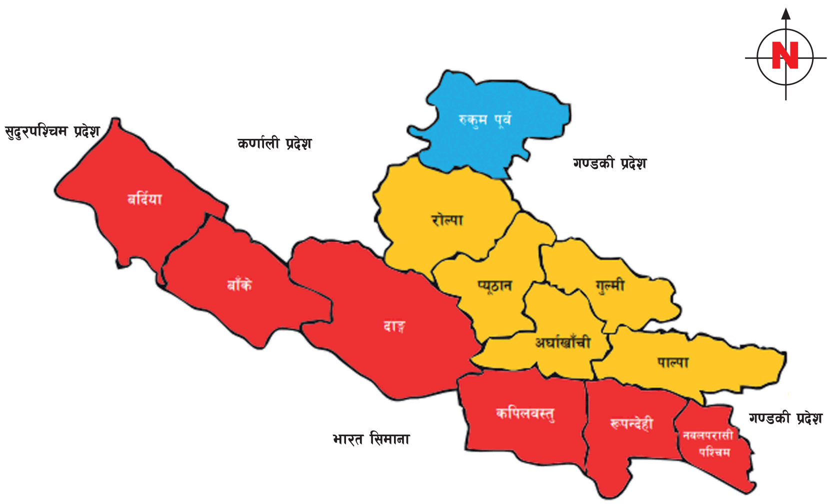
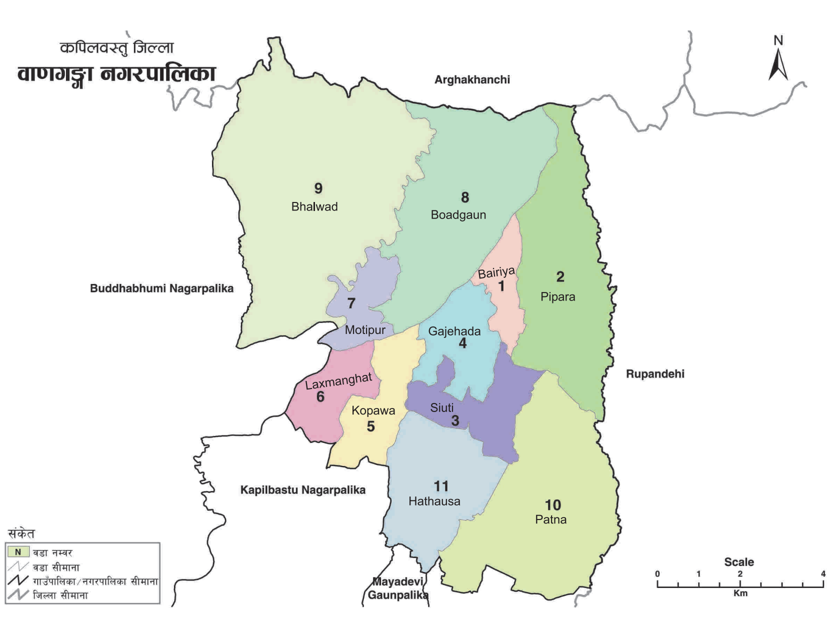
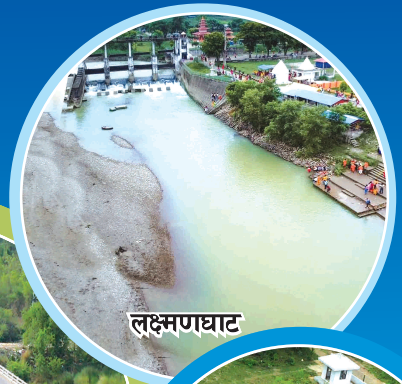
लुम्बिनी प्रदेशको नक्सा



बाणगङ्गा नगरपालिकाको नक्सा



न्यूनतम मूल्यांकन पुस्तिका
आ.व. २०८२/०८३



नेपाल सरकार
भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय
भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग

मालपोत कार्यालय

बाणगंगा, बोडगाउँ, कपिलवस्तु

श्री...
....

विषय :- न्यूनतम मूल्याकंन पुस्तिका पठाइएको ।

प्रस्तुत विषयमा यस मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा, बोडगाउँ, कपिलवस्तुबाट आ.व. २०८२।०८३ मा जग्गा/घरजग्गा कारोबार गर्दाका बखत हुने रजिष्ट्रेशन, सेवा शुल्क तथा पुँजिगत लाभकर असुल गर्नका लागि न्यूनतम मूल्याकंन पुस्तिका तयार गरि पठाइएको व्यहोरा सादर अनुरोध छ ।

मोहन बहादुर दर्लामी
कार्यालय प्रमुख

आज मिति २०८२।०३।२० गते शुक्रबार दिनको ३:१५ बजे मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ कपिलवस्तुबाट कारोबार हुने जग्गा/घरजग्गा लगायत कारोबारमा आ.व. २०८२।०८३ मा लिइने राजश्व (न्यूनतम मूल्याकंन) निर्धारण गर्न मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ५ख तथा लुम्बिनी प्रदेश घरजग्गा न्यूनतम मूल्याकंन निर्धारण समिति (गठन तथा कार्य सञ्चालन) आदेश, २०७६ को दफा ३ अनुसार समितिका अध्यक्ष एवं प्रमुख जिल्ला अधिकारी श्री दिल कुमार तामाङ ज्यूको अध्यक्षतामा मूल्य निर्धारण समितिको बैठक बसी निम्नानुसारको उपस्थितिमा तपसिल बमोजिमको निर्णय गरियो ।

उपस्थिति :-

१. अध्यक्ष – श्री दिल कुमार तामाङ (प्र.जि.अ., जिल्ला प्रशासन कार्यालय कपिलवस्तु)

२. सदस्य – श्री रीता कुमारी चौधरी (उप प्रमुख, बाणगङ्गा नगरपालिका कपिलवस्तु)

३. सदस्य – श्री होम प्रकाश कुर्मी (उपाध्यक्ष, शुद्धोधन गाउँपालिका कपिलवस्तु)

४. सदस्य – श्री जनार्दन अधिकारी (जि.स.अ. जिल्ला समन्वय समितिको कार्यालय कपिलवस्तु)

५. सदस्य – श्री विक्रम रेग्मी (नापी अधिकृत, नापी कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ कपिलवस्तु)

६. सदस्य सचिव – श्री मोहन बहादुर दर्लामी (कार्यालय प्रमुख, मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा कपिलवस्तु)

आमन्त्रित :-

१. श्री उर्मिला के.सी. - प्रमुख मालपोत अधिकृत, भुमिसुधार तथा मालपोत कार्यालय तौलिहवा, कपिलवस्तु

२. श्री लक्ष्मण चालिसे, - मालपोत अधिकृत, मालपोत कार्यालय चन्द्रौटा, कपिलवस्तु

३. श्री शिव चालिसे – ना.सु. मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ, कपिलवस्तु

४. श्री विष्णु पुरी – ना.सु. मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ, कपिलवस्तु

५. श्री भोजराज पोखरेल – ना.सु. मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ, कपिलवस्तु

६. श्री सुष्मा भण्डारी – ना.सु. मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ, कपिलवस्तु

७. श्री गणेश बहादुर ओली – ना.सु. मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ, कपिलवस्तु

निर्णयहरु :-

निर्णय नं. ०१. आगामी आ.व. २०८२।०८३ को लागि जग्गा/घरजग्गाको न्यूनतम मूल्यांकन गर्न सन्दर्भमा उपस्थित सदस्यहरु बिच छलफल गर्दा चालु आ.व. २०८१।०८२ मा कायम गरिएको मूल्यांकनमा पुनरावलोकन गर्न स्थानीय तहहरुबाट मूल्यांकन गरी सिफारिस भई आएका जग्गा/घरजग्गा, कच्ची, ग्राभेल, पक्की सडकको मूल्यांकनमा स्थानीय रुपमा चलन चल्तीको वास्तविक मूल्य र निर्माणाधीन भौतिक संरचना स्तरोन्नती भएका सडक तथा घर जग्गा एवम् लुम्बिनी प्रदेश घरजग्गा न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारण समिति (गठन तथा कार्य सञ्चालन) आदेश, २०७६ को दफा ६ को उपदफा ३ बमोजिम मूल्य निर्धारण गरि आ.व. २०८२।०८३ को लागि मिति २०८२ साल श्रावण १ गते देखि लागू हुने गरि साविककै आ.व. २०८१।०८२ मा गरिएको मूल्यांकनलाई नै कायम गर्ने निर्णय गरियो ।

निर्णय नं. ०२. आगामी आ.व. २०८३।०८४ को लागि शहरी क्षेत्रको कित्तागत आधारमा न्यूनतम मूल्यांकन कायम गर्न तयारी गर्ने निर्णय गरियो ।

निर्णय नं. ०३:-

मालपोत कार्यालय बाणगङ्गा बोडगाउँ कपिलवस्तुको कार्यक्षेत्र भित्र पर्ने हालको बाणगङ्गा नगरपालिका भित्रको जग्गा/घरजग्गा रजिष्ट्रेशन निर्धारण गर्ने प्रयोजनका लागि आगामी आ.व. २०८२।०८३ मा न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारण गर्ने सन्दर्भमा जग्गासँग सडक/बाटो जोडिएको वा नजोडिएको कच्ची, ग्राभेल पक्की र बाटोको अवस्था, वस्तुगत अवस्थिती, वस्ती विकास, सडक/बाटोको स्तरोन्नती एंव प्रचलित बजार मूल्य समेतका आधारमा, सो क्षेत्र भित्रका तपसिलका साविक गा.वि.स.को आ.व. २०८१।०८२ मा कायम गरिएको मूल्यांकनमा आवश्यक अनुसार परिमार्जन गरी आ.व. २०८२।०८३ को लागि देहाय अनुसार कायम रहने गरी न्यूनतम मूल्यांकन निर्धारण गर्ने निर्णय गरियो ।

१. बाणगङ्गा घरवासको नयाँ नापी

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्यांकन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१		पक्की बाटो भएको	७,२०,०००
२		ग्राभेल बाटो भएको	६,००,०००
३		कच्ची बाटो भएको	४,१०,०००
४		खेती योग्य जग्गा	१,१५,०००

२. साविक कोपवा गा.वि.स. हाल बाणगङ्गा न.पा.

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्याकंन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१	" १ क , २क,ख, ८क, ख"	"जहदी-घेरवा बनगाई जाने सडक दायाँ बायाँका जग्गा"	८,४०,०००
२		"तिलौराकोट देखि लक्ष्मणघाट जाने बाटो "	७,३०,०००
३		भित्री पक्की बाटो	६,२०,०००
४		कोपवा बजार क्षेत्रमा पर्ने जग्गा	१०,१०,०००
५		झण्डा, मधौली, मनोहरापुर,बैदौली लक्ष्मणघाट बजार क्षेत्रमा पर्ने दायाँ बायाँ पर्ने पक्की सडक	८,४०,०००
६		"सुठौली, बैदौली, कोपवा, देउवापार, सडकका दायाँ बायाँ पर्ने जग्गा"	८,४०,०००
७		"कोइली बनगाई, लक्ष्मणघाट, जगदीशपुर सडकका दायाँ बायाँ पर्ने जग्गा"	८,४०,०००
८		ढलान भएका बाटोमा पर्ने जग्गाहरु	४,००,०००
९	सबै वडा	ग्राभेल बाटो भएको	३,६०,०००
१०	सबै वडा	कच्ची बाटोका जग्गा	२,९०,०००
११	सबै वडा	खेती योग्य जग्गा	१,६०,०००

३. साविक गजेहडा गा.वि.स. हाल बाणगङ्गा न.पा.

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्याकंन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१	१क	गजेहडा बजार देखि गजेहडा मा.वि. जाने सडक दायाँ बायाँका जग्गा	९,००,०००
२	१क, २क	गजेहडा बजारको दायाँ बायाँ	१२,७०,०००
३	१क,ख, २क,ख, ५ख, ६क, ७क, ७च	तौलिहवा जितपुर सडकको दायाँ बायाँ का जाग्गा	१२,७०,०००
४	२क,ख	गजेहडाबाट झुँगा जाने बाटोका जग्गा	७,२०,०००
५	२ख	ठकुरापुरबाट कुवेरपुर जाने बाटोका जग्गा	५,४०,०००
६	२क	गजेहडाबाट गङगोलिया जाने दायाँ बायाँका जग्गा	५,४०,०००
७	७क,च	महेन्द्र राजमार्गसँग जोडिएको जग्गा	२१,७८,०००
८	सबै वडाका	भित्री पिच बाटोमा पर्ने जग्गा	७,८०,०००
९		पिपरा देखि लवनी जाने बाटोका जग्गा	६,६५,०००
१०		पिपरा देखि चाकरचौडा जाने सडकको जग्गा	८,४०,०००
११		माथि उल्लेखित सबै वडाको भित्री पिच बाटोको जग्गा	७,८०,०००

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्यांकन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१२		झुगा देखि भक्तौलिया कृषि सडक दायाँबायाँ	७,००,०००
१३		करमनाहा तिलकना बबनी बाटोको दायाँबायाँका जग्गा	५,५०,०००
१४		बठनपुरा गंगोलिया बबनी बाटोको दायाँबायाँ	६,००,०००
१५		चम्कीपुर ठाटी बाटोको दायाँबायाँ	५,५०,०००
१६		धनकौली विसनपुरा बाटोको दायँबायाँ	५,५०,०००
१७		झुङगा मिल देखि गंगोलिया जाने बाटो दायाँबायाँका जग्गाहरु	५,५०,०००
१८		कर्मनाहा देखि मैनाहरा जाने सडकका दायाँबायाँ	५,५०,०००
१९		ढलान भएका बाटोमा पर्ने जग्गाहरु	६,००,०००
२०	सबै वडाका	ग्राभेल बाटो	५,४०,०००
२१	सबै वडाका	कच्ची बाटो	४,२०,०००
२२	सबै वडाका	खेती योग्य जग्गा	१,६०,०००

४. साविक ठू.पिपरा गा.वि.स. हाल बाणगङ्गा न.पा.

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्यांकन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१	१क, ७क, ८ख, ९	महेन्द्र राजमार्गसँग जोडिएको जग्गा	२१,५०,०००
२	८क	तौलिहवा ४ नं. सडकसँग जोडिएका जग्गा	१३,३०,०००
३	३क, ख, १क, ख, ८ख, ९, ७क, ६क, ख	राजमार्ग देखि उत्तर दक्षिण भित्री पक्की बाटोमा पर्ने जग्गा	८,४०,०००
४	सबै वडाका	पक्की बाटो	७,८०,०००
५		पिपरा देखि पकडी जाने बाटो	९,००,०००
६	७क	४ नं. चोक देखि उत्तर जाने बाटो	९,२०,०००
७		ढलान भएका बाटोमा पर्ने जग्गाहरु	६,००,०००
८		ग्राभेल बाटो	५,२०,०००
९		कच्ची बाटो	४,१०,०००
१०	सबै वडाका	खेती योग्य जग्गा	१,६०,०००

५. साविक पटना गा.बि.स.हाल बाणगङ्गा न.पा.

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्याकंन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१		पिपरा देखि लबनी लखनचोक सम्मको जग्गा	७,८०,०००
२		भित्ती पक्की बाटो	५,२०,०००
३		प्रगतीनगरदेखि वडा कार्यालय जाने सडक दायाँबायाँका जग्गा	५,२०,०००
४		ढलान भएका बाटोमा पर्ने जग्गाहरु	४,५०,०००
५		ग्राभेल बाटो	४,१०,०००
६		कच्ची बाटो	२,८५,०००
७		खेती योग्य जग्गा	१,६०,०००

६. साविक मोतिपुर गा.वि.स. हाल बाणगङ्गा न.पा.

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्याकंन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१	२क, ख, ग, ४क, ख, ५क, ७ख	महेन्द्र राजमार्गसँग जोडिएको जग्गा	२१,५०,०००
२	४क	बाणगङ्गा पुलमुनिका जग्गाहरु	८,४०,०००
३	१क,ख, २क	मोतिपुर बनगाई सडकमा पर्ने जग्गा	७,८०,०००

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्याकंन दर (रु प्रति कठ्ठा)
४	१क, ख, २क, ख, ग, ४क, ख, ५क, ख, ग	गाउँ ब्लकका जग्गाहरु	६,६०,०००
५	२, ५ क, ख, ग, ४ क, ख, ७ ख	ग्राभेल सडक	६,६०,०००
६		कच्ची बाटो	४,९०,०००
७	३क, ६क, ९,६,३,७	साविक मोतिपुर हाल भलवाड बनगाई डोहोटे सडक	९,६०,०००
८	सबै वडाका	भित्री पिच बाटो	७,२०,०००
९		ग्रावेल बाटो	६०५०००
१०	साविक भलवाड	ग्रावेल बाटो	६०६०००
११	साविक भलवाड	कच्ची बाटो	५१००००
१२		ढलान भएका बाटोमा पर्ने जग्गाहरु	६,३०,०००
१३	सबै वडाका	खेती योग्य जग्गा	१,६०,०००

७. साविक हथौसा गा.वि.स. हाल बाणगङ्गा न.पा.

सि.नं.	वडा नं.	जग्गाको विवरण	आ.व. ०८२।०८३ को लागि तोकिएको न्यूनतम मूल्याकंन दर (रु प्रति कठ्ठा)
१	३क	तौलिहवा जितपुर सडकका दायाँबायाँका जग्गाहरु	१०,७०,०००
२	२, ३ख, ९	तौलिहवा जितपुर सडकका दायाँबायाँका जग्गाहरु	९,४०,०००
३		भित्री पक्की बाटो	६,६०,०००
४		बरहवा चाकरचौरा सडक	७,२०,०००
५		ओदारी भनसडवा भडडिहवा प्रगतिनगरका सडक दायाँबायाँ	७,८०,०००
६		ग्राभेल बाटो	६,००,०००
७		कच्ची बाटो	३,६०,०००
८		खेती योग्य जग्गा	१,६०,०००

द्रष्टब्य :-

सि.नं.	विवरण
१	नगरपालिकाको लिखत भएमा नगरपालिकाबाट र गाउँपालिकाको भएमा सम्बन्धित गाउँपालिकाबाट घरबाटोको सिफारिस पेश गर्नु पर्नेछ र घर भएमा सम्बन्धित स्थानीय निकायबाट घरको चलनचल्तीको मूल्य समेत खुलाई पेश गर्नु पर्नेछ ।
२	यो मुल्याकंन तयार गर्दा कुनै गा.पा./न.पा.को कुनै वडाको मूल्याकंन छुट हुन गएमा छुट हुन गएको स्थानसँग जोडिएको वडा (आठा) सरहको मूल्याकंन कायम गरिनेछ ।
३	लिखत पेश गर्दा घर तथा बाटो भए/नभएको व्यहोरा लिखतमा उल्लेख गर्नु पर्नेछ ।

४	लिने दिने व्यक्तिले गलत विवरण पेश गरी मूल्यांकन भन्दा कम थैली कायम गरी दस्तुर बुझाएमा त्यस्तो घटी रकम जग्गा खरिदकर्ताबाट असुल गरिनेछ ।
५	आवास क्षेत्र उल्लेख भएमा अनिवार्य रुपमा बाटोको प्रकार खुलाउनु पर्नेछ । यदि बाटोको प्रकार नखुलेमा सो क्षेत्रको कच्ची बाटो सरह मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।
६	कुनै लिखत वा सिफारिसमा उल्लेखित विवरणमा गम्भीर र तात्विक भिन्नता छ भन्ने लागेमा कार्यालयले स्थलगत निरीक्षण र नापी कार्यालयमा समेत बुझी ठहरे बमोजिम कायम गर्न लगाउने छ ।
७	स्थानीय निकायबाट बाटो मात्र उल्लेख भई आएको सिफारिसमा सोही गा.पा/न.पा.को अधिकतम मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।
८	घर भएको जग्गामा बाटो नदेखिए तापनि सोही क्षेत्रको कच्ची बाटो सरह मूल्यांकन कायम गरिनेछ ।
९	स्थानीय निकायको सिफारिसमा बाटो छैन भनी उल्लेख भई आएको तर लिखतमा मोहडा उल्लेख भएको नक्सा ट्रेशमा बाटो देखिएको र प्लटिङ्ग गरिएको जग्गाहरुको हकमा सोही वडाको ग्राभेल तथा कच्ची बाटोको मूल्यांकन अनुसार मूल्य कायम गरी रजिष्ट्रेशन पारित गरिनेछ ।
१०	स्थानीय निकायको घर बाटोको सिफारिस/चारकिल्ला सम्बन्धमा प्रत्येक आर्थिक वर्षको लागि सम्बन्धित व्यक्तिको हकमा गा.पा. भित्रको जग्गा भए ६० दिन र नगरपालिकाको जग्गा भएमा ३० दिन कायम रहनेछ । अन्य व्यक्तिमा हक हस्तान्तरण भई पुन: विक्री हुन आएमा छुट्टै सिफारिस पेश गर्नु पर्नेछ ।
११	सरकारले राजस्व छुट दिने गरी नीतिगत ब्यवस्था गरे बमोजिम छुट दावी गर्ने संघ/संस्था वा अपाङ्ग, दलित, शहिद आदि जस्ता व्यक्तिले लिखत पारित हुनु अगावै आधिकारीक निकायबाट छुट पाउने भनी सिफारिस पेश गर्नु पर्नेछ ।
१२	उल्लेखित बुदाँहरुमा कुनै दुविधा पर्न गएमा मालपोत कार्यालयबाट समाधान गर्न सकिनेछ ।

राय तथा सुझावहरुः