

उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण

देहरादून



वार्षिक प्रतिवेदन

वित्तीय वर्ष 2018-19

उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण
देहरादून



वार्षिक प्रतिवेदन
वित्तीय वर्ष 2018-19

विषय सूची

क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	प्राधिकरण के वार्षिक प्रतिवेदन 2018-19 का प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन	02-04
2.	भूमिका	05-08
3.	वित्तीय वर्ष 2018-19 की गतिविधियों का विवरण	09-12
4.	वित्तीय वर्ष 2018-19 का लेखा	13-39
5.	वित्तीय वर्ष 2019-20 के प्रस्तावित कार्यक्रम	40

उत्तराखण्ड भूसंपदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून

प्राधिकरण की चौदहवीं बैठक दिनांक 14.09.2020 का कार्यवृत्त

अध्यक्ष भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण की अध्यक्षता में प्राधिकरण की चौदहवीं बैठक दिनांक 14.09.2020 को आयोजित की गई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रही-

1. श्री विष्णु कुमार
2. श्री मोहन चन्द्र जोशी
3. श्री मनोज कुमार

अध्यक्ष

सदस्य

सदस्य

अन्य उपस्थिति

1. श्री वीरेन्द्र रावत

वित्त नियंत्रक

बैठक हेतु नियत कार्य बिन्दुओं पर विचार विमर्श के क्रम में लिए गये निर्णयों/कार्यवाही का विवरण निम्नानुसार है-

बिन्दु संख्या	कार्य बिन्दु का विवरण	कार्यवृत्त
14.1	प्राधिकरण में न्याय निर्णायक अधिकारी की नियुक्ति पर विचार।	भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 71 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के परामर्श से न्याय निर्णायक अधिकारी की नियुक्ति किये जाने का प्राविधान है। राज्य सरकार के शासनादेश संख्या 438/V-1/ 2019-23 (आ0)/2018 दिनांक 24.09.2019 एवं 233 / V-1 / 2020-23 (आ0)/2018 दिनांक 17.07.2020 के अन्तर्गत न्याय निर्णायक अधिकारी का पद स्वीकृत है। इस पद पर नियुक्ति हेतु प्राधिकरण द्वारा जारी की गई विज्ञप्ति दिनांक 23.07.2020 के क्रम में निम्नवत दो आवेदकों के आवेदन प्राप्त हुए हैं- 1. श्री अनिल कुमार पुण्डीर 2. सुश्री कुमकुम रानी सम्यक विचार विमर्श उपरान्त सुश्री कुमकुम रानी को न्याय निर्णायक अधिकारी पद पर नियुक्ति हेतु चयनित किया गया। यह निर्णय लिया गया कि शासन से इनकी नियुक्ति हेतु परामर्श प्राप्त किया जाए। साथ ही इस मध्य इनके सम्बन्ध में सतर्कता

		जांच/कार्यवाही सम्बन्धी सूचना और विभागीय अनुशासनात्मक कार्यवाही की सूचना प्राप्त कर ली जाए। यह भी निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण में स्वीकृत/कार्यरत पदों की कमी के दृष्टिगत षासन को चतुर्थ श्रेणी/बहुउद्देश्यीय और तृतीय श्रेणी/कनिष्ठ सहायक के एक-एक पद की स्वीकृति का प्रस्ताव न्याय निर्णायक अधिकारी के कार्य निर्वहन में सहयोग हेतु प्रेषित किया जाए।
14.2	मा0 उच्च न्यायालय में संचालित/लम्बित याचिकाओं/अपीलों/वादों में प्राधिकरण के अधिवक्ता की नियुक्ति पर विचार	मा0 उच्च न्यायालय नैनीताल में लम्बित/होने वाले वादों/अपीलों/याचिकाओं के लिए अधिवक्ताओं का पैनल चयन करने के लिए जारी विज्ञप्ति के क्रम में कुल 11 आवेदन प्राप्त होना अवगत कराया गया। विचार-विमर्श के क्रम में चार अधिवक्ताओं को पैनल अधिवक्ता के रूप में चयनित करने के लिए अध्यक्ष को अधिकृत किया गया।
14.3	प्राधिकरण में वित्त वर्ष 2020-21 एवं 2021-22 के लिए चार्टर्ड एकाउण्टेंट की सेवाएँ लिए जाने पर विचार।	यह अवगत कराया गया कि वित्तीय वर्ष 2020-21 एवं 2021-22 के लिए प्राधिकरण के लेखा आदि कार्यों हेतु चार्टर्ड एकाउण्टेंट की सेवाएँ लिए जाने के लिए प्रस्ताव प्राप्त किये गये हैं। प्राप्त प्रस्तावों का नियमानुसार परीक्षण कर न्यूनतम धनराशि वाले कोटेशनदाता फर्म की नियुक्ति के लिए निर्णय लिए जाने हेतु अध्यक्ष को अधिकृत किया गया।
14.4	प्राधिकरण की वित्त वर्ष 2019-20 की बैलेंस शीट एवं लेखा के अनुमोदन पर विचार।	वित्तीय वर्ष 2019-20 का लेखा तथा तुलनपत्र प्रस्तुत किया गया जो चार्टर्ड एकाउण्टेंट द्वारा तैयार किया गया है। प्रस्तुत तुलन पत्र एवं लेखा को विचार-विमर्श उपरान्त अनुमोदित किया गया एवं निर्णय लिया गया कि इसे धारा 77(1) के क्रम में सम्बन्धित प्रारूप पर महालेखाकार को धारा 77(2) के अन्तर्गत ऑडिट हेतु प्रेषित किया जाए।
14.5	वित्त वर्ष 2018-19 का वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करने पर विचार।	वित्तीय वर्ष 2018-19 के लेखा और तुलन पत्र पर महालेखाकार का प्रतिवेदन उनके पत्र संख्या 2552 दिनांक 22.01.2020 के माध्यम से प्राप्त है। अवगत कराया गया है कि धारा 78 के अन्तर्गत प्राधिकरण के वार्षिक प्रतिवेदन का प्रारम्भिक आलेख तैयार किया जा रहा है। अतः वार्षिक प्रतिवेदन का अन्तिम आलेख

		प्राधिकरण की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाए।
	अध्यक्ष की अनुमति से अन्य बिन्दु।	
14.6	1. प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित शास्ति/अर्थदण्ड एवं उसकी वसूली का अनुरक्षण	प्राधिकरण की ग्यारहवीं बैठक के कार्य बिन्दु संख्या 11.4 में लिए गये निर्णय अनुसार प्राधिकरण द्वारा लगाये गये अर्थदण्ड, नकल या अन्य मदों के अन्तर्गत प्राप्त राशियों के सम्बन्ध में पंजी के रख रखाव की व्यवस्था बनाये जाने के निर्देश दिए गये थे। अतः प्राधिकरण/न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा किसी मामले में किसी भी प्रकार के अर्थदण्ड अधिरोपित किए जाने पर उसे एक पंजिका में दर्ज किया जाए और वसूली होने पर सम्बन्धित विवरण के समक्ष वसूली का विवरण दर्ज किया जाए। इसी प्रकार नकल आदि सभी मदों में प्राप्त होने वाली एवं वसूली हुई राशियों का विवरण भी पंजी में दर्ज किया जाए। इस सम्बन्ध में वित्त नियंत्रक लेखा अनुभाग में यथाआवश्यक व्यवस्था सुनिश्चित करायेंगे।
	2. लेखाकार के नियोजन पर विचार।	प्राधिकरण में पदों की स्वीकृति अनुसार लेखा अनुभाग में एक सहायक लेखाकार का पद सृजित है, जो वर्तमान में रिक्त है। लेखा के समुचित अनुरक्षण, अन्य वित्तीय/लेखा सम्बन्धी कार्यों तथा वसूली प्रमाण पत्र निर्गत करने से सम्बन्धित कार्यों हेतु लेखाकार की तत्काल व्यवस्था किया जाना आवश्यक है। सहायक लेखाकार के पद पर प्रतिनियुक्ति से नियुक्ति हेतु अनेक बार विज्ञप्ति जारी की गई थी परन्तु कोई प्रयास सफल नहीं हुए। पूर्व में शासन को सेवानिवृत्त व्यक्ति की नियत वेतन/पुनर्नियुक्ति पर लेखाकार के रूप में नियुक्ति हेतु प्रस्ताव पत्रांक 71/रेरा-28/2018-19 दिनांक 17.06.2020 से भेजा गया था। अतः लेखाकार के पद की स्वीकृति की प्रत्याशा में संविदा आधार पर किसी सेवानिवृत्त लेखाकार को फिलहाल सहायक लेखाकार के पद के सापेक्ष नियोजित करते हुए शासन की स्वीकृति हेतु संदर्भित किया जाए।

ह०
(मनोज कुमार)
सदस्य

ह०
(मोहन चन्द्र जोषी)
सदस्य

ह०
(विष्णु कुमार)
सदस्य

भूमिका

केन्द्र सरकार द्वारा पारित भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं उत्तराखण्ड शासन द्वारा अधिसूचित उत्तराखण्ड भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के अन्तर्गत उत्तराखण्ड राज्य में उक्त अधिनियम 01 मई, 2017 से प्रभावी हुआ। अधिनियम की धारा 20(1) में प्राप्त शक्ति के क्रम में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना संख्या 439/V-2/2018-79(आ0)/2018 टी0सी0 दिनांक 13.03.2018 के माध्यम से उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण स्थापित किया गया। नियमावली के नियम 17(1) के अनुसार प्राधिकरण में अध्यक्ष एवं तीन पूर्णकालिक सदस्य हैं। वित्तीय वर्ष 2018-19 में प्राधिकरण में अध्यक्ष एवं तीनों सदस्य नियुक्त हैं जिनकी नियुक्ति एवं कार्यभार ग्रहण की तिथि का विवरण निम्नवत् है:-

क्रमांक	पदनाम	पदधारक का नाम	नियुक्ति तिथि	कार्यभार ग्रहण तिथि
1-	अध्यक्ष	विष्णु कुमार	15.03.2018	19.03.2018
2-	सदस्य	चन्द्रमोहन सिंह बिष्ट	15.03.2018	15.03.2018
3-	सदस्य	मोहन चन्द्र जोशी	15.03.2018	15.03.2018
4-	सदस्य	मनोज कुमार	20.07.2018	20.07.2018

अधिनियम की धारा 28 के अनुसार प्राधिकरण के अधिकारियों एवं कर्मचारियों की नियुक्ति राज्य सरकार द्वारा किये जाने की व्यवस्थान्तर्गत प्राधिकरण द्वारा परामर्शित पदों के सापेक्ष शासनादेश, संख्या 243/V-1/2018-102(आ0) 17/2018 दिनांक 11.05.2017 से प्राधिकरण के लिए कुल 17 पद स्वीकृत हुए हैं (कालान्तर में शासनादेश संख्या 438/V-1/2019-23 (आ0)/2018 दिनांक 24.09.2019 द्वारा 01 पद और स्वीकृत)। पदों की स्वीकृति सम्बन्धी शासनादेश की प्रति इस भाग के अन्त में सलग्न हैं। स्वीकृत पदों के सापेक्ष निम्नलिखित पदों पर नियुक्तियों की गई हैं:-

क्र0सं0	पदनाम	स्वीकृत पद	नियुक्तियां	टिप्पणी
1	अध्यक्ष	01	01	नियत कालीन
2	सदस्य	03	03	तदैव
3	सचिव	01	01	दोहरा कार्यभार
4	वित्त नियंत्रक	01	01	तदैव
5	सहायक लेखाकार	01	रिक्त	
6	कनिष्ठ लिपिक	02	रिक्त	

7	आई0टी0 एक्सपर्ट	01	रिक्त	
8	आशुलिपिक सह डी0ई0ओ0	01	01	बाह्य स्रोत
9	बहुउद्देश्यीय कर्मी	03	02	बाह्य स्रोत
10	तकनीकी अधिकारी	01	01	दोहरा कार्यभार
11	सहायक तकनीकी अधिकारी	01	रिक्त	
12	विधि सलाहकार	01	रिक्त	
13	सुरक्षा कर्मी	—	02	बाह्य स्रोत

उल्लेखनीय है कि शासनादेश संख्या 1117/V-2-2017-98(आ0)/2017 दिनांक 28.07.2017 एवं तदोपरान्त शासनादेश संख्या 499/V-2/2018-79(आ0)/2016 टी0सी0 दिनांक 21.03.2018 के माध्यम से अग्रेत्तर आदेश तक उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के कार्मिकों को अपने कार्य के साथ-साथ उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण के कार्य सम्पादन हेतु प्राधिकृत किया गया है। अवलोकनीय है कि अधिनियम की धारा 28 के अन्तर्गत प्राधिकरण के परामर्श से शासन द्वारा प्राधिकरण के अधिकारियों एवं कार्मिकों की नियुक्ति की जानी है।

प्राधिकरण का कार्यालय राजीव गांधी बहुउद्देश्यीय काम्पलेक्स, डिस्पेंसरी रोड़, देहरादून के पांचवे तल पर अस्थाई निर्मित भवन में संचालित है जिसमें प्राधिकरण के उपयोग के लिए स्थान एवं व्यवस्थाओं की कमी बनी हुई है। इस स्थिति के दृष्टिगत प्राधिकरण के लिए स्थाई भवन की व्यवस्था शीघ्र किया जाना आवश्यक है।

प्रेषक

नितेश कुमार झा,
सचिव
उत्तराखण्ड शासन

संख्या- 243/V-1/2018-102(आ०)17/2018

सेवा में

मुख्य प्रशासक
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास
प्राधिकरण, देहरादून

आवास अनुभाग -1

देहरादून, दिनांक 11 मई 2018

विषय : उत्तराखण्ड रियल इस्टेट अथॉरिटी के अन्तर्गत पदों के सृजन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उत्तराखण्ड रियल अथॉरिटी की नियमावली शासनदेश संख्या - 481/V - 2 -2017 -79 (आ०)/2016 टी०सी० दिनांक 28 अप्रैल 2017 को अधिसूचित की गयी है और 01 मई, 2017 से अधिनियम उत्तराखण्ड राज्य में लागू हो गया है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्यपाल महोदय उत्तराखण्ड रियल इस्टेट अथॉरिटी के सफल संचालन हेतु इसके अन्तर्गत निम्नलिखित अस्थायी पदों को दिनांक 28 फरवरी, 2019 तक लिये, बर्ते कि ये पद बिना किसी पूर्व सूचना के इसके पूर्व ही समाप्त न कर दिये जायें, सृजित करने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:-

क्र० स०	पदनाम	वेतनमान	पदों की संख्या	अभियुक्ति
1.	अध्यक्ष		01	नियमावली के अनुसार
2.	सदस्य		03	नियमावली के अनुसार
3.	सचिव	कैडर के अनुसार	01	राज्य सरकार द्वारा नामित न्यूनतम अपर सचिव के समकक्ष अधिकारी
4.	वित्त नियंत्रक	-	01	अपने संवर्ग के अनुसार
5.	सहायक लेखाकर	ग्रेड पे 2800	01	प्रतिनियुक्ति
6.	कनिष्ठ लिपिक	-	02	सीधी भर्ती
7.	आई०टी०एक्सपर्ट	-	01	सेवायें आउटसोर्स
8.	आधुनिक सह डाटा एट्री आपरेटर	-	01	सेवायें आउटसोर्स
9.	बहुउद्देशीय कार्मिक	-	03	सेवायें आउटसोर्स
10.	तकनीकी अधिकारी	कैडर अनुसार	01	प्रतिनियुक्ति (न्यूनतम अधिषासी अभियंता स्तर के अधिकारी
11.	सहायक तकनीकी अधिकारी	कैडर अनुसार	01	प्रतिनियुक्ति (न्यूनतम सहायक अभियंता/वास्तुविद स्तर के अधिकारी)
12.	विधि सलाहकार	-	01	अल्पकालिक सेवा/सेवायें आउटसोर्स
	कुल		17	

- 3- उक्त सृजित पदों पर भर्ती राज्य सरकार द्वारा निर्गत दिषा- निर्देशो/सुसंगत नियमावली के अनुसार की जायेगी।
- 4- उक्त पद के धारकों (आउट सोसिंग वाले पदों के छोड़ते हुए) को सम्बन्धित पद के वेतन के अलावा समय-समय पर रियल स्टेट ऑथरिटी के लिए षासन द्वारा निर्गत आदेशों के अनुसार महंगाई भत्तों एवं अन्य भत्ते भी देय होंगे।
- 5- इस संबंध में होने वाला व्यय अग्रिम आदेशों तक चालू वित्तीय वर्ष 2018-19 के आय -व्ययक में अनुदान संख्या-13 के लेखाषीर्षक 2217-षहरी विकास-03-छोटे इस्टेट अथारिटी-00-20 सहायक अनुदान/अंषदान/राज सहायता के अन्तर्गत सुसंगत इकाईयों के नामें डाला जायेगा।
- 6- यह आदेश वित्त विभाग के अ०षा० संख्या-132/XXVII(7)/18 दिनांक 09.05.2018 में प्राप्त उनकी सहमति से निर्गत किये जा रहें हैं।

भवदीय,

 (नितेष कुमार झा)
 सचिव

संख्या-243/V-1/2018-102(आ०)17/2018 तददिनांक।

- 1- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवष्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
- 2- आयुक्त, गढ़वाल/कुमायूं, पौड़ी/नैनीताल।
- 3- महानिदेशक, सूचना एवं लोक सम्पर्क, विभाग, उत्तराखण्ड।
- 4- अध्यक्ष, उत्तराखण्ड रियल इस्टेट ऑथरिटी, देहरादून।
- 5- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 6- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- 7- सचिव, समस्त विषेष क्षेत्र विकास, प्राधिकरण, देहरादून/गंगोत्री।
- 8- समस्त मुख्य/वरिष्ठ कोषाधिकारी, उत्तराखण्ड
- 9- वित्त, अनुभाग -7
- 10- एन०आई०सी०/गार्ड बुक।

आज्ञा से,

 (प्रेम सिंह राणा)
 अनु सचिव

वित्तीय वर्ष 2018-19 की गतिविधियों का विवरण

अधिनियम की धारा 4 (सहपठित धारा 5, 6, 7 एवं 8), धारा 9 (सहपठित धारा 10) एवं धारा 31 के अन्तर्गत प्राधिकरण का कार्य मुख्यतः भू-सम्पदा परियोजनाओं का पंजीकरण, भू-सम्पदा अभिकर्ताओं का पंजीकरण एवं तत्सम्बन्धी विनियामक कार्यवाही करना और प्राधिकरण को प्रस्तुत शिकायतों का निस्तारण करना है। वित्तीय वर्ष 2018-19 में परियोजनाओं एवं अभिकर्ताओं के पंजीकरण आवेदनों तथा प्राधिकरण को प्राप्त शिकायतों के निस्तारण का विवरण निम्नानुसार है:-

क्र०सं०	कार्य विवरण	पूर्व से लम्बित पंजीकरण आवेदन/ शिकायतें	वर्ष में प्राप्त कुल आवेदन पत्र/ शिकायतें	कुल आवेदन/ शिकायतें (3+4)	वर्ष में निस्तारित कुल आवेदन पत्र/ शिकायतें	वर्ष के अन्त में लम्बित प्रकरण (दिनांक 31.03. 2019 को)
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>
1.	परियोजना पंजीकरण आवेदन पत्र	70	40	110	87	23
2.	परियोजना पंजीकरण अवधि विस्तार	05	15	20	05	15
3.	अभिकर्ता पंजीकरण आवेदन पत्र	09	61	70	62	08
4.	अभिकर्ता पंजीकरण अवधि विस्तार	0	0	0	0	0
5.	शिकायतें	58	267	325	170	155

उक्त के अतिरिक्त वर्ष 2018-19 में निम्नलिखित गतिविधियाँ/ कार्यक्रम संपादित किये गये:-

(1) भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 तथा उत्तराखण्ड भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के प्रावधानों से राज्य के बिल्डरों/ प्रमोटरों/ रियल इस्टेट एजेंटों एवं आवंटियों

तथा सामान्य जनता को अवगत कराने के लिए देहरादून में 01 तथा ऊधमसिंह नगर में 01 कार्यशाला आयोजित की गयी जिनमें लगभग 250 संप्रवर्तकों, रियल इस्टेट अभिकर्ताओं एवं आवंटियों/सामान्य नागरिकों ने भाग लिया।

(2) रेरा अधिनियम एवं नियमावली का प्रचार प्रसार करने के लिए बुकलेट एवं ब्रोशर का प्रकाशन किया गया।

(3) उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण के पत्रांक 1513 दिनांक 08.03.2019 से उत्तराखण्ड अपीलीय न्यायाधिकरण में रेरा से सम्बन्धित वादों/अपीलों में प्राधिकरण का पक्ष रखने के लिए प्राधिकरण की आवश्यकतानुसार विधिक परामर्श देने के लिए अधिवक्ताओं को सूचीबद्ध किया गया।

(4) अधिनियम की धारा 75(1) के अन्तर्गत शासन की अधिसूचना संख्या 314/V-1/2018-68(आ0)/2017 दिनांक 23 जुलाई, 2018 द्वारा प्राधिकरण की निधि गठित की गई। अधिसूचना की प्रति इस भाग के अन्त में अवलोकनीय है।

(5) प्राधिकरण की आय को भारतीय आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 10 (46) के अन्तर्गत विमुक्त करने के लिए सी0बी0डी0टी0 एवं आयकर आयुक्त, लखनऊ (**Exemption**) के लिए आवेदन किया गया था जिस क्रम में राजस्व विभाग (सी0बी0डी0टी0), वित्त मंत्रालय, भारत सरकार की अधिसूचना संख्या 57 दिनांक 26.09.2018 से प्राधिकरण को **Income Tax Exemption** प्राप्त है। अधिसूचना की प्रति इस भाग के अन्त में अवलोकनीय है।

उत्तराखण्ड शासन

आवास अनुभाग-1

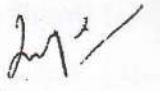
संख्या: 314/V-1/2018-68 (आ०)/2017

देहरादून: दिनांक 23 जुलाई 2018

कार्यालय आदेश

Real Estate Regulation & Development Act, 2016 की धारा-75(1) के प्राविधानुसार उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक प्राधिकरण हेतु राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान एवं अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त शुल्क और अनुदान तथा शुल्क से प्राप्त ब्याज के लिए " उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक निधि" राष्ट्रीय बैंक में बचत खाते के रूप में स्थापित किये जाने की अनुमति प्रदान की जाती है।

2- उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक निधि का संचालन Real Estate Regulation & Development Act, 2016 की धारा -75(2)(3)व (4) के प्राविधानों के अन्तर्गत किया जायेगा।


(नितेश कुमार झा)
सचिव

पत्र संख्या : /V-1/2018-68(आ०) 2017 दिनांक उक्तानुसार।

प्रतिलिपि : निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. महालेखाकार, लेखा एवं हकदारी, उत्तराखण्ड।
2. अध्यक्ष, उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून।
3. मुख्य प्रशासक, उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
4. अपर सचिव, वित्त, उत्तराखण्ड शासन।
5. सचिव, उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून।
6. मुख्य कोषाधिकारी, देहरादून।
7. गार्ड फ़ाइल।

आज्ञा से

(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव

NOTIFICATION NO. 57/2018, DATED: 26-09-2018

Sep 26, 2018

UTTARAKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, DEHRADUN NOTIFIED FOR THE PURPOSE OF SECTION 10(46)

SECTION 10(46)

S.O. 4984(E).— In exercise of the powers conferred by clause (46) of section 10 of the Income-tax Act, 1961 (43 of 1961), the Central Government hereby notifies for the purposes of the said clause, 'Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority', Dehradun, an authority constituted by the Government of Uttarakhand, in respect of the following specified income arising to that authority, namely:—

- (a) Grants-in-aid received from Government;
- (b) Registration fees received under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (c) Application fees received under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (d) Penalties for violation of provisions contained in the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (e) Late fees received under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;
- (f) Fees received under the Right to Information Act, 2005;
- (g) Interest accrued on above amounts as per clause 75(1)(c) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

2. This notification shall be effective subject to the conditions that Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority, Dehradun,—

- (a) shall not engage in any commercial activity;
- (b) activities and the nature of the specified income shall remain unchanged throughout the financial years; and
- (c) shall file return of income in accordance with the provision of clause (g) of sub-section (4C) of section 139 of the Income-tax Act, 1961.

3. This notification shall be deemed to have been applied for the assessment years 2018-2019 and shall apply with respect to the assessment years 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022 and 2022-2023.

[F.No.300196/41/2018-ITA-I]

VINAY SHEEL GAUTAM, Under Secy.

Explanatory Memorandum: It is certified that no person is being adversely affected by giving retrospective effect to this notification.

वर्ष 2018-19 का लेखा

वर्ष 2018-19 में उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण के क्रियाकलाप से सम्बन्धित आय-व्यय का संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है:-

(धनराशि रुपये में)

मद का विवरण	आय		व्यय
1-भूसम्पदा परियोजनाओं एवं अभिकर्ताओं के पंजीकरण के शुल्क तथा शिकायतवादों के शुल्क से प्राप्त आय शासन से अनुदान	79,65,910.00	1-प्रशासनिक व्यय	1,14,32,862.00
2- अर्जित ब्याज	18,54,117.00	2- ब्याज व्यय	2,119.00
3- अन्य आय	2,29,424.00	3- मूल्य हास	2,71,587.40
4- दिनांक 31.03.2018 का अधिशेष			
योग	1,00,49,451.00	योग	11706568.40

प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2018-19 के आय-व्यय के लेखा रखरखाव हेतु M/S Saurabh Kishan & Co., चार्टर्ड एकाउण्टेंट फर्म को नियोजित किया गया। वर्ष 2018-19 के लेखा के आधार पर उक्त चार्टर्ड एकाउण्टेंट फर्म के माध्यम से शासन/महालेखाकार द्वारा नियत प्रारूपों पर तुलन पत्र (**balance sheet**) एवं आय-व्यय लेखा तैयार कराया गया एवं उनके द्वारा ऑडिट रिपोर्ट भी दी गई। वित्तीय वर्ष 2018-19 के प्राधिकरण के लेखा/तुलन पत्र का महालेखाकार, उत्तराखण्ड से अधिनियम की धारा 77(2) अन्तर्गत ऑडिट कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित करते हुए इन्हें महालेखाकार को प्रेषित किया गया। महालेखाकार द्वारा प्राधिकरण के लेखा का ऑडिट किए जाने के उपरान्त उनसे प्राप्त प्रतिवेदन तथा लेखा/तुलन पत्र को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किया गया जिस हेतु पारित प्रस्ताव की प्रति संलग्न है। महालेखाकार से सञ्चित एवं प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2018-19 के लेखा/तुलन पत्र तथा ऑडिट प्रतिवेदन की प्रतियां संलग्न हैं।



कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा), उत्तराखण्ड
OFFICE OF THE PRINCIPAL ACCOUNTANT CENTRAL (AUDIT)
UTTARAKHAND



PAG(AU)/SS/UK/SAR/A/C's/URERA/2018-19/2552
 Dated: 22.01.2020

सेवा में

अध्यक्ष

भूसंपदा नियामक प्राधिकरण

5th फ्लोर राजीव गांधी बहुददेशीय कॉम्प्लेक्स,
 डिस्पेन्सरी रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड

विषय: 31 मार्च 2019 को समाप्त वर्ष के लिए उत्तराखण्ड भूसंपदा नियामक प्राधिकरण देहरादून के वार्षिक लेखों पर पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन।

महोदय

31 मार्च 2019 को समाप्त वर्ष के लिए उत्तराखण्ड भूसंपदा नियामक प्राधिकरण देहरादून के वार्षिक लेखों पर पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन संलग्न है।

वार्षिक लेखाओं की पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन राज्य विधान सभा में प्रस्तुत होने की तिथि भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक, नई दिल्ली के कार्यालय एवं इस कार्यालय को अवगत करवाएं।

वार्षिक लेखाओं की पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन राज्य विधान सभा में प्रस्तुत होने के उपरान्त तीन-तीन मुद्रित प्रतियाँ भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक नई दिल्ली के कार्यालय व इस कार्यालय को उपलब्ध की कृपा करे।

कृपया पावती भेजे।

भवदीय

संलग्नक-यथोपरि

उपमहालेखाकार / सामाजिक क्षेत्र

PAG(AU)/SS/UK/SAR/A/C's/URERA/2018-19

Date: 22-01.2020

प्रतिलिपि:- सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन सचिवालय, देहरादून को उपर्युक्त पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की एक प्रति के साथ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

उपमहालेखाकार / सामाजिक क्षेत्र

महालेखाकार भवन, कौलागढ़, देहरादून-248195 'Mahalekhakar Bhawan' Kaulagarh Dehradun- 248195
 दूरभाष / Phone . 0135-2970870 फैक्स / Fax: 0135-2970871, ई.मेल/Email.agauuttarakhand@gov.in

**SEPARATE AUDIT REPORT OF THE COMPTROLLER & AUDITOR
GENERAL OF INDIA ON THE FINANCIAL STATEMENT OF
UTTARAKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, DEHRADUN
FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2019**

1. We have audited the attached Balance Sheet of Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority, Dehradun as on 31 March 2019 and the income and Expenditure Account for the year ended on that date under section 19 (2) of the comptroller & Auditor General's (Duties, Power and Conditions of Service) Act, 1971 read with section 77 (2) of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 and under Section 36 of the Uttarakhand Real Estate (Regulation and Development) General) Rules, 2017, These financial statement are the responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit

2. This separate Audit Report contains comments of the Comptroller & Auditor General of India (CAG) on the accounting treatment only, with regard to classification, conformity with the best accounting practices, accounting standards and disclosure norms, etc. Audit observation on financial transactions with regard to compliance with the law, rules & regulations (propriety and regularity) and efficiency- cum performance aspects etc, if any, are reported through inspection CAG's Audit Reports separately.

3. We have conducted our audit in accordance with the auditing standards generally accepted in India. These standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatements. An audit includes examining on test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

4. Based on our audit, we report that :

- i. We have obtained all the information and explanation, which to the best of our knowledge and belief were necessary for the purpose of our audit.
- ii. The Balance Sheet and Income & Expenditure Account dealt within this report have been drawn up as per uniform format of accounts.

C. Grant in-aid

The Authority has not received any grant from an Government /agency during the year 2018-19

(i) We report that the Balance Sheet and the Income & Expenditure Account deal with by this Report are in agreement with the books of accounts:

(ii) In our opinion and to the best of our information, and according to the explanations given to us, the said financial statements read together with the Accounting Policies and Notes on Accounts and other matters mentioned in the Annexure to this Audit Report, give a true and fair view in conformity with accounting principles generally accepted in India.

a. In so far as it relates to the Balance Sheet, of the state of affairs of the Authority as at 31 March 2019; and

b. In so far as it relates to the Income & Expenditure Account of the Surplus for the year ended on that date.

Date : 22/01/2020
Place : Dehradun

For and on behalf of the
Comptroller & Auditor General of India

A - alok

(S ALOK)
Principal Accountant General
(Audit), Uttarakhand

Saurabh Kishan & Co.

Chartered Accountants

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the Members of Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

Report on the Financial Statements

We have audited the accompanying financial statements of **Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority**, which comprise the Balance Sheet as at **March 31, 2019**, the Statement of Income and Expenditure for the year then ended.

Management's Responsibility for the Financial Statements

The Authority is responsible for the preparation of these financial statements that give a true and fair view of the financial position and financial performance of the authority in accordance with the accounting principles generally accepted in India, including the Accounting Standards as applicable. This responsibility also includes maintenance of adequate accounting records for safeguarding the assets of the authority and for preventing and detecting frauds and other irregularities; selection and application of appropriate accounting policies; making judgments and estimates that are reasonable and prudent; and design, implementation and maintenance of adequate internal financial controls, that were operating effectively for ensuring the accuracy and completeness of the accounting records, relevant to the preparation and presentation of the financial statements that give a true and fair view and are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with the Standards on Auditing, those Standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal financial control relevant to the authority's preparation of the financial statements that give true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances but not for the purpose of expressing an opinion on whether the authority has in place an adequate internal financial controls system over financial reporting and the operating effectiveness of such controls. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of the accounting estimates made by authority, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

Saurabh Kishan & Co.

Chartered Accountants

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion and to the best of our information and according to the explanations given to us, the aforesaid financial statements give the information required by the Act in the manner so required and give a true and fair view in conformity with the accounting principles generally accepted in India:

- a) in the case of the Balance Sheet, of the state of affairs as at March 31, 2019;
- b) in the case of the Statement of Income and Expenditure, of the Deficit for the year ended on that date.

For Saurabh Kishan & Co,
Chartered Accountants,
Firm Registration Number 010729C



(Saurabh Gupta)
Membership No. 400521

Place: Dehradun
Date: 5th June, 2019
UDIN: 19400521AAAADF9069

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

Balance Sheet As At 31-03-2019

		(Amount - Rs.)	
	Schedule	Current Year	Previous year
CORPUS/CAPITAL FUND AND LIABILITIES			
CORPUS/CAPITAL FUND	1	4,15,25,780.80	4,31,82,898.11
RESERVES AND SURPLUS	2	-	-
EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS	3	-	-
SECURED LOANS AND BORROWINGS	4	-	-
UNSECURED LOANS AND BORROWINGS	5	-	-
DEFERRED CREDIT LIABILITIES	6	-	-
CURRENT LIABILITIES AND PROVISIONS	7	5,00,000.00	2,10,41,942.09
TOTAL		4,20,25,780.80	6,42,24,840.20
ASSETS			
FIXED ASSETS	8	1,13,87,630.60	38,98,445.00
INVESTMENTS - FROM EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS	9	-	-
INVESTMENTS - OTHERS	10	-	-
CURRENT ASSETS, LOANS, ADVANCES ETC.	11	3,06,13,150.20	6,03,26,395.20
MISCELLANEOUS EXPENDITURE		25,000.00	-
(to the extent not written off or adjusted)		-	-
TOTAL	24	4,20,25,780.80	6,42,24,840.20
SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	25		
CONTINGENT LIABILITIES AND NOTES ON ACCOUNTS			

(Chairperson)

(Finance Controller)

Place : Dehradun

Date : 5th June 2019

Annexed to audit report of even date
For M/s. Saurabh Kishan & Company

Chartered Accountants

(Dr. Saurabh Gupta)

F.C.A.

Mem No. 400521

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

INCOME & EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

(Amount - Rs.)

INCOME	Schedule	Current Year	Previous Year
Income from Sales/Services	12	-	-
Grants/Subsidies	13	-	-
Fee/Subscriptions	14	80,87,020.00	4,37,82,736.11
Income from Investments (Income on Invest. from earmarked/endow. Funds transferred to Funds)	15	-	-
Income from Royalty Publication etc.	16	-	-
Interest Earned	17	18,54,117.00	4,43,987.00
Other Income	18	1,08,314.09	18,180.00
Increase/(decrease) in stock of Finished goods and works-in-progress	19	-	-
Total (A)		1,00,49,451.09	4,42,44,903.11
EXPENDITURE			
Establishment Expenses	20	93,59,576.00	-
Other Administrative Expenses etc.	21	20,73,286.00	9,32,004.00
Expenditure on Grants, Subsidies etc.	22	-	-
Interest	23	2,119.00	2,096.00
Depreciation (Net Total at the end - corresponding to Schedule 8)		2,71,587.40	1,27,905.00
Total (B)		1,17,06,568.40	10,62,005.00
Balance being excess of Income over Expenditure (A-B)		-16,57,117.31	4,31,82,898.11
Transfer to Special Reserve (Specify each)		-	-
Transfer to /from General Reserve		-	-
BALANCE BEING SURPLUS/(DEFICIT) CARRIED TO CORPUS/CAPITAL FUND		-16,57,117.31	4,31,82,898.11
SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES	24		
CONTINGENT LIABILITIES AND NOTES ON ACCOUNTS	25		

(Chairperson)
(Finance Controller)
Place : Dehradun
Date : 5th June 2019

Annexed to audit report of even date
For M/s. Saurabh Kishan & Company
Chartered Accountants
(Dr. Saurabh Gupta)
F.C.A.
Mem No. 400521

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

(Amount - Rs.)

SCHEDULE 1- CORPUS/CAPITAL FUND	Current Year		Previous Year	
Balance as at the beginning of the year	4,31,82,898.11	4,31,82,898.11	-	-
Add : Contribution towards Corpus/Capital Fund	-	-	-	-
Add/ (Deduct) : Balance of net income/(expenditure) transferred from the Income and Expenditure Account	-16,57,117.31	-16,57,117.31	4,31,82,898.11	4,31,82,898.11
BALANCE AS AT THE YEAR - END	4,15,25,780.80	4,15,25,780.80	4,31,82,898.11	4,31,82,898.11

SCHEDULE 2 - RESERVES AND SURPLUS:	Current Year		Previous Year	
1. Capital Reserve	-	-	-	-
As per last Account	-	-	-	-
Addition during the year	-	-	-	-
Less : Deduction during the year	-	-	-	-
2. Revaluation Reserve	-	-	-	-
As per last Account	-	-	-	-
Addition during the year	-	-	-	-
Less : Deduction during the year	-	-	-	-
3. Special Reserves	-	-	-	-
As per last Account	-	-	-	-
Addition during the year	-	-	-	-
Less : Deduction during the year	-	-	-	-
4. General Reserve	-	-	-	-
As per last Account	-	-	-	-
Addition during the year	-	-	-	-
Less : Deduction during the year	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

(Amount - Rs.)

	FUND-WISE BREAK UP				TOTALS	
	Fund WW	Fund XX	Fund YY	Fund ZZ	Current Year	Previous Year
SCHEDULE 3 - EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS:						
(a). Opening balance of the funds	-	-	-	-	-	-
(b). Additions to the Funds:						
i. Donations/grants	-	-	-	-	-	-
ii. Income from Investments made on account of funds	-	-	-	-	-	-
iii. Other additions (specify nature)	-	-	-	-	-	-
TOTAL (a+b)	-	-	-	-	-	-
(c) Utilisation/Expenditure towards objectives of funds						
i. <u>Capital Expenditure</u>						
. Fixed Assets	-	-	-	-	-	-
. Others	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
ii. <u>Revenue Expenditure</u>						
. Salaries, Wages and allowance etc.	-	-	-	-	-	-
. Rent	-	-	-	-	-	-
Other Administrative expenses	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
TOTAL (c)	-	-	-	-	-	-
NET BALANCE AS AT THE YEAR-END (a+b-c)	-	-	-	-	-	-

Notes:

- 1) Disclosures shall be made under relevant heads based on conditions attaching to the grants.
- 2) Plan Funds received from the Central/State Governments are to be shown as separate Funds and not to be mixed up with any other Funds.

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

(Amount - Rs.)

SCHEDULE 4 - SECURED LOANS AND BORROWINGS		Current Year		Previous Year	
1. Central Government		-	-	-	-
2. State Government (Specify)		-	-	-	-
3. Financial Institutions		-	-	-	-
(a) Term Loans		-	-	-	-
(b) Interest accrued and due		-	-	-	-
4. Banks:		-	-	-	-
(a) Term Loans		-	-	-	-
- Interest accrued and due		-	-	-	-
(b) Other Loans (Specify)		-	-	-	-
- Interest accrued and due		-	-	-	-
5. Other Institutions and Agencies		-	-	-	-
6. Debentures and Bonds		-	-	-	-
7. Others (Specify)		-	-	-	-
Total		-	-	-	-
Note		Amounts due within one year			

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

		(Amount - Rs.)	
SCHEDULE 5 - UNSECURED LOANS AND BORROWINGS:			
		Current Year	Previous Year
1. Central Government		-	-
2. State Government (Specify)		-	-
3. Financial Institutions		-	-
4. Banks:			
(a) Term Loans		-	-
(b) Other Loans (Specify)		-	-
5. Other Institutions and Agencies		-	-
6. Debentures and Bonds		-	-
7. Fixed Deposits		-	-
8. Others (Specify)		-	-
TOTAL		-	-
Note : Amounts due within one year			

SCHEDULE 6 - DEFERRED CREDIT LIABILITIES:			
		Current Year	Previous Year
a) Acceptance secured by hypothecation of capital equipment and other assets		-	-
b) Others		-	-
TOTAL		-	-
Note: Amounts due within one year			

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

(Amount - Rs.)

SCHEDULE 7 - CURRENT LIABILITIES AND PROVISIONS		Current Year		Previous Year	
A. CURRENT LIABILITIES					
1. Acceptances		-	-	-	-
2. Sundry Creditors:					
a) For Goods		-	-	-	-
b) Others		-	-	-	-
3. Advances Received		-	-	-	-
4. Interest accrued but not due on:					
a) Secured Loans/borrowings		-	-	-	-
a) Unsecured Loans/borrowings		-	-	-	-
5. Statutory Liabilities					
a) Overdue		-	-	-	-
b) Others		-	-	-	-
6. Other Current Liabilities		5,00,000.00	5,00,000.00	2,10,41,942.09	2,10,41,942.09
Amounts due within one year		5,00,000.00	5,00,000.00	2,10,41,942.09	2,10,41,942.09
TOTAL (A)		5,00,000.00	5,00,000.00	2,10,41,942.09	2,10,41,942.09
B. PROVISIONS					
1. For Taxation		-	-	-	-
v) Office Expenses		-	-	-	-
3. Superannuation/Pension		-	-	-	-
4. Accumulated Leave Encashment		-	-	-	-
5. Trade Warranties/Claims		-	-	-	-
6. Other (Specify)		-	-	-	-
TOTAL (B)		-	-	-	-
TOTAL (A+B)		5,00,000.00	5,00,000.00	2,10,41,942.09	2,10,41,942.09

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31.03.2019

(Amount - Rs.)									
SCHEDULE 8- FIXED ASSETS									
DESCRIPTION	GROSS BLOCK			DEPRECIATION			NET BLOCK		
	Cost/valuation As at beginning of the year	Addition during the year	Deductions during the year	Cost/valuation at the year-end	As at beginning of the year	On Additions during the year	On Deductions during the year	Total up to the Year-end	As at the Current year-end
A. FIXED ASSETS:									
1. LAND:									
a) Freehold									
a) Leasehold									
2. BUILDINGS:									
a) On Freehold Land									
b) On Leasehold Land									
c) Ownership Flats/Premises									
d) Superstructure on Land not belonging to the entity									
3. PLANT MACHINERY & EQUIPMENT									
4. VEHICLES									
5. FURNITURE, FIXTURES									
6. OFFICE EQUIPMENT									
7. COMPUTER/PERIPHERALS									
8. ELECTRIC INSTALLATIONS									
9. LIBRARY BOOKS									
10. TUBEWELLS & W.SUPPLY									
11. OTHER FIXED ASSETS									
TOTAL OF CURRENT YEAR	4,26,350.00	5,25,478.00	-	9,51,828.00	1,27,905.00	2,71,587.40	-	3,99,492.40	2,98,445.00
PREVIOUS YEAR		4,26,350.00		4,26,350.00		1,27,905.00		1,27,905.00	2,98,445.00
B. CAPITAL WORK-IN-PROGRESS									
TOTAL OF CURRENT YEAR	36,00,000.00	72,35,295.00		1,08,35,295.00				1,08,35,295.00	-
PREVIOUS YEAR		36,00,000.00		36,00,000.00				-	36,00,000.00
TOTAL									
								1,10,89,185.60	38,98,445.00

(Note to be given as to cost of assets on hire purchase basis included above)

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31.03.2019

(Amount - Rs.)

SCHEDULE 9 - INVESTMENTS FROM EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS:	Current Year		Previous Year	
1. In Government Securities	-	-	-	-
2. Other approved Securities	-	-	-	-
3. Shares	-	-	-	-
4. Debentures and Bonds	-	-	-	-
5. Subsidiaries and Joint Ventures	-	-	-	-
6. Others (to be specified)	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

SCHEDULE 10 - INVESTMENTS - OTHERS	Current Year		Previous Year	
1. In Government Securities	-	-	-	-
2. Other approved Securities	-	-	-	-
3. Shares	-	-	-	-
4. Debentures and Bonds	-	-	-	-
5. Subsidiaries and Joint Ventures	-	-	-	-
6. Others (to be specified)	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

	(Amount - Rs.)	
	Current Year	Previous Year
<u>SCHEDULE 11 - CURRENT ASSETS, LOANS, ADVANCES ETC</u>		
<u>A. CURRENT ASSETS:</u>		
1. <u>Inventories:</u>		
a) Stores and Spares	-	-
b) Loose Tools	-	-
c) Stock-in-trade	-	-
Finished Goods	-	-
Work-in-progress	-	-
Raw Materials	-	-
2. <u>Sundry Debtors:</u>		
a) Debts Outstanding for a period exceeding six months	-	-
b) Others	-	-
3. <u>Cash balances in hand (including cheques/drafts and imprest)</u>	-	-
4. <u>Bank Balances:</u>		
a) <u>With Scheduled Banks:</u>		
On Current Accounts	-	-
On Deposit Accounts (includes margin money)	-	-
On Savings Accounts	3,05,58,150.20	3,05,58,150.20
b) <u>With non-Scheduled Banks:</u>		
On Current Accounts	-	-
On Deposit Accounts	-	-
On Savings Accounts	-	-
5. <u>Post Office-Savings Accounts</u>	-	-
<u>TOTAL (A)</u>	3,05,58,150.20	6,03,16,395.20
	3,05,58,150.20	6,03,16,395.20

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

B. <u>LOANS, ADVANCES AND OTHER ASSETS:</u>	Current Year		Previous Year	
1. <u>Loans:</u>				
a) Staff	-	-	-	-
b) Other Entities engaged in activities/objectives similar to that of the Entity	-	-	-	-
c) Other(specify)	-	-	-	-
2. <u>Advances and other amounts recoverable in cash or in kind or for value to be received:</u>				
a) On Capital Account	-	-	-	-
b) Prepayments	-	-	-	-
c) Others	55,000.00	55,000.00	10,000.00	10,000.00
3. <u>Income Accrued:</u>				
a) On Investments from Earmarked/Endowment Funds	-	-	-	-
b) On Investments Others	-	-	-	-
c) On Loans and Advances	-	-	-	-
d) Others	-	-	-	-
(includes income due unrealised-Rs.....)	-	-	-	-
4. <u>Claims Receivable</u>	-	-	-	-
<u>TOTAL (B)</u>	55,000.00	55,000.00	10,000.00	10,000.00
<u>TOTAL (A+B)</u>	3,06,13,150.20	3,06,13,150.20	6,03,26,395.20	6,03,26,395.20

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

(Amount - Rs.)		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 12 - INCOME FROM SALES/SERVICES			
1. <u>Income from Sales</u>			
a) Sale of Finished Goods		-	-
b) Sale of Raw Material		-	-
c) Sale of Scraps		-	-
2. <u>Income from Services</u>			
a) Labour and Processing Charges		-	-
b) Professional/Consultancy Services		-	-
c) Agency Commission and Brokerage		-	-
d) Maintenance Services (Equipment/Property)		-	-
e) Others (Specify)		-	-
TOTAL		-	-

(Amount - Rs.)		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 13 - GRANTS/SUBSIDIES			
(Irrevocable Grants & Subsidies Received)			
1) Central Government		-	-
2) State Government(s)		-	-
3) Government Agencies		-	-
4) Institutions/Welfare Bodies		-	-
5) International Organisations		-	-
6) Others (Specify)		-	-
TOTAL		-	-

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

	(Amount - Rs.)	
	Current Year	Previous Year
SCHEDULE 14 - FEES/SUBSCRIPTIONS		
1) Entrance Fees	80,87,020.00	4,37,82,736.11
2) Annual Fees/Subscriptions	-	-
3) Seminar/Program Fees	-	-
4) Consultancy Fees	-	-
5) Others (Specify)	-	-
TOTAL	80,87,020.00	4,37,82,736.11
Note: Accounting Policies towards each item are to be disclosed		

	Investment from Earmarked Fund			Investment others	
	Current Year	Previous Year	Current Year	Previous Year	Current Year
SCHEDULE 15 - INCOME FROM INVESTMENTS					
(Income on Invest. From Earmarked/Endowment Funds transferred to Funds)					
1) Interest					
a) On Govt. Securities	-	-	-	-	-
b) Other Bonds/Debentures	-	-	-	-	-
2) Dividends:					
a) On Shares	-	-	-	-	-
b) On Mutual Fund Securities	-	-	-	-	-
3) Rents	-	-	-	-	-
4) Others (Specify)	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TRANSFERRED TO EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS					

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

(Amount - Rs.)		
	Current Year	Previous Year
SCHEDULE 16- INCOME FROM ROYALTY, PUBLICATION ETC.		
1) Income from Royalty	-	-
2) Income from Publications	-	-
3) Others (Specify)	-	-
TOTAL	-	-

	Current Year	Previous Year
SCHEDULE 17 - INTEREST EARNED		
1) On Term Deposits:		
a) With Scheduled Banks	-	-
b) With Non-Scheduled Banks	-	-
c) With Institutions	-	-
d) Others	-	-
2) On Savings Accounts:		
a) With Scheduled Banks	18,54,117.00	4,43,987.00
b) With Non-Scheduled Banks	-	-
c) Post Office Savings Accounts	-	-
d) Others	-	-
3) On Loans:		
a) Employees/Staff	-	-
b) Others	-	-
4) Interest on Debtors and Other Receivables	-	-
Total	18,54,117.00	4,43,987.00
Note: Tax deducted at source to be indicated		

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

(Amount - Rs.)		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 18 - OTHER INCOME			
1) Profit on Sale/disposal of Assets:			
a) Owned assets		-	-
b) Assets acquired out of grants, or received free of cost		-	-
2) Export Incentive realized		-	-
3) Fees for Miscellaneous Services		-	-
4) Miscellaneous Income		1,08,314.09	18,180.00
TOTAL		1,08,314.09	18,180.00
SCHEDULE 19 - INCREASE/(DECREASE) IN STOCK OF FINISHED GOODS & WORK IN PROGRESS			
a) Closing Stock			
Finished Goods		-	-
Work-in-progress		-	-
b) Less: Opening Stock			
Finished Goods		-	-
Work-in-progress		-	-
NET INCREASE/(DECREASE) {a-b}			
SCHEDULE 20 - ESTABLISHMENT EXPENSES			
a) Salaries & Wages		92,37,756.00	-
b) Office Expenses		1,21,820.00	-
c) Contribution to Provident Fund		-	-
d) Contribution to Other Fund (Specify)		-	-
e) Staff Welfare Expenses		-	-
f) Expenses on Employees Retirement and Terminal Benefits		-	-
g) Others (Specify)		-	-
TOTAL		93,59,576.00	

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

(Amount - Rs.)		
	Current Year	Previous Year
SCHEDULE 21 - OTHER ADMINISTRATIVE EXPENSES ETC		
a) Purchase	-	-
b) Labour and processing expenses	-	-
c) Cartage and Carriage Inwards	-	-
d) Electricity and Power	-	-
e) Water Charges	-	-
f) Insurance	-	-
g) Repair and maintenance-Computers	25,206.00	-
h) Excise duty	-	-
i) Rent, Rates and Taxes	-	-
j) Vehicles Running and Maintenance	-	-
k) Postage, Telephone and Communication Charges	48,287.00	9,745.00
l) Printing and Stationary	2,75,816.00	9,167.00
m) Travelling and Conveyance Expenses	-	-
n) Expenses on Seminar/Workshops	2,68,080.00	3,00,000.00
o) Subscription Expenses	-	-
p) Expenses on Fees	-	-
q) Auditors Remuneration	-	-
r) Hospitality Expenses	2,571.00	-
s) Professional Charges	-	31,300.00
t) Provision for Bad and Doubtful Debts/Advances	-	-
u) Irrecoverable Balances Written-off	91,487.00	-
v) Miscellaneous Expenses	-	-
w) Freight and Forwarding Expenses	-	-
x) Distribution Expenses	-	-
y) Advertisement and Publicity	13,51,775.00	5,81,792.00
z) Newspaper & Periodicals	10,064.00	-
TOTAL	20,73,286.00	9,32,004.00

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2019

	(Amount - Rs.)	
	Current Year	Previous Year
SCHEDULE 22 - EXPENDITURE ON GRANTS, SUBSIDIES ETC		
a) Grants given to Institutions/Organisations	-	-
b) Subsidies given to Institutions/Organisations	-	-
TOTAL	-	-
Note: Name of the Entities, their Activities along with the amount of Grants/Subsidies are to be disclosed.		

SCHEDULE 23 - INTEREST		
a) On Fixed Assets	-	-
b) On Other Loans (including Bank Charges)	2,119.00	2,096.00
c) Others (specify)	-	-
TOTAL	2,119.00	2,096.00

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF THE ACCOUNTS FOR THE PERIOD ENDED 31.03.2019

SCHEDULE 24 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

1. ACCOUNTING CONVENTION

The financial statements are prepared on the basis of historical cost convention and on the accrual method of accounting

2. INVENTORY VALUATION

- 2.1 Stores and Spares (including machinery spares) shall be valued at cost. In the present financial statements there are not stores and spares.
- 2.2 Raw materials, semi-finished goods and finished goods shall be valued at lower of cost and net realizable value. The costs are based on weighted average cost. Cost of finished goods and semi-finished goods is determined by considering material, labour and related overheads. In the present financial statements there is no inventory.

3. INVESTMENTS

- 3.1 Investments classified as "long term investments" shall be carried at cost. Provision for decline, other than temporary, is made in carrying cost of such
- 3.2 Investments classified as "Current" shall be carried at lower of cost and fair value. Provision for shortfall on the value of such investments shall be made for each investment considered individually and not on a global basis.
- 3.3 Cost shall include acquisition expenses like brokerage, transfer stamps.
- 3.4 In the present financial statements there are no investment.

4. _____

Liability for excises duty in respect of goods produced by the entity, other than for exports, is accounted upon completion of manufacture and provision is made for excisable manufactured goods as at the year-end.

5. FIXED ASSETS

- 5.1 Fixed Assets are stated at cost of acquisition inclusive of inward freight, duties and taxes and incidental and direct expenses related to acquisition. In respect of projects involving construction, related pre-operational expenses (including interest on loans for specific project prior to its completion), form part of the value of the assets capitalized
- 5.2 Fixed Assets received by way of non-monetary grants, (other than towards the Corpus Fund), are capitalized at values stated, by corresponding credit to Capital Reserve.

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

6. DEPRECIATION

- 6.1 Depreciation is provided on straight-line method as per rates specified in the Income-tax Act, 1961 except depreciation on cost adjustments arising on account of conversion of foreign currency, liabilities for acquisition of fixed assets, which is amortized over the residual life of the respective assets.
- 6.2 In respect of additions to/deductions from fixed assets during the year, depreciation is considered on pro-rata basis:
- 6.3 Assets costing Rs.5,000 or less each are fully provided.

7. MISCELLANEOUS EXPENDITURE

Deferred revenue expenditure is written off over a period of 5 years from the year it is incurred.

8. ACCOUNTING FOR SALES

Sales include excise duty and are net of sales returns, rebate and trade discount.

9. GOVERNMENT GRANTS/SUBSIDIES

- 9.1 Government grants of the nature of contribution towards capital cost of setting up projects are treated as Capital Reserve.
- 9.2 Grants in respect of specific fixed assets acquired are shown as a deduction from the cost of the related assets.
- 9.3 Government grants/subsidy are accounted on realization basis.

10. FOREIGN CURRENCY TRANSACTIONS

- 10.1 Transactions denominated in foreign currency are accounted at the exchange rate prevailing at the date of the transaction.
- 10.2 Current assets, foreign currency loans and current liabilities are converted at the exchange rate prevailing as at the year end and the resultant gain/loss is adjusted to cost of fixed assets, if the foreign currency liability relates to fixed assets, and in other cases is considered to revenue.

11. LEASE

Lease rentals are expensed with reference to lease terms.

12. RETIREMENT BENEFITS

- 12.1 Liability towards gratuity payable on death/retirement of employees is accrued based on actuarial valuation.
- 12.2 Provision for accumulated leave encashment benefit to the employee is accrued and computed on the assumption that employees are entitled to receive the benefit as at each year end.

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

SCHEDULE 25- CONTINGENT LIABILITIES AND NOTES ON ACCOUNTS

- Letter of Credit opened by Bank on behalf of the Entity Rs - NIL - (Previous year Rs.- NIL -)
- Bills discounted with banks Rs - NIL - (Previous year Rs. - NIL -)

1.3 Disputed demands in respect of.

- Income-tax Rs - NIL- (Previous year Rs.-NIL-)
- Sales-tax Rs -NIL- (Previous year Rs.-NIL-)
- Municipal Taxes Rs -NIL- (Previous year Rs.-NIL-)

1.4 In respect of claims from parties for non-execution of orders, but contested by the Entity Rs. -NIL- (Previous year Rs.-NIL-)

2. CAPITAL COMMITMENTS

Estimated value of contracts remaining to be executed on capital account and not provided for (net of advances) Rs. -NIL- (Previous year Rs. -NIL-)

3. LEASE OBLIGATIONS

Future obligations for rentals under finance lease arrangements for plant and machinery amount to Rs.-NIL-(Previous year Rs.-NIL-)
(38)

4. CURRENT ASSETS, LOANS AND ADVANCES

In the opinion of the Management , the current assets, loans and advances have a value on realization in the ordinary course of business, equal at least to the aggregate amount shown in the Balance Sheet.

5. TAXATION

In view of there being no taxable income under Income-tax Act 1961, no provision for Income-tax has been considered necessary.

6. FOREIGN CURRENCY TRANSACTIONS

6.1. Value of Imports Calculated on C.I.F Basis:

	Current Year	Previous Year
- Purchase of finished Goods	-	-
- Raw Materials & Components (Including in transit)	-	-
- Capital Goods	-	-
- Stores, Spares and Consumables	-	-

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2019

6.2. Expenditure in foreign currency:

- a) Travel
- b) Remittances and Interest payment to Financial Institutions/ Banks in Foreign Currency
- c) Other expenditure:
 - Commission on Sales
 - Legal and Professional Expenses
 - Miscellaneous Expenses

6.3. Earnings:

Value of Exports on FOB basis

- 6.4. Remuneration to auditors:
As Auditors

- Taxation matters
- For Management Services
- For Certification

Others

- 7. Corresponding figures for the previous year have been regrouped/rearranged, wherever necessary.

- 8. Schedules 1 to 25 are annexed to and form an integral part of the Balance Sheet as at 31-3-2019 and the Income and Expenditure Account for the year ended on that date.

वर्ष 2019–20 के प्रस्तावित कार्यक्रम

1. भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण के विनियम तैयार कर उन्हें अधिसूचित करना।
2. भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के अन्तर्गत आवंटनादेश, इकरारनामा एवं सेलडीड के प्रारूप तैयार कर उन्हें अधिसूचित करना।
3. उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 का हिन्दी रूपान्तरण कर अधिसूचित करना।
4. रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्रचार-प्रसार हेतु देहरादून, हरिद्वार, नैनीताल एवं रुद्रपुर में कार्यशालाएँ आयोजित करना।

