अध्याय–IV
परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

अध्याय–IV

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

जीनीडा में मूल्य निर्धारण प्रणाली की प्रस्तावना

4.1 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (आईडीए) द्वारा आवंटन के लिए परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण, विकास का एक महत्वपूर्ण पक्ष है क्योंकि इससे प्राधिकरण को परिसम्पत्ति की लागत तथा इसे किस प्रकार से उचित दर पर विक्रय किया जाये, के बारे में जानकारी मिलती है। एक आईडीए में परिसम्पत्तियों के निर्माण पर होने वाले व्यय में भूमि अर्जन, अतिरिक्त सम्पत्ति[1], पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वाह्य एवं आंतरिक विकास, विशेष परियोजनाएं[2], अधिष्ठान, अनुरक्षण एवं अप्रत्याशित व्यय, परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के लिए गैर–विक्रय योग्य क्षेत्रों के मूल्य का अधिभारण, उपरोक्त लागतों पर ब्याज एवं विकसित आबादी भूखण्डों[3] के आवंटन की लागत सम्मिलित है।

जीनीडा के एक सार्वजनिक संस्था होने के कारण और परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की एक सुसंगत प्रणाली के लिए, मानक नीति/दिशा–निर्देश तैयार किये जाने चाहिए जिससे कि जीनीडा भूमि के अधिग्रहण, आंतरिक/वाह्य विकास आदि पर किये गये/किये जाने वाले सभी व्यय, अन्तर्निहित लाभों के मूल्य यथा तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर[4]), भू–आच्छादन (जीसी[5]) तथा अधिमान्य स्थान शुल्क (पीएलसी) इत्यादि सभी लागतों का लेखा–जोखा हो एवं परिसम्पत्तियों के विक्रय के समय इसे क्रेता पर भारित किया जा सके। मूल्य निर्धारण के वहनीय होने के लिए, इसमें आवश्यक रूप से निम्नलिखित को सम्मिलित करना चाहिए:

अ. भविष्य में अनुरक्षण की लागत,

ब. भूमि अर्जन एवं विकास पर किये गये व्यय के ब्याज की लागत,

स. अप्रत्याशित व्यय के कारण उत्पन्न जोखिमों को कम करने के लिये निश्चित लागत पर अतिरिक्त राशि, एवं

द. मूल्य निर्धारण को अनुमन्य विकास मानदण्डों (एफएआर, जीसी एवं पीएलसी, आदि) पर आधारित होना चाहिए।

इस प्रकार, ये सभी तत्व मूल्य निर्धारण का आधार बनते हैं। प्रीमियम एवं आरक्षित मूल्य निर्धारित किए जाते हैं तथा परिसम्पत्तियों का आवंटन इन मूल्यों के आधार पर, या तो पूर्व निर्धारित मूल्य पर या आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम निविदा पर किया जाता है। ये मूल्य परिसम्पत्तियों की निम्नलिखित श्रेणियों के लिए लागू होती हैं:

---

1 अधिग्रहित की जा रही भूमि पर स्थिति अचल सम्पत्ति, अर्थात खड़े वृक्ष, नलकूप, निर्मित या अर्ध–निर्मित भवन आदि को सम्मिलित करता है।

2 निवासियों के वृहद लाभ के लिए विकसित परियोजनाएं जैसे रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो रेल, गंगा जल परियोजना, अग्निशमन स्टेशन, पुलिस स्टेशन, अस्पताल, विद्यालय, विश्वविद्यालय एवं शैक्षणिक संस्थान, रेलवे ओवर ब्रिज, एक्सप्रेसवे, स्टेडियम तथा हरित पट्टी के लिए सिंचाई प्रणाली आदि।

3 भूमि के अर्जन से प्रभावित परिवार जो पारंपरिक कृषि पर आश्रित थे एवं जीनीडा की स्थापना से पूर्व सम्बन्धित ग्रामों में निवास के कर रहे थे को भूखण्ड के आवंटन हेतु।

4 तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर), सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) का भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल द्वारा विभाजन का भागफल है। उच्च एफएआर का तात्पर्य है कि किसी भूखण्ड के दिए गए क्षेत्रफल पर अधिक क्षेत्रफल का निर्माण करने की स्वीकृति एवं इसके विपरीत क्रम में।

5 जीसी भूखण्ड का वह भू–तल क्षेत्र है जिसे निर्माण के लिए आच्छादित किया जा सकता है। यह खुले भू–क्षेत्र से अन्य क्षेत्र है। उच्च जीसी का तात्पर्य है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्रफल पर अधिक भू–क्षेत्र को आच्छादित किया जा सकता है।

- आवंटन समिति, जो आवेदनों का मूल्यांकन करती है, की अनुशंसा के आधार पर औद्योगिक एवं संस्थागत भूखण्डों के आवंटन निश्चित प्रीमियम (मूल्य) पर किये जाते हैं। आवासीय भूखण्डों/फ्लैटों एवं कृषि फार्म हाउस के प्रकरणों में आवंटन ड्रा के आधार पर किये जाते हैं।
- वाणिज्यिक, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, संस्थागत फार्म हाउस[6] एवं स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित किये जाते हैं जहां सामान्यतः आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम निविदाकर्ता को आवंटन किया जाता है।

मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया

जीनीडा द्वारा परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया को **चार्ट 4.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 4.1: मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया

समिति का गठन

- एसीइओ/उप सीइओ की अध्यक्षता में विभिन्न प्रभागों के प्रमुखों को शामिल करते हुए विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए एक समिति का गठन।

कार्य एवं लाभप्रदता–सह–पूंजी बजट

- प्रत्येक वर्ष मूल लागत के निर्धारण के लिए लागत इनपुट यथा भूमि अर्जन की लागत, अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन, वाह्य एवं आंतरिक विकास, विशेष परियोजनाएं, अधिष्ठान, अनुरक्षण, अप्रत्याशित व्यय, परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के गैर–विक्रय योग्य क्षेत्र के लिए अधिभारण, उपरोक्त लागतों पर ब्याज एवं विकसित आबादी भूखण्डों के आवंटन की लागत को सम्मिलित करते हुये कार्य एवं लाभप्रदता–सह–पूंजी बजट तैयार करना।

विक्रय योग्य क्षेत्र का विचार करना

- उपरोक्त प्राप्त दर को विभिन्न भू–उपयोगों के विक्रय मूल्य के आगणन के लिए विक्रय योग्य भू–क्षेत्र में विभाजित किया जाता है।

संस्तुति एवं अनुमोदन

- पूंजीगत बजट या लागत मुद्रास्फीति सूचकांक में वृद्धि के आधार पर निर्धारित विक्रय मूल्य, समिति द्वारा सीईओ के अनुमोदन के लिए संस्तुत किया जाता है एवं उसके उपरान्त जीनीडा बोर्ड के अनुमोदन हेतु संस्तुत किया जाता है।

अधिसूचना

- अनुमोदित विक्रय मूल्य अधिसूचित एवं लागू किया जाता है।

स्रोतः जीनीडा की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

विक्रय मूल्य निर्धारण

जीनीडा ने पूंजीगत बजट की प्रक्रिया के माध्यम से विक्रय मूल्य[7] निर्धारित करने के लिए, लागत के विभिन्न घटकों को सम्मिलित किया। विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए इस प्रकार आगणित लागत को सम्बन्धित भू–उपयोग (विक्रय योग्य भूमि आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए 55 प्रतिशत; औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के लिए 70 प्रतिशत; 75 एकड़ से कम क्षेत्रफल के फार्म हाउस के लिए 70 प्रतिशत एवं 75 एकड़ तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के फार्म हाउस के लिए 80 प्रतिशत) के प्रतिशत के रूप में विक्रय योग्य भूमि पर भारित किया। औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के सम्बन्ध में, भिन्न क्षेत्रफल स्लैब के लिए वृद्धिशील स्लैब–वार दरें मूल दर से अधिक/कम निर्धारित किया।

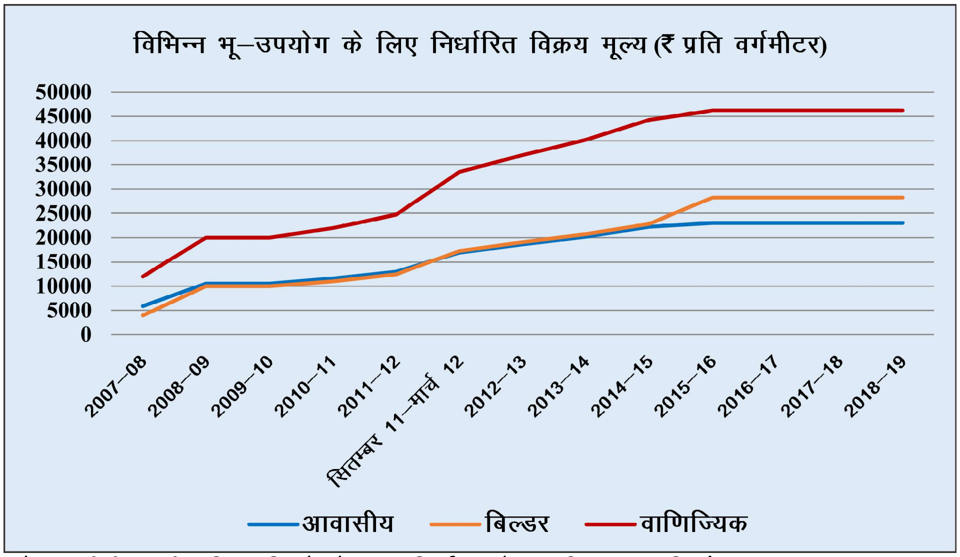
---

6 कृषि हरित सेक्टर में अनुमन्य गतिविधियों (एक आवासीय इकाई, कर्मचारी/नौकर आवास, गार्ड रूम, स्विमिंग पूल, डेयरी/पोल्ट्री फार्मिंग, बाग, पार्क एव खेल के मैदान, पार्किंग सुविधाएं तथा पौधशाला) के साथ आवंटित फार्म हाउस केवल व्यक्तिगत उपयोग हेतु थे।

7 'ड्रा ऑफ लॉट' द्वारा आवंटन के मामले में निश्चित प्रीमियम एव निविदाओं के माध्यम से आवंटन के मामले में आरक्षित मूल्य।

वर्ष 2007–08 से 2010–11 की अवधि में विक्रय मूल्य पूंजीगत बजट[8] के आधार पर निर्धारित किया गया। यद्यपि, वर्ष 2011–12 से 2014–15 की अवधि में यह पूर्ववर्ती वर्ष के लागत स्फीति सूचकांक (सीआईआई) में हुई वृद्धि के आधार पर निर्धारित किया गया था। वर्ष 2015–16 में यह पुनः पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया। वर्ष 2009–10 एवं वर्ष 2016–17 से 2018–19 की अवधि में मूल्यों को पुनरीक्षित नहीं किया गया। जीनीडा द्वारा वर्ष 2007–08 से 2018–19 के दौरान आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों[9] के लिए अनुमोदित विक्रय मूल्य **चार्ट 4.2** में दर्शाए गए हैं।

चार्ट 4.2: जीनीडा द्वारा आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए अनुमोदित विक्रय मूल्य



स्रोत : जीनीडा की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि वर्ष 2007–08 से 2011–12 की अवधि में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के लिए विक्रय मूल्य, आवासीय श्रेणी की दर से नगण्य रूप से कम निर्धारित किये गए जबकि वर्ष 2012–13 से 2018–19 की अवधि में यह उच्चतर दरों पर निर्धारित किये गए।

लेखापरीक्षा आच्छादन

4.2 लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08[10] से 2018–19 की अवधि के लागत आंकलन प्रणाली का मूल्यांकन किया। 2005–06 से 2007–08 की अवधि के लिए लेखापरीक्षा परिणाम विक्रय मूल्य निर्धारण के अभिलेखों पर आधारित हैं क्योंकि इस अवधि से सम्बन्धित लागत की पत्रावलियाँ लेखापरीक्षा को प्रदान नहीं की गई।

लेखापरीक्षा परिणाम

वर्ष 2007–08 से 2017–18 की अवधि में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में निम्नलिखित वृहद श्रेणियों के अन्तर्गत की गई हैः

- मूल्य निर्धारण की प्रणाली में कमियाँ ***(प्रस्तर 4.3 से 4.3.5)***;
- आवश्यक लागत इनपुट का अपर्याप्त समावेश ***(प्रस्तर 4.4 से 4.4.3)***;

---

[8] लागत इनपुट यथा भूमि अर्जन की लागत, अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वाह्य तथा आंतरिक विकास, विशेष परियोजनाएं, स्थापना, रखरखाव एवं अप्रत्याशित व्यय, परिवहन एवं रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र के गैर–विक्रय योग्य क्षेत्र के लिए अधिभारण, उपरोक्त लागतों पर ब्याज एवं विकसित आबादी भूखण्डों के आवंटन की लागत सहित।

[9] चार्ट 4.2 में औद्योगिक एव संस्थागत श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य नहीं दर्शाया गया क्योंकि इन श्रेणियों के लिए स्लैब–वार विक्रय मूल्य निर्धारित किए गए थे।

[10] वर्ष 2008–09 की मूल्य निर्धारण पत्रावली में पिछले वर्ष के आंकड़ों के आधार पर।

- विक्रय मूल्य के निर्धारण में तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन पर विचार नहीं करना ***(प्रस्तर 4.5)***;
- अन्य लागतों की वसूली में विफलता ***(प्रस्तर 4.6 से 4.6.4)***; *एवं*
- विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण राजकोष को स्टाम्प शुल्क की हानि ***(प्रस्तर 4.7)***

मूल्य निर्धारण की प्रणाली में कमियाँ

जीनीडा ने मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार नहीं किए जिसके कारण विभिन्न संपत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी।

4.3 जीनीडा ने न तो परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारित करने के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत (नवम्बर 1999) 'आदर्श मार्गदर्शक सिद्धांतों' को अंगीकृत किया और न ही स्वयं के लिए कोई मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार किये या विभिन्न भू–उपयोग के लागत निर्धारण एवं प्रीमियम/आरक्षित मूल्यों के निर्धारण के लिए किसी अन्य समान प्राधिकरण/संगठन के दिशा–निर्देशों को अपनाया। मूल्य निर्धारण दिशा–निर्देशों के अभाव में, जीनीडा में परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी जिसकी चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में की गई है।

विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण

4.3.1 निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि में विक्रय मूल्य निर्धारित करने का आधार समनुरूप नहीं था। जहाँ विक्रय मूल्य को वर्ष 2007–08 से 2010–11 के दौरान विभिन्न लागत इनपुट को सम्मिलित करके पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया, वहीं 2011–12 से 2014–15 की अवधि के दौरान, इसे निर्धारण करने की पद्धति में बिना कोई कारण अभिलिखित किए लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) में वृद्धि के आधार पर पिछले वर्ष के विक्रय मूल्य में वृद्धि करके निर्धारित किया गया। तथापि, 2015–16 के दौरान इसे पुनः पूंजीगत बजट के आधार पर निर्धारित किया गया। 2009–10 एवं 2016–17 से 2018–19 तक की अवधि के दौरान मूल्यों को पुनरीक्षित नहीं किया गया।

4.3.2 भू–उपयोग की विभिन्न श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य का निर्धारण पूंजीगत बजट में विभिन्न लागत इनपुट पर विचार करने के उपरांत तय किये गये मूल्यों के अनुसार, दृढ़ता से नहीं किया गया। वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि में, आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए पूंजीगत बजट के अनुसार आगणित विक्रय मूल्य तथा बोर्ड द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य **तालिका 4.1** में दिया गया है।

तालिका 4.1: विभिन्न भू–उपयोगों का अनुमोदित विक्रय मूल्य एवं पूंजीगत बजट/अन्य श्रेणियों से उनका अनुपात

वर्ष	पूंजीगत बजट के अनुसार विक्रय मूल्य (प्रति वर्गमीटर) (₹)	विभिन्न भू–उपयोग के लिए जीनीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य (प्रति वर्गमीटर)						
		आवासीय		बिल्डर		वाणिज्यिक		
		विक्रय मूल्य (₹)	पूंजीगत बजट का अनुपात	विक्रय मूल्य (₹)	पूंजीगत बजट का अनुपात	विक्रय मूल्य (₹)	आवासीय का अनुपात	बिल्डर का अनुपात
1	2	3	4= कॉलम 3/ कॉलम 2	5	6= कॉलम 5/ कॉलम 2	7	8= कॉलम 7/ कॉलम 3	9=कॉलम 7/ कॉलम 5
2007-08	5320	5900	1.11	4000	0.75	12000	2.03	3.00
2008-09	10418	10500	1.01	10000	0.96	20000	1.90	2.00
2009-10	10727	10500	0.98	10000	0.93	20000	1.90	2.00
2010-11	11658	11550	0.99	11000	0.94	22000	1.90	2.00
2011-12	13756	13000	0.95	12400	0.90	24750	1.90	2.00
सितम्बर 2011-मार्च 2012	17888	16900	0.95	17300	0.97	33500	1.98	1.94
2012-13	13142	18660	1.42	19100	1.45	36990	1.98	1.94
2013-14	16180	20250	1.25	20730	1.28	40145	1.98	1.94
2014-15	24842	22320	0.90	22850	0.92	44245	1.98	1.94
2015-16	23096	23100	1.00	28230	1.22	46190	2.00	1.64
2016-17	23718	23100	0.97	28230	1.19	46190	2.00	1.64
2017-18	23718	23100	0.97	28230	1.19	46190	2.00	1.64
2018-19	23718	23100	0.97	28230	1.19	46190	2.00	1.64

स्रोतः जीनीडा की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य का निर्धारण कोई औचित्य अभिलिखित किये बिना स्वैच्छिक रूप से किया गया यथाः

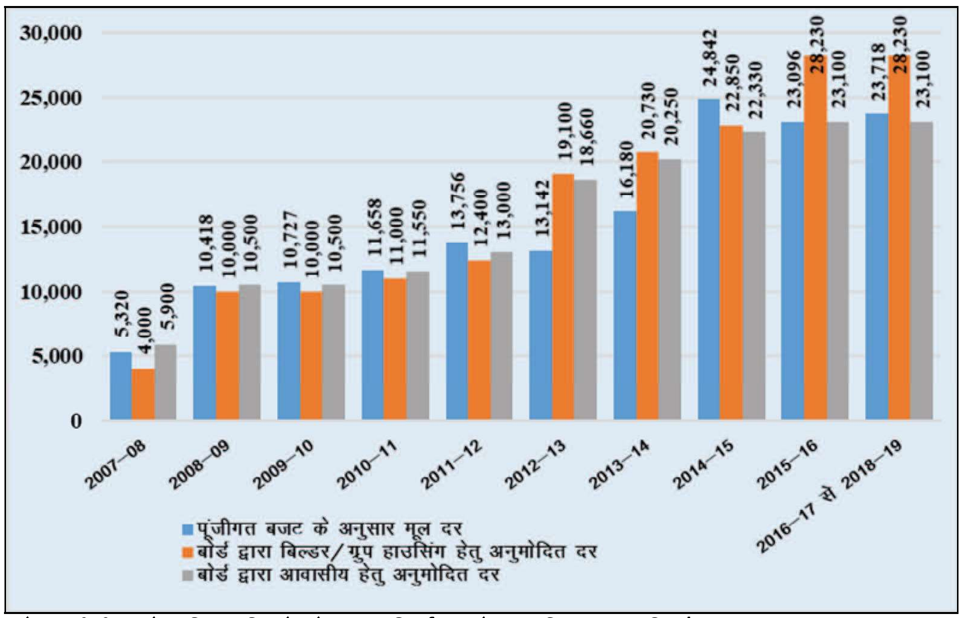
विक्रय मूल्य स्वैच्छिक ढंग से निर्धारित किए गए थे क्योंकि विभिन्न वर्षों में न तो विक्रय मूल्य के निर्धारण की विधि (पूंजीगत बजट/सीआईआई आधार) समनुरूप थी एवं न ही पूंजीगत बजट में निर्धारित दर से विक्रय मूल्य का अनुपात एक समान था।

- वर्ष 2007–08 से 2018–19 की अवधि के दौरान पूंजीगत बजट के अनुसार आवासीय एवं ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर के लिए विक्रय मूल्य उपरोक्त विक्रय मूल्य का क्रमशः 0.90 गुना से 1.42 गुना एवं 0.75 गुना से 1.45 गुना निर्धारित किया गया; एवं

- वाणिज्यिक श्रेणी के लिए विक्रय मूल्य बिल्डर या आवासीय श्रेणी के विक्रय मूल्य जो भी कम हो, का दोगुना/लगभग दोगुना, निर्धारित किया गया था। यह वर्ष 2007–08 एवं 2012–13 से 2018–19 की अवधि में आवासीय श्रेणी के विक्रय मूल्य का दुगुना/लगभग दोगुना तथा वर्ष 2008–09 से 2011–12 की अवधि में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी का दोगुना निर्धारित किया गया।

पूंजीगत बजट के अनुसार निर्धारित दर के विरुद्ध आवासीय एवं बिल्डरों/ग्रुप हाउसिंग के लिए विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण **चार्ट 4.3** दर्शाया गया है।

चार्ट 4.3 : विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण (₹ प्रति वर्गमीटर)



स्रोतः जीनीडा में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित पत्रावलियाँ

- बिल्डरों को बड़े भूखण्ड, फ्लैटों का विकास करने एवं अंतिम रूप से इनको व्यक्तिगत आवंटियों/निवासियों को विक्रय हेतु, आवंटित किये जाते हैं। बिल्डर लाभ कमाने के उद्देश्य से परिसम्पत्ति का विकास, करते हैं। इसके बावजूद, वर्ष 2007–08 से अगस्त 2011 की अवधि में बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के लिए विक्रय मूल्य आवासीय श्रेणी से कम दरों पर निर्धारित किये गए ।

अतः, इन वर्षों में विक्रय मूल्य के निर्धारण की विधि (पूंजीगत बजट/सीआईआई आधार) न तो समरूप थी एवं न ही आवासीय/समूह आवास श्रेणियों के लिए निर्धारित विक्रय मूल्य का पूंजीगत बजट में निर्धारित दर से अनुपात समान था तथा न ही वाणिज्यिक श्रेणी के लिए निर्धारित विक्रय मूल्य का आवासीय/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के विक्रय मूल्य से अनुपात समान था।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं कहा कि मानक लागत दिशा–निर्देश विकसित करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी जिसमें संदर्भ की शर्तों को लेखापरीक्षा आपत्ति के आधार पर सम्मिलित किया जाएगा, जिसे प्राधिकरण अंगीकृत करेगा। समिति के गठन के सम्बन्ध में स्थिति प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2022)।

वैश्विक आर्थिक मंदी का उल्लेख करते हुए वर्ष 2009–10 में विक्रय मूल्य संशोधित नहीं किया गया

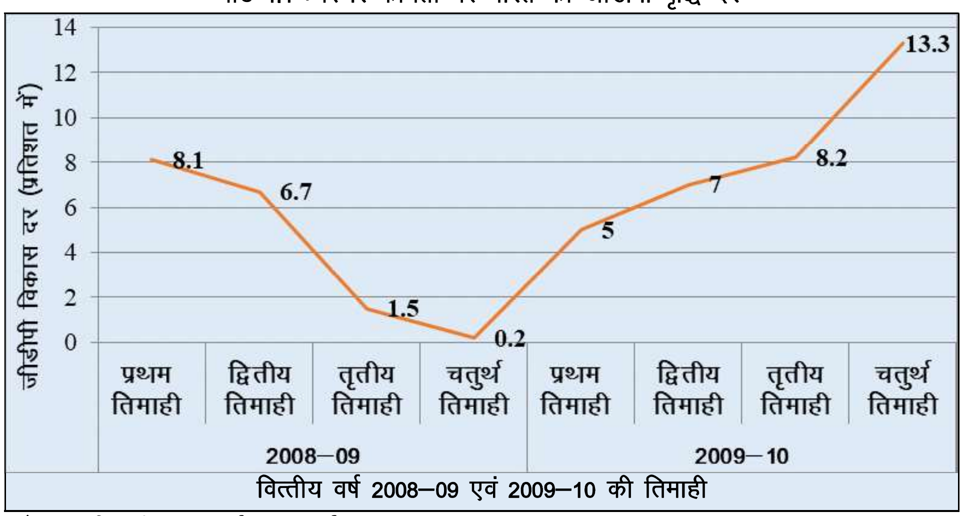
विक्रय मूल्यों को प्रतिवर्ष संशोधित करने की अपनाई गई व्यवस्था के विपरीत, जीनीडा ने बिना किसी विश्लेषण एवं आर्थिक मंदी के प्रयोगसिद्ध आंकड़ों के, वर्ष 2009–10 के लिए विक्रय मूल्यों को संशोधित नहीं करने का निर्णय किया और जिससे वर्ष 2009–10 में प्रकाशित की गई योजनाओं के अन्तर्गत 2,031 आवासीय भूखण्डों एवं 38 बिल्डर भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 112.15 करोड़ की हानि हुई।

4.3.3 जीनीडा, प्रचलन के अनुसार, विभिन्न भू–उपयोग (परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियां) जैसे आवासीय, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत, सूचना प्रौद्योगिकी एवं रिक्रिएशनल श्रेणियों के आवंटन/विक्रय मूल्य को प्रति वर्ष संशोधित करता है। जीनीडा के बोर्ड[11] ने वैश्विक आर्थिक मंदी के आधार पर 2009–10 में विक्रय मूल्य को संशोधित नहीं करने का निर्णय लिया (फरवरी 2009)।

तथापि, लेखापरीक्षा ने देखा कि आर्थिक मंदी का आधार उसके समर्थन में अभिलेखों में बिना किसी विश्लेषण के लिया गया। आर्थिक मंदी के आधार पर विक्रय मूल्य को पुनरीक्षित नहीं करने का बोर्ड का निर्णय उस अवधि के भारत के सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में वृद्धि एवं उत्तर प्रदेश के सकल राज्य घरेलू उत्पाद (जीएसडीपी) में वृद्धि के प्रयोगसिद्ध आंकड़ों एवं जीनीडा में परिसम्पत्तियों के विक्रय की प्रवृत्ति के परिप्रेक्ष्य में उचित नहीं था जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

भारत के जीडीपी की वृद्धि दर : सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के अनुसार 2008–09 एवं 2009–10 की अवधि में स्थिर कीमतों पर भारत की जीडीपी की तिमाही–वार वृद्धि दर **चार्ट 4.4** में दर्शायी गई है।

चार्ट 4.4 : स्थिर कीमतों पर भारत की जीडीपी वृद्धि दर



स्रोतः सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि:

- भारत की जीडीपी वृद्धि दर 2009–10 की तीन तिमाहियों (जुलाई 2009–मार्च 2010) की अवधि में विगत वर्ष (2008–09) की इसी तिमाही की तुलना में अधिक थी, वस्तुतः पिछली दो तिमाहियों में काफी अधिक थी।

- भारत की स्थिर कीमतों पर सकल घरेलू उत्पाद की वृद्धि दर 2009–10 की प्रथम तिमाही में पाँच प्रतिशत से लगातार बढ़कर 2009–10 की अंतिम तिमाही में 13.3 प्रतिशत हो गई।

- सकल घरेलू उत्पाद में 2009–10 की पहली तिमाही से तिमाही–वार वृद्धि की प्रवृत्ति दिखाई दी। जीनीडा ने 2009–10 की अवधि में तीन योजनाऐं (आरटीएस 01/2010, बीआरएस 01/2010 एवं बीआरएस 02/2010) आरम्भ की जिनमें से सभी को 2009–10 की चौथी तिमाही में प्रकाशित किया गया तथा 30,85,384 वर्गमीटर के 38 भूखण्ड (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) आवंटित किये गए। इसके उपरांत भी,

[11] 77वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20 फरवरी 2009 में।

जीनीडा इन योजनाओं के प्रकाशन से पहले बढ़ती प्रावृत्ति का विश्लेषण करने एवं वर्ष 2009–10 के लिए परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में कोई परिवर्तन नहीं करने के निर्णय की समीक्षा करने में विफल रहा तथा इन योजनाओं में 38 आवंटन किये।

- ***उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी की वृद्धि दर*** : सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के अनुसार 2008–09 से 2013–14 की अवधि में स्थिर मूल्यों पर उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी की वृद्धि दर **तालिका 4.2** में वर्णित है।

तालिका 4.2: उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी वृद्धि दर

वर्ष	उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी वृद्धि दर (स्थिर मूल्यों पर) (प्रतिशत में)
2008-09	6.99
2009-10	6.58
2010-11	7.86
2011-12	5.57
2012-13	5.92
2013-14	5.14

स्रोतः सांख्यिकी एवं कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

जैसा की स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी 2009–10 की अवधि में 6.58 प्रतिशत थी जो पिछले वर्ष 2008–09 की अवधि में 6.99 प्रतिशत की वृद्धि दर से नगण्य रूप से कम थी। विशेष रूप से, उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी वृद्धि दर 2009–10 की अवधि में वर्ष 2012–13 एवं 2013–14 की वृद्धि दर तुलनात्मक रूप से अधिक थी जब सीआईआई में वृद्धि के आधार पर परिसम्पत्तियों के मूल्यों में संशोधन कर वृद्धि की गयी थी।

जीनीडा में परिसम्पत्तियों के विक्रय की प्रवृत्तिः लेखापरीक्षा ने 2005–06 से 2017–18 की अवधि में बिल्डर एवं आवासीय परिसम्पत्तियों की विक्रय की प्रवृत्ति का भी विश्लेषण किया जो **तालिका 4.3** में दर्शाया गया है।

तालिका 4.3 : बिल्डर एवं आवासीय परिसम्पत्तियों के विक्रय की प्रवृत्ति

क्रं सं	विवरण	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
अ	**बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड**		
1.	2005-06 से 2014-15 की अवधि में विक्रय[12]	175[13]	76,07,618
2.	वार्षिक औसत विक्रय (10 वर्ष) (क्रम संख्या 1/क्रम संख्या 2)	17.5	7,60,762
3.	2009–10 की अवधि में विक्रय (वर्ष में प्रारम्भ की गयी योजनाएँः आरटीएस 01/2010, बीआरएस 01/2010 एवं 02/2010)	38	30,85,384
4.	2005–06 से 2014–15 की अवधि में कुल विक्रय की तुलना में 2009–10 में विक्रय का प्रतिशत (क्रम संख्या 3/क्रम संख्या 1 x 100)	21.71	40.56
5.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक विक्रय (क्रम संख्या 3–क्रम संख्या 2)	20.50	23,24,622
6.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक प्रतिशत विक्रय (क्रम संख्या 5/क्रम संख्या 2 x 100)	117.14	305.57
ब	**आवासीय (भूखण्ड एवं फ्लैट)**		
1.	2005–06 से 2016–17 की अवधि में विक्रय[14]	31,906	28,48,798
2.	वार्षिक औसत विक्रय (12 वर्ष) (क्रम संख्या 1/क्रम संख्या 2)	2,659	2,37,400
3.	2009–10 की अवधि में विक्रय	5,749[15]	4,87,072

[12] वर्ष 2005–06 से 2014–15 के दौरान आरम्भ की गई योजनाएं सम्मिलित हैं। उसके बाद कोई योजना आरम्भ नहीं की गई।

[13] वर्ष 2005–06 से 2014–15 के दौरान कुल आवंटन 184 था। यद्यपि, नौ आवंटनों को विश्लेषण से बाहर रखा गया था क्योंकि ये आवंटन 2005–06 से पहले शुरू की गई योजनाओं के विरुद्ध किए गए थे।

[14] इसके पश्चात् आवंटन नहीं हुआ।

[15] इसमें 2,031 भूखण्ड एवं 3,718 फ्लैट सम्मिलित हैं।

क्रं सं	विवरण	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
4.	2005–06 से 2016–17 की अवधि में कुल विक्रय की तुलना में 2009–10 में विक्रय का प्रतिशत (क्रम संख्या 3/क्रम संख्या 1 x 100)	18.02	17.10
5.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक विक्रय (क्रम संख्या 3–क्रम संख्या 2)	3,090	2,49,672
6.	2009–10 की अवधि में वार्षिक औसत से अधिक प्रतिशत विक्रय (क्रम संख्या 5/क्रम संख्या 2 x 100)	116.21	105.17

स्रोतः जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त आंकड़े

तालिका 4.3 से, यह देखा गया है कि बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में, 2009–10 की अवधि में आरम्भ की गई योजनाओं में 38 भूखण्डों (क्षेत्रफलः 30,85,384 वर्गमीटर) का विक्रय किया गया जो कि वर्ष 2005–06 से 2014–15 की अवधि में विक्रय किए गए भूखण्डों के वार्षिक औसत यथा 17.5 भूखण्ड (क्षेत्रवार 7,60,762 वर्गमीटर) से 117.14 प्रतिशत (क्षेत्रवार 305.57 प्रतिशत) अधिक थी। इसी प्रकार, आवासीय श्रेणी में 2009–10 की अवधि में 5,749 परिसम्पत्तियां (क्षेत्रफलः 4,87,072 वर्गमीटर) विक्रय की गयी जो कि 2005–06 से 2016–17 की अवधि में विक्रय की गयी 2,659 परिसम्पत्तियों (क्षेत्रवार 2,37,400 वर्गमीटर) के वार्षिक औसत से 116.21 प्रतिशत (क्षेत्रवार 105.17 प्रतिशत) अधिक थी।

उपरोक्त तथ्य दर्शाते हैं कि वर्ष 2009–10 में मांग की कमी नहीं थी क्योंकि बिल्डर एवं आवासीय परिसम्पत्तियों का विक्रय वर्ष 2005–06 से 2016–17 के वार्षिक औसत से अधिक था।

इस प्रकार, आर्थिक मंदी का आधार न तो वास्तविक आंकड़ों पर आधारित था न ही जीनीडा में परिसम्पत्तियों के वास्तविक विक्रय के आंकड़ों पर। यह स्पष्ट है कि जीनीडा ने विभिन्न भू–उपयोगों के विक्रय मूल्य को संशोधित न करके अपने हित की अनदेखी की।

जीनीडा ने 2009–10 की अवधि में आरम्भ की गयी योजनाओं[16] में 2,031 आवासीय भूखण्ड एवं 38 बिल्डर भूखण्ड आवंटित किये। इस प्रकार, 2009–10 की अवधि में बिना किसी तर्कसंगत आधार के जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, विक्रय मूल्य[17] के पुनरीक्षण न करने के कारण इन आवंटनों पर ₹ 112.15 करोड़ की हानि हुई।

जीनीडा ने, अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि बोर्ड ने 2009–10 में विक्रय मूल्य में वृद्धि नहीं करने का निर्णय लिया जो कि वैश्विक मंदी से सम्बद्ध बाज़ार परिदृश्य से था न कि स्थानीय अर्थव्यवस्था से। इसने बिल्डरों को निवेश के लिए आकर्षित किया एवं विक्रय को उल्लेखनीय ढंग से बढ़ा दिया। बोर्ड का मंदी का पूर्वानुमान सही था क्योंकि वर्ष 2014–15 से रियल एस्टेट क्षेत्र में उल्लेखनीय मंदी रही।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि :

- जीनीडा के रियल एस्टेट क्षेत्र के साथ वैश्विक आर्थिक प्रदर्शन को जोड़ने का आधार तर्कसंगत नहीं है विशेषरूप से जब भूखण्डों का वास्तविक विक्रय वार्षिक औसत से अधिक है; एवं

- प्रमुख आर्थिक संकेतक, जैसे, जीडीपी ने वित्तीय वर्ष 2009–10 की पहली तिमाही से अर्थव्यवस्था का स्पष्ट पुनरुत्थान दिखाना शुरू कर दिया। वस्तुतः, वर्ष 2009–10 में प्रारम्भ की गई सभी बिल्डर योजनाएं (बीआरएस 1/2010, बीआरएस 2/2010 एवं आरटीएस 1/2020) वर्ष 2009–10 की अंतिम तिमाही की अवधि में शुरू की गई थीं, जब अर्थव्यवस्था 13.3 प्रतिशत की दर से बढ़ रही थी।

---

[16] आरटीएस 01/2010 जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ किया, बीआरएस 1/2010 को जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ किया गया एवं बीआरएस 02/2010 को मार्च 2010 में प्रारम्भ किया गया।

[17] गणना, वर्ष 2009–10 के लिए पूंजीगत बजट के आधार पर जीनीडा द्वारा प्रस्तावित दरों पर की गई।

• उल्लेखनीय है कि, 2014–15 से रियल एस्टेट क्षेत्र में मंदी के पूर्वानुमान के बावजूद, बोर्ड ने वर्ष 2014–15 की अवधि में आवासीय, बिल्डर एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए विक्रय मूल्य 10.22 प्रतिशत तथा वर्ष 2015–16 में बिल्डर श्रेणी के लिए और 23.55 प्रतिशत तक बढ़ाने का निर्णय लिया। इस प्रकार, उत्तर में अर्थव्यवस्था में मंदी के पूर्वानुमान को ध्यान में रखते हुए विक्रय मूल्य में वृद्धि नहीं करने का दिया गया औचित्य, वर्ष 2014–15 की अवधि में विक्रय मूल्य में वास्तविक वृद्धि के तथ्य के अनुरूप नहीं है।

औद्योगिक आवंटन के लिए स्लैब दरों के निर्धारण में त्रुटि

4.3.4 बड़े आकार के भूखण्ड प्रीमियम वहन करते हैं एवं औद्योगिक भूखण्डों की दर विभिन्न स्लैब के लिए स्लैब दरों के आधार पर निर्धारित की जाती है। उत्तरवर्ती स्लैब में एक भूखण्ड के आकार की दर का आगणन पूर्ववर्ती स्लैब की दर में प्रीमियम जोड़ने के उपरान्त किया जाता है। 2005–06 में शुरू की गई औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना की नियम एवं शर्तें स्लैब–वार विक्रय मूल्य का प्रावधान करती हैं जैसा कि **तालिका 4.4** में दर्शाया गया है।

तालिका 4.4: औद्योगिक आवंटन के लिए स्लैब दरें

क्र.सं.	भूखण्ड का आकार	दर
1	भूखण्ड क्षेत्र 250 वर्गमीटर के लिए	₹ 2,590 प्रति वर्गमीटर
2	भूखण्ड क्षेत्र 450 से 1,000 वर्गमीटर के लिए	₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर
3	1,000 वर्गमीटर से अधिक 5 एकड़ तक	₹ 20,10,000 + (1,000 वर्गमीटर से अतिरिक्त के लिए ₹ 1,680 प्रति वर्गमीटर)
4	5 एकड़ से अधिक एवं 30 एकड़ तक	₹ 3,43,24,800 + (5 एकड़ से अतिरिक्त के लिए ₹ 990 प्रति वर्गमीटर)
5	30 एकड़ से अधिक	₹ 13,44,88,050 + (30 एकड़ से अतिरिक्त के लिए ₹ 930 प्रति वर्गमीटर)

स्रोतः बोर्ड द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य सूची

लेखापरीक्षा ने देखा कि 250 वर्गमीटर से अधिक एवं 450 वर्गमीटर से कम आकार के भूखण्ड के लिए स्लैब अनुपलब्ध था। इसके अभाव में, जीनीडा ने 250 वर्गमीटर से 450 वर्गमीटर से कम आकार के भूखण्ड के लिए ₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर की कम दर प्रभारित की। अग्रेतर, 450 वर्गमीटर से 1,000 वर्गमीटर के भूखण्ड हेतु दर निर्धारित करते समय यह निर्दिष्ट नहीं किया गया था कि इस स्लैब की दरें पिछले स्लैब की दरों पर भूखण्ड की लागत के अतिरिक्त होंगी। इससे अग्रेतर स्लैबों पर संचयी प्रभाव पड़ा जैसा कि नीचे **तालिका 4.5** में दर्शाया गया है :

तालिका 4.5: स्लैब दरों की गणना

क्र. स.	भूखण्ड का आकार	दर
1	भूखण्ड क्षेत्र 250 वर्गमीटर के लिए	₹ 2,590 प्रति वर्गमीटर
2	भूखण्ड क्षेत्र 450 से 1,000 वर्गमीटर	₹ 11,65,500[18] + 450 वर्गमीटर से अधिक के लिए ₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर
3	1,000 वर्गमीटर से अधिक 5 एकड़ तक	₹ 22,71,000[19] + 1000 वर्गमीटर से अधिक के लिए ₹ 1,680 प्रति वर्गमीटर
4	5 एकड़ से अधिक एवं 30 एकड़ तक	₹ 3,45,85,800[20] + 5 एकड़ से अधिक के लिए ₹ 990 प्रति वर्गमीटर
5	30 एकड़ से अधिक	₹ 13,47,49,050[21] + 30 एकड़ से अधिक के लिए ₹ 930 प्रति वर्गमीटर

स्रोतः अनुमोदित विक्रय मूल्य सूची के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

---

[18] 450 वर्गमीटर तक ₹ 2,590 प्रति वर्गमीटर ।

[19] 450 वर्गमीटर तक के भूखण्ड के आकार के लिए ₹ 11,65,500 + 450 वर्गमीटर से 1,000 वर्गमीटर के लिए ₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर, अर्थात ₹ 11,05,500।

[20] 1,000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड के आकार के लिए ₹ 22,71,000 + 1,000 वर्गमीटर से 5 एकड़ के लिए ₹ 1,680 प्रति वर्गमीटर, अर्थात ₹ 3,23,14,800।

[21] ₹ 3,45,85,800 + पाँच एकड़ से 30 एकड़ के लिए ₹ 990 प्रति वर्गमीटर, अर्थात ₹ 10,01,63,250।

वर्ष 2005–06 के लिए भूखण्ड आकार के क्रमागत स्लैब में अंतर एवं दरों के विर्निदेशन में कमी के कारण औद्योगिक श्रेणी के भूखण्डों को ₹ 9.58 करोड़ की हानि पर बेचा गया।

उपरोक्त त्रुटि के कारण स्लैब तथा सम्बन्धित दरों के निर्धारण में 1,000 वर्गमीटर के आवंटन के लिए भूमि के प्रीमियम की राशि उदाहरण स्वरूप ₹ 22,71,000.00[22] के स्थान पर ₹ 20,10,000.00 (₹ 2,010 प्रति वर्गमीटर की दर से) आगणित की गयी। विशेष रूप से, वर्ष 2006–07 के बाद अधिसूचित स्लैब दरों में उपरोक्त कमी को दूर कर दिया गया।

इस प्रकार, वित्त प्रभाग, जीनीडा द्वारा विभिन्न स्लैबों के निर्धारण में लापरवाही के कारण, जीनीडा ने वर्ष 2005–06 की अवधि में 251 औद्योगिक[23] भूखण्डों (12,66,843 वर्गमीटर) के आवंटन पर ₹ 9.58 करोड़ की हानि वहन किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि विशिष्ट आकार/माप के भूखण्ड के लिए दरों का निर्धारण किया गया एवं सामान्यतः समान माप के भूखण्डों का आवंटन टॉय सिटी एवं महिला पार्क योजना के प्रकरण में किया गया तथा ये आवंटन स्लैब दरों के आधार पर नहीं थे।

उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं करता क्योंकि हानि के आगणन में से टॉय सिटी एवं महिला पार्क योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों को सम्मिलित नहीं किया गया है।

आवंटियों पर अतिरिक्त भार

4.3.5 जीनीडा ने भूमि अधिग्रहण से प्रभावित परिवारों, जो पारंपरिक कृषि पर निर्भर थे एवं जीनीडा की स्थापना से पूर्व सम्बंधित गांवों में निवास कर रहे थे, के लिए आबादी भूखण्डों का प्रावधान करने का निर्णय लिया (अक्टूबर 1997[24])।

जीनीडा ने आबादी भूखण्डों के आवंटियों के अलावा अन्य आवंटियों के लिए मानक लागत की गणना करते समय, आबादी भूखण्डों के आवंटन के लिए भूमि की लागत को सम्मिलित किया, किन्तु आबादी आवंटियों से वास्तव में वसूल किए गए ₹ 464.93 करोड़ की राशि को समायोजित करने में विफल रहा।

जीनीडा आबादी आवंटियों से भूमि लागत के रूप में भूमि दर (प्रतिकर की मूल भूमि दर के साथ–साथ प्रतिकर की अतिरिक्त दर) एवं उस पर अधिग्रहण व्यय के साथ विकास शुल्क वसूल करता है। अतः इस प्रकार वसूल की गयी राशि को विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के अन्य आवंटियों, आबादी भूखण्डों को छोड़कर, को आवंटन के पूर्व विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय अधिग्रहण एवं विकास की लागत से घटा देना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने मई 2013 से जनवरी 2019 की अवधि में 8,038 आबादी आवंटियों से भूमि लागत एवं विकास शुल्क के लिए ₹ 464.93 करोड़ की राशि वसूल की परन्तु अन्य आवंटियों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय ऐसी वसूल की गयी लागत को समायोजित करने के लिए किसी तंत्र का विकास नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप आबादी भूखण्डों को छोड़कर, अन्य आवंटियों पर इस सीमा तक अतिरिक्त भार पड़ा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आबादी आवंटियों से भूमि एवं विकास शुल्क के नाम पर की जाने वाली वसूली मानक लागत में समायोजित नहीं है क्योंकि यह आबादी आवंटियों से उनके पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर करने से पूर्व वसूल की गई थी। अतः, मानक लागत के दृष्टिकोण से यह लागत तटस्थ थी।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि मानक लागत के दृष्टिकोण से यह लागत तटस्थ नहीं थी क्योंकि आबादी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित भूमि की लागत को मानक लागत में सम्मिलित किया गया था। अतः, आबादी आवंटियों से किसी भी वसूली को मानक लागत से समायोजित किया जाना चाहिए था। आबादी आवंटियों से वसूल

---

[22] ₹ 2,590 x 250 वर्गमीटर + ₹ 2,590 x 200 वर्गमीटर + ₹ 2,010 x 550 वर्गमीटर।

[23] टॉय सिटी के अन्तर्गत आवंटित चार भूखण्डों एवं महिला उद्यमी पार्क के अन्तर्गत आवंटित एक भूखण्ड को छोड़कर।

[24] 26वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28 अक्टूबर 1997।

की गई राशि को मानक लागत में समायोजन नहीं करने के परिणामस्वरूप आबादी भूखण्डों के आवंटियों को छोड़कर, अन्य आवंटियों से अधिक वसूली हुई।

आवश्यक लागत इनपुट का अपर्याप्त समावेश

विक्रय मूल्य निर्धारित करने में आवश्यक लागत इनपुट के अपर्याप्त विचार के परिणामस्वरूप 2007–08 से 2016–17 की अवधि के दौरान 1,278 आवंटियों से ₹ 1,839.83 करोड़ कम कीमत वसूल की गई।

4.4 परिसम्पत्तियों का विक्रय मूल्य इस प्रकार निर्धारित किया जाना चाहिए कि सभी लागत इनपुट की वसूली सुनिश्चित हो। लागत इनपुट भूमि अधिग्रहण, अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी, वाह्य एवं आंतरिक विकास, वर्तमान तथा भविष्य के अनुरक्षण, अधिष्ठान, वित्त (ब्याज)/नियोजित पूंजी पर प्रतिफल, विशेष परियोजनायें, आबादी भूखण्ड का आवंटन एवं परिवहन/रिक्रिएशनल के लिए गैर–विक्रय योग्य क्षेत्र की लागतों को सम्मिलित करती है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने आवश्यक लागत इनपुट जैसे अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी का भुगतान, आबादी आवंटन, ब्याज व्यय तथा आंतरिक विकास व्यय का पर्याप्त रूप से विचार नहीं किया जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

- ***अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत का विचार न करना*** : जीनीडा ने वर्ष 2011–12 से 2013–14 में अधिग्रहित भूमि पर अचल सम्पत्ति (खड़े वृक्ष, नलकूप, निर्मित भवन) के क्षतिपूर्ति/प्रतिपूर्ति के लिए देय व्यय के लिए एक प्रतिशत की दर से अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत का प्रावधान किया। हालाँकि, वह वर्ष 2007–08 से 2010–11 एवं 2014–15 से 2016–17 की अवधि में लागत निर्धारण प्रणाली में अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत का प्रावधान करने में विफल रहा यद्यपि संपूर्ण अवधि में अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त देय थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि अतिरिक्त सम्पत्ति के लिए उसने कोई लागत वहन नहीं किया, इसलिए 2007–08 से 2010–11 की अवधि में लागत पर विचार नहीं किया गया।

उत्तर तथ्यात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण है क्योंकि जीनीडा द्वारा लेखापरीक्षा को प्रस्तुत 38 गांवों[25] की नमूना पत्रावलियों में यह देखा गया कि 26 गांवों की पत्रावलियों में अधिनिर्णय के पत्र रखे थे। इनमें से 16 अधिनिर्णय के पत्र 2007–08 से 2010–11 की अवधि के थे। उपरोक्त 16 अधिनिर्णय में से पाँच में, जीनीडा ने 2007–08 से 2010–11 की अवधि में ₹ 55.68 लाख का व्यय अतिरिक्त सम्पत्ति की लागत के रूप में किया। अग्रेतर, अधिनिर्णय के पत्र में यह विनिर्दिष्ट था कि अतिरिक्त सम्पत्ति, अधिनिर्णय का भाग है एवं अतिरिक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन प्राप्त होने के उपरान्त भविष्य में किसानों को प्रतिकर का भुगतान करना होगा।

- ***पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत का विलंबित समावेश*** **:** उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने भारत सरकार की पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन के लिए राष्ट्रीय नीति (एनपीआरआर), 2003 को अंगीकृत किया एवं भूमि अधिग्रहण से प्रभावित परिवारों को सुविधाएं प्रदान करने के लिए निर्देशित किया (अगस्त 2004)। तथापि, जीनीडा ने 2011–12 से 2013–14 की अवधि में एक प्रतिशत की दर से पुनर्वास की लागत को सम्मिलित किया, जबकि यह अगस्त 2004 से देय था। अग्रेतर, जीनीडा ने ₹ 70 प्रति वर्ग मीटर की दर से वर्ष 2016–17 में पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन के लिए लागत को अनियमित रूप से लागत निर्धारण में सम्मिलित किया यद्यपि यह नए भूमि अर्जन अधिनियम, 2013 की अधिसूचना के उपरान्त प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरण में इस वर्ष देय नहीं था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत को अप्रैल 2011 से प्रभावी किया गया था तथा तदनुसार उसको लागत में सम्मिलित

[25] विस्तृत जाँच के लिए चुने गए 39 गांवों के नमूने में से।

किया गया। इसके अतिरिक्त, इसने वर्ष 2016–17 में मानक लागत में ₹ 70 प्रति वर्गमीटर के अनुचित समावेश की त्रुटि को स्वीकार किया।

जीनीडा का उत्तर तथ्यात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण है क्योंकि उ.प्र. सरकार द्वारा पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत 2004 में लागू किया गया एवं स्वयं जीनीडा के वित्त प्रभाग ने एनपीआरआर, 2003 के अनुपालन में वर्ष 2005–06 से 2010–11 की अवधि में भूमि अधिग्रहण के लिए पुनर्वास मद में भुगतान किया था।

- ***वार्षिकी के भुगतान के लिए लागत का अपर्याप्त प्रावधान :*** उ.प्र. सरकार ने भू–स्वामियों को वार्षिकी[26] का भुगतान[27] करने या वार्षिकी के स्थान पर एकमुश्त ₹ 2.40 लाख प्रति एकड़ (₹ 59.30 प्रति वर्गमीटर) की दर से जिसको बढ़ा कर (जून 2011) ₹ 2.76 लाख प्रति एकड़ (₹ 68.20 प्रति वर्गमीटर) कर दिया गया, का निर्देश (सितम्बर 2010) दिया। जीनीडा ने अक्टूबर 2010 से मार्च 2011 की अवधि में पूँजीगत बजट में ₹ 59.30 प्रति वर्गमीटर की दर से वार्षिकी के भुगतान को लागत में सम्मिलित नहीं किया। तथापि, जीनीडा ने जुलाई 2011 से मार्च 2012 की अवधि में ₹ 68.20 प्रति वर्गमीटर की लागू दर के स्थान पर ₹ 60.00 प्रति वर्गमीटर की कम दर से अपर्याप्त प्रावधान किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वार्षिकी का आदेश विलम्ब से प्राप्त हुआ एवं इसके कारण मानक लागत में सम्मिलित नहीं किया जा सका जो कि वर्ष में एक बार वित्तीय वर्ष के आरम्भ से पूर्व आगणित की जाती हैं।

जीनीडा का कथन कि मानक लागत वर्ष में एक बार वित्तीय वर्ष के आरम्भ से पूर्व आगणित की जाती हैं सही नहीं है क्योंकि उपरोक्त कथन के विपरीत, जीनीडा ने वित्तीय वर्ष 2011–12 की अवधि में मानक लागत को सितम्बर 2011 में पुनरीक्षित किया था।

- ***आबादी भूखण्डों की लागत के लिए अपर्याप्त प्रावधान :*** जीनीडा ने 1 अप्रैल 2003 से भू–स्वामियों, जिनसे भूमि अधिग्रहित की गयी थी, को विकसित भूमि का आवंटन आबादी भूमि के रूप में वर्तमान अधिग्रहित भूमि के पाँच प्रतिशत से छः प्रतिशत अधिकतम 2,500 वर्गमीटर की सीमा तक बढ़ाने का निर्णय (फरवरी 2006) लिया। अधिग्रहण के बदले विकसित आबादी क्षेत्र के रूप में किये जाने वाले का आवंटन को अधिग्रहित क्षेत्र के 10 प्रतिशत तक और बढ़ा दिया गया (नवम्बर 2011)। जीनीडा ने, यद्यपि, वर्ष 2007–08 की लागत निर्धारण प्रणाली में आबादी भूमि के लिए लागू छः प्रतिशत के स्थान पर चार प्रतिशत का प्रावधान किया। इसके अतिरिक्त, जबकि आबादी भूमि का आवंटन उसके विकास के पश्चात् होना था परन्तु प्रतिशतता (पाँच, छः या 10 प्रतिशत जैसा लागू हो) के आधार पर आवंटन के लिए लागत का प्रावधान अधिग्रहण एवं विकास (वाह्य एवं आन्तरिक) की लागत को भारित करने से पूर्व किया गया। सभी व्यय वसूलने हेतु, आबादी भूखण्ड की लागत, अधिग्रहण एवं विकास को सभी व्ययों के भारित करने के पश्चात् प्रावधानित किया जाना चाहिए था।

जीनीडा ने अपनी उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि भूमि एवं विकास प्रभारों के वास्तविक लागत की वसूली आबादी आवंटियों से आबादी भूखण्डों के आवंटन के समय की जाती हैं। इस प्रकार, यह लागत मानक लागत के दृष्टिकोण से तटस्थ थी। वर्ष 2007–08 के मानक लागत में, प्रभाजित आबादी भूमि एवं वसूली गयी लागत के बीच अंतर के लिए, भूमि के चार प्रतिशत की लागत का प्रावधान किया गया जो कि भूमि के विकास के लिए अनिवार्य रूप से अपेक्षित थी।

जीनीडा का उत्तर लेखापरीक्षा द्वारा इंगित आपत्ति को संबोधित नहीं करता है क्योंकि छः एवं दस प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड आवंटन के लिए सकल भूमि क्रमशः

---

[26] प्रतिकर के अलावा भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूस्वामियों को वार्षिक या एकमुश्त भुगतान।

[27] ₹ 20,000 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से 33 वर्ष तक, जिसे ₹ 600 प्रति एकड़ प्रति वर्ष बढ़ाया जाना था।

10.91 प्रतिशत एवं 18.18 प्रतिशत आगणित[28] होती हैं। इस प्रकार, मानक लागत में आबादी भूखण्डों के लिए भारण या तो भूमि अधिग्रहण[29] की लागत का 10.91 या 18.18 प्रतिशत या विकसित भूमि (जैसा की विशेष परियोजनाओं, रिक्रिएशनल एवं यातायात सुविधायें, आंतरिक एंव वाह्य विकास प्रभार की लागत के भारण के पश्चात्) की लागत का छः एवं दस प्रतिशत, जैसा भी हो, की दर से किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त, आबादी आवंटियों से उन्हें आबादी भूखण्ड आवंटन के विरुद्ध वास्तविक भमि की लागत एवं विकास प्रभार की वसूली से सम्बन्धित तथ्य भी सही नहीं हैं क्योंकि जीनीडा ने मई 2013 के पश्चात् आबादी आवंटियों से वसूल किये जाने वाले विकास प्रभार को 50 प्रतिशत से कम कर दिया।

- ***ब्याज व्यय का कम प्रावधान :*** अधिग्रहण एवं विकास पर किये गये व्ययों के वित्तपोषण की लागत को समाविष्ट करने के लिए लागत निर्धारण में ब्याज का प्रावधान किया जाता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों को विक्रय के लिए भूमि की लागत की गणना करते समय जीनीडा ने, ब्याज का प्रावधान भूस्वामियों को देय प्रतिकर की राशि पर ही किया। इसने अपर जिलाधिकारी (भूमि अधिग्रहण) को देय अधिग्रहण प्रभार (भू–स्वामियों को भुगतान किये गये भूमि अधिग्रहण दर के 10 प्रतिशत की दर से), अधिग्रहित भूमि पर अतिरिक्त सम्पत्ति के लिए देय राशि, वाह्य एवं आंतरिक विकास व्यय, आबादी के लिए विकसित भूमि के आवंटन एवं विशेष परियोजनाओं जैसे चिकित्सालय, शैक्षणिक संस्थान इत्यादि के निर्माण के लिए व्यय पर ब्याज[30] का प्रावधान नहीं किया जबकि ये व्यय या तो भूमि के अधिग्रहण एवं परिसम्पत्ति के विकास पर किये गये या इससे सम्बन्धित थे।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि दस प्रतिशत की दर से अधिग्रहण प्रभार राज्य सरकार के अधिष्ठान लागत के लिए हैं एवं इसका अंतिम निर्णय सरकार के समक्ष लंबित हैं, इसलिए मानक लागत में अधिग्रहण प्रभार पर ब्याज का प्रावधान नहीं किया गया। अन्य व्ययों पर ब्याज के सम्बन्ध में, जीनीडा ने कहा कि वर्ष 2010–11 तक उसने ब्याज पर भारी व्यय नहीं किया।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा द्वारा निवेश की गयी राशि पर मानक लागत में निवेश पर प्रतिफल के लिए प्रावधान नहीं करना किसी संस्था के लिए वित्तीय रूप से विवेकपूर्ण नहीं है जब जीनीडा अपने द्वारा लिए गये ऋण पर ब्याज का भार वहन कर रहा हो। इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने 2012–13 एवं 2013–14 में अधिग्रहण प्रभार पर ब्याज के लिए स्वयं प्रावधान किया था।

- ***आंतरिक विकास लागत का प्रावधान नहीं करना*** : मिश्रित भू–उपयोग वाले आवासीय टाउनशिप योजना (आरटीएस) (जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ) के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय आंतरिक विकास लागत को सम्मिलित नहीं किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आरटीएस के अन्तर्गत भूखण्डों के आन्तरिक विकास पर कोई व्यय नहीं किया गया क्योंकि वे आकार में बड़े एवं 'जो जहाँ है, जैसा है' के आधार पर आवंटित किये गये।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वह सभी श्रेणियों में 'जो जहाँ है, जैसा है' के आधार पर भूखण्डों का आवंटन करते हैं तथा मानक लागत में बिल्डर एवं आवासीय भूखण्डों के लिए समान दर पर आन्तरिक विकास लागत प्रभारित करते हैं बावजूद इसके कि बिल्डर भूखण्ड आवासीय भूखण्डों की तुलना में आकार में बड़े होते हैं।

---

[28] 55 प्रतिशत विक्रययोग्य भूमि पर, जैसा कि जीनीडा द्वारा अंगीकृत है।

[29] यह भूमि की लागत, अधिग्रहण प्रभार, अतिरिक्त परिसंपत्ति की लागत, पुनर्वासन/पुनर्व्यस्थापन एवं वार्षिकी प्रभार एवं उस पर ब्याज सम्मिलित करता है।

[30] वर्ष 2012–13 एवं 2013–14 में अधिग्रहण शुल्क, अतिरिक्त संपत्ति, पुनर्वास शुल्क तथा वार्षिकी शुल्क के लिए देय राशि पर ब्याज का प्रावधान किया गया था।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा ने, जनवरी/फरवरी 2010 में प्रारम्भ आरटीएस योजना के अन्तर्गत आवंटित 4,14,353 वर्गमीटर एवं 4,83,245 वर्गमीटर आकार के दो भूखण्डों के विरुद्ध, उसी वर्ष (2009–10)/अगले वर्ष (2010–11) में प्रारम्भ बिल्डर योजनायें बीआरएस 2/2010 एवं बीआरएस 3/2010 के अन्तर्गत 4,00,000 व0मी0 से 4,54,168 वर्गमीटर तक समान आकार के तीन भूखण्डों[31] का आवंटन किया जहाँ मानक लागत में आंतरिक विकास लागत प्रभारित थी।

विक्रय मूल्य के लिए लागत इनपुट पर विचार नहीं करने का प्रभाव

4.4.1 जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय जीनीडा द्वारा लागत इनपुट पर पर्याप्त रूप से विचार नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा ने इसलिए आवंटन के विभिन्न श्रेणियों (बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, औद्योगिक एवं संस्थागत[32]) के सम्बन्ध में आवश्यक लागत इनपुट का एक समान रूप से विचार करते हुए उपरोक्त चर्चा की गयी कमियों के सन्दर्भ में वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि के लिए विक्रय मूल्य आगणित किया। वाणिज्यिक श्रेणी के प्रकरण में, जीनीडा द्वारा अंगीकृत पद्धति के अनुसार बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग के विक्रय मूल्य को दो गुना किया गया। औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के प्रकरण में, स्लैब दरें, मूल दर से समान अनुपात, जैसा जीनीडा द्वारा प्रयुक्त किया गया था, लेते हुये निर्धारित किया गया।

बिल्डर श्रेणी के अन्तर्गत आरटीएस के प्रकरणों में, आवंटियों को निर्धारित अनुपात में भूमि के मिश्रित उपयोग जैसे वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत एवं रिक्रिएशनल जैसा भी हो, की अनुमति दी गयी। ऐसी श्रेणी के लिए, समग्र विक्रय मूल्य की गणना के लिए जीनीडा में प्रचलित प्रणाली के अनुसार सम्बन्धित श्रेणी के लिए आगणित विक्रय मूल्य को नियत उपयोग के अनुपात में प्रभारित किया गया।

जीनीडा द्वारा पूंजीगत बजट के अनुसार गणना की गई मूल दरें एवं लेखापरीक्षा द्वारा उपरोक्त सभी लागत इनपुट को एक समान रूप से सम्मिलित करने के उपरान्त आगणित मूल दर ***परिशिष्ट 4.1*** में दी गई हैं। **तालिका 4.6** में एक संक्षिप्त विवरण है।

तालिका 4.6 : मूल दरों की तुलना (₹ प्रति वर्गमीटर)

वर्ष	जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट प्रणाली के अनुसार आगणित मूल दर	लेखापरीक्षा द्वारा सभी लागत इनपुट को सम्मिलित करते हुये पुनः आगणित मूल दर	जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट प्रणाली के अनुसार आगणित मूल दर	लेखापरीक्षा द्वारा सभी लागत इनपुट को सम्मिलित करते हुये पुनः आगणित मूल दर
	(बिल्डर/वाणिज्यिक)		(औद्योगिक/संस्थागत)	
2007-08	5320	6264	3014	3563
2008-09	10418	11622	6629	7299
2009-10	10727	12192	6609	7419
2010-11	11658	13232	7157	8020
2010-11 (अक्टूबर 2010 से)	11658	13403	7157	8155
2011-12	13756	15458	8556	9471
2011-12 (जुलाई 2011 से)	13756	15484	8556	9491
2011-12 (सितम्बर 2011 से)	17888	15484	8556	9491
2012-13	13142	15165	7999	9048
2013-14	16180	18698	10099	11471
2013-14 (जनवरी 2014 से)	16180	22057	10099	14402
2014-15	24842	25968	16633	17171
2015-16	23096	23930	15004	15282
2016-17	23718	24190	15301	15272

स्रोतः जीनीडा में परिसम्पत्ति के मूल्य निर्धारण की पत्रावलियों के अनुसार मूल दर।

---

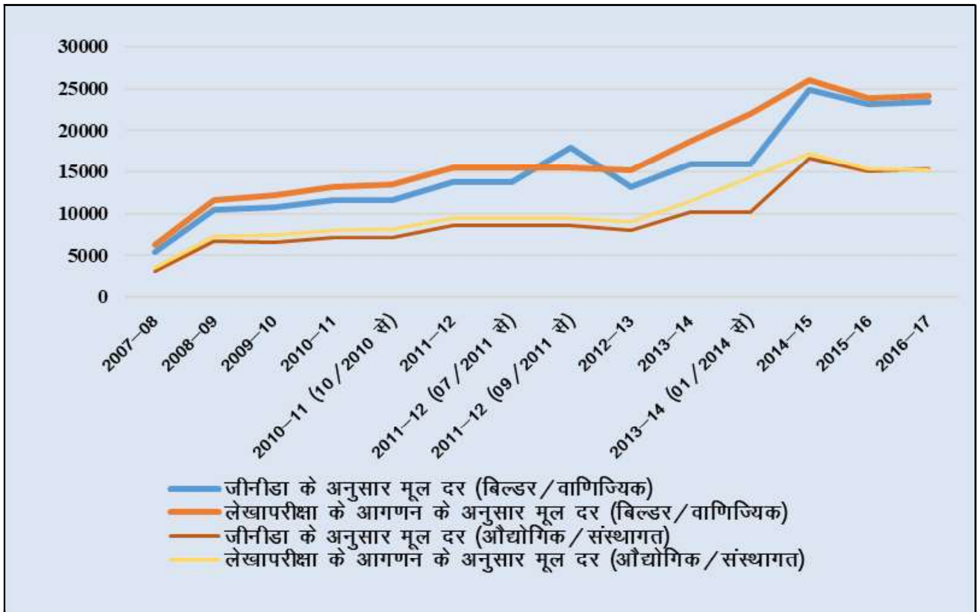
[31] बीआरएस 2/2010 (मार्च 2010 में प्रारम्भ) : भूखण्ड सं0 जीएच–2, सेक्टर टेक जोन एवं भूखण्ड सं. जीएच–1, सेक्टर 16 बी; बीआरएस 3/2010 (जून 2010 में प्रारम्भ) : जीएच–3, सेक्टर 16 सी।

[32] संस्थागत श्रेणी में आईटी, नर्सरी/क्रेश् एवं विद्युत उपकेन्द्र भी सम्मिलित है।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट प्रणाली में आगणित मूल दरें लागत इनपुट का विचार नहीं करने के कारण माह सितम्बर 2011[33] को छोड़ कर, निम्नतर थी।

लेखापरीक्षा द्वारा प्रासंगिक लागत इनपुट का एक समान रूप से सम्मिलित करने के पश्चात् आगणित दर के विरुद्ध जीनीडा द्वारा आगणित मूल दर की तुलनात्मक स्थिति नीचे **चार्ट 4.5** में दर्शायी गयी हैं:

चार्ट 4.5 : मूल दरों की तुलना (₹ प्रति वर्गमीटर)



स्रोतः जीनीडा में परिसम्पत्ति के मूल्य निर्धारण की पत्रावलियों के अनुसार मूल दर।

जीनीडा द्वारा पूँजीगत बजट के अनुसार लागत इनपुट के आधार पर आगणित मूल्य, उसके विरुद्ध इसके द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य एवं लेखापरीक्षा द्वारा विभिन्न श्रेणियों के लिए उपरोक्त सभी लागत इनपुट का एकसमान रूप से सम्मिलित करने के पश्चात् आगणित विक्रय मूल्य का विवरण ***परिशिष्ट 4.2*** में दिया गया है।

आवश्यक लागत इनपुट जैसे अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी का भुगतान, आबादी आवंटन, ब्याज व्यय एवं आन्तरिक विकास के विक्रय मूल्य के निर्धारण में एक समान रूप से विचार नहीं करने के कारण, विक्रय मूल्य निम्नतर स्तर पर निर्धारित हुये। लागत इनपुट पर विचार नहीं करने एवं निम्नतर स्तर पर विक्रय मूल्य निर्धारित करने के कारण विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटनों से कम वसूल की गई राशि नीचे **तालिका 4.7** में दर्शायी गयी हैं:

तालिका 4.7 : निम्नतर विक्रय मूल्य निर्धारित करने के कारण कम वसूली

क्रं. सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटनों की संख्या	लेखापरीक्षा के अनुसार कुल मूल्य	जीनीडा के अनुसार कुल मूल्य	अन्तर
		से	तक		(₹ करोड़ में)		
1	2	3	4	5	6	7	8 (6-7)
1	बिल्डर						
i	बीआरएस योजना	मार्च 2009	अगस्त 2014	160	9069.48	7836.21	1233.27
ii	आरटीएस योजना	मार्च 2010	अप्रैल 2010	7	753.01	541.54	211.47
	उप–योग 1			**167**	**9822.49**	**8377.75**	**1444.74**

[33] अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली के लिए प्रचलित दर में 30 प्रतिशत की त्रुटिपूर्ण वृद्धि के कारण।

क्रं. सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटनों की संख्या	लेखापरीक्षा के अनुसार कुल मूल्य	जीनीडा के अनुसार कुल मूल्य	अन्तर
		से	तक		(₹ करोड़ में)		
2	वाणिज्यिक भूखण्ड	नवम्बर 2010	दिसम्बर 2016	18	282.68	250.80	**31.88**
3	औद्योगिक	जनवरी 2008	दिसम्बर 2016	820	**1439.85**	**1232.25**	**207.60**
4	**संस्थागत**						
i	आईटी	अप्रैल 2007	जून 2015	189	931.00	803.52	127.48
ii	नर्सरी/क्रेश	दिसम्बर 2010	सितम्बर 2016	53	56.99	50.42	6.57
iii	विद्युत उप–केंद्र	मार्च 2008	अगस्त 2016	31	85.44	63.88	21.56
	उप–योग 4			**273**	**1073.43**	**917.82**	**155.61**
महा–योग (1 से 4)				**1278**	**12618.45**	**10778.62**	**1839.83**

स्रोतः जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त आँकड़ों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य निम्नतर स्तर पर निर्धारित किये गये जिस कारण जीनीडा ने वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि में विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 1,278 आवंटनों से ₹ 1,839.83 करोड़ का कम उपार्जन किया।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्तियों को स्वीकार किया एवं कहा कि मानक लागत निर्धारण दिशा–निर्देश विकसित करने के लिए एक समिति का गठन किया जायेगा। समिति के गठन के सम्बन्ध में स्थिति प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2022)।

लागत घटकों को स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में सम्मिलित नहीं किया गया

4.4.2 जीनीडा ने नोएडा के समरूप विकास योजना को अपनाते हुए स्पोर्ट्स सिटी को सभी आधुनिक एवं विश्व स्तरीय खेलों तथा अन्य सम्बन्धित सुविधाओं के साथ एक एकीकृत मिनी टाउनशिप के रूप में विकसित करने का निर्णय लिया (फरवरी 2011)। तत्पश्चात् महायोजना 2021 के रिक्रिएशनल हरित क्षेत्र में रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क (आरईपी) की योजना प्रारम्भ की गई (जून 2014)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य का निर्धारण स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में अनुमन्य तीनों श्रेणी यथा समूह आवास, वाणिज्यिक एवं रिक्रिएशनल भू–उपयोग के भारित औसत आरक्षित मूल्य के आधार पर किया। आरईपी भूखण्डों के प्रकरण में, रिक्रिएशनल हरित का आरक्षित मूल्य लागू किया गया जैसा की **तालिका 4.8** में वर्णित है।

तालिका 4.8 : जीनीडा द्वारा निर्धारित स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों का आरक्षित मूल्य

विवरण	भारित औसत (प्रतिशत)	स्पोर्ट्स सिटी–01 (मार्च 2011 में प्रारम्भ)		स्पोर्ट्स सिटी–02 (जून 2014 में प्रारम्भ)		आरईपी–01 (जून 2014 में प्रारम्भ)
		भूमि दर (प्रति वर्गमीटर)	भारित मूल्य (प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर (प्रति वर्गमीटर)	भारित मूल्य (प्रति वर्गमीटर)	भूमि दर (प्रति वर्गमीटर)
रिक्रिएशनल	70	4000	2800	7725	5407	7725
वाणिज्यिक	2	22000	440	44245	885	सम्मिलित नहीं
आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	28	11000	3080	22850	6398	सम्मिलित नहीं
योग			6320		12690	7725
जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)			**6400**		**12690**	**7725**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना

जीनीडा ने स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी योजना की भूमि दर निर्धारित करते समय आवश्यक लागत इनपुट के घटकों पर अपर्याप्त विचार किया जिस कारण ₹ 690.76 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

जैसा कि ***प्रस्तर 4.3.2*** में चर्चा की गई है, जीनीडा ने स्वैच्छिक रूप से आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) एवं वाणिज्यिक श्रेणी के भूखण्डों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित किया। इसके अतिरिक्त आवश्यक लागत इनपुट यथा अतिरिक्त सम्पत्ति, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन, वार्षिकी का भुगतान एवं ब्याज व्यय का भी उनके मूल्य निर्धारण में पर्याप्त रूप से सम्मिलित नहीं थे। चूँकि, आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) एवं वाणिज्यिक भूखण्डों का विक्रय मूल्य स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने का आधार था, इससे स्पोर्ट्स सिटी/आरईपी भूखण्डों के आरक्षित मूल्य का कम निर्धारण हुआ, जैसा कि ***परिशिष्ट 4.3*** में वर्णित है। उपरोक्त तालिका से यह भी स्पष्ट है कि आरईपी भूखण्डों के आरक्षित मूल्य में, आवासीय घटक सम्मिलित नहीं थे यद्यपि भारित लागत को सम्मिलित किये बिना योजना विवरणिका में 25 प्रतिशत आवासीय निर्माण की अनुमति थी। इसने आरईपी के आवंटियों को ₹ 319.36 करोड़ का अनुचित लाभ दिया जैसा कि ***प्रस्तर 5.4.7.2*** में स्पष्ट किया गया है।

अग्रेतर जीनीडा ने वर्ष 2010–11 के लिए रिक्रिएशनल हरित भूखण्ड के विक्रय मूल्य को संशोधित नहीं किया एवं पिछले वर्ष 2009–10 के समान (₹ 4,000 प्रति वर्गमीटर) ही रखा। वर्ष 2014–15 के लिए, जीनीडा ने पूंजीगत बजट के अन्तर्गत रिक्रिएशनल हरित भूखण्ड की विक्रय मूल्य की गणना ₹ 7,210 प्रति वर्गमीटर की थी, यद्यपि, यह लागत मुद्रास्फीति सूचकांक के आधार पर ₹ 7,725 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया (अर्थात, विगत वर्ष का विक्रय मूल्य ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर से 10.211 प्रतिशत की वृद्धि)। लेखापरीक्षा द्वारा वर्ष 2010–11 एवं 2014–15 के लिए सभी लागत इनपुट ***(परिशिष्ट 4.4)*** पर विचार करते हुए विक्रय मूल्य का आगणन किया गया, जो दर्शाता है कि वर्ष 2010–11 के लिए रिक्रिएशनल हरित भूखण्ड का विक्रय मूल्य ₹ 5,709 प्रति वर्गमीटर एवं वर्ष 2014–15 के लिए ₹ 12,020 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया जाना चाहिए था।

रिक्रिएशनल, वाणिज्यिक एवं आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के विक्रय मूल्य के कम निर्धारण के कुल प्रभाव के परिणामस्वरुप स्पोर्ट्स सिटी–01 (₹ 1,885 प्रति वर्गमीटर से), स्पोर्ट्स सिटी–02 (₹ 4,034 प्रति वर्गमीटर से) एवं आरईपी–01 (₹ 4,295 प्रति वर्गमीटर से) के भूखण्डों का आरक्षित मूल्य कम निर्धारण हुआ जैसा कि ***परिशिष्ट–4.3*** में आगणित किया गया है। परिणामस्वरूप, आवंटियों को ₹ 690.76 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात् भूखण्डों का आरक्षित मूल्य प्रत्येक वर्ष भूमि अधिग्रहण पर व्यय, विशेष परियोजनाओं पर विकास व्यय एवं बाजार की स्थिति को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाता है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने सुधारात्मक कार्यवाही की आवश्यकता पर सहमति व्यक्त की और कहा कि मानक लागत दिशा–निर्देश विकसित करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी जिसे प्राधिकरण अंगीकृत करेगा।

फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण से हानि

4.4.3 जीनीडा का महायोजना 2021 के ज़ोनिंग विनियम, शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बाहर 'कृषि उपयोग क्षेत्र' का प्रावधान करते हैं जिसका उपयोग अन्य बातों के साथ–साथ फार्म हाउस विकसित करने के लिए किया जा सकता है। जीनीडा ने फार्म हाउस के लिए भूखण्डों के आवंटन के लिए दो योजनाएं प्रारम्भ की, यथा, संस्थागत फार्म हाउस योजना एवं कृषि फार्म हाउस योजना।

जैसा कि ***प्रस्तर 4.4*** में चर्चा की गई है, परिसम्पत्तियों का विक्रय मूल्य इस प्रकार से निर्धारित किया जाना चाहिए कि सभी लागत इनपुट की वसूली सुनिश्चित की जा सके। यद्यपि, संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रकरण में, जीनीडा ने कुछ लागत इनपुट यथा अतिरिक्त सम्पत्ति[34] के लिए लागत, पुनर्वासन

---

[34] अधिग्रहीत की जा रही भूमि पर स्थित अचल संपत्ति, अर्थात खड़े वृक्ष, नलकूप, निर्मित या अर्ध–निर्मित भवन आदि।

संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रकरणों में, जीनीडा ने कुछ लागत इनपुट को सम्मिलित नहीं किया। आगे, जीनीडा ने कृषि फार्म हाउसों के प्रकरणों में, भूमि अधिग्रहण पर स्टाम्प शुल्क, ब्याज एवं स्थापना शुल्क को लागत इनपुट में सम्मिलित नहीं किया। परिणामस्वरूप, फार्म हाउस भूखण्डों के 12 आवंटियों को ₹ 495.33 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया गया।

और पुनर्व्यस्थापन[35], विशेष परियोजनाएं तथा वाह्य विकास व्यय पर ब्याज को सम्मिलित नहीं किया। जीनीडा ने उपरोक्त लागत इनपुट पर विचार किये बिना संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के लिए ₹ 2,600 प्रति वर्गमीटर का आरक्षित मूल्य निर्धारित किया। यद्यपि, जैसा कि लेखापरीक्षा ने आगणित किया, संस्थागत फार्म हाउस भूखण्ड (जनवरी 2011 में प्रारम्भ) के लिए आरक्षित मूल्य सभी लागत इनपुट[36] को ध्यान में रखते हुए ₹ 6,350 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया जाना चाहिए था। आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण जीनीडा को तीन संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में ₹ 484.32 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि **तालिका 4.9** में वर्णित है।

तालिका 4.9 : संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य का त्रुटिपूर्ण निर्धारण

भूखण्ड संख्या	क्षेत्र (वर्गमीटर में)	योजना विवरणिका के अनुसार आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	लेखापरीक्षा द्वारा आगणित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	निविदत्त मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)	लेखापरीक्षा द्वारा आगणित दर एवं निविदत्त मूल्य में अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर)	हानि (₹ करोड़ में)
एफएच-01	3,77,000	2,600	6,350	2,730	3,620	136.47
एफएच-02	4,04,879	2,600	6,350	2,785	3,565	144.34
एफएच-03	5,66,103	2,600	6,350	2,755	3,595	203.51
योग	**13,47,982**					**484.32**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत आंकड़े एवं सूचना।

कृषि फार्म हाउसों के लिए जीनीडा ने भूखण्डों का आरक्षित मूल्य ₹ 5,010 प्रति वर्गमीटर रखा। यद्यपि, आरक्षित मूल्य की गणना में जीनीडा ने भूमि अधिग्रहण पर स्टाम्प शुल्क, ब्याज एवं स्थापना शुल्क को लागत इनपुट में सम्मिलित नहीं किया। परिणामस्वरूप, जीनीडा ने इन भूखण्डों के लिए निम्नतर दर (₹ 1,310 प्रति वर्गमीटर) निर्धारित की जिसके कारण 84,047 वर्गमीटर भूमि वाले नौ फार्म हाउसों के आवंटन पर ₹ 11.01 करोड़ की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा को 12 फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन पर आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण प्रीमियम के मद में ₹ 495.33 करोड़[37] की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि फार्म हाउसों के आवंटन में विशेष परियोजनाओं की लागत सम्मिलित नहीं की गई क्योंकि यह कृषि हरित श्रेणी के अन्तर्गत आता था। अग्रेतर, यह भी कहा गया कि विशेष परियोजनाओं की लागत आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं संस्थागत आवंटन की श्रेणियों से वसूल की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि संस्थागत फार्म हाउस योजना के लिए लागत इनपुट में विशेष परियोजनाओं की लागत को सम्मिलित नहीं करने के लिए कोई तर्कसंगत आधार नहीं था। संस्थागत फार्म हाउस योजना के आवंटियों को एक आवासीय इकाई, स्टाफ/सर्वेंट क्वार्टर, गार्ड रूम, स्वीमिंग पूल एवं पार्किंग सुविधा इत्यादि के निर्माण की अनुमति थी। इस प्रकार, कृषि फार्म हाउस योजना के विपरीत जिसमें आवासीय सुविधाओं के निर्माण की अनुमति नहीं थी, संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटियों को आवासीय सुविधाओं के निर्माण की अनुमति थी एवं इस तरह, वे जीनीडा द्वारा

[35] भूमि अधिग्रहण के कारण अनैच्छिक विस्थापन से प्रतिकूल रूप से प्रभावित परिवारों को आर्थिक प्रतिकर के अलावा अतिरिक्त लाभ।

[36] लेखापरीक्षा द्वारा प्रस्तर 4.4.1 में, भूमि के लिए मूल दर (जनवरी 2011) ₹ 8,155 प्रति वर्गमीटर के रूप में निर्धारित की गई है, जिसमें विक्रय योग्य क्षेत्र को संस्थागत श्रेणी के लिए 70 प्रतिशत माना गया है। फार्म हाउस के प्रकरण में, विक्रय योग्य क्षेत्र को 80 प्रतिशत (जीनीडा द्वारा गणना के अनुसार) लिया गया है। अग्रेतर, आन्तरिक विकास (₹ 625 प्रति वर्गमीटर), जिसे प्रस्तर 4.4.1 में संस्थागत श्रेणी के मामले में सम्मिलित किया गया था, इस तथ्य के कारण फार्म हाउस भूखण्डों में सम्मिलित नहीं किया गया है कि फार्म हाउस भूखण्डों का आंतरिक विकास आवंटी का उत्तरदायित्व था।

[37] संस्थागत फार्म हाउस भूखण्डः ₹ 484.32 करोड़ एवं कृषि फार्म हाउस भूखण्डः ₹ 11.01 करोड़।

स्थापित विशेष परियोजनाओं का लाभ उठा सकेंगे। इसलिए विशेष परियोजनाओं की लागत को संस्थागत फार्म हाउसों के आरक्षित मूल्य में सम्मिलित किया जाना चाहिए था।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में सुधारात्मक कार्यवाही की आवश्यकता पर सहमति व्यक्त की एवं कहा कि मानक लागत दिशा–निर्देश तैयार करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी।

विक्रय मूल्य के निर्धारण में तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू–आच्छादन पर विचार नहीं करना

जीनीडा ने विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय एफएआर एवं जीसी पर विचार नहीं किया, जिसके कारण 2007–08 से 2016–17 की अवधि में विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 1,296 आवंटनों में ₹ 3,385.37 करोड़ के अतिरिक्त राजस्व से वंचित होना पड़ा।

4.5 तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्रफल (कुर्सी क्षेत्रफल) का भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल द्वारा विभाजन का भागफल है। उच्च एफएआर का तात्पर्य है भूखण्ड के दिये गये क्षेत्रफल पर निर्माण के लिए अधिक आच्छादित क्षेत्रफल की अनुमति देना एवं इसके विपरीत क्रम में। भू–आच्छादन (जीसी) भूखण्ड का भू–भाग है जिस पर निर्माण किया जा सकता है। यह खुले स्थान से अलग अन्य क्षेत्र हैं। अतः उच्च जीसी का अर्थ है कि भूखण्ड के दिये गये क्षेत्रफल को अधिक क्षेत्रफल निर्माण से आच्छादित किया जा सकता है। इस प्रकार, उच्च एफएआर एवं जीसी आवंटी को अधिक आच्छादित क्षेत्रफल निर्मित करने की अनुमति देता है जिसे विक्रय किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, एफएआर एवं जीसी में वृद्धि से उपलब्ध संसाधनों तथा अवसंरचनाओं पर अधिक बोझ पड़ता है। इसलिए, बढ़े हुये एफएआर एवं जीसी की अनुमति के साथ विक्रय मूल्य तदनुसार बढ़ते क्रम में पुनरीक्षित किया जाना चाहिए।

इस संदर्भ में, यह उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन विकास प्राधिकरणों (डीए) ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में अनुमन्य उच्च एफएआर को सम्मिलित करने की प्रणाली का पालन किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय एफएआर एवं जीसी पर विचार नहीं किया। लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08 के लिए लागू आधार एफएआर एवं जीसी के सम्बन्ध में उच्च एफएआर तथा जीसी के प्रकरणों का विश्लेषण किया। जीनीडा ने अग्रेतर योजनाओं में आवंटियों को बढ़ा हुआ एफएआर एवं जीसी अनुमन्य किया जैसा नीचे **तालिका 4.10** में वर्णित है।

तालिका 4.10: एफएआर एवं जीसी में वृद्धि का विवरण

क्रं सं	श्रेणी / वर्ष	योजना संचालन की अवधि	एफएआर		जीसी (प्रतिशत में)	
			योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि	योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि
1.	**बिल्डर**					
	2007-08 (आधार वर्ष)	-	1.75	-	30	-
	बीआरएस 1/2008-09	16-01-09 से 06-02-09	2.75	1	35	5
	बीआरएस 1/2009-10	22-01-10 से 16-02-10	2.75	1	35	5
	आरटीएस 1/2009-10	22-01-10 से 15-02-10	2.75	1	35[38]	5
	बीआरएस 2/2009-10	06-03-10 से23-03-10	2.75	1	35	5
	बीआरएस 3/2010-11	22-06-10 से 16-07-10	2.75	1	35	5
	बीआरएस 4/2010-11	11-11-10 से 10-12-10	2.75	1	35	5
	बीआरएस 5/2010-11	24-02-11 से 18-03-11	2.75	1	35	5
	बीआरएस 1/2014-15	05-06-14 से 26-06-14	3.50	1.75	35	5

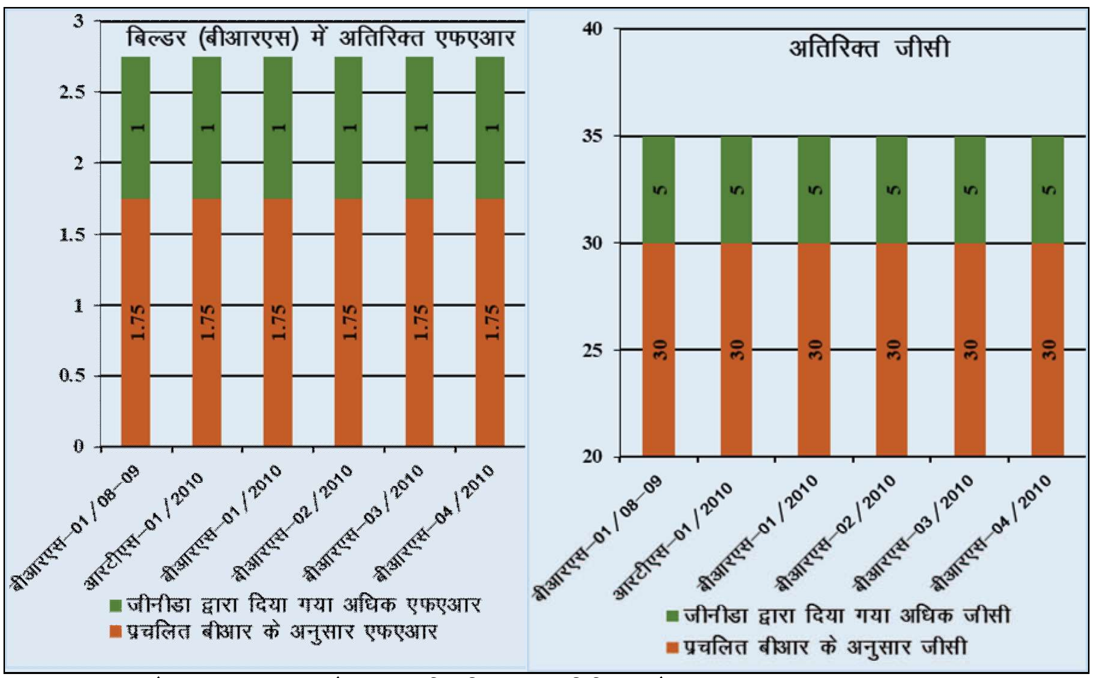
[38] योजना के प्रकाशन के समय लागू विनियम (भवन विनियम 2005, 9 जनवरी 2006 से प्रभावी) के अनुसार योजना विवरणिका 30 प्रतिशत की दर से जीसी प्रावधानित करता है। तथापि, आवंटी (गौरसन्स हाई–टेक इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड; भूखण्ड सं. जीएच–01, सेक्टर 4) के भवन निर्माण योजना में आवंटन की निविदा शर्तों के अनुसार 35 प्रतिशत जीसी अनुमोदित (सितम्बर 2010) की गयी थी।

क्रं सं	श्रेणी/वर्ष	योजना संचालन की अवधि	एफएआर		जीसी (प्रतिशत में)	
			योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि	योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष की तुलना में वृद्धि
2.	**वाणिज्यिक**					
	2007-08 (आधार वर्ष)	-	1.20 एवं 1.50	-	40	-
	वाणिज्यिक भूखण्ड 1, 2, 3, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड 4,5, 7	नवम्बर 2010 से दिसम्बर 2016	2 एवं 4	0.80 एवं 2.50	40	-
	2007-08 (आधार वर्ष)		0.30	-	40	-
	पेट्रोल पम्प-2		0.50	0.20	30	-
3.	**संस्थागत (नर्सरी/क्रेश)**					
	2007-08 (आधार वर्ष)	-	0.85	-	40	-
	सतत् योजनायें	जनवरी 2011 से आज तक (भवन नियमावली के अनुसार)	1.50	0.65	40	-

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराये गये योजना विवरणिका के अनुसार एफएआर एवं जीसी।

अग्रेतर, लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने अनियमित रूप से आवंटियों को भवन विनियम (बीआर) 2005 में दी गई अनुमति से अधिक एफएआर एवं जीसी की अनुमति इसे योजना विवरणिका में सम्मिलित कर प्रदान किया जैसा नीचे **चार्ट 4.6** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.6 : बिल्डर को अतिरिक्त एफएआर एवं जीसी की अनियमित अनुमति



स्रोतः उ.प्र. सरकार के द्वारा अधिसूचित भवन विनियम के अनुसार एफएआर।

अप्रैल 2006 से दिसम्बर 2010 की अवधि में आरम्भ की गई योजनाओं में बिल्डर भूखण्डों में एफएआर एक प्रतिशत एवं जीसी पाँच प्रतिशत अधिक अनुमन्य किया, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों में अनुमन्य एफएआर से 0.80 प्रतिशत व 2.5 प्रतिशत अधिक एफएआर अनुमन्य किया तथा पेट्रोल पम्प भूखण्डों में 0.20 अधिक एफएआर अनुमन्य किया गया। अतिरिक्त एफएआर/जीसी मुख्यतः जनवरी 2009 से दिसम्बर 2010 की अवधि में सीईओ की अनुमति से एवं बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन से दिया गया। बीआरएस 01/2008–09 के प्रकरण में, जो जनवरी 2009 में प्रारम्भ हुई, उसका बोर्ड से कार्योत्तर अनुमोदन भी प्राप्त नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08[39] की तुलना में अनुमन्य एफएआर एवं जीसी में वृद्धि के प्रभाव का विचार करने के पश्चात् बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं संस्थागत श्रेणियों के विक्रय मूल्य का सभी लागत इनपुट जैसा ***प्रस्तर 4.4*** के अन्तर्गत चर्चा की गयी है, को सम्मिलित करने के पश्चात् आगणित विक्रय मूल्य का विश्लेषण किया। एफएआर एवं जीसी[40] को सम्मिलित करने के पश्चात् उपरोक्त श्रेणियों के लिए आगणित विक्रय मूल्य का विवरण ***परिशिष्ट 4.2*** में दिया गया है।

जीनीडा द्वारा विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत किये गये आवंटनों में लागत इनपुट एवं एफएआर/जीसी का प्रावधान नहीं करने एवं विक्रय मूल्य के निम्नतर निर्धारण के कारण कम उपार्जन की राशि नीचे **तालिका 4.11** में दी गयी है।

तालिका 4.11 : विक्रय मूल्य निर्धारण में लागत इनपुट, एफएआर एवं जीसी का प्रावधान नहीं करने के कारण हानि

क्रं. सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटन की संख्या	लेखापरीक्षा के अनुसार कुल मूल्य	जीनीडा के अनुसार कुल मूल्य	अंतर (₹ करोड़ में)
		से	तक				
1	2	3	4	5	6	7	8 (6-7)
1	**बिल्डर**						
i	बीआरएस योजना	मार्च 2009	अगस्त 2014	160	11471.76	7836.21	3635.55
ii	आरटीएस योजना	मार्च 2010	अप्रैल 2010	7	964.30	541.54	422.76
उप–योग 1				**167**	**12436.06**	**8377.75**	**4058.31**
2	वाणिज्यिक भूखण्ड	नवम्बर 2010	दिसम्बर 2016	36	1517.74	910.15	607.59
3	औद्योगिक	जनवरी 2008	दिसम्बर 2016	820	1628.82	1232.25	396.57
4	**संस्थागत**						
i	आईटी	अप्रैल 2007	जून 2015	189	931.00	803.52	127.48
ii	नर्सरी/क्रेश	दिसम्बर 2010	सितम्बर 2016	53	64.11	50.42	13.69
iii	विद्युत उप–केंद्र	मार्च 2008	अगस्त 2016	31	85.44	63.88	21.56
उप–योग 4				**273**	**1080.55**	**917.82**	**162.73**
महा–योग (1 से 4)				**1296**	**16663.17**	**11437.97**	**5225.20**

स्रोतः जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से प्राप्त आँकड़ों के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा आगणित।

इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य निर्धारण में आवश्यक लागत इनपुट को समान रूप से अपर्याप्त समावेश करने (जैसा ***प्रस्तर 4.4*** में चर्चा की गयी है) तथा एफएआर एवं जीसी को सम्मिलित नहीं करने के संयुक्त प्रभावों के कारण वर्ष 2007–08 से 2016–17 की अवधि में विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 1,296 आवंटनों में जीनीडा ₹ 5,225.20 करोड़[41] के अतिरिक्त राजस्व से वंचित रहा।

प्राधिकरण द्वारा भवन विनियम में अनुमन्य एफएआर एवं जीसी से अधिक अनुमन्य किए गए एफएआर एवं जीसी अपने स्वयं के हित की अनदेखी करते हुये आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान करने एवं विनियम को अनदेखा करने का एक और प्रकरण हैं। जीनीडा को हुये ₹ 5,200 करोड़ से अधिक की भारी हानि के आलोक में, सरकार जीनीडा के सम्बन्धित अधिकारियों का उत्तरदायित्व निर्धारित करने पर विचार कर सकती हैं।

---

[39] वर्ष 2008–09 की लागत निर्धारण की पत्रावली में विगत वर्ष के आकड़ों के आधार पर क्योंकि इससे पूर्व की पत्रावलियाँ लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं करायी गयीं।

[40] उच्च जीसी का प्रभाव भवन विनियम में वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत दिये विक्रय योग्य जीसी के सूत्र का प्रयोग करके किया गया जिसके अनुसार विक्रय योग्य जीसी के लिए फैक्टर 0.30 नियत था।

[41] लागत इनपुट को अपर्याप्त रूप से सम्मिलित करनाः ₹ 1,839.83 करोड़ एवं एफएआर तथा जीसी को अपर्याप्त रूप से सम्मिलित करनाः ₹ 3,385.37 करोड़।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने स्वीकार किया कि उच्च एफएआर का तात्पर्य अधिक अवसंरचना है एवं इसलिए इसे उच्चतर मूल्यों में परिवर्तित होना चाहिए तथा कहा कि मानक लागत निर्धारण दिशा–निर्देश के लिए एक समिति गठित की जायेगी जिसकी सन्दर्भ की शर्तें (टीओआर) लेखापरीक्षा आपत्तियों को भी ध्यान में रखेगी। समिति के गठन के सम्बन्ध में स्थिति प्रतीक्षित है (अप्रैल 2022)।

अन्य लागतों की वसूली में विफलता

4.6 जीनीडा द्वारा अधिग्रहण एवं विकास में व्यय किये गये सभी लागतों को विक्रय मूल्य में सम्मिलित करते हुये आवंटियों से वसूल किया जाना चाहिए। लागत की प्रकृति जो कुछ आवंटियों के लिए विशिष्ट हो तथा लागत जो नियमित प्रकृति की न हो या जो सभी आवंटियों में संविभाजित न की जा सके, सम्बन्धित आवंटियों से विशेष रूप से एवं अलग से वसूल की जानी चाहिए। लेखापरीक्षा ने सम्बन्धित आवंटियों से ऐसी लागत की कम वसूली के निम्नलिखित प्रकरण देखें:

भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान किये गये अतिरिक्त प्रतिकर को वसूल न करना

4.6.1 माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के अपने निर्णय में निर्देशित (अक्टूबर 2011) किया कि "याचिकाकर्ता (भू–स्वामीओं) को नियम 1997/अधिनिर्णय के अन्तर्गत प्राप्त प्रतिकर के अतिरिक्त उस अनुपात की सीमा तक 64.70 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए हकदार थे जैसा कि पटवारी गाँव के लिए पहले भुगतान किया गया था। भूमि धारक 10 प्रतिशत की सीमा तक आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए भी हक़दार थे।'' न्यायालय ने जीनीडा को उन याचिकाकर्ताओं को जिनकी याचिका पूर्व में निरस्त कर दी गयी थी एवं उन भूमि धारकों जिन्होंने रिट याचिका दायर नहीं की थी को उपरोक्त लाभ देने का निर्णय लेने की भी अनुमति दी। माननीय उच्च न्यायालय ने जीनीडा को आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर किस अनुपात में भुगतान करने के लिए कहा जाये, का निर्णय लेने की भी अनुमति दी।

उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में, जीनीडा ने सभी भू–स्वामियों को, जहाँ धारा 6 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना 1 अप्रैल 2007 के पश्चात् प्रकाशित हुयी, को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करने एवं अतिरिक्त आबादी भूखण्ड (प्रचलित छः प्रतिशत एवं 10 प्रतिशत के अंतर के रूप में चार प्रतिशत) देने का निर्णय (25 नवम्बर 2011/20 नवम्बर 2013) लिया।

अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में भुगतान किये गये राशि की वसूल करने का नोटिस निर्गत करने में उदासीनता के कारण, कुल वसूल करने योग्य राशि ₹ 5,983.63 करोड़ में से ₹ 2,697.04 करोड़ की नोटिस निर्गत नहीं हुई और ₹ 1,219.24 करोड़ ही वसूल हो सके (फरवरी 2022)।

जीनीडा ने उपरोक्त अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान की लागत आवंटियों से वसूल करने का निर्णय (9 नवम्बर 2011) भी लिया जैसा माननीय उच्च न्यायालय ने किसानों को अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान का निर्देश देते समय अनुमति प्रदान की थी। इसने विभिन्न श्रेणी के आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की वसूल करने की दर की गणना उनको आवंटित क्षेत्र के आधार पर की, जिसे तदोपरांत उनके आवंटन के मूल्य के अनुपात में संशोधित (31 मई 2019) कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ₹ 5,983.63 करोड़ वसूल[42] किये जाने योग्य राशि के विरुद्ध केवल ₹ 3,286.59 करोड़ वसूल करने के लिए नोटिस निर्गत किया। शेष राशि ₹ 2,697.04 करोड़ वसूल करने के लिये नोटिस, नवम्बर 2011 में लिए गए निर्णय के बावजूद, अभी तक (फरवरी 2022) निर्गत नहीं किये गए थे। इसके अतिरिक्त, ₹ 3,286.59 करोड़ में से जिसके लिये नोटिस निर्गत किये गये थे, आवंटियों से वर्ष 2013–14 से फरवरी 2022 की अवधि में केवल ₹ 1,219.24 करोड़ वसूल किया गया। शेष ₹ 2,067.35 करोड़ की राशि अभी भी वसूल किया जाना है।

[42] अतिरिक्त प्रतिकर, आबादी भूखण्ड के लिए अतिरिक्त क्षेत्र एवं आबादी भूखण्ड, के विकास के विरुद्ध विकास शुल्क के अप्राप्त भाग की राशि सम्मिलित है।

इस प्रकार, वित्त प्रभाग की वांछित वसूल करने योग्य राशि की गणना में विफलता एवं परिसम्पत्ति प्रभाग[43] द्वारा ₹ 2,697.04 करोड़[44] की नोटिस निर्गत करने में उदासीनता के कारण, माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के आठ वर्ष बाद भी कुल वसूल करने योग्य ₹ 5,983.63 करोड़ के विरुद्ध, जीनीडा ₹ 4,764.39 करोड़[45] वसूल नहीं कर सकी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा का तर्क स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) एवं कहा कि वर्तमान में अनेको आवंटियों ने, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में वसूली के विरुद्ध याचिका दायर की है। न्यायालय का निर्णय लम्बित है एवं इन वादों के कारण भविष्य में होने वाली वसूली रुकी हुई है।

अन्य आवंटियों से आबादी भूखण्ड के लागत की कम वसूली

4.6.2 आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए, आबादी आवंटी को आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष भूमि की लागत एवं विकास शुल्क जमा करना अपेक्षित हैं। भूमि लागत में, उसे भुगतान की गयी भूमि दर के रूप में प्रतिकर की राशि एवं उस पर 10 प्रतिशत की दर से अर्जन व्यय (एडीम–एलए को देय) सम्मिलित हैं। विकास शुल्क भूमि प्रतिकर की दर के समतुल्य दर या जीनीडा द्वारा उस वर्ष के लिए आगणित वास्तविक विकास शुल्क, जो भी अधिक हो, पर प्रभारित किया गया।

गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य के प्रकरण में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय जिसमें अतिरिक्त प्रतिकर एवं आबादी भूखण्ड की लागत वसूलने की अनुमति दी थी, के परिपेक्ष्य में, जीनीडा ने, उपरोक्त अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान एवं आबादी भूखण्ड के आवंटन हेतु ₹ 5,983.63 करोड़ की लागत विद्यमान आवंटियों (आबादी के अतिरिक्त) से वसूल करने का निर्णय (9 नवम्बर 2011/31 मई 2019) लिया।

आबादी भूखण्ड को छोड़कर, अन्य आवंटियों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय, जीनीडा ने आबादी आवंटियों से वसूली योग्य लागत को दो बार समयोजित कर दिया जिससे ₹ 372.54 करोड़ की कम वसूली हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि अन्य आंवटियों से वसूल करने योग्य अतिरिक्त चार प्रतिशत विकसित आबादी भूमि (27,13,698 वर्गमीटर) की लागत का निर्धारण (मई 2019) करते समय, जीनीडा ने अविकसित भूमि (49,33,996 वर्गमीटर) के सकल क्षेत्र[46] से अतिरिक्त चार प्रतिशत आबादी भूमि (जिसकी लागत भूस्वामियों से वसूली योग्य है) के क्षेत्र की कटौती कर दिया एवं आबादी भूमि की दर से इस अंतर को गुणा कर दिया। अग्रेतर, जीनीडा ने विकसित आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए भूस्वामियों से वसूल करने योग्य लागत को समायोजित किया। इस प्रकार, अन्य आवंटियों (आबादी भूखण्डों को छोड़कर) से वसूल करने योग्य अतिरिक्त आबादी भूमि की लागत का निर्धारण करते हुए, जीनीडा ने भूस्वामियों से वसूली योग्य लागत को दो बार समायोजित किया। इसके परिणामस्वरूप अन्य आवंटियों (आबादी आवंटियों को छोड़कर) से ₹ 372.54 करोड़ की कम वसूली हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि अतिरिक्त प्रतिकर के कारण आबादी भूखण्डों की लागत आगणित करने में अतिरिक्त भूमि (चार प्रतिशत) की लागत सकल भूमि को जोड़ने के लिए सूत्र[47] का प्रयोग करके एवं चार प्रतिशत आबादी आवंटी से वसूल किये जाने योग्य भूमि लागत के सापेक्ष घटाते हुये पहले ही भारित किया जा चुका है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आबादी आवंटियों से वसूल की जाने वाली भूमि की लागत ऊपर वर्णित विवरण के अनुसार दो बार समायोजित की गई थी।

---

[43] बिल्डर, वाणिज्यिक, संस्थागत/आईटी एंव औद्योगिक प्रभाग।

[44] वसूल करने योग्य राशि : ₹ 5,983.63 करोड़ से निर्गत नोटिस की राशि : ₹ 3,286.59 करोड़ घटाने पर ।

[45] नोटिस निर्गत नहीं : राशि ₹ 2,697.04 करोड़ जमा नोटिस निर्गत परन्तु वसूल करने के लिए लंबित राशि ₹ 2,067.35 करोड़।

[46] 55 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि के कारण सकल की गई।

[47] (चार प्रतिशत x 100/55) से चार प्रतिशत घटाया।

आबादी भूखण्डों के आवंटियों से भूमि के मूल्य की कम वसूली

4.6.3 जीनीडा ने निर्धारित किया कि भू–स्वामियों को आबादी भूमि का आवंटन उनको वास्तविक रूप में भुगतान किये गये प्रतिकर की दर पर आवंटित क्षेत्रफल के लिए भूमि दर जमा करने पर किया जायेगा। मूल भूमि दर पर अतिरिक्त प्रतिकर (64.7 प्रतिशत) भी ऐसे आवंटी को दिए गए प्रतिकर का एक हिस्सा था। इसलिए, आबादी आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर की दर को भी वसूल करना था। तथापि जीनीडा ने, नवम्बर 2011 से दिसम्बर 2017 की अवधि के दौरान 1,005 आबादी आवंटियों से ₹ 13.93 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर वसूल नहीं किया।

जीनीडा आबादी आवंटियों से ₹ 20.02 करोड़ तक अतिरिक्त प्रतिकर एवं आनुपातिक विकास प्रभार वसूल करने में विफल रहा।

इसके अतिरिक्त, आबादी आवंटियों से भूमि दर के समतुल्य दर पर विकास शुल्क वसूल किया जाना था, जो मई 2013 तक के आवंटनों के सम्बन्ध में विकास कार्यों की लागत के आधार पर निर्धारित विकास लागत से किसी भी प्रकरण में कम न हो एवं उसके पश्चात् 50 प्रतिशत की दर से होना चाहिए। चूँकि अतिरिक्त प्रतिकर, भूमि दर का ही एक भाग है, विकास शुल्क भी अतिरिक्त प्रतिकर (मई 2013 से अतिरिक्त प्रतिकर की दर का 50 प्रतिशत) की दर से बढ़ाया जाना चाहिए था। जीनीडा अतिरिक्त प्रतिकर पर विकास शुल्क लगाने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, जीनीडा नवम्बर 2011 से दिसम्बर 2017 की अवधि के दौरान 1,005 आबादी आवंटियों से कम से कम[48] ₹ 6.97 करोड़ (₹ 13.93 करोड़ के अतिरिक्त प्रतिकर का 50 प्रतिशत) वसूल करने में असमर्थ रहा।

इस प्रकार, जीनीडा आबादी आवंटियों से ₹ 20.90 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर एवं अतिरिक्त प्रतिकर पर विकास शुल्क वसूल करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि जीनीडा ने 106 आबादी आवंटियों से ₹ 83.71 लाख (अतिरिक्त प्रतिकरः ₹ 64.21 लाख एवं विकास शुल्क ₹ 19.50 लाख) वसूल लिया है। इसने आगे, कहा गया (अगस्त 2022) कि ₹ 3.92 लाख की अतिरिक्त राशि (अतिरिक्त प्रतिकरः ₹ 2.98 लाख एवं विकास शुल्क : ₹ 0.94 लाख) वसूल की गई है।

इस प्रकार, जीनीडा द्वारा की गई वसूली पर विचार करने के बाद भी, अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए भूमि दर एवं विकास शुल्क के रूप में ₹ 20.02 करोड़ की वसूल करना शेष है।

भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान की गई अनुग्रह राशि वसूल नहीं की गई

4.6.4 जीनीडा ने आठ गाँवों (सूरजपुर, अजायबपुर, घरभरा, घोड़ी बछेड़ा, सैनी, डाढ़ा, मथुरापुर एवं डाबरा) के प्रकरण में कृषकों द्वारा प्रतिकर में वृद्धि की माँग के मुद्दे को सुलझाने की दृष्टि से ₹ 431.82 करोड़ की अनुग्रह राशि भुगतान करने का निर्णय (23 दिसम्बर 2008) लिया।

जीनीडा आवंटियों से ₹ 307.37 करोड़ की अनुग्रह राशि वसूलने में विफल रहा क्योंकि उसने इस राशि को वर्ष 2015–16 से मानक लागत में सम्मिलित नहीं किया।

जीनीडा ने प्रभावित किसानों को अग्रेतर भुगतान करने के लिए एडीएम (एलए) को ₹ 431.71 करोड़ का भुगतान (जनवरी 2009 एवं फरवरी 2011) किया। आवंटियों से उपरोक्त मद पर किये गये व्यय की वसूली, मानक लागत में 'विशेष परियोजनाओं[49] के लिए वसूली' मद के अन्तर्गत विचार करते हुए किया गया। इसलिए, विभिन्न विशेष परियोजनाओं पर व्यय की गयी सम्पूर्ण राशि को वसूल करने के लिए ऐसे परियोजनाओं की लागत को मानक लागत में उसके व्यय होने के वर्ष के दौरान एवं प्रत्येक अनुवर्ती वर्ष में जब तक की ऐसे सभी परियोजनाओं की कुल लागत की वसूली नहीं हो जाती,

---

[48] चूँकि अतिरिक्त प्रतिकर के दर के समतुल्य राशि आरोपित करने के लिए मई 2013 से पूर्व के आवंटनों में आवंटियों को आबादी भूखण्ड आवंटन की तिथि उपलब्ध नहीं है।

[49] विशेष परियोजनाओं के लिए वसूली की दर प्रत्येक वर्ष विशेष परियाजनाओं की वसूली के लिए शेष अद्यतन कुल अनुमानित लागत को विक्रय के लिए विकसित किये जाने वाले शेष सकल क्षेत्रफल से विभाजित कर के आगणित किया गया।

सम्मिलित करना आवश्यक था। लेखापरीक्षा ने देखा कि अनुग्रह राशि पर किये गये व्यय को जीनीडा ने विशेष परियोजनाओं की लागत के अन्तर्गत वर्ष 2009–10 से 2014–15 के दौरान सम्मिलित किया। तदोपरांत, वर्ष 2015–16 से विशेष परियोजनाओं की लागत में ऐसी राशि को सम्मिलित नहीं किया गया। इस कारण, अनुग्रह राशि पर किया गया व्यय पूर्णरूप से वसूल नहीं किया गया। अनुग्रह राशि पर किये गये व्यय ₹ 431.71 करोड़ में से जीनीडा वर्ष 2009–10 से 2014–15 के दौरान परिसम्पत्तियों के विक्रय से ₹ 124.34 करोड़[50] ही वसूल सका (***परिशिष्ट 4.5***) एवं शेष राशि ₹ 307.37 करोड़, विशेष परियोजनाओं की लागत के मद में सम्मिलित नहीं किये जाने के कारण वसूल नहीं की जा सकी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वर्ष 2009–10 से 2013–14 के दौरान अनुग्रह राशि के भुगतान की लागत ₹ 431.32 करोड़, मानक लागत में विशेष परियोजनाओं के अन्तर्गत भारित किया गया था एवं उपरोक्त अवधि में कुल लागत की वसूली ₹ 3,445.66 करोड़ थी जिसमें अनुग्रह राशि के भुगतान की लागत सम्मिलित है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2015–16 एवं उसके पश्चात् विशेष परियोजनाओं के तहत इस मद को सम्मिलित नहीं करने के कारण जीनीडा द्वारा शेष अनुग्रह राशि ₹ 307.37 करोड़ की वसूली नहीं की जा सकी।

विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण राजकोष को स्टाम्प शुल्क की हानि

विक्रय मूल्य के गलत निर्धारण के कारण जीनीडा द्वारा वसूल की गई ₹ 6,411.29 करोड़ की राशि पर राज्य के राजकोष को ₹ 320.56 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की हानि हुई।

4.7 पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 सहपठित धारा 78 में प्रावधान है कि एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए अचल सम्पत्ति के पट्टों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित शुल्क पर पंजीकृत करना आवश्यक होगा। इसके अतिरिक्त, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 3 में पट्टा विलेख के निष्पादन पर देय शुल्क की मात्रा निर्धारित की गई है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुये उ.प्र. सरकार ने आदेश[51] (जून 2008) द्वारा संशोधित किया एवं पंजीकृत की जा रही परिसम्पत्ति के प्रतिफल पर स्टाम्प शुल्क[52] का भुगतान पाँच[53] प्रतिशत की दर से निर्धारित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि विक्रय मूल्यों के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण, जीनीडा को आवंटियों से भूमि प्रीमियम (प्रतिफल) की कम वसूली के कारण ₹ 6,411.29 करोड़[54] की हानि वहन करनी पड़ी, जैसा कि ***अध्याय–IV परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण के प्रस्तर 4.4 एवं 4.5*** में चर्चा की गई है। परिणाम स्वरूप, जीनीडा द्वारा कम वसूल किए गए भूमि प्रीमियम की उपरोक्त राशि पर राजकोष को ₹ 320.56 करोड़[55] के स्टाम्प शुल्क की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि स्टाम्प शुल्क की हानि की राशि तर्कसंगत प्रतीत नहीं होती है।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है चूँकि स्टाम्प शुल्क, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 3 के अन्तर्गत हस्तांतरित की जा रही अचल सम्पत्ति के प्रतिफल (भूमि प्रीमियम) की राशि पर उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित दर पर उ.प्र. सरकार को देय होता

---

[50] वसूल की गई अनुग्रह राशि 2009–10: ₹ 9.01 करोड़, 2010–11: ₹ 44.37 करोड़, 2011–12: ₹ 0.02 करोड़, 2012–13: ₹ 0.63 करोड़, 2013–14 ₹ 37.66 करोड़ एवं 2014–15 ₹ 32.65 करोड़।

[51] एसआर–5–2756/11–2008–500(165)–2007 दिनांक 30 जून 2008।

[52] तीस वर्ष से अधिक अवधि के लिए पट्टे पर।

[53] अधिसूचना सं. केएसबी–5–3706/11–1998 दिनांक 31 अगस्त 1998 द्वारा पूर्व में आठ प्रतिशत लागू।

[54] ₹ 5,225.20 करोड़ (प्रस्तर 4.5), ₹ 690.76 करोड़ (प्रस्तर 4.4.2), ₹ 495.33 करोड़ (प्रस्तर 4.4.3) का योग।

[55] पाँच प्रतिशत की दर से।

है। यदि जीनीडा ने परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए उचित विक्रय मूल्य निर्धारित किया होता, तो उ.प्र. सरकार को आवंटियों से वसूल की गई ₹ 6,411.29 करोड़ की राशि (भूमि प्रीमियम) पर स्टाम्प शुल्क की हानि वहन नहीं करनी पड़ती, जैसा कि ***प्रस्तर 4.4 एवं 4.5*** में विस्तार से चर्चा की गई है।

4.8 निष्कर्ष

जीनीडा ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए कोई दिशा–निर्देश तैयार नहीं किया जिसके कारण जीनीडा में मूल्य निर्धारण की सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी। मूल्य निर्धारण की पद्धति सभी वर्षों में समरूप नहीं थी तथा सभी लागत इनपुट एवं तल–क्षेत्र अनुपात/भू–आच्छादन के लाभों का विचार किये बिना मूल्यों का स्वैच्छिक निर्धारण किया गया। इसके अतिरिक्त, जिन लागतों को परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में सम्मिलित नहीं किया जा सका, की वसूली सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र विकसित नहीं किया गया। विक्रय मूल्य के कम निर्धारण के परिणामस्वरूप न केवल जीनीडा को अत्यधिक राजस्व की हानि हुई अपितु इसके फलस्वरूप राजकोष को भी स्टाम्प शुल्क की हानि हुई। इस प्रकार, विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों के मूल्य निर्धारण में अनुचित लाभ दिये गए।

4.9 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
9.	जीनीडा को मूल्य निर्धारण की विधि सुव्यवस्थित करने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए दिशा–निर्देश तैयार करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
10.	जीनीडा को परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में एफएआर एवं जीसी के लाभों एवं सभी लागत इनपुट पर विचार करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है एवं आश्वासन दिया है कि सरकार द्वारा लागत सम्बन्धी दिशा–निर्देशों की अनुशंसा करने के लिए एक समिति गठित की जाएगी जो अन्य बातों के साथ–साथ लेखापरीक्षा द्वारा की गई आपत्तियों को ध्यान में रखेगी।
11.	जीनीडा को अन्य लागतों, जो कि विक्रय मूल्य का घटक नहीं है परन्तु विशिष्ट आवंटियों से अलग से वसूल की जाती है, की वसूली के लिए तंत्र विकसित करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
12.	अतिरिक्त एफएआर, लागत इनपुट को शामिल न करके एवं स्लैब दरों में अंतराल के माध्यम से दिए गए अनुचित लाभ की स्वतंत्र रूप से जाँच एवं उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाना चाहिए।