



GIRI SUVAM HOUSING & DEVELOPERS

PVT. LTD.

LAND PURCHASE DUE DILIGENCE CHECKLIST

जग्गा खरिदपूर्व कानुनी तथा व्यावहारिक जाँच सूची

Editable Form / सम्पादनयोग्य फारम
Complete all checks / सबै जाँच पूरा गर्नुहोस्

Property Location / जग्गाको स्थान erwetqweovqw x	Kitta / Parcel No. / कित्ता नं.	Land Area / जग्गाको क्षेत्रफल
Landowner / Seller / जग्गाधनी / विक्रेता	Agent / Provider / प्रतिनिधि / प्रदायक	Contact / Date / सम्पर्क र मिति

Instruction: Tick each item after verification on the left. Record specific findings, legal details, or observations in the large editable note box provided on the right of each section.

निर्देशन: प्रत्येक विषयको आवश्यक जाँच पूरा गरेपछि देब्रे बाकसमा चिन्ह लगाउनुहोस् । महत्वपूर्ण विवरण तथा टिप्पणीहरू दायाँतर्फको ठूलो नोट्स बाकसमा उल्लेख गर्नुहोस् ।

1. TITLE DEED & OWNERSHIP / १. हक प्रमाणपत्र तथा स्वामित्व

- ☐ **Original land ownership certificate / Lalpurja has been verified.**
सकल जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जा (लालपुर्जा) हेरी प्रमाणित गरिएको छ ।
- ☐ **Owner's name matches ownership records and ID documents.**
जग्गाधनीको नाम जग्गाको रेस्ता तथा परिचय खुल्ने कागजातसँग भिड्को छ ।
- ☐ **Parcel/Kitta number and registered land area have been verified.**
कित्ता नम्बर तथा दर्ता भएको जग्गाको क्षेत्रफल जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Seller is registered owner, or valid power of attorney verified.**
विक्रेता दर्तावाला जग्गाधनी भएको वा वैध अधिकारपत्र/अख्तियारी रहेको प्रमाणित गरिएको छ ।
- ☐ **Joint ownership, inheritance, partition, or claims checked.**
संयुक्त स्वामित्व, अपुतालीबाट प्राप्त हक, अंशबण्डा वा अन्य हकदाबीसम्बन्धी अवस्था जाँच गरिएको छ ।

NOTE / टिप्पणी (TITLE DEED)

2. LAND REVENUE & LEGAL STATUS / २. मालपोत तथा कानुनी अवस्था

- ☐ **Land Revenue Office records have been checked.**
सम्बन्धित मालपोत कार्यालयको रेस्ता तथा अभिलेख जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Land is not under any restriction or legal ban.**
जग्गा कुनै रोकडा, प्रतिबन्ध वा अन्य कानुनी बन्देजअन्तर्गत नरहेको प्रमाणित गरिएको छ ।
- ☐ **No mortgage, bank charge, or liabilities remain unresolved.**
जग्गामा रहेको कुनै धितो, बैंकको दाबी वा अन्य दर्ता भएको दायित्व बाँकी नरहेको जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Potential court case, claim, dispute, or challenge checked.**
अदालतमा विचाराधीन मुद्दा, हकदाबी, विवाद वा स्वामित्वसम्बन्धी चुनौती भए/नभएको जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Land can legally be transferred to the buyer.**
प्रचलित कानूनबमोजिम उक्त जग्गाको स्वामित्व खरिदकर्ताको नाममा हस्तान्तरण गर्न मिल्ने अवस्था प्रमाणित गरिएको छ ।
- ☐ **Applicable taxes, fees, dues, and liabilities checked.**
लागू हुने कर, दस्तुर, शुल्क, मालपोत तथा अन्य बाँकी दायित्व जाँच गरिएको छ ।

NOTE / टिप्पणी (LEGAL & TAX)

3. SURVEY, MAP & BOUNDARIES / ३. नापी, नक्सा तथा साँध-सिमाना

- ☐ **Survey Office map checked against Kitta number.**
कित्ता नम्बरअनुसार सम्बन्धित नापी कार्यालयको नक्सा जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Map shape and actual field condition compared.**
नक्सामा देखिएको आकार र वास्तविक स्थलको अवस्था आपसमा भिड्को छ ।
- ☐ **East, West, North, and South boundaries identified.**
पूर्व, पश्चिम, उत्तर र दक्षिणतर्फका साँध-सिमाना पहिचान गरिएको छ ।
- ☐ **Boundaries confirmed with adjoining landowners.**
आवश्यकता अनुसार छिमेकी जग्गाधनीसँग साँध-सिमाना पुष्टि गरिएको छ ।
- ☐ **Field measurement carried out by authorized surveyor.**
अधिकृत अमिन वा नापी प्राविधिकबाट आवश्यक स्थलगत नापजाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Registered area and measured field area match.**
दर्ता भएको क्षेत्रफल र स्थलगत नापबाट कायम भएको क्षेत्रफल आपसमा मिल्नेछ ।

NOTE / टिप्पणी (SURVEY & AREA)

4. ROAD ACCESS & RIGHT OF WAY / ४. सडक पहुँच तथा आवागमनको अधिकारमार्ग

- ☐ **Actual width of access road physically measured.**
पहुँच सडकको वास्तविक चौडाइ स्थलगत रूपमा नापिएको छ ।
- ☐ **Road/access shown in relevant map or official record.**
लागू हुने अवस्थामा सम्बन्धित नक्सा वा सरकारी अभिलेखमा सडक/बाटोको पहुँच देखिएको छ ।
- ☐ **Public or private road status confirmed.**
सडक सार्वजनिक वा निजीमध्ये कुन प्रकृतिको हो भन्ने पुष्टि गरिएको छ ।
- ☐ **Vehicle access and practical accessibility verified.**
सवारीसाधनबाट पुग्ने सुविधा तथा वास्तविक आवागमनको अवस्था जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Potential road-access dispute or obstruction checked.**
सडक पहुँचसम्बन्धी सम्भावित विवाद वा अवरोध जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Possible road expansion / Right of Way impact checked.**
भविष्यमा सडक विस्तार वा अधिकारमार्गका कारण पर्न सक्ने असर जाँच गरिएको छ ।

NOTE / टिप्पणी (ROAD & ACCESS)

5. LOCAL AUTHORITY & LAND USE / ५. स्थानीय तह तथा भू-उपयोग

- ☐ **Required info obtained from Ward Office / local authority.**
सम्बन्धित वडा कार्यालय वा स्थानीय तहबाट आवश्यक जानकारी प्राप्त गरिएको छ ।
- ☐ **Land-use classification verified (Residential/Agri/etc.).**
जग्गाको भू-उपयोग वर्गीकरण जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Proposed use permitted under applicable rules.**
प्रस्तावित प्रयोजनका लागि जग्गाको उपयोग प्रचलित कानून तथा नियमबमोजिम गर्न मिल्ने पुष्टि गरिएको छ ।
- ☐ **Applicable building & construction standards checked.**
लागू हुने भवन तथा निर्माणसम्बन्धी मापदण्ड जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Setback, road-width, and local requirements checked.**
भवनबाट छेड्नुपर्ने दूरी, सडकको चौडाइ तथा अन्य स्थानीय मापदण्ड जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Future subdivision / Kittakat possibility checked.**
आवश्यक भए भविष्यमा जग्गा किट्टाकट गर्न मिल्ने सम्भावना जाँच गरिएको छ ।

NOTE / टिप्पणी (LOCAL AUTHORITY)

6. NATURAL & PUBLIC RISKS / ६. प्राकृतिक तथा सार्वजनिक जोखिम

- ☐ **Distance/boundary from river, stream, canal, or public land checked.**
नदी, खोला, नहर वा सार्वजनिक जग्गाबाटोको दूरी तथा साँध-सिमाना जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Flooding or waterlogging risk investigated.**
डुबान वा पानी जम्ने सम्भावनाको जोखिम जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Landslide, drainage, soil, or natural risks investigated.**
पहिरो, निकास, माटोको अवस्था वा अन्य स्थानीय प्राकृतिक जोखिमको जाँच गरिएको छ ।
- ☐ **Impact from public projects, utilities, or structures checked.**
सार्वजनिक आयोजना, सडक, खानेपानी, विद्युत् वा अन्य संरचनाबाट पर्न सक्ने सम्भावित असर जाँच गरिएको छ ।

NOTE / टिप्पणी (RISKS)

7. PRICE, ADVANCE & TRANSACTION / ७. मूल्य, बैना तथा कारोबार

☐ **Price compared considering area, frontage, road access, location.**
क्षेत्रफल, मोहडा, सडक पहुँच तथा स्थानलाई आधार मानी जग्गाको मूल्य तुलना गरिएको छ ।

☐ **Key documents checked before paying advance/earnest money.**
बैना वा अग्रिम रकम बुझाउनुअघि सबै महत्वपूर्ण कागजात जाँच गरिएको छ ।

☐ **Advance agreement states amount, deadline, refund terms.**
बैना/अग्रिम रकमसम्बन्धी सम्झौतामा रकम, समयसीमा तथा रकम फिर्ता हुने अवस्था स्पष्ट उल्लेख गरिएको छ ।

☐ **Registration fees, taxes, and transaction costs allocated.**
रजिष्ट्रेशन दस्तुर, कर तथा कारोबारसँग सम्बन्धित अन्य खर्च कसले व्यहोर्ने भन्ने स्पष्ट गरिएको छ ।

☐ **Bank financing / mortgage requirements checked.**
लागू हुने अवस्थामा बैंकबाट ऋण तथा धितोसम्बन्धी आवश्यकताहरू जाँच गरिएको छ ।

NOTE / टिप्पणी (FINANCIAL)

8. FINAL CHECK BEFORE PURCHASE / ८. खरिदपूर्व अन्तिम जाँच

☐ **Copies/scans of all important documents safely retained.**
सबै महत्वपूर्ण कागजातका प्रतिलिपि वा विद्युतीय प्रतिलिपि सुरक्षित राखिएको छ ।

☐ **Lalpurja, map, records, boundaries, & field condition match.**
लालपुरजा, नापी नक्सा, शेस्ता, साँध-सिमाना तथा स्थलगत अवस्था आपसमा मিলेको छ ।

☐ **Seller/landowner and agent details independently confirmed.**
विक्रेता/जग्गाधनी तथा प्रतिनिधिको विवरण स्वतन्त्र रूपमा पुष्टि गरिएको छ ।

☐ **No unresolved boundary or road-access issue remains.**
साँध-सिमाना वा सडक पहुँचसम्बन्धी कुनै समाधान हुन बाँकी समस्या छैन ।

☐ **Legal opinion/review obtained where necessary.**
आवश्यकताअनुसार कानुनी परीक्षण/कानुनी राय प्राप्त गरिएको छ ।

☐ **Final purchase decision made only after completing checks.**
खरिदसम्बन्धी अन्तिम निर्णय आवश्यक सबै जाँच पूरा गरेपछि मात्र गर्नुहोस् ।

NOTE / टिप्पणी (PRE-PURCHASE)

9. FINAL REMARKS & SIGN-OFF / ९. अन्तिम टिप्पणी तथा हस्ताक्षर

☐ **Documents and actual field conditions must match before proceeding.**
कारोबार अघि कागजातमा उल्लेख भएको विवरण र वास्तविक स्थलगत अवस्था आपसमा मিলेको हुनुपर्छ ।

☐ **Confirm ownership, restrictions, map, boundaries, access, and tax before substantial payment.**
ठूलो रकम बुझाउनुअघि स्वामित्व, रोक/प्रतिबन्ध, नक्सा, साँध-सिमाना, सडक पहुँच तथा लागू हुने कर जाँच गर्नुहोस् ।

☐ **For complex legal matters, obtain advice from government office or qualified legal counsel.**
जटिल कानुनी विषयमा सम्बन्धित सरकारी कार्यालय वा योग्य कानुनी व्यवसायीबाट आवश्यक परामर्श लिनुहोस् ।

SIGNATURES & VERIFICATION / हस्ताक्षर तथा प्रमाणिकरण

Checked By / जाँच गर्ने व्यक्ति
Name / नाम

Signature & Date / हस्ताक्षर र मिति

Landowner / Seller / जग्गाधनी / विक्रेता
Name / नाम

Signature & Date / हस्ताक्षर र मिति

Agent / Provider / प्रतिनिधि / प्रदायक
Name / नाम

Signature & Date / हस्ताक्षर र मिति

