्ताबाट भै पारीत हुने लिखतहरुमा समान थैली मूल्य कायम गरिनेछ । साथै यसै आ.ब.को न्यूनतम मूल्यमा नघट्ने गरी अघिल्लो रजिष्ट्रेशन पारीत भएको जुनसुकै लिखतको थैली अंकसमेतलाई न्यूनतम मूल्याँकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.८

आर्थिक ऐनले राजस्व छुट दिने गरी व्यवस्था गरे बमोजिम छुट दावी गर्ने संघ, संस्था वा व्यक्तिले आधिकारिक निकायबाट सिफारिस पेश गर्न पर्नेछ ।

निर्णय नं.९

न्ययूनतम मूल्याँकनको लागि स्थानिय निकायको घरको मूल्याँकन र घरबाटोको सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.व. भित्र ३५ दिनसम्म मान्य रहनेछ ।

निर्णय नं.१०

स्थानिय निकायबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनी सिफारिश भएको तर कित्ताकाटबाट लिखतमा पुनः बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो सरहको न्यूनतम मूल्याँकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.११

स्थानीय तहबाट घरबाटो सिफारिस भै आउँदा खोलाको ढयाल बाटो र राजकुलो उल्लेख भै आएमा कच्चीमोटर बाटो सरह, खहरे, पर्ती, सरकारी, सार्वजनिक कुलो भनी उल्लेख भै आएमा गोरेटो बाटो सरहको न्यूनतम मूल्याकन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं.१२

क्षेत्रफल ४ आना (१२७.१६ वर्ग मिटर) प्लट मिलान हुने बाहेकका जग्गालाई घडेरी प्रयोजन मानी सिफारिस बाटो नभएको भनी सिफारिस आएमा समेत सो जग्गाको नयूनतम मूल्याकन गोरेटो बाटो सरह कायम गरिनेछ ।

जग्गाको न्यूनतम मुल्यांकन निर्धारण गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशन :

क. नेपाल राष्ट्रबैकको उपभोक्ता मुल्य सुचीको असर जग्गको मुल्यमा प्रतिविम्वित गराउने ,

ख. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मुल्य कायम गर्ने अभ्यास बढदै गएकोले यस प्रवृतिलाई प्रोत्साहित गर्ने,

ग. उपत्यकाको चक्रपथ बाहिरका क्षेत्रहरुमा भएको तीव्र बस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित एकै ठाउको मुल्यमा देखिएिको प्रभावलाई सम्वोधन गर्ने ,

घ. काठमाडौ जिल्लाका सबै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रुपमा मुल्यांकन गर्दा सीमा क्षेत्रको एकै ठाउको मुल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ,

ङ. चक्रपथको विभिन्न भागमा हुने आर्थिक गतिविधि एवं भौतिक सूविधाको आधारमा चक्रपथले छोएको भागको अन्तर कम गर्दै जाने ।

च. नेपाल सरकारको पुर्वाधर निर्माण र सार्वजनिक हीतको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मूआव्जा एवं क्षतिपुर्ति वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित वनाउन प्रयत्न गर्ने ।

न्यूनत्तम मुल्यांकन निर्धारणका आधारहरु

१. मालपोत नियमावली २०३६ को नियम ५ख को उपनियम ४ बमोजिम

क. जग्गा संग सडक वा बाटो जोडिए नजोडिएको र सो को प्रकार ।

ख. जग्गाको प्रयोजनको अवस्था ।

ग. जग्गाको बस्तूगत अवस्थीति ।

घ. चालू आर्थिक वर्ष कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद विक्रि मूल्य ।

२. भुमिसूधार तथा व्यवस्थापन विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्युनतम मुल्यांकन सम्बन्धि निर्देशिका अध्ययन ।

३. काठमाडौ महानगरपालिका साथै अन्य नगरपालिकाहरुबाट प्राप्त न्यूनत्तम मुल्यांकनसम्बन्धि सूझावहरु ।

४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।

५. आ.व.०७२।०७३ देखि आ.व.०७७।७८ को जेष्ठ महिना सम्म मा यस कार्यालयबाट पारित लिखतहरुमा उल्लेखित अधिकतम थैली अंक ।

६. स्थानीय निकायबाट प्राप्त मुल्यांकनसम्बन्भि सूझावहरु ।

७. नेपाल लेखपढी कानुन व्यवसायी एशोसिएशन, इकाई समितिबाट प्राप्त सूझवहरु ।

८. सरोकार समूहहरु संगको अन्तर्क्रिया ।

९. नागरीक समाज र वुद्धिजिवि वर्गको सूझाव

१०. लिखत पारित गर्दा अनूभव भएका कमी कमजोरीलाई सम्वोधन गरियो ।