



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-19012021-224537
CG-MH-E-19012021-224537

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 32]
No. 32]

नई दिल्ली, सोमवार, जनवरी 18, 2021/पौष 28, 1942
NEW DELHI, MONDAY, JANUARY 18, 2021/PAUSHA 28, 1942

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
अधिसूचना
मुंबई, 06 जनवरी, 2021

सं. टीएएमपी/46/2020-एमबीपीटी: महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से एमबीपीटी की गोबंडी स्थित भूमि की दर सूची का 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए नियतन का अनुमोदन प्राप्त करने के प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, निपटान करता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला संख्या टीएएमपी/46/2020-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(दिसंबर, 2020 के 28 वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के 14 अक्टूबर, 2020 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल-7 (02)/यू-5/101 के साथ प्राप्त एमबीपीटी की गोवंडी स्थित भूमि की 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर, 2022 तक की अवधि की दर सूची के अनुमोदन के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एमबीपीटी ने 14 अक्टूबर, 2020 के अपने प्रस्ताव में जो मुख्य मुद्दे रखे हैं उनका सार नीचे दिया गया है:-

(i). पृष्ठभूमि

मुंबई पत्तन न्यास के पास मुंबई शहर में 882 हैक्टेयर भूमि है। यह भूमि ए, बी, सी, एम, जी-उत्तर, ई., एफ-उत्तर और एफ-दक्षिण वार्डों में स्थित है। इस भूमि का फैलाव कोलाबा से वाडला, माहिम, वर्ली, गोवंडी आदि तक है और इन संपदाओं के प्रबंधन के लिए इसे 15 प्रशासनिक इकाइयों में बांटा गया है। इसके अतिरिक्त, एमबीपीटी की 28.09 हैक्टेयर भूमि टिटवाला में भी है। भूमि संपदाओं को 2 मुख्य श्रेणियों में बांटा गया है अर्थात् (i) किराया योग्य भूमि और (ii) गैर- किराया योग्य भूमि। गैर-किराया योग्य भूमि में सहयोगी विभागों के कार्यालय, मुंबई पत्तन न्यास के प्रशासनिक कार्यालय, पत्तन न्यास क्वार्टर, पत्तन न्यास अस्पताल आदि शामिल हैं। किराया योग्य क्षेत्रों में वे क्षेत्र शामिल हैं जो दीर्घकालीन पट्टा किराये पर, 15 माह के पट्टे पर, मासिक किरायेदारी पर और लाइसेंस पर दिये जाते हैं। कुछ ऐसे भी भू-खंड हैं जो खाली हैं और जिन्हें किराये पर दिया जा सकता है। गोवंडी स्थित प्लॉट खाली है और इसे किराये पर दिया जा सकता है, जैसा बोर्ड निर्णय करे।

(ii). नीतिगत दिशानिर्देश

मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2010 को बोर्ड ने 2011 की टीआर संख्या 21 के द्वारा, माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय के साथ पठित, अपनाया था। बाद में मंत्रालय ने, मंत्रिमंडल के अनुमोदन से महापत्तन भू-प्रबंधन भू-नीति दिशानिर्देश 2014 (पीजीएलएम) जारी किये। ये सभी महापत्तनों पर लागू थे सिवाए कांडला, मुंबई और कोलकाता पत्तन के नगर-क्षेत्र की भूमि के, जिसके लिए यह कहा गया था कि इनके लिए अलग से नीति बनायी जायेगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किये गए।

मंत्रालय ने 14.05.2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) संख्या 2018 का 1 के द्वारा स्पष्टीकरण परिपत्र जारी किया और पीजीएलएम 2015 को मुंबई कोलकाता और कांडला पत्तनों के नगर क्षेत्र के वाणिज्यिक गैर-गृह अधिवास क्षेत्रों के लिए विस्तार करके लागू किया। इस प्रकार, पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के नगर क्षेत्र के वाणिज्यिक अधिवासियों पर भी लागू हो गए।

(iii). विधिक मुद्दे

प्राधिकरण ने 15.03.2000 की अधिसूचना संख्या टीएमपी/10/98-विविध के द्वारा सभी महापत्तनों की सारी भूमि के दरमानों की अनुप्रयोज्यता के मुद्दे पर दरमान बनाने और स्थिति कथन के अपने अधिकार क्षेत्र पर आदेश जारी किये। उक्त अधिसूचना को मुंबई पत्तन द्वारा रिट याचिका संख्या 2000 की 1153 के द्वारा चुनौती दी। उक्त रिट याचिका में मुंबई उच्च न्यायालय ने 02.05.2000 को अंतरिम आदेश जारी करते हुए पत्तन सीमा और पत्तन पहुंचमार्गों के भीतर पड़ने वाले क्षेत्रों के बारे में प्राधिकरण के आदेश की अनुप्रयोज्यता पर रोक लगा दी। बाद में, मंत्रालय की परामर्शी के अंतर्गत, रिट याचिका को वापस ले लिया गया।

(iv). एलएसी रिपोर्ट

पीजीएलएम 2015 के पैरा 13 के अनुबंधों के अनुसार, मैसर्ज महेश शेटी, परामर्शदाता और मूल्यांकन को गोवंडी (रेडि रेक्नर जोन 100/471) के भू-खंड के मूल्यांकन के लिए तैनात किया गया। उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया जिसमें अन्य सदस्यों के रूप में संपदा प्रबंधक, वित्तीय सलाहकर व मुख्य लेखा अधिकारी, मुख्य अभियंता तथा यातायात प्रबंधक लिए गए। समिति को 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की संपदा किराया दर अनुसूची की संस्तुति करनी थी। पीजीएलएम 2015 के अनुसार, समिति को पत्तन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण में निम्नलिखित घटकों पर सुविचार करना अपेक्षित है:-

- (क). क्षेत्र में समान वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए भू-मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रेक्नर, यदि उपलब्ध हो।
- (ख). पत्तन के समीप पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संबंधित सौदों की औसत दर जमा प्रति वर्ष 2% की वृद्धि के साथ, मुंबई पत्तन न्यास के मामले में 4% की वार्षिक वृद्धि दर पर।
- (ग). इसी प्रकार के सौदों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा।

- (घ). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर।
 (ङ). अन्य कोई संगत घटक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।
- (v). (क). बोर्ड ने 31.05.2019 के संकल्प संख्या 43 द्वारा एफएसआई-1 के लिए एलएसी की 6.5.2019 की रिपोर्ट में संस्तुत 1,55,800/-रु. प्रति वर्ग मीटर को स्वीकार कर लिया जैसा गोवंडी के भू-खंड की मूल्यांकन रिपोर्ट में दिया गया है।
- (ख). विषयक भूमि के लिए मूल्यांकक द्वारा एफएसआई-1 के लिए 1,55,800/-रु. की दर सितंबर, 2018 को दी गई थी। इस प्रकार दरमान रेडि रैक्नर जोन 100/471 के अंतर्गत पड़ने वाली भूमि के लिए अनुसूची वर्ष 2017-18 के लिए लागू होगी। 6% प्रति वर्ष रिटर्न पर निकाली गई दर अनुसूची 9348/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और एफएसआई-1 के लिए प्रत्येक अक्तूबर में 4% की वार्षिक वृद्धि के साथ 779/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकलती है।
- (vi). प्रस्ताव भू-प्रबंधन हेतु भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के निबंधनों के अंतर्गत तैयार किया गया है। एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम-2015 के पैरा (ग) के अंतर्गत स्टाम्प ड्यूटी रेडि रैक्नर जोन 100/471 में पड़ने वाली गोवंडी स्थित भू-खंड के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरमानों को प्राधिकरण के अनुमोदन का अनुरोध किया गया है। अतः गोवंडी स्थित भू-खंड के संबंध में टीआर संख्या 2019 की 43 के आधार पर निकाली गई दर-सूची को प्राधिकरण के अनुमोदन के लिये अनुरोध किया जाता है।

3.1. एमबीपीटी ने गोवंडी स्थित (आरआरजोन 100/471) भूखंड की दर अनुसूची निम्नवत् प्रस्तुत की है:-

क्र.सं.	आरआर जोन	भूखंड संख्या	एफएसआई =1 के लिए प्रति वर्ग मीटर भूमि का मूल्य (रु. में.)	01.10.2017 को प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष दर (रु. में.)
1	2	3		5
1	100/471	गोवंडी स्थित भूखंड	1,55,800 रु.	9,348 रु.

टिप्पणियां:

1. उक्त दर @ 4% प्रति वर्ष की वृद्धि के अधीन है। ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2018 से प्रभावी होगी।
2. ऊपर दिया गया भू-मूल्य और दर एफएसआई = 1 के लिए प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से लागू है। उच्च एफएसआई के लिए भू-मूल्य और दर में वृद्धि होगी।
3. उक्त दरों में सभी कर (जीएसटी, नगर पालिका कर आदि) शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। इनका भुगतान पट्टाधारकों द्वारा, यथा लागू, अलग से किया जाएगा।

3.2 एमबीपीटी ने मूल्यांकक की रिपोर्ट की प्रति भू-आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट की प्रति और एलएसी की संस्तुति को एमबीपीटी बोर्ड का अनुमोदन (31.05.2019 की टीआर संख्या 43) संबंधी बोर्ड के संकल्प की प्रति भी प्रस्तुत की है।

4.1. मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा गया है कि मूल्यांकक ने भू-नीति दिशानिर्देश के पैरा 13 (क) में यथा निर्धारित पत्तन भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए मूल्यांकन की भिन्न विधि पर सुविचार करके विभिन्न विधियों के अंतर्गत निम्नलिखित बाजार मूल्य निकाले हैं:-

विधि -I	राज्य रेडि रैक्नर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य	1,06,600.00/-रु.
विधि -II	पास-पड़ोस में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संगत सौदों की उच्चतम दर	ऐसा कोई सौदा नहीं हुआ
विधि-III	समान प्रकार के सौदों में पत्तन भूमि की स्वीकृत उच्चतम निविदा-सह बोली।	हुई नहीं
विधि -IV	अन्य संगत घटक वास्तविक संगत सौदे का उच्चतम मूल्य (बाजार मूल्य दृष्टांत)	1,32,310.00 रु.
विधि - V	मौजूदा अवसंरचना सुविधाओं का सुविचारित मूल्य- भू-मूल्यांकन की व्यवहारिक विधि।	1,55,800.00 रु.

4.2. भू-आवंटन समिति ने मूल्यांकक द्वारा अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में निकाला गया 1,55,800.00 रु. प्रति वर्ग मीटर के उच्चतम बाजार मूल्य की संस्तुति की है। मूल्यांकक द्वारा निकाला गया 1,55,800.00 रु. प्रति वर्ग मीटर का बाजार मूल्य, मौजूदा अवसंरचना सुविधाओं को सुविचार कर निकाला गया है जैसा नीचे दिया गया है:-

क्र.सं.	विवरण	इकाई	परिकलन
1.	भूखंड का क्षेत्रफल	वर्ग मीटर	69848.84
2.	डीपी आरक्षण	वर्ग मीटर	
क).	नगर पालिका बाजार	वर्ग मीटर	3497.92
ख).	बगीचा भूखंड	वर्ग मीटर	2258.80
ग).	वेघर आश्रय	वर्ग मीटर	2483.54
घ).	विद्यालय	वर्ग मीटर	1211.87
ड).	अस्पताल	वर्ग मीटर	2763.17
च).	प्रस्तावित डीपी रोड	वर्ग मीटर	857.99
छ).	सैट बैंक क्षेत्र	वर्ग मीटर	742.90
ज).	कुल आरक्षण	वर्ग मीटर	13816.19
3.	भूखंड का क्षेत्रफल	वर्ग मीटर	56032.64
4.	खुले स्थान की कटौती	वर्ग मीटर	00
5.	आंतरिक सड़क की कटौती	वर्ग मीटर	00
6.	भूखंड का निवल क्षेत्रफल (3-4 और 5)	वर्ग मीटर	56032.64
7.	अनुज्ञेय एफएसआई	एफएसआई	1
8.	अनुज्ञेय तल क्षेत्रफल (6 x 1 एफएसआई)	वर्ग मीटर	56032.64
9.	अतिरिक्त एफएसआई डीपी आरक्षित क्षेत्र (एच x 1 एसएसआई)	वर्ग मीटर	13816.19
10.	अनुज्ञेय तल क्षेत्रफल	वर्ग मीटर	69848.84
11.	आधार एफएसआई	1 एफएसआई	69848.84
12.	अतिरिक्त	0.5 एफएसआई	28016.33
13.	टीडीआर	0.7 एफएसआई	39222.86
14.	प्रतिमोच्य एफएसआई	0.35 एफएसआई	47980.81
15.	भूखंड का कुल एफएसआई (11 से 14)	वर्ग मीटर	185068.83
16.	अनुज्ञेय तल क्षेत्र (विक्रीयोग्य क्षेत्रफल) 20% लेडिंग के साथ (15.20%)	वर्ग मीटर	222082.59
कुल प्रत्याशित आऊटपुट			
17.	2,15,280/-रु. वर्ग मीटर अथवा 20,000/-रु. प्रति वर्ग फुट पर मूल्यांकन के लिए सुविचारित दर	रु.	215280.00
18.	कुल प्रत्याशित आऊटपुट (16 x 17)	रु.	47809944492.00
परियोजना की कुल लागत			
19.	निर्माण लागत @27500/-रु. प्रति वर्ग मीटर (16xनिर्माण लागत प्रति वर्ग फुट)	रु.	6107271291.00
20.	आरक्षण के लिए निर्माण लागत @27500/- रु. प्रति वर्ग मीटर (एचx निर्माण लागत प्रति वर्ग मीटर) (13816.19 x 27500)	रु.	379945225.00
21.	अन्य व्यय 7% निर्माण लागत (वास्तुविद शुल्क 3%, नकशा अनुमोदन 1% उपरिव्यय 3%)	रु.	427508990.00
22.	फुटकर व्यय (19+20) x5%	रु.	324360826.00
23.	अनुमोदन लागत (एमसीजीएम अनुमोदन 10764/-रु. वर्ग मीटर) (16 x 10764)	रु.	2390497025.00
24.	स्थल विकास प्रभार (1 x 1076 वर्ग मीटर)		75157352.00
25.	टीडीआर/अतिरिक्त एफएसआई लागत (सरकारी भूमि की दर 50%) x 106600 (12 + 13 + 14 x 50% रेडि रेक्नर दर)		6141225307.00
26.	परियोजना की कुल लागत (ख)	रु.	15845966016.00
27.	भू-लागत सहित निवल आय (क-ख)	रु.	31963974476.00
28.	घटा- निर्माण के दौरान ब्याज लागत	रु.	3169193203.00
29.	घटा- विकासक का लाभ 30% (27x30%)	रु.	9589192343.00
30.	विकसित भूमि की कुल लागत (27-28-29)	रु.	19205588930.00
31.	भूमि का कुल संभावित मूल्य	रु.	19205588930.00
32.	भूमि दर प्रति वर्ग मीटर एफएसआई 2.2. (31/3)		342757.00

1एफएसआई को सुविचार में लेते हुए भूमि की प्रति वर्ग मीटर दर	प्रति वर्ग मीटर	155799.00/-र. या मान लो 155800.00/-र.
--	-----------------	---

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमबीपीटी के 14 अक्टूबर, 2020 के प्रस्ताव की एक प्रति हमारे 22 अक्टूबर, 2020 के पत्र के द्वारा संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों (एमबीपीटी द्वारा दी गई प्रयोक्ता सूची के अनुसार) को उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए भेजी गई। किसी भी प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठन ने मामले को अंतिम रूप दिये जाने तक टिप्पणियां नहीं भेजी।

6. कोविड-19 महामारी और वर्चुअल बैठकों के आयोजन के बारे में पोत परिवहन मंत्रालय के 16 अप्रैल 2020 के पत्र संख्या 11053/30/2020-समन्वय को ध्यान में रखकर संदर्भाधीन मामले में वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से 17 नवंबर, 2020 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। एमबीपीटी और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने संयुक्त सुनवाई के दौरान अपने-अपने निवेदन रखे।

7. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर हमारे 26 नवंबर, 2020 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी से अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण मांगे गए। एमबीपीटी ने 04 दिसंबर, 2020 के अपने पत्र के द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और उस पर एमबीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

क्र.सं.	मांगी गई सूचना/ स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर
(i)	एफएसआई-1 के लिए मूल्यांकक द्वारा निकाला गया। 1,55,800 रु. प्रति वर्ग मीटर का बाजार मूल्य सितंबर 2018 का है। इसलिए, प्रस्तावित किरायों के लिए 01 अक्टूबर, 2017 से पूर्वव्यापी अनुमोदन चाहने का औचित्य तथा 01 अक्टूबर 2017 की तारीख का महत्व बताया जाये।	गोवंडी स्थित भूमि किराये पर नहीं है। पहले उस भूमि पर रिहायशी क्वार्टर हुआ करते थे। एमबीपीटी अब उस भूमि को पट्टे पर देने का प्रस्ताव करता है। इसलिए पीजीएलएम 2014-15 के अनुबंधों के अनुसार, प्राधिकरण के अनुमोदन से दरमान का निर्धारण आवश्यक है। पीजीएलएम के अनुबंधों के अनुसार पंचवर्षीय संशोधन के लिए एमबीपीटी की सारी भूमि की दरों का संशोधन 1.10.2017 से प्रभावी होगा। तदनुसार विषयक भूमि के लिये 1.10.2017 से 30.09.2022 तक दरमान का प्रस्ताव, 1.10.2017 की दर पर 4% वार्षिक वृद्धि के साथ किया गया है। उक्त भूमि का मूल्यांकन कर लिया गया है जिसकी रिपोर्ट 29.09.2018 को प्रस्तुत की गई। मूल्यांकक द्वारा 29.09.2018 को एफएसआई के लिये 1,55,800/-रु. प्रति वर्ग मीटर का मूल्य निकाला गया जो संशोधन के पहले वर्ष की अवधि के भीतर है यानी 1.10.2017 से 30.09.2018। इसलिए किराये पूर्वव्यापी प्रभाव से प्रस्तावित किये गए हैं।
(ii)	प्रस्तावित पट्टा किराये के लिए उत्तरव्यापी प्रभाव न चाहने के कारण क्या हैं जबकि एमबीपीटी से किसी प्रस्ताव के अभाव में गोवंडी स्थिति विषयक भूमि के बारे में प्राधिकरण द्वारा कोई किराये अनुमोदित नहीं है।	प्रस्तावित किये जा रहे दरमान की वैधता 1.10.2017 से 30.09.2022 तक 4% वार्षिक वृद्धि के साथ रहेगी। उसके पश्चात्, नया पंचवर्षीय संशोधन लागू हो जायेगा। इसलिए दर का 30.09.2022 तक पूर्वव्यापी प्रभाव रखा गया है।
(iii)	प्रस्तावित किराया अनुसूची की वैधता 5 वर्ष तक के लिए होगी संबंधी एक टिप्पणी निर्धारित की जानी है।	पीजीएलएम 2014 के पैरा 13 के अनुसार पत्तन के न्यासी मंडल द्वारा पत्तन भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पैरा 13 (क) में दिये गए कारको में से उच्चतम घटक का संज्ञान लेते हुए भूमि के दरमान के लिए प्राधिकरण को प्रस्ताव भेजना अपेक्षित है। भूमि के नवीनतम दरमान निर्धारण के लिए, पत्तन न्यास मंडल द्वारा वार्षिक वृद्धि निर्धारित करना भी आवश्यक है जो 2% से कम नहीं होगी। इसके अतिरिक्त, यह प्रावधान है कि दरमान प्रत्येक 5 वर्ष में निर्धारित किये जाएं। उक्त पैरा में यह व्यवस्था की गई है कि पैरा 13(क) और 13(ग) के अनुसार निर्धारित नवीनतम दरमान हर हाल में पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होंगे। पीजीएलएम के उक्त उपबंध के साथ सामंजस्य बिठाते हुए, 1,55,800/- रु. के उच्चतम कारक पर 6% प्रतिफल प्रति वर्ष पर दरमान 1.10.2017 से प्रभावी एफएसआई -1 के लिए प्रत्येक अक्टूबर को 4% की वार्षिक वृद्धि के साथ 9348/-रु. प्रति वर्ग मीटर बैठता है। ऐसी पहली

		वृद्धि 1.10.2018 से प्रभावी होगी और दरमान 30.09.2022 तक वैध रहेंगे।
(iv)	चूंकि एमपीटी अधिनियम, 1963 प्राधिकरण को पत्तन संपत्तियों के प्रयोग के संबंध में दरमान और स्थिति कथन अधिसूचित करने का अधिदेश देता है, प्राधिकरण बाजार मूल्य अधिसूचित करने में सक्षम नहीं होगा।	नोट किया जाता है।

8. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दी गयी दलीलों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

9. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर, निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:-

- (i). मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के पास गोवंडी में कुछेक खाली भू-खंड हैं, जहां कभी आवासीय क्वार्टर हुआ करते थे, जिन्हें अब किराये पर देने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार, एमबीपीटी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के आधार पर गोवंडी स्थित भूमि का पट्टा किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है। पत्तन के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (ii). एमबीपीटी ने अपना प्रस्ताव अपने 14 अक्टूबर, 2020 के पत्र के साथ दायर किया। उक्त प्रस्ताव पर मामले की संक्रिया के दौरान एमबीपीटी से प्राप्त सूचना/स्पष्टीकरण के साथ इस विश्लेषण में सुविचार में लिया गया है।
- (iii). पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए प्राधिकरण अधिदेशित हैं। भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिये भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की घोषणा की है जो 2 जनवरी 2014 से लागू हैं। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा-111 के अंतर्गत महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन किया जिसे 17 जुलाई, 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू किया गया। एमबीपीटी महापत्तन न्यास के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यथासंशोधित जुलाई 2015 के प्रावधानों के आधार पर गोवंडी स्थित भूमि के आबंटन के दरमानों के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है।
- (iv). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के साथ पठित पैरा 13 (क) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के अपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख शामिल हैं जो पैरा 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेंगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने सूचित किया कि उन्होंने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भू-आबंटन समिति का गठन किया है और अन्य सदस्यों के रूप में वित्त, यातायात व एस्टेट प्रबंधन विभागों के अध्यक्ष शामिल हैं।
- (v). (क). जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देश के पैरा 13(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्यतः उसमें वर्णित कारकों में से उच्चतम कारक पर ध्यान देगी, अर्थात् (i) इसी तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेक्नर, यदि उपलब्ध हो तो (ii) पत्तन न्यास बोर्ड को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन देन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेन देन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकक द्वारा परिकलित दर और (v) पत्तन द्वारा किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया जाएगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी, उपरोक्त में से किसी कारक का चयन नहीं कर रही है, तो इसके लिए उसे कारणों को दर्ज करना होगा।
- (ख). दिशानिर्देशों में यथा अनुबद्ध विभिन्न विधियों के मूल्यांकन के संबंध में, जुलाई 2018 की मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ-साथ एलएसी ने पाया है कि पिछले 3 वर्षों में पत्तन भूमि के लिए कोई निविदा-सह-बोली का संगत लेनदेन नहीं हुआ है और न ही कोई निविदा-सह-नीलामी दर उपलब्ध है क्योंकि आस-पास के क्षेत्र में ऐसा कोई लेनदेन हुआ ही नहीं है। स्टॉप ड्यूटी रेडि-रेक्नर 2017-18 में दर्शाया गया भूमि का मूल्य, जैसा मूल्यांकक ने सूचित किया है,

1,06,600/-रु. प्रति वर्ग मीटर है। मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट में वास्तविक संगत बाजार मूल्य लेनदेन की उच्चतम दर 1,32,310/-रु. प्रति वर्ग मीटर दर्शायी है। मूल्यांकक ने उक्त भूमि का बाजार मूल्य 1,55,800/-रु. प्रति वर्ग मीटर निकाला है जैसा इस आदेश के पूर्व के पैराओं में चर्चा की गई है।

- (ग). इसलिए, एलएसी ने गोवंडी स्थित भूमि के सभी बाजार मूल्यों में से उच्चतम बाजार मूल्य को सुविचार में लेते हुए संस्तुति की है, जैसा मूल्यांकक ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में निर्धारित किया है। इस प्रकार, एलएसी ने 1,55,800/-रु. प्रति वर्ग मीटर के भूमि के बाजार मूल्य को सभी कारकों में उच्चतम मूल्य को सुविचार में लेने की संस्तुति की है।
- (घ). दिशानिर्देशों का खंड 13 (ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) के अनुसार पाँचों कारकों के आधार पर भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य प्रतिशत के रूप में निकाला जायेगा और कि प्रतिशत 6% से कम नहीं होगा जिसे पत्तन न्यासी मंडल द्वारा निर्धारित किया जायेगा। तदनुसार, भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर एमबीपीटी द्वारा 1,55,800/-रु. प्रति वर्ग मीटर पर निकाला गया पट्टा किराया 9,348/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष बनता है।
- (ङ). मूल्यांकक द्वारा यथानिर्धारित भूमि के बाजार मूल्य को सुविचार में लेते हुए एलएसी ने संस्तुति दी है और उस पर एमबीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा एलएसी की संस्तुति को अनुमोदित किया गया है और यह भी कि चूंकि किसी भी प्रयोक्ता द्वारा कोई आपत्ति नहीं उठायी गई है, जिनसे संदर्भाधीन मामले में परामर्श किया गया था, यह प्राधिकरण एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, गोवंडी स्थिति भूमि के लिए, 9348/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टा किराये को निर्धारित करने को प्रवृत्त है।
- (vi). विषयक प्रस्ताव में, एमबीपीटी ने 01 अक्टूबर, 2017 से आरंभ करके पट्टा किराये का अनुमोदन 5 वर्ष के लिए चाहा है। इस संबंध में, एमबीपीटी ने बताया है कि मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकन सितंबर 2018 में किया गया था, जो संशोधन के पांच वर्ष की अवधि के पहले वर्ष के भीतर पड़ता है अर्थात् 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर, 2018 तक।

इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि एमबीपीटी की भूमियों के पट्टा किराये न्यासी मंडल द्वारा 1980 से 30 सितंबर, 2012 तक की अवधि के लिए अनुमोदित किये गए थे जो एक समझौता सूत्र के अनुसार थे जिसे भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उचित ठहराया था। इस तरह, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में नगर क्षेत्र सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के दरमान 01 अक्टूबर 2012 से आगे निर्धारित करने की सलाह दी। चूंकि 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर, 2017 तक की पांच वर्षीय अवधि में गोवंडी स्थित भूमि पर केवल रिहायशी क्वार्टर ही थे, पत्तन ने 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की पांच वर्षीय अवधि के लिये गोवंडी स्थित भूमि को किराये पर देने का पता लगाया और इसलिए एमबीपीटी ने गोवंडी स्थित भूमि के 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए पट्टा किराये का पूर्वव्यापी अनुमोदन कराने के लिए इस प्राधिकरण को संपर्क किया है।

यह उल्लेखनीय है कि यह प्राधिकरण सामान्यतः अपने आदेशों को पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं देता। परंतु विशेष परिस्थितियों वाले मामलों में यह अपने आदेशों को पूर्वव्यापी प्रभाव देता है। न्यू मंगलूर पत्तन न्यास और कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमिटेड के बीच एक करार के मामले में, विधि मंत्रालय की सलाह पर, (तत्कालीन) जल भूतल परिवहन मंत्रालय ने अपने 16 मार्च 1998 के पत्र संख्या पीआर-14011/5197-पी4 के द्वारा इस प्राधिकरण को पूर्वव्यापी प्रभाव देने की सलाह दी। इसी प्रकार, एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्तावों के आधार पर, ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच करार के अनुसार प्रभार्य मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के साथ-साथ विशेष मार्गाधिकार प्रभारों की उगाही को पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था।

इन परिस्थितियों में और पहले के पैराओं में दिये गए कारणों से एमबीपीटी के प्रस्ताव में गोवंडी स्थित भूमि के पट्टा किराये को 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए मांगा गया पूर्वव्यापी प्रभाव अनुमोदित किया जाता है।

- (vii). एमबीपीटी ने गोवंडी स्थित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के साथ-साथ पट्टा किराये का भी अनुमोदन चाहा है। इस संबंध में यह बताया जाता है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 इस प्राधिकरण को पत्तन संपत्तियों के प्रयोग के लिए दरमान और स्थिति कथन अधिसूचित करने का अधिदेश देता है। यह भी कि भू-नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराये निर्धारित करने का भी अधिदेश प्रदान करता है। इस प्रकार यह प्राधिकरण बाजार मूल्य को अधिसूचित कराने की स्थिति में नहीं है। इस स्थिति को एमबीपीटी के ध्यान में लाया गया है। अतः यह प्राधिकरण पूर्व के पैराओं में की गई चर्चा के आधार पर केवल पट्टा किराया अधिसूचित करायेगा।

- (viii). एमबीपीटी ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि पट्टा किराया 4% प्रति वर्ष की दर पर वृद्धि के अधीन होगा और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर, 2018 से प्रभावी होगी।

इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (ग) पत्तन को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। यह भी कि चूंकि पट्टा किराये 01 अक्टूबर 2017 से आरंभ होने वाली अवधि से अनुमोदित किये जाने हैं, उक्त पट्टा किराये में पहली वार्षिक वृद्धि 01 अक्टूबर, 2018 से लागू होगी। अतः प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

- (ix). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि भूमि मूल्य और दर एफएसआई= 1 के लिए प्रति वर्ग मीटर लागू होती है और कि ऊंची एफएसआई के लिए भूमि मूल्य और दर बढ़ जायेगी। चूंकि उक्त टिप्पणी किसी द्विअर्थकता से बचाव के लिए है, प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है। तथापि, पहले बताये गए कारणों से “भूमि-मूल्य” शब्द को विलुप्त किया जाता है। यदि उच्च एफएसआई के भूमि मूल्य और दर में वृद्धि होगी, एमबीपीटी को औचित्य बताते हुए ऐसी ऊंची दर के लिए इस प्राधिकरण से अनुमोदन प्राप्त करने की सलाह दी जाती है। प्रस्तावित टिप्पणी को उपयुक्त रूप से आशोधित किया जाता है।
- (x). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दर में सभी कर (जी एस टी, नगरपालिका कर आदि), शास्तियों, ब्याज आदि शामिल नहीं हैं और कि इन्हें पट्टाधारक को अलग से भुगतान करना होगा, जो भी लागू हों। इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरों में सभी कर और सांविधिक शुल्क शामिल नहीं होते। कर और सांविधिक शुल्क इस प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित प्रशुल्क पर लागू दर से पत्तन द्वारा लगाये जाते हैं। इस स्थिति को देखते हुए पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xi). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13 (ग) अनुबद्ध करता है कि इन दरों को प्रत्येक पांच वर्ष में इस प्राधिकरण द्वारा संशोधित किया जायेगा। चूंकि किराये 01 अक्टूबर 2017 से निर्धारित किये जा रहे हैं, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की जा रही है कि वार्षिक पट्टा किराये 5 वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगे, अनुमोदित है।

10. परिणाम में, और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण गोवंडी स्थित भूमि के लिए पट्टा किराया अनुसूची को 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर, 2022 तक की अवधि के लिए अनुमोदित करता है, जो अनुलग्नक के रूप में संलग्न है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./466/2020-21]

अनुलग्नक

गोवंडी स्थित (आरआर जोन 100/471) भूखंड की दर अनुसूची

क्र.सं.	आरआर जोन	भूखंड संख्या	01.10.2017 को प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष दर (रु में.)
1	2	3	5
1	100/471	गोवंडी स्थित भूखंड	9,348 रु.

टिप्पणियां:

1. उक्त दर @ 4% प्रति वर्ष की वृद्धि के अधीन है। ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2018 से प्रभावी होगी।
2. ऊपर दी गयी दर एफएसआई = 1 के लिए प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से लागू है। उच्च एफएसआई के लिए दर में वृद्धि प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन होगी।
3. उक्त दरों में सभी कर (जीएसटी, नगर पालिका कर आदि) शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। इनका भुगतान पट्टाधारकों द्वारा, यथा लागू, अलग से किया जाएगा।
4. वार्षिक पट्टा किराये 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर, 2022 तक की पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 6th January, 2021

No. TAMP/46/2020-MBPT:—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking approval for fixation of Schedule of Rates for Land at Govandi of MBPT for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022, as in the Order appended hereto.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

Tariff Authority for Major Ports**Case No. TAMP/46/2020-MBPT****The Mumbai Port Trust**

- - -

Applicant**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 28th day of December, 2020)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L-7 (02)/U-5/101 dated 14 October 2020 seeking approval of Schedule of Rates for Land at Govandi of MBPT for the period 01 October 2017 to 30 September 2022.

2. The main points made by the MBPT in its proposal dated 14 October 2020 are summarized below:

(i). **Background**

Mumbai Port Trust owns about 882 Ha. of land in Mumbai City. These land falls under the jurisdiction of A, B, C, M, G-North, E, F-North and F-South wards. The said land stretches from Colaba to Wadala, Mahim, Worli, Govandi, etc. and is divided into 15 administrative units for management of these estates. Additionally, about 28.09 Ha. of land at Titwala is owned by MBPT. The landed estates are divided into 2 main categories, viz. (i) lettable land and (ii) non-lettable land. Non-lettable land includes areas occupied by offices of sister department, administrative offices of Mumbai Port Trust, Port Trust quarters, Port Trust hospital, etc. The lettable category includes areas let out to long term leases, 15 monthly leases, monthly tenancies and licenses. There are also few plots which are vacant and can be let out. Plot at Govandi is vacant and is to be let out as decided by the Board.

(ii). **Policy Guidelines**

The Land Management Policy Guidelines for Major Ports, 2010 issued by the Ministry were adopted by the Board vide TR No.21 of 2011 read with Supreme Court Judgement. The Ministry subsequently, with the approval of the Cabinet, issued Land Policy guidelines for Land Management by Major Ports 2014 (PGLM), which were applicable for all Ports except for the land relating to the township areas of Kandla, Mumbai and Kolkata Port, for which it was stated that separate policy will be formulated. The amended policy guidelines were issued in 2015.

The Ministry vide clarification Circular (Land Management) No.1 of 2018 dated 14.05.2018 issued clarification circular extending the applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial area of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port. Thus the PGLM 2015 have become applicable to the commercial occupations of the township areas of Mumbai Port Trust.

(iii). **Legal Issues**

TAMP had vide notification No. TAMP/10/98-Misc of 15.03.2000 issued orders on its jurisdiction for framing Scale of Rates and statement of condition on the issue of applicability of SOR to all lands of all Major Ports. The said notification was challenged by the Mumbai Port by Writ Petition 1153 of 2000. In the said writ petition, by interim order dated 02.05.2000 the Bombay High Court has stayed the applicability of TAMP's order to areas not falling within Port limit and Port approaches. Subsequently, under advisory from the Ministry, the Writ petition has been withdrawn.

(iv). **LAC Report**

In terms of para 13 of PGLM 2015 M/s. Mahesh Shetty Consultants and Valuers was appointed for valuation of Plot at Govandi (Ready Reckoner Zone 100/471). Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman and comprising of Estate Manager, Financial Advisor & Chief Accounts Officer, Chief Engineer and Traffic Manager as other members was constituted to recommend Schedule of Rates for Estate lettings with effect from 01.10.2017 up to 30.09.2022. As per the PGLM-2015, the Committee is required to consider the following factors in determining the market value of the Port land.

- (a). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
 - (b). Average rate of actual relevant transactions registered in the last 3 years in the ports vicinity adding 2% escalation per annum and in case of Mumbai Port Trust @4% escalation per annum.
 - (c). Highest accepted tender of Port land for similar transactions.
 - (d). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
 - (e). Any other relevant factor as may be identified by the Port.
- (v). (a). Board by Resolution No.43 dated 31.05.2019 accepted the LAC report dated 6.5.2019 recommending rate of `1,55,800/- per sq. mtr. for FSI-1 as indicated in the Valuation Report for plot of land at Govandi.
- (b). The rate given by the valuer for the subject land of `1,55,800/- per Sq. mtr for FSI-1 is as of September 2018. The SoR thus applicable for the year 2017-2018 for land falling under Ready Reckoner zone 100/471. SoR @ 6% per annum return works out `9348/- per Sq. Mtr. per annum & `779/- per Sq. Mtr. per month for FSI-1 with 4% annual escalation every October.
- (vi). The proposal is formulated in terms of the Land Policy Guidelines for Land Management 2015. Under section 49 of MPT Act, 1963 and para 13 (c) of PGLM-2015, TAMP's approval to the SOR for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 for Plot of land at Govandi falling in Stamp Duty Ready Reckoner zone 100/471 is requested. Thus, TAMP's approval is requested to the SoR arrived at on the basis of TR No. 43 of 2019 in respect of Plot of land at Govandi.

3.1. The MBPT has furnished the Schedule of Rates for Plot of Land at Govandi (RR Zone 100/471) as given below :

Sr. No.	Rr Zone	Plot No.	Land Value Per Sq. Mtr. For Fsi=1 (In ₹.)	Rate Per Sq. Mtr P.A. As On 01.10.2017 (In ₹.)
1	2	3		5
1	100/471	Plot of land at Govandi	₹.1,55,800	₹.9,348

NOTES :

1. Above rate is subject to increase @ 4% p.a. First such increase will be effective from 01.10.2018.
2. Land value and rate furnished above are applicable per Sq. Mtr. for FSI = 1. For higher FSI, land value and rate will increase.
3. Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Penalties, Interest. etc. Same are separately payable by lessees, as may be applicable.

3.2 The MBPT has also furnished the Copy of the Report of the Valuer, Copy of the Land Allotment Committee (LAC) Report and Copy of the Board Resolution of the MBPT Board approving the recommendations of the LAC (TR No.43 dated 31.05.2019).

4.1. From the valuation report, it is seen that the Valuer has considered different method of valuation for determining the market value of the Port land as prescribed at para no. 13 (a) in the Land Policy Guidelines and arrived at the following market value of land under different methods -

(Rate per Sq. mtr.)

Method-I	Market Value of Land as per State Ready Reckoner	₹.1,06,600.00
Method-II	Highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years in the vicinity	No such transactions
Method-III	Highest accepted tender cum action of the port land for similar transactions	Not occurred
Method –IV	Other Relevant Factors - Highest rate of actual relevant transactions (Market Sale Instance)	₹.1,32,310.00
Method – V	Value Considering existing infrastructure facilities – Feasibility method of Land valuation	₹.1,55,800.00

4.2. The Land Allotment Committee has recommended the highest market value of ₹.1,55,800.00 per sq mtr. arrived by the Valuer in the Valuation Report. The market value of ₹.1,55,800.00 per sq.mtr. arrived by the Valuer, by considering existing infrastructure facilities, is as given below:

Sl.	Statement	Unit	Calculation
1.	Area of Plot	Sq.mtr	69848.84
2.	Dp Reservation	Sq.mtr	
a)	Municipal Market	Sq.mtr	3497.92
b).	Garden Plot	Sq.mtr	2258.80
c).	Homeless Shelter	Sq.mtr	2483.54
d)	School	Sq.mtr	1211.87
e)	Hospital	Sq.mtr	2763.17
f).	Proposed DP Road	Sq.mtr	857.99
g)	Set Back Area	Sq.mtr	742.90
h).	Total Reservation	Sq.mtr	13816.19
3.	Area of Plot	Sq.mtr	56032.64
4.	Deduction for Open Space	Sq.mtr	00
5.	Deduction for Internal Road	Sq.mtr	00
6.	Net Area of Plot (3 -4 & 5)	Sq.mtr	56032.64
7.	Permissible FSI	FSI	1
8.	Permissible Floor Area (6 * 1FSI)	Sq.mtr	56032.64
9.	Additional FSI DP reservation area (H * 1 FSI)	Sq.mtr	13816.19
10.	Permissible Floor Area	Sq.mtr	69848.84
11.	Base FSI	1 FSI	69848.84
12.	Additional	0.5 FSI	28016.33
13.	TDR	0.7 FSI	39222.86
14.	Fungible FSI	0.35 FSI	47980.81
15.	Total FSI on Plot (11 to 14)	Sq. mtr.	185068.83
16.	Permissible Floor Area (Saleable Area) with 20% loading (15.20%)	Sq. mtr.	222082.59
Total Expected Output			
17.	Rate considered for valuation @Rs.2,15,280/- sq.mtr. or ₹.20,000/- per sq. ft	₹	215280.00
18.	Total expected output (16 * 17)	₹.	47809944492.00
Total cost of the project			
19.	Construction cost @Rs.27500 per sq. mtr (16*construction cost per sq. ft.)	₹.	6107271291.00
20.	Construction cost for reservation @Rs.27500 per sq.mtr. (h*construction cost per sq mtr) (13816.19 * 27500)	₹.	379945225.00

21	Other expenses 7% construction cost (Architect Fees 3%, 1% plan approval and out of expenses 3%)	₹.	427508990.00
22	Contingencies (19+20) *5%	₹.	324360826.00
23	Approvals costs (MCGM approvals cost INR 10764 sq.mtr) (16 * 10764)	₹.	2390497025.00
24	Site development charges (1 * 1076 sq. mtr)		75157352.00
25	TDR / Addl. FSI Cost (50% of Govt. Land Rate) * 106600 (12 + 13 + 14 * 50% Ready Reckoner Rate)		6141225307.00
26	Total cost of Project (B)	₹.	15845966016.00
27	Net income inclusive of Land Cost (A-B)	₹.	31963974476.00
28	Less – Interest cost during construction	₹.	3169193203.00
29	Less – Developer Profit 30% (27*30%)	₹.	9589192343.00
30	Total cost of developed Land (27-28-29)	₹.	19205588930.00
31	Total Potential value of Land	₹.	19205588930.00
32	Land Rate per sq.mtr. FSI 2.2. (31/3)		342757.00
	Land Rate per sq. mtr. considering 1 FSI	Per sq. mtr.	₹.155799.00 or say ₹.155800.00

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT proposal dated 14 October 2020 was forwarded to the concerned users/ user organizations (as per the user list furnished by MBPT) vide letter dated 22 October 2020 seeking their comments. None of the users / user organisations have given comments till the case was finalized.

6. In view of the outbreak of COVID – 19 and in pursuance of the Ministry of Shipping (MOS) letter No. 11053/30/2020-Coord. dated 16 April 2020 to hold virtual meetings, a joint hearing on the case in reference was held on 17 November 2020 through Video Conferencing. At the joint hearing, MBPT made a brief power point presentation of its proposal. The MBPT and the users/ user organisations have made the submissions during the joint hearing.

7. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the following additional information/ clarification was sought from MBPT, vide letter dated 26 November 2020. The MBPT has responded vide its letter dated 04 December 2020. The information sought and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought	Response of MBPT
(i)	The market value of ₹.155,800 per sq. mtr. For FSI – I valued by the valuer is as of September 2018. Therefore, seeking approval for the proposed rentals retrospectively from 01 October 2017 to be justified with the significance of date of 01 October 2017.	The land at Govandi do not have any letting. Previously there were residential Quarters on the said land. MbPT proposes to lease out this land and therefore in terms of PGLM 2014-15, it is necessary to fix the SOR with the approval of TAMP. As per the Quinquennial revision in terms of PGLM the revision of rates of all MbPT land would be effective from 1.10.2017. Accordingly, for the subject land, SOR for the period from 1.10.2017 to 30.09.2022 has been proposed with the rate as on 1.10.2017 being escalated by 4% ever year. The valuation of the said land has been carried out and the report submitted on 29.09.2018. The value given by the valuer is ₹.1,55,800/- per sq.mtr. for FSI 1 as on 29.09.2018, which falls within the period of first year of revision i.e. 1.10.2017 to 30.09.2018. Therefore, the rental has been proposed retrospectively.
(ii)	The reason as to why no prospective effect is sought for the proposed lease rentals, given that no rentals have been approved by TAMP in respect of the subject land at Govandi, in the absence of any proposal from MBPT.	The SOR being proposed would have validity for the period from 1.10.2017 to 30.09.2022 with 4% annual increase, whereafter fresh Quinquennial revision would apply. Thus, rate has prospective effect up to 30.09.2022.
(iii)	A note prescribing the validity of the proposed	According to para 13 of PGLM 2014 the Port Trust

	Rent Schedule to be 5 years, to be proposed.	Board is required to make proposal to TAMP, for fixing the SOR of the land taking into account the highest of the 5 factors give in para 13(a) to determine the latest market value of Port land. For fixing the latest SOR for the land, the Port Trust Board is also required to fix annual escalation which could not be less than 2%. Further it is provided that the SOR would be fixed every five years. It is provided in the said para that the latest SOR determined in accordance with para 13(a) and 13(c) would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust. In consonance with the above provision of the PGLM, the SOR at 6% return p.a. on the highest factor of `1,55,800/- works out to `9348 per sq.mtr. p.a. for FSI=1 effective from 1.10.2017, with annual escalation of 4% every October. The first such increase would be effective on 1.10.2018 and the SOR would be valid till 30.09.2022.
(iv)	Since the MPT Act, 1963 mandates TAMP to notify Scale of Rates and Statement of conditions for use of port properties, TAMP will not be able to notify market value.	This is noted.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) has some few vacant plots in Govandi, where residential quarters were situated, which it has decided to let out. Accordingly, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease rent for the land at Govandi based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014. The proposal of the port has the approval of its Board of Trustees.
- (ii). The MBPT has filed its proposal vide its letter dated 14 October 2020. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of land at Govandi based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members.
- (v). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In

terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

- (b). In connection with the Valuation as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of September 2018 has indicated that no tender cum auction of the port land for similar transactions has occurred in the past 3 years. The value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner 2017-18 is reported by the Valuer at `1,06,600/- per sq.m. The Highest rate amongst of actual relevant Market Sale Instance transactions has been indicated by the Valuer in his Report at `1,32,310/- per sq.m. The Valuer has also determined the market value of the land at `1,55,800/- per sq.m., as brought out in the earlier part of this order.
- (c). Therefore, the LAC in its Report has recommended to take into account, the highest of the market value amongst all the market values of the land at Govandi, as determined by the Valuer in the Valuation Report. Thus, the LAC has recommended to consider the the market value of the land at ` 1,55,800/- per sq.m, being the highest value amongst all the factors.
- (d). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at `1,55,800/- per sq.m which works out to `9,348/- per sq.m. per annum.
- (e). Considering that the market value of the land as determined by the Valuer has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC and also since there have been no objections from any of the users, who have been consulted in the case in reference, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the land at Govandi at ` 9,348/- per sq.m per annum, as proposed by the MBPT.
- (vi). In the subject proposal, the MBPT has sought approval for the lease rent for a period of 5 years beginning from 01 October 2017. In this regard, the MBPT has stated that Valuation given by the Valuer is in September 2018, which falls within the period of first year of revision i.e. from 01 October 2017 to 30 September 2018.

In this connection, it is relevant to mention here that the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 1980 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula had been upheld by the Hon'ble Supreme Court of India. As such, the Government has advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards. Since during the quinquennial period 01 October 2012 to 30 September 2017, there were only residential Quarters on the land at Govandi and the port has identified the land at Govandi for letting out only during the quinquennial period 01 October 2017 to 30 September 2022, the MBPT is presumed to have approached this Authority seeking retrospective approval for lease rent for the land at Govandi from 01 October 2017 to 30 September 2022.

It is noteworthy that this Authority does not ordinarily give retrospective effect to the Order. But, in cases governed by special circumstances, it does require retrospective application of its Order. In a case relating to an agreement between New Mangalore Port Trust and the Kudremukh Iron Ore

Company Ltd., on the advice of Ministry of Law, the (then) Ministry of Surface Transport had vide its Communication No. PR-14011/5197-P4 dated 16 March 1998 advised this Authority to give retrospective effect. Similarly, based on proposals received from MBPT, retrospective effect was given for recovery of way leave charges leviable as per the agreement between ONGC and MBPT as well as for the levy of Special Way Leave Charges.

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT seeking retrospective approval for lease rent for the land at Govandi from 01 October 2017 to 30 September 2022, is approved.

- (vii). The MBPT has sought approval for prescription of market value of the land at Govandi as well as the lease rent. In this regard, it is to state that the Major Port Trusts Act, 1963 mandates this Authority to notify Scale of Rates and Statement of conditions for use of port properties. Also, the Land Policy Guidelines, mandates this Authority to prescribe lease rent based on the market value of the land. Thus, this Authority is not in a position to notify market value. This position has been brought to the notice of MBPT. Thus, this Authority notifies only the lease rent as discussed in the preceding paragraph.
- (viii). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that the lease rent is subject to increase @ 4% p.a. and that first such increase will be effective from 01 October 2018.

In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Also, since the lease rent to be approved is for the period beginning 01 October 2017, the said lease rent will be subject to its first annual escalation on 01 October 2018. Thus, the proposed note is approved.

- (ix). The MBPT has proposed another note to the effect that the land value and rate is applicable per Sq. Mtr. for FSI = 1 and that for higher FSI, land value and rate will increase. Since the said note gives clarity and would avoid ambiguity, the proposed note is approved. However, reference to the word 'land value' is deleted, for the reasons stated earlier. If the land value and rate will increase for higher FSI, the MBPT is advised to seek the approval of this Authority for such higher rate with due justification. The proposed note is modified suitably.
- (x). The MBPT has also proposed a note to the effect that the rate is exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Penalties, Interest. etc. and that the same are separately payable by lessees, as is applicable. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xi). Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Since the rental is being prescribed with effect from 01 October 2017, accordingly, a note is being prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals shall remain in force for a period of five years thereon, which is approved.

10. In the result, and for the reasons given above and based on a collective application of mind, this Authority approves the Schedule of lease rent for land at Govandi for the period 01 October, 2017 to 30 September 2022 which is attached as **Annex**.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[Advt. III/4/Exty./466/2020-21]

Annex.**SCHEDULE OF RATE FOR PLOT OF LAND AT GOVANDI (RR ZONE 100/471)**

Sr. No.	Rr Zone	Plot No.	Rate Per Sq. Mtr P.A. As On 01.10.2017 (In ₹.)
1	2	3	
1	100/471	Plot of land at Govandi	₹.9,348

NOTES:

1. Above rate is subject to increase @ 4% p.a. First such increase will be effective from 01.10.2018
2. Rate furnished above is applicable per Sq. Mtr. for FSI =1. For higher FSI, rate will increase subject to the approval of TAMP.
3. Above rate is exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Penalties, Interest. etc. Same are separately payable by lessees, as may be applicable.
4. The annual lease rental shall remain in force for a period of five years from 01 October 2017 to 30 September, 2022.
