

236

जबान शर्त
आ. नं. 1/1999

संख्या-240/1999-आ-1-99/16मिति/1998

प्रेषक,

श्री. अमल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश ।

आवास अनुभाग-1.

लखनऊ: दिनांक 29 नवंबर 99

विषय:- विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कांस्ट्रिंग के लिए आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त 1 गाइड लाइन्स के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित सम्पत्तियों 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 उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद में परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में स्फुरूपता लाये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त बनाये जायें।

इस सम्बन्ध में निचरोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० 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 जाय एवं कृत कारवाही से शासन को दिनांक-15.12.99 तक अवगत कराया जाय।

सचिव

22/11/99
20/11/99
V-e

प्रदीप

अमल कुमार गुप्ता
सचिव

CS
श्री. अमल कुमार गुप्ता
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन
लखनऊ

आदर्श कार्टिंग गाइड लाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त)

मूल्य की अंतिम लागत गणना :- औपचारिक आवंटन की तिथि पर वास्तविक कीमत अंकित कर यह कीमत प्रयुजी जानी चाहिए। यदि मूल्य निर्धारित करने में बिलम्ब होता है तो आवंटन की तिथि को डिस्काउण्टेड मूल्य, लोनिंग एजेंसी द्वारा प्राधिकरण को दिये गये ऋण की ब्याज की दर पर अंकित करते हुए इस प्रकार आर्द्ध कीमत को आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य की फिरते उस ब्याज दर पर बनायी जानी चाहिए जिस पर आर्द्ध कीमत के साथ अन्तिम सहमति प्राधिकरण की हुई है। यदि वास्तविक मूल्य आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ता है तो क्र०सं०-6 के अनुसार आर्द्ध कीमत को विकल्प उपलब्ध होगा।

2. भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित

ऐसी योजनायें जिसमें विकास कार्य अपूर्ण हैं वहाँ भू-अध्याप्त हेतु लोनिंग एजेंसी के सम्बन्धित कैटेगरी के कार्य हेतु भू-अध्याप्त ऋण की नवीनतम ब्याज दर में। प्रतिशत बढ़ाकर प्राप्त दर पर भूमि का मूल्य प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर निगम की हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में छोड़कर दरों को निर्धारित करने के लिए तक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए। कार्नेर सम्पत्ति पर 10% प्रतिशत, पार्क फेरिंग पर 5% प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उत्तरी अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुणा हों तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक होगा।

3. भूमि का अध्याप्त मूल्य बढ़ने के कारण

प्रतिकर के सम्बन्ध में अभिनिर्ण घोषित होने के पश्चात् भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किरती न्यायालय द्वारा प्रतिकर की धनराशि बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उसका प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन-पत्र/लीज डीड/प्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। भाषा संलग्नक-1 में दी हुई है।

मूल्यों के मूल्यांकन की विधि :- 1. रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन

प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आरंभ करने की दशा में आरंभ 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 चार्ज, असुरक्षा चार्ज, प्रशासनिक खर्च, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चार्ज, वातायात सुधार चार्ज तथा अन्य नाना-प्रकार के चार्ज लिये जाते हैं और इसके फायली भी अत्यंत जटिल है। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनसूचित खर्च भी समय-समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है :-

वैशिक मूल्य = भूमि की लागत + ब्याज + आन्तरिक विकास कार्यों की लागत + ब्याज + बाह्य विकास कार्यों की लागत + ब्याज + भवन निर्माण लागत + ब्याज

नोट :- यदि अणदायी संस्था को कोई टण्ड ब्याज भुगतान किया गया है तो यह भी वैशिक मूल्य की गणना में जोड़ा जाएगा।

एच. आर्. जी. / एम. आर्. जी. / एम. एम. आर्. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य - वैशिक मूल्य + 15% कॉन्ट्रिब्यून्सी + 15% ओवरहेड।

एल. आर्. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य =

वैशिक मूल्य + 15% कॉन्ट्रिब्यून्सी + 12.50% ओवरहेड।

कमजोर वर्ग तथा छोटी श्रेणियों के लिए आन्तरिक मूल्य = वैशिक मूल्य + 15% कॉन्ट्रिब्यून्सी + 10% ओवरहेड।

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

आन्तरिक विकास

1. सर्वेक्षण, कंट्रोलिंग एवं लेवelling
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ डेवलपिंग प्लान के अनुसार कर्टिंग एवं मिनिमिंग आदि कार्य।

3. भूमि के चिन्हतीकरण का कार्य ।
4. भूमि तुधार के अन्य कार्य । — land
5. राजको का निगमण ।
6. जल व्यवस्था ।
7. सीमार एकत्रीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीमार सीरीज ट्रीटीमेंट 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 एलाउन्मेंट के पश्चात आर्बोरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार ही जायें ।
11. फ्लिजीकल कन्टेन्जेन्सी तथा टूल्ट एवं प्लान्ट्स ।
12. ग्रामों का विकास । योजना क्षेत्र के अन्दर ।
13. स्कूल तथा अग्निशामक केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य ।
14. पुलिस चौकी/पुलिस थाना-इलाक़ाघर, सार्वजनिक शौचालय, वसा स्टैण्ड, ओटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निगमण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए ।
15. नाई, धोबी, पान, बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपेयर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, गीट, मछली, आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर घेचने हेतु प्राविधान करने की लागत ।
16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम, अस्पताल आदि व्यावसायिक प्राविधानों के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर घेचने के लिए प्राविधान आन्तरिक विकास शुल्क में रखा जाना चाहिए ।

वाह्य विकास

1. पहुँच मार्ग का निगमण तथा इसके लिए

2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत ।
3. योजना का सीधे डिस्पोजल करने के लिए वाह्य सीनेज की लागत ।
4. योजना के बाहर तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था ।
5. वाह्य ड्रेनेज परिघोषणा की लागत ।
6. छोटी कालोनियों में अथवा निजी कालोनियों के वाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीनेज अ ड्रेनेज के अतिरिक्त स्मॉल, अग्निशामक 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 इन्फ्रा-स्ट्रक्चर इटेन्सिंग ग्राउण्ड/उपकरण आदि सांघजनिक शौचालय, वस्तु स्टैण्ड, ऑटो-टेम्पो 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 सरकारी/अर्ध सरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत वाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए ।
7. नार्ड, धोती, पान-चीड़ी-शिगरेट, स्मूथर/शाईकिल, आटो मिस्त्रगों, सब्जी, फल, भीट, मछली, आदि की दुकानों हेतु आजातीय दरों पर तथा पैग, प्रेस, नर्सिंग टोग आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों द्वारा आजातीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता

कराने की व्यवस्था की देखी हुए निजी कारखानों में से लिये जाने वाले वाह्य विकृत शुल्क में इतना लागत भी लोड की जानी चाहिए।

जमा प्रतिशतका तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान :-

सम्पत्ति के आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य तथा सम्भव सही मूल्य होना चाहिए और उसमें यह व्यवस्था होनी चाहिए कि वार्षिक मूल्य इतने 10 प्रतिशत से अधिक नहीं बढ़ाया जा सकेगा। वत प्रतिशत का यह प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशों अथवा 'स्थान आदेशों' के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगी। यदि संगत का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाय तो आवंटनी को अधिकार होगा कि यह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और ऐसी दशा में प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण व्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निशुद्ध अवधि में सम्पत्ति का कच्चा आवंटनी को नहीं दे पाते हैं तब भी आवंटनी को सम्पत्ति क्रय न करते तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत इति साधारण व्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

7. किरतों में ब्याज की दर :- सम्पत्ति-युक्त योजना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए अणदायी संस्थाओं द्वारा विभिन्न व्याज दरों पर अण देने की स्थिति में अधिकतम व्याज दर में प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटनी की किरतें बनायी जानी चाहिए।

8. किरत की धनराशि देय तिथि तक जमा न करने पर दण्ड व्याज लिभि जाने से संबंध

1. सम्पत्ति से किरतें जमा न करने पर दण्ड व्याज की दर वही हो जो प्राधिकरण अथवा परिषद अणदायी संस्था को देता है तथा इसकी शर्तों की पूर्ण प्रक्रिया होनी जो अणदायी संस्था की होती है।

2. यदि कोई योजना विकास प्राधिकरण/आगत विकास परिषद आने श्रोतों से क्रियान्वित करता है तो हुडको द्वारा इस प्रकार के कार्य हेतु निर्धारित ब्याज दर पर । 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. ग्लोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण :- ग्लोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेढ़ी पिविगन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिए । इतने कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण जोड़ से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति आकेशन/टण्डर से बेचनी चाहिए।

10. नयी योजना के क्रियान्वयन पर :- नयी योजना विकसित करने पर सर्वप्रथम उपलब्ध के सम्पत्ति के मूल्यांकन के संबंध में सम्पत्तियों में से भौगोलिक एवं सीच में स्थित

10 प्रतिशत छाँटकर ओपिन ऑक्शन से बेचने का प्रयास किया जाना चाहिए । इस ऑक्शन में प्राप्त तोलियों तथा वास्तविक लागत का नियन्त्रण 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 करवारी में अधिभूष सम्पत्तियों का 10 प्रतिशत भौगोलिक रूप से नीच में छाँटकर 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 कीमते तय की जानी चाहिए।

सर्वोच्च न्यायालय द्वारा सन् 1971 में जारी की गई योजना की कार्रवाई से संबंधित:-

अलग-अलग विकास प्राधिकरण तथा अवास परिषद आवश्यकता के अनुरूप सेक्टर बनाये तथा सेक्टरवाइज क्रम से विकास कराने के पश्चात तथा आर्बटन पश्चात अगले सेक्टर को लें। इसकी क्रमबद्धता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आर्बटन तथा कब्जे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

2. कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सार्वजनिक धार्मिक लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धारा 131/132 के अन्तर्गत से सम्बन्धित :-

1. जब तक किसी योजना की सार्वजनिक 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 सार्वजनिक धार्मिक आर्बटनों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आर्बटन पत्र तथा लीज डीड/ग्रीडोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस हेतु कार्रवाई के समय ही सार्वजनिक धार्मिक का निधारण भी करा जाना चाहिए और आवश्यकता होने पर इसे भी पुनः निर्धारित प्रत्येक करवरी में करना चाहिए।

2. सामान्यतया योजना की सार्वजनिक नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेकों कमियाँ ईंगित की जाती हैं। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सार्वजनिक के मानक ज्ञात करके सार्वजनिक का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इन्क्युपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धराराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

आर्थिक/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकमुश्त खिड़ी से सम्बन्धित :-

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

14. आर्चटन निरस्त होने के परवात पुनर्जीवित करने पर पुनर्जीवन शुल्क लेने से सम्बन्धित :-

यदि आर्चटन की गलती से आर्चटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुनर्जीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जायेगा, वह वर्तमान गार्डेट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बराबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आर्चटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुनर्जीवन न मानते माना जाएगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत् रहेगा। हुए रेस्टोरेशन पूर्ण धन की अदायगी बाध ही किया जाये।

15. मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर :- यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर

भूमि की मात्रा आर्चटन क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बड़े हुए क्षेत्रफल में आर्चटन क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बड़े हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी।

16. बिना मूल्य के आर्चटन पत्र निर्गत करने पर :- यद्यपि निर्धारित प्रारूप पर आर्चटन पत्र निर्गत करने का प्राविधान किया गया है परन्तु यदि

बिना निर्धारित प्रपत्र के आर्चटन पत्र निर्गत किया जाता है और उसमें मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है तो जित तिथि की निर्धारित प्रारूप पर आर्चटन पत्र निर्गत किया जायेगा उस तिथि को अन्तिम मूल्य अंकित कर आर्चटन पत्र के अनुसार ही धनराशि आर्चटन द्वारा देय होगी।

17. परिवर्तन शुल्क :-

1. यदि किसी व्यक्ति को भ्रम/भूखण्ड आर्चटन होता है और उसके परवात यदि परिवर्तन किया जाता है तो प्रत्येक परिवर्तन पर नवीन सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य का 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क लिया जायेगा।

2. यदि आगती क्षरत पूर्व में कोई धनराशि जमा की गयी हो तो उसकी नेट प्रिन्सिपल बैल्यू निकाली जायेगी। इसको निकालने में प्रभावी तंत्रिया की जो ब्याज दर हो, उस दर का उपयोग किया जायेगा। यदि विकास प्राधिकरण / आवास विकास परिषद द्वारा अपनी धनराशि निनिधोजित की गयी है तो इसको द्वारा सम्बन्धित श्रेणी के लिए निर्धारित ब्याज दर से उपरोक्त बैल्यू निकाली जायेगी। इस प्रकार प्राप्त बैल्यू को नई सम्पत्ति के मूल्य में रजिस्टर किया जाये।

3. यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपनी कितनी कूट/डिमांड के कारण आगति सम्पत्ति का परिवर्तन करता है तो परिवर्तन शुल्क देना नहीं होगा तथा ऐतयामलों में परिवर्तन को समाभोजनमाना जायेगा परन्तु इस प्रकार का समाभोजन अधिकतम एक स्तर, ऊपर सम्पत्ति के लिए ही होगा। नई सम्पत्ति के मूल्य की डिस्काउण्टेड बैल्यू निकाली जायेगी जिसमें ब्याज की दर उपरोक्त क्रम संख्या-11 के अनुसार रहेगी। यह मूल्य आगती से पतमान में तिनका होना बराबर किया जायेगा।

10. विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद के कार्यारिणों/अधिकारिणों को आगति सम्पत्ति के मूल्योक्त के सम्बन्ध में।

कितनी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद के कार्यारिणों/अधिकारिणों को जो सम्पत्तियाँ आगति की जायेगी उनमें सम्पत्ति के पतमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकगुणत छूट अनुमन्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ कार्यारिणों/अधिकारिणों की इच्छा के प्राधिकरण/परिषदीय काशीनी में लिखा जा सकता है।

19. एकभजिले से अधिक भवनों/दुकानों में भूमि की लागत-नगरीय जाने से सम्बन्धित :-

1. ती भजिले भवनों में :- इस भवनों में भूमि के मूल्य का क्रमः 10 पर

विभाजन भूतल तथा प्रथम तल की लागत में 50:40 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 व्ययसाधक दर लागू की 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 प्रयोजन में लायी जायेगी उतना प्रीमियम निर्धारित दर से लगाया जायेगा । ग्रुप हाउसिंग में 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 उतने भूमि का प्रीमियम उक्त दर से लगाया जायेगा ।

20. अन्य विन्दु :-

इस सम्बन्धित आर्बिटन हेतु आव श्रेणियों का निर्धारण

सम्बन्धितों के मूल्यों की किराओं का संस्था देती निर्धारित की जाय ताकि यह पेइंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे ।

1. सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी पैल्यू की सम्पत्ति रख सकता है और उसकी वार्षिक आय का अधिकतम 40% तक

का गठन के मूल्य के भुगतान करने की प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों को विभिन्न आय ब्रेकेट में आर्गटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुँच से बाहर के गठन क्रय करने हेतु माध्यम किया जा रहा है।

ख. अनिस्तारित सम्पत्तियों के विन्डीकन का आधार -

१. अनिस्तारित सम्पत्तियाँ वह मानी जायें जिनकी योजनाओं में विकास कार्य मूल परियोजना अनिस्तारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाते हैं अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियाँ बिक पा रही हैं। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिए भी पर उपलब्ध विकास कार्यों की विकास कार्यों की वार्षिक लागत के आधार पर जास्टिफाइड दर बेचने के प्रयास करने के बाद भी क्रिय दर्ज ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति की पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियों को बेचने की दशा में आर्गटन-पत्र एवं लीज डीड में यह स्पष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अनिस्तारित मूल्य के रूप में वाट में दिया जायेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रस्तर-10 के अनुसार 10 प्रतिशत सम्पत्तियों की नीलामी की जायेगी। यदि इस प्रकार नीलामी के प्लरपल्ल अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विक्रय उनके मूल्य निर्धारण मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों का विन्डीकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए।

आवास अनुभाग-1

पत्रावली संख्या-16 तमिति/28

तखनड: दिनांक 15 नवम्बर, 1999

3/11

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव,

आवास विभाग।