

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग - 1

लखनऊ: दिनांक- 20 नवम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कांस्टिंग के लिए आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में अलग-अलग सिद्धान्त अपनाये जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में शासन का ध्यान आकृष्ट किया गया है कि विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद में परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में एकरूपता लाये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त बनाये जायें।

इस सम्बन्ध में विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित सम्पत्तियों का मूल्यांकन संलग्न आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड में दिनांक - 30.11.99 तक रखकर विचार कर लागू किया जाये एवं कृत कार्यवाही से शासन को दिनांक - 15.12.99 तक अवगत कराया जाये।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

आदर्श कांस्टिंग गाइड लाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त)

1. सम्पत्ति की अंतिम लागत गणना :- औपचारिक आवंटन की तिथि पर वास्तविक कीमत आंकलित कर यह कीमत वसूली जानी चाहिए। यदि मूल्य निर्धारित करने में विलम्ब होता है तो आवंटन की तिथि को डिस्काउण्टेड मूल्य, लोनिंग एजेन्सी द्वारा प्राधिकरण को दिये गये ऋण की ब्याज की दर पर आंकलित करते हुए इस प्रकार आई कीमत को आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य की किश्तें उस ब्याज दर पर बनायी जानी चाहिए जिस पर आवंटनी के साथ अन्तिम सहमति प्राधिकरण की हुई है। यदि

वास्तविक मूल्य आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ता है तो क्र0सं0-6 के अनुसार आवंटी को विकल्प उपलब्ध होगा।

2. भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित :- ऐसी योजनायें जिसमें विकास कार्य अपूर्ण है वहां भू-अध्यापित हेतु लोनिंग एजेन्सी के सम्बन्धित कैटेगरी के कार्य हेतु भू-अध्यापित ऋण की नवीनतम ब्याज दर में 1 प्रतिशत बढ़ाकर प्राप्त दर पर भूमि का मूल्य प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में (बोर्ड) दरों को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए। कार्नर सम्पत्ति पर 10 प्रतिशत, पार्क फेसिंग पर 5 प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हों तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक होगा।

3. भूमि का अध्यापित मूल्य बढ़ने के कारण :- प्रतिकर के सम्बन्ध में अभिनिर्णय घोषित होने के पश्चात भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किसी न्यायालय द्वारा प्रतिकर की धनराशि बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उसका प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन-पत्र/लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए।

(भाषा संलग्नक - 1 में दी हुई है।)

4. सम्पत्तियों के मूल्यांकन की विधि :- (क) रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आवंटन करने की दशा में आवंटी से लिये जाने वाला मूल्य वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में ही निर्धारित कर दिया जाना चाहिए।

(ख) सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण मूल्य निर्धारण के लिए अभी तक आडिट चार्जेज, अनुरक्षण चार्जेज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चार्जेज, यातायात सुधार चार्जेज तथा अन्य नाना प्रकार के चार्जेज लिये जाते हैं और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल है। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसीन खर्च भी समय-समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है :-

बेसिक मूल्य

(भूमि की लागत + ब्याज + आन्तरिक विकास कार्यों की लागत + 1: ब्याज + वाह्य विकास कार्यों की लागत + ब्याज + भवन निर्माण लागत + ब्याज)

नोट :- यदि ऋणदायी संस्था को कोई दण्ड ब्याज भुगतान किया गया है तो वह भी बेसिक मूल्य की गणना में जोड़ा जायेगा।

एच. आई. जी./एम. आई. जी./एम. एम. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य - बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + 15 प्रतिशत ओवरहैड।

एल. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + 12.50 प्रतिशत ओवरहैड।

कमजोर वर्ग तथा अन्य छोटी श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + 10 प्रतिशत ओवरहैड

5. आन्तरिक तथा वाह्य विकास के मूल्यांकन आन्तरिक में सम्मिलित किये जाने वाले कार्य -

1. सर्वेक्षण (कन्टूरिंग एवं लेवलिंग)
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ बैलेंसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
3. भूमि के चिन्हतीकरण का कार्य।

4. भूमि सुधार के अन्य कार्य।
5. सड़कों का निर्माण।
6. जल व्यवस्था।
7. सीवर एकत्रीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीवर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट।
8. विद्युत वितरण व्यवस्था (विद्युत उपकेन्द्रों की भूमि का मूल्य भी सम्मिलित किया जाना चाहिए ताकि राज्य विद्युत परिषद को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जा सके।)
9. ड्रेनेज नेटवर्क।
10. आर्बोरिकल्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्बोरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जायें।)
11. फिजीकल कन्टेन्जेन्सी तथा टूल्स एवं प्लान्ट्स।
12. ग्रामों का विकास (योजना क्षेत्र के अन्दर)।
13. स्कूल तथा अग्निशमन केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य।
14. पुलिस चौकी/पुलिस थाना—डलावघर, सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
15. नाई, धोबी, पान, बीड़ी—सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपेयर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर बेचने हेतु प्राविधान करने की लागत।
16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/अस्पताल आदि व्यावसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर बेचने के लिए प्राविधान आन्तरिक विकास शुल्क में रखा जाना चाहिए।

वाह्य विकास

1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इनके लिए आवश्यक भूमि के अर्जन की लागत।
2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए वाह्य सीवेज की लागत।
4. योजना के बाहर तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था।
5. वाह्य ड्रेनेज परियोजना की लागत।
6. छोटी कालोनियों में अथवा निजी कालोनियों के वाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीवेज व ड्रेनेज के अतिरिक्त स्कूल, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब—स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (ट्रेनिंग ग्राउण्ड/उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो—टैम्पो स्टैण्ड—रिक्शा स्टैण्ड आदि के किये गये अथवा भविष्य में किये जाने वाले निर्माण की लागत लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किसी भी सरकार/अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत वाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।

7. नाई, धोबी, पान-बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साईकिल, आटो मिस्त्रियों, सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों द्वारा आवासीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता कराने की व्यवस्था को देखते हुए निजी कालोनियों से लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क में इनकी लागत भी लोड की जानी चाहिए।

6. पंजीकरण पुस्तिका तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान :-

सम्पत्ति के आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य यथासम्भव सही मूल्य होना चाहिए और उसमें यह व्यवस्था होनी चाहिए कि वास्तविक मूल्य इससे 10 प्रतिशत से अधिक नहीं बढ़ाया जा सकेगा। दस प्रतिशत का यह प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशों अथवा स्थगन आदेशों के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगी। यदि संपत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटी को अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और ऐसी दशा में प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण ब्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निर्धारित अवधि में सम्पत्ति का कब्जा आवंटी को नहीं दे पाते हैं तब भी आवंटी को सम्पत्ति क्रय न करने तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण ब्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

7. किश्तों में ब्याज की दर :- सम्बन्धित योजना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए ऋणदायी संस्थाओं द्वारा विभिन्न ब्याज दरों पर ऋण देने की स्थिति में अधिकतम ब्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटी की किश्तें बनायी जानी चाहिए।

8. किश्त की धनराशि देय तिथि तक जमा न करने पर दण्ड ब्याज लिए जाने से संबंधित

1. समय से किश्तें जमा न करने पर दण्ड ब्याज की दर वही हो जो प्राधिकरण अथवा परिषद ऋणदायी संस्था को देता है तथा इसकी गणना की वही प्रक्रिया होगी जो ऋणदायी संस्था की होती है।

2. यदि कोई योजना विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपने श्रोतो से क्रियान्वित करता है तो हुडको द्वारा इस प्रकार के कार्य हेतु निर्धारित ब्याज दर पर 1 प्रतिशत बढ़ाकर ब्याज लगाया जायेगा तथा दण्ड ब्याज की दर उपरोक्त संस्था द्वारा निर्धारित दण्ड ब्याज की दर से ली जायेगी तथा उसे इस प्रकार कम्पाउण्ड किया जायेगा जिस प्रकार उपरोक्त संस्था ऋण के सम्बन्ध में करती है।

9. अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण :-

अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रीशियेशन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिए। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण बोर्ड से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति आक्शन/टेण्डर से बेचनी चाहिए।

10. नयी योजना के क्रियान्वयन पर सम्पत्ति के मूल्यंकन के संबंध में नयी योजना विकसित करने पर सर्वप्रथम उपलब्ध सम्पत्तियों में से भौगोलिक रूप से बीच में स्थित 10 प्रतिशत छांटकर ओपिन ऑक्शन से बेचने का प्रयास किया जाना चाहिए। इस ऑक्शन में प्राप्त बोलियों तथा वास्तविक लागत का विश्लेषण स्टडी कर शेष 80 प्रतिशत सम्पत्तियों का पंजीकरण/आरक्षण के आधार पर बेचने के लिए मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए। पुरानी योजनाओं के लिए प्रत्येक वर्ष फरवरी में अवशेष सम्पत्तियों का 10 प्रतिशत भौगोलिक रूप से बीच में छांटकर ऑक्शनकर प्रचलित मूल्यों का अन्दाज लगाया जाना चाहिए और वास्तविक लागत/सर्किल रेट आदि अतिरिक्त सूचनाओं का भी परीक्षण कर प्रत्येक वर्ष मार्च में अगले वर्ष के लिए कीमतें तय की जानी चाहिए।

11. खण्डवार (सेक्टरियल) कास्टिंग तथा सम्पूर्ण योजना की कास्टिंग से संबंधित :-

अलग-अलग विकास प्राधिकरण तथा आवास परिषद आवश्यकता के अनुरूप सेक्टर बनाये तथा सेक्टरवाइज क्रम से विकास कराने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले सेक्टर को लें। इसकी क्रमबद्धता

पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कब्जे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

12. कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विसेज चाजेंज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि/इक्युपमेन्ट से संबंधित :-

1. जब तक किसी योजना की सर्विसेज का हस्तान्तरण नगर निगम को नहीं किया जाता है तब तक उसका रखरखाव विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा किया जायेगा। अतः उपरोक्त परियोजना हेतु विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा निर्धारित सर्विस चाजेंज आवंटियों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डीड/प्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस हेतु कारस्टिंग के समय ही सर्विस चाजेंज का निर्धारण भी करना चाहिए और आवश्यकता होने पर इसे भी पुनः निर्धारित प्रत्येक फरवरी में करना चाहिए।

2. सामान्यतया योजना की सर्विसेज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेकों कमियां इंगित की जाती है। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विसेज के मानक ज्ञात करके सर्विसेज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इक्युपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

13. आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकमुश्त बिक्री से सम्बन्धित :-

इसकी मूल्यांकन की प्रक्रिया सम्पत्ति की मांग तथा योजना में अनुमनय एफ0ए0आर0 पर निर्भर करेगी। अतः विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए मूल्यांकन कर सकता है।

14. आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुर्नजीवित करने पर पुर्नजीवन शुल्क लेने से संबंधित यदि आवंटी की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुर्नजीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जायेगा, वह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बारबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुर्नजीवन न मानते हुये माना जाएगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत् रहेगा। रेस्टोरेशन पूर्ण धन की अदायगी बाद ही किया जाये।

15. मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर :-

यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुये क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी।

16. बिना मूल्य के आवंटन पत्र निर्गत करने पर :-

यद्यपि निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत करने का प्राविधान किया गया है परन्तु यदि बिना निर्धारित प्रपत्र के आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है और उसमें मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है तो जिस तिथि को निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत किया जायेगा उस तिथि को अन्तिम मूल्य आंकलित कर आवंटन पत्र के अनुसार ही धनराशि आवंटी द्वारा देय होगी।

17. परिवर्तन शुल्क :- 1. यदि किसी व्यक्ति को भवन/भूखण्ड आवंटित होता है और उसके पश्चात यदि परिवर्तन किया जाता है तो प्रत्येक परिवर्तन पर नवीन सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य का 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क लिया जायेगा।

2. यदि आवंटी द्वारा पूर्व में कोई धनराशि जमा की गयी हो तो उसकी नेट प्रजेन्ट वैल्यू निकाली जायेगी। इसको निकालने में ऋणदायी संस्था की जो ब्याज दर हो, उस दर का उपयोग किया जायेगा। यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा अपनी धनराशि विनियोजित की गयी है तो हुड़को द्वारा

सम्बन्धित श्रेणी के लिए निर्धारित ब्याज दर से उपरोक्त वैल्यू निकाली जायेगी। इस प्रकार प्राप्त वैल्यू को नई सम्पत्ति के मूल्य में एडजस्ट किया जाये।

3. यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपनी किसी चूक/विवाद के कारण आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन करता है तो परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा तथा ऐसे मामलों में परिवर्तन को समायोजन माना जायेगा परन्तु इस प्रकार का समायोजन अधिकतम एक स्तर, ऊपर सम्पत्ति के लिए ही होगा। नई सम्पत्ति के मूल्य की डिस्काउण्टेड वैल्यू निकाली जायेगी जिसमें ब्याज की दर उपरोक्त क्रम संख्या-2 के अनुसार रहेगी। यह मूल्य आवंटी से वर्तमान में बिना ब्याज लगाये लिया जायेगा।

18. विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित सम्पत्ति के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

किसी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को जो सम्पत्तियां आवंटित की जायेंगी उनमें सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकमुश्त छूट अनुमन्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ कर्मचारियों/अधिकारियों की इच्छा के प्राधिकरण/परिषदीय कालोनी में लिया जा सकता है।

19. एक मंजिले से अधिक भवनों/दुकानों में भूमि की लागत-लगाये जाने से सम्बन्धित दो मंजिले भवनों में :-

1. दो मंजिले भवनों में इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल तथा प्रथम तल की लागत में 60:40 में किया जायेगा।

2. तीन मंजिले भवनों में इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल की लागत में 45:25:30 में किया जायेगा।

3. चार मंजिले भवनों में इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल तथा तृतीय तल की लागत में 40:20:20:20 में किया जायेगा।

4. भूतल पर दुकान तथा प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर भवन इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी। भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल में 50:25:25 में किया जायेगा।

5. ग्रुप हाउसिंग हेतु इस प्रयोजन हेतु जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका प्रीमियम निर्धारित दर से लगाया जायेगा। ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत जितना कवर्ड सुपर एरिया आता है उससे उपरोक्त प्रीमियम को विभाजित किया जायेगा। इस प्रकार प्रति वर्ग मीटर दर निकल जायेगी। प्रत्येक भवन में जितना कवर्ड सुपर एरिया होगा उसमें भूमि का प्रीमियम उपरोक्त दर से लगाया जायेगा।

20. अन्य बिन्दु :- (क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किशतों की संख्या ऐसी निर्धारित की जाये ताकि वह पेइंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे।

1. सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी वैल्यू की सम्पत्ति क्रय करता है और उसकी वार्षिक आय का अधिकतम 40 प्रतिशत वह मकान के मूल्य के भुगतान करने की प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों की विभिन्न आय ब्रेकिट में आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुंच से बाहर के मकान क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

(ख) अनिस्तारित सम्पत्तियों के चिन्हांकन का आधार :-

1. अनिस्तारित सम्पत्तियां वह मानी जायें जिनकी योजनाओं में विकास कार्य मूल परियोजना में निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाये हैं अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियां बिक पा रही हैं। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिए मौके पर उपलब्ध विकास कार्यो की वास्तविक लागत के आधार पर कास्टिंग कर बेचने के प्रयास करने के बाद भी विक्रय टर्न ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति की पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियां बेचने की दशा में आवंटन-पत्र एवं लीज डीड में यह सपष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में लिया जायेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रस्तर – 10 के अनुरूप 10 प्रतिशत सम्पत्तियों की नीलामी की जायेगी। यदि इस प्रकार नीलामी के फलस्वरूप अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विक्रय उनके लिए निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों का चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव आवास विभाग