కోకాపేటలోని నియోపోలిస్ మరియు ఖానామెట్ భూముల వేలంపై పత్రికా వివరణ

తెలంగాణ రాష్ట్ర ప్రభుత్వం తరపున హెచ్.ఎం.డి.ఎ మరియు టి.ఎస్.ఐ.ఐ.సి ఈ మధ్య చేపట్టిన భూముల వేలంలో విధానపరమైన అవకతవకలు జరిగినవని కొన్ని వార్తా పత్రికలలో వచ్చిన కథనాలపై రికార్డుల ఆధారంగా ప్రజలకు తెలియజేయల్సిన బాధ్యత ఉన్నదని ప్రభుత్వం భావిస్తోంది.

నివాస, వాణిజ్య, సంస్థాగత, ప్రజా అవసరాలకు సంబంధించి ప్రభుత్వ భూములను వేలం వేయడం అనేది గతంలో ఉమ్మడి రాష్ట్రంలోను, దేశంలోని వివిధ రాష్ట్రాలలో జరుగుతున్నది. ఢిల్లీలోని ఢిల్లీ డెవలప్ మెంట్ అథారిటీ (DDA) మహారాష్ట్ర, కర్ణాటక, ఉత్తర ప్రదేశ్ లాంటి వివిధ రాష్ట్రాలలో ఇలాంటి ప్రక్రియ నిరంతరం జరుగుతున్నాయి. రెవిన్యూ సముపార్జన అనేది దీని ముఖ్య ఉద్దేశ్యంగా అనిపిస్తున్నప్పటికీ, పట్టణాలలో ప్రణాళిక బద్ధమైన వృద్ధి మరియు పట్టణాలలో రోజు రోజుకు పెరుగుతున్న నివాస, వాణిజ్య సంబంధమైన అవసరాలను తీర్చడం దీని ముఖ్య ఉద్దేశం.

ఈ మధ్య కాలంలో హైదరాబాద్ నగరం మిగతా మెట్రో నగరాల కంటే వేగంగా వృద్ధి చెందుతుందన్న విషయం నిర్వివాదం. ఇలాంటి వృద్ధికి అనుగుణంగా సరికొత్త ప్రాంతాలలో గ్రీన్ ఫీల్డ్ (green field) అదనపు నివాస, వాణిజ్య మరియు ఇతర మౌలిక వసతుల కల్పన ద్వారా మాత్రమే నగర భవిష్యత్ అవసరాలకు అనుగుణంగా ఒక ప్రణాళికాబద్ధమైన వృద్ధిని సాధించగలుగుతాం. కోకాపేట్ మరియు ఖానామెట్ భూములు నగరంలో అదనపు నివాస మరియు కార్యాలయ (work space) అవసరాలను తీర్చడానికి ఎంతగానో దోహదపడుతాయి. నగర అభివృద్ధికి దోహద పడే అత్యంత వ్యూహాత్మక ప్రదేశాలైన కోకాపేట్ మరియు ఖానామెట్ భూముల వేలం

Scanned with CamScanner

దృష్టిలోపెట్టుకొని చేపట్టడం జరిగింది. నిజానికి ఈ ప్రాంతాలలో ప్రభుత్వ భూముల వేలం ఇదివరకే జరిగింది మరియు ఇప్పటి వేలం కేవలం ఒక కొనసాగింపు ప్రక్రియ మాత్రమే.

జులై 15th మరియు జులై 16th, 2021 తేదిలలో జరిగిన వేలంలో కోకాపేట్ కు సంబంధించి 49 . 45 ఎకరాల విస్తీర్ణం గల స్థలం 8 ప్లాట్లుగా మరియు ఖానమెట్ లో 15.01 ఎకరాల విస్తీర్ణం గల స్థలం 5 ప్లాట్లు గా వేలం వేయడం జరిగింది.

ఈ వేలం పాటను ఇలాంటి ప్రక్రియలో నిపుణులైన భారత ప్రభుత్వ రంగ సంస్థ అయినటువంటి MSTC Ltd., e-auction ఆధారిత ఆన్ లైన్ బిడ్ పద్ధతి ద్వారా అత్యంత పారదర్శకంగా ఎలాంటి అవకతవకలకు తావులేకుండ నిర్వహించడం జరిగింది. ఇలాంటి క్రమంలో వేలం నిర్వహణకు సంబంధించి ఎలాంటి సంశ్యయాలకు తావులేదు.

ఎలాంటి వేలం పాటలోనైన "కనీస నిర్ణీత ధర" (upset price) నిర్ధారించి వేలంలో పాల్గొనే అవకాశం కల్పిస్తూ, వేలంపాటలోను విజయవంతం చేసే విధంగా నిర్ణయించడం జరుగుతుంది. ఆ విధంగా ఈ వేలం పాటలో కనీస నిర్ణీత ధరను ఎకరాకు రూ. 25.00 కోట్లుగా నిర్ణయిస్తు ఆన్ లైన్ విధానం ద్వార పాటదారులు రూ. 20.00 లక్షలు మరియు ఆ విలువకు బహులంగా పెంచుకొనే వెసులుబాటు కల్పించారు.

ఆ విధంగా ఎకరకు రూ. 25.00 కోట్ల కనీస ధర వేలం పాట లో సాధ్యమైనంత ఎక్కువ మంది పాల్గొనేలా చేయాలన్న సదుద్దేశంతోనే పెట్టడం జరిగింది. అట్టి కనిష్ట ధర నుండి ఒకొక్క పాటదారు రు. 20.00 లక్షలు మరియు దానికి బాహులంగా online పద్ధతి ద్వార పాడుకునే వెసులుబాటు ఉండటమేకాక, ప్రతి వ్యక్తి పాట onlineలో 8 నిమిషాల పాటని అందరికి అగుపించే విధంగా ఉంచడం జరిగింది. ఈ 8 నిమిషాల

Scanned with CamScanner

కాలం లో ఎవరేని అదనపు పాట పాడినట్లయితే అట్లు పెంచిన విలువలో 8 నిమిషాల పాటు onlineలో అందుబాటులో ఉండి చిట్టచివరిగా పాడిన అత్యధిక వేలం పాట 8 నిమిషాల లోపు మరెవరు ఆసక్తి వ్యక్త పరచనపుడు మాత్రమే అట్టి బిడ్ స్థిరపరచడం జరిగింది.

వ్యక్తిగత పాటదారులు ప్లాటు కు సంబంధించిన స్థానం, ప్లాటు పరిమాణం, ప్రధాన మార్గానికి అందుబాటు, 'వాస్తు' మరియు ఇతర భౌతిక ప్రాధాన్యతల ఆధారంగా తమ పాటను పాడడం జరుగుతుంది. ఈ అంశాల ఆధారం గానే ఏదేని ప్లాటు కు సంబంధించిన తుది విలువ నిర్ధించబడుతుంది. ప్రతి ప్లాటుకు దాని ధర market discovery అన్నసూత్రం ద్వార నిర్ధించబడుతుంది. కాబట్టి వేలం లోని ప్లాట్ల తుది ధర వేరు వేరుగా ఉండటం లో ఆశ్చర్యం లేదు. ఈ కారణం చేతనే 'swiss challege method' ఈ తరహా వేలం ప్రక్రియకు సరిపోదు. ఎందుకంటే మార్కెట్ నిర్ణీత విలువ లేనంత వరకు 'swiss challege' పద్ధతి లో వేలం పాట నిర్ణయించడానికి వీలు పడదు. (కనీస ధర అతి తక్కువ ఉన్నపుడు సరైన అత్యధిక పొందలేము. అలాగే అతి ఎక్కువ కనీస ధర నిర్ణయించిన ఎక్కువ మంది పోటిదారులను వేలం లో పాల్గొనకుండ నిరోధిస్తుంది). పైగా, 'swiss challege method' పోటీని కొంత మందికే పరిమితం చేస్తుంది కాబట్టి ఇలాంటి open bid వేలం పాట నిర్వహించడానికి అనువుగా ఉండదు.

వేలం దారులైన **hmda** మరియు **tsiic** ఈ వేలానికి సంబందించి అనువైన/ఆసక్తి గల వ్యక్తులు, సంస్థలను తగు విధంగా ఉత్తేజ పరిచాయి. ఇందుకోసం ప్రసార సాధనాలలో తగిన ప్రచారం చేయడం జరిగింది. ఇందులో భాగంగా **bidnotification** మరియు సంబంధిత వివరాలను జాతీయ ప్రసార మాధ్యమాలలో ప్రతి రెండు రోజులకు ఒక సారి చొప్పున్న వేలం పాట కు ముందు నెల రోజుల పాటు ఇవ్వబడింది. M/s. cbre అన్న ఒక ప్రచార సంస్థ (www.cbre.co.in) సేవలు

Scanned with CamScanner

ఇందుకోసం వినియోగించడం జరిగింది. ఈ సంస్థ e-mail మరియు ప్రత్యక్ష్య సమాచారం ద్వార ఆసక్తి గల వ్యక్తులు మరియు సంస్థలను ఈ వేలంలో పాల్గొనేలా చేయడం జరిగింది. పైగా HMDA ఈ వేలం విషయాన్నీ ప్రపంచం లోని వివిధ ముఖ్యమైన విదేశాలలోని భారత రాయభార సంస్థలకు ప్రత్యక్షంగా పంపడం జరిగింది. అలాగే భారత విదేశాంగ వ్యవహారాల శాఖ కూడా E-AUCTION కు సంబంధించిన ప్రకటన, కరపత్రం మరియు ఇతర సమాచారన్ని విదేశాల లోని భారత రాయభార కార్యాలయాలకు పంపించడం జరిగింది. ఇట్టి సమాచారం ప్రస్తుతం అందుబాటులో ఉంది.

జూన్ 25th న ప్రీ బిడ్ మీటింగ్ సందర్భంగా హాజరైన డెవలపర్స్ కు / వివిధ సంస్థలకు సమగ్రంగా వివరించడం జరిగింది. వారి సందేహాలను సైతం నివృత్తి చేయటం జరిగింది. ప్రీ బిడ్ మీటింగ్ కు రికార్డు స్థాయిలో ఆసక్తి కనబరిచి దాదాపు 80 మంది ప్రతినిధులు హాజరు కావటం ద్వారా ప్రీ బిడ్ మీటింగ్ విజయ వంతం అయ్యింది. పైన పేర్కొన్న విధంగా కోకాపేట ఈ ఆక్షన్ అంశాలను వీలైనంత ఎక్కువ మందికి తెలిసేలా జాతీయ మరియు అంతర్జాతీయ స్థాయిలో చర్యలు తీసుకోవటం జరిగింది.

ఈ ఆక్షన్ లో పాల్గొనేందుకు కావాల్సిన అర్హతలు, నిబంధనలను సరళంగా రూపొందించటం వల్ల వీలైనంత ఎక్కువ మంది పాల్గొనే లా అవకాశం కల్పించటం జరిగింది. వ్యక్తులు, కంపెనీలు, ఫర్మ్స్, హిందూ అండివైడెడ్ ఫామిలీ (HUF), లిమిటెడ్ లయబిలిటీ పార్ట్నర్షిప్ (LLP), సొసైటీలు, ట్రస్ట్ లు, జాయింట్ వెంచర్స్, పార్ట్నర్షిప్స్, SPVs , కన్సార్టియంస్ (నాన్ బైన్డింగ్) తదితరులు ఈ ఆక్షన్ లో పాల్గొనే విధంగా ఎంతో వెసులుబాటు కల్పించటం జరిగింది. ఈ ఆక్షన్ లో పాల్గొనేందుకు అవసరమైన అర్హతలు. కావాల్సిన డాక్యుమెంట్ల వివరాలను ఆక్షన్ బ్రోచర్ లో స్పష్టంగా పొందుపరచటం జరిగింది. వీలైనంత ఎక్కువ మందికి ఈ ఆక్షన్ సమాచారం

Scanned with CamScanner

చేరవేయటం మరియు అత్యధిక సంఖ్య లో బిడ్డర్లు వేలం లో పాల్గొనే లా చర్యలు తీసుకోవటం దీని ముఖ్య ఉద్దేశం.

ఆన్లైన్ ఆక్షన్ ప్రక్రియ ను ప్రతిష్టాత్మకమైన కేంద్ర ప్రభుత్వ ఈ ఆక్షన్ సంస్థ MSTC ద్వారా నిర్వహించిన సంగతి తెలిసిందే. ఆద్యంతం ఏంతో పారదర్శకంగా ఫిర్యాదులకు ఆస్కారం లేని విధంగా ఈ ఆక్షన్ నిర్వహించడం జరిగింది. ఈ ఆక్షన్ లో పాల్గొనే వారందరు www.mstcecommerce.com/auctionhome/govts/index.jsp వెబ్ సైట్ లో వివరాలు నమోదు చేసుకుని నిర్ణిత ఫీజు చెల్లించిన వారికి MSTC లాగిన్ డీటెయిల్స్ మరియు పాస్వర్డ్ ను ఇవ్వటం జరిగింది. కొనుగోలుదారులకు ఇచ్చిన పాస్వర్డ్ వివరాలు ఇతరులకు తెలిసే అవకాశం ఏమాత్రము లేదు.

అంతేకాకుండా, ఈ ఆక్షన్ నిర్వహిస్తున్న HMDA మరియు TSIIC వంటి రాష్ట్ర ప్రభుత్వ రంగ సంస్థలకు కూడా వేలం జరుగుతున్న సమయం లో అందులో పాల్గొంటున్న వ్యక్తులు, సంస్థల వివరాలు తెలియవు. ఈ వేలం ప్రక్రియ పూర్తి అయిన తరువాత MSTC వెల్లడించే వరకు, ఏ బిడ్డరు, ఏ ప్లాట్ ను కొనుగోలు చేశారనేది బాహ్యా ప్రపంచాయనికి కూడా తెలియదు. ఈ వివరాలన్నీ బిడ్ డాక్యుమెంట్ లో సమగ్రంగా పొందు పరచడం జరిగింది. ఈ విషయాలను ప్రీ బిడ్ మీటింగ్ లో MSTC అధికారులు సమావేశానికి హాజరైన వారికీ వివరించటం జరిగింది. ఎవరైనా ఒక బిడ్ ను ప్రభావితం చేస్తారనే అపోహలకు ఏమాత్రం ఆస్కారం లేదు.

అర్హతలకు లోబడి MSTC వెబ్సైటు లో రిజిస్టర్ చేసుకుని ఈ ఆక్షన్ లో పాల్గొన్న వారిలో ఎక్కువ ధర కోట్ చేసిన బిడ్డర్ కు ప్లాట్ దక్కుతుంది. మొత్తం ప్రొఫెషనల్ గా,

Scanned with CamScanner

ఏంతో పారదర్శకంగా నిర్వహించబడిన ఈ ఆక్షన్ లో బిడ్డర్లు ఫైనల్ గా ప్లాట్ లను దక్కించుకున్నారు. దాంతో రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి మంచి మార్కెట్ ధర వచ్చింది.

కోకాపేట మరియు ఖానామేట్ భూముల వేలం లో పోటీను నిలువరించామని, రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి రావాల్సిన రెవిన్యూ ను తగ్గించామని, బిడ్డింగ్ లో కొన్ని సంస్థలకు మేలు చేశామనే ఆరోపణలు అన్నీ నిరాధారమైనవి, ఊహాతీతమైనవి గా ప్రకటిస్తున్నాము. వాస్తవాలను పరిగణలోకి తీసుకోకుండా, ఇటువంటి పారదర్శకమైన పద్ధతిని తప్పు పట్టడం మరియు కేంద్ర, రాష్ట్ర ప్రభుత్వ రంగ సంస్థల ప్రతిష్ఠతకు భంగం కలిగించే చర్యలను ఉపేక్షించ బోమని వెల్లడిస్తున్నాము. ఇకముందు ఇలాంటి కల్పిత ఆరోపణల పై న్యాయ పరమైన పరువు నష్టం చర్యలు తీసుకోవటం జరుగుతుందని స్పష్టం చేస్తున్నాం.

తెలంగాణ ప్రభుత్వం ద్వార జారి చేయడం జరిగింది

Scanned with CamScanner