



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-13042021-226583
CG-MH-E-13042021-226583

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 171]

नई दिल्ली, सोमवार, अप्रैल 12, 2021/चैत्र 22, 1943

No. 171]

NEW DELHI, MONDAY, APRIL 12, 2021/CHAITRA 22, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 25 मार्च, 2021

सं. टीएएमपी/7/2021-पीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा कस्टम के बाह्य क्षेत्र में पत्तन भूमि और निर्मित परिसरों के आवंटन के लिए दरमानों में संशोधन के लिए परादीप पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है, जैसाकि इसके साथ संलग्न आदेश में दिया गया है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएएमपी/7/2021-पीपीटी

परादीप पत्तन न्यास

कोरम

आवेदक

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

आदेश

(मार्च, 2021 के 16वें दिन पारित)

यह मामला कस्टम के बाह्य क्षेत्र में पत्तन भूमि और निर्मित परिसरों के आवंटन के लिए इसके दरमानों में संशोधन के लिए परादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. इस प्राधिकरण द्वारा पहली बार, आदेश सं. टीएएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 द्वारा गैर-पत्तन गतिविधियों के लिए पट्टे पर देने और लाइसेंसिंग प्रयोजन के लिए पांच वर्षों की अवधि के लिए कस्टम के बाह्य क्षेत्र में स्थित टाउनशिप ज़ोन, औद्योगिक क्षेत्र, सेक्टर -21 ज़ोन और हरिदासपुर में पत्तन भूमि (विकसित और अविकसित) के लिए पट्टा किराए पर प्रदान किया गया है।

2.2. तत्पश्चात, अप्रैल 2016 में पीपीटी प्रस्तुत एक पृथक प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने 21 मार्च 2017 को अधिसूचित अपने आदेश सं. टीएएमपी/26/2016-पीपीटी दिनांक 08 फरवरी 2017 द्वारा गैर-पत्तन संबंधी गतिविधियों और वे लीव प्रभागों के लिए कस्टम के क्षेत्र के बाहर लाइसेंस के आधार पर खुले स्थान के अस्थायी आवंटन के लिए किराया निर्धारित किया था।

2.3. उक्त दोनों आदेशों द्वारा निर्धारित पट्टा किराया की वैधता की तारीख 16 जुलाई 2020 को समाप्त हो गई है। पीपीटी द्वारा किए गए अनुरोध के आधार पर, इस प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 08 सितम्बर 2020 द्वारा वैधता अवधि का 16 जनवरी 2021 तक विस्तार किया था।

2.4. इस पृष्ठभूमि में, पीपीटी ने अपने पत्र संख्या एडी-ईएसटी-मिस्स-III-06/2011(वालयूम-II)/489 दिनांक 11 जनवरी 2021 द्वारा पट्टा किराए में संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

3.1. अपने पत्र दिनांक 11 जनवरी 2021 में पीपीटी द्वारा किया गया अनुरोध निम्नानुसार है:

- (i) पत्तन भूमि और गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए निर्मित क्षेत्र के आवंटन के लिए दरमान अनुमोदित किए गए थे और अंतिम बार अधिसूचना संख्या टीएएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 11.06.2015 द्वारा टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किया गया था जो 11.07.2015 से 10.07.2020 तक लागू है और आरओडब्ल्यू एवं खुले स्थान को टीएएमपी द्वारा अधिसूचना संख्या टीएएमपी/26/2016-पीपीटी दिनांक 23.02.2017 द्वारा अधिसूचित किया गया था जिसे अधिसूचना की तारीख से लागू किया गया था और इसकी वैधता की तारीख 10.07.2020 तक थी।
- (ii) विनिर्दिष्ट अवधि के पूरा होने के पश्चात, पीपीटी ने पत्र संख्या एडी-ईएसटी-मिस्स-III-06/2011(वालयूम-II)/1192 दिनांक 09.03.2020 द्वारा पत्तन भूमि और निर्मित परिसरों के लिए मूल्य-निर्धारण का कार्य करने के लिए बोली आमंत्रित करने की प्रक्रिया के माध्यम से एक पंजीकृत मूल्यांकक की नियुक्ति की थी।
- (iii) महामारी की स्थिति के कारण, उपर्युक्त कार्य विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर पूरा नहीं हो सका था जिसके लिए नियुक्त मूल्यांकक के अनुरोध के आधार पर, संख्या.एडी-ईएसटी-मिस्स-III-06/2011 (वालयूम-II)/1631 दिनांक 12.05.2020 द्वारा आदेश जारी करके विस्तार किया गया था।
- (iv) तत्पश्चात, पीपीटी ने 11.07.2020 से छः महीने की और अवधि के लिए वर्तमान एसओआर की वैधता की तारीख का विस्तार करने के लिए टीएएमपी से अनुरोध किया था क्योंकि कोविड-19 की स्थिति के कारण वास्तविक बाजार-मूल्य का मूल्यांकन उचित नहीं हो सकता।
- (v) मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर भूमि आवंटन समिति (एलएसी) ने एसओआर की सिफारिश की और बोर्ड द्वारा संकल्प संख्या 73/2020-21 दिनांक 18.12.2020 द्वारा इसका अनुमोदन किया गया था।
- (vi) उपर्युक्त को देखते हुए, टीएएमपी से कस्टम क्षेत्र के बाहर विभिन्न जोनों पर गैर-पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए लाइसेंस आधार पर पत्तन भूमि के आवंटन के लिए एलएसी और इसके न्यासी मंडल द्वारा संस्तुतित एसओआर और खुले स्थान के आवंटन और राइट ऑफ वे और कस्टम क्षेत्र के बाहर गैर-आवासीय भवनों के आवंटन का अनुमोदन करने का अनुरोध किया जाता है।

3.2. पीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 11 जनवरी 2021 में विनिर्दिष्ट अन्य प्रमुख मुद्दे निम्नानुसार हैं:

(i) संपत्ति का विवरण :

- (क) चार राजस्व ग्रामों अर्थात् भितारगढ़, बिजयाचन्द्रापुर, संधाकुडा और नुआ-संधाकुडा में एसी 411054 डेक के क्षेत्रफल से अधिक के क्षेत्र में फैली भूमि
- (ख) हरिदासपुर, बरहमपुर सासन, जयपुर स्थित एसी 20.00 डेक की भूमि
- (ग) पत्तन उपयोक्ताओं को आवंटन के लिए पीपीटी के पास लंगभग 1200 बाजार यूनिटों (गैर-आवासीय) भवनों से अधिक उपलब्ध हैं।
- (घ) संपत्ति, जिसमें हरिदासपुर सहित पत्तन भूमि सम्मिलित है, को भूमि उपयोग, स्थान, क्षेत्र की सामाजिक स्थिति, सार्वजनिक परिवहन की समीपस्थ स्थान तक पहुंच और अन्य संबंधित कारकों के आधार पर निम्नलिखित क्षेत्रों में बांटा गया है:
- (i) मधुवन क्षेत्र
- (ii) V. प्वाइंट, बाड़पाडिया क्षेत्र
- (iii) नौसांधाकुडा क्षेत्र
- (iv) नौबाजार क्षेत्र
- (v) ब्रन्दाबन कॉलोनी क्षेत्र
- (vi) अथारबंकी क्षेत्र
- (vii) सेक्टर- 21 क्षेत्र
- (viii) हरिदासपुर क्षेत्र
- (ङ) इसके अतिरिक्त, उपर्युक्त क्षेत्र को निम्नानुसार पत्तन सीमा के भीतर 3 जोनों और पत्तन सीमा के बाहर अन्य जोन के प्रमुख समूहों में बांटा गया है:

पत्तन सीमा के भीतर क्षेत्र

क्र.सं.	जोन का नाम	क्षेत्र का नाम	जल फैलाव का क्षेत्रफल एकड़ में	भूमि का क्षेत्रफल एकड़ में	कुल क्षेत्रफल एकड़ में
1.	क	टाउनशिप क्षेत्र	-	1909.00	1909.00
2.	ख	औद्योगिक क्षेत्र	-	1535.11	1535.11
3.	ग	सेक्टर-21 क्षेत्र	-	666.43	666.43
सकल योग :					4110.54

पत्तन सीमा के बाहर का क्षेत्र

क्र.सं.	जोन का नाम	क्षेत्र का नाम	जल फैलाव का क्षेत्रफल एकड़ में	भूमि का क्षेत्रफल एकड़ में	कुल क्षेत्रफल एकड़ में
1.	-	हरिदासपुर	-	20.04	20.04
सकल योग:					20.04

(ii) पत्तन का प्रस्ताव

पीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरमानों से लिया गया संबंधित उद्धरण को पुनः नीचे प्रस्तुत किया गया है:

“पत्तन भूमि के आवंटन के लिए सदर मान :

- (क) कस्टम क्षेत्र के बाहर गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे के आधार पर पत्तन भूमि के आवंटन के लिए प्रस्तावित दरमान

(राशि रुपये में प्रति एकड़)

क्र.सं.	जोन	प्रस्तावित एसओआर	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	आरक्षित मूल्य वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में
1.	टाउनशिप जोन	2,32,28,335	13,93,700
2.	औद्योगिक जोन	1,99,09,993	11,94,600
3.	सेक्टर – 21	1,74,85,058	10,49,103
4.	हरिदासपुर	6,73,238	40,394

उपर्युक्त दरों में 2% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि की जाएगी।

- (ख) खुले स्थान और राइट आफ वे (आर ओ डब्ल्यू) के आवंटन के लिए प्रस्तावित दर मान

क्र.सं.	जोन	प्रस्तावित एसओआर	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	दर प्रति वर्ग मी./प्रति दिन
1.	टाउनशिप जोन	2,32,28,335	रु 0.94
2.	औद्योगिक जोन	1,99,09,993	रु 0.80
3.	सेक्टर – 21	1,74,85,058	रु 0.71
4.	हरिदासपुर	6,73,238	रु 0.02

उपर्युक्त दरों में 2% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि की जाएगी।

- (ग) किसी विशेष मद जैसे आर.सी.सी. अथवा एसी शीट के लिए अलग प्रकार के स्थान (दर प्रति मास प्रति वर्ग फुट (रु. में) के लिए गैर-आवासीय भवन के लिए प्रस्तावित दरमान

क्षेत्र	मद का विवरण	किराया प्रति मास प्रति वर्ग फुट (रु. में)
बडापाडिया	आर.सी.सी.	12.00
	एसी शीट	8.56
मधुवन	आर.सी.सी.	11.93
	एसी शीट	9.06
एफएमएमसी	आर.सी.सी.	11.33
नौबाजार	आर.सी.सी.	13.70
	एसी शीट	11.14
सेक्टर-21	आर.सी.सी.	11.65
अथरबंकी	एसी शीट	10.91
एक्स-ओएमए	एसी शीट	8.56
एक्स-कोस्ट गार्ड	आर.सी.सी.	12.97
	एसी शीट	9.62
मैरीन वर्कशॉप	एसी शीट	8.63
मैरीन शॉप	एसी शीट	8.63
बस स्टैण्ड के अंदर	आर.सी.सी.	10.81
हनुमान मंदिर के पास ओल्ड ट्रेड सेंटर	आर.सी.सी.	12.00
न्यू ट्रेड सेंटर	आर.सी.सी.	23.98
पारादीप भवन	आर.सी.सी.	23.98

उपर्युक्त दरों में 5% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि की जाएगी।

- (iii) पीपीटी ने पत्तन भूमि के आवंटन के संबंध में और खुले स्थान तथा राइट आफ वे (आर ओ डब्ल्यू) के आवंटन के लिए प्रस्तावित एसओआर में वार्षिक पट्टा किराया के अनुसार आधार आरक्षित मूल्य के रूप में वर्ष 2021 के लिए लागू पट्टा किराए का प्रस्ताव किया है। इसका निहितार्थ यह है कि पत्तन ने विद्यमान अनुक्रमणित पट्टा किराया से अधिक पट्टा किराए में किसी वृद्धि के लिए आग्रह नहीं किया है।

4.1. प्रस्ताव स्वीकार करते समय, पीपीटी से 28 जनवरी 2021 के पत्र द्वारा टाउनशिप, औद्योगिक, सेक्टर-21 और हरिदासपुर जोन में अविकसित भूमि के लिए पट्टा किरायों का प्रस्ताव न करने के लिए कारण स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था।

4.2. इस संबंध में, पीपीटी ने अपने 04 फरवरी 2021 के पत्र द्वारा यह उत्तर दिया है कि पीपीटी क्षेत्र में इस प्रकार की कोई ऐसी भूमि उपलब्ध नहीं है जो अविकसित हो क्योंकि भूमि का आवंटन ई-निविदा –एवं- नीलामी के माध्यम से जैसी है, जहां है के आधार पर किया गया है। अतः, मूल्यांकक ने संपूर्ण पारादीप पत्तन क्षेत्र के लिए अपनायी जाने वाली विकसित भूमि की दर का प्रस्ताव किया है।

5. विनिर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, पीपीटी का दिनांक 11 जनवरी 2021 के प्रस्ताव की एक प्रति दिनांक 28 जनवरी 2021 के पत्र द्वारा संबंधित उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को अग्रेषित किया गया था जिसमें उनकी टिप्पणियां मांगी गई थीं। कुछ उपयोक्ताओं जैसे श्री संजय कुमार आचार्य, अधिवक्ता, उड़ीसा उच्च न्यायालय, मैसर्स ठाकुर ऑटोमोबाइल सर्विस स्टेशन, पारादीप पोर्ट लीज लैण्ड आनर्स सोसायटी, होटल एरिस्टोक्रेट प्राइवेट लिमिटेड और होटल पद्मा प्राइवेट लिमिटेड ने दिनांक 10 फरवरी 2021 की अपनी-अपनी ई-मेल से और ओडिशा स्टेट को-आपरेटिव बैंक लिमिटेड (ओएससीबीएल) ने अपनी ई-मेल दिनांक 5 मार्च 2021 के द्वारा अपनी-अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। इन टिप्पणियों को फीडबैक की सूचना के लिए पीपीटी को अग्रेषित किया गया है। पीपीटी ने अपने दिनांक 18 फरवरी 2021 और 10 मार्च 2021 के पत्रों के माध्यम से उत्तर दिया है।

6. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच के आधार पर, 15 फरवरी 2021 के पत्र द्वारा पीपीटी से अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। पीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 18 फरवरी 2021 द्वारा उत्तर दिया है। पीपीटी से मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और इनके संबंध में प्राप्त उनकी प्रतिक्रिया नीचे तालिका रूप में दी गई है:

क्र.सं.	पीपीटी से मांगी गई अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण	पीपीटी की प्रतिक्रिया
(i)	जैसाकि संदर्भाधीन प्रस्ताव के साथ संलग्न मूल्यांकन रिपोर्ट से पता चलता है, मूल्यांकक ने पृष्ठ संख्या 12-16 पर अपनी रिपोर्ट में संबंधित क्षेत्र के उप-पंजीयक के कार्यालय क्षेत्र से और ओडिशा सरकार की सरकारी वेबसाइट से एकत्र किए गए बेंचमार्क मान पर विचार करते हुए पद्धति-1 (लागत दृष्टिकोण पद्धति) – क्षेत्र में भूमि के मूल्य का राज्य सरकार के रेडी रिकानर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्णय किया है और मांग, दूरी, उपयोगिता, आधारभूत अवसंरचना आदि जैसे प्रत्येक कारक के लिए कुछ बहुलीकरण को लागू करते हुए इन कारकों के संबंध में अतिरिक्त मान पर विचार किया गया। इस संबंध में, पीपीटी निम्नलिखित स्थिति स्पष्ट करे :	
(क)	जिस गणना के आधार पर बिजया चन्द्रपुर और बाटीजंगा, ब्रह्मपुर सासन (नजदीक हरिदासपुर भूमि) के लिए औसत बेंचमार्क बाजार मूल्य के संबंध में किए निर्णय और इसी प्रकार विभिन्न जोन अर्थात टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, सेक्टर-21 क्षेत्र और हरिदासपुर क्षेत्र के लिए बाजार मूल्य के संबंध में किए निर्णय को दर्शाया गया है, वह गणना प्रस्तुत की जानी है।	सरकार के रेडी रिकानर ने प्रत्येक राजस्व ग्राम के लिए बेंचमार्क मान निर्धारित किया है, अतः उस राजस्व ग्राम का औसत बेंचमार्क मान उस क्षेत्र का अनुमानित मूल्य होता है। अंतिम एसओआर को अंतिम रूप प्रदान करते समय, मूल्यांकक ने 60,00,000/- से लेकर 2,00,00,000/- रुपये तक की श्रेणी की भिन्न-भिन्न दरों पर विचार करते हुए बिजया चन्द्रपुर में प्रति एकड़ भूमि 1,00,000,00/- रुपये के रूप

		में औसत बेंचमार्क मूल्य का निर्णय किया है। वर्तमान प्रस्ताव में, बेंचमार्क मूल्य बिजय चन्द्रपुर के लिए 1,00,000,00/- रुपये से 2,64,000,00/- रुपये के बीच भिन्न-भिन्न है और औसत बेंचमार्क मूल्य 1,25,00,000/- रुपये के रुप में विचार किया गया है। हरीदासपुर के संबंध में, पहले, मूल्यांकक ने 5,00,000/- रुपये प्रति एकड़ भूमि के बेंचमार्क मूल्य पर विचार किया था क्योंकि यह 4,60,000/- रुपये से 6,90,000/- रुपये की श्रेणी में भिन्न-भिन्न था। वर्तमान प्रस्ताव में, हरिदासपुर, बाटीजंगा और ब्रह्मपुर सानास के लिए बेंचमार्क मूल्य 6,00,000/-रुपये से 13,11,900/- रुपये के के बीच भिन्न भिन्न है और औसत बेंचमार्क मूल्य 6,00,000/- रुपये के रुप में विचार किया गया है।															
(ख)	भूमि के अतिरिक्त मूल्य का निर्णय करने के लिए प्रत्येक कारकों अर्थात मांग, दूरी, उपयोगिता, आधारभूत अवसंरचना आदि के लिए विभिन्न गुणन कारक मूल्यों पर विचार करने के लिए आधार प्रस्तुत किया जाना है	मूल्यांकक ने क्षेत्र की वास्तविक अवस्थिति को ध्यान में रखते हुए अर्थात संपत्ति की अवस्थिति और स्थिति, नागरिक सुविधाओं/केन्द्रीय व्यापार जिला (सीबीडी) और संचार के साधनों की समीपता, बाधाओं, किराया अधिकारों आदि पर विचार करते हुए गुणक कारक का निर्णय किया है।															
(ग)	उपयोगिता कारक के लिए अतिरिक्त मूल्य, जैसाकि मूल्यांकन रिपोर्ट में पृष्ठ संख्या 14 पर निर्णय लिया गया है, मूल्य रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 16 पर दिए सार-संक्षेप के साथ मेल नहीं खाता है। इस अनुपयुक्त मेल का विवरण नीचे दिया गया है: <table><tr><th>जोन</th><th>टाउनशिप क्षेत्र</th><th>औद्योगिक क्षेत्र</th><th>सेक्टर -21</th><th>हरिदासपुर (मौजाब्रह्मपुर सासन)</th></tr><tr><td>अतिरिक्त मूल्य जैसाकि पृष्ठ संख्या 14 पर आकलित किया गया है।</td><td>75,00,000/-</td><td>37,50,000/-</td><td>12,50,000/-</td><td>60,000/-</td></tr><tr><td>अतिरिक्त मूल्य जैसाकि पृष्ठ 16 पर विचार किया गया है। (सारंश)</td><td>15,00,000/-</td><td>7,50,000/-</td><td>2,50,000/-</td><td>6,000/-</td></tr></table>	जोन	टाउनशिप क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	सेक्टर -21	हरिदासपुर (मौजाब्रह्मपुर सासन)	अतिरिक्त मूल्य जैसाकि पृष्ठ संख्या 14 पर आकलित किया गया है।	75,00,000/-	37,50,000/-	12,50,000/-	60,000/-	अतिरिक्त मूल्य जैसाकि पृष्ठ 16 पर विचार किया गया है। (सारंश)	15,00,000/-	7,50,000/-	2,50,000/-	6,000/-	चूँकि इसकी उपयोगिता पूर्व की दरों पर विद्यमान है, इसलिए, पृष्ठ 16 में इसका सार-संक्षेपण करते समय टाउनशिप, औद्योगिक और सेक्टर-21 क्षेत्र के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 14 में आकलित अतिरिक्त मूल्य के पांचवे भाग और पत्तन की सीमा के बाहर के क्षेत्र के लिए अर्थात हरिदासपुर जोन के लिए दसवें हिस्से के रुप में उपयोगिता कारक के अतिरिक्त मूल्य को लिया गया है।
जोन	टाउनशिप क्षेत्र	औद्योगिक क्षेत्र	सेक्टर -21	हरिदासपुर (मौजाब्रह्मपुर सासन)													
अतिरिक्त मूल्य जैसाकि पृष्ठ संख्या 14 पर आकलित किया गया है।	75,00,000/-	37,50,000/-	12,50,000/-	60,000/-													
अतिरिक्त मूल्य जैसाकि पृष्ठ 16 पर विचार किया गया है। (सारंश)	15,00,000/-	7,50,000/-	2,50,000/-	6,000/-													

	पीपीटी द्वारा उपर्युक्त त्रुटि का सुधार किया जाना है और यदि अपेक्षित हो, उपर्युक्त संशोधनों को देखते हुए प्रस्तावित एसओआर की समीक्षा की जानी है।	
(ii)	मूल्यांकक ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रत्येक विभिन्न अवस्थानों पर आरसीसी संरचनाओं और एसी शीट संरचनाओं के लिए कुसी क्षेत्रफल के लिए प्रतिस्थापन लागत प्रति वर्ग फुट के मूल्य पर विचार करते हुए गैर-आवासीय यूनिटों के लिए बाजार मूल्य और दोनों जोन अर्थात टाउनशिप क्षेत्र, सेक्शन-21 क्षेत्र के लिए उसके द्वारा यथा संस्तुतित भूमि का मूल्य का निर्धारण किया गया है।	
(क)	इस संबंध में, विभिन्न अवस्थानों पर प्रत्येक आरसीसी संरचनाओं और एसी शीट संरचनाओं के लिए कुसी क्षेत्रफल के लिए प्रतिस्थापन लागत प्रति वर्ग फुट के मूल्य के निर्णय के लिए आधार प्रस्तुत किए जाने हैं।	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित कुसी क्षेत्रफल की दरों के अनुसार प्रतिस्थापन लागत को हिसाब में लिया जाता है जिसके संबंध में मूल्यांकक की उक्त रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 33 और 34 में मूल्यांकक द्वारा सुझाव दिया गया है।
(ख)	इसके अलावा, मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 35 पर गैर – आवासीय यूनिटों के मूल्य के विवरण से यह देखा गया है कि मूल्यांकक ने खण्ड-21 स्थित संरचनाओं को छोड़कर विभिन्न अवस्थानों के लिए सभी गैर-आवासीय यूनिटों के लिए भूमि की लागत के संबंध में 533.25 रुपये प्रति वर्ग फुट की समान दर पर विचार किया है। इस संबंध में, पीपीटी से यह अनुरोध किया गया है कि वह इस बात की पुष्टि करे कि बाडापाडिया, मधुबन, एफएमएमसी, नौबाजार, अथारबंकी, एक्स-कोस्ट गार्ड, मैरीन वर्कशॉप, मैरीन शॉप, इनसाइड बस स्टैण्ड, हनुमान मंदिर के पास ओल्ड ट्रेड सेंटर, न्यू ट्रेड सेंटर और पारादीप भवन जैसे अवस्थानों पर संरचनाएं पीपीटी के टाउनशिप जोन क्षेत्र के अंतर्गत आती हैं।	जी हां, बाडापाडिया, मधुबन, एफएमएमसी, नौबाजार, अथारबंकी, एक्स-कोस्ट गार्ड, मैरीन वर्कशॉप, मैरीन शॉप, इनसाइड बस स्टैण्ड, हनुमान मंदिर के पास ओल्ड ट्रेड सेंटर, न्यू ट्रेड सेंटर और पारादीप भवन जैसे अवस्थानों पर संरचनाएं पीपीटी के टाउनशिप जोन क्षेत्र के अंतर्गत आती हैं।
(iii) (क)	जैसाकि एलएसी की रिपोर्ट में दर्शाया गया है, हमारे आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 द्वारा अनुमोदित 5% के विद्यमान वृद्धि कारक के प्रति, प्रस्तावित पट्टा किराए पर 2% प्रति वर्ष के वृद्धि कारक की सिफारिश दर्शायी गई है। इस संबंध में, पीपीटी को घटी दर पर वार्षिक वृद्धि कारक के निर्धारण के कारणों को स्पष्ट किया जाना है।	चूंकि, पत्तन भूमि की मांग बाजार दशाओं के कारण 2015 की तुलना में निम्नतर स्वरूप में वृद्धि हो रही है और चूंकि पूर्व की अधिसूचित दर को जारी रखने के लिए पट्टाधारियों द्वारा बहुत से मामले दायर किए गए हैं जिन्हें अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया गया है और माननीय उच्च न्यायालय ने याचिका के परिणाम आने तक पुरानी दर में पट्टा किराया की अनुमति प्रदान करने के लिए आदेश दिया गया है। पत्तन भूमि आवंटन समिति ने भी भूमि के बाजार मूल्य और भूमि नीति दिर्शा-निर्देश 2014 के एसओआर के अंतर्गत खण्ड संख्या 13(ग) के अनुसार 5% प्रति वर्ष की दर के स्थान पर 2% की दर के लिए सिफारिश की है जिसमें यह उल्लेख है कि बोर्ड वार्षिक वृद्धि की ऐसी दर निर्धारित करेगा जो 2% से कम नहीं होगी। यह पीपीटी न्यास मंडल द्वारा भी अनुमोदित है।
(ख)	तथापि, गैर-आवासीय भवन के लिए, पत्तन ने 5% की वार्षिक वृद्धि प्रति वर्ष का प्रस्ताव किया है। विभिन्न वृद्धि कारक के निर्धारण के लिए कारणों को स्पष्ट किए जाने की जरूरत है।	चूंकि पीपीटी सामग्रियों और जनशक्ति की वृद्धित लागत के साथ उक्त भवन का रख-रखाव कर रहा है, इसलिए, गैर-आवासीय भवन के लिए प्रस्तावित एसओआर भूमि दर का उसमें बिना कोई परिवर्तन किए 5% प्रतिवर्ष की वार्षिक वृद्धि के साथ प्रस्तावित किया गया है।

(iv)	पत्तन से संबंधित गतिविधियों और गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के बीच इसी भूमि के बाजार मूल्य में पर्याप्त अंतर पर पीपीटी ध्यान दे और काफी अधिक उच्च स्तर पर गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए भूमि के बाजार मूल्य के उद्बन्धन के लिए कारण स्पष्ट करने के साथ-साथ उपर्युक्त स्थिति की पुष्टि करे।	पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए, पत्तन आधारित उद्योगों को बढ़ावा देने के लिए एसआईपीसी परियोजना के अनुसार दर को घटाया गया है। इसे टीएएमपी द्वारा दिनांक 27 जुलाई 2017 को अधिसूचित भी किया गया है। एमजीटी की शर्तों के अनुसार, अंतर की राशि की प्रतिपूर्ति की जा रही है जो पट्टाधारी द्वारा वहन की जानी है। यह आस-पास के पत्तनों की प्रतियोगी दरों के अनुरूप है।
(v)	पीपीटी ने खण्ड 2(त) “दस्तावेज तैयार करने के प्रभार” और खण्ड 2(प) “दस्तावेज तैयार करने के प्रभार (प्रसंस्करण शुल्क)” का लगभग इसी प्रकार के विवरण के साथ दो परिभाषाओं का प्रस्ताव किया है। पीपीटी को इन परिभाषाओं में से एक को हटाना होगा।	प्रस्तावित रिपोर्ट के पृष्ठ 86 पर दी गई परिभाषा से खण्ड संख्या 2(त) “दस्तावेज तैयार करने के प्रभार” का विलोप किया जाए।
(vi)	खण्ड 3.2 और खण्ड 3.3 पर दिए गए फुटनोट में यह निर्दिष्ट है कि संबंधित दरें क्रमशः 2% और 5% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि करने की शर्त के अधीन हैं। तथापि, खण्ड 4.10 “शर्तें और नियम” में, पीपीटी ने सामान्य रूप से निर्धारित किया है कि निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य 2% प्रति वर्ष के वृद्धि कारक को संवहन करेगा। इस प्रकार, खण्ड 3.3 और खण्ड 4.10 परस्पर प्रतिकूल हैं। पीपीटी को उक्त विषमता का निराकरण करना है।	खण्ड संख्या-4.10 को निम्नलिखित अनुसार पढ़ा जाए: “उपर्युक्त निर्धारित वार्षिक किराया पट्टा किराया के संबंध में आरक्षित मूल्य 2% प्रतिवर्ष की वृद्धि कारक को संवहन करेगा जबकि विभिन्न अवस्थानों के लिए गैर-आवासीय भवन के लिए यह दर बढ़ाकर 5% प्रतिवर्ष की जाएगी।”

7. कोविड-19 के प्रकोप को देखते हुए और आभासी बैठकों का आयोजन करने से संबंधित तत्कालीन जहाजरानी मंत्रालय (एमओएस) के पत्र संख्या 11053/30/2020/समन्वय दिनांक 16 अप्रैल 2020 के अनुसरण में संदर्भाधीन मामले में संयुक्त सुनवाई 19 फरवरी 2021 को वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से आयोजित हुई। पीपीटी ने अपने प्रस्ताव के संबंध में एक संक्षिप्त पॉवर प्वाइंट के माध्यम से प्रस्तुति प्रस्तुत की। संयुक्त सुनवाई में, पीपीटी और उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों ने अपनी-अपनी प्रस्तुतीयां प्रस्तुत कीं।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही का रिकार्ड इस प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध है। संयुक्त सुनवाई के दौरान प्रस्तुत किए गए तर्कों के संबंध में उद्धरण पत्तन और संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

9. मामले के प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई सूचना की संपूर्णता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आयी:

- (i) पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने 17 जून 2015 को अधिसूचित अपने आदेश संख्या टीएएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 द्वारा पहली बार गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे पर और लाइसेंस पर देने के प्रयोजन से टाउनशिप ज़ोन, औद्योगिक क्षेत्र, सेक्टर -21 ज़ोन और हरिदासपुर पट्टे पर कस्टम क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि (विकसित और अविकसित) के लिए पट्टे का किराया निर्धारित किया गया था। तत्पश्चात, पीपीटी द्वारा अप्रैल 2016 में प्रस्तुत एक अलग प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा 21 मार्च 2017 को अधिसूचित आदेश संख्या टीएएमपी/26/2016-पीपीटी दिनांक 08 फरवरी 2017 के द्वारा गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों और वे लीवज शुल्क के लिए कस्टम क्षेत्र के बाहर लाइसेंस के आधार पर खुली जगह का अस्थायी आवंटन और किराया निर्धारित किया है। पूर्वोक्त दोनों आदेशों के अनुसार लीज रेंट की वैधता की अवधि 16 जुलाई 2020 को समाप्त हो गई है। पीपीटी द्वारा किए गए अनुरोध के आधार पर, इस प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 08 सितंबर 2020 तक की वैधता को 16 जनवरी 2021 तक बढ़ा दिया है। इस पृष्ठभूमि में, पीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निहित शर्तों का अनुपालन करते हुए पट्टे के किराये में संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

- (ii) पीपीटी ने जनवरी 2021 में अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। पीपीटी ने फरवरी 2021 में हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत कर दी है। पीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर इस मामले के प्रसंस्करण के दौरान पीपीटी द्वारा प्रस्तुत जानकारी/स्पष्टीकरण के विश्लेषण के साथ विचार किया जा रहा है।
- (iii) प्रस्ताव के विश्लेषण के साथ कार्रवाई करने से पहले, यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि सभी उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों ने, जिन्होंने प्रस्ताव के विषय के संबंध में अपनी टिप्पणी अग्रेषित की हैं, ने विभिन्न उपयोगकर्ताओं/पट्टेदारों द्वारा पीपीटी के पट्टा किराया के संबंध में वर्ष 2015 में निर्धारित पीपीटी के पट्टा किरायों के संबंध में उड़ीसा के माननीय उच्च न्यायालय की शरण में जाने की स्थिति और मामले के विचाराधीन होने की स्थिति को देखते हुए, किराया के संशोधन के प्रस्ताव को अग्रेषित करने के लिए पत्तन के इस प्राधिकरण पर प्रश्न उठाए हैं और इस बात पर भी प्रश्न उठाया है कि प्राधिकरण ने किस आधार पर पट्टा किराया के संशोधन के लिए पत्तन के प्रस्ताव पर कार्रवाई की है। इस संबंध में, यह उल्लेख करना है कि यह सही है कि पीपीटी की सम्पदाओं के लिए पट्टा किराये का निर्धारण करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित मई 2015 के आदेश और साथ ही टीएएमपी द्वारा पारित आदेश के आधार पर पीपीटी द्वारा उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों को जारी की गई मांग सूचना को कुछ उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों ने उड़ीसा के माननीय उच्च न्यायालय में चुनौती दी है। इनमें से कुछ मामलों में, माननीय उच्च न्यायालय ने मांग नोटिस पर रोक लगा दी है और याचिकाकर्ताओं को पुरानी दरों के अनुसार अपना किराया देना जारी रखने का निर्देश दिया है। जहां तक हम जानते हैं, माननीय न्यायालय ने पीपीटी सम्पदाओं के लिए इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराए का निर्धारण करते हुए पारित प्रशुल्क आदेश पर रोक नहीं लगाई है। माननीय न्यायालय ने भी न तो पीपीटी को दरमानों के पुनरीक्षण के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए कोई रोक लगाई है और न ही इस प्राधिकरण को पीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर कार्रवाई करने के लिए रोक लगाई है। इसके अलावा, पट्टा किराए की अवधि, जिसे चुनौती दी गई है, वह 2015 से 2020 तक है जबकि पत्तन का प्रस्ताव वर्ष 2015 में निर्धारित किए गए किराए को 2020 के पश्चात की अवधि के लिए संशोधित करने से संबंधित है। दूसरे शब्दों में, वर्ष 2020 के बाद की अवधि के लिए पट्टा किराए के निर्धारण के लिए न तो पीपीटी पर और न ही इस प्राधिकरण पर कोई प्रतिबंध लगाया गया है। इसके अतिरिक्त, यह मान लेना उचित है कि एक सांविधिक निकाय के रूप में पीपीटी ने उपरोक्त पहलुओं पर ध्यान दिया होगा और अपनी ओर से पूरी तत्परता बरतते हुए इस प्राधिकरण के समक्ष पट्टा किराए के निर्धारण के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया होगा। उपरोक्त के मद्देनजर, यह प्राधिकरण पीपीटी द्वारा प्रस्तुत विषयगत प्रस्ताव का निपटान करने के लिए आगे की कार्रवाई करने के लिए प्रेरित हुआ है।
- (iv) पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पट्टा किराए के निर्धारण करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण को समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करने का कार्यदिश सौंपा गया है। The then भारत सरकार के तत्कालीन जहाजरानी मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है जो 2 जनवरी 2014 से लागू है। तत्पश्चात, मंत्रालय ने 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए महापत्तन प्रशुल्क अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अंतर्गत संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी की है। पीपीटी ने जुलाई 2015 में यथा-संशोधित महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति दिशा-निर्देश, 2014 के प्रावधानों के आधार पर, विषयगत प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (v) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास मंडल द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी), जिसके सदस्यों में पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त विभाग, संपदा और यातायात के प्रमुख सम्मिलित हैं, खंड 13 (क) में विनिर्दिष्ट पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। पीपीटी के मामले में, उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक एलएसी का

गठन किया गया है। इस समिति में सदस्य के रूप में मुख्य अभियंता और सचिव, एफ.ए. और सी.ए.ओ. और यातायात प्रबंधक शामिल हैं।

- (vi) जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों 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 दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के संदर्भ में, भूमि आवंटन समिति आमतौर पर इसमें उल्लिखित उच्चतम कारकों अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के समीपस्थ क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संगत लेनदेनों की उच्चतम दर, (iii) पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन इसी प्रकार के लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-एवं-बोली की दर, (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्णित दर और (v) जैसाकि पत्तन द्वारा अभिज्ञात किया गया है, कोई अन्य संगत कारक। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में यह भी विनिर्दिष्ट है कि एलएसी द्वारा उच्चतम कारक के चयन नहीं किए जाने की स्थिति में उसके कारणों को दर्ज करना होगा।
- (vii) मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट, जैसाकि पीपीटी द्वारा उपलब्ध करायी गई है, से यह पता चलता है कि मूल्यांकक ने विभिन्न जोनों में भूमि के लिए बाजार मूल्य के संबंध में निर्णय करने से पहले अपनी रिपोर्ट में निम्नलिखित कारकों को ध्यान में रखा है:
- (क) जहां तक राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार दरों का संबंध है, मूल्यांकक ने लागत दृष्टिकोण पद्धति को अपनाया है, जिसमें राजस्व विभाग से औसत बुनियादी बेंच मार्क मान एकत्र करने के पश्चात्, क्षेत्र की वास्तविक अवस्थिति अर्थात् संपदा, नागरिक सुविधाओं/केंद्रीय व्यापार जिला (सीबीडी) और संचार के साधनों की समीपता, बाधाओं, किराएदारी के अधिकार आदि के स्थान और स्थिति को देखते हुए मूल्यांकक ने अलग-अलग क्षेत्रों और अलग-अलग जोनों में मांग, दूरी, उपयोगिता और आधुनिक बुनियादी सुविधाओं के लिए कई गुणन कारकों पर विचार किया है। चार जोनों के लिए इस प्रकार से निर्धारित भूमि का मूल्य टाउनशिप क्षेत्र में रुपये 227.50 लाख प्रति एकड़, औद्योगिक क्षेत्र में रुपये 195.00 लाख प्रति एकड़, सेक्टर-21 क्षेत्र में रुपये 171.25 लाख प्रति एकड़ और हरिदासपुर में रुपये 6.33 लाख प्रति एकड़ है।
- (ख) जहां तक मूल्यांकन की दूसरी पद्धति का संबंध है, मूल्यांकक ने सामान्य रूप से विक्रेता/क्रेता द्वारा अनुपालन की जा रही अपारदर्शी पद्धतियों के कारण पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत संगत लेन-देन पर विचार नहीं किया है।
- (ग) टाउनशिप जोन के लिए दर के बारे वर्ष 2018-19 में निविदा के माध्यम से पता चला था। मूल्यांकक ने प्रति वर्ष 5% की वृद्धि प्रदान की है और वर्ष 2020 के लिए टाउनशिप भूमि के लिए रुपये 232.28 लाख प्रति एकड़ की दर के बारे में निर्णय किया है। तथापि, अन्य तीन जोनों में, हाल ही में इस प्रकार की किसी निविदा के बारे में पता नहीं चला।
- (घ) मूल्यांकक ने वर्ष 2020-21 के लिए संबंधित जोनों (जैसा कि मई 2015 के आदेश में विचार किया गया है) के 2015 के भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया है और इसमें 5% प्रति वर्ष (वृद्धि कारक होने के नाते, जैसाकि मई 2015 के आदेश द्वारा अनुमोदित) की वृद्धि की गई है। चार जोनों अर्थात् टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, सेक्टर -21 क्षेत्र और हरिदासपुर के लिए वर्ष 2020-21 का प्रति एकड़ भूमि का अद्यतन और वृद्धित बाजार मूल्य, 5% प्रति वर्ष की दर से देय वृद्धि के साथ क्रमशः रुपये 232.28 लाख, रुपये 199.10 लाख, रुपये 174.85 लाख और रुपये 6.73 लाख आकलित किया गया है।

- (ड) विभिन्न जोनों में भूमि के बाजार मूल्य, जैसाकि मूल्यांकक द्वारा निर्धारित की गई है, की तुलनात्मक स्थिति तालिका रूप में नीचे दी गई है :

(रुपये लाख में प्रति एकड़)

जोन	राज्य सरकार रेडी रिकॉनर गुणन कारक के साथ	पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संगत लेन-देन	पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में निविदा-एवं-नीलामी	टीएमपी द्वारा अनुमोदित विद्यमान दर और वर्ष 2020 तक 5% प्रति वर्ष की वृद्धित दर पर विचार करते हुए भूमि का बाजार मूल्य
टाउनशिप	227.40	कोई विश्वसनीय आंकड़े उपलब्ध नहीं	232.28	232.28
औद्योगिक	195.00		कोई विश्वसनीय आंकड़े उपलब्ध नहीं	199.09
सेक्टर - 21	171.25			174.85
हरिदासपुर	6.33			6.73

- (च) इस बात के होते हुए कि पीपीटी में विद्यमान वृद्धित बाजार मूल्य भूमि के बाजार मूल्य से अधिक हैं, जैसाकि उपर्युक्त चर्चित विभिन्न पद्धतियों द्वारा निर्धारित की गई है, मूल्यांकक ने पत्तन भूमि के विद्यमान वृद्धित बाजार मूल्य को अपनाने की सिफारिश की है, जो सभी कारकों में सबसे उच्च है।

- (छ) मूल्यांकक की रिपोर्ट के आधार पर, विभिन्न जोनों में भूमि के बाजार मूल्य के रूप में एलएसी ने सभी कारकों में उच्च कारक को अपनाने की सिफारिश की है।

- (viii) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में विनिर्दिष्ट है कि पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य के बारे में निर्णय किया जाएगा और यह प्रतिशतता 6% से कम नहीं होगी जो पत्तन न्यास मंडल द्वारा निर्धारित की जानी है। तदनुसार, पट्टे के किराए के संबंध में पीपीटी द्वारा संबंधित जोनों के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6% का निर्णय किया गया है जैसाकि नीचे तालिका में दिया गया है:

क्र.सं.	विवरण	एकक	टाउनशिप जोन	औद्योगिक जोन	सेक्टर-21 जोन	हरिदासपुर
1	2020-21 के अनुसार भूमि का वृद्धित बाजार मूल्य जैसाकि	दर रुपये में प्रति एकड़	2,32,28,335	1,99,09,953	1,74,85,058	6,73,238
2	भूमि के बाजार मूल्य का 6% की दर से आरक्षित मूल्य	दर रुपये में प्रति एकड़ प्रति वर्ष	13,93,700	11,94,600	10,49,103	40,394

- (ix) विभिन्न जोनों पर भूमि के लिए पीपीटी द्वारा आकलित किए अनुसार प्रति एकड़ प्रति वर्ष पट्टा किराया/आरक्षित मूल्य, जैसाकि उपर्युक्त स्थिति से स्पष्ट है, को 'प्रति वर्ग मीटर प्रति दिन' आधार पर परिवर्तित किया गया है ताकि खुले स्थान और राइट ऑफ वे (आरओडब्ल्यू) के आवंटन के लिए पत्तन प्रभारों को प्रभारित कर सके जैसाकि नीचे दर्शाया गया है:

सं.	विवरण	टाउनशिप जोन ₹	औद्योगिक जोन ₹	सेक्टर-21 ₹	हरिदासपुर जोन ₹
i	आरक्षित मूल्य वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में (प्रति एकड़/प्रति वर्ष)	13,93,700	11,94,600	10,49,103	40,394
ii	आरक्षित मूल्य वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में (प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष) [1 एकड़ = 4046.86 वर्ग मी]	344.39	295.19	259.24	9.98
iii	राइट ऑफ वे प्रभार (प्रति वर्ग मी./प्रति दिन) [1 वर्ष = 365 दिन]	0.94	0.80	0.71	0.02

- (x) सभी उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये पर कड़ी आपत्ति जताई है। उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों ने तर्क दिया है कि इस स्थिति के होते हुए कि प्रस्तावित किराया विद्यमान किराए से लिया गया है और अब विद्यमान किराए को माननीय न्यायालय में विभिन्न पक्षों द्वारा चुनौती दी गई है, इसलिए किराया पत्तन द्वारा नहीं बढ़ाया जाना चाहिए। उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों ने यह भी उल्लेख किया है कि पत्तन का प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुरूप नहीं है।

पीपीटी ने संदर्भाधीन प्रस्ताव के संबंध में उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों द्वारा दिए गए तर्क का यह उल्लेख करते हुए खण्डन किया है कि पत्तन का प्रस्ताव भूमि नीति दिशा-निर्देश, 2014 के अनुसार है और इस प्रकार जैसाकि पट्टाधारियों द्वारा सुझाव दिया गया है, किराए को कम करने के लिए पत्तन को कोई गुंजाइश नजर नहीं आयी।

इस संबंध में, यह उल्लेख करना है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) और (ग) के अनुसार, एलएसी का कार्यदिश भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड पैरा 13 (क) में विनिर्दिष्ट कारकों में उच्चतम कारक, जैसाकि पूर्व के पैराग्राफों में दर्शाया गया है, को सामान्य रूप से ध्यान में रखते हुए किसी भी भूमि के लिए बाजार मूल्य की सिफारिश करना है। संबंधित पत्तन का कार्यदिश भूमि के नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए खंड 13 (क) में दी गई रूपरेखा के अनुसार प्राधिकरण को प्रस्ताव करना है। इस प्राधिकरण का कार्यदिश हितधारकों के साथ परामर्श की उचित प्रक्रिया का पालन करने के पश्चात भूमि के नवीनतम एसओआर को अधिसूचित करना है। पत्तन भूमि का मूल्यांकन पीपीटी के डोमेन में है न कि इस प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र में आता है। तदनुसार, पीपीटी द्वारा अपनाई गई मूल्यांकन पद्धति पर उपयोगकर्ताओं/पट्टाधारियों द्वारा की गई आपत्तियों पर इस प्राधिकरण द्वारा विचार करने का प्रश्न नहीं उठता है। इस बात के होते हुए कि पत्तन का प्रस्ताव एलएसी द्वारा अनुशंसित है और पत्तन के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित किया गया है, यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव का अनुमोदन करने के लिए प्रेरित हुआ है।

- (xi) पीपीटी ने टाउनशिप ज़ोन और सेक्टर-21 में एक संरचना में विभिन्न स्थानों पर गैर-आवासीय भवन (आरसीसी/एसी शीट संरचना) के आवंटन के लिए दरमान समाविष्ट करने का प्रस्ताव किया है। मूल्यांकन रिपोर्ट, जैसाकि पीपीटी द्वारा उपलब्ध कराई गई है, से यह पता चलता है कि मूल्यांकक ने प्रत्येक आरसीसी/एसी शीट संरचना के लिए राज्य सरकार की दर द्वारा निर्धारित कुर्सी क्षेत्रफल की दरों पर विचार किया है और तत्पश्चात सुविधाओं अर्थात् जल आपूर्ति, स्वच्छता अधिष्ठापना, विद्युत सुविधाओं आदि के संबंध में विभिन्न गुणन कारकों को लागू किया है ताकि विभिन्न स्थानों पर प्रत्येक आरसीसी संरचनाओं और एसी शीट संरचनाओं के लिए कुर्सी क्षेत्रफल के लिए प्रतिस्थापन मूल्य का निर्णय किया जा सके। संरचना की कालावधि के आधार पर, प्रत्येक संरचना के निवल मूल्य का निर्णय करने के लिए इस प्रकार से निर्णय किए गए प्रतिस्थापन मूल्य को आगे समायोजित किया जाता है। संरचना के निवल मूल्य के अतिरिक्त, मूल्यांकक ने टाउनशिप ज़ोन और सेक्टर-21 के लिए प्रत्येक संरचनाओं के मूल्य का निर्णय करने के लिए भूमि (अनुमोदित की जाने वाली) के बाजार मूल्य के आधार पर संरचना द्वारा कब्जायी गई भूमि की लागत पर भी विचार किया है। तत्पश्चात, जैसा कि ऊपर दर्शाया गया है, मूल्यांकन के आधार पर, मूल्यांकक द्वारा भूमि के उक्त मूल्य और विभिन्न अवस्थानों पर स्थित गैर-आवासीय भवनों/संरचनाओं पर 12% पर पट्टा किराए का आकलन किया गया है। इस बात पर विचार करते हुए कि मूल्यांकक द्वारा यथा निर्णित पीपीटी में विभिन्न स्थानों पर गैर-आवासीय भवनों के लिए मासिक किराया एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है, और इस बात के होते हुए कि पीपीटी के न्यासी मंडल ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन कर दिया है, यह प्राधिकरण पीपीटी में स्थित विभिन्न

अवस्थानों पर गैर-आवासीय भवनों (आरसीसी अथवा एसी शीट संरचनाओं) के लिए दरों की अनुसूची निर्धारित करने के लिए प्रेरित हुआ है।

- (xii) पीपीटी ने गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे के आधार पर भूमि के आवंटन के संबंध में दरों की प्रस्तावित अनुसूची में विद्यमान 5% से 2% तक वार्षिक वृद्धि को कम करने और सभी जोनों में खुले स्थान और राइट ऑफ वे के आवंटन के लिए प्रस्ताव किया है। पत्तन द्वारा प्रस्तावित कटौती का कारण भूमि के भूखंडों की मांग में मंदी होना है और लंबित कानूनी मामलों को भी ध्यान में रखा गया है। जहां तक गैर-आवासीय इकाइयों का संबंध है, पत्तन ने उक्त भवनों के रख-रखाव के लिए अपेक्षित सामग्रियों और जनशक्ति की बढ़ी लागत को ध्यान में रखते हुए 5% की वृद्धि कारक का प्रस्ताव किया है। 2014 की भूमि नीति के दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) द्वारा वार्षिक वृद्धि, जो 2% से कम नहीं होगी, के निर्धारण के लिए पत्तनों के रुख को लचीला बनाया गया है। इस बात के होते हुए कि वृद्धि कारक की प्रस्तावित मात्रा भूमि नीति दिशानिर्देशों में किए गए विनिर्धारण के भीतर है, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा यथा-प्रस्तावित वृद्धि कारकों का अनुमोदन करने के लिए प्रेरित हुआ है।
- (xiii) पीपीटी ने दरमानों के प्रस्तावित मसौदे में विभिन्न परिभाषाओं/शर्तों/टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है जो सामान्यतया पत्तन भूमि और मई 2015 में निर्मित स्थान, निम्नलिखित को छोड़कर, जैसाकि नीचे चर्चा की गई है, के आवंटन के लिए दरमानों (एसओआर) के संशोधन के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित परिभाषाओं/शर्तों/टिप्पणियों के अनुरूप है:
- (क) पीपीटी के वर्तमान एसओआर में सेवा कर से संबंधित परिभाषा को जीएसटी की परिभाषा में संशोधित किया गया है। जीएसटी को सरकार द्वारा वस्तुओं और सेवाओं के लिए लगाए गए वैधानिक कर के रूप में परिभाषित किया गया है लेकिन वास्तव में यह ग्राहकों द्वारा संवहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है और जीएसटी अधिनियम के तहत अस्तित्व में आया है। पत्तन द्वारा यथा-प्रस्तावित जीएसटी के संबंध में परिभाषा का अनुमोदन किया जाता है।
- (ख) पत्तन ने विद्यमान खण्ड 4.10 को इस आशय से संशोधित करने का प्रस्ताव किया है कि “ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य प्रत्येक वर्ष 2% का वृद्धि कारक को संवहन करेगा जबकि विभिन्न स्थानों के लिए गैर-आवासीय भवन के लिए दर को बढ़ाकर 5% प्रति वर्ष की जाएगी।” खण्ड 4.10 में संशोधित विधि पत्तन के प्रस्ताव के अनुरूप है और इसलिए, इसे अनुमोदित किया जाता है।

10.1 परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से तथा सामूहिक विचार विमर्श के आधार पर, गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे पर देने और लाइसेंस प्रयोजन के लिए पीपीटी से संबंधित कस्टम के क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि और निर्मित परिसरों के आवंटन के लिए **अनुबंध** के रूप में संलग्न दरमानों का अनुमोदन किया जाता है।

10.2 पीपीटी ने संशोधित एसओआर को प्रभावी बनाने के लिए अपने प्रस्तावित मसौदा एसओआर में एक शर्त के रूप में 30 दिनों की समय-सीमा का प्रस्ताव किया है। तदनुसार, गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे पर देने और लाइसेंस के प्रयोजन के लिए पीपीटी से संबंधित कस्टम क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि और निर्मित परिसरों के आवंटन के लिए दरों के लिए अनुमोदित दरमान भारत के राजपत्र में इस आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की अवधि समाप्त होने के पश्चात लागू होंगे और पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगे। प्रदान किया गया यह अनुमोदन इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से अवधि का विस्तार नहीं किए जाने की स्थिति में स्वतः समाप्त हो जाएगा।

10.3. गैर-पत्तन से संबंधित पीपीटी की गतिविधियों के लिए पट्टे पर देने और लाइसेंस के प्रयोजन के लिए कस्टम क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमियों और निर्मित स्थान के आवंटन के लिए पीपीटी की मौजूदा वैधता का विस्तार 16 जनवरी 2021 तक

किया गया था। इस आदेश के लागू होने तक कुछ और समय लगेगा। ऐसा होने के कारण, यह माना लिया गया है कि संशोधित एसओआर के लागू होने तक विद्यमान दरमान की वैधता की अवधि का विस्तार 17 जनवरी 2021 तक कर दिया गया है।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./35/2021-22]

अनुबंध

पारादीप पत्तन न्यास

गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे पर देने और लाइसेंसिंग प्रयोजन के लिए कस्टम बाण्ड क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि और निर्मित क्षेत्र के आवंटन के लिए दरमान (एसओआर)

1. लघु शीर्ष, प्रारंभ और कार्यान्वयन

- (क) इन्हें "गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टे पर देने और लाइसेंसिंग प्रयोजन के लिए कस्टम बाण्ड क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि और निर्मित क्षेत्र के आवंटन के लिए पारादीप पत्तन न्यास के दरमान" कहा जाएगा।
- (ख) यह भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन समाप्त होने के पश्चात प्रभाव में आ जाएगा और पांच वर्षों की अवधि के लिए लागू रहेगा।
- (ग) यह गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पत्तन भूमि के आवंटन के लिए कस्टम बाण्ड क्षेत्र के बाहर, तीन जोनों के क्षेत्रों में, अर्थात् टाउनशिप जोन, औद्योगिक जोन और सेक्टर-21 जोन में स्थित क्षेत्रों पर बोर्ड के अनुमोदन की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू होता है।

2. परिभाषा

- (क) किसी पत्तन के संबंध में "बोर्ड" से तात्पर्य पत्तन के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 के अंतर्गत गठित न्यासी मंडल से है।
- (ख) "टीएएमपी" से तात्पर्य, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 47-क के अंतर्गत गठित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- (ग) "अध्यक्ष" से तात्पर्य बोर्ड के अध्यक्ष से है और इसमें महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 14 के अंतर्गत उनके स्थान पर कार्य करने के लिए नियुक्त व्यक्ति सम्मिलित है।
- (घ) "भूमि" से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 2(ट) में दिए गए अर्थ से होगा।
- (ङ) "वाणिज्यिक इकाई", व्यवसाय से संबंधित गतिविधियों के संचालन के लिए पत्तन के स्वामित्व वाला निर्मित स्थान, जिसमें आवासीय और शैक्षणिक संस्था के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले निर्मित स्थान सम्मिलित नहीं है।
- (च) "पट्टा" से वह अर्थ अभिप्रेत होगा जो अंतरण अथवा संपत्ति अधिनियम 1982 की धारा 105 में दिया गया है, अर्थात् "अचल संपत्ति का उपयोग करने के अधिकार का अंतरण, जो एक निश्चित समय के लिए किया गया हो, जिसमें दिए गए अथवा दिये जाने वाले मूल्य के संबंध में वचनबद्धता अथवा आवधिक अथवा विशिष्ट अवसरों पर हस्तांतरिती, जिसके द्वारा इस प्रकार की शर्तों पर अंतरण स्वीकार किया गया हो, द्वारा हस्तांतरकर्ता को सौंपे जाने वाली राशि का स्पष्ट प्रावधान किया गया हो।"
- (छ) "लाइसेंस" से तात्पर्य उस अर्थ से होगा जैसाकि भारतीय सहजता अधिनियम 1882 की धारा 52 में दिया गया है अर्थात् "गारंटी देने वाले की अचल संपत्ति का प्रयोग करने अथवा प्रयोग करना जारी रखने के लिए, गारंटी देने वाले किसी अन्य व्यक्ति को दिया गया गारंटीशुदा अधिकार, ऐसा कोई कार्य जो इस अधिकार के बिना किया जाए, गैर-कानूनी होगा और संपत्ति के सहजता अथवा हित के संबंध में इस प्रकार का अधिकार नहीं होगा।

- (ज) "अग्रिम आधार" से तात्पर्य संपूर्ण पट्टा अवधि के लिए एक बार ही अग्रिम भुगतान के करने और समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित नाममात्र पट्टा किराए पर पट्टे आधार पर भूमि का आवंटन।"
- (झ) "प्रीमियम आधार" से तात्पर्य, समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित वृद्धि के साथ वार्षिक पट्टा किराए के भुगतान पर वार्षिक पट्टा आधार पर भूमि का आवंटन
- (ञ) "पत्तन संबंधी क्रिया-कलाप" से तात्पर्य पत्तन के व्यापार को बढ़ावा देने के लिए प्रत्यक्ष रूप से कार्गो प्रहस्तन से संबंधित गतिविधियों तथा पत्तन के कार्यों के लिए महत्वपूर्ण अन्य गतिविधियों से है।
- (ट) "गैर-पत्तन संबंधी गतिविधियां" से तात्पर्य सुचारु रूप से कार्यकरण के लिए पत्तन और टाउनशिप से संबंधित गतिविधियों लेकिन ऐसे ही समय पर, अप्रत्यक्ष रूप से पत्तन के व्यापार के लिए सहायक गतिविधियों से है।
- (ठ) "विकास शुल्क" से तात्पर्य आधारभूत अवसंरचना सुविधाओं जैसे सड़क, बिजली, जल आपूर्ति इत्यादिआदि के सृजन के लिए बोर्ड द्वारा किए गए विनियोग की वसूली के लिए बोर्ड द्वारा पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों पर प्रभारित संपूर्ण/लाइसेंस अवधि के लिए एक ही बार किए जाने वाले भुगतान से है लेकिन आवंटित परिसरों के पुनः उद्धार करना इसमें सम्मिलित नहीं है।
- (ड) "वे लीव प्रभार", से तात्पर्य
- i) इस तरह की सुविधाओं द्वारा कब्जाए गए क्षेत्र के आधार पर आकलित 11 (ग्यारह) महीने के आधार पर अग्रिम रूप से पाइपलाइन या कन्वेयर बिछाने के लिए सुविधा प्रतिपूर्ति अथवा राइट ऑफ़ वे प्रभारों के संबंध में भुगतान किए जाने वाले प्रभारों से है।
 - ii) मल्टीलेयर पाइपलाइन/कन्वेयर स्टैकों कब्जाए गए क्षेत्र के आधार पर आकलित मल्टीलेयर स्टैकों के मामले में संबंधित उपयोगकर्ताओं द्वारा भुगतान किए जाने वाले प्रभारों से है।
- (ढ) "पर्यवेक्षी प्रभार", से तात्पर्य पत्तन की सीमाओं में पाइपलाइन कन्वेयर आदि बिछाने की लागत का 15% की दर से प्रभारित किए गए एक ही बार प्रभारों से है यहां तक कि वे लीव अनुमति प्रदान करने के लिए तृतीय पक्ष द्वारा पर्यवेक्षण किए जाने पर भी।
- (ण) "पंजीकरण प्रभार", से तात्पर्य पट्टा/लाइसेंस तैयार करने, स्टाम्पिंग और पंजीकृत करने की लागतों के संबंध में पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा वहन किए जाने वाले प्रभारों से है और प्रतिपक्ष अथवा एक प्रति, यदि अपेक्षित हो, की लागत से भी है।
- (त) "भवन किराया", से तात्पर्य स्वीकृत नियमों और शर्तों के अनुसार निर्मित परिसरों के उपयोग के लिए वार्षिक/मास के आधार पर आवंटी द्वारा भुगतान की जाने वाली प्रतिपूर्ति से है।
- (थ) "सुरक्षाजमा", से तात्पर्य सभी स्वीकृत नियमों और शर्तों को पूरा करने की शर्त के साथ संपूर्ण पट्टे/लाइसेंस अवधि के लिए पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा बोर्ड के पास रखी गई प्रतिदेय राशि से है।
- (द) "माल एवं सेवा कर (जीएसटी)", से तात्पर्य माल और सेवाओं के लिए सरकार द्वारा लगाया जाने वाला संवैधानिक कर से है, लेकिन वास्तव में यह ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। इसे अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत किया गया है और यह जीएसटी अधिनियम के अंतर्गत अस्तित्व में आया है।
- (ध) "दण्ड" से तात्पर्य आवंटन और आवंटित परिसर के गलत उपयोग और कब्जे के नियमों और शर्तों के उल्लंघन के लिए बोर्ड द्वारा लगाए गए प्रभारों से है।
- (न) "दस्तावेज तैयार करने से संबंधित प्रभार" (प्रक्रमण शुल्क) से तात्पर्य पट्टे/लाइसेंस करार तैयार करने के लिए पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा बोर्ड को दिए जाने वाले प्रभार से है।

3. कस्टम अनुबद्ध क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि और निर्मित परिसरों के आवंटन के लिए दरमान (एसओआर):

- 3.1. कस्टम अनुबद्ध क्षेत्र के बाहर गैर-पत्तन से संबंधित गतिविधियों के लिए पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आवंटन के लिए दरमान

(राशि रुपये में प्रति एकड़)

क्र.सं.	जोन	प्रस्तावित एसओआर	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य
1.	टाउनशिप जोन	2,32,28,335	13,93,700
2.	औद्योगिक जोन	1,99,09,993	11,94,600
3.	सेक्टर – 21	1,74,85,058	10,49,103
4.	हरिदासपुर	6,73,238	40,394

उपर्युक्त दरों में 2% की दर से प्रति वर्ष वृद्धि की जाएगी

3.2. खुले स्थान और राइट आफ वे के आवंटन के लिए दरमान

(राशि रुपये में प्रति एकड़)

क्र.सं.	जोन	प्रस्तावित एसओआर	
		पत्तन भूमि का बाजार मूल्य	दर प्रति वर्ग मीटर/प्रतिदिन
1.	टाउनशिप जोन	2,32,28,335	0.94
2.	औद्योगिक जोन	1,99,09,993	0.80
3.	सेक्टर – 21	1,74,85,058	0.71
4.	हरिदासपुर	6,73,238	0.02

उपर्युक्त दरों में 2% की दर से प्रति वर्ष वृद्धि की जाएगी

3.3. विशेष मद जैसे आर.सी.सी. अथवा एसी शीट के लिए विभिन्न अवस्थानों (दर प्रति मास प्रति वर्ग फुट) के लिए गैर-आवासीय भवन के लिए दरमान

क्षेत्र	मद का विवरण	किराया प्रति मास प्रति वर्ग फुट (रुपये में)
बाडापाडिया	आर.सी.सी	12.00
	एसी शीट	8.56
मधुवन	आर.सी.सी	11.93
	एसी शीट	9.06
एफएमएमसी	आर.सी.सी	11.33
नौबाजार	आर.सी.सी	13.70
	एसी शीट	11.14
सेक्टर-21	आर.सी.सी	11.65
अठरबंकी	एसी शीट	10.91
एक्स-ओएमए	एसी शीट	8.56
एक्स-कोस्ट गार्ड	आर.सी.सी	12.97
	एसी शीट	9.62
मैरीन वर्कशॉप	एसी शीट	8.63
मैरीन शॉप	एसी शीट	8.63
इनसाइड बस स्टैण्ड	आर.सी.सी	10.81
ओल्ड ट्रेड सेंटर हनुमान मंदिर के पास	आर.सी.सी	12.00

न्यू ट्रेड सेंटर	आर.सी.सी	23.98
पारादीप भवन	आर.सी.सी	23.98

उपर्युक्त दरों में 5% की दर से प्रति वर्ष वृद्धि की जाएगी

4. नियम एवं शर्तें

4.1 देय तिथि भुगतान

मांग नोट जारी होने की तिथि से एक माह की अवधि के भीतर प्रभारों का भुगतान किया जाना है।

4.2. भुगतान का तरीका

भुगतान, एफ.ए.एंडसीएओ, पीपीटी के पक्ष में आरटीजीएस/एनईएफटी/डीडी के माध्यम से किया जाना चाहिए।

4.3. विलंबित भुगतान पर ब्याज

पारादीप पत्तन न्यास के पक्ष में अथवा पट्टाधारी से किराए की कोई बकाया राशि अथवा उपार्जित होने वाली अन्य राशि क्षेत्र के कार्याक्षेत्र में आने वाले न्यायालय में मुकदमा दायर करने के द्वारा वसूली करने के लिए पत्तन द्वारा की जाने वाली किसी भी कार्रवाई के बारे में बिना किसी पूर्वाग्रह के 12% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ सार्वजनिक मांग के रूप में वसूल की जा सकने वाली होगी।

4.4. आवंटन की तारीख की गणना:

कब्जा लेने से संबंधित रजिस्टर में हस्ताक्षर करने पर साइट/परिसरों का कब्जा लेने की तारीख से आवंटन की गणना की जाएगी।

4.5. आवंटित भूमि का गैर-समुपयोजन:

यदि आवंटित भूमि का उपयोग कब्जे की तिथि से 18 (अठारह) महीने की अवधि के भीतर उस प्रयोजन के लिए नहीं किया जाता है जिसके लिए उसे आवंटित किया गया है, तो आवंटित भूमि को रद्द कर दिया जाएगा और ऐसे आवंटन के लिए किए गए सभी भुगतानों को जब्त कर लिया जाएगा।

4.6. दंड

- (i) यदि पट्टेदार पट्टे के समझौते के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन/उल्लंघन करता है, तो बोर्ड ऐसे उल्लंघन के स्वरूप और घोरता के आधार पर उचित जुर्माना लगाने या पट्टे को रद्द करने का अधिकार सुरक्षित रखेगा। रद्द करने के मामले में, कोई वापसी नहीं की जाएगी।
- (ii) यदि पट्टेदार/लाइसेंसधारी अनुमोदित अवधि के बाद भी अनधिकृत रूप से बना रहता है, तो अनधिकृत उपयोग और कब्जे के लिए तत्कालीन दरमान के तीन गुना राशि कब्जा के खाली होने तक क्षतिपूर्ति के रूप में भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

4.7 पारादीप पत्तन न्यास के नियमों तथा विनियमों का प्रेक्षण:

पट्टेदार/लाइसेंसधारी समय-समय पर केंद्र सरकार के बोर्ड, अध्यक्ष या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पत्तन से संबंधित कानूनों, नियमों, उपनियमों, विनियमों, आदेशों और अधिसूचना के सभी प्रावधानों का पालन करेगा और बोर्ड द्वारा समय-समय पर अनुमोदित दरों का भुगतान करेगा।

4.8 पत्तन के हित में पट्टे की समाप्ति से पहले आवंटित परिसरों के पुनर्ग्रहण के मामले में आनुपातिक मूल्य की वापसी

पट्टेदार/लाइसेंसधारी, पट्टे/लाइसेंस की शेष रह गई अवधि के लिए यथानुपात आधार पर बिना ब्याज के राशि वापस प्राप्त करने के लिए पात्र है यदि पत्तन के प्रयोजन के लिए आवंटन अवधि समाप्त होने से पहले भूमि का पुनर्ग्रहण किया जाता है। पत्तन के विवेक पर अन्य स्थान पर पुनर्वास के मामले में, विद्यमान एसओआर के अनुसार पट्टेदार/लाइसेंसधारी को यथानुपात आधार पर शेष रह गई अवधि के लिए अंतर की राशि का भुगतान करना होगा।

- 4.9. पत्तन भूमि और भवनों के सभी आवंटन पारादीप पत्तन न्यास अचल संपत्ति (भूमि और गृह) पट्टा और लाइसेंसिंग विनियम, 1975 और जहाजरानी मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा विनियमित किए जाते हैं। उपर्युक्त के संबंध में ऐसा कोई प्रावधान जिसके बारे में उक्त नियमों एवं शर्तों में विशिष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है, उनके बारे में यह माना जाएगा कि उन्हें इसके अंतर्गत शामिल कर लिया गया है।
- 4.10. ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य प्रत्येक वर्ष 2% का वृद्धि कारक संवहन करेगा जबकि विभिन्न स्थानों के लिए गैर-आवासीय भवन के लिए दर में 5% प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि की जाएगी।
- 4.11. ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की अवधि समाप्त होने के बाद प्रभावी होगा और पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा।
- 4.12. दरमानों और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की तुलना में परिभाषाओं/शर्तों/टिप्पणियों में किसी भी विसंगति के मामले में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निहित प्रावधान प्रचलित माने जाएंगे।
- 4.13. **पंजीकरण शुल्क :**
पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा पट्टा/लाइसेंस तैयार करने, स्टाम्पिंग और पंजीकृत करने की लागत के संबंध में पंजीकरण प्रभार और प्रतिपक्ष अथवा एक प्रति, यदि आवश्यक हो, की लागत भी वहन की जानी है।
- 4.14. **दस्तावेज तैयार करने से संबंधित प्रभार” (प्रक्रमण शुल्क):**
पट्टे/लाइसेंस करार तैयार करने के लिए दस्तावेज तैयार करने से संबंधित प्रभार पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा बोर्ड को दिए जाने हैं।
- 4.15. **माल और सेवा कर (जीएसटी):**
जीएसटी वास्तविक उपभोक्ताओं द्वारा वहन किया जाना है।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 25th March, 2021

No. TAMP/7/2021-PPT.—In exercise of the powers conferred by 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 Paradip Port Trust for revision of its Scale of Rates for allotment of Port Land and Built up premises outside the custom bounded area, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/7/2021-PPT

Jawaharlal Nehru Port Trust

Applicant

QUORUM

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

ORDER

(Passed on this 16th day of March, 2021)

This case relates to a proposal filed by the Paradip Port Trust (PPT) for revision of its Scale of Rates for allotment of Port Land and Built up premises outside the custom bounded area.

2.1. The lease rentals for the Port land (developed and undeveloped) outside the custom bond area at Township Zone, Industrial zone, Sector-21 Zone and Haridaspur for leasing and licensing purpose for non-Port related activities, for the first time, by this Authority vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015, for a period of five years.

2.2. Subsequently, based on a separate proposal filed by PPT in April 2016, this Authority vide its Order no. TAMP/26/2016-PPT dated 08 February 2017 notified on 21 March 2017 had fixed the rentals for temporary allotment of open space on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities and the Way Leave charges.

2.3. The validity of the lease rent fixed vide both the aforesaid Orders has expired on 16 July 2020. Based on the request made by PPT, this Authority vide its Order dated 08 September 2020 has extended the validity upto 16 January 2021.

2.4. In this backdrop, the PPT vide its letter No. AD-EST-MISC-III-06/2011 (Vol-II)/489 dated 11 January 2021 has submitted its proposal for revision of the lease rentals

3.1. The submission made by the PPT in its letter dated 11 January 2021 are given below:

- (i) The Scale of Rates for allotment of Port land and built up space for non-port related activities, was approved and notified last by TAMP, vide Notification No. TAMP/53/2014 PPT dated 11.06.2015, which was effective from 11.07.2015 to 10.07.2020 and ROW and open space was notified by TAMP, vide notification No. TAMP/26/2016- PPT dated 23.02.2017, which became effective from the date of notification with validation upto 10.07.2020.
- (ii) After completion of stipulated period, PPT appointed a registered valuer, through bidding process for undertaking the valuation process for Port Land & built up premises vide No. AD-EST-MISC-III-06/2011 (VOL-II)/1192, dated 09.03.2020.
- (iii) Due to Pandemic situation, the above work could not be completed within stipulated time, for which based on the request of appointed valuer, extension order was issued vide No. AD-EST-MISC-III-06/2011 (VOL-II)/1631 dated 12.05.2020.
- (iv) Thereafter, PPT had requested TAMP to extend the validity of present SOR for a further period of six months w.e.f. 11.07.2020, as the actual market value assessment may not be realistic due to COVID-19 situation.
- (v) The Land Allotment committee (LAC) recommended the SOR based on the report submitted by the valuer and the same was approved by the Board, vide resolution No. 73/2020-21 dated 18.12.2020.
- (vi) In view of above, TAMP is requested to approve the SOR recommended by the LAC and by its Board of Trustees for allotment of Port land on various zones outside the custom bounded area on license basis for non-port related activities and allotment of open space & Right of way and non-residential buildings outside the custom bound area.

3.2. The other main points contained in PPT's proposal dated 11 January 2021 are given below:

- (i) **Description of the Property:**
 - (a) Land spread over an area of AC 4110.54 Dec in four revenue villages namely Bhitargarh, Bijayachandrapur, sandhakuda and Nua-Sandhakuda.
 - (b) AC. 20.00 Dec of land at Haridaspur, Berhampur sasan, Jaipur.
 - (c) About more than 1200 market units (Non-Residential) buildings are available with PPT for allotment to the Port users.
 - (d) The Property comprising of port land including Haridaspur has been divided into following areas, based on their land use, location, social status of area, accessibility of proximity of public transport and other relevant factors.
 - (i) Madhuban Area
 - (ii) V. Point, badpadia area.
 - (iii) Nuasandhakuda area.
 - (iv) Nuabazar area.
 - (v) Brundaban colony area.
 - (vi) Atharbanki area.
 - (vii) Sector – 21 area.
 - (viii) Haridaspur area.
 - (e) Further the above area has been largely grouped into 3 zones within port limit and another zone outside of the port limit as follows:

Area within the Port Limit

Sl. No.	Name of zone	Name of area	Water Spread Area in acre	Land Area in Acre	Total Area in Acre
1.	A	Township Area	-	1909.00	1909.00
2.	B	Industrial Area	-	1535.11	1535.11
3.	C	Sector-21 Area	-	666.43	666.43
Grand Total :				4110.54	

Area Outside the Port Limit

Sl. No.	Name of zone	Name of area	Water Spread Area in acre	Land Area in Acre	Total Area in Acre
1.	-	Haridaspur	-	20.04	20.04
Grand Total :				20.04	

(ii) **Proposal of the Port**

The relevant extract of the Scale of Rates proposed by the PPT is reproduced below:

“ **Scale of Rates for Allotment of Port Land:**

- (a) **Proposed Scale of Rates for allotment of Port land on lease basis for non Port related activities outside the custom bond area**

(Amount in ₹ ‘per Acre’)

Sl. No.	Zone	Proposed SOR	
		Market Value of the Port Land	Reserve price in terms of annual lease rent
1.	Township Zone	2,32,28,335	13,93,700
2.	Industrial Zone	1,99,09,993	11,94,600
3.	Sector – 21	1,74,85,058	10,49,103
4.	Haridaspur	6,73,238	40,394

The above rates will be escalated @ 2% per annum

(b) **Proposed Scale of Rates for allotment of open space and Right of Way (ROW)**

Sl. No.	Zone	Proposed SOR	
		Market Value of the Port Land	Rate per sq.m./day
1.	Township Zone	2,32,28,335	₹ 0.94
2.	Industrial Zone	1,99,09,993	₹ 0.80
3.	Sector – 21	1,74,85,058	₹ 0.71
4.	Haridaspur	6,73,238	₹ 0.02

The above rates will be escalated @ 2% per annum

(c) **Proposed Scale of Rates for non-residential building for different location (Rate per month per square feet (in ₹) for particular item as R.C.C. or AC Sheet**

Area	Particular of item	Rent per month per sq. feet (in ₹)
Badapadia	R.C.C.	12.00
	AC Sheet	8.56
Madhuban	R.C.C.	11.93
	AC Sheet	9.06
FMMC	R.C.C.	11.33
Nuabazar	R.C.C.	13.70
	AC Sheet	11.14
Sector-21	R.C.C.	11.65
Atharbanki	AC Sheet	10.91
Ex-OMA	AC Sheet	8.56
Ex-Coast Guard	R.C.C.	12.97
	AC Sheet	9.62
Marine Workshop	AC Sheet	8.63
Marine Shop	AC Sheet	8.63

Inside Bus stand	R.C.C.	10.81
Old Trade Centre near Hanuman Temple	R.C.C.	12.00
New Trade Centre	R.C.C.	23.98
Paradip Bhawan	R.C.C.	23.98

The above rates will be escalated @ 5% per annum

”

- (iii) The PPT has proposed lease rentals applicable for the year 2021 as a base Reserve price in terms of annual lease rent in the proposed SOR in respect of allotment of port land and for allotment of open space and Right of way (ROW) This implies that the Port has not sought any increase in lease rentals over the existing indexed lease rental.

4.1. While acknowledging the proposal, the PPT was requested vide letter dated 28 January 2021 to explain the reason for not proposing lease rentals for undeveloped land in Township, Industrial, Sector-21 and Haridaspur Zones.

4.2. In this regard, the PPT vide its letter dated 04 February 2021 has responded that there is no such undeveloped land available in PPT area as land has been allotted on as is where is basis through e-tender-cum-e-auction. Hence, the valuer has proposed the rate of developed land to be adopted for whole Paradip Port area.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal of PPT dated 11 January 2021 was forwarded to the concerned users/user organisations vide letter dated 28 January 2021 seeking their comments. Some of the users viz Shri. Sanjay Kumar Acharya, Advocate, Orissa High Court, M/s. Thakur Automobile Service Station, Paradip Port Lease Land Owners Society, Hotel Aristocrat Private Limited & Hotel Padma Private Limited vide their emails dated 10 February 2021 and Odisha State Co-operative Bank Limited (OSCB) vide its email dated 5 March 2021, have furnished their comments. These comments have been forwarded to PPT for feedback information. The PPT has responded vide its letters dated 18 February 2021 and 10 March 2021.

6. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, additional information/clarification was sought from PPT vide letter dated 15 February 2021. The PPT has responded vide its letter dated 18 February 2021. The information/clarification sought and the response of PPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Additional information/clarification sought from PPT	Response of PPT
(i)	As seen from the Valuation Report attached to the proposal in reference, the Valuer in his report at page no. 12-16 has arrived at the market value of the land based on the Method-1 (Cost Approach Method) – State Government's Ready Reckoner of the land value in the area by considering the benchmark value collected for the Sub-Registrar's office of the area concerned and from official website of Odisha Government and considered an additional value towards the factors like demand, distance, utility, infrastructure etc. by applying certain multiplication factor for each of the above factors. In the connection, the PPT to clarify the following;	
(a)	The calculation showing arriving at the average benchmark market value for the Bijaya Chandrapur and Batijanga, Bramhapur Sasan (near Haridaspur land), so as to arrive at the market value for the various zones viz. Township area, Industrial Area, Section-21 area and Haridaspur area to be furnished.	The Government's ready reckoner has fixed the benchmark value for each revenue village, hence the average benchmark value of that revenue village is the estimated value for that area. While finalizing the last SOR, the valuer had arrived at the average Benchmark value as ₹1,00,000,00/- per acre land in Bijayachandrapur considering the rate varied from a range of ₹60,00,000/- to ₹2,00,000,00/- In the present proposal, the Benchmark value varies from ₹1,00,000,00/- to ₹2,64,000,00/- for Bijayachandrapur and the average benchmark value has been considered as ₹1,25,00,000/-.

		Regarding Haridaspur, earlier, valuer had considered the Benchmark value of ₹5,00,000/- per acre land as it varied from a range of ₹4,60,000/- to ₹6,90,000/-. In the present proposal, the Benchmark value varies from ₹6,00,000/- to ₹13,11,900/- for Haridaspur, Batijanga and Brahmapursanas and the average benchmark value has been considered as ₹6,00,000/-.															
(b)	The basis for considering different multiplication factor values for each of the factors viz. demand, distance, utility, infrastructure etc. for arriving at the additional value of the land, to be furnished.	Valuer has arrived at the multiplication factor taking into account the physical location of the area i.e. considering the location & situation of the property, proximity of civic amenities/Central Business District (CBD) and means of communication, encumbrances, tenancy rights, etc.															
(c)	The additional value for the Utility factor as arrived in the Valuation Report at page No. 14 is not matching with the summary given at page No. 16 of the Value report. The details of the mismatch is given below. <table><tr><th>ZONE</th><th>Township Area</th><th>Industrial Area</th><th>Sector -21</th><th>Haridaspur (Mouza Bramhapur Sasan)</th></tr><tr><td>Additional Value as arrived at page no. 14</td><td>75,00,000/-</td><td>37,50,000/-</td><td>12,50,000/-</td><td>60,000/-</td></tr><tr><td>Additional Value as considered at page no. 16 (Summary)</td><td>15,00,000/-</td><td>7,50,000/-</td><td>2,50,000/-</td><td>6,000/-</td></tr></table> The PPT to rectify the above error and review the proposed SOR light of the above changes, if required.	ZONE	Township Area	Industrial Area	Sector -21	Haridaspur (Mouza Bramhapur Sasan)	Additional Value as arrived at page no. 14	75,00,000/-	37,50,000/-	12,50,000/-	60,000/-	Additional Value as considered at page no. 16 (Summary)	15,00,000/-	7,50,000/-	2,50,000/-	6,000/-	The additional value of utility factor is taken as one-fifth of the additional value derived in page-14 of the valuation report for Township, Industrial and Sector-21 area and one-tenth for the area outside the Port limit i.e. for Haridaspur Zone while summarizing the same in page 16 as the same utility is existing in the previous rate.
ZONE	Township Area	Industrial Area	Sector -21	Haridaspur (Mouza Bramhapur Sasan)													
Additional Value as arrived at page no. 14	75,00,000/-	37,50,000/-	12,50,000/-	60,000/-													
Additional Value as considered at page no. 16 (Summary)	15,00,000/-	7,50,000/-	2,50,000/-	6,000/-													
(ii)	The Valuer in his Valuation Report has determined the market value for the non-residential units considering the value of replacement cost/sqft. for the plinth area for each of the RCC structures and AC sheet structures at various locations and the value of the land as recommended by him for the two zones viz. Township area, Section-21 area.																
(a)	In this regard, the basis for the arriving the value of replacement cost/sqft. for the plinth area for each of the RCC structures and AC sheet structures at various locations to be furnished.	Replacement cost is taken as per plinth area rates fixed by State Govt. which has been suggested by valuer in page No: 33 & 34 of the said valuer report.															
(b)	Further, It is seen from the statement of value of the non-residential units at page no. 35 of the valuation report, the Valuer has considered a uniform rate of ₹ 533.25 per sft. towards cost of land for all the non-residential units for various locations except for structures at Section-21. In this regard, the PPT is requested to confirm that the structures at the locations viz. Badapadia, Madhuban, FMMC, Nuabazar, Atharbanki, Ex-Coast Guard, Marine Workshop, Marine shop, Inside Bus Stand, Old Trade Centre near Hunuman Temple, New Trade Centre and Paradip Bhawan all fall within the Township Area Zone.	Yes, the structures at locations viz. Badapadia, Madhuban, FMMC, Nuabazar, Athrabanki, Ex-Coast Guard, Marine Workshop, Marine Shop, inside Bus stand, old trade centre near Hanuman Temple, New Trade Centre and Paradip Bhawan are coming under Township Zone area of PPT.															

(iii) (a)	As seen from the LAC Report, as against the existing escalation factor of 5% approved vide our Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015, the LAC is seen to have recommended an escalation factor of 2% per annum on the proposed lease rentals. In this regard, the PPT to explain the reason for prescribing reduced annual escalation factor.	Since the demand of Port land is increasing in a slower manner in comparison with 2015, due to market condition and as lots of cases have been filed by lessees for continuing with earlier notified rate which has yet not been finalized and Hon'ble High Court has given a order to allow the lease rent in the old rate till outcome of the writ petition. The Port Land Allotment Committee has also recommended for 2% escalation rate instead of 5% per annum as per Clause No: 13 (c) under Market value of land and SOR of Land Policy Guidelines, 2014 where it has been mentioned that Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. The same has also approved by PPT Trust Board.
(b)	However, for the non-residential building, the port has proposed an annual escalation of 5% p.a. The reason for prescribing different escalation factor to be explained.	As PPT is maintaining the said building with enhanced cost of materials and manpower, the land rate proposed SOR for non-residential building has been proposed with annual escalation of 5% per annum without any change of the same.
(iv)	The PPT to note the substantial variation in Market value of same land between the Port Related activities and non-Port related activities and confirm the above position, apart from clarifying the reason for pegging the Market value of land for non-port related activities at substantially higher level.	For Port related activities, the rate has been reduced as per SIPC project to promote port based industries. The same has also been notified by TAMP on dated 27 July 2017. The differential amount is being compensated in terms of MGT which has to be borne by the lessee. This is line with competitive rates of neighboring Ports.
(v)	The PPT has proposed two definitions viz. clause 2.(p) "Document Preparation Charges" and clause 2.(u) "Document preparation charges (Processing fee)" with almost a similar description. The PPT to consider deletion of one of the definitions.	Clause No- 2(p) "Document Preparation Charges" may please be omitted from the definition at page 86 of the proposed report.
(vi)	The Foot Notes at clause 3.2 and clause 3.3. prescribe that the respective rates are subject to be escalated @ 2% and 5% per annum respectively. However, at clause 4.10 "Terms and Condition", the PPT has generally prescribed that the reserve price in terms of annual lease rent prescribed shall bear an escalation factor of 2% every year. As such, clause 3.3 and clause 4.10 is seen to be contradicting each other. The PPT to remove the said anomaly.	Clause No- 4.10 may be read as follows. <i>"The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year whereas for non-residential building for different locations the rate will be escalated at 5% per annum."</i>

7. In view of the outbreak of COVID – 19 and in pursuance of the then 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 19 February 2021 through Video Conferencing. The PPT has made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the PPT and the users/lessees have made their submissions.

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 during the joint hearing will be sent separately to the port and relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

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

- (i) Based on a proposal filed by the Paradip Port Trust (PPT), this Authority vide its Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 notified on 17 June 2015 had fixed the lease rentals for the Port land (developed and undeveloped) outside the custom bond area at Township Zone, Industrial zone, Sector-21 Zone and Haridaspur for leasing and licensing purpose for non-Port related activities, for the first time. Subsequently, based on a separate proposal filed by PPT in April 2016, this Authority vide its Order No. TAMP/26/2016-PPT dated 08 February 2017 notified on 21 March

2017 had fixed the rentals for temporary allotment of open space on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities and the Way Leave charges. The validity of the lease rent fixed vide both the aforesaid Orders has expired on 16 July 2020. Based on the request made by PPT, this Authority vide its Order dated 08 September 2020 has extended the validity upto 16 January 2021. In this backdrop, the PPT has come up with a proposal for revision of the lease rentals, following the stipulation contained in the Land Policy Guidelines of 2014

- (ii) The PPT has filed its proposal in January 2021. The PPT has furnished the additional information/clarification sought by us in February 2021. The proposal of PPT alongwith the information/clarification furnished by the PPT during the processing of the case, is being considered in this analysis.
- (iii) Before proceeding with the analysis of the proposal, it is relevant here to mention that all the users/lessees, who have forwarded their comments on the subject proposal have questioned the authority of the Port to forward a proposal for revision of rentals and have also questioned the basis on which this Authority has proceeded ahead in dealing in the proposal of the Port for revision of lease rentals, given that various users/lessees have approached the Hon'ble High Court of Orissa with regard to the lease rentals of PPT fixed in the year 2015 and that the matter is subjudice.

In this regard, it is to state that it is true that some of the users/lessees have challenged the Order of May 2015 passed by this Authority fixing lease rentals for the PPT's estates as well as the Demand notice raised by the PPT on the users/lessees, based on the Order passed by TAMP, in the Hon'ble High Court of Orissa. The Hon'ble High Court in some of these cases have stayed the demand notice and has directed the petitioners to continue to pay their rent as per the Old rates. As far as we are aware, the Hon'ble Court has not stayed the tariff Order passed by this Authority fixing lease rentals for the PPT estate. The Hon'ble Court has also neither restrained the PPT to submit proposal for the revision of scale of rates nor has it restrained this Authority to process the proposal filed by the PPT. Moreover, the period of lease rentals which has been challenged are 2015 to 2020, whereas the proposal of the port is to revise the rentals fixed in the year 2015 for the period beyond 2020. In other words, no bar has been placed either on PPT or on this Authority to fix lease rentals for the period subsequent to the year 2020. Further, it is reasonable to assume that the PPT, as a statutory body, would have kept in view the above aspects and only after carrying out due diligence on its part would have come up with a proposal for fixation of lease rentals before this Authority. In view of the above, this Authority is inclined to proceed further to dispose the subject proposal filed by PPT.

- (iv) 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 then 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 has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The PPT has, thus, come up with the subject proposal, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (v) 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) In the case of PPT, a LAC has been constituted under the Chairmanship of Deputy Chairman and consisting of Chief Engineer & Secretary, F.A. & C.A.O. and Traffic Manager as Members of the Committee
- (vi) 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 is 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.

- (vii) From the Valuation Report of the Valuer as made available by the PPT, it is seen that the Valuer has taken into account the following factors in his Report, before arriving at the market value for the Land in various Zones.
- As regards the rates as per State Govt. Ready reckoner, the valuer has adopted cost approach method, wherein after collecting the average basic bench mark value from Revenue Department, the Valuer has considered various multiplication factors towards demand, distance, utility and Modern infrastructure facilities in different areas and different zones, taking into account the physical location of the area i.e. considering the location & situation of the property, proximity of civic amenities/Central Business District (CBD) and means of communication, encumbrances, tenancy rights, etc. The value of the land so determined for the four zones are, Township area is at ₹ 227.50 lakhs per acre, Industrial area is at ₹ 195.00 lakhs per acre, Sector-21 area is at ₹ 171.25 lakhs per acre and Haridaspur is at ₹6.33 lakhs per acre.
 - As regards the second method of valuation is concerned, the Valuer has not considered the relevant transaction registered in the last three years in the Port vicinity due to non-transparent practices followed by the seller/purchaser in general.
 - The rate for the Township zone, was discovered through tender in the year, 2018-19. The valuer has given escalation of 5% annually and arrived a rate of ₹ 232.28 lakhs per acre for township land for the year, 2020. However, in the other three zones, no such recent tender was found.
 - The valuer has determined the Market value for the year 2020-21 considering market value of the land as of 2015 of the respective zones (as considered in the Order of May 2015) and escalated it by 5% per annum (being the escalation factor as approved vide the Order of May 2015) The updated and escalated market value of the land per acre for the four zones viz. Township area, Industrial area, Sector-21 area, and Haridaspur as of year 2020-21 with due escalation @ 5 % p.a. works out to ₹232.28 lakhs, ₹199.10 lakhs, ₹174.85 lakhs and ₹6.73 lakhs respectively.
 - A comparative position of the market value of the land in various Zones, as determined by the Valuer is tabulated below:

(₹ in lakhs per acre)

Zone	State Government Ready Reckoner along with multiplication factor	Actual relevant transaction registered in the last three years in the Port vicinity	Tender cum auction in the last three years in the Port vicinity	Market value of land considering existing TAMP approved rate and escalated @ 5% p.a. till the year 2020
Township	227.40	No reliable data available	232.28	232.28
Industrial	195.00		No reliable data available	199.09
Sector – 21	171.25			174.85
Haridaspur	6.33			6.73

- Given that the existing escalated market value in PPT is higher than the market value of land as determined by the various methods as discussed above, the Valuer has recommended to adopt the existing escalated market value of the port land, which is the highest amongst all the factors.
 - Based on the Valuer's Report, the LAC has recommended adoption of the highest amongst all the factors as the market value of the land in the various Zones.
- (viii) 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 PPT at 6% of the market value of the land for the respective Zones as tabulated below:

Sl. No	Particulars	Unit	Township Zone	Industrial Zone	Sector-21 Zone	Haridaspur
1	Escalated Market value of land as in 2020-21	Rate in ₹ Per Acre	2,32,28,335	1,99,09,953	1,74,85,058	6,73,238
2	Reserve Price @ 6% of Market Value of Land	Rate in ₹ Per Acre per annum	13,93,700	11,94,600	10,49,103	40,394

- (ix) The lease rentals/reserve price per acre per annum as derived by the PPT for the land at various Zones as brought out above, has been converted into 'per sq.m per day' basis so as to enable the Port to levy charges for allotment of open space and Right of Way (ROW), as shown below

No.	Particulars	Township Zone ₹	Industrial Zone ₹	Sector-21 ₹	Haridaspur Zone ₹
i	Reserve Price in terms of Annual lease rent (per acre/per annum)	13,93,700	11,94,600	10,49,103	40,394
ii	Reserve Price in terms of Annual lease rent (per sq.m/per annum) [1 acre = 4046.86 sq.m.]	344.39	295.19	259.24	9.98
iii	Right of Way Charges (per sq.m/per day) [1 year = 365 days]	0.94	0.80	0.71	0.02

- (x) All the users/lessees have strongly objected to the lease rentals proposed by the Port. The users/lessees have argued that given that the proposed rentals have been derived from the existing rentals and since the existing rentals itself have been challenged by various parties in the Hon'ble Court, the rentals should not be increased by the Port. The users/lessees have also stated that the proposal of the port is not in line with the Land Policy Guidelines.

The PPT has countered the arguments made by the users/user organizations on the proposal in reference by stating that the proposal of the Port is in accordance with the Land Policy Guidelines, 2014, and as such there is no scope available to the Port to reduce the rentals, as suggested by the lessee.

In this regard, it is to state that as per Clause 13(b) and (c) of the Land Policy Guidelines, the mandate of the LAC is to recommend the Market Value for any land normally taking into account the highest of the factors as mentioned in Clause Para 13(a) of the Land Policy Guidelines, as brought out in the preceding paragraphs. The mandate of the concerned Port is to make a proposal as outlined in clause 13 (a) to this Authority for fixing the latest SOR of the land. The mandate of this Authority is to notify the latest SOR of the land after following due process of consultation with stake holders. Valuation of the port land is in the domain of PPT and not in the purview of this Authority. Accordingly, the question of this Authority adjudicating on the objections made by the users/lessees on the Valuation methodology adopted by PPT, does not arise. Given that the proposal of the port has been recommended by the LAC and has been approved by the Board of Trustees of the Port, this Authority is inclined to approve the proposal of the Port.

- (xi) The PPT proposes to introduce Scale of Rates for allotment of non-residential building (R.C.C/AC sheet structure) at different locations in Township Zone and one structure in Sector - 21. From the Valuation Report as made available by the PPT, it is seen that the Valuer has considered the plinth area rates fixed by State Government rate for each of R.C.C/AC sheet structure and has thereafter applied various multiplication factors towards facilities viz water supply, sanitary installations, electric facilities etc. to arrive at the replacement value for the plinth area for each of the RCC structures and AC sheet structures at various locations. Based on the life of the structure, the replacement value so arrived is further adjusted to arrive the net value of the each of structures. In addition to the net value of the structure, the Valuer has also considered cost of the land occupied by the structure based the market value of the land (to be approved) for the Township zone and the

Sector – 21, to arrive at the value of the each of structures. Thereafter, based on the valuation as brought out above, the lease rent has been worked out by the Valuer at 12% on the said value of the land and non-residential buildings/structures at different locations.

Considering that the monthly rentals for the non-residential buildings at different locations at PPT as arrived by the Valuer has been recommended by the LAC, and given that the Board of Trustees of PPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Schedule of Rates for non-residential buildings (RCC or AC Sheet structures) at different locations at PPT, as proposed by the PPT.

- (xii) The PPT has proposed to reduce the annual escalation from the existing 5% to 2% in the proposed Schedule of Rates in respect of allotment of land on lease basis for non-port related activities and for allotment of open space and Right of way in all Zones. The proposed reduction has been attributed by the Port to the slower demand for the plots of the land and taking into account the pending legal cases. As regards the non-residential units, the port has proposed an escalation factor of 5%, by taking into account the enhanced cost of materials and manpower required for maintaining the said buildings. 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%. Given that the proposed quantum of escalation factor is within the stipulation in the Land Policy Guidelines, this Authority is inclined to approve the escalation factors, as proposed by the Port.
- (xiii) The PPT has proposed various definitions/conditions/notes in the proposed draft Scale of Rates which are generally seen to be in line with the definitions/conditions/notes as approved by this Authority for revision of Scale of Rates (SOR) for allotment of Port land and built up space in May 2015, except for the following, as discussed below:
 - (a) The definition relating to Service Tax in the present SOR of PPT has been rightly modified to definition of GST. The GST has been defined as a statutory tax levied by the Government for Goods and services but actually borne by the customers. It is categorised under Indirect Tax and has come into existence under GST Act. The definition in respect of GST as proposed by the Port is approved.
 - (b) The Port has proposed to modify the existing Clause 4.10 to the effect that “*The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year whereas for non-residential building for different locations the rate will be escalated at 5% per annum.*” The revised prescription at Clause 4.10 is seen to in line with the proposal of the Port, and hence, is approved.

10.1 In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, the Scale of Rates for allotment of Port Land and Built up premises outside the custom bonded area belonging to the PPT for leasing and licencing purpose for non-port related activities attached as **Annex** is approved.

10.2 The PPT has proposed a lead time of 30 days as a condition in its proposed draft SOR for the revised SOR to become effective. Accordingly, the Scale of rates approved for Rates for allotment of Port Land and Built up premises outside the custom bonded area belonging to the PPT for leasing and licencing purpose for non-port related activities shall come into effect after expiry of 30 days from the date of Notification of this Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years thereafter. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

10.3 The validity of the existing of PPT for allotment of port lands and built up space outside the custom Bond area for leasing and licensing purpose for non-port related activities of PPT was extended till 16 January 2021. It will take some more time for this Order to come into effect. That being so, the validity of the existing Scale of Rates is deemed to have been extended from 17 January 2021 till the revised SOR comes into effect.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./35/2021-22]

PARADIP PORT TRUST**Scale of Rates (SoR) for allotment of Port land and built up space outside the custom bond area for leasing and licensing purpose for non-Port related activities.****1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND APPLICATION.**

- (a) This may be called “The Scale of Rates of Paradip Port Trust for allotment of Port land and built up space outside the custom bond area for leasing and licensing purpose for non-Port related activities”.
- (b) The same shall come into effect after expiry of 30 days from the date of Notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years.
- (c) It applies to the areas located beyond the custom bond area in three zones namely i.e., Township Zone, Industrial Zone and Sector-21 Zone for allotment of Port land for non-Port related activities for a period of five years from the date of approval of the Board.

2. DEFINITION

- (a) **“Board”**, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- (b) **“TAMP”**, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- (c) **“Chairman”**, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- (d) **“Land”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 2 (k) of Major Port Trust Act, 1963.
- (e) **“Commercial Unit”**, the built up space owned by the Port for running business related activities excluding the built-up space used for residential and educational institution purposes.
- (f) **“Lease”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 105 of the Transfer of Property Act, 1982 i.e., “transfer of a right to enjoy immovable property, made for a certain time, expressly provided for, in consideration of a price paid or promised, or of money to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms”.
- (g) **“License”**, shall have the same meaning assigned to it as in Section 52 of the Indian Easements Act, 1882 i.e., “a right granted to another person by the grantor, to do or continue to do upon the immovable property of the grantor, something which would, in the absence of such right, be unlawful, and such right does not amount to an easement or an interest in the property.
- (h) **“Upfront basis”**, means allotment of land on lease basis on payment of one time upfront payment for the entire lease period and the nominal lease rent approved by the Board from time to time.
- (i) **“Premium basis”**, means allotment of land on annual lease basis on payment of annual lease rent with escalation approved by the Board from time to time.
- (j) **“Port related activities”**, means those activities directly related to Cargo Handling for enhancement of Port business and other activities vital for Harbour operations.
- (k) **“Non Port related activities”**, means those activities related to Port and the township for smooth functioning, but at the same time indirectly supporting the business of the Port.
- (l) **“Development charges”**, means the onetime payment for the entire/license period charged on the lessees/licensees by the Board for recovering the investment made by the Board for creation of infrastructure facilities such as road, electricity, water supply etc. but does not include reclamation of allotted premises.
- (m) **“Way leave charges”**, means
 - i) the charges to be paid towards facility compensation or Right of Way charges for laying pipelines, conveyors etc, in advance on 11 (eleven) month basis calculated based on the area occupied by such facilities. .
 - ii) the charges to be paid by respective users, in case of multi-layer stacks calculated based on the area occupied by the multilayer pipeline/conveyor stacks.

- (n) **“Supervisory charges”**, means one time charges levied @ 15% of the cost of laying of pipelines conveyor etc. in the Port limits even if the supervision is done by the 3rd party for grant of way leave permission.
- (o) **“Registration charges”**, means the charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license and also the cost of a counterpart or a copy if required.
- (p) **“Building rent”**, means the compensation to be paid by the allottee on annual/month basis for the use of built up premises as per the agreed terms and conditions.
- (q) **“Security Deposit”**, means refundable amount to kept with the Board by the lessee/licensee for the entire lease/license period subject to fulfilling all the agreed terms and conditions.
- (r) **“Goods and Service Tax (GST)”**, means a statutory tax levied by the Government for Goods and services but actually borne by the customers. It is categorised under Indirect Tax and came into existence under GST Act.
- (s) **“Penalty”**, means the charges levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment and wrongful use and occupation of allotted premises.
- (u) **“Document preparation charges (Processing fees)”** means the charges to be paid by the lessee/licensee to the Board for preparation of lease/licence agreement.

3. **SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF PORT LAND AND BUILT UP PREMICES OUTSIDE THE CUSTOM BONDED AREA:**

- 3.1. Scale of Rates for Allotment of Port land on lease basis for non-Port related activities outside the custom bonded area.

(amount in ₹ per acre)

Sl. No.	Zone	SOR	
		Market Value of the Port Land	Reserved price in terms of annual lease rent
1.	Township Zone	2,32,28,335	13,93,700
2.	Industrial Zone	1,99,09,993	11,94,600
3.	Sector – 21	1,74,85,058	10,49,103
4.	Haridaspur	6,73,238	40,394

The above rates will be escalated @ 2% per annum

- 3.2. Scale of Rates for Allotment of open space and Right of Way

(amount in ₹ per acre)

Sr. No.	Zone	SOR	
		Market Value of the Port Land	Rate per sq.m./day
1.	Township Zone	2,32,28,335	0.94
2.	Industrial Zone	1,99,09,993	0.80
3.	Sector – 21	1,74,85,058	0.71
4.	Haridaspur	6,73,238	0.02

The above rates will be escalated @ 2% per annum

- 3.3. Scale of Rates for non-residential building for different location (Rate per month per square feet for particular item as R.C.C. or AC Sheet

Area	Particular of item	Rent per month per sq. feet (in ₹)
Badapadia	R.C.C.	12.00
	AC Sheet	8.56
Madhuban	R.C.C.	11.93
	AC Sheet	9.06
FMMC	R.C.C.	11.33
Nuabazar	R.C.C.	13.70
	AC Sheet	11.14
Sector-21	R.C.C.	11.65
Atharbanki	AC Sheet	10.91
Ex-OMA	AC Sheet	8.56
Ex-Coast Guard	R.C.C.	12.97
	AC Sheet	9.62
Marine Workshop	AC Sheet	8.63
Marine Shop	AC Sheet	8.63
Inside Bus stand	R.C.C.	10.81
Old Trade Centre near Hanuman Temple	R.C.C.	12.00
New Trade Centre	R.C.C.	23.98
Paradip Bhawan	R.C.C.	23.98

The above rates will be escalated @ 5% per annum

4. Terms and Conditions

4.1 Due date Payment

The charges to be remitted within a period of one month from the date of issue of demand note.

4.2. Mode of Payment

The payment should be made through RTGS/NEFT/DD in favour of F.A. & C.A.O., PPT.

4.3. Interest on delayed payment

Any arrears of rent or other money accruing to or in favour of the Paradip Port Trust or from the lessee shall be recoverable as a public demand with interest @ 12% per annum without prejudice to any action that may be taken by the Port to recover by a suit in the court having jurisdiction over the area.

4.4. Counting date of allotment

The allotment will be counted from the date of taking possession of site/premises by signing in the Possession Register.

4.5. Non-utilisation of allotted land

If the allotted land is not utilized for the purpose for which it has allotted within a period of 18 (eighteen) months from the date of possession, the allotted land will be cancelled and all the payments made for such allotment will be forfeited.

4.6. Penalty

- (i) If the lessee breaches/violates any provisions of lease agreement, the Board would reserve the right to impose the appropriate penalty or cancel the lease depending upon the nature and magnitude of such violation. In case of cancellation, no refund will be made.
- (ii) If the lessee/licensee continue unauthorisedly beyond the approved period, will be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times of the then Scale of Rates till the vacant possession is obtained.

4.7 Observation of rules and regulations of Paradip Port Trust

The lessee/licensee shall observe all provisions of laws, rules, bye-laws, regulations, orders and notification relating to the Port issued by the Central Government Board, Chairman or any other competent authority from time to time and shall pay the rates approved by the Board from time to time.

4.8 Refund of proportionate value in case of resumption of the allotted premises before expiry of lease in Port interest

The lessee/licensee is eligible to get refund on prorata basis for the left out period of lease/license without interest if the land is resumed before the expiry of allotment period for Port purpose. In case of rehabilitation in other location at the discretion of the Port, the lessee/licensee has to pay differential amount on prorata basis for the left out period as per the prevailing SoR.

- 4.9. All the allotments of Port land and buildings are governed by Paradip Port Trust Immovable Properties (Lands and Houses) Leasing and Licensing Regulations, 1975 and Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India from time to time. Any provisions of the above which has not been specifically spelt out in the above terms and conditions deemed to be covered.

- 4.10. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year whereas for non-residential building for different locations the rate will be escalated at 5% per annum.

- 4.11. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years.

- 4.12. In case of any inconsistency in the definitions/conditions/notes in the Scale of Rates vis-à-vis the Land Policy Guidelines, 2014, the provisions contained in the Land Policy Guidelines of 2014 would prevail.

4.13. Registration fees:

Registration charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license and also the cost of a counterpart or a copy if required.

4.14. Document preparation charges (Processing fees):

Document preparation charges to be paid by the lessee/licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.

4.15. Goods and Services Tax (GST):

GST to be borne by the customers on actuals.