नेपाल सरकार

भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिवी निवारण मन्त्रालय

भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग

मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती

काठमाण्डौ

जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन पुस्तिका

आ.व. (२०७६/०७७)

निर्णय नं. १

आ.व.०७६/०७७ को लागि यस कार्यालयको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने जग्गाहरुको रजिष्ट्रेशन प्रयोजनको लागि लिखत पारित गर्ने थैली अंक कायम गर्ने विषयमा छलफल गर्दा आर्थिक वर्ष २०७६/०७७ को लागि प्रस्तावित तपशिल बमोजिमको पाना ९ (नौं) अनुसारको मूल्यांकन कायम गर्ने निर्णय गरिएको छ । उक्त न्यूनतम मूल्यांकन मिति २०७६।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.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर**)
	क) नारायणस्थान जाने पिच सडकसंग जोडिएको जग्गाहरु	५००००।-
	ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	३१०००।-
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२२०००।-
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	११०००।-
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६०००।-
	खड्का भद्रकाली वर्ग खुलेकोमा	
	क) “क”	३३०००।-
	ख) “ख”	२८०००।-
	ग) “ग”	२४०००।-
	घ) “घ”	२००००।-
	ङ) “ङ”	१६०००।-
	च) “च”	९०००।-
२.	**टोखा चण्डेश्वरी (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.२**	
	विवरण	आ.व.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति आना**)
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	५५००००।-
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	४०००००।-
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	१८००००।-
	घ) बाटो नभएको	५५०००।-

३.	**झोर महांकाल (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.१**	
	विवरण	आ.व.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन **(प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	४०००००।-
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२२००००।-
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	११००००।-
	घ) बाटो नभएको	४००००।-
४.	**धापासी (साविक वडा नं.१ देखि ९ सम्म) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं.४, ५, ६ र ७ (हाल साविक 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.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर)**
	क) ट्र्याक रिङरोडसंगै जोडिएका जग्गाहरु	१०००००।-
	ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	५२०००।-
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२८०००।-
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१३०००।-
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६०००।-
	वर्ग खुलेको	
	क) “क”	४००००।-
	ख) “ख”	३६५००।-
	ग) “ग”	३१०००।-
	घ) “घ”	२६५००।-
	ङ) “ङ”	२२०००।-
	च) “च”	१८०००।-

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.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर)**
	क) पिच भएका मुल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	३३०००।-
	ख) भित्री पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	२६५००।-
	ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	१८०००।-
	घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१३०००।-
	ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६०००।-
	वर्ग खुलेको	
	क) “क”	३१०००।-
	ख) “ख”	२६५००।-
	ग) “ग”	२२०००।-
	घ) “घ”	१८०००।-
	ङ) “ङ”	१३०००।-
	च) “च”	९५००।-
५.	**साविक गा.वि.स. टोखा सरस्वती (हाल टोखा न.पा.३)**	
	विवरण	आ.व.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन (**प्रति वर्गमिटर)**
	क) पक्की मोटर बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	२००००।-
	ख) कच्ची मोटर बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	१६०००।-
	ग) गोरेटो बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	४५००।-
	घ) बाटो नभएको जग्गा प्रति वर्गमिटर	२५००।-
	ङ) “क” वर्ग लागि	१८०००।-
	च) “ख” वर्ग लागि	१५०००।-
	छ) “ग” वर्ग लागि	९०००।-
	ज) “घ” वर्ग लागि	५०००।-
	झ) “ङ” वर्ग लागि	४०००।-
	ञ) “च” वर्ग लागि	३०००।-

६.	**साङ्ला (साविक गा.वि.स.को वडा नं.६क र ९ का सबै)** **हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं.१**	
	विवरण	आ.व.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन **(प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	५०५०००।-
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२३००००।-
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	८५०००।-
	घ) बाटो नभएको	५५०००।-
	साङ्ला वडा नं.५ का सबै वडाहरु र वडा नं.६ को हकमा ६क वाहेक अन्य सबै वडाहरु	
	विवरण	आ.व.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन **(प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३५००००।-
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२०००००।-
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	७००००।-
	घ) बाटो नभएको	४००००।-
	साङ्ला (साविक गा.वि.स. वडा नं.५, ६ र ९ वाहेक अन्य वडाहरुको मात्र) **हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं.१**	
	विवरण	आ.व.(०७६।०७७) को न्यूनतम मूल्यांकन **(प्रतिआना)**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३०००००।-
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	१५००००।-
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	६००००।-
	घ) बाटो नभएको	३५०००।-

निर्णय नं.२

1. फुटुङ र साङ्लाको सिमाना देखि साङ्लाको विहानीचोक सम्मका मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८०००००|-
2. सपनातिर्थ दोभान देखि साङ्ला हुंदै विहानीचोक सम्मका मूलसडकको दायाँवायाँका जग्गा प्रतिआना रु.७२५००००|-
3. सरस्वती ग्रान्डीटावर देखि गणेश मन्दिर सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.१०५०००००|-
4. टोखा गणेश मन्दिर गेट देखि मालुङ्चोक सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८८०००००|-
5. झोर मालुङ्चोक देखि सिमाचौर सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.७२५००००|-
6. टोखा गणेशस्थान मन्दिर देखि चण्डेश्वरी मन्दिर सम्मको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८८०००००|-
7. टोखा पञ्चेटार चोकदेखि डल्खु हुंदै भत्केको पुल सम्म मुल सडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५००००००|-
8. टोखा जाने मेन बाटोको विसिगाल चोक देखि हात्तिगौडा जाने विष्णुमति पुलसम्मको मूलसडको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५३०००००|-
9. टोखा सरस्वती साइबाबा चोक देखि चरामार्ग सम्मको मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५००००००|-
10. टोखा गेट (पश्चिम तर्फ) देखि बखुण्डोल मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.६००००००|-
11. सपनातिर्थ खोला (पानीट्याङकी/स्वास्थयचौकि) देखि फैडोल सम्मका मूलसडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६००००००|-
12. ग्राण्डीबाट झुडोल हुंदै भुतखेल चौर मुनिबाट मेन सड्कमा निस्कने बाटोको दायाँबायाँका जग्गाहरु प्रति वर्गमिटर रु.२५०००|-
13. 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 व्यक्तले खरिद गरेमा कुनै एक कित्तामा बाटोले छोए 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 हकमामाथि 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 । जुनुसुकै 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.०७५|०७६ को न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी कुनै प्रकरण यस आ.व.०७६|०७७ को न्यूनतम मूल्यांकन छुट हुन गएको भए आ.व.०७५|०७६ को न्यूनतम मूल्यांकनलाई नै आधार मानिनेछ ।

निर्णय नं.१५

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

जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशक सिद्धान्त:

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 ।

न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारणका आधारहरु:

क) 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 ।

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

ग) नगरपालिका/महानगरपालिकाबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी सुझाबहरु ।

घ) कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।

ङ) आ.व.०७५/०७६ मा कार्यालयबाट पारित लिखतहरुमा उल्लेखित थैली अंक ।

च) स्थानिय निकाय (वडा कार्यालयहरु) बाट प्राप्त मूल्यांकन सम्बन्धी सुझबहरु ।

छ) नेपाल लेखापढी कानून व्यवसायी एशोसियशनबाट प्राप्त सुझाबहरु ।

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

समाप्त