

जग्गाको न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशन:-

- क. नेपाल राष्ट्रबैंकको उपभोक्ता मुल्य सुचीको आधारमा जग्गाको मुल्यमा प्रतिविम्बित गराउने ।
- ख. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मुल्य कायम गर्ने अभ्यास बढाईएकोले यस प्रवृत्तिलाई प्रोत्साहित गर्ने ।
- ग. उपत्यकाको चक्रपथ बाहिरका क्षेत्रहरूमा भएको तीव्र बस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित एकै ठाउँको मुल्यमा देखिएको प्रभावलाई सम्बोधन गर्ने ।
- घ. काठमाडौं जिल्लाका सबै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रूपमा मुल्यांकन गर्दा सीमा क्षेत्रको एकै ठाउँको मुल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ।
- ङ. चक्रपथको विभिन्न भागमा हुने आर्थिक गतिविधि एवं भौतिक सुविधा आधारमा चक्रपथले छोएको भागको अन्तर कम गर्दै जाने ।
- च. नेपाल सरकारको पुर्वाधार निर्माण र सार्वजनिक हितको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मूआब्जा एवं क्षतिपुर्ति वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउन प्रयत्न गर्ने ।

न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारणका आधारहरू

१. मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५ख को उपनियम ४ बमोजिम ।
 - क. जग्गासंग सडक वा बाटो जोडिए नजोडिएको र सो को प्रकार ।
 - ख. जग्गाको प्रयोजनको अवस्था ।
 - ग. जग्गाको बस्तुगत स्थिति ।
 - घ. चालू आर्थिक वर्ष कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद विक्रि मूल्य ।
२. भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मुल्यांकन सम्बन्धि निर्देशिका अध्ययन ।
३. काठमाडौं महानगरपालिका लगायत अन्य नगरपालिकाहरूबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्याङ्कन सम्बन्धि सूझावहरू ।
४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।
५. आ.व.०७२।०७३ देखि आ.व.०७९।८० को जेष्ठ महिनासम्ममा यस कार्यालयबाट पारित लिखतहरूमा उल्लेखित अधिकतम थैली अंक ।
६. स्थानीय निकायबाट प्राप्त मुल्यांकन सम्बन्धि सूझावहरू ।
७. नेपाल लेखापढी कानुनी व्यवसायी एसोसिएशन, इकाई समितिबाट प्राप्त सूझावहरू ।
८. सरोकार समूहसंगको अन्तक्रिया ।
९. नागरिक समाज र वृद्धिजिवि वर्गको सूझाव
१०. लिखत पारित गर्दा अनुभव भएका कमी कमजोरीलाई सम्बोधन गरियो ।

रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि

न्यूनतम मूल्य निर्धारण समितिको बैठक

आ.व.०८०।०८१ का लागि

मालपोत ऐन, २०३४ को दफा ८(२) र मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५(ख) को प्रावधान बमोजिम आज मिति २०८० साल असार २५ गते आगामी आर्थिक वर्ष २०८०।०८१ मा मालपोत कार्यालय, साँखुको कार्यक्षेत्रमा रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनका लागि जग्गाको न्यूनतम मूल्याङ्कन गर्न समितिका अध्यक्ष एवं काठमाण्डौ जिल्लाका प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री जितेन्द्र बस्नेत (जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाण्डौ) को अध्यक्षतामा निम्न सदस्यहरूको उपस्थितिमा बसेको मूल्याङ्कन समितिको बैठकबाट २०८०।०४।०१ देखि लागू हुनेगर्न संलग्न मार्ग निर्देशन सिद्धान्तका आधारमा तपशिलमा लेखिएबमोजिम न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

उपस्थिति:

सि.नं	नाम, थर	पद	कार्यालय		दस्तखत
१.	श्री जितेन्द्र बस्नेत	प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय काठमाण्डौ ।	अध्यक्ष	
२.	श्री राजेन्द्र बहादुर अर्याल	जि.स.अधिकारी	जिल्ला समन्वय समितिको कार्यालय, काठमाण्डौ ।	सदस्य	
३.	श्री गोविन्द प्रसाद कुइकेल	कार्यालय प्रमुख	नापी कार्यालय, साँखु काठमाण्डौ	सदस्य	
४.	श्री सिर्जना श्रेष्ठ	प्रतिनिधि	नेपाल राष्ट्र बैंक	सदस्य	
५.	श्री दिपक गौतम	का.प्रमुख	आ.राजश्वर का.जोरपाटी	सदस्य	
६.	श्री पशुराम दाहाल	प्रतिनिधि	नेपाल चेम्बर अफ कर्मस	सदस्य	
७.	श्री टुना बहादुर श्रेष्ठ	प्र.मा.अ.	मालपोत कार्यालय, साँखु काठमाण्डौ ।	सदस्य-सचिव	

निर्णय नं. १

मालपोत कार्यालय, साँखु काठमाण्डौको आफ्नो क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने साविकका गा.वि.स. आलापोट, इन्द्रायणी, गागलफेदी, डाँछी,थली, नयाँपाटी, नाड्लेभारे, पुखुलाछी, भद्रवास, लप्सिफेदी, साल्खा, सुन्टोल र सुन्दरीजल हाल शंखरापुर न.पा. पुरै र कागेश्वरी मनोहरा न.पा.र गोकर्णेश्वर न.पा.का केही भागका जग्गाहरू रजिष्ट्रेशन प्रयोजनका लागि मिति २०८०।०४।०१ (आ.व. २०८०।०८१) देखि लागूहुने गरी स्थानिय तह समेतको राय सुझावका आधारमा न्यूनतम मूल्याङ्कनलाई कार्यान्वयन गर्ने निर्णय गरियो । जुन निम्न अनुसार छ ।

सि.नं.	साविक गा.वि.स.	आ.ब. २०८०।०८१ को लागि प्रति आना स्वीकृत मूल्याङ्कन दर	कैफियत
१.	आलापोट		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक भद्रवास सिमाना देखि गागलफेदी सिमाना सम्मका जग्गा	८२५०००/-	
	(ख) मुल पिच सडक गा.वि.स. भवन देखि वाग्मती खोला सम्मका जग्गा	८२५०००/-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	४४००००/-	
	(घ) आलापोट पधेराबाट आकाशे जाने पिच बाटो	८२५०००/-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२७५०००/-	
	(च) बाटो नभएको जग्गाहरु	२२००००/-	
२.	इन्द्रायणी		
	(क) साँखु जाने मुल पिच बाटोका जग्गाहरु	१४८५०००/-	
	(ख) भित्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	८२५०००/-	
	(ग) कागेश्वरी चक्रपथ सडक	८२५०००/-	
	(घ) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	४४००००/-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२७५०००/-	
	(च) बाटो नभएको जग्गाहरु	२२००००/-	
३.	गागलफेदी		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	८२५०००/-	
	(ख) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	६०५०००/-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु वडा नं. २, ४ देखि ९ सम्म	३८५०००/-	
	(घ) वडा नं.२, ४ देखि ९ सम्मको गोरेटो बाटो भएका जग्गा	२७५०००/-	
	(ङ) वडा नं.२, ४ देखि ९ सम्मको बाटो नभएका जग्गा	२२००००/-	
	(च) वडा नं.१ र ३ को कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	२२००००/-	
	(छ) वडा नं.१ र ३ को गोरेटोबाटो भएका जग्गा	१६५०००/-	
	(ज) वडा नं.१ र ३ को बाटो नभएका जग्गा	११००००/-	
	(झ) गागलफेदी ब्रम्हखेल पिच सडक	४९५०००/-	
४.	थलीडाछी		
	(क) साँखु सडकसंग जोडिएका वडा नं.६, ९ सम्मका जग्गा	१९८००००/-	
	(ख) साँखु सडकसंग जोडिएका वडा नं. १, ४ सम्मका जग्गा	१६५००००/-	
	(ग) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	११५५०००/-	

	(घ) पेप्शीकोला ब्रम्हखेल सडकसंग जोडिएका जग्गा	११५५०००/-	
	(ङ) कागेश्वरी चक्रपथ डाँछी भद्रवाससंग जोडिएका जग्गा	११०००००/-	
	(च) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गा वडा नं. ६ देखि ९ सम्मका जग्गा	७७००००/-	
	(छ) कच्चीमोटर बाटो वडा नं. १ देखि ५ सम्मका जग्गा	७१५०००/-	
	(ज) गोरेटोबाटो भएका जग्गा	३३००००/-	
	(झ) बाटो नभएका जग्गा	२७५०००/-	
५.	नयाँपाटी		
	(क) सुन्दरीजल जाने पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	१३२००००/-	
	(ख) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	९३५०००/-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा वडा नं. ३ र ९ बाहेक अन्य वडाहरु १, २, ४, ५, ६, ७, ८ का जग्गा	७७००००/-	
	(घ) साविक नयाँपाटी वडा नं. ३ र ९ को कच्चीमोटर बाटो	५५००००/-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गा	३३००००/-	
	(च) बाटो नभएको जग्गा	२७५०००/-	
	(छ) वाग्मती करिडोरसंग जोडिएका जग्गा	७७००००/-	
६.	नाइलेभारे		
	(क) मुल सडक संग जोडीएका जग्गा	२२००००/-	
	(ख) मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	११००००/-	
	(ग) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	५५०००/-	
	(घ) बाटो नभएको जग्गाहरु	३३०००/-	
७.	पुखुलाछी प्रति वर्गमिटर		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	३८५००/-	
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	२५३००/-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	१४३००/-	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	७७००/-	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	६०५०/-	
८.	भद्रवास		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल सडकसंग जोडिएका जग्गा	८८००००/-	
	(ख) भटमासे वि. पी. चोक सडकसंग जोडिएका जग्गा	८८००००/-	
	(ग) सहायक पिच सडक भएका जग्गा	८८००००/-	
	(घ) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गाहरु	४९५०००/-	
	(ङ) गोरेटोबाटो भएको जग्गाहरु	३३००००/-	
	(च) बाटो नभएका जग्गा	२२००००/-	

९.	लप्सेफेदी		
	(क) पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	४४००००/-	
	(ख) जर्सिडपौवादेखि भोटेचौरजाने सडकका जग्गा	२७५०००/-	
	(ग) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गाहरु	१६५०००/-	
	(घ) जर्सिडपौवा कातिके सडकका जग्गा	१६५०००/-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	८२५००/-	
	(च) बाटो नभएका जग्गाहरु	४४०००/-	
	(छ) च्याने पाटी देखि लप्सेफेदी पुल मुल सडक	८८००००/-	
१०.	साल्खा		
	(क) पिच मोटरबाटो भएको मूल बाटोका जग्गाहरु सालिनदी चोक देखि च्याने पाटीसम्म	९९००००/-	
	(ख) भित्री पिच बाटो	७७००००/-	
	(ग) साविक साल्खा वडा नं.७, ८ र ९ कच्ची मोटरबाटो भएका	३३००००/-	
	(घ) साविक साल्खा वडा नं.१ देखि ६ सम्मका कच्ची मोटरबाटो भएका	४४००००/-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएको जग्गाहरु	२२००००/-	
	(च) साविक साल्खा वडा नं.१देखि ६ सम्मका बाटो नभएका जग्गाहरु	११००००/-	
	(छ) साविक साल्खा वडा नं.७,८ र ९ को बाटो नभएका	८२५००/-	
११	सुन्टोल		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका पिच सडकका जग्गाहरु शालिनदी पुलसम्म	१३७५०००/-	
	(ख) शालिनदि नारायण स्थान पुलसम्मका जग्गा	८२५०००/-	
	(ग) नारायण स्थान पुल देखि कातिके सम्मका जग्गा	४४००००/-	
	(घ) सहायक पिच सडक सलम्बुटार एरियाका जग्गाहरु	७७००००/-	
	(ङ) सहायक पिच सडक अन्य जग्गा	६६००००/-	
	(च) कच्ची मोटरबाटो वडा नं. १ देखि७ सम्मका जग्गा	४४००००/-	
	(छ) साविक सुन्टोल वडा नं.८ र ९ कच्ची मोटर बाटो जग्गा	३३००००/-	
	(ज) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२२००००/-	
	(झ) बाटो नभएको जग्गाहरु	१६५०००/-	
१२.	सुन्दरीजल		
	(क) मुल पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	११०००००/-	
	(ख) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	७१५०००/-	
	(ग) वडा नं.१, देखि ६ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	१९२५००/-	
	(घ) वडा नं.७ देखि ९ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	४९५०००/-	
	(ङ) वडा नं. १ देखि ६ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा	६६०००/-	
	(च) वडा नं. ७ देखि ९ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा	२७५०००/-	
	(छ) वडा नं. १ देखि ६ बाटो नभएको जग्गा	४४०००/-	

	(ज) वडा नं.७ देखि ९ बाटो नभएको जग्गा	११००००/-	
--	--------------------------------------	----------	--

निर्णय नं. २

स्थानिय तहले घरबाटो प्रमाणित र घर जग्गा वर्गीकरण सिफारिस गर्दा यसै न्यूनतम मूल्याङ्कन पुस्तिकाको प्रकरण बमोजिमको आधार र मापदण्ड स्पष्ट खुल्ने गरी सिफारिस गर्नु पर्ने छ र सोही सिफारिस बमोजिम मूल्याङ्कन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं. ३

निर्धारण गरिएको न्यूनतम मूल्याङ्कन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारीत गराएको कुरा पछि कुनै व्यहोराको प्रमाणित हुन आएमा नपुग राजस्व सम्बन्धित व्यक्ति, संघसंस्था वा कम्पनी जोसुकै भएपनि मालपोत कार्यालयबाट त्यस्तो घर जग्गा रोक्का राखि राजस्व असुल उपर गरिने छ ।

निर्णय नं. ४

लिखतमा घर नखुलाई लिखत पारीत भए पछि घर थियो भनि मालपोत कार्यालयमा दावी गर्न पाईने छैन । घरको मूल्याङ्कन स्थानीय तहबाट स्पष्ट खुलाउनु पर्ने छ । लिखितमा घर लुकाई पारीत गरेको ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारीत लिखतको थैली अंकमा घरको मूल्याङ्कन जोडी आर्थिक ऐनले तोके बमोजिम राजस्व तथा घर कायम दस्तुर असुल उपर गरिनेछ ।

निर्णय नं. ५

स्थानिय तहबाट प्राप्त घरको मूल्याङ्कन वा घरबाटो प्रमाणित सिफारिस लिखत पारीत हुनु अगावै कुनै सूचनाबाट सिफारिस गलत छ भन्ने जानकारी प्राप्त भएमा कार्यालयबाट आवश्यक छानविनका लागि फिल्ड निरिक्षण समेत गरी पुनः मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं. ६

स्थानिय निकायबाट घरबाटो प्रमाणित सिफारिसमा जे लेखि आएको भएतापनि एक आपसमा जोडिएर आएको कित्ता कुनै एकै व्यक्तिले लिखत पारित गरेमा वा खरिद गरेमा कुनै एकै कित्तामा बाटोले छोए वा बाटो भए अन्य कित्ता पनि बाटोमा जोडिए सरहको न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं. ७

एउटा मूल कित्ताबाट एकै दिन पारीत हुने लिखतहरूमा समान थैली अंक भएको मूल्य कायम गरिनेछ । साथै एउटा ट्रेसबाट कित्ताकाट हुदा एउटै समान मूल्य कायम गर्नु पर्ने छ । यसै आ.व.को न्यूनतम मूल्यमा नघट्ने गरी अधिल्लो रजिष्ट्रेशन पारीत भएको जुनसुकै लिखतको थैली अंक समेतलाई न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं. ८

आर्थिक ऐनले राजस्व छुट दिने गरि व्यवस्था गरे बमोजिम छुट दावी गर्ने संघ, संस्था वा व्यक्तिले आधिकारिक निकायबाट जारी भएको सिफारिस पत्र पेश गर्नु पर्नेछ ।

निर्णय नं. ९

न्यूनतम मूल्याङ्कन को लागि स्थानिय निकायको घरको मूल्याङ्कन र घरबाटो प्रमाणित सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.व. को ३५(पैतिस) दिनसम्म मान्य रहनेछ ।

निर्णय नं. १०

स्थानिय निकायबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनि सिफारिस भएको तर कित्ताकाटबाट लिखतमा पुनः बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो सरहको न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ । साथै ढलान बाटो भनि सिफारिस प्राप्त भएमा सहायक पिच सडक सरहको मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं. ११

स्थानीय तहबाट घरबाटो प्रमाणित सिफारिस भै आउँदा खोलाको ट्रयाक बाटो, राजकुलो, मेलम्ची पाइप लाइन बाटो उल्लेख भै आएमा कच्चीमोटर बाटो सरह र खोल्सी, खहरे, पर्ति, बगर सरकारी, सार्वजनिक कुलो भनि उल्लेख भै आएमा गोरेटो बाटो सरहको न्यूनतम मूल्याङ्कन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं. १२

क्षेत्रफल ४ आना वा सो सरहको प्लट मिलान हुने बाहेकका जग्गालाई घडेरी प्रयोजन मानी सिफारिस बाटो नभएको भनि सिफारिस आएमा समेत सो जग्गाको न्यूनतम मूल्याङ्कन गोरेटो बाटो सरह कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं. १३

भू-उपयोग ऐन, २०७६ को दफा ४ तथा भू-उपयोग परिषद नियमावलीको नियम ५ अनुसार स्थानीय भू-उपयोग परिषदबाट वर्गिकरण भै नआए सम्म माथि उल्लेखित मुल्यलाई कृषि तथा गैह्र कृषि क्षेत्रको मुल्य मानि न्यूनतम मुल्य कायम गरीने छ ।

निर्णय नं. १४

भू-उपयोग ऐन, २०७६ को दफा ४ तथा भू-उपयोग नियमावलीको नियम ५ अनुसार स्थानीय भू-उपयोग परिषदबाट वर्गिकरण भैसकेको वा यस पछि वर्गिकरण हुने जग्गाको मूल्याङ्कन निम्न अनुसार कायम गरीने छ ।

- क) आवासीय तथा व्यवसायिक जग्गा भनि सिफारिस भै आएमा माथि उल्लेखित मुल्यमा १० प्रतिशत थप गरी मुल्य कायम गरीने छ ।
- ख) औद्योगिक क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र भनि सिफारिस भै आएमा माथि उल्लेखित मुल्यमा ५ प्रतिशत थप गरि मुल्य कायम गरीने छ ।
- ग) खानिजन्य क्षेत्र, सिमसार, वन तथा सांस्कृतिक क्षेत्र लगायत अन्य क्षेत्र भनि सिफारिस भै आएमा माथि उल्लेखित मुल्यमा ३ प्रतिशत थप गरी मुल्य कायम गरीने छ ।
- घ) आ.ब. २०८०।०८१ को न्यूनतम मूल्याङ्कनको आधार आ व २०७९।०८० मा भएको मूल्याङ्कन समितिको निर्णयलाई नै प्रमुख आधार मानिनेछ ।

निर्णय नं. १५

मालपोत ऐन, २०३४ मालपोत नियमावलि, २०३६ र भू-उपयोग ऐन, २०७४ भू-उपयोग नियमावलि २०७९ को पुर्ण पालना गर्ने गराउने निर्णय गरियो ।

