रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनको लागि

न्यूनतम मूल्य निर्धारण समितिको बैठक

आ.ब.०७९/०८० का लागि

मालपोत ऐन, २०३४ को दफा ८(२) र मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५(ख) को प्रावधान बमोजिम आज मिति २०७९ साल असार २४ गते आगामी आर्थिक बर्ष २०७९/०८० मा मालपोत कार्यालय, साँखुको कार्य क्षेत्रमा रजिष्ट्रेशन हुने लिखतमा थैली अंक कायम गर्ने प्रयोजनका लागि जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन गर्न समितिका अध्यक्ष एंव काठमाडौं जिल्लाका प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री गोविन्दप्रसाद रिजाल (जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाडौं) को अध्यक्षतमा निम्न सदस्यहरुको उपस्थितिमा बसेको मूल्याङ्कन समितिको बैठकबाट २०७९/०४/०१ देखि लागू हुनेगरी संलग्न मार्ग निर्देशक सिद्धान्तका आधारमा तपशिलमा लेखिए बमोजिम न्यूनतम मूल्याङ्कन निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

उपस्थिति:

सि.न	नाम,थर	पद	कार्यालय		दस्तखत
१.	श्री गोविन्दप्रसाद रिजाल	प्र.जि.अ.	जिल्ला प्रशासन कार्यालय, काठमाण्डौ ।	अध्यक्ष	
२.	श्री सन्तोष बुढाथोकि	प्रमुख	जिल्ला समन्वय समितिको कार्यालय काठमाण्डौ ।	सदस्य	
३	श्री गोविन्द प्रसाद कुइकेल	कार्यालय प्रमुख	नापी कार्यालय, साँखु ।	सदस्य	
४	श्री शाप्लेन्द्र अर्याल	प्र.स.अ.	जिल्ला समन्वय समिति	सदस्य	
५.	श्री दिपक गौतम	प्रमुखका अधिकृत	आ.रा.का. [illegible]	सदस्य	
६.	श्री परशुराम दाहाल	प्रतिनिधि	नेपाल चेम्बर अफ कमर्स		
७.	श्री विश्वनाथ चौपाने	प्रतिनिधि	नेपाल राष्ट्र बैंक	सदस्य	
८.	श्री				
९.	श्री सुरेश आचार्य	प्र.मा.अ.	मालपोत कार्यालय, साँखु।	सदस्य सचिव	
१०	श्री कृष्णचन्द्र पौडेल		इलाका प्र.का. साँखु		
११	श्री सुप्रभा ढुंगेल (ढकाल) स.प्र.जि.अ.		जि.प्र. कार्यालय		
	श्री दिपक पौडेल	ले.पा.	जि.प्र.का.		
	श्री शिव कुमार अधिकारी	प्र.अ.	जि.प्र.का.		
	श्री आनिश कौशिक	ना.अ.	जि.प्र.का.		
	श्री राम सुन्दर बान्तेन		जि.प्र.का.		

	श्री माधव खतिवडा		कागेश्वरी मनोहरा न.पा.	प्रतिनिधि	
	श्री महेश्वर घिमिरे		गोकर्णेश्वर न.पा.	प्रतिनिधि	
	श्री [illegible] गौतम		[illegible]		
	श्री बालकृष्ण कटुवाल		[illegible]		
	श्री डिल्ली बहादुर खड्का		प्र.पो.का.		
	श्री [illegible]		प्र.पो.का.	[illegible]	
	श्री राजेश दाहाल		इ.प्र.का. साँखु		
	श्री [illegible]		[illegible] साँखु		

निर्णय नं. १

मालपोत कार्यालय, साँखु काठमाण्डौको आफ्नो क्षेत्राधिकार पर्ने साविकका गा.वि.स. आलापोट, इन्द्रायणी, गागलफेदी, ढोढीचौर, नयाँपाटी, नाइलेभारे, पुखुलाछी, भद्रवास, लप्सिफेदी, साल्खा, सुन्टोल र सुन्दरीजल हाल शंखरापुर न.पा. पुरै र कागेश्वरी मनोहरा न.पा.र गोकर्णेश्वर न.पा.का केही भागका जग्गाहरु रजिष्ट्रेशन प्रयोजनका लागि मिति २०७९, ०४ /०१ आ.व. २०७९/०८०। देखि लागुहुने गरी स्थानिय तह समेतको राय सुझावका आधारमा न्यूनतम मूल्याङ्कनलाई कार्यान्वयन गर्ने निर्णय गरियो । जुन निम्न अनुसार छ ।

सि.न.	साविक गा.वि.स.	प्रस्तावित दर आ.व. २०७९/०८० को लागि प्रति आना	कैफियत
१	आलापोट		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल पिच सडक भद्रवास सिमाना देखि गागलफेदी सिमाना सम्मका जग्गा	७५०००/-	
	(ख) मुल पिच सडक गा.वि.स. भवन देखि बागमति खोला सम्मका जग्गा	७५००००/-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	४०००००/-	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२५००००/-	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	२०००००/-	
२.	इन्द्रायणी		
	(क) साँखु जाने मुल पिच बाटोका जग्गाहरु	१३५००००/-	
	(ख) भित्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	७५००००/-	
	(ग) कागेश्वरी चक्रपथ सडक	७५००००/-	
	(घ) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	४०००००/-	

	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२५०००० /-	
	(च) बाटो नभएको जग्गाहरु	२००००० /-	
३.	गागलफेदी		
	(क) कागेश्वरी चकपथ मुल पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	७५०००० /-	
	(ख) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	५५०००० /-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु वडा नं. २, ४ देखि ९ सम्म	३५०००० /-	
	(घ) वडा नं.२, ४ देखि ९ सम्मको गोरेटो बाटो भएका जग्गा	२५०००० /-	
	(ङ) वडा नं.२, ४ देखि ९ सम्मको बाटो नभएका जग्गा	२००००० /-	
	(च) वडा नं.१ र ३ को कच्ची मोटर बाटो भएका जग्गा	२००००० /-	
	(छ) वडा नं.१ र ३ को गोरेटोबाटो भएका जग्गा	१५०००० /-	
	(ज) वडा नं.१ र ३ को बाटो नभएका जग्गा	१००००० /-	
	(झ) गागलफेदी ब्रमखेल पिच सडक	४५०००० /-	
४.	[illegible]		
	(क) साँखु सडकसंग जोडिएका वडा नं.६, ९ सम्मका जग्गा	१८००००० /-	
	(ख) साँखु सडकसंग जोडिएका वडा नं. १, ४ सम्मका जग्गा	१५००००० /-	
	(ग) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	१०५०००० /-	
	(घ) पिपीकोला ब्रम्हखेल सडकसंग जोडिएका जग्गा	१०५०००० /-	
	(ङ) कागेश्वरी चकपथ डाँछी भद्रबाससंग जोडिएका जग्गा	१०००००० /-	
	(च) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गा वडा नं. ६ देखि ९ सम्मका जग्गा	७००००० /-	
	(छ) कच्चीमोटर बाटो वडा नं.१ देखि ५ सम्मका जग्गा	६५०००० /-	
	(ज) गोरेटोबाटो भएका जग्गा	३००००० /-	
	(झ) बाटो नभएका जग्गा	२५०००० /-	
५.	[illegible]		
	(क) सुन्दरीजल जाने पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	१२००००० /-	
	(ख) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गा	८५०००० /-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा वडा नं. ३ र ९ बाहेक अन्य वडाहरु १, २, ४, ५, ६, ७, ८ का जग्गा	७००००० /-	
	(घ) साविक नयाँपाटी वडा नं.३ र ९ को कच्चीमोटर बाटो	५००००० /-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गा	३००००० /-	
	(च) बाटो नभएको जग्गा	२५०००० /-	
	(छ) बागमति करिडोरसंग जोडिएका जग्गा	७००००० /-	
६.	[illegible]		
	(क) मुल सडक संग जोडीएका जग्गा	२००००० /-	

	(ख) मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	१००००० /-	
	(ग) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	५०००० /-	
	(घ) बाटो नभएको जग्गाहरु	३०००० /-	
७	**पुखुलाछी**	प्रति वर्गमिटर	
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	३५००० /-	
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	२३००० /-	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	१३००० /-	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	७००० /-	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५५०० /-	
८.	**भद्रबास**		
	(क) कागेश्वरी चक्रपथ मुल सडकसंग जोडिएका जग्गा	८००००० /-	
	(ख) भटमासे बि. पी. चोक सडकसंग जोडिएका जग्गा	८००००० /-	
	(ग) सहायक पिच सडक भएका जग्गा	८००००० /-	
	(घ) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गाहरु	४५०००० /-	
	(ङ) गोरेटोबाटो भएको जग्गाहरु	३००००० /-	
	(च) बाटो नभएका जग्गा	२००००० /-	
९.	लप्सीफेदी		
	(क) पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	४००००० /-	
	(ख) जमिंडपौवादेखि भोटेचौरजाने सडकका जग्गा	२५०००० /-	
	(ग) कच्चीमोटर बाटो भएका जग्गाहरु	१५०००० /-	
✓	(घ) जमिंडपौवा कार्तिके सडकका जग्गा	१५०००० /-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	७५००० /-	
	(च) बाटो नभएका जग्गाहरु	४०००० /-	
	(छ) प्याने पाटी देखि लप्सिफेदी पुल मुल सडक	८००००० /-	
१०.	[illegible]		
	(क) पिच मोटरबाटो भएको मूल बाटोका जग्गाहरु सालिनदी चोक देखि प्याने पाटीसम्म	९००००० /-	
	(ख) भित्री पिच बाटो	७००००० /-	
	(ग) साविक साल्खा वडा नं ७, ८ र ९ कच्ची मोटरबाटो भएका	३००००० /-	
	(घ) साविक साल्खा वडा नं १ देखि ६ सम्मका कच्ची मोटरबाटो भएका	४००००० /-	
	(ङ) गोरेटो बाटो भएको जग्गाहरु	२००००० /-	
	(च) साविक साल्खा वडा नं.१देखि ६ सम्मका बाटो नभएका जग्गाहरु	१००००० /-	

	(छ) साविक साल्खा वडा नं.७,८ र ९ को बाटो नभएका	३५०००/-	
११.	सुन्टोल		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका पिच सडकका जग्गाहरु सालिनदी पुलसम्म	१२५००००/-	
	(ख) सालिनदी नारायण स्थान पुलसम्मका जग्गा	३५००००/-	
	(ग) नारायण स्थान पुल देखि कार्तिके सम्मका जग्गा	४०००००/-	
	(घ) सहायक पिच सडक सलम्बुटार एरियाका जग्गाहरु	३०००००/-	
	(ङ) सहायक पिच सडक अन्य जग्गा	६०००००/-	
	(च) कच्ची मोटरबाटो वडा नं. १ देखि७ सम्मका जग्गा	४०००००/-	
	(छ) साविक सुन्टोल वडा नं ८ र ९ कच्ची मोटर बाटो जग्गा	३०००००/-	
	(ज) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२०००००/-	
	(झ) बाटो नभएको जग्गाहरु	१५००००/-	
१२	सुन्दरीजल		
	(क) मूल पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	१००००००/-	
	(ख) सहायक पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	६५००००/-	
	(ग) वडा नं.१, देखि ६ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	१३५०००/-	
	(घ) वडा नं.७ देखि ९ सम्म कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गा	४५००००/-	
	(ङ) वडा नं. १ देखि ६ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा	६००००/-	
	(च) वडा नं. ७ देखि ९ सम्म गोरेटो बाटो भएका जग्गा	२५००००/-	
	(छ) वडा नं. १ देखि ६ बाटो नभएको जग्गा	४००००/-	
	(ज) वडा नं.७ देखि ९ बाटो नभएको जग्गा	१०००००/-	

निर्णय नं.२

स्थानिय तहले घरबाटो प्रमाणित सिफारिस गर्दा यसै न्यूनतम मुल्याङ्कन पुस्तिकाको प्रकरण बमोजिमको आधार र मापदण्ड स्पष्ट खुल्ने गरी सिफारिश गर्नुपर्ने छ।

निर्णय नं.३

निर्धारण गरिएको न्यूनतम मूल्यांकन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारीत गराएको कुरा पछि कुनै व्यहोराले प्रमाणित हुन आएमा नपुग राजस्व सम्बन्धित व्यक्ति, संघसस्था 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 पाइने छैन। घरको मूल्यांकन स्थानीय तहबाट स्पष्ट खुलाउनु पर्ने छ।
लिखतमा घर लुकाई पारीत गरेको ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारीत लिखतको थैली अंकमा घरको मूल्यांकन जोडी आर्थिक ऐनले तोके बमोजिम राजस्व तथा घर कायम दस्तुर असुल उपर गरिनेछ।

निर्णय नं.५

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

निर्णय नं.६

स्थानिय निकायबाट घरबाटो प्रमाणित 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 मूल कित्ताबाट एकै दिन पारीत हुने लिखतहरुमा समान थैली अंक मूल्य कायम गरिनेछ। साथै यसै आ.व.को न्यूनतम मूल्यमा नघट्ने गरी अघिल्लो रजिष्ट्रेशन पारीत भएको जुनसुकै लिखतको थैली अंकसमेतलाई न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ।

निर्णय नं.८

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

निर्णय नं.९

न्यूनतम मूल्यांकनको लागि स्थानिय निकायको घरको मूल्यांकन र घरबाटो प्रमाणित सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.ब. भित्र ३५(पैतिस) दिनसम्म मान्य रहनेछ।

निर्णय नं.१०

स्थानिय निकायबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनि सिफारिश भएको तर कित्ताकाटबाट लिखतमा पुन: बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्सबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो सरहको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ।

निर्णय नं.११

स्थानीय तहबाट घरबाटो प्रमाणित सिफारिस भै आउँदा खोलाको ढ्याल बाटो, राजकुलो उल्लेख भै आएमा कच्चीमोटर बाटो सरह र खोल्सी, खहरे, पर्ती, सरकारी, सार्वजनिक कुलो भनि उल्लेख भै आएमा गोरेटो बाटो सरहको न्यूनतम मूल्याकन 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 मूल्याकन गोरेटो बाटो सरह कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.१३

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

जग्गाको न्यूनतम मुल्यांकन निर्धारण गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशन :

क. नेपाल राष्ट्रबैंकको उपभोक्ता मुल्य सुचीको आधारमा जग्गाको मुल्यमा प्रतिबिम्बित गराउने ।

ख. जग्गा कारोबारमा यथार्थ मुल्य कायम गर्ने अभ्यास बढ्दै गएकोले यस प्रवृत्तिलाई प्रोत्साहित गर्ने

ग. उपत्यकाको चक्रपथ बाहिरका क्षेत्रहरुमा भएको तीव्र बस्ती बिकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित एकै ठाउको मुल्यमा देखिएको प्रभावलाई सम्बोधन गर्ने ,

घ. काठमाडौ जिल्लाका सबै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रुपमा मुल्यांकन गर्दा सीमा क्षेत्रको एकै ठाउको मुल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ,

ङ. चक्रपथको बिभिन्न भागमा हुने आर्थिक गतिविधि एवं भौतिकसुविधाको आधारमा चक्रपथले छोएको भागको अन्तर कम गर्दै जाने ।

च. नेपाल सरकारको पुर्वाधार निर्माण र सार्वजनिक हितको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मुआव्जा एवं क्षतिपुर्ति वितरण कार्यलाई सहज र बिबाद रहित बनाउन प्रयत्न गर्ने ।

न्यूनत्तम मुल्यांकन निर्धारणका आधारहरु

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 अवस्थिति ।

घ. चालू आर्थिक बर्ष कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद बिक्रि मूल्य ।

२. मालपोत तथा अभिलेख बिभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही बिभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मुल्यांकन सम्बन्धि निर्देशिका अध्ययन ।

३. काठमाडौं महानगरपालिका साथै अन्य नगरपालिकाहरुबाट प्राप्त न्यूनत्तम मुल्यांकनसम्बन्धि सुझावहरु ।

४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।

५. आ.व.०७२।०७३ देखि आ.व.०७८/७९ को जेष्ठ महिनासम्ममा यस कार्यालयबाट पारित लिखतहरुमा उल्लेखित अधिकतम थैली अंक ।

६. स्थानीय निकायबाट प्राप्त मुल्यांकन सम्बन्धि सुझावहरु ।

७. नेपाल लेखापढी कानुनी व्यवसायी एशोसिएशन, इकाई समितिबाट प्राप्त सुझावहरु ।

८. सरोकार समूहसंगको अन्तर्क्रिया ।

९. नागरीक समाज र बुद्धिजिवि वर्गको सुझाव

१०. लिखत पारित गर्दा अनुभव भएका कमी कमजोरीलाई सम्बोधन गरियो ।