

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

यीडा समय-समय पर विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित करता है और परिसम्पत्तियों को आवंटित करता है या इस तरह के विक्रय मूल्य पर परिसम्पत्तियों की आरक्षित मूल्य निर्धारित करता है। मानक मूल्य निर्धारण नीति अथवा निदेशात्मक दिशा-निर्देशों के अभाव में विक्रय मूल्यों के निर्धारण के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी और लागत निर्धारण प्रणाली मुख्यतः विगत पद्धतियों पर निर्भर थी। इसके अतिरिक्त, यीडा द्वारा अपनाई गई कार्यप्रणाली वर्ष-दर-वर्ष सुसंगत नहीं थी।

परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य सभी इनपुट लागतों पर पर्याप्त रूप से विचार किए बिना निर्धारित किए गए थे, जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों की पर्याप्त मात्रा वसूल नहीं हो पाई।

इसके अतिरिक्त, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड, कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्ड, 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड और बिल्ट-अप प्लैट्स की विक्रय कीमतें कम निर्धारित की गईं, जिससे यीडा को क्षति हुई।

प्रस्तावना

5.1 परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण एक महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णय है और यीडा के लंबे समय में स्थायी रूप से कार्य करने के लिए यह सुनिश्चित किया जाना महत्वपूर्ण है। मूल्य निर्धारण निर्णयों को यीडा द्वारा वहन की गई लागत और परिसम्पत्तियों की विक्रय योग्यता के बीच सही संतुलन बनाने की आवश्यकता है। इसलिए, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के बारे में अच्छी तरह से सूझ-बूझ वाला निर्णय लेने के लिए, यीडा के पास सबसे पहले भूमि के अर्जन और विकास पर की गई और/या होने वाली सभी लागतों का लेखा-जोखा होना चाहिए और तदोपरांत बाजार की स्थितियों का ठीक से आंकलन करना चाहिए। इससे यह सुनिश्चित होगा कि न तो परिसम्पत्तियों का मूल्य इतना अधिक है कि उनकी विक्रय योग्यता प्रभावित हो और न ही उनका मूल्य इतना कम है जिसके परिणामस्वरूप यीडा को क्षति हो।

यीडा को एक सार्वजनिक इकाई और परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की सुसंगत प्रणाली होने के लिए, नीति/मानक दिशा-निर्देश तैयार किए जाने चाहिए ताकि यीडा के पास भूमि के अर्जन, आंतरिक/वाह्य विकास आदि पर किए गए/किए जाने वाले सभी लागतों का लेखा-जोखा तथा, साथ ही अंतर्निहित लाभों के मूल्य, जैसे, तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर¹), भू-आच्छादन (जीसी²) और अधिमान्य

¹ एफएआर भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र (प्लिंथ क्षेत्र) का भागफल है। उच्च एफएआर का अर्थ है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्र पर अधिक कवर क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति है और इसके विपरीत।

² जीसी भूखण्ड का वह ग्राउंड एरिया है जिसे निर्माण के लिए आच्छादित किया जा सकता है। यह खुली जगह के अलावा अन्य क्षेत्र है। उच्च जीसी का अर्थ है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्र पर अधिक ग्राउंड एरिया को आच्छादित किया जा सकता है।

स्थान प्रभार (पीएलसी), आदि उपलब्ध हों। यह परिसम्पत्तियों के आवंटन के समय क्रेताओं से उपरोक्त लागतों और अंतर्निहित लाभों के मूल्य की पूर्ण वसूली संभव हो सकेगी। मूल्य निर्धारण का स्थायी होने के लिए, इसमें यह भी सम्मिलित होना चाहिए:

- अनुरक्षण की भविष्य की लागत;
- भूमि अर्जन और विकास पर व्यय की गई धनराशि की ब्याज लागत; और
- अप्रत्याशित व्ययों के कारण होने वाले जोखिमों का ध्यान रखने के लिए निर्धारित लागत पर अंतर।

अतः, ये सभी तत्व मूल्य निर्धारण का आधार बनते हैं। प्रीमियम और आरक्षित मूल्य का निर्धारण कर और परिसम्पत्तियों का आवंटन इन मूल्यों के आधार पर किया जाता है, या तो पूर्वनिर्धारित मूल्य पर या आरक्षित मूल्य से अधिक की उच्चतम निविदा पर किया जाता है। ये कीमतें निम्नलिखित श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के लिए लागू होती हैं:

- आवासीय, औद्योगिक और संस्थागत भूखण्ड के आवंटन के लिए प्रीमियम निर्धारित किया जाता है जहां आवंटन लाटरी ड्रा के आधार पर या आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर किए जाते हैं।
- आरक्षित मूल्य वाणिज्यिक, ग्रुप हाउसिंग और आवासीय टाउनशिप भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्धारित किया जाता है जहाँ आरक्षित मूल्य से अधिक उच्चतम निविदा लगाने वाले को आवंटन किया जाता है।

यीडा द्वारा विक्रय मूल्य का निर्धारण

5.2 यीडा समय-समय पर विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य³ निर्धारित करता है और परिसम्पत्तियों को आवंटित करता है या इस तरह के विक्रय मूल्य पर परिसम्पत्तियों के आरक्षित मूल्य को निर्धारित करता है। यीडा द्वारा विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया नीचे **चार्ट 5.1** में दर्शाई गई है:

³ आवासीय, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के प्रकरणों में नियत प्रीमियम या तो लाट ड्रा के आधार पर अथवा आवंटन समिति के साक्षात्कार/संस्तुति के आधार पर आवंटित की जाती हैं; और आवासीय टाउनशिप, ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले में आरक्षित मूल्य प्रतिस्पर्धी निविदा के आधार पर उच्चतम निविदादाता को आवंटित की जाती हैं।

चार्ट 5.1: यीडा द्वारा विक्रय मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया

समिति का गठन
•विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए एसीओ की अध्यक्षता में यीडा के विभिन्न विभागों के प्रमुखों की एक समिति का गठन।
इनपुट लागत का निर्धारण
•इनपुट लागत का निर्धारण, अर्थात, भूमि अर्जन की लागत, वाह्य और आंतरिक विकास की लागत, विशेष परियोजनाओं की लागत, प्रशासन लागत, अनुश्रवण लागत और आकस्मिकताएं।
विक्रय योग्य क्षेत्र का निर्धारण
•विभिन्न भू-उपयोगों हेतु विक्रय योग्य क्षेत्र का निर्धारण।
विक्रय मूल्य का निर्धारण
•विभिन्न भू-उपयोगों के लिए विक्रय मूल्य इनपुट लागत, विक्रय योग्य क्षेत्र, लागत मुद्रास्फीति सूचकांक और/या अन्य विचारों, यदि कोई हो, के आधार पर निर्धारित किया जाता है।
संस्तुति एवं अनुमोदन
•समिति द्वारा निर्धारित विक्रय मूल्य अनुमोदन के लिए यीडा के बोर्ड के समक्ष रखा जाता है।
विक्रय मूल्य की अधिसूचना
•यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य को अधिसूचित और लागू किया जाना।

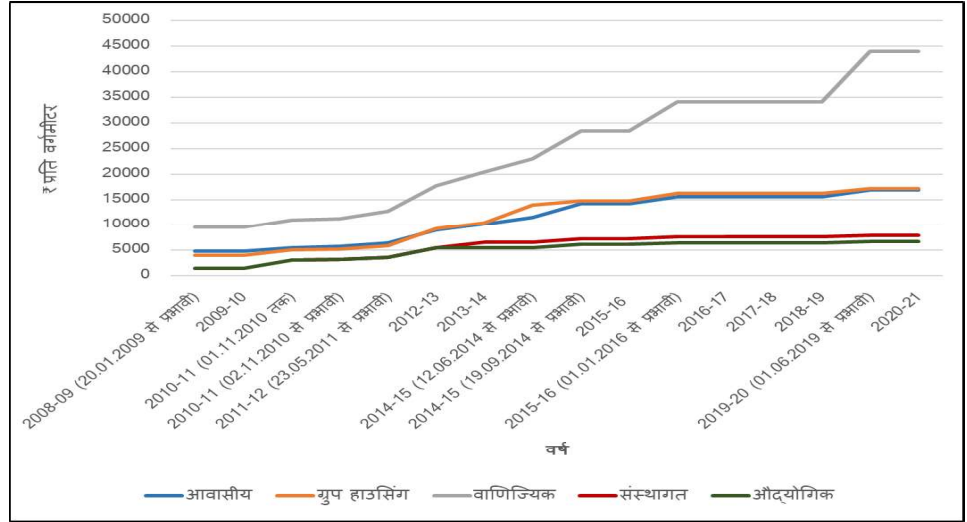
स्रोत: परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित यीडा की पत्रावलियाँ

वर्ष 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान आवासीय⁴, वाणिज्यिक, गुप हाउसिंग, संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के लिए यीडा द्वारा अनुमोदित विक्रय मूल्य⁵ चार्ट 5.2 में दर्शाए गए हैं।

⁴ यीडा द्वारा सीधे अंतिम उपयोगकर्ताओं को आवंटित आवासीय भूखण्ड/फ्लैट।

⁵ चूँकि औद्योगिक, संस्थागत, आवासीय (2019-20 से) और वाणिज्यिक (2019-20 से) परिसम्पत्तियों के लिए विक्रय मूल्य, क्षेत्र (वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले में एफएआर) के आधार पर स्लैब में तय किए गए थे, इन श्रेणियों की उच्चतम लागू स्लैब दरों को चार्ट 5.2 में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.2: विभिन्न भू-उपयोगों के लिए यीडा द्वारा निर्धारित विक्रय मूल्य



स्रोत: परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण से सम्बन्धित यीडा की पत्रावलियाँ

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जाएगा कि, विक्रय मूल्य:

- आवासीय परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 4,750 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 16,870 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 255 प्रतिशत की वृद्धि हुई;
- गुप हाउसिंग परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 4,000 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 17,200 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 330 प्रतिशत की वृद्धि हुई;
- वाणिज्यिक परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 9,500 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 44,000 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 363 प्रतिशत की वृद्धि हुई;
- संस्थागत परिसम्पत्तियाँ 2010-11 में ₹ 3,050 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 7,870 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 158 प्रतिशत की वृद्धि हुई; और
- औद्योगिक परिसम्पत्तियाँ 2008-09 में ₹ 1,400 प्रति वर्गमीटर से 2020-21 में ₹ 6,670 प्रति वर्गमीटर हो गई जिससे 376 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.3 लेखापरीक्षा ने यीडा द्वारा परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में कई कमियों को देखा, जिन पर अगले प्रस्तरों में चर्चा की गई है।

मानक मूल्य निर्धारण नीति तैयार नहीं की गई

5.3.1 परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए एक सुसंगत प्रणाली रखने के लिए, यह आवश्यक था कि यीडा द्वारा इस सम्बन्ध में एक मानक मूल्य निर्धारण नीति या निर्देशात्मक दिशा-निर्देश तैयार किए गए हों। एक मानक मूल्य निर्धारण नीति या निर्देशात्मक दिशा-निर्देश दोहरे उद्देश्य की पूर्ति करेंगे क्योंकि

एक तरफ यह चूक या कमीशन की त्रुटियों के कारण यीडा को होने वाले क्षति को रोकेगा तो दूसरी तरफ, यह विक्रय मूल्य निर्धारित करने में मनमानी को समाप्त करेगा।

यीडा ने विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई मूल्य निर्धारण नीति तैयार नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने न तो कोई मूल्य निर्धारण नीति तैयार की थी और न ही विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई निर्देशात्मक दिशा-निर्देश तैयार किए थे और न ही इसने आवास और शहरी नियोजन विभाग, विकास प्राधिकरणों के लिए उ.प्र. सरकार और उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा जारी विक्रय मूल्य (नवम्बर 1999) निर्धारित करने के लिए 'मॉडल निर्देशक सिद्धांतों' को अंगीकृत किया था। मानक मूल्य निर्धारण नीति अथवा निर्देशात्मक दिशा-निर्देशों के अभाव में विक्रय मूल्यों के निर्धारण के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी और लागत निर्धारण प्रणाली मुख्यतः विगत पद्धतियों पर निर्भर थी। परिणामस्वरूप, विक्रय मूल्य निर्धारित करने का आधार सुसंगत नहीं था। वर्ष 2008-09, 2010-11, 2012-13 से 2014-15⁶ के लिए विक्रय मूल्य विभिन्न इनपुट⁷ और विक्रय योग्य क्षेत्र की लागत के आधार पर निर्धारित किए गए थे, जबकि वर्ष 2011-12, 2014-15⁸, 2015-16 और 2019-20 के लिए, ये पिछले वर्ष के विक्रय मूल्य में एक निश्चित प्रतिशत की वृद्धि करके निर्धारित किए गए थे। वर्ष 2009-10, 2016-17, 2017-18, 2018-19 और 2020-21 के दौरान यीडा द्वारा विक्रय मूल्यों को संशोधित नहीं किया गया था और पिछले वर्षों के स्तरों पर अपरिवर्तित रखा गया था। इस प्रकार, किसी भी मूल्य निर्धारण दिशा-निर्देशों के अभाव में, परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित विधि नहीं थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि लागत और मानक मानदण्डों के सभी मापदण्डों पर विचार करते हुए विक्रय मूल्य वैज्ञानिक तरीके से निर्धारित किए जाते हैं। कुछ वर्षों में विक्रय मूल्य नहीं बढ़ाने का मुख्य कारण मांग की कमी थी। वर्तमान में परिसम्पत्तियों (आवासीय को छोड़कर) को ई-नीलामी के माध्यम से उच्चतम निविदा लगाने वाले को आवंटित किया जा रहा है जिसके परिणामस्वरूप बाजार दरों पर आवंटन किया जाता है। इसमें आगे कहा गया है कि आवासीय परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए मानक नीति उ.प्र. सरकार से निर्देश लेने के बाद निर्धारित की जाएगी।

तथ्य यह है कि मानक मूल्य निर्धारण नीति की अनुपस्थिति के परिणामस्वरूप वर्ष-दर-वर्ष आधार पर परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने में विसंगतियाँ हुईं, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है और विभिन्न कमियाँ रहीं जिसकी बाद के प्रस्तरों में चर्चा की गई है। इसके अतिरिक्त, परिसम्पत्तियों की ई-नीलामी के मामले में भी आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित

⁶ 19 सितम्बर 2014 से प्रभावी।

⁷ भूमि, वाहय विकास, आंतरिक विकास और विशेष परियोजनाएं।

⁸ 12 जून 2014 से 18 सितम्बर 2014 तक प्रभावी।

करने की आवश्यकता है, अतः, मानक मूल्य निर्धारण नीति विसंगतियों और कमियों को रोकेगी।

संस्तुति संख्या 14

यीडा को मूल्य निर्धारण की विधि को कारगर बनाने के लिए परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु मानक नीति/दिशा-निर्देश तैयार करने चाहिए।

आवश्यक इनपुट लागतों पर अपर्याप्त विचार

5.3.2 यह सुनिश्चित करने के लिए कि यीडा लंबे समय में एक स्थायी रूप से कार्य करे, परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य इस तरह से निर्धारित किया जाना चाहिए कि सभी इनपुट लागत वसूल की जा सके। इसलिए, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के बारे में निर्णय लेने से पहले, यीडा के पास सबसे पहले किए गए सभी व्ययों और/या किए जाने वाले व्ययों का लेखा-जोखा होना चाहिए।

यीडा ने चार शीर्षों यथा, भूमि की लागत, वाह्य विकास की लागत, आंतरिक विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत के अन्तर्गत इनपुट लागतों की गणना की। इसके अतिरिक्त, प्रशासनिक लागत, अनुरक्षण लागत और आकस्मिकताओं को समाहित करने के लिए, कुल लागत का आंकलन करने हेतु ऐसी इनपुट लागतों का एक विनिर्दिष्ट प्रतिशत जोड़ा गया था। इस प्रकार से प्राप्त कुल लागत को, आवंटियों से परिसम्पत्तियों की वसूली योग्य लागत पर पहुंचने के लिए विक्रय योग्य क्षेत्र के प्रतिशत से विभाजित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने इनपुट लागतों पर पर्याप्त रूप से विचार नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप लागतों की कम वसूली हुई, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

- **पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत पर विचार नहीं किया गया:** उ.प्र. सरकार ने भूमि अर्जन द्वारा प्रभावित परिवारों को सुविधाएं प्रदान करने के लिए भारत सरकार द्वारा जारी राष्ट्रीय पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन नीति, 2003 को अपनाया (अगस्त, 2004)। तदनुसार, एडीएम (एलए) ने भूमि अर्जन के लिए यीडा से पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन के लिए लागत की माँग की।

यीडा ने, वर्ष 2008-09 के दौरान इनपुट लागतों की गणना करते समय पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत सम्मिलित नहीं की थी, जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का अपर्याप्त प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2008-09 के दौरान पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन का कोई मामला नहीं था, इसलिए, वर्ष 2008-09 के लिए भूमि दरों की गणना करते समय पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन लागत को सम्मिलित नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एडीएम (एलए) ने वर्ष 2008-09 के लिए भूमि दरों को अंतिम रूप देने (जनवरी, 2009) से पहले पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन

के लिए लागत की मांग की थी जिसका भुगतान भी यीडा द्वारा किया गया था।

• **अर्जन प्रभार पर अपर्याप्त विचार:** भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 और भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अर्जन के मामले में, एडीएम (एलए), भूस्वामियों को देय प्रतिकर के अतिरिक्त, अर्जन प्रभार के लिए प्रतिकर की धनराशि का 10 प्रतिशत भी वसूल करता है।

यीडा ने ₹ 182.76 प्रति वर्गमीटर के बजाय ₹ 131 प्रति वर्गमीटर की कम दर पर अर्जन शुल्क सम्मिलित किया।

यीडा ने (सितम्बर 2014), भूस्वामियों को देय प्रतिकर की दर ₹ 1,827.60 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया। तदनुसार, ₹ 182.76 प्रति वर्गमीटर की धनराशि, जो प्रतिकर की दर के 10 प्रतिशत के बराबर है, को अर्जन प्रभारों के सम्बन्ध में वर्ष 2014-15⁹ के दौरान इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था। यीडा ने यद्यपि, ₹ 131 प्रति वर्गमीटर ही सम्मिलित किये जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2014-15 के लिए प्रतिकर की दर में भूमि की अर्जन लागत के लिए ₹ 1310 प्रति वर्गमीटर और अतिरिक्त प्रतिकर के लिए ₹ 517.60 प्रति वर्गमीटर सम्मिलित है। चूँकि यीडा द्वारा सीधे भूस्वामियों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया गया था, इसलिए इस तरह की धनराशि पर अर्जन प्रभार के लिए कोई प्रावधान नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा द्वारा पहले से अर्जित भूमि के मामले में अतिरिक्त प्रतिकर देय था। सितम्बर 2014 में प्रतिकर में वृद्धि के बाद भूमि अर्जन के लिए प्रतिकर की लागू दर ही ₹ 1,827.60 प्रति वर्गमीटर थी। चूँकि, सितम्बर 2014 के बाद की अवधि के लिए विक्रय मूल्य निर्धारित किए जा रहे थे, प्रतिकर की उपरोक्त दर के 10 प्रतिशत के बराबर धनराशि को इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था।

• **वाह्य और आंतरिक विकास लागत का अपर्याप्त विचार:** वाह्य और आंतरिक विकास की लागत का निर्धारण करने के लिए यीडा ने, ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा) द्वारा वार्षिक रूप से निर्गत दरों को अपनाया।

यीडा वाह्य और आंतरिक विकास लागत की वर्तमान दरों को अपनाने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने, वर्ष 2010-11 के लिए वाह्य और आंतरिक विकास की लागत का निर्धारण करने के लिए वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा की दरों को अपनाने के बजाय, जो जुलाई 2010 में यीडा द्वारा विक्रय मूल्य को अंतिम रूप देते समय उपलब्ध¹⁰ थीं, वर्ष 2008-09 के लिए लागू जीनीडा की दरों को 20 प्रतिशत की वृद्धि के साथ अपनाया। चूँकि वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा की दरें यीडा द्वारा अपनाई गई दरों से अधिक थीं, इसलिए इसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ है।

⁹ 19 सितम्बर 2014 से प्रभावी।

¹⁰ मार्च 2010 में अंतिम रूप दिया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2009-10 के दौरान लागत मुद्रास्फीति सूचकांक में 8.59 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी। तदनुसार, वर्ष 2008-09 के लिए निर्धारित वाह्य और आंतरिक विकास लागत में 20 प्रतिशत की वृद्धि की गई थी जिससे वर्ष 2010-11 के लिए वाह्य और आंतरिक विकास लागत की गणना की जा सके। इसमें आगे कहा गया है कि वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा का मूल्य निर्धारण यीडा पर लागू नहीं किया जा सकता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वाह्य और आंतरिक विकास लागत की गणना के लिए यीडा ने जीनीडा द्वारा निर्गत दरों पर विचार किया। तदनुसार, वर्ष 2008-09 के लिए जीनीडा द्वारा निर्धारित दरों में 20 प्रतिशत की वृद्धि करने के बजाय, यीडा को वर्ष 2010-11 के लिए जीनीडा द्वारा निर्गत दरों को अपनाना चाहिए था।

• **मेट्रो/रैपिड ट्रांजिट सिस्टम की लागत पर विचार नहीं किया गया:** यीडा ने विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) के विकास के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु एक योजना (मार्च 2008) शुरू की थी। विवरणिका/आवंटन पत्र में निर्धारित नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटित भूमि के प्रीमियम में ब्याज और वाह्य विकास प्रभारों सहित वास्तविक अर्जन लागत सम्मिलित थी। यीडा ने उपर्युक्त योजना के आवंटियों से वसूल किए जाने वाले वाह्य विकास प्रभारों की गणना (अप्रैल 2008) ₹ 721 प्रति वर्गमीटर की दर से की है जिसमें ₹ 330 प्रति वर्गमीटर की दर से वाह्य विकास की लागत और ₹ 391 प्रति वर्गमीटर¹¹ की दर से विशेष परियोजनाओं की लागत सम्मिलित है। विशेष परियोजनाओं की लागत में अन्य बातों के साथ-साथ रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत के लिए ₹ 4,500 करोड़ सम्मिलित थे।

यीडा ने बाद में निर्णय लिया (दिसम्बर 2008) कि उपरोक्त योजना के आवंटी रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को जब भी मांगा जाए, वे जमा करेंगे। तदनुसार, रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को छोड़कर वाह्य विकास प्रभारों को संशोधित करके ₹ 574 प्रति वर्गमीटर कर दिया गया था। उपरोक्त योजना के आवंटी से अपेक्षा करने वाला उपयुक्त क्लॉज कि वह यीडा द्वारा मांग किए जाने पर रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत जमा करे, आवंटन पत्रों और पट्टा विलेखों में भी सम्मिलित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को केवल उपर्युक्त योजना के आवंटियों के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत से इस शर्त के साथ बाहर रखा गया था कि वे यीडा द्वारा मांगे जाने पर ऐसी लागत जमा करेंगे। इसके अतिरिक्त, चूँकि विशेष परियोजनाओं की लागत भी अन्य परिसम्पत्तियों के लिए इनपुट लागत का एक घटक थी, इसलिए रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को अन्य संपत्तियों की इनपुट लागतों पर पहुंचने

¹¹ अनुरक्षण लागत, प्रशासनिक लागत और आकस्मिकताओं सहित विशेष परियोजनाओं की कुल लागत ₹ 16,323.41 करोड़ आंकी गई है जिसे 41,710 हेक्टेयर के विक्रय योग्य क्षेत्र से विभाजित किया गया जिससे ₹ 391 की प्रति वर्गमीटर दर प्राप्त हुई।

के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत में सम्मिलित किया जाना चाहिए था। तथापि, यीडा ने इसे सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का अपर्याप्त प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वाह्य विकास प्रभार की दर (₹ 574 प्रति वर्गमीटर) को उसके बोर्ड द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया था। तदनुसार, अनुमानित लागत की गणना के लिए इसे सम्मिलित किया गया है। इसमें आगे कहा गया है कि चूँकि रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत एसडीजेड योजना में सम्मिलित नहीं थी, इसलिए इसे अन्य परिसम्पत्तियों की लागत में सम्मिलित करना उचित नहीं है। भविष्य में, मेट्रो परियोजना के प्रचालन के बाद, इसका व्यय आवंटियों से वसूल किया जाएगा और इसका उल्लेख आवंटियों के पट्टा विलेख की शर्तों में किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को केवल एसडीजेड योजना के आवंटियों के लिए विशेष परियोजनाओं की लागत से बाहर रखा गया था। इसलिए, यीडा को अन्य परिसम्पत्तियों की इनपुट लागत की गणना में रैपिड ट्रांजिट सिस्टम/मेट्रो लाइन की लागत को सम्मिलित करना चाहिए था।

• **अनुग्रह भुगतान पर विचार नहीं किया गया:** उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (प्रतिकर का निर्धारण और करार द्वारा प्रतिकर की घोषणा) नियम, 1997 (करार नियामवली) के साथ पठित एलएए, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि के अर्जन के लिए भूस्वामियों को देय प्रतिकर का निर्णय समय-समय पर यीडा बोर्ड द्वारा किया गया था। तदनुसार, जनवरी 2010 से मार्च 2010 की अवधि के लिए लागू दर ₹ 845 प्रति वर्गमीटर थी जिसे अप्रैल 2010 से बढ़ाकर ₹ 880 प्रति वर्गमीटर कर दिया गया था।

मार्च 2010 के दौरान पाँच गाँवों की 657.3510 हेक्टेयर भूमि का कब्जा यीडा को सौंप दिया गया था जबकि लागू दर ₹ 845 प्रति वर्गमीटर थी। चूँकि अप्रैल 2010 से यीडा द्वारा दरों में वृद्धि की गई थी, उपरोक्त पाँच गाँवों के भूस्वामियों ने माँग की कि उन्हें इस तरह की बढ़ी हुई दरों पर प्रतिकर का भुगतान किया जाए। भूस्वामियों द्वारा उपर्युक्त माँग और आंदोलन को ध्यान में रखते हुए, यीडा ने अनुग्रह धनराशि के रूप में ₹ 35 प्रति वर्गमीटर की अंतर धनराशि का भुगतान करने का निर्णय लिया (सितम्बर 2011)।

चूँकि, उपर्युक्त अनुग्रह धनराशि के भुगतान में भूमि के अर्जन पर ₹ 2,301 करोड़ की अतिरिक्त लागत आती है, इसलिए इसे इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली की जा सके। तथापि, यीडा ने इनपुट लागतों की गणना करते समय अनुग्रह भुगतान की लागत को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि बची हुई अनुग्रह धनराशि को भविष्य की लागत में सम्मिलित किया जाएगा।

• **आबादी भूखण्डों की लागत के प्रति गलत प्रावधान:** यीडा ने (अप्रैल 2008) उन भूस्वामियों को जिनसे भूमि अर्जित की गई थी, को विकसित भूमि (आबादी भूखण्ड), जो अर्जित भूमि के छः प्रतिशत¹² के बराबर है, आवंटित करने का निर्णय लिया। यीडा ने यह भी निर्णय लिया कि आबादी भूखण्डों का आवंटन प्राप्त करने के इच्छुक भूस्वामियों को यीडा द्वारा निर्धारित किए जाने वाले विकास प्रभार के साथ प्रतिकर की राशि का 10 प्रतिशत जमा करना होगा। अर्जित भूमि के बदले आबादी भूखण्डों का आवंटन बाद में (सितम्बर 2009) बढ़ाकर अर्जित भूमि का सात प्रतिशत कर दिया गया।

इसके अतिरिक्त, यीडा ने (नवम्बर 2011 और जनवरी 2013) सम्बन्धित अर्जित भूमि के सम्बन्ध में भुगतान किए गए प्रतिकर की दर (प्रति वर्गमीटर) के समतुल्य आबादी भूखण्डों के आवंटियों से वसूल किए जाने वाले विकास प्रभार (नवम्बर 2011 और जनवरी 2013) निर्धारित किए थे जिसे बाद में (जनवरी 2014) प्रतिकर की दर के 50 प्रतिशत तक संशोधित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपर्युक्त आबादी भूखण्डों के अर्जन और विकास की लागत सम्बन्धित आवंटियों¹³ से वसूली योग्य धनराशि से अधिक थी। अतः अन्य श्रेणी के आवंटियों को इनपुट लागतों में समाविष्ट करके अन्य श्रेणी के आवंटियों से अंतर धनराशि वसूल की जानी चाहिए थी। हालांकि, अंतर धनराशि की गणना यीडा द्वारा गलत पद्धति से की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप कुछ अवसरों पर अतिरिक्त प्रावधान और अन्य अवसरों पर कम प्रावधान किया गया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आबादी भूखण्डों के सम्बन्ध में प्रक्रिया/नीति अंतिम नहीं है और प्रस्ताव के अनुमोदन के बाद नियमों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा अन्य श्रेणियों के आवंटियों की इनपुट लागतों में मौजूदा नीति के अनुसार आबादी भूखण्डों के आवंटियों से वसूली योग्य अंतर लागत को सही ढंग से सम्मिलित करने में विफल रहा है।

• **विकास लागत पर पूँजी की लागत का प्रावधान नहीं किया गया:** यीडा अपने अर्जन और विकास गतिविधियों को स्वयं के साथ-साथ ऋण ली गई धनराशि से वित्तपोषित करता है। चूँकि भूमि के अर्जन और विकास पर व्यय तथा आवंटन

¹² भूखण्ड का न्यूनतम आकार 120 वर्गमीटर और अधिकतम भूखण्ड आकार 2,500 वर्गमीटर के अधीन।

¹³ अर्जन की आकस्मिक लागतों अर्थात् अर्जन प्रभारों, परिसम्पत्ति की लागत, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन की लागत, एमन्युटी और ब्याज की वसूली न होने और वाह्य और आंतरिक विकास की वास्तविक लागत के प्रति मुआवजे की दर के 50 प्रतिशत के बराबर विकास लागत की वसूली के कारण।

यीडा ने विकास व्यय पर पूँजी की लागत को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ।

के माध्यम से वसूली के बीच समयांतराल है, इसलिए अर्जन और विकास क्रियाकलापों, दोनों के वित्तपोषण के लिए अपेक्षित पूँजी लागत को इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए।

यीडा ने इनपुट लागतों की गणना करते समय, भूमि की लागत पर 13 प्रतिशत की दर से पूँजी की लागत को सम्मिलित किया। परन्तु, इसमें विकास व्यय पर पूँजी की लागत सम्मिलित नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप पूँजी की लागत के लिए कम प्रावधान किया गया था।

इसके अतिरिक्त, वर्ष 2008-09 के दौरान भूमि की लागत की गणना करते समय, यीडा ने एक वर्ष की अवधि के बजाय एक से नौ माह¹⁴ के लिए 13 प्रतिशत की दर से पूँजी की लागत को सम्मिलित किया था, जैसा कि बाद के वर्षों में किया गया, जिसके परिणामस्वरूप पूँजी की लागत के लिए कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2010-11 की लागत में, वर्ष 2008-09 के लिए वास्तविक लागत पर सभी शुल्कों (ब्याज आदि) को सम्मिलित करने के लिए 20 प्रतिशत की लागत वृद्धि कारक पर विचार किया गया था। वर्ष 2011-12 के दौरान, वास्तविक लागत में 20 प्रतिशत की लागत वृद्धि घटक को सम्मिलित किया गया था और वर्ष 2012-13 के दौरान, 13 प्रतिशत की दर से ब्याज सम्मिलित किया गया है। इसमें आगे कहा गया है कि 2008-09 के दौरान ब्याज की गणना चरणबद्ध तरीके से की गई थी क्योंकि भूमि अर्जन के लिए भुगतान चरणों में किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने वर्ष 2008-09 और 2010-11 के दौरान जीनीडा द्वारा वर्ष 2008-09 के लिए जारी विकास लागत में 20 प्रतिशत की वृद्धि करके विकास लागत की गणना की थी। वर्ष 2010-11 के दौरान 20 प्रतिशत की वृद्धि विकास लागत में वृद्धि को पूरा करने के लिए भी पर्याप्त नहीं थी जैसा कि ऊपर वाह्य और आंतरिक विकास लागत पर अपर्याप्त प्रावधान शीर्षक के अन्तर्गत चर्चा की गई है। इस प्रकार, पूँजीगत लागत को विकास लागत में वर्ष 2008-09 के दौरान ही सम्मिलित किया गया था तथा बाद के वर्षों में नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2010-11 से भूमि की लागत की गणना करते समय यीडा ने स्वयं एक वर्ष की अवधि के लिए ब्याज को सम्मिलित किया था जो वर्ष 2008-09 के दौरान पूँजी लागत के लिए कम प्रावधान दर्शाता है।

• **अनुरक्षण लागत के लिए अपर्याप्त प्रावधान:** जीनीडा सुविधाओं के अनुरक्षण पर इसके द्वारा किए जाने वाले आवश्यक अनुरक्षण लागत की पूर्ति करने के लिए इनपुट लागतों में आंतरिक और वाह्य विकास की लागत का 20 प्रतिशत सम्मिलित करता है।

¹⁴ नौ माह के लिए 20 प्रतिशत पर, पाँच माह के लिए 70 प्रतिशत पर और एक माह के लिए एडीएम (एलए) को देय भूमि की लागत के 10 प्रतिशत पर।

यीडा ने जीनीडा द्वारा अपनाए गए 20 प्रतिशत के मुकाबले केवल 2.5 प्रतिशत और पाँच प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत को शामिल किया।

परन्तु, इनपुट लागत की गणना करते समय यीडा ने आवासीय, गुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पतियों के लिए पाँच प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पतियों के लिए 2.5 प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत को सम्मिलित किया। इस प्रकार, यीडा द्वारा इनपुट लागत में सम्मिलित अनुरक्षण लागत जीनीडा द्वारा सम्मिलित की जा रही लागत की तुलना में बहुत कम थी, जो इसके तत्काल आसपास के क्षेत्र में काम कर रही थी, जिसके परिणामस्वरूप अनुरक्षण लागत के लिए कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि जीनीडा और यीडा के निगमन का समय अलग है और दोनों प्राधिकरणों की वास्तविक स्थिति भी अलग है। जबकि जीनीडा विकसित है, यीडा में आवंटन और विकास गतिविधियाँ अभी भी प्रारंभिक चरणों में हैं। क्षेत्र में शहरी आबादी भी नगण्य है और केवल मुख्य मार्गों का सुदृढीकरण और मरम्मत कार्य किया जा रहा है। विकास कार्यों के पूरा होने के बाद अनुरक्षण कार्यों के लिए अधिक आवश्यकता होगी। इसमें आगे कहा गया है कि बोर्ड ने अपनी 73वीं बैठक में निर्णय लिया कि यीडा द्वारा लिया गया पट्टा किराया अनुरक्षण के लिए है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि राष्ट्रीय राजमार्ग विकास प्राधिकरण अपने प्रारंभिक चरणों से ही 20 प्रतिशत की दर से अनुरक्षण लागत का प्रावधान करता रहा है। इसके अतिरिक्त, यीडा का यह तर्क कि पट्टा किराया को अनुरक्षण लागत के रूप में वसूल किया जाता है, भी न्यायोचित नहीं है क्योंकि जीनीडा में आवंटियों से पट्टा किराया वसूलने के अतिरिक्त लागत इनपुट में अनुरक्षण लागत सम्मिलित है।

• **प्रशासनिक और अनुरक्षण लागत की कम वसूली का प्रावधान नहीं किया गया:** वर्ष 2008-09¹⁵ के दौरान परिसम्पतियों की विक्रय मूल्यों का निर्धारण करते समय यीडा ने आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पतियों के लिए पाँच प्रतिशत की दर से प्रशासनिक लागत को सम्मिलित किया। अनुवर्ती वर्षों के दौरान इसे सात प्रतिशत की दर से सम्मिलित किया गया था। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2008-09 के दौरान यीडा ने योजनाओं को और अधिक आकर्षक बनाने के लिए विक्रय मूल्यों में अनुरक्षण लागत को सम्मिलित नहीं किया।

चूँकि वर्ष 2008-09 और 2009-10 के दौरान कम दरों पर प्रशासनिक लागतों को सम्मिलित करने और अनुरक्षण लागत को सम्मिलित न करने के कारण उनकी लागत से कम दरों पर परिसम्पतियों का आवंटन किया गया था, इसलिए अंतर धनराशि को बाद के वर्षों की इनपुट लागत में सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली की जा सके। तथापि, यीडा ने अनुवर्ती वर्षों के लिए इनपुट लागतों की गणना करते समय लागत की उपर्युक्त अल्प वसूली को सम्मिलित नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप उपर्युक्त अल्प वसूली के लिए कम प्रावधान हुआ।

¹⁵ वर्ष 2008-09 के दौरान निर्धारित विक्रय मूल्य वर्ष 2009-10 के दौरान भी लागू थे।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि उसके विकास क्षेत्र में भूखण्डों के बड़े आकार को देखते हुए मिनी एसडीजेड, औद्योगिक, माइक्रो एसडीजेड और बिल्डरों के भूखण्डों के लिए प्रशासनिक लागत 2.5 प्रतिशत की दर से और आवासीय भूखण्डों के लिए पाँच प्रतिशत की दर से ली गई थी। इसमें आगे कहा गया है कि योजना को और अधिक आकर्षक बनाने के लिए शुरु में अनुरक्षण लागत का प्रावधान नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा अवलोकन आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में प्रशासनिक लागत के कम प्रावधान के सम्बन्ध में है। इसके अग्रेतर, यीडा ने 2008-09 और 2009-10 के दौरान आवंटित परिसम्पत्तियों से सम्बन्धित अंतर राशि को अनुवर्ती वर्षों के विक्रय मूल्यों में सम्मिलित नहीं किया है।

• **सब्सिडी की धनराशि को सम्मिलित नहीं करने के कारण इनपुट लागत का कम प्रावधान:** यीडा द्वारा निर्धारित परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्यों में सरकारी कार्यालयों, अस्पतालों और सामाजिक बुनियादी ढांचे के लिए मूल्य सम्मिलित हैं। यीडा ने (जुलाई 2019 से फरवरी 2021) 74,120 वर्गमीटर का एक क्षेत्र चिकित्सा स्वास्थ्य और परिवार कल्याण विभाग, उत्तर प्रदेश पुलिस के आतंकवाद-रोधी दस्ते और उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड को क्रमशः अस्पताल, कार्यालय, पुलिस स्टेशनों और विद्युत सब-स्टेशन के निर्माण के लिए आवंटित किया, जो पूर्व निर्धारित विक्रय मूल्यों के बजाय '₹ एक प्रति वर्गमीटर' की मामूली दर पर था, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 53.30 करोड़ की कम वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड को 19,182.78 वर्गमीटर क्षेत्र (जून 2015) ₹ 2,870 प्रति वर्गमीटर की रियायती दर पर आवंटित किया गया था, जबकि लागू दर ₹ 5,000 प्रति वर्गमीटर थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 4.09 करोड़ की कम वसूली हुई। उपरोक्त के अतिरिक्त, यीडा ने (फरवरी 2017) सरकारी नीति के अनुसार आवंटियों को ₹ 165.70 करोड़ की छूट की अनुमति देने के बाद 16,00,197 वर्गमीटर¹⁶ के दो भूखण्ड आवंटित किए थे।

चूँकि, उपर्युक्त भूखण्डों को रियायती दरों पर आवंटित किया गया था जो ऐसी परिसम्पत्तियों की लागत से कम थी, इसलिए शेष परिसम्पत्तियों की लागत में ₹ 22,309 करोड़ की अल्पप्रभारित धनराशि को सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली की जा सके। परन्तु, यीडा ने इसे इनपुट लागतों में सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप इनपुट लागतों का कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि सरकारी एजेंसियों को रियायती दरों पर भूखण्डों के आवंटन के कारण कम वसूली को वर्ष 2022-23 की लागत के दौरान परिसम्पत्तियों की लागत में सम्मिलित किया गया है। इसे वर्ष

¹⁶ जिसमें 3,21,605 वर्गमीटर का अतिरिक्त क्षेत्र शामिल है।

2010-11, 2012-13, 2014-15 और 2017-18 के दौरान भी सम्मिलित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2022-23 के दौरान, यीडा ने ₹ 53.30 करोड़ की वसूली योग्य धनराशि के बदले सरकारी एजेंसियों को भूखण्डों के रियायती आवंटन के लिए इनपुट लागत में केवल ₹ 13.03 करोड़ की धनराशि सम्मिलित की है। इसके अतिरिक्त, सरकारी नीति के अनुसार उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कॉर्पोरेशन लिमिटेड और अन्य आवंटियों को रियायती आवंटन की लागत को अभी भी इनपुट लागतों में सम्मिलित नहीं किया गया है।

• **अनुवर्ती वर्षों के दौरान विक्रय मूल्य निर्धारित करते समय दरों को संशोधित नहीं करने का प्रभाव:** सामान्य परिपाटी के अनुसार यीडा वार्षिक आधार पर विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्यों में संशोधन करता है। हालांकि, यीडा ने वर्ष 2009-10, 2016-17, 2017-18, 2018-19 और 2020-21 के दौरान मूल्यों में संशोधन नहीं किया था और मूल्यों को पिछले वर्षों के स्तर पर अपरिवर्तित रखा था। चूँकि विकास और निर्माण गतिविधियों के निष्पादन के लिए आवश्यक इनपुट्स की लागत में वृद्धि¹⁷ हुई थी, उपर्युक्त वर्षों के दौरान विक्रय मूल्यों में वृद्धि नहीं करने के परिणामस्वरूप उक्त वर्षों में परिसम्पत्तियों का आवंटन उनकी लागत से कम मूल्यों पर किया गया था।

चूँकि, उपर्युक्त वर्षों में परिसम्पत्तियों को उनकी लागत से कम दरों पर आवंटित किया गया था, इसलिए अंतर धनराशि को अनुवर्ती वर्षों के दौरान परिसम्पत्तियों की इनपुट लागतों में सम्मिलित किया जाना चाहिए था जिससे इसकी वसूली हो सके। परन्तु, यीडा ने अनुवर्ती वर्षों के लिए इनपुट लागतों की गणना करते समय निविष्टि लागतों की उपर्युक्त अल्प वसूली को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप उपर्युक्त अल्प वसूली के लिए कम प्रावधान किया गया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा द्वारा, माँग पर विचार करने के बाद और औद्योगिक और अन्य गतिविधियों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से प्रचलित प्रथाओं के अनुसार आवंटन दरें निर्धारित की जाती हैं। अग्रेतर कहा गया है कि उपरोक्त वर्षों में आवंटन दरों को संशोधित नहीं करने के कारण हुई कम वसूली की वसूली के प्रयास, आवंटन दरों में वृद्धि और परिसम्पत्तियों को ई-नीलामी के माध्यम से आवंटन करके, किए जा रहे हैं।

तथ्य यह है कि यीडा ने अनुवर्ती वर्षों के लिए इनपुट लागतों की गणना करते समय अपरिवर्तित विक्रय मूल्यों के कारण इनपुट लागतों की कम वसूली को सम्मिलित नहीं किया था। इसके अतिरिक्त, यीडा ने आगे के वर्षों के विक्रय मूल्यों में इसे सम्मिलित करके वसूल न की गई इनपुट लागतों की वसूली सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र भी तैयार नहीं किया था।

¹⁷ जैसा कि सम्बन्धित वर्षों के दौरान लागत मुद्रास्फीति सूचकांक था, 264 (2016-17), 271 (2017-18), 280 (2018-19), 289 (2019-20) और 301 (2020-21) से स्पष्ट है।

• **स्लैब में विक्रय मूल्यों का त्रुटिपूर्ण निर्धारण:** संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के लिए विक्रय मूल्य यीडा द्वारा भूखण्ड के क्षेत्र के आधार पर स्लैब में निर्धारित किए गए थे। कुल लागत को विक्रय योग्य क्षेत्र से विभाजित करके प्राप्त, आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत को न्यूनतम क्षेत्र वाले प्रारंभिक स्लैब के लिए मूल्य के रूप में निर्धारित किया गया था। बाद के स्लैब के लिए विक्रय मूल्य सबसे बड़े क्षेत्र वाले अंतिम स्लैब के लिए लागू न्यूनतम दर के साथ एक घटते क्रम में निर्धारित किए गए थे।

उदाहरण के लिए, वर्ष 2010-11 के लिए संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के लिए विक्रय मूल्य यीडा द्वारा निम्नानुसार निर्धारित किए गए थे:

कुल इनपुट लागत (भूमि अर्जन की लागत, वाह्य विकास की लागत, आंतरिक विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत) की गणना ₹ 2,224 प्रति वर्गमीटर पर की गई थी और इसे ₹ 2,220 प्रति वर्गमीटर में पूर्णांकित किया गया था। 73 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए, आवंटियों से वसूली योग्य लागत ₹ 3,041 प्रति वर्गमीटर आंकी गई। तदनुसार, 4,000 वर्गमीटर तक के प्रारंभिक स्लैब के लिए विक्रय मूल्य ₹ 3,050 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया था और बाद के स्लैब के लिए विक्रय मूल्य निम्नानुसार घटते क्रम में निर्धारित किए गए थे:

4,000 वर्गमीटर तक	₹ 3,050 प्रति वर्गमीटर
4,000 वर्गमीटर से ऊपर 20,000 वर्गमीटर तक	₹ 2,400 प्रति वर्गमीटर
20,000 वर्गमीटर से ऊपर 60,000 वर्गमीटर तक	₹ 2,325 प्रति वर्गमीटर
60,000 वर्गमीटर से ऊपर	₹ 2,300 प्रति वर्गमीटर

चूँकि, विक्रय योग्य क्षेत्र सभी आकारों के भूखण्डों में कारक है, परिसम्पत्तियों की लागत के बराबर प्रारंभिक स्लैब के विक्रय मूल्य का निर्धारण और बाद के स्लैब के घटते क्रम में करने के परिणामस्वरूप प्रारंभिक स्लैब क्षेत्र से अधिक आकार की परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य परिसम्पत्तियों की लागत से कम दरों पर निर्धारित किए गए।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि चूँकि बड़े आकार के भूखण्डों की आंतरिक विकास लागत कम है, इसलिए बड़े आकार के भूखण्डों की दरें छोटे आकार के भूखण्डों की दरों से कम निर्धारित की जाती हैं। इसके अतिरिक्त, बड़े औद्योगिक और संस्थागत निवेशकों को आकर्षित करने के लिए बड़े आकार के भूखण्डों की दरें भी कम रखी जाती हैं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा को परिसम्पत्तियों की लागत के बराबर भूखण्डों के औसत आकार के साथ स्लैब की विक्रय मूल्य निर्धारित करना चाहिए था। इसके बाद, बड़े भूखण्ड आकार वाले स्लैब का विक्रय मूल्य नीचे निर्धारित किया जाना चाहिए था और छोटे भूखण्ड आकार वाले स्लैब ऐसे विक्रय मूल्य से ऊपर निर्धारित किए जाने चाहिए थे ताकि इनपुट लागतों की पूरी वसूली सुनिश्चित की जा सके।

विक्रय योग्य क्षेत्र का त्रुटिपूर्ण आंकलन

यीडा ने आवासीय परिसम्पत्तियों के लिए 62 प्रतिशत और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए 70 से 73 प्रतिशत के बीच विक्रय योग्य क्षेत्र माना जो अनुमोदित क्षेत्र ले-आउट योजनाओं के अनुसार नहीं था।

5.3.3 आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत निकालने के लिए कुल लागत को विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत से विभाजित किया जाता है। चूँकि, विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत का आवंटियों से वसूली योग्य परिसम्पत्तियों की लागत पर सीधा प्रभाव पड़ता है, इसलिए विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत विक्रय योग्य क्षेत्र का उचित मूल्यांकन यीडा द्वारा अंतिम रूप से दिए गए सेक्टर ले-आउट योजनाओं के आधार पर किया जाना चाहिए था। यीडा द्वारा अनुमोदित सेक्टर ले-आउट योजनाओं के अनुसार, आवासीय क्षेत्रों के मामले में विक्रय योग्य क्षेत्र 56 प्रतिशत तक आंका गया जबकि औद्योगिक और संस्थागत क्षेत्रों के मामले में यह 62 प्रतिशत¹⁸ तक आंका गया। उपरोक्त के सापेक्ष, यीडा ने आवासीय परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए 62 प्रतिशत¹⁹ और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए 70 से 73 प्रतिशत के बीच विक्रय योग्य क्षेत्र पर विचार किया। इस प्रकार, यीडा ने विक्रय योग्य क्षेत्र के उच्च प्रतिशत पर विचार किया, जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों से परिसम्पत्तियों की वसूली योग्य लागत की कम गणना की गई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि परिसम्पत्तियों की विक्रय योग्य क्षेत्र की मूल्य की गणना न्यायोचित आधार पर की जाती है, उदाहरण के लिए, आवासीय और वाणिज्यिक के लिए 55 प्रतिशत और औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए 70 प्रतिशत।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवासीय क्षेत्रों के मामले में अनुमोदित सेक्टर ले-आउट योजनाओं के आधार पर विक्रय योग्य क्षेत्र 56 प्रतिशत और औद्योगिक और संस्थागत क्षेत्रों के मामले में 62 प्रतिशत आंका गया है। हालांकि, यीडा ने विक्रय योग्य क्षेत्र के उच्च प्रतिशत पर विचार किया था। इसके अतिरिक्त, आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए 55 प्रतिशत के विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत पर यीडा द्वारा केवल वर्ष 2022-23 के दौरान विचार किया गया था। इससे पहले, यीडा ने आवासीय और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए 62 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र प्रतिशत पर विचार किया था।

इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र का पता लगाने में कमियों का प्रभाव

5.3.4 जैसा कि ऊपर प्रस्तर 5.3.2 और 5.3.3 में चर्चा की गई है, यीडा द्वारा इनपुट लागत को अपर्याप्त रूप से माना गया था और विक्रय योग्य क्षेत्र को भी उच्च पक्ष पर माना गया था, जिसके परिणामस्वरूप 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान परिसम्पत्तियों की लागत की कम गणना की गई थी। लेखापरीक्षा ने इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र की गणना में उपरोक्त

¹⁸ अनुमोदित क्षेत्र ले-आउट योजनाओं के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा गणना की गई है।

¹⁹ वर्ष 2014-15 को छोड़कर जिसमें विक्रय योग्य क्षेत्र को 50 प्रतिशत के रूप में लिया गया था।

इनपुट लागतों पर अपर्याप्त विचार और उच्च विक्रय योग्य क्षेत्र पर विचार के परिणामस्वरूप परिसम्पत्तियों की लागत की कम गणना हुई।

कमियों पर विचार करते हुए विक्रय मूल्यों की गणना की और अनुमान लगाया कि मार्च 2021 तक किए गए आवंटनों²⁰ से यीडा द्वारा लगभग ₹ 4,641.32 करोड़²¹ (परिशिष्ट-5.1) की इनपुट लागत कम वसूल की गई थी।

संस्तुति संख्या 15

(i) यीडा को परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य निर्धारित करने से पहले इनपुट लागत और विक्रय योग्य क्षेत्र की सही गणना करनी चाहिए।

(ii) इसे संस्थागत और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के स्लैब-वार विक्रय मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनी कार्यप्रणाली की समीक्षा करनी चाहिए।

वाह्य विकास प्रभार की त्रुटिपूर्ण गणना

5.3.5 एसडीजेड भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका में नियम और शर्तों में यह प्रावधान है कि भूमि की लागत के अतिरिक्त, वाह्य विकास प्रभार भी आवंटियों से वसूल किए जाएंगे। इसके अतिरिक्त, कन्सेशनायर²² को विकास के लिए दी गई भूमि के बदले वाह्य विकास प्रभार भी वसूले जाते थे। तदनुसार, यीडा ने सितम्बर 2009 में ₹ 574 प्रति वर्गमीटर पर वाह्य विकास प्रभार निर्धारित किया था जिसे अगस्त 2010 में बढ़ाकर ₹ 651 प्रति वर्गमीटर कर दिया गया था। यीडा द्वारा गणना किए गए वाह्य विकास प्रभार में दो घटक अर्थात्, वाह्य विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत, सम्मिलित थे।

लेखापरीक्षा ने वाह्य विकास प्रभार की गणना में निम्नलिखित कमियां पाईं:

- वाह्य विकास की लागत का निर्धारण करने के लिए, यीडा ने उन दरों को अपनाया, जो औद्योगिक/संस्थागत भू-उपयोग पर लागू थीं, जो कि आवासीय/वाणिज्यिक भू-उपयोग के लिए लागू दरों से कम थीं। चूंकि उपर्युक्त मामलों में आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग सहित विभिन्न भू-उपयोग स्वीकार्य थे, इसलिए ऐसे भू-उपयोगों के अनुपात में वाह्य विकास की लागत पर भी विचार किया जाना चाहिए था। तथापि, यीडा ने केवल औद्योगिक/संस्थागत

²⁰ लेखापरीक्षा ने पहले प्रस्तर 5.3.2 और 5.3.3 में बताई गई कमियों के प्रभाव पर विचार करने के बाद गणना किए गए विक्रय मूल्यों के आधार पर आवंटियों (निरस्त/समर्पित भूखण्डों को छोड़कर) से वसूली योग्य वर्षवार प्रीमियम की गणना की। इसके बाद, लेखापरीक्षा द्वारा किये गए गणना के अनुसार यीडा द्वारा वसूल किए गए प्रीमियम और वसूली योग्य प्रीमियम के बीच अंतर की गणना की।

²¹ निरस्त/वापस किए गए आवंटनों को छोड़कर।

²² यीडा ने यमुना एक्सप्रेसवे (नोएडा और आगरा को जोड़ने वाली छ: लेन 160 किलोमीटर लम्बा सुपर एक्सप्रेसवे सर्विस रोड और सम्बन्धित सुविधाओं के साथ) के निर्माण और संचालन के लिए जयप्रकाश इंडस्ट्रीज लिमिटेड के साथ एक रियायत अनुबन्ध किया था (7 फरवरी 2003)। रियायत अनुबन्ध के नियम एवं शर्तों के अनुसार, कन्सेशनायर को यमुना एक्सप्रेसवे के साथ वाणिज्यिक, मनोरंजन, औद्योगिक, संस्थागत और आवासीय उपयोग के लिए 25 मिलियन वर्गमीटर भूमि (पाँच या अधिक स्थानों पर) के विकास के अधिकार यीडा द्वारा प्रदान किए जाने थे।

भू-उपयोग के लिए लागू वाह्य विकास की लागत को माना जिसके परिणामस्वरूप वाह्य विकास प्रभार अपेक्षाकृत कम स्तर पर निर्धारित किए गए।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि एसडीजेड योजना के अन्तर्गत स्वीकार्य मुख्य गतिविधियाँ मुख्य रूप से औद्योगिक और संस्थागत गतिविधियों के अन्तर्गत आती हैं। परिणामस्वरूप, वाह्य विकास की लागत की गणना औद्योगिक/संस्थागत भू-उपयोग के अनुसार की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपर्युक्त मामलों में आवासीय और वाणिज्यिक सहित विभिन्न भू-उपयोग स्वीकार्य थे, इसलिए ऐसे भू-उपयोगों के अनुपात को ध्यान में रखते हुए वाह्य विकास की लागत की गणना की जानी चाहिए थी। इसके अतिरिक्त, कन्सेशनायर को विकास के लिए उपलब्ध कराई गई भूमि के मामले में प्राथमिक भू-उपयोग आवासीय और वाणिज्यिक था जो कुल क्षेत्र का 77 से 87 प्रतिशत था।

- यीडा ने विक्रय योग्य क्षेत्र से विशेष परियोजनाओं की कुल लागत को विभाजित करके विशेष परियोजनाओं की प्रति वर्गमीटर लागत की गणना की। यीडा ने अनुमोदित संकल्पनात्मक संरचनात्मक योजना के आधार पर, लेखापरीक्षा द्वारा परिकल्पित 34,044.40 हेक्टेयर (**परिशिष्ट-5.2**) की तुलना में, सितम्बर 2009 और अगस्त 2010 में विक्रय योग्य क्षेत्र क्रमशः 41,710 हेक्टेयर और 48,516.20 हेक्टेयर²³ आंका है। इस प्रकार, यीडा ने उच्च विक्रय योग्य क्षेत्र की गणना की जिसके परिणामस्वरूप वाह्य विकास प्रभार की कम गणना की गई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वाह्य विकास प्रभार की गणना यीडा द्वारा 2008-09 में 41,710 हेक्टेयर और 2010-11 में 48,516 हेक्टेयर के विक्रय योग्य क्षेत्र को देखते हुए की गई थी। इस प्रकार, विशेष परियोजनाओं की वास्तविक लागत की गणना विक्रय योग्य क्षेत्र के आधार पर की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने उच्च अधिसूचित क्षेत्र पर विचार करने और अधिसूचित क्षेत्र से आबादी भूखण्डों के आवंटन के लिए अपेक्षित क्षेत्र और हवाई अड्डे के अन्तर्गत क्षेत्र को बाहर करने में विफलता के कारण उच्च स्तर पर विक्रय योग्य क्षेत्र की गणना की थी।

- विशेष परियोजनाओं की लागत में अन्य बातों के साथ-साथ विक्रय न होने योग्य भूमि अर्थात् सड़कों, ग्रीन्स, एयरपोर्ट आदि के अन्तर्गत भूमि की लागत सम्मिलित थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने त्रुटिपूर्ण पद्धति से (सितम्बर 2009) ऐसी भूमि की लागत की गणना ₹ 1,012.48 प्रति वर्गमीटर

²³ सितम्बर 2009 में 44,065 हेक्टेयर के कुल नियोजित क्षेत्र के आधार पर यीडा द्वारा 41,710 हेक्टेयर का विक्रय योग्य क्षेत्र निकाला गया था। तत्पश्चात्, अगस्त, 2010 में जल आपूर्ति, सीवर और ड्रेनेज मास्टर प्लान तैयार करने के लिए यीडा द्वारा नियुक्त परामर्शदाता द्वारा किए गए सर्वेक्षण के आधार पर कुल नियोजित क्षेत्र और विक्रय योग्य क्षेत्र को संशोधित करके क्रमशः 53,000 हेक्टेयर और 48,51,620 हेक्टेयर कर दिया गया था।

के स्थान पर ₹ 880 प्रति वर्गमीटर की दर से की थी, क्योंकि अतिरिक्त परिसम्पति की लागत, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन की लागत और ब्याज सम्मिलित नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप विक्रय योग्य भूमि की लागत के लिए कम प्रावधान हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि सड़कों और हरियाली के अन्तर्गत भूमि की लागत अर्जन की लागत के अनुसार ली गई है। जहाँ तक हवाईअड्डे की भूमि लागत का सम्बन्ध है, इसे वर्ष 2010-11 से विशेष परियोजनाओं की लागत में सम्मिलित नहीं किया गया है क्योंकि हवाईअड्डे का विकास पीपीपी मॉडल पर किया जा रहा है जिसमें यीडा को इसके द्वारा किए गए निवेश के प्रति इक्विटी प्राप्त होगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने विशेष परियोजनाओं की लागत में सम्मिलित किए जाने वाले विक्रय न होने योग्य भूमि की लागत की गणना के लिए अर्जन की कम लागत पर विचार किया था। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2010-11 से विशेष परियोजनाओं की लागत से हवाईअड्डा भूमि की लागत को बाहर रखने के सम्बन्ध में दिया गया उत्तर संगत नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा अवलोकन सितंबर, 2009 में हवाईअड्डा भूमि की लागत को कम सम्मिलित करने से सम्बन्धित है।

लेखापरीक्षा ने उपर्युक्त कमियों पर विचार करते हुए कन्सेशनायर²⁴ से वसूले जाने वाले वाह्य विकास प्रभारों की गणना की और पाया कि यीडा द्वारा ₹ 1,338.29 करोड़ (परिशिष्ट-5.3) की राशि के वाह्य विकास प्रभारों की कम वसूली की गई थी।

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया

5.3.6 यीडा ने किसी एक प्रमुख गतिविधि अर्थात् औद्योगिक, आईटी/आईटीईएस, जैव-तकनीक, संस्थागत, खेल, मनोरंजन या सेवा उद्योग के विकास के लिए 25 एकड़ और 250 एकड़ के बीच आकार के भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (जुलाई 2009) शुरू की। विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तों में अन्य बातों के साथ-साथ अनुमन्य कार्यकलापों/विभिन्न भू-उपयोगों के लिए निम्नलिखित प्रावधान निर्धारित किया गया है:

मुख्य गतिविधि		न्यूनतम 75 प्रतिशत
अन्य गतिविधियां	वाणिज्यिक	अधिकतम 10 प्रतिशत
	ग्रुप हाउसिंग और प्लॉट किए गए विकास क्षेत्र सहित आवासीय	अधिकतम 10 प्रतिशत
	संस्थागत सुविधाएं	अधिकतम 5 प्रतिशत

²⁴ एसडीजेड के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड के मामले में वाह्य विकास प्रभार की कम वसूली की गणना नहीं की गई है क्योंकि इसे फरवरी 2020 में यीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

यीडा ने आवंटित भूखण्ड पर अनुमत विभिन्न भू-उपयोगों पर विचार किए बिना 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत विक्रय मूल्य निर्धारित किया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत यीडा द्वारा निर्धारित ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर (प्रीमियम - ₹ 1,055 प्रति वर्गमीटर और वाह्य विकास प्रभार - ₹ 574 प्रति वर्गमीटर) का विक्रय मूल्य आवंटित भूखण्ड पर अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों को ध्यान में नहीं रखता है। आवंटित भूखण्ड के लिए अनुमन्य भू-उपयोग के आधार पर विक्रय मूल्य ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर है, जबकि यीडा द्वारा ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर का प्रभार लिया गया है, जैसा कि नीचे तालिका 5.1 में बताया गया है:

तालिका 5.1: अनुमन्य भू-उपयोगों के आधार पर विक्रय मूल्य

व्यक्तियों		भू-उपयोग (प्रतिशत में)	अनुमन्य भू-उपयोग के लिए दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	अनुमन्य भू-उपयोग के अनुपात के आधार पर विक्रय मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर)
मुख्य गतिविधि		75	3,11425	2,336
अन्य गतिविधियां	वाणिज्यिक	10	9,500	950
	ग्रुप हाउसिंग और प्लॉट किए गए विकास क्षेत्र सहित आवासीय	10	4,000	400
	संस्थागत सुविधाएं	5	3,114	156
योग				3,842

स्रोत: योजना पत्रावली और यीडा की मूल्य निर्धारण पत्रावलियाँ

इस प्रकार, विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण यीडा को उपर्युक्त योजना के अन्तर्गत 13 भूखण्डों के आवंटन पर लगभग ₹ 469.02 करोड़ (परिशिष्ट-5.4) की हानि हुई।

यहाँ यह उल्लेख करना उचित है कि बाद में (मई 2018) यीडा ने आवंटित भूखण्ड के अन्तर्गत अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों के आधार पर विक्रय मूल्य की गणना ₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर और ब्याज के साथ ₹ 1,041 प्रति वर्गमीटर (₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर - ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर) के अंतर के लिए मांग (जून 2018) की। तथापि, उक्त मांग के प्रति किसी आवंटी द्वारा कोई धनराशि जमा नहीं की गई है।

उपर्युक्त के सम्बन्ध में, लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि आवंटित भूखण्ड के अन्तर्गत अनुमन्य विभिन्न भू-उपयोगों के आधार पर विक्रय मूल्य की गणना करने के लिए यीडा ने मुख्य गतिविधि और संस्थागत सुविधाओं के अन्तर्गत भूमि के लिए ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की दर पर विचार किया था जो सही नहीं था क्योंकि ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की उक्त दर मिनी/माइक्रो विशेष विकास क्षेत्रों के लिए लागू थी। यीडा ने संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्र के विकास की लागत ₹ 2,273 प्रति वर्गमीटर आंकी थी। इसलिए, 73 प्रतिशत के विक्रय

25 यीडा ने संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत क्षेत्र के विकास की लागत ₹ 2,273 प्रति वर्गमीटर आंकी थी। 73 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र पर विचार करने के बाद संस्थागत उपयोग के लिए भूखण्डों का आवंटन मूल्य ₹ 3,114 प्रति वर्गमीटर बनता है।

योग्य क्षेत्र पर विचार करने के बाद, संस्थागत उपयोग के लिए भूखण्डों का विक्रय मूल्य ₹ 3,114 प्रति वर्गमीटर बनता है। परिणामस्वरूप, उपर्युक्त योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का विक्रय मूल्य अनुमन्य भू-उपयोगों के आधार पर ₹ 3,842 प्रति वर्गमीटर बनता है जैसा कि उपर्युक्त **तालिका 5.1** में दिया गया है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि वर्ष 2009 के दौरान, औद्योगिक और संस्थागत योजनाओं के लिए भूमि की लागत की गणना ₹ 2,273 प्रति वर्गमीटर की गई थी। उपरोक्त दरों पर सब्सिडी की अनुमति के बाद, एसडीजेड के लिए दरें ₹ 1,564 प्रति वर्गमीटर, मिनी/माइक्रो एसडीजेड के लिए ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर और औद्योगिक भूखण्डों के लिए ₹ 1,400 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गईं। सब्सिडी की धनराशि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर आरोपित की गई। इसमें आगे कहा गया है कि उपरोक्त योजना की दर गतिविधि के आधार पर ₹ 2,670 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई थी जो कि प्रकाशित दर ₹ 1,629 प्रति वर्गमीटर से ₹ 1,041 अधिक थी, जिसकी वसूली के लिए कार्रवाई की जा रही है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की रियायती दर संस्थागत भूखण्डों के लिए न होकर मिनी/माइक्रो एसडीजेड के लिए लागू थीं। इसके अतिरिक्त, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर सब्सिडी को भारत करने के बाद उपरोक्त सब्सिडी दर निर्धारित की गई थी। चूंकि वर्ष 2008-09 के दौरान कोई वाणिज्यिक परिसम्पत्ति आवंटित नहीं की गई थी, इसलिए यीडा द्वारा रियायती की लागत वसूल नहीं की गई थी। उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए, संस्थागत उपयोग के लिए ₹ 1,650 प्रति वर्गमीटर की रियायती आंकलित दर पर विचार करना सही नहीं था और आवंटियों से वसूली योग्य अंतर धनराशि की गणना के लिए यीडा द्वारा इस उपयोग के लिए ₹ 3,114 प्रति वर्गमीटर की दर पर विचार किया जाना चाहिए था।

निर्मित फ्लैटों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया

5.3.7 यीडा ने (अप्रैल 2013) सेक्टर -18 में बहु-मंजिला (जी + 3) अपार्टमेंट में प्रत्येक 29.76 वर्गमीटर (सुपर एरिया) के 4,425 किफायती फ्लैटों के आवंटन के लिए एक योजना शुरू की। भूतल पर फ्लैटों का मूल्य ₹ 7.75 लाख तथा प्रथम, द्वितीय और तृतीय तल पर फ्लैटों का मूल्य ₹ 7.22 लाख निर्धारित किया गया था। यीडा ने (जनवरी 2014) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत 4,500 फ्लैट आवंटित किए। उपर्युक्त में से 122 फ्लैट आवंटियों/यीडा द्वारा समर्पित/निरस्त कर दिए गए थे। फ्लैटों की लागत में दो प्रमुख घटक, भूमि की लागत और निर्माण की लागत सम्मिलित थे।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने फ्लैटों के सुपर एरिया (29.76 वर्गमीटर) को आवासीय भूखण्डों के लिए लागू दर (₹ 8,900 प्रति वर्गमीटर) से गुणा करके फ्लैटों के मूल्य में सम्मिलित की जाने वाली भूमि की लागत की गणना की थी

यीडा ने फ्लैटों में विभाजित की जाने वाली भूमि की लागत की गलत गणना की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 76.97 करोड़ की हानि हुई।

और फिर उक्त लागत को क्रमशः ग्राउंड, पहली, दूसरी और तीसरी मंजिल पर फ्लैटों के लिए 2:1:1:1 के अनुपात में विभाजित किया था। फ्लैटों के बीच विभाजित की जाने वाली भूमि लागत की गणना के लिए यीडा द्वारा अपनाई गई उपर्युक्त पद्धति सही नहीं थी क्योंकि इसमें पूरे भूखण्ड (गैर-विक्रय योग्य क्षेत्र सहित लेकिन अन्य प्रयोजनों के लिए विक्रय किये जाने वाले क्षेत्र को छोड़कर²⁶) की लागत की वसूली सुनिश्चित नहीं की गई थी, जिस पर किरायायती फ्लैटों का निर्माण किया गया था। यीडा को गुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए लागू भूमि दर (₹ 9,200 प्रति वर्गमीटर) के साथ भूखण्ड के क्षेत्र (अन्य उद्देश्यों के लिए विक्रय किये जाने वाले क्षेत्र को छोड़कर) को गुणा करके फ्लैटों के मूल्य में सम्मिलित की जाने वाली भूमि की लागत की गणना करनी चाहिए थी और फिर निर्धारित अनुपात में प्रत्येक मंजिल पर फ्लैटों के लिए उक्त लागत को विभाजित करना चाहिए।

लेखापरीक्षा की गणना के अनुसार, भूमि की लागत को भूतल पर फ्लैटों के लिए ₹ 4.79 लाख और पहले, दूसरे और तीसरे तल के फ्लैटों के लिए ₹ 1.80 लाख आंका गया है जबकि यीडा द्वारा क्रमशः ₹ 1.06 लाख और ₹ 0.53 लाख की गणना की गई थी। इस प्रकार, उपर्युक्त योजना के अन्तर्गत आवंटित निर्मित फ्लैटों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया गया था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 76.97 करोड़²⁷ की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि फ्लैटों की विक्रय मूल्य की गणना आस-पास के क्षेत्रों में फ्लैटों की लागत को देखते हुए और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए की गई थी कि ये ईडब्ल्यूएस श्रेणी के फ्लैट थे। इसमें आगे कहा गया है कि ईडब्ल्यूएस योजना का उद्देश्य क्षेत्र में स्थापित होने वाली औद्योगिक इकाइयों के श्रमिकों को कम दरों पर फ्लैट आवंटित करना था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा द्वारा अपनाई गई कार्यप्रणाली ने उस भूखण्ड की लागत की वसूली सुनिश्चित नहीं की जिस पर फ्लैटों का निर्माण किया गया था। इसके अतिरिक्त, अगर यीडा ने रियायती दरों पर फ्लैटों को आवंटित करने का प्रयोजन किया था, तो लागत की सही गणना की जानी चाहिए थी और सब्सिडी की राशि शेष परिसम्पत्तियों की लागत पर लोड की जानी चाहिए थी। यद्यपि, यीडा द्वारा ऐसा नहीं किया गया था।

²⁶ सुविधाजनक खरीदारी, वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, नर्सिंग होम, नर्सरी स्कूल, कियोस्क और दूध बूथ।

²⁷ 4,378 फ्लैटों के आवंटन पर (122 समर्पित/निरस्त किए गए फ्लैटों को छोड़कर)।

ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित किया जाना

5.3.8 यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम, 2010 (भवन विनियम) ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए 3.0 और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के लिए 1.0 से 1.8 के तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर)²⁸ की अनुमति दी है।

चूँकि, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मामले में उच्चतर एफएआर से उच्च घनत्व होगा, इसलिए भौतिक और सामाजिक बुनियादी ढांचा प्रदान करने पर अधिक निवेश की आवश्यकता होगी। इसके अतिरिक्त, बिल्डर असली निवासियों को फ्लैट/आवास बेचकर लाभ कमाने के उद्देश्य से ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर फ्लैट/आवास का निर्माण करते हैं। इसलिए, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का विक्रय मूल्य अलग-अलग आवासीय भूखण्डों की तुलना में अधिक दर पर निर्धारित किया जाना चाहिए। इस संदर्भ में यह उल्लेख करना उचित है कि नोएडा आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य के 1.30 से 1.71 गुना पर ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की विक्रय मूल्य निर्धारित करता है। इसके अतिरिक्त, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (जीडीए) और उत्तर प्रदेश आवास आवास विकास परिषद (यूपीएवीपी) आवास और शहरी नियोजन विभाग (एचयूपीडी) के अन्तर्गत आवासीय भूखण्डों की मूल्य का 1.5 गुना निर्धारित करते हैं। हालांकि, यीडा ने 2008-09 से 2011-12 के दौरान व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों की तुलना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मूल्य कम निर्धारित किये और 2012-13 से 2020-21 के दौरान व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के मूल्यों का 1.02 से 1.04 गुना²⁹ निर्धारित किया। इस प्रकार, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मूल्य निचले स्तर पर निर्धारित करने के परिणामस्वरूप दो ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 37.98 करोड़³⁰ (परिशिष्ट-5.5) की हानि हुई है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवासीय भूखण्डों के मामले में, आंतरिक विकास कार्य यीडा द्वारा किए जाते हैं जबकि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मामले में आंतरिक विकास कार्य डेवलपर्स द्वारा निष्पादित किए जाते हैं। इसके बावजूद ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की आंतरिक विकास लागत आवासीय भूखण्डों के बराबर रखी गई है। इसमें आगे कहा गया है कि विक्रय क्षमता, आंतरिक और वाह्य विकास लागत, एफएआर आदि जैसे विभिन्न बिन्दुओं में

²⁸ तल-क्षेत्र अनुपात (एफएआर) भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित सभी मंजिलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र का भागफल है। उच्च एफएआर का अर्थ है कि भूखण्ड के दिए गए क्षेत्र पर अधिक आच्छादित क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति है और इसके विपरीत।

²⁹ 12 जून 2014 से 19 सितंबर 2014 की अवधि को छोड़कर, जब ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए विक्रय मूल्य व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.22 गुना तय किया गया था, क्योंकि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की लागत में औद्योगिक और संस्थागत परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में कोई वृद्धि नहीं होने का प्रभाव पड़ा था।

³⁰ ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के विक्रय मूल्य को 145 गुणा (वर्ष 2010-11 के दौरान नोएडा द्वारा प्रयुक्त औसत गुणांक होने के कारण, अर्थात् जिस वर्ष के दौरान वे स्कीमें जिनके अन्तर्गत दो ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किए गए थे) पर विचार करते हुए गणना की गई थी।

अंतर को देखते हुए, गुप हाउसिंग भूखण्डों और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों की तुलना करना और व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य को व्यक्तिगत आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.5 गुना निर्धारित करना उचित नहीं होगा। इससे पहले, जीनीडा ने भी इसी तरह गुप हाउसिंग भूखण्डों की दरें निर्धारित की थीं।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि गुप हाउसिंग भूखण्ड नोएडा, जीडीए और यूपीएवीपी के बड़े भूखण्ड आकार के बावजूद गुप हाउसिंग भूखण्डों के विक्रय मूल्य आवासीय भूखण्डों के विक्रय मूल्य का 1.30 से 1.71 गुना निर्धारित किया गया है, जबकि यीडा द्वारा निर्धारित 0.84 से 1.04 गुना है।

कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों का विक्रय मूल्य कम निर्धारित होना

5.3.9 यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना की तैयारी और उसे अंतिम रूप देना) विनियम, 2011 के क्लॉज 2 में महायोजना में यथा परिभाषित उपयोग के रूप में ‘वाणिज्यिक उपयोग’ और ‘संस्थागत उपयोग’ को परिभाषित किया गया है। महायोजना (चरण-I) 2031 में सार्वजनिक प्रशासन कार्यालय, शिक्षा सुविधाएं, स्वास्थ्य सुविधाएं, सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाएं, दूरसंचार सुविधाएं, डाक सुविधाएं, सुरक्षा, अग्निशमन सेवाएं, जल आपूर्ति प्रणाली और संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत सार्वजनिक वितरण सेवाएं और वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत व्यापार और वाणिज्य के केंद्र सम्मिलित हैं। इसमें कार्यालय/ कॉर्पोरेट ऑफिस को ऐसे परिसर के रूप में परिभाषित किया गया है जिसका उपयोग वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अथवा लाभ अर्जित करने वाले संगठन के कार्यालय के लिए किया जाता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा संस्थागत भूखण्डों की योजनाओं के अन्तर्गत कॉर्पोरेट ऑफिस की स्थापना के लिए भूखण्ड आवंटित करता है। यीडा द्वारा निगमित कार्यालयों के आवंटन की दरें उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, इंटर कॉलेज, डिग्री कॉलेज, प्रबंधन/इंजीनियरी संस्थान, विश्वविद्यालय, प्रशिक्षण संस्थान आदि जैसे संस्थानों की स्थापना के लिए भूखण्डों के आवंटन की दरों से अधिक निर्धारित की गई थीं, लेकिन वाणिज्यिक उपयोग के लिए भूखण्डों के आवंटन की दरों से कम थीं। चूँकि निगमित कार्यालयों की स्थापना के लिए भूखण्ड वाणिज्यिक क्रियाकलापों में लगी कम्पनियों को आवंटित किए जाते हैं, इसलिए इन भूखण्डों की दरें वाणिज्यिक भूखण्डों की दरों के समान निर्धारित की जानी चाहिए।

इस प्रकार, वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए लागू दरों से कम दरों पर वाणिज्यिक संस्थाओं को वाणिज्यिक कार्यालयों की स्थापना के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु दरों के निर्धारण के परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 122.50 करोड़³¹ की क्षति हुई।

³¹ यीडा द्वारा निर्धारित वाणिज्यिक भूखण्डों और कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों की विक्रय कीमतों में अंतर को ध्यान में रखते हुए 85 भूखण्डों के आवंटन पर।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा द्वारा शुरू की गई कॉर्पोरेट ऑफिस योजना एक संस्थागत योजना है और महायोजना और भवन विनियमों के अनुसार स्वीकार्य सहायता गतिविधियों को केवल अनुमति दी गई है। ऐसे भूखण्डों पर किसी भी व्यावसायिक गतिविधि की अनुमति नहीं है, जबकि वाणिज्यिक भूखण्डों के मामले में, आवंटी दुकानों, कार्यालयों आदि की योजना बना सकते हैं और उन्हें विक्रय कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त, कॉर्पोरेट ऑफिस के मामले में आवंटी उप-पट्टे पर नहीं दे सकता है और उसे स्वयं उस भूखण्ड को विकसित करना होगा जो संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आता है।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कॉर्पोरेट ऑफिस की स्थापना के लिए भूखण्ड वाणिज्यिक गतिविधियों में लगी कम्पनियों को आवंटित किए जाते हैं। इसलिए, ऐसे भूखण्डों का विक्रय मूल्य वाणिज्यिक भूखण्डों के बराबर निर्धारित किया जाना चाहिए।

संस्तुति संख्या 16

यीडा को वास्तविक मूल्यों की वसूली के लिए ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक कार्यालय के लिए भूखण्डों की विक्रय मूल्यों की समीक्षा करनी चाहिए।

निष्कर्ष

यीडा ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए कोई मानक दिशा-निर्देश तैयार नहीं किया, जिसके कारण मूल्य निर्धारण की कोई सुव्यवस्थित विधि नहीं थी। मूल्य निर्धारण की विधि वर्ष दर वर्ष से सुसंगत नहीं पाई गई थी और सभी इनपुट लागतों पर विचार किए बिना मूल्य निर्धारित किये गये थे। इसके अतिरिक्त, लागतों की वसूली सुनिश्चित करने के लिए जिसे परिसम्पत्तियों की विक्रय मूल्य में सम्मिलित नहीं किया जा सकता था कोई तंत्र विकसित नहीं किया गया था। ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों और कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों के विक्रय मूल्य कम निर्धारित किए गए। इसके अतिरिक्त, 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों और निर्मित फ्लैटों के विक्रय मूल्यों को यीडा द्वारा त्रुटिपूर्ण पद्धति से निर्धारित किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप इसे हानियाँ हुईं।