



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-15042021-226618
CG-MH-E-15042021-226618

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 167]

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

No. 167]

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

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 23 मार्च, 2021

सं. टीएएमपी/39/2020-डीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा 01 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/39/2020-डीपीटी

दीनदयाल पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

(i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मार्च, 2021 के 16 वें दिन पारित)

यह मामला 01 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. डीपीटी की गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के पट्टा किरायों का संशोधन पिछली बार 09 अप्रैल 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/20/2010-केपीटी के द्वारा किया गया था। संशोधित पट्टा किराये 01 जनवरी 2009 से 31 दिसंबर, 2013 तक की पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध थे, डीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित।

2.2. डीपीटी के अनुरोध पर, डीपीटी की गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की मौजूदा दर संरचना का समय-समय पर विस्तार किया जाता रहा है और इसमें अंतिम बार विस्तार 07 सितंबर, 2020 के आदेश संख्या टीएएमपी/20/2010-केपीटी द्वारा 31 दिसंबर 2020 तक या डीपीटी द्वारा दायर प्रशुल्क प्रस्ताव के आधार पर संशोधित पट्टा किरायों की अधिसूचना की तारीख तक, जो भी पहले हो, किया गया था।

2.3. गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के पट्टा किरायों की वैधता का विस्तार करते समय मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची में दी गई टिप्पणी के आधार पर जिसमें यह निर्धारित है कि इस प्राधिकरण द्वारा और सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार दरों का संशोधन किये जाने तक @ 2% की वार्षिक वृद्धि की जाती रहेगी। गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना की विस्तारित वैधता अवधि के दौरान अनुबद्ध @ 2% से वार्षिक वृद्धि लागू रही। यह गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के पट्टा किरायों में समय-समय पर पट्टा किरायों की अवधि के विस्तार मांगने के डीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर भी है। आगे और कि, विस्तार आदेश में भी यह कहा जाता रहा है कि वर्तमान परिदृश्य में निर्वात से बचने के लिए मौजूदा पट्टा किरायों में 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ किया जा रहा यह विस्तार एक अंतरिम व्यवस्था है। विस्तार आदेशों में यह भी अनुबद्ध किया जाता था कि गांधीधाम नगर-क्षेत्र के पट्टा किरायों का निर्धारण इस संबंध में डीपीटी द्वारा दायर किये जाने वाले प्रस्ताव पर आधारित होगा और डीपीटी के अनुरोध के अनुसार इसे पूर्वव्यापी प्रभाव दिया जाना होगा।

3.1. 01 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के लिए डीपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव पर विचार करने से पहले 01 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के लिए डीपीटी द्वारा 07 अप्रैल 2016 के पूर्व के प्रस्ताव के बारे में की गई कार्रवाई और इस प्राधिकरण द्वारा 21 जुलाई 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/25/016-डीपीटी के द्वारा डीपीटी के उक्त प्रस्ताव को बंद करने के कालक्रमानुसार आगामी पैरा 3.2 से 3.12 में संक्षेप में चर्चा की जा रही है।

3.2. पीजीएलएम 2015 (संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014) के उपबंधों के अनुपालन में डीपीटी ने 07 अप्रैल 2016 के अपने पत्र के द्वारा 01 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के लिए डीपीटी द्वारा प्रस्ताव दायर किया गया था। डीपीटी के उक्त प्रस्ताव के संदर्भ में, हितधारकों के साथ निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया पूरी हो गई थी। डीपीटी के उक्त प्रस्ताव पर संयुक्त सुनवाई भी आयोजित कर ली गई थी।

3.3. जनवरी 2014 में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 का पैरा 10 अनुबद्ध करता है कि यह नीति सभी महापत्तनों पर लागू होगी सिवा डीपीटी, मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) और श्यामा प्रसाद मुखर्जी पत्तन (एमपीएमपी) [पूर्ववर्ती कोलकाता पत्तन न्यास], जिसके लिए अलग से नीति बनायी जायेगी। यह उपबंध जुलाई 2015 में प्रकाशित संशोधित एलपीजी 2014 के खंड 5 में भी है। अतः हमारे 10 अप्रैल 2014 और 09 फरवरी 2016 के पत्र संख्या टीएएमपी/8/2016-सामान्य के द्वारा पत्तन, पोत परिवहन और जल मार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) [पूर्ववर्ती एमओएस] को यह स्पष्ट करने के अनुरोध किया गया कि जब तक कोई अलग नीति नहीं बन जाती तब तक एलपीजी के अंतर्गत डीपीटी के नगर-क्षेत्रों का संशोधन शासित होता है। इसके पश्चात् हमने 22 अप्रैल 2016, 28 जून 2016 और 14 जुलाई 2016 के पत्र संख्या टीएएमपी/25/2016-डीपीटी भी भेजे।

3.4. इसके आगे, हमने 16 मई 2016 के पत्र के द्वारा डीपीटी को यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया कि उसके प्रस्ताव को भू नीति 2014 के अंतर्गत कैसे निपटाया जाये। डीपीटी ने अपने 03 जून 2016 के पत्र के द्वारा बताया कि डीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा 12 फरवरी, 2016 के अपने संकल्प संख्या 172 के द्वारा अनुमोदित गांधीधाम नगर-क्षेत्र के भू नीति दिशानिर्देश 2015 का प्रारूप 15 मार्च 2015 के पत्र के द्वारा एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) को उनके विचारार्थ/अनुमोदन के लिए भेजा गया है।

3.5. इसी बीच, पत्तन, पोत परिवहन और जल मार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) [पूर्ववर्ती एमओएस] ने 02 अगस्त 2016 के अपने पत्र संख्या 8/(19)/2016-टीएएमपी के द्वारा सूचित किया कि गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि से संबंधित एक प्रस्ताव एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) द्वारा केंद्रीय मंत्रिमंडल का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए तैयार किया जा रहा है। इसलिए एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) ने डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र की दर संरचना के प्रस्ताव को रोकें रखने का अनुरोध किया और इस संबंध में एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) द्वारा नीति की संसूचना

के पश्चात् ही इस प्रस्ताव को सुविचार में लिया जाए। ऐसी स्थिति में 21 जुलाई 2017 के आदेश संख्या टीएमपी/25/2016-केपीटी के द्वारा डीपीटी के अप्रैल 2016 के प्रस्ताव को बंद कर दिया क्योंकि इस प्राधिकरण द्वारा किसी प्रस्ताव को “प्रशुल्क मामले” के रूप में पंजीकृत करने के पश्चात् उसे अनिश्चित काल तक लंबित रखना संभव नहीं है। उक्त आदेश का पैरा 8 बताता है कि एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) द्वारा संसूचित की जाने वाली नई नीति के आधार पर जब कभी डीपीटी से संशोधित प्रस्ताव प्राप्त होगा उसे नया मामला समझा जायेगा।

3.6. डीपीटी ने अपने 21 अक्टूबर 2017 के पत्र के द्वारा अपने बोर्ड के 6 मार्च 2014 के संकल्प की ओर ध्यानाकर्षित कराया जिसमें डीपीटी के न्यासी मंडल ने सरकार द्वारा गांधीधाम नगर क्षेत्र के लिए एलपीजी के अनुमोदन होने तक यथासंभव सीमा तक गांधीधाम नगर क्षेत्र भूमि के मामले में महापत्तन भूमि नीति दिशानिर्देश का पालन करना अनुमोदित किया है और इस प्राधिकरण को गांधीधाम नगर क्षेत्र की दर संरचना को अनुमोदित करने का अनुरोध किया गया है। इस संबंध में यह नोट किया जाता है कि डीपीटी ने अपने 3 जून 2016 के पत्र में डीपीटी के बोर्ड के संकल्प का संदर्भ दिया है जिसमें गांधीधाम नगर-क्षेत्र के भू नीति दिशानिर्देश, 2015 को अनुमोदित करके डीपीटी द्वारा एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) को भेजा गया है। डीपीटी का यह पत्र पूर्ववर्ती एमओएस के 02 अगस्त, 2016 से पहले का है जिसमें मंत्रालय ने डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र की दर संरचना के प्रस्ताव को रोके रखने का अनुरोध किया और इस संबंध में एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) द्वारा नीति की संसूचना के पश्चात् ही इस प्रस्ताव को सुविचार में लिया जाए। ऐसी स्थिति में पूर्ववर्ती एमओएस को 03 नवंबर 2017 के हमारे पत्र के द्वारा उक्त मामले का परीक्षण कर सलाह देने का अनुरोध किया गया।

3.7. बाद में, पूर्ववर्ती एमओएस ने 14 मई 2008 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी-IV के अंतर्गत स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) संख्या 2018 का जारी किया। मुद्दा संख्या 1 का स्पष्टीकरण 1 में एमबीपीटी, डीपीटी और एसपीएमपी [पूर्ववर्ती केओपीटी], हल्दिया डॉक परिसर को छोड़कर, के नगर-क्षेत्रों के बारे में था। उठाये गए मुद्दे का सार और संबंधित स्पष्टीकरण अन्य बातों के साथ यानी पैरा (iv) और (vi) परिपत्र में दिया गया है और नीचे उद्धरित किया जाता है:-

मुद्दा:

क्या पीजीएलएम 2015 के उपबंधों को एमबीपीटी, डीपीटी और एसपीएमपी [पूर्ववर्ती केओपीटी] के नगर क्षेत्रों तक विस्तारित किया जा सकता है? इन नगर क्षेत्रों में पट्टे मुख्यतः आवासीय और वाणिज्यिक प्रयोजनों से दिये जाते हैं और ये पट्टे या तो समाप्त हो गए हैं या समाप्त होने जा रहे हैं।

पैरा (iv) का स्पष्टीकरण

भूमि का आबंटन निविदा-सह-बोली के आधार पर ऐसे भू-खंडों के आरक्षित मूल्य पर, जिसका निर्धारण पैरा 13 के अनुसार किया जायेगा, प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया के माध्यम से औद्योगिक और वाणिज्यिक प्रयोजनों आदि से नए पट्टे पर ही किया जा सकता है।

पैरा (vi) का स्पष्टीकरण

नए पट्टे द्वारा भूमि का आबंटन पैरा 11.2 (ज) में उल्लिखित आस्तित्वों [सरकारी आस्तित्व] को पैरा 13 के अनुसार यथानिर्धारित बाजार मूल्य के अनुसार नामांकन आधार पर किया जाए।

पूर्ववर्ती एमओएस द्वारा अपने 14 मई 2018 के पत्र के अंतर्गत जारी स्पष्टीकरण से यह सुस्पष्ट नहीं होता कि क्या डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र के पट्टा किराये भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 के पैरा 13 के अनुसार निर्धारित करने हैं। उक्त स्थिति को देखते हुए, हमारे 20 जुलाई 2018 के द्वारा पूर्ववर्ती एमओएस को इस मामले का परीक्षण कर सलाह देने का अनुरोध किया गया था कि क्या डीपीटी के गांधीधाम नगर क्षेत्र के पट्टा किराये संशोधित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 के पैरा 13 के अनुसार निर्धारित करने हैं ताकि हम आगामी आवश्यक कार्रवाई कर सकें। इसके पश्चात्, 25 जनवरी 2019, 06 फरवरी 2019 और 18 अप्रैल 2019 को अनुस्मारक भी भेजे गए।

3.8. इस संबंध में, पूर्ववर्ती एमओएस में अवर सचिव, भारत सरकार ने 03 मई, 2019 के अपने पत्र संख्या पीडी-1301/1/2014-पीडी-IV/301170 के द्वारा सूचित किया कि 21 अगस्त 2018 को मुंबई में सचिव (एस) की अध्यक्षता में हुई बैठक में प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के नगर क्षेत्रों के दरमान निर्धारित संबंधी एक निर्णय लिया गया था। प्राधिकरण द्वारा डीपीटी के नगर-क्षेत्र के बारे में भी उसी प्रकार कार्रवाई की जाए।

3.9. पूर्ववर्ती एमओएस ने अपने 15 मई 2019 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी के बारे में निम्नानुसार संसूचित किया:

- (i) प्राधिकरण ने 28 मार्च 2019 के अपने पत्र में, अन्य बातों के साथ, यह बताया है कि एमबीपीटी की भूमि के पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के संबंध में 01 अक्टूबर 2012 से आगे की अवधि के लिए तत्कालीन एमओएस के दिशानिर्देशों का पालन करेगा, बशर्ते एमबीपीटी रिट याचिका वापस ले।
- (ii) इस संदर्भ में, यह सूचित किया जाता है कि इस मामले पर मंत्रालय में विचार किया गया और सक्षम प्राधिकारी ने यह निर्णय लिया है कि 21 अगस्त, 2018 को बैठक में इस मुद्दे पर लिये गए निर्णय के साथ चला जाए परंतु एमबीपीटी द्वारा बंबई उच्च न्यायालय से अपनी रिट याचिका वापस लेने के पश्चात्।

- (iii) तदनुसार, प्राधिकरण को एतद् द्वारा यह निदेश दिया जाता है कि 14 मई 2018 के भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के स्पष्टीकरण के साथ पठित भू प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के फलस्वरूप प्राधिकरण एमबीपीटी के सभी क्षेत्रों, नगर क्षेत्रों सहित, 01 अक्टूबर, 2012 से आगे दरमान निर्धारित करेगा। दरमानों की घोषणा एमबीपीटी द्वारा रिट याचिका वापस लेने के बाद की जायेगी।

3.10. जैसा डीपीटी द्वारा वांछा प्रकट की गई है, एमबीपीटी के नगर क्षेत्र के दरमान के निर्धारण के निर्णय की संसूचना वाले पूर्ववर्ती एमओएस के 15 मई 2019 के पत्र की प्रति हमारे 7 जून 2019 के पत्र संख्या टीएएमपी/25/2016-केपीटी के द्वारा उचित कार्रवाई के लिए भेज दी गई थी। चूंकि डीपीटी ने गांधीधाम नगर क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किये जाने पर 21 नवंबर, 2019 को अनुस्मारक भी दिया गया।

3.11. बाद में, डीपीटी ने 18 जून 2020 के अपने ई-मेल और 29 फरवरी 2020 के पत्र के द्वारा प्राधिकरण को विषयक मामले को यथाशीघ्र निपटाने का अनुरोध किया। 17 जून 2020 के एक और पत्र में डीपीटी बोर्ड द्वारा 12 फरवरी 2016 के संकल्प संख्या 140 में अनुमोदित 1 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर 2018 तक की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र की दरों के संशोधन के 07 अप्रैल 2016 के पत्र के साथ प्रस्तुत डीपीटी द्वारा भेजे गए प्रस्ताव का अनुमोदन चाहा।

3.12. इसके प्रत्युत्तर में डीपीटी को हमारे 23 जुलाई 2020 के पत्र के द्वारा सूचित किया गया कि 07 अप्रैल 2016 के उक्त प्रस्ताव को पूर्ववर्ती एमओएस के 02 अगस्त 2016 के पत्र के परिणामस्वरूप 21 जुलाई 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/25/2016-केपीटी के द्वारा पहले ही बंद कर दिया गया था और संबंधित फाइल को भी बंद कर दिया गया है और इसलिए डीपीटी को अनुरोध किया गया कि वे लागू भू प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार सभी संगत दस्तावेजों के साथ गांधीधाम नगर-क्षेत्र की दर संरचना के संशोधन का प्रस्ताव दायर करें ताकि प्राधिकरण संबंधित हितधारकों के साथ नयी परामर्शी प्रक्रिया आरंभ कर सके। उक्त पत्र में डीपीटी को यह भी सूचित किया गया था कि डीपीटी 07 अप्रैल 2016 के अपने प्रस्ताव को सभी दस्तावेजों के साथ नए प्रस्ताव के रूप में भी दायर कर सकता है।

4. इसी बीच, एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) ने 17 जुलाई 2015 के अपने पत्र के साथ संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 जारी किये [इसमें इसके बाद भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम 2015)] कहा जायेगा। तदनंतर, पूर्ववर्ती एमओएस ने सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को 17 जुलाई 2015 के नीति दिशानिर्देशों (पीजीएलएम 2015) के कार्यान्वयन को सुगम बनाने के लिए 29 अप्रैल, 2019 के पत्र के द्वारा स्पष्टीकरण परिपत्र (भू प्रबंधन) संख्या 2019-20 का 1 जारी किया।

5.1. इस पृष्ठभूमि में, बाद में, डीपीटी ने अपने 07 अप्रैल 2016 के प्रस्ताव को नया प्रस्ताव समझते हुए 03 सितंबर, 2020 के अपने पत्र के द्वारा 01 जनवरी, 2014 से 31 दिसंबर, 2018 की अवधि के लिए गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) का प्रस्ताव दायर किया और निम्नलिखित निवेदन किये:

- (i) मैसर्स के.एम. ठक्कर एंड एसोसिएट्स द्वारा 04 अगस्त 2014 को मूल्यांकन रिपोर्ट भारी भरकम होने के कारण संलग्न नहीं की जाती है। लेकिन इसे पहले 07 अप्रैल 2016 के पत्र के साथ भेजा गया था।
- (ii) भू-आबंटन समिति ने 04 जुलाई 2015 की अपनी बैठक में संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार सुविचारित सभी कारकों में से उच्चतम दर की बाजार दर के साथ-साथ भूमि की विभिन्न श्रेणियों के पट्टे किरायों के रूप में 2% की प्रति वर्ष की वृद्धि के साथ, संस्तुति की है। (भू आबंटन समिति की उक्त बैठक के कार्यवृत्त की प्रति संलग्न है।)
- (iii) बोर्ड ने 12 फरवरी 2016 को हुई अपनी बैठक में बोर्ड संकल्प संख्या 140 के द्वारा गांधीधाम नगर-क्षेत्र बाजार दरें और पट्टा किरायों की संस्तुति का संकल्प किया (बोर्ड के संकल्प की प्रति संलग्न है)।
- (iv) डीपीटी ने प्रारूप दरमान और इस मामले में परामर्श किये जाने वाले हितधारकों की सूची संलग्न की है।
- (v) चूंकि मौजूदा दरमानों की वैधता 31 मार्च 2020 को समाप्त हो गई है, डीपीटी ने प्राधिकरण को वैधता का विस्तार और एक वर्ष तक यानी 31 मार्च 2021 तक करने का अथवा संशोधित दरों के अनुमोदन होने तक, जो भी पहले हो, अनुरोध किया है।
- (vi) उक्त को देखते हुए, डीपीटी ने प्राधिकरण को डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र के संशोधित बाजार मूल्य और पट्टा किरायों को 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर 2018 के पूर्वव्यापी प्रभार से 2% वार्षिक वृद्धि के साथ अनुमोदित करने और अपना अनुमोदन महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49 के अंतर्गत देने का अनुरोध किया है।

5.2. चूंकि प्राधिकरण को भेजा गया डीपीटी का प्रस्ताव पत्तन के 07 अप्रैल 2016 के पत्र द्वारा दायर प्रस्ताव को नये प्रस्ताव के रूप में सुविचार में लेने का है, इसलिए डीपीटी द्वारा 07 अप्रैल 2016 के पहले के प्रस्ताव में उठाये गए मुख्य मुद्दों का सारांश इस प्रकार है:-

- (i) डीपीटी ने भू-नीति दिशानिर्देश के अनुसार भू-आबंटन समिति का गठन किया है जिसमें उपाध्यक्ष, सचिव तथा एफएण्डसीएओ (सांविधिक), यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता हैं।
- (ii) डीपीटी ने गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के आबंटन के लिए मैसर्स के.एम ठक्कर एंड एसोशिएट्स को नियुक्त किया है। मूल्यांकन ने 04 अगस्त 2014 को भू- मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की।
- (iii) मूल्यांकन ने गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि का मूल्यांकन निम्नलिखित पांच विधियों से किया है:-
- (क) आर.बी. शाह एंड एसोशिएट्स जिसने वर्ष 2009 में भू मूल्यांकन किया था, के मूल्यांकन के आधार पर यानी 2009 से 2014 के लिए 5% प्रति वर्ष की वृद्धि।
- (ख) डीपीटी द्वारा वर्ष 2014 के लिए प्रस्तुत लागू पट्टा किरायों के आधार पर। उदाहरणार्थ एक सैक्टर के लिए 437/-रु. प्रति वर्ग मीटर/वर्ष है। इससे भूमि का बाजार मूल्य निकाला गया जैसे $437 \times 100 / 6 = 7283$ रु./ वर्ग मीटर/वर्ष को वर्ष 2014 के लिए वुनियादी बाजार मूल्य के रूप में लिया गया। यह वर्ष 2014 के लिए लागू पट्टा किराये पर निवेश के 6% प्रतिफल को विचार में लेकर किया गया है।
- (ग) गांधीधाम नगर-क्षेत्र में 30 वर्ष के पट्टे के लिए 283 भू-खंडों के आबंटन की निविदाओं के आधार पर।
- (घ) सरकारी स्टॉप ड्यूटी दर (जंत्री दर) के आधार पर।
- (ङ) नवीनतम बिक्रय विलेख में लेन-देन मूल्य के आधार पर।
- (iv) अधिकृत मूल्यांकन ने उक्त कारकों के अनुसार निकाले गए भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य की संस्तुति की।
- (v) (क) एलएसी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित निम्नलिखित पांच विधियों के अंतर्गत गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के भू-मूल्यांकन पर सुविचार किया:
- (i) इसी तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेक्नर यदि उपलब्ध हो तो;
- (ii) पत्तन न्यासी मंडल को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र (आसपास के क्षेत्र का निर्णय संबंधित पत्तन न्यास द्वारा लिया जायेगा) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन की उच्चतम दर;
- (iii) पत्तन न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेन-देन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ऊंची-सह-नीलामी दर;
- (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित दर; और
- (v) पत्तन द्वारा पता लगाया गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक।
- (ख) जहां तक एलएसी द्वारा पांच कारकों के अंतर्गत सुविचारित गांधीधाम की भूमि के मूल्यांकन का संबंध है डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तुत विवरण।
- (ग) पांच कारकों के विवरण से यह देखा जा सकता है कि दो विधियों अर्थात् (क) उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली और (ख) अन्य कोई संगत कारक के अंतर्गत भूमि का मूल्यांकन सभी क्षेत्रों के लिए "0" दर्शाया गया है।
- (vi) विस्तार से चर्चा और विचार-विमर्श के पश्चात्, एलएसी ने 04 जुलाई 2015 को आयोजित अपनी बैठक में पांचों कारकों में से उच्चतम कारक को गांधीधाम स्थित 33 सैक्टरों की भूमि के बाजार मूल्य के रूप में 2% वार्षिक वृद्धि के साथ संस्तुत करने का निर्णय लिया। एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति, भी डीपीटी ने प्रस्तुत की है।
- (vii) बोर्ड ने 12 फरवरी, 2016 को हुई अपनी बैठक में, बोर्ड संकल्प संख्या 140 के द्वारा एलएसी द्वारा यथासंस्तुत भूमि के बाजार मूल्य का अनुमोदन करने का संकल्प लिया और सभी 33 सैक्टरों की भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया भी अनुमोदित किया।
- (viii) तदनुसार, एलएसी द्वारा की गई संस्तुति और अपने बोर्ड द्वारा अनुमोदित 1.1.2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर पर @ 2% की संचयी वार्षिक वृद्धि के साथ डीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची निम्नवत् है:-

(रु. / वर्ग मीटर)

क्र.सं.	सैक्टर संख्या	संसक्त प्लॉट	1.1.2014 को एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का बाजार मूल्य	1.1.2014 को @ 6% प्ति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया
1	1 (रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	16758	1005
		150' से 155' चौड़ी रोड	15082	905
		80' चौड़ी रोड	13574	814
		3 ओर से खुला	17596	1056

क्र.सं.	सैक्टर संख्या	संस्कृत प्लॉट	1.1.2014 को एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का बाजार मूल्य	1.1.2014 को @ 6% प्लॉट वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया
		अन्य	12216	733
2	2 (रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	13002	780
		80' चौड़ी रोड	11701	702
		अन्य	9478	569
3	3 (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	11896	714
		3 ओर से खुला	12490	749
		अन्य	10706	642
4	4(रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	24003	1440
		80' चौड़ी रोड	21603	1296
		3 ओर से खुला	25203	1512
		अन्य	19442	1167
5	5(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	10245	615
		60' चौड़ी रोड	10245	615
		3 ओर से खुला	10245	615
		अन्य	10245	615
6	6 (रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	7275	437
		80' चौड़ी रोड	7020	421
		60' चौड़ी रोड	7020	421
		3 ओर से खुला	7913	475
		अन्य	6946	417
7	7 (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	11146	669
		3 ओर से खुला	11146	669
		अन्य	10882	653
8	8 (व्यापारिक/वाणिज्यिक)	200' चौड़ी रोड	11997	720
		150' से 155' चौड़ी रोड	11487	689
		3 ओर से खुला	14294	858
		अन्य	9572	574
9	9क (कार्यालय/वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	27204	1632
		200' चौड़ी रोड	27204	1632
		80' चौड़ी रोड	27204	1632
		3 ओर से खुला	28564	1714
		अन्य	24938	1496
10	9ख (कार्यालय/वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	24938	1496
		3 ओर से खुला	24938	1496
		अन्य	24938	1496
11	9ग (कार्यालय/वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	24938	1496
		3 ओर से खुला	24938	1496
		अन्य	24938	1496
12	10 (हल्के उद्योग/औद्योगिक)	150' से 155' चौड़ी रोड	9261	556
		80' चौड़ी रोड	9261	556
		3 ओर से खुला	9724	583
		अन्य	9335	560
13	11 (गोदाम/ औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	5360	322
		150' से 155' चौड़ी रोड	5209	313
		अन्य	5209	313
14	12(विनिर्माण/ औद्योगिक)	200' चौड़ी रोड	5209	313

क्र.सं.	सैक्टर संख्या	संस्कृत प्लॉट	1.1.2014 को एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का बाजार मूल्य	1.1.2014 को @ 6% प्लॉट वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया
		150' से 155' चौड़ी रोड	5209	313
		3 ओर से खुला	5209	313
		अन्य	5209	313
15	13 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	3829	230
		150' से 155' चौड़ी रोड	3701	222
		अन्य	3318	199
16	14 (रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	3829	230
		80' चौड़ी रोड	3701	222
		60' चौड़ी रोड	3446	207
		अन्य	3318	199
17	1-क (मिश्रित)	200' चौड़ी रोड	25653	1539
		80' चौड़ी रोड	23484	1409
		अन्य	21895	1314
18	एनयू-10ख (रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	26510	1591
		110' चौड़ी रोड	26510	1591
		80' चौड़ी रोड	26510	1591
		3 ओर से खुला	26510	1591
		अन्य	24302	1458
19	एनयू-3 (रिहायशी) अपना नगर	110' चौड़ी रोड	23615	1417
		150' से 155' चौड़ी रोड	23615	1417
		80' चौड़ी रोड	23615	1417
		60' चौड़ी रोड	23615	1417
		अन्य	21649	1299
20	एनयू-4 (डीसी -6) (रिहायशी) सपना नगर	80' चौड़ी रोड	7288	437
		60' चौड़ी रोड	7159	430
		3 ओर से खुला	8296	498
		अन्य	6637	398
21	एनयू-4 (डीसी -6) -मुख्य	80' चौड़ी रोड	8522	511
		60' चौड़ी रोड	7670	460
		3 ओर से खुला	8948	537
		अन्य	6903	414
22	डीसी-6 (मिश्रित)	80' चौड़ी रोड	6300	378
		60' चौड़ी रोड	5967	358
		3 ओर से खुला	7183	431
		अन्य	5733	344
23	डीसी-5 में एनयू-1 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	6367	382
		150' से 155' चौड़ी रोड	6367	382
		80' चौड़ी रोड	6367	382
		60' चौड़ी रोड	6367	382
		3 ओर से खुला	6685	401
		अन्य	6367	382
24	डीसी-5 में एनयू-2 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	6367	382
		150' से 155' चौड़ी रोड	6367	382
		80' चौड़ी रोड	6367	382

क्र.सं.	सैक्टर संख्या	संस्कृत प्लाट	1.1.2014 को एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का बाजार मूल्य	1.1.2014 को @ 6% प्ति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया
		60' चौड़ी रोड	6367	382
		3 ओर से खुला	6685	401
		अन्य	6367	382
25	डीसी-5 में एनयू-5 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	6367	382
		150' से 155' चौड़ी रोड	6367	382
		80' चौड़ी रोड	6367	382
		60' चौड़ी रोड	6367	382
		3 ओर से खुला	6685	401
		अन्य	6367	382
26	डीसी-5 में एनयू-3(रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	4339	260
		150' से 155' चौड़ी रोड	4339	260
		80' चौड़ी रोड	4339	260
		60' चौड़ी रोड	4339	260
		3 ओर से खुला	4556	273
		3 ओर से खुला	4339	260
27	डीसी-5 में एनयू-4 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	4339	260
		150' से 155' चौड़ी रोड	4339	260
		80' चौड़ी रोड	4339	260
		60' चौड़ी रोड	4339	260
		3 ओर से खुला	4556	273
		अन्य	4339	260
28	डीसी-5 मुख्य (वाणिज्यिक)	110' चौड़ी रोड	7275	437
		150' से 155' चौड़ी रोड	7275	437
		80' चौड़ी रोड	7275	437
		60' चौड़ी रोड	7275	437
		3 ओर से खुला	7639	458
		अन्य	7275	437
29	गोपालपुरी कालोनी(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	4457	267
		60' चौड़ी रोड	4457	267
		3 ओर से खुला	4457	267
		अन्य	4457	267
30	एनयू-5 इम्फको कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	6656	399
		60' चौड़ी रोड	6656	399
		3 ओर से खुला	6656	399
		अन्य	6656	399
31	एफसीआई कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	4457	267
		60' चौड़ी रोड	4457	267
		3 ओर से खुला	4457	267
		अन्य	4457	267
32	पीएंडटी कालोनी (रिहायशी): एनयू 10बी	200' चौड़ी रोड	16351	981
		110' चौड़ी रोड	16351	981
		80' चौड़ी रोड	16351	981
		3 ओर से खुला	17168	1030

क्र.सं.	सैक्टर संख्या	संसक्त प्लॉट	1.1.2014 को एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का बाजार मूल्य	1.1.2014 को @ 6% प्ति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया
		अन्य	16351	981
33	प्रशासनिक कार्यालय, डीपीटी	200' चौड़ी रोड	10123	607
		150' से 155' चौड़ी रोड	10123	607
		3 ओर से खुला	10123	607
		अन्य	10123	607

प्रस्तावित सोपाधिकतायें :

- (क) पट्टा किराया दरों में 2% प्रति वर्ष की वृद्धि होगी।
 (ख) पट्टा किराया दरें 01 जनवरी 2014 के पूर्वव्यापी प्रभाव से प्रभावी होंगी।
 (ग) दरें 5 वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगी यानी 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक
 (घ) पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार होंगी।

5.3. इस प्राधिकरण द्वारा 09 अप्रैल 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/20/2010-केपीटी द्वारा अनुमोदित पिछले पट्टा किराये, 01.01.2009 से प्रभावी और 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् 31.12.2013 को अद्यतन, और 1.1.2014 से यहां प्रस्तावित पट्टा किराये की तुलना नीचे सारणी में दी गई है:

पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर (रु. में)

प्रस्तावित दर और 31.12.2013 के पट्टे किराये पर % वृद्धि का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण						
क्र.सं.	सैक्टर नं.	संसक्त प्लॉट	09.04.2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/20/2010-केपीटी द्वारा अनुमोदित 1.1.2009 से प्रभावी पट्टा किराये	31.12.2013 को अद्यतन पट्टा किराये	एलएसी द्वारा यथासंस्तुत 1.1.2014 से प्रभावी प्रस्तावित पट्टा किराये	31.12.2013 के पट्टा किराये पर 1.1.2014 से प्रस्तावित पट्टा किराये में % वृद्धि
1	2	3	4	5	6	7
1	1(रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	420	455	1005	121%
		150' से 155' चौड़ी रोड	402	435	905	108%
		80' चौड़ी रोड	366	396	814	106%
		3 ओर से खुला	438	474	1056	123%
		अन्य	348	377	733	95%
2	2(रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	420	455	780	72%
		80' चौड़ी रोड	366	396	702	77%
		अन्य	348	377	569	51%
3	3(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	360	390	714	83%
		3 ओर से खुला	426	461	749	63%
		अन्य	342	370	642	74%
4	4(रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	396	429	1440	236%
		80' चौड़ी रोड	360	390	1296	233%
		3 ओर से खुला	426	461	1512	228%
		अन्य	342	370	1167	215%
5	5(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	324	351	615	75%

		60' चौड़ी रोड	312	338	615	82%
		3 ओर से खुला	372	403	615	53%
		अन्य	294	318	615	93%
6	6(रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	342	370	437	18%
		80' चौड़ी रोड	324	351	421	20%
		60' चौड़ी रोड	312	338	421	25%
		3 ओर से खुला	372	403	475	18%
		अन्य	294	318	417	31%
7	7(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	426	461	669	45%
		3 ओर से खुला	486	526	669	27%
		अन्य	390	422	653	55%
8	8(व्यापारिक/ वाणिज्यिक)	200' चौड़ी रोड	564	610	720	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	540	585	689	18%
		3 ओर से खुला	672	727	858	18%
		अन्य	450	487	574	18%
9	9क(कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	-	-	1632	नया
		200' चौड़ी रोड	396	429	1632	281%
		80' चौड़ी रोड	366	396	1632	312%
		3 ओर से खुला	-	-	1714	
		अन्य	330	357	1496	319%
10	9ख (व्यापारिक/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	396	429	1496	249%
		3 ओर से खुला	498	539	1496	178%
		अन्य	330	357	1496	319%
11	9ग (कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	396	429	1496	249%
		3 ओर से खुला	-	-	1496	नई
		अन्य	330	357	1496	319%
12	10(हल्के उद्योग/ औद्योगिक)	150' से 155' चौड़ी रोड	204	221	556	152%
		80' चौड़ी रोड	186	201	556	176%
		3 ओर से खुला	-	-	583	नई
		अन्य	174	188	560	197%
13	11(गोदाम/ औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	252	273	322	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	234	253	313	23%
		अन्य	210	227	313	37%
14	12(विनिर्माण/ औद्योगिक)	200' चौड़ी रोड	228	247	313	27%
		150' से 155' चौड़ी रोड	216	234	313	34%

		3 ओर से खुला	240	260	313	20%
		अन्य	198	214	313	46%
15	13 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	180	195	230	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	174	188	222	18%
		अन्य	156	169	199	18%
16	14(रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	180	195	230	18%
		80' चौड़ी रोड	174	188	222	18%
		60' चौड़ी रोड	162	175	207	18%
		अन्य	156	169	199	18%
17	1क(मिश्रित)	200' चौड़ी रोड	1206	1305	1539	18%
		80' चौड़ी रोड	1104	1195	1409	18%
		अन्य	1002	1085	1314	21%
18	एनयू-10ख (रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	498	539	1591	195%
		110' चौड़ी रोड	480	520	1591	206%
		80' चौड़ी रोड	456	494	1591	222%
		3 ओर से खुला	546	591	1591	169%
		अन्य	438	474	1458	208%
19	एनयू-3(रिहायशी) अपना नगर	110' चौड़ी रोड	762	825	1417	72%
		150' से 155' चौड़ी रोड	-	-	1417	नई
		80' चौड़ी रोड	726	786	1417	80%
		60' चौड़ी रोड	696	753	1417	88%
		अन्य	660	714	1299	82%
20	एनयू-4 (डीसी-6) (रिहायशी) सपना नगर	80' चौड़ी रोड	342	370	437	18%
		60' चौड़ी रोड	324	351	430	22%
		3 ओर से खुला	390	422	498	18%
		अन्य	312	338	398	18%
21	एनयू-4(डीसी-6) मुख्य	80' चौड़ी रोड	342	370	511	38%
		60' चौड़ी रोड	324	351	460	31%
		3 ओर से खुला	390	422	537	27%
		अन्य	312	338	414	23%
22	डीसी-6 (मिश्रित)	80' चौड़ी रोड	-	-	378	नई
		60' चौड़ी रोड	-	-	358	नई
		3 ओर से खुला	-	-	431	नई
		अन्य	-	-	344	नई
23	डीसी-5 में एनयू-1 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		150' से 155' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		80' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		60' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		3 ओर से खुला	312	338	401	19%

		अन्य	312	338	382	13%
24	डीसी-5 में एनयू-2 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		150' से 155' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		80' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		60' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		3 ओर से खुला	312	338	401	19%
		अन्य	312	338	382	13%
25	डीसी-5 में एनयू-5 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		150' से 155' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		80' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		60' चौड़ी रोड	312	338	382	13%
		3 ओर से खुला	312	338	401	19%
		अन्य	312	338	382	13%
26	डीसी-5 में एनयू-3 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		80' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		60' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		3 ओर से खुला	204	221	273	24%
		अन्य	204	221	260	18%
27	डीसी-5 में एनयू-4 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		80' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		60' चौड़ी रोड	204	221	260	18%
		3 ओर से खुला	204	221	273	24%
		अन्य	204	221	260	18%
28	डीसी-5 मुख्य(रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	342	370	437	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	342	370	437	18%
		80' चौड़ी रोड	342	370	437	18%
		60' चौड़ी रोड	342	370	437	18%
		3 ओर से खुला	342	370	458	24%
		अन्य	342	370	437	18%
29	गोपालपुरी कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	-	-	267	नई
		60' चौड़ी रोड	-	-	267	नई
		3 ओर से खुला	-	-	267	नई
		अन्य	-	-	267	नई
30	एनयू-5 डम्फको कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	-	-	399	नई
		60' चौड़ी रोड	-	-	399	नई
		3 ओर से खुला	-	-	399	नई
		अन्य	-	-	399	नई

31	एमसीआई (रिहायशी) कालोनी	80' चौड़ी रोड	-	-	267	नई
		60' चौड़ी रोड	-	-	267	नई
		3 ओर से खुला	-	-	267	नई
		अन्य	-	-	267	नई
32	पीएंडटी कालोनी (रिहायशी) एनयू- 10ख	200' चौड़ी रोड	-	-	981	नई
		110' चौड़ी रोड	-	-	981	नई
		80' चौड़ी रोड	-	-	981	नई
		3 ओर से खुला	-	-	1030	नई
		अन्य	-	-	981	नई
33	प्रशासनिक कार्यालय, डीपीटी	200' चौड़ी रोड	-	-	607	नई
		150' से 155' चौड़ी रोड	-	-	607	नई
		3 ओर से खुला	-	-	607	नई
		अन्य	-	-	607	नई

5.4. एलएसी के कार्यवृत्त से यह देखा है कि एलएसी ने पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क) में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के अनुसरण में पांच कारकों में से गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य संस्तुत किया है:-

- राज्य सरकार रेडि-रैक्नर दरें अर्थात् 2014 का बाजार मूल्य निकालने के लिए 2011 की जंत्री दर पर 2% की वार्षिक वृद्धि लागू करके रेडि-रैक्नर/जंत्री दर।
- अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाले गए वास्तविक संगत लेनदेनों की उच्चतम दर यानी 2011 में उप-पंजीयक कार्यालय में पंजीकृत लेनदेनों में से गांधीधाम के विभिन्न सैक्टरों में उच्चतम भू-मूल्य में वर्ष 2014 का बाजार मूल्य निकालने के लिए 5% प्रति वर्ष की वृद्धि जोड़े जाने के आधार पर।
- ऐसे लेनदेनों के लिए पत्तन-भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर। एलएसी ने इस विधि के अंतर्गत सभी सैक्टरों के लिए बाजार मूल्य शून्य लगाया है। बाद में डीपीटी ने अपने 30 दिसंबर 2020 के ई-मेल द्वारा पुष्टि की है कि वर्ष 2014-2018 के बीच गांधीधाम नगर-क्षेत्र में बोली द्वारा भूमि का कोई आबंटन नहीं किया गया है।
- अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर जिसमें मूल्यांकक ने पैरा 5.2.(iii) (ख) में दी गई विधियों की उच्चतम दर का प्रस्ताव किया है।
- अन्य कोई संगत कारक/एलएसी ने सभी सैक्टरों के लिए शून्य बाजार मूल्य पर सुविचार किया है।

6.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, डीपीटी के 03 सितंबर 2020 के प्रस्ताव की एक प्रति हमारे 06 अक्टूबर, 2020 के पत्र के द्वारा प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को, उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए, भेजी गई। प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियों को फीडबैक सूचना के तौर पर डीपीटी को भेजा गया। डीपीटी ने 16 दिसंबर, 2020 के अपने पत्र के द्वारा अपना उत्तर दिया।

6.2. भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) ने 20 नवंबर, 2020 के अपने पत्र के द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजीं।

6.3. एफसीआई के 20 नवंबर, 2020 के पत्र की प्रति डीपीटी को फीडबैक सूचना और उस पर पत्तन की टिप्पणियों के लिए भेजी गई। डीपीटी ने 17 सितंबर, 2020 के अपने पत्र के द्वारा उत्तर दिया।

7. इस मामले में वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से 18 नवंबर, 2020 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में डीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पॉवर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया और पॉवर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण की प्रति भी भेजी। डीपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

8. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, डीपीटी को 8 दिसंबर, 2020 के पत्र के द्वारा 14 दिसंबर, 2020 तक कुछेक बिंदुओं पर सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया। डीपीटी ने अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण पर अपना उत्तर 30 दिसंबर 2020 के ई-मेल के द्वारा और 29 दिसंबर, 2020 के पत्र के द्वारा दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उन पर डीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	डीपीटी का उत्तर
1.	भूमि का मूल्यांकन:	
(i).	पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) अनुबद्ध करता है कि पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त की जाने वाली एलएसी को भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए दिशानिर्देशों में निर्धारित निम्नलिखित पांच	इस मामले में मूल्यांकक से पूछा गया जिसने 16 दिसंबर 2020 के अपने पत्र में रिपोर्ट का सही पृष्ठ संख्या 148 प्रस्तुत किया जिसमें दूसरे भू-खंड के लिए दर 9,335/-रु. प्रति वर्ग मीटर है। अतः

	कारकों में से उच्चतम कारक पर सामान्यतः विचार करना चाहिए। भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में निम्नलिखित सूचना/स्पष्टीकरण मांगा जाता है:- अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दरें : सैक्टर 10 की भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए अधिकृत मूल्यांकक ने निविदा वसूली मूल्य पर सुविचार किया है। सैक्टर 10 में 'अन्य' भू-खंडों के बाजार मूल्य (ऊबड़-खाबड़ आकार के भू-खंड), मूल्यांकक ने भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य 9261/-रु. पर 10% की घटौती पर सुविचार किया है जो 8335/-रु. प्रति वर्ग मीटर बनता है। जबकि संयुक्त सुनवाई में पांच कारकों के तुलनात्मक विवरण में अधिकृत मूल्यांकक द्वारा उक्त भूमि का बाजार 9,335/- रु. प्रति वर्ग मीटर संस्तुत किया है न कि 8,335/- रु. प्रति वर्ग मीटर सैक्टर 10 अन्य भू-खंडों के प्रस्तावित पट्टा किराये निकालने के लिए भूमि का वही बाजार मूल्य अर्थात् 9,335/- रु. प्रति वर्ग मीटर एलएसी ने संस्तुत किया है और डीपीटी बोर्ड ने अनुमोदित किया है। डीपीटी पुष्टि करे कि इस मद में कोई टंकण संबंधी त्रुटि नहीं है। क्योंकि एलएसी रिपोर्ट में अथवा बोर्ड के अनुमोदन में इस परिवर्तन के कोई कारण नहीं दर्शाये गए हैं।	9,335/-रु. की सुविचारित दर सही है। मूल्यांकक ने कारण दर्शाये हैं। [डीपीटी द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट का संशोधित पृष्ठ संख्या 148 प्रस्तुत किया है।]
2.	दरमान:	
(i)	(क). यह स्पष्ट किया जाये कि गोपालपुरी, इफ्फको कालोनी, एफसीआई कालोनी, पीएंडटी कालोनी और अन्य कोई रिहायशी क्षेत्र जहां वर्तमान प्रस्ताव के अंतर्गत पट्टा किरायों के संशोधन का प्रस्ताव है और जहां पत्तन कर्मचारियों को क्वार्टर आबंटित किये जाते हैं।	प्रस्तावित पट्टा किराये पत्तन कर्मचारियों को आबंटित क्वार्टरों पर लागू नहीं होते।
	(ख). पत्तन क्वार्टरों के लिए लाइसेंस शुल्क का निर्धारण केंद्रीय सरकारी कर्मचारियों के लिए लागू मूल नियमावली (एफआर)/ पूरक नियमावली (एसआर) के उपबंधों के अनुसार होना चाहिए जैसा पत्तन न्यास पर लागू हैं। इसलिए पत्तन पुष्टि करे कि गोपालपुरी कालोनी (पत्तन कर्मचारियों के क्वार्टर) और अन्य रिहायशी क्षेत्रों जहां वर्तमान प्रस्ताव के अंतर्गत पट्टा किरायों के संशोधन का प्रस्ताव है और जहां पत्तन कर्मचारियों को क्वार्टर आबंटित किये जाते हैं। के पट्टा किरायों के संशोधन से केंद्रीय सरकारी कर्मचारियों के एफआर/एसआर द्वारा प्रभावित नहीं होंगे।	प्रस्तावित किराये गोपालपुरी और अन्य किसी रिहायशी क्षेत्रों पर भी लागू नहीं होते।

9. इस मामले में परामर्श संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेख में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत दलीलों के उद्धरण संबंधित पक्षों को अलग से भेज दिये जायेंगे। यह ब्यौरा भी हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध करा दिया जायेगा।

10. मामले की विवेचना के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i) डीपीटी की गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के पट्टा किरायों का संशोधन पिछली बार 09 अप्रैल 2012 के आदेश संख्या टीएमपी/20/2010-केपीटी के द्वारा किया गया था। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों को, डीपीटी द्वारा यथावांछित, 1 जनवरी 2009 से प्रभावी बनाया गया था और वैधता 5 वर्ष के लिए अर्थात् 31 दिसंबर, 2013 तक वैध थी। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 04 मई 2012 के राजपत्र संख्या 119 में अधिसूचित हुआ था। डीपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यानी पत्तन, पोत परिवहन और जल मार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) [पूर्ववर्ती पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस)] द्वारा जारी भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) के अनुपालन में 1 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर 2018 तक की अवधि के लिए लागू गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए है।
- (ii) डीपीटी ने डीपीटी स्थित गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना 1 जनवरी 2014 से 5 वर्ष की अवधि के लिए यानी 31 दिसंबर 2018 तक के संशोधन का प्रस्ताव पहले 07 अप्रैल 2016 को दायर किया था। इस प्राधिकरण द्वारा गांधीधाम नगर क्षेत्र के पट्टा किरायों में 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक के संशोधन के डीपीटी के अप्रैल 2016 के प्रस्ताव को एमओएस के इस प्राधिकरण को संबोधित 02 अगस्त 2016 के पत्र द्वारा गांधीधाम नगर क्षेत्र के पट्टा किरायों का संशोधन गांधीधाम नगर क्षेत्र के लिए नीति को अंतिम रूप दिये जाने तक डीपीटी के प्रस्ताव को रोके रखने के लिए कहे जाने पर 21 जुलाई 2017

के आदेश संख्या टीएमपी/25/2016-केपीटी के द्वारा बंद कर देने की पृष्ठ भूमि पर पूर्व पैराग्राफ 3.2 से 3.12 में की गई है अतः इसे दोहराया नहीं जाता। उक्त आदेशों में यह कहा गया था कि एमओएस द्वारा नई नीति के आधार पर जब डीपीटी से संशोधित प्रस्ताव प्राप्त होगा उसे नया समझा जायेगा।

ऐसी स्थिति में, 01 जनवरी 2014 से पांच वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 31 दिसंबर, 2018 तक डीपीटी स्थित गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि की दर संरचना के संशोधन के डीपीटी का 03 सितंबर, 2020 का प्रस्ताव 07 अप्रैल 2016 के पहले के प्रस्ताव को नया समझ कर हितधारकों के साथ सामान्य परामर्शी प्रक्रिया और वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से हितधारकों के साथ संयुक्त सुनवाई का आयोजन करते हुए सुविचार किया जा रहा है।

- (iii) एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) ने अपने 17 जुलाई 2015 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) जारी किये। बाद में, एमओपीएसडब्ल्यू ने पीजीएलएम 2015 का स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 और 2 जारी किये। तत्पश्चात्, एमओपीएसडब्ल्यू ने 29 अप्रैल 2019 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा पीजीएलएम-2015 का स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) 2019-20 का 1 सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को जारी किया।

- (iv) जैसा पहले चर्चा की गई है, एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) ने 03 मई 2019 के पत्र संख्या पीडी-1301/1/2014-पीडी-IV/301170 के द्वारा स्पष्ट किया कि प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के नगर-क्षेत्र की दरों के निर्धारण का मामला सुविचार में ले लिया है। उस पत्र में एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) ने एतद् द्वारा यह निदेश दिया कि 14 मई 2018 के भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के स्पष्टीकरण के साथ पठित भू प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के फलस्वरूप प्राधिकरण एमबीपीटी के सभी क्षेत्रों, नगर क्षेत्रों सहित, 01 अक्टूबर, 2012 से आगे दरमान निर्धारित करेगा। एमओपीएसडब्ल्यू (पूर्ववर्ती एमओएस) ने यह निर्देश भी दिया कि ऐसा ही निर्णय डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र पर भी लागू किया जायेगा।

इस पृष्ठभूमि में, डीपीटी ने 03 सितंबर 2020 को नया प्रस्ताव दायर किया जिसमें पत्तन ने अनुरोध किया कि इस प्राधिकरण द्वारा डीपीटी स्थित गांधीधाम नगर-क्षेत्र के पिछली बार संशोधित पट्टा किरायों की मूल वैधता की तारीख से आगे यानी 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर 2018 तक की अवधि के लिए डीपीटी स्थिति गांधीधाम नगर-क्षेत्र की दर संरचना के संशोधन के 07 अप्रैल 2016 के प्रस्ताव को नया प्रस्ताव समझा जाये। यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि डीपीटी के 07 अप्रैल, 2016 के प्रस्ताव में भी संशोधित एलपीजी (यानी पीजीएलएम 2015) का ही अनुसरण किया गया था। ऐसी स्थिति में यह प्राधिकरण डीपीटी द्वारा 03 सितंबर, 2020 को दायर प्रस्ताव पर सुविचार कर रहा है।

- (v) (क) भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 का खंड 13 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य और नवीनतम दरमान निर्धारण की प्रक्रिया निर्धारित करता है।

- (ख) संशोधित पीजीएलएम 2015 के खंड 11.2 (ड) के अनुसार पत्तन न्यासी मंडल द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के अध्यक्षों को मिलाकर एक भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जायेगा।

डीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में अन्य सदस्यों के साथ अर्थात् सचिव तथा एफएएंडसीएओ (सांविधिक) यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता सहित एलएसी का गठन किया। डीपीटी ने एलएसी के गठन में पीजीएलएम 2015 की अनुबद्धता का पालन किया है।

- (ग) डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(iv) के अनुसार गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए सरकार द्वारा अधिकृत भू-मूल्यांकक मैसर्स के.एम ठक्कर एंड एसोशिएट्स को नियुक्त किया। एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक की संस्तुतियों पर सुविचार करने और पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(i) से (iv) के अंतर्गत निर्धारित विधि पर विचार करने के पश्चात् गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य की संस्तुति की। इसके आगे गांधीधाम नगर-क्षेत्र के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य को डीपीटी के न्यासी मंडल ने भी एलएसी की संस्तुति के आधार पर अपनी 12 फरवरी 2016 को हुई बैठक में अनुमोदन कर दिया।

इस प्रकार, डीपीटी द्वारा दायर अपने प्रस्ताव के समर्थन में अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट, और पत्तन द्वारा गठित एलएसी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य के अनुमोदन और जिसे डीपीटी बोर्ड का अनुमोदन भी प्राप्त है, संलग्न है और इसे पत्तन भूमि के दरमानों के निर्धारण के लिए पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुरूप पाया गया है और इसलिए इस मामले को निपटान के लिए लिया जाता है।

- (vi) (क) पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण की विधि निर्धारित करता है। उक्त पैरा के अनुसार भूमि आबंटन समिति, उल्लिखित कारकों में से, सामान्यतः उच्चतम कारक पर विचार करेगी अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉक्नर, यदि इसी प्रकार के

वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है। (ii) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ। (iii) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर उद्यतन किया जायेगा। (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर। (v) अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो। पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) के अनुसार यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो लिखित में इसके कारण दर्ज करने होंगे।

- (ख) अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट बताती है कि भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए मूल्यांकन बाजार सर्वेक्षण, सरकारी निकायों तथा निजी प्रिंट रिलीजों, स्वतंत्र एजेंसियों से एकत्र की गई सूचना और डाटा पर आधारित है।
- (ग) डीपीटी का 07 अप्रैल 2016 का प्रस्ताव दर्शाता है कि एलएसी ने भू-नीति दिशानिर्देश 2015 में निर्धारित पांचों कारकों के अंतर्गत अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य पर सुविचार किया है। वर्तमान प्रस्ताव में डीपीटी ने मौजूदा सैक्टर 9क, 9ग 10 (हल्के उद्योग/औद्योगिक) एल्यू 3 (रिहायशी) अपना नगर में नए प्लाटों के पट्टा किराये का भी प्रस्ताव किया है। इसके अतिरिक्त, डीपीटी ने 6 नए सैक्टरों नामतः डीसी-6 (मिश्रित), गोपालपुरी कालोनी, इफफको कालोनी, एफसीआई कालोनी, पीएंडटी कालोनी तथा प्रशासनिक कार्यालय डीपीटी-सैक्टर 8 के पट्टा किरायों का भी प्रस्ताव किया है।

सभी 33 सैक्टरों के लिए गांधीधाम नगर क्षेत्र भूमि का मूल्यांकन भू-नीति दिशानिर्देशों में दिये गए पांचों कारकों के अंतर्गत एलएसी द्वारा सुविचारित, नीचे सारांश में दिया जा रहा है:-

- (i) राज्य सरकार रेडि रैक्नर

इस पहले विकल्प के अंतर्गत, पत्तन ने 2011 को उपलब्ध खुली भूमि की जंत्री दर पर 2% वृद्धि जोड़कर 2014 को भूमि की राज्य सरकार रेडि रैक्नर दर (जंत्री दर) निकाली है।

- (ii) उच्चतम वास्तविक लेनदेन

इस विकल्प के अंतर्गत, मूल्यांकक ने बुनियादी दर पर 5% वृद्धि लागू करके आस-पास में आबंटित भूमि के लिए प्राप्त उच्चतम लेनदेन दर निकाली। उदाहरण के लिए – सैक्टर 1 (रिहायशी) भू-खंड 200 फुट चौड़ी सड़क के साथ संलग्न मूल्यांकक द्वारा सुविचारित विक्रय विलेख दर वर्ष 2012 के लिए 15,200/- रु. निकाली। मूल्यांकक ने वर्ष 2012 की बुनियादी दर पर 5% की वृद्धि लागू की और इस प्रकार वर्ष 2014 का बाजार मूल्य 16,758/- रु. प्रति वर्ग मीटर (यानी $15,200 \times 1.05 \times 1.05 = 16,758/-$ रु.) है।

- (iii) उच्चतम निविदा-सह-बोली दर

इस विकल्प में, एलएसी ने शून्य बाजार मूल्य पर सुविचार किया। डीपीटी ने पुष्टि की है कि वर्ष 2014 से 2018 के दौरान गांधीधाम नगर-क्षेत्र में प्लॉट आबंटन के लिए कोई बोली नहीं लगायी गई।

- (iv) अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर

सामान्यतः मूल्यांकक पांच विकल्पों के अंतर्गत निकाले गए उच्चतम बाजार मूल्य पर सुविचार करके बाजार मूल्य निकालता है अर्थात् (i) आर.बी. शाह एंड एसोशिएट्स द्वारा 2009 में किये गए मूल्यांकन पर 2009 से 2014 तक @ 5% प्रति वर्ष की वृद्धि की गई है, (ii) डीपीटी द्वारा दिया गया वर्ष 2014 के लिए लागू पट्टा किराया पर वर्ष 2014 के पट्टा किराये के निवेश पर 6% प्रतिफल का सुविचार करके; (iii) 30 वर्ष पट्टे पर गांधीधाम नगर-क्षेत्र के 283 भू-खंडों के आबंटन की निविदाएं; (iv) सरकारी स्टाम्प ड्यूटी दर (जंत्री दर) और (v) नवीनतम विक्रय विलेख में लेन-देन मूल्य।

- (v) पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई कारक:

पत्तन ने इस गुणक के अंतर्गत गांधीधाम नगर-क्षेत्र के मूल्यांकन पर सुविचार नहीं किया।

एलएसी ने 4 जुलाई 2015 को हुई अपनी बैठक में विस्तार से चर्चा करने के पश्चात्, सैक्टर 5 में 'अन्य' प्लॉटों की दर के सिवाए, अधिकृत मूल्यांकक द्वारा यथाप्रस्तावित, सभी सैक्टरों के लिए सभी कारकों के अंतर्गत निकाले गए उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर आरक्षित मूल्य और भूमि के बाजार मूल्य की संस्तुति की।

सैक्टर 4 में अन्य प्लॉटों के लिए अर्थात् 9ए (कार्यालय/वाणिज्यिक), 9बी (कार्यालय /वाणिज्यिक), एनयू-3 (रिहायशी), अपना नगर और एनयू-10बी (रिहायशी) मूल्यांकक ने यह कारण बताया कि प्लॉट आकार में असमतल हैं इसलिए संबंधित सैक्टर में उनके संसक्त भू-खंडों के आधार मूल्य से 10% की कटौती पर सुविचार किया। समझाने के तौर पर, सैक्टर 9ए में अन्य प्लॉट, डीपीटी द्वारा दी गई स्टेटमेंट के अनुसार, मूल्यांकक ने भूमि के 24,483/-रु. प्रति वर्ग मीटर बाजार मूल्य की संस्तुति की है यानी 27,204/-रु. पर 10% की कटौती यह बताते हुए कि 9ए जोन में क्षेत्र आकार में असमतल है।

परंतु एलएसी ने जंत्री दर पर सुविचार किया है जो 9ए में अन्य भू-खंडों के लिए 24,938/-रु. प्रति वर्ग मीटर का पांच कारकों में उच्चतम दर है। इसे एलएसी ने 2011 की दर पर 2% वृद्धि लागू करके निकाला है। सैक्टर 9बी, एनयू-3 और एनयू-10बी में अन्य भू-खंडों की भूमि के बाजार मूल्य की संस्तुति के लिए भी एलएसी ने यही पद्धति अपनायी है।

सैक्टर 9सी में अन्य भूखंडों सहित सभी भूखंडों के लिए मूल्यांकक द्वारा संस्तुत दर जंत्री दर से कम है। एलएसी ने 2014 के जंत्री दर की संस्तुति की है जो सैक्टर 9सी में सभी प्लॉटों के लिए सभी कारकों के अंतर्गत उच्चतम दर है।

(घ) नए सैक्टरों के लिए, अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाले गए बाजार मूल्य पर संक्षेप में नीचे स्पष्ट किया जाता है:-

- (i) सैक्टर डीसी-6 (मिश्रित) के लिए मूल्यांकक ने डीपीटी द्वारा बताये गए वर्ष 2014 के पट्टा किराया दर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निकाला है अर्थात्, 2014 के पट्टा किराये से, वर्ष 2014 के लिए लागू पट्टा किराये के निवेश पर 6% प्रतिफल पर सुविचार के बाद भूमि का बाजार मूल्य निकाला गया है।
- (ii) गोपालपुरी कालोनी और इफ्फको कालोनी के लिए चूंकि वहाँ संपत्ति के हस्तांतरण का कोई सौदा उपलब्ध नहीं हुआ, मूल्यांकक ने सरकारी स्टाम्प ड्यूटी दरों को, इन दोनों सैक्टरों के लिए, बाजार मूल्य के रूप में लिया है।
- (iii) एफसीआई कालोनी के लिए, मूल्यांकक का कहना है कि इस भूमि के बाजार मूल्य के लिए गोपालपुरी के मूल्य को ही सुविचार में लिया जाना ठीक रहेगा।
- (iv) पीएंडटी कालोनी के लिए, चूंकि कोई सौदा दर उपलब्ध नहीं है, मूल्यांकक ने आस-पास के क्षेत्रों के अर्थात् 12सी एंड एनयू-10बी वर्ष 2011 के जंत्री दरों के औसत मूल्य पर सुविचार करके 5% वृद्धि लागू की और वर्ष 2014 के लिए भूमि का बाजार मूल्य निकाला।
- (v) डीपीटी के प्रशासनिक कार्यालय क्षेत्र के लिए, डीपीटी ने वर्ष 2010 में कृषि मंत्रालय गांधीधाम को इस क्षेत्र के आबंटन पर प्राप्त राशि के आधार पर, मूल्यांकक ने वर्ष 2010 के लिए बाजार मूल्य निकाला। वर्ष 2010 के उक्त मूल्य पर इस पर 5% वृद्धि लागू की।

एलएसी ने नए सैक्टरों के लिए अधिकृत मूल्यांकक द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि के बाजार मूल्य की संस्तुति की है। यहां यह उल्लेख करना समुचित होगा कि डीपीटी द्वारा इन नए सैक्टरों के लिए प्रस्तावित पट्टा किरायों पर किसी भी प्रयोक्ता ने कोई आपत्ति नहीं की। नए जोड़े गए सैक्टरों के लिए डीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों पर भरोसा किया जाता है।

(ङ) डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(क) में दिये गए पांच कारकों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य और एलएसी द्वारा संस्तुत दर का ब्यौरा दर्शाने वाला विवरण प्रस्तुत किया है।

डीपीटी द्वारा प्रस्तुत पांच कारकों के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य और एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के विवरण की प्रति अनुलग्नक - I के रूप में संलग्न है। एलएसी ने, 04 जुलाई 2015 को हुई अपनी बैठक में विस्तार से चर्चा और विचार-विमर्श करने के पश्चात्, गांधीधाम नगर-क्षेत्र में सभी 33 सैक्टरों के लिए पांचों कारकों के उच्चतम मूल्य की भूमि के बाजार मूल्य के रूप में संस्तुति की।

(च) डीपीटी के बोर्ड ने 12 फरवरी 2016 के अपने एक संकल्प के द्वारा 04 जुलाई 2015 की अपनी बैठक में एलएसी द्वारा यथासंस्तुत भूमि के बाजार मूल्य का अनुमोदन किया और 01 जनवरी 2014 से भूमि के बाजार मूल्य के @ 6% पर पट्टा किराये का अनुमोदन किया।

(vii) डीपीटी का प्रस्ताव भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों में आरक्षित कीमत का अनुमोदन चाहता है। भू नीति दिशानिर्देश 2015 का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि पत्तन इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य जो पत्तन द्वारा प्रस्तावित भूमि के बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा, निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव भेजेगा।

इसलिए, भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार, इस प्राधिकरण से केवल वार्षिक पट्टा किराया अनुमोदित करना अपेक्षित है न कि भूमि का बाजार मूल्य/ डीपीटी के न्यासी मंडल ने 12 फरवरी 2016 को हुई अपनी बैठक में भूमि के बाजार मूल्य के साथ-साथ बाजार मूल्य पर 6% की दर पर वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य भी अनुमोदित किया है।

डीपीटी का प्रस्ताव एलएसी की संस्तुति पर आधारित है और उसे डीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और यह भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुरूप है। ऐसी स्थिति में, और भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 13(ग) के निबंधनों के अनुसार यह प्राधिकरण, डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के सभी 33 सेक्टरों के यथा प्रस्तावित पट्टा किराये का अनुमोदन करने को प्रवृत्त है।

- (viii) 1 जनवरी 2009 को पट्टा किराया निकालने के लिए इस प्राधिकरण के 09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य, 1 जनवरी 2009 को अनुमोदित पट्टा किराया, दरमान में निर्धारित 2% वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए 31 दिसंबर, 2013 को लागू संवर्धित पट्टा किराया, 1 जनवरी 2014 को भूमि का बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराया, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, प्रतिशत में वृद्धि के प्रभाव सहित, की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध की जाती है:-

(रु. / वर्ग मीटर)

क्र. सं.	सेक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2014 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2013 को पट्टा किराया पर % वृद्धि
			पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.2009 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1(रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	7000	420	455	16758	1005	121%
		150' से 155' चौड़ी रोड	6700	402	435	15082	905	108%
		80' चौड़ी रोड	6100	366	396	13574	814	106%
		3 ओर से खुला	7300	438	474	17596	1056	123%
		अन्य	5800	348	377	12216	733	95%
2	2 (रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	7000	420	455	13002	780	72%
		80' चौड़ी रोड	6100	366	396	11701	702	77%
		अन्य	5800	348	377	9478	569	51%
3	3 (रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	6000	360	390	11896	714	83%
		3 ओर से खुला	7100	426	461	12490	749	63%
		अन्य	5700	342	370	10706	642	74%
4	4(रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	6600	396	429	24003	1440	236%
		80' चौड़ी रोड	6000	360	390	21603	1296	233%
		3 ओर से खुला	7100	426	461	25203	1512	228%
		अन्य	5700	342	370	19442	1167	215%
5	5(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	5400	324	351	10245	615	75%
		60' चौड़ी रोड	5200	312	338	10245	615	82%
		3 ओर से खुला	6200	372	403	10245	615	53%
		अन्य	4900	294	318	10245	615	93%
6	6 (रिहायशी)	150' से 155'	5700	342	370	7275	437	18%

क्र. सं.	सैक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2014 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2013 को पट्टा किराया पर % वृद्धि
			पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.20 09 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.201 3 को सूचकांकित पट्टा किराया	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		चौड़ी रोड						
		80' चौड़ी रोड	5400	324	351	7020	421	20%
		60' चौड़ी रोड	5200	312	338	7020	421	25%
		3 ओर से खुला	6200	372	403	7913	475	18%
		अन्य	4900	294	318	6946	417	31%
7	7(रिहायशी)	80' चौड़ी रोड	7100	426	461	11146	669	45%
		3 ओर से खुला	8100	486	526	11146	669	27%
		अन्य	6500	390	422	10882	653	55%
8	8(व्यापारिक/ वाणिज्यिक)	200' चौड़ी रोड	9400	564	610	11997	720	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	9000	540	585	11487	689	18%
		3 ओर से खुला	11200	672	727	14294	858	18%
		अन्य	7500	450	487	9572	574	18%
9	9क(कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	-	-	-	27204	1632	नई
		200' चौड़ी रोड	6600	396	429	27204	1632	281%
		80' चौड़ी रोड	6100	366	396	27204	1632	312%
		3 ओर से खुला	-	-	-	28564	1714	नई
		अन्य	5500	330	357	24938	1496	319%
10	9ख (व्यापारिक/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	6600	396	429	24938	1496	249%
		3 ओर से खुला	8300	498	539	24938	1496	178%
		अन्य	5500	330	357	24938	1496	319%
11	9ग (कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	6600	396	429	24938	1496	249%
		3 ओर से खुला	-	-	-	24938	1496	New
		अन्य	5500	330	357	24938	1496	319%
12	10(हल्के उद्योग/ औद्योगिक)	150' से 155' चौड़ी रोड	3400	204	221	9261	556	152%
		80' चौड़ी रोड	3100	186	201	9261	556	176%
		3 ओर से खुला	-	-	-	9724	583	New
		अन्य	2900	174	188	9335	560	197%
13	11(गोदाम/ औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	4200	252	273	5360	322	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	3900	234	253	5209	313	23%
		अन्य	3500	210	227	5209	313	37%

क्र. सं.	सेक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2014 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2013 को पट्टा किराया पर % वृद्धि
			पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.20 09 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.201 3 को सूचकांकित पट्टा किराया	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
14	12(विनिर्माण/ औद्योगिक)	200' चौड़ी रोड	3800	228	247	5209	313	27%
		150' से 155' चौड़ी रोड	3600	216	234	5209	313	34%
		3 ओर से खुला	4000	240	260	5209	313	20%
		अन्य	3300	198	214	5209	313	46%
15	13 (रिहायशी)	एनएच-8-क पर	3000	180	195	3829	230	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	2900	174	188	3701	222	18%
		अन्य	2600	156	169	3318	199	18%
16	14 (रिहायशी)	150' से 155' चौड़ी रोड	3000	180	195	3829	230	18%
		80' चौड़ी रोड	2900	174	188	3701	222	18%
		60' चौड़ी रोड	2700	162	175	3446	207	18%
		अन्य	2600	156	169	3318	199	18%
17	1-क (मिश्रित)	200' चौड़ी रोड	20100	1206	1305	25653	1539	18%
		80' चौड़ी रोड	18400	1104	1195	23484	1409	18%
		अन्य	16700	1002	1085	21895	1314	21%
18	एनयू-10ख (रिहायशी)	200' चौड़ी रोड	8300	498	539	26510	1591	195%
		110' चौड़ी रोड	8000	480	520	26510	1591	206%
		80' चौड़ी रोड	7600	456	494	26510	1591	222%
		3 ओर से खुला	9100	546	591	26510	1591	169%
		अन्य	7300	438	474	24302	1458	208%
19	एनयू-3(रिहायशी) अपना नगर	110' चौड़ी रोड	12700	762	825	23615	1417	72%
		150' से 155' चौड़ी रोड	-	-	-	23615	1417	New
		80' चौड़ी रोड	12100	726	786	23615	1417	80%
		60' चौड़ी रोड	11600	696	753	23615	1417	88%
		अन्य	11000	660	714	21649	1299	82%
20	एनयू-4 (डीसी-6) (रिहायशी) सपना नगर	80' चौड़ी रोड	5700	342	370	7288	437	18%
		60' चौड़ी रोड	5400	324	351	7159	430	22%
		3 ओर से खुला	6500	390	422	8296	498	18%
		अन्य	5200	312	338	6637	398	18%
21	एनयू-4(डीसी-6)	80' चौड़ी रोड	5700	342	370	8522	511	38%

क्र. सं.	सैक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2014 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2013 को पट्टा किराया पर % वृद्धि
			पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.20 09 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.201 3 को सूचकांकित पट्टा किराया	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	मुख्य							
		60' चौड़ी रोड	5400	324	351	7670	460	31%
		3 ओर से खुला	6500	390	422	8948	537	27%
		अन्य	5200	312	338	6903	414	23%
22	डीसी-6 (मिश्रित) (नई सैक्टर)	80' चौड़ी रोड		-	-	6300	378	New
		60' चौड़ी रोड		-	-	5967	358	New
		3 ओर से खुला		-	-	7183	431	New
		अन्य		-	-	5733	344	New
23	डीसी-5 में एनयू-1 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		150' से 155' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		80' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		60' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		3 ओर से खुला	5200	312	338	6685	401	19%
		अन्य	5200	312	338	6367	382	13%
24	डीसी-5 में एनयू-2 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		150' से 155' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		80' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		60' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		3 ओर से खुला	5200	312	338	6685	401	19%
		अन्य	5200	312	338	6367	382	13%
25	डीसी-5 में एनयू-5 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		150' से 155' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		80' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		60' चौड़ी रोड	5200	312	338	6367	382	13%
		3 ओर से खुला	5200	312	338	6685	401	19%
		अन्य	5200	312	338	6367	382	13%
26	डीसी-5 में एनयू-3 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		80' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		60' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		3 ओर से खुला	3400	204	221	4556	273	24%
		अन्य	3400	204	221	4339	260	18%

क्र. सं.	सेक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2014 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2013 को पट्टा किराया पर % वृद्धि
			पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.20 09 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.201 3 को सूचकांकित पट्टा किराया	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
27	डीसी-5 में एनयू-4 (रिहायशी)	110' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		80' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		60' चौड़ी रोड	3400	204	221	4339	260	18%
		3 ओर से खुला	3400	204	221	4556	273	24%
		अन्य	3400	204	221	4339	260	18%
28	डीसी-5 मुख्य (वाणिज्यिक)	110' चौड़ी रोड	5700	342	370	7275	437	18%
		150' से 155' चौड़ी रोड	5700	342	370	7275	437	18%
		80' चौड़ी रोड	5700	342	370	7275	437	18%
		60' चौड़ी रोड	5700	342	370	7275	437	18%
		3 ओर से खुला	5700	342	370	7639	458	24%
		अन्य	5700	342	370	7275	437	18%
29	गोपालपुरी कालोनी (रिहायशी) (नई सेक्टर)	80' चौड़ी रोड	-	-	-	4457	267	New
		60' चौड़ी रोड	-	-	-	4457	267	New
		3 ओर से खुला	-	-	-	4457	267	New
		अन्य	-	-	-	4457	267	New
30	एनयू-5 इफको कालोनी (रिहायशी) (नई सेक्टर)	80' चौड़ी रोड	-	-	-	6656	399	New
		60' चौड़ी रोड	-	-	-	6656	399	New
		3 ओर से खुला	-	-	-	6656	399	New
		अन्य	-	-	-	6656	399	New
31	एमसीआई कालोनी (रिहायशी) (नई सेक्टर)	80' चौड़ी रोड	-	-	-	4457	267	New
		60' चौड़ी रोड	-	-	-	4457	267	New
		3 ओर से खुला	-	-	-	4457	267	New
		अन्य	-	-	-	4457	267	New
32	पीएंडटी कालोनी (रिहायशी) एनयू-10ब (नई सेक्टर)	200' चौड़ी रोड	-	-	-	16351	981	New
		110' चौड़ी रोड	-	-	-	16351	981	New
		80' चौड़ी रोड	-	-	-	16351	981	New
		3 ओर से खुला	-	-	-	17168	1030	New
		अन्य	-	-	-	16351	981	New

क्र. सं.	सैक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	09 अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया तथा 31.12.2013 को सूचकांकित पट्टा किराया			डीपीटी द्वारा 01.01.2014 से प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य		31.12.2013 को पट्टा किराया पर % वृद्धि
			पट्टा किराया निकालने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1.1.20 09 को प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष पट्टा किराया (प्रति वर्ग मीटर/ प्रति वर्ष)	2% प्र.व की वृद्धि लागू करते हुए 31.12.201 3 को सूचकांकित पट्टा किराया	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
33	प्रशासनिक कार्यालय, डीपीटी (नई सैक्टर)	200' चौड़ी रोड	-	-	-	10123	607	New
		150' से 155' चौड़ी रोड	-	-	-	10123	607	New
		3 ओर से खुला	-	-	-	10123	607	New
		अन्य	-	-	-	10123	607	New

जैसाकि उक्त सारणी से देखा जा सकता है, 31 दिसंबर, 2013 के पट्टा किराये पर 01 जनवरी 2014 को पट्टा किरायों में 13% से 319% की वृद्धि हुई है। 31 दिसंबर, 2013 की सूचकांकित दरों पर 01 जनवरी 2014 को पट्टा किरायों में प्रस्तावित वृद्धि का एलएसी और डीपीटी के बोर्ड द्वारा लिया गया यह एक सचेतन निर्णय है। प्रतिशत वृद्धि में 31 दिसंबर 2013 को प्रचलित दरों पर 2% की वार्षिक वृद्धि पहले ही आमेलित है जिसके लिए दरों की वैधता के विस्तार के आदेशों के दौरान डीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण ने उक्त वृद्धि की अनुमति दी थी।

- (ix) (क) डीपीटी द्वारा भूमि के गलत और एकपक्षीय श्रेणीकरण किये जाने के बारे में गांधीधाम चैम्बर्स ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) की आपत्ति पर डीपीटी ने बताया कि गांधीधाम भूमि को गुजरात विकास प्राधिकरण (जीडीए) द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान में दर्शाये गए अनुसार सैक्टरों और वाडों में बांटा गया है।

यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि वर्तमान प्रस्ताव में, डीपीटी ने गांधीधाम नगर-क्षेत्र में भूमि की मौजूदा श्रेणियों में कोई परिवर्तन नहीं किया है। इसके अतिरिक्त, इस प्राधिकरण का अधिदेश पत्तन न्यास भूमि के प्रयोग के दरमान और दरों को शासी करने वाली सोपाधिकताओं का निर्धारण करना है। भूमि के श्रेणीकरण का मामला संबंधित पत्तन के अधिकार क्षेत्र में आता है। फिर भी, मास्टर प्लान में दर्शाये गए सैक्टर गुजरात विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत हैं।

- (ख) जीसीसीआई का यह मुद्दा कि पिछले 8-9 वर्ष से मंदी और वर्तमान महामारी की स्थिति को देखते हुए नगर-क्षेत्र भूमि की वर्तमान दरों को घटाने के मुद्दे पर डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि दरें 'महामारी' से पहले की अवधि 2014 से 2018 के लिए हैं।

- (x) जहां तक जीसीसीआई का इस प्राधिकरण को किया गया अनुरोध कि दरों में की गई वृद्धि को वापस लेने के लिए और 20% से 30% की घटौती के साथ नया प्रस्ताव दायर करने के लिए डीपीटी को निदेश जारी करे, का संबंध है, इस प्राधिकरण ने 04 जुलाई 2015 की बैठक के कार्यवृत्त से पाया है कि एलएसी ने कारको में से उच्चतम गुणक की भूमि के बाजार मूल्य और बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किरायों पर संस्तुति करने का निर्णय लेने से पहले काफी चर्चा और विचार विमर्श किया। डीपीटी के बोर्ड ने भी एलएसी की संस्तुति को अनुमोदित किया है। डीपीटी के प्रस्ताव ने (पूर्ववर्ती) एमओएस द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन किया है। यह प्राधिकरण और महापत्तन न्यास दोनों ही सरकार द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देशों से बंधे हैं और पत्तन भूमियों के पट्टा किरायों के निर्धारण में भू-नीति दिशानिर्देशों द्वारा बाध्य हैं। डीपीटी ने दायर वर्तमान प्रस्ताव में भू-नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन किया है और प्रस्ताव बनाने में उसमें निर्धारित उपबंधों का अनुसरण किया है। इस स्थिति में यह प्राधिकरण इस स्थिति में नहीं है वह डीपीटी को दरों में वृद्धि के प्रस्ताव को वापस लेने और घटी दरों पर नया प्रस्ताव दायर करने का निर्देश दे।

- (xi) भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) ने भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 16.2(ज) का हवाला देते हुए खा कि एफसीआई को आबंटित भूमि के संबंध में पट्टा किराये में कुछ छूट दी जाए। डीपीटी ने स्पष्ट किया कि एफसीआई द्वारा संदर्भित मामला कांडला भूमि से संबंधित है न कि गांधीधाम भूमि का।

एफसीआई द्वारा संदर्भित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 16.2(ज) को एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 11.2(ज) के रूप में रखा गया है। जहां तक कांडला भूमि के लिए रियायती पट्टा किराये को स्वीकार करने के

एफसीआई के अनुरोध का संबंध में, इस मामले को 28 दिसंबर, 2020 के प्रशुल्क आदेश संख्या टीएएमपी/15/2020-डीपीटी द्वारा पहले ही निपटा दिया गया है।

- (xii) (क) पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) पत्तन को पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी।

पत्तन ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरों में प्रति वर्ष 2% वृद्धि की जायेगी। चूंकि पट्टा किराये में 2% की वार्षिक वृद्धि बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुरूप पायी गई है, प्रस्तावित टिप्पणी, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, अनुमोदित की जाती है। 2% दर पर वार्षिक वृद्धि इस प्राधिकरण द्वारा आदेश में अनुमोदित संशोधित दरों पर 1 जनवरी 2015 से प्रभावी होगी।

- (ख) मौजूदा दरमानों में एक टिप्पणी निर्धारित है कि पट्टा किरायों/लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली अन्य सोपाधिकताएं पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी भू नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार होंगी। उक्त टिप्पणी को हल्के से आशोधन के साथ कि पट्टा किरायों को शासी करने वाली सभी सोपाधिकताएं एमओपीएसडब्ल्यू समय-समय पर जारी किये जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्र के साथ पठित भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी।

- (xiii) (क) डीपीटी का प्रस्ताव भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किरायों में 1 जनवरी 2014 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 31 दिसंबर 2018 तक अनुमोदन चाहता है। जीसीसीआई ने यह मुद्दा उठाया कि डीपीटी ने 07 अप्रैल, 2016 के प्रस्ताव के साथ पठित अपने 03 सितम्बर 2020 के प्रस्ताव में 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन चाहा है, इसे पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया जाना चाहिये।

महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण करने को कहती है। पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों की भूमि के पट्टा किराये निकालने के लिए सरकार द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देशों से बंधा है।

भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) के साथ-साथ भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 अनुबद्ध करते हैं कि दरमान प्रति पांच वर्ष पर संशोधित किये जाएं।

अप्रैल, 2012 के पिछले प्रशुल्क आदेश में, इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराये अनुमोदित करते समय, यह स्पष्ट किया गया था कि दरे 1 जनवरी 20 09 से प्रभावी होंगी और 31 दिसंबर 2013 तक प्रभावी रहेंगी और दरमानों की समीक्षा पांच वर्ष बाद की जायेगी। यह स्थिति कि डीपीटी की भूमि के पट्टे किरायों की समीक्षा पांच वर्ष बाद यानी 1 जनवरी 2014 से की जायेगी, सभी हितधारकों के संज्ञान में है। यहां तक कि इसकी समाप्ति के पश्चात डीपीटी के अनुरोध पर डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र पट्टा किराये का विस्तार करते हुए 06 मई 2016; 08 फरवरी 2017; 24 मई, 2017; 14 नवम्बर, 2017; 08 जून 2018; 18 जनवरी 2019; 03 मई, 2019; 29 नवम्बर, 2019 और अंतिम आदेश 07 सितम्बर 2020 में यह स्पष्ट रूप से लिखा गया था कि निर्वात से बचने के लिए यह विस्तार एक अंतरिम व्यवस्था है और कि संशोधित दरमान अनुमोदित होने पर पूर्वव्यापी प्रभाव लिए होंगे, जैसा डीपीटी द्वारा प्रस्ताव किया जायेगा। तदनुसार, डीपीटी ने संशोधित दरमानों का अनुमोदन पूर्वव्यापी प्रभाव से चाहा है यानी 1 जनवरी 2014 से पांच वर्ष की अवधि के लिए 31 दिसंबर, 2018 तक।

उपरोक्त को देखते हुए, पट्टा किरायों के निबंधन में आरक्षित मूल्य का 01 जनवरी 2014 के पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधन का डीपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित किया जाता है।

पत्तन ने एक टिप्पणी निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है कि पट्टा किराये अनुसूची की दरों की वैधता 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक रहेगी। डीपीटी ने एक और टिप्पणी का प्रस्ताव भी किया है कि पट्टा किरायों का 01 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव होगा। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित है।

- (ख) इस प्राधिकरण द्वारा 01 जनवरी, 2014 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के वार्षिक पट्टा किराया मौजूदा पट्टा/लाइसेंस धारकों के मामले में वर्तमान पट्टा किराया करारों में सहमत दरों के आवधिक संशोधन के अधीन लागू होगा और नवीकरण/आबंटन के उन मामलों में जहां संबंधित पट्टा करार अथवा आबंटन पत्र, यदि अभी कोई पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, उनमें पट्टा की मौजूदा अवधि के दौरान पट्टा किरायों के संशोधन का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाए।

- (xiv) भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का पैरा 13(ग), अन्य बातों के साथ-साथ अनुबद्ध करता है कि दरमान प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्ष में पुनः निर्धारित किये जाएं। पत्तन ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है जो यह बताती है कि दरमान के लागू लागू रहने की

अवधि का निर्धारण करती है, जो मौजूदा दरमान में अभिभावी है, डीपीटी द्वारा इसे धारित करने का प्रस्ताव किया है। इस प्रकार, पीजीएलएम 2015 में दी गयी अनुबद्धता के अनुसार वैधता अवधि के अनुपालन में डीपीटी के गांधीधाम नगर-क्षेत्र के दरमान 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर 2018 तक प्रभावी रहेंगे।

डीपीटी ने संयुक्त सुनवाई के दौरान, सूचित किया कि आगामी चक्र के लिए प्रस्ताव तैयार किया जा रहा है। इसलिए डीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह 01 जनवरी 2019 से आगे की अवधि लिए, गांधीधाम नगर-क्षेत्र के लिए पट्टा किरायों के संशोधन का प्रस्ताव लागू भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, इस आदेश के राजपत्र में अधिसूचित हो जाने की तारीख से 4 महीने के भीतर दायर कर दे।

11.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण डीपीटी की गांधीधाम नगर-क्षेत्र भूमि के सभी 33 सैक्टरों के संशोधित पट्टा किरायों को उनकी सोपाधिकताओं के साथ संलग्न **अनुलग्नक-II** के अनुसार, अनुमोदित करता है।

11.2. संशोधित पट्टा किराया, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, पांच वर्ष की अवधि के लिए, 01 जनवरी 2014 से प्रभावी होगा और 31 दिसंबर 2018 तक की वैधता अवधि के लिये प्रभावी रहेगा।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./31 / 2021-22]

अनुलग्नक - I

गांधीधाम नगर क्षेत्र में आवंटित भूखंडों के संबंध में वर्ष 2014-2018 के लिये भू-मूल्यांकक द्वारा निर्धारित दरों की तुलना में अन्य

प्राधिकरणों द्वारा नियत दरों को दर्शाने वाला विवरण

नगरपालिका क्षेत्रको भू-संसाधन विवरण								
सैक्टर संख्या	भूखंड संसक्त है	खुली भूमि के लिये राज्य सरकार 2014 को जंत्री दर (2011 की जंत्री दर पर 2% वृद्धि जोडकर निकाली गयी)	वास्तविक संगत सौदे की उच्चतम दर	उच्चतम स्वीकृत निविदा सह बोली दर	मूल्यांकक से प्राप्त दरें 01.01.2014 को (प्रति वर्ग मीटर)	अन्य कोई संगत कारक जिसका पता पत्तन ने लगाया हो	एलएसी द्वारा संस्तुत दर (कालम क से ड तक में से उच्चतम)	
			(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)	
1	1 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	6420.000	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड	6420.000	16758.00	0	16758.00	0	16758.00
		110' चौड़ा रोड	6420.000	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड	6420.000	15082.00	0	15082.00	0	15082.00
		80' चौड़ा रोड	6420.000	13574.00	0	13574.00	0	13574.00
		60' चौड़ा रोड	6420.000	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	6420.000	17596.00	0	17596.00	0	17596.00
		अन्य	6420.000	12216.00	0	12216.00	0	12216.00
2	2 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड	6155.00	13002.00	0	13002.00	0	13002.00

		110' चौड़ा रोड़	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	6155.00		0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	6155.00	11701.00	0	11701.00	0	11701.00
		60' चौड़ा रोड़	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		अन्य	6155.00	9478.00	0	9478.00	0	9478.00
3	3 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	5651.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	5651.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	5651.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	5651.00		0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	5651.00	11896.00	0	11896.00	0	11896.00
		60' चौड़ा रोड़	5651.00		0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	5651.00	12490.00	0	12490.00	0	12490.00
		अन्य	5651.00	10706.00	0	10706.00	0	10706.00
4	4(रिहायशी)	एनएच 8-क पर	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	6102.00	24003.00	0	24003.00	0	24003.00
		80' चौड़ा रोड़	6102.00	21603.00	0	21603.00	0	21603.00
		60' चौड़ा रोड़	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	6102.00	25203.00	0	25203.00	0	25203.00
		अन्य	6102.00	19442.00	0	19442.00	0	19442.00
5	5(रिहायशी)	एनएच 8-क पर	9392.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	9392.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	9392.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	9392.00		0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	9392.00	7987.00	0	10245.00	0	10245.00
		60' चौड़ा रोड़	9392.00	7188.00	0	10245.00	0	10245.00
		3 ओर से खुला	9392.00	8386.00	0	10245.00	0	10245.00
		अन्य	9392.00	6469.00	0	10245.00	0	10245.00
6	6 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	6435.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	6435.00		0	0.00	0	0.00

		110' चौड़ा रोड़	6435.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	6435.00	4278.00	0	7275.00	0	7275.00
		80' चौड़ा रोड़	6435.00	3850.00	0	7020.00	0	7020.00
		60' चौड़ा रोड़	6435.00	3465.00	0	7020.00	0	7020.00
		3 ओर से खुला	6435.00	4492.00	0	7913.00	0	7913.00
		अन्य	6435.00	3119.00	0	6946.00	0	6946.00
7	7 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	10218.00	4311.00	0	11146.00	0	11146.00
		60' चौड़ा रोड़	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	10218.00	4527.00	0	11146.00	0	11146.00
		अन्य	10218.00	3880.00	0	10882.00	0	10882.00
8	8 (व्यापारिक/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	6261.00	6182.00	0	11997.00	0	11997.00
		110' चौड़ा रोड़	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	6261.00	5564.00	0	11487.00	0	11487.00
		80' चौड़ा रोड़	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	6261.00	6491.00	0	14294.00	0	14294.00
		अन्य	6261.00	4056.00	0	9572.00	0	9572.00
9	9क (कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	24938.00	14472	0	27204.00	0	27204.00
		200' चौड़ा रोड़	24938.00	13025.00	0	27204.00	0	27204.00
		110' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	24938.00	11723.00	0	27204.00	0	27204.00
		60' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	24938.00	15210.00	0	28564.00	0	28564.00
		अन्य	24938.00	10551.00	0	24483.00	0	24938.00

10	9ख (कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	24938.00	14472	0	17643.00	0	24938.00
		200' चौड़ा रोड़	24938.00	13025.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	24938.00	11723.00	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	24938.00	15210.00	0	18525.00	0	24938.00
		अन्य	24938.00	10551.00	0	16761.00	0	24938.00
11	9ग (कार्यालय/ वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	24938.00	14472	0	17643.00	0	24938.00
		200' चौड़ा रोड़	24938.00	13025.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	24938.00	11723.00	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	24938.00	15210.00	0	18525.00	0	24938.00
		अन्य	24938.00	10551.00	0	16761.00	0	24938.00
12	10 (हल्के उद्योग/ औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	8490.00	0.00	0	9261.00	0	9261.00
		80' चौड़ा रोड़	8490.00	0.00	0	9261.00	0	9261.00
		60' चौड़ा रोड़	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	8490.00	0.00	0	9724.00	0	9724.00
		अन्य	8490.00	0.00	0	9335.00	0	9335.00
13	11 (गोदाम/ औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	4775.00	3629.00	0	5360.00	0	5360.00
		200' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00

		150' से 155' चौड़ा रोड़	4775.00	2940.00	0	5209.00	0	5209.00
		80' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		अन्य	4775.00	2143.00	0	5209.00	0	5209.00
14	12(विनिर्माण/ औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
		110' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
		80' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
		अन्य	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
15	13 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0.00	0.00	0	3829.00	0	3829.00
		200' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	3701.00	0	3701.00
		80' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		अन्य	0.00	0.00	0	3318.00	0	3318.00
16	14 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	3829.00	0	3829.00
		80' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	3701.00	0	3701.00
		60' चौड़ा रोड़	0.00	0.00	0	3446.00	0	3446.00
		3 ओर से खुला	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		अन्य	0.00	0.00	0	3318.00	0	3318.00
17	1-क (मिश्रित)	एनएच 8-क पर	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00

		200' चौड़ा रोड़	6447.00	0.00	0	25653.00	0	25653.00
		110' चौड़ा रोड़	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	6447.00	0.00	0	23484.00	0	23484.00
		60' चौड़ा रोड़	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		अन्य	6447.00	0.00	0	21895.00	0	21895.00
18	एनयू-10ख (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	24302.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	24302.00	22360.00	0	26510.00	0	26510.00
		110' चौड़ा रोड़	24302.00	20124.00	0	26510.00	0	26510.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	24302.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	24302.00	18111.00	0	26510.00	0	26510.00
		60' चौड़ा रोड़	24302.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	24302.00	24528.00	0	26510.00	0	26510.00
		अन्य	24302.00	14670.00	0	23616.00	0	24302.00
19	एनयू-3 (रिहायशी) अपना नगर	एनएच 8-क पर	21649.00		0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	21649.00		0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	21649.00	18848.00	0	23615.00	0	23615.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	21649.00	20942.00	0	23615.00	0	23615.00
		80' चौड़ा रोड़	21649.00	16963.00	0	23615.00	0	23615.00
		60' चौड़ा रोड़	21649.00	15267.00	0	23615.00	0	23615.00
		3 ओर से खुला	21649.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		अन्य	21649.00	13740.00	0	21300.00	0	21649.00
20	एनयू-4 (डीसी -6) (रिहायशी) सपना नगर	एनएच 8-क पर	4882.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	4882.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	4882.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	4882.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	4882.00	7288.00	0	7288.00	0	7288.00

		60' चौड़ा रोड़	4882.00	7159.00	0	7159.00	0	7159.00
		3 ओर से खुला	4882.00	7652.00	0	8296.00	0	8296.00
		अन्य	4882.00	6443.00	0	6637.00	0	6637.00
21	एनयू-4 (डीसी-6) – (मुख्य)	एनएच 8-क पर	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	0.00	0.00		8522.00	0	8522.00
		60' चौड़ा रोड़	0.00	0.00		7670.00	0	7670.00
		3 ओर से खुला	0.00	0.00		8948.00	0	8948.00
		अन्य	0.00	0.00		6903.00	0	6903.00
22	डीसी-6 (मिश्रित)	एनएच 8-क पर	5041.00		0	0	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	5041.00		0	0	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	5041.00		0	0	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	5041.00		0		0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	5041.00		0	6300.00	0	6300.00
		60' चौड़ा रोड़	5041.00		0	5967.00	0	5967.00
		3 ओर से खुला	5041.00		0	7183.00	0	7183.00
		अन्य	5041.00		0	5733.00	0	5733.00
23	डीसी-5 में एनयू-1 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	6685.00	0	6685.00
		अन्य	0	0	0	6367.00	0	6367.00
24	डीसी-5 में एनयू-2	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00

	(रिहायशी)							
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	6685.00	0	6685.00
		अन्य	0	0	0	6367.00	0	6367.00
25	डीसी-5 में एनयू-5 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	6685.00	0	6685.00
		अन्य	0	0	0	6367.00	0	6367.00
26	डीसी-5 में एनयू-3 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	4556.00	0	4556.00
		अन्य	0	0	0	4339.00	0	4339.00
27	डीसी-5 में एनयू-4 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00

		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	4556.00	0	4556.00
		अन्य	0	0	0	4339.00	0	4339.00
28	डीसी-5 मुख्य (वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	7639.00	0	7639.00
		अन्य	0	0	0	7275.00	0	7275.00
29	गोपालपुरी कालोनी (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
		60' चौड़ा रोड़	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
		3 ओर से खुला	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
		अन्य	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
30	एनयू-5 इफ्फको कालोनी (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	6656.00	0	6656.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	6656.00	0	6656.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	6656.00	0	6656.00
		अन्य	0	0	0	6656.00	0	6656.00

31	एफसीआई कालोनी (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	4457.00	0	4457.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	4457.00	0	4457.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	4457.00	0	4457.00
		अन्य	0	0	0	4457.00	0	4457.00
32	पीएंडटी कालोनी (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	16351.00	0	16351.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	16351.00	0	16351.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	16351.00	0	16351.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	17168.00	0	17168.00
		अन्य	0	0	0	16351.00	0	16351.00
33	प्रशासनिक कार्यालय, केपीटी सैक्टर-8	एनएच 8-क पर	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' चौड़ा रोड़	0	0	0	10123.00	0	10123.00
		110' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		150' से 155' चौड़ा रोड़	0	0	0	10123.00	0	10123.00
		80' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		60' चौड़ा रोड़	0	0	0	0.00	0	0.00
		3 ओर से खुला	0	0	0	10123.00	0	10123.00
		अन्य	0	0	0	10123.00	0	10123.00

अनुलग्नक-II

गांधीधाम नगर क्षेत्र की भूमि के लिये वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य अनुसूची

क्रम संख्या	सेक्टर संख्या	विवरण (भूखंड संसक्त है)	को पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर 01.01.2014 प्रति वर्ष (रु. में)
1	1 (रिहायशी)	200' चौड़ा रोड़	1005
		150' से 155' चौड़ा रोड़	905
		80' चौड़ा रोड़	814

क्रम संख्या	सेक्टर संख्या	विवरण (भूखंड संसक्त है)	को पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर 01.01.2014 प्रति वर्ष (रु. में)
		3 ओर से खुला	1056
		अन्य	733
2	2 (रिहायशी)	200' चौड़ा रोड	780
		80' चौड़ा रोड	702
		अन्य	569
3	3 (रिहायशी)	80' चौड़ा रोड	714
		3 ओर से खुला	749
		अन्य	642
4	4 (रिहायशी)	150' से 155' चौड़ा रोड	1440
		80' चौड़ा रोड	1296
		3 ओर से खुला	1512
		अन्य	1167
5	5 (रिहायशी)	80' चौड़ा रोड	615
		60' चौड़ा रोड	615
		3 ओर से खुला	615
		अन्य	615
6	6 (रिहायशी)	150' से 155' चौड़ा रोड	437
		80' चौड़ा रोड	421
		60' चौड़ा रोड	421
		3 ओर से खुला	475
		अन्य	417
7	7 (रिहायशी)	80' चौड़ा रोड	669
		3 ओर से खुला	669
		अन्य	653
8	8 (व्यापारित/वाणिज्यिक)	200' चौड़ा रोड	720
		150' से 155' चौड़ा रोड	689
		3 ओर से खुला	858
		अन्य	574
9	9क (कार्यालय/वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	1632
		200' चौड़ा रोड	1632
		80' चौड़ा रोड	1632
		3 ओर से खुला	1714
		अन्य	1496
10	9ख (कार्यालय/वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	1496
		3 ओर से खुला	1496
		अन्य	1496
11	9ग (कार्यालय/वाणिज्यिक)	एनएच 8-क पर	1496

क्रम संख्या	सेक्टर संख्या	विवरण (भूखंड संसक्त है)	को पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर 01.01.2014 प्रति वर्ष (रु. में)
		3 ओर से खुला	1496
		अन्य	1496
12	10 (हल्का उद्योग/ औद्योगिक)	150' से 155' चौड़ा रोड	556
		80' चौड़ा रोड	556
		3 ओर से खुला	583
		अन्य	560
13	11 (गोदाम/औद्योगिक)	एनएच 8-क पर	322
		150' से 155' चौड़ा रोड	313
		अन्य	313
14	12 (विनिर्माण/ औद्योगिक)	200' चौड़ा रोड	313
		150' से 155' चौड़ा रोड	313
		3 ओर से खुला	313
		अन्य	313
15	13 (रिहायशी)	एनएच 8-क पर	230
		150' से 155' चौड़ा रोड	222
		अन्य	199
16	14 (रिहायशी)	150' से 155' चौड़ा रोड	230
		80' चौड़ा रोड	222
		60' चौड़ा रोड	207
		अन्य	199
17	1-क (मिश्रित)	200' चौड़ा रोड	1539
		80' चौड़ा रोड	1409
		अन्य	1314
18	एनयू-10ख (रिहायशी)	200' चौड़ा रोड	1591
		110' चौड़ा रोड	1591
		80' चौड़ा रोड	1591
		3 ओर से खुला	1591
		अन्य	1458
19	एनयू-3 (रिहायशी) अपना नगर	110' चौड़ा रोड	1417
		150' से 155' चौड़ा रोड	1417
		80' चौड़ा रोड	1417
		60' चौड़ा रोड	1417
		अन्य	1299
20	एनयू-4 (डीसी-6) (रिहायशी) सपना नगर	80' चौड़ा रोड	437
		60' चौड़ा रोड	430
		3 ओर से खुला	498
		अन्य	398

क्रम संख्या	सेक्टर संख्या	विवरण (भूखंड संसक्त है)	को पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर 01.01.2014 प्रति वर्ष (रु. में)
21	एनयू-4 (डीसी-6) –मुख्य	80' चौड़ा रोड	511
		60' चौड़ा रोड	460
		3 ओर से खुला	537
		अन्य	414
22	डीसी-6 (मिश्रित)	80' चौड़ा रोड	378
		60' चौड़ा रोड	358
		3 ओर से खुला	431
		अन्य	344
23	डीसी-5 में एनयू-1(रिहायशी)	110' चौड़ा रोड	382
		150' से 155' चौड़ा रोड	382
		80' चौड़ा रोड	382
		60' चौड़ा रोड	382
		3 ओर से खुला	401
		अन्य	382
24	डीसी-5 में एनयू-2 (रिहायशी)	110' चौड़ा रोड	382
		150' से 155' चौड़ा रोड	382
		80' चौड़ा रोड	382
		60' चौड़ा रोड	382
		3 ओर से खुला	401
		अन्य	382
25	डीसी-5 में एनयू-5 (रिहायशी)	110' चौड़ा रोड	382
		150' से 155' चौड़ा रोड	382
		80' चौड़ा रोड	382
		60' चौड़ा रोड	382
		3 ओर से खुला	401
		अन्य	382
26	डीसी-5 में एनयू-3 (रिहायशी)	110' चौड़ा रोड	260
		150' से 155' चौड़ा रोड	260
		80' चौड़ा रोड	260
		60' चौड़ा रोड	260
		3 ओर से खुला	273
		अन्य	260
27	डीसी-5 में एनयू-4 (रिहायशी)	110' चौड़ा रोड	260
		150' से 155' चौड़ा रोड	260
		80' चौड़ा रोड	260
		60' चौड़ा रोड	260
		3 ओर से खुला	273
		अन्य	260
28	डीसी-5 मुख्य (वाणिज्यिक)	110' चौड़ा रोड	437
		150' से 155' चौड़ा रोड	437

क्रम संख्या	सेक्टर संख्या	विवरण (भूखंड संसक्त है)	को पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर 01.01.2014 प्रति वर्ष (रु. में)
		80' चौड़ा रोड	437
		60' चौड़ा रोड	437
		3 ओर से खुला	458
		अन्य	437
29	गोपालपुरी कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ा रोड	267
		60' चौड़ा रोड	267
		3 ओर से खुला	267
		अन्य	267
30	एनयू-5 इफ्फको कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ा रोड	399
		60' चौड़ा रोड	399
		3 ओर से खुला	399
		अन्य	399
31	एफसीआई कालोनी (रिहायशी)	80' चौड़ा रोड	267
		60' चौड़ा रोड	267
		3 ओर से खुला	267
		अन्य	267
32	पीएंडटी कालोनी (रिहायशी): एनयू 10ख	200' चौड़ा रोड	981
		110' चौड़ा रोड	981
		80' चौड़ा रोड	981
		3 ओर से खुला	1030
		अन्य	981
33	प्रशासनिक कार्यालय, डीपीटी	200' चौड़ा रोड	607
		150' से 155' चौड़ा रोड	607
		3 ओर से खुला	607
		अन्य	607

टिप्पणी:

- पट्टा किराया दरें 01 जनवरी 2014 के पूर्वव्यापी प्रभाव से प्रभावी होंगी।
- ऊपर निर्धारित पट्टा किराया दरें, टिप्पणी (iii) में निर्धारित वार्षिक वृद्धि के अधीन, 5 वर्ष की अवधि के लिए यानी 01 जनवरी 2014 से 31 दिसंबर, 2018 तक वैध रहेंगी।
- ऊपर निर्धारित पट्टा किराये पट्टा किराये 2% प्रति वर्ष की वृद्धि गुणक वहन करेंगे। पहली वार्षिक वृद्धि 01 जनवरी 2015 को होगी।
- पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली अन्य शर्तें पत्तन, पोत परिवहन और जल मार्ग मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी/जारी किये जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्रों के साथ पठित, संशोधित भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 23rd March, 2021

No. TAMP/39/2020-DPT.—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 the Deendayal Port Trust (DPT) for revision of rate structure of Gandhidham Township Land for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018 of DPT as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/39/2020-DPT****Deendayal 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 the proposal received from the Deendayal Port Trust (DPT) for revision of rate structure of Gandhidham Township Land for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018.

2.1. The lease rental for the Gandhidham Township Land of DPT was last revised by this Authority vide Order No.TAMP/20/2010-KPT dated 09 April 2012. The revised lease rental was valid for a period of five years from 01 January 2009 upto 31 December 2013 as proposed by the DPT.

2.2. At the request of the DPT, the validity of the existing rate structure for Gandhidham Township Land of DPT was extended from time to time and it was extended last vide Order No.TAMP/20/2010-KPT dated 07 September 2020 from the date of expiry till 31 December 2020 or till the date of effect of notification of the revised lease rentals based on the tariff proposal filed by the DPT, whichever is earlier.

2.3. While extending the validity of lease rent of Gandhidham Township Land, the annual escalation @ 2% was stipulated to continue to apply during the extended validity period of the rate structure for Gandhidham Township Land based on the note in the existing Schedule of lease rent prescribing annual escalation @ 2% in the lease rentals till such time the rates are revised by this Authority and in line with the guidelines issued by the Government. This is also based on the proposal of the DPT while seeking extension of lease rent for Gandhidham Township Land from time to time. Further, the extension Order also brought out that the extension of the existing lease rentals with an annual escalation of 2% is only a provisional arrangement to avoid a vacuum in the current scenario. It was also stipulated in extension orders that the lease rentals to be fixed for the Gandhidham Township based on the proposal to be filed by the DPT in this regard will have to be given retrospective effect, as requested by the DPT.

3.1. Before going into the current proposal filed by the DPT for revision of rate structure of Gandhidham Township Land for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018, the course of action taken on the earlier proposal dated 07 April 2016 filed by the DPT for revision of lease rent of Gandhidham Township from 1 January 2014 till 31 December 2018 and the chronology of events on account of which the said proposal of DPT was closed by this Authority vide Order No.TAMP/25/2016-KPT dated 21 July 2017 is briefly brought out in the subsequent paragraph nos.3.2 to 3.12.

3.2. Following the provisions of PGLM 2015 (amended Land Policy Guidelines of 2014), the DPT had earlier submitted the proposal vide its letter dated 07 April 2016 for revision of rate structure of Gandhidham Township land for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018. With reference to the said proposal of the DPT, the prescribed consultation process with the stake holders was completed. Further, joint hearing was also held on the said proposal of DPT.

3.3. Para 10 of the Land Policy Guidelines (LPG) 2014 published by Ministry of Shipping in January 2014 stipulated that the Policy is applicable for all Major Ports except for land relating to the Township areas of DPT, Mumbai Port Trust (MBPT) and Syama Prasad Mookerjee Port (SPMP) [the then Kolkata Port Trust (KOPT)] for which separate policy will be formulated. The same provision is there in clause 5 of the amended LPG 2014 published in July 2015. Hence, vide our letter No.TAMP/8/2014-Genl. dated 10 April 2014 and 9 February 2016, Ministry of Ports, Shipping and Waterways (MoPSW) (the then MOS) was requested to clarify under which LPG the revision of Township area of DPT will be governed till separate policy is formulated. This was followed up by letters No.TAMP/25/2016-KPT dated 22 April 2016, 28 June 2016 and 14 July 2016.

3.4. Further, we had vide our letter dated 16 May 2016 requested the DPT to clarify as to how its proposal fits under the ibid Land Policy Guidelines, 2014. The DPT vide its letter dated 03 June 2016 stated that the draft Land Policy Guidelines for Gandhidham Township, 2015 approved by the Board of

Trustees of DPT vide its resolution No.172 dated 12 February 2016 has been forwarded vide its letter dated 15 March 2016 to MoPSW (the then MOS) for its consideration/ approval.

3.5. In the meanwhile, the MoPSW (the then MOS) vide its letter no.8/(19)/2016-TAMP dated 02 August 2016 has informed that a proposal seeking approval of the Union Cabinet on Land relating to Gandhidham Township is being prepared by the MoPSW (the then MOS). The MoPSW (the then MOS) had, therefore, requested to keep on hold the proposal of DPT for revision of rate structure of Gandhidham Township of DPT and take up after the MoPSW (the then MOS) conveys the policy in this regard. That being so, this Authority vide its Order No.TAMP/25/2016-KPT dated 21 July 2017 closed the April 2016 proposal of DPT as it was not appropriate for this Authority to keep the case pending indefinitely after registering the proposal as a "tariff case". Para 8 of the said Order states that the revised proposal as and when received from DPT based on new policy to be communicated by MoPSW (the then MOS), will be treated afresh.

3.6. The DPT, however, vide its letter dated 21 October 2017, drawing reference to its Board resolution dated 6 March 2014 wherein the Board of Trustees of the DPT had approved to follow the Land Policy Guidelines for Major Ports in case of Gandhidham Township Land to the extent possible till the LPG for Gandhidham Township is approved by the Government, requested this Authority to approve rate structure of Gandhidham Township. It is to be noted that the DPT letter dated 03 June 2016 referring to Board resolution of DPT approving the draft Land Policy Guidelines for Gandhidham Township, 2015 forwarded by DPT to the MoPSW (the then MOS) is prior to the then MOS letter dated 02 August 2016 requesting this Authority to keep the proposal for revision of rate structure of Gandhidham Township of DPT on hold till the then MOS conveys the policy in this regard. That being so, the then MOS was requested to examine and advise us on the said matter vide our letter dated 03 November 2017.

3.7. Subsequently, the then MOS vide its letter No.PD-13017/2/2014-PD-IV dated 14 May 2018 has issued Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2018. The clarification 1 to issue no.1 is given in respect of township areas of MBPT, DPT and (SPMP) [the then KOPT] excluding Haldia Dock Complex. The summary of the issue raised and relevant clarification i.e. para (iv) and (vi) given in the circular, among other things are reproduced below:

Issue:

Whether provisions of PGLM 2015 can be extended to the township areas of MBPT, DPT and (SPMP) [the then KOPT]? Leases in these townships have been given mainly for residential and commercial purposes and some of these leases have either expired or are going to expire.

Para (iv) of clarification:

Land can be allotted by way of fresh lease only for industrial, commercial purposes etc., through tender-cum-auction methodology through a competitive bidding process over the reserve price of such plots which shall be determined as per Para 13.

Para (vi) of clarification:

Allotment of land by way of fresh lease to entities mentioned in Para 11.2 (h) [Government entities] on nomination basis on market value as determined as per Para 13.

From the clarification issued by the then MOS vide its letter dated 14 May 2018 it was not explicit whether lease rent for Gandhidham Township at DPT is to be fixed following Para 13 of the Policy Guidelines for Land Management, 2015. In view of the above position, the then MOS, vide our letter dated 20 July 2018, was requested to examine and advise us on the matter whether lease rent for Gandhidham Township at DPT can be fixed following Para 13 of the amended Policy Guidelines for Land Management, 2015 to enable us to take further action. This was followed by reminders dated 25 January 2019, 06 February 2019 and 18 April 2019.

3.8. In this regard, Under Secretary of Government of India, of the then MOS vide its letter No.PD-1301/1/2014-PD-IV/301170 dated 03 May 2019 has informed that in the meeting chaired by Secretary (S) in Mumbai on 21 August 2018 a decision on fixation of SOR for Township area of MBPT by TAMP has been taken. Similar action for the Township area of DPT may also be taken by TAMP.

3.9. The then MOS vide its letter dated 15 May 2019 has conveyed the following as regards MBPT:

- (i) TAMP vide its letter dated 28 March 2019 amongst other things, has stated that it will abide by the directions of the then MOS with regard to fixation of lease rent/ license fee for the

MBPT lands for the period from 01 October 2012 onwards, subject to MBPT withdrawing the writ petition.

- (ii) In this context, it is informed that the matter was taken up in the Ministry and Competent Authority has decided to go by the decision taken with reference to issue in the meeting held on 21 August 2018 but after MBPT withdraws the writ petition from the Bombay High Court.
- (iii) Accordingly, TAMP is hereby directed that consequent to the Policy Guidelines for Land Management, 2015 read with clarification on Policy Guidelines for Land Management, 2015 dated 14 May 2018, the SOR with effect from 01 October 2012 onward be fixed by TAMP for all areas of MBPT including Township Areas. The SOR shall be declared only after the writ petition is withdrawn by MBPT.

3.10. As desired by the DPT, a copy of said letter dated 15 May 2019 of the then MOS conveying decision taken on fixation of SOR for Township area of MBPT was forwarded to DPT vide our letter No.TAMP/25/2016-KPT dated 7 June 2019 for appropriate action followed by reminder dated 21 November 2019 as the DPT had not submitted a proposal for revision of rate structure for Gandhidham Township land.

3.11. Subsequently, the DPT, vide its email dated 18 June 2020 under cover of its letter dated 29 February 2020, has requested TAMP to expedite the subject matter and vide another letter dated 17 June 2020 sought approval to the proposal forwarded by the DPT vide its letter dated 07 April 2016 for revision of rates of Gandhidham Township for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018 as approved by the DPT Board vide Resolution No.140 of 12 February 2016.

3.12. In response to that, the DPT was informed vide our letter dated 23 July 2020, that the said proposal of the DPT dated 07 April 2016 has been already closed vide Order No.TAMP/25/2016-KPT dated 21 July 2017 consequent to the then MOS letter dated 02 August 2016 and the concerned file has also been closed and hence, the DPT was requested to file the proposal for revision of rate structure of Gandhidham Township alongwith all the relevant documents as per the applicable Policy Guidelines of Land Management 2015 to enable TAMP to initiate a fresh consultation process with the concerned stakeholders. In the said letter it was also informed to the DPT that the DPT can also file its proposal dated 07 April 2016 as a fresh proposal with all the documents.

4. In the meanwhile, MoPSW (the then MOS) vide its letter dated 17 July 2015 issued amended Land Policy Guidelines of 2014 [hereinafter termed as Policy Guidelines for Land Management 2015 (PGLM 2015)]. Subsequently, the then MOS vide its letter dated 29 April 2019 has issued Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 to ease the implementation of the Policy Guidelines dated 17 July 2015 (PGLM-2015) to the Chairmen of all the Major Port Trusts.

5.1. In this backdrop, subsequently, the DPT, vide its letter dated 03 September 2020 has filed the proposal for revision of rate structure of Gandhidham Township Land of DPT for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018 treating its earlier proposal dated 07 April 2016 as a fresh proposal and has made the following submissions:

- (i) Valuation Report dated 04 August 2014 prepared by M/s.K. M. Thacker & Associates being voluminous is not enclosed. However, same has been sent earlier vide letter dated 07 April 2016.
- (ii) The Land Allotment Committee, during its meeting held on 04 July 2015, recommended the highest rate of all the factors to be considered as per amended Land Policy Guidelines, 2014 as Market rates as well as Lease rent for different categories of land with 2% escalation per annum (copy of Minutes of the said meeting of the Land Allotment Committee is attached).
- (iii) The Board, in its meeting held on 12 February 2016, vide Board Resolution No.140 has resolved to recommend market rates and lease rentals of Gandhidham Township (copy of Board Resolution is attached).
- (iv) The DPT has attached a copy of draft SOR and the list of stakeholders to be consulted in this case.

- (v) Since the validity of existing rates has expired on 31 March 2020, the DPT has requested TAMP to extend the validity of existing rates for further period of one year i.e. 31 March 2021 or till the revised rates are approved, whichever is earlier.
- (vi) In view of above, the DPT has requested TAMP to consider and approve the revised market value and lease rentals of Gandhidham Township of DPT with retrospective effect from 01 January 2014 to 31 December 2018 with 2% annual escalation and accord its approval under Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963.

5.2. Since the proposal of the DPT to TAMP is to consider the earlier proposal filed by the port dated 07 April 2016 and to treat it as a fresh proposal, the main points made by the DPT in its earlier proposal dated 07 April 2016 are summarized below:

- (i) The DPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) as per the Land Policy Guidelines comprising of Deputy Chairman, Secretary & FA&CAO (Statutory), Traffic Manager and Chief Engineer.
- (ii) The DPT has appointed M/s.K. M. Thacker & Associates for valuation of Gandhidham township land. The valuer has submitted the Land valuation Report on 04 August 2014.
- (iii) The Valuer has valued the Gandhidham Township land by five methods as follows:
 - (a) Based on the valuation of R. B. Shah & Associates who has made the valuation of the land in the year 2009 i.e. by increasing 5% p.a. as of 2009 to 2014.
 - (b) Based on the applicable lease rent for the year 2014 furnished by the DPT. For example: for a Sector, applicable lease rent is ₹437/ sq. mtr./ annum. From this, market value of land is arrived as $437 \times 100 / 6 = ₹7283/$ sq. mtr./ annum as the base market value for the year 2014. This is by considering 6% Return on Investment on the applicable lease rental for the year 2014.
 - (c) Based on the tenders for allotment of 283 plots in Gandhidham Township on 30 years lease.
 - (d) Based on the Government Stamp Duty rates (Jantry rates).
 - (e) Based on the transaction value in the latest sale deeds.
- (iv) The approved valuer has recommended market value of land based on highest market value of land arrived on the above factors.
- (v) (a) The LAC has considered the valuation of land of Gandhidham Township Land under the following five methods prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014:
 - (i) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
 - (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the ports vicinity (the vicinity of the port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by 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.
 - (v) Any other relevant factor as may be identified by the Port.

- (b) A statement as furnished by the DPT as regards the valuation of land for Gandhidham Township considered by the LAC under the five factors furnished by DPT.
- (c) From the statement it is seen that of the five factors, the valuation of land, under the two methods viz. (a). Highest accepted tender cum auction and (b) any other relevant factor is shown as "0" for all the areas.
- (vi) After detailed discussions and deliberations, the LAC in its meeting held on 04 July 2015 has decided to recommend the highest of the five factors as market value of land for 33 sectors at Gandhidham Township with 2% escalation per annum. Copy of the minutes of the LAC has also been furnished by DPT.
- (vii) The Board in its meeting held on 12 February 2016, vide Board Resolution No.140 has resolved to recommend Market value of land as recommended by the LAC and has also approved lease rent at 6% of the market value of the land for 33 Sectors.
- (viii) Accordingly, Schedule of lease rent proposed by the DPT based on recommendation of the LAC and approved by its Board @ 6% of the market value of land with effect from 1.1.2014 with annual cumulative escalation @ 2% are as follows:-

(₹ / sq. mtr.)

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land recommended by LAC as on 1.1.2014	Lease Rentals proposed @ 6% per sq. mtr. per annum as on 1.1.2014
1	1 (Residential)	200' W.Road	16758	1005
		150' TO 155' W.Road	15082	905
		80' W.Road	13574	814
		3 side frontage	17596	1056
		Other	12216	733
2	2 (Residential)	200' W.Road	13002	780
		80' W.Road	11701	702
		Other	9478	569
3	3 (Residential)	80' W.Road	11896	714
		3 side frontage	12490	749
		Other	10706	642
4	4(Residential)	150' TO 155' W.Road	24003	1440
		80' W.Road	21603	1296
		3 side frontage	25203	1512
		Other	19442	1167
5	5(Residential)	80' W.Road	10245	615
		60' W.Road	10245	615
		3 side frontage	10245	615
		Other	10245	615
6	6 (Residential)	150' TO 155' W.Road	7275	437
		80' W.Road	7020	421
		60' W.Road	7020	421
		3 side frontage	7913	475
		Other	6946	417
7	7 (Residential)	80' W.Road	11146	669
		3 side frontage	11146	669
		Others	10882	653
8	8 (Business/ Commercial)	200' W.Road	11997	720
		150' TO 155' W.Road	11487	689
		3 side frontage	14294	858
		Other	9572	574
9	9A (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	27204	1632
		200' W.Road	27204	1632
		80' W.Road	27204	1632
		3 side frontage	28564	1714
		Other	24938	1496

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land recommended by LAC as on 1.1.2014	Lease Rentals proposed @ 6% per sq. mtr. per annum as on 1.1.2014
10	9B (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	24938	1496
		3 side frontage	24938	1496
		Other	24938	1496
11	9C (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	24938	1496
		3 side frontage	24938	1496
		Other	24938	1496
12	10 (Light Inds/ Industrial.)	150' TO 155' W.Road	9261	556
		80' W.Road	9261	556
		3 side frontage	9724	583
		Other	9335	560
13	11 (Godown/ Industrial)	ON NH 8-A	5360	322
		150' TO 155' W.Road	5209	313
		Other	5209	313
14	12 (Manufacturing/ Industrial)	200' W.Road	5209	313
		150' TO 155' W.Road	5209	313
		3 side frontage	5209	313
		Other	5209	313
15	13 (Residential)	ON NH 8-A	3829	230
		150' TO 155' W.Road	3701	222
		Other	3318	199
16	14 (Residential)	150' TO 155' W.Road	3829	230
		80' W.Road	3701	222
		60' W.Road	3446	207
		Other	3318	199
17	1-A (Composite)	200' W.Road	25653	1539
		80' W.Road	23484	1409
		Other	21895	1314
18	NU-10B (Residential)	200' W.Road	26510	1591
		110' W.Road	26510	1591
		80' W.Road	26510	1591
		3 side frontage	26510	1591
		Other	24302	1458
19	NU-3 (Residential) APNA NAGAR	110' W.Road	23615	1417
		150' TO 155' W.Road	23615	1417
		80' W.Road	23615	1417
		60' W.Road	23615	1417
		Other	21649	1299
20	NU-4 (DC -6) (Residential) SAPNA NAGAR	80' W.Road	7288	437
		60' W.Road	7159	430
		3 side frontage	8296	498
		Other	6637	398
21	NU-4 (DC -6) -MAIN	80' W.Road	8522	511
		60' W.Road	7670	460
		3 side frontage	8948	537
		Other	6903	414
22	DC-6 (Composite)	80' W.Road	6300	378
		60' W.Road	5967	358
		3 side frontage	7183	431
		Other	5733	344
23	NU-1 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	6367	382

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land recommended by LAC as on 1.1.2014	Lease Rentals proposed @ 6% per sq. mtr. per annum as on 1.1.2014
		150' TO 155' W.Road	6367	382
		80' W.Road	6367	382
		60' W.Road	6367	382
		3 side frontage	6685	401
		Other	6367	382
24	NU-2 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	6367	382
		150' TO 155' W.Road	6367	382
		80' W.Road	6367	382
		60' W.Road	6367	382
		3 side frontage	6685	401
		Other	6367	382
25	NU-5 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	6367	382
		150' TO 155' W.Road	6367	382
		80' W.Road	6367	382
		60' W.Road	6367	382
		3 side frontage	6685	401
		Other	6367	382
26	NU-3 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	4339	260
		150' TO 155' W.Road	4339	260
		80' W.Road	4339	260
		60' W.Road	4339	260
		3 side frontage	4556	273
		Other	4339	260
27	NU-4 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	4339	260
		150' TO 155' W.Road	4339	260
		80' W.Road	4339	260
		60' W.Road	4339	260
		3 side frontage	4556	273
		Other	4339	260
28	DC-5 Main (Commercial)	110' W.Road	7275	437
		150' to 155' W.Road	7275	437
		80' W.Road	7275	437
		60' W.Road	7275	437
		3 side frontage	7639	458
		Other	7275	437
29	Gopalpuri Colony (Residential)	80' W.Road	4457	267
		60' W.Road	4457	267
		3 side frontage	4457	267
		Other	4457	267
30	NU-5 IFFCO Colony (Residential)	80' W.Road	6656	399
		60' W.Road	6656	399
		3 side frontage	6656	399
		Other	6656	399
31	FCI Colony (Residential)	80' W.Road	4457	267
		60' W.Road	4457	267
		3 side frontage	4457	267
		Other	4457	267
32	P&T Colony (Residential): NU 10B	200' W.Road	16351	981
		110' W.Road	16351	981
		80' W.Road	16351	981
		3 side frontage	17168	1030

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land recommended by LAC as on 1.1.2014	Lease Rentals proposed @ 6% per sq. mtr. per annum as on 1.1.2014
		Other	16351	981
33	Administrative Office, DPT	200' W.Road	10123	607
		150' to 155' W.Road	10123	607
		3 side frontage	10123	607
		Other	10123	607

Proposed conditionalities:

- Lease rental rates shall bear an escalation of 2% per annum.
- Lease rental rates shall come into effect retrospectively from 01 January 2014.
- Rates shall be effective for 5 years i.e. 01 January 2014 to 31 December 2018.
- The other conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.

5.3. A comparison of lease rent last approved by this Authority vide Order No.TAMP/20/2010-KPT dated 09 April 2012 effective from 01.01.2009, updated lease rent as on 31.12.2013 after applying 2% annual escalation and proposed lease rent in the instant proposal from 1.1.2014 is tabulated below:

Lease Rentals per sq. mtr. (in ₹)

Statement Showing the Details of Proposed Rate and % increase over lease rent as on 31.12.2013						
Sl. No.	Sector No.	Plot Abutting on	Lease Rent approved vide Order No.TAMP/20/2010-KPT dated 09.04.2012 effective from 1.1.2009	Updated Lease Rent as on 31.12.2013	Proposed Lease Rent effective from 1.1.2014 as recommended by the LAC	Increase in % at proposed Lease Rent from 1.1.2014 over the lease rent as on 31.12.2013
1	2	3	4	5	6	7
1	1(Residential)	200' W.Road	420	455	1005	121%
		150' TO 155' W.Road	402	435	905	108%
		80' W.Road	366	396	814	106%
		3 side frontage	438	474	1056	123%
		Other	348	377	733	95%
2	2(Residential)	200' W.Road	420	455	780	72%
		80' W.Road	366	396	702	77%
		Other	348	377	569	51%
3	3(Residential)	80' W.Road	360	390	714	83%
		3 side frontage	426	461	749	63%
		Other	342	370	642	74%
4	4(Residential)	150' to 155' W.Road	396	429	1440	236%
		80' W.Road	360	390	1296	233%
		3 side frontage	426	461	1512	228%
		Other	342	370	1167	215%
5	5(Residential)	80' W.Road	324	351	615	75%
		60' W.Road	312	338	615	82%
		3 side frontage	372	403	615	53%

		Other	294	318	615	93%
6	6(Residential)	150' to 155' W.Road	342	370	437	18%
		80' W.Road	324	351	421	20%
		60' W.Road	312	338	421	25%
		3 side frontage	372	403	475	18%
		Other	294	318	417	31%
7	7(Residential)	80' W.Road	426	461	669	45%
		3 side frontage	486	526	669	27%
		Other	390	422	653	55%
8	8(Business/ Commercial)	200' W.Road	564	610	720	18%
		150' to 155' W.Road	540	585	689	18%
		3 side frontage	672	727	858	18%
		Other	450	487	574	18%
9	9A(Office/ Commercial)	ON NH 8-A	-	-	1632	New
		200' W.Road	396	429	1632	281%
		80' W.Road	366	396	1632	312%
		3 side frontage	-	-	1714	
		Other	330	357	1496	319%
10	9B(Office/ Commercial)	ON NH 8-A	396	429	1496	249%
		3 side frontage	498	539	1496	178%
		Other	330	357	1496	319%
11	9C (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	396	429	1496	249%
		3 side frontage	-	-	1496	New
		Other	330	357	1496	319%
12	10(Light Inds/Industrial)	150' to 155' W.Road	204	221	556	152%
		80' W.Road	186	201	556	176%
		3 side frontage	-	-	583	New
		Other	174	188	560	197%
13	11(Godown/ Industrial)	On NH 8-A	252	273	322	18%
		150 to 155' W.Road	234	253	313	23%
		Other	210	227	313	37%
14	12(Manufacturing/Industrial)	200' W.Road	228	247	313	27%
		150' to 155' W.Road	216	234	313	34%
		3 side frontage	240	260	313	20%
		Other	198	214	313	46%
15	13 (Residential)	On NH8-A	180	195	230	18%
		150 to 155' W.Road	174	188	222	18%
		Other	156	169	199	18%
16	14(Residential)	150' to 155' W.Road	180	195	230	18%
		80' W.Road	174	188	222	18%
		60' W.Road	162	175	207	18%
		Other	156	169	199	18%
17	1A(Composite)	200' W.Road	1206	1305	1539	18%
		80' W.Road	1104	1195	1409	18%
		Other	1002	1085	1314	21%

18	NU-10B (Residential)	200' W.Road	498	539	1591	195%
		110' W. Road	480	520	1591	206%
		80' W. Road	456	494	1591	222%
		3 side frontage	546	591	1591	169%
		Other	438	474	1458	208%
19	NU-3(Residential) APNA NAGAR	110' W. Road	762	825	1417	72%
		150' to 155' W.Road	-	-	1417	New
		80' W.Road	726	786	1417	80%
		60' W.Road	696	753	1417	88%
		Other	660	714	1299	82%
20	NU-4 (DC-6) (Residential) SAPNA NAGAR	80' W.Road	342	370	437	18%
		60' W.Road	324	351	430	22%
		3 side frontage	390	422	498	18%
		Other	312	338	398	18%
21	NU-4(DC-6) MAIN	80' W. Road	342	370	511	38%
		60' W.Road	324	351	460	31%
		3 side frontage	390	422	537	27%
		Other	312	338	414	23%
22	DC-6 (Composite)	80' W. Road	-	-	378	New
		60' W.Road	-	-	358	New
		3 side frontage	-	-	431	New
		Other	-	-	344	New
23	NU-1 in DC-5(Residential)	110'W.Road	312	338	382	13%
		150' to 155' W.Road	312	338	382	13%
		80' W. Road	312	338	382	13%
		60' W.Road	312	338	382	13%
		3 side frontage	312	338	401	19%
		Other	312	338	382	13%
24	NU-2 in DC-5(Residential)	110'W.Road	312	338	382	13%
		150' to 155' W.Road	312	338	382	13%
		80' W. Road	312	338	382	13%
		60' W.Road	312	338	382	13%
		3 side frontage	312	338	401	19%
		Other	312	338	382	13%
25	NU-5 in DC-5(Residential)	110'W.Road	312	338	382	13%
		150' to 155' W.Road	312	338	382	13%
		80' W. Road	312	338	382	13%
		60' W.Road	312	338	382	13%
		3 side frontage	312	338	401	19%
		Other	312	338	382	13%
26	NU-3 in DC-5(Residential)	110'W.Road	204	221	260	18%
		150' to 155' W.Road	204	221	260	18%
		80' W. Road	204	221	260	18%
		60' W.Road	204	221	260	18%
		3 side frontage	204	221	273	24%
		Other	204	221	260	18%
27	NU-4 in DC-5(Residential)	110'W.Road	204	221	260	18%
		150' to 155' W.Road	204	221	260	18%
		80' W. Road	204	221	260	18%

		60' W.Road	204	221	260	18%
		3 side frontage	204	221	273	24%
		Other	204	221	260	18%
28	DC-5 MAIN (Commercial)	110' W. Road	342	370	437	18%
		150' to 155' W.Road	342	370	437	18%
		80' W.Road	342	370	437	18%
		60' W.Road	342	370	437	18%
		3 sider frontage	342	370	458	24%
		Other	342	370	437	18%
29	GOPALPURI COLONY (RESIDENTIAL)	80' W. Road	-	-	267	New
		60' W.Road	-	-	267	New
		3 side frontage	-	-	267	New
		Other	-	-	267	New
30	NU-5 IFFCO COLONY (RESIDENTIAL)	80' W.Road	-	-	399	New
		60' W.Road	-	-	399	New
		3 sider frontage	-	-	399	New
		Other	-	-	399	New
31	FCI COLONY (RESIDENTIAL)	80' W. Road	-	-	267	New
		60' W. Road	-	-	267	New
		3 side frontage	-	-	267	New
		Other	-	-	267	New
32	P&T COLONY (RESIDENTIAL:NU 10B)	200' W. Road	-	-	981	New
		110' W. Road	-	-	981	New
		80' W. Road	-	-	981	New
		3 side frontage	-	-	1030	New
		Other	-	-	981	New
33	ADMINISTRATIVE OFFICE, DPT	200' W. Road	-	-	607	New
		150' to 155 W.Road	-	-	607	New
		3 side frontage	-	-	607	New
		Other	-	-	607	New

5.4. It is seen from the LAC minutes that the LAC has recommended the highest market value of Gandhidham Township land out of the five factors as briefly explained below following the stipulations contained in Clause 13(a) of PGLM 2015:

- (i) State Government ready reckoner rate i.e. Ready reckoner rate/Jantri rate after applying 2% annual escalation on 2011 Jantry rate to arrive at the market value for 2014.
- (ii) Highest rate of actual relevant transactions as worked out by the approved valuer i.e. based on the highest land values in various sectors of Gandhidham amongst the transactions registered in sub-registrar's office in 2011 and increased it by 5% per annum to arrive at the market value for the year 2014.
- (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions. LAC has considered the market value as nil for all the Sectors under this method. Subsequently, the DPT, vide its email dated 30 December 2020, has confirmed that no allotment of plot has been done by auction for Gandhidham Township during the years 2014-2018.
- (iv) Rate arrived at by an approved valuer wherein the valuer has proposed the highest rate amongst the 5 factors worked out by him under the five methods given in para 5.2.(iii) (b).

- (v) Under any other relevant factor, the LAC has considered the market value as nil for all the Sectors.

6.1. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the DPT proposal dated 03 September 2020 was circulated vide our letter dated 06 October 2020 to the users/ user organisations seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to DPT as feedback information. The DPT vide its letter dated 18 December 2020 has furnished its reply.

6.2. The Food Corporation of India (FCI) vide its letter dated 20 November 2020 has furnished the comments.

6.3. A copy of FCI letter dated 20 November 2020 was forwarded to DPT as feedback information and for port's comments. The DPT vide its letter dated 17 December 2020 has furnished its reply.

7. A joint hearing in this case was held on 18 November 2020 through Video Conferencing. At the joint hearing, DPT made a power point presentation of its proposal and forwarded a copy of the Power Point Presentation. The DPT and the concerned users/ user organizations have made their submissions at the joint hearing.

8. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the DPT was requested vide our letter dated 08 December 2020 to furnish information/ clarification on a few points by 14 December 2020. The DPT has furnished its reply on additional information/ clarification vide its email dated 30 December 2020 under cover of its letter dated 29 December 2020. A summary of information/ clarification sought by us and reply furnished by the DPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Reply furnished by DPT
1.	<u>Valuation of Land:</u>	
(i).	Para 13 (a) of the PGLM 2015 stipulates that the LAC to be appointed by the Port Trust should normally take into account highest of the following five factors listed in the guidelines to determine the market value of the land. With reference to the valuation of land by DPT, the following information / clarification is sought: <u>Rate arrived by the approved valuer:</u> To arrive at the market value of land for Sector 10, the approved valuer has considered the tender realization valuation. With respect to market value of 'Other' plots (plots having uneven shapes) in Sector 10, the valuer has considered deduction of 10% value from the highest market value of land ₹9261/- per sq. mtr which works out to ₹8335/- per sq. mtr. Whereas, the market value of said land by approved valuer in the comparative statement on five factor presented during the joint hearing shows market value of land recommended by the approved valuer at ₹9,335/- per sq. mtr instead of ₹8,335/- per sq. mtr. and the same market value of land i.e. ₹9,335/- per sq. mtr is recommended by LAC and approved by the DPT Board for arriving at the proposed lease rent for sector 10 other plots. The DPT to confirm that there is no typographical error on this item as there is no mention about reason for this variation in the LAC report or in the Board approval.	The matter was enquired from the Valuer who in return vide his letter dated 16 December 2020 has submitted correct Page No.148 of the Report wherein the rate for other plot is ₹9,335/- per sq.mt. Hence, the rate considered as ₹9,335/- is in order. The reason is reflected by the valuer. [Revised Page No.148 of Valuation Report is furnished by the DPT]

2.	Scale of Rates:	
(i).	(a). It may be clarified whether the proposed lease rentals are leviable to the quarters at Gopalpuri colony, IFFCO colony, FCI colony, P & T colony and any other residential area considered for revision of lease rent under the current proposal wherein quarters to the port employees are provided.	The proposed lease rentals are not applicable to Quarters allotted to port employees.
	(b). License fee for port quarters may have to be fixed following the relevant provision of applicable Fundamental Rules (FR)/ Supplementary Rules (SR) for Central Government employees as applicable to the Port Trusts. The port may, therefore, confirm that revision of lease rent for Gopalpuri colony (Quarters for port employees) and any other residential area considered for revision of lease rent under the current proposal wherein quarters to the port employees are provided will not be hit by FR/ SR of the Central Government employees.	The proposed rentals are also not applicable to the Gopalpuri Quarters and any other residential area.

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

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

- (i) The lease rent for Gandhidham Township land of Deendayal Port Trust (DPT) was last revised by this Authority vide Order No.TAMP/20/2010-KPT dated 09 April 2012. The lease rent approved by this Authority was given effect retrospectively from 1 January 2009 as sought by the DPT and validity prescribed for a period of five years i.e. till 31 December 2013. The said Order was notified in the Gazette of India vide Gazette No.119 dated 04 May 2012.

The current proposal filed by the DPT is for revision of lease rent of Gandhidham Township land applicable for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018 following amended Land Policy Guidelines of 2014 i.e. Policy Guidelines of Land Management 2015 (PGLM 2015) issued by the Ministry of Ports, Shipping and Waterways (MoPSW) [the then Ministry of Shipping (MOS)].

- (ii) The DPT had earlier filed a proposal dated 07 April 2016 for revision of rate structure of Gandhidham Township Land at DPT from 01 January 2014 for a period of five years i.e. till 31 December 2018. The background which led to closure of the April 2016 proposal filed by the DPT for revision of lease rent of Gandhidham Township from 01 January 2014 till 31 December 2018 by this Authority vide Order No.TAMP/25/2016-KPT dated 21 July 2017 in pursuance of the then MOS letter dated 02 August 2016 to the TAMP to keep the proposal of DPT for revision of lease rent on Gandhidham Township land on hold till finalization of Policy for Gandhidham Township land by the then MOS is brought out in the earlier paragraph nos.3.2 to 3.12 and hence not reiterated here for the sake of brevity. In the said Order, it was also stated that the revised proposal as and when received from DPT based on new policy to be communicated by MOS, will be treated afresh.

That being so, the current proposal of the DPT dated 03 September 2020 for revision of rate structure of Gandhidham Township Land at DPT from 01 January 2014 for a period of five years i.e. till 31 December 2018 treating its earlier proposal dated 7 April 2016 afresh is taken up for consideration afresh after following the usual consultation process with the stake holders and after giving opportunity of hearing to the stake holders in the joint hearing held through video conferencing.

- (iii) The MoPSW (the then MOS) vide its letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 17 July 2015 has issued Policy Guidelines for Land Management (PGLM 2015) to the Chairmen of all the Major Port Trusts. Subsequently, the MoPSW has issued Clarification nos.1 and 2 to PGLM 2015. Thereafter, MoPSW vide its letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 29 April 2019 has issued Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 for PGLM-2015 to the Chairmen of all the Major Port Trusts.
- (iv) As brought out earlier, the MoPSW (the then MOS) vide its letter No.PD-13011/1/2014-PD-IV/301170 dated 03 May 2019 has clarified that the decision has been taken for fixation of rates for township area of MBPT by TAMP. In the said letter, the MoPSW (the then MOS) has directed to follow the Policy Guidelines for Land Management, 2015 read with clarification on Policy Guidelines for Land Management, 2015 dated 14 May 2018 for all areas of MBPT including Township Areas from 01 January 2012. The MoPSW (the then MOS) has directed that similar decision is to be applied for the township area of DPT at Gandhidham.

In this backdrop, the DPT, vide its letter dated 03 September 2020 has filed the current proposal wherein the port has requested to consider its earlier proposal dated 07 April 2016 as a fresh proposal for revision of rate structure of Gandhidham Township Land of DPT beyond the expiry of the original validity of lease rent last revised by this Authority i.e. for the period from 01 January 2014 to 31 December 2018. It is relevant here to state that the earlier proposal of the DPT dated 07 April 2016 also followed the amended LPG 2014 (i.e. PGLM 2015). That being so, this Authority goes ahead with the DPT proposal dated 03 September 2020 filed by DPT.

- (v) (a) Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management 2015 lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) As per clause 11.2 (e) of the revised PGLM 2015, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

The DPT has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman & other members viz., Secretary & FA&CAO (Statutory), Traffic Manager and Chief Engineer. Thus, the DPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the PGLM 2015.

- (c) The DPT has engaged M/s.K. M. Thacker & Associates, a Government approved land valuer for assessing the market value of the Gandhidham Township land as per Clause 13 (a)(iv) of PGLM 2015. The LAC after going through the recommendations of the approved valuer and after considering the methodology prescribed under Clause 13 (a) (i) to (v) of PGLM 2015 has recommended the market value and reserve price of the Gandhidham Township Land. Further, the proposal for fixing market value of land and reserve price in terms of annual lease rentals for Gandhidham Township has also been approved by the Board of Trustees of DPT in its Board meeting held on 12 February 2016 based on the recommendation of the LAC.

Thus, the proposal filed by the DPT which is supported with the copy of the Valuation Report of the approved valuer approved by the LAC constituted by the port recommending the market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent and which also has the approval of the DPT Board is found to be in compliance with the provisions of PGLM 2015 for fixation of scale of rates of port land and, therefore, relied upon for disposing of this case.

- (vi) (a) Para 13 (a) of the PGLM 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors prescribed therein. As per the said para, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity (the

vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), updated with an appropriate annual escalation rate to be approved by 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 may be identified by the Port. Clause 13 (a) of PGLM 2015 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.

- (b) The valuation report of the approved valuer states that the valuation is based on market survey, the information and data gathered from government bodies and private print releases by independent agencies to assess the market value of land based on five factors prescribed in the Land Policy Guidelines.
- (c) The DPT proposal dated 07 April 2016 shows that the LAC has considered the market value of land assessed by the approved valuer under the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines 2015. The DPT has, in the current proposal, proposed lease rent for new plots in the existing sectors of 9A, 9C, 10 (Light Inds/ Industrial) and NU-3 (Residential) Apna nagar. Further, the DPT has proposed to introduce lease rent for 6 new sectors viz., DC-6 (Composite), Gopalpuri Colony, IFFCO Colony, FCI Colony, P&T Colony and Administrative Office DPT-Sector 8.

The valuation of Gandhidham Township land for all the 33 sectors considered by the LAC under the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines is briefly explained hereunder:

- (i) State Government ready reckoner rate:
Under the first option, the port has arrived at the State Govt. ready reckoner rate (Jantri rate) for the land as on 2014 by adding 2% escalation on the Jantri rates for open land available as of 2011.
- (ii) Highest actual transaction:
Under this option, the valuer has arrived at the rate of highest transaction rate received for the land allotted in the vicinity applying 5% escalation over the base rate. For example - for Sector-1 (Residential) plots abutting 200 ft. wide road, the sale deed rate considered by the valuer is ₹15,200/- per sq. mtr. for the base year 2012. The valuer has applied 5% increase over the base year rate of 2012 to arrive at the market rate for the year 2014 at ₹16,758/- sq. mtr. (i.e. $15,200 \times 1.05 \times 1.05 = 16,758$)
- (iii) Highest tender cum auction rate:
Under this option, the LAC has considered the market value as nil. The DPT has confirmed that no allotment of plot has been done by auction for Gandhidham Township during the years 2014 to 2018.
- (iv) Rate arrived at by Approved valuer:
Generally the valuer has arrived at the market rate considering the highest market rate derived under five options viz., (i) the valuation done in 2009 by R. B. Shah & Associates is escalated @ 5% p.a. from 2009 to 2014, (ii) the applicable lease rent for the year 2014 furnished by the DPT considering 6% Return on Investment on the applicable lease rental for the year 2014, (iii) the tenders for allotment of 283 plots in Gandhidham Township on 30 years lease, (iv) the Government Stamp Duty rates (Jantri rates) and (v) the transaction value in the latest sale deeds.
- (v) Any other factor identified by the port:
The port has not considered valuation of Gandhidham Township land under this factor.

The LAC, after detailed discussion in its meeting held on 4 July 2015 has recommended the market value of land and reserve price at 6% of the market

value of land based on the highest market value assessed under all the factors for all the Sectors as proposed by the approved valuer except the rate for 'Other' plots in 5 Sectors.

For Other plots in 4 sectors i.e. 9A (Office/ Commercial), 9B (Office/ Commercial), NU-3 (Residential) Apna Nagar and NU-10B (Residential), the valuer citing the reason that the plots are uneven in shape has considered 10% reduction from the base value of abutting plots in the respective sector. To elucidate, for other plots in Sector 9A, as per the statement given by the DPT, the valuer has recommended the market value of land at ₹24,483/- per sq. mtr. i.e. 10% reduction over the ₹27,204/- citing that the plots in other area in 9A zone are uneven in shape.

But, the LAC has gone by the Jantri rate which is the highest among the five factors for other plots in 9A at ₹24,938/- per sq. mtr. arrived by LAC applying 2% escalation over the 2011 rate. Similar approach is followed by the LAC for recommending market value of land for Other plots in sectors 9B, NU-3 and NU-10B as well.

For sector 9C for all the plots including other plots, the rate recommended by the valuer is lower than the Jantri rate. The LAC has recommended the Jantri rate as on 2014 which is the highest rate of all the factors for all the plots in sector 9C.

- (d) For the new sectors, approved valuer has arrived at the market value of land as briefly explained below:
- (i) For sector DC-6 (Composite), the valuer has arrived at market value of land based on the lease rent rates for the year 2014 furnished by the DPT i.e. from lease rent for the year 2014, market value of land is arrived considering 6% Return on Investment on the applicable lease rental for the year 2014.
 - (ii) For Gopalpuri colony and IFFCO colony, since there is no transaction of transfer of property, the valuer has considered Govt. Stamp duty rates as market value of land for the both these sectors.
 - (iii) For FCI colony, the valuer has opined that market value of this land should be considered as good as Gopalpuri valuation.
 - (iv) For P&T colony, since no transaction rate is available, the valuer has considered the average of Jantri rate of neighbouring areas viz., 12C & NU-10B for the year 2011 and applied increase of 5% p.a. to arrive at market value of land for the year 2014.
 - (v) For Administrative Office area of DPT, based on the amount received by the DPT for the area allotted by it to the Ministry of Agriculture, Gandhidham in the year 2010, the market value for the year 2010 is arrived by the valuer. On the said value of the year 2010, the valuer has applied 5% increase per annum to arrive at the market value for the year 2014.

The LAC has recommended the market value of land for the six new sectors as proposed by the approved valuer. It is relevant here to mention that none of the users have raised any pointed objection to the lease rates proposed for these six new sectors by the DPT. The lease rates proposed by the DPT for the newly added sectors are relied upon.

- (e) The DPT has furnished a statement showing details of market value of land as per five factors mentioned at Para 13 (a) of the PGLM-2015 and the rate recommended by the LAC.

A copy of statement of market value of land under the five factors and highest market value of land recommended by the LAC furnished by the DPT is attached

as **Annex - I**. After detailed discussions and deliberations, the LAC in its meeting dated 04 July 2015 has recommended the highest of the factors as the market value of land for 33 sectors in Gandhidham Township.

- (f) The DPT Board, vide its resolution dated 12 February 2016, has approved the market value of land recommended by the LAC in its meeting dated 04 July 2015 and approved the lease rent @ 6% of market value of land with effect from 01 January 2014.
- (vii) The proposal of the DPT seeks approval of the market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent. Clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines 2015 stipulate that the port shall file a proposal to this Authority for fixation of reserve price in terms of annual lease rent at the rate not less than 6% of the market value of land proposed by the port.

Thus, as per the Land Policy Guidelines of 2015, this Authority is only required to approve the annual lease rent and not the market value of land. The Board of Trustees of the DPT has approved the market value of Gandhidham Township land as well as the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land in its meeting dated 12 February 2016.

The proposal of the DPT is based on the recommendation of the LAC and is approved by the Board of Trustees of the DPT and complies with the provision of the Policy Guidelines for Land Management, 2015. That being so and in terms of Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines 2015, this Authority is inclined to approve the annual lease rent as proposed by the DPT for 33 Sectors of Gandhidham Township land.

- (viii) A comparative position of the market value of land considered by this Authority in the last tariff Order dated 09 April 2012 for arriving at lease rent as of 01 January 2009, lease rent approved as of 01 January 2009, lease rent as on 31 December 2013 after applying 2% annual escalation applicable, the market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent as on 01 January 2014 as proposed by the DPT approved by this Authority along with impact of increase in terms of percentage is tabulated below:

(₹ / sq. mtr.)

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 09 April 2012 and indexed lease rent as on 31.12.2013			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by DPT w.e.f. 01.01.2014		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2013
			Market value of land considered in the last tariff Order to arrive at lease rent (per sq mtr.)	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 1.1.2009 (per sq mtr /annum)	Indexed lease rent as on 31.12.2013 taking 2% escalation p.a. (per sq mtr /annum)	Market value of land (per sq mtr.)	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of the market value of land (per sq mtr /annum)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1 (Residential)	200' W.Road	7000	420	455	16758	1005	121%
		150' TO 155' W.Road	6700	402	435	15082	905	108%
		80' W.Road	6100	366	396	13574	814	106%
		3 side frontage	7300	438	474	17596	1056	123%
		Other	5800	348	377	12216	733	95%
2	2 (Residential)	200' W.Road	7000	420	455	13002	780	72%
		80' W.Road	6100	366	396	11701	702	77%
		Other	5800	348	377	9478	569	51%
3	3 (Residential)	80' W.Road	6000	360	390	11896	714	83%
		3 side frontage	7100	426	461	12490	749	63%
		Other	5700	342	370	10706	642	74%
4	4 (Residential)	150' TO 155' W.Road	6600	396	429	24003	1440	236%
		80' W.Road	6000	360	390	21603	1296	233%
		3 side frontage	7100	426	461	25203	1512	228%

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 09 April 2012 and indexed lease rent as on 31.12.2013			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by DPT w.e.f. 01.01.2014		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2013
			Market value of land considered in the last tariff Order to arrive at lease rent (per sq mtr.)	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 1.1.2009 (per sq mtr /annum)	Indexed lease rent as on 31.12.2013 taking 2% escalation p.a. (per sq mtr /annum)	Market value of land (per sq mtr.)	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of the market value of land (per sq mtr /annum)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Other	5700	342	370	19442	1167	215%
5	5(Residential)	80' W.Road	5400	324	351	10245	615	75%
		60' W.Road	5200	312	338	10245	615	82%
		3 side frontage	6200	372	403	10245	615	53%
		Other	4900	294	318	10245	615	93%
6	6 (Residential)	150' TO 155' W.Road	5700	342	370	7275	437	18%
		80' W.Road	5400	324	351	7020	421	20%
		60' W.Road	5200	312	338	7020	421	25%
		3 side frontage	6200	372	403	7913	475	18%
		Other	4900	294	318	6946	417	31%
7	7 (Residential)	80' W.Road	7100	426	461	11146	669	45%
		3 side frontage	8100	486	526	11146	669	27%
		Others	6500	390	422	10882	653	55%
8	8 (Business/ Commercial)	200' W.Road	9400	564	610	11997	720	18%
		150' TO 155' W.Road	9000	540	585	11487	689	18%
		3 side frontage	11200	672	727	14294	858	18%
		Other	7500	450	487	9572	574	18%
9	9A (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	-	-	-	27204	1632	New
		200' W.Road	6600	396	429	27204	1632	281%
		80' W.Road	6100	366	396	27204	1632	312%
		3 side frontage	-	-	-	28564	1714	New
		Other	5500	330	357	24938	1496	319%
10	9B (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	6600	396	429	24938	1496	249%
		3 side frontage	8300	498	539	24938	1496	178%
		Other	5500	330	357	24938	1496	319%
11	9C (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	6600	396	429	24938	1496	249%
		3 side frontage	-	-	-	24938	1496	New
		Other	5500	330	357	24938	1496	319%
12	10 (Light Inds/ Industrial.)	150' TO 155' W.Road	3400	204	221	9261	556	152%
		80' W.Road	3100	186	201	9261	556	176%
		3 side frontage	-	-	-	9724	583	New
		Other	2900	174	188	9335	560	197%
13	11 (Godown/ Industrial)	ON NH 8-A	4200	252	273	5360	322	18%
		150' TO 155' W.Road	3900	234	253	5209	313	23%
		Other	3500	210	227	5209	313	37%
14	12(Manufacturing/ Industrial)	200' W.Road	3800	228	247	5209	313	27%
		150' TO 155' W.Road	3600	216	234	5209	313	34%
		3 side frontage	4000	240	260	5209	313	20%
		Other	3300	198	214	5209	313	46%

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 09 April 2012 and indexed lease rent as on 31.12.2013			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by DPT w.e.f. 01.01.2014		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2013
			Market value of land considered in the last tariff Order to arrive at lease rent (per sq mtr.)	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 1.1.2009 (per sq mtr /annum)	Indexed lease rent as on 31.12.2013 taking 2% escalation p.a. (per sq mtr /annum)	Market value of land (per sq mtr.)	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of the market value of land (per sq mtr /annum)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
15	13 (Residential)	ON NH 8-A	3000	180	195	3829	230	18%
		150' TO 155' W.Road	2900	174	188	3701	222	18%
		Other	2600	156	169	3318	199	18%
16	14 (Residential)	150' TO 155' W.Road	3000	180	195	3829	230	18%
		80' W.Road	2900	174	188	3701	222	18%
		60' W.Road	2700	162	175	3446	207	18%
		Other	2600	156	169	3318	199	18%
17	1-A (Composite)	200' W.Road	20100	1206	1305	25653	1539	18%
		80' W.Road	18400	1104	1195	23484	1409	18%
		Other	16700	1002	1085	21895	1314	21%
18	NU-10B (Residential)	200' W.Road	8300	498	539	26510	1591	195%
		110' W.Road	8000	480	520	26510	1591	206%
		80' W.Road	7600	456	494	26510	1591	222%
		3 side frontage	9100	546	591	26510	1591	169%
		Other	7300	438	474	24302	1458	208%
19	NU-3 (Residential) APNA NAGAR	110' W.Road	12700	762	825	23615	1417	72%
		150' TO 155' W.Road	-	-	-	23615	1417	New
		80' W.Road	12100	726	786	23615	1417	80%
		60' W.Road	11600	696	753	23615	1417	88%
		Other	11000	660	714	21649	1299	82%
20	NU-4 (DC -6) (Residential) SAPNA NAGAR	80' W.Road	5700	342	370	7288	437	18%
		60' W.Road	5400	324	351	7159	430	22%
		3 side frontage	6500	390	422	8296	498	18%
		Other	5200	312	338	6637	398	18%
21	NU-4 (DC -6) - MAIN	80' W.Road	5700	342	370	8522	511	38%
		60' W.Road	5400	324	351	7670	460	31%
		3 side frontage	6500	390	422	8948	537	27%
		Other	5200	312	338	6903	414	23%
22	DC-6 (Composite) (New Sector)	80' W.Road		-	-	6300	378	New
		60' W.Road		-	-	5967	358	New
		3 side frontage		-	-	7183	431	New
		Other		-	-	5733	344	New
23	NU-1 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		150' TO 155' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		80' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		60' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		3 side frontage	5200	312	338	6685	401	19%
		Other	5200	312	338	6367	382	13%
24	NU-2 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		150' TO 155' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		80' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 09 April 2012 and indexed lease rent as on 31.12.2013			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by DPT w.e.f. 01.01.2014		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2013
			Market value of land considered in the last tariff Order to arrive at lease rent (per sq mtr.)	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 1.1.2009 (per sq mtr /annum)	Indexed lease rent as on 31.12.2013 taking 2% escalation p.a. (per sq mtr /annum)	Market value of land (per sq mtr.)	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of the market value of land (per sq mtr /annum)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		60' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		3 side frontage	5200	312	338	6685	401	19%
		Other	5200	312	338	6367	382	13%
25	NU-5 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		150' TO 155' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		80' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		60' W.Road	5200	312	338	6367	382	13%
		3 side frontage	5200	312	338	6685	401	19%
		Other	5200	312	338	6367	382	13%
26	NU-3 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		150' TO 155' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		80' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		60' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		3 side frontage	3400	204	221	4556	273	24%
		Other	3400	204	221	4339	260	18%
27	NU-4 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		150' TO 155' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		80' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		60' W.Road	3400	204	221	4339	260	18%
		3 side frontage	3400	204	221	4556	273	24%
		Other	3400	204	221	4339	260	18%
28	DC-5 Main (Commercial)	110' W.Road	5700	342	370	7275	437	18%
		150' to 155' W.Road	5700	342	370	7275	437	18%
		80' W.Road	5700	342	370	7275	437	18%
		60' W.Road	5700	342	370	7275	437	18%
		3 side frontage	5700	342	370	7639	458	24%
		Other	5700	342	370	7275	437	18%
29	Gopalpuri Colony (Residential) (New Sector)	80' W.Road	-	-	-	4457	267	New
		60' W.Road	-	-	-	4457	267	New
		3 side frontage	-	-	-	4457	267	New
		Other	-	-	-	4457	267	New
30	NU-5 IFFCO Colony (Residential) (New Sector)	80' W.Road	-	-	-	6656	399	New
		60' W.Road	-	-	-	6656	399	New
		3 side frontage	-	-	-	6656	399	New
		Other	-	-	-	6656	399	New
31	FCI Colony (Residential) (New Sector)	80' W.Road	-	-	-	4457	267	New
		60' W.Road	-	-	-	4457	267	New
		3 side frontage	-	-	-	4457	267	New
		Other	-	-	-	4457	267	New

Sr. No.	Sector No.	Plots Abutting on	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 09 April 2012 and indexed lease rent as on 31.12.2013			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by DPT w.e.f. 01.01.2014		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2013
			Market value of land considered in the last tariff Order to arrive at lease rent (per sq mtr.)	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 1.1.2009 (per sq mtr /annum)	Indexed lease rent as on 31.12.2013 taking 2% escalation p.a. (per sq mtr /annum)	Market value of land (per sq mtr.)	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of the market value of land (per sq mtr /annum)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
32	P&T Colony (Residential): NU 10B (New Sector)	200' W.Road	-	-	-	16351	981	New
		110' W.Road	-	-	-	16351	981	New
		80' W.Road	-	-	-	16351	981	New
		3 side frontage	-	-	-	17168	1030	New
		Other	-	-	-	16351	981	New
33	Administrative Office, DPT (New Sector)	200' W.Road	-	-	-	10123	607	New
		150' to 155' W.Road	-	-	-	10123	607	New
		3 side frontage	-	-	-	10123	607	New
		Other	-	-	-	10123	607	New

As can be seen from the above table, the percentage increase in lease rent as on 01 January 2014 over the lease rent as on 31 December 2013 is in the range of 13% to 319%. It is the conscious decision taken by the LAC and the Board of Trustees of DPT to propose the increase in lease rent as on 01 January 2014 over the indexed rate as on 31 December 2013. The percentage increase already absorbs 2% annual escalation over the rates prevailing as on 31 December 2013 which this Authority has permitted to escalate based on the proposal of DPT during the Orders extending the validity of rates.

- (ix) (a) On the objection of Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI) about the reported wrong and unilateral categorization of land by the DPT, the DPT has stated that the Gandhidham land is divided into sectors and wards as reflected in Master Plan approved by Gujarat Development Authority (GDA).

It is relevant here to mention that in the current proposal, the DPT has not made any change in the existing categories of land in the Gandhidham township. Further, the mandate of this Authority is to fix the SOR and conditionalities governing the rates for the use of port trusts land. The issue about categorisation of land falls under the domain of concerned port. In any case, the sector as reflected in Master Plan is approved by the Gujarat Development Authority.

- (b) On the point made by the GCCI to reduce the existing rates of Township land considering recession since last 8-9 years and the present pandemic situation, the DPT has clarified that the rates are for the years 2014 to 2018 i.e. prior to 'Pandemic'.

- (x) As regards the request made by GCCI to this Authority to issue direction to the DPT to withdraw the proposed hike of rates and formulate a new proposal with reduction of 20% to 30%, this Authority has noted from the minutes of the meeting held by LAC on 04 July 2015 that the LAC had held a series of meetings and sought clarifications from the valuer and the LAC had detailed discussions and deliberations before deciding to recommend the highest of the factors as market value and lease rental at 6% of the market value. The Board of the DPT has also approved the recommendation of the LAC. The proposal of the DPT follows the Land Policy Guidelines issued by the (then) MOS. Both this Authority and the Major Port Trusts are bound by the Land Policy Guidelines issued by the Government and are bound to follow the guidelines for fixation of lease rent for port lands. The current proposal filed by DPT follows the Land Policy Guidelines and complies with the procedure prescribed therein for formulating the proposal. In this circumstance, this Authority is not in

a position to give any direction to the DPT to withdraw the proposed hike of rates and formulate a new proposal with reduced rates.

- (xi) Food Corporation of India (FCI) has requested the DPT to grant special concession in the lease rent in respect of land allotted to FCI citing clause 16.2(h) of the Land Policy Guidelines 2014. The DPT has clarified that the matter referred by the FCI pertains to Kandla land and not Gandhidham land.

The clause 16.2(h) of Land Policy Guidelines 2014 referred by the FCI is retained at clause 11.2(h) in Land Policy Guidelines of 2015 issued by the MoPSW. As regards the request of FCI for grant of concessional lease rent for Kandla land, the matter is already dealt with in the tariff Order No.TAMP/15/2020-DPT dated 28 December 2020.

- (xii) (a) Clause 13 (c) of the PGLM 2015 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board.

The port has proposed a note that the rates shall be escalated by 2% every year. Since the annual escalation in lease rent at 2% is approved by the Board and is found to be in line with the Policy Guidelines for Land Management 2015, the proposed note is approved as proposed by the DPT. The annual escalation @ 2% will be effective from 1 January 2015 on the revised rates in the Order approved by this Authority.

- (b) The port has proposed a note that the other conditions governing the lease rental/ license fee shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India. The said note is approved with slight modification to state that all the conditions governing the lease rental shall be as per the Policy Guidelines for Land Management 2015 read with Clarification/ Circulars issued/ to be issued by the MoPSW from time to time.

- (xiii) (a) The proposal of the DPT seeks approval of market value of land and reserve price in terms of annual lease rent with retrospective effect from 01 January 2014 till 31 December 2018. The GCCI has stated that the revision with effect from 01 January 2014 sought by the DPT in its proposal dated 03 September 2020 read with proposal dated 07 April 2016 should not be made effective from retrospective date.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land.

Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines of 2014 as well as Policy Guidelines for Land Management of 2015 (PGLM 2015) stipulate that the SOR will be revised every five years.

The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of April 2012 clearly mentions that the rates are effective from 01 January 2009 and will remain valid till 31 December 2013 and SOR will be reviewed after five years. The position that the lease rentals for the lands of DPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 01 January 2014 is in the knowledge of all the stakeholders. Even while extending the lease rent of the Gandhidham Township of DPT at the request of the DPT beyond its expiry, this Authority vide Orders dated 06 May 2016, 08 February 2017, 24 May 2017, 14 November 2017, 08 June 2018, 18 January 2019, 03 May 2019, 29 November 2019 and the last Order dated 07 September 2020 has categorically stated that this extension is only a provisional arrangement to avoid a vacuum and the revised rate when approved may have retrospective effect as proposed by the DPT. The DPT has, accordingly, sought approval to the revised rates retrospectively with effect from 01 January 2014 for a period of five years till 31 December 2018.

In view of above, the proposal of the DPT seeking retrospective revision of reserve price in terms of annual lease rent with effect from 01 January 2014 is approved.

The port has proposed a note prescribing the validity of the rates under the schedule of lease rent effective from 01 January 2014 to 31 December 2018. The DPT has also proposed a note stating that the lease rental rates will have retrospective effect from 01 January 2014. The proposed notes is approved.

- (b) The annual lease rent for Gandhidham Township Land approved by this Authority with retrospective effect from 01 January 2014 will be made applicable in case of the existing lessees/ licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal/ allotment only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.
- (xiv) Para 13 (c) of PGLM 2015, *inter alia*, stipulates that the SOR would be refixed once in every 5 years by TAMP. A note in this regard, prescribing the applicable period of SoR, prevails in the existing SOR which is proposed to be retained by the DPT. Thus, SOR of Gandhidham Township land at DPT will be applicable with effect from 01 January 2014 till 31 December 2018 in compliance to the validity period stipulated in PGLM 2015 and as proposed by the DPT.

The DPT, during the joint hearing, has informed that the proposal for the next cycle is being formulated. The DPT is, therefore, advised to file the proposal for revision of lease rental for Gandhidham Township land for the period from 01 January 2019 onwards following the applicable Land Policy Guidelines within four months from the date of notification of the Order in the Gazette.

11.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the revised lease rentals for 33 Sectors of Gandhidham Township Land of DPT alongwith the conditionalities attached as **Annex - II**.

11.2. The revised lease rent approved is for a period of five years from 01 January 2014 as proposed by the DPT with a validity period till 31 December 2018.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/Exty./31/2021-22]

Annex - I

STATEMENT SHOWING RATES FIXED BY LAND VALUER VIS-À-VIS RATES PRESCRIBED BY OTHER AUTHORITIES FOR THE YEAR 2014-2018 IN RESPECT OF PLOTS ALLOTTED IN GANDHIDHAM TOWNSHIP

	Sector No.	Plots Abutting on	Jantri Rate as on 2014 of State Govt. for Open Land (arrived by adding 2% escalation on Jantri rates as on 2011)	HIGHEST RATES OF ACTUAL RELEVANT TRANSACTIONS	HIGHEST ACCEPTED TENDER CUM AUCTION	Rates received from Valuer as on 01.01.2014 (in sq. mtrs.)	Any other relevant factor as may be identified by the Port	Rates recommended by LAC (Highest of Col A to E)
			(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	
1	1 (Residential)	ON NH 8-A	6420.000	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	6420.000	16758.00	0	16758.00	0	16758.00
		110' W.Road	6420.000	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	6420.000	15082.00	0	15082.00	0	15082.00
		80' W.Road	6420.000	13574.00	0	13574.00	0	13574.00
		60' W.Road	6420.000	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	6420.000	17596.00	0	17596.00	0	17596.00

		Other	6420.000	12216.00	0	12216.00	0	12216.00
2	2 (Residential)	ON NH 8-A	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	6155.00	13002.00	0	13002.00	0	13002.00
		110' W.Road	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	6155.00		0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	6155.00	11701.00	0	11701.00	0	11701.00
		60' W.Road	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	6155.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		Other	6155.00	9478.00	0	9478.00	0	9478.00
3	3 (Residential)	ON NH 8-A	5651.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	5651.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	5651.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	5651.00		0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	5651.00	11896.00	0	11896.00	0	11896.00
		60' W.Road	5651.00		0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	5651.00	12490.00	0	12490.00	0	12490.00
		Other	5651.00	10706.00	0	10706.00	0	10706.00
4	4(Residential)	ON NH 8-A	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	6102.00	24003.00	0	24003.00	0	24003.00
		80' W.Road	6102.00	21603.00	0	21603.00	0	21603.00
		60' W.Road	6102.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	6102.00	25203.00	0	25203.00	0	25203.00
		Other	6102.00	19442.00	0	19442.00	0	19442.00
5	5(Residential)	ON NH 8-A	9392.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	9392.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	9392.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	9392.00		0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	9392.00	7987.00	0	10245.00	0	10245.00
		60' W.Road	9392.00	7188.00	0	10245.00	0	10245.00
		3 side frontage	9392.00	8386.00	0	10245.00	0	10245.00
		Other	9392.00	6469.00	0	10245.00	0	10245.00
6	6 (Residential)	ON NH 8-A	6435.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	6435.00		0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	6435.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	6435.00	4278.00	0	7275.00	0	7275.00
		80' W.Road	6435.00	3850.00	0	7020.00	0	7020.00
		60' W.Road	6435.00	3465.00	0	7020.00	0	7020.00
		3 side frontage	6435.00	4492.00	0	7913.00	0	7913.00
		Other	6435.00	3119.00	0	6946.00	0	6946.00
7	7 (Residential)	ON NH 8-A	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	10218.00	4311.00	0	11146.00	0	11146.00

		60' W.Road	10218.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	10218.00	4527.00	0	11146.00	0	11146.00
		Other	10218.00	3880.00	0	10882.00	0	10882.00
8	8 (Business/ Commercial)	ON NH 8-A	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	6261.00	6182.00	0	11997.00	0	11997.00
		110' W.Road	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	6261.00	5564.00	0	11487.00	0	11487.00
		80' W.Road	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	6261.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	6261.00	6491.00	0	14294.00	0	14294.00
		Other	6261.00	4056.00	0	9572.00	0	9572.00
9	9A (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	24938.00	14472	0	27204.00	0	27204.00
		200' W.Road	24938.00	13025.00	0	27204.00	0	27204.00
		110' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	24938.00	11723.00	0	27204.00	0	27204.00
		60' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	24938.00	15210.00	0	28564.00	0	28564.00
		Other	24938.00	10551.00	0	24483.00	0	24938.00
10	9B (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	24938.00	14472	0	17643.00	0	24938.00
		200' W.Road	24938.00	13025.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	24938.00	11723.00	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	24938.00	15210.00	0	18525.00	0	24938.00
		Other	24938.00	10551.00	0	16761.00	0	24938.00
11	9C (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	24938.00	14472	0	17643.00	0	24938.00
		200' W.Road	24938.00	13025.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	24938.00	11723.00	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	24938.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	24938.00	15210.00	0	18525.00	0	24938.00
		Other	24938.00	10551.00	0	16761.00	0	24938.00
12	10 (Light Inds/ Industrial.)	ON NH 8-A	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	8490.00	0.00	0	9261.00	0	9261.00
		80' W.Road	8490.00	0.00	0	9261.00	0	9261.00
		60' W.Road	8490.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	8490.00	0.00	0	9724.00	0	9724.00
		Other	8490.00	0.00	0	9335.00	0	9335.00
13	11 (Godown/ Industrial)	ON NH 8-A	4775.00	3629.00	0	5360.00	0	5360.00
		200' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00

		150' TO 155' W.Road	4775.00	2940.00	0	5209.00	0	5209.00
		80' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		Other	4775.00	2143.00	0	5209.00	0	5209.00
14	12(Manufacturing / Industrial)	ON NH 8-A	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
		110' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
		80' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	4775.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
		Other	4775.00	0.00	0	5209.00	0	5209.00
15	13 (Residential)	ON NH 8-A	0.00	0.00	0	3829.00	0	3829.00
		200' W.Road	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	0.00	0.00	0	3701.00	0	3701.00
		80' W.Road	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		Other	0.00	0.00	0	3318.00	0	3318.00
16	14 (Residential)	ON NH 8-A	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	0.00	0.00	0	3829.00	0	3829.00
		80' W.Road	0.00	0.00	0	3701.00	0	3701.00
		60' W.Road	0.00	0.00	0	3446.00	0	3446.00
		3 side frontage	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		Other	0.00	0.00	0	3318.00	0	3318.00
17	1-A (Composite)	ON NH 8-A	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	6447.00	0.00	0	25653.00	0	25653.00
		110' W.Road	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	6447.00	0.00	0	23484.00	0	23484.00
		60' W.Road	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	6447.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		Other	6447.00	0.00	0	21895.00	0	21895.00
18	NU-10B (Residential)	ON NH 8-A	24302.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	24302.00	22360.00	0	26510.00	0	26510.00
		110' W.Road	24302.00	20124.00	0	26510.00	0	26510.00
		150' TO 155' W.Road	24302.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	24302.00	18111.00	0	26510.00	0	26510.00
		60' W.Road	24302.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	24302.00	24528.00	0	26510.00	0	26510.00
		Other	24302.00	14670.00	0	23616.00	0	24302.00
19	NU-3 (Residential)	ON NH 8-A	21649.00		0	0.00	0	0.00
		200'	21649.00		0	0.00	0	0.00

	APNA NAGAR	W.Road						
		110' W.Road	21649.00	18848.00	0	23615.00	0	23615.00
		150' TO 155' W.Road	21649.00	20942.00	0	23615.00	0	23615.00
		80' W.Road	21649.00	16963.00	0	23615.00	0	23615.00
		60' W.Road	21649.00	15267.00	0	23615.00	0	23615.00
		3 side frontage	21649.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		Other	21649.00	13740.00	0	21300.00	0	21649.00
20	NU-4 (DC -6) (Residential) SAPNA NAGAR	ON NH 8-A	4882.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	4882.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	4882.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	4882.00	0.00	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	4882.00	7288.00	0	7288.00	0	7288.00
		60' W.Road	4882.00	7159.00	0	7159.00	0	7159.00
		3 side frontage	4882.00	7652.00	0	8296.00	0	8296.00
		Other	4882.00	6443.00	0	6637.00	0	6637.00
21	NU-4 DC-6 (MAIN)	ON NH 8-A	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		200' W.Road	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		110' W.Road	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	0.00	0.00		0.00	0	0.00
		80' W.Road	0.00	0.00		8522.00	0	8522.00
		60' W.Road	0.00	0.00		7670.00	0	7670.00
		3 side frontage	0.00	0.00		8948.00	0	8948.00
		Other	0.00	0.00		6903.00	0	6903.00
22	DC-6 (Composite)	ON NH 8-A	5041.00		0	0	0	0.00
		200' W.Road	5041.00		0	0	0	0.00
		110' W.Road	5041.00		0	0	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	5041.00		0		0	0.00
		80' W.Road	5041.00		0	6300.00	0	6300.00
		60' W.Road	5041.00		0	5967.00	0	5967.00
		3 side frontage	5041.00		0	7183.00	0	7183.00
		Other	5041.00		0	5733.00	0	5733.00
23	NU-1 in DC-5 (Residential)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		80' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		60' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		3 side frontage	0	0	0	6685.00	0	6685.00
		Other	0	0	0	6367.00	0	6367.00
24	NU-2 in DC-5 (Residential)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		80' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		60' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		3 side frontage	0	0	0	6685.00	0	6685.00
		Other	0	0	0	6367.00	0	6367.00

25	NU-5 in DC-5(Residential)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		80' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		60' W.Road	0	0	0	6367.00	0	6367.00
		3 side frontage	0	0	0	6685.00	0	6685.00
		Other	0	0	0	6367.00	0	6367.00
26	NU-3 in DC-5(Residential)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		80' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		60' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		3 side frontage	0	0	0	4556.00	0	4556.00
		Other	0	0	0	4339.00	0	4339.00
27	NU-4 in DC-5(Residential)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		80' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		60' W.Road	0	0	0	4339.00	0	4339.00
		3 side frontage	0	0	0	4556.00	0	4556.00
		Other	0	0	0	4339.00	0	4339.00
28	DC-5 MAIN (COMMERCIAL)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		80' W.Road	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		60' W.Road	0	0	0	7275.00	0	7275.00
		3 side frontage	0	0	0	7639.00	0	7639.00
		Other	0	0	0	7275.00	0	7275.00
29	GOPALPURI COLONY (RESIDENTIAL)	ON NH 8-A	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	4086.00	0	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
		60' W.Road	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
		3 side frontage	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
		Other	4086.00	0	0	4457.00	0	4457.00
30	NU-5 IFFCO COLONY (RESIDENTIAL)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	0	0	0	6656.00	0	6656.00
		60' W.Road	0	0	0	6656.00	0	6656.00

		3 side frontage	0	0	0	6656.00	0	6656.00
		Other	0	0	0	6656.00	0	6656.00
31	FCI COLONY (RESIDENTIAL)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		110' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	0	0	0	4457.00	0	4457.00
		60' W.Road	0	0	0	4457.00	0	4457.00
		3 side frontage	0	0	0	4457.00	0	4457.00
		Other	0	0	0	4457.00	0	4457.00
32	P & T COLONY (RESIDENTIAL)	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	16351.00	0	16351.00
		110' W.Road	0	0	0	16351.00	0	16351.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		80' W.Road	0	0	0	16351.00	0	16351.00
		60' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	0	0	0	17168.00	0	17168.00
		Other	0	0	0	16351.00	0	16351.00
33	ADMINISTRATIVE OFFICE, KPT SECTOR-8	ON NH 8-A	0	0	0	0.00	0	0.00
		200' W.Road	0	0	0	10123.00	0	10123.00
		110' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		150' TO 155' W.Road	0	0	0	10123.00	0	10123.00
		80' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		60' W.Road	0	0	0	0.00	0	0.00
		3 side frontage	0	0	0	10123.00	0	10123.00
		Other	0	0	0	10123.00	0	10123.00

Annex - II**Schedule of Reserve price in terms of annual lease rent for the Land at Gandhidham Township**

Sr. No.	Sector No.	Description (Plots Abutting on)	Lease rentals per Sq. Mtrs. per annum as on 01.01.2014 (In ₹)
1	1 (Residential)	200' W.Road	1005
		150' TO 155' W.Road	905
		80' W.Road	814
		3 side frontage	1056
		Other	733
2	2 (Residential)	200' W.Road	780
		80' W.Road	702
		Other	569
3	3 (Residential)	80' W.Road	714
		3 side frontage	749
		Other	642
4	4 (Residential)	150' TO 155' W.Road	1440
		80' W.Road	1296
		3 side frontage	1512
		Other	1167
5	5 (Residential)	80' W.Road	615

Sr. No.	Sector No.	Description (Plots Abutting on)	Lease rentals per Sq. Mtrs. per annum as on 01.01.2014 (In ₹)
		60' W.Road	615
		3 side frontage	615
		Other	615
6	6 (Residential)	150' TO 155' W.Road	437
		80' W.Road	421
		60' W.Road	421
		3 side frontage	475
		Other	417
7	7 (Residential)	80' W.Road	669
		3 side frontage	669
		Others	653
8	8 (Business/ Commercial)	200' W.Road	720
		150' TO 155' W.Road	689
		3 side frontage	858
		Other	574
9	9A (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	1632
		200' W.Road	1632
		80' W.Road	1632
		3 side frontage	1714
		Other	1496
10	9B (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	1496
		3 side frontage	1496
		Other	1496
11	9C (Office/ Commercial)	ON NH 8-A	1496
		3 side frontage	1496
		Other	1496
12	10 (Light Inds/ Industrial.)	150' TO 155' W.Road	556
		80' W.Road	556
		3 side frontage	583
		Other	560
13	11 (Godown/ Industrial)	ON NH 8-A	322
		150' TO 155' W.Road	313
		Other	313
14	12 (Manufacturing/ Industrial)	200' W.Road	313
		150' TO 155' W.Road	313
		3 side frontage	313
		Other	313
15	13 (Residential)	ON NH 8-A	230
		150' TO 155' W.Road	222
		Other	199
16	14 (Residential)	150' TO 155' W.Road	230
		80' W.Road	222
		60' W.Road	207
		Other	199
17	1-A (Composite)	200' W.Road	1539
		80' W.Road	1409
		Other	1314
18	NU-10B (Residential)	200' W.Road	1591
		110' W.Road	1591
		80' W.Road	1591
		3 side frontage	1591

Sr. No.	Sector No.	Description (Plots Abutting on)	Lease rentals per Sq. Mtrs. per annum as on 01.01.2014 (In ₹)
		Other	1458
19	NU-3 (Residential) APNA NAGAR	110' W.Road	1417
		150' TO 155' W.Road	1417
		80' W.Road	1417
		60' W.Road	1417
		Other	1299
20	NU-4(DC-6) (Residential) SAPNA NAGAR	80' W.Road	437
		60' W.Road	430
		3 side frontage	498
		Other	398
21	NU-4 (DC-6) - MAIN	80' W.Road	511
		60' W.Road	460
		3 side frontage	537
		Other	414
22	DC-6 (Composite)	80' W.Road	378
		60' W.Road	358
		3 side frontage	431
		Other	344
23	NU-1 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	382
		150' TO 155' W.Road	382
		80' W.Road	382
		60' W.Road	382
		3 side frontage	401
		Other	382
24	NU-2 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	382
		150' TO 155' W.Road	382
		80' W.Road	382
		60' W.Road	382
		3 side frontage	401
		Other	382
25	NU-5 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	382
		150' TO 155' W.Road	382
		80' W.Road	382
		60' W.Road	382
		3 side frontage	401
		Other	382
26	NU-3 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	260
		150' TO 155' W.Road	260
		80' W.Road	260
		60' W.Road	260
		3 side frontage	273
		Other	260
27	NU-4 in DC-5 (Residential)	110' W.Road	260
		150' TO 155' W.Road	260
		80' W.Road	260
		60' W.Road	260
		3 side frontage	273
		Other	260
28	DC-5 Main (Commercial)	110' W.Road	437
		150' to 155' W.Road	437
		80' W.Road	437
		60' W.Road	437
		3 side frontage	458
		Other	437

Sr. No.	Sector No.	Description (Plots Abutting on)	Lease rentals per Sq. Mtrs. per annum as on 01.01.2014 (In ₹)
29	Gopalpuri Colony (Residential)	80' W.Road	267
		60' W.Road	267
		3 side frontage	267
		Other	267
30	NU-5 IFFCO Colony (Residential)	80' W.Road	399
		60' W.Road	399
		3 side frontage	399
		Other	399
31	FCI Colony (Residential)	80' W.Road	267
		60' W.Road	267
		3 side frontage	267
		Other	267
32	P&T Colony (Residential): NU 10B	200' W.Road	981
		110' W.Road	981
		80' W.Road	981
		3 side frontage	1030
		Other	981
33	Administrative Office, DPT	200' W.Road	607
		150' to 155' W.Road	607
		3 side frontage	607
		Other	607

Notes:

- (i) Lease rental rates shall come into effect retrospectively from 01 January 2014.
- (ii) The lease rates prescribed above will be valid for a period of five years effective from 01 January 2014 to 31 December 2018 subject to annual escalation prescribed in note (iii).
- (iii) The lease rent prescribed above will bear an escalation factor of 2% per annum. The first annual escalation shall be on 01 January 2015.
- (iv) The other conditions governing the lease rental/ license fee shall be as per the Policy Guidelines for Land Management, 2015 read with Clarification/ Circulars issued/ to be issued by the Ministry of Ports, Shipping and Waterways from time to time.