

**दिल्ली विकास प्राधिकरण**  
(वित्त एवं व्यय)  
(वित्त एवं व्यय परिपत्र सं. 10/2017)

**विषय : दि.वि.प्रा. की लेखांकन नीति**

उपाध्यक्ष, दि.वि.प्रा. दिनांक 22/05/2017 से मौजूदा लेखांकन नीति (एजेंडा आइटम सं. 46/2003) को संशोधित करते हैं। इसे दि.वि.प्रा. की वार्षिक लेखा रिपोर्ट, 2016-17 में कार्यान्वित किया गया है :-

दि.वि.प्रा. की मौजूदा लेखांकन नीति	दि.वि.प्रा. की संशोधित लेखांकन नीति
<p>6) स्टॉक और भण्डार का मूल्य निर्धारण :</p> <p><b>(क) खाली भूमि</b> : लागत पर। इस लागत में भूमि के अधिग्रहण/क्रय को दर्शाया गया है। जिसमें भूमि के अधिग्रहण तथा कब्जा लेने से संबंधित आकस्मिक व्यय और मुआवजा शामिल हैं।</p> <p><b>(ख) निर्माणाधीन-कार्य</b> : ऊपरी व्ययों के लिए समुचित प्रभार सहित विकास एवं निर्माण-कार्य पर खर्च किए गए वास्तविक व्यय पर।</p> <p><b>(ग) तैयार स्टॉक</b> : भूमि-प्राशुल्क सहित ऐसी मानक लागत, जिस पर मकानों सहित निर्मित इकाइयां, बेचने की संभावना है और इसमें से कार्य समापन की अनुमानित लागत घटाएं।</p> <p>लागत अथवा निवल वसूली योग्य मूल्य, जो भी कम हो, पर बाह्य स्रोतों से अधिग्रहीत/खरीदी गई निर्मित इकाइयां।</p> <p>बिक्री के लिए रोकੀ गई विकसित भूमि सहित अन्य स्टॉक के मामले में औसत निविदा/नीलामी दरों के आधार पर निपटान दरों पर, इसमें से कार्य पूरा करने की अनुमानित लागत घटाएं।</p> <p><b>(घ) निक्षेप/संविदा कार्य</b> : संविदा की निबंधन के अनुसार वसूली योग्य विभागीय प्रभारों सहित किए गए कार्य की लागत पर।</p> <p><b>(ङ) भण्डार</b> : सामग्री जारी करने से संबंधित निगरानी व्ययों के लिए समायोजित निर्माण कार्यों से वसूली के लिए निर्धारित जारी दर पर। ठेकेदार के पास पड़ी सामग्री, जो पूर्व-निर्धारित दरों पर किए गए</p>	<p><b>इंवेन्टरीज</b> : इंवेन्टरीज का मान निम्न लागत या निवल वसूली योग्य मूल्य पर किया जाए।</p> <p>(i) विभिन्न प्रकार की इंवेन्टरीज के संबंध में लागत की गणना निम्न प्रकार की जाए :-</p> <p><b>(क) खाली भूमि</b> : अधिग्रहण एवं भूमि के कब्जे से संबंधित मुआवजे और आकस्मिक व्यय सहित अधिग्रहण/क्रय लागत पर।</p> <p><b>ख) निर्माणाधीन कार्य</b> : प्रत्यक्ष लागत और ऊपरी व्ययों के उपयुक्त भाग पर।</p> <p><b>(ग) तैयार स्टॉक</b> : प्रत्यक्ष लागत और ऊपरी व्ययों के समुचित भाग पर हाउसिंग स्टॉक सहित निर्मित इकाइयां।</p> <p>अधिग्रहण से संबंधित लागत एवं आकस्मिक व्यय पर बाह्य स्रोतों से अधिग्रहीत/खरीदी गई निर्मित इकाइयां।</p> <p>बिक्री के लिए विकसित भूमि सहित अन्य स्टॉक के मामले में, उस भूमि की बिक्री अधिग्रहण की लागत पर होगी, जिसमें विकास और आकस्मिक लागत शामिल है।</p> <p>विशेष पहचान पद्धति को अपनाकर इंवेन्टरीज की लागत का निर्धारण किया जाता है।</p> <p>(ii) निवल वसूली योग्य मूल्य सामान्यतः व्यवसाय प्रक्रिया में वह अनुमानित विक्रय मूल्य है, जिसमें से कार्य पूर्ण होने तक की अनुमानित लागत को घटाया जाता है और बिक्री के लिए अनुमानित लागत आवश्यक है।</p>

<p>ढेका-कार्य में समायोजनीय है। उसे ढेकेदार को दिए गए अग्रिम के रूप में माना जाता है।</p>	
<p>(11) <u>नजूल खातों से की गई वसूलियां/भुगतान</u> :</p> <p>(ख) <u>नजूल भूमि पर चल रही योजनाओं हेतु भूमि प्राशुल्क</u> : सामान्य विकास खाते के अंतर्गत विभिन्न योजनाओं के लिए समुचित नजूल भूमि के संबंध में भूमि प्राशुल्क को व्यय के रूप में संपत्तियों का निर्माण-कार्य पूरा होने पर नजूल खाते को क्रेडिट करके किया जाता है। यह क्रेडिट नजूल नियमों के अंतर्गत उल्लिखित पूर्व-निर्धारित दरों पर किया जाता है।</p>	<p>(11) <u>नजूल खाते से वसूलियां/भुगतान</u> : -</p> <p>(ख) <u>नजूल-2 भूमि पर चल रही योजनाओं के लिए भूमि प्राशुल्क</u> :</p> <p>“सामान्य विकास खाते के अंतर्गत विभिन्न योजनाओं के लिए समुचित नजूल-2 भूमि के संबंध में भूमि प्राशुल्क को व्यय के रूप में परियोजना के निर्माण के आरंभ की तिथि पर लागू नजूल नियमों के अंतर्गत निर्दिष्ट पूर्व निर्धारित दरों (पी. डी. आर.) पर भूमि लागत के लिए आस्थगित देयता खाते में क्रेडिट (जमा) किया जाता है। इस आस्थगित देयता को वर्ष के अंत में लागू प्रचलित पूर्व निर्धारित दरों (पी.डी. आर.) के आधार पर परियोजना के समाप्त होने तक अपडेट किया जाता है।</p> <p>आस्थगित देयता खाते को, नजूल नियमों के अंतर्गत निर्दिष्ट पूर्व निर्धारित दरों (पी.डी.आर.) के अनुसार परियोजना के निर्माण की समाप्ति पर नजूल-2 खाते में अंतरित किया जाता है।”</p> <p>नजूल-2 भूमि पर योजनाओं के लिए भूमि प्राशुल्क हेतु उपरोक्त प्रस्ताव इस शर्त के अधीन है कि इस लेखांकन नीति में संशोधन फाइनल स्टॉक के मामले में 01/04/2016 को या इसके बाद पूर्ण होने वाली योजनाओं को प्रभावित करेगी। 31/03/2016 तक पूरी हो चुकी योजनाओं के अंतर्गत, इंवेटरी के लिए मूल्य निर्धारण, लेखों में पहले से मौजूद मूल्य निर्धारण के समान रहेगा।</p>

**नोट :-**

**प्रस्तावित लेखांकन नीति को कार्यान्वित करने के परिणाम :-**

- भूमि की लेखांकन नीति में परिवर्तन से दि.वि.प्रा. के लाभ में कोई अंतर नहीं आएगा क्योंकि एक तरफ तो खर्च को लेखा बही में लिया जाएगा और दूसरी ओर यह वस्तु-सूची (इंवेटरी) का भाग होगा।
- इंवेन्टरी के मूल्यन में परिवर्तन का कारण लेखाकरण मानक, अर्थात् ए.एस.-2 के अनुसार लेखांकन करना है, जो कि कर कानून की भी आवश्यकता है। दि.वि.प्रा. अपना आयकर रिटर्न, आयकर अधिनियम, 1961 की धारा-11 के अंतर्गत आय की छूट देने के रूप में फाइल करता है, नीति में परिवर्तन के कारण लाभ में किसी प्रकार के बदलाव को भी छूट प्राप्त होगी।
- प्रारंभिक अवधि में, इंवेन्टरी के मूल्यन की नीति में परिवर्तन के कारण, लाभ कम होगा क्योंकि मूल्यन वसूली योग्य मूल्य के बजाए लागत पर निर्धारित होगा। परिणामस्वरूप, प्रारंभिक अवधि में, अप्रयुक्त राशि को आगे ले जाया जाएगा ताकि धारा 11(2) के तहत

अगले पांच वर्षों में उस राशि का उपयोग किया जा सके, यह राशि तुलनात्मक रूप से कम होगी।

- वित्त वर्ष 2016-17 के लिए वार्षिक लेखों में पूर्वोक्त लेखांकन नीतियों में परिवर्तन के कारण वार्षिक लेखों पर प्रभाव का उपयुक्त रूप से प्रकटीकरण किया जाएगा।

(संतोष कुमार)  
मुख्य लेखाधिकारी

सं. एफ. 15(18)/02/डी.ई./एकाउंटिंग पॉलिसी/एच.ए.सी./323 दिनांक : 13.07.2017

प्रतिलिपि प्रेषित :-

1. उपाध्यक्ष/वित्त सदस्य/अभियंता सदस्य/प्रधान आयुक्त के निजी सचिव को उनके सूचनार्थ;
2. आयुक्त एवं सचिव/मुख्य अभियंता (मुख्यालय);
3. वित्त सलाहकार (आवास)/निदेशक, एल.सी./लेखा-परीक्षा/वित्त/कार्य;
4. उप मुख्य लेखा अधिकारी/लेखा/लेखा-परीक्षा/बजट/मुख्यालय-I/एल.सी.-I एवं II/उप वित्त सलाहकार (आवास)- I एवं II;
5. वरिष्ठ लेखा अधिकारी, लेखा/बजट/एच.ए.सी./नकद (मुख्य)/नकद (आवास);
6. गार्ड फाइल।

वरिष्ठ लेखा अधिकारी (वित्त एवं व्यय)