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. ०७६।७७

श्रीमान् प्रमुख जिल्ला अधिकारी राम प्रसाद आचार्य, जिल्ला प्रशासन कार्यालय काठमाण्डौको अध्यक्षतामा मालपोत कार्यालय साँखुबाट आगामी आ.व. ०७६।०७७ मा रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली कायम गर्ने प्रयोजनको लागि आज मिति २०७६।०३।२७।६ मा न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण समितिको बैठक वसी विभागीय निर्देशन, परिपत्र, आदेश, स्थानीय तहको राय सुझाव आदि समेतका आधारमा छलफल हुँदा मिति २०७६ 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 राम प्रसाद आचार्य	प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय,काठमाण्डौ	अध्यक्ष	
२	श्री पीताम्बर अधिकारी	जि.स.अ.	जिल्ला समन्वय समिति, काठमाण्डौ	सदस्य	
३	श्री छत्र बहादुर लुङ्गेली मगर	ना.अ.	नापी कार्यालय, साँखु	सदस्य	
४	श्री धर्मेन्द्र कुमार मिश्र	प्र.क.अ.	करदाता सेवा कार्यालय चावहिल	सदस्य	
५	श्री नरेन्द्र सिह विष्ट	निर्देशक	नेपाल राष्ट्र बैक	सदस्य	
५	श्री कृष्णमान श्रेष्ठ	अध्यक्ष	उद्योग वाणिज्य संघ,ने.च्या.क.	सदस्य	
६	श्री रोशनशङ्कर घिमिरे	प्र.मा.अ.	मालपोत कार्यालय साँखु	सदस्य सचिव	

आमन्त्रित सदस्यहरु

१	श्री सुबर्ण श्रेष्ठ	**प्रमुख**	शङ्करापुर नगरपालिका		
२	श्री कृष्ण बहादुर कटुवाल	स.प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय,काठमाण्डौ		
३	भरत गौतम	निर्देशक	भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग		
४	श्री गौलोचन सैंजु	स.प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय,काठमाण्डौ		
५	श्री जीवन प्रसाद आचार्य	स.प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय,काठमाण्डौ		
६	नरेन्द्र परियार	प्र.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय,काठमाण्डौ		
७	राजाराम पुडासैनी	प्रवक्ता	कागेश्वरी नगरपालिका		

निर्णय नं. १

मालपोत कार्यालय साँखु काठमाण्डौको क्षेत्राधिकार पर्ने स्थानका जग्गाहरुको लिखत पारित गर्ने प्रयोजनका लागि मिति २०७६।०४।०१ गतेबाट लागु हुने गरी प्रति आना (**३१.७९** वर्ग मिटर) को निम्न अनुसार न्यूनतम् मूल्य निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

क्र. स.	गा.वि.स. को नाम	वर्गीकरण	आ.व.२०७६/७७ को न्यूनतम मुल्याङ्कन (प्रति आना)	कैफियत
१	आलापोट	क.कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक(भद्रवास सिमाना देखि गागलफेदी सिमाना सम्म) का जग्गा	५५००००	
		ख.मुल पिच सडक गा.वि.स. भवन देखि वागमती खोला सम्मका जग्गा	५५००००	
		ग.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	२७५०००	
		घ.गोरेटो बाटो भएका जग्गा	१६५०००	
		ङ.बाटो नभएका जग्गा	११००००	
२	इन्द्रायणी	क. साँखु जाने मुल पीच बाटोका जग्गाहरु	११०००००	
		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	५५००००	
		ख.सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	३८५०००	
		ग.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	२२००००	
		घ.वडा नं. २,४ देखि९ सम्मको गोरेटो बाटो भएका जग्गा	१६५०००	
		ङ.वडा नं. २,४ देखि९ सम्मको बाटो नभएको जग्गा	११००००	
		च.वडा नं. १र३ को कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	१६५०००	
		छ.वडा नं. १र ३ को गोरेटो बाटो भएका जग्गा	११००००	
		ज.वडा नं. १र३ को बाटो नभएका जग्गा	५५०००	
४	थलिडाँछी	क.साँखु सडक संग जोडीएका वडा नं. ६-९ सम्मका	१७०००००	
		ख.साँखु सडक संग जोडीएका वडा नं. १-४ सम्मका	१३०००००	
		ग.सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	८८००००	
		घ.पेश्पीकोला ब्रह्मखेल सडक संग जोडीएका जग्गा	८८००००	
		ङकागेश्वरी चक्रपथ(डाँछी भद्रवास) संग जोडीएका	७७००००	
		च.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा वडा नं.६ - ९सम्म	५५००००	
		छ.कच्चीमोटर बाटो वडा नं.१ देखी५सम्म	४९००००	
		ज.गोरेटो बाटो भएका जग्गा	१९००००	
		झ.बाटो नभएका जग्गा	१३५०००	
५.	नयाँपाटी	क.सुनदरीजल जाने मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	९०००००	
		ख.सहायक पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	६०००००	
		ग.कच्चि 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	नाङ्लेभारे	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	३१५००	यस गाविसमा पुनः नापी भै हाल साबिक लागू भएकोले यहाँ उल्लेख गरिएको दर रेट प्रति वर्ग मिटरमा गणना गरिएको छ ।
		ख. सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	१८९००	
		ग. कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	११०१०	
		घ. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	४७२०	
		ङ. बाटो नभएको जग्गाहरु	३१५०	
८	भद्रवास	क.कागेश्वरी चक्रपथ मुल सडक संग जोडिएका जग्गा	५५००००	
		ख.भटमासे वि पी चोक सडक संग जोडिएका जग्गा	५५००००	
		ग.सहायक पिच सडक भएका जग्गा	५५००००	
		घ.कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	२७५०००	
		ङ.गोरेटो बाटो भएका जग्गा	१६५०००	
		च.बाटो नभएका जग्गा	११००००	
९	लप्सीफेदी	क. पिच सडक संग जोडीएका जग्गाहरु	३०००००	
		ख.जर्सिङपौवादेखि भोटेचौरजाने सडक	२०००००	
		ग. कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	७५०००	
		घ.जर्सिङपौवा 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 बज्रयोगिनी	क.पिच मोटरबाटो भएको मूल बाटोका जग्गाहरु सालिनदी चोक देखि च्याने पाटी सम्म	८०००००	
		ख. भीत्री पिच बाटो	६०००००	
		ग.साविक साल्खा वडा नं. ७,८र ९ कच्ची मोटरबाटो भएका	२०००००	
		घ. साविक साल्खा वडा नं. १ देखि ६ सम्मका कच्ची 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 र९ 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 सडकलम्वुटार एरियाजग्गाहरु	५०००००	
		ङ.सहायक पिच सडक अन्य	४५००००	
		च. कच्ची मोटरबाटो वडा नं.१देखि ७ सम्म	२५००००	
		छ.साविक सुन्टोल वडा नं.८र ९ कच्ची मोटर बाटो	२०००००	

		ज. गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१५००००	
		झ. बाटो नभएको जग्गाहरु	७५०००	
१२	सुन्दरीजल	क.मुल पिच सडक संग जोडीएका जग्गा	८०००००	
		ख.सहायक पिच सडकहरु संग जोडीएका जग्गा	४३००००	
		ग.वडा नं. १-६ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	१६५०००	
		घ.वडा नं. ७-९ सम्म कच्ची 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

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

निर्णय नं. ३

निर्धारण गरिएको न्यूनतम मूल्याङ्कनभन्दा 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 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 ऐनले तोके बमोजिम राजश्व तथा घर कायमको दस्तुर असुल गरिनेछ ।

निर्णय नं. ५

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

निर्णय नं. ६

स्थानीय 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 न्यूनतम् मूल्याङ्कन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं. ७

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

निर्णय नं. ८

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

निर्णय नं. ९

न्यूनतम् मूल्याङ्कनको लागि स्थानीय तहको घरको मूल्याङ्कन र घरबाटो सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.व. भित्र ३५ दिनसम्ममात्र मान्य रहनेछ ।

निर्णय नं. १०

स्थानीय 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

स्थानीय तहबाट घरबाटोको सिफारिश भै आउँदा 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. १२

नाङ्लेभारे, लप्सीफेदी र सुन्दरीजल गा.वि.स.बाहेकका अन्य गाविसका ०-४-०-० सम्मका 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 न्यूनतम् मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशनः-

क . नेपाल राष्ट्रबैंकको उपभोक्ता मूल्य सुचीको असर जग्गाको मुल्यमा प्रतिविम्वित गराउने ।

ख. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मुल्य कायम गर्ने

ग. उपत्यकाको चक्रपथ बाहिरका क्षेत्रहरुमा भएको तीव्र बस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित एकै ठाउको मुल्यमा देखिएको अस्वभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ।

घ. काठमाण्डौ जिल्लाका सबै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रुपमा मुल्याङ्कन गर्दा सीमा क्षेत्रको एकै ठाउको मुल्यमा 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 हीतको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मुआब्जा एवं क्षतिपुर्ती वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउन प्रयत्न गर्ने ।

छ . साविकका गा.वि.स.हरु नरगपालिकामा परिणत भएपछिको अवस्थालाई मध्यनजर गर्ने ।

न्यूनतम् मुल्याङ्कन निर्धारण आधारहरु

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

क. जग्गासँग सडक वा बाटो जोडिए /नजोडिएको र नजोडिएको भए सो को प्रकार ।

ख. जग्गाको प्रयोजनको अवस्था ।

ग. जग्गाको बस्तुगत अवस्थिति ।

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

२. भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम् मुल्याङ्कन सम्बन्धी निर्देशिका अध्ययन ।

३. कागेश्वरी मनोहरा, गोकर्णेश्वर नगरपालिका र शंखरापुर नगरपालिकाहरुबाट प्राप्त न्यूनतम् मूल्याङ्कन सम्बन्धी राय सुझावहरु ।

४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत प्रतिवेदनको आधार ।

५. पारित लिखतहरुमा उल्लिखित थैली अंक ।

६. नेपाल लेखापढी कानुन व्यवसायी एशोसिएशन, इकाइ समिति साँखुबाट प्राप्त सुझावहरु ।

७. सरोकार समूहहरुसगको अन्तक्रिया ।

८. नागरिक समाज र बुद्धिजीवी वर्गको सुझाव ।

९. लिखत पारित गर्दा अनुभव भएका कमी कमजोरीलाई सम्बोधन गरिएको ।