



## निर्णय नं. १

मालपोत कार्यालय साँखु काठमाण्डौको क्षेत्राधिकार पर्ने स्थानका जग्गाहरुको लिखत पारित गर्ने प्रयोजनका लागि मिति २०७४।०४।०१ गतेबाट लागू हुने गरी प्रति आना (३१.७९ वर्ग मिटर) को निम्न अनुसार न्यूनतम मूल्य निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

सि.न.	साविक गा.वि.स	आ.व.०७४।७५ को न्यूनतम मूल्याँकन प्रति आना	कैफियत
१.	<b>आलापोट</b>		
	(क) पिच सडक भएको मूल बाटोका जग्गाहरु	४०००००।००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	३०००००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२०००००।००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००।००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५०००००।००	
२.	<b>इन्द्रायणि</b>		
	(क) साँखु जाने मुल पीच बाटोका जग्गाहरु	७०००००।००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	४०००००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२५००००।००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००।००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५०००००।००	
३.	<b>गागलफेदी</b>		
	(क) पिच सडक भएको मूल बाटोका जग्गाहरु	४०००००।००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	२५००००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	१५००००।००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००।००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५०००००।००	
४.	<b>डाँछी</b>		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	१००००००।००	
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	६०००००।००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	३५००००।००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१५००००।००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	१०००००।००	
५.	<b>नयाँपाटि</b>		
	(क)सुन्दरीजल जाने पिच मोटरबाटोसंग जोडिएका जग्गाहरु	७०००००।००	
	(ख)सहायक पिचसडकका जग्गाहरु	४५००००।००	
	(ग)कच्ची मोटरबाटोसंग जोडिएका जग्गाहरु	३०००००।००	
	(घ)गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१२५०००।००	
	(ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	६०००००।००	

६.	<b>नाड्लेभारे</b>		
	(क) मुल सडक पिच	१०००००१००	-
	(ख) मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	४००००१००	
	(ग) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२००००१००	
	(घ) बाटो नभएको जग्गाहरु	१००००१००	
७.	<b>पुखुलाछी</b>		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	७०००००१००	
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	४५००००१००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२५००००१००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००१००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५००००१००	
८.	<b>भद्रवास</b>		
	(क) पिच मोटरबाटो भएका मुल सडकका जग्गाहरु	४०००००१००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो भएका जग्गाहरु	३०००००१००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२०००००१००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००१००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५००००१००	
९.	<b>लप्सीफेदी</b>		
	(क) पिच सडक संग जोडिएका जग्गाहरु	१५००००१००	
	(ख) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	५००००१००	
	(ग) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	३००००१००	
	(घ) बाटो नभएको जग्गाहरु	२००००१००	
१०.	<b>साल्खा(बज्रयोगिनी)</b>		
	(क) पिच मोटरबाटो भएको मूल बाटोका जग्गाहरु	५०००००१००	
	(ख) भीत्री पिच बाटो	४०००००१००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२०००००१००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००१००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५००००१००	
११.	<b>सुन्टोल</b>		
	(क) साँखु जाने मूल सडकसंग जोडिएका पिच सडकका जग्गाहरु	५०००००१००	
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	४०००००१००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	२०००००१००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	१०००००१००	
	(ङ) बाटो नभएको जग्गाहरु	५००००१००	
१२.	<b>सुन्दरीजल</b>		
	(क) सुन्दरीजल जाने मूल पिचसडकसँग जोडिएका जग्गाहरु	४५००००१००	
	(ख) सहायक पिचसडकका जग्गाहरु	३३००००१००	
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	१५००००१००	
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	५००००१००	
	(ङ) बाटो नभएका जग्गाहरु	२५०००१००	

## निर्णय नं.२

स्थानिय तहले घरबाटोको सिफारिश गर्दा यसै न्यूनतम मूल्यांकन पुस्तिकाको प्रकरण आधार र मापदण्ड स्पष्टखुल्ने गरी सिफारिश गर्नुपर्ने छ ।

## निर्णय नं.३

निर्धारण गरिएको न्यूनतम मूल्यांकन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारीत गराएको कुरा पछि कुनै व्यहोरा ले प्रमाणित हुन आएमा नपुग राजस्व सम्बन्धित व्यक्ति, संघसंस्था वा कम्पनी जोसुकै भएपनि मालपोत कार्यालयबाट त्यस्तो घरजग्गा रोक्का राखी राजस्व असुल गरिने छ ।

## निर्णय नं.४

लिखतमा घर नखुलाई लिखत पारीत पछि घर थियो भनी मालपोत कार्यालयमा दावी गर्न पाईने छैन । लिखतमा घर लुकाई पारीत गरेको ठहरेमा सम्बन्धित पक्षबाट पारीत लिखतको थैली अंकमा घरको मूल्यांकन जोडी आर्थिक ऐनको तोके बमोजिम राजस्व तथा घरकायमको दस्तुर असुल गरिनेछ ।

## निर्णय नं.५

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

## निर्णय नं.६

स्थानिय 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 न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

## निर्णय नं.७

एउटा मूल कित्ताबाट भै पारीत हुने लिखतहरुमा समान थैली मूल्य कायम गरिनेछ । साथै यसै आ.ब.को न्यूनतम मूल्यमा नघट्ने गरी अधिल्लो रजिष्ट्रेशन पारीत भएको जुनसुकै लिखतको थैली अंकसमेतलाई न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

## निर्णय नं.८

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

## निर्णय नं.९

न्यूनतम मूल्यांकनको लागि स्थानिय तिहको घरको मूल्यांकन र घरबाटोको सिफारिश सम्बन्धित जग्गाधनीको हकमा मात्र चालु आ.व. भित्र ३५ दिनसम्म मान्य रहनेछ ।

## निर्णय नं.१०

स्थानिय तहबाट बाटो नभएको वा गोरेटो बाटो भनी सिफारिश भएको तर कित्ताकाटबाट लिखतमा पुनः बाटो कायम हुन गएको ट्रेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो सरहको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।

## निर्णय नं.११

पुनः 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, ड, च मा कच्ची मोटर बाटो देखिए ग वर्ग सरहको मूल्यांकन कायम गरिनेछ । माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि वर्ग र घरबाटोको सिफारिशमध्ये जुन बढी हुन आउँछ सोहि मूल्य कायम गरिनेछ । तर वर्ग नखुलेकोमा बाटो नभएको भनि सिफारिस आएमा बाटो नभएको अनुसार कै मूल्य कायम हुनेछ । जुनसुकै वर्गको जग्गाको गोरेटो बाटोको सिफारिस आएमा घ वर्ग सरहको मूल्य कायम गरिनेछ ।

## निर्णय नं.१२

स्थानिय तहबाट घरबाटोको सिफारिश भै आउदा खोलाको ट्रयाक बाटो र राजकुलो उल्लेख भै आएमा कच्ची मोटर बाटो सरह र खहरे, पर्ति, सरकारी, सार्वजनिक कुलो भनी उल्लेख भै आएमा गोरेटो बाटो सरहको न्यूनतम मूल्यांकन कायम गरिने छ ।

## निर्णय नं.१३

डांछी नयांपाटी इन्द्रायणी र पुखुलाछी गा.वि.स का ०\_४\_०\_० सम्मका जग्गा लाई प्लट मिलान हुने बाहेकका जग्गालाई घडेरी प्रयोजन मानी सिफारिसमा बाटो नभएको भनी सिफारिस आएमा समेत सो जग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन गोरेटो बाटो सरह कायम गरिनेछ ।

## जग्गाको न्यूनतम मुल्यांकन निर्धारण गर्ने तय गरिएका मार्ग निर्देशन :

- क. नेपाल राष्ट्रबैंकको उपभोक्ता मुल्य सुचीको असर जग्गाको मुल्यमा प्रतिविम्बित गराउने ,
- ख. जग्गा कारोवारमा यथार्थ मुल्य कायम गर्ने अभ्यास बढाई गएकोले यस प्रवृत्तिलाई प्रोत्साहित गर्ने,
- ग. उपत्यकाको चक्रपथ बाहिरका क्षेत्रहरूमा भएको तीव्र बस्ती विकासको कारण जग्गाको मागमा भएको अनपेक्षित एकै ठाउको मुल्यमा देखिएको प्रभावलाई सम्बोधन गर्ने ,
- घ. काठमाडौं जिल्लाका सबै मालपोत कार्यालयले पृथक पृथक रूपमा मुल्यांकन गर्दा सीमा क्षेत्रको एकै ठाउको मुल्यमा देखिएको अस्वाभाविक अन्तर क्रमशः कम गर्ने ,
- ङ. चक्रपथको विभिन्न भागमा हुने आर्थिक गतिविधि एवं भौतिक सुविधाको आधारमा चक्रपथले छोएको भागको अन्तर कम गर्दै जाने ।
- च. दीर्घकालमा उपत्यकाका छिमेकी जिल्लाको न्यूनतम मुल्यांकनसंग समेत तादात्म्यता कायम गर्ने तर्फ पहल गर्ने ।
- छ. नेपाल सरकारको पुर्वाधार निर्माण र सार्वजनिक हितको लागि गर्ने जग्गा अधिग्रहण र मूआब्जा एवं क्षतिपुर्ति वितरण कार्यलाई सहज र विवाद रहित बनाउन प्रयत्न गर्ने ।
- ज. साविकका गा.वि.स.हरू यसै वर्ष नगरपालिकामा परिणत भएपछिको अवस्थालाई अवस्थालाई मध्येनजर गर्ने ।

## न्यूनतम मुल्यांकन निर्धारणका आधारहरू

१. मालपोत नियमावली २०३६ को नियम ५ख को उपनियम ४ बमोजिम
- क. जग्गा संग सडक वा बाटो जोडिए नजोडिएको र सो को प्रकार ।
- ख. जग्गाको प्रयोजनको अवस्था ।
- ग. जग्गाको बस्तुगत अवस्थिति ।
- घ. चालू आर्थिक वर्ष कारोवार भएको सोही क्षेत्रको खरिद विक्रि मूल्य ।
२. भूमिसूधार तथा व्यवस्थापन विभागबाट भएका परिपत्र तथा सोही विभागबाट प्रकाशित न्यूनतम मुल्यांकन सम्बन्धि निर्देशिका अध्ययन ।
३. काठमाडौं महानगरपालिका साथै अन्य नगरपालिकाहरूबाट प्राप्त न्यूनतम मुल्यांकनसम्बन्धि सूभावहरू ।
४. कार्यालयबाट गरिएको स्थलगत अध्ययन ।
५. आ.व.०७२।०७३ मा कार्यालयबाट पारित लिखतहरूमा उल्लेखित अधिकतम थैली अंक ।
६. स्थानीय निकायबाट प्राप्त मुल्यांकनसम्बन्धि सूभावहरू ।
७. नेपाल लेखपढी कानून व्यवसायी एशोसिएशन, इकाई समितिबाट प्राप्त सूभावहरू ।
८. सरोकार समूहहरू संगको अन्तर्क्रिया ।
९. नागरीक समाज र वृद्धिजिवि वर्गको सूभाव
१०. लिखत पारित गर्दा अनूभव भएका कमी कमजोरीलाई सम्बोधन गरिए