



नेपाल सरकार
कृषि भूमि व्यवस्था तथा सहकारी मन्त्रालय
भूमिसूधार तथा व्यवस्थापन विभाग
मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती,
काठमाण्डौ

जग्गाको न्यूनतम मुल्यांकन पुस्तिका
आ.व.(२०७५/७६)

निर्णय नं.१

आ.व.०७५।०७६ को लागि यस कार्यालयको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने जग्गाहरुको लिखत पारित गर्न थैली अंक कायम गर्ने विषयमा आवश्यक छलफल गर्दा आर्थिक वर्ष २०७५।०७६ को लागि प्रस्तावित तपशिल बमोजिमको पाना ७ (सात) अनुसारको मुल्यांकन कायम गर्ने निर्णय गरिएको छ । उक्त न्युनतम मुल्यांकन मिति २०७५।४।१ गतेबाट लागू हुनेछ ।

सि.नं.	साविक गा.वि.स.हरु/नगरपालिका	
१.	खड्का भद्रकाली (हाल बूढानिलकण्ठ नगरपालिका वडा नं.६ र ७)	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य 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 खूलेकोमा	
	(क) “क” वर्ग	३३०००।□
	(ख) “ख” वर्ग	२८०००।□
	(ग) “ग” वर्ग	२४०००।□
	(घ) “घ” वर्ग	२००००।□
	(ङ) “ङ” वर्ग	१६०००।□
	(च) “च” वर्ग	९०००।□
२.	टोखा चण्डेश्वरी (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं. २	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य प्रतिआना
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	५५००००।□
	ख)कच्ची मोटरबाटो भएको	४०००००।□
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	१८००००।□
	घ) बाटो नभएको	५५०००।□

३.	भोर महाकाल (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं. १	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य 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 लागू भैसकेको क्षेत्र भएको हुदां 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.(०७५।०७६) का लागि मूल्य प्रति वर्गमिटर
	(क) ट्रयाक रिडरोडसंगै 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" वर्ग	४००००।□
	(ख) "ख" वर्ग	३६५००।□
	(ग) "ग" वर्ग	३१०००।□
	(घ) "घ" वर्ग	२६५००।□
	(ङ) "ङ" वर्ग	२२०००।□
	(च) "च" वर्ग	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.(०७५।०७६) का लागि मूल्य 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" वर्ग	३१०००।□
	(ख) "ख" वर्ग	२६५००।□
	(ग) "ग" वर्ग	२२०००।□
	(घ) "घ" वर्ग	१८०००।□
	(ङ) "ङ" वर्ग	१३०००।□
	(च) "च" वर्ग	९५००।□
५.	साविक गा.वि.स. टोखा सरस्वती (हाल टोखा न.पा. ३)	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य प्रति वर्गमिटर
	अ) पक्की मोटर बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	२००००।□
	आ) कच्ची मोटर बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	१६०००।□
	इ) गोरेटो बाटो भएको प्रति वर्गमिटर	४५००।□
	ई) बाटो नभएको जग्गा प्रति वर्गमिटर	२५००।□
	उ) "क" वर्ग लागि	१८०००।□
	ऊ) "ख" वर्ग लागि	१५०००।□
	ए) "ग" वर्ग लागि	९०००।□
	ऐ) "घ" वर्ग लागि	५०००।□
	ओ) "ङ" वर्ग लागि	४०००।□
	औ) "च" वर्ग लागि	३०००।□

६.	साइला (साविक गा.वि.स.को वडा नं. ६ र ९ का सबै) हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं. १	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य प्रतिआना
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	५०५०००।□
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२३००००।□
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	८५०००।□
	घ) बाटो नभएको	५५०००।□
	साइला वडा नं.५ का सबै वडाहरु र वडा नं.६ को हकमा ६क वाहेक अन्य सबै वडाहरु	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य प्रतिआना
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३५००००।□
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	२०००००।□
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	७००००।□
	घ) बाटो नभएको	४००००।□
	साइला (साविक गा.वि.स. वडा नं. ५, ६ र ९ वाहेक अन्य वडाहरुको मात्र) हाल तारकेश्वर नगरपालिका नं. १	
	विवरण	आ.व.(०७५।०७६) का लागि मूल्य प्रतिआना
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३०००००।□
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	१५००००।□
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	६००००।□
	घ) बाटो नभएको	३५०००।□

निर्णय नं.२

१. फूटड र साङ्लाको सिमानादेखि साङ्लाको विहानीचोक सम्मका मूलसडकका दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८०००००।-
२. सपनातिर्थ दोभान देखी साङ्ला हूँदै विहानीचोक सम्मका मूल सडकका दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.७२५०००।-
३. सरस्वती ग्रान्डीटावर देखि गणेशमन्दिर सम्मको मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.१०५००००।-
४. टोखा गणेशमन्दिर गेटदेखि मालूडचोक सम्मको मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८८००००।-
५. भोर मालूडचोक देखि सिमाचौर सम्मको मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.७२५०००।-
६. टोखा गणेशस्थान मन्दिर देखि चण्डेश्वरी मन्दिर सम्मको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.८८००००।-
७. टोखा पञ्चेटार चोकदेखि डल्लू हूँदै भत्केको पूल सम्म मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५०००००।-
८. टोखा जाने मेन बाटोको विसिगाल चोक देखि हात्तिगौडा जाने विष्णूमति पूलसम्मको मूलसडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५३००००।-
९. टोखा सरस्वती साइबाबा चोकदेखि चरामार्ग सम्मको मूलसडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.५०००००।-
१०. टोखा गेट (पश्चिम तर्फ) देखि बखूण्डोल मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.६०००००।
११. सपनातिर्थ खोला (पानीट्याङकी/स्वास्थ्यचौकि) देखि फैंडोल सम्मका मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.६०००००।
१२. ग्रान्डीबाट भूडोल हूँदै भूतखेल चौर मूनिबाट मेन सडकमा निस्कने बाटोको दायाँ बायाँका जग्गाहरु प्रति वर्गमिटर रु.२५०००।
१३. माथि निर्णय नं.२ को प्रकरणहरु १ देखि १३ सम्मका जग्गाहरुको मुल्यांकनसग्रा अरु वर्ग र प्रकरणमा उल्लेखित जग्गाको मुल्यांकनमा फरक पर्न गएमा जून बढी हुन्छ सो मुल्यांकनलाई नै कायम गरिने छ । साथै हाल साविक लागू भैसकेका क्षेत्रहरुको हकमा भनि आनालाई रुपान्तरण गरि वर्ग मिटरमा मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.३

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

निर्णय नं.४

पहिले कायम भएको न्यूनतम मुल्यांकन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारित गराएको कुरा पछि कूनै व्यहोरा ले प्रमाणित हुन आएमा नपूग राजस्व सम्बन्धित व्यक्ति संघसंस्था वा कम्पनी जोसुकै भएपनि मालपोत कार्यालयबाट मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८ख१ अनुसार त्यस्तो घरजग्गा रोक्का राखी राजस्व असूल उपर गरिने छ ।

निर्णय नं.५

लिखतमा घर नखूलाई लिखत पारित भैसकेपछि घर थियो भनी मालपोत कार्यालयमा दावी गर्न पाईने छैन । लिखतमा घर लूकाई पारित गरेको पछि ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारित लिखतको थैली अंकमा घरको मुल्यांकन जोडी आर्थिक ऐनले तोके बमोजिम राजस्व तथा घरकायम एवमं जरिवानाको दस्तूर समेत असूल उपर गरिनेछ ।

निर्णय नं.६

स्थानीय निकायबाट प्राप्त घरको मुल्यांकन वा घरबाटोको सिफारिश लिखत पारित हुनु अगावै कूनै सुचनाबाट सिफारिश गलत छ भन्ने जानकारी प्राप्त भएमा कार्यालयबाट आवश्यक छानबिनका लागि फिल्ड निरीक्षण समेत गरी मुल्यांकन कायम गर्न सकिनेछ ।

निर्णय नं.७

स्थानीय निकायबाट घरबाटोको सिफारिशमा जे लेखिएर आएको भए तापनि एक आपसमा जोडिएर आएको कित्ता कूनै एकै व्यक्तिले खरिद गरेमा कूनै एक कित्तामा बाटोले छोए वा बाटो भए अन्य कित्ता पनि बाटोमा जोडिए सरहको न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.८

एउटा मुल कित्ताबाट कित्ताकाट भै पारित हुने लिखतहरूमा क्षेत्रफलको अनूपातमा समान थैली मुल्य कायम गरिनेछ । साथै कित्ताकाट भई बाकी रहने कित्ता जग्गा पछि पारित हुन आएमा समेत पहिलो लिखतमा कायम भएको मुल्यांकनको आधारमा थैलीअंक कायम गर्नु पर्ने छ, न्युनतम मुल्यमा नघट्ने गरी अधिल्लो रजिष्ट्रेशन पारित भएको जूनसूकै लिखतहरूको थैली अंकसमेतलाई नै न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.९

आर्थिक ऐनले राजस्व छुट दिनेगरी नीतिगत व्यवस्था भए बमोजिम छुट दावी गर्ने संघ, संस्था वा व्यक्तिले आधिकारिक निकायबाट छुट पाउने भनी सिफारिस वा प्रमाणपत्रहरू पेश गर्नु पर्नेछ ।

निर्णय नं.१०

न्युनतम मुल्यांकन लागि स्थानीय निकायले घरको मुल्यांकन र घरबाटोको सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालू आ.व.भित्र ३५ दिनसम्म मान्य रहनेछ ।

निर्णय नं.११

स्थानीय निकायबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनी सिफारिश भएको तर कित्ताकाटबाट लिखतमा पुनः बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो वा वर्ग “ग” सरहको न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.१२

पुनः नापी भै हाल साविक लागू भएका वर्ग अनुसार न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिएको स्थानको लिखतमा वर्ग नखुलेको भए नापी कार्यालयबाट वर्ग खुलाई पेश गर्नुपर्नेछ । वर्ग “घ”, “ङ”, “च” मा कच्ची मोटरबाटो देखिए “ग” वर्ग सरहको मुल्यांकन कायम गरिनेछ । माथि जूनसूकै कूरा लेखिएको भए तापनि साविक गा.वि.स.हरूमा टोखा सरस्वती, खड्का भद्रकाली र धापासीका हकमाथि वर्ग र घरबाटोको सिफारिशमध्ये जून बढी हुन आउंछ सोही मुल्य कायम गरिनेछ । तर वर्ग खुलेकोमा बाटो नभएको भनी सिफारिश आएमा बाटो नभएको अनुसार नै मुल्य कायम हुनेछ । जूनसूकै वर्गको जग्गाको गोरेटो बाटोको सिफारिश आएमा “घ” वर्ग सरहको मुल्यांकन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं.१३

स्थानीय निकायबाट घरबाटोको सिफारिश भै आउंदा राजकूलो, खहरे खोला, खोल्सी/खोल्सो, पर्ति, सरकारी/सार्वजनिक/निजी बाटोसंग जोडिएको भनि लेखी आएमा कच्ची मोटरबाटो वा “ग” वर्ग सरहको र मोटरबाटो मात्र उल्लेख भै आएमा पक्की मोटरबाटो सरहको मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.१४

गत आ.व.०७४।०७५ को न्युनतम मुल्यांकन सम्बन्धी कूनै प्रकरण यस आ.व.०७५।०७६ को न्युनतम मुल्यांकन छुट हुन गएको भए आ.व.०७४।०७५ को न्युनतम मुल्यांकनलाई नै आधार मानिनेछ ।

निर्णय नं.१५

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

जग्गाको न्यूनतम मुल्यांकन 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 बाहिरका हाल कायम भएका नगरपालिका साविक गा.वि.स.हरूमा भएको तिब्र वस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित वृद्धिले मूल्यमा देखिएको प्रभावलाई सम्बोधन गर्ने,
- ङ) काठमाण्डौ जिल्लाका ६ वटै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रूपमा मुल्यांकन गर्दा सीमाना क्षेत्रको एकै ठाउँको मूल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने,
- च) चक्रपथको विभिन्न भागमा हुने आर्थिक गतिविधी एवं भौतिक सूविधाको आधारमा चक्रपथले टोएको भागलाई भिन्न भिन्न वर्गमा विभाजन गर्ने,
- छ) दीर्घकालमा उपत्यकाका छिमेकी जिल्लाको न्यूनतम मुल्यांकन समेत तादात्म्यता कायम गर्ने तर्फ पहल गर्ने ।
- ज) नेपाल सरकारले पूर्वाधार निर्माण र सार्वजनिक हितको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मूआब्जा एवं क्षतिपूर्ति वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउने ।

न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारणका आधारहरु:

१. जग्गासंग सडक वा बाटो जोडिए नजोडिए र सो को प्रकार, जग्गाको प्रयोजनको अवस्था, जग्गाको वस्तुगत अवस्थिती, चालू आर्थिक वर्ष कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद विक्री मूल्य ।
२. भूमिसूधार तथा व्यवस्थापन विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी निर्देशिका अध्ययन ।
३. नगरपालिका/महानगरपालिकाबाट प्राप्त न्यूनतम मूल्यांकन सम्बन्धी सूझाबहरु ।
४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।
५. आ.व.०७४।०७५ मा कार्यालयबाट पारित लिखतहरुमा उल्लेखित थैली अंक ।
६. स्थानिय निकाय (वडा कार्यालयहरु) बाट प्राप्त मूल्यांकन सम्बन्धी सूझाबहरु ।
७. नेपाल लेखापढी कानुन व्यवसायी एसोसियशन बाट प्राप्त सूझाबहरु ।
८. सरोकार समूह (उ.वा.संघ, बैंकर एसोसियसनका प्रतिनिधी, न.पा.का प्रतिनिधी) संगको अर्न्तक्रिया ।

समाप्त