

**मालपोत कार्यालय**  
**साँखु, काठमाण्डौ**  
**न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण समिति**  
मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८(२) तथा मालपोत नियमावली २०३६ को नियम ५ख(१) बमोजिम  
**आ.व. ०७५।७६**

श्रीमान प्रमुख जिल्ला अधिकारी केदारनाथ शर्मा, जिल्ला प्रशासन कार्यालय काठमाण्डौको अध्यक्षतामा मालपोत कार्यालय साँखुबाट आगामी आ.व. ०७५।०७६ मा रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली कायम गर्ने प्रयोजनको लागि आज मिति २०७५।०३।२६।३ मा न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण समितिको बैठक वसी विभागिय निर्देशन, परिपत्र, आदेश, स्थानीय तहको राय सुझाव आदि समेतका आधारमा छलफल हुँदा मिति २०७५ श्रावण १ गते देखि लागु हुने गरी देहाय अनुसार न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

**उपस्थिति**

| सि.न. | नाम,थर                    | पद        | कार्यालय                      |         | दस्तखत |
|-------|---------------------------|-----------|-------------------------------|---------|--------|
| १     | श्री केदार नाथ शर्मा      | प्र.जि.अ. | जि.प्रशासन कार्यालय,काठमाण्डौ | अध्यक्ष |        |
| २     | श्री शिव सुन्दर राज बैद्य | प्रमुख    | जि.समन्वय समिति, काठमाण्डौ    | सदस्य   |        |
| ३     | श्री उत्तम खड्का          |           | नापी कार्यालय, साँखु          | सदस्य   |        |
| ४     | श्री                      |           | करदाता सेवा कार्यालय चावहिल   | सदस्य   |        |
| ५     | श्री                      |           | ने.रा.बैंक                    | सदस्य   |        |
| ५     | श्री                      |           | उद्योगवाणिज्य संघ             | सदस्य   |        |
| ६     | श्री किरण कुमार भट्टराई   | प्र.मा.अ. | मालपोत कार्यालय साँखु         | सदस्य   |        |
|       |                           |           |                               |         |        |
|       |                           |           |                               |         |        |

|   |                     |        | <b><u>आनन्त्रीत</u></b> |  |  |
|---|---------------------|--------|-------------------------|--|--|
| १ | श्री कृष्णहरी थापा  | प्रमुख | कागेश्वरी मनोहरा न.पा.  |  |  |
| २ | श्री संतोष चालिसे   | प्रमुख | गोकर्णेश्वर नगरपालिका   |  |  |
| ३ | श्री सुवर्ण श्रेष्ठ | प्रमुख | शंखरापुर नगरपालिका      |  |  |
| ४ |                     |        |                         |  |  |
| ५ |                     |        |                         |  |  |
| ६ |                     |        |                         |  |  |
|   |                     |        |                         |  |  |
|   |                     |        |                         |  |  |
|   |                     |        |                         |  |  |

निर्णय नं. १

मालपोत कार्यालय साँखु काठमाण्डौको क्षेत्राधिकार पर्ने स्थानका जग्गाहरुको लिखत पारित गर्नेप्रयोजनका लागि मिति २०७५।०४।०१ गतेबाट लागु हुने गरी प्रति अना -३१.७९ वर्ग मिटर\_ को निम्न अनुसार न्यूनतम मूल्य निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

| क्र.स. | गा.वि.स. को नाम | वर्गिकरण  | आ.व.०७५।०७६ को न्यूनतम मुल्याङ्कन(प्रति आना) |
|--------|-----------------|---|--|
| १      | आलापोट          | क.कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक(भद्रवास सिमाना देखि गागलफेदी सिमाना सम्म) का जग्गा | ५०००००                                       |
|        |                 | ख.मुल पिच सडक गा.वि.स. भवन देखि वागमती खोला सम्मका जग्गा                          | ५०००००                                       |
|        |                 | ग.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा  | २५००००                                       |
|        |                 | घ.गोरेटो बाटो भएका जग्गा  | १५००००                                       |
|        |                 | ङ.बाटो नभएका जग्गा  | १०००००                                       |
| २      | इन्द्रयणी       | क. साँखु जाने मुल पीच बाटोका जग्गाहरु   | १००००००                                      |
|        |                 | ख. भीत्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु  | ५५००००                                       |
|        |                 | ग. कागेश्वरी चक्रपथ सडक   | ६०००००                                       |
|        |                 | घ. कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु   | ३५००००                                       |
|        |                 | ङ. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु  | १५००००                                       |
|        |                 | च.बाटो नभएको जग्गाहरु   | १०००००                                       |
| ३      | गागलफेदी        | क.कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा                                  | ५०००००                                       |
|        |                 | ख.सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा   | ३५००००                                       |
|        |                 | ग.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा  | २०००००                                       |
|        |                 | घ.वडा नं. २,४ देखि९ सम्मको गोरेटो बाटो भएका जग्गा                                 | १५००००                                       |
|        |                 | ङ.वडा नं. २,४ देखि९ सम्मको बाटो नभएको जग्गा                                       | १०००००                                       |
|        |                 | च.वडा नं. १र३ को कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा                                       | १५००००                                       |
|        |                 | छ.वडा नं. १र३ को गोरेटो बाटो भएका जग्गा   | १०००००                                       |
|        |                 | ज.वडा नं. १र३ को बाटो नभएका जग्गा   | ५०००००                                       |
| ४      | थलिडाँछी        | क.साँखु सडक संग जोडीएका वडा नं. ६-९ सम्मका  | १६०००००                                      |
|        |                 | ख.साँखु सडक संग जोडीएका वडा नं. १-४ सम्मका  | १२०००००                                      |
|        |                 | ग.सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा   | ८०००००                                       |
|        |                 | घ.पेशपीकोला ब्रह्मखेल सडक संग जोडीएका जग्गा                                       | ८०००००                                       |
|        |                 | ङ.कागेश्वरी चक्रपथ(डाँछी भद्रवास) संग जोडीएका                                     | ७०००००                                       |
|        |                 | च.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा वडा नं.६ - ९सम्म                                     | ५०००००                                       |
|        |                 | छ.कच्चीमोटर बाटो वडा नं.१ देखी५सम्म   | ४५००००                                       |
|        |                 | ज.गोरेटो बाटो भएका जग्गा  | १७५०००                                       |
|        |                 | झ.बाटो नभएका जग्गा  | १२५०००                                       |
| ५.     | नयाँपाटी        | क.सुनदरीजल जाने मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा                                     | ९०००००                                       |
|        |                 | ख.सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा   | ६०००००                                       |
|        |                 | ग.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा वडा नं. ३र ९ बाहेक अन्य वडाहरु                       | ४५००००                                       |
|        |                 | घ.साविक नयापाटी वडा नं. ३र९ को कच्चीमोटर बाटो                                     | ३७५०००                                       |
|        |                 | ङ.गोरेटो बाटो भएका जग्गा  | २०००००                                       |
|        |                 | च.बाटो नभएका जग्गा  | १०००००                                       |
|        |                 | छ.वागमति करिडोर संग जोडीएका जग्गा   | ५०००००                                       |

|    |                      |  |         |
|----|----------------------|--|---------|
| ६  | नाड्लेभारे           | क.मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा  | १५००००  |
|    |                      | ख.मोटरबाटो भएका जग्गाहरु   | ५००००   |
|    |                      | ग. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु   | ३००००   |
|    |                      | घ. बाटो नभएको जग्गाहरु   | १५०००   |
| ७  | पुखुलाछी             | क. साँखु जाने मूल सडक संग जोडीएका जग्गाहरु                                   | १०००००० |
|    |                      | ख. सहायक पिच सडकका जग्गाहरु  | ६०००००  |
|    |                      | ग. कञ्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु  | ३५००००  |
|    |                      | घ. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु   | १५००००  |
|    |                      | ङ. बाटो नभएको जग्गाहरु   | १०००००  |
| ८  | भद्रवास              | क.कागेश्वरी चक्रपथ मुल सडक संग जोडीएका जग्गा                                 | ५०००००  |
|    |                      | ख.भटमासे वि पी चोक सडक संग जोडीएका जग्गा                                     | ५०००००  |
|    |                      | ग.सहायक पिच सडक भएका जग्गा   | ५०००००  |
|    |                      | घ.कञ्ची मोटर बाटो भएका जग्गा   | २५००००  |
|    |                      | ङ.गोरेटो बाटो भएका जग्गा   | १५००००  |
|    |                      | च.बाटो नभएका जग्गा   | १०००००  |
| ९  | लप्सीफेदी            | क. पिच सडक संग जोडीएका जग्गाहरु  | ३०००००  |
|    |                      | ख.जर्सिडपौवादेखि भोटेचौरजाने सडक   | २०००००  |
|    |                      | ग. कञ्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु  | ७५०००   |
|    |                      | घ.जर्सिडपौवा कार्तिके सडक  | १०००००  |
|    |                      | ङ. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु   | ५००००   |
|    |                      | च. बाटो नभएको जग्गाहरु   | २५०००   |
|    |                      | छ. च्याने पाटी देखि लप्सिफेदी पुल मुल सडक                                    | ६०००००  |
| १० | साल्खा<br>बज्रयोगिनी | क.पिच मोटरबाटो भएको मूल बाटोका जग्गाहरु<br>सालिनदी चोक देखि च्याने पाटी सम्म | ८०००००  |
|    |                      | ख. भीत्री पिच बाटो   | ६०००००  |
|    |                      | ग.साविक साल्खा वडा नं. ७,८ र ९ कञ्ची मोटरबाटो भएका                           | २०००००  |
|    |                      | घ. साविक साल्खा वडा नं. १ देखि ६ सम्मका कञ्ची मोटर बाटो भएका                 | २५००००  |
|    |                      | ङ. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु   | ११००००  |
|    |                      | च. साविक साल्खा वडा नं. १ देखि ६ सम्मका बाटो नभएका जग्गाहरु                  | ६००००   |
|    |                      | छ.साविक साल्खा वडा नं. ७,८ र ९ को बाटो नभएको                                 | ५००००   |
| ११ | सुन्टोल              | क.साँखु जानेमूल सडकसंग जोडीएका पिच सडकका जग्गाहरुसालिनदी पुल सम्म            | १०००००० |
|    |                      | ख.सालिनदी नारायण स्थान पुल सम्म  | ५०००००  |
|    |                      | ग. नारायण स्थान पुल देखि कार्तिके सम्म                                       | ३०००००  |
|    |                      | घ.सहायक पिच सडकलम्बुटार एरियाजग्गाहरु  | ५०००००  |
|    |                      | ङ.सहायक पिच सडक अन्य   | ४५००००  |
|    |                      | च. कञ्ची मोटरबाटो वडा नं.१देखि ७ सम्म  | २५००००  |
|    |                      | छ.साविक सुन्टोल वडा नं.८ र ९ कञ्ची मोटर बाटो                                 | २०००००  |
|    |                      | ज. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु   | १५००००  |
|    |                      | झ. बाटो नभएको जग्गाहरु   | ७५०००   |
| १२ | सुनदरिजल             | क.मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा  | ८०००००  |
|    |                      | ख.सहायक पिच सडकहरु संग जोडीएका जग्गा   | ४३००००  |
|    |                      | ग.वडा नं. १-६ सम्म कञ्ची मोटरबाटो भएका जग्गा                                 | १६५०००  |
|    |                      | घ.वडा नं. ७-९ सम्म कञ्ची मोटरबाटो भएका जग्गा                                 | २५००००  |
|    |                      | ङ.वडा नं. १-६ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा                                    | ५००००   |
|    |                      | च.वडा नं. ७-९ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा                                    | १५००००  |
|    |                      | छ.वडा नं. १-६ बाटो नभएको जग्गा   | ३२०००   |
|    |                      | ज.वडा नं. ७-९ बाटो नभएको जग्गा   | ५००००   |

## निर्णय नं. २

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

## निर्णय नं. ३

निर्धारण गरिएको न्यूनतम मूल्याङ्कन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारित गराएको कुरा पछि कुनै व्यहोराले प्रमाणित हुन आएमा नपुग राजश्व सम्बन्धीत व्यक्ति, संघसंस्था वा कम्पनी जोसुकै भएपनि मालपोत कार्यालयबाट त्यस्तो घरजग्गा रोक्का राखी राजश्व असुल गरिने छ ।

## निर्णय नं. ४

लिखतमा घर नखुलाई लिखत पारित पछि घर थियो भनी मालपोत कार्यालयमा दावी गर्न पाईने छैन । लिखितमा घर लुकाई पारित गरेको ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारित लिखतको थैली अकमा घरको मूल्याङ्कन जोडी आर्थिक ऐनको तोक बमोजिम राजश्व तथा घर कायमको दस्तुर असुल गरिनेछ ।

## निर्णय नं. ५

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

## निर्णय नं. ६

स्थानिय तहबाट 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 मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

## निर्णय नं. ७

एयटा मूल कित्ताबाट भै पारित हुने लिखतहरुमा समान थैली मूल्य कायम गरिनेछ । साथै यसै आ.व. को न्यूनतम मूल्यमा नघट्ने गरी अधिल्लो रजिष्ट्रेशन पारित भएको जुनसुकै लिखतको थैली अंक समेतलाई न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

## निर्णय नं. ८

आर्थिक ऐनले राजश्व छुट दिने गरी व्यवस्था गरे बमोजिम छुट दावी गर्ने संघ, संस्था वा व्यक्तिले अाधिकारिक निकायबाट सिफारिस पेश गर्नु पर्नेछ ।

### निर्णय नं. ९

न्यूनतम मूल्याङ्कनको लागि स्थानिय तहको घरको मूल्याकन र घरबाटो सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.व. भित्र ३५ दिनसम्म मान्य रहनेछ ।

### निर्णय नं. १०

स्थानिय तहबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनी सिफारिश भएको तर कित्ताकाटबाट लिखतमा पुन बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो सरहको न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

### निर्णय नं. ११

पुन नापी भै हाल साविक लागु भएका वर्ग अनुसार न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिएको स्थानको लिखतमा वर्ग नखुलेको भए नापी कार्यालयबाट वर्ग खुलाइ पेश गर्नुपर्छ । वर्ग घ ङ च मा कच्ची मोटर बाटो देखिए ग वर्ग सरहको मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ । माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि वर्ग र घरबाटो सिफारिसमध्य जुन बढी हुन आँउछ सोही मूल्य कायम गरिनेछ । तर वर्ग नखुलेकोमा बाटो नभएको भनि सिफारिस आएमा बाटो नभएको अनुसार कै मूल्य कायम हुनेछ । जुनसुकै वर्गको जग्गाको गोरेटो बाटोको सिफारिस आएमा घ वर्ग सरहको मूल्य कायम गरिनेछ ।

### निर्णय नं. १२

स्थानिय तहबाट घरबाटोको सिफारिश भै आउदा खोलाको ट्र्याक बाटो र राजकुलो उल्लेख भै आएमा कच्ची मोटर बाटो सरह खहरे, पर्ती, सरकारी, सार्वजनीक कुलो भनी उल्लेख भै आएमा गोरेटो बाटो सरहको न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिने छ ।

### निर्णय नं. १३

डाँछी , नयापाटी, र पुखुलाछी गा.वि.स.का ०-४-०-० सम्मका जग्गा लाई प्लट मिलान हुने बाहेकका जग्गालाई घडेरी प्रयोजन मानी सिफारिसमा बाटो नभएको भनी सिफारिस आएमा समेत सो जग्गाको न्यूनतम मूल्याकन गोरेटो बाटो सरह कायम गरिनेछ ।

## जग्गाको न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशन:-

क. नेपाल राष्ट्रबैंकको उपभोक्ता मूल्य सूचीको असर जग्गाको मूल्यमा प्रितिविम्बित गराउने ।

ख. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मूल्य कायम गर्ने

ग. उपत्यकाको चक्रपथ बाहिरका क्षेत्रहरूमा भएको तीव्र बस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित एकै ठाउको मूल्यमा देखिएको अस्वभावीक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ।

घ. काठमाण्डौ जिल्लाका सबै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रूपमा मूल्याङ्कन गर्दा सीमा क्षेत्रको एकै ठाउको मूल्यमा देखिएको अस्वभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ।

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

च. नेपाल सरकारको पुर्वाधार निर्माण र सार्वजनिक हितको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मुआब्जा एवं क्षेतिपुर्ती वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउन प्रयत्न गर्ने ।

छ. साविकका गा.वि.स.हरू नरगपालिकामा परिणत भएपछिको अवस्थालाई मध्येनजर गर्ने ।

### न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण आधारहरू

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

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

ख. जग्गाको प्रयोजनको अवस्था ।

ग. जग्गाको बस्तुगत अवस्थीती ।

घ. चालु आर्थिक वर्षमा कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद विक्री मूल्य ।

२. भूमिसुधार तथा व्यवस्थापन विभागबाट भएका परिपत्रतथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मूल्याङ्कन सम्बन्धि निर्देशिका अध्ययन ।

३. कागेश्वरी मनोहरा, गोकर्णेश्वर नगरपालिका र शंखरापुर नगरपालिकाहरूबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्याङ्कन सम्बन्धि राय सूझावहरू ।

४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत प्रतिवेदनको आधार ।

५. पारित लिखतहरूमा उल्लेखित थैली अंक ।

६. नेपाल लेखपढी कानुन व्यवसायी एशोसिएशन, इकाइ समितिबाट प्राप्त सूझावहरू ।

७. सरोकार समूहहरू संगको अन्तक्रिया ।

८. नागरिक समाज र बुद्धिजिवी वर्गको सूझाव ।

९. लिखत पारित गर्दा अनुभवभएका कमी कमजोरीलाई सम्बोधन गरिएको ।