



SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA
लोकहितार्थं सत्यनिष्ठा
Dedicated to Truth in Public Interest

2023 మార్చితో ముగిసిన కాలానికి
భారత కంప్ట్రోలర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ నివేదిక



ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం
(రెవెన్యూ శాఖ)
మొదటి సంపుటి
2025లో 6వ నివేదిక
(నియమపాలన తనిఖీ-సివిల్)

2023 మార్చితో ముగిసిన కాలానికి
భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ నివేదిక

ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం
(రెవెన్యూ శాఖ)
మొదటి సంపుటి
2025లో 6వ నివేదిక
(నియమపాలన తనిఖీ-సివిల్)

విషయసూచిక

	సంబంధిత	
	పేరా	పేజీ
ముందుమాట		iii
అవలోకనం		v
1వ అధ్యాయం – సాధారణ అంశాలు		
ఈ నివేదిక గురించి	1.1	1
తనిఖీ చేయబడిన సంస్థల స్వరూప చిత్రణ	1.2	1
ఆడిట్ నిర్వహించేందుకు గల అధికారం	1.3	4
ఆడిట్ ప్రణాళిక, నిర్వహణ	1.4	4
ఆడిట్ పరిశీలనలపై ప్రభుత్వ స్పందన	1.5	5
వాణిజ్య పన్నుల శాఖలో ఆడిట్ గమనించిన అంశాలను పరిష్కరించే యంత్రాంగ విశ్లేషణ	1.6	7
ఆడిట్ నిర్వహణలో పరిమితులు	1.7	8
తనిఖీ ఫలితాలు	1.8	8
ఈ నివేదికలో పొందుపరచినవి	1.9	9
2వ అధ్యాయం – వాణిజ్య పన్నులు		
వడ్డీ, జరిమానా	2.1	
ఆలస్యంగా చెల్లించిన పన్నులపై వడ్డీ, జరిమానాలను విధించకపోవడం	2.1.1	11
పన్నును తక్కువగా ప్రకటించినందుకు/రిటర్నులను ఆలస్యంగా దాఖలు చేసినందుకు జరిమానా విధించకపోవడం/తక్కువగా విధించడం	2.1.2	12
విలువ ఆధారిత పన్ను (వ్యాట్)	2.2	
టర్నోవర్ను తప్పుగా లెక్కించడం వల్ల తక్కువగా విధించబడిన పన్ను	2.2.1	13
యోగ్యతను మించి జమను పొందడం	2.2.2	13
పన్ను విధించదగిన టర్నోవర్ను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వలన తక్కువగా విధించబడిన పన్ను	2.2.3	14
కేంద్ర అమ్మకపు పన్ను (సీఎస్టీ)	2.3	
టర్నోవర్ను తప్పుగా లెక్కించడం వలన తక్కువగా విధించబడిన పన్ను	2.3.1	15
వర్తించే రేటు కంటే తక్కువ రేటుతో పన్ను విధించడం	2.3.2	16
3వ అధ్యాయం – భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్		
మార్పిడి పన్ను, జరిమానా	3.1	17

	సంబంధిత	
	పేరా	పేజీ
4వ అధ్యాయం – రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు		
'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్షపై తదుపరి చర్యల పరిశీలన	4.1	20
దస్తావేజులను తప్పుగా వర్గీకరించడం	4.2	
తనఖా దస్తావేజులను యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ (డీఓటీడీ) దస్తావేజులుగా తప్పు వర్గీకరణ	4.2.1	36
'సెటిల్మెంట్' (దఖలు) దస్తావేజులను పారీఖత్తు దస్తావేజులుగా వర్గీకరణ, ఇతర సరికాని వర్గీకరణలు	4.2.2	37
'పారిపసు' ఛార్జీని కలిగి ఉన్న దస్తావేజులపై రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును తక్కువ వసూలు చేయడం	4.2.3	38
ఆస్తులను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం	4.3	
ప్రధాన సర్వే నెంబర్లు, సరిహద్దుల్లో పేర్కొన్న సర్వే నెంబర్లు లేదా సమీప ఇంటి నెంబర్లకు వర్తించే రేటును పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం	4.3.1	39
భూమి మార్కెట్ విలువను/విస్తీర్ణాన్ని తప్పుగా పరిగణించడం	4.3.2	40
భూమిని తప్పుగా వర్గీకరించడం	4.3.3	41
డీజీపీఏ/జీపీఏ దస్తావేజులలో ఆస్తి మొత్తం విస్తీర్ణాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం	4.3.4	41
ఛార్జీ చేయదగిన విలువను లెక్కించేటప్పుడు నిర్మాణ వ్యయాన్ని చేర్చకపోవడం	4.3.5	41
విభిన్న లావాదేవీలను విస్మరించడం	4.4	
డీజీపీఏలలో విభిన్న అంశం-పారీఖత్తు లావాదేవీ	4.4.1	42
పారీఖత్తు దస్తావేజులలో విభిన్న అంశం – 'హక్కు విడుదల' లావాదేవీ	4.4.2	43
పారీఖత్తు దస్తావేజులలో విభిన్న అంశం – సెటిల్మెంట్ (దఖలు) లావాదేవీ	4.4.3	44
సుంకాలు విధించడానికి వర్తించే, ఛార్జీ చేయదగిన విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం	4.5	44
అపార్ట్మెంట్ల అమ్మకపు లావాదేవీల విభజన	4.6	45
ఉమ్మడిగా అనుభవించేందుకు వేరుగా ఉంచిన ఆస్తులను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం	4.7	47
దాన దస్తావేజులపై సుంకాలను తక్కువగా విధించడం	4.8	47
తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ కావల్సిన దస్తావేజులను రిజిస్టర్ చేయకపోవడం వల్ల ఆదాయాన్ని కోల్పోవడం	4.9	48
అనుబంధాలు & పదకోశం		
అనుబంధాలు		51
పదకోశం		85

ముందుమాట

2023 మార్చితో ముగిసిన కాలానికి భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ వారి ఈ నివేదికను భారత రాజ్యాంగంలోని 151వ అధికరణాన్ని అనుసరించి రాష్ట్ర శాసనసభ ముందు ఉంచడం కోసం ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నర్‌కు సమర్పించడానికి రూపొందించడమైంది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ శాఖలు అనగా రెవెన్యూ శాఖ పరిధిలోని వాణిజ్య పన్నులు, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు, భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ విభాగాల నియమపాలన తనిఖీ పరిశీలనలను ఈ నివేదిక కలిగి ఉంది. వస్తు సేవల పన్ను చట్టం, 2017 కు సంబంధించిన పరిశీలనలు మరొక తనిఖీ నివేదికలో పొందుపరచడమైంది.

ఈ నివేదికలో 2022-2023 సంవత్సర కాలంలో మచ్చుకు చేసిన తనిఖీలో కనుగొన్న అంశాలే కాక అంతకుముందు సంవత్సరాల్లో కనుగొన్నప్పటికీ ఆయా నివేదికలలో పొందుపరచని అంశాలతో పాటు, 2022-2023 తరువాత కాలానికి సంబంధించిన అంశాలను కూడా సందర్భానుసారం చేర్చడమైంది.

భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ చే జారీ చేయబడిన తనిఖీ ప్రమాణాలకు అనుగుణంగా తనిఖీ నిర్వహించబడింది.

ఈ తెలుగు నివేదిక, మూల ఆంగ్ల నివేదికకు యదార్థ అనువాదం మాత్రమే. దీనిలో ఏవైనా సందేహాలు ఉంటే మూలాధారమైన ఆంగ్ల నివేదికను అధికారికంగా తీసుకోగలరు.

అవలోకనం

అవలోకనం

ఈ నివేదిక యొక్క 1వ అధ్యాయం తనిఖీ చేయబడిన సంస్థల స్వరూప చిత్రణ, తనిఖీ నిర్వహించేందుకు గల అధికారం, తనిఖీ నిర్వహించడానికి ప్రణాళిక, నిర్వహణ, తనిఖీ పరిశీలనలకు సంబంధిత శాఖల ప్రతిస్పందన, ఈ నివేదికలో పొందుపరచిన అంశాల సారాంశం గురించి వివరాలను అందిస్తుంది. ఈ నివేదికలో రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపుల శాఖకు సంబంధించిన 'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' పై ఆడిట్ సమీక్షలో చేసిన సిఫార్సులను ఏ మేరకు అమలు చేశారన్న అంశంతో పాటు ₹ 29.51 కోట్ల ఆదాయంతో ముడిపడి ఉన్న 25 పేరాలు ఉన్నాయి. ప్రధాన తనిఖీ పరిశీలనలు క్రింద పేర్కొనడమైంది:

I సాధారణ అంశాలు

- ఆదాయాన్నిచ్చే శాఖలకు సంబంధించి పరిశీలన/తనిఖీ నివేదికల్లో ప్రముఖంగా పేర్కొన్న అంశాలను పరిష్కరించే వ్యవస్థను ప్రతి ఏటా ఆడిట్ లో సమీక్షిస్తారు. వాణిజ్య పన్నుల శాఖ యొక్క అపరిష్కృత తనిఖీ పరిశీలనలను సమీక్షించినప్పుడు, 2023 సెప్టెంబర్ చివరి నాటికి, ₹ 1,954.30 కోట్లతో ముడిపడి ఉన్న 1,588 తనిఖీ నివేదికలు/5,855 పేరాలు పరిష్కరించబడలేదు. 2022-23 సంవత్సరంలో ఒక శాఖాపరమైన ఆడిట్ కమిటీ సమావేశం నిర్వహించి ₹ 37.15 కోట్ల విలువ గల 222 పేరాలను పరిష్కరించడమైంది.

అపరిష్కృత తనిఖీ పరిశీలనలను త్వరితగతిన పరిష్కరించడానికి ప్రభుత్వం ఒక యంత్రాంగాన్ని రూపొందించాల్సిన అవసరం ఉంది.

(పేరాలు 1.6, 1.5.5)

- 2022-23 సంవత్సరంలో మూడు శాఖల (వాణిజ్య పన్నులు, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు, భూపరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్) పరిధిలోని 1,324 యూనిట్లలో ఆడిట్ మచ్చుకు 139 యూనిట్లలోని దస్త్రాలను తనిఖీ చేసింది. 2022-23లో 596 కేసుల్లో ₹ 30.62 కోట్ల విలువ గల తక్కువ మదింపు, ఇతర లోపాలను శాఖలు అంగీకరించాయి, 340 కేసుల్లో ₹ 15.78 కోట్లు వసూలు చేయడమైంది.

(పేరా 1.8)

II వాణిజ్య పన్నులు

- 87 మంది డీలర్లకు సంబంధించి పన్నులు/శాఖ చేసిన డిమాండ్లను ఆలస్యంగా చెల్లించడంపై ₹ 4.70 కోట్ల వడ్డీ, జరిమానాను మదింపు అధికారులు విధించలేదు.

(పేరా 2.1.1)

- కేంద్ర అమ్మకపు పన్ను టర్నోవర్ ను తప్పుగా లెక్కించడం వలన తొమ్మిది కేసుల్లో ₹ 1.40 కోట్ల మేరకు పన్ను తక్కువగా విధించబడింది.

(పేరా 2.3.1)

- విలువ ఆధారిత పన్ను కేసులలో రిటర్నులను ఆలస్యంగా దాఖలు చేయడం/పన్నును తక్కువగా ప్రకటించడం వంటి సందర్భాలలో జరిమానాకు సంబంధించిన నిబంధనలను పాటించకపోవడం వలన ఆరు కేసులలో ₹ 0.94 కోట్ల జరిమానా విధించబడలేదు/తక్కువ విధించడమైంది.

(పేరా 2.1.2)

- పన్ను పరిధిలోకి వచ్చే టర్నోవరును మదింపు చేసేటప్పుడు ముందస్తు చెల్లింపులను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వల్ల ₹ 40.10 లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

(పేరా 2.2.3)

III భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్

- నిర్ణీత రేటు కంటే తక్కువకు భూమార్పిడి పన్ను చెల్లించడం, పన్ను చెల్లించకుండా భూమార్పిడి చేసుకున్న కేసుల్లో జరిమానా వసూలు చేయకపోవడం వల్ల 23 కేసుల్లో ₹ 5.82 కోట్ల ఆదాయం సమకూరలేదు.

(పేరా 3.1)

IV రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు

'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్ష పై తదుపరి చర్యల పరిశీలన

- 2016 మార్చిలో ముగిసిన సంవత్సరానికి భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ (కాగ్) నివేదిక (2016లో 7వ నివేదిక) లో 2012-15 కాలానికి సంబంధించి 'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ, అమలు'పై ఆడిట్ సమీక్ష (పీఏ) ప్రచురితమైంది. ప్రభుత్వానికి కాగ్ ఆరు సిఫార్సులు జారీ చేయగా ప్రభుత్వం అన్ని సిఫార్సులను ఆమోదించింది (2016 అక్టోబర్).

సిఫార్సులు ఏ మేరకు అమలుపరచారో అంచనా వేయడానికి 2020-21 నుండి 2022-23 వరకు గల కాలానికి ఒక తదుపరి చర్యలపై పరిశీలనను నిర్వహించడమైంది.

ఆరు సిఫార్సుల అమలు స్థితిని క్రింద వివరించిన విధంగా 'అమలులో చెప్పుకోతగినంత పురోగతి లేకపోవడం', 'పాక్షికంగా అమలు చేయడం', 'అమలులో గణనీయమైన పురోగతి' అని మూడు వర్గాలుగా వర్గీకరించడమైంది:

అమలులో చెప్పుకోతగినంత పురోగతి లేకపోవడం

సీ & ఏజీ యొక్క సిఫార్సులు:

- పత్ర సహిత ఆధారాలతో కూడిన వివిధ అభివృద్ధి అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని పత్ర సహిత ఆధారాలతో కూడిన ఆస్తుల మూల్యాంకనం కోసం మార్కెట్ విలువలను సవరించడానికి అనుసరించాల్సిన నిర్దిష్ట విధానాలతో కూడిన క్రమబద్ధమైన అధికారిక యంత్రాంగాన్ని రూపొందించాలి.
- ఆమోదించబడిన మార్కెట్ విలువలు, బహిరంగ మార్కెట్లో వ్యవహరించబడిన ధరల మధ్య వ్యత్యాసానికి గల కారణాలను విశ్లేషించి, అంతరాలను తగ్గించడానికి చర్యలను తీసుకోవాలి.

తదుపరి చర్యలపై పరిశీలనలో కనుగొన్న అంశాలు, ప్రస్తుత స్థితి:

ఎంపిక చేసుకున్న యూనిట్లలోని దస్త్రాల పరిశీలన సమయంలో కాగ్ సిఫార్సుల ప్రకారం పత్ర సహిత ఆధారాలతో కూడిన ఆస్తుల మూల్యాంకనం కోసం నిర్దిష్ట యంత్రాంగం/ప్రక్రియను రూపొందించినట్లు తెలియరాలేదు.

మార్కెట్ విలువ ఫారాల్లో చేర్చిన చోట (42 నమూనా యూనిట్లలో 22 లో) ప్రస్తుత విలువలు, ప్రతిపాదిత విలువల మధ్య వ్యత్యాసం 1,500 శాతం వరకు ఉందని ఆడిట్ విశ్లేషణలో వెల్లడైంది. అయితే, పత్ర సహిత ఆధారాలతో కూడిన ఆస్తుల మూల్యాంకనమునకు నిర్దిష్ట యంత్రాంగం/విధానం లేకపోవడంతో మార్కెట్ విలువ కమిటీలు ఖరారు చేసిన సవరించిన మార్కెట్ విలువలపై ఆడిట్కు ఎలాంటి భరోసా కలుగలేదు.

పాక్షికంగా సిఫార్సుల అమలు

సీ & ఏజీ యొక్క సిఫార్సు: మార్కెట్ విలువ సవరణ కమిటీలు రెవెన్యూ, ఇతర శాఖల నుంచి అవసరమైన సమాచారాన్ని పొందేలా చూసుకోవాలి.

తదుపరి చర్యల పరిశీలనలో కనుగొన్న అంశాలు, ప్రస్తుత స్థితి:

- వ్యవసాయ భూములను వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాలకు మార్చడం, రహదారులకు అనుకుని ఉన్న భూములు, వాణిజ్య డోర్ నంబర్లు, బహిరంగ మార్కెట్ విలువ వంటి వివిధ అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని ఆస్తుల మార్కెట్ విలువలను సవరించినట్లు/ఖరారు చేసినట్లు ఎంపిక చేయబడిన 33 (42 లో) యూనిట్లలో అందుబాటులో ఉంచిన మార్కెట్ విలువ కమిటీ నివేదికల (మినిట్స్) నుండి గమనించడమైంది. అయితే, నమూనా కార్యాలయల్లో ఏ ఒక్క కార్యాలయంలోనూ అవసరమైన వివరాల లభ్యత గురించి ఆడిట్ కు ఆధారాలను అందించలేదు.

సీ & ఏజీ యొక్క సిఫార్సు: మార్కెట్ విలువలను సవరించేటప్పుడు, అధిక విలువలతో రిజిస్టర్ చేయబడిన దస్తావేజుల వివరాలు వంటి వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకొనేలా తగిన నివేదికలను రూపొందించటానికి, దీనికి సంబంధించి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులను అప్రమత్తం చేయాటానికి, వీటి ధోరణులను విశ్లేషించడానికి రిజిస్ట్రేషన్ విభాగంలో కంప్యూటర్ సహాయక పరిపాలన (సీఏఆర్డీ-కార్డు)లో ఒక సదుపాయాన్ని కల్పించాలి.

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న అంశాలు, ప్రస్తుత స్థితి:

- కార్డు వ్యవస్థలో దస్తావేజుల ప్రతిఫలం, మార్కెట్ విలువను పోల్చుకునే వెసులుబాటు ఉందని ఆడిట్ గుర్తించింది. అయితే, ఆడిట్ చేయబడిన కాలానికి అంటే 2020-2023 కు సంబంధించిన లావాదేవీల తనిఖీ సమయంలో, మునుపటి లావాదేవీలను నిర్ధారణ చేసుకొని ఆస్తి యొక్క అత్యధిక విలువను పొందే సదుపాయాన్ని కార్డు వ్యవస్థలో చేర్చలేదని గమనించడమైంది.
- రెండు సందర్భాల్లో, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఆస్తి యొక్క మునుపటి లావాదేవీలో పరిగణించిన మార్కెట్ విలువ (చదరపు గజానికి ₹ 22,000) కంటే తక్కువ విలువను (చదరపు గజానికి ₹ 17,500) పరిగణించారు.
- దస్తావేజుల మచ్చుకు తనిఖీలో, స్టాంప్ డ్యూటీ విధించడానికి ఛార్జ్ చేయదగిన విలువను లెక్కించేటప్పుడు భూ వర్గీకరణ ఆధారంగా వర్తించే మార్కెట్ విలువలను స్వీకరించని సందర్భాలు కూడా ఉన్నాయని ఆడిట్ గుర్తించడమైంది.

సీ & ఏజీ యొక్క సిఫార్సు: మార్కెట్ విలువల యొక్క మరింత ఖచ్చితమైన గణన కొరకు, వివరాలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేసే అవకాశాన్ని తగ్గించడం కొరకు సరిహద్దుల పూర్తి వివరాలు, డోర్ నెంబరు/సర్వే నెంబర్ల వంటి వివరాలను నమోదు చేసే విధంగా కార్డులో మార్పులు చేయవలసి ఉంది.

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న అంశాలు, ప్రస్తుత స్థితి:

- తొమ్మిది కేసుల్లో ఆస్తుల మార్కెట్ విలువను కార్డు అందచేసిన చెక్ స్లిప్పుల్లో '0' లేదా '1'గా చూపించారు. అయితే ఈ సందర్భాల్లో, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు పరిగణించిన విలువ మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల ప్రకారం వర్తించే రేట్ల కంటే తక్కువగా ఉన్నట్లు కనుగొనబడింది, ఇది కార్డు వ్యవస్థలో అప్రమత్తత చేసే వ్యవస్థ లేకపోవడాన్ని, సంబంధిత అధికారులు వివరాలను ధ్రువీకరించకపోవడాన్ని సూచిస్తుంది.
- ఇరవై సందర్భాల్లో, దస్తావేజులలో పేర్కొన్న ఆస్తులకు వర్తించే, మార్కెట్ విలువ కమిటీలు నిర్ణయించిన మార్కెట్ విలువల కంటే తక్కువ విలువలు/రేట్లను రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు.

అమలులో గణనీయమైన పురోగతి

సీ & ఏజీ యొక్క సిఫార్సు: నమోదులో తప్పులను తగ్గించడం కొరకు వివరాలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేసిన దస్తావేజులను క్షుణ్ణంగా పరిశీలించాలి.

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న అంశాలు, ప్రస్తుత స్థితి:

ఎంపిక చేసిన 42 యూనిట్లలో తొమ్మిది డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల్లో 2,135 (9,151) చెక్ స్లిప్పుల్లో మాన్యువల్ గా నమోదు చేసినట్లు ఆడిట్ గుర్తించడమైంది. వీటిలో ఆస్తుల విలువకు సంబంధించిన 123 కేసుల్లో మార్కెట్ విలువ నమోదులను పరిశీలించి, సరైనవిగా గుర్తించడమైంది. మిగిలిన 33 డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలకు సంబంధించి మాన్యువల్ నమోదుల సమాచారాన్ని పరిశీలన కొరకు ఆడిట్ కు అందుబాటులో ఉంచలేదు.

(పేరా 4.1)

- 'తనఖా దస్తావేజులను', 'యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ'గా, దఖలు (సెటిల్మెంట్) ను 'పారీఖత్తు'లు వంటి సరికాని వర్గీకరణల వల్ల 32 రిజిస్టర్ దస్తావేజులలో ₹ 8.35 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించడమైంది.

(పేరా 4.2)

- ఆస్తుల విలువను లెక్కించే ప్రక్రియలకు భిన్నంగా అంటే రేటు/మార్కెట్ విలువ/భూమి విస్తీర్ణాన్ని తప్పుగా తీసుకోవడం వల్ల 30 రిజిస్టర్ దస్తావేజులపై ₹ 2.67 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించడమైంది.

(పేరా 4.3)

- జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందాల్లో 'పారీఖత్తు', పారీఖత్తు దస్తావేజుల్లో 'హక్కు విడుదల', పారీఖత్తు దస్తావేజుల్లో 'సెటిల్మెంట్' (దఖలు) వంటి విభిన్న లావాదేవీలను పరిగణించక పోవడం వల్ల 33 రిజిస్టర్ దస్తావేజుల్లో ₹ 1.07 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించడమైంది.

(పేరా 4.4)

- సుంకాలు విధించడానికి కార్డు అందచేసిన చెక్ స్లిప్పులలో చూపించిన విలువలకు అనుగుణంగా రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు చార్జ్ చేయదగిన విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వల్ల 11 దస్తావేజుల్లో ₹ 64.67 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా వసూలయ్యాయి.

(పేరా 4.5)

1వ అధ్యాయం
సాధారణ అంశాలు

1వ అధ్యాయం

సాధారణ అంశాలు

1.1 ఈ నివేదిక గురించి

ఈ నివేదికలో రెవెన్యూ శాఖ క్రింద ఉన్న వాణిజ్య పన్నులు, భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ (సీసీఎల్ఎ), రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు విభాగాల నియమపాలన తనిఖీలో గమనించిన ముఖ్యమైన తనిఖీ ఫలితాలు ఉన్నాయి. కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ (విధులు, అధికారాలు మరియు సేవా నిబంధనలు) చట్టం, 1971 ప్రకారం తనిఖీలను నిర్వహించడమైంది.

నియమపాలన తనిఖీ అనేది ఒక నిర్దిష్ట అంశానికి (కార్యకలాపం, ఆర్థిక లేదా ఆర్థికేతర లావాదేవీలు, సంస్థ లేదా సంస్థలకు సంబంధించిన సమాచారం) వర్తించే చట్టాలు, నియమ నిబంధనలు, నియమావళులు మొదలైన అన్ని అంశాలకు మరియు సమర్థవంతమైన ప్రభుత్వ ఆర్థిక నిర్వహణకై, సార్వత్రిక ప్రధాన సూత్రాలకు ప్రభుత్వ అధికారుల ఆచరణ కట్టుబడి ఉందో లేదో అనే స్వతంత్ర మదింపు.

ముఖ్యమైన తనిఖీ పరిశీలనలను రాష్ట్ర శాసనసభ దృష్టికి తీసుకురావడం ఈ నివేదిక ప్రాథమిక ఉద్దేశ్యం. ఆడిట్ పరిశీలనల ద్వారా కార్యనిర్వాహక వర్గం దిద్దుబాటు చర్య తీసుకోవడానికి, తగిన విధానాలను రూపొందించడానికి అలాగే సంస్థల ఆర్థిక నిర్వహణను మెరుగుపరచడానికి, మెరుగైన పాలనకు దోహదపడే ఆదేశాలను జారీ చేయడానికి వీలు కల్పిస్తాయని ఆశించడమైంది.

సంబంధిత ప్రభుత్వ శాఖలు ఆడిట్ కు అందుబాటులో ఉంచిన రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా వెల్లడైన ఫలితాల ఆధారంగా ఈ నివేదికలో ఆడిట్ పరిశీలనలను పొందుపరచడమైంది.

ఈ నివేదికలో నాలుగు అధ్యాయాలు ఉన్నాయి. 1వ అధ్యాయం, 2022-23 సంవత్సరంలో తనిఖీ చేయబడిన సంస్థల స్వరూప చిత్రణ, ఆర్థిక లావాదేవీల సారాంశం, ఇంకా తనిఖీ చేయడానికి కల అధికారం, ఆడిట్ ప్రణాళిక మరియు నిర్వహణ, ఆడిట్ పరిశీలనలకు ప్రభుత్వ శాఖల ప్రతిస్పందన, ఈ నివేదికలోని అంశాల సారాంశం గురించిన వివరాలను అందిస్తుంది. 2వ అధ్యాయంలో వాణిజ్య పన్నుల శాఖకు సంబంధించిన నియమపాలన తనిఖీ పరిశీలనలు ఉన్నాయి, 3వ అధ్యాయంలో, రెవెన్యూ శాఖ యొక్క సీసీఎల్ఎకు చెందిన భూమి శిస్తుకి సంబంధించిన పరిశీలనలు ఉన్నాయి. 4వ అధ్యాయం, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపుల విభాగానికి సంబంధించిన పరిశీలనలతో పాటు 'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్షలో చేసిన సిఫార్సుల అమలుపై తదుపరి చర్యలపై పరిశీలనలో గమనించిన అంశాలను కూడా కలిగి ఉంది,

1.2 తనిఖీ చేయబడిన సంస్థల స్వరూప చిత్రణ

సచివాలయ స్థాయిలో రాష్ట్రంలో తనిఖీ చేయబడిన సంస్థలకు¹ అదనపు ముఖ్య కార్యదర్శులు/ప్రధాన కార్యదర్శులు/కార్యదర్శులు నాయకత్వం వహిస్తారు, సంచాలకులు/కమీషనర్లు, ఇతర అధికారులు సహకారాన్ని అందిస్తారు.

¹ రెవెన్యూ శాఖ కింద వాణిజ్య పన్నులు, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు, సీసీఎల్ఎ విభాగాలు

1.2.1 తనిఖీ చేయబడిన సంస్థల విధులు:

వాణిజ్య పన్నులు	<p>*వాణిజ్య పన్నుల శాఖ, వస్తు సేవల పన్ను (జీఎస్టీ) చట్టం, 2017; ఆంధ్రప్రదేశ్ విలువ ఆధారిత పన్ను (వ్యాట్) చట్టం, 2005 కేంద్ర అమ్మకపు పన్ను చట్టం, 1956 (పిఎస్టీ చట్టం), వృత్తులు, వ్యాపారాలు ఉద్యోగాలు మరియు ఉపాధిపై ఆంధ్రప్రదేశ్ పన్ను చట్టం, 1987, స్థానిక ప్రాంతాలలో మోటారు వాహనాల ప్రవేశంపై ఏపీ పన్ను చట్టం, 1996, మొదలగు చట్టాలను అనుసరించి/పన్ను మదింపు వసూళ్ళను నిర్వహిస్తోంది. ఇంకా, జీఎస్టీ చట్టం కింద డీలర్ నమోదు మరియు ఏపీ వ్యాట్ మరియు జీఎస్టీ చట్టాల కింద ఇన్పుట్ టాక్స్ క్రెడిట్ వాపసులను కూడా ఈ శాఖ నిర్వహిస్తోంది .</p>
రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు	<p>*రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపు శాఖ ప్రధానంగా దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ఏర్పాటు చేయడమైంది. ప్రజలచే దాఖలు చేయబడిన వివిధ దస్తావేజుల/ఇన్స్టుమెంట్లపై స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుల మదింపు వసూలు, వాటిపై నిర్ణయాలకు ఈ శాఖ బాధ్యత వహిస్తుంది. భారత స్టాంపు (ఐఎస్) చట్టం, 1899 మరియు రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లను సమయానుగుణంగా వాటికి చేసిన సవరణలను, రూపొందించిన నియమాలను కూడా ఈ శాఖ అమలు చేస్తుంది.</p>
సీసీఎల్ఏ (భూమి శిస్తు)	<p>*భూమి శిస్తు సంబంధిత అంశాలు భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ (సీసీఎల్ఏ) పరిధిలోకి వస్తాయి. భూముల బదలాయింపు, సేకరణ, నినియోగ మార్పిడి మరియు వాటిపై వచ్చే ఆదాయాన్ని వసూలు చేయడం ఈ విభాగం బాధ్యత. భూ రెవెన్యూ రికార్డుల నిర్వహణ, నవీకరణ మరియు వాటి భద్రత బాధ్యతను కూడా కలిగి ఉండడంతో పాటు ఈ విభాగం విధానపరమైన విషయాలపై కూడా నిర్ణయం తీసుకుంటుంది. రాష్ట్రంలో భూ, పౌర పరిపాలనకు సంబంధించిన అనేక చట్టాలు, నియమాలను కూడా అమలుపరుస్తుంది.</p>

1.2.2 ఆర్థిక కార్యకలాపాల సారాంశం

రాష్ట్ర రెవెన్యూ రాబడులలో (ఎ) పన్ను ఆదాయం (బి) పన్నేతర ఆదాయం (సి) కేంద్ర పన్నులలో రాష్ట్ర వాటా మరియు (డి) గ్రాంట్ ఇన్ ఎయిడ్లు కూడి ఉన్నాయి. పన్ను, పన్నేతర ఆదాయం క్రింద వనరుల సమీకరణ ఈ క్రింద వివరించడమైంది:

ఎ. స్వంత పన్ను ఆదాయం

రాష్ట్ర స్వంత పన్ను ఆదాయంలో రాష్ట్ర వస్తు సేవల పన్ను (ఎస్జీఎస్టీ), రాష్ట్ర ఎక్సైజ్, వాహనాలపై పన్నులు, స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజులు, భూమి రెవెన్యూ, వస్తువులు, ప్రయాణీకులపై పన్నులు మొదలైనవి ఉంటాయి. 2022-23 లో స్వంత పన్ను ఆదాయం ₹ 78,026 కోట్లు, ఇది రెవెన్యూ రాబడి (₹ 1,57,768 కోట్లు) లో 49.46 శాతం. స్వంత పన్ను ఆదాయంలో 35.86 శాతం వాటాతో ఎస్జీఎస్టీ ప్రధాన వాటాదారుగా ఉంది. 2018-19 నుండి 2022-23 మధ్య కాలంలో స్వంత పన్ను ఆదాయానికి దోహదం చేసిన ప్రధాన పన్నులు, సుంకాలు పట్టిక 1.1 లో చూపడమైంది.

పట్టిక 1.1: రాష్ట్ర స్వంత పన్ను ఆదాయంలోని అంశాలు

(₹ కోట్లలో)

రాబడి పద్ధతి	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23
రాష్ట్ర వస్తు సేవల పన్ను (ఎస్జీఎస్టీ)	20,611	20,227	18,872	23,809	27,981
అమ్మకాలు, వర్తకం మొదలగు వాటిపై పన్ను	21,914	21,410	17,800	20,808	18,004
రాష్ట్ర ఎక్సైజ్	6,220	6,915	11,575	14,703	14,798
వాహనాలపై పన్ను	3,341	3,279	2,966	3,433	4,320
స్టాంపుడ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు	5,428	5,318	5,603	7,635	8,022
భూమి శిస్తు	57	21	143	50	110
వస్తువులు, ప్రయాణీకులపై పన్ను	26	36	25	1	12
ఇతర పన్నులు ²	434	395	425	540	4,779
మొత్తం	58,031	57,601	57,409	70,979	78,026

మూలం: సంబంధిత సంవత్సరాల ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ ఆర్థిక పద్ధతులు

² ఇతర పన్నుల్లో వ్యవసాయ భూమి కాకుండా ఇతర స్థిరాస్తులపై పన్నులు, విద్యుత్, వ్యవసాయ ఆదాయంపై పన్నులు, సుంకాలు, వస్తు సేవలపై ఇతర పన్నులు, సుంకాలు ఉంటాయి

బి. పన్నేతర ఆదాయం

పన్నేతర ఆదాయంలో వివిధ ప్రభుత్వ శాఖలు అందించిన సేవలు, సరఫరాల నుంచి వచ్చే రాబడులు, వడ్డీ ద్వారా వచ్చే రాబడులు ఉంటాయి. 2022-23లో ₹ 5,417 కోట్ల పన్నేతర ఆదాయం మొత్తం ఆదాయం (₹ 1,57,768 కోట్లు) లో 3.43 శాతంగా ఉంది. 2018-19 నుంచి 2022-23 మధ్య కాలంలో పన్నేతర ఆదాయం యొక్క కూర్పు పట్టిక 1.2 లో వివరించడమైంది.

పట్టిక 1.2: పన్నేతర ఆదాయం యొక్క కూర్పు

(₹ కోట్లలో)

రాబడి పద్ధతి	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23
వడ్డీ రాబడులు	50	37	24	20	9
డివిడెండ్లు, లాభాలు	1	4	0	6	2
ఇతర పన్నేతర రాబడులు	4,345	3,274	3,371	4,991	5,406
ఎ) రోడ్డు రవాణా	0	0	0	0	978
బి) ఇతర సాధారణ సేవలు	138	158	236	141	308
సి) పోలీసు	225	212	206	190	241
డి) నాన్ ఫెర్రస్ మైనింగ్ & మెటలర్జికల్ పరిశ్రమలు	2,211	1,897	2,256	2,983	3,024
మొత్తం	4,396	3,315	3,395	5,017	5,417

మూలం: సంబంధిత సంవత్సరాల ఆర్థిక పద్ధతులు

2022-23 సంవత్సర పన్నేతర ఆదాయానికి ప్రధానంగా నాన్ ఫెర్రస్ మైనింగ్ అండ్ మెటలర్జికల్ పరిశ్రమలు (₹ 3,024 కోట్లు); రోడ్డు రవాణా (₹ 978 కోట్లు), ఇతర సాధారణ సేవలు (₹ 308 కోట్లు), పోలీస్ (₹ 241 కోట్లు) శాఖలు దోహదపడ్డాయి. ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర రోడ్డు రవాణా సంస్థ ఆదాయంలో రాష్ట్ర ప్రభుత్వ వాటా ₹978.17 కోట్లు చెల్లించడం వల్ల రోడ్డు రవాణా పద్ధతి (ఎంపాచ్ 1055) కింద రాబడులు పెరిగాయి.

గత ఏడాదితో పోలిస్తే 2022-23లో వాణిజ్య పన్నులు, స్టాంపులు, రిజిస్ట్రేషన్, భూమి శిస్తు శాఖ వంటి ఆడిట్ చేసిన సంస్థల ఆర్థిక లావాదేవీల సారాంశం పట్టిక-1.3 లో పొందుపరచడమైంది.

పట్టిక-1.3: 2022-23లో ఆడిట్ చేయబడిన శాఖల ఆర్థిక లావాదేవీల సారాంశం

(₹ కోట్లలో)

2021-22	రాబడులు	2022-23	2021-22తో పోలిస్తే మార్పు శాతం	2021-22	చెల్లింపులు	2022-23	2021-22తో పోలిస్తే మార్పు శాతం
రెవెన్యూ రాబడులు				రెవెన్యూ ఖర్చులు			
23,809.45	రాష్ట్ర వస్తు సేవల పన్ను (ఎస్జీఎస్టీ)	27,981.20	17.52	342.70	వాణిజ్య పన్నులు	395.71	15.47
20,808.08	అమ్మకాలు, వర్తకం వగైరాలపై పన్ను	18,004.36	-13.48				
7,635.21	స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్	8,022.49	5.07	171.87	స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్	209.88	22.12
49.97	భూమి శిస్తు	109.76	119.65	83.05	భూమి శిస్తు	117.55	41.54

మూలం: సంబంధిత సంవత్సరాల ఆర్థిక పద్ధతులు; గమనిక: ఎస్జీఎస్టీ, అమ్మకాలు, వర్తకం వగైరాలపై పన్ను సేకరణ ఖర్చు ఒకే పద్ధతి అనగా ఎమ్ హెచ్ 2040 క్రింద ఉంటుంది.

ప్రధానంగా 'విదేశీ మద్యం, స్పిరిట్స్ పై వ్యాట్' కింద రాబడులు ₹ 3,583.23 కోట్లు తగ్గడంతో, అమ్మకాలు, వర్తకం మొదలైనవాటిపై పన్ను రాబడులు (ప్రధాన పద్ధతి 040) 2021-22లో ₹ 20,808 కోట్ల నుంచి, 2022-23లో ₹18,004 కోట్లకు (-13.48 శాతం) తగ్గాయి. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం మద్యంపై వ్యాట్ను హేతుబద్ధీకరించడమే ఇందుకు

కారణం³. 2022-23 కాలానికి రాష్ట్ర ఆర్థిక వ్యవహారాలపై కాగ్ నివేదికలో ఈ అంశాన్ని సవివరంగా చర్చించడమైంది (2024లో 2వ నివేదిక). భూమి శిస్తు (ప్రధాన పద్దు 0029) క్రింద రాబడులు పెరగడానికి ప్రాథమిక కారణం సౌర శక్తి కంపెనీలకు భూములను పూర్తిగా విక్రయించడం ద్వారా వచ్చిన మొత్తమే.

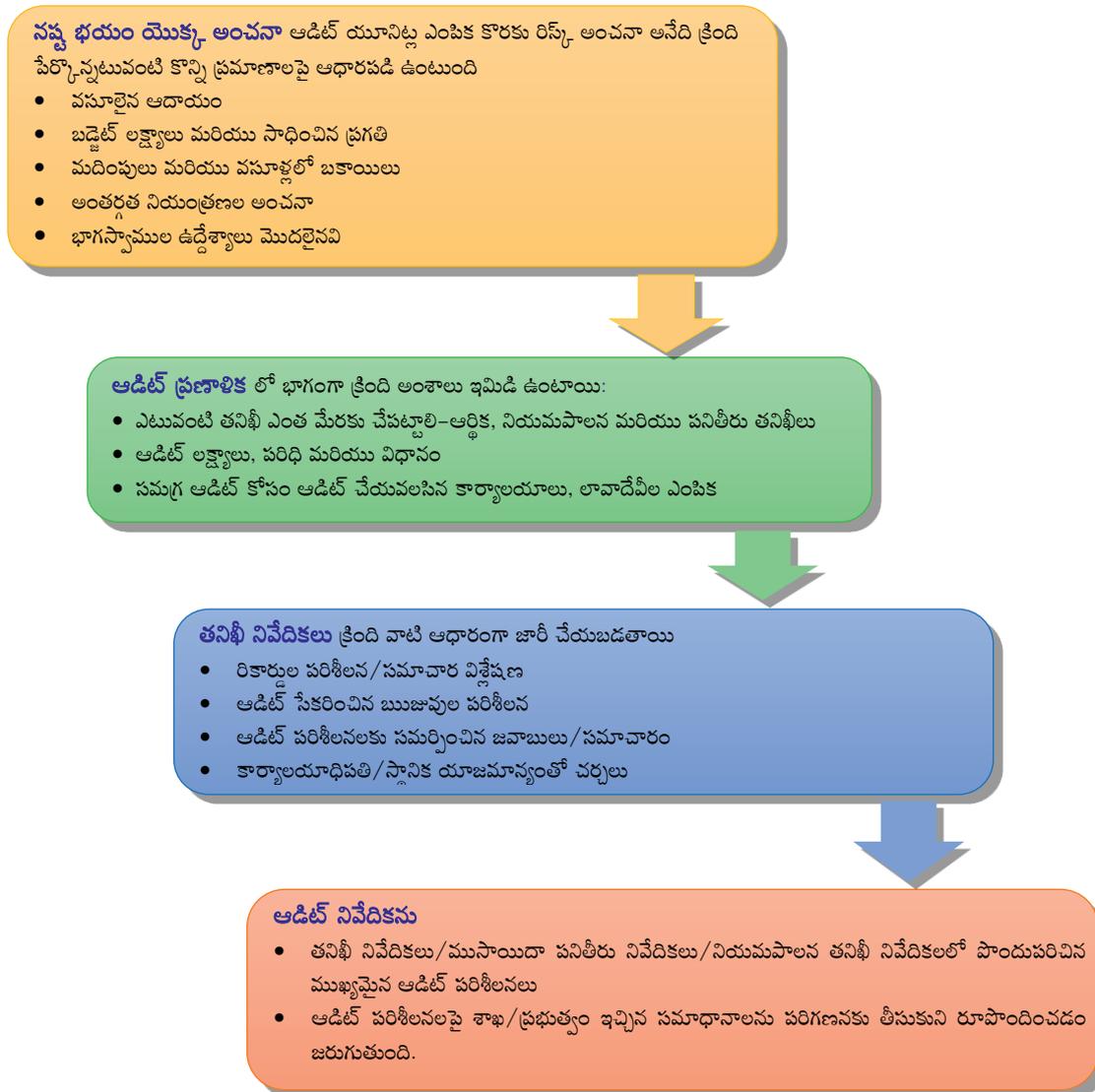
1.3 ఆడిట్ నిర్వహించేందుకు గల అధికారం

భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ (కాగ్), భారత రాజ్యాంగంలోని 149 మరియు 151 అధికరణాల ద్వారా మరియు కాగ్ (విధులు, అధికారాలు మరియు సేవా నిబంధనలు) చట్టం 1971, (డీపీసీ చట్టం) ద్వారా తనిఖీ నిర్వహించేందుకు అధికారాన్ని కలిగి ఉంది.

1.4 ఆడిట్ ప్రణాళిక, నిర్వహణ

క్రింది ఫ్లోచార్ట్ ఆడిట్ ప్రణాళిక, నిర్వహణ మరియు ఆడిట్ నివేదికల తయారీ ప్రక్రియను వివరిస్తుంది:

చిత్రం-1.1: ఆడిట్ ప్రణాళిక, నిర్వహణ మరియు నివేదికల తయారీ



అలా తయారు చేయబడిన నివేదికను రాష్ట్ర శాసనసభ ముందు ఉంచేందుకు ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నర్‌కు సమర్పించబడుతుంది.

³ జీవోఎంఎస్ సంఖ్య 312, రెవెన్యూ (సీటీ-2) శాఖ, తేది 2021 నవంబర్ 09

ప్రతి యూనిట్ యొక్క ఆడిట్ పూర్తి అయిన తరువాత, తనిఖీ నివేదిక అందిన ఒక నెలలోపు సమాధానాలను ఇవ్వమని కోరుతూ ఆడిట్ ఫలితాలతో కూడిన ఒక తనిఖీ నివేదిక (ఐఆర్) సంబంధిత యూనిట్ అధిపతికి జారీ చేయబడుతుంది. సమాధానాలు పొందిన తరువాత, ఆడిట్ పరిశీలనలను పరిష్కరించడం లేదా తదుపరి చర్య కోసం సూచించడం జరుగుతుంది. ఈ ఐఆర్లలో పేర్కొన్న ముఖ్యమైన ఆడిట్ పరిశీలనలను ప్రభుత్వ అత్యున్నతాధికారుల దృష్టికి తీసుకు వెళ్లాల్సిన అవసరం ఉన్న వాటిని ఆడిట్ నివేదికలలో చేర్చడం జరుగుతుంది. ఈ ఆడిట్ నివేదికలను భారత రాజ్యాంగంలోని 151వ అధికరణ ప్రకారం రాష్ట్ర శాసనసభలో ప్రవేశ పెట్టడానికి ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నర్‌కు సమర్పించడం జరుగుతుంది.

2022-23 సంవత్సరంలో, మొత్తం 1,324 తనిఖీ చేయాల్సిన యూనిట్లలో 139 యూనిట్ల⁴ తనిఖీ నిర్వహించడమైంది. మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల (ఎంబీజీ)పై నియమపాలన తనిఖీ కొరకు మచ్చుకు 42 (321 కి గాను) కార్యాలయాల దస్తావులు పరిశీలించబడ్డాయి.

1.5 ఆడిట్ పరిశీలనలపై ప్రభుత్వ స్పందన

1.5.1 ఆడిట్ పరిశీలనలకు ప్రతిస్పందన

కాగ్ నివేదికలో చేర్చడానికి ప్రతిపాదించిన ముసాయిదా తనిఖీ పేరాలకు, అవి అందిన ఆరు వారాల్లోగా అన్ని శాఖలు తమ ప్రతిస్పందనలను పంపవలసి ఉంటుంది⁵. 2022-23 సంవత్సరంలో, 'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్షలో చేసిన సిఫార్సుల అమలుపై తదుపరి చర్యల పరిశీలనలో గమనించిన అంశాలతో కూడి 37 ముసాయిదా నియమపాలన తనిఖీ పేరాలను సంబంధిత శాఖల⁶ కార్యదర్శులకు పంపడమైంది. తనిఖీ పరిశీలనలపై వారు దృష్టిని పెట్టి నిర్ణీత గడువులోపు వారి ప్రతిస్పందనను పంపమని కోరడమైంది. 2023 డిసెంబర్ మరియు 2024 మార్చి మధ్య ముసాయిదా పేరాలకు ప్రతిస్పందనలను పొందడం కోసం రిమైండర్లను కూడా పంపడం జరిగింది. ఈ పేరాలు రాష్ట్ర శాసనసభ ముందు ఉంచబడే భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ యొక్క ఆడిట్ నివేదికలో పొందుపరచే అవకాశం ఉందని తెలుపుతూ తనిఖీ పరిశీలనలపై వారి వ్యాఖ్యలు/వివరణలను ప్రతిస్పందనలను చేర్చడం కోసం వారి వ్యక్తిగత దృష్టికి తీసుకువెళ్లడమైంది.

మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలుపై తదుపరి చర్యలపై తనిఖీతో పాటు రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపుల విభాగం మరియు వాణిజ్య పన్నుల విభాగాలకు సంబంధించిన 31 నియమపాలన తనిఖీ పేరాలకు సమాధానాలు అందాయి. మిగిలిన ఆరు ముసాయిదా పేరాలకు⁷ సమాధానాలు అందలేదు (2025 జనవరి). ప్రభుత్వ ప్రతిస్పందనలు తగు విధంగా నివేదికలో పొందుపరచడమైంది.

1.5.2 మునుపటి తనిఖీ నివేదికలకు ప్రతిస్పందన

కార్యాలయాల అధిపతులు, వారి ఉన్నతాధికారులు తనిఖీ నివేదికల (ఐఆర్లు)లో ఉన్న పరిశీలనలకు ప్రతిస్పందించి, తగిన దిద్దుబాటు చర్యలు తీసుకోవాలి. ప్రధాన మహాగణకుల కార్యాలయ అధికారులు కూడా సంబంధిత శాఖల అధికారులతో జిల్లా/రాష్ట్ర స్థాయి సమావేశాలలో నిర్ణీత కాల వ్యవధులలో తనిఖీ నివేదికలలో పేర్కొన్న ఆడిట్ పరిశీలనలను చర్చించడం జరుగుతుంది.

4 వాణిజ్య పన్నులు (17), రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు (60), సీసీఎల్ఏ (62)

5 ఆర్థిక శాఖ సూచనల కరదీపిక పేరా 4.7 ప్రకారం

6 వాణిజ్య పన్నులు (14), రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు (21), సీసీఎల్ఏ (2)

7 వాణిజ్య పన్నులు (2), రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు (2), సీసీఎల్ఏ (2)

మూడు శాఖలకు⁸ సంబంధించి 2023 మార్చి వరకు జారీ చేసిన ఐఆర్ల సమీక్షలో ₹ 2,772.42 కోట్ల మొత్తంతో ముడిపడిన 3,927 ఐఆర్లకు సంబంధించి 11,360 పేరాలు 2023 సెప్టెంబర్ చివరి నాటికి బకాయి ఉన్నాయని వెల్లడైంది, శాఖల వారీ వివరాలు పట్టిక -1.4 లో ఇవ్వడమైంది. వీటిలో, ₹ 854.73 కోట్ల మొత్తానికి సంబంధించిన 5,024 పేరాలను కలిగి ఉన్న 2,529 ఐఆర్లు (64.4 శాతం) 10 సంవత్సరాలకు పైగా బకాయి ఉన్నాయి. 2022-23 లో జారీ చేసిన 97 ఐఆర్లకు సంబంధించి సంబంధిత కార్యాలయాల అధిపతుల నుండి ఒక నెలలోపు అందాల్సిన మొదటి ప్రత్యుత్తరాలు కూడా అందలేదు (2024 డిసెంబర్).

పట్టిక-1.4: శాఖల వారీగా తనిఖీ నివేదికల (ఐఆర్ల) వివరాలు

క్రమ సంఖ్య	శాఖ	అపరిష్కృతంగా ఉన్న ఐఆర్ల సంఖ్య	అపరిష్కృత పేరాల సంఖ్య	పరిశీలనలో ఇమిడి ఉన్న మొత్తం (₹ కోట్లలో)
1.	వాణిజ్య పన్నులు	1,591	5,813	1,926.34
2.	రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపులు	1,589	4,371	363.84
3.	భూ పరిపాలన ప్రధాన కమిషనర్ (భూమి శిస్తుకు సంబంధించినవి)	747	1,176	482.24
మొత్తం		3,927	11,360	2,772.42

మూలం: ప్రధాన మహాగణకులు (తనిఖీ), ఆంధ్రప్రదేశ్ రికార్డులు

అపరిష్కృతంగా ఉన్న ఆడిట్ పరిశీలనలు, పెండింగ్లో ఉన్న ఐఆర్లను త్వరితగతిన పరిష్కరించాలని ప్రభుత్వం ఉత్తర్వులు⁹ జారీ చేసింది, ఈ మార్గదర్శకాలను ఖచ్చితంగా పాటించాలని అన్ని శాఖల సచివాలయ, విభాగాధిపతులను కోరడమైంది ఈ సందర్భంగా తెలియపరచడం సముచితం.

ఐఆర్లు మరియు తనిఖీ పేరాలపై తగిన చర్య తీసుకోకపోవడం వల్ల ఈ నివేదికలలో శాఖ దృష్టికి తీసుకు వచ్చిన తీవ్రమైన ఆర్థిక అవకతవకలు పునరావృతం అయ్యే ప్రమాదం ఉంది. ఇది పాలనా ప్రక్రియలో అంతర్గత నియంత్రణలు బలహీనమవడానికి దారితీయవచ్చు.

సిఫార్సు

ఆడిట్ పరిశీలనలకు సత్వర, సముచిత ప్రతిస్పందన, నిర్ణీత సమయంలో ఐఆర్లు/పేరాలకు సమాధానాలు ఇవ్వడంలో, అలాగే ఆడిట్ పరిశీలనలపై పర్యవేక్షణ, పురోగతిని గమనించడంలో విఫలమైన వారిపై ప్రభుత్వం తగిన చర్యలు తీసుకోవాలి.

1.5.3 గత తనిఖీ నివేదికలలో పొందుపరచిన పేరాలపై ప్రభుత్వ స్పందన

తనిఖీ నివేదికను రాష్ట్ర శాసనసభకు సమర్పించిన మూడు నెలలలోపు¹⁰ పరిపాలనా శాఖలు, ఆడిట్ నివేదికలలో పొందుపరచబడిన పేరాలు, సమీక్షలపై తీసుకున్న లేదా తీసుకోవలసిన చర్యలను పేర్కొంటూ, వివరణాత్మక నివేదికలను (ఈఎన్) సమర్పించవలసి ఉంటుంది.

భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ యొక్క నివేదికలలో 2014-15 నుండి 2019-21 సంవత్సరాలకు సంబంధించి వివిధ విభాగాలకు¹¹ సంబంధించిన 148 పేరాలు ఉన్నాయి. ఈ తనిఖీ నివేదికలు 2014 మార్చి, 2024 మార్చి మధ్య రాష్ట్ర శాసనసభ ముందు ఉంచబడ్డాయి. వీటిలో 65 పేరాలకు¹² సంబంధించి వివరణాత్మక నివేదికలు అందలేదు (2025 జనవరి).

⁸ వాణిజ్య పన్నులు, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు, సీసీఎల్ఏ
⁹ ఆర్థిక (పీఏసీ) శాఖ యొక్క జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 534, తేదీ 2004 జూన్ 28
¹⁰ ఆర్థిక శాఖ సూచనల కరదిపికలోని పేరా 5.2 ప్రకారం
¹¹ వాణిజ్య పన్నులు (70), రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు (40), సీసీఎల్ఏ (38)
¹² వాణిజ్య పన్నులు (8), రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు (36), సీసీఎల్ఏ (21)

1.5.4 ప్రజా పద్దుల కమిటీ (పీవీసీ), ప్రభుత్వ రంగ సంస్థలపై కమిటీ (సీఓపీయూ) సిఫార్సులకు ప్రభుత్వ ప్రతిస్పందన

ప్రాథమికంగా ప్రజా పద్దుల సంఘం, ప్రభుత్వ రంగ సంస్థలపై కమిటీ (పీవీసీ/సీఓపీయూ) యంత్రాంగం ద్వారా తనిఖీ నివేదికలపై జరిగిన చర్చలు, సిఫార్సులను దృష్టిలో ఉంచుకుని, శాసన సభ ప్రభుత్వ పాలనలో ఆర్థిక జవాబుదారీతనాన్ని ఖరారు చేస్తుంది.

అన్ని శాఖలు/ప్రభుత్వ రంగ సంస్థలు (పీఎస్ యూలు) పీవీసీ/సీఓపీయూ సిఫార్సులపై తీసుకున్న చర్యల నివేదిక (ఏటిఎన్లు)లను సంబంధిత కమిటీలు, మహాగణకులకు వాటిని అందుకున్న తేదీ నుండి ఆరు నెలల్లోగా అందజేయాలని ప్రభుత్వం ఆదేశించింది¹³. అటువంటి చర్యల నివేదికలను ఆర్థిక శాఖ ద్వారా పంపాలి. నకలు నివేదికలను మహాగణకులకు పంపాలి.

2025 జనవరి నాటికి మూడు శాఖలకు సంబంధించిన 48 పీవీసీ సిఫార్సులపై తీసుకున్న చర్యల నివేదిక రావాల్సి ఉంది. వీటిలో 11 సిఫార్సులు ఆంధ్రప్రదేశ్ కి మాత్రమే సంబంధించినవి కాగా, 37 ఉమ్మడి ఆంధ్రప్రదేశ్, తెలంగాణా రాష్ట్రానికి సంబంధించినవి.

1.5.5 శాఖాపరమైన ఆడిట్ కమిటీ సమావేశాలు

పేరాల పరిష్కారం యొక్క పురోగతిని పర్యవేక్షించడానికి, వేగవంతం చేయడానికి రాష్ట్ర ప్రభుత్వం ఆడిట్ కమిటీలను ఏర్పాటు చేస్తుంది. 2022-23 సంవత్సరంలో, వాణిజ్య పన్నుల శాఖకు సంబంధించి ఒక ఆడిట్ కమిటీ సమావేశం నిర్వహించబడింది, ఇందులో ₹ 37.15 కోట్ల విలువతో ముడిపడిన 222 పేరాలను పరిష్కరించడమైంది.

1.6 వాణిజ్య పన్నుల శాఖలో ఆడిట్ గమనించిన అంశాలను పరిష్కరించే యంత్రాంగ విశ్లేషణ

ఆదాయాన్నిచ్చే శాఖల్లో ఒక శాఖకు సంబంధించి ఐఆర్లు/ఆడిట్ నివేదికల్లో ప్రధానంగా గుర్తించిన సమస్యలను పరిష్కరించే వ్యవస్థను ప్రతి సంవత్సరం ఆడిట్ లో సమీక్షిస్తారు. 2018-19 నుంచి 2022-23 వరకు స్థానిక ఆడిట్ లో గుర్తించిన కేసులపై వాణిజ్య పన్నుల శాఖ చేపట్టిన చర్యలను 2022-23 సంవత్సరంలో సమీక్షించడమైంది.

ఈ నివేదికలలో పొందుపరచబడిన వాణిజ్య శాఖపై ఐఆర్లు మరియు పేరాల సంక్షిప్త స్థితి, 2023 మార్చి చివరి నాటికి వాటి పరిస్థితి పట్టిక 1.5లో చూపడమైంది.

పట్టిక-1.5: తనిఖీ నివేదికల (ఐఆర్ల) స్థితి

సంవత్సరం	ప్రారంభ బకాయి			సంవత్సరంలో చేర్పులు			సంవత్సరంలో పరిష్కరించబడినవి			ముగింపు బకాయి		
	ఐఆర్లు	పేరాలు	విలువ (₹ కోట్లలో)	ఐఆర్లు	పేరాలు	విలువ (₹ కోట్లలో)	ఐఆర్లు	పేరాలు	విలువ (₹ కోట్లలో)	ఐఆర్లు	పేరాలు	విలువ (₹ కోట్లలో)
2018-19	1611	6465	1637.46	57	696	129.88	5	510	40.06	1663	6651	1727.28
2019-20	1663	6651	1727.28	41	441	82.63	0	0	0	1704	7092	1809.91
2020-21	1704	7092	1809.91	29	390	108.54	1	108	2.79	1732	7374	1915.66
2021-22	1732	7374	1915.66	2	23	11.75	2	639	62.37	1732	6758	1865.04
2022-23	1732	6758	1865.04	21	220	231.57	165	1123	142.31	1588	5855	1954.30

మూలం: ప్రధాన మహా గణకులు (తనిఖీ), ఆంధ్రప్రదేశ్ రికార్డులు

¹³ ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం యూ.ఓ. గమనిక సంఖ్య 1576-ఏ /32/పీవీసీ/95, తేదీ 1995 మే 17

2018-19 నుండి 2022-23 మధ్య కాలంలో 173 ఐఆర్ఎలు, 2,380 పేరాలు పరిష్కరించబడ్డాయని పై పట్టిక నుండి చూడవచ్చు. అంటే 2018-23 మధ్యలోని ఐదు సంవత్సరాల కాలంలో చేసిన ఆడిట్ పరిశీలనలో ఉన్న మొత్తంతో పోల్చుకుంటే 2023 మార్చి నాటికి 23 ఐఆర్ఎలు /610 పేరాల నికర తగ్గుదల మరియు మొత్తం విలువలో ₹ 316.84 కోట్ల నికర పెరుగుదల ఉంది.

సిఫార్సు

బకాయిల్లో ఉన్న ఆడిట్ పరిశీలనల అభ్యంతరాల సత్వర పరిష్కారం కోసం జారీ చేసిన¹⁴ మార్గదర్శకాలను అమలు జరిగే విధంగా ప్రభుత్వం నిర్ధారించాలి.

1.7 ఆడిట్ నిర్వహణలో పరిమితులు

ఎంపిక చేసుకున్న యూనిట్ల క్షేత్ర స్థాయి తనిఖీ కార్యక్రమం తగినంత ముందుగానే రూపొందించబడుతుంది. సంబంధిత రికార్డులను తనిఖీ పరిశీలన కోసం సిద్ధంగా ఉంచేందుకు వీలుగా ఆయా శాఖలకు సాధారణంగా తనిఖీ ప్రారంభానికి ఒక నెల ముందే సమాచారం ఇవ్వడం జరుగుతుంది.

2022-23 సంవత్సరంలో, మూడు శాఖలకు సంబంధించిన కార్యాలయాలు సర్వే, ఎస్టాబ్లిష్మెంట్ ఛార్జీల రిజిస్టర్లు, డీసీసీ రిజిస్టర్లు, నెలవారీ ఆదాయ/వ్యయ వివరాలు, ట్రెజరీ బిల్లు రిజిస్టర్, బడ్జెట్ వివరాలు, భూ మార్పిడి సంబంధిత రికార్డులు, కంటింజెంట్ రిజిస్టర్లు, స్టాంపుల అమ్మకాలు/స్టాక్ రిజిస్టర్లు, డీలర్ల వ్యాట్ ఆడిట్ దస్తావులు, అంతర్గత ఆడిట్ రికార్డుల వంటి కీలకమైన పత్రాలు/రికార్డులను ఆడిట్కు సమర్పించలేదు.

రికార్డులను అందచేయకపోవడం వలన రాబడి వసూలు, వ్యయాల ఖచ్చితత్వాన్ని పరిశీలించడంలో ఆడిట్ సమర్థవంతంగా తన విధులను నిర్వర్తించడానికి ఆటంకం కలుగుతుంది.

సిఫార్సు

మరింత పారదర్శకత, జవాబుదారీతనాన్ని నిర్ధారించడానికి ఆడిట్ పరిశీలన కోసం అన్ని సంబంధిత రికార్డులను సకాలంలో సమర్పించేలా సంబంధిత శాఖాధికారులకు ప్రభుత్వం తగిన సూచనలను జారీ చేయవచ్చు.

1.8 తనిఖీ ఫలితాలు

2022-23 లో నిర్వహించిన క్షేత్ర స్థాయి తనిఖీల స్థితి: 2022-23 సంవత్సరంలో మూడు విభాగాల పరిధిలోని 1,324 యూనిట్లకు గాను 139 యూనిట్లలో రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేసింది. తక్కువ మదింపు/విధింపు/రాబడి నష్టంకు సంబంధించి తనిఖీలో కనుగొన్న లోపాలు, వాటిలో ప్రభుత్వ శాఖలు ఆమోదించి, వసూలు చేసిన మొత్తాల వివరాలను పట్టిక-1.6లో ఇవ్వడమైంది.

14 జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 534, ఆర్థిక (పీపీసీ) శాఖ, తేదీ 2004 జూన్ 28

పట్టిక -1.6: ఆడిట్ ఫలితాలు

(₹ కోట్లలో)

శాఖ	తక్కువ మదింపు/ఇతర లోపాలు		అంగీకరించిన తక్కువ మదింపు /ఇతర లోపాలు		ఆమోదించిన వాటిలో వసూలైనవి	
	కేసుల సంఖ్య	ద్రవ్య విలువ	కేసుల సంఖ్య	ద్రవ్య విలువ	కేసుల సంఖ్య	ద్రవ్య విలువ
వాణిజ్య పన్నులు	170	53.73	520	29.40	264	14.56
రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు	467	23.43	76	1.22	76	1.22
సిపిఎల్ డి	95	17.99	0	0	0	0
మొత్తం	732	95.15	596	30.62	340	15.78

మూలం: ప్రధాన మహా గణకులు (తనిఖీ), ఆంధ్రప్రదేశ్ రికార్డులు

2022-23లో 596 కేసుల్లో ₹ 30.62 కోట్ల తక్కువ మదింపు/ఇతర లోపాలను అంగీకరించాయి. వీటిలో ₹30.46 కోట్లతో ముడిపడిన 590 కేసులు గత సంవత్సరాలకు చెందినవి. 2022-23 సంవత్సరంలో 340 కేసుల్లో ₹ 15.78 కోట్లు వసూలైంది. ఇందులో 337 కేసుల్లో వసూలైన ₹ 15.76 కోట్ల మొత్తం గత సంవత్సరాలకు సంబంధించినది.

1.9 ఈ నివేదికలో పొందుపరచినవి

ఈ నివేదికలో పైన పేర్కొన్న పేర్కొన్న క్షేత్ర స్థాయి తనిఖీ సమయంలో చేసిన పరిశీలనల నుండి, అంతకు ముందు సంవత్సరాలకు చెందిన (గత నివేదికలలో పొందుపరచలేకపోయిన) పరిశీలనల నుండి ఎంపిక చేయబడిన, 'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్ష పై తదుపరి చర్యల పరిశీలనలను కూడా కలుపుకుని 25 పేరాలు ఉన్నాయి. ఈ పేరాలలో ఇమిడి ఉన్న మొత్తం ₹ 29.51 కోట్లు కాగా, శాఖలు/ప్రభుత్వం ₹ 19.43 కోట్ల విలువ కల తనిఖీ పరిశీలనలను ఆమోదించాయి. ఆడిట్ పరిశీలనలు తరువాతి అధ్యాయాలలో వివరించడమైంది.

చాలా వరకు తనిఖీ పరిశీలనలు రాష్ట్ర ప్రభుత్వ విభాగాలలోని ఇతర యూనిట్లలో ఇలాంటి లోపాలు/తప్పిదాలను ప్రతిబింబించే స్వభావం కలిగి ఉంటాయి అయితే, మచ్చుకు నిర్వహించే తనిఖీలో అన్ని సందర్భాలు పరిశీలనలోకి రావు. కనుక, శాఖలు/ప్రభుత్వం అన్ని ఇతర యూనిట్లను అంతర్గతంగా పరిశీలించి, అవి ప్రస్తుత నిబంధనల ప్రకారం పనిచేస్తున్నాయని నిర్ధారించుకోవాల్సి ఉంటుంది.

2వ అధ్యాయం
వాణిజ్య పన్నులు

2వ అధ్యాయం వాణిజ్య పన్నులు

వాణిజ్య పన్ను శాఖకు చెందిన 159 కార్యాలయాలకు గాను 17 (11 శాతం) కార్యాలయాల్లో, 2022-23 మధ్యకాలంలో, మదింపు దస్త్రాలు, ఇతర సంబంధిత రికార్డులను పరిశీలించడం ద్వారా తనిఖీని నిర్వహించడం జరిగింది. ప్రభుత్వ ప్రయోజనాలను పరిరక్షించే విధంగా, సంబంధిత చట్టాలు, నియమావళులు, మాన్యువల్లలోని నిర్దేశనలకు అనుగుణంగా పన్నులను మదింపుచేసి, విధించి, వాటిని వసూలు చేసి పద్దులోకి తీసుకొన్నారన్న భరోసా పొందేందుకు ఈ తనిఖీలను నిర్వహించడమైంది. ఆలస్యంగా చెల్లించిన పన్నులపై వడ్డీ, జరిమానా విధించకపోవడం, పన్నును తక్కువగా ప్రకటించడం, టర్నోవర్ను తప్పుగా నిర్ణయించడం/పన్ను రేటును తప్పుగా వర్తింప చేయడం వంటి సంబంధిత చట్టాలు/నియమావళులు/మాన్యువల్లలోని నిర్దేశాల ఉల్లంఘనల వలన 170 కేసుల్లో ₹ 53.73 కోట్ల విలువైన వ్యాట్ తక్కువగా మదింపు వంటి మొదలైన అంశాలు తనిఖీలో వెల్లడయ్యాయి.

ఈ అధ్యాయంలో ₹ 7.72 కోట్ల మొత్తంతో ముడిపడిన ఏడు పేరాలు ఉన్నాయి. శాఖ/ప్రభుత్వం ₹ 3.55 కోట్ల విలువ కలిగిన ఆడిట్ పరిశీలనలను ఆమోదించింది. ఆడిట్ పరిశీలనలను తదుపరి పేరాలలో వివరించడమైంది.

2.1 వడ్డీ, జరిమానా

2.1.1 ఆలస్యంగా చెల్లించిన పన్నులపై వడ్డీ, జరిమానాలను విధించకపోవడం

87 మంది డీలర్లకు సంబంధించి శాఖ విధించిన పన్నులు/డిమాండ్లను ఆలస్యంగా చెల్లించడంపై మదింపు అధికారులు ₹ 4.70 కోట్ల వడ్డీ, జరిమానా విధించలేదు.

ఏపీ వ్యాట్ చట్టం, 2005 లోని సెక్షన్ 51(1) ప్రకారం, డీలర్ పన్ను చెల్లించాల్సిన నెల చివరి రోజులోగా అతను సమర్పించిన రిటర్ను ఆధారంగా పన్ను చెల్లించడంలో విఫలమైతే, సదరు పన్నుతో పాటు, చెల్లించాల్సిన మొత్తంపై 10 శాతం చొప్పున జరిమానా చెల్లించాలి.

చట్టంలోని సెక్షన్ 22(2) ప్రకారం, ఏవరైనా డీలర్ తను సమర్పించిన రిటర్స్ ల ఆధారంగా చెల్లించాల్సిన పన్నును చెల్లించకపోతే లేదా చట్ట ప్రకారం మదింపు చేయబడిన ఏదైనా పన్ను లేదా విధించిన జరిమానా లేదా ఏదైనా ఇతర మొత్తాన్ని చెల్లించకపోతే, అక్కడ నిర్దేశించిన లేదా పేర్కొన్న సమయం లోపు, అతను అటువంటి పన్ను లేదా జరిమానా లేదా ఏదైనా ఇతర మొత్తానికి అదనంగా, దాని చెల్లింపు కోసం నిర్దేశించిన లేదా పేర్కొన్న తేదీ నుండి ఆలస్యమైన కాలానికి 1.25 శాతం చొప్పున లెక్కించిన వడ్డీని చెల్లించాలి.

ఇంకా, కేంద్ర వాణిజ్య పన్నుల చట్టం, 1956లోని సెక్షన్ 9 (2) ప్రకారం, రాష్ట్రంలోని సాధారణ అమ్మకపు పన్ను చట్ట నిబంధనలలో, పన్నును చెల్లించాల్సిన గడువు తేదీలు, ఆలస్యంగా చెల్లిస్తే వర్తింప చేయాల్సిన వడ్డీ/జరిమానాలకు సంబంధించిన నిబంధనలు, కేంద్ర వాణిజ్య పన్నుల చట్టం కింద పన్నులను ఆలస్యంగా చెల్లించిన సందర్భాలకు కూడా వర్తిస్తాయి.

11 సర్కిళ్లలో¹⁵ నెలవారీ రిటర్నులను మచ్చుకు తనిఖీ (2022 ఫిబ్రవరి, 2023 ఏప్రిల్ మధ్య) చేయగా, మదింపు అధికారులు (ఎఎ) 87 కేసులలో¹⁶ పన్ను/డిమాండ్లను ఆలస్యంగా చెల్లించడంపై వడ్డీ, జరిమానా విధించలేదని

¹⁵ ఆదోని-II (2), అనకాపల్లి (4), అనంతపురము-I (17), చిత్తూరు-I (3), గాజువాక (23), కర్నూలు-I (12), నంద్యాల-II (5), పార్వతీపురం (1), పుట్టపర్తి (4), స్ట్రీట్ ప్లాంట్లు (4), తాడిపత్రి (12)

¹⁶ ఆలస్యంగా పన్ను చెల్లింపు (78 కేసులు), శాఖ డిమాండ్లు చేసిన చెల్లింపులో జాప్యం (9 కేసులు)

అడిట్ గుర్తించడమైంది, దీని ఫలితంగా ₹ 4.70 కోట్ల ఆదాయం (వడ్డీ: ₹ 3.07 కోట్లు, జరిమానా: ₹ 1.63 కోట్లు) వసూలు కాలేదు.

ప్రతిస్పందనగా, 80 కేసుల్లో డిమాండ్లను ఋణ నిర్వహణ యూనిట్ (డీఎమ్ యూ)కు తీసుకున్నామని ప్రభుత్వం తెలియచేసింది (2024 మార్చి, ఆగస్టు మధ్య). మిగిలిన ఏడు¹⁷ కేసులకు సంబంధించి సమాధానం అందలేదు (2025 జనవరి).

2.1.2 పన్నును తక్కువగా ప్రకటించినందుకు/రిటర్నులను ఆలస్యంగా దాఖలు చేసినందుకు జరిమానా విధించకపోవడం/తక్కువగా విధించడం

జరిమానాకు సంబంధించిన నిబంధనలను పాటించకపోవడం వల్ల ఆరు వ్యాట్ కేసుల్లో రిటర్నులు ఆలస్యంగా దాఖలు చేయడం/తక్కువ పన్నును ప్రకటించడం వంటి సందర్భాల్లో ₹ 0.94 కోట్ల జరిమానా విధించలేదు/తక్కువగా విధించడమైంది.

ఏపీ వ్యాట్ చట్టం 2005 లోని సెక్షన్ 50(3) ప్రకారం దాఖలు చేయవల్సిన నెల చివరి రోజు తర్వాత డీలర్ రిటర్నులు దాఖలు చేస్తే అతను చెల్లించాల్సిన పన్నులో 15 శాతం జరిమానా చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

ఏపీ వ్యాట్ చట్టంలోని సెక్షన్ 53(1) ప్రకారం, ఏదైనా డీలర్ తక్కువ పన్నును పేర్కొన్నప్పుడు, మోసం లేదా ఉద్దేశపూర్వక నిర్లక్ష్యం జరిగినట్లు నిర్ధారించబడనప్పుడు, మొత్తం పన్నులో తగ్గించి చూపిన పన్ను మొత్తం 10 శాతం కంటే తక్కువ ఉంటే, తగ్గించి చూపిన పన్నుపై 10 శాతం జరిమానాను, తక్కువగా పేర్కొన్న పన్ను, చెల్లించాల్సిన పన్నులో 10 శాతం కంటే ఎక్కువగా ఉంటే, 25 శాతం జరిమానాను విధించాలి.

సెక్షన్ 53 ప్రయోజనం కోసం ఏపీ వ్యాట్ నియమాలు, 2005లోని 25 (8)వ నియమం ప్రకారం, ఇన్పుట్ ట్యాక్సుకు సంబంధించి తక్కువగా వెల్లడించిన పన్ను అంటే ఒక నిర్దిష్ట పన్ను కాలానికి రిటర్లో క్లెయిమ్ చేయడానికి అర్హత ఉన్న ఇన్పుట్ ట్యాక్స్ కంటే అధికంగా క్లెయిమ్ చేయబడిన మొత్తం. అవుట్ పుట్ ట్యాక్సుకు సంబంధించి తక్కువగా వెల్లడించిన పన్ను అంటే వాస్తవంగా వసూలు చేయదగిన అవుట్ పుట్ ట్యాక్స్, రిటర్లో పేర్కొన్న అవుట్ పుట్ ట్యాక్స్ మధ్య వ్యత్యాసం.

అంతేకాక, ఏపీ వ్యాట్ నియమాలు 2005లోని 17వ నియమం ప్రకారం, వర్క్ కాంట్రాక్టుల పన్ను చెల్లింపుదారులు రిటర్నుతో పాటు టీడీఎస్ వివరాలను సమర్పించాల్సి ఉంటుంది.

మూడు సర్కిళ్లలో¹⁸ 2013-14 నుంచి 2017-18 కాలానికి సంబంధించిన (2017 జూన్ 30 వరకు) వ్యాట్ మదింపు రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేసినపుడు (2022 ఫిబ్రవరి నుండి జూన్ మధ్యలో) ఆరు కేసుల్లో మదింపు అధికారులు పట్టిక-2.1లో చూపించిన విధంగా ₹ 0.94 కోట్ల జరిమానా విధించలేదని గుర్తించడమైంది.

పట్టిక-2.1: వ్యాట్ క్రింద జరిమానా విధించకపోవడం/తక్కువ విధించడం

అంశం	సర్కిల్ (కేసుల సంఖ్య)	కేసుల సంఖ్య	విధించిన జరిమానా	విధించని/ తక్కువగా విధించిన జరిమానా మొత్తం (₹ కోట్లలో)
ఆలస్యంగా దాఖలు చేసిన రిటర్నులు	నెల్లూరు-I (2)	2	--	0.05
తక్కువగా ప్రకటించిన పన్ను	గాజువాక (2)	3	--	0.73
	సూర్యాబాగ్ (1)		0.16	0.08
ఇన్పుట్ ట్యాక్స్ క్రెడిట్ (ఐటీసీ)	గాజువాక (1)	1	--	0.08
మొత్తం		6	0.16	0.94

మూలం: మచ్చుకు తనిఖీ చేసిన యూనిట్ల రికార్డులు

¹⁷ గాజువాక (2), నంద్యాల -II (5)

¹⁸ గాజువాక (3), నెల్లూరు-I (2), సూర్యాబాగ్ (1)

దీనిని శాఖ దృష్టికి తీసుకురాగా, నాలుగు కేసుల్లో¹⁹ ₹ 20.99 లక్షల జరిమానా విధించినట్లు/డీఎమ్యూలోకి తీసుకున్నట్లు మదింపు అధికారులు తెలియచేశారు (2023మార్చి/మే, 2024 జనవరి). మిగిలిన కేసుల్లో తీసుకున్న చర్యల వివరాలు అందలేదు (2025 జనవరి).

ఈ విషయాన్ని ప్రభుత్వానికి నివేదించడమైంది (2024 జనవరి, ఫిబ్రవరి, ఏప్రిల్). వారి నుండి సమాధానం అందలేదు (2025 జనవరి).

2.2 విలువ ఆధారిత పన్ను (వ్యాట్)

2.2.1 టర్నోవర్ను తప్పుగా లెక్కించడం వల్ల తక్కువగా విధించబడిన పన్ను

రెండు సందర్భాల్లో టర్నోవర్ను తప్పుగా లెక్కించడం వల్ల ₹ 6.48 లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

ఏపీ వ్యాట్ నియమాలు, 2005లోని 25(10) నియమం ప్రకారం, ప్రతి వ్యాట్ డీలర్, ప్రతి ఆర్థిక సంవత్సరానికి, చార్జర్డ్ ఆకౌంట్ డ్వారా ధ్రువీకరించబడిన ఉత్పాదన వర్తకపు ఖాతా, లాభ నష్టాల ఖాతా, ఆస్తి అప్పుల పట్టీ మరియు వార్షిక నివేదిక యొక్క స్టేట్మెంట్లను, ఆ స్టేట్మెంట్లకు సంబంధించిన ఆర్థిక సంవత్సరం తరువాతి డిసెంబర్ 31వ తేదీలోగా సంబంధిత అధికారికి సమర్పించాలి.

ఏపీ వ్యాట్ చట్టం, 2005లోని సెక్షన్ 4(8) ప్రకారం, ప్రతి వ్యాట్ డీలర్ తన వ్యాపార కాలంలో నగదు, వాయిదా చెల్లింపు లేదా ఇతర విలువైన పరిగణనల కోసం ఏదైనా ప్రయోజనం కోసం ఈ చట్టం కింద పన్ను పరిధిలోకి వచ్చే వస్తువులను ఉపయోగించే హక్కును ఏ లీజుదారు లేదా లైసెన్సుదారునికైనా బదిలీ చేసినప్పుడు లేదా లీజుదారు లేదా లైసెన్సుదారు నుండి అటువంటి వస్తువులను ఉపయోగించే హక్కుపొందినందుకు గాను, నగదు లేదా ఇతరత్రా చెల్లింపుల ద్వారా పొందే మొత్తంపై, షెడ్యూల్లో పేర్కొన్న రేటు ప్రకారం అటువంటి వస్తువులకు పన్ను చెల్లించవలసి ఉంటుంది.

తాడిపత్రి సర్కిల్లో (2023 మార్చి) రికార్డుల పరిశీలనలో, రెండు సందర్భాల్లో మదింపు అధికారి రిటర్నులు/లాభ నష్టాల ఖాతాలో ప్రకటించిన టర్నోవర్ను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని, మదింపు ఉత్తర్వుల్లో ఇతర వనరుల నుండి పొందిన ఆదాయం గురించి సమీక్షించలేదని గుర్తించడమైంది. దీని ఫలితంగా ఈ కేసులలో ₹ 6.48 లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

దీనిపై ప్రభుత్వం డీలర్లకు ప్రభావ/సవరణ ఆదేశాలు జారీ చేసిందని సమాధానమిచ్చింది (2024 మార్చి). తదుపరి పురోగతి తెలియవలసి ఉంది (2025 జనవరి).

2.2.2 యోగ్యతను మించి జమను పొందడం

పన్ను చెల్లింపుదారునికి అర్హమైన దానికంటే ₹ 6.20 లక్షల అదనపు జమను మదింపు అధికారులు అనుమతించడమైంది.

ఏపీ వ్యాట్ నియమాలు, 2005 లోని 25(5)వ నియమం ప్రకారం, వ్యాట్ డీలర్ దాఖలు చేసిన ఏదైనా వ్యాట్ రిటర్నులు తప్పుగా లేదా అసంపూర్ణంగా ఉన్నట్లు అధికారులకు అనిపిస్తే, తన అత్యుత్తమ అంచనాకు అనుగుణంగా చెల్లించాల్సిన పన్నును మదింపు చేయాలి.

ఏపీ వ్యాట్ చట్టం, 2005లోని సెక్షన్ 53(3) ప్రకారం డీలర్ పన్నును ప్రకటించడంలో ఉద్దేశపూర్వకంగా నిర్లక్ష్యం వహిస్తే ప్రకటించిన పన్నుకు సమానమైన జరిమానాను విధించాలి.

ఇంకా, ఏపీ వ్యాట్ నియమాలు, 2005 లోని 25 (8) (ఎ) (బి) నియమం ప్రకారం, సెక్షన్ 53 ప్రయోజనం కోసం, (ఎ) ఇన్పుట్ పన్నుకు సంబంధించి తక్కువగా ప్రకటించిన పన్ను అంటే ఒక నిర్దిష్ట పన్ను కాలానికి రిటర్నలో

¹⁹ గాజువాక (2), నెల్లూరు-I (2)

క్లెయిమ్ చేయడానికి అర్హత ఉన్న ఇన్పుట్ పన్ను కంటే ఎక్కువ ఇన్పుట్ పన్నును క్లెయిమ్ చేయడం; (బి) అవుట్పుట్ ట్యాక్స్ కు సంబంధించి తక్కువగా ప్రకటించిన పన్ను అంటే ఒక నిర్దిష్ట పన్ను కాలానికి వాస్తవంగా వసూలు చేయదగిన అవుట్పుట్ ట్యాక్స్, రిటర్నలో ప్రకటించిన అవుట్పుట్ ట్యాక్స్ మధ్య వ్యత్యాసం.

డాబా గార్డెన్స్ సర్కిల్లోని రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేసిన సమయంలో(2022 జూన్), ఒక డీలర్ యొక్క టర్నోవర్ను 2013 జూలై నుండి 2017 జూన్ వరకు గల కాలానికి మదింపు చేసేటప్పుడు, మదింపు అధికారులు టర్నోవర్లను మదింపు చేసి పన్ను చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని ₹ 1,284 గా నిర్ణయించారు. పన్ను చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని లెక్కించేటప్పుడు డీలర్ వివరణను పరిగణనలోకి తీసుకొని, 2013 మార్చి నాటికి ₹ 5.07 లక్షల రీఫండ్, పర్యవసాన ఉత్తర్వులో (2015 ఆగస్టు) పేర్కొన్న ₹ 1.74 లక్షల రీఫండ్ కలిపి ₹ 6.81 లక్షలను సర్దుబాటు (అవుట్పుట్ ట్యాక్స్ కింద ₹ 3.68 లక్షలు మరియు ట్రాన్సిషన్ క్రెడిట్ ద్వారా ₹ 3.13 లక్షలు) చేశారు.

అయితే, మదింపు ఉత్తర్వుల నుండి డీలర్ కు అందుబాటులో ఉన్న అదనపు క్రెడిట్ కేవలం ₹ 61,014 మాత్రమే అని ఆడిట్ గమనించింది. బదులుగా, మదింపు అధికారులు ₹ 6.81 లక్షలను అనుమతించారు, దీని ఫలితంగా ₹6.20 లక్షల జమ అదనంగా పొందడమైంది.

దీనిపై స్పందించిన శాఖ, మదింపు అధికారులు అనుమతించిన అదనపు జమ సరైనదేనని సమాధానమిచ్చారు (2024 మార్చి). 2018 మార్చి 31 నాటి మదింపు ఉత్తర్వు సంఖ్య 108268, 2018 మే 31 నాటి జరిమానా ఉత్తర్వులు కాలపరిమితి మించినందున, ఏపీవ్యాట్ చట్టం, 2005లోని సెక్షన్ 32 కింద పునఃసమీక్ష చేపట్టడానికి అవకాశం లేదని తెలిపారు.

2014 జనవరి 27 నాటి ప్రాథమిక మదింపు ఉత్తర్వు సంఖ్య 6851, 2015 ఆగస్టు 07 నాటి పర్యవసాన ఉత్తర్వు రెండూ 2010-11 నుండి 2013-14 వరకు (2013 జూన్ వరకు) గల కాలానికి సంబంధించి, అన్ని ఇన్పుట్, అవుట్పుట్ వివరాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నందున సమాధానం ఆమోదయోగ్యం కాదు. మునుపటి మదింపులు 2013 జూన్ వరకు కాలాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్నందువల్ల, 2018 లో చేసిన మదింపు సమయంలో 2013 మార్చి చివరి వరకు డీలర్ క్లెయిమ్ చేసిన రీఫండ్ ను అనుమతించడం సమర్థనీయం కాదు.

కాల పరిమితికి సంబంధించి, గౌరవ సుప్రీంకోర్టు తన తీర్పు²⁰లో అన్ని చట్టాలలో 2020 మార్చి 15 నుండి 2022 ఫిబ్రవరి 28 వరకు గల (అంటే 23 నెలల కంటే ఎక్కువ) కాలాన్ని అన్ని న్యాయ లేదా పాక్షిక-న్యాయ ప్రక్రియలకు సంబంధించి ఏదైనా సాధారణ లేదా ప్రత్యేక చట్టాల ప్రకారం సూచించబడిన పరిమితి నుండి మినహాయించింది. అందువల్ల, ఈ సందర్భంలో పరిమితిని 2024 ఫిబ్రవరి వరకు పొడిగించారు. ఆడిట్ వరుసగా 2022 జూన్, డిసెంబర్లలో జరిగిన లోపం గురించి సర్కిల్, శాఖ దృష్టికి తీసుకురావడమైంది. 14 నెలలకు పైగా అయినప్పటికీ, శాఖ సవరణ చేపట్టలేదు.

ఈ విషయాన్ని ప్రభుత్వానికి నివేదించడమైంది (2024 మార్చి, ఏప్రిల్). వారి నుండి సమాధానం రాలేదు (2025 జనవరి).

2.2.3 పన్ను విధించదగిన టర్నోవర్ ను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వలన తక్కువగా విధించబడిన పన్ను

పన్ను పరిధిలోకి వచ్చే టర్నోవర్ ను మదింపు చేసేటప్పుడు ముందస్తు చెల్లింపులను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వల్ల ₹ 40.10 లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

ఏపీ వ్యాట్ చట్టం, 2005 లోని సెక్షన్ 4(7)(డి) ప్రకారం, నివాస అపార్ట్ మెంట్లు, ఇళ్లు, భవనాలు లేదా వాణిజ్య సముదాయాల నిర్మాణం, అమ్మకంలో నిమగ్నమైన కాంపోజిషన్ ద్వారా పన్ను చెల్లించడానికి ఎంచుకున్న ఏ డీలర్

²⁰ 2022 లోని ఎం ఏ సంఖ్య 29, తేదీ 2022 జనవరి 10

అయినా అందుకున్న లేదా స్వీకరించదగిన ప్రతిఫలం లేదా స్టాంప్ డ్యూటీ కోసం నిర్ణయించిన మార్కెట్ విలువ ఈ రెండింటిలో ఎక్కువైన దానిలో 25 శాతంలో ఐదు శాతం చొప్పున పన్ను చెల్లించాలి.

చిన వాల్టేరు సర్కిల్ యొక్క మదింపు దస్త్రాల మచ్చుకు తనిఖీ చేసిన సమయంలో (2022 ఫిబ్రవరిలో), అపార్ట్మెంట్ల నిర్మాణ వ్యాపారంలో నిమగ్నమైన ఒక డీలర్ 2017 మార్చి 31 నాటికి వినియోగదారుల నుండి ₹ 31.41 కోట్లు అందుకున్నట్లు గమనించడమైంది. ముందస్తు చెల్లింపులపై ₹ 0.67 కోట్ల వడ్డీని కూడా పొందడమైంది. అయితే 2018 నవంబర్ 19 నాటి మదింపు ఉత్తర్వు సంఖ్య 137307లో ఈ మొత్తాలను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు. దీంతో ఈ మొత్తాన్ని పన్నును లెక్కించడానికి జోడించనందువల్ల ₹ 40.10²¹ లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడానికి దారితీసింది.

దీనిపై ప్రభుత్వం సవరణ ఉత్తర్వులు జారీ చేసినట్లు సమాధానమిచ్చింది (2024 ఫిబ్రవరి). తదుపరి పురోగతి తెలియవలసి ఉంది (2025 జనవరి).

2.3 కేంద్ర అమ్మకపు పన్ను (సీఎస్టీ)

2.3.1 టర్నోవర్ను తప్పుగా లెక్కించడం వలన తక్కువగా విధించబడిన పన్ను

సీఎస్టీ టర్నోవర్ను తప్పుగా లెక్కించడం వల్ల తొమ్మిది కేసుల్లో ₹ 1.40 కోట్ల మేర పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

సీఎస్టీ చట్టం 1956 లోని సెక్షన్ 9 (2a) ప్రకారం, రాష్ట్ర అమ్మకపు పన్ను (సీఎస్టీ) చట్టం క్రింద వసూలు చేయాల్సిన ఏదైనా పన్ను యొక్క మదింపు, పునః మదింపు, వసూలు, మరియు చెల్లింపు అమలుకు సంబంధించి వర్తించే ఆయా రాష్ట్ర సాధారణ అమ్మకపు పన్ను చట్టంలోని వడ్డీ జరిమానాలు ఉల్లంఘనలకు సంబంధించిన అన్ని నిబంధనలు సీఎస్టీ చట్టం క్రింద వసూలు చేయాల్సిన పన్నులకు కూడా వర్తిస్తాయి.

ఏపీ వ్యాట్ నియమాలు, 2005లోని 25(10) నియమం ప్రకారం, ప్రతి వ్యాట్ డీలర్, ప్రతి ఆర్థిక సంవత్సరానికి, చార్జర్డ్ అకౌంటెంట్ ద్వారా ధ్రువీకరించబడిన ఉత్పాదక వర్తకపు ఖాతా, లాభ నష్టాల ఖాతా, ఆస్తి అప్పుల పట్టీ మరియు వార్షిక నివేదిక యొక్క స్టేట్మెంట్లను, అ స్టేట్మెంట్లకు సంబంధించిన ఆర్థిక సంవత్సరం తరువాతి డిసెంబర్ 31 వ తేదీన లేదా అంతకుముందు సంబంధిత అధికారికి సమర్పించాలి. వ్యాట్ ఆడిట్ మాన్యువల్లోని 2012 యొక్క పేరా 5.12 ప్రకారం, వ్యాట్ డీలర్లు తమ నెలవారీ వ్యాట్ రిటర్నులలో నివేదించిన టర్నోవర్ గణాంకాలను ధ్రువీకరించబడిన వార్షిక ఖాతాలలో నమోదైన వాటితో పోల్చడం వంటి తప్పనిసరి ప్రాథమిక పరిశీలనలు మదింపు అధికారులకు సూచించబడ్డాయి, తద్వారా పన్ను ఏదైనా తక్కువగా పేర్కొంటే దానిని గుర్తించవచ్చు.

మూడు²² సర్కిళ్లలో సీఎస్టీ మదింపు దస్త్రాలను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా, తొమ్మిది సందర్భాల్లో, సీఎస్టీ రిటర్నులను, అమ్మకాల ఆవర్ణ, సీఎస్టీ అమ్మకాల ఈ-వే బిల్ టర్నోవర్ మొదలైన వాటితో సరిపోల్చక పోవడం వలన సీఎస్టీ చట్టం కింద పన్ను విధించదగిన టర్నోవర్ సరిగ్గా లెక్కించలేదని ఆడిట్ గమనించడమైంది. దీంతో ఈ కేసుల్లో ₹ 1.40 కోట్ల మేర పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

ద్వారకానగర్ సర్కిల్ విషయంలో తగిన ఉత్తర్వులు జారీ చేశామని శాఖ సమాధానమిచ్చింది (2023 జూన్). ఆదోని-2 సర్కిల్లోని మూడు కేసులకు సంబంధించి ఆడిట్ పరిశీలనలను ప్రభుత్వం అంగీకరించి వివరాలు సరిచూసుకున్నామని, లోటు పన్నును లెక్కించామని, ఆ మొత్తాలను డీఎమ్ యూలోకి తీసుకున్నామని తెలియచేసింది (2024 డిసెంబర్). మిగిలిన ఆరు కేసులకు సంబంధించి సమాధానం అందలేదు (2025 జనవరి).

²¹ (₹ 31.41 కోట్లు + ₹ 0.67 కోట్లు) X 25% = ₹ 8.02 కోట్లు X 5% = ₹ 40.10 లక్షలు

²² ఆదోని -II (3), ద్వారకానగర్ (1), స్ట్రీట్ ప్లాంట్ (5)

2.3.2 వర్తించే రేటు కంటే తక్కువ రేటుతో పన్ను విధించడం

14.5 శాతానికి బదులుగా ఐదు శాతం పన్ను విధించడం వల్ల ఐదు కేసుల్లో ₹ 16.27 లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

కేంద్ర అమ్మకపు పన్ను చట్టం, 1956 (సీఎస్టీ చట్టం) లోని సెక్షన్ 8(4) ప్రకారం, సీఎస్టీ రిజిస్ట్రేషన్, టర్నోవర్ (ఆర్ & టీ) నియమాలు, 1957 లోని 12(1)వ నియమం ప్రకారం, 'సి' డిక్లరేషన్ ఫారాల మద్దతు లేని అంతర్జాతీయ అమ్మకాలపై సంబంధిత రాష్ట్రంలో సదరు వస్తువుల అమ్మకానికి వర్తించే రేటు ప్రకారం పన్ను చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. సీఎస్టీ చట్టంలోని సెక్షన్ 6(2) ప్రకారం, సీఎస్టీ (ఆర్ & టీ) నియమాలు 12(1) మరియు (4)తో చదువగా, 'సి' డిక్లరేషన్ ఫారమ్లతో పాటు 'ఈ' డిక్లరేషన్ ఫారమ్ల ఆధారం లేని రవాణాలో ఉన్న విక్రయాలు ఆ రాష్ట్రం లోపల ఆయా వస్తువుల అమ్మకానికి వర్తించే రేటుపై పన్ను విధించబడుతుంది.

అంతేకాక, సీఎస్టీ చట్టంలోని సెక్షన్ 6ఎ, సీఎస్టీ (ఆర్ & టీ) నియమాలలోని 12(5) నియమం ప్రకారం, పన్ను చెల్లించుదారుడు 'ఎఫ్' డిక్లరేషన్ ఫారాలు లేకుండా వస్తువులను తన వ్యాపారం యొక్క మరే ఇతర ప్రదేశానికి లేదా తన ఏజెంట్ లేదా ప్రతినిధికి సరుకులను బదిలీ చేసినప్పుడు, సంబంధిత రాష్ట్రంలో అటువంటి వస్తువుల అమ్మకానికి వర్తించే రేటు వద్ద పన్ను చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

మూడు సర్కిళ్లలో²³ సీఎస్టీ మదింపు దస్తావలను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా (2022 ఫిబ్రవరి, 2022 అక్టోబర్ మధ్య) ఐదుగురు డీలర్లకు సంబంధించి 'సి' లేదా 'ఎఫ్' డిక్లరేషన్ ఫారాల మద్దతు లేని అంతర్జాతీయ అమ్మకాలు/రవాణాలో ఉన్న అమ్మకాలు/శాఖా బదిలీలపై మదింపు అధికారులు 14.5 శాతం వర్తించే రేటుకు బదులుగా ఐదు శాతం పన్ను విధించారు²⁴. ఫలితంగా ₹ 1.71 కోట్ల టర్నోవర్పై ₹ 16.27 లక్షల పన్ను తక్కువగా విధించడమైంది.

దీనికి సమాధానంగా ప్రభుత్వం సవరణ ఉత్తర్వులు జారీ చేశామని, మొత్తం ఐదు కేసుల్లో డిమాండ్లను డీఎమ్యూలోకి తీసుకున్నట్లు సమాధానమిచ్చింది (2024 ఫిబ్రవరి). తదుపరి పురోగతి తెలియవలసి ఉంది (2025 జనవరి).

²³ చిన వాల్తేర్ (1), హిందూపురం (3), సూర్యాబాగ్ (1)

²⁴ 2015-16 నుండి 2016-17 వరకు గల కాలానికి

3వ అధ్యాయం
భూ పరిపాలన ప్రధాన కమిషనర్

3వ అధ్యాయం భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్

నిబంధనలు, నియమ పాలనకు సంబంధించి మొత్తం 844 కార్యాలయాలకు గాను, 62 కార్యాలయాల్లో (ఎనిమిది శాతం) రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా, భూమి శిస్తుకు సంబంధించి 95 కేసుల్లో ₹ 17.99 కోట్ల మేర పన్నును తక్కువగా మదింపు చేయడం, చట్టాలు/నియమ నిబంధనలను పాటించని ₹ 5.81 కోట్లకు సంబంధించిన ప్రధానమైన అంశాలను తదుపరి పేరాలలో చర్చించడమైంది.

3.1 మార్పిడి పన్ను, జరిమానా

మార్పిడి కేసుల్లో నిర్ణీత పన్ను రేటు కంటే తక్కువ పన్ను రేటును వర్తింపజేయడం, పన్ను చెల్లించకుండా భూమార్పిడి జరిగిన కేసుల్లో జరిమానాను విధించకపోవడం వల్ల 23 కేసుల్లో ₹ 5.81 కోట్ల ఆదాయం కోల్పోయింది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ వ్యవసాయ భూమి (వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాల కోసం మార్పిడి) చట్టం, 2006 లోని సెక్షన్ 3(1) ప్రకారం, ప్రభుత్వానికి మార్పిడి పన్ను చెల్లింపు చేయకుండా వ్యవసాయ భూమిని వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాల కోసం మార్పిడి చేయరాదు.

సెక్షన్ 4(1) ప్రకారం వ్యవసాయ భూమిని కలిగి ఉన్న ప్రతి యజమాని లేదా అనుభవదారుడు వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాల కోసం మార్పిడిన భూమి ప్రాథమిక విలువలో ఐదు శాతం చొప్పున మార్పిడి పన్ను చెల్లించాలి. 34వ చట్టం, 2021 ప్రకారం విజయవాడ, విశాఖపట్నంలో ఉన్న భూములకు మార్పిడి పన్ను రేటును రెండు శాతం నుంచి ఐదు శాతానికి సవరించడమైంది.

అంతేకాక, చట్టంలోని సెక్షన్ 6 ప్రకారం, మార్పిడి పన్ను చెల్లించకుండా ఏదైనా వ్యవసాయ భూమిని వ్యవసాయేతర వినియోగానికి ఉపయోగించినట్లయితే, ఆ భూమి వ్యవసాయేతర వినియోగానికి మార్పిడినట్లుగా పరిగణించబడుతుంది, అటువంటి సందర్భాలలో సంబంధిత అధికారి మార్పిడి పన్నుతో పాటుగా ఆ పన్నుపై 50 శాతం/100 శాతం జరిమానా విధించాలి.

పై నియమాలను పాటించకపోవడంపై ఆడిట్ పరిశీలనలు క్రింద వివరించడమైంది.

(ఎ) వర్తించే పన్ను రేటును అన్వయించకపోవడం వల్ల తక్కువగా వసూలైన మార్పిడి పన్ను

2022 జూన్ నుంచి 2023 జూలై వరకు ఒక సబ్ కలెక్టర్, ఏడు రెవెన్యూ డివిజన్ ఆఫీసర్ (ఆర్డీవో), ఒక తహసీల్దారు కార్యాలయాల్లో రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా, 17 మార్పిడి కేసుల్లో దరఖాస్తుదారులు 2021 జూలై 29 తర్వాత తక్కువ పన్ను రేటుతో అంటే రెండు/మూడు శాతంతో మార్పిడి పన్ను చెల్లించినట్లు గుర్తించడమైంది. సవరించిన ఐదు శాతం రేటు 2021 జూలై 29 నుండి అమల్లోకి వచ్చినప్పటి నుండి, ఈ కేసులలో మార్పిడి పన్ను లోటు అనుబంధం -3.1 (ఎ) లో వివరించిన విధంగా ₹ 5.58 కోట్లుగా ఉంది, దీనిని సంబంధిత అధికారులు వసూలు చేయలేదు.

ఆడిట్ పరిశీలనలను సదరు అధికారుల దృష్టికి తీసుకువెళ్ళగా, పన్ను రేటు సవరణ తేదీకి ముందే దరఖాస్తుదారులు తమ దరఖాస్తులను రద్దు చేసుకున్న రెండు కేసుల్లో చిత్తూరు ఆర్డీవో స్పందిస్తూ (2023 జూలై) దరఖాస్తుదారులు పాత రేటుతో చెల్లించిన పన్నును వాపసు చేయలేదని సమాధానమిచ్చారు.

అందువల్ల రేట్ల సవరణ తర్వాత కొత్తగా వచ్చిన దరఖాస్తులను పాత రేటుతోనే పరిగణనలోకి తీసుకున్నామని తెలిపారు. అయితే తగిన చర్యలు తీసుకునేందుకు చిత్తూరు జిల్లా కలెక్టర్ నుంచి అవసరమైన సూచనలు తీసుకోనున్నారు. మిగిలిన మూడు కేసుల్లో లోటు మొత్తాలను వసూలు చేసినందుకు సంబంధిత తహసీల్దారుకు నోటీసులు జారీ చేస్తామని ఆర్డీవో సమాధానమిచ్చారు.

ఆడిట్ పరిశీలన పరిక్షిస్తున్నామనీ, వివరణాత్మక సమాధానం సకాలంలో అందజేస్తామని ఇతర కార్యాలయాలు సమాధానం ఇచ్చాయి (2022 జూలై, 2023 జూలై మధ్య).

(బి) మార్పిడులుగా పరిగణించబడిన కేసులలో జరిమానా తక్కువ వసూలు చేయడం/ వసూలు చేయక పోవడం

2022 జూన్ నుంచి 2022 డిసెంబర్ వరకు రెండు (విశాఖపట్నం, టెక్కలి) ఆర్డీఓ, తహసీల్దారు ఇచ్చాపురం కార్యాలయాల్లో రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా విశాఖపట్నం ఆర్డీఓకు సంబంధించి మార్పిడిగా పరిగణించబడిన నాలుగు కేసుల్లో అధికారులు జరిమానా విధించలేదని గుర్తించడమైంది. టెక్కలి, ఇచ్చాపురంలకు సంబంధించి రెండు కేసుల్లో సంబంధిత అధికారులు మార్పిడులను పరిగణనలోకి తీసుకున్నప్పటికీ నిర్ణీత రేటుకు జరిమానా విధించలేదు. దీని ఫలితంగా అనుబంధం-3.1(బి) లో వివరించిన విధంగా ₹ 23.48 లక్షల మేర జరిమానా తక్కువగా వసూలు చేయడమైంది.

దీనిపై స్పందించిన ఆర్డీఓ విశాఖపట్నం, లోటు మొత్తాన్ని వసూలు చేయాలని సంబంధిత తహసీల్దార్లను ఆదేశించడమైందని తెలిపారు (2023 నవంబర్). ఇతర కార్యాలయాలు ఆడిట్ పేర్కొన్న అంశాలను పరిశీలించి వివరణాత్మక ప్రత్యుత్తరం సమర్పిస్తామని సమాధానమిచ్చాయి (2022 జూన్, 2022 డిసెంబర్ మధ్య).

సంబంధిత జిల్లాల కలెక్టర్లు సమస్యలను పరిశీలించి, అభిప్రాయాలను సమర్పించాలని, మార్పిడి పన్ను వసూళ్లకు సంబంధించి అవసరమైన చర్యలు తీసుకోవాలని కోరినట్లు శాఖ సమాధానమిచ్చింది (2024 ఏప్రిల్).

ఈ అంశాన్ని ప్రభుత్వానికి తెలియజేయడమైంది (2024 మార్చి, ఏప్రిల్); వారి నుండి సమాధానం రాలేదు (2025 జనవరి).

4వ అధ్యాయం
రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు

4వ అధ్యాయం రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు

చట్టబద్ధత కల్పించడం కోసం శాసనం నిర్దేశించిన కొన్ని పత్రాలపై 'స్టాంప్ డ్యూటీ' చెల్లించాలి. 'రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము' అనేది దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ కోసం రాష్ట్ర ప్రభుత్వం విధించి, వసూలు చేసే రుసుమును సూచిస్తుంది. 'బదిలీ సుంకం' అంటే శాసనం ప్రకారం వసూలు చేయదగిన ఆస్తిని బదిలీ చేయడానికి విధించే సుంకం.

రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు శాఖలో 321 తనిఖీ చేయదగిన యూనిట్లు ఉన్నాయి. వీటిలో, 2022-23 మధ్య కాలంలో, 60 (19 శాతం) యూనిట్లకు చెందిన రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీచేయగా, 467 కేసుల్లో ₹ 23.43 కోట్ల మొత్తానికి సంబంధించి సుంకాలు/రుసుములు విధించకపోవడం లేదా తక్కువ విధించడం వంటి వివిధ అంశాలను ఆడిట్ వెల్లడించడం జరిగింది.

దిగువ పేరాలలో వివరించిన విధంగా రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు (ఆర్ఎ) చట్టాలు/నియమాలలోని నిబంధనలను పాటించకపోవడం మూలంగా స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము ₹ 15.98 కోట్ల మేర తక్కువ వసూలుచేయడం జరిగింది. శాఖ/ప్రభుత్వం ₹ 15.88 కోట్లకు సంబంధించిన ఆడిట్ పరిశీలనలను ఆమోదించామని, ₹ 0.04 కోట్ల మొత్తాన్ని వసూలు చేశామని తెలిపింది.

భారతీయ స్టాంపు చట్టం, 1899 (ఐఎస్ చట్టం) యొక్క షెడ్యూల్ I-ఎ, సుంకాలను దస్తావేజుల వర్గీకరణ ప్రాతిపదికన విధించాలని తెలియజేస్తుంది. దస్తావేజుల వసూలు చేయదగిన విలువపై ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ I-ఏలోని వివిధ అధికరణాల ప్రకారం, స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము మరియు బదిలీ సుంకం విధించబడుతుంది. ఆడిట్ పరిశీలనలలో పేర్కొన్న అంశాలకు సంబంధించి దస్తావేజులపై విధించాల్సిన రేటు వివరాలను పట్టిక-4.1లో వివరించడం జరిగింది.

పట్టిక -4.1: ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1-ఏలోని వివిధ అధికరణాల క్రింద విధించదగిన సుంకాలు, రుసుములు

షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ	దస్తావేజు స్వభావం	విధించదగిన స్టాంప్ డ్యూటీ ²⁵	విధించదగిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము ²⁶	విధించదగిన బదిలీ సుంకం ²⁷
అధికరణ 6(బి)	స్వాధీనపరచని ఆస్తి అమ్మకానికి సంబంధించిన ఒప్పందాలు, అభివృద్ధి/నిర్మాణ ఒప్పందం	0.5 శాతం	0.5 శాతం (కనీసం ₹ 1,000, గరిష్టంగా ₹ 20,000)	-శూన్యం-
	జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడిన విక్రయ ఒప్పందం (ఏజీపీఏ)	5 శాతం	₹ 2,000	-శూన్యం-
	జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందం	1 శాతం	0.5 శాతం (గరిష్టంగా ₹ 20,000)	-శూన్యం-

²⁵ జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 1128 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2005 జూన్ 13;
జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 581 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2013 నవంబర్ 30;
జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 582 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2013 నవంబర్ 30;
జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 583 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2013 నవంబర్ 30;
జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 395 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2014 నవంబర్ 26

²⁶ జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 463 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2013 ఆగస్టు 17

²⁷ జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 150 ఎమ్ఎయూ (టీపీ) శాఖ, తేదీ 2013 ఏప్రిల్ 06

సెక్షన్ 1-ఏ లోని అధికరణ	దస్తావేజు స్వభావం	విధించదగిన స్టాంప్ డ్యూటీ ²⁵	విధించదగిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము ²⁶	విధించదగిన బదిలీ సుంకం ²⁷
అధికరణ 7(ఏ)	యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ (డీఓడీ)	0.5 శాతం (గరిష్టంగా ₹50,000 వరకు)	0.1 శాతం (గరిష్టంగా ₹ 10,000 వరకు)	- శూన్యం -
అధికరణ 20 (సి)	ఆస్తి బదలాయింపు దస్తావేజు	4 శాతం	0.5 శాతం	- శూన్యం -
అధికరణ 29	కుటుంబ సభ్యులకు ఇచ్చే బహుమతి	2 శాతం	0.5 శాతం (కనీసం ₹ 1,000, గరిష్టంగా ₹10,000)	1.5 శాతం
అధికరణ 35 (బి)	సాధారణ తనఖా	0.5 శాతం	0.1 శాతం	- శూన్యం -
అధికరణ 40	కుటుంబ సభ్యులకు దానం	1 శాతం	₹ 1,000	- శూన్యం -
అధికరణ 40 (ii)	ఇతరుల మధ్య భాగాల పంపిణీ	2 శాతం		- శూన్యం -
అధికరణ 42 (జి)	ఇతరులకు జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (జిపీఏ)	1 శాతం	0.5 శాతం (కనీసం ₹ 1,000, గరిష్టంగా ₹ 20,000)	- శూన్యం -
అధికరణ 46 (ఏ)	హక్కు విడుదల దస్తావేజు	3 శాతం	0.5 శాతం (కనీసం ₹ 1,000, గరిష్టంగా ₹ 10,000)	- శూన్యం -
అధికరణ 47-ఏ	క్రయ దస్తావేజు	5 శాతం	1 శాతం	1.5 శాతం
అధికరణ 49-ఎ (ఏ)	కుటుంబ సభ్యులకు 'సెటిల్మెంట్' లేదా దఖలు	2 శాతం	0.5 శాతం (కనీసం ₹ 1,000, గరిష్టంగా ₹ 10,000)	- శూన్యం -
అధికరణ 49-ఏ (బి)	ఇతరులకు సెటిల్మెంట్ లేదా దఖలు	3 శాతం		- శూన్యం -

మూలం: ఐఎస్ చట్టం మరియు సమయానుగుణంగా జారీ చేయబడ్డ ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులు

ఆడిట్ పరిశీలనలు తదుపరి పేరాల్లో వివరించడమైంది.

4.1 'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్ష పై తదుపరి చర్యల పరిశీలన

4.1.1 పరిచయం

ఆంధ్రప్రదేశ్ లోని రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపుల శాఖ స్థిరాస్తులు, వివాహాలు, సంస్థలు, సొసైటీలు, చిట్లు మొదలైన వాటికి సంబంధించిన లావాదేవీల నమోదుకు బాధ్యత వహిస్తుంది. ఈ శాఖ యొక్క ప్రధాన విధులు రిజిస్ట్రేషన్ విభాగంలో కంప్యూటర్-సహాయక పరిపాలన (సిఏఆర్డీ) అనే సామాచార సాంకేతిక (ఐటీ) వ్యవస్థ ద్వారా నిర్వహించబడతాయి. ఈ విభాగం, రిజిస్ట్రేషన్ కోసం దస్తావేజులను అంగీకరించిన తర్వాత, ఒక రసీదును రూపొందిస్తుంది. కార్డ్ (సిఏఆర్డీ) వ్యవస్థ ద్వారా దస్తావేజు వర్గీకరణ ప్రకారం దానిపై మార్కెట్ విలువను, విధించాల్సిన సుంకాలను నిర్ణయిస్తుంది, రిజిస్ట్రేషన్ తర్వాత, దస్తావేజులను స్కాన్ చేసి సిస్టమ్ లో పొందుపరుస్తారు.

భారతీయ స్టాంప్ (ఐఎస్) చట్టం, 1899 (1899 కేంద్ర చట్టం II) సెక్షన్ 47-ఏ ప్రకారం, మార్కెట్ విలువ (ఎమ్వీ) అనేది ఏదైనా ఆస్తిపై స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము విధించాల్సిన కనీస ధర. ఐఎస్ చట్టంలోని సెక్షన్ 75 రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి ఈ చట్టాన్ని అమలు చేయడానికి, నియమాలను రూపొందించడానికి అధికారం ఇస్తుంది. ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంప్ (దస్తావేజులపై తక్కువ మూల్యాంకన నివారణ) నియమాలు, 1975, ఆంధ్రప్రదేశ్ మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ (ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ) నియమాలు, 1998, ఐఎస్ చట్టం కింద

రూపొందించబడ్డాయి. ఆస్తుల మార్కెట్ విలువలను సవరించడానికి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు అనుసరించాల్సిన విధానం మరియు కాల పరిమితిని ఈ నియమాలు నిర్దేశిస్తాయి.

4.1.1.1 మార్కెట్ విలువ (ఎమ్వీ) కమిటీ

ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నియమాలు, 1998 లోని నియమం 4(1) ప్రకారం, కేంద్ర మూల్యాంకన సలహా కమిటీ (సీవీఏసీ), నియమం 4(2) కింద పట్టణ, గ్రామీణ ప్రాంతాలలో మార్కెట్ విలువలను రూపొందించడానికి ఏర్పాటు కాబడిన ప్రత్యేక కమిటీల ఉపయోగార్థం మార్కెట్ విలువను సవరించడానికి సాధారణ లేదా నిర్దిష్ట మార్గదర్శకాలను రూపొందించే అత్యున్నత సంస్థ. ఐదు విభాగాల²⁸ నుండి ఆరుగురు సభ్యులుగా ఉన్న ఈ కమిటీకి రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపుల కమీషనర్ & ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ (సీ&ఐజీఆర్ఎస్) చైర్మన్ గా, సీ&ఐజీఆర్ఎస్ కార్యాలయం యొక్క జాయింట్ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ కన్వీనర్ గా ఉంటారు. ఆయా శాఖల నుండి సంబంధిత సమాచారాన్ని తగిన విధంగా పరిశీలించిన తర్వాత, వ్యవసాయ భూమి, పట్టణ ప్రాంతం, పారిశ్రామిక ప్రాంతం, గనుల ప్రాంతం, తోటలు పెంచే ప్రాంతం, వాణిజ్య, వ్యవసాయేతర భూమి వంటి వివిధ వర్గాల భూములకు సంబంధించి మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించడానికి కమిటీ మార్గదర్శకాలను జారీ చేస్తుంది. సీవీఏసీ పట్టణ ప్రాంతాలకు సంబంధించిన మార్కెట్ విలువను సవరించడానికి, సలహా ఇవ్వడానికి ప్రతి సంవత్సరం మేలోనూ, గ్రామీణ ప్రాంతాలకు సంబంధించి ప్రతి రెండేళ్ళకోసారి డిసెంబర్ లో సమావేశం అవుతుంది. ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నిబంధనలలోని 5వ నియమం ప్రకారం, పట్టణ ప్రాంతాలకు ప్రతి సంవత్సరం ఆగస్టు 1న, గ్రామీణ ప్రాంతాలకు ప్రతి రెండేళ్ళకోసారి ఆగస్టు 1న మార్కెట్ విలువలను సవరించాలి.

4.1.1.2 ఆస్తుల మార్కెట్ విలువలను ఖరారు చేయడం

ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నిబంధనలలోని నియమం 4(2) పట్టిక -4.2 లో చూపిన విధంగా పట్టణ, గ్రామీణ ప్రాంతాలలో మార్కెట్ విలువలు నిర్ణయించడానికి ప్రత్యేక కమిటీల ఏర్పాటు గురించి నిర్దేశించింది.

పట్టిక -4.2: పట్టణ, గ్రామీణ ప్రాంతాలకు కమిటీల కూర్పు

ప్రాంతం	కమిటీ కూర్పు		
	చైర్మన్	సభ్యులు	కన్వీనర్
పట్టణ	జిల్లా జాయింట్ కలెక్టర్	1. నగరపాలక సంస్థ కమీషనర్ 2. పట్టణాభివృద్ధి సంస్థ ఉపాధ్యక్షుడు 3. జిల్లా పరిషత్ ముఖ్య కార్యనిర్వహణాధికారి 4. పురపాలక సంస్థ కమీషనర్	సంబంధిత సబ్-రిజిస్ట్రార్
గ్రామీణ	సంబంధిత రెవెన్యూ డివిజన్ లో అధికారి	1. సంబంధిత మండల రెవెన్యూధికారి 2. సంబంధిత మండల అభివృద్ధి అధికారి 3. సంబంధిత సబ్-రిజిస్ట్రార్ (ఎమ్వీ, ఆడిట్)/జిల్లా రిజిస్ట్రార్	సంబంధిత సబ్-రిజిస్ట్రార్

అంతేకాక, ప్రభుత్వం 2010 జూలై 30, నాటి జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 720 ద్వారా పట్టణ ఆస్తులు (ఫారమ్లు-I, II) మరియు గ్రామీణ ఆస్తులు (ఫారమ్లు-III, IV)కు సంబంధించిన మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల రిజిస్ట్రేషన్ ఫార్మాట్లను పేర్కొంది. ఫారమ్-Iలో వార్డు, బ్లాక్ వారీగా, ఫారమ్-IIలో డోర్ నెంబర్ వారీగా ఆస్తుల వివరాలు ఉండాలి. ఫారమ్-I, IIలో నమోదు చేయబడిన ఆస్తుల విలువ చదరపు గజాల ఆధారంగా నిర్ణయించబడుతుంది. అదేవిధంగా, వ్యవసాయ భూములు, మెట్ట/పల్లపు భూమి, ఇంటి స్థలానికి అనువైన భూమి, ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడీపీపీ/ఎమ్పీపీ రహదారులకు అనుకుని ఉన్న భూములు మొదలైన వాటి వర్గీకరణ ప్రకారం ఫారమ్-IIIలోను, సర్వే నంబర్ల ప్రకారం ఫారమ్ IVలోనూ జాబితా చేయబడతాయి. ఫారమ్-III, ఫారమ్-IVలో రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడిన వ్యవసాయ భూములు విస్తీర్ణం ఆధారంగా విలువ కట్టబడతాయి. మూల్యాంకనార్థం దస్తావేజులలో అందించిన వివరాలను మొదట ఫారమ్ II/ఫారమ్-IVలో పరిశీలించాలి. ఈ ఫారమ్లలో దస్తావేజులలో పేర్కొన్న

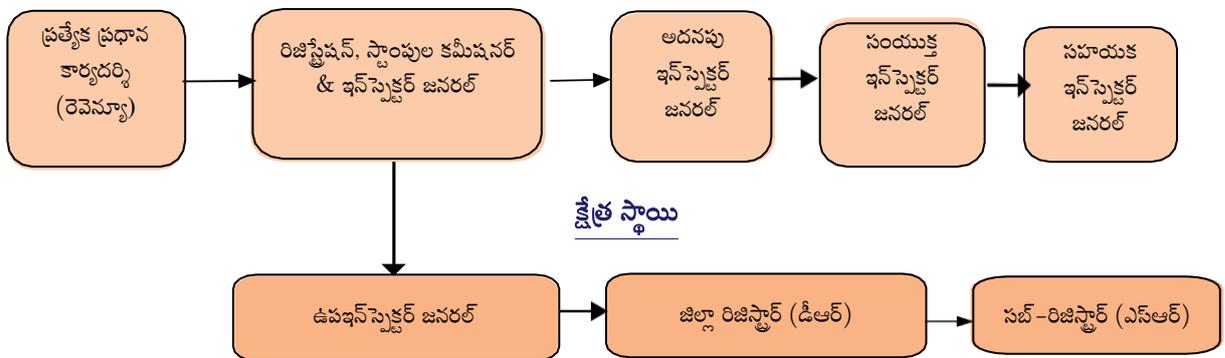
²⁸ వ్యవసాయం, ఉద్యానవనం, భూ రెవెన్యూ, మున్సిపల్ పరిపాలన & పట్టణాభివృద్ధి, రవాణా, రోడ్లు & భవనాలు

ఆస్తి యొక్క నిర్దిష్ట డోర్ నెంబర్/సర్వే నెంబర్ అందుబాటులో లేకపోతే, ఫారమ్-I/ఫారమ్-III లోని వివరాలను ఆస్తి స్వభావం ప్రకారం పరిగణించాలి. మార్కెట్ విలువ కమిటీలు ఆస్తుల గిట్టుబడిని పరిగణనలోకి తీసుకుని ఈ ఫారమ్లలో విలువలను ఖరారు చేస్తాయి.

4.1.1.3 సంస్థాగత ఏర్పాటు

రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపుల శాఖ సమగ్ర పరిపాలనకు రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు) ప్రత్యేక ప్రధాన కార్యదర్శి బాధ్యత వహిస్తారు. రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపుల కమిషనర్ & ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ (సీ&ఐజీఆర్ఎస్) ఈ శాఖ అధిపతి. ఐఎస్ చట్టం ప్రకారం సీ&ఐజీఆర్ఎస్ చీఫ్ కంట్రోలింగ్ రెవెన్యూ అధికారి (సీసీఆర్ఏ)గా కూడా పనిచేస్తారు. ఫ్లోచార్ట్-Iలో చూపిన విధంగా ప్రధాన కార్యాలయ మరియు క్షేత్ర స్థాయి సిబ్బంది సహాయం చేస్తారు.

ఫ్లో చార్ట్-I: సంస్థాగత ఏర్పాటు
ప్రధాన కార్యాలయ స్థాయి



4.1.2 తదుపరి చర్యలపై పరిశీలన

2012-15 కాలానికి మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ మరియు అమలుపై ఆడిట్ సమీక్ష (పీఏ)ను 2016 మార్చితో ముగిసిన సంవత్సరానికి ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వానికి సంబంధించి భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్ (సీఏజీ) నివేదిక (2016 నివేదిక సంఖ్య 7) లో పొందుపరిచారు. ఈ నివేదిక 2016 సెప్టెంబర్లో ప్రభుత్వానికి పంపబడి 2017 మార్చి 31న రాష్ట్ర శాసనసభలో ప్రవేశ పెట్టబడింది. ఆడిట్ సమీక్షలోని పరిశీలనల సారాంశం క్రింద ఇవ్వడమైంది.

మార్కెట్ విలువల సవరణ యొక్క కాలావధుల పై 1998 నాటి మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల నియమాలను శాఖ పాటించలేదు, నిర్వహించబడిన సర్వేలకు సంబంధించి మరియు సవరణ సమయంలో ఉపయోగించేందుకు చాలుబడిలో ఉన్న మార్కెట్ విలువలను నిర్ధారించడానికి వనరులు/అవసరమైన సమాచారాన్ని సేకరించడానికి సంబంధించి ఎటువంటి పత్రాలను నిర్వహించలేదు. దస్తావేజులలో ఆస్తుల చిరునామా మరియు సరిహద్దులను తప్పనిసరిగా తెలపాలని శాఖ పేర్కొనలేదు. రెవెన్యూ, పంచాయతీ రాజ్ మరియు గ్రామీణాభివృద్ధి, పురపాలక పరిపాలన మరియు పట్టణాభివృద్ధి వంటి ఇతర శాఖలతో సమన్వయం లేకపోవడం వల్ల వర్గీకరణలు తప్పుగా చేయడం, ఆస్తులను తక్కువ మూల్యాంకనం చేసిన కారణంగా సుంకాలను విధించకపోవడం/తక్కువగా విధించడానికి దారి తీసింది. తనిఖీ చేయబడిన 37 కార్యాలయాల్లో దేనిలోనూ, మార్కెట్ విలువల కంటే ఎక్కువ ప్రతిఫలం గల దస్తావేజుల యొక్క అవసరమైన నెలవారీ నివేదికలను రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు కచ్చితంగా అందించలేదు. అధిక విలువలు, ప్రాంతాలలో అభివృద్ధి గురించి సమాచారాన్ని కలిగి ఉన్న మార్కెట్ విలువ సమాచారం, సమాచార పుస్తకాలను నిర్వహించలేదు. అటువంటి నివేదికలు/రిజిస్ట్రీల నిర్వహణను పర్యవేక్షించడానికి ఎటువంటి యంత్రాంగం లేదు. మార్కెట్ విలువ కంటే ప్రతిఫలం ఎక్కువగా ఉన్న చోట

నివేదికలను రూపొందించడానికి కార్డు వ్యవస్థలో ఎటువంటి సదుపాయం కల్పించబడలేదని ఆడిట్ గమనించింది. ఇంకా, ఈ కార్డు వ్యవస్థలో ఆస్తుల వర్గీకరణ ప్రకారం వర్తించే రేట్లు పరిగణించబడలేదని గమనించడమైంది. మార్కెట్ విలువలను తప్పుగా అన్వయించడం, ఆస్తులను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం, ఆస్తుల మూల్యాంకనంపై సూచనలను పాటించకపోవడం వల్ల గణనీయంగా తక్కువ సుంకాలు విధించబడ్డాయి.

(మునుపటి పీపి నివేదికలోని పేరా 4.4.11)

తనిఖీ ఫలితాల ఆధారంగా, సీఏజీ ప్రభుత్వానికి ఈ క్రింది ఆరు సిఫార్సులను జారీ చేశారు, ప్రభుత్వం అన్ని సిఫార్సులను ఆమోదించింది (2016 అక్టోబర్), తదుపరి మార్కెట్ విలువ సవరణలలో వాటిని అమలు చేయడానికి అంగీకరించింది.

ప్రభుత్వం ఈ క్రింది చర్యలు తీసుకోవడాన్ని పరిగణించాలి:

- (1) మార్కెట్ విలువ సవరణ కమిటీలు రెవెన్యూ మరియు ఇతర శాఖల నుండి అవసరమైన సమాచారాన్ని పొందుతున్నాయని నిర్ధారించుకోవడం;
- (2) వివిధ అభివృద్ధి అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని సరైన పత్ర సహిత ఆధారాలు కల ఆస్తుల మూల్యాంకనం కోసం మార్కెట్ విలువలను సవరించడానికి అనుసరించాల్సిన నిర్దిష్ట విధానాలతో కూడిన క్రమబద్ధమైన యంత్రాంగాన్ని రూపొందించడం.
- (3) మార్కెట్ విలువలను సవరించేటప్పుడు పరిగణించవలసిన నివేదికలను రూపొందించడానికి, అధిక విలువలతో రిజిస్టర్ చేయబడిన దస్తావేజుల యొక్క వివరాలు, వీటి గురించి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులను అప్రమత్తం చేయడం వంటి ఏర్పాటుకు, సవరణ సమయంలో ధోరణి విశ్లేషణను సులభతరం చేయడానికి 'కార్డు' వ్యవస్థలో ఒక సదుపాయాన్ని కల్పించడం;
- (4) ఆమోదించబడిన మార్కెట్ విలువలు, బహిరంగ మార్కెట్లో ఉన్న ధరల మధ్య అంతరానికి గల కారణాలను విశ్లేషించి, వాటిని తగ్గించడానికి చర్యలు తీసుకోవడం;
- (5) మార్కెట్ విలువల మరింత ఖచ్చితమైన గణన కోసం వివరాలను అధికారులు మాన్యువల్ గా కంప్యూటర్ లో నమోదు చేయటాన్ని తగ్గించడానికి డోర్ నెంబర్ల/సర్వే నెంబర్లతో సహా సరిహద్దుల పూర్తి వివరాలను నమోదు చేసే విధంగా కార్డు వ్యవస్థలో మార్పులు చేయడం;
- (6) వివరాలను తప్పుగా నమోదు చేయడాన్ని నిరోధించడానికి, వివరాలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేసిన దస్తావేజులను క్షుణ్ణంగా పరిశీలించేలా చూడటం.

2020-21 నుండి 2022-23 వరకు జరిగిన లావాదేవీలను మచ్చుకు చేసిన తనిఖీ ద్వారా శాఖ సిఫార్సుల అమలు మదింపు చేయడానికి 2023 మే, నవంబర్ మధ్య తదుపరి చర్యలపై పరిశీలనను నిర్వహించడమైంది. 2023 మే 19న రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపుల శాఖ అధికారులతో ప్రారంభ సమావేశం నిర్వహించడమైంది, దీనిలో తదుపరి చర్యల పరిశీలన లక్ష్యం గురించి చర్చించడమైంది. 2020 ఏప్రిల్ నుండి 2023 మార్చి వరకు గల కాలానికి సంబంధించిన ప్రభుత్వ ప్రత్యేక ప్రధాన కార్యదర్శి, రెవెన్యూ (ఆర్ & ఎస్) విభాగం, రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపుల కమీషనర్ & ఇన్ స్పెక్టర్ జనరల్ విభాగం, 42 జిల్లా రిజిస్ట్రార్ (డీఆర్) మరియు సబ్-రిజిస్ట్రార్ (ఎస్ఆర్) కార్యాలయాల రికార్డులను ఆడిట్ మచ్చుకు తనిఖీ చేసింది. ఎంపిక చేసిన 42 డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల నుండి మొత్తం 12,600²⁹ దస్తావేజులను పరిశీలన కోసం నమూనాగా తీసుకోవడమైంది. రాష్ట్రంలోని మూడు ప్రాంతాల నుండి (అంటే, ఉత్తరాంధ్ర, కోస్తాంధ్ర, రాయలసీమ) అత్యధిక ఆదాయ రాబడుల ఆధారంగా కార్యాలయాల, దస్తావేజుల నమూనా ఎంపిక జరిగింది.

²⁹ ప్రతి సంవత్సరానికి, ప్రతి కార్యాలయానికి సగటున 100 దస్తావేజులు (100 దస్తావేజులు X 3 సంవత్సరాలు X 42 కార్యాలయాలు = 12,600 దస్తావేజులు)

2024 ఏప్రిల్ 18న రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపుల శాఖ అధికారులతో ముగింపు సమావేశం జరిగింది, దీనిలో మునుపటి ఆడిట్ సమీక్షలోని సిఫార్సులు, ప్రస్తుత తదనంతర తనిఖీలోని ఫలితాలను చర్చించడమైంది. శాఖ ప్రతిస్పందనలు తగిన విధంగా చేర్చడమైంది.

సిఫార్సుల వారీగా తదుపరి చర్యల పరిశీలనలో గమనించిన ఆడిట్ ఫలితాలను తదుపరి పేరాల్లో చర్చించడమైంది.

4.1.2.1 చెప్పుకోదగినంత పురోగతి లేని సిఫార్సు అమలు

<p>సీఏజీ సిఫార్సు:</p> <p>వివిధ అభివృద్ధి అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని పత్ర సహిత ఆధారాలతో కూడిన ఆస్తుల మూల్యాంకనం కోసం మార్కెట్ విలువలను సవరించడానికి అనుసరించాల్సిన నిర్దిష్ట విధానాలతో కూడిన క్రమబద్ధమైన యంత్రాంగాన్ని రూపొందించాలి (క్రమ సంఖ్య 2).</p> <p>ఆమోదించబడిన మార్కెట్ విలువలు, బహిరంగ మార్కెట్లో చాలుబడిలో ఉన్న ధరల మధ్య అంతరానికి గల కారణాలను విశ్లేషించి, వాటిని తగ్గించడానికి చర్యలను తీసుకోవాలి (క్రమ సంఖ్య 4)</p>	<p>గత పీఏ నివేదికలోని ఆడిట్ పరిశీలనల సారాంశం:</p> <p>ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నియమాలు, 1998లోని 6వ నియమం ప్రకారం, మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల రిజిస్ట్రేలను తయారుచేసేటప్పుడు, ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంపు (దస్తావేజుల తక్కువ మూల్యాంకన నివారణ) నియమాలు 1975లోని 5వ నియమంలో పేర్కొన్న భూ వర్గీకరణ, ఆదాయ మదింపు రేటు, అనుకొని ఉన్న భూమి విలువ, రహదారికి దగ్గరగా ఉండటం మొదలైన మూల్యాంకన సూత్రాలతో పాటు, మార్కెట్ విలువ కమిటీలు రియల్ ఎస్టేట్ మార్కెట్ పరిస్థితులు, వడ్డీ రేట్లు, ద్రవ్యోల్బణం, నిర్మాణ సామగ్రి ధరలు మొదలైన వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి.</p> <p>బహిరంగ మార్కెట్లో చాలుబడిలో ఉన్న విలువలు మౌఖికంగా నిర్ధారించబడాయని, ఈ కీలక అంశాలపై కమిటీలు ఎటువంటి చర్యలు నిర్వహించలేదని ఆడిట్ గమనించడమైంది.</p> <p style="text-align: right;">(పేరా 4.4.7.4)</p>
--	--

శాఖ తీసుకున్న చర్యలు

ఆస్తుల మూల్యాంకనం కోసం కొత్త వాణిజ్య ఆస్తులు లేదా వేగవంతమైన వృద్ధి జరిగిన కొత్త అధిక సంభావ్య ప్రాంతాల సమాచారాన్ని సేకరించడం వంటి చర్యలు తీసుకున్నామని, సవరణ సమయంలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు గమనించిన ఆ ఆస్తుల విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నామని సీ & ఐజీఆర్ఎస్ పేర్కొన్నారు (2023 డిసెంబర్). అంతేకాక, గరిష్ట వ్యత్యాసం ఉన్న ప్రాంతాలను గుర్తించి, ఆ ప్రాంతాలను పరిశీలించడం ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఆమోదించిన మార్కెట్ విలువలు, బహిరంగ మార్కెట్లో ఉన్న ధరల మధ్య అంతరాన్ని తగ్గించారు. వ్యత్యాసాలను మరింత తగ్గించే దిశగా ప్రత్యేక సవరణ కూడా ప్రక్రియలో ఉంది.

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీ కనుగొన్న పరిశీలనలు, ప్రస్తుత స్థితి

శాఖ వారి ప్రత్యుత్తరానికి మద్దతుగా ఎటువంటి ప్రతానను సమర్పించలేదు. సీఏజీ సిఫార్సులను పాటించడంపై ప్రభుత్వం/శాఖ నుండి వచ్చిన సూచనలు³⁰ (2018 ఫిబ్రవరి/జూలై) మినహా, ఎంపిక చేసుకున్న యూనిట్లలోని రికార్డుల పరిశీలించినప్పుడు, సీఏజీ యొక్క నిర్దిష్ట వ్యాఖ్యల దృష్ట్యా నిర్దిష్ట యంత్రాంగాన్ని/పత్ర సహిత ఆధారాలు గల ఆస్తుల మూల్యాంకన విధానాన్ని ఏర్పాటు చేసినట్లు ఎటువంటి ఆధారాలు ఆడిట్కు లభ్యం కాలేదు.

³⁰ రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-II) శాఖ యొక్క మెమోరాండం సంఖ్య 33023/4/2017/రిజిస్ట్రేషన్ II తేదీ 2018 ఫిబ్రవరి 08, సీ&ఐజీఆర్ఎస్ సర్క్యులర్ మెమోరాండం సంఖ్య ఎమ్వీ1/4566/2018 తేదీ 2018 జూలై 11 ప్రకారం

మార్కెట్ విలువ ఫారమ్లలో (42 నమూనా యూనిట్లగాను 22 యూనిట్లలో) చాలుబడిలో ఉన్న ప్రస్తుత విలువలు, ప్రతిపాదిత విలువల మధ్య వ్యత్యాసాన్ని ఆడిట్ విశ్లేషించగా, (అనుబంధం-4.1 లో వివరించిన విధంగా) 1,500 శాతం వరకు అంతరం ఉన్నట్లు గమనించడమైంది. అయితే, నిర్దిష్ట యంత్రాంగం/పత్ర సహిత ఆధారాలు గల ఆస్తుల మూల్యాంకన విధానం లేకపోవడంతో మార్కెట్ విలువ కమిటీలు సవరించిన మార్కెట్ విలువలపై ఆడిట్ ఎటువంటి భరోసాను పొందలేకపోయింది.

ఆడిట్ తదుపరి వ్యాఖ్య

వివిధ అభివృద్ధి కార్యకలాపాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని ఆస్తుల మూల్యాంకనానికి నిర్దిష్ట యంత్రాంగం లేకపోవడం, హామీ ఇచ్చిన విధంగా సంబంధిత వివరాలను రికార్డులలో నిర్వహించకపోవడం వల్ల, మార్కెట్ విలువల సవరణ ప్రక్రియలో ఆస్తుల మూల్యాంకనంలో పేర్కొన్న చర్యలను/దశలను కమిటీలు అనుసరించాయన్న శాఖ వివరణను ఆడిట్ నిర్ధారించలేకపోయింది, సవరణలో తక్కువ రేట్లు నిర్ణయించారనడాన్ని తోసిపుచ్చలేము.

రెండవ సిఫార్సుకి సంబంధించి, సబ్-రిజిస్ట్రార్లను 'మీ భూమి' వెబ్ సైట్లో అందుబాటులో ఉన్న సమాచారాన్ని ధ్రువీకరించి ఉపయోగించుకోవాలని, అధిక గిట్టుబడి గల ప్రాంతాల సర్వే నంబర్లను గుర్తించాలని, మార్కెట్ సర్వేలో భాగంగా ఈ కార్యకలాపాలన్నింటినీ నమోదు చేయడానికి వివరణాత్మక సూచనలు జారీ చేయబడతాయని శాఖ సమాధానమిచ్చింది (2024 ఏప్రిల్). సంబంధిత స్థలాలను తనిఖీ చేయడం, ప్రత్యేక సవరణలు వంటి వివిధ చర్యల ద్వారా మార్కెట్ విలువలు మరియు బహిరంగ మార్కెట్లో ధరల మధ్య అంతరాన్ని ఏటేటా తగ్గిస్తున్నామని నాల్గవ సిఫార్సుకి సంబంధించి శాఖ సమాధానం ఇచ్చింది. అయితే, మార్కెట్ విలువలు, ప్రస్తుత బహిరంగ మార్కెట్ రేట్ల మధ్య అంతరాన్ని తగ్గించామన్న సమాధానాన్ని ధ్రువీకరించడానికి సమాధానంతో పాటు సహాయక పత్రాలను శాఖ అందించలేదు.

4.1.2.2 పాక్షికంగా అమలు చేయబడ్డ సిఫార్సులు

<p>సివీజీ సిఫార్సు:</p> <p>మార్కెట్ విలువ సవరణ కమిటీలు రెవెన్యూ మరియు ఇతర శాఖల నుండి ఆవసరమైన సమాచారాన్ని పొందుతున్నాయని నిర్ధారించాలి (క్రమ సంఖ్య: 1)</p>	<p>మునుపటి పీఏ నివేదికలోని ఆడిట్ పరిశీలనల సారాంశం:</p> <p>ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నిబంధనలలోని 11వ నియమం ప్రకారం, భూసేకరణ అధికారులు (ఎల్ఏఓలు) మార్కెట్ విలువను మించి పరిహారం చెల్లించినట్లయితే, 30 రోజుల్లోపు కమిటీ కన్వీనర్లకు అవార్డుల కాపీలను అందించాలి. ఈ ప్రక్రియను సులభతరం చేయాలని జిల్లా కలెక్టర్లకు సూచించబడింది. ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నియామాలలోని 10వ నియమం ప్రకారం, మార్కెట్ విలువలను మించి రిజిస్టర్ పై దస్తావేజుల వివరాలను రిజిస్టరింగ్ అధికారులు నెలవారీ సంక్షిప్త సమాచారాన్ని మార్కెట్ విలువ సవరణ కమిటీల సంయోజకునికి సమర్పించాల్సి ఉంటుంది.</p> <p>సంబంధిత వివరాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తర్వాత, మార్గదర్శకాలలోని నియమం 5 (1) ప్రకారం, పట్టణ ప్రాంతాలకు ప్రతి సంవత్సరం ఆగస్టు 01 నుండి, గ్రామీణ ప్రాంతాలకు ప్రతి రెండేళ్ళకొకసారి ఆగస్టు 01 నుండి సవరించిన మార్కెట్ విలువలను అమలులోకి తీసుకురావాలి.</p> <p>అయితే, తనిఖీ చేసిన ఏ ఒక్క కార్యాలయానికి భూసేకరణ అవార్డులు అందలేదని ఆడిట్ గమనించింది. మార్కెట్ విలువలను మించి భూసేకరణ పరిహారం గల కేసులను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడంలో శాఖ, కమిటీల</p>
--	--

	<p>పర్యవేక్షణ లేకపోవడాన్ని ఇది సూచిస్తుంది. ఇంకా, మార్కెట్ విలువల సవరణ/అమలు యొక్క కాల పరిమితికి సంబంధించిన మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాలను శాఖ పాటించలేదు.</p> <p>భూ సేకరణ అవార్డుల సమర్పణపై ఆడిట్ పరిశీలనను ప్రభుత్వం అంగీకరిస్తూ, (2016 అక్టోబర్) భూసేకరణ అవార్డులు మరియు భూ వినియోగ మార్పిడి ఉత్తర్వులను రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులకు అందించాలని భూమి శిస్తు అధికారులకు ఆదేశాలు జారీ చేయడానికి జిల్లా కలెక్టర్ల ద్వారా ఈ విషయాన్ని పర్యవేక్షిస్తున్నట్లు పేర్కొంది.</p> <p style="text-align: right;">(పేరాలు 4.4.7.6, 4.4.7.5, 4.4.7.2)</p>
--	---

శాఖ తీసుకున్న చర్యలు

రెవెన్యూ, వివిధ శాఖల నుండి పొందిన నాలా (ఎన్ఎల్ఏ)³¹ మార్పిడులు, ప్రభుత్వం చేస్తున్న అభివృద్ధి కార్యకలాపాలు, ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్ రహదారులకు అనుకుని ఉన్న సర్వే నంబర్లు, వాణిజ్య డోర్ నంబర్లు మరియు కొత్త లేఅవుట్ల వివరాలు వంటి సమాచారం ఆధారంగా మార్కెట్ విలువ సవరణ జరిగిందని సీఐఐజీఆర్ఎస్ పేర్కొన్నారు (2023 డిసెంబర్).

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న పరిశీలనలు, ప్రస్తుత స్థితి

42 నమూనా యూనిట్లగాను 33 యూనిట్లలో అందుబాటులో ఉంచిన మార్కెట్ విలువ కమిటీల మినిట్స్ నుండి, నాలా మార్పిడి వివరాలు, రహదారులకు అనుకొని ఉన్న భూములు, వాణిజ్య డోర్ నంబర్లు, బహిరంగ మార్కెట్ విలువలకు సంబంధించి వివిధ వివరాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని ఆస్తుల మార్కెట్ విలువలను సవరించినట్లు/ఖరారు చేసినట్లు పేర్కొనబడిందని గమనించడమైంది. అయితే, నమూనా కార్యాలయాలలో ఏ ఒక్క కార్యాలయంలోనూ అవసరమైన వివరాల లభ్యత గురించి ఆడిట్ కు ఆధారాలు అందించలేదు.

➤ 2021 ఏప్రిల్ 20 నాటి సీఐఐజీఆర్ఎస్ సర్క్యులర్ 67 ప్రకారం, 'ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడెఫీ/ఎమ్పీపీ రహదారులకు అనుకొని ఉన్న భూమి' వర్గీకరణకు రెండు వేర్వేరు రేట్లను సూచించవచ్చు - 'ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్' కి ఒక విలువ మరియు 'జెడెఫీ/ఎమ్పీపీ' కి మరొక విలువ. ఆత్మకూరులోని సబ్-రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయంలో, ఎమ్పీ కమిటీ 2020 ఆగస్టులో ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడెఫీ/ఎమ్పీపీ రహదారికి అనుకుని ఉన్న భూములకు నిర్దిష్ట కారణాన్ని నమోదు చేయకుండా వేర్వేరు సర్వే నంబర్లకు రెండు వేర్వేరు ఎకరా రేట్లతో (ఎకరానికి ₹ 11.00 లక్షలు మరియు ₹ 14 లక్షలు) మార్కెట్ విలువను (ఫారం IVలో) నిర్ణయించినట్లు ఆడిట్ గమనించింది.

తణుకు మునిసిపాలిటీలో, 2019లో ఒక నిర్దిష్ట సబ్-డోర్ నంబర్, అంటే, 2-2-15/బీకి చదరపు గజానికి ₹ 7,400 ఎక్కువ విలువను కలిగి ఉండగా మిగిలిన అన్ని సబ్-సీరిస్లు చదరపు గజానికి ₹ 7,000 ఉన్నాయి. అయితే, 2020లో ఎమ్పీ సవరణ సమయంలో, 2-2-15/బీ డోర్ నెంబర్ విలువ (2019లో అధిక రేటు ఉన్నప్పటికీ) ₹ 9,000కి సవరించబడిందని, ఇతర సబ్-సీరిస్ల విలువను ₹ 10,000గా నిర్ణయించినట్లు ఆడిట్ గమనించింది. ఎంకంబరెన్స్ సర్టిఫికెట్ల పరిశీలనలో 298 దస్తావేజులలో 2-2-15/బీ డోర్ నెంబర్ను సమీప డోర్ నెంబర్ గా పేర్కొనబడిందని ప్రస్తావించడం గమనించవలసిన అంశం.

³¹ ఆంధ్రప్రదేశ్ వ్యవసాయ భూమి (వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాల కోసం మార్పిడి) చట్టం, 2006

అయితే, ఎమ్వీ కమిటీ సమావేశాల మినిట్స్ లో, ఇతర సబ్-సిరీస్ లో పోల్చినప్పుడు ఒకే వర్గీకరణకు రెండు వేర్వేరు రేట్లు/ఒక నిర్దిష్ట డోర్ నంబర్ కు తక్కువ రేటును నిర్ణయించడానికి ఎటువంటి నిర్దిష్ట కారణాలు నమోదు చేయబడలేదు.

➤ మచ్చుకు తనిఖీ చేయబడిన యూనిట్లు భూ వినియోగ మార్పిడి ఉత్తర్వులను అందించనందున, సంబంధిత రెవెన్యూ శాఖ యూనిట్ల నుండి పొందేందుకు ప్రయత్నాలు జరిగాయి. లభించిన ప్రతిచోటా వివరాల సరిపోల్చి చూడగా, 2021 నవంబర్ మరియు 2023 ఫిబ్రవరిల మధ్య రిజిస్టర్ చేయబడిన 11 దస్తావేజులలో, ఆరు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలకు చెందిన³² ఈ దస్తావేజులు రిజిస్ట్రేషన్ లకు ముందే షెడ్యూల్డ్ ఆస్తులను వ్యవసాయేతర భూములుగా మార్చినప్పటికీ, అధికారులు దస్తావేజులలో పేర్కొన్న భూ వర్గీకరణ ప్రకారం ఈ ఆస్తులను రిజిస్టర్ చేశారని వెల్లడైంది. అయితే, వాటి వినియోగ మార్పిడి దృష్ట్యా వీటిని 'ఇంటి స్థలాలు' వర్గీకరణ కింద పరిగణించాల్సి ఉంది.

ఈ కేసులలో భూ వినియోగ మార్పిడి ఉత్తర్వులు లేనందున, రేట్లను తప్పుగా అన్వయించడం వలన ఆస్తి విలువను ₹ 8.93 కోట్ల మేర తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడానికి దారితీసింది. తత్ఫలితంగా ₹ 61.76 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా³³ విధించడమైంది (వివరాలు అనుబంధం-4.2 లో ఇవ్వడమైంది).

అంతేకాక, ఎస్ఆర్ తాడిపత్రిలో, ఆడిట్ ఒక దస్తావేజులో (సంఖ్య 6024/2022) షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి యొక్క సర్వే నంబర్ ను 2017 సంవత్సరంలో ప్లాట్ లుగా మార్చినప్పటికీ, రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ ఎకరా రేటును పరిగణించారని, అయితే ఆస్తి యొక్క ఎంకంబరెన్స్ సర్టిఫికేట్ పరిశీలించగా 2017 లావాదేవీలలోనే చదరపు గజం రేటును స్వీకరించారని ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, సర్వే నంబర్ ఫారం-IV లో చేర్చలేదు సరికదా, మునుపటి లావాదేవీలను పరిగణనలోకి తీసుకుని ఈ సర్వే నంబర్ కు చదరపు గజం రేటును పరిగణించడం గురించి ఫారమ్ లలో నిర్దిష్ట ప్రస్తావన లేదు. కాగా, చదరపు గజం బదులుగా ఎకరా రేటును పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి నిర్దిష్ట కారణాలు పేర్కొనలేదు.

సవరణ యొక్క కాల పరిమితికి కట్టుబడి ఉండటం గురించి, ఆడిట్ ఈ క్రింది వాటిని గమనించడమైంది:

- (i) కోవిడ్ మహమ్మారి కారణంగా ప్రజా ప్రయోజనాల దృష్ట్యా 2022 మార్చి వరకు మార్కెట్ విలువలను సవరించకూడదని ప్రభుత్వం నిర్ణయించింది. 2022లో, కొత్తగా ఏర్పడిన (2022 ఏప్రిల్) 13 జిల్లాలకు మాత్రమే మార్కెట్ విలువల సవరణ జరిగింది. 13 జిల్లా ప్రధాన కార్యాలయాలు మరియు దానికి ఆనుకుని ఉన్న శివారు/గ్రామీణ ప్రాంతాలలో 2022 ఏప్రిల్ 06 నాటి నుండి ఈ సవరణ అమలులోకి వచ్చింది.
- (ii) మార్కెట్ విలువలు మరియు బహిరంగ మార్కెట్ ధరలలో వ్యత్యాసం భారీగా ఉన్న ప్రాంతాలలో 2023లో ప్రత్యేక సవరణను చేపట్టామని శాఖ పేర్కొంది (2023 జూన్).

పైన పేర్కొన్న సమాచారం మూడు సంవత్సరాల కాలంలో అంటే 2020-2023లో మార్కెట్ విలువల పాక్షిక సవరణను సూచిస్తుంది.

ఆడిట్ తదుపరి వ్యాఖ్య

పత్రసహిత ఆధారాలు లేకపోవడంతో, 2019 ఆగస్టులో మార్కెట్ విలువలను సవరించేటప్పుడు, 2022 ఏప్రిల్ లో పాక్షిక సవరణ, 2023 జూన్ లో ప్రత్యేక సవరణ చేపట్టిన సమయంలో రెవెన్యూ, సంబంధిత ఇతర శాఖల వివరాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నారా లేదా అని ఆడిట్ నిర్ధారించలేకపోయింది.

అవసరమైన సమాచారాన్ని పొందడానికి సంబంధిత అధికారులతో సమన్వయం చేసుకుంటామని శాఖ (2024 ఏప్రిల్) హామీ ఇచ్చింది.

³² డీఆర్లు: బుక్కపట్నం, కడప, పార్వతీపురం; ఎస్ఆర్లు: గిద్దలూరు, సంతనూతలపాడు, తాడిపత్రి
³³ వర్తించే స్టాంప్ డ్యూటీ (5 శాతం), బదిలీ డ్యూటీ (1.5 శాతం), రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు (1 శాతం)

<p>సీఏజీ సీఫార్సు:</p> <p>మార్కెట్ విలువలను సవరించేటప్పుడు పరిగణించవలసిన నివేదికలను రూపొందించడానికి, అధిక విలువలతో రిజిస్టర్ చేయబడిన దస్తావేజుల యొక్క వివరాలు, వీటి గురించి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులను అప్రమత్తం చేయడం వంటి ఏర్పాటుకు, సవరణ సమయంలో ధోరణి విశ్లేషణను సులభతరం చేయడానికి 'కార్డు' వ్యవస్థలో ఒక సదుపాయాన్ని కల్పించడం (క్రమ సంఖ్య 3)</p>	<p>గత సీఏ నివేదికలోని ఆడిట్ పరిశీలనల సారాంశం:</p> <p>ఈ శాఖ యొక్క ప్రధాన విధులు రిజిస్ట్రేషన్ విభాగంలో 'కార్డు' (కంప్యూటర్-సహాయక పరిపాలన-కార్డు) అనే ఐటీ వ్యవస్థ ద్వారా నిర్వహించబడతాయి. రిజిస్ట్రేషన్ కోసం దస్తావేజులను స్వీకరించాక, శాఖ ఒక రసీదు ఇస్తుంది, కార్డు ద్వారా దస్తావేజు యొక్క వర్గీకరణ ప్రకారం దానిపై మార్కెట్ విలువను నిర్ధారించి విధించాల్సిన సుంకాలను నిర్ణయిస్తుంది.</p> <p>అంతేకాక, ఏపీఆర్ఎమ్వీజీ నియమాలలోని 10వ నియమం ప్రకారం, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు మార్కెట్ విలువ కంటే అధిక ప్రతిఫలంతో రిజిస్ట్రేషన్ దస్తావేజుల సంక్షిప్త సమాచారాన్ని ప్రతినెల మార్కెట్ విలువ సవరణ కమిటీల కన్వీనర్ కు సమర్పించాలి. సీ & ఐజీఆర్ఎస్ (1990 ఆగస్టు) సూచనల ప్రకారం రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి భవిష్యత్ లావాదేవీలన్నింటిలోనూ ఆ నిర్దిష్ట ఆస్తికి ముందుగా పొందిన అధిక విలువను మార్కెట్ విలువగా స్వీకరించాలి. కమీషనర్ తన ప్రొసీడింగ్స్ లో (2013 డిసెంబర్) మార్కెట్ విలువ కంటే అధిక ప్రతిఫలం గల దస్తావేజుల నివేదికను రూపొందించడానికి 'కార్డు' వ్యవస్థలో అవసరమైన సదుపాయాన్ని ఏర్పాటు చేయాలని నేషనల్ ఇన్ఫర్మేటిక్స్ సెంటర్ (ఎన్ఐసీ)ను అభ్యర్థించారు.</p> <p>అయితే, 'కార్డు'లో అలాంటి ఏర్పాటు ఏదీ చేయబడలేదని ఆడిట్ గమనించింది. మేము ఈ క్రింది సందర్భాలను కూడా గమనించడం జరిగింది:</p> <p>(i) 'కార్డు' వ్యవస్థ యొక్క మాస్టర్ డేటాలో మార్కెట్ విలువల సమాచారాన్ని తప్పుగా నమోదు చేయుట, (ii) ఫారం-III లో ఆస్తి వర్గీకరణ ప్రకారం వర్తించే రేట్లను అన్వయించకపోవడం, (iii) బహుళ అంతస్తుల భవనం/అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణం పూర్తయిన విషయాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు 'కార్డు' వ్యవస్థలో నిర్ధారించకపోవడం, (iv) ఆస్తి యొక్క అత్యధిక విలువను పొందటానికి అధికారులను అప్రమత్తం చేసే యంత్రాంగం లేకపోవడం.</p> <p>(పీఠాలు 4.4.7.5, 4.4.9.1, 4.4.9.3, 4.4.9.4, 4.4.10.1)</p>
<p>శాఖ తీసుకున్న చర్యలు</p>	<p>అధిక విలువలతో రిజిస్టర్ కాబడిన దస్తావేజుల సంఖ్య, నిర్దిష్ట గ్రామంలో రిజిస్టర్ కాబడిన దస్తావేజుల సంఖ్య, ధోరణుల విశ్లేషణ, రాబడి లక్ష్యాలు, లావాదేవీల జాబితా, మార్కెట్ విలువ కాలిక్యులేటర్ చెక్-స్లిప్ నంబర్ ప్రకారం డాక్యుమెంట్ వివరాల నివేదికలు, దస్తావేజు సంఖ్య, దస్తావేజు యొక్క స్వభావం, గ్రామాల వారీగా పీడీఎఫ్ లేదా ఎక్సెల్ ఫార్మాట్ లో మార్కెట్ విలువలను సవరించేటప్పుడు పరిగణించవలసిన నివేదికలను రూపొందించే ఒక సదుపాయం 'కార్డు' వ్యవస్థలో ఉందని శాఖ పేర్కొంది (2023 డిసెంబర్).</p>
<p>తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న పరిశీలనలు మరియు ప్రస్తుత స్థితి</p>	<p>దస్తావేజుల యొక్క ప్రతిఫలాన్ని మార్కెట్ విలువతో సరిపోల్చే సదుపాయం కార్డు యొక్క ఇండెక్స్ 2-రిజిస్టర్ లో ఉందని ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, మునుపటి లావాదేవీలను విశ్లేషించి ఆస్తి యొక్క అత్యధిక విలువను తెలియజేసే/పొందే సదుపాయం 'కార్డు' వ్యవస్థలో లేదని తనిఖీ కాలానికి అంటే 2020-2023 సంబంధించిన దస్తావేజుల మచ్చుకు చేసిన తనిఖీలో ఆడిట్ గమనించింది.</p>

ఎంపిక చేసుకున్న లావాదేవీలను మచ్చుకు పరిశీలించినపుడు ఆడిట్ ఈ క్రింది అతిక్రమణలను గమనించడమైంది.

- 2020 జూన్ మరియు 2022 నవంబర్ మధ్య ఆరు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో³⁴ రిజిస్టర్ కాబడిన తొమ్మిది దస్తావేజులలో, స్టాంప్ డ్యూటీ విధించడానికి దస్తావేజు యొక్క వసూలు చేయదగిన విలువను లెక్కించేటప్పుడు, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు భూ వర్గీకరణ (అంటే, ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడ్పీ/ఎమ్పీపీ రహదారులను ఆనుకుని ఉన్న భూమి, మాగాణి మరియు మెట్ట భూమి) ఆధారంగా వర్తించే మార్కెట్ విలువలను పరిగణించలేదు. ఫలితంగా అనుబంధం-4.3లో వివరించిన విధంగా ఆస్తులను (₹ 11.25 కోట్లు) తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం వల్ల ₹ 27.71 లక్షల మేర సుంకాలను తక్కువగా విధించబడ్డాయి.
- 2021 సెప్టెంబర్, 2023 మార్చి మధ్య 10 డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల³⁵లో రిజిస్టర్ కాబడిన 13 దస్తావేజులలో, పార్టీలు ప్రకటించిన విలువను రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు అంగీకరించారు. అయితే, పార్టీలు నిర్మాణాన్ని పూర్తి స్థాయిలో పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం, స్టిల్ ప్రాంతం, రోడ్లు & సౌకర్యాల కోసం వదిలివేయబడిన ప్రాంతాన్ని మినహాయించడం జరిగింది. పైన పేర్కొన్న మినహాయింపుల కారణంగా, ఈ 13 దస్తావేజులలో ₹ 22.29 కోట్ల మేర ఆస్తుల విలువను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేశారు. ఫలితంగా, అనుబంధం 4.4 లో వివరించిన విధంగా ₹ 24.12 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి. ప్రతిస్పందనగా, డీఆర్, కాకినాడ, ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు వరుసగా ₹ 1.89 లక్షలు (దస్త్రం సంఖ్య. 2333/2023), ₹ 0.47 లక్షలు (దస్త్రం సంఖ్య. 3850/2022) లోటును తిరిగి పొందారని తెలియజేశారు (2024 మే/2023 డిసెంబర్).
- 2023 మార్చిలో ఎస్ఆర్ మధురవాడలో రిజిస్టర్ కాబడిన రెండు డీజీపీఏ దస్తావేజులలో, మునుపటి లావాదేవీ (2022 ఆగస్టులో జరిగిన బాగా పంపిణీ) లో పరిగణించబడిన ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువ (చదరపు గజానికి ₹ 22,000) కంటే తక్కువ విలువను (చదరపు గజానికి ₹ 17,500) రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి పరిగణించింది ఆడిట్ గమనించింది. అందువల్ల, ఆస్తిని ₹ 1.09 కోట్లు మేర తక్కువగా మూల్యాంకనం చేశారు. ఫలితంగా అనుబంధం-4.5లో వివరించిన విధంగా ₹ 1.09 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

2013 డిసెంబర్ 3వ తేదీ నాటి కమీషనర్ ఉత్తర్వుల సంఖ్య ఎమ్వీ1/14671/2013 ప్రకారం, ఎమ్వీ మార్గదర్శకాల సవరణ సమయంలో ఉపయోగించేందుకు నిర్దిష్ట ప్రాంతాలలో అధిక విలువలు, ఆయా ప్రాంతాలలో తాజా అభివృద్ధికి సంబంధించిన సమాచారాన్ని కలిగి ఉన్న ఎమ్వీ ఇంటెలిజెన్స్ మరియు ఇన్ఫర్మేషన్ రిజిస్టర్ నిర్వహణను శాఖ రద్దు చేసింది. ఆడిట్ పరిశీలనను (2016 మార్చిలో ముగిసిన సంవత్సరానికి సంబంధించిన ఆడిట్ నివేదిక 2016 నివేదిక సంఖ్య 7లో ప్రస్తావించబడిన మునుపటి ఆడిట్ సమీక్ష యొక్క పేరా సంఖ్య 4.4.7.5) పరిగణనలోకి తీసుకుంటూ ఎమ్వీ ఇంటెలిజెన్స్ మరియు ఇన్ఫర్మేషన్ రిజిస్టర్ల నిర్వహణకు సంబంధించి రిజిస్ట్రేషన్ కార్యాలయాలకు అవసరమైన సూచనలను జారీ చేస్తామని ప్రభుత్వం హామీ ఇచ్చింది. అయితే, తదుపరి చర్యల పరిశీలనలో, ఆస్తులను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం పునరావృతం కావడం గమనించడమైంది, ఇది 'కార్డు' వ్యవస్థలో తగిన ఏర్పాటు లేకపోవడాన్ని/పాక్షిక అమలును సూచిస్తుంది.

ఆడిట్ తదుపరి వ్యాఖ్య

మునుపటి లావాదేవీలలో ఆస్తులపై పరిగణించిన అధిక విలువల గురించి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులను అప్రమత్తం చేయడానికి విభాగంలో ఎటువంటి యంత్రాంగం అందుబాటులో లేదు. అందువల్ల, మునుపటి ఆడిట్ సమీక్షలో

³⁴ డీఆర్లు: బుక్కపట్నం, విజయనగరం; ఎస్ఆర్లు: కుప్పం, మదనపల్లె, నూజివీడు, తణుకు
³⁵ డీఆర్లు: కాకినాడ, నరసరావుపేట, పార్వతీపురం, విశాఖపట్నం; ఎస్ఆర్లు: ఆనందపురం, బండి ఆత్మకూర్, పెదగంట్యాడ, పిఠాపురం, సంతనూతలపాడు, సోంపేట

హామీ ఇచ్చిన విధంగా సిఫార్సును శాఖ తగినంతగా పాటించలేదు, ఇది వసూలు చేయదగిన విలువ/ప్రతిఫలం పై ప్రభావం చూపుతుంది. కాబట్టి మార్కెట్ విలువలను సవరించేటప్పుడు పరిగణించవలసిన నివేదికలను రూపొందించటానికి 'కార్డు'లో తగు సదుపాయాన్ని ఏర్పాటు చేయాలి.

శాఖ ఆడిట్ పరిశీలనలను అంగీకరించింది (2024 ఏప్రిల్). అధిక విలువలతో రిజిస్టర్ చేయబడిన దస్తావేజులకు సంబంధించిన నివేదికలను రూపొందించటానికి 'కార్డు' 2.0లో ఏర్పాటు కల్పిస్తున్నట్లు కూడా పేర్కొంది.

సీవీజీ సిఫార్సు:

మార్కెట్ విలువల మరియు ఖచ్చితమైన గణన కోసం వివరాలను అధికారులు మాన్యువల్ గా కంప్యూటర్లో నమోదు చేయటాన్ని తగ్గించడానికి డోర్ నెంబర్ల/సర్వే నెంబర్లతో సహా సరిహద్దుల పూర్తి వివరాలను నమోదు చేసే విధంగా కార్డు వ్యవస్థలో మార్పులు చేయడం (క్రమ సంఖ్య 5).

గత సీవీ నివేదికలోని ఆడిట్ పరిశీలనల సారాంశం:

ఎమ్పీ మార్గదర్శకాలను ప్రభుత్వ ఉత్తర్వు (2010 జూలై)తో కలిపి చదవగా, ఇంటి స్థలాలకు, ఇంటి స్థలాలకు అనువైన వ్యవసాయ భూమికి వేర్వేరు విలువలను నిర్ణయించాలి. వివరాలను నాలుగు ఫారమ్లలో నిర్వహించాలి, అవి ఫారం-I (పట్టణ - వార్డ్ మరియు బ్లాక్ వారీగా), ఫారం-II (పట్టణ-డోర్ నంబర్ వారీగా), ఫారం-III (గ్రామీణ-భూమి వర్గీకరణ ఆధారంగా), ఫారం-IV (గ్రామీణ-భూముల సర్వే సంఖ్యల ఆధారంగా). ఫారం-I యొక్క ఆస్తులకు రోడ్లు, విద్యుత్, నీరు, డ్రైనేజీ వంటి సౌకర్యాలు ఎక్కువగా అందుబాటులో ఉన్నందున, ఫారం-III రేట్లు, ఫారం-I రేట్ల కంటే తక్కువగా ఉండేలా మూల్యాంకన కమిటీ నిర్ధారించుకోవాలి.

ఫారం-III కంటే ఫారం-Iలో తక్కువ రేట్లను నిర్ణయించడం మరియు రహదారులకు 'ఆనుకుని ఉన్న భూమి'ని 'ఇంటి స్థలాలు'గా వర్గీకరించి తక్కువ రేటు నిర్ణయించడం, వ్యవసాయేతర ప్రయోజనాల కోసం ఇప్పటికే మార్చబడిన భూములు/లేఅవుట్లను 'వ్యవసాయ భూములు'గా తప్పుగా వర్గీకరించడం వల్ల సుంకాలు తక్కువగా విధించబడతున్నాయని ఆడిట్ గమనించింది. మచ్చుకు తనిఖీ చేసిన నమూనా దస్తావేజులలో, సరిహద్దులు అస్పష్టంగా వివరించబడ్డాయి, 458 కేసులలో చిరునామాలు ప్రస్తావించబడలేదని గమనించడమైంది. కమిషనర్ జారీ చేసిన మూల్యాంకన పద్ధతి (2013 అక్టోబర్) ప్రకారం ప్రక్కనున్న ఆస్తుల విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకునే బదులు తక్కువ విలువలను అన్వయించిన సందర్భాలు ఉన్నాయి, ఫలితంగా తక్కువ సుంకాలు విధించబడ్డాయి.

(పేరాలు 4.4.7.2, 4.4.8, 4.4.9.5, 4.4.9.7)

శాఖ తీసుకున్న చర్యలు

మార్కెట్ విలువలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేయకుండా స్వయంచాలకంగా ఖచ్చితమైన మార్కెట్ విలువలను పొందడానికి సరిహద్దులలోని పేర్కొన్న సర్వే నంబర్/డోర్ నంబర్ ఆధారంగా మార్కెట్ విలువలను లెక్కించడం వంటి మరిన్ని కొత్త సదుపాయాలను కార్డు 2.0లో చేర్చనున్నట్లు సీఐఐజీఆర్ఎస్ పేర్కొన్నారు (2023 డిసెంబర్).

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న పరిశీలనలు, ప్రస్తుత స్థితి

ఆంధ్రప్రదేశ్ రిజిస్ట్రేషన్ నియమాలు 1960లోని నియమం 225 ప్రకారం, దస్తావేజు కర్త, హక్కుదారుల వివరాలు, దస్తావేజు యొక్క స్వభావం, సరిహద్దులతో సహా ఆస్తి వివరాలను కార్డు వ్యవస్థలో మాన్యువల్ గా నమోదు చేయాలి. అందించిన వివరాల ఆధారంగా, కార్డులోని వ్యవస్థ సర్వే నంబర్/డోర్ నంబర్/వార్డ్/బ్లాక్ నంబర్ కు కేటాయించిన సంబంధిత మార్కెట్ విలువను తెలియజేస్తుంది. కార్డు ద్వారా రూపొందించబడిన పై వివరాలతో

కూడిన చెక్-స్లిప్స్‌ను రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి (నియమం 227 ప్రకారం) మాతృక దస్తావేజుతో పరిశీలించి అవి చట్టంలోని నియమ నిబంధనలకు, స్థాయి ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా ఉందని, చెల్లించిన స్టాంప్ డ్యూటీ సరిపోయిందని తనకు తాను నిర్ధారించుకోవాలి.

అంతేకాక, 2013 ఆక్టోబర్‌లో జారీ చేయబడిన సీ&బిఆర్‌ఎస్ సూచనల ప్రకారం, పట్టణ ఖాళీ స్థలానికి సంబంధించి సమీపంలోని ఇంటి నంబర్ లేదా సరిహద్దులలో పేర్కొనబడిన ఇంటి నంబరులలో, ఫారం-II లో ఉన్న అతి సమీప ఇంటి నంబర్ లేదా సరిహద్దులలో పేర్కొన్న ఇంటి నెంబర్లలోని ఆస్తి యొక్క అధిక రేటును తీసుకోవాలి. ఇంటి నెంబర్‌తో ఖచ్చితంగా సరిపోలినట్లైతే ఆ రేటు అన్వయించాలి. ఇంటి నెంబరు ఖచ్చితంగా సరిపోలి ఉండకపోతే ప్రధాన ఇంటి నెంబరుకు కేటాయించిన విలువను లెక్కలో తీసుకోవాలి.

మచ్చుకు నిర్వహించిన తనిఖీలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు క్రింద వివరించిన విధంగా తక్కువ రేట్లను పరిగణించిన సందర్భాలను గమనించడమైంది.

- 2020 మే, 2023 ఫిబ్రవరి మధ్య రెండు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల³⁶లో రిజిస్టర్ చేయబడిన 13 దస్తావేజులలో, దస్తావేజుల్లో పేర్కొన్న ఆస్తుల యొక్క నిర్దిష్ట ప్రాంతం ఎమ్‌వీ మార్గదర్శకాల ఫారం-IVలో చేర్చబడిందని, మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాలలో పేర్కొన్నట్లుగా, ఛార్జ్ చేయవలసిన విలువను లెక్కించేటప్పుడు ఫారం-Iలోని విలువను పరిగణించాలని ఆడిట్ గమనించడమైంది. నిర్దిష్టంగా ప్రస్తావించినప్పటికీ, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు తక్కువ విలువలు/రేట్లను పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు.

కార్డు వ్యవస్థలో, దస్తావేజులో పేర్కొన్న షెడ్యూల్ ఆస్తి యొక్క సర్వే నంబర్/డోర్ నంబర్, ప్రాంతం మొదలైన ఇన్‌పుట్స్‌ను బట్టి, వర్తించే మార్కెట్ విలువలను స్వయంచాలకంగా పొందాలి. అయితే, ఈ లావాదేవీలలో మార్కెట్ విలువ కమిటీలు ఆమోదించిన వాటి కంటే తక్కువ విలువలు పరిగణించబడ్డాయి. సర్వే నంబర్/డోర్ నంబర్, ప్రాంతం మొదలైన తప్పు ఇన్‌పుట్లు కార్డులో నమోదు చేయబడ్డాయని ఇది సూచిస్తుంది. మచ్చుకు తనిఖీ చేసిన కార్యాలయాల ఫలితాల ఆధారంగా, నమోదు చేయబడిన ఇన్‌పుట్ల చెల్లుబాటు/ఖచ్చితత్వాన్ని పరిశీలించకపోవడం అలాగే కార్డు వ్యవస్థలో తప్పు నమోదులపై ఎటువంటి అప్రమత్తం చేయకపోవడం వలన ప్రస్తుత ప్రక్రియ దుర్వినియోగానికి గురయ్యే అవకాశం ఉంది, దీని వలన ఎమ్‌వీ మార్గదర్శకాల ప్రకారం వర్తించే రేట్లను పరిగణించకపోవడం, ₹ 10.22 కోట్ల మేర ఆస్తులు తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయబడ్డాయి. తత్ఫలితంగా (అనుబంధం-4.6 లో వివరించిన విధంగా) ₹ 54.22 లక్షల మేర సుంకాల తక్కువగా విధించబడ్డాయి. ప్రతిస్పందనగా, ఎస్ఆర్, అనంతపల్లి ₹ 0.94 లక్షల లోటు మొత్తాన్ని (దస్త్రం సంఖ్య. 1149/2023) వసూలు చేశారని తెలియజేశారు (2024 ఫిబ్రవరి).

పైన పేర్కొన్న 13 దస్తావేజులలో³⁷, డీఆర్, భీమవరం యొక్క తొమ్మిది దస్తావేజులలో, చెక్-స్లిప్‌లలో ఆస్తుల మార్కెట్ విలువ ('మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల ప్రకారం మూల్యాంకన వివరాలు' కింద) 'సున్నా' లేదా 'ఒకటి'గా చూపబడిందని గమనించడమైంది. అయితే, ఈ కేసులలో, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు పరిగణించిన విలువ ఎమ్‌వీ మార్గదర్శకాల ప్రకారం వర్తించే రేట్ల కంటే తక్కువగా ఉన్నట్లు కనుగొనబడింది, ఇది కార్డు వ్యవస్థలో అప్రమత్తత విధానం లేకపోవడాన్ని, అధికారుల ద్వారా వివరాలను ధ్రువీకరించకపోవడాన్ని సూచిస్తుంది.

- 2020 జూన్, 2023 ఫిబ్రవరి మధ్య నాలుగు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో³⁸ రిజిస్టర్ చేయబడిన ఏడు డాక్యుమెంట్లలో, రిసైటల్స్‌లో పేర్కొన్న డోర్ నంబర్/సమీప డోర్ నంబర్‌కు ఫారం-IIలో మార్కెట్ విలువ అందుబాటులో ఉన్నప్పటికీ, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు తక్కువ విలువలను స్వీకరించారు. ఫలితంగా ఆస్తుల

³⁶ డీఆర్: భీమవరం, ఎస్ఆర్: అనంతపల్లి
³⁷ దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం: 2753/2022, 1857/2020, 2202/2020, 2203/2020, 2204/2020, 2205/2020, 2006/2020, 2007/2020, 2008/2020
³⁸ డీఆర్లు: భీమవరం, కడప; ఎస్ఆర్లు: పెందుర్తి, సోంపేట

విలువ ₹ 3.27 కోట్ల మేర తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయబడింది. తత్ఫలితంగా (అనుబంధం-4.7 లో వివరించిన విధంగా) ₹ 14.60 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి. ప్రతిస్పందనగా ఎస్ఆర్, పెందుర్తి ₹ 0.11 లక్షల లోటు మొత్తాన్ని (దస్తావేజు సంఖ్య 625/ 2023) వసూలు చేశామని తెలియజేశారు (2024 జనవరి).

ఆడిట్ తదుపరి వ్యాఖ్య

ఆడిట్ పరిశీలనలు ఎంపిక చేసిన కొన్ని యూనిట్లలో ఫారమ్లు-I నుండి IV వరకు వివిధ ఫారమ్లలోని ఆస్తుల విలువల మధ్య అంతరాన్ని సూచిస్తున్నాయి. అంతేకాకుండా, సంబంధిత ఫారమ్లలో షెడ్యూల్ ఆస్తుల యొక్క నిర్దిష్ట/సమీప డోర్ నంబర్లు/సర్వే నంబర్లు అందుబాటులో ఉన్నప్పటికీ రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఆస్తులకు తగిన మార్కెట్ విలువను లెక్కించలేదు. చెక్-స్లిప్లలోని మార్కెట్ విలువ 'సున్నా' లేదా 'ఒకటి'ని చూపే సందర్భాలలో కార్డు వ్యవస్థలో అప్రమత్తత యంత్రాంగం లేకపోవడమే కాకుండా ఈ వివరాల ఖచ్చితత్వాన్ని ధ్రువీకరించడంలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు విఫలమయ్యారు.

ముగింపు సమావేశం సందర్భంగా శాఖ తనిఖీ పరిశీలనలను అంగీకరించి ఆడిట్ సూచించిన లోటు మొత్తాలను వసూలు చేస్తామని హామీ ఇచ్చింది. అంతేకాకుండా, కార్డు వ్యవస్థలో సరైన నమోదులను నిర్ధారించుకోవడానికి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులకు సూచనలు జారీ చేసినట్లు పేర్కొంది (2024 ఏప్రిల్).

4.1.2.3 అమలులో గణనీయమైన పురోగతి ఉన్న సిఫార్సులు

<p>సీవీజీ సిఫార్సు:</p> <p>వివరాలను తప్పుగా నమోదు చేయడాన్ని నిరోధించడానికి, వివరాలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేసిన దస్తావేజులను క్షుణ్ణంగా పరిశీలించేలా చూడటం (క్రమ.సంఖ్య. 6).</p>	<p>గత పీఏ నివేదికలోని ఆడిట్ పరిశీలనల సారాంశం:</p> <p>అసాధారణ పరిస్థితుల్లో³⁹ మార్కెట్ విలువలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేయడానికి కార్డు వ్యవస్థ వీలు కల్పిస్తుంది.</p> <p>కొన్ని ఎంపిక చేసిన యూనిట్లలో మార్కెట్ విలువలను తప్పుగా మాన్యువల్ గా నమోదు చేసిన సందర్భాలను ఆడిట్ కనుగొంది, ఇది ఆస్తుల విలువలను తక్కువగా లెక్కించడానికి దారి తీసింది. తత్ఫలితంగా సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.</p> <p style="text-align: right;">(పేరాలు 4.4.9.1, 4.4.9.2)</p>
--	--

శాఖ తీసుకున్న చర్యలు

వ్యవసాయ భూముల కోసం వెబ్ ల్యాండ్ సమాచారాన్ని, ఖాళీ, నివాస స్థలాలు/భవనాల కోసం మున్సిపల్ సమాచారాన్ని ధ్రువీకరించడం, నిషేధిత జాబితాలను ధ్రువీకరించడం, స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజులను భౌతిక నమోదులు లేకుండా స్వయంచాలకంగా లెక్కించడం వంటి దస్తావేజు యొక్క విస్తృత పరిశీలన కోసం కార్డులో ఒక సౌలభ్యం కల్పించినట్లు సీఐఐజీఆర్ఎస్ (2023 డిసెంబర్) బదులిచ్చింది.

³⁹ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908 కింద ఆంధ్రప్రదేశ్ నియమాలలోని నియమం 233 ప్రకారం (1) ప్రభుత్వం నోటిఫై చేయని దస్తావేజుల రకాలు; (2) కార్డు వ్యవస్థ పనిచేయనప్పుడు, (3) రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి అభిప్రాయం ప్రకారం కార్డు కింద నమోదు చేయడం సాధ్యం కాని దస్తావేజులను మాన్యువల్ గా నమోదు చేయడానికి వీలు కల్పిస్తుంది

తదుపరి చర్యలపై తనిఖీలో కనుగొన్న పరిశీలనలు, ప్రస్తుత స్థితి

మచ్చుకు తనిఖీ చేసిన 42 నమూనా యూనిట్ల నుండి భౌతిక నమోదులపై సమాచారాన్ని ఆడిట్ కోరింది, తొమ్మిది⁴⁰ డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో 2,135 (9,151 లో) చెక్-స్లిప్లలో⁴¹ మాన్యువల్ గా చేసిన నమోదులనూ గమనించింది. వీటిలో ఆస్తి విలువను మూల్యాంకణం చేసిన 123 కేసులలో⁴², మార్కెట్ విలువ నమోదులు ధ్రువీకరించబడి, అవి సరైనవని తేలింది. మిగిలిన 33 డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలకు సంబంధించిన భౌతిక నమోదుల సమాచారాన్ని ధ్రువీకరణ కోసం ఆడిట్ కు సమర్పించలేదు.

ఆడిట్ తదుపరి వ్యాఖ్య

పై అన్ని దస్తావేజులలో ఆస్తి వివరాలను మాన్యువల్ గా నమోదు చేస్తున్నప్పటికీ, 'మాన్యువల్' అని వర్గీకరించబడిన దస్తావేజులను, తొమ్మిది డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలు అందించిన వివరాలను పరిశీలించాము. ఇతర 33 కార్యాలయాలు చేసిన మాన్యువల్ నమోదుల వివరాలను అందించకపోవడంతో, ఆడిట్ ఈ నమోదుల ఖచ్చితత్వాన్ని ధ్రువీకరించలేకపోయింది.

33 కార్యాలయాల నుండి సమాచారాన్ని కోరామని, సకాలంలో అందిస్తామని శాఖ సమాధానం ఇచ్చింది (2024 ఏప్రిల్).

4.1.2.4 ఇతర పరిశీలనలు

ఎంచుకున్న 42 డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల నియమపాలన తనిఖీలో గమనించిన ముఖ్యమైన ఆడిట్ పరిశీలనలు తదుపరి పేరాల్లో వివరించబడ్డాయి.

(I) మూలం వద్ద తగ్గించాల్సిన పన్నును (టీడీఎస్) పర్యవేక్షించకపోవడం

ఆదాయపు పన్ను చట్టంలోని సెక్షన్ 194-Id ప్రకారం, స్థానిక బదిలీదారునికి (సెక్షన్ 194-ఎలో సూచించబడిన వ్యక్తి కాకుండా) హక్కు బదిలీ పొందిన ఏ వ్యక్తి అయినా సరే, ఏదైనా స్థిరాస్తి (వ్యవసాయేతర భూమి) బదిలీ నిమిత్తం ప్రతిఫలంగా ₹ 50 లక్షల కంటే ఎక్కువ మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సినప్పుడు బదిలీదారుడి ఖాతాకు అటువంటి మొత్తాన్ని జమ చేసే సమయంలో లేదా అటువంటి మొత్తాన్ని నగదు రూపంలో చెల్లించేటప్పుడు లేదా చెక్కు లేదా డ్రాఫ్ట్ జారీ చేయడం ద్వారా లేదా మరేదైనా పద్ధతి ద్వారా చెల్లించేటప్పుడు, ఏది ముందు అయితే ఆ సమయంలో ఆదాయపు పన్నుకుగాను అటువంటి మొత్తంలో ఒక శాతానికి సమానమైన మొత్తాన్ని తగ్గించాలి. అంతేకాకుండా, పన్ను చెల్లింపు నిర్ధారణ కోసం ₹ 50 లక్షలు అంతకంటే ఎక్కువ ప్రతిఫలం గల దస్తావేజులతో పాటు టీడీఎస్ చలానాను (ఫారమ్-26 క్యూబీ)లో సమర్పించడం తప్పనిసరి అని చెప్పడం సబ్-రిజిస్ట్రార్ బాధ్యత⁴³.

₹ 50 లక్షల కంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరాస్తి లావాదేవీలకు సంబంధించి ఆదాయపు పన్ను శాఖకు కొనుగోలుదారుల 'పాస్' సంఖ్యలను అందించడానికి శాఖ ఆదేశాలు జారీ చేసింది (2013 ఆగస్టు) ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, 2022 ఆగస్టులో మాత్రమే, దస్తావేజులతో పాటు టీడీఎస్ చలాన్ (ఫారమ్-26 క్యూబీ) సమర్పించాలని శాఖ సూచనలు జారీ చేసింది. మచ్చుకు రికార్డులను తనిఖీ చేయగా, నిర్దిష్ట సూచనలు ఉన్నప్పటికీ,

40 డీఆర్లు: భీమవరం (98), కాకినాడ (522); ఎస్ఆర్లు: చీపురుపల్లి (434), తణుకు (72), సామర్లకోట (263), సోంపేట (91), పితాపురం (499), భీమడోలు (81), పెదగంట్యాడ (75)
 41 కార్డు వ్యవస్థ ద్వారా రూపొందించిన చెక్-స్లిప్లలో దస్తావేజు కర్ర, హక్కుదారుల వివరాలు, దస్తావేజు/లావాదేవీ స్వభావం, ఆస్తి వివరాలు దాని సరిహద్దులు, ఎమ్వీ మార్గదర్శకాల ప్రకారం మూల్యాంకన వివరాలు, వసూలు చేయదగిన విలువ గణన, సుంకాల వివరాలు ఉంటాయి
 42 డీఆర్: కాకినాడ (2); ఎస్ఆర్లు: పెదగంట్యాడ (1), పితాపురం (102), సామర్లకోట (9), సోంపేట (9)
 43 2022 ఆగస్టు 4 నాటి సీఐఐఆర్ఎస్ యొక్క సర్క్యులర్ మెమో నం. జీ1/17053/2012 ద్వారా.

2022 ఆగస్టు, 2023 మార్చి మధ్య 12 డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁴⁴, రిజిస్టర్ కాబడిన ₹ 50 లక్షల కంటే ఎక్కువ ప్రతిఫలం కలిగిన 15 క్రయ దస్తావేజుల (వ్యవసాయేతర భూములు)లో, రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ, దస్తావేజులతో పాటు అవసరమైన ఫారమ్ను అందించనందున, ఆదాయపు పన్ను శాఖకు టీడీఎస్ చెల్లింపుగా ఒక శాతం తగ్గింపును నిర్ధారించలేదని ఆడిట్ గమనించడమైంది. అందువల్ల, ఈ రిజిస్టర్ క్రయ దస్తావేజులలో పార్షిల టీడీఎస్ చెల్లింపు వాస్తవాన్ని ధ్రువీకరించలేము. ఈ 15 దస్తావేజులలో టీడీఎస్ విలువ ₹ 20.46 లక్షలుగా (అనుబంధం-4.8లో వివరించిన విధంగా) లెక్కించబడింది. ఫారమ్-26 క్యూబీని సమర్పించడానికి సూచనలు జారీ చేయడానికి ముందు కాలానికి సంబంధించిన 53 దస్తావేజులలో ₹ 83.94 లక్షల టీడీఎస్ మొత్తం ఇమిడి ఉన్నట్లు ఆడిట్ గమనించడమైంది.

(II) పారిశుధ్య (పార్టీషన్) దస్తావేజులకు సంబంధించిన సీ&బిజీఆర్ఎస్ సూచనలను పాటించకపోవడం

సర్క్యులర్ సంఖ్య ఎస్1/పి/5860/2021, తేదీ 2021 నవంబరు 02లోని పేరా 6(డీ) ప్రకారం, పారిశుధ్య దస్తావేజులో చట్టబద్ధత లేని హక్కుదారులు ఉన్నట్లుంటే అంటే, హిందూ వారసత్వ చట్టం, 1956 ప్రకారం క్లాస్-I వారసుల కంటే క్లాస్-II వారసులు ప్రాధాన్యతను పొందినట్లయితే అటువంటి దస్తావేజులపై విధించబడే సుంకం మొత్తం ఆస్తి విలువపై 'కన్వేయన్స్'గా నాలుగు శాతం ఉంటుంది.

మూడు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల⁴⁵ లోని మూడు పారిశుధ్య దస్తావేజులలో క్లాస్-II వారసులు వారి క్లాస్-I వారసుల కంటే ప్రాధాన్యత పొందారని ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు సూచనలకు అనుగుణంగా సుంకాలను విధించలేదు. ఫలితంగా (అనుబంధం-4.9లో వివరించిన విధంగా) ₹ 19.14 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

(III) జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పంద (డీజీపీఏ) దస్తావేజులలో సుంకాలను తక్కువగా వసూలు చేయడం

డీజీపీఏ దస్తావేజుల సంబంధించి 2021 డిసెంబర్ 14 నాటి సీ&బిజీఆర్ఎస్ సర్క్యులర్ మెమో సంఖ్య ఎస్1/5124/2013 లోని కేసు 3 ప్రకారం, ఒక భూమిని ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది వ్యక్తులు (సహ-యజమానులు/సహ-వారసులు) కలిగి ఉంటే, వారు తమ ఆస్తిని అభివృద్ధి కోసం ఇచ్చి, నిర్మాణ ప్రాంతం/ప్లాట్లుగా చేయబడిన వాటిని అభివృద్ధిదారు నుండి విడివిడిగా స్వీకరిస్తే, దానిని 'అస్తి బదలాయింపుతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందం'గా పరిగణించాలి, ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 6 (బీ), అధికరణ 20 ప్రకారం సుంకాలు వసూలు చేయబడతాయి. అంతేకాక, ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 45 ప్రకారం, స్థిరాస్తిలో హక్కుల బదిలీ వ్యక్తులకు ఆస్తిపై హక్కుల నిష్పత్తిలో ఉండాలి.

రికార్డుల మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా, ఆరు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలు⁴⁶లో రిజిస్టర్ చేయబడిన తొమ్మిది డీజీపీఏ దస్తావేజుల్లో పార్షిలు తమ ఆస్తిని అభివృద్ధి కోసం ఇచ్చి, అభివృద్ధిదారు నుంచి నిర్మాణ ప్రాంతం/ప్లాట్లను అర్హత ఉన్న వాటా లేదా అంతకంటే ఎక్కువగా, విడివిడిగా పొందినప్పటికీ, రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ నాలుగు శాతానికి బదులుగా ఒక శాతం స్టాంప్ డ్యూటీని విధించింది. ఫలితంగా (అనుబంధం-4.10లో వివరించిన విధంగా) ₹ 1.06 కోట్ల మేర సుంకాలను తక్కువగా విధించడం జరిగింది. ప్రతిస్పందనగా, డీఆర్ నెల్లూరు ₹ 0.45 లక్షల (దస్తావేజు సంఖ్య 16635/2022) లోటు మొత్తాన్ని తిరిగి పొందారని తెలియజేశారు (2024 జనవరి).

44 డీఆర్లు: ఏలూరు, కాకినాడ, నెల్లూరు మరియు విజయవాడ; ఎస్ఆర్లు: గిద్దలూరు, గుడివాడ, కదిరి, కంకిపాడు, మదనపల్లె, పెదగంట్యాడ, సంతనూతలపాడు, తణుకు

45 డీఆర్లు: బుక్కపట్నం, కర్నూలు; ఎస్ఆర్: కదిరి

46 డీఆర్లు: బుక్కపట్నం, కర్నూలు, నరసరావుపేట, నెల్లూరు, విజయనగరం; ఎస్ఆర్: పటమట

(IV) కౌలు దస్తావేజులలో జీఎస్టీ భాగాన్ని చేర్చకపోవడం

ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్-I ఏ లోని అధికరణ 31ని, జీఎమ్ఎస్ సంఖ్య 588 తేదీ 2013 డిసెంబర్ 04తో చదవగా, కౌలు దస్తావేజులలో సగటు వార్షిక అద్దె (ఏఏఆర్) పై ఒకటి నుండి ఆరు శాతం వరకు స్టాంప్ డ్యూటీ (కౌలు వ్యవధి ఆధారంగా) విధించబడుతుంది, 0.1 శాతం రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము విధించబడింది. కౌలుదారు, కౌలుకు ఇచ్చిన వారి తరపున రేట్లు/పన్నులు చెల్లించడానికి అంగీకరిస్తే, ఈ మొత్తాలను ఏఏఆర్లో భాగంగా భావించాలి. ఈ ఉత్తర్వు 2013 డిసెంబర్ 05 నుండి అమలులోకి వచ్చింది.

అంతేకాక, ఐజీఎస్టీ చట్టం, 2017 లోని సెక్షన్ 8(2) ప్రకారం, స్థిరాస్తిని అద్దెకు ఇవ్వడం ద్వారా సేవల సరఫరాను అన్ని పరిస్థితులలోనూ సీజీఎస్టీ, ఎస్జీఎస్టీ విధించదగిన అంతర్-రాష్ట్ర సరఫరాగా పరిగణిస్తారు. ఏసీజీఎస్టీ చట్టం 2017, షెడ్యూల్-II ప్రకారం, ఏదైనా కౌలు, అద్దె, సదుపాయపు హక్కులు, భూములు, భవనాలను ఉపయోగించుకోవడానికి ఇచ్చే లైసెన్సీలను సేవల సరఫరాగా పరిగణించబడతాయి, వీటిపై (సర్వీస్ అకౌంటింగ్ కోడ్ - 997212 ప్రకారం) జీఎస్టీ రేటు 18 శాతం వర్తిస్తుంది.

మచ్చుకు చేసిన తనిఖీలో ఐదు డీఆర్/ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల⁴⁷లో 2021 ఆగస్టు, 2022 నవంబర్ మధ్య రిజిస్టర్ చేయబడిన ఆరు కౌలు దస్తావేజులలో, కౌలు ఒప్పందాలలో జీఎస్టీ విధించడం గురించిన షరతుతో ఆస్తులను కౌలుకు ఇచ్చినప్పటికీ, రిజిస్ట్రేషన్ అధారిటీ సగటు వార్షిక అద్దె విలువ (ఏఏఆర్)ని లెక్కించేటప్పుడు జీఎస్టీని పరిగణించలేదని గమనించడమైంది. అద్దె విలువపై మాత్రమే స్టాంప్ డ్యూటీని విధించడం జరిగింది. ఫలితంగా (అనుబంధం-4.11 లో వివరించినట్లు) ₹ 2.79 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి. ప్రతిస్పందనగా, మదనపల్లె ఎస్ఆర్, విస్సన్నపేట ఎస్ఆర్లు వరుసగా ₹ 0.35 లక్షలు (దస్తావేజు సంఖ్య 14103/2022), ₹ 0.38 లక్షలు (దస్తావేజు సంఖ్య 4587/2022) లోటును తిరిగి పొందామని తెలియజేశారు (2024 మార్చి/మే).

ముగింపు సమావేశంలో శాఖ అన్ని ఆడిట్ పరిశీలనలను అంగీకరించింది, లోటు సుంకాలను వసూలు చేయడానికి క్షేత్ర స్థాయి కార్యాలయాలకు నోటీసులు జారీ చేసినట్లు పేర్కొంది (2024 ఏప్రిల్).

4.1.3 సారాంశం

'మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ, అమలు' యొక్క ఆడిట్ సమీక్షపై పనితీరు తనిఖీ పై తదుపరి చర్యల పరిశీలనలో, మునుపటి ఆడిట్లో చేసిన ఆరు సిఫార్సులలో (2016 నివేదిక సంఖ్య 7లోని పేరా నెం. 4.4.12), మూడు సిఫార్సులను శాఖ పాక్షికంగా పాటించింది. రెండు సిఫార్సుల (క్రమ సంఖ్య 2, 4) అమలులో చెప్పుకోదగ్గ పురోగతి లేదని, 'మాన్యువల్' నమోదులకు సంబంధించిన ఒక సిఫార్సులో గణనీయమైన పురోగతి (క్రమ సంఖ్య. 6) ఉందని వెల్లడైంది.

మచ్చుకు తనిఖీ చేయబడిన ఏ కార్యాలయమూ, జిల్లా కలెక్టరు/రెవెన్యూ డివిజనల్ అధికారి/మండల రెవెన్యూ అధికారి వారి కార్యాలయాల నుండి భూ సేకరణ పరిహార అవార్డులను, భూ వినియోగ మార్పిడి వివరాలను, అభివృద్ధి కార్యకలాపాలు మొదలైన వాటిని సేకరించలేదని ఈ తనిఖీలో గమనించడమైంది. రెవెన్యూ, పంచాయతీ రాజ్, గ్రామీణాభివృద్ధి, పురపాలక పరిపాలన, పట్టణాభివృద్ధి వంటి ఇతర విభాగాలతో సమన్వయం లేకపోవడాన్ని ఇది సూచిస్తుంది. ఫలితంగా ఆస్తుల తప్పు వర్గీకరణ/తక్కువ మూల్యాంకనం కారణంగా సుంకాలను తక్కువగా విధించడం/విధించకపోవడానికి దారితీసింది. మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల పుస్తకాలు తప్పు మార్కెట్ విలువల సవరణకు అవసరమైన సమాచార సేకరణకు సంబంధించి శాఖ ఎటువంటి ఆధారాలను అందించలేదు. కీలకమైన సమాచారం లేనందున, ఆస్తుల మూల్యాంకనంలో శాఖ పాటించిన పద్ధతులను ఆడిట్ మదింపు చేయలేకపోయింది. కార్డు ద్వారా రూపొందించబడిన చెక్-స్లిట్లలో మార్కెట్ విలువను 'సున్నా' లేదా

⁴⁷ డీఆర్లు: కర్నూలు, నరసరావుపేట; ఎస్ఆర్లు: గుడివాడ, మదనపల్లె, విస్సన్నపేట

'ఒకటి'గా చూపిన సందర్భాలలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులను అప్రమత్తం చేయడానికి కార్డు వ్యవస్థలో ఎటువంటి యంత్రాంగం లేదు. ఈ కేసులలో, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు పరిగణించిన విలువలు వర్తించే రేట్ల కంటే తక్కువగా ఉన్నట్లు గుర్తించిన సందర్భాలు ఉన్నాయి, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని నిబంధనలకు విరుద్ధంగా చెక్-స్లిప్ల వివరాలను ధ్రువీకరించకపోవడాన్ని ఇది సూచిస్తుంది. మునుపటి లావాదేవీలలోని అధిక మార్కెట్ విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం, లెక్కలోకి తీసుకోవల్సిన నిర్మాణాలను/విస్తీర్ణాలను మినహాయించడం ఆస్తులను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడానికి దారి తీసింది. అందువలన సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి. బహిరంగ మార్కెట్ విలువలకు సంబంధించిన సమాచారాన్ని నిర్వహించడానికి ఎటువంటి యంత్రాంగం అమలులో లేదు.

అంతేకాక, ఎంపిక చేసుకున్న యూనిట్లలో రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా పారిశుభ్య, డిజిటిల్ దస్తావేజులలో సుంకాల విధింపునకు సంబంధించి శాఖ సూచనలను పాటించని సందర్భాలు గమనించబడ్డాయి. ₹ 50 లక్షలు అంతకంటే ఎక్కువ ప్రతిఫలం గల అమ్మకాల లావాదేవీలలో టీడీఎస్ పై పర్యవేక్షణ లేకపోవడం, కౌలు దస్తావేజులలో సగటు వార్షిక అద్దె విలువలను లెక్కించేటప్పుడు జీఎస్టీ భాగాన్ని చేర్చకపోవడం కూడా గమనించడమైంది.

4.2 దస్తావేజులను తప్పుగా వర్గీకరించడం

32 రిజిస్టర్ దస్తావేజులలో లావాదేవీలను తప్పుగా వర్గీకరించడం వలన ₹ 8.35 కోట్ల మేర సుంకాలను తక్కువగా విధించడమైంది.

భారతీయ స్టాంపు చట్టం, 1899 (ఐఎస్ చట్టం) లోని షెడ్యూల్ I-ఏ లోని దస్తావేజుల వర్గీకరణ ఆధారంగా విధించవలసిన సుంకాలు, రుసుముల రేట్లను తెలియజేస్తుంది. అంతేకాక, సబ్-రిజిస్ట్రార్లు (ఎస్ఆర్లు) రిజిస్ట్రేషన్ నిమిత్తం వారి వద్దకు వచ్చే దస్తావేజులకు వర్తించే సుంకాలు, రుసుముల కోసం వాటిలో పేర్కొన్న అంశాలను పరిశీలించి దస్తావేజును సరైన వర్గీకరణ చేయాలని రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపుల కమిషనర్ & ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ (సీ&ఐజిఆర్ఎస్) ఆదేశాలు⁴⁸ జారీ చేయడం జరిగింది.

జిల్లా రిజిస్ట్రార్ (డిఆర్), సబ్-రిజిస్ట్రార్ (ఎస్ఆర్) కార్యాలయాలలో రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా, దస్తావేజులలో లావాదేవీలను తప్పుగా వర్గీకరించడం వలన, తదుపరి పేరాలలో వివరించిన విధంగా, ₹ 8.35 కోట్ల మేర సుంకాలను తక్కువగా విధించడం జరిగిందని ఆడిట్ గమనించింది.

4.2.1 తనఖా దస్తావేజులను యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ (డీఓటీడీ) దస్తావేజులుగా తప్పు వర్గీకరణ

ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 35(బి) (ii) ప్రకారం, స్వాధీనపరచకుండా తనఖా పెట్టిన ఆస్తి పై పొందిన ఋణ మొత్తంపై 0.5 శాతం స్టాంప్ డ్యూటీని విధించాలి. వసూలు చేయవలసిన విలువపై అంటే స్టాంప్ డ్యూటీ విధించడానికి పరిగణించబడే విలువపై రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును 0.1 శాతం విధించాలి.

షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 7(ఏ) ప్రకారం, యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ(డీఓటీడీ) ద్వారా తీసుకున్న ఋణ మొత్తంపై స్టాంప్ డ్యూటీ 0.5 శాతం గరిష్టంగా ₹ 50,000 వరకు, ఋణ మొత్తంపై రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు 0.1 శాతం గరిష్టంగా ₹ 10,000 వరకు విధించాలి. అయితే, ఋణగ్రహీత జిల్లా పారిశ్రామిక నిర్వాహకులు ద్వారా జారీ చేయబడిన 'చిన్న తరహా పరిశ్రమ (ఎస్ఎస్ఐ) ధ్రువపత్రాన్ని' సమర్పించినట్లైతే స్టాంప్ డ్యూటీగా కేవలం ₹1,000 రాయితీ రేటును మాత్రమే విధించాలి.

1979 నవంబర్ 11 నాటి సీ&ఐజిఆర్ఎస్ మెమో.ఎస్3/24954/79 ప్రకారం, ప్రారంభంలో సాధారణ తనఖా పత్రాల ద్వారా, తరువాత అదే ఆస్తులపై డీఓటీడీ ద్వారా ఋణాన్ని మరింత పెంచడం ద్వారా ఋణాలు సేకరించబడిన సందర్భంలో, ఐఎస్ చట్టంలోని అధికరణ 35 (బి) కింద, మొత్తం ఋణంపై, స్టాంప్ డ్యూటీని విధించాలి.

⁴⁸ 2000 అక్టోబర్ 16 నాటి మెమో సంఖ్య ఎఫ్ఆర్1/15/4946/96

రెండు జిల్లా రిజిస్ట్రార్ (డీఆర్), ఆరు సబ్-రిజిస్ట్రార్ (ఎస్ఆర్లు) కార్యాలయాలలో⁴⁹, రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ⁵⁰ చేసినప్పుడు, ఐదు కేసులలో⁵¹ సాధారణ తనఖాని డీఓటీడిగా తప్పుగా వర్గీకరించడం, మూడు కేసులలో⁵², డీఓటీడి దస్తావేజులను ఎస్ఎస్ఐ కేటగిరీ కింద పరిగణించడం ద్వారా స్టాంప్ డ్యూటీని తప్పుగా మినహాయించడం వలన ఎనిమిది కేసులలో సుంకాలను తక్కువగా విధించారని ఆడిట్ గమనించింది, ఫలితంగా **అనుబంధం-4.12**లో వివరించిన విధంగా ₹ 5.46 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించారని ఆడిట్ గమనించింది.

ప్రభుత్వం వారి ప్రత్యుత్తరంలో (2024 మార్చి) ఆడిట్ పరిశీలనను అంగీకరించి, లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు పేర్కొంది. తదుపరి పురోగతి తెలియల్సి ఉంది (2025 జనవరి).

4.2.2 'సెటిల్మెంట్' (దఖలు) దస్తావేజులను పారీఖత్తు దస్తావేజులుగా వర్గీకరణ, ఇతర సరికాని వర్గీకరణలు

ఐఎస్ చట్టంలోని సెక్షన్ 2(15) 'పారీఖత్తు' ను ఏదైనా ఆస్తి యొక్క సహ-యాజమానులు అటువంటి ఆస్తిని పంచుకోవటానికి లేదా వేరుపరచుకోవడానికి అంగీకరించే సాధనంగా నిర్వచించింది, ఇందులో ఏదైనా రెవెన్యూ అధికారి/సివిల్ కోర్టు ఆమోదించిన పారీఖత్తును అమలు చేయడానికి ఇచ్చినా తుది ఉత్తర్వులు పారీఖత్తును నిర్దేశించే మధ్యవర్తి ఇచ్చే అవార్డులు ఉంటాయి. అందువల్ల, పారీఖత్తుకు సహ-యాజమాన్యం ఉండటం తప్పనిసరి.

'సెక్షన్ 2(24)' నిర్వచనం ప్రకారం, 'సెటిల్మెంట్' తన ఆస్తిని తన కుటుంబ సభ్యులకు లేదా తను కోరుకున్నవారికి ఇవ్వడానికి లేదా తనపై ఆధారపడిన కొంతమంది వ్యక్తులకు ఇవ్వడానికి చేసిన ఏదైనా స్థిర, చరాస్తుల యొక్క మరణ శాసనేతర వ్రాత పూర్వక పంపకమే సెటిల్మెంట్లు (దఖలు). అందువల్ల, తమకు పూర్తి హక్కు ఉన్న ఆస్తి నుండి ఏదైనా కుటుంబ సభ్యునికి లేదా ఇతరులకు సెటిల్మెంట్ ఆస్తిని దఖలు పరచవచ్చు.

ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 49(ఏ) ప్రకారం, రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులతో (2014 నవంబర్) కలిపి చదవగా, కుటుంబ సభ్యులకు దఖలు కోసం షెడ్యూల్ ఆస్తి విలువపై రెండు శాతం స్టాంప్ డ్యూటీని వసూలు చేయాలి. రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము ఆస్తి విలువ పై 0.5 శాతం, గరిష్టంగా ₹ 10,000 వరకు విధించాలి.

ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 40 ప్రకారం, రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులతో (2014 నవంబర్) కలిపి చదవగా కుటుంబ సభ్యుల మధ్య స్థిరాస్తుల భాగపంపిణీపై స్టాంప్ డ్యూటీని 'విభజిత భాగపు విలువ' (వీఎస్ఎస్) మొత్తంపై ఒక శాతం, ఇతరులకు రెండు శాతం వసూలు చేయాలి.

ఐదు డీఆర్, ఆరు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁵³ రికార్డుల మచ్చుకు తనిఖీలో⁵⁴ **అనుబంధం-4.13 (ఎ)**లో వివరించిన విధంగా సెటిల్మెంట్లు (దఖలు) దస్తావేజులను పారీఖత్తు దస్తావేజులుగా తప్పుగా వర్గీకరించడం వల్ల 16 దస్తావేజులలో ₹ 1.40 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించారని ఆడిట్ గమనించింది.

49 డీఆర్లు: అమలాపురం మరియు నరసరావుపేట; ఎస్ఆర్లు: గుణదల, కదిరి, కొవ్వూరు, లంకెలపాలెం, నందిగామ, ప్రత్తిపాడు
 50 2022 మే, 2023 జనవరి మధ్య
 51 ఎస్ఆర్లు: గుణదల, కదిరి, కొవ్వూరు, నందిగామ, ప్రత్తిపాడు
 52 డీఆర్లు: అమలాపురం మరియు నరసరావుపేట, ఎస్ఆర్: లంకెలపాలెం
 53 డీఆర్లు: అనంతపురం, చిత్తూరు, కడప, నంద్యాల, ఒంగోలు; ఎస్ఆర్లు: జంగారెడ్డిగూడెం, కాకుమాను, కొల్లిపర, నర్సాపూర్, రాజాం, తాడిపత్రి
 54 2021 అక్టోబర్, 2023 మార్చి మధ్య

అంతేకాక, రెండు డీఆర్, ఐదు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁵⁵, అనుబంధం-4.13 (బి)లో వివరించిన విధంగా లావాదేవీలను తప్పుగా వర్గీకరించడం⁵⁶ వల్ల ఏడు దస్తావేజులలో ₹ 40.45 లక్షల మేర సుంకాలు, రుసుములు తక్కువగా విధించడం జరిగిందని ఆడిట్ గమనించింది.

ప్రభుత్వం ఈ పరిశీలనను అంగీకరిస్తూ, లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు బదులిచ్చింది (2024 మార్చి). చిత్తూరు డీఆర్, గుంటూరు డీఆర్ వరుసగా ₹ 1.81 లక్షలు (దస్తావేజు సంఖ్య 4928/2019), ₹ 1.90 లక్షలు (దస్తావేజు సంఖ్య 892/2020) లోటు స్టాంప్ డ్యూటీని వసూలు చేసినట్లు పేర్కొన్నారు (2024 జూలై/2025 జనవరి). మిగిలిన కేసులలో పురోగతి తెలియాలి ఉంది (2025 జనవరి).

4.2.3 'పారిషసు' ఛార్జిని కలిగి ఉన్న దస్తావేజులపై రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును తక్కువ వసూలు చేయడం.

ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 (టీపీ చట్టం)లోని సెక్షన్ 100 క్రింద 'ఛార్జీ' యొక్క నిర్వచనం ప్రకారం ఒక వ్యక్తి స్థిరాస్తులను మరొకరికి డబ్బు చెల్లించడానికి భద్రతగా చూపించినప్పుడు, రెండవ వ్యక్తికి ఆస్తిపై ఛార్జీ ఏర్పడుతుంది, ఈ లావాదేవీ తనఖాగా పరిగణించబడదు.

ప్రభుత్వం, తమ ఉత్తర్వులలో (2013 ఆగస్టు)⁵⁷ 'పారిషసు'⁵⁸ ప్రాతిపదికన ఛార్జీ కలిగి ఉన్న దస్తావేజులపై పొందిన ఋణం మొత్తంపై 0.5 శాతం రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును నిర్దేశించింది. సీ&ఐజీఆర్ఎస్ తన ప్రొసీడింగ్స్లో⁵⁹, ఒక పారిశ్రామిక సంస్థ/కంపెనీ 'సాధారణ తనఖా', 'యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ', 'చరాస్తుల తనఖా' రూపంలో 'పారిషసు' ప్రాతిపదికన హామీని కల్పించడం ద్వారా ఒకటి కంటే ఎక్కువ ఆర్థిక సంస్థల నుండి ఋణ సౌకర్యాలను పొందినప్పుడు 'పారిషసు' ఒప్పందాలు ఏర్పడతాయని స్పష్టం చేశారు.

గాజువాకలోని సబ్-రిజిస్ట్రార్ (ఎస్ఆర్) కార్యాలయంలో (2022 జూలై) రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా ఒక కేసులో⁶⁰, ఋణగ్రహీతలు వివిధ బ్యాంకుల పేరిట స్థిరాస్తుల హక్కు పత్రాలను జమ చేశారని, వారి ఆస్తులపై 'పారిషసు' ప్రాతిపదికన ఛార్జీలు ఏర్పరచడం ద్వారా ₹ 218.00 కోట్ల వరకు ఋణాలను పొందారని ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు 'పారిషసు' క్రింద ఆస్తుల తనఖా పై పొందిన ఋణ మొత్తంపై 0.5 శాతం రుసుము వసూలు చేయడానికి బదులుగా వాటిని యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమగా పరిగణించి ₹ 10,000 రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును విధించారు. ఫలితంగా ₹ 1.09 కోట్ల రూపాయల మేర రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము తక్కువగా విధించడం జరిగింది.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనలను అంగీకరించింది, లోటు మొత్తాల వసూలుకు చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు పేర్కొంది (2024 మార్చి). తదుపరి పురోగతి తెలియాలి ఉంది (2025 జనవరి).

55 డీఆర్లు: భీమవరం, కర్నూలు; ఎస్ఆర్లు: ద్వారకానగర్, నిడదవోలు, తాడేపల్లిగూడెం, తాడిపత్రి, తణుకు
 56 ఇతరుల మధ్య సెటిల్మెంట్లు (దఖలు)ను కుటుంబ సభ్యుల మధ్య సెటిల్మెంట్లు (దఖలు); అభివృద్ధి ఒప్పందంగా డీజీపీఏ (2 కేసులు); సెటిల్మెంట్లు (దఖలు)గా స్వచ్ఛంద సంస్థకు దానం; సెటిల్మెంట్ (దఖలు)గా దానం; కుటుంబ సభ్యుల తరపున జీపీఏగా ఇతరులకు జీపీఏ; నిర్మాణ ఒప్పందం/అవగాహన ఒప్పందంగా కుటుంబ సభ్యులు/ఇతరుల మధ్య భాగ పంపిణీ (2 కేసులు)
 57 జీఓఎమ్ఎస్ నం. 463, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) శాఖ, తేదీ 2013 ఆగస్టు 17
 58 'పారిషసు' అనేది లాటిన్ పదబంధం, దీని అర్థం 'సమాన ప్రాతిపదికన'; కంపెనీల చట్టం ప్రకారం, ఇద్దరు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ మంది ఋణదాతల మధ్య వారి బకాయి ఉన్న ఋణ మొత్తానికి అనులోమానుపాతంలో సెక్యూరిటీని పంచుకున్నప్పుడు దానిని 'పారిషసు' ఛార్జీ అంటారు.
 59 సీ & ఐజీఆర్ ప్రొసీడింగ్స్ సంఖ్య ఎస్ 2/24846/82, తేదీ 1982 అక్టోబర్ 15
 60 దస్తావేజు సంఖ్య. 1601/2018

4.3 ఆస్తులను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం

30 రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజులలో ఆస్తుల మూల్యాంకన విధానాలను పాటించకపోవడం వల్ల ₹ 2.67 కోట్ల మేరకు సుంకాలు తక్కువగా విధించడం జరిగింది.

ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1-ఏ, దస్తావేజులలో లావాదేవీల వర్గీకరణ ఆధారంగా విధించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ రేట్లను తెలుపుతుంది.

1975 నాటి ఆంధ్రప్రదేశ్ స్టాంప్ (దస్తావేజుల తక్కువ మూల్యాంకన నివారణ) నియామాలలోని నియమం 3(3) ప్రకారం, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి ఆంధ్రప్రదేశ్ మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల నియమాలు, 1998 ప్రకారం రూపొందించబడిన మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాలను కలిగి ఉన్న రిజిస్ట్రీలను (ఫారం I, II, III & IV) వినియోగించుకోవచ్చు.

ఆంధ్రప్రదేశ్ మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల సవరణ నియమాలు, 1998 లోని నియమం 7 ప్రకారం, పట్టణ సంబంధిత ఆస్తుల మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల రిజిస్ట్రీల ఫార్మాట్లు ఫారం-I (వార్డ్/బ్లాక్/ ప్రాంతం వారీగా), ఫారం-II (డోర్ నంబర్ వారీగా) లో, గ్రామీణ ఆస్తులకు సంబంధించిన రిజిస్ట్రీలు ఫారం-III (ఆవాసాలు, వర్గీకరణ వారీగా), ఫారం-IV (సర్వే నంబర్, వర్గీకరణ వారీగా) లో ఉండాలి, గ్రామీణ ఆస్తుల వర్గీకరణలో 'ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడ్ పీపీ రోడ్డు/మండల రహదారులకు ఆనుకుని ఉన్న భూమి' ఒకటి.

రికార్డుల మచ్చుకు తనిఖీలో, ఆడిట్ కింది రకాల తక్కువ మూల్యాంకనాలను గమనించింది, ఫలితంగా తదుపరి పేరాలో వివరించిన విధంగా ₹ 2.67 కోట్ల మేరకు సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి:

4.3.1 ప్రధాన సర్వే నెంబర్లు, సరిహద్దుల్లో పేర్కొన్న సర్వే నెంబర్లు లేదా సమీప ఇంటి నెంబర్లకు వర్తించే రేటును పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం

2013 అక్టోబర్ 10 నాటి మెమో నెం. ఎమ్వీ1/8483/2013-2లో ఉన్న సీ & ఐజీ (ఆర్ఎస్) సర్క్యులర్ సూచనల ప్రకారం, గ్రామీణ ప్రాంతాల్లో షెడ్యూల్డ్ ఆస్తికి మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించేటప్పుడు, ఒకవేళ దస్తావేజులలో పేర్కొన్న సర్వే నంబర్ యొక్క సబ్-డివిజన్ ఫారం-IV రేటు లేనప్పుడు ఫారం-IV లో ఇవ్వబడిన/ప్రధాన సర్వే నంబర్/ముందు ఉన్న మొదటి సరిపోలిన సబ్-డివిజన్ సంఖ్యకు పేర్కొన్న విలువలలో అత్యధిక రేటును స్వీకరించాలి.

షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి యొక్క ఖచ్చితమైన సర్వే నంబర్/సబ్-డివిజన్ రేటు లేనప్పుడు, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి సరిహద్దులలో పేర్కొన్న సర్వే నంబర్లకు గల రేటును స్వీకరించాలి.

పట్టణ ఖాళీ స్థలాల విషయంలో, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తికి సరిహద్దులలో పేర్కొన్న ఇంటి సంఖ్యలు లేదా దస్తావేజులలో పేర్కొన్న అత్యంత సమీప ఇంటి సంఖ్య, వీటికి ఫారం-II లోఖరారు చేసిన రేటులలో అధిక రేటుని పరిగణించాలి.

ఒక జిల్లా రిజిస్ట్రార్ (డీఆర్), ఆరు సబ్-రిజిస్ట్రార్ (ఎస్ఆర్) కార్యాలయాలలో⁶¹, రికార్డులను ఆడిట్ మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా⁶², రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు పైన పేర్కొన్న నిబంధనలను పాటించలేదని గమనించడమైంది.

- i. షెడ్యూల్డ్ ఆస్తుల సబ్-డివిజన్ రేట్లు ఫారం-IV లో లేనిచోట మూడు దస్తావేజులలో ప్రధాన సర్వే నంబర్ల రేట్లు పరిగణించలేదు.

⁶¹ డీఆర్: చిత్తూరు, ఎస్ఆర్లు: చిలమత్తూరు, గాజువాక, గూడూరు, కల్లూరు, పాలకొల్లు, రాయచోటి

⁶² 2022 జూన్, 2022 నవంబర్ మధ్య

- ii. ఐదు దస్తావేజులలో ప్రధాన సర్వే నంబర్/ముందున్న మొదటి సరిపోలిన సబ్-డివిజన్ నంబర్ రేట్లు ఫారం-IV లో లేవు. అయితే, ఈ కేసులో సరిహద్దుల్లో పేర్కొన్న సర్వే నంబర్ల రేట్లను పరిగణించలేదు.
- iii. దస్తావేజులలో పేర్కొన్న, ఫారం-II లో చేర్చి ఉన్న సమీప డోర్ నంబర్ల రేట్లను రెండు సందర్భాలలో పరిగణించలేదు.

ఫలితంగా ఈ 10 కేసులలో అనుబంధం-4.14లో వివరించినట్లు ₹ 1.10 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించామని, లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నామని ప్రభుత్వం సమాధానం ఇచ్చింది (2024 ఏప్రిల్). తదుపరి పురోగతి తెలియాల్సి ఉంది (2025 జనవరి).

4.3.2 భూమి మార్కెట్ విలువను/విస్తీర్ణాన్ని తప్పుగా పరిగణించడం

నాలుగు సబ్-రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలలో⁶³ రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా⁶⁴, ఆడిట్ ఈ క్రింది అంశాలను గమనించడమైంది:

- i) నాలుగు దస్తావేజులలో, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తుల సర్వే నంబర్ల మార్కెట్ విలువను ఫారం-IVలో⁶⁵ ఇంటి స్థలాలకు అనువైన వ్యవసాయ భూమిగా వర్గీకరించారు, వాటి కోసం ఈ ఫారం ప్రకారం, పట్టణ ఆస్తుల మార్కెట్ విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఫారం I ప్రకారం వర్తించే మార్కెట్ విలువలను పరిగణించలేదు.
- ii) రెండు దస్తావేజులలో, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తుల డోర్ నంబర్ల మార్కెట్ విలువలు ఫారం-IIలో ఉన్నప్పటికీ ఆ విలువలను అధికారులు పరిగణించలేదు.
- iii) ఒక దస్తావేజులో, మార్కెట్ విలువను లెక్కించేటప్పుడు, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి యొక్క విస్తీర్ణాన్ని 8.0 ఎకరాల బదులుగా, 0.8 ఎకరాలుగా పరిగణించింది.

అందువల్ల, ఈ ఏడు కేసులలో భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ/విస్తీర్ణాన్ని తప్పుగా స్వీకరించడం వలన ఆస్తుల విలువ తక్కువగా లెక్కించబడింది. ఫలితంగా అనుబంధం-4.15 లో వివరించిన విధంగా ₹ 56.74 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ప్రభుత్వం ఎస్ఆర్ గాజువాక (దస్తావేజు సంఖ్య 2394/2020) విషయంలో తప్ప, మిగతా ఆడిట్ పరిశీలనను, ఆమోదించిందని, లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు సమాధానం ఇచ్చింది (2024 ఏప్రిల్). ఈ కేసులో భూమి యొక్క వాస్తవ మార్కెట్ విలువ 2020 ఆగస్టు 09, వరకు చదరపు గజానికి ₹ 29,500 అనీ, ఆడిట్ పేర్కొన్నట్లుగా ₹ 32,500 కాదని సమాధానం ఇవ్వబడింది.

అందువల్ల, ఎస్ఆర్ పరిగణలోకి తీసుకున్న విలువ (చదరపు గజానికి ₹ 20,000) వర్తింపచేయాల్సిన విలువ (చదరపు గజానికి ₹ 29,500) కంటే తక్కువగా ఉన్నందున స్టాంప్ డ్యూటీ ₹ 2.71 లక్షలు, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు ₹0.42 లక్షలు వసూలు చేయడానికి ప్రభుత్వం అంగీకరించింది. తదుపరి పురోగతి తెలియాల్సి ఉంది (2025 జనవరి).

⁶³ ఆదోని, గాజువాక, కల్లూరు, నూజివీడు

⁶⁴ 2022 జూన్, 2022 డిసెంబర్ మధ్య

4.3.3 భూమిని తప్పుగా వర్గీకరించడం

కర్నూలు జిల్లా రిజిస్ట్రార్, మూడు సబ్-రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలలో⁶⁵, రికార్డుల తనిఖీలో⁶⁶ ఐదు దస్తావేజులలో, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తులు ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడీపీపీ/మండల రహదారులను సరిహద్దులలో ఒకటిగా కలిగి ఉన్నప్పటికీ, ఎస్ హెచ్/ఎస్ హెచ్/జెడీపీపీ/మండల రహదారులను ఆనుకుని ఉన్న భూమికి ఫారం-IIIలో పేర్కొన్న ధరలను రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు పరిగణించలేదని ఆడిట్ గమనించింది. ఫలితంగా అనుబంధం-4.16 లో వివరించిన విధంగా ₹ 51.12 లక్షల మేర సుంకాలు మరియు రుసుము తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించింది (2024 ఏప్రిల్), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు పేర్కొంది. తదుపరి పురోగతి తెలియాల్సి ఉంది (2025 జనవరి).

4.3.4 డీజీపీఏ/జీపీఏ దస్తావేజులలో ఆస్తి మొత్తం విస్తీర్ణాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం

ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 6(బీ)ను, ప్రభుత్వ ఉత్తర్వుతో⁶⁷ కలిపి చదవగా, జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడి ఉన్న అభివృద్ధి ఒప్పందాల (డీజీపీఏ) దస్తావేజుల పై మార్కెట్ విలువ మార్గదర్శకాల ప్రకారం ఆస్తి మార్కెట్ విలువ లేదా సీఓఐజీఆర్ఎస్ ఆమోదించిన షెడ్యూల్ రేట్ల ప్రకారం పూర్తి చేసిన/చేయవల్సిన నిర్మాణం యొక్క అంచనా విలువను కలుపుకొని భూమి మార్కెట్ విలువలలో అధిక విలువపై ఒక శాతం స్టాంప్ డ్యూటీ విధించబడుతుంది.

ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్ 1-ఏ లోని అధికరణ 42లోని క్లాజు(జీ)ను ప్రభుత్వ ఉత్తర్వుతో⁶⁸ కలిపి చదవగా, కుటుంబ సభ్యులు కాని వారికి నిర్మాణం/అభివృద్ధి లేదా అమ్మకం లేదా బదిలీ కోసం ఇచ్చిన స్థిరాస్తిపై జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (జీపీఏ) దస్తావేజులపై మార్కెట్ విలువలలో ఒక శాతం చొప్పున స్టాంపు డ్యూటీ విధించబడుతుంది.

మూడు జిల్లా రిజిస్ట్రార్లు, మూడు సబ్-రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలలో⁶⁹ రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా⁷⁰, ఆరు దస్తావేజులలో, ఛార్జీ చేయదగిన విలువను లెక్కించేటప్పుడు డీజీపీఏ/జీపీఏ కోసం ఇచ్చిన మొత్తం విస్తీర్ణాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని ఆడిట్ గమనించింది, ఫలితంగా అనుబంధం-4.17 లో వివరించిన విధంగా ₹ 24.17 లక్షల మేర స్టాంప్ డ్యూటీని రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము తక్కువగా విధించబడింది.

ఆడిట్ పరిశీలనను శాఖ అంగీకరించి(2024 మార్చి), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు పేర్కొంది.

ఈ విషయాన్ని ప్రభుత్వానికి నివేదించడమైంది (2024 ఫిబ్రవరి); వారి సమాధానం ఇంకా అందలేదు (2025 జనవరి).

4.3.5 ఛార్జీ చేయదగిన విలువను లెక్కించేటప్పుడు నిర్మాణ వ్యయాన్ని చేర్చకపోవడం

1993 జూన్ 09 నాటి సీఓఐజీ మెమో సంఖ్య ఎమ్వీ1/9184/93 ప్రకారం, కింది వాటిలో అత్యధిక విలువ పై స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు విధించబడుతుంది:

- i. దస్తావేజులో పేర్కొన్న ప్రతిఫలం
- ii. పార్శ్వ ప్రకటించిన మార్కెట్ విలువ
- iii. మార్గదర్శకాలు, నిర్మాణ షెడ్యూల్ రేట్ల ఆధారంగా సబ్-రిజిస్ట్రార్ లెక్కించిన విలువ

65 మదనపల్లె, నూజివీడు, రాయచోటి

66 2022 జూన్, 2023 మార్చి మధ్య

67 జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 581, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్ I) శాఖ, తేదీ 2013 నవంబర్ 30

68 జీఓఎమ్ఎస్ సంఖ్య 1128, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్ I) శాఖ, తేదీ 2005 జూన్ 13

69 డీఆర్లు: చిత్తూరు, ఏలూరు, కాకినాడ; ఎస్ఆర్లు: కదిరి, కల్లూరు, కొవ్వూరు

70 2022 ఆగస్టు, 2023 మార్చి మధ్య

డీఆర్ కర్నూలు, ఎస్ఆర్ ఆదోనిలలో రికార్డులను మచ్చుకు పరిశీలించినప్పుడు⁷¹ రెండు డిజిటివీ దస్తావేజులలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఛార్జీ చేయదగిన విలువలను లెక్కించేటప్పుడు నిర్మాణాలు/ప్రతిపాదిత నిర్మాణాల విలువను పరిగణించలేదని ఆడిట్ గమనించింది, ఫలితంగా అనుబంధం-4.18 లో వివరించిన విధంగా ₹ 25.22 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించడమైంది.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించి (2024 ఏప్రిల్), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది.

4.4 విభిన్న లావాదేవీలను⁷² విస్మరించడం

33 దస్తావేజులలో విభిన్న లావాదేవీలను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వల్ల ₹ 1.07 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించడమైంది.

ఐఎస్ చట్టంలోని సెక్షన్ 2(14) ప్రకారం, 'దస్తావేజు' అనేది ఏదైనా హక్కు లేదా బాధ్యతను ఏర్పరచడం, బదిలీ చేయడం, పరిమితం చేయడం, విస్తృత పరిచే, రద్దు చేయడం లేదా నమోదు చేయడం వంటి పత్రాలను సూచిస్తుంది, ప్రతి దస్తావేజు పై చట్టంలోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా స్టాంప్ డ్యూటీ విధించబడుతుంది.

చట్టంలోని సెక్షన్ 5 ప్రకారం, విభిన్న లావాదేవీలను కలిగి ఉన్న ఏదైనా దస్తావేజుకు సంబంధించి, ఈ చట్టం క్రింద ఆయా లావాదేవీలపై విడిగా వాటి మొత్తాలను వర్తించే రేటు ప్రకారం డ్యూటీని విధించాలి.

డీఆర్, ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో రికార్డుల మచ్చుకు తనిఖీలో, ఆడిట్ ఈ క్రింది విభిన్న లావాదేవీలను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని గమనించింది, ఫలితంగా తదుపరి పేరాల్లో వివరించిన విధంగా ₹ 1.07 కోట్ల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

4.4.1 డిజిటివీలలో విభిన్న అంశం-పారీఖత్తు లావాదేవీ

ఎనిమిది డీఆర్ కార్యాలయాలు⁷³, ఐదు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల్లోని⁷⁴ మచ్చుకు తనిఖీలో⁷⁵, 16 జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పంద (డిజిటివీలు) దస్తావేజులలో, ఆస్తుల సహ-యజమానులు అభివృద్ధి చేసిన లేదా అభివృద్ధి చేయబోయే ఆస్తులను అదే డిజిటివీలో విడివిడి వాటాలుగా పంచుకోవడానికి అంగీకరించారని ఆడిట్ గమనించింది.

అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి యొక్క యూనిట్లపై ఉమ్మడి హక్కులను వ్యక్తిగత హక్కులుగా విభజించే అంశాన్ని 'పారీఖత్తు' అనే విభిన్న లావాదేవీగా పరిగణించలేదు. ఫలితంగా అనుబంధం 4.19 లో వివరించిన విధంగా ₹ 57.69 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనలను (ఎస్ఆర్, నిడదవోలు విషయం తప్ప) అంగీకరించామనీ, లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటున్నట్లు ప్రత్యుత్తరం ఇచ్చింది (2024 మే). ఒప్పందం ప్రత్యేక అధికరణ పరిధిలోకి వస్తుందని, ఇది ఎటువంటి యాజమాన్య హక్కును సృష్టించదని, కానీ స్థిరాస్తిని అభివృద్ధి చేయడానికి/నిర్మించడానికి, భూ యజమానుల జీపీఎ హక్కుదారులుగా అటువంటి ఆస్తితో వ్యవహరించడానికి ఏర్పాటు కోసం ఒప్పంద బాధ్యతను మాత్రమే సృష్టిస్తుందని సీఐఐజీఆర్ఎస్, 2013 జూన్ 07 నాటి మెమో సంఖ్య

71 2022 డిసెంబర్, 2023 మార్చి మధ్య

72 విభిన్న లావాదేవీ అంటే పరస్పరం ఆధారపడని, ఒక దస్తావేజులో పొందుపరచబడిన విభిన్నంగా ఉండే లావాదేవీలు

73 డీఆర్లు: అమలాపురం, చిత్తూరు, కర్నూలు, నంద్యాల, నరసరావుపేట, నెల్లూరు, శ్రీకాకుళం, విశాఖపట్నం

74 ఎస్ఆర్లు: గాజుపాక, లంకెపాలెం, మధురవాడ, నిడదవోలు, తణుకు

75 2022 మే, 2023 మార్చి మధ్య

ఎస్1/5124/2013 స్పష్టం చేసింది. అందువల్ల జీపీఏతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందాల ద్వారా షెడ్యూల్డ్ ఆస్తిలో భూ యజమానులకు ప్రత్యేక వాటాలను కేటాయించడాన్ని పారీఖత్తు గల జీపీఏతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందంగా వర్గీకరించలేము. అభివృద్ధి చేసిన ఆస్తిని ఒక నిర్దిష్ట నిష్పత్తిలో పంచుకోవడం కూడా జీపీఏతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందపు నియమ నిబంధనలలో ఒకటి.

ఉమ్మడి హక్కులను వ్యక్తిగత హక్కులను మార్చుకోవడం డీజీపీఏ పరిధిలోకి రానిది కాబట్టి శాఖ సర్క్యులర్లోని⁷⁶ నిబంధనల ప్రకారం పారీఖత్తును విభిన్న లావాదేవీగా పరిగణించాలి. అందువల్ల సమాధానం ఆమోదయోగ్యం కాదు.

4.4.2 పారీఖత్తు దస్తావేజులలో విభిన్న అంశం—'హక్కు విడుదల' లావాదేవీ

ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 45 ప్రకారం, స్థిరాస్తిపై హక్కుదారుల వాటా, దానికి విరుద్ధంగా ఒప్పందం లేనప్పుడు, సదరు ఆస్తిలో వారి వారి వాటాల మేరకు అనులోమానుపాతంలో ఉండాలి. నిర్దిష్ట వివరాలు లేనప్పుడు, హక్కుదారుల మధ్య వాటాలను సమానంగా పరిగణించాలి.

ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్డ్ I-ఏ లోని అధికరణ 46 (ఏ) ప్రకారం, ఒక వ్యక్తి మరొక వ్యక్తిపై లేదా ఏదైనా నిర్దిష్ట ఆస్తిపై క్లెయిమ్ను వదులుకునే ఏదైనా సాధనాన్ని (తనఖాలకు సంబంధించిన సెక్షన్ 23-ఏ ద్వారా అందించబడిన విడుదల కాదు) 'హక్కు విడుదల' అంటారు. 'హక్కు విడుదల' విషయంలో విధించదగిన స్టాంప్ డ్యూటీ, అందులో పేర్కొన్న అటువంటి హక్కు విడుదలకు ప్రతిఫలం లేదా ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువలో ఏది ఎక్కువైతే ఆ మొత్తం పై మూడు⁷⁷ శాతం.

2021 నవంబర్ 02 నాటి సర్క్యులర్ మెమో సంఖ్య/ఎస్1/పీ/5860/2021లోని పాయింట్ 6(బీ)లో, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తిని కుటుంబ సభ్యుల మధ్య అసమానంగా విభజించిన సందర్భంలో, కుటుంబ సభ్యుడు అందుకున్న చట్టబద్ధమైన వాటా కంటే పొందిన అదనపు వాటాను హక్కు విడుదలగా పరిగణించాలని శాఖ సూచించింది.

రెండు డీఆర్, మూడు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁷⁸, రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా⁷⁹ ఆరు పారీఖత్తు దస్తావేజులలో హక్కుదారులు షెడ్యూల్డ్ ఆస్తిని అసమానంగా విభజించుకున్నారని, తద్వారా వారి సంబంధిత హక్కులో కొంత భాగాన్ని ఇతర హక్కుదారులకు వదులుకున్నారని ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఈ దస్తావేజులలో భిన్న లావాదేవీ అయిన 'హక్కు విడుదల'ను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు. ఫలితంగా **అనుబంధం-4.20(ఎ)** లో వివరించిన విధంగా ₹ 18.68 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

అంతేకాక, మచ్చుకు చేసిన తనిఖీలో⁸⁰ అనంతపురంలోని డీఆర్, రెండు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁸¹, నాలుగు 'కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారీఖత్తు' దస్తావేజులలో, కొంతమంది కుటుంబ సభ్యులు వారి చట్టబద్ధమైన సమాన వాటా కంటే అదనపు వాటాలను పొందారని గమనించబడింది. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఈ కేసులలో భిన్న లావాదేవీ అయిన 'హక్కు విడుదల' ను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు. ఫలితంగా **అనుబంధం 4.20(బి)** లో వివరించిన విధంగా ₹ 13.76 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించింది (2024 మే), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది. లోటు మొత్తాల వసూలుకు సంబంధించి తదుపరి పురోగతి తెలియాల్సి ఉంది (2025 జనవరి).

76 సర్క్యులర్ మెమో సంఖ్య ఎస్1/5124/2013, తేదీ 2021 డిసెంబర్ 14

77 జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 1169, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-II)శాఖ, తేదీ 2010 సెప్టెంబర్ 15

78 డీఆర్లు: అనంతపురం, శ్రీకాకుళం; ఎస్ఆర్లు: ఆదోని, లంకెలపాలెం, పితాపురం

79 2022 మే, 2022 డిసెంబరు మధ్య

80 2022 సెప్టెంబరు, 2022 నవంబరు మధ్య

81 కదిరి, తాడిపత్రి

4.4.3 పారీఖత్తు దస్తావేజులలో విభిన్న అంశం-సెటిల్మెంట్ (దఖలు) లావాదేవీ

ఐఎస్ చట్టంలోని సెక్షన్ 2(24)(బీ)లో నిర్వచించబడిన 'సెటిల్మెంట్' ప్రకారం, సెటిల్, అతని ఆస్తిని, అతని కుటుంబానికి లేదా అతను కోరుకున్న వారికి ఇవ్వడానికి లేదా అతనిపై ఆధారపడిన కొంత మంది వ్యక్తులకు ఇచ్చే ఉద్దేశ్యంతో మరణించక ముందు చేసిన ఏదైనా ఆస్తి యొక్క వ్రాత పూర్వకమైన ఆస్తుల పంపకమే సెటిల్మెంట్ (దఖలు). అందువల్ల, స్వీయ-సముపార్జిత ఆస్తిని సెటిల్ దఖలు పరచాలి కాని పారీఖత్తు చేయకూడదు.

మచ్చుకు తనిఖీలో⁸², డీఆర్, కడప, నాలుగు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁸³ రిజిస్టరైన కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారీఖత్తుకీ సంబంధించిన ఏడు దస్తావేజులలో, కొంతమంది హక్కుదారులు క్రయం/వీలునామా ద్వారా సంపాదించిన ఆస్తులను 'సెటిల్మెంట్' (దఖలు)కు బదులుగా 'పారీఖత్తు' ద్వారా ఇతర హక్కుదారులకు బదిలీ చేసినట్లు ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు భిన్న లావాదేవీ అయిన సెటిల్మెంట్ (దఖలు)ను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు, ఫలితంగా అనుబంధం-4.21లో వివరించిన విధంగా ₹ 17.00 లక్షల మేర సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించింది (2024 మే), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది. లోటు మొత్తాల వసూలుకు సంబంధించి తదుపరి పురోగతి తెలియాల్సి ఉంది (2025 జనవరి).

4.5 సుంకాలు విధించడానికి వర్తించే ఛార్జీ చేయదగిన విలువలను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం

చెక్-స్లిప్ల ప్రకారం వర్తించే విధించదగిన విలువలను పరిగణించకపోవడం వలన 11 దస్తావేజులలో ₹ 64.67 లక్షల మేరకు సుంకాలను తక్కువగా విధించడమైంది.

ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్ I-ఏ నుండి అధికరణ 47-ఏ నిబంధనల ప్రకారం, ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులతో⁸⁴ (2014 నవంబర్) కలిపి చదవగా, క్రయ దస్తావేజుల లావాదేవీలలో ఆస్తి మార్కెట్ విలువ లేదా ప్రతిఫలం మొత్తాలలో ఏది ఎక్కువైతే దానిపై ఐదు శాతం స్టాంపు డ్యూటీని విధించాలి. దీనితో పాటు, ఛార్జీ చేయదగిన విలువపై ఒక శాతం రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును, ఒక్కటిన్నర శాతం బదిలీ సుంకాన్ని విధించాలి.

తేదీ 1993 జూన్ 09 నాటి మెమో సంఖ్య. ఎమ్వీ1/9184/93 ప్రకారం, కింది వాటిలో అత్యధిక విలువపై స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము విధించబడుతుంది:

- i. దస్తావేజులలో పేర్కొన్న ప్రతిఫలం;
- ii. పార్టీ ప్రకటించిన మార్కెట్ విలువ;
- iii. మార్గదర్శకాలు, నిర్మాణ షెడ్యూల్ రేట్లు ఆధారంగా సబ్-రిజిస్ట్రార్ నిర్ణయించిన విలువ

ఆంధ్రప్రదేశ్ నియామాలు 1960 (రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 కింద) లోని నియమాలు 225, 226ల ప్రకారం, ఒక దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ ప్రక్రియలో, దస్తావేజుకర్త, హక్కుదారుల వివరాలు, దస్తావేజు స్వభావం, సరిహద్దులతో పాటు ఆస్తి వివరాలన్న చెక్-స్లిప్ను వివరాల ధ్రువీకరణ కోసం దస్తావేజును సమర్పించే వ్యక్తికి అందజేయాలి. లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ చెల్లించిన తర్వాత దస్తావేజుతో పాటు చెక్-స్లిప్ను ధ్రువీకరణ కోసం రిజిస్ట్రేషన్ అధికారికి పంపాలి.

⁸² 2022 సెప్టెంబరు, 2022 డిసెంబరు మధ్య

⁸³ ఎస్ఆర్లు: ఆదోని, చిలమత్తూరు, తాడిపత్రి, ఎమ్మిగనూరు

⁸⁴ జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 394, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్ I) శాఖ, తేదీ 2014 నవంబర్ 26

ఈ చట్టంలోని 227వ నియమం ప్రకారం, రిజిస్ట్రేషన్ చెక్-స్లిప్, రసీదు వివరాలను రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ ఆధార దస్తావేజులతో పరిశీలించి అవి చట్టంలోని నియమ నిబంధనలకు, స్థాయి ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా ఉన్నాయని, చెల్లించిన స్టాంపు డ్యూటీ సరిపోయిందని తనకు తాను నిర్ధారించుకోవాలి.

ఒక డీఆర్, రెండు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁸⁵ రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా⁸⁶ పదకొండు దస్తావేజులలో, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు చెక్-స్లిప్లకు సంబంధించి దస్తావేజుల యొక్క విధింపదగిన విలువలపై సుంకాలు వసూలు చేయలేదని తేలింది, ఫలితంగా అనుబంధం-4.22 లో వివరించిన విధంగా ₹ 64.67 లక్షల మేర సుంకాలను తక్కువగా విధించడమైంది.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించింది (2024 ఏప్రిల్), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది. లోటు మొత్తాల వసూలుకు సంబంధించి తదుపరి పురోగతి తెలియాలి ఉంది (2025 జనవరి).

4.6 అపార్ట్మెంట్ల అమ్మకపు లావాదేవీల విభజన

రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు అపార్ట్మెంట్ల అమ్మకపు లావాదేవీలను భూ అవిభాజ్య భాగాన్ని విక్రయించడంగాను, నిర్మాణానికి సంబంధించిన నిర్మాణ ఒప్పందాలుగా పరిగణించడం వల్ల ఆరు కేసులలో ₹ 26.54 లక్షల మేర ఆదాయాన్ని పొందలేకపోవడం జరిగింది.

భారత్ స్టాంప్ చట్టం, 1899 (ఐఎస్ చట్టం) షెడ్యూల్ I-ఏ లోని అధికరణ 47-ఏ లోని క్లాజు(డీ) ప్రకారం, ఆస్తి అమ్మకం బహుళ-యూనిట్ ఇల్లు లేదా అపార్ట్మెంట్ మొదలైన వాటికి సంబంధించినదైతే, అటువంటి నిర్మాణాలపై ఆంధ్రప్రదేశ్ అపార్ట్మెంట్ (యాజమాన్య నిర్మాణ ప్రోత్సాహం) చట్టం, 1987 లోని నిబంధనలు వర్తిస్తాయి.

అంతేకాక, ఆంధ్రప్రదేశ్ అపార్ట్మెంట్ (నిర్మాణం, యాజమాన్యం ప్రోత్సాహం) సవరణ చట్టం, 1993లోని సెక్షన్ 4(బి) నిబంధన ఏ అభివృద్ధిదారైనా, అపార్ట్మెంట్, దానికి సంబంధించిన అన్ని ఇతర ఉమ్మడి ప్రాంతం, సౌకర్యాలను మినహాయించి, భూ అవిభాజ్య వాటాను మాత్రమే బదిలీ చేయకూడదని చెబుతుంది. గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు 2011⁸⁷ తీర్పు ప్రకారం, విక్రయ ఒప్పందాలు, జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ లేదా వీలునామా లావాదేవీలు 'బదిలీలు' లేదా 'విక్రయాలు' కావు. అలాంటి లావాదేవీలను చేసుకున్న ఒప్పందాలుగానే పరిగణించాలి గానీ పూర్తి బదిలీలు లేదా కన్వేయన్స్ గా పరిగణించకూడదని పునరుద్ఘాటించింది.

2005 జూన్ 13 నుండి అమలులోకి వచ్చిన ప్రభుత్వ ఉత్తర్వు⁸⁸ ప్రకారం, సగం పూర్తైన (అసంపూర్ణమైన) నిర్మాణాలతో సహా ఫ్లాట్లు/అపార్ట్మెంట్ల అమ్మకంపై స్టాంప్ డ్యూటీ విధించబడుతుందని పేర్కొంది. ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్ I-ఏలోని అధికరణ 47-ఏ క్రింద విక్రయ లావాదేవీలలో విక్రయ ప్రతిఫలం మొత్తంపై స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు, బదిలీ సుంకాలకు గాను 7.5 శాతం విధించాలి. అయితే, ఐఎస్ చట్టంలోని అధికరణ 6(బీ) ప్రకారం నిర్మాణ ఒప్పందాలపై స్టాంప్ డ్యూటీని 0.5 శాతం మాత్రమే విధించడం జరుగుతుంది.

⁸⁵ డీఆర్: కర్నూలు, ఎస్ఆర్లు: గాజువాక, కల్వూరు

⁸⁶ 2022 జూలై, 2023 మార్చి సుద్య

⁸⁷ 2009 లో ఎస్ఎల్పీ (సీ) 13917 సూరజ్ లాండ్ & ఇండస్ట్రీస్ (పీ) లిమిటెడ్ వర్సెస్ హర్యానా రాష్ట్రం & ఇతరులు

⁸⁸ జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 1127, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ, తేదీ 2005 జూన్ 13

డీఆర్, విశాఖపట్నం, రెండు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాల⁸⁹ రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ⁹⁰ చేయగా ఆరు కేసులలో, వికేతలు/అభివృద్ధిదారులు, అపార్ట్మెంట్లు/నివాస సముదాయాల నిర్మాణానికి అధికారుల నుండి అనుమతి పొందారని ఆడిట్ గమనించింది⁹¹. అభివృద్ధిదారులు కొనుగోలుదారులకు అవిభాజ్య స్థలాన్ని విక్రయిస్తూ, అదే రోజున నిర్మాణ ఒప్పందాలను కుదుర్చుకున్నారని గమనించడమైంది. అయితే, విక్రయ లావాదేవీలు రెండు వేర్వేరు లావాదేవీలుగా, అంటే, స్థలం యొక్క అవిభాజ్య భాగాన్ని విక్రయించడం, నిర్మాణం కోసం నిర్మాణ ఒప్పందాలుగా చూపడమైంది.

ఐఎస్ చట్టంలోని 1899 యొక్క షెడ్యూల్ I-ఏ లోని అధికరణ 6(బీ), 47 ఏ ప్రకారం ఈ రెండు దస్తావేజులు చెల్లుబాటు అయ్యే దస్తావేజులు అనే కారణంతో మాత్రమే (అసంపూర్తిగా ఉన్న ఫ్లాట్ అమ్మకంతో పాటు అవిభాజ్య స్థల వాటా, నిర్మించబోయే నిర్మాణం కోసం నిర్మాణ ఒప్పందాలను) రెండు వేర్వేరు లావాదేవీలుగా పేర్కొన్న ఈ దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు తిరస్కరించలేదు.

అభివృద్ధిదారు/వికేత ప్లాన్ల ప్రకారం అభివృద్ధిదారులు నిర్మాణాలను నిర్మించారు కాబట్టి, అభివృద్ధిదారు/వికేత ప్లాట్లను విక్రయిస్తున్నట్లు స్పష్టమవుతోంది. అందువల్ల, దస్తావేజులలో పేర్కొన్నట్లుగా, స్థల అవిభాజ్య వాటా, నిర్మాణ వ్యయం కోసం కొనుగోలుదారు చెల్లించిన మొత్తాన్ని ప్లాట్ల ధరగా పరిగణించి తదనుగుణంగా స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము విధించాలి. అవిభాజ్య స్థల విక్రయంతో పాటు జరిగిన నిర్మాణ ఒప్పందాల నెపంతో ప్లాట్ల విక్రయాలు మరుగునపడి, ఆరు లావాదేవీల్లో ₹ 26.54 లక్షల మేర సుంకాలు పొందలేక పోయారు (వివరాలు అనుబంధం-4.23 లో ఇవ్వడమైంది).

నిర్మాణం పూర్తయిన తర్వాత మాత్రమే ప్లాట్ల అభివృద్ధిదారు తన వాటాను విక్రయించాలనే నిర్దిష్ట షరతు ఒప్పందంలో లేనందున, సగం పూర్తయిన (అసంపూర్ణమైన) ప్లాట్లకు సంబంధించి అమ్మకపు దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ పై ఎటువంటి ఆంక్షలు లేనందున, అభివృద్ధిదారు నిర్మాణ దశలోనే ఉద్దేశించిన కొనుగోలుదారులకు తమ వాటాను విక్రయించడానికి అర్హత, అధికారం కలిగి ఉన్నారని, ప్రభుత్వం సమాధానమిచ్చింది (2024 మార్చి), నిర్మాణాల మిగిలిన భాగాలను పూర్తి చేయడానికి వారు అభివృద్ధి ఒప్పందంలో పార్టీలు కానందున, కట్టడాలు నిర్మాణంలో ఉన్నందున, కొనుగోలుదారులు ఎటువంటి నిర్మాణాల అమ్మకాన్ని ప్రభావితం చేసే వారి క్రయ దస్తావేజుల కోసం విడిగా నిర్మాణ ఒప్పందాలను కుదుర్చుకుంటున్నారు.

అంతేకాకుండా, నిర్మాణ ఒప్పందాల రిజిస్ట్రేషన్, అవిభాజ్య స్థల వాటాకు సంబంధించి సీఐఐజీఆర్ఎస్ 1997 సెప్టెంబర్ 15 నాటి మెమో నెం. ఎమ్ఎ1/8541/96 ద్వారా అభివృద్ధిదారు, భూ యజమాని కానందున, క్రయ ఒప్పందాన్ని అమలు చేయలేడని స్పష్టం చేసింది. అప్పగించిన పనిని నిర్మించడం/పూర్తిచేయడం మాత్రమే అతని విధి. అందువల్ల, అవిభాజ్య స్థల వాటా రిజిస్ట్రేషన్కు సంబంధించి క్రయ ఒప్పందాన్ని సమర్పించమని నిర్బంధించవలసిన అవసరం లేదు. భారతీయ స్టాంప్ చట్టం, 1899 యొక్క షెడ్యూల్ I ఏ లోని అధికరణ 6(బి) ప్రకారం స్టాంప్ డ్యూటీ చెల్లించడం ద్వారా నిర్మిస్తున్న అపార్ట్మెంట్కు సంబంధించి అవిభాజ్య స్థల వాటా రిజిస్ట్రేషన్తో పాటు నిర్మాణ ఒప్పందం లేదా అభివృద్ధి ఒప్పందం ఉండాలి.

ఏ అభివృద్ధిదారైనా అపార్ట్మెంట్, దానికి సంబంధించిన ఉమ్మడి ప్రాంతం, అన్ని ఇతర సౌకర్యాలు మినహాయించి, స్థలంలో కేవలం అవిభాజ్య వాటాను మాత్రమే బదిలీ చేయకూడదు కాబట్టి ప్రతుత్తరాలు ఆమోదయోగ్యం కాదు. అంతేకాక సుప్రీంకోర్టు తీర్పు ప్రకారం, ఒప్పందాలు బదిలీలుగా పరిగణించబడవు. అందువలన, అపార్ట్మెంట్ను మినహాయించి రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు స్థల అవిభాజ్య వాటాను రిజిస్ట్రేషన్ చేయడం సరికాదు.

89 లంకెలపాలెం, మధురవాడ

90 2022 జూలై, 2022 డిసెంబరు మధ్య

91 2022 జూలై, 2022 డిసెంబరు మధ్య

4.7 ఉమ్మడిగా అనుభవించేందుకు వేరుగా ఉంచిన ఆస్తులను పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం

విభజిత భాగపు విలువను లెక్కించేటప్పుడు 10 పారీఖత్తు దస్తావేజులలో హక్కుదారులు వేరుగా ఉంచిన ఆస్తి భాగాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వలన ₹ 26.02 లక్షల మేరకు సుంకాలను తక్కువగా విధించడమైంది.

ఐఎస్ చట్టంలోని షెడ్యూల్ I-ఏ లోని అధికరణ 40 ప్రకారం, ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులతో⁹² కలిపి చదవగా 'విభజిత భాగపు విలువ (వీఎస్ఎస్)' పై కుటుంబ సభ్యుల మధ్య స్థిరాస్తి పారీఖత్తుపై స్టాంప్ డ్యూటీని ఒక శాతం, ఇతరుల మధ్య భాగ పంపిణీ అయితే రెండు శాతం వసూలు చేయాలి. అంతేకాక, స్థాయి ఉత్తర్వుల (స్టాండింగ్ ఆర్డర్)⁹³ ప్రకారం, సంబంధిత వాటాలు పేర్కొనబడినా లేదా పేర్కొనబడకపోయినా, ఉమ్మడిగా అనుభవించేందుకు/ భవిష్యత్తులో విభజించడానికి అంగీకరించినా, లేకపోయినా విడిగా ఉంచిన ఆస్తులను ఒక విభిన్న వాటాగా పరిగణించాలి.

మూడు డీఆర్, ఆరు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో⁹⁴, రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా⁹⁵, 10 పారీఖత్తు దస్తావేజులలో పంచుకొన్న ఆస్తుల యొక్క విభజిత భాగపు విలువను లెక్కించేటప్పుడు విభజన చేయకుండా ఉమ్మడి వాటాగా వేరుగా ఉంచిన ఆస్తులను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని గమనించబడింది. ఫలితంగా అనుబంధం-4.24 లో వివరించిన విధంగా ₹ 26.02 లక్షల మేరకు సుంకాలు తక్కువగా విధించబడ్డాయి.

ఆడిట్ పరిశీలనను శాఖ అంగీకరించి (2024 మార్చి), లోటు మొత్తాలను చెల్లించడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది.

ఈ అంశాన్ని ప్రభుత్వానికి తెలియజేయడమైంది (2024 ఫిబ్రవరి); వారి సమాధానం రాలేదు (2025 జనవరి).

4.8 దాన దస్తావేజులపై సుంకాలను తక్కువగా విధించడం

నాలుగు రిజిస్టర్ల దాన దస్తావేజులలో బదిలీ సుంకం విధించకపోవడం, రెండు రిజిస్టర్ల దాన దస్తావేజులలో నిర్దేశించిన రేట్లలో స్టాంప్ డ్యూటీ విధించకపోవడం వల్ల ₹ 12.42 లక్షల ఆదాయాన్ని పొందలేకపోయింది.

ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 122, ఒక వ్యక్తి (దాత) వారి ప్రస్తుత స్థిర/చరాస్తులను మరొక వ్యక్తి (స్వీకర్త)కి ఎటువంటి ప్రతిఫలం లేకుండా స్వచ్ఛందంగా బదిలీ చేస్తే అటువంటి లావాదేవీని 'దానం'గా నిర్వచించింది.

ఐఎస్ చట్టంలో షెడ్యూల్ I-ఏ లోని అధికరణ 29 ప్రకారం, కుటుంబ సభ్యులు, (ఆదాయపు పన్ను చట్టం, 1961లోని సెక్షన్ 56 (2) కింద నిర్వచించబడిన) బంధువులకు ఇచ్చే దాన దస్తావేజు కోసం ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువపై రెండు శాతం స్టాంప్ డ్యూటీని⁹⁶ ఇతర సందర్భాల్లో, ఐదు⁹⁷ శాతం సుంకాన్ని విధించాలి.

⁹² జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 395, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) శాఖ, తేదీ 2014 నవంబర్ 26

⁹³ ఆంధ్రప్రదేశ్ రిజిస్ట్రేషన్ మాన్యువల్ ఎస్.నెం. డబ్ల్యూ/7761/61 యొక్క ఎన్.ఐ. 405(జి), తేదీ 1962 మార్చి 19, ఎల్.డీ సంఖ్య 7354/61, తేదీ 1962 ఫిబ్రవరి 12

⁹⁴ డీఆర్లు: అమలాపురం, కర్నూలు, ఒంగోలు; ఎస్ఆర్లు: ఆదోని, చింతలపూడి, కదిరి, నక్కపల్లి, పితాపురం, ప్రత్తిపాడు

⁹⁵ 2022 మే, 2023 మార్చి మధ్య

⁹⁶ జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 395, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) శాఖ, తేదీ 2014 నవంబర్ 26

⁹⁷ స్థాయి ఉత్తర్వు 317 ప్రకారం, ఛారిటబుల్ సంస్థలకు దాన విషయంలో, ఇతరులకు సూచించిన రేటులో సగం అంటే 2.5 శాతం సుంకం వసూలు చేయబడుతుంది

అంతేకాకుండా, 2013 ఏప్రిల్ నాటి ప్రభుత్వ ఉత్తర్వుల⁹⁸ ప్రకారం, 1.5 శాతం బదిలీ సుంకాన్ని కూడా విధించాలి. రాష్ట్రంలోని పంచాయతీలకు సంబంధించి, దాన దస్తావేజులపై⁹⁹ బదిలీ సుంకాలను 0.5 శాతానికి తగ్గించారు.

రెండు డీఆర్, రెండు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో¹⁰⁰, రికార్డుల మచ్చుకు తనిఖీలో¹⁰¹, డీఆర్ కడపలో రిజిస్టర్ కాబడిన రెండు దాన దస్తావేజులలో, 'ఇతరులకు దానం' బదులుగా 'కుటుంబ సభ్యులకు' దానంగా కేసులను పరిగణించి రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ సుంకాలను తక్కువగా విధించినట్లు ఆడిట్ గమనించింది. మరో నాలుగు కేసులలో బదిలీ సుంకం విధించబడలేదు. ఫలితంగా అనుబంధం 4.25 లో వివరించిన విధంగా ఈ ఆరు కేసులలో ₹ 12.42 లక్షల ఆదాయాన్ని పొందలేకపోయింది.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించింది (2024 మార్చి), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది. లోటు మొత్తాల వసూలకు సంబంధించి తదుపరి పురోగతి తెలియాలి ఉంది (2025 జనవరి).

4.9 తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ కావల్సిన దస్తావేజులను రిజిస్టర్ చేయకపోవడం వల్ల ఆదాయాన్ని కోల్పోవడం

నాలుగు విక్రయ దస్తావేజులలో పేర్కొన్న తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ కావలసిన విక్రయ అగ్రిమెంట్ దస్తావేజులను రిజిస్ట్రేషన్ చేయకపోవడం వలన ₹ 10.50 లక్షల మేర ఆదాయం పొందలేకపోయింది.

రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం 1908 లోని సెక్షన్ 17 (1) ప్రకారం, వంద రూపాయలు, అంతకంటే ఎక్కువ¹⁰², విలువ కలిగిన స్థిరాస్తి సంబంధించిన క్రయ ఒప్పందాలు, యాజమాన్యపు హక్కులు లేదా మరి ఏదైనా హక్కు లేదా ఏదైనా ప్రయోజనాన్ని కల్పించే, ప్రకటించే, కలుగచేసే, పరిమితంచేసే, లేదా రద్దుచేసేందుకు ఉద్దేశించిన 'నాన్-టెస్టమెంటరీ' (వ్యక్తి మరణానంతరం జరిగే బదిలీ లావాదేవీలు కానటువంటి) సాధనాలు విక్రయ ఒప్పందాలు, స్థిరాస్తి కౌలు (లీజులు) మొదలైనవి తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడాలి. దస్తావేజులను రిజిస్టర్ చేసేటప్పుడు, దస్తావేజు యొక్క స్వభావం ఆధారంగా వర్తించే సుంకాలు/రుసుమును విధించి వసూలు చేయాల్సి ఉంటుంది.

ఐఎస్ చట్టంలో 1899 షెడ్యూల్ I-ఏ లోని అధికరణ 6 (బీ)ను, ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులతో (జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 581, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) శాఖ, తేదీ 2013 నవంబర్ 30) కలిపి చదవగా, 'స్థిరాస్తి క్రయ ఒప్పందాలు'గా పేర్కొన్న దస్తావేజుల పై ఆస్తి అమ్మకపు ప్రతిఫలం లేదా మార్కెట్ విలువ ఏది ఎక్కువైతే దాని పై 0.5 శాతం స్టాంప్ డ్యూటీ విధించబడుతుంది. ఇంకా, గరిష్టంగా ₹ 20,000 వరకు 0.5 శాతం చొప్పున రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు కూడా విధించబడుతుంది.

నాలుగు ఎస్ఆర్ కార్యాలయాలలో (ఆదోని, జంగారెడ్డిగూడెం, కొవ్వూరు, నర్సాపూర్), రికార్డులను మచ్చుకు తనిఖీ చేయగా (2022 ఆగస్టు, 2023 మార్చి మధ్య), నాలుగు క్రయ దస్తావేజులలో, 2019, 2022 సంవత్సరాల మధ్య స్థిరాస్తుల అమ్మకానికి ఒప్పందాలు అమ్మకపు దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ తేదీలకు ముందే కుదుర్చుకున్నట్లు ఆడిట్ గమనించింది. అయితే, సెక్షన్ 17(1) ప్రకారం, తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ కావల్సినప్పటికీ, పై క్రయ ఒప్పంద

⁹⁸ పురపాలక పరిపాలన & పట్టణాభివృద్ధి (టీసీ) శాఖ యొక్క జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య. 150, 151, 152, 153, తేదీ 2013 ఏప్రిల్ 06, మరియు జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య 226 పంచాయతీరాజ్ & గ్రామీణాభివృద్ధి (పీటీఎస్-I) శాఖ, తేదీ 2013 ఏప్రిల్ 06

⁹⁹ జీఐఎమ్ఎస్ సంఖ్య. 463, పంచాయతీరాజ్ & గ్రామీణాభివృద్ధి (పీటీఎస్. 1) శాఖ, తేదీ 2013 డిసెంబర్ 19

¹⁰⁰ డీఆర్లు: అనంతపురం, కడప; ఎస్ఆర్లు: గుణాదల, నల్లపాడు

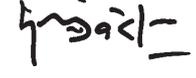
¹⁰¹ 2022 సెప్టెంబర్, 2023 జనవరి మధ్య

¹⁰² 1999 లో ఆంధ్రప్రదేశ్ సవరణ చట్ట సంఖ్య 4

దస్తావేజులలో ఏవీ రిజిస్ట్రేషన్ కాలేదు. పై దస్తావేజులను రిజిస్ట్రేషన్ చేయకపోవడం వలన అనుబంధం-4.26 లో వివరించిన విధంగా ₹ 10.50 లక్షల మేరకు ఆదాయాన్ని పొందలేకపోయింది.

ప్రభుత్వం ఆడిట్ పరిశీలనను ఆమోదించింది (2024 మార్చి), లోటు మొత్తాలను వసూలు చేయడానికి చర్యలు తీసుకుంటామని పేర్కొంది. లోటు మొత్తాల వసూలుకు సంబంధించి తదుపరి పురోగతి తెలియల్పి ఉంది (2025 జనవరి).

విజయవాడ



(శరత్ చతుర్వేది)

ప్రధాన మహాగణకులు (తనిఖీ)

ఆంధ్రప్రదేశ్

ధ్రువీకరించడమైనది

కొత్త ఢిల్లీ



(కె. సంజయ్ మూర్తి)

భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్

అనుబంధాలు

&

పదకోశం

అనుబంధం-3.1 (ఎ)
(పేరా 3.1; పేజీ 17)
వర్తించే పన్ను రేటును పరిగణించకపోవడం వల్ల తగ్గిన మార్పిడి పన్ను పనులపట్ల

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	మార్పిడి ప్రొసీడింగ్ వివరాలు	మార్పిడి కోసం ఉద్దేశించిన భూమి ప్రాంతం, విస్తీర్ణం	భూమి యొక్క ప్రాథమిక విలువ (₹ లో)	చెల్లించాల్సిన మార్పిడి పన్ను (₹ లో)	చెల్లించిన మార్పిడి పన్ను (₹ లో)	చెల్లించు తేదీ (₹ లో)	తక్కువగా పనులు చేసిన మార్పిడి పన్ను (₹ లో)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=5% of (5)	(7)	(8)	(9)=(6)-(7)
1.	సబ్ -కలెక్టర్, విజయవాడ	897334/2021	గుణదల (గ్రామం), విజయవాడ ఉత్తరం (మండలం) అర్.ఎస్. నెం. 35 లోని 47,237.91 చ.గ.	72,74,63,814	3,63,73,191	1,45,49,280	06/08/2021	2,18,23,911
		897332/2021	గుణదల (గ్రామం), విజయవాడ ఉత్తరం(మండలం) అర్.ఎస్. నెం. 33 లోని 25,264.4 చ.గ.	38,90,71,760	1,94,53,588	77,81,435	06/08/2021	1,16,72,153
		897344/2021	గుణదల (గ్రామం), విజయవాడ ఉత్తరం (మండలం) అర్.ఎస్. నెం.37 లోని 17,617.10 చ.గ.	27,13,03,340	1,35,65,167	54,26,074	06/08/2021	81,39,093
2.	అర్డీఓ, చిత్తూరు	897338/2021	గుణదల (గ్రామం), విజయవాడ ఉత్తరం (మండలం) అర్. ఎస్. నెం.36 లోని 16,020.40 చ.గ.	24,67,14,160	1,23,35,708	49,34,284	06/08/2021	74,01,424
		897333/2022	గుణదల (గ్రామం), విజయవాడ ఉత్తరం (మండలం) అర్.ఎస్. నెం.34 లోని 1,210 చ.గ.	1,86,34,000	9,31,700	3,72,680	06/08/2021	5,59,02
2.	అర్డీఓ, చిత్తూరు	2384/2021	గ్రీమ్ స్పేట్ (గ్రామం), చిత్తూరు (మండలం) సర్వే నెం.135/2 ఖి1లో 3,726.8 సర్వే నెం. 136లో 1,645.6 చ.గ.	4,41,07,404	22,05,370	13,23,430	09/12/2021	8,81,940
		2383/2021	గ్రీమ్ స్పేట్ (గ్రామం), చిత్తూరు (మండలం) సర్వే నెం. 135/2 ఖి2 లోని 2,565.20 చ.గ.	2,10,60,292	10,53,015	6,31,910	09/12/2021	4,21,105

2023 మార్చిలో ముగిసిన కాలానికి భారత కంప్యూటర్ మరియు అడిటర్ నియమపాతాల తనిఖీ నివేదిక (రెవెన్యూ)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయ పేరు	మార్చి ప్రోసిడింగ్ వివరాలు	మార్చి కోసం ఉద్దేశించిన భూమి ప్రాంతం, విస్తీర్ణం	భూమి యొక్క ప్రాథమిక విలువ (₹ లో)	చెల్లించిన మార్చి వస్తు (₹ లో)	చెల్లింపు తేదీ (₹ లో)	తక్కువగా చేసిన మార్చి వస్తు (₹ లో)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=5% of (5)	(7)	(8)	(9)=(6)-(7)
		1845/2021 తేదీ 30/09/2020	కట్టమంచి చిత్తూరు (మండలం) సర్వే నెం. 275/ 3ఎ లో ఎకరాలు 0-72 సెంటు & 290/2 బి 1 లో ఎకరాలు 0.67 సెంటు	2,07,11,000	10,35,550	6,21,350	05/08/2021	4,14,200
		1891/2021 తేదీ 25/11/2021	తిమ్మసముద్రం (గ్రామం) చిత్తూరు (మండలం) సర్వే నెం. 514/ఎఫ్1 లో ఎకరాలు 1-06 సెంటు & 514/ బి 1 లో ఎకరాలు 1-07 సెంటు	54,69,840	2,73,492	1,64,095	27/08/2021	1,09,397
3.	అర్దేడి, నెల్లూరు	649/2021 తేదీ 08/09/2021	తిమ్మసముద్రం (గ్రామం) చిత్తూరు (మండలం) సర్వే నెం.451/2 బి లో ఎకరాలు 0.59 సెంటు సర్వే నెం.451/2 సి లో ఎకరాలు 0.59 సెంటు సర్వే నెం. 451/2 డి లో ఎకరాలు 1-22 సెంటు	1,24,80,000	6,24,000	3,74,400	16/08/2021	2,49,600
		1221/2021 తేదీ 02/04/2022	పుంజులూరుపాడు (గ్రామం) వెంకటాచలం (మండలం) సర్వే నెం. 1,2-1,3,4,5,6లో ఎకరాలు 144-8625 సెంటు	10,14,03,750	50,70,187	30,42,113	03/08/2021	20,28,074
4.	అర్దేడి, అనకాపల్లి	2334/2021 తేదీ 29/12/2021	అనకాపల్లి (మున్సిపాలిటీ) అనకాపల్లి (మండలం) ఎకరాలు 1-2450 సెంటు	2,36,55,000	11,82,750	4,76,000	18/09/2021	7,06,750

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయ పేరు	మార్కెట్ ప్రోసిడింగ్ వివరాలు	మార్కెట్ కోసం ఉద్దేశించిన భూమి ప్రాంతం, విస్తీర్ణం	భూమి యొక్క ప్రాథమిక విలువ (₹ లో)	చెల్లించిన మార్కెట్ పన్ను (₹ లో)	చెల్లింపు తేదీ (₹ లో)	తక్కువగా పనులు చేసిన మార్కెట్ పన్ను (₹ లో)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=5% of (5)	(7)	(8)	(9)=(6)-(7)
5.	అర్డీఓ, జమ్మలమడుగు	1064/2021 తేదీ 27/08/2021	కన్నెలూరు (గ్రామం), జమ్మలమడుగు (మండలం) సర్వే నెం. 494/1 సి లో ఎకరాలు 3-06 సెంటులు	2,39,92,848	11,99,642	05/05/2021	4,79,852	
6.	అర్డీఓ, విశాఖపట్నం	2352/2021 తేదీ 30/11/2021	బాటజంకాల పాలెం (గ్రామం) సబ్బరం (మండలం) సర్వే నెం.172,179,181, 192 లోని ఎకరాలు 7-12 సెంటులు	1,92,24,000	9,61,200	31/7/2021 & 18/08/2021	3,85,290	
7.	అర్డీఓ, సెద్దాపూరం	టీపిఎన్ఎల్సీఆర్ 012100179464 తేదీ 07/10/2021	బెండపూడి (గ్రామం), తొండగి (మండలం) సర్వే నెం. 246/2లో ఎకరాలు 4-50 సెంటులు	1,71,00,000	8,55,000	21/08/2021	3,42,000	
8.	అర్డీఓ, ఒంగోలు	268/2023 తేదీ 15/02/2023	బుదవూడ (గ్రామం) చీమకుర్తి (మండలం) సర్వే నెం. 230/2 ఎ1లో ఎకరాలు 2-33 సెంటులు	62,91,000	3,14,550	13/10/2021	1,35,120	
9.	తహశీల్దార్, ప్రొద్దుటూరు	1135/2021 తేదీ 09/09/2021	మొదపేటపల్లె (గ్రామం), ప్రొద్దుటూరు (మండలం) సర్వే నెం.435/1 ఎ లో ఎకరాలు 2-23 సెంటులు & సర్వే నెం. 435/2 బి లో ఎకరాలు 0.53 సెంటులు	48,30,000	2,41,500	16/08/2021	96,500	
								5,58,45,429
								మొత్తం

అనుబంధం-3.1 (బి)
(పేరా 3.1; పేజీ 18)
పన్ను చెల్లించకుండా భూ మార్పిడులు జరిగిన కేసులలో తక్కువగా పన్నులు చేసిన/పన్నులు చేయని జరిమానాలు

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయ పేరు	మార్పిడి ప్రాసీడింగ్ వివరాలు	మార్పిడి కోసం ఉద్దేశించిన భూమి ప్రాంతం & వ్యవసాయేతర ఉపయోగ రకం	భూమి వివరం	మార్పిడిన భూమి యొక్క ప్రాథమిక విలువ (₹ లో)	చెల్లించాల్సిన మార్పిడి పన్ను (₹ లో)	చెల్లించిన మార్పిడి పన్ను (₹ లో)	చెల్లించిన జరిమానా (₹ లో)	తక్కువగా పన్నులు చేసింది (₹ లో)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(7)-(9)+(8)-(10)
1.	ఆర్.డి.ఓ, విశాఖపట్నం	2708 చేదీ 11/11/2020	పెదనుపిడివాడ (గ్రామం), పరవాడ (పండ్లం) & లేఅవుట్లు	సర్వే నెం. 249/5 లో ఎకరాలు 6-03 సెంటులు	9,33,92,640	28,01,779 ((6) లో 3%)	28,01,856	14,00,889 ((7) లో 50 %)	0	14,00,812
		1952/2022 చేదీ 13/12/2022	పెందుర్తి (గ్రామం), పెందుర్తి (పండ్లం)& లేఅవుట్	సర్వే నెం. 177-2 లో 250.23 చ. గ.	25,02,280	1,25,114 ((6) లో 5%)	1,33,500	1,25,114 ((7) లో 100%)	0	1,16,728
		1900/2022 చేదీ 5/12/2022	పులగాలిపాలెం (గ్రామం), పెందుర్తి (పండ్లం)& లేఅవుట్	సర్వే నెం.6-4లో 400 చ. గ.	26,00,000	1,30,000 ((6) లో 5%)	65,000	1,30,000 ((7) లో 100%)	0	1,95,000
		1940/2022 చేదీ 09/12/2022	సరిపల్లి (గ్రామం) పెందుర్తి (పండ్లం) లేఅవుట్	సర్వే నెం. 209-16 & 209-17 లో 600 చ.గ.	24,00,000	1,20,000 ((6) లో 5%)	1,20,000	1,20,000 ((7) లో 100%)	0	1,20,000
2.	ఆర్.డి.ఓ, డిక్కల	230/2022 చేదీ 02/03/2022	భోరుభద్ర (గ్రామం) సంతోషమ్మల (పండ్లం) నిర్మాణం	సర్వే నెం. 256&258 లో ఎకరాలు 4-0625 సెంటులు	44,68,750	2,23,437 ((6) లో 5%)	2,36,226	2,23,437 ((7) లో 100%)	98,931	1,11,717
3.	తహశీల్దార్, ఇచ్ఛాపురం	747/2020 చేదీ 18/12/2020	అమీన్ నాహాల్ పేట (గ్రామం) ఇచ్ఛాపురం (పండ్లం) నిర్మాణం	సర్వే నెం.40-3&40- 6లో ఎకరాలు 2-29 సెంటులు	2,99,25,720	8,97,772 ((6) లో 3%)	8,97,772	4,48,886 ((7) లో 50%)	45,100	4,03,786
									మొత్తం	23,48,043

అనుబంధం-4.1
(సేరా 4.1.2.1; పేజీ. 25)
మార్కెట్ విలువ ఫారములలో ఉన్న విలువలు, ప్రతిపాదిత విలువల మధ్య వ్యత్యాసం
(శాతంలో)

క్రమ సంఖ్య	సవరితా సంవత్సరం	కార్యాలయం పేరు	ఫారం - I	ఫారం - II	ఫారం - III	ఫారం - IV
1.	2022	డీఆర్, భీమవరం	16.67 నుండి 20.83	20	18.18 నుండి 83.33	20 నుండి 56.25
2.	10.08.2020		4.48 నుండి 81.82	4.48 నుండి 52.94	5.88 నుండి 81.82	0 నుండి 15.24
3.	10.08.2020	డీఆర్, కాకినాడ	22.45 నుండి 45.45	0	10.17 నుండి 45.45	10.17 నుండి 45.45
4.	01.04.2022	డీఆర్, నరసరావుపేట	13 నుండి 61	13 నుండి 61	14.58 నుండి 57.89	20 నుండి 57.89
5.	10.08.2020	డీఆర్, నెల్లూరు	30.16 నుండి 37.50	ప్రస్తుత రేటు లేదు	33.33	0 నుండి 259
6.	01.08.2019	ఎస్ఆర్, అళ్లగడ్డ	7.14 నుండి 11.11	7.14	8 నుండి 11	7.69 నుండి 10
7.	01.08.2019	ఎస్ఆర్, అనంతపల్లి	6.67 నుండి 11.11	8.33 నుండి 10	22.22 నుండి 25	7.14 నుండి 61.16
8.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, అత్మకూర్ (ఎస్పీఎస్ఆర్-ఎన్)	3 నుండి 13.79	2.85 నుండి 5.55	3.84 నుండి 14.28	5.88 నుండి 1389.23
9.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, భీమవోలు	14.60 నుండి 60	23.08 నుండి 50	6.90 నుండి 30.77	10 నుండి 1500
10.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, గిద్దలూరు	6.44 నుండి 26.85	10.24 నుండి 38.65	0 నుండి 29.87	6.44 నుండి 22.04
11.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, కుప్పం	25.34 నుండి 94.44	53.20	13.6 నుండి 94.44	9 నుండి 60
12.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, లక్ష్మి రెడ్డిపల్లి	6.81 నుండి 7.27	0	6.80 నుండి 10.58	0.68 నుండి 7.93
13.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, మదనపల్లె	20	20	20	20
14.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, సామర్లకోట	8.57 నుండి 19.15	18.53 నుండి 29.03	26.44 నుండి 31.94	0 నుండి 23.69
15.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	1 నుండి 51.5	20	13.6 నుండి 65.29	51.51 నుండి 81.81
16.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, సిద్దపం	10.25 నుండి 10.6	9.84	7.58 నుండి 10.33	10 నుండి 10.75
17.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, తాడిపత్రి	0 నుండి 26.32	0 నుండి 9.26	4.17 నుండి 26.32	0 నుండి 481
18.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, తణుకు	25 నుండి 114	14.28 నుండి 42.86	23 నుండి 46.15	28.13 నుండి 188
19.	01.08.2019	ఎస్ఆర్, బండి అత్మకూరు	11.11 నుండి 15.38	13.63	10	10
20.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, పత్తికొండ	7.47 నుండి 39.86	విలువలు లేవు	32.57 నుండి 89.39	8.23 నుండి 172.73
21.	10.08.2020	ఎస్ఆర్, పితాపురం	4.17 నుండి 30.4	21.21 నుండి 26.76	23.71 నుండి 53.26	4.8 నుండి 38.53
22.	01.08.2019	ఎస్ఆర్, సోంపేట	10	10 నుండి 50.91	10	10

అనుబంధం-4.2

(పేరా 4.1.2.2; పేజీ 27)

భూ వినియోగ మార్పిడి ఉత్తర్వులు లేనందున, రేట్లను తప్పగా అన్వయించడం వలన-ఆస్తి విలువను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేసిన కేసులు

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	వర్గీకరణ	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	తక్కువ మూల్యాంకనం (₹ లో)	విధించదగిన సుంకాలు (₹ లో)	విధించిన సుంకాలు (₹ లో)	తక్కువగా విధించిన సుంకాలు (₹ లో)
1.	డీఆర్, బుక్కపట్నం	2708/2022	దాన దస్తావేజు	01.07.2022	70,05,400	1,56,168	9,200	1,46,968
2.	డీఆర్, కడప	9776/2022	క్రయ దస్తావేజు	21.09.2022	2,00,25,000	17,69,625	2,67,750	15,01,875
3.	డీఆర్, కడప	4700/2022	క్రయ దస్తావేజు	27.05.2022	13,50,512	2,21,288	1,20,060	1,01,228
4.	డీఆర్, పార్వతీపురం	4929/2021	క్రయ దస్తావేజు	29.11.2021	51,21,200	4,28,340	44,250	3,84,090
5.	ఎస్ఆర్, గద్దలూరు	1260/2023	క్రయ దస్తావేజు	27.02.2023	10,74,281	88,071	7,500	80,571
6.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	3717/2022	క్రయ దస్తావేజు	12.08.2022	1,93,60,000	18,15,000	3,63,100	14,51,900
7.		3817/2022	క్రయ దస్తావేజు	20.08.2022	1,43,26,000	13,43,100	2,68,650	10,74,450
8.		4153/2022	క్రయ దస్తావేజు	12.09.2022	72,60,000	7,79,543	2,35,050	5,44,493
9.		3716/2022	క్రయ దస్తావేజు	12.08.2022	77,40,000	7,26,000	1,45,600	5,80,400
10.		3729/2022	క్రయ దస్తావేజు	16.08.2022	29,51,500	2,76,788	55,425	2,21,363
11.	ఎస్ఆర్, తాడిపత్రి	6024/2022	పారీశ్రుత్తు దస్తావేజు	18.06.2022	30,89,000	1,20,533	31,540	88,993
				మొత్తం	8,93,02,893			61,76,331

అనుబంధం-4.3
(పేరా 4.1.2.2; పేజీ 29)
ఎస్ హెచ్ / ఎస్ హెచ్ / జెడ్ డి / ఎమ్ డి రహదారులను అనుకుని ఉన్న భూములకు వర్తించే మార్కెట్ విలువలను పరిగణించని కేసులు

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	స్థానికత	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	తక్కువ మూల్యాంకనం (₹ లో)	విధించదగిన సుంకాలు (₹ లో)	విధించిన సుంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధించు (₹ లో)
1.	డీఆర్, ఐక్యపట్నం	క్రయ దస్తావేజు	679/2021	03.03.2021	7,93,120	84,084	24,650	59,434
2.	డీఆర్, విజయనగరం	డీజీపీ	2474/2022	23.05.2022	2,08,42,500	6,25,275	4,16,850	2,08,425
3.	డీఆర్, విజయనగరం	డీజీపీ	2471/2022	23.05.2022	2,05,72,500	6,17,175	4,11,450	2,05,725
4.	డీఆర్, విజయనగరం	డీజీపీ	2470 / 2022	23.05.2022	1,87,53,000	5,62,590	3,75,060	1,87,530
5.	ఎస్ఆర్, కుప్పం	క్రయ దస్తావేజు	3090 / 2020	23.06.2020	11,96,800	1,35,135	45,475	89,660
6.	ఎస్ఆర్, మదనపల్లె	క్రయ దస్తావేజు	6354 / 2022	13.07.2022	96,72,930	11,02,125	3,78,000	7,24,125
7.	ఎస్ఆర్, నూజివీడు	పాఠీభర్తు దస్తావేజు	8342 / 2021	23.12.2021	2,89,96,500	7,76,179	3,56,540	4,19,669
8.	ఎస్ఆర్, నూజివీడు	క్రయ దస్తావేజు	10257 / 2022	10.11.2022	64,82,700	9,11,452	4,26,100	4,85,352
9.	ఎస్ఆర్, తణుకు	క్రయ దస్తావేజు	7475 / 2022	19.10.2022	52,15,000	11,87,250	7,96,225	3,91,025
				మొత్తం	11,25,25,050			27,70,945

అనుబంధం-4.4

(పేరా 4.1.2.2; పేజీ 29)

నిర్మాణాన్ని పూర్తి స్థాయిలో పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం, స్ట్రీట్ డ్రాంతం, రోడ్లు & వసతుల కోసం వదిలివేయబడిన ప్రాంతాన్ని మినహాయించడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	వర్గీకరణ	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	తక్కువ మూల్యాంకనం (₹ లో)	విధించిన సుంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధింపు (₹ లో)
1.	డి.ఆర్. కాకినాడ	డీజిటీషివ్	8783/2022	13.07.2022	3,24,02,000	12,92,920	3,24,020
2.	డి.ఆర్. కాకినాడ	డీజిటీషివ్	2333/2023	23.02.2023	1,89,00,800	11,00,288	1,88,888
3.	డి.ఆర్. నరసరావుపేట	హక్కు విడుదల/క్లెయిమ్స్	5780/2023	13.03.2023	35,40,200	4,90,788	3,31,480
4.	డి.ఆర్. పార్వతీపురం	డీజిటీషివ్	4627/2021	08.10.2021	1,56,08,601	5,63,160	5,34,560
5.	డి.ఆర్. పార్వతీపురం	డీజిటీషివ్	4209/2021	18.09.2021	98,96,500	7,69,065	6,70,100
6.	డి.ఆర్. విశాఖపట్నం	క్రయ దస్తావేజు	3818/2022	11.04.2022	11,32,000	15,17,049	14,32,150
7.	డి.ఆర్. విశాఖపట్నం	క్రయ దస్తావేజు	3817/2022	11.04.2022	5,76,800	17,86,210	17,42,950
8.	ఎస్.ఆర్. ఆనందపురం	డీజిటీషివ్	2513/2022	25.03.2022	8,79,81,400	22,66,844	13,88,100
9.	ఎస్.ఆర్. బండే ఆత్మకూరు	క్రయ దస్తావేజు	1883/2022	24.03.2022	5,01,106	1,42,208	1,04,625
10.	ఎస్.ఆర్. పెదగంట్యూడ	డీజిటీషివ్	4596/2021	22.09.2021	2,79,25,100	49,97,601	47,18,350
11.	ఎస్.ఆర్. పితాపురం	క్రయ దస్తావేజు	6075/2022	14.06.2022	8,22,187	6,61,874	6,00,210
12.	ఎస్.ఆర్. సంతమాతలపాడు	డీజిటీషివ్	3850/2022	23.08.2022	55,53,232	4,66,170	4,19,300
13.	ఎస్.ఆర్. సోంపేట	డీజిటీషివ్	764/2023	09.03.2023	1,80,83,500	2,75,165	94,830
				మొత్తం	22,29,23,426		24,12,387

అనుబంధం-4.5

(పేరా 4.1.2.2; పేజీ 29)

మునుపటి లానాదేవీలో పరిగణించబడిన ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువను లెక్కలోకి తీసుకోకపోవడం వలన తక్కువ మూల్యాంకనం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	వర్గీకరణ	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	తక్కువ మూల్యాంకనం (₹ లో)	విధించిన సుంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధింపు (₹ లో)
1.	ఎస్.ఆర్. మధురవాడ	డీజిటీషివ్	2457/2023 & 2458/2023	24.03.23	1,09,00,000	26,60,377	25,51,800
				మొత్తం	1,09,00,000		1,08,577

అనుబంధం-4.6

(పేరా 4.1.2.2; పేజీ 31)

రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు ఎమ్పీ మార్గదర్శకాల ప్రకారం వర్తించే రోజును పరిగణించకపోవడం వల్ల ఆస్తుల విలువను తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	వర్గీకరణ	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	తక్కువ మూల్యాంకనం (₹ లో)	విధించిన సుంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధింపు (₹ లో)
1.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	1857/2020	21.05.2020	64,00,000	7,26,000	2,45,955
2.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2202/2020	16.06.2020	2,33,81,880	26,52,441	8,98,800
3.	డీ.ఆర్. భీమవరం	డీ.జీ.పి	6033/2021	23.08.2021	2,00,94,000	2,46,840	45,900
4.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2204/2020	16.06.2020	80,70,480	9,15,486	3,10,200
5.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2976/2022	25.03.2022	78,80,000	7,26,000	1,35,000
6.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2205/2020	16.06.2020	67,20,000	7,62,300	2,58,330
7.	డీ.ఆర్. భీమవరం	దఖలు దస్తావేజు	2753/2022	21.03.2022	61,20,400	1,51,008	35,750
8.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2206/2020	16.06.2020	48,31,400	5,48,130	1,85,775
9.	డీ.ఆర్. భీమవరం	దఖలు దస్తావేజు	2754/2022	21.03.2022	46,98,000	1,16,160	27,750
10.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2208/2020	16.06.2020	32,68,060	3,70,805	1,25,700
11.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2207/2020	16.06.2020	29,11,400	3,30,330	1,11,975
12.	డీ.ఆర్. భీమవరం	క్రయ దస్తావేజు	2203/2020	16.06.2020	21,79,040	2,47,203	83,775
13.	ఎస్.ఆర్. అనంతపల్లి	పాఠశాల దస్తావేజు	1149/2023	24.02.2023	56,37,280	1,10,559	15,950
			మొత్తం		10,21,91,940		54,21,502

అనుబంధం-4.7

(పేరా 4.1.2.2; పేజీ. 32)

డోర్ నెంబర్/సమీప డోర్ నెంబర్కు మార్కెట్ విలువను పరిగణించని కేసులు

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	వర్గీకరణ	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	తక్కువ మూల్యాంకనం (₹ లో)	విధించిన సుంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధింపు (₹ లో)
1.	డీ.ఆర్. భీమవరం	10468/2022	దఖలు దస్తావేజు	10.11.2022	31,93,600	2,65,552	2,01,780
2.	డీ.ఆర్. కడప	4435/2022	దఖలు దస్తావేజు	19.05.2022	1,42,52,592	6,25,452	3,40,400
3.	ఎస్.ఆర్. పెందుర్తి	625/2023	దఖలు దస్తావేజు	02.02.2023	5,49,700	1,19,974	1,09,180
4.	ఎస్.ఆర్. సోంపేట	988/2020	క్రయ దస్తావేజు	17.06.2020	43,07,400	6,02,580	2,79,530
5.	ఎస్.ఆర్. సోంపేట	1968/2020	క్రయ దస్తావేజు	26.11.2020	40,05,000	5,60,250	2,59,880
6.	ఎస్.ఆర్. సోంపేట	1939/2020	క్రయ దస్తావేజు	21.11.2020	32,47,500	4,54,425	2,10,250
7.	ఎస్.ఆర్. సోంపేట	1969/2020	క్రయ దస్తావేజు	26.11.2020	31,15,000	4,35,750	2,02,130
			మొత్తం		3,26,70,792		14,60,133

అనుబంధం-4.8

(పేరా 4.1.2.4 (I); పేజీ. 34)

(ఎ) మూలం వద్ద పన్ను మినహాయింపును పర్యవేక్షించకపోవడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	టీడీఎస్ విలువ (₹ లో)
1.	డీఆర్, ఏలూరు	15018/2022	06.12.2022	1,33,000
2.	డీఆర్, ఏలూరు	12343/2022	12.10.2022	1,35,000
3.	డీఆర్, కాకినాడ	3620/2023	23.03.2023	2,11,330
4.	డీఆర్, నెల్లూరు	2215/2023	19.01.2023	92,360
5.	డీఆర్, విజయవాడ	1880/2023	10.02.2023	1,61,560
6.	డీఆర్, విజయవాడ	13333/2022	29.10.2022	1,67,000
7.	ఎస్ఆర్, గిద్దలూరు	5604/2022	17.09.2022	70,000
8.	ఎస్ఆర్, గుడివాడ	2147/2023	09.03.2023	1,50,000
9.	ఎస్ఆర్, కదిరి	8279/2022	18.08.2022	96,000
10.	ఎస్ఆర్, కంకిపాడు	6343/2022	20.08.2022	2,57,600
11.	ఎస్ఆర్, మదనపల్లె	12504/2022	18.11.2022	1,14,000
12.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	6514/2022	08.12.2022	1,20,000
13.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	483/2023	23.01.2023	77,440
14.	ఎస్ఆర్, తణుకు	5716/2022	08.08.2022	1,97,200
15.	ఎస్ఆర్, తణుకు	5714/2022	08.08.2022	64,000
		మొత్తం		20,46,490

(బి) ఫారం-26 క్యూటీని సమర్పించమని సూచనలు జారీ చేయడానికి ముందు కాలానికి సంబంధించిన 53 దస్తావేజులలో ఇమిడి ఉన్న ₹ 83.94 లక్షల టీడీఎస్

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	టీడీఎస్ విలువ (₹ లో)
1.	డీఆర్ భీమవరం	6311/2022	17.06.2022	1,45,800
2.	డీఆర్, ఏలూరు	8022/2022	07.07.2022	2,10,290
3.	డీఆర్, ఏలూరు	6461/2022	28.05.2022	1,64,920
4.	డీఆర్, ఏలూరు	4356/2022	06.04.2022	2,75,000
5.	డీఆర్, కడప	5050/2022	24.05.2022	3,34,760
6.	డీఆర్, కడప	5049/2022	24.05.2022	2,69,940

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	టికీఎస్ విలువ (₹ లో)
7.	డీఆర్, కడప	4239/2022	11.05.2022	2,76,080
8.	డీఆర్, నంద్యాల	13116/2022	04.08.2022	1,14,000
9.	డీఆర్, నంద్యాల	7742/2022	27.07.2022	75,000
10.	డీఆర్, నంద్యాల	6826/2022	10.07.2022	65,000
11.	డీఆర్, విజయవాడ	6220/2022	26.05.2022	1,55,700
12.	డీఆర్, విజయవాడ	5631/2022	07.05.2022	1,75,040
13.	డీఆర్, విజయవాడ	3948/2022	30.03.2022	1,68,220
14.	డీఆర్, విజయవాడ	10460/2021	06.11.2021	1,64,200
15.	డీఆర్, విజయవాడ	9032/2021	01.10.2021	1,53,500
16.	డీఆర్, విజయవాడ	4544/2021	05.06.2021	1,58,100
17.	డీఆర్, విజయవాడ	3463/2021	12.04.2021	1,56,130
18.	డీఆర్, కాకినాడ	6477/2022	26.05.2022	2,65,390
19.	ఎస్ఆర్, గద్దలూరు	3992/2022	24.06.2022	51,180
20.	ఎస్ఆర్, కదిరి	6926/2022	18.07.2022	2,30,000
21.	ఎస్ఆర్, కదిరి	5169/2022	10.06.2022	1,75,000
22.	ఎస్ఆర్, కదిరి	5140/2022	10.06.2022	75,000
23.	ఎస్ఆర్, మచిలీపట్నం	13149/2022	06.12.2022	1,01,200
24.	ఎస్ఆర్, మచిలీపట్నం	6149/2022	06.07.2022	1,07,240
25.	ఎస్ఆర్, మధురవాడ	5731/2022	18.07.2022	4,05,000
26.	ఎస్ఆర్, మధురవాడ	3430/2022	21.04.2022	2,79,180
27.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	3217/2022	28.06.2022	79,920
28.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	3192/2022	27.06.2022	1,15,000
29.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	2650/2022	27.05.2022	1,17,370
30.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	753/2022	18.02.2022	1,19,395
31.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	5576/2021	12.11.2021	1,10,440
32.	ఎస్ఆర్, పెదగంట్యూడ	5456/2021	11.11.2021	1,19,425
33.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	3445/2022	22.06.2022	85,540

2023 మార్చిలో ముగిసిన కాలానికి భారత కంప్యూటర్ మరియు అడిటర్ జనరల్ నియమపాతన తనిఖీ నివేదిక (రెవెన్యూ)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	టిడిఎస్ విలువ (₹ లో)
34.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	1776/2022	23.03.2022	62,500
35.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	261/2022	20.01.2022	1,10,160
36.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	5411/2021	18.12.2021	1,35,630
37.	ఎస్ఆర్, సంతనూతలపాడు	4974/2021	29.11.2021	1,21,970
38.	ఎస్ఆర్, తాడిపత్రి	7034/2022	14.07.2022	80,000
39.	ఎస్ఆర్, తాడిపత్రి	4761/2022	13.05.2022	80,710
40.	ఎస్ఆర్, తాడిపత్రి	3633/2022	11.04.2022	73,430
41.	ఎస్ఆర్, తణుకు	5499/2022	29.07.2022	63,000
42.	ఎస్ఆర్, తణుకు	5347/2022	25.07.2022	1,58,880
43.	ఎస్ఆర్, గుడివాడ	6482/2022	08.07.2022	2,83,850
44.	ఎస్ఆర్, కంకిపాడు	4341/2022	09.06.2022	2,40,000
45.	ఎస్ఆర్, కంకిపాడు	4245/2022	06.06.2022	2,02,670
46.	ఎస్ఆర్, కంకిపాడు	649/2022	28.01.2022	1,76,180
47.	ఎస్ఆర్, కంకిపాడు	6377/2021	05.11.2021	5,27,850
48.	ఎస్ఆర్, కంకిపాడు	6367/2021	05.11.2021	1,82,840
49.	ఎస్ఆర్, నూజివీడు	3575/2022	29.04.2022	62,000
50.	ఎస్ఆర్, నూజివీడు	3528/2022	27.04.2022	51,000
51.	ఎస్ఆర్, నూజివీడు	3091/2022	07.04.2022	1,19,470
52.	ఎస్ఆర్, పత్తికొండ	4410/2022	26.07.2022	97,780
53.	ఎస్ఆర్, పత్తికొండ	5501/2021	17.09.2021	66,000
		మొత్తం		83,93,880

అనుబంధం-4.9
(పేరా 4.1.2.4 (II); పేజీ. 34)
పారిశుధ్య దస్తావేజాలకు (కన్వేయన్స్) సంబంధించి సీ & ఐజీఆర్ఎస్ సూచనలను పాటించకపోవడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజా సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	విధించదగిన మంకాలు (₹ లో)	విధించిన మంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధించు (₹ లో)
1.	డీఆర్, బుక్కపట్నం	1386/2023	27.03.2023	8,38,665	3,90,020	4,48,645
2.	డీఆర్, కర్నూలు	8580/2022	05.05.2022	16,21,125	2,34,280	13,86,845
3.	ఎస్ఆర్, కడిలి	8923/2022	01.09.2022	1,55,340	76,330	79,010
			మొత్తం			19,14,500

అనుబంధం-4.10
(పేరా 4.1.2.4 (III); పేజీ 34)
డీజీపీఏలలో తక్కువగా పనులు చేసిన మంకాలు

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజా సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	విధించదగిన మంకాలు (₹ లో)	విధించిన మంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధించు (₹ లో)
1.	డీఆర్, బుక్కపట్నం	1451/2022	16.04.2022	1,02,28,295	9,31,240	92,97,055
2.	డీఆర్, కర్నూలు	2462/2023	16.02.2023	6,31,425	4,88,330	1,43,095
3.	డీఆర్, నరసరావుపేట	28691/2022	22.11.2022	5,57,108	5,11,710	45,398
4.	డీఆర్, నెల్లూరు	16635/2022	14.10.2022	1,79,260	83,100	96,160
5.	డీఆర్, విజయనగరం	5013/2022	16.07.2022	3,77,712	2,37,360	1,40,352
6.	డీఆర్, విజయనగరం	5483/2022	02.08.2022	3,77,651	3,05,050	72,601
7.	ఎస్ఆర్, పటమట	1251/2023	28.01.2023	4,38,930	3,18,550	1,20,380
8.	ఎస్ఆర్, పటమట	441/2023	06.01.2023	54,32,199	50,00,260	4,31,939
9.	ఎస్ఆర్, పటమట	14020/2022	22.10.2022	1,49,38,93	12,89,900	2,03,993
			మొత్తం			1,05,50,973

అనుబంధం-4.11

(పేరా 4.1.2.4 (IV); పేజీ. 35)

కాలు దస్తావేజులలో ఎన్ఎల్ఎస్ లెక్కించేటప్పుడు జీఎస్టీ భాగాన్ని పరిగణించకపోవడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ	విధించబడిన మంకాలు (₹ లో)	విధించిన మంకాలు (₹ లో)	తక్కువ విధింపు (₹ లో)
1.	డీఆర్, కర్నూలు	13863/2022	30.08.2022	12,53,866	11,88,720	65,146
2.	డీఆర్, నరసరావుపేట	17056/2022	21.07.2022	4,13,986	3,70,985	43,001
3.	డీఆర్, నరసరావుపేట	11046/2022	02.06.2022	1,67,258	1,41,800	25,458
4.	ఎన్ఎల్, గుడివాడ	5812/2021	18.08.2021	5,91,664	5,19,900	71,764
5.	ఎన్ఎల్, మదనపల్లె	14103/2022	22.11.2022	5,70,521	5,35,600	34,921
6.	ఎన్ఎల్, విస్సన్నపేట	4587/2022	22.06.2022	2,53,166	2,14,710	38,456
			మొత్తం			2,78,746

అనుబంధం-4.12

(పేరా 4.2.1; పేజీ 37)

తనఖా దస్తావేజులను యాజమాన్య హక్కుల పత్రాల జమ గా తప్పుగా వర్గీకరించడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	సంకాలు విధించాల్సిన ఋణ మొత్తం	వసూలు చేయాలిన్ స్టాంప్ డ్యూటీ	వసూలు చేయాలిన్ స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎన్ఎడ్)	వసూలు చేసిన ఆర్ఎఫ్	వసూలు చేసిన ఆర్ఎఫ్ రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్ఎఫ్)	తక్కువగా చేసిన ఎన్ఎడ్	తక్కువగా చేసిన వసూలు చేసిన ఆర్ఎఫ్	మొత్తం
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4) లో 0.5%	(6)	(7)=(4) లో 0.1%	(8)	(9)=(5) - (6)	(10)=(7)-(8)	(11)=(9)+(10)
1.	డీఆర్, అమలాపురం	150/2020	1,100	5.50	0.01	1.10	0.10	5.49	1.00	6.49
2.	డీఆర్, నరసరావుపేట	5534/2019	250	1.25	0.01	0.25	0.25	1.24	0.00	1.24
3.	ఎన్ఎల్, గుణాదల	5286/2018	2,670	13.35	0.03	2.67	0.10	13.32	2.57	15.89
4.	ఎన్ఎల్, కదిరి	3994/2021	85,500	427.50	0.50	85.50	0.10	427.00	85.40	512.40
5.	ఎన్ఎల్, కావ్యూరు	2029/2019	560	2.80	0.01	0.56	0.10	2.79	0.46	3.25
6.	ఎన్ఎల్, లంకెలపాలెం	4118/2020	230	1.15	0.01	0.23	0.10	1.14	0.13	1.27
7.	ఎన్ఎల్, నందిగామ	97/2020	300	1.50	0.01	0.30	0.10	1.49	0.20	1.69
8.	ఎన్ఎల్, ప్రత్తిపాడు	4849/2018	800	4.00	1.00	0.80	0.10	3.00	0.70	3.70
									మొత్తం	545.93

అనుబంధం-4.13 (ఎ)
(పేరా 4.2.2; పేజీ 37)
'సటిల్వెంటు (దఖలు)'ను పారీశిస్తుగా తప్పగా వర్గీకరించడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	దఖలు చేయబడిన ఆస్తుల విలువ	విధింపాలైన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధింపాలైన రుసుము (ఆర్.ఎఫ్)	విధింపాలైన ఎస్.డి	విధింపాలైన ఆర్.ఎఫ్	తక్కువగా విధింపాలైన ఎస్.డి	తక్కువగా విధింపాలైన ఆర్.ఎఫ్	తక్కువగా విధింపాలైన మొత్తం
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(5)-(7)	(10)=(6)-(8)	(11)=(9)+(10)
1.	డీఆర్, అనంతపురం	6210/2021	1,463.92	29.28	0.10	7.32	0.01	21.96	0.09	22.05
2.	డీఆర్, చిత్తూరు	4928/2019	151.55	3.03	0.10	1.22	0.01	1.81	0.09	1.90
3.	డీఆర్, కడప	1103/2020	126.84	3.81	0.10	0.61	0.01	3.20	0.09	3.29
4.	డీఆర్, నంద్యాల	13399/2019	449.61	8.99	0.10	3.76	0.01	5.23	0.09	5.32
5.		11713/2018	134.44	2.69	0.10	1.34	0.01	1.35	0.09	1.44
6.	డీఆర్, ఒంగోలు	2714/2021	501.92	10.04	0.10	2.54	0.01	7.50	0.09	7.59
7.	ఎస్.ఆర్, జుంగారెడ్డిగూడెం	7931/2020	197.04	3.94	0.10	1.97	0.01	1.97	0.09	2.06
8.		3739/2018	84.35	1.69	0.10	0.67	0.01	1.02	0.09	1.11
9.	ఎస్.ఆర్, కాకుమాను	869/2018	107.85	2.16	0.10	0.58	0.01	1.58	0.09	1.67
10.	ఎస్.ఆర్, కౌల్లపర	892/2020	74.24	1.48	0.10	0.33	0.01	1.15	0.09	1.24
11.	ఎస్.ఆర్, నర్సాపూర్	5496/2018	3,753.00	75.06	0.10	0.50	0.01	74.56	0.09	74.65
12.		1106/2019	322.00	6.44	0.10	3.22	0.01	3.22	0.09	3.31
13.		1655/2019	178.20	3.56	0.10	1.98	0.01	1.58	0.09	1.67
14.	ఎస్.ఆర్, రాజాం	162/2018	441.30	8.83	0.10	1.95	0.01	6.88	0.09	6.97
		ఎస్.హెచ్ / ఎస్.హెచ్ / ఎమ్.పీఐ రోడ్లను అనుకుని ఉన్న భూములకు వర్తించే ఎకరానికి ₹ 30 లక్షల రేటును పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం వల్ల ఆస్తుల విలువను తక్కువ చేసి చూపడాన్ని కలుపుకుని)								

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	దఖలు చేయబడిన ఆస్తుల విలువ	విధించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్ డీ)	విధించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్ఎఫ్)	విధించిన ఎస్ డీ	విధించిన ఆర్ఎఫ్	తక్కువగా విధించిన ఎస్ డీ	తక్కువగా ఆర్ఎఫ్	తక్కువగా విధించిన మొత్తం
15.		3706/2017	63.63	1.27	0.10	0.34	0.01	0.93	0.09	1.03
16.	ఎన్ఆర్, తాడిపత్రి	9070/2020	469.48	9.39	0.10	4.69	0.01	4.70	0.09	4.79
									మొత్తం	140.08

**అనుబంధం-4.13 (బి)
(పేరా 4.2.2; పేజీ 38)**

రిజిస్టర్ దస్తావేజులను తప్పుగా వర్గీకరించడం వల్ల తక్కువగా విధించబడిన సుంకాలు, రుసుములు

(₹ లక్షలో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం	చార్జ్ విధించడం కోసం పరిగణించిన దస్తావేజు యొక్క స్వభావం	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)=(7) + (9) + (11) - (8) - (10) - (12)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
1.	డీఆర్, భీమవరం	3579/2019	కుటుంబ సభ్యులకు సెటిల్మెంట్ (దఖలు)	ఇతరులకు సెటిల్మెంట్ (దఖలు)	183.16	5.49	3.66	0	0	0	0.10	0.10	1.83
2.	డీఆర్, కర్నూలు	10314/2021	అభివృద్ధి ఒప్పందం	డీజిపిప	1,122.94	11.23	5.61	0	0	0	0.20	0.20	5.62
3.	ఎన్ఆర్, దావూలకానగర్	1643/2019	అభివృద్ధి ఒప్పందం	డీజిపిప	238.81	2.39	1.28	0	0	0	0.20	0.20	1.11

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం	చార్జీ విధించడం కోసం పరిగణించిన దస్తావేజు యొక్క స్వభావం	పేర్కొన్న అంశాల ప్రకారం దస్తావేజు యొక్క స్వభావం	పరిగణించవలసిన విలువ	విధించాల్సిన స్టాంపు డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధించిన ఎస్.డి	విధించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టీ.డి)	విధించిన టీ.డి	విధించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుం (ఆర్.ఎఫ్)	విధించిన ఆర్.ఎఫ్	తక్కువగా విధించిన సుంకాలు
4.	ఎస్.ఆర్, నిడదవోలు	2981/2018	కుటుంబ సభ్యులకు సెటిల్మెంట్ (దఖలు)	బంధువులకు దానం	96.54	1.93	1.93	1.45	0	0.10	0.10	1.45
5.	ఎస్.ఆర్, తాడేపల్లిగూడెం	33/2019 (బి కె -IV)	ఓప్పందం	ఇతరుల మధ్య పారీభిక్ష	1,169.57	23.39	0.00	0	0	0.01	0.01	23.39
6.	ఎస్.ఆర్, తాడేపల్లి	3345/2018	కుటుంబ సభ్యుల పేరున జీపీఏ	ఇతరులకు జీపీఏ	480.91	4.81	0.01	0	0	0.20	0.20	4.80
7.	ఎస్.ఆర్, తణుకు	6044/2020	నిర్మాణ ఓప్పందం	ఇతరుల మధ్య పారీభిక్ష	224.07	4.48	2.04	0	0	0.01	0.20	2.25
											మొత్తం	40.45

అనుబంధం-4.14

(పేరా 4.3.1; పేజీ 40)

ప్రధాన సర్వే నంబర్లు, సరిహద్దుల్లో పేర్కొన్న సర్వే నంబర్లు లేదా సమీప ఇంటి నంబర్లకు రేటును పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం & దస్తావేజు స్వభావం	రెవెన్యూ గ్రామం/ సర్వే నంబర్లు - (భూమి విస్తీర్ణం)	తక్కువ మూల్యాంకనం వివరాలు	పరిగణించాల్సిన విధించ దగిన విలువ	విధించాల్సిన స్టాంపు డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టీ.డి)	విధించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుం (ఆర్.ఎఫ్)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధించు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) = (7)+(8)+ (9)-(10)
1	డి.ఆర్, చిత్తూరు	1746/2020 క్రయ దస్తావేజు	తిమ్మసముద్రం సర్వే నెం.451/2బి ఎకరాలు 0.59 సెంట్లు సర్వే నెం.451/2సి ఎకరాలు 0.59 సెంట్లు సర్వే నెం.451/2డీ ఎకరాలు 1.22 సెంట్లు మొత్తం విస్తీర్ణం- ఎకరాలు 2.4 సెంట్లు	సబ్ డివిజన్లకు ప్రధాన సర్వే నెం. 451 మరియు ఎకరానికి రేటు ₹96,64,000 పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = ఎకరాలు 2.4 సెంట్లు X ₹96,64,000 ఎకరానికి = ₹2,31,93,600	231.94	11.60	3.48	2.32	7.21	10.19
2	ఎస్.ఆర్, చిలమత్తూరు	1221/2021 క్రయ దస్తావేజు	కట్టమంచి గ్రామం, సమీపంలోని టోక్ నెంబర్ 22-343 మొత్తం విస్తీర్ణం-971.11 చదరపు గజాలు	పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = 971.11 చదరపు గజాలు X ₹12,650 చదరపు గజానికి = ₹1,22,84,541	122.85	6.14	1.84	1.23	3.97	5.24
3	ఎస్.ఆర్, చిలమత్తూరు	2850/2018 క్రయ దస్తావేజు	పాలసముద్రం/ సర్వే నెం.191/5- ఎకరాలు 5.20 సెంట్లు సర్వే నెం.216/3- ఎకరాలు 9.48 సెంట్లు సర్వే నెం.192/1- ఎకరాలు 1.38 సెంట్లు మొత్తం విస్తీర్ణం- ఎకరాలు 16.06 సెంట్లు	సర్వే నెం. 191/5 రేటు ఎకరానికి ₹12,10,000 (191/5 సర్వే నెం. 216/3, 192/1 సరిహద్దులలో ఉంది) పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ- ఎకరాలు 16.06 సెంట్లు X ₹12,10,000 ఎకరానికి = ₹1,94,32,600	194.33	9.72	2.91	1.94	7.29	7.28

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం & దస్తావేజు స్వభావం	రెవెన్యూ గ్రామం/ సర్వే నంబర్లు - (భూమి విస్తీర్ణం)	తక్కువ మూల్యాంకనం వివరాలు	పరిగణించాల్సిన విలువ	విధించాల్సిన స్టాంపు డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టీ.డి)	విధించాల్సిన స రిజిస్ట్రేషన్ రుసుం (ఆర్.ఎఫ్)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధించు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)= (7)+(8)+(9)-(10)
4		3583/2018 క్రయ దస్తావేజు	కోడూరు సర్వే నెం.751/6 బి2 బి- ఎకరాలు 4.00 సెంట్లు సర్వే నెం.754/1 ఎ- ఎకరాలు 0.37 సెంట్లు సర్వే నెం.754/1బి ఎకరాలు 0.38 సెంట్లు సర్వే నెం.754/4 బి- ఎకరాలు 2.25 సెంట్లు మొత్తం విస్తీర్ణం- ఎకరాలు 7.0 సెంట్లు	సబ్ డివిజన్లకు ప్రధాన సర్వే నెం.754 మరియు ఎకరానికి రేటు ఎకరానికి ₹24,20,000 పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = ఎకరాలు 7.00 సెంట్లు X ₹24,20,000 ఎకరానికి = ₹1,69,40,000	169.40	8.47	2.54	1.69	7.55	5.15
5	ఎస్.ఆర్. గాజువాక	4488/2019 క్రయ దస్తావేజు	గాజువాక, సమీపంలోని డోర్ నంబర్ 31-34-137 మొత్తం విస్తీర్ణం- 540 చ.గ.	పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = 540 చదరపు గజాలు X ₹ 27,000 ప్రతి చదరపు గజానికి = ₹1,45,80,000	145.80	7.29	2.19	1.46	7.57	3.37
6	ఎస్.ఆర్. గూడూరు	2584/2019 క్రయ దస్తావేజు	కె. నాగరావురం సర్వే నెం.50 -ఎ/1 ఎకరాలు 4.12 సెంట్లు	సబ్ డివిజన్లకు ప్రధాన సర్వే నెం. 50, దీనికి రేటు ఎకరానికి ₹20,00,000 పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = ఎకరాలు 4.12 సెంట్లు X ₹20,00,000 = ₹ 82,40,000	82.40	4.12	1.24	0.82	0.97	5.21
7	ఎస్.ఆర్. కల్లూరు	4366/2019 క్రయ దస్తావేజు	కల్లూరు/ సర్వే నెం. 38- ఎకరాలు 5.58 సెంట్లు సర్వే నెం. 39 - ఎకరాలు 0.77 సెంట్లు	సర్వే నెం. 39 షెడ్యూల్డ్ ఆర్డర్ సరిహద్దులో ఉంది మరియు రేటు ఎకరానికి ₹1,54,88,000	983.49	49.17	14.75	9.83	16.14	57.61

2023 మార్చిలో ముగిసిన కాలానికి భారత కంప్యూటర్ పరియోజన అడిటర్ జనరల్ నియమసాలన తనిఖీ నివేదిక (రెవెన్యూ)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం & దస్తావేజు స్వభావం	రెవెన్యూ గ్రామం/ సర్వే నంబరు - (భూమి విస్తీర్ణం)	తక్కువ మూల్యాంకనం వివరాలు	పరిగణించాల్సిన విధించ దగిన విలువ	విధించాల్సిన స్టాంపు డ్యూటీ (ఎన్.డి)	విధించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టీ.డి)	విధించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుం (ఆర్.ఎస్)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధింపు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)= (7)+(8)+ (9)-(10)
8	ఎస్.ఆర్, పాలకొల్లు	763/2019 జీపిఎల్ కరాడీన స్పాన్సింగ్ క్రయ ఒప్పందం	మొత్తం విస్తీర్ణం- ఎకరాలు 6.35 సెంట్లు	పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = ఎకరాలు 6.35 సెంట్లు X ₹ 1,54,88,000 = ₹ 9,83,48,800	201.97	10.10	0	0.20	2.38	7.92
9	క్రయ దస్తావేజు	2145/2018	చింతపర్లు/ సర్వే నెం.149/2- ఎకరాలు 2.36 సెంట్లు	147/1 బి. షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి సరిహద్దులో ఉంది, ఎకరానికి రేటు ₹ 48,40,000	114.22	5.71	1.71	1.14	1.95	6.61
10	ఎస్.ఆర్, రాయచోటి	425/2020 క్రయ దస్తావేజు	చిలమత్తూరు సర్వే నెం.181/3 బి ఎకరాలు 0.71 సెంట్లు సర్వే నెం.182/1 ఎకరాలు 0.55 సెంట్లు సర్వే నెం.182/3 ఎకరాలు 0.60 సెంట్లు మొత్తం విస్తీర్ణం-ఎకరాలు 1.86 సెంట్లు	షెడ్యూల్డ్ ఆస్తి సరిహద్దులో సర్వే నెం.182/1, ఎకరానికి రేటు ₹ 59,00,000	109.74	5.49	1.65	1.10	6.86	1.38
				పరిగణించాల్సిన మార్కెట్ విలువ = ఎకరాలు 1.86 సెంట్లు X ₹ 59,00,000 = ₹ 1,09,74,000					మొత్తం	109.96

అనుబంధం-4.15
(పేరా 4.3.2; పేజీ 40)
భూమి యొక్క మార్కెట్ విలువ/వస్తీరాన్ని తప్పుగా పరిగణించడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం/ వర్గీకరణ	రెవెన్యూ గ్రామం/సర్కే వంబర్/ఆస్తి విస్తీర్ణం	స్వీకరించాల్సిన మార్కెట్ విలువ (ఎమ్పీ)	విధించాల్సిన ఖాతా సంకేతం (టి.డి)	విధించాల్సిన జి.టి.ఎస్ రుసుము (ఆర్ఎఫ్)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధించు	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
								(10)=(6) + (7) + (8) - (9)	
1	ఎస్.ఆర్, ఆదోని	5897/2019 క్రమ దస్తావేజు	సదాపురం 354-2బి2ఎ2- ఎకరాలు 2.25 సెంటులు	ఎకరాలు 2.25 సెంటులు X 4,840 చ. గ. X ప్రతి చ. గ. నికీ ₹ 1,800 = ₹ 1,96,02,000	9.80	2.94	1.96	4.22	10.48
2		5898/2019 క్రమ దస్తావేజు	సదాపురం 354-2బి2ఎ1- ఎకరాలు 0.50 సెంటులు	ఎకరాలు 0.50 సెంటులు X 4,840 చ. గ. X ప్రతి చ. గ. నికీ ₹ 1,800 = ₹ 43,56,000	2.18	0.65	0.44	0.94	2.33
3		5899/2019 క్రమ దస్తావేజు	సదాపురం 354-2బి1ఎ ఎకరాలు 01.00 సెంటులు	ఎకరాలు 1.00 సెంటులు X 4,840 చ. గ. X ప్రతి చ. గ. నికీ ₹ 1,800 = ₹ 87,12,000	4.36	1.31	0.87	1.88	4.66
4		2731/2019 క్రమ దస్తావేజు	సదాపురం 341/1- ఎకరాలు 0.40 సెంటులు 342/1- ఎకరాలు 1.25 సెంటులు మొత్తం విస్తీర్ణం- ఎకరాలు 1.65 సెంటులు	ఎకరాలు 1.65 సెంటులు X 4,840 చ. గ. X ప్రతి చ. గ. ₹ 1,800= ₹ 1,43,74,800	7.19	2.16	1.44	6.93	3.86

2023 మార్చిలో ముగిసిన కాలానికి భారత కంప్యూటర్ మరియు అడిటర్ జనరల్ నియమపూరిత తనిఖీ నివేదిక (రెవెన్యూ)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/ సంవత్సరం/ వర్గీకరణ	రెవెన్యూ గ్రామం/సర్కే సంబంధం/ఆర్థిక విస్తీర్ణం	స్వీకరించబడిన మార్కెట్ విలువ (ఎమ్పీ)	విధించబడిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్ డీ)	విధించబడిన బదిలీ మంకం (టీడీ)	విధించబడిన జి.టి.ఎస్ రుసుము (ఆర్ఎస్)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధింపు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(6) + (7) + (8) - (9)
5	ఎస్.ఆర్. గాజువాక	2394/2020 క్రయ దస్తావేజు	కూర్మన్నపాలెం డోర్ నెం. 31-39-1 440 చ. గ.	440 చ. గ X ప్రతి చ. గ. ₹32,500 = ₹1,43,00,000	7.15	2.15	1.43	6.61	4.12
6	ఎస్.ఆర్, కల్వారూ	13471/2018 క్రయ దస్తావేజు	మునగలపాడు కర్నూలు నగర పాలక సంస్థ పరిధిలోని సర్కే నెం. 154 & 155 (సీషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో గుర్తించబడింది) ఎకరాలు 08.00 సెంట్లు.	ఎకరాలు 08.00 సెంట్లు X 4,840 చ.గ.X ప్రతి చ. గ. నికి ₹1,250 = ₹4,84,00,000	24.20	7.26	4.84	7.20	29.10
7	ఎస్.ఆర్, నూజివీడు	6704/2020 జీపీపి	నూజివీడు, డోర్ నెం.7-254 1687.224 చ.గ.	1,687,224 చ. గ. X ప్రతి చ. గ. నికి ₹ 19,500 = ₹ 3,29,00,868	3.29	0	0.20	1.30	2.19
								మొత్తం	56.74

అనుబంధం-4.16
(పేరా 4.3.3; సీజీ 41)
భూమి వర్గీకరణను తప్పుగా పరిగణించడం వల్ల అస్తుల విలువ తక్కువగా మూల్యాంకనం చేయడం
(₹ లక్షలో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	ఛార్జ్ చేయదగిన విలువ	విధించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్.ఎఫ్)	విధించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టి.డి)	విధించిన మొత్తం సుంకాలు	తక్కువగా విధించు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(5)+(6)+(7) - (8)
1	డీఆర్, కర్నూలు	13104/2021 పార్శిత్వ దస్తావేజు	4,872.82	48.73	0	0.01	37.40	11.34
2		15059/2021 క్రయ దస్తావేజు	87.12	4.36	1.31	0.87	3.69	2.85
3	ఎస్ఆర్, మదనపల్లె	6519/2021 క్రయ దస్తావేజు	600.01	30.00	9.00	6.00	14.96	30.04
4	ఎస్ఆర్, నూజివీడు	8226/2021 క్రయ దస్తావేజు	118.40	5.92	1.78	1.18	3.59	5.29
5	ఎస్ఆర్, రాయచోటి	6179/2020 హక్కు విడుదల దస్తావేజు	87.00	2.61	0	0.10	1.11	1.60
							మొత్తం	51.12

అనుబంధం-4.17
(పేరా 4.3.4; సీజీ 41)
డీజీపీ/జీపీపీ దస్తావేజులలో అస్తి మొత్తం విస్తీర్ణాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం
(₹ లక్షలో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	అభివృద్ధి వ్యయం/అస్తి విలువ	విధించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్.ఎఫ్)	విధించాల్సిన సుంకాలు	విధించిన మొత్తం సుంకాలు	తక్కువగా విధించు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(7)-(8)
1	డీఆర్, చిత్తూరు	6935/2020 జీపీపీ	2,207.04	22.07	0.20	22.27	11.99	10.28
2	డీఆర్, ఏలూరు	7124/2021 డీజీపీపీ	874.10	8.74	0.20	8.94	4.96	3.98
3	డీఆర్, కాకినాడ	7908/2021 డీజీపీపీ	965.58	9.65	0.20	9.85	5.30	4.55
4	ఎస్ఆర్, కడప	10814/2019 డీజీపీపీ	271.04	2.71	0.20	2.91	1.06	1.85
5	ఎస్ఆర్, కర్నూలు	6582/2018 డీజీపీపీ	432.01 (పిర్మాణ వ్యయం ₹ 141.61 లక్షలతో సహా)	4.32	0.20	4.52	2.08	2.44
6	ఎస్ఆర్, కొవ్వూరు	2403/2019 జీపీపీ	248.58	2.48	0.20	2.68	1.61	1.07
							మొత్తం	24.17

అనుబంధం-4.18

(పేరా 4.3.5; పేజీ 42)

నిర్మాణాల వ్యయాలను పరిగణించబడిన ఛార్జ్ తక్కువగా లెక్కించిన ఆస్తుల విలువ

(₹ లక్షలో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	పరిగణించబడిన ఛార్జ్ చేయబడిన విలువ	పరిగణించబడిన ఛార్జ్ చేయబడిన విలువ	విధివల్ల పొందబడిన డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధివల్ల రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్.ఎఫ్)	విధించిన మొత్తం రుసుము	తక్కువగా విధించబడిన రుసుము
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(6)+(7)-(8)
1.	ఓ.ఎల్. కర్నూలు	5220/2022 డిజిటివీ	2,128.09	1,185.80	21.28	0.20	1.45	20.03
2.	ఎస్.ఎల్. ఆదోని	5534/2019 డిజిటివీ	678.50	79.31	6.78	0.20	1.79	5.19
							మొత్తం	25.22

అనుబంధం-4.19

(పేరా 4.4.1; పేజీ 42)

డిజిటివీలలో విభిన్న లావాదేవీ-పారీభిత్తు'

(₹ లక్షలో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	అభివృద్ధి వ్యయం	'పారీభిత్తు' కోసం చేయబడిన వాటాల విలువ	'పారీభిత్తు' కోసం విధించబడిన ఎస్.డి	డిజిటివీ కోసం విధించబడిన ఆర్.ఎఫ్	విధించిన రుసుము	తక్కువగా విధించిన రుసుము
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(10)=(6)+(7)+(8)-(9)
1.	ఓ.ఎల్. అమలాపురం	7345/2019 డిజిటివీ 3511/2021 అనుబంధ ఒప్పందం	1,023.53	146.05	10.24	2.92	10.44	2.92
2.	ఓ.ఎల్. చిత్తూరు	6365/2021	1,346.51	216.27	13.47	4.33	13.67	4.33

క్రమ. సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	అభివృద్ధి వ్యయం	'పారీథిత్వ' కోసం చేయబడిన వాటాల విలువ	డీజీసీపి కోసం విధించాల్సిన ఎస్డీ	'పారీథిత్వ' కోసం విధించాల్సిన ఎస్డీ	డీజీసీపి కోసం విధించాల్సిన ఆర్ఎఫ్	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధింపు
3.	డీఆర్, కర్నూలు	16571/2021	1,883.51	306.00	18.84	6.12	0.20	19.04	6.12
4.		12475/2021	2121.19	377.83	21.21	9.84(5,7,8 హక్కుదారులు విడుదల చేసిన ₹ 76.16 లక్షల ఆస్తుల హక్కు విడుదలపై 3% చొప్పున ఎస్డీ ₹ 2.28 లక్షలను కలుపుకుని)	0.20	21.41	9.84
5.	డీఆర్, నంద్యాల	170/2021 (డీజీసీపి) & 5360/2021(అనుబంధ ఒప్పందం)	52.60	174.85	0.53	3.50	0.20	0.74	3.49
6.	డీఆర్, నరసరావుపేట	10183/2017	525.92	130.99	5.26	2.62	0.20	5.46	2.62
7.		18916/2020	599.72	223.20	6.00	4.46	0.20	6.20	4.46
8.		11897/2021	569.60	167.58	5.70	3.35	0.20	5.90	3.35
9.	డీఆర్, నెల్లూరు	6494/2021	350.00	102.01	3.50	2.04	0.20	3.70	2.04
10.	డీఆర్, శ్రీకాకుళం	7751/2019	1,086.29	299.17	10.86	5.98	0.20	11.07	5.97
11.	డీఆర్, విశాఖపట్నం	7829/2021	366.22	104.98	3.66	1.05	0.20	3.87	1.04
12.	ఎస్ఆర్, గజువాక	159/2021	340.62	93.00	3.41	1.86	0.20	3.61	1.86
13.	ఎస్ఆర్, లంకెలపాలెం	2595/2021	247.00	69.90	2.47	1.40	0.20	2.67	1.40
14.	ఎస్ఆర్, మధురవాడ	6072/2021	481.15	95.44	4.81	1.91	0.20	5.02	1.90
15.	ఎస్ఆర్, నిడదవోలు	6123/2019	354.60	108.79	3.55	2.18	0.20	3.75	2.18
16.	ఎస్ఆర్, తణుకు	676/2021	514.60	208.58	5.15	4.17	0.20	5.35	4.17
								మొత్తం	57.69

అనుబంధం-4.20 (ఎ)
(పేరా 4.4.2; పేజీ 43)

పారీఖత్తు దస్తావేజులలో భిన్న లావాదేవీ 'హక్కు విడుదల'

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	'పారీఖత్తు' కోసం పేరు చేయబడిన వాటాల విలువ (ఎస్ఎస్) (4)	'హక్కు విడుదల' కోసం వరిగణించబడిన వాటా విలువ (5)	'పారీఖత్తు' కోసం వీఎస్ఎస్ పై విధించదగిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్డీ) (6)	భిన్న లావాదేవీ - 'హక్కు విడుదల' పై విధించబడిన ఎస్డీ (7)	భిన్న లావాదేవీ - 'హక్కు విడుదల' పై రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్ఎఫ్) (8)	చెల్లించిన సుంకాలు (9)	తక్కువ విధింపు (10)= (6)+ (7)+ (8)- (9)
1.	డీఆర్, అనంతపురం	8619/2020 కుటుంబ సంభ్యల మధ్య పారీఖత్తు	138.04	88.12	1.38	2.64	0.10	1.39	2.73
2.	డీఆర్, శ్రీకాకుళం	4263/2017 ఇతరుల మధ్య పారీఖత్తు	218.97	29.90	4.38	0.90	0.10	2.90	2.48
3.		5874/2021 కుటుంబ సంభ్యల మధ్య పారీఖత్తు	376.56	34.22	3.77	1.03	0.10	3.78	1.12
4.	ఎస్ఆర్, ఆదోని	1583/2021 ఇతరుల మధ్య పారీఖత్తు	210.00	95.00	4.20	2.85	0.10	0.21	6.94
5.	ఎస్ఆర్, లంకెలపాలెం	565/2021 కుటుంబ సంభ్యల మధ్య పారీఖత్తు	104.17	122.61	1.04	3.68	0.10	1.05	3.77
6.	ఎస్ఆర్, పితాపురం	1556/2021 ఇతరుల మధ్య పారీఖత్తు	120.29	54.81	2.41	1.64	0.10	2.51	1.64
								మొత్తం	18.68

(₹ లక్షలో)

**అనుబంధం-4.20 (బి)
(పేరా 4.4.2; పేజీ 43)
భాగపంపిణీ దస్తావేజులలో విభిన్న లావాదేవీ - 'హక్కు విడుదల'**

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు పరిశీలనా	'పార్టికల్లర్ క్రాస్ వేరు చేయబడిన వాటాల విలువ	'హక్కు విడుదల'గా పరిగణించబడిన విలువ	పార్టికల్లర్ క్రాస్ విధించదగిన ఎస్.డి	'హక్కు విడుదల' కోసం విధించదగిన ఎస్.డి	'పార్టికల్లర్ క్రాస్' విధించదగిన ఆర్.ఎస్	విధించిన సుంకాలు	(₹ లక్షలో) తక్కువ విధించు + (7)+(8) - (9)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(6) +(7)+(8) - (9)
1.	డీఆర్, అనంతపురం	15534/2021 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పార్టికల్లర్ల దస్తావేజు	531.90	464.26	5.32	13.93	0.01	16.21	3.05
2.		2426/2022 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పార్టికల్లర్ల దస్తావేజు	444.75	243.53	8.89	7.31	0.01	9.93	6.28
3.	ఎన్.ఆర్ కదిరి	11363/2021 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పార్టికల్లర్ల దస్తావేజు	124.30	85.80	1.24	2.57	0.01	2.54	1.28
4.	ఎన్.ఆర్.తాడిపత్రి	3341/2022 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పార్టికల్లర్ల దస్తావేజు	209.94	104.97	2.10	3.15	0.01	2.11	3.15
								మొత్తం	13.76

అనుబంధం-4.21
(పేరా 4.4.3; పేజీ 44)
పారిశుధ్య దస్తావేజులలో విభిన్న లావాదేవీ 'సెటిల్మెంట్ (దఖలు)'

(₹ లక్షలో)

(1) క్రమ సంఖ్య	(2) కార్యాలయం పేరు	(3) దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	(4) విభిన్న లావాదేవీ-దఖలు కు పరిగణించవలసిన స్వాధీన ఆస్తుల విలువ	(5) పారిశుధ్య దస్తావేజులో విభజిత భాగాల విలువ (పిఎస్ఎస్) (₹ లో)	(6) విభిన్న లావాదేవీ-దఖలు' పై విధించవలసిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎన్డీ)	(7) పారిశుధ్య పై విధించవలసిన ఎన్డీ	(8) విధిచార్జీస్ రుసుము (ఆర్ఎఫ్)	(9) విధించిన సుంకాలు	(10)=(6) + (7) + (8) - (9)
1.	డీఆర్, కడప	1864/2020 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	115.79	20.82	2.32	0.21	0.10	0.99	1.64
2.	ఎస్ఆర్, ఆదోని	1043/2020 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	150.59	17.62	3.01	0.18	0.10	1.11	2.18
3.	ఎస్ఆర్, చిలమత్తూరు	612/2021 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	126.01	1.00	2.52	0.01	0.10	1.03	1.60
4.	ఎస్ఆర్, తాడిపత్రి	9192/2020 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	531.24	123.65	10.62	1.24	0.10	3.92	8.04
5.	ఎస్ఆర్, ఎమ్మిగనూరు	6429/2018 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	74.82	9.24	1.50	0.09	0.10	0.64	1.05
6.		221/2019 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	78.32	1.00	1.57	0.01	0.10	0.62	1.06
7.		9133/2021 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పారిశుధ్య దస్తావేజు	134.52	2.00	2.69	0.02	0.10	1.38	1.43
								మొత్తం	17.00

అనుబంధం-4.22
(పేజీ 4.5; పేజీ 45)
సుంకాలను విధించడానికి పరిగణనలోకి తీసుకోని ఛార్జ్ చేయదగిన విలువ

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజా సంఖ్య/సంచిత్రం మరియు వర్గీకరణ	రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ పరిగణించిన ఛార్జ్ చేయదగిన విలువ/ వాస్తవంగా ఛార్జ్ చేయదగిన విలువ	చెల్లించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్.డి)	చెల్లించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టీ.డి)	చెల్లించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్.ఎఫ్)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధించు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(5) + (6)+(7) -(8)
1.	డీ.ఆర్, కర్నూలు	453/2022 క్రయ దస్తావేజా	388.41	19.42	5.83	3.88	14.61	14.52
2.		454/2022 క్రయ దస్తావేజా	244.68	12.23	3.67	2.45	9.02	9.33
3.		87/2022 క్రయ దస్తావేజా	121.50	6.08	1.82	1.22	6.08	3.04
4.		295/2022 క్రయ దస్తావేజా	121.50	6.08	1.82	1.22	6.08	3.04
5.	ఎస్.ఆర్, గాజువాక	2704/2020 క్రయ దస్తావేజా	225.92	11.30	3.39	2.26	15.29	1.66
6.		2703/2020 క్రయ దస్తావేజా	160.00	8.00	2.40	1.60	10.83	1.17
7.		8354/2018 క్రయ దస్తావేజా	205.22	10.26	3.08	2.05	1.59	13.80
8.	ఎస్.ఆర్, కల్లూరు	10401/2018 క్రయ దస్తావేజా	228.90	11.45	3.43	2.29	8.58	8.59
9.		8353/2019 క్రయ దస్తావేజా	162.22	8.11	2.43	1.62	6.29	5.87
10.		4893/2018 క్రయ దస్తావేజా	35.44	1.77	0.53	0.35	1.27	1.38
11.		13468/2018 క్రయ దస్తావేజా	38.72	1.94	0.58	0.39	0.64	2.27
							మొత్తం	64.67

**అనుబంధం-4.23
(పేరా 4.6; పేజీ 46)**

అవిభాజ్య స్థల విక్రయంతో పాటు నిర్మాణ ఒప్పందాల నెసంతో ఫ్లాట్ల అమ్మకాలు

(₹ లక్షల్లో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	స్థల అమ్మకపు, నిర్మాణ ఒప్పందాల దస్తావేజాల సంఖ్య/సంవత్సరం	అమ్మక వివరాలు	అమ్మక యొక్క మార్కెట్ విలువ/ప్రతిఫలం	7.5% తో విధించబడిన సుంకాలు (ఎస్.డి 5%, టీ.డి 1.5%, ఆర్.ఎఫ్ 1%)	విధించిన సుంకాలు	తక్కువ విధించు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (6) - (7)
1.	డీ.ఆర్. విశాఖపట్నం	3690/2021 & 3691/2021	టీ.ఎస్. నెం. 125, వార్డర్ వాడ్, మేఘనా రాయల్ టవర్స్, వీయూడిఎ పార్కు దగ్గర, విశాఖపట్నం	242.88	18.22	8.06	10.16
2.		6954/2021 & 6955/2021		128.66	9.65	4.31	5.34
3.		1343/2022 & 1344/2022		246.00	18.45	13.74	4.71
4.	ఎస్.ఆర్. లంకెపాలెం	957/2021 & 958/2021	సర్వే నెం. 31, నూతన్ సాయి ఎస్.కే.వె, అగనంపూడి, రెవెన్యూ గ్రామం, విశాఖపట్నం	27.00	2.02	0.79	1.23
5.	ఎస్.ఆర్. మధురవాడ	3723/2021 & 3724/2021	సర్వే నెం. 27/15, షెర్ టవర్స్, ఎండాడ గ్రామం, విశాఖపట్నం	71.85	5.38	2.83	2.55
6.		8397/2021 & 8398/2021		71.85	5.38	2.83	2.55
						మొత్తం	26.54

అనుబంధం-4.24
(పేరా 4.7; పేజీ 47)
ఉమ్మడి వాటాగా వేరుగా ఉంచిన భాగాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకపోవడం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య/సంవత్సరం మరియు వర్గీకరణ	విభజిత వాటాల విలువ (పీఎస్ఎస్)	విధిచాల్సిన సాంక్ డ్యూటీ (ఎస్డీ)	విధిచాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము (ఆర్ఎఫ్)	విధించిన ఎస్డీ	విధించిన ఆర్ఎస్	తక్కువ విధింపు
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(5)+(6)-(7)-(8)
1.	డీఆర్, అమలాపురం	3134/2020 ఇతరుల మధ్య పాఠీఖత్తు	164.01	3.28	0.01	2.46	0.01	0.82
2.	డీఆర్, కర్నూలు	292/2022 ఇతరుల మధ్య పాఠీఖత్తు	439.70	8.79	0.01	6.43	0.01	2.36
3.	డీఆర్, ఒంగోలు	10936/2019 కుటుంబ సభ్యుల మధ్య పాఠీఖత్తు	1,193.08	11.93	0.01	0.82	0.01	11.11
4.	ఎస్ఆర్, ఆదోని	600/2020 ఇతరుల మధ్య పాఠీఖత్తు	195.64	3.91	0.01	1.94	0.01	1.97
5.	ఎస్ఆర్, చింతలపూడి	3061/2020 ఇతరుల మధ్య పాఠీఖత్తు	91.42	1.83	0.01	0.80	0.01	1.03
6.	ఎస్ఆర్, కదిరి	6414/2020 ఇతరుల మధ్య పాఠీఖత్తు	176.55	3.53	0.01	2.35	0.01	1.18
7.	ఎస్ఆర్, నక్కపల్లి	2296/2020 కుటుంబసభ్యుల మధ్య పాఠీఖత్తు	257.23	2.57	0.01	1.35	0.01	1.22
8.	ఎస్ఆర్, సితాపురం	393/2020 కుటుంబసభ్యుల మధ్య పాఠీఖత్తు	513.00	5.13	0.01	2.35	0.01	2.78
9.	ఎస్ఆర్, శ్రీవైపాడు	3732/2016 కుటుంబసభ్యుల మధ్య పాఠీఖత్తు	535.48	5.35	0.01	3.60	0.01	1.75
10.		4889/2016 కుటుంబసభ్యుల మధ్య పాఠీఖత్తు	374.50	3.75	0.01	1.95	0.01	1.80
							మొత్తం	26.02

అనుబంధం-4.25

(పేజీ 48; పేజీ 48)

దాన దస్తావేజులపై తక్కువగా విధించిన సుంకాలు

(₹ లక్షల్లో)

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజు సంఖ్య / సంవత్సరం	ఆస్తి విలువ	విధించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ (ఎస్.డి)	విధించిన ఎస్.డి	తక్కువగా విధించిన ఎస్.డి	విధించాల్సిన బదిలీ సుంకం (టి.డి)	విధించిన టి.డి	తక్కువగా విధించిన టి.డి	తక్కువగా విధించిన మొత్తం
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5) - (6)	(8)	(9)	(10) = (8) - (9)	(11) = (7) + (10)
1.	డి.ఆర్, అనంతపురం	6357/2018 ధార్మిక సంస్థలకు దానం	110.78	2.77	3.33	0	1.66	0	1.66	1.10
2.	డి.ఆర్, కడప	812/2018 ఇతరులకు దానం	97.21	4.86	2.92	1.94	1.46	1.46	0	1.94
3.		6712/2019 ఇతరులకు దానం	64.12	3.21	2.34	0.87	0.96	0	0.96	1.83
4.	ఎస్.ఆర్, గుణదల	8954/2021 బంధువులకు దానం	165.23	3.30	3.30	0	2.48	0	2.48	2.48
5.		7919/2021 బంధువులకు దానం	110.00	2.20	2.20	0	1.65	0	1.65	1.65
6.	ఎస్.ఆర్, నల్లపాడు	1530/2021 బంధువులకు దానం	228.00	4.56	4.56	0	3.42	0	3.42	3.42
										12.42

అనుబంధం-4.26
(పేరా 4.9; పేజీ 49)
తప్పనిసరిగా రిజిస్టర్ కావల్సిన దస్తావేజాలను రిజిస్ట్రేషన్ చేయకపోవడం వల్ల కోల్పోయిన ఆదాయం

క్రమ సంఖ్య	కార్యాలయం పేరు	దస్తావేజా సంఖ్య/ సంవత్సరం	ఆర్థిక విలువ	విధింపాల్సిన సాంప్లీ డ్యూటీ (ఎస్.డి)	తక్కువగా విధించిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము	రిజిస్ట్రేషన్ కాని అమ్మకపు ఒప్పందాల చివరాలు	తక్కువగా విధించిన మొత్తం
1.	ఎస్.ఆర్, ఆదోని	9881/2021	522.72	2.61	0.20	దస్తావేజాలోని 4వ పేజీలో 2021 ఏప్రిల్ 02న ₹ 4,55,59,998 ప్రతిఫల మొత్తానికి అమ్మకపు ఒప్పందం ప్రాయబడించిన చెప్పబడింది.	2.81
2.	ఎస్.ఆర్, జంగారెడ్డిగూడెం	2458/2019	542.13	2.71	0.20	2019 మార్చి 12న జరిగిన అమ్మకపు ఒప్పందం సమయంలో ₹25,00,000 ముందస్తుగా అందుకున్నట్లు దస్తావేజాలోని పేజీ నెం.5లో ప్రాయబడింది.	2.91
3.	ఎస్.ఆర్, కొప్పులూరు	6434/2021	662.89	3.31	0.20	2021 అక్టోబర్ 18న అమ్మకపు ఒప్పందం సమయంలో ₹ 1,00,000 అడ్వాన్స్ అందుకున్నట్లు దస్తావేజాలోని పేజీ నెం.3లోని పాయింట్ నెం. 1లో ప్రాయబడింది.	3.51
4.	ఎస్.ఆర్, నర్సాపూర్	3633/2019	213.74	1.07	0.20	దస్తావేజాలోని పేజీ నెం. 2లో 2017 నవంబర్ 13న అమ్మకపు ఒప్పందం చేసుకోవడమైందని చెప్పబడింది.	1.27
						మొత్తం	10.50

పదకోశం

పదం	మదింపు అధికారి
ఏపీఆర్	సగటు వార్షిక ఆదాయ
ఏపీజీఎస్‌టీ	ఆంధ్రప్రదేశ్ వస్తు సేవల పన్ను
ఏపీవీఏటీ	ఆంధ్రప్రదేశ్ విలువ ఆధారిత పన్ను
ఏటీఎన్	తీసుకున్న చర్యల నివేదికలు
సీ & ఐజీఆర్ఎస్	రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంపుల కమిషనర్ & ఇన్‌స్పెక్టర్ జనరల్
సీజీఎస్‌టీ	కేంద్ర వస్తు, సేవల పన్ను
సీఎస్‌టీ	కేంద్ర అమ్మకపు పన్ను
డీజీపీఏ	జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో కూడిన అభివృద్ధి ఒప్పందం
డీఓటీడీ	యాజమాన్య హక్కు పత్రాల జమ
డీఆర్	జిల్లా రిజిస్ట్రార్
ఈఎన్	వివరణాత్మక నివేదిక
జీపీఏ	జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ
జీఎస్‌టీ	వస్తు, సేవల పన్ను
ఐజీఎస్‌టీ	ఏకీకృత వస్తు, సేవల పన్ను
ఐఆర్	తనిఖీ నివేదిక
ఐఎస్‌ఎక్స్	భారత స్టాంపు చట్టం
ఎల్‌ఏఓ	భూ సేకరణ అధికారి
ఎమ్‌పీపీ	మండల ప్రజా పరిషత్
ఎమ్‌వీ	మార్కెట్ విలువ
ఎన్‌హెచ్	జాతీయ రహదారి
ఆర్‌డీఓ	రెవెన్యూ డివిజనల్ అధికారి
ఎస్‌జీఎస్‌టీ	రాష్ట్ర వస్తు, సేవల పన్ను
ఎన్‌హెచ్	రాష్ట్ర రహదారి
ఎస్‌ఆర్	సబ్ రిజిస్ట్రార్
టీడీఎస్	మూలం వద్ద పన్ను మినహాయింపు
టీపీ	ఆస్తి బదిలీ
జెడీపీపీ రోడ్డు	జిల్లా ప్రజా పరిషత్ రోడ్డు

© భారత కంప్ట్రోలర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్

www.cag.gov.in

© భారత కంప్యూటర్ మరియు ఆడిటర్ జనరల్

www.cag.gov.in

<https://cag.gov.in/ag/andhra-pradesh/en>

