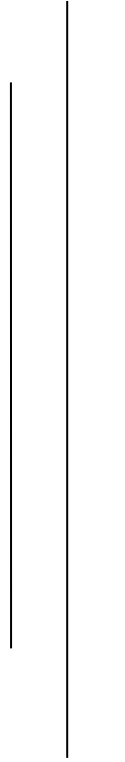




नेपाल सरकार  
भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय  
भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग  
**मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती**  
काठमाण्डौ



**जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन पुस्तिका**  
आ.व. (२०७९/०८०)

## रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि न्यूनतम मूल्य निर्धारण आ.ब.

२०७९/०८०

मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८(२) र मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५(ख) को प्रावधान बमोजिम मिति २०७९।०३।२४ गते आगामी आ.ब. २०७९।०८।० मा मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती, काठमाडौंको कार्यक्षेत्रमा रजिष्ट्रेशन हुने न्यूनतम मूल्याङ्कन समितिका अध्यक्ष काठमाडौं जिल्लाका प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री गोविन्द प्रसाद रिजालज्यूको अध्यक्षतामा निम्न सदस्यहरुको उपस्थितिमा बसेको न्यूनतम मूल्याङ्कन समितिको बैठकबाट २०७९।०४।०९ गते देखी लागू हुने आधारमा तपसिल बमोजिम हुने गरी न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गर्ने निर्णय गरियो ।

### उपस्थिति

१. प्र.जि.अ. श्री गोविन्द प्रसाद रिजाल, जिल्ला प्रशासन कार्यालय काठमाडौं	अध्यक्ष
२. जिल्ला स.स.का.काठमाडौं प्रमुख श्री राजेन्द्र बहादुर अर्याल	सदस्य
३. नापी अधिकृत श्री सुवास कडरिया, नापी कार्यालय टोखा	सदस्य
४. प्रमुख कर अधिकृत श्री महाराज कोइराला आन्तरिक राजश्व कार्यालय महाराजगंज,	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 विश्वनाथ न्यौपाने	सदस्य
८. प्रमुख मालपोत अधिकृत श्री खेमराज खत्री, मा.पो.का. टोखा, काठमाडौं	सदस्य-सचिव

### आमन्त्रित

१. श्री राधाकृष्ण खड्गी (प्रवक्ता), तारकेश्वर न.पा. काठमाडौं ।
२. श्री अनिल जोशी (अधिकृत सातौ), टोखा नगरपालिका, काठमाडौं ।
३. श्री मिठाराम अधिकारी, बुढानिलकण्ठ न.पा. काठमाडौं ।
४. श्री ..... निर्देशक, भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग, बबरमहल ।
५. स.प्र.जि.अ श्री शुभ्रभा ढुंगेल, जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाडौं ।
६. स.प्र.जि.अ श्री दिपक पौडेल, जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाडौं ।
७. स.प्र.जि.अ श्री देवि पाण्डे खत्री, जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाडौं ।
८. प्र.अ. श्री शिव कुमार अधिकारी, जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाडौं ।
९. मा.अधिकृत श्री काशीदेवी कोइराला, मा.पो.का. टोखा काठमाडौं ।
१०. मा.अधिकृत श्री टिका बहादुर कुँवर, मा.पो.का. टोखा काठमाडौं ।

पाना-१

**निर्णय नं. १**

आ.व.०७९।०८० को लागि यस कार्यालयको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने जग्गाहरुको रजिष्ट्रेशन प्रयोजनको लागि लिखत पारित गर्न थैली अंक कायम गर्ने विषयमा छलफल गर्दा आर्थिक वर्ष २०७९।०८० को लागि आ.व.२०७८।०७९ को मूल्यांकनलाई नै यथावत राख्ने गरी तपशिल बमोजिमको पाना ८ (आठ) अनुसारको मूल्यांकन कायम गर्ने निर्णय गरिएको छ । उक्त न्यूनतम मूल्यांकन मिति २०७९।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.(०७९।०८०) 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
	<b>खड्का भद्रकाली वर्ग खुलेकोमा</b>	
	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.(०७९।०८०) को न्यूनतम मूल्यांकन (प्रति आना)
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	६०५०००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	४४००००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	२०००००
	घ) बाटो नभएको	६०५००

पाना नं.-२

३	झोर महाकाल (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरू) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.१	
	विवरण	आ.व.(०७९।०८०) 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 हुँदा आनालाई वर्ग मिटरमा कायम गरिएको)	
अ.	धापासी (साविक वडा नं.७, ८ र ९ का सम्पूर्ण क्षेत्रहरू) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.५ र ७	
	विवरण	आ.व.(०७९।०८०) को न्यूनतम मूल्यांकन (प्रति वर्गमिटर)
	क) ट्रयाक रिडरोडसंगै जोडिएका जग्गाहरू	११००००
	ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरू	५७०००
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरू	३१०००
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरू	१५०००
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरू	६५००
<b>वर्ग खुलेको</b>		
	क) "क"	४४०००
	ख) "ख"	४००००
	ग) "ग"	३४०००
	घ) "घ"	२९०००
	ङ) "ङ"	२४०००
	च) "च"	२००००

पाना नं.३

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.(०७९।०८०) 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
	<b>वर्ग खुलेको</b>	
	क) "क"	३४०००
	ख) "ख"	२९०००
	ग) "ग"	२४०००
	घ) "घ"	२००००
	ङ) "ङ"	१४५००
	च) "च"	१०५००
५	<b>साविक गा.वि.स. टोखा सरस्वती (हाल टोखा न.पा.३)</b>	
	विवरण	आ.व.(०७९।०८०) 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

पाना नं.४

६	साङ्गला (साविक गा.वि.स.को वडा नं.६क र ९ का सबै वडाहरु) हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं.१	
	विवरण	आ.व.(०७९।०८०) को न्यूनतम मूल्यांकन (प्रतिआना)
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	५६००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२५५०००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	९५०००
	घ) बाटो नभएको	६०५००
	<b>साङ्गला वडा नं.५ का सबै वडाहरु र वडा नं.६ को हकमा ६क वाहेक अन्य सबै वडाहरु</b>	
	विवरण	आ.व.(०७९।०८०) को न्यूनतम मूल्यांकन (प्रतिआना)
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	४०००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२२५०००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	८००००
	घ) बाटो नभएको	४५०००
	<b>साङ्गला (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</b>	
	विवरण	आ.व.(०७९।०८०) को न्यूनतम मूल्यांकन (प्रतिआना)
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३३००००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	१७००००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	६६०००
	घ) बाटो नभएको	४००००

#### पाना नं.५

- १) फुटुङ र साङ्लाको सिमाना देखि साङ्लाको विहानीचोक सम्मका मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.९,००,०००।-
- २) सपनातिर्थ दोभान देखि साङ्ला हुँदै विहानीचोक सम्मका मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८,००,०००।-
३. सरस्वती ग्रान्डीटावर देखि गणेश मन्दिर सम्मको मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.११५५०००।-
- ४) टोखा गणेश मन्दिर गेट देखि मालुङ-चोक सम्मको मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.९,७५,०००।-
- ५) झोर मालुङ-चोक देखि सिमाचौर सम्मको मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८,००,०००।-
- ६) टोखा गणेशस्थान मन्दिर देखि चण्डेश्वरी मन्दिर सम्मको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.९,७५,०००।-
- ७) टोखा पञ्चेटार चोकदेखि डल्खु हुँदै भत्केको पुल सम्म मुल सडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५५००००।-
- ८) टोखा जाने मेन बाटोको विसिगाल चोक देखि हात्तिगौडा जाने विष्णुमति पुलसम्मको मूलसडको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६,००,०००।-
- ९) टोखा सरस्वती साङ्बाबा चोक देखि चरामार्ग सम्मको मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६,००,०००।-
- १०) टोखा गेट (पश्चिम तर्फ) देखि बखुण्डोल मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.६,६०,०००।-
- ११) सपनातिर्थ खोला (पानीट्याङकी/स्वास्थ्यचौकि) देखि फैडोल सम्मका मूलसडकको दायौँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६,६०,०००।-
- १२) ग्राण्डीबाट झुडोल हुँदै भुतखेल चौर मुनिबाट मेन सडकमा निस्कने बाटोको दायौँबायाँका 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.२

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

#### निर्णय नं.३

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.४

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.५

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.६

स्थानीय 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 मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

### निर्णय नं.७

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 मूल्यांकन नघट्ने गरी अधिल्लो रजिष्ट्रेशन पारित भएको जुनसुकै लिखतहरुको थैली अंक समेतलाई नै न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

### निर्णय नं.८

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.९

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

### निर्णय नं.१०

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

### निर्णय नं.११

पूनः 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”, “ड” 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 मूल्यांकन कायम गरिनेछ । तर वर्ग खुलेकोमा बाटो नभएको भनी सिफारिस आएमा बाटो नभएको अनुसार नै मूल्यांकन कायम हुनेछ । जुनसुकै वर्गको जग्गाको गोरेटो बाटोको सिफारिस आएमा “घ” वर्ग सरहको मूल्यांकन कायम गरिने छ ।



**निर्णय नं.१२**

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

**निर्णय नं.१३**

गत आ.व.०७८।०७९ को न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी कुनै प्रकरण यस आ.व.०७९।०८० को न्यूनतम मूल्यांकन छुट हुन गएको भए आ.व.०७८।०७९ को न्यूनतम मूल्यांकनलाई नै आधार मानिनेछ ।

**निर्णय नं.१४**

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

**जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गर्न तय गरिएका मार्ग निर्देशक सिद्धान्तः**

क. न्यूनतम मुल्यांकनलाई समय सापेक्ष गराउने,

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

ग. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मूल्य कायम गर्ने अभ्यास बढ्दै गएकोले यस प्रवृत्तिलाई 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 ठाउँको मूल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमशः 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 क्षतिपुर्ति वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउने ।

## पाना नं.८

### न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारणका आधारहरू:

- 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) भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी निर्देशिका अध्ययन ।
- ३) नगरपालिकाबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी सुझाबहरू ।
- ४) कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।
- ५) आ.व.०७८/०७९ मा कार्यालयबाट पारित लिखतहरूमा उल्लेखित थैली अंक ।
- ६) स्थानिय निकाय (वडा कार्यालयहरू) बाट प्राप्त मूल्यांकन सम्बन्धी सुझाबहरू ।
- ७) नेपाल लेखापढी कानून व्यवसायी एसोसियशनबाट प्राप्त सुझाबहरू ।
- ८) सरोकार समुह (उ.वा.संघ, बैंकर एसोसियसनका प्रतिनिधी, न.पा.का प्रतिनिधी) संगको अन्तर्क्रिया।

**समाप्त**