नेपाल सरकार
भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय
भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग

मालपोत कार्यालय, टोखा सरस्वती

काठमाडौँ

प.सं. : ०७८/७९ च.नं. : मिति : २०७८।०४।०७

विषय: न्यूनतम मूल्यांकन पुस्तिका पठाइएको सम्बन्धमा ।

श्री ....,
....................................।

यस कार्यालयको कार्यक्षेत्र अन्तर्गत पर्ने घर जग्गाको रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५(ख) बमोजिम गठित न्यूनतम मूल्य निर्धारण समितिको काठमाडौँ जिल्लाका प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्रीमान् श्री काली प्रसाद पराजुलीज्यूको अध्यक्षतामा मिति २०७८।०३।२० गते बसेको बैठकबाट मिति २०७८।०४।०१ गते देखि लागु हुने गरी साविक गा.वि.स./नगरपालिकामा देहाय बमोजिमको न्यूनतम मूल्य निर्धारण गर्ने निर्णय भएकोले जानकारीका लागि मूल्यांकन पुस्तिका यसैसाथ संलग्न राखि पठाइएको व्यहोरा अनुरोध छ ।

....
(पुष्कर राना)
प्रमुख मालपोत अधिकृत

रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि न्यूनतम मूल्य निर्धारण आ.ब.२०७८।०७९

मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८(२) र मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५(ख) को प्रावधान बमोजिम मिति २०७८।०३।२० गते आगामी आ.ब. २०७८।०७९ मा मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती, काठमाडौँको कार्यक्षेत्रमा रजिष्ट्रेशन हुने न्यूनतम मूल्याङ्कन समितिका अध्यक्ष काठमाडौँ जिल्लाका प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री काली प्रसाद पराजुलीज्यूको अध्यक्षतामा निम्न सदस्यहरुको उपस्थितिमा बसेको न्यूनतम मूल्याङ्कन समितिको बैठकबाट २०७८।०४।०१ गते देखी लागू हुने गरी न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गर्ने निर्णय गरियो ।

उपस्थिति

१. प्र.जि.अ. श्री काली प्रसाद पराजुली	अध्यक्ष
२. जिल्ला स.स.संयोजक श्री शिव सुन्दर राजवैद्य	सदस्य
३. नापी अधिकृत श्री सुवास कडरिया	सदस्य
४. कर अधिकृत श्री.....................	सदस्य
५. प्रतिनिधि नेपाल उद्योग वाणिज्य महासंघ श्री	सदस्य
६. प्रतिनिधि नेपाल चेम्बर अफ कमर्स श्री पर्शुराम दाहाल	सदस्य
७. प्रतिनिधि नेपाल राष्ट्र बैंक श्री.......................................	सदस्य
८. प्रमुख मालपोत अधिकृत श्री पुष्कर राना	सदस्य-सचिव

आमन्त्रित

१. नगर प्रमुख श्री रामेशवर बोहरा, तारकेश्वर न.पा. काठमाडौँ ।
२. नगर प्रमुख श्री उद्धव प्रसाद खरेल, बुढानिलकण्ठ न.पा. काठमाडौँ ।
३. नगर प्रमुख श्री प्रकाश अधिकारी, टोखा न.पा. काठमाडौँ ।

नेपाल सरकार
भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिवी निवारण मन्त्रालय
भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग

मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती

काठमाण्डौ

जग्गाको न्यूनतम मूल्याकन पुस्तिका

आ.व. (२०७८/०७९)

निर्णय नं. १

आ.व.०७८।०७९ को लागि यस कार्यालयको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने जग्गाहरुको रजिष्ट्रेशन प्रयोजनको लागि लिखत पारित गर्न थैली अंक कायम गर्ने विषयमा छलफल गर्दा आर्थिक वर्ष २०७८।०७९ को लागि प्रस्तावित तपशिल बमोजिमको पाना ८ (आठ) अनुसारको मूल्यांकन कायम गर्ने निर्णय गरिएको छ । उक्त न्यून्तम मूल्यांकन मिति २०७८।४।१ गतेबाट लागु हुनेछ ।

सि.नं.	साविक गा.वि.स.हरु/नगरपालिका	
१	**खड्का भद्रकाली (हाल बुढानिलकण्ठ नगरपालिका वडा नं.६ र ७)**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर**)
	क) नारायणस्थान जाने पिच सडकसंग जोडिएको जग्गाहरु	५५०००
	ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	३४०००
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२४५००
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१२०००
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६५००
	खड्का भद्रकाली वर्ग खुलेकोमा	
	क) "क"	३६५००
	ख) "ख"	३१०००
	ग) "ग"	२६५००
	घ) "घ"	२२०००
	ङ) "ङ"	१७५००
	च) "च"	१००००
२	**टोखा चण्डेश्वरी (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु)** **हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.२**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन **(प्रति आना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	६०५०००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	४४००००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	२०००००
	घ) बाटो नभएको	६०५००

३	**झोर महांकाल (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.१**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रतिआना**)
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	४४००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२४२०००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	१२१०००
	घ) बाटो नभएको	४५०००
४	**धापासी (साविक वडा नं.१ देखि ९ सम्म) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.४, ५, ६ र ७ (हालसाविक लागु भैसकेको क्षेत्र भएको हुंदा आनालाई वर्ग मिटरमा कायम गरिएको)**	
अ.	**धापासी (साविक वडा नं.७, ८ र ९ का सम्पूर्ण क्षेत्रहरु)** **हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.५ र ७**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर**)
	क) ट्र्याक रिङरोडसंगै जोडिएका जग्गाहरु	११००००
	ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	५७०००
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	३१०००
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१५०००
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६५००
	वर्ग खुलेको	
	क) “क”	४४०००
	ख) “ख”	४००००
	ग) “ग”	३४०००
	घ) “घ”	२९०००
	ङ) “ङ”	२४०००
	च) “च”	२००००

आ.	**धापासी (साविक गा.वि.स. वडा नं.१, २, ३, ४, ५ र ६ सम्मका लागि)** **हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.४, ५, र ६**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर)**
	क) पिच भएका मुल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	३६५००
	ख) भित्री पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	२९०००
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२००००
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१४५००
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६५००
	वर्ग खुलेको	
	क) "क"	३४०००
	ख) "ख"	२९०००
	ग) "ग"	२४०००
	घ) "घ"	२००००
	ङ) "ङ"	१४५००
	च) "च"	१०५००
५	**साविक गा.वि.स. टोखा सरस्वती (हाल टोखा न.पा.३)**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर)**
	क) पक्की मोटर बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	२२०००
	ख) कच्ची मोटर बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	१७५००
	ग) गोरेटो बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	५०००
	घ) बाटो नभएको जग्गा प्रति वर्गमिटर	३०००
	ङ) "क" वर्ग लागि	२००००
	च) "ख" वर्ग लागि	१६५००
	छ) "ग" वर्ग लागि	१००००
	ज) "घ" वर्ग लागि	५५००
	झ) "ङ" वर्ग लागि	४५००
	ञ) "च" वर्ग लागि	३५००

६	**साङ्ला (साविक गा.वि.स.को वडा नं.६क र ९ का सबै वडाहरु)** **हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं.१**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	५६००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२५५०००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	९५०००
	घ) बाटो नभएको	६०५००
	साङ्ला वडा नं.५ का सबै वडाहरु र वडा नं.६ को हकमा ६क वाहेक अन्य सबै वडाहरु	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	४०००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२२५०००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	८००००
	घ) बाटो नभएको	४५०००
	साङ्ला (साविक गा.वि.स. वडा नं.५, ६ र ९ वाहेक अन्य वडाहरुको मात्र) वडा नं. १,२,८ का सबै **हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं.१**	
	विवरण	आ.व.(०७८।०७९) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३३००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	१७००००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	६६०००
	घ) बाटो नभएको	४००००

निर्णय नं.२

१) फुटुङ र साङ्लाको सिमाना देखि साङ्लाको विहानीचोक सम्मका मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.९,००,०००।–

२) सपनातिर्थ दोभान देखि साङ्ला हुंदै विहानीचोक सम्मका मूलसडकको दायाँवायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८,००,०००।–

३) सरस्वती ग्रान्डीटावर देखि गणेश मन्दिर सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.११५५०००।–

४) टोखा गणेश मन्दिर गेट देखि मालुङचोक सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.९,७५,०००।–

५) झोर मालुङ्चोक देखि सिमाचौर सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८,००,०००।–

६) टोखा गणेशस्थान मन्दिर देखि चण्डेश्वरी मन्दिर सम्मको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.९,७५,०००।–

७) टोखा पञ्चेटार चोकदेखि डल्खु हुंदै भत्केको पुल सम्म मुल सडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५५०००००।–

८) टोखा जाने मेन बाटोको विसिगाल चोक देखि हात्तिगौडा जाने विष्णुमति पुलसम्मको मूलसडको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६,००,०००।–

९) टोखा सरस्वती साइबाबा चोक देखि चरामार्ग सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६,००,०००।–

१०) टोखा गेट (पश्चिम तर्फ) देखि बखुण्डोल मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.६,६०,०००।–

११) सपनातिर्थ खोला (पानीट्याङकी/स्वास्थयचौकि) देखि फैडोल सम्मका मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६,६०,०००।–

१२) ग्राण्डीबाट झुडोल हुंदै भुतखेल चौर मुनिबाट मेन सड्कमा निस्कने बाटोको दायाँबायाँका जग्गाहरु प्रति वर्गमिटर रु.२७,५००।–

१३) साङ्लाखोला करिडोरको पिचमोटर बाटो सम्मको दायाबायाका जग्गाहरुको प्रतिआना रु. ७,००,०००/-

१४) माथि निर्णय नं.२ को प्रकरणहरु १ देखि १३ सम्मका जग्गाहरुको मूल्यांकनसंग अरु वर्ग र प्रकरणमा उल्लेखित जग्गाको मूल्यांकनमा फरक पर्न गएमा जुन बढी हुन्छ सो मूल्यांकनलाई नै कायम गरिने छ । साथै हाल साविक लागु भैसकेका क्षेत्रहरुको हकमा भनि आनालाई रुपान्तरण गरि वर्ग मिटरमा मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.३

स्थानीय निकायले घरबाटो सिफारिश गर्दा यसै न्यूनतम मूल्यांकन पुस्तिकाको प्रकरण, आधार र स्पष्ट मापदण्ड खुल्नेगरी सिफारिश गर्नुपर्ने छ ।

निर्णय नं.४

पहिले कायम भएको न्यूनतम मूल्यांकन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारित गराएको कुरा पछि कुनै व्यहोराले प्रमाणित हुन आएमा नपुग राजश्व सम्बन्धित व्यक्ति संघसंस्था वा कम्पनी जोसुकै भएपनि मालपोत कार्यालयबाट मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८ख१ अनुसार त्यस्तो घरजग्गा रोक्का राखि राजश्व असुल उपर गरिने छ ।

निर्णय नं.५

लिखतमा घर नखुलाई लिखत पारित भैसकेपछि घर थियो भनी मालपोत कार्यालयमा दावी गर्न पाईने छैन । लिखतमा घर लुकाई पारित गरेको पछि ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारित लिखतको थैली अंकमा घरको मूल्यांकन जोडी आर्थिक ऐनले तोके बमोजिम राजश्व तथा घरकायम एवं जरिवानाको दस्तुर समेत असुल उपर गरिनेछ ।

निर्णय नं.६

स्थानीय निकायबाट प्राप्त घरको मूल्यांकन वा घरबाटोको सिफारिश लिखत पारित हुनु अगाबै कुनै सूचनाबाट सिफारिश गलत छ भन्ने जानकारी प्राप्त भएमा कार्यालयबाट आवश्यक छानविनका लागि फिल्ड निरीक्षण समेत गरी मूल्यांकन कायम गर्न सकिनेछ ।

निर्णय नं.७

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

निर्णय नं.८

एउटा मुल कित्ताबाट कित्ताकाट भै पारित हुने लिखतहरुमा क्षेत्रफलको अनुपातमा समान थैली मुल्य कायम गरिनेछ । साथै कित्ताकाट भई बाकी रहने कित्ता जग्गा पछी पारित हुन आएमा समेत पहिलो लिखतमा कायम भएको मूल्यांकनको आधारमा थैलीअंक कायम गर्नु पर्ने छ, न्यूनतम मूल्यमा नघट्ने गरी अघिल्लो रजिष्ट्रेशन पारित भएको जुनसुकै लिखतहरुको थैली अंक समेतलाई नै न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.९

आर्थिक ऐनले राजस्व छुट दिने गरी नीतिगत व्यवस्था भए बमोजिम छुट दाबी गर्ने संघ, संस्था वा व्यक्तिले आधिकारिक निकायबाट छुट पाउने भनी सिफारिस वा प्रमाणपत्रहरु पेश गर्नुपर्नेछ ।

निर्णय नं.१०

न्यूनतम मूल्यांकन लागि स्थानीय निकायले घरको मूल्यांकन र घरबाटोको सिफारिस सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.व.भित्र ३५ दिनसम्म मान्य रहनेछ ।

निर्णय नं.११

स्थानीय निकायबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनी सिफारिस भएको तर कित्ताबाटबाट लिखतमा पून: बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो वा वर्ग “ग” सरहको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.१२

पून: नापी भै हाल साविक लागु भएका वर्ग अनुसार न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिएको स्थानको लिखतमा वर्ग नखुलेको भए नापी कार्यालयबाट वर्ग खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ । वर्ग “घ”, “ङ” र “च” मा कच्चीमोटर बाटो देखिए “ग” वर्ग सरहको मूल्यांकन कायम गरिनेछ । माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि साविक गा.वि.स.हरुमा टोखा सरस्वती, खड्का भद्रकाली र धापासीका हकमा माथि वर्ग र घरबाटोको सिफारिसमध्ये जुन बढी हुन आउछ सोही मूल्य कायम गरिनेछ । तर वर्ग खुलेकोमा बाटो नभएको भनी सिफारिस आएमा बाटो नभएको अनुसार नै मूल्य कायम हुनेछ । जुनसुकै वर्गको जग्गाको गोरेटो बाटोको सिफारिस आएमा “घ” वर्ग सरहको मूल्यांकन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं.१३

स्थानीय निकायबाट घरबाटोको सिफारिस भै आउंदा राजकुलो, खहरे खोला, खोल्सी/खोल्सो, निजी बाटोसंग जोडिएको भनि लेखि आएमा कच्ची मोटरबाटो वा "ग" वर्ग सरहको र मोटरबाटो मात्र उल्लेख भै आएमा पक्की मोटरबाटो सरहको मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.१४

गत आ.व.०७७।०७८ को न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी कुनै प्रकरण यस आ.व.०७८।०७९ को न्यूनतम मूल्यांकन छुट हुन गएको भए आ.व.०७७।०७८ को न्यूनतम मूल्यांकनलाई नै आधार मानिनेछ ।

निर्णय नं.१५

साविक गा.वि.स. धापासी र खड्का भद्रकालीका हकमा हालसाविक लागु भैसकेका क्षेत्र भएका हुंदा प्रतिआनालाई रुपान्तरण गरि प्रति वर्गमिटरका दरले मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशक सिद्धान्तः

क. न्यूनतम मुल्यांकनलाई समय सापेक्ष गराउने,

ख. नेपाल राष्ट्र बैंकको उपभोक्ता मूल्य सूचिको असर र जग्गाको मूल्यमा प्रतिवम्वित गराउने,

ग. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मूल्य कायम गर्ने अभ्यास बढ्दै गएकोले यस प्रवृतिलाई प्रोत्साहित गर्ने,

घ. उपत्यकाको चक्रपथ वाहिरका हाल कायम भएका नगरपालिका साविक गा.वि.स.हरुमा भएको तिब्र वस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित वृद्धीले मूल्यमा देखिएको प्रभावलाई सम्बोधन गर्ने,

ङ. काठमाण्डौ जिल्लाका ६ वटै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रुपमा मूल्यांकन गर्दा सीमाना क्षेत्रको एकै ठाउंको मूल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमश: कम गर्ने,

च. चक्रपथको विभिन्न भागमा हुने आर्थिक गतिविधी एवं भौतिक सुविधाको आधारमा चक्रपथले छोएको भागलाई भिन्न भिन्न वर्गमा विभाजन गर्ने,

छ. दीर्घकालमा उपत्यकाका छिमेकी जिल्लाको न्यूनतम मूल्यांकन समेत तादात्म्यता कायम गर्ने तर्फ पहल गर्ने–

ज. नेपाल सरकारको पुर्वाधार निर्माण र सार्वजनिक हितको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मुआब्जा एवं क्षेतिपुर्ति वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउने ।

<u>न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारणका आधारहरु</u>:

१) जग्गासंग सडक वा बाटो जोडिए नजोडिए र सो को प्रकार, जग्गाको प्रयोजनको अवस्था, जग्गाको वस्तुगत अवस्थिती, चालु आर्थिक वर्ष कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद विक्री मुल्य ।

२) भूमिसुधार तथा व्यवस्थापन विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी निर्देशिका अध्ययन ।

३) नगरपालिकाबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी सुझाबहरु ।

४) कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।

५) आ.व.०७७/०७८ मा कार्यालयबाट पारित लिखतहरुमा उल्लेखित थैली अंक ।

६) स्थानिय निकाय (वडा कार्यालयहरु) बाट प्राप्त मूल्यांकन सम्बन्धी सुझाबहरु ।

७) नेपाल लेखापढी कानून व्यवसायी एशोसियशनबाट प्राप्त सुझाबहरु ।

८) सरोकार समुह (उ.वा.संघ, बैंकर एसोसियसनका प्रतिनिधी, न.पा.का प्रतिनिधी) संगको अन्तर्क्रिया।

समाप्त