नेपाल सरकार
भुमिसूधार तथा व्यवस्था मन्त्रालय
भुमिसूधार तथा व्यवस्थापन विभाग

मालपोत कार्यालय टोखा सरस्वती,

काठमाण्डौ

जग्गाको न्युनतम मुल्यांकन पूस्तिका

आ.व.(२०७४□७५)

<u>निर्णय नं.१</u>

आ.व.०७४।०७५ को लागि यस कार्यालयको क्षेत्राधिकार भित्र पर्ने जग्गाहरुको लिखत पारित गर्न थैली अंक कायम गर्ने विषयमा आवश्यक छलफल गर्दा आर्थिक वर्ष २०७४।०७५ को लागि प्रस्तावित तपशिल बमोजिमको पाना ६ (छ) अनूसारको मुल्यांकन कायम गर्ने निर्णय गरिएको छ । उक्त न्युनत्तम मुल्यांकन मिति २०७४।४।१ गतेबाट लागू हूनेछ ।

सि.नं.	**साविक गा.वि.स.हरु□नगरपालिका**			
१.	**खड्का भद्रकाली (हाल बूढानिलकण्ठ नगरपालिका वडा नं.६ र ७)**			
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रतिआना**	प्रति वर्गमिटरले हून आउने मूल्य	आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रति वर्गमिटर**
	(क) नारायणस्थान जाने पिच सडकसंग जोडिएको जग्गाहरु	१००००००।००	३६५००।००	३६५००।००
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	७७०००००।००	२४२२१।४५	२८०००।००
	(ग)कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	५५०००००।००	१७३०१।०४	२००००।००
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	२७५००००।००	८६५०।५२	१००००।००
	(□) बाटो नभएका जग्गाहरु	१५०००००।००	४७१८।४६	५५००।००
	खड्का भद्रकाली वर्ग खूलेकोमा			
	(क) क वर्ग	८२५००००।००	२५९५१।५६	३००००।००
	(ख) ख वर्ग	७००००००।००	२२०१९।५०	२५५००।००
	(ग) ग वर्ग	६००००००।००	१८८७३।८६	२२०००।००
	(घ) घ वर्ग	५००००००।००	१५७२८।२२	१८०००।००
	(□) □ वर्ग	४००००००।००	१२५८२।५७	१४५००।००
	(च) च वर्ग	२२५००००।००	७०७७।७०	८०००।००
२.	**टोखा चण्डेश्वरी (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं. २**			
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रतिआना**		आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रतिआना**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	४५०००००।००		५००००००।००
	ख)कच्ची मोटरबाटो भएको	३५०००००।००		३८५००००।००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	१५०००००।००		१६५००००।००
	घ) बाटो नभएको	४५०००।००		५००००।००

३.	**भोर महांकाल (साविक गा.वि.स.का सम्पूर्ण वडाहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं. १**			
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रतिआना**	प्रति वर्गमिटरले हून आउने मूल्य	आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रतिआना**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	३०००००।००	९४३६।९२	३३००००।००
	ख)कच्ची मोटरबाटो भएको	२०००००।००	६२९१।२८	२२००००।००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	१०००००।००	३१४५।६४	११००००।००
	घ) बाटो नभएको	३५०००।००	११००।९७	४००००।००
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 हूदां आनालाई वर्ग मिटरमा कायम गरिएको)**			
अ.	**धापासी (साविक वडा नं. ७, ८ र ९ का सम्पुर्ण क्षेत्रहरु) हाल टोखा नगरपालिका वडा नं. ५ र ७**			
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रतिआना**	प्रति वर्गमिटरले हून आउने मूल्य	आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रति वर्गमिटर**
	(क) ट्याक रि□रोडसंगै जोडिएका जग्गाहरु	२५०००००।००	७८६४१।०८	९०५००।००
	(ख) सहायक पिच सडकका जग्गाहरु	१३०००००।००	४०८९३।३६	४७५००।००
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	७०००००।००	२२०१९।५०	२५५००।००
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	३२५०००।००	१०२२३।३४	१२०००।००
	(□) बाटो नभएका जग्गाहरु	१५००००।००	४७१८।४६	५५००।००
	वर्ग खूलेको			
	(क) क वर्ग	१००००००।००	३१४५६।४३	३६५००।००
	(ख) ख वर्ग	९०००००।००	२८३१०।७९	३३०००।००
	(ग) ग वर्ग	७७००००।००	२४२२१।४५	२८०००।००
	(घ) घ वर्ग	६५००००।००	२०४४६।६८	२४०००।००
	(□) □ वर्ग	५५००००।००	१७३०१।०४	२००००।००
	(च) च वर्ग	४५००००।००	१४१५५।३९	१६५००।००

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			
	(क) पिच भएका मुल सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	८००००००।००	२५१६५।१५	३००००।००
	(ख) भित्री पिच सडकसंग जोडिएका जग्गाहरु	६५०००००।००	२०४४६।६८	२४०००।००
	(ग) कच्ची मोटरबाटो भएका जग्गाहरु	४५०००००।००	१४१५५।३९	१६५००।००
	(घ) गोरेटो बाटो भएका जग्गाहरु	३२५००००।००	१०२२३।३४	१२०००।००
	(□) बाटो नभएका जग्गाहरु	१५०००००।००	४७१८।४६	५५००।००
	वर्ग खूलेको			
	(क) क वर्ग	७७०००००।००	२४२२१।४५	२८०००।००
	(ख) ख वर्ग	६५०००००।००	२०४४६।६८	२४०००।००
	(ग) ग वर्ग	५५०००००।००	१७३०१।०४	२००००।००
	(घ) घ वर्ग	४५०००००।००	१४१५५।३९	१६५००।००
	(□) □ वर्ग	३२५००००।००	१०२२३।३४	१२०००।००
	(च) च वर्ग	२२५००००।००	७०७७७०	८५००।००
५.	**साविक गा.वि.स. टोखा सरस्वती (हाल टोखा न.पा. ३)**			
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रति वर्गमिटर**		आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रति वर्गमिटर**
	अ) □क□ वर्ग लागि	१५०००।००		१६५००।००
	आ) □ख□ वर्ग लागि	१२०००।००		१३५००।००
	इ) □ग□ वर्ग लागि	७०००।००		८०००।००
	ई) □घ□ वर्ग लागि	४०००।००		४५००।००
	उ) □□□ वर्ग लागि	३०००।००		३५००।००
	ऊ) □च□ वर्ग लागि	२०००।००		२५००।००

६.	साङ्ला (साविक गा.वि.स.को वडा नं. ९ र ६क मात्र) हाल तारकेश्वर नगरपालिका वडा नं. १		
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रतिआना**	आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रतिआना**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	४०००००।००	४६००००।००
	ख)कच्ची मोटरबाटो भएको	२०००००।००	२३००००।००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	७५०००।००	८५०००।००
	घ) बाटो नभएको	४५०००।००	५५०००।००
	साङ्ला (साविक गा.वि.स. ९ र ६क वाहेक अन्य वडाहरुको मात्र) हाल तारकेश्वर नगरपालिका नं. १		
	विवरण	आ.व.(०७३।०७४) को न्युनतम मुल्यांकन **प्रतिआना**	आ.व.(०७४।०७५) का लागि नयां प्रस्तावित मूल्य **प्रतिआना**
	क) पिच सडकसंग जोडिएको	२५००००।००	२७५०००।००
	ख) कच्ची मोटरबाटो भएको	१५००००।००	१५००००।००
	ग) गोरेटो बाटोसंग जोडिएको	६००००।००	६००००।००
	घ) बाटो नभएको	३५०००।००	३५०००।००

निर्णय नं.२

१. फूटुङ र साङ्लाको सिमानादेखि साङ्लाको विहानीचोक सम्मका मूलसडकका दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.६२५०००।-
२. सपनातिर्थ दोभान देखी साङ्ला हूदै विहानीचोक सम्मका मूल सडकका दायां बायांका जग्गा प्रतिआना रु.५७५०००।-
३. सरस्वती ग्रान्डीटावर देखि गणेशमन्दिर सम्मको मूल सडकको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.९२५०००।-
४. टोखा गणेशमन्दिर गेटदेखि मालुङचोक सम्मको मूल सडकको दायाँबायाँका जग्गा रु.७०००००।-
५. झोर मालुङचोक देखि सिमाचौर सम्मको मूल सडकको दायां बायांका जग्गा प्रतिआना रु.५७५०००।-
६. टोखा गणेशस्थान मन्दिर देखि चण्डेश्वरी मन्दिर सम्मको दायाँबायाँका जग्गा प्रतिआना रु.७०००००।-
७. टोखा पञ्चेटार चोकदेखि डल्खू हूदै भतकेको पूल सम्म मूल सडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना रु.४०००००।-
८. टोखा जाने मेन बाटोको विसिगाल चोक देखि हात्तिगौडा जाने विष्णूमति पूलसम्मको मूलसडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.४६००००।-
९. टोखा सरस्वती साइबाबा चोकदेखि चरामार्ग सम्मको मूलसडकको दायाँ बायाँका जग्गा प्रतिआना (३१.७९ व.मि.) रु.४०००००।-
१०. माथि निर्णय नं.२ को प्रकरणहरु १ देखि १० सम्मका जग्गाहरुको मुल्यांकनसँग अरु वर्ग र प्रकरणमा उल्लेखित जग्गाको मुल्यांकनमा फरक पर्न गएमा जून बढी हून्छ 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 न्युनतम मुल्यांकन पूस्तिकाको प्रकरण, आधार र स्पष्ट मापदण्ड खूल्नेगरी सिफारिश गर्नूपर्ने छ ।

निर्णय नं.४

पहिले कायम भएको न्युनतम मुल्यांकन भन्दा कसैले थैली अंक कम गराई लिखत पारित गराएको कूरा पछि कूनै व्यहोरा ले प्रमाणित हून आएमा नपूग राजस्व सम्बन्धित व्यक्ति संघसंस्था वा कम्पनी जोसूकै भएपनि मालपोत कार्यालयबाट मालपोत ऐन २०३४ को दफा ८ख१ अनूसार 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 हूनू 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 हूने लिखतहरुमा क्षेत्रफलको अनूपातमा समान थैली मुल्य कायम गरिनेछ । साथै यसै आ.व.को न्युनतम मुल्यमा नघट्ने गरी अघिल्लो रजिष्टेशन पारित भएको जूनसूकै लिखतहरुको थैली अंकसमेतलाई नै न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.९

आर्थिक ऐनले राजस्व छूट दिनेगरी नीतिगत व्यवस्था भए बमोजिम छूट दावी गर्ने संघ, संस्था वा व्यक्तिले आधिकारिक निकायबाट छूट पाउने भनी सिफारिस वा प्रमाणपत्रहरु पेश गर्नू पर्नेछ ।

निर्णय नं.१०

न्युनतम मुल्यांकन लागि स्थानीय निकायले घरको मुल्याकंन 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 पुन: बाटो कायम हून गएको टेस नक्साबाट देखिएमा कच्ची मोटरबाटो वा वर्ग □ग□ सरहको न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिनेछ ।

निर्णय नं.१२

पून: नापी भै हाल साविक लागू भएका वर्ग अनूसार न्युनतम मुल्यांकन कायम गरिएको स्थानको लिखतमा वर्ग नखूलेको भए नापी कार्यालयबाट वर्ग खूलाई पेश गुर्नपर्नेछ । वर्ग □घ□, □□□, □च□ मा कच्ची मोटरबाटो देखिए □ग□ वर्ग सरहको मुल्यांकन कायम गरिनेछ । माथि जूनसूकै कूरा लेखिएको भए तापनि साविक गा.वि.स.हरुमा टोखा सरस्वती, खड्का भद्रकाली र धापासीका हकमाथि वर्ग र घरबाटोको सिफारिशमध्ये जून बढी हून आउंछ सोही मुल्य कायम गरिनेछ । तर वर्ग खूलेकोमा बाटो नभएको भनी सिफारिश आएमा बाटो नभएको अनूसार नै मुल्य कायम हूनेछ । जूनसूकै वर्गको जग्गाको गोरेटो बाटोको सिफारिश आएमा □घ□ वर्ग सरहको मुल्यांकन कायम गरिने छ ।

निर्णय नं.१३

स्थानीय निकायबाट घरबाटोको सिफाशि 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.०७३।०७४ को न्युनतम मुल्यांकन सम्बन्धी कूनै प्रकरण यस आ.व.०७४।०७५ को न्युनतम मुल्यांकन छूट हून गएको भए आ.व.०७३।०७४ को न्युनतम मुल्यांकनलाई नै आधार मानिनेछ ।

निर्णय नं.१५

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