



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-20102021-230545
CG-MH-E-20102021-230545

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 477]

नई दिल्ली, सोमवार, अक्टूबर 18, 2021/आश्विन 26, 1943

No. 477]

NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 18, 2021/ASVINA 26, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 23 सितम्बर, 2021

सं. टीएमपी/22/2021—एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) में 13 मई 2021 से 12 मई 2026 तक की अवधि के लिए 35 परिसरों के संपदा किराये के संशोधन के लिए एमओपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएमपी/22/2021—एमओपीटी

मुरुगांव पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

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

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

आदेश

(सितंबर, 2021 के 15 वें दिन पारित)

यह मामला 13 मई 2021 से 12 मई 2026 तक की अवधि के लिए एमओपीटी में 35 परिसरों के संपदा किराये के संशोधन के लिए मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एमओपीटी के 36 परिसरों के मामले में मौजूदा दरमान (एसओआर) इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 द्वारा संशोधित किया गया था। तत्पश्चात, एमओपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा हैडलैंड सादा शापिंग कॉम्प्लेक्स के लिए पट्टा किराये संशोधित करते हुए संशोधन आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 04 जनवरी 2017 अनुमोदित किया गया था। 36 परिसरों के लिए पट्टा किराये की अनुसूची की वैधता 13 मई 2016 से पांच वर्षों की अवधि अर्थात् 12 मई 2021 तक के लिए थी।

3. पत्तन, पोत परिवहन और जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू), तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने अपने पत्र दिनांक 17 जुलाई 2015 द्वारा 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश जारी किए थे। तत्पश्चात, एमओपीएसडब्ल्यू ने नीति दिशानिर्देश दिनांक 17 जुलाई 2015 (इसके बाद भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) कहा गया है) के कार्यान्वयन को आसान बनाने के लिए अपने पत्र दिनांक 29 अप्रैल 2019 द्वारा 2019-20 का स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) जारी किया था। उसके बाद, एमओपीएसडब्ल्यू ने क्रमशः 2019-20 का स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 1 एवं 2 दिनांक 27 अक्टूबर 2020 और 05 नवंबर 2019 सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को जारी किया था।

4.1. उक्त पीजीएलएम-2015 के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए, एमओपीटी ने अपने पत्र सं. एफए/कॉस्ट/125/2020/167 दिनांक 24 मार्च 2021 और दूसरे ईमेल दिनांक 24 मार्च 2021 द्वारा 35 परिसरों के लिए एसओआर के संशोधन हेतु एक प्रस्ताव दाखिल किया था, पत्तन ने पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता अर्थात् मै. गुरुदत्त सांजगिरी द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भेजी है।

4.2. तत्पश्चात, एमओपीटी ने अपने दूसरे ईमेल दिनांक 31 मार्च 2021 द्वारा सूचित किया था कि मौजूदा प्रस्ताव में केवल 35 परिसरों के लिए दरें शामिल की गई हैं क्योंकि एक ढांचा अर्थात् मेनेजीज ब्रागांजा रोड, बेना, गोवा में स्थित वी3 शेड को गिरा दिया गया है और अब मौजूद नहीं है तथा इसलिए पत्तन ने मौजूदा प्रस्ताव में उक्त परिसर को शामिल नहीं किया है।

4.3. एमओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में किए गए मुख्य निवेदन नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-

- (i). पट्टा किराये भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम) 2015 के खण्ड 13(क) के अधीन यथा उल्लिखित पांच कारकों अर्थात् (1) भूमि मूल्यांकन के लिए राज्य सरकार का रेडी रिकनर, (2) पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, (3) उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (4) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन, (5) कोई अन्य प्रासंगिक कारक पर विचार करते हुए निर्धारित किए जाते हैं। इसके अलावा, पीजीएलएम 2015 के खण्ड 13(ख) में कहा गया है कि पैरा 13(क) के अनुसार निर्धारित एसओआर किसी भी स्थिति में अद्यतन बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होगा।
- (ii). पत्तन ने निविदा प्रक्रिया के माध्यम से परिसरों के मूल्यांकन हेतु श्री गुरुदत्त जी सांजगिरी, सरकार से अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता को नियुक्त किया था। पार्टी ने सभी 35 परिसरों के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट जमा की है।
- (iii). तुलनात्मक विवरण जिसमें मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार परिसरों का बाजार मूल्य, मौजूदा वर्धित एसओआर और प्रस्तावित एसओआर भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के समक्ष विचार तथा एसओआर संशोधित किए जाने का निर्णय लिए जाने हेतु प्रस्तुत किया गया था।
- (iv). एलएसी जिसमें उपाध्यक्ष, एफए एंड सीएओ, सीई और टीएम शामिल थे, ने संशोधित पट्टा दरें अनुमोदित की थीं और बोर्ड के अनुमोदन के बाद संशोधित दरों की अधिसूचना के लिए टीएमपी को प्रस्ताव भेजने की अनुशंसा की थी। समिति ने यह भी निर्णय लिया था कि निर्धारित किराये में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत तक वृद्धि की जाएगी। एमओपीटी ने एलएसी रिपोर्ट दिनांक 29 जनवरी 2021 की प्रति प्रेषित की है और निर्धारित पांच कारकों के अधीन भूमि का बाजार मूल्य दर्शाता हुआ तुलनात्मक विवरण भी भेजा है।
- (v). पत्तन परिसरों के लिए एसओआर में आवश्यक संशोधन किए जाने के कारण नीचे दिए गए हैं:-
 - (क). लागत वसूली सिद्धांत लागू करते हुए इन ढांचों की देखरेख की बढ़ती लागत को पूरा करना
 - (ख). मौजूदा पत्तन ढांचों के निर्माण एवं अपग्रेडेशन के लिए पर्याप्त आंतरिक संसाधन सृजित करना और पत्तन उपयोक्ताओं को कुशल और कम लागत वाली सेवाएं उपलब्ध करवाना।

4.4. पत्तन के न्यासी बोर्ड ने बोर्ड संकल्प सं. 80 दिनांक 18 मार्च 2021 द्वारा निम्नलिखित संकल्पित किया है:

- (i). पत्तन के परिसरों के लिए दरमानों का प्रस्तावित संशोधन अनुमोदन के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को प्रस्तुत करना।
- (ii). उपयोक्ताओं द्वारा अनुशंसित सुझावों/प्रतिपुष्टि के आधार पर प्रस्तावित दर में बदलाव करने के लिए अध्यक्ष को प्राधिकृत करना; और
- (iii). परिसरों के किराये में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत तक वृद्धि की जाएगी।

5. मौजूदा और एलएसी द्वारा अनुशंसित प्रस्तावित दरमान तथा एमओपीटी द्वारा प्रेषित 35 परिसरों के संपदा किराये के संशोधन के लिए डीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरमान की तुलनात्मक स्थिति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:

क्र.सं.	श्रेणी	13.5.2016 से लागू संशोधन आदेश दिनांक 04-01-2017 के साथ पठित आदेश दिनांक 27-02-2016 द्वारा पिछली बार अनुमोदित पट्टा किराये	12-05-2021 को 5 प्रतिशत वृद्धि दर से आदेश दिनांक 04-01-2017 के साथ पठित आदेश दिनांक 27-02-2016 द्वारा अद्यतन किया गया टीएमपी अनुमोदित पट्टा किराया प्रतिवर्ष	13-05-2021 को एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित और एमओपीटी द्वारा अनुमोदित और एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराया	% वृद्धि/कटौती (3-2/2)
		(1)	(2)	(3)	(4)
1.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन को वी1 शैड, ऑफ. मेनेजीज ब्रगोंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बाइना (एमओपीटी), गोवा रूप में ज्ञात	75.00	91.00	103.00	13.19
2.	गोवा में एमओपीटी के लिए हैडलैंड सादा में बेसमेंट+भूतल+ऊपरी तल+प्रथम तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, 100 बैड वाला अस्पताल भवन, निकट गारबेज ट्रीटमेंट प्लांट	200.00	244.00	256.00	4.92
3.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में वी2 शैड, सामने मेनेजीज ब्रगोंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) नाम से ज्ञात है	75.00	91.00	96.00	5.49
4.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी1 शैड (ट्रांजिट शैड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	96.00	5.49
5.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी2 शैड (ट्रांजिट शैड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	105.00	15.38
6.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी3 शैड (ट्रांजिट शैड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	105.00	15.38
7.	भूतल+2 ऊपरी तल, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट जीसीबी भवन के नाम से ज्ञात है	180.00	218.00	244.00	11.93
8.	बालकनी के साथ भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि सयनतारा ऑडिटोरियम, एमओपीटी, हैडलैंड सादा, वास्को-गोवा	160.00	194.00	204.00	5.15
9.	भूतल+2 ऊपरी तल भवन जोकि जेट्टी, गोवा में ओल्ड सीएमई कार्यालय भवन, एमओपीटी रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	241.00	10.55
10.	भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि बाइना, गोवा में स्पोर्ट्स अकादमी, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	275.63	334.00	351.00	5.09
11.	भूतल+3+आंशिक रूप से 4थां ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, वास्को में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "ओल्ड प्रशासनिक भवन" के रूप में ज्ञात है।	202.50	247.00	261.00	5.67
12.	भूमि तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, सादा, वास्को, गोवा में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	317.00	86.47
13.	तीन भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा वाणिज्यिक सह आवासीय भवन जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, सादा, वास्को में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	260.00	316.00	332.00	5.06
14.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में ओल्ड प्राथमिक उपचार केन्द्र, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	250.00	14.68
15.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में डॉ. अम्बेडकर वोकेशनल केन्द्र के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	267.00	22.48
16.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, गोवा में सीएचएलडी कम्प्यूनिटी बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	262.00	20.18
17.	भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि वास्को, गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर पोर्ट यूजर्स बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	367.00	445.00	609.00*	17.98
18.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट "ओल्ड पावर हाऊस" भवन के रूप में ज्ञात है।	135.00	164.00	172.00	4.88
19.	भूतल लदाई वाला ढांचा, देस्तेरो, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सब स्टैंडर्ड क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	96.00	5.49

20.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सूचा केंद्र (एसबीआई एटीएम) के रूप में ज्ञात है।	390.00	476.00	500.00	5.04
21.	भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हैडलैंड, गोवा में एचआरडी केंद्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के रूप में ज्ञात है।	300.00	365.00	383.00	4.93
22.	भूतल लदाई एवं भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि वास्को, गोवा में हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के निकट ऑफिस क्लब भवन के रूप में ज्ञात है।	225.00	273.00	287.00	5.13
23.	भूतल पर फ्लैट सं. 191/1/4, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "ए" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
24.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 205 (2/2), भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "बी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
25.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में डी4 शेड (ट्रांजिट शैड), निकट गेट सं. 1, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के भीतर के रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	105.00	15.38
26.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 148, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) वास्को, गोवा में "सी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
27.	भूतल पर फ्लैट सं. ए, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "डी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
28.	हैडलैंड, वास्को, गोवा में विभाग प्रमुख के लिए भूतल+1 ऊपरी तल बंगला	275.00	334.00	351.00	5.09
29.	डेवलपड लैंड पार्सल, सीएफएस के लिए प्रस्तावित प्रयुक्त, जोकि बोगदा, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में एसी प्लांट, गणेश बेजो प्लास्ट टैंक्स के निकट 'मुरुगांव पत्तन न्यास' के स्वामित्व वाला है।	67.50	83.00	150.00	80.72
30.	भूतल+3 ऊपरी तल भवन, आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में क्रूज बिजनेस सेन्टर (ओल्ड सीएचएलडी बिल्डिंग) के रूप में ज्ञात है।	202.50	247.00	259.00	4.86
31.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सिविल इंजीनियरिंग मैटिनेंस साइट ऑफिस के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	229.00	5.05
32.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जोकि बाइना, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में संजीवनी अस्पताल और आनंद स्कवेयर बिल्डिंग के पीछे 'ओल्ड एमओपीटी हॉस्पिटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	96.00	5.49
33.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जोकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर 'ओल्ड पैलेस होटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	100.00	122.00	128.00	4.92
34.	मौजूदा भवन के साथ विकसित भूमि जोकि स्वतंत्र पथ के समीप, बैंक ऑफ बड़ौदा से आगे, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा में 'एमओपीटी इंस्टीट्यूट' के रूप में ज्ञात है।	1,158.90	1,409.00	1,479.00	4.97
35.	स्टिल्ट+6 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "आईओसीएल/पत्तन उपयोक्ता भवन" रूप में ज्ञात है।	247.50	301.00	316.00	4.98

* पहले रु. 525/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह की दर से एमओपीटी प्रस्तावित दर जिसे पत्तन द्वारा अपने ईमेल दिनांक 4 मई 2021 द्वारा रु. 609/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह की दर से सही किया गया है।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमओपीटी प्रस्ताव दिनांक 24 मार्च 2021 की प्रति हमारे पत्र दिनांक 06 अप्रैल 2021 द्वारा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित की गई थी जैसाकि एमओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 31 मार्च 2021 द्वारा संप्रेषित किया गया है। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां प्रतिपुष्टि सूचना के लिए एमओपीटी को अग्रेषित की गई थीं। एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 16 अप्रैल 2021 और 04 मई 2021 द्वारा अपना उत्तर भेजा था।

7. इस मामले में 16 अप्रैल 2021 को वीडियो कांफ्रेंसिंग के माध्यम से संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, एमओपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पेश किया था और पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण की प्रति अग्रेषित की थी। एमओपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपने निवेदन रखे थे।

8. संयुक्त सुनवाई में, गोवा कस्टम ब्रोकर्स एसोसिएशन (जीसीबीए) ने ओल्ड प्रशासनिक भवन और क्रूज बिजनेस सेन्टर में एसोसिएशन द्वारा अभिग्रहीत स्थान के लिए प्रस्तावित किराये का जोरदार विरोध किया था। इसलिए हमारे पत्र दिनांक 21 अप्रैल 2021 द्वारा एमओपीटी से अनुरोध किया गया था कि जीसीबीए की मांग पर अपनी टिप्पणियाँ भेजे। एमओपीटी ने अपने पत्र सं. एएफ/कॉस्ट/125/2021/17 दिनांक 06 मई 2021 के कवर के अधीन अपने ईमेल दिनांक 06 मई 2021 द्वारा जवाब दिया था। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उसपर एमओपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमओपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर
1.	(i). संयुक्त सुनवाई में, गोवा कस्टम ब्रोकर्स एसोसिएशन (जीसीबीए) ने ओल्ड प्रशासनिक भवन और क्रूज बिजनेस सेन्टर में एसोसिएशन द्वारा अभिग्रहीत स्थान के लिए प्रस्तावित किराये का जोरदार विरोध किया था। एसोसिएशन ने प्रासंगिक समय पर एमओपीटी के अध्यक्ष और एसोसिएशन के बीच हुई बैठक का उल्लेख किया है और उक्त बैठक में लिए गए यथा रिपोर्ट किए गए अनुसार निर्णय के आधार पर वर्ष 2012 से पूर्वव्यापी रूप से अभिग्रहणकर्ताओं के लिए रु. 60/- प्रति वर्ग मी. की सहमत दर की मांग की है। (ii). भूमि आबंटन समिति/बोर्ड द्वारा टीएएमपी को भूमि के बाजार मूल्य/पत्तन भूखंडों की आरक्षित कीमत की अनुशंसा के संदर्भ में, तत्कालीन संयुक्त सचिव (पत्तन), पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने पत्तन अध्यक्षों को संबोधित अपने अ.शा. सं. पीडी-13017/2/2014-पीडीIV दिनांक 08 जुलाई 2015 द्वारा अन्य चीजों के बीच यह कहा था कि यह जरूरी नहीं है कि एलएसी को भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम को लेना जरूरी होगा और सही औचित्य के साथ दूसरे कारकों को चुन सकता है। (iii). एमओपीटी जीसीबीए की मांग पर अपनी टिप्पणियाँ भेजे और सूचित करे कि क्या किसी आबंटि विशेष के संदर्भ के बिना उक्त दो भवनों में सभी आबंटियों के लिए संयुक्त रूप से लागू पुराने प्रशासनिक भवन और क्रूज बिजनेस सेन्टर के लिए किराये हेतु अपने प्रस्ताव की समीक्षा कर सकता है। यदि पत्तन ऐसे समीक्षा कर सकता है तो उक्त दो भवनों के लिए संशोधित किराये का प्रस्ताव कर सकता है।	(i). गोवा कस्टम ब्रोकर्स एसोसिएशन (जीसीबीए) ने ओल्ड प्रशासनिक भवन और क्रूज बिजनेस सेन्टर में एसोसिएशन द्वारा अभिग्रहीत स्थान के लिए प्रस्तावित किराये का जोरदार विरोध किया था। एसोसिएशन द्वारा अभिग्रहीत पत्तन परिसर के लिए रु. 60/- प्रति वर्ग मी. की दर से किराये पर विचार करने के लिए उनके अनुरोध के आधार पर, पत्तन ने टीएएमपी संयुक्त सुनवाई 16 अप्रैल 2021 में किए गए उनके निवेदनों को प्रमाणित करने के लिए अवसर देते हुए जीसीबीए को ईमेल भेजे थे। जीसीबी के उत्तर की प्रतीक्षा है। [एमओपीटी ने एमओपीटी द्वारा जीसीबीए को भेजे गए ईमेलों की प्रति भेजी है]। (ii). एमओएस पत्र दिनांक 08 जुलाई 2015 के अनुसार, एलएसी के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम को लेना अनिवार्य नहीं है और यह उचित औचित्य के साथ दूसरे कारक का चयन कर सकता है। पत्तन उपयोक्ताओं के हित को ध्यान में रखते हुए, जीसीबीए को दस्तावेजी साक्ष्य भेजते हुए पुराने प्रशासनिक भवन तथा क्रूज बिजनेस सेन्टर में अभिग्रहीत परिसरों के लिए रु. 60/- प्रति वर्ग मी. पर विचार करने के आधार का औचित्य उपलब्ध करवाने का अवसर दिया गया है। (iii). दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में, पत्तन सही औचित्य उपलब्ध करवाने की स्थिति में नहीं है और पत्तन का प्रस्ताव अभी भी मौजूद है।

9.1. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, हमारे पत्र दिनांक 22 अप्रैल 2021 द्वारा एमओपीटी से अनुरोध किया गया था कि कुछ बिन्दुओं पर सूचना/स्पष्टीकरण 28 अप्रैल 2021 तक भेजे। एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 04 मई 2021 द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण पर अपना उत्तर भेजा था। हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण और उसपर एमओपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमओपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर
1.	भूमि का मूल्यांकन	
(i).	भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम) 2015 का पैरा 13 (क) विनिर्दिष्ट करता है कि पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त की जाने वाली भूमि आबंटन समिति (एलएसी) को भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध पांच कारकों के उच्चतम का सामान्यतः ध्यान दिया जाना चाहिए। एमओपीटी द्वारा भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में, निम्नलिखित सूचना/स्पष्टीकरण मांगा गया है:	जैसाकि भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम) 2015 के पैरा 13 (क) के अधीन विनिर्दिष्ट किया गया है कि मुरुगांव पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त भूमि आबंटन समिति (एलएसी) को भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में यथा सूचीबद्ध पांच कारकों के उच्चतम को ध्यान में रखा गया है।
	(क). भूमि कीमतों का राज्य सरकार रेडी रिकनर:	
	एलएसी के कार्यवृत्त दिनांक 29 जनवरी 2021 के साथ संलग्न भूमि के बाजार मूल्य के विवरण के अनुसार, यह देखा गया है कि राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य सभी 35 ढांचों के लिए रु. 3500/- प्रति वर्ग	यह पुष्टि की गई है कि पिछले संशोधन से पांच वर्षों के बाद भी राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य में परिवर्तन नहीं किया गया है। मौजूदा दरों के विस्तार के लिए अनुवर्ती राजपत्र

	मी. की दर से एकसमान देखा गया है। यह देखा गया है कि 36 परिसरों के लिए वर्ष 2016 में पिछले संशोधन के दौरान सुविचारित इस पद्धति के अधीन भूमि का बाजार मूल्य भी समान स्तर अर्थात् रु. 3500/- प्रति वर्ग मी. था। पत्तन पुष्टि करे कि पिछले संशोधन से पांच वर्षों के बाद भी राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य में परिवर्तन नहीं किया गया है।	अधिसूचनाओं के साथ प्रारंभिक अधिसूचना का राजपत्र प्रतिलिपि अनुबंध-I रूप में संलग्न की गई है।
	(ख). समान लेनदेनों के लिए उच्चतम निविदा सह नीलामी दर	
	एलएसी के कार्यवृत्त दिनांक 29 जनवरी 2021 के साथ संलग्न भूमि के बाजार मूल्य के विवरण के अनुसार, यह देखा गया है कि इस पद्धति के अधीन भूमि का बाजार मूल्य 32 ढांचों के लिए उपलब्ध नहीं दर्शाया गया है। 3 ढांचों के लिए अर्थात् क्र.सं. 12, 13 और 17 अर्थात् हैडलैंड में हारबर, एमओपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स में एमओपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स और सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर पत्तन उपयोक्ता के भवन में, भूमि का मूल्य रु. 317/-, रु. 317/- और रु. 525/- प्रति वर्ग मीटर दिया गया है जोकि राज्य सरकार रेडी रिकनर दर की अपेक्षा निम्नतर पाया गया है। अतः एमओपीटी उक्त तीन ढांचों के लिए इस पद्धति के अधीन भूमि के बाजार मूल्य की जांच करे और भेजे और इस पद्धति के अधीन भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए आधार भी भेजे क्योंकि मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट में यह पद्धति कवर नहीं होती।	क्र.सं. 12, 13 और 17 अर्थात् हारबर में एमओपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स, हैडलैंड में एमओपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स और सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर पत्तन उपयोक्ता की भवन पर सूचीबद्ध 3 ढांचों के मामले में, हाल ही की निविदित दरें अर्थात् क्रमशः रु. 317, रु. 317 और रु. 525/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह अंगीकृत किया गया है क्योंकि यह बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए पीजीएलएम के पैरा 13(क) के अधीन कारणों में से एक है। तथापि, शेष 32 परिसरों/ढांचों के मामले में, हाल ही में किसी की भी निविदा नहीं की गई थी इसलिए ऐसे ढांचों के लिए यह उल्लेख किया गया था क्योंकि निविदित दरें एलएसी दिनांक 29 जनवरी 2021 के कार्यवृत्त के साथ संलग्न भूमि के बाजार मूल्य के विवरण में उपलब्ध नहीं है। इसके अलावा, उपर्युक्त दरें बाजार मूल्यांकन के 6 प्रतिशत की दर से निर्धारित प्रति वर्ग मी. प्रति माह है, जबकि भूमि के लिए राज्य सरकार रेडी रिकनर दरें मूल्यांकन दरें प्रति वर्ग मी. हैं। यह भी सूचित किया गया है कि क्र.सं. 17 (भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि वास्को, गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र, मेजर बंदर, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है) के सामने प्रस्तावित दरमान में उल्लिखित दर असावधानीवश रु. 609/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह की बजाय रु. 525/- लिखा गया है। पत्तन उपयोक्ता भवन में परिसर नवंबर, 2017 माह से रु. 525/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह की निविदा-सह-नीलामी दर द्वारा मै. फ्लेमिंगो (डीएफएस) प्रा. लि. को पट्टे पर दिया गया था। निविदा शर्तों के अनुसार, दर में 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की गई थी और परिसर के लिए दर नवंबर, 2020 से रु. 609/- प्रति वर्ग मी. पर पहुंची है।
	(ग). अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	
	(i). प्रत्येक परिसर के लिए निर्माण की भिन्न लागत पर पहुंचने का आधार प्रस्ताव में स्पष्ट नहीं किया गया है न ही मूल्यांकन रिपोर्ट में स्पष्ट किया गया है। उसका आधार स्पष्ट करें और वह अवधि भी स्पष्ट करें कि जो निर्माण लागत से संबंधित है।	पत्तन संपत्ति में विभिन्न ढांचे/परिसर अर्थात् भंडारण शैड, कार्यालय भवन, स्पोर्ट्स अकादमी, मार्केट कॉम्प्लेक्स, आवासीय क्वार्टर्स, ट्रांजिट शैड आदि शामिल हैं। मूल्यांकनकर्ता ने बाजार मूल्य दृष्टिकोण अर्थात् क्षेत्र में तुलनीय बिक्री लेनदेन है जहां मूल्यांकनाधीन संपत्ति स्थित है। इसके अलावा, मूल्यांकन प्रयोजनों के लिए, निर्माण की भिन्न लागत मूल्यांकन के समय पर प्रचलित निर्माण लागत में ढांचे/परिसर के निर्माण के लिए प्रयुक्त सामग्री पर निर्भर करते हुए अंगीकृत किया गया है।
	(ii). यह देखा गया है कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में प्रत्येक ढांचे जमा प्रत्येक ढांचे का साल्वेज मूल्य के लिए भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य को लेते हुए ढांचे के निवल समेकित मूल्य पर पहुंचा है जोकि वर्तमान परिवर्तन लागत से विपथित देखा गया है। जब ढांचे पुराने हैं, एमओपीटी ढांचों की वर्तमान परिवर्तन लागत को लेने के कारण स्पष्ट करें। कृपया पुष्टि करें कि यह भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के अधीन दी गई पांच पद्धतियों के अधीन यह सही है। यह भी पुष्टि करें कि प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित ढांचों का मूल्यांकन फिजिकल फीचर्स, विकास, सुविधा, रोड के समीप आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।	परिसरों/ढांचों में आवासीय अथवा वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक शैड में से किसी के रूप में इसके वर्गीकरण के आधार पर भिन्न परिवर्तन दर हैं। ढांचे का निवल मूल्य प्रचलित बाजार दर पर भूमि का मूल्यांकन करते हुए और निर्माण की प्रचलित लागत पर ढांचे/परिसर का मूल्यांकन करते हुए घटाव मूल्यदास निर्धारित किया गया है। पुराने ढांचों के मामले में, जोकि छिन्न-भिन्न स्थिति में हैं, भूमि प्रचलित बाजार दर पर मूल्यांकित की गई है जबकि ढांचा साल्वेज मूल्य पर मूल्यांकित किया गया है। यह संपत्ति के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा अंगीकृत सामान्य कार्यपद्धति है। यह पुष्टि की गई है कि प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अनुमोदित

		मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित ढांचों का मूल्यांकन फिजिकल फीचर्स, विकास, सुविधा, रोड के समीप आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।
	(क). भूमि के मूल्य का समेकित विवरण एमओपीटी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता रिपोर्ट द्वारा मूल्यांकन के अधीन विस्तृत परिकलन के साथ विभिन्न पद्धतियों के अधीन पत्तन ढांचों के मूल्यांकन का समेकित तुलनात्मक विवरण भेजे जैसा पिछले संशोधन के दौरान भेजा गया था, इसे हमारे आदेश दिनांक 27 फरवरी 2016 के अनुबंध-I के रूप में संलग्न किया गया है।	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता रिपोर्ट द्वारा मूल्यांकन के अधीन विस्तृत परिकलन के साथ विभिन्न पद्धतियों के अधीन पत्तन ढांचों के मूल्यांकन का समेकित तुलनात्मक विवरण भेजा गया है।
2.	दरमान:	
	(1).(क). इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 और 4 जनवरी 2017 द्वारा अनुमोदित एमओपीटी में 36 परिसरों के लिए मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 12 मई 2021 को समाप्त हो गई है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के खण्ड 13(ग) के अनुसार, एसओआर प्रत्येक पांच साल में अर्थात् एमओपीटी के मामले में 13 मई 2021 से संशोधित किया जाना है। तथापि, पत्तन ने राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद 35 ढांचों के लिए संशोधित पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। एमओपीटी के प्रस्ताव के अनुसार, संशोधित दर का कार्यान्वयन 12 मई 2021 के बाद से प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचित किए जाने तक हो सकता है। इसलिए एमओपीटी पुष्टि करे कि क्या 13 मई 2021 से संशोधित पट्टा किराया लागू होने तक, एमओपीटी मौजूदा पट्टा किराये की वैधता विस्तारित करना चाहता है।	(क) एवं (ख). प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 और संशोधन आदेश सं. टीएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 4 जनवरी 2017 द्वारा अनुमोदित एमओपीटी में 36 परिसरों के लिए पट्टा किराये हेतु मौजूदा एसओआर 12 मई 2021 तक वैध है। पत्तन 13 मई 2021 से प्रस्तावित एसओआर कार्यान्वित करना चाहता है। अतः पट्टा किराये की प्रस्तावित अनुसूची की टिप्पणियों के अधीन निम्नलिखित संशोधित टिप्पणी शामिल की जाए: <i>“प्रस्तावित दरें 13 मई 2021 से लागू होंगी और एसओआर के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ 5 वर्षों की अवधि अर्थात् 12 मई 2026 तक के लिए वैध रहेंगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित किया जाएगा। ऐसे निर्धारित की गई दर को निकटतम रुपये में पूर्णांकित किया गया है।”</i>
	(ख). 35 ढांचों के लिए पट्टा किराये की प्रस्तावित अनुसूची में यह टिप्पणी शामिल है कि दरमानों में दी गई दरों में दरमान के कार्यान्वयन की तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद I, II और III पर भूमि के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक और IV में परिसर के लिए पट्टा किराये हेतु 5 प्रतिशत वार्षिक की स्वतः ही वृद्धि हो जाएगी। वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित दर को निकटतम रुपये में पूर्णांकित किया जाएगा। प्रस्तावित टिप्पणी स्पष्ट नहीं है क्योंकि प्रस्ताव में अनुसूची I, II, III और IV नहीं है। मौजूदा प्रस्ताव 35 ढांचों के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए स्वतंत्र रूप से एमओपीटी द्वारा दाखिल किया गया है। किसी विसंगति से बचने के लिए, एमओपीटी प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची के लिए लागू वार्षिक सूचकांक निर्धारित करने के लिए प्रस्तावित टिप्पणी संशोधित करे। इस प्रयोजन के लिए, यदि आवश्यक हो, एमओपीटी अन्य महापत्तन न्यासों जैसे डीपीटी, वीओसीपीटी, आदि में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की अनुसूची में वार्षिक वृद्धि पर निर्धारित टिप्पणी का अवलोकन करे।	
	(ग). अन्य महापत्तन न्यासों अर्थात् डीपीटी, वीओसीपीटी आदि के किराये की अनुसूची में टिप्पणी में कहा गया है कि पट्टा किराये को शासित करने वाली सभी शर्तें पोत परिवहन तथा जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) द्वारा समय-समय पर जारी/जारी किए जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्रों के साथ पठित भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी। एमओपीटी पट्टा किराये की प्रस्तावित अनुसूची में इस टिप्पणी को शामिल करें।	(ग). टीएमपी द्वारा यथा प्रस्तावित, पट्टा किराये की प्रस्तावित अनुसूची में टिप्पणियों के अधीन निम्नलिखित टिप्पणी शामिल की गई है: <i>“पट्टा किराये को शासित करने वाली सभी शर्तें पोत परिवहन तथा जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) द्वारा समय-समय पर जारी/जारी किए जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्रों के साथ पठित भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी।”</i>

9.2. एमओपीटी द्वारा अपने ईमेल दिनांक 04 मई 2021 के साथ एमओपीटी द्वारा प्रेषित समेकित तुलनात्मक विवरण में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के अनुसार मासिक किराया शामिल किया गया है। तत्पश्चात, एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 16 जून 2021 द्वारा मौजूदा प्रस्ताव दिनांक 24 मार्च 2021 के अधीन एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया सहित भूमि के बाजार मूल्य का संशोधित समेकित तुलनात्मक विवरण भेजा है।

9.3. तत्पश्चात, एमओपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 10 मई 2021 द्वारा स्पष्ट किया है कि 35 पत्तन ढांचों/परिसरों के लिए संशोधित संदपदा किराये 13 मई 2021 से कार्यान्वित किए जाएंगे और यदि अनुमोदित दरें प्रस्तावित दरों से कम होती हैं तो अन्तर राशि पत्तन उपयोक्ताओं को वापिस की जाएगी। पत्तन ने उक्त एसओआर को शासित करने वाली शर्तों सहित संशोधित प्रस्तावित एसओआर और इस संबंध में सभी पत्तन उपयोक्ताओं/एजेंसियों को जारी ट्रेड नोटिस दिनांक 10 मई 2021 की प्रति भी भेजी गई है।

10. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

11. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:—

- (i). मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) में 36 परिसरों का संपदा किराया इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार आदेश सं. टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 द्वारा संशोधित किया गया था। उक्त आदेश राजपत्र सं. 133 दिनांक 13 अप्रैल 2016 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। तत्पश्चात, एमओपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने हैडलैंड सादा शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये संशोधित करते हुए संशोधन आदेश सं. टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 04 जनवरी 2017 पारित किया था। उक्त संशोधन आदेश 21 मार्च 2017 को राजपत्र सं. 105 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। मौजूदा एसओआर की वैधता पांच वर्षों की अवधि अर्थात् 12 मई 2021 तक के लिए निर्धारित की गई है।

एमओपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव पत्तन, पोत परिवहन एवं जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) द्वारा जारी किए गए 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों अर्थात् भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) का अनुसरण करते हुए एमओपीटी में 35 परिसरों के पट्टा किराये के संशोधन के लिए है। चूंकि एक ढांचा अर्थात् मेनेजीज ब्रागांजा रोड, बैना, गोवा में स्थित वी3 शेड को नष्ट कर दिया गया है और अब मौजूद नहीं है, इसलिए पत्तन ने इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची में 36 परिसरों की बजाय मौजूदा प्रस्ताव में 35 परिसरों के लिए पट्टा दरों का प्रस्ताव किया है।

13 मई 2021 से 12 मई 2026 तक की अवधि के लिए एमओपीटी में 35 परिसरों के पट्टा किराये के संशोधन के लिए मामले की कार्यवाही के दौरान पत्तन द्वारा प्रेषित सूचना/स्पष्टीकरण के साथ एमओपीटी पत्र दिनांक 31 मार्च 2021 के साथ पठित एमओपीटी प्रस्ताव दिनांक 24 मार्च 2021 पर विचार किया गया है।

- (ii). (क). भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) का खंड 13 में पत्तन भूखंडों का बाजार मूल्य और अद्यतन दरमान निर्धारित करने के लिए अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति दी गई है।
- (ख). एमओपीटी ने संशोधित पीजीएलएम 2015 के प्रावधानों का पालन करते हुए एलएसी का गठन किया था जिसमें उपाध्यक्ष, एफएएंडसीएओ, मुख्य अभियंता और यातायात प्रबंधक शामिल किए गए थे।
- (ग). एमओपीटी ने पीजीएलएम 2015 के खण्ड (क)(iv) के अनुसार एमओपीटी में 35 परिसरों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता श्री गुरुदत्त जी. संजगिरी को नियुक्त किया था।

एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की सिफारिशों को देखने के बाद और पीजीएलएम 2015 के खण्ड 13(क) (i) से (v) के अधीन निर्धारित कार्यपद्धति पर विचार करने के बाद एमओपीटी में 35 परिसरों का बाजार मूल्य तथा आरक्षित कीमत की अनुशंसा की थी। इसके अलावा, एमओपीटी में 35 परिसरों के लिए वार्षिक पट्टा किराये के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव भी एलएसी की अनुशंसा के आधार पर 18 मार्च 2021 को हुई एमओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है।

इस प्रकार, एमओपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव जोकि वार्षिक पट्टा किराये के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य तथा आरक्षित कीमत की अनुशंसा करते हुए पत्तन द्वारा गठित एलएसी द्वारा अनुमोदित अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति से समर्थित किया गया है और यह एमओपीटी बोर्ड से भी अनुमोदित है, पत्तन परिसर के दरमान के निर्धारण हेतु पीजीएलएम 2015 के प्रावधानों के अनुपालन में पाया गया है और इसलिए इस मामले का निपटान करने के लिए विश्वास किया गया है।

- (iii). (क). पीजीएलएम 2015 का पैरा 13 (क) इसमें निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु कार्यपद्धति निर्धारित करता है। उक्त पैरा के अनुसार, एलएसी यहां पर उल्लिखित कारकों, अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार रेडी रिकनर यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ अद्यतन,

पत्तन के समीप (पत्तन की समीपता तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत की जाती है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, (iv) पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा गणना की गई दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जैसा पत्तन द्वारा चिह्नित किया गया हो, के उच्चतम को ध्यान में रखे। पीजीएलएम 2015 का खण्ड 13 (क) यह भी विनिर्दिष्ट करता है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करता है तो इसके कारण लिखित में दर्ज किए जाएं।

(ख). अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट में कहा गया है कि मूल्यांकन एमओपीटी में 35 परिसरों के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु एमओपीटी द्वारा दिए गए योजनाएं तथा ढांचा क्षेत्र ब्योरो सहित उपलब्ध दस्तावेजों पर आधारित है।

(ग). भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच पद्धतियों के अधीन एलएसी द्वारा सुविचारित एमओपीटी में 35 परिसरों का मूल्यांकन संक्षिप्त रूप से नीचे स्पष्ट किया गया है:

(i). राज्य सरकार रेडी रिकनर दर:

प्रथम विकल्प के अधीन, पत्तन सभी 35 ढांचों के लिए रु. 3500/- प्रति वर्ग मी. की दर से एकसमान रूप से राज्य सरकार रेडी रिकनर दर पर पहुंचा है। पत्तन ने पुष्टि की है कि पिछले संशोधन के पांच वर्षों के बाद भी राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य में बदलाव नहीं किया गया है।

(ii). उच्चतम वास्तविक लेनदेन दर:

इस विकल्प के अधीन, एलएसी ने बाजार मूल्य यह उद्धरित करते हुए शून्य माना है कि पत्तन के समीप में प्रासंगिक लेनदेन उपलब्ध नहीं हैं।

(iii). उच्चतम निविदा सह नीलामी दर:

इस विकल्प के अधीन, पत्तन ने 32 परिसरों और 3 ढांचों, अर्थात् हारबर में एमओपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स, हैडलैंड में एमओपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स और सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर पत्तन उपयोगिता का भवन के लिए बाजार मूल्य शून्य माना है, पत्तन ने क्रमशः रु. 317/-, 317/- और रु. 609/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से अद्यतन निविदा दरों के आधार पर पट्टा दर पर विचार किया है जोकि बाजार मूल्यांकन के 6 प्रतिशत की दर से गणना किया बताया गया है।

शेष 32 परिसरों/ढांचों के मामले में, पत्तन ने पुष्टि की है कि उनमें से किसी ने भी हाल ही में टेंडर नहीं निकाला था और इसलिए शेष 32 ढांचों के लिए निविदित दरें उपलब्ध नहीं हैं।

(iv). अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा गणना की गई दर:

मूल्यांकनकर्ता सामान्यतः प्रचलित बाजार दर में भूमि के बाजार मूल्य जमा निर्माण की प्रचलित लागत अर्थात् बदलने की लागत घटाव मूल्यहास पर ढांचा/परिसरों का मूल्यांकन करते हुए पहुंचता है। पुराने ढांचों के मामले में, जोकि छिन्न-भिन्न स्थिति में हैं, भूमि प्रचलित बाजार दर पर मूल्यांकित की गई है जबकि ढांचा कबाड़ मूल्य पर मूल्यांकित किया गया है। एमओपीटी ने पुष्टि की है कि प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित ढांचों का मूल्यांकन फिजिकल फीचरों, विकास, सुविधा, सड़क से समीपता आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।

(v). पत्तन द्वारा चिह्नित कोई अन्य कारक:

इस विकल्प के अधीन, पत्तन ने एमओपीटी में सभी 35 परिसरों के लिए 12 मई 2021 को मौजूदा एसओआर दर पर 5 प्रतिशत वृद्धि लागू करते हुए 13 मई 2021 को अद्यतन किए गए पट्टा किराये पर विचार किया है।

एलएसी ने 29 जनवरी 2021 को हुई अपनी बैठक में विस्तृत चर्चा के बाद, एमओपीटी में 35 परिसरों के लिए सभी कारकों के अधीन मूल्यांकित उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से आरक्षित दर और भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा की है।

(घ). एमओपीटी ने उपर्युक्त पांच पद्धतियों के अधीन पत्तन ढांचों के मूल्यांकन का समेकित तुलनात्मक विवरण भेजा है।

विस्तृत चर्चाओं तथा विमर्शों के बाद, एलएसी ने एमओपीटी में 35 परिसरों के लिए भूमि के बाजार मूल्य के रूप में अपनी बैठक दिनांक 29 जनवरी 2021 में कारकों के उच्चतम की अनुशंसा की थी। पांच कारकों के अधीन भूमि के बाजार मूल्य और एमओपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य तथा एमओपीटी द्वारा प्रेषित प्रस्तावित के विवरण की प्रति अनुबंध-रूप में संलग्न की गई है।

- (ड). एमओपीटी बोर्ड ने अपने संकल्प दिनांक 18 मार्च 2021 द्वारा, अपनी बैठक दिनांक 29 जनवरी 2021 में एलएसी की अनुशंसाएं अनुमोदित की थी।
- (v). एमओपीटी का प्रस्ताव एलएसी की अनुशंसा पर आधारित है और एमओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है तथा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 के उपबंध का पालन करता है। ऐसी स्थिति में और भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के खण्ड 13 (ग) के अनुसार, यह प्राधिकरण 13 मई 2021 से 12 मई 2026 तक की पांच वर्षों की अवधि के लिए एमओपीटी में 35 परिसरों के लिए एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराया अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।
- (vi). आदेश दिनांक 4 जनवरी 2017 के साथ पठित 13 मई 2016 से लागू पिछले प्रशुल्क आदेश दिनांक 27 फरवरी 2016 में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया, 5 प्रतिशत का लागू वार्षिक वृद्धि कारक लागू करने के बाद 12 मई 2021 को सूचकांकित पट्टा किराया तथा एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 13 मई 2021 को वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत की तुलनात्मक स्थिति, प्रतिशत के रूप में वृद्धि के प्रभाव के साथ इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की तुलनात्मक स्थिति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:-

क्र.सं.	जोन/स्थान	आदेश दिनांक 04-01-2017 और 12-05-2021 को सूचकांकित पट्टा किराये के साथ पठित पिछले प्रशुल्क आदेश दिनांक 27-02-2016 में अनुमोदित पट्टा किराया		एमओपीटी द्वारा 13-5-2021 से भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर प्रस्तावित, एलएसी द्वारा अनुशंसित और एमओपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत (प्रति वर्ग मी./माह)	12-05-2021 को पट्टा किराये में प्रतिशत वृद्धि
		13-5-2016 को पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष (प्रति वर्ग मी./माह)	5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लेते हुए 12-5-2021 को सूचकांकित पट्टा किराया (प्रति वर्ग मी./माह)		
1	2		6	7	8
1.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन को वी1 शेड, ऑफ. मेनेजीज ब्रगंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बाइना (एमओपीटी), गोवा रूप में ज्ञात	75.00	91.00	103.00	13.19
2.	गोवा में एमओपीटी के लिए हैडलैंड सादा में बेसमेंट+भूतल+ऊपरी तल+प्रथम तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, 100 बैड वाला अस्पताल भवन, निकट गारबेज ट्रीटमेंट प्लांट	200.00	244.00	256.00	4.92
3.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में वी2 शेड, सामने मेनेजीज ब्रगंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) नाम से ज्ञात है	75.00	91.00	96.00	5.49
4.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी1 शेड (ट्रांजिट शेड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	96.00	5.49
5.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी2 शेड (ट्रांजिट शेड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	105.00	15.38
6.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी3 शेड (ट्रांजिट शेड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	105.00	15.38
7.	भूतल+2 ऊपरी तल, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट जीसीबी भवन के नाम से ज्ञात है	180.00	218.00	244.00	11.93
8.	बालकनी के साथ भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि सयनतारा ऑडिटोरियम, एमओपीटी, हैडलैंड सादा, वास्को-गोवा	160.00	194.00	204.00	5.15
9.	भूतल+2 ऊपरी तल भवन जोकि जेट्टी, गोवा में ओल्ड सीएमई कार्यालय भवन, एमओपीटी रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	241.00	10.55
10.	भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि बाइना, गोवा में स्पॉटर्स अकादमी, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	275.63	334.00	351.00	5.09

11.	भूतल+3+आंशिक रूप से 4थां ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, वास्को में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "ओल्ड प्रशासनिक भवन" के रूप में ज्ञात है।	202.50	247.00	261.00	5.67
12.	भूमि तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, सादा, वास्को, गोवा में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	317.00	86.47
13.	तीन भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा वाणिज्यिक सह आवासीय भवन जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, सादा, वास्को में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	485.76	316.00	332.00	5.06
14.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में ओल्ड प्राथमिक उपचार केन्द्र, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	250.00	14.68
15.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में डॉ. अम्बेडकर वॉकेशनल केन्द्र के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	267.00	22.48
16.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, गोवा में सीएचएलडी कम्प्यूनिटी बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	262.00	20.18
17.	भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि वास्को, गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र, मेजर बंदर के भीतर पोर्ट यूजर्स बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	367.00	445.00	609.00	36.85
18.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट "ओल्ड पावर हाऊस" भवन के रूप में ज्ञात है।	135.00	164.00	172.00	4.88
19.	भूतल लदाई वाला ढांचा, देस्तेरो, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सब स्टैंडर्ड क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	96.00	5.49
20.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सूचा केन्द्र (एसबीआई एटीएम) के रूप में ज्ञात है।	390.00	476.00	500.00	5.04
21.	भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हैडलैंड, गोवा में एचआरडी केन्द्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के रूप में ज्ञात है।	300.00	365.00	383.00	4.93
22.	भूतल लदाई एवं भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि वास्को, गोवा में हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के निकट ऑफिस क्लब भवन के रूप में ज्ञात है।	225.00	273.00	287.00	5.13
23.	भूतल पर फ्लैट सं. 191/1/4, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "ए" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
24.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 205 (2/2), भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "बी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
25.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में डी4 शेड (ट्राजिट शेड), निकट गेट सं. 1, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के भीतर के रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	105.00	15.38
26.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 148, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) वास्को, गोवा में "सी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
27.	भूतल पर फ्लैट सं. ए, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "डी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	140.00	170.00	179.00	5.29
28.	हैडलैंड, वास्को, गोवा में विभाग प्रमुख के लिए भूतल+1 ऊपरी तल बंगला	275.00	334.00	351.00	5.09
29.	डेवल्पड लैंड पार्सल, सीएफएस के लिए प्रस्तावित प्रयुक्त, जोकि बोगदा, मुरुगांव पत्तन न्यास	67.50	83.00	150.00	80.72

	(एमओपीटी), गोवा में एसी प्लांट, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक्स के निकट 'मुरुगांव पत्तन न्यास' के स्वामित्व वाला है।				
30.	भूतल+3 ऊपरी तल भवन, आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में क्रूज बिजनेस सेंटर (ओल्ड सीएचएलडी बिल्डिंग) के रूप में ज्ञात है।	202.50	247.00	259.00	4.86
31.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सिविल इंजीनियरिंग मैटिनेंस साइट ऑफिस के रूप में ज्ञात है।	180.00	218.00	229.00	5.05
32.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जोकि बाइना, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सजीवनी अस्पताल और आनंद स्कवेयर बिल्डिंग के पीछे 'ओल्ड एमओपीटी हॉस्पिटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	75.00	91.00	96.00	5.49
33.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जोकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर 'ओल्ड पैलेस होटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	100.00	122.00	128.00	4.92
34.	मौजूदा भवन के साथ विकसित भूमि जोकि स्वतंत्र पथ के समीप, बैंक ऑफ बड़ौदा से आगे, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा में "एमओपीटी इंस्टीट्यूट" के रूप में ज्ञात है।	1,158.90	1,409.00	1,479.00	4.97
35.	स्टिल्ट+6 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "आईओसीएल/पत्तन उपयोक्ता भवन" रूप में ज्ञात है।	247.50	301.00	316.00	4.98

जैसाकि उपर्युक्त तालिका से देखा जा सकता है, अधिकांश परिसरों के लिए 12 मई 2021 को पट्टा किराये में 13 मई 2021 को पट्टा किराये में एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित वृद्धि लगभग 5 प्रतिशत है, कुछ परिसरों के लिए यह 10 प्रतिशत से 36 प्रतिशत के बीच है और दो परिसरों अर्थात् विकसित भूमि पार्सल, सी.एफ.एस. के लिए प्रयुक्त प्रस्तावित, जोकि एमओपीटी के स्वामित्व वाला है और हारबर में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स है, क्रमशः 80.72 प्रतिशत और 86.47 प्रतिशत है। सीएफएस तथा एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के लिए प्रयोग किए जाने हेतु प्रस्तावित विकसित भूमि पार्सल के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये के संबंध में, यह देखा जा सकता है कि यह पांच कारकों के उच्चतम पर आधारित है जोकि क्र.सं. 12 में सीएफएस के लिए प्रयुक्त किए जाने वाले विकसित भूमि पार्सल के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा है और अनुमोदित मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा गणना की गई दर क्र.सं. 29 में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के लिए पांच कारकों में से उच्चतम है। पत्तन द्वारा गणना किया गया प्रस्तावित पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण तथा प्रस्तावित पट्टा किराये के निर्धारण हेतु, एलएसी द्वारा अनुशासित और एमओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित, पीजीएलएम 2015 में निर्धारित कार्यपद्धति का अनुसरण कर रहा है।

(vii). (क). मामले की कार्यवाही के दौरान, गोवा कस्टम्स ब्रोकर्स एसोसिएशन (जीसीबीए) ने पुराने प्रशासनिक भवन और क्रूज बिजनेस सेंटर में एसोसिएशन द्वारा अधिग्रीत स्थान के लिए प्रस्तावित किराये का जोरदार विरोध किया था। उनका दावा था कि मुरुगांव नगरपालिका परिषद द्वारा निर्धारित दर रु. 25 प्रति वर्ग मी. प्रति माह है जोकि अब वर्ष 2012 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अभिग्रहणकर्ताओं के लिए रु. 60/- प्रति वर्ग मी. की सहमत दर पर निर्धारित की जाने वाली मांग के प्रासंगिक समय पर एसोसिएशन तथा एमओपीटी के बीच हुई बैठक का उल्लेख करते हुए वास्को द गामा और जीसीबीए में वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए रु. 60 प्रति वर्ग मी. प्रति माह परिगणित होता है।

जीसीबीए की टिप्पणी पर, एमओपीटी ने कहा था कि पत्तन ने वर्ष 2017 में पहले पुराने प्रशासनिक भवन तथा क्रूज बिजनेस सेंटर के लिए 40 वर्ग मी. क्षेत्र तक रु. 60/- प्रति वर्ग मी. प्रति माह की दर से पट्टा किराये का प्रस्ताव किया था परंतु टीएएमपी ने अपने आदेश दिनांक 14 नवंबर 2017 द्वारा अनुमोदित नहीं किया था। इस संबंध में, यह कहना है कि इस मामले में आदेश सं. टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी दिनांक 14 नवंबर 2017 के पैरा 13(xiii) में इस प्राधिकरण द्वारा विस्तार से संव्यवहार किया गया है। उक्त आदेश में उल्लिखित कारणों से, इस प्राधिकरण ने निर्णय लिया था कि लाइसेंसशुदा कस्टम हाऊस एजेंट्स को एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित रियायती दर एमओएस द्वारा जारी किए गए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खण्ड 11.2 (छ) और (ज) के अनुसार निर्धारित आबंटियों की विशिष्ट श्रेणियों से मेल नहीं खाता है और इसलिए यह प्राधिकरण प्रस्तावित दर निर्धारित करने की स्थिति में नहीं था। उक्त आदेश में यह भी कहा गया है कि एमओपीटी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के उपबंधों का अनुसरण करते हुए इस संबंध में उपयुक्त रास्ते और उपाय निकाले।

(ख). मौजूदा प्रस्ताव में, रु. 60 प्रति वर्ग मी. प्रति माह में इन दो परिसरों के लिए कम की गई दर हेतु उनका अनुरोध दोहराते हुए जीसीबीए के मददेनजर, एमओपीएसडब्ल्यू के पत्र दिनांक 08 जुलाई 2015 का संदर्भ लेते हुए, इस प्राधिकरण ने जीसीबीए की मांग पर अपनी टिप्पणियां भेजी थी और सूचित करें कि क्या यह किसी आबंटी विशेष के संदर्भ के बिना उक्त दो भवनों में सभी आबंटियों के लिए सामान्य रूप से लागू पुराने प्रशासनिक भवन तथा क्रूज बिजनेस सेंटर के लिए किराये हेतु अपने प्रस्ताव की समीक्षा कर सकता है अथवा नहीं।

इस संबंध में, एमओपीटी ने कहा था कि एमओएस पत्र दिनांक 08 जुलाई 2015 के अनुसार, एलएसी के लिए यह अनिवार्य नहीं था कि वे भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम को आवश्यक रूप से लेगा ही और यह उचित औचित्य के साथ दूसरे कारक का चयन कर सकता है। पत्तन उपयोक्ताओं के हित को ध्यान में रखते हुए, दस्तावेजी साक्ष्य भेजते हुए पुराने प्रशासनिक भवन तथा क्रूज बिजनेस सेन्टर में अभिगृहीत परिसरों के लिए रु. 60/- प्रति वर्ग मी. रूप में किराये पर विचार करने के लिए आधार का औचित्य बताने के लिए जीसीबीए को एमओपीटी द्वारा अवसर उपलब्ध करवाया गया था। जीसीबीए को पत्तन द्वारा कई अनुस्मारक भेजे गए थे। परंतु एमओपीटी को जीसीबीए द्वारा प्रेषित दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में, पत्तन ने कम की गई दरों के लिए उचित औचित्य उपलब्ध करवाने में असमर्थता व्यक्त की थी और इसलिए पत्तन ने उक्त परिसर के लिए अपने मूल प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित दर को बनाये रखने का प्रस्ताव किया था। प्रासंगिकता के साथ, उपर्युक्त बिन्दु 11(vi) में तालिका से यह देखा जा सकता है, कि पुराने प्रशासनिक भवन के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये में वृद्धि 5.67 प्रतिशत है और क्रूज बिजनेस केन्द्र के लिए यह 12 मई 2021 को प्रचलित पट्टा किराये पर 4.86 प्रतिशत है। प्रस्तावित वृद्धि वार्षिक वृद्धि की सीमा तक ही प्रस्तावित किया गया है। उपर्युक्त स्थिति के मद्देनजर, और पत्तन के स्पष्टीकरण के आधार पर, तथा पीजीएलएम 2015 का अनुसरण करते हुए पत्तन के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए भी, एलएसी द्वारा अनुशंसित और पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित, यह प्राधिकरण पुराने प्रशासनिक भवन तथा क्रूज बिजनेस सेन्टर के लिए पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित दरें अनुमोदित करता है।

तथापि, जीसीबीए द्वारा उठाई गई आपत्ति के मद्देनजर, एमओपीटी संबद्ध स्टेकहोल्डर के साथ मामले पर चर्चा कर सकता है और, यदि आवश्यक हो, उक्त दो परिसरों के लिए टीएएमपी को संशोधित प्रस्ताव दाखिल करे।

- (viii). बहुत से उपयोक्ताओं ने पत्तन द्वारा ढांचे की खराब देखभाल के बारे में उल्लेख किया था। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि आंतरिक अनुरक्षण स्थान के आबंटियों की जिम्मेदारी है और बाह्य अनुरक्षण पत्तन की जिम्मेदारी है। उपयोक्ताओं द्वारा व्यक्त की गई चिंता के मद्देनजर, पत्तन को यह सलाह दी जाती है कि ढांचों के सही अनुरक्षण के लिए आवश्यक कार्यवाही करें।
- (viii). कोविड-19 महामारी के कारण एमओपीटी में परिसर के लिए पट्टा किराये में वृद्धि के लिए एमओपीटी प्रस्ताव वापिस लेने के लिए फ्लेमिंगो (डीएफएस) प्रा. लि. (एफपीएल) द्वारा किए गए अनुरोध के संबंध में, एमओपीटी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि एसओआर का संशोधन परिसर लेने के समय मै. एफपीएल द्वारा स्वीकृत निविदा शर्तों के मद्देनजर मै. फ्लेमिंगो (डीएफएस) प्राइवेट लिमिटेड का लाइसेंस शुल्क प्रभावित नहीं।
- (ix). मौजूदा एसओआर को जारी रखने और कोविड-19 महामारी स्थिति के सामान्य होने तक एसओआर संशोधन को टालने के लिए एयरपोर्ट अथॉरिटी आफ इंडिया लिमिटेड (एएआईएल) द्वारा किए गए अनुरोध के संबंध में, जैसाकि एमओपीटी द्वारा सही बताया गया है, पत्तन भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश (पीजीएलएम), 2015 से बंधा हुआ है। इसके अलावा, पीजीएलएम के अनुसार, एसओआर प्रत्येक 5 वर्षों में संशोधित करना होता है और दिशानिर्देशों से विपथन से इसका पालन नहीं होगा। पत्तन और यह प्राधिकरण दोनों एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा जारी किए गए उक्त दिशानिर्देशों से बंधे हैं।
- (x). (क). पीजीएलएम 2015 का खण्ड 13 (ग) पत्तन को वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने के लिए पत्तनों को अधिकार देता है जोकि पत्तन न्यासी बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए।
- पत्तन ने टिप्पणी प्रस्तावित की है कि दरों में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत वृद्धि की जाएगी। चूंकि पट्टे किराये में 5 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 के अनुसार पाया गया है, प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है। 5 प्रतिशत की दर से प्रथम वार्षिक वृद्धि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आदेश में संशोधित दरों पर 13 मई 2022 से लागू होगी।
- (ख). एमओपीटी ने अन्य महापत्तन न्यासों अर्थात् डीपीटी, वीपीटी आदि के किराये की अनुसूची में निर्धारित टिप्पणी यह कहते हुए शामिल की थी कि पट्टा किराये को शासित करने वाली सभी शर्तें समय-समय पर एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा जारी किए गए/जारी किए जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्रों के साथ पठित भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 के अनुसार होंगी। उक्त टिप्पणी सही पाई गई है।
- (xi). (क). एमओपीटी का प्रस्ताव 13 मई 2021 से 12 मई 2026 तक लागू वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमती के अनुमोदन की मांग करता है।
- महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों का निर्धारण किए जाने की मांग करता है। पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यास भूमि के लिए पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों से बंधा हुआ है।
- संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खण्ड 13 (ग) एवं भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) विनिर्दिष्ट करता है कि एसओआर प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किया जाएगा।
- फरवरी 2016 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि संशोधित दरें इसके लागू होने की तारीख से पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध होंगी। इस प्रकार, उक्त आदेश के अनुसार, संशोधित पट्टा दरें 13 मई 2016 से 12 मई 2021 तक वैध थीं। यह स्थिति कि एओपीटी में ढांचों के लिए पट्टा किराये 13 मई 2021 से पांच वर्षों की समाप्ति के बाद समीक्षा की जाएगी, सभी हितधारकों की जानकारी में है। तदनुसार, एमओपीटी ने समाप्ति की तारीख अर्थात् 13 मई 2021 से 12 मई 2026 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए संशोधित दरों के अनुमोदन की मांग की गई थी।

पत्तन ने यह टिप्पणी प्रस्तावित की है कि प्रस्तावित दरें 13 मई 2021 से लागू होंगी और एसओआर के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ 12 मई 2026 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेगा और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूची किराये के रूप में सुविचारित किया गया है। ऐसे गणना की गई दर निकटतम रुपये में पूर्णांकित की गई है। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।

- (ख). 13 मई 2021 से इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित एमओपीटी में 35 परिसरों के लिए वार्षिक पट्टा किराया प्रभावी पट्टा अनुबंधों में सहमत दरों के आवधिक संशोधन के लिए उपबंध के अधीन मौजूदा पट्टादाताओं/लाइसेंसधारियों के मामले में लागू होगा और केवल उन नवीकरण/आबंटन के उन मामलों में यदि तत्संबंधी पट्टा करार अथवा आबंटन पत्र, यदि अभी तक पट्टा विलेख कार्यान्वित नहीं किया गया हो, पट्टा अवधि की मुद्रा के दौरान पट्टा किरायों के संशोधन के लिए स्पष्ट रूप से दिया गया है।

12.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण अनुबंध-**II** के रूप में संलग्न शर्तों के साथ एमओपीटी में 35 परिसरों के लिए संशोधित पट्टा किराये अनुमोदित करता है।

12.2. अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया 13 मई 2021 से लागू होगा जैसाकि एमओपीटी द्वारा प्रस्ताव किया गया था और पांच वर्षों की अवधि अर्थात् 12 मई 2026 तक के लिए वैध रहेगा।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./341/2021-22]

अनुबंध - I

एमओपीटी द्वारा प्रेषित पीजीएलएम 2015 के अनुसार पांच कारकों के अधीन एमओपीटी में 35 पत्तन ढांचों के मूल्यांकन का तुलनात्मक विवरण

(रु. में)

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रिकनर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य प्रति वर्ग मी. प्रति माह	राज्य सरकार रिकनर के अनुसार बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से मासिक पट्टा किराया हेतु आरक्षित कीमत	पत्तन के समीप में प्रासंगिक अंतरण प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह	समान लेनदेनों की उच्चतम दर (पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह)	कॉलम 3 में दिए गए निर्मित क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा पत्तन ढांचों के मूल्यांकन का ब्रेकअप			अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भूमि तथा पत्तन ढांचे का बाजार मूल्य प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन पर 6 प्रतिशत की दर से मासिक पट्टा किराया के लिए आरक्षित कीमत	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद कोई अन्य प्रासंगिक कारक (पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह)	खण्ड 13(क) के अनुसार 5 कारकों में से उच्चतम	प्रस्तावित किराया प्रति वर्ग मी. प्रति माह	अभ्युक्तियां
							भूमि (मूल्य)	परिसर/निर्माण की लागत (मूल्य)	04.11.201 को समेकित मूल्य						
1	2	3	4	5= कॉ. 4 /12 *6%	6	7	8	9	10=कॉ. 8 + कॉ. 9	11= कॉ.10/कॉ.3/12	12=कॉ.11*6%	13	14	15	16
1.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन को वी1 रोड, ऑफ. मेनेजीज ब्रगंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बाड़ना (एमओपीटी), गोवा रूप में ज्ञात	2042	3,500	18	0	0	3,06,30,000	1,12,71,840	4,19,01,840	1,710	103	96	103	103	मूल्यांकन
2.	गोवा में एमओपीटी के लिए हेडलैंड सादा में बेसमेंट+भूतल+ऊपरी तल+प्रथम तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, 100 बैड वाला अस्पताल भवन, निकट गारबेज ट्रीटमेंट प्लांट	11839	3,500	18	0	0	26,04,58,000	26,99,29,200	53,03,87,200	3,733	224	256	256	256	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
3.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में वी2 रोड, सामने मेनेजीज ब्रगंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) नाम से ज्ञात है	2042	3,500	18	0	0	3,06,30,000	57,58,440	3,63,88,440	1,485	89	96	96	96	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
4.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी1 रोड (ट्रांजिट रोड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	7822	3,500	18	0	0	11,73,30,000	93,86,400	12,67,16,400	1,350	81	96	96	96	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर

5.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी2 रौड (ट्रांजिट रौड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पल्लन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	5089	3,500	18	0	0	7,63,35,000	2,99,23,320	10,62,58,320	1,740	105	96	105	105	मूल्यांकन
6.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी3 रौड (ट्रांजिट रौड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पल्लन न्यास, वासको रूप में ज्ञात है।	5089	3,500	18	0	0	7,63,35,000	2,99,23,320	10,62,58,320	1,740	105	96	105	105	मूल्यांकन
7.	भूतल+2 ऊपरी तल, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट जीसीबी भवन के नाम से ज्ञात है।	2195	3,500	18	0	0	8,34,10,000	2,36,62,100	10,70,72,100	4,065	244	229	244	244	मूल्यांकन
8.	बालकनी के साथ भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि सयनतारा ऑडिटोरियम, एमओपीटी, हैडलैंड सादा, वास्को-गोवा	1289	3,500	18	0	0	1,54,68,000	23,20,200	1,77,88,200	1,150	69	204	204	204	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
9.	भूतल+2 ऊपरी तल भवन जोकि जेट्टी, गोवा में ओल्ड सीएमई कार्यालय भवन, एमओपीटी रूप में ज्ञात है।	1926	3,500	18	0	0	8,08,92,000	1,17,87,120	9,26,79,120	4,010	241	229	241	241	मूल्यांकन
10.	भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि बाइना, गोवा में स्पॉटर्स अकादमी, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	1074	3,500	18	0	0	4,51,08,000	1,32,42,420	5,83,50,420	4,528	272	351	351	351	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
11.	भूतल+3+आंशिक रूप से 4थां ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, वास्को में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "ओल्ड प्रशासनिक भवन" के रूप में ज्ञात है।	4666	3,500	18	0	0	16,33,10,000	7,99,05,250	24,32,15,250	4,344	261	259	261	261	मूल्यांकन

12.	भूमि तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, सादा, वास्को, गोवा में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	872	3,500	18	0	317	1,13,36,000	10,46,400	1,23,82,400	1,183	71	179	317	317	समान लेनदेन की उच्चतम दर अर्थात् हाल ही की निविदा दर
13.	तीन भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा वाणिज्यिक सह आवासीय भवन जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, सादा, वास्को में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	2185	3,500	18	0	317	12,45,45,000	1,57,32,000	14,02,77,000	5,350	321	332	332	332	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
14.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में ओल्ड प्राथमिक उपचार केन्द्र, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	391	3,500	18	0	0	1,64,22,000	31,31,910	1,95,53,910	4,168	250	229	250	250	मूल्यांकन
15.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में डॉ. अम्बेडकर वाकेशनल केन्द्र के रूप में ज्ञात है।	537	3,500	18	0	0	2,41,65,000	44,30,250	2,85,95,250	4,438	267	229	267	267	मूल्यांकन
16.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, गोवा में सीएचएलडी कम्युनिटी बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	301.80	3,500	18	0	0	1,35,81,000	22,18,230	1,57,99,230	4,363	262	229	262	262	मूल्यांकन
17.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, गोवा में सीएचएलडी कम्युनिटी बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	516	3,500	18	0	609	2,16,72,000	65,01,600	2,81,73,600	4,550	273	467	609	609	समान लेनदेन की उच्चतम दर अर्थात् हाल ही की निविदा दर
18.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट "ओल्ड पावर हाऊस" भवन के रूप में ज्ञात है।	816	3,500	18	0	0	1,22,40,000	97,92,000	2,20,32,000	2,250	135	172	172	172	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
19.	भूतल लदाई वाला ढांचा, देस्तेरो, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सब स्टैंडर्ड क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	503	3,500	18	0	0	60,36,000	-	60,36,000	1,000	60	96	96	96	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर

20.	भूतल आरसीसी फ्रेमड डांचा भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सूचा केन्द्र (एसबीआई एटीएम) के रूप में ज्ञात है।	22	3,500	18	0	0	11,00,000	3,85,000	14,85,000	5,625	338	500	500	500	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
21.	भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड डांचा, हैडलैंड, गोवा में एसआरडी केन्द्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के रूप में ज्ञात है।	514	3,500	18	0	0	2,31,30,000	58,59,600	2,89,89,600	4,700	282	383	383	383	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
22.	भूतल लदाई एवं भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड डांचा जोकि वास्को, गोवा में हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के निकट ऑफिस क्लब भवन के रूप में ज्ञात है।	792	3,500	18	0	0	3,56,40,000	81,37,800	4,37,77,800	4,606	276	287	287	287	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
23.	भूतल पर फ्लैट सं. 191/1/4, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में 'ए' टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	42	3,500	18	0	0	10,50,000	4,20,000	14,70,000	2,917	175	179	179	179	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
24.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 205 (2/2), भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में 'बी' टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	61	3,500	18	0	0	15,25,000	6,10,000	21,35,000	2,917	175	179	179	179	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
25.	भूतल आरसीसी फ्रेमड डांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में डी4 शेड (ट्रांजिट शेड), निकट गेट सं. 1, सीमाशुल्क बंदक क्षेत्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के भीतर के रूप में ज्ञात है।	3960	3,500	18	0	0	5,94,00,000	2,32,84,800	8,26,84,800	1,740	105	96	105	105	मूल्यांकन
26.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 148, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) वास्को, गोवा में 'सी' टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	91	3,500	18	0	0	20,93,000	10,92,000	31,85,000	2,917	175	179	179	179	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
27.	भूतल पर फ्लैट सं. ए, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में 'डी' टाइप क्वार्टर्स के रूप में	211	3,500	18	0	0	48,53,000	25,32,000	73,85,000	2,917	175	179	179	179	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर

	ज्ञात है।														
28.	हैडलैंड, वास्को, गोवा में विभाग प्रमुख के लिए भूतल+1 ऊपरी तल बंगला	232	3,500	18	0	0	1,32,24,000	30,48,480	1,62,72,480	5,845	351	351	351	351	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
29.	डेवलपड लैंड पार्सल, सीएफएस के लिए प्रस्तावित प्रयुक्त, जोकि बोगदा, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में एसी प्लांट, गणेश बेजो प्लास्ट टैंक्स के निकट मुरुगांव पत्तन न्यास के स्वामित्व वाला है।	19466	3,500	18	0	0	58,39,80,000	-	58,39,80,000	2,500	150	87	150	150	मूल्यांकन
30.	भूतल+3 ऊपरी तल भवन, आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में क्रूज बिजनेस सेन्टर (ओल्ड सीएचएलडी बिल्डिंग) के रूप में ज्ञात है।	1220	3,500	18	0	0	5,12,40,000	91,13,400	6,03,53,400	4,123	247	259	259	259	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
31.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सिविल इंजीनियरिंग मैटिनेंस साइट ऑफिस के रूप में ज्ञात है।	693	3,500	18	0	0	2,07,90,000	1,03,95,000	3,11,85,000	3,750	225	229	229	229	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
32.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जोकि बाइना, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वेयर बिल्डिंग के पीछे 'ओल्ड एमओपीटी हॉस्पिटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	2993	3,500	18	0	0	4,48,95,000	-	4,48,95,000	1,250	75	96	96	96	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
33.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जाकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर 'ओल्ड पैलेस हॉटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात	2207	3,500	18	0	0	3,31,05,000	-	3,31,05,000	1,250	75	128	128	128	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर

	है।														
34.	मौजूदा भवन के साथ विकसित भूमि जोकि स्वतंत्र पथ के समीप, बैंक ऑफ बड़ोदा से आगे, मुरुगांव पल्लन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा में 'एमओपीटी इंस्टीट्यूट' के रूप में ज्ञात है।	703	3,500	18	0	0	5,67,45,000	1,21,23,840	6,88,68,840	8,164	490	1,479	1,479	1,479	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर
35.	स्ट्रिट+6 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में हारबर, मुरुगांव पल्लन न्यास (एमओपीटी) में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "आईओसीएल/पल्लन उपयोक्ता भवन" रूप में ज्ञात है।	1058.27	3,500	18	0	0	4,44,47,340	1,61,91,531	6,06,38,871	4,775	287	316	316	316	5 प्रतिशत वृद्धि के बाद मौजूदा किराया/एसओआर दर

अनुबंध- II

मुरुगांव पत्तन न्यास में 35 परिसरों के लिए संपदा किरायों की अनुसूची

क्र.सं.	विवरण	13.05.2021 को किराया प्रति वर्ग मी. प्रति माह अथवा उसका भाग (रु. में)
1.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन को वी1 शैड, ऑफ. मेनेजीज ब्रगेंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बाइना (एमओपीटी), गोवा रूप में ज्ञात	103.00
2.	गोवा में एमओपीटी के लिए हैडलैंड सादा में बेसमेंट+भूतल+ऊपरी तल+प्रथम तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, 100 बैड वाला अस्पताल भवन, निकट गारबेज ट्रीटमेंट प्लांट	256.00
3.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में वी2 शैड, सामने मेनेजीज ब्रगेंजा रोड, मुरुगांव पत्तन न्यास, बैना (एमओपीटी) नाम से ज्ञात है	96.00
4.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी1 शैड (ट्रांजिट शैड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को रूप में ज्ञात है।	96.00
5.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी2 शैड (ट्रांजिट शैड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को रूप में ज्ञात है।	105.00
6.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि गोवा में टी3 शैड (ट्रांजिट शैड), निकट बर्थ सं. 10, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को रूप में ज्ञात है।	105.00
7.	भूतल+2 ऊपरी तल, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट जीसीबी भवन के नाम से ज्ञात है	244.00
8.	बालकनी के साथ भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि सयनतारा ऑडिटोरियम, एमओपीटी, हैडलैंड सादा, वास्को-गोवा	204.00
9.	भूतल+2 ऊपरी तल भवन जोकि जेट्टी, गोवा में ओल्ड सीएमई कार्यालय भवन, एमओपीटी रूप में ज्ञात है।	241.00
10.	भूतल+2 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि बाइना, गोवा में स्पेटर्स अकादमी, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	351.00
11.	भूतल+3+आंशिक रूप से 4थां ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, वास्को में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "ओल्ड प्रशासनिक भवन" के रूप में ज्ञात है।	261.00
12.	भूमि तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हारबर, एमओपीटी, सादा, वास्को, गोवा में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	317.00
13.	तीन भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा वाणिज्यिक सह आवासीय भवन जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, सादा, वास्को में एमओपीटी शापिंग कॉम्प्लेक्स के रूप में ज्ञात है।	332.00
14.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में ओल्ड प्राथमिक उपचार केन्द्र, एमओपीटी के रूप में ज्ञात है।	250.00
15.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, सादा, गोवा में डॉ. अम्बेडकर वोकेशनल केन्द्र के रूप में ज्ञात है।	267.00
16.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, गोवा में सीएचएलडी कम्युनिटी बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	262.00
17.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि हैडलैंड, एमओपीटी, गोवा में सीएचएलडी कम्युनिटी बिल्डिंग के रूप में ज्ञात है।	609.00
18.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में बर्थ सं. 11 के निकट "ओल्ड पावर हाऊस" भवन के रूप में ज्ञात है।	172.00
19.	भूतल लदाई वाला ढांचा, देस्तेरो, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सब स्टैंडर्ड क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	96.00
20.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सूचा केन्द्र (एसबीआई एटीएम) के रूप में ज्ञात है।	500.00
21.	भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, हैडलैंड, गोवा में एचआरडी केन्द्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के रूप में ज्ञात है।	383.00
22.	भूतल लदाई एवं भूतल+1 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा जोकि वास्को, गोवा में हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के निकट ऑफिस क्लब भवन के रूप में ज्ञात है।	287.00
23.	भूतल पर फ्लैट सं. 191/1/4, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "ए" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	179.00

24.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 205 (2/2), भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "बी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	179.00
25.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में डी4 शेड (ट्रांजिट शेड), निकट गेट सं. 1, सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के भीतर के रूप में ज्ञात है।	105.00
26.	प्रथम तल पर फ्लैट सं. 148, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) वास्को, गोवा में "सी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	179.00
27.	भूतल पर फ्लैट सं. ए, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में "डी" टाइप क्वार्टर्स के रूप में ज्ञात है।	179.00
28.	हैडलैंड, वास्को, गोवा में विभाग प्रमुख के लिए भूतल+1 ऊपरी तल बंगला	351.00
29.	डेवलपड लैंड पार्सल, सीएफएस के लिए प्रस्तावित प्रयुक्त, जोकि बोगदा, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में एसी प्लांट, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक्स के निकट 'मुरुगांव पत्तन न्यास' के स्वामित्व वाला है।	150.00
30.	भूतल+3 ऊपरी तल भवन, आरसीसी फ्रेमड ढांचा भवन जोकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा में क्रूज बिजनेस सेंटर (ओल्ड सीएचएलडी बिल्डिंग) के रूप में ज्ञात है।	259.00
31.	भूतल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि हैडलैंड, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सिविल इंजीनियरिंग मैटिर्नेस साइट ऑफिस के रूप में ज्ञात है।	229.00
32.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जोकि बाइना, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वेयर बिल्डिंग के पीछे 'ओल्ड एमओपीटी हॉस्पिटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	96.00
33.	मौजूदा पुराने ढांचे के साथ भूमि जाकि हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), गोवा में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर 'ओल्ड पैलेस होटल बिल्डिंग' के रूप में ज्ञात है।	128.00
34.	मौजूदा भवन के साथ विकसित भूमि जोकि स्वतंत्र पथ के समीप, बैंक ऑफ बड़ौदा से आगे, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी), वास्को गोवा में "एमओपीटी इंस्टीट्यूट" के रूप में ज्ञात है।	1,479.00
35.	स्टील्ट+6 ऊपरी तल आरसीसी फ्रेमड ढांचा, भवन जोकि वास्को, गोवा में हारबर, मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) में सीमाशुल्क बंधक क्षेत्र के भीतर "आईओसीएल/पत्तन उपयोक्ता भवन" रूप में ज्ञात है।	316.00

टिप्पणी:

(i) ऊपर निर्धारित शर्तें 13 मई 2021 से लागू होंगी और एसओआर के कार्यान्वयन के प्रभावी होने की तारीख से प्रत्येक वर्ष के बाद 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 12 मई 2026 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेंगे और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी गणना की गई दर को निकटतम रूपये में पूर्णांकित किया गया है।

(ii) पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क को शासित करने वाली शर्तें पोत परिवहन तथा जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) द्वारा समय-समय पर जारी/जारी किए जाने वाले स्पष्टीकरण/परिपत्र के साथ पठित भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 के अनुसार होंगे।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
NOTIFICATION**

Mumbai, the 23rd September, 2021

No. TAMP/22/2021-MOPT.—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 Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of estate rental of 35 premises at MOPT for the period from 13 May 2021 to 12 May 2026 as in the Order appended hereto.

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
No. TAMP/22/2021-MOPT**

Mormugao Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

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

ORDER

(Passed on this 15th day of September 2021)

This case relates to the proposal received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of estate rental of 35 premises at MOPT for the period from 13 May 2021 to 12 May 2026.

2. The existing Scale of Rates (SOR) in respect of 36 premises of the MOPT was last revised by this Authority vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. Subsequently, based on the proposal filed by the MOPT, an amendment Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 04 January 2017 was approved by this Authority revising the lease rentals for Headland Sada Shopping Complex. The validity of the Schedule of lease rent for 36 premises was for a period of five years from 13 May 2016 i.e. till 12 May 2021.

3. The Ministry of Ports, Shipping and Waterways (MOPSW), the then Ministry of Shipping (MOS), vide its letter dated 17 July 2015 issued Amended Land Policy Guidelines of 2014. Subsequently, MOPSW 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 (hereinafter termed as Policy Guidelines for Land Management 2015 (PGLM 2015)). Thereafter, the MOPSW has issued clarification circular No.1 & No.2 of 2019-20 dated 27 October 2020 and 05 November 2019 respectively to the Chairmen of all the Major Port Trusts.

4.1. Following the provisions of said PGLM-2015, the MOPT has filed a proposal for revision of the SOR for the 35 premises vide its letter No. FA/COST/125/2020/167 dated 24 March 2021 and vide another email dated 24 March 2021, the Port has furnished a copy of Valuation Report prepared by the valuer appointed by the port viz., M/s. Gurudutta Sanzgiri.

4.2. Subsequently, the MOPT vide another email dated 31 March 2021 has informed that the current proposal includes rates only for 35 premises as one of the structure i.e. V3 Shed located at Menezes Braganza Road, Baina, Goa has been demolished and no more in existence and hence the port has not included the said premise in the current proposal.

4.3. The main submissions made by MOPT in its proposal are summarized below:

- (i). The lease rentals are to be fixed considering the five factors as stated under Clause 13(a) of the Policy Guidelines for Land Management (PGLM) 2015 viz. (1) State Govt. ready reckoner of land valuation, (2) Highest rate of actual relevant transactions in the last 3

years, (3) Highest accepted tender-cum-auction rate, (4) Valuation by approved valuer, (5) Any other relevant factor. Further, clause 13(b) of the PGLM 2015 states that the SOR determined in accordance with para 13(a) would in no case be less than 6% of the latest market value.

- (ii). The port has appointed Mr. Gurudutta G. Sanzgiri, a Government Approved valuer for valuation of the premises through tendering process. The party has submitted the valuation report for all the 35 premises.
- (iii). The comparative statement containing Market value of the premises as per the valuation report, current escalated SOR and the proposed SOR was placed before the Land Allotment Committee(LAC) for deliberation and decision to revise SOR.
- (iv). The LAC comprising of Dy. Chairman, FA&CAO, CE and TM have approved the revised lease rates and have recommended sending of proposal to TAMP for notification of the revised rates after approval of the Board. The Committee has also decided that the rent so fixed will be escalated by 5% every year.

The MOPT has furnished copy of the LAC report dated 29 January 2021 and has also furnished a comparative statement showing Market value of land arrived under five factors.

- (v). The reasons that weigh and warrant revision of SOR for the Port premises are given below:
 - (a). To recover the rising cost of maintenance of these structures by applying cost recovery principles;
 - (b). To generate adequate internal resources for creation and upgrading the existing Port structures and to provide efficient and cost-effective services to the Port Users.

4.4. The Board of Trustees of the Port, vide Board Resolution No. 80 dated 18 March 2021 has resolved the following:

- (i). The proposed revision of Scale of Rates for Port's premises for submission to Tariff Authority for Major Ports for approval.
- (ii). Authorize Chairman to make changes in the proposed rate based on the suggestions / feedback recommended by the users; and
- (iii). The rent for premises shall be escalated by 5% per annum.

5. A comparative position of current and proposed Scale of Rates recommended by the LAC and approved by the MOPT Board for revision of estate rental of 35 premises furnished by MOPT is tabulated below:

Sr. No.	Category	Lease rentals last approved vide Order dated 27.2.2016 read with amendment Order dated 04.01.2017 effective from 13.5.2016	Updated TAMP approved Lease rental per annum vide Order dated 27.2.2016 read with Order dated 04.01.2017@5% escalation as on 12.5.2021	Lease rental per annum @6% of Market Value of land recommended by LAC, approved by the MOPT Board and proposed by MOPT as on 13.5.2021	% Increase / decrease (3-2/2)
		(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed , off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MOPT), at Goa.	75.00	91.00	103.00	13.19

2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland,Sada for MOPT at Goa	200.00	244.00	256.00	4.92
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed , opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MOPT), at Goa	75.00	91.00	96.00	5.49
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	75.00	91.00	96.00	5.49
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	75.00	91.00	105.00	15.38
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	75.00	91.00	105.00	15.38
7.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MOPT, Goa.	180.00	218.00	244.00	11.93
8.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium , MOPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	160.00	194.00	204.00	5.15
9.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MOPT at Jetty, Goa.	180.00	218.00	241.00	10.55
10.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy , MOPT at Baina, Goa.	275.63	334.00	351.00	5.09
11.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as " Old Administrative Building " inside custom bound area at Harbour, MOPT, Vasco.	202.50	247.00	261.00	5.67
12.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MOPT shopping complex at Harbour , MOPT, Sada, Vasco, Goa.	140.00	170.00	317.00	86.47
13.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MOPT Shopping Complex at Headland , MOPT, Sada, Vasco.	260.00	316.00	332.00	5.06
14.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre , MOPT at Headland Sada, Goa.	180.00	218.00	250.00	14.68
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.Ambedkar Vocational centre at Headland, MOPT, Goa.	180.00	218.00	267.00	22.48
16.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MOPT, Goa.	180.00	218.00	262.00	20.18
17.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area , Major Bunder, MOPT at Vasco, Goa.	367.00	445.00	609.00*	17.98

18.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa	135.00	164.00	172.00	4.88
19.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro , Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.	75.00	91.00	96.00	5.49
20.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MOPT), Goa.	390.00	476.00	500.00	5.04
21.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre , Mormugao Port Trust (MOPT) at Headland, Goa	300.00	365.00	383.00	4.93
22.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings , near main bus-Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MOPT) at Vasco, Goa.	225.00	273.00	287.00	5.13
23.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
24.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
25.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as D4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MOPT) at Vasco, Goa.	75.00	91.00	105.00	15.38
26.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
27.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
28.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	275.00	334.00	351.00	5.09
29.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S. , which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.	67.50	83.00	150.00	80.72
30.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco , Goa.	202.50	247.00	259.00	4.86
31.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust(MOPT), Goa.	180.00	218.00	229.00	5.05
32.	Land with existing old structure which is known by 'Old MOPT Hospital Building' , behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.	75.00	91.00	96.00	5.49
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building' ,	100.00	122.00	128.00	4.92

	inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT), Goa.				
34.	Developed land with existing building, which is known as 'MOPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MOPT), Vasco, Goa.	1,158.90	1,409.00	1,479.00	4.97
35.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MOPT) at Vasco, Goa	247.50	301.00	316.00	4.98

* Earlier the MOPT proposed rate @ ₹ 525/- per sqm per month which is corrected by port vide its email dated 4 May 2021 @ ₹ 609/- per sqm per month.

6. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of MOPT proposal dated 24 March 2021 was circulated vide our letter dated 06 April 2021 to the concerned users/ user organisations as communicated by MOPT vide its letter dated 31 March 2021 seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to MOPT as feedback information. The MOPT vide its emails dated 16 April 2021 and 04 May 2021 has furnished its reply.

7. A joint hearing in this case was held on 16 April 2021 through Video Conferencing. At the joint hearing, MOPT made a power point presentation of its proposal and forwarded a copy of the Power Point Presentation. The MOPT and the concerned users / user organizations have made their submissions.

8. At the joint hearing, Goa Custom Brokers Association (GCBA) vehemently opposed the rent proposed for the space occupied by the Association in the Old Administrative Building and Cruise Business Centre. The MOPT, was, therefore, vide our letter dated 21 April 2021, requested to furnish its comments on the demand of the GCBA. The MOPT vide its email dated 06 May 2021 under cover of its letter No. FA/COST/125/2021/17 dated 06 May 2021 has responded. A summary of information / clarification sought by us and reply furnished by the MOPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Reply furnished by the MOPT
1.	(i). At the joint hearing, Goa Custom Brokers Association (GCBA) vehemently opposed the rent proposed for the space occupied by the Association in the Old Administrative Building and Cruise Business Centre. The Association referred to a meeting held between the Association and the Chairman of the MOPT at the relevant point of time and demanded the agreed rate of ₹60/- per Sq. mtr. for the occupants retrospectively from the year 2012 based on a decision reportedly taken in the said meeting. (ii). In the context of recommending the market value of land / reserve price of port lands by the Land Allotment Committee / Board to TAMP, the then Joint Secretary (Ports), Ministry of Shipping (MOS) vide his d.o. letter No.PD-13017/2/2014-PDIV dated 08 July 2015 addressed to the port Chairmen has, among other things, stated that it is not mandatory that the LAC has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and can choose another factors with proper justification.	(i). Goa Customs Brokers Association (GCBA) had strongly opposed the rent proposed by the Port for the premises occupied by the Association in the Old Administrative Building and Cruise Business Centre. Based on their request to consider rent at ₹60/- per sq. mtr. for the Port premises occupied by association, Port has sent emails to GCBA giving opportunity to substantiate their submissions made in TAMP joint hearing dated 16 April 2021. GCBA reply is awaited. [MOPT has furnished copy of emails sent by MOPT to GCBA]. (ii). As per MOS letter dated 08 July 2015, it is not mandatory for the LAC to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and it can choose another factor with proper justification. Keeping in mind the interest of the Port users, an opportunity has been provided to GCBA to justify the basis for considering the rent as ₹60/- per sq. mtr for the premises occupied at old Administrative Building and Cruise Business Centre by furnishing documentary

	(iii). The MOPT to furnish its comments on the demand of the GCBA and intimate whether it can review its proposal for rent for the old Administrative Building and Cruise Business Centre commonly applicable for all the allottees in the said two Buildings without reference to any particular allottee. If the port can review so, it may propose revised rental for the said two Buildings.	evidence. (iii). In the absence of documentary evidence, the Port is not in a position to provide proper justification and Port's proposal still stands.
--	--	---

9.1. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the MOPT was requested vide our letter dated 22 April 2021 to furnish information/ clarifications on a few points by 28 April 2021. The MOPT has furnished its reply on additional information/ clarification vide its email dated 04 May 2021. A summary of additional information/ clarification sought by us and reply furnished by the MOPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Reply furnished by the MOPT
1.	Valuation of land	
(i).	Para 13 (a) of the Policy Guidelines for Land Management (PGLM) 2015 stipulates that the Land Allotment Committee (LAC) to be appointed by the Port Trust should normally take into account highest of the five factors listed in the guidelines to determine the market value of the land. With reference to the valuation of land by MOPT, the following information / clarification is sought:	As stipulated under para 13 (a) of the Policy Guidelines for Land Management (PGLM) 2015, the Land Allotment Committee (LAC) appointed by the Mormugao Port Trust has taken into account highest of the five factors as listed in the guidelines to determine the market value of the land.
	(a). State Government ready reckoner of land values:	
	As per the statement of market value of land attached to the minutes of the LAC dated 29 January 2021, it is seen that the market value of land as per the State Government's Ready Reckoner is shown uniformly at ₹3500/- per sq. mtr for all the 35 structures. It is observed that market value of land under this method considered during the last revision in the year 2016 for 36 premises was also at the same level i.e. ₹3500/- per sq.mtr. The port to confirm that there is no change in the market value of land as per State Government's Ready Reckoner rate even after five years since the last revision.	It is confirmed that there is no change in the market value of land as per State Government's Ready Reckoner rate even after five years since the last revision. The gazette copy of the initial notification along with the subsequent gazette notifications for extension of the existing rates is enclosed as Annexure – I.
	(b). Highest Tender cum Auction rate for similar transactions:	
	As per the statement of market value of land attached to the minutes of the LAC dated 29 January 2021, it is seen that the market value of land under this method is shown as Not available for 32 structures. For 3 structures, viz at Sr.No.12, 13 & 17 i.e. MOPT shopping complex at Harbour, MOPT shopping complex at Headland and Port User's building inside custom bound area, the market value of land is given at ₹317/-, ₹317/- and ₹525 per square metre which is found to be lower than the State Government Ready Reckoner Rate. The MOPT, therefore, to examine and furnish the correct market	In respect of the 3 structures listed at Sr.No.12, 13 & 17 i.e. MOPT shopping complex at Harbour, MOPT shopping complex at Headland and Port User's building inside custom bound area, the recent tendered rates i.e. Rs.317, Rs.317 & Rs.525/- per sq. mtr. per month respectively has been adopted as it is one of the factors under para 13(a) of the PGLM to arrive at the market value. However, in respect of the remaining 32

	value of land under this method for the said three structures and also furnish the basis for arriving at the market value of land under this method as the valuer's report does not cover this method.	premises/ structures, none were recently tendered hence for such structures it was mentioned as tendered rates are not available in the statement of market value of land attached to the minutes of the LAC dated 29 January 2021. Further, the above stated rates are per sq. mtr. per month arrived @ 6% of the market valuation, whereas the State Government Ready Reckoner Rates for land are the valuation rates per sq. mtr. It is further informed that the rate mentioned in the proposed Scale of Rates against Sr. no. 17 (Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MOPT at Vasco, Goa) is inadvertently written as ₹525/- instead of ₹609/- per Sq. mtr per month. Premises in the Port Users Building was leased to M/s. Flemingo (DFS) Pvt. Ltd. by Tender-cum-Auction Rate of ₹525/- per Sq. mtr. Per month from the month of November, 2017. As per the Tender Conditions, the rate was escalated by 5% per annum and the rate for the premises reached at ₹609/- per Sq. mtr. Per month w.e.f. November, 2020.
	(c). Rate arrived by Approved Valuer	
	(i). The basis of arriving at different cost of construction for each of the premises is neither explained in the proposal nor in the valuation report. Explain the basis thereof and also clarify the period to which the construction cost pertains to.	The port property includes various structures/ premises like storage sheds, office building, sports academy, market complex, residential quarters, transit sheds etc. The valuer has adopted Market value approach i.e. comparable sale transaction taking place in the area where property under valuation is situated. Further, for valuation purposes different cost of construction has been adopted depending on the make/built and material used for construction of the structure/ premises at the prevailing construction cost at the time of valuation.
	(ii). It is seen that the valuer, in its report, has arrived net composite value of structure taking prevailing market value of land for each structure plus salvage value of each structures which is seen to have been derived from the present replacement cost. When the structures are old, MOPT to clarify the reasons for taking the present replacement cost of structures. Please confirm it fits under the five methods given under the Land Policy Guidelines 2015. Also, confirm that the valuation of the structures considered by the approved valuer for arriving at proposed lease rent is representative enough in terms of physical features, development, facility, proximity to road etc.	The Premises/ structures have different replacement rate based on its classification as either Residential or Commercial or Industrial Shed. The net value of the structure has been arrived at by valuing the land at the prevailing market rate plus valuing the structure/ premises at the prevailing cost of construction (replacement cost) less depreciation. In case of old structures, which are in dilapidated condition, the land has been valued at the prevailing market rate whereas the structure has been valued at the salvage value. This is the general methodology adopted by the valuers for valuation of property. It is confirmed that the valuation of the structures considered by the approved valuer for arriving at proposed lease rent is representative enough in terms of physical features, development, facility,

		proximity to road etc.
	(d). Consolidated Statement of value of land	
	The MOPT to furnish a consolidated comparative statement of valuation of Port structures under different methods along with detailed computation under the valuation by the approved valuer report as was furnished during the last revision which is attached as Annex – I to our Order dated 27 February 2016.	The consolidated comparative statement of valuation of Port structures under different methods along with detailed computation under the valuation by the approved valuer report is furnished.
2.	<u>Scale of Rates:</u>	
	(i).(a).The validity of existing lease rent for 36 premises at MOPT approved by this Authority vide Order No TAMP 32/2015- MOPT dated 27 February 2016 and 4 January 2017 expires on 12 May 2021. As per clause 13(c) of the Land Policy Guidelines 2015, the SoR has to be revised every five years i.e. in case of MOPT with effect from 13 May 2021. The port has, however, proposed the revised lease rent for 35 structures to be effective after expiry of 30 days from the date of notification of Order in the Gazette. As per the proposal of the MOPT, the implementation of the revised rate may be beyond 12 May 2021 by the time the Order approved by is Authority is notified in the Gazette of India. So, the MOPT to confirm whether from 13 May 2021 till the revised lease rent comes into effect, the MOPT seeks to extend validity of the existing lease rent. The port to clarify in this regard.	(a) & (b). The existing SoR for lease rent for 36 premises at MOPT approved by the Authority vide Order No.TAMP/32/2015- MOPT dated 27 February 2016 and amendment Order No.TAMP/32/2015- MOPT dated 4 January 2017 is valid till 12th May 2021. The port seeks to implement the proposed SoR from 13th May 2021 onwards. Therefore, the following revised note to be incorporated under notes of the proposed Schedule of lease rent: <i>“The proposed rates shall come into force from 13th May 2021 and remain valid for a period of 5 years i.e. upto 12th May 2026 with an annual escalation of 5% after expiry of each year from the effective date of implementation of SoR and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.”</i>
	(b). The proposed schedule of lease rent for 35 structures includes a note stating that the rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and 5% per annum for lease rentals for premises at IV after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of rates. The escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee. The proposed note is not clear as there are no schedules I, II, III and IV in the proposal. The current proposal is filed by the MOPT independently for revision of lease rent for the 35 structures. To avoid any ambiguity, the MOPT to modify the proposed note to prescribe the applicable annual indexation for proposed lease rent schedule. For this purpose, if necessary, the MOPT may refer the note prescribed on annual escalation in Schedule of lease rent approved by this Authority in other Major Port Trusts like DPT, VOCPT, etc.	

(c).The note in Schedule of rent of Other Major Port Trusts viz., DPT, VOCPT, etc. states 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 Ministry of Ports Shipping and Waterways (MOPSW) from time to time. The MOPT to incorporate this note in the proposed Schedule of lease rent.	(c). As proposed by TAMP, the following note is incorporated under notes in the proposed Schedule of lease rent: <i>“All the conditions governing the lease rentals 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 (MOPSW) from time to time”.</i>
---	--

9.2 The consolidated comparative statement furnished by the MOPT alongwith its email dated 04 May 2021 included the monthly rent as per the approved valuer. Subsequently, MOPT vide its email dated 16 June 2021 has furnished revised consolidated comparative statement of market value of land including the lease rent proposed by the MOPT under the current proposal dated 24 March 2021.

9.3. Subsequently, the MOPT vide its email dated 10 May 2021 has clarified that the revised estate rentals for the 35 port structures/premises will be implemented with effect from 13 May 2021 and if the approved rates are less than the proposed rates then the difference would be refunded to the port users. The port has also furnished revised proposed SOR including the conditionalities governing the said SOR and a copy of trade notice dated 10 May 2021 issued to all the port users/agencies in this regard.

10. 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>.

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

- (i). The estate rental of 36 premises at Mormugao Port Trust (MOPT) was last revised by this Authority vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. The said Order was notified in the Gazette of India vide Gazette No.133 dated 13 April 2016. Subsequently, based on the proposal filed by the MOPT, this Authority has passed an amendment Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 04 January 2017 revising the lease rentals approved by this Authority for Headland Sada Shopping Complex. The said amendment Order was notified in the Gazette of India on 21 March 2017 vide Gazette No.105. The validity of existing SOR is prescribed for a period of five years i.e. till 12 May 2021.

The current proposal filed by the MOPT is for revision of lease rent of 35 premises at MOPT following amended Land Policy Guidelines of 2014 i.e. Policy Guidelines for Land Management 2015 (PGLM 2015) issued by the Ministry of Ports, Shipping and Waterways(MOPSW). Since one of the structure i.e.V3 Shed located at Menezes Braganza Road, Baina, Goa is demolished and no more in existence, the port has proposed lease rates for 35 premises in the current proposal instead of 36 premises in the existing lease rent schedule approved by this Authority.

The MOPT proposal dated 24 March 2021 read with MOPT letter dated 31 March 2021 along with information / clarification furnished by the port during the processing of the case for revision of lease rental of 35 premises at MOPT for the period from 13 May 2021 to 12 May 2026 is taken up.

- (ii). (a). Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management, 2015(PGLM 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). The MOPT has constituted the LAC comprising of Dy. Chairman, FA&CAO, Chief Engineer and Traffic Manager complying with the provisions of the amended PGLM 2015.
- (c). The MOPT has engaged Mr. Gurudutta G. Sanzgiri, a Government approved land valuer for assessing the market value of the 35 premises at MOPT 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 35 premises at MOPT. Further, the proposal for fixing market value of land and reserve price in terms of annual lease rentals for 35 premises at MOPT has also been approved by the Board of Trustees of MOPT in its Board meeting held on 18 March 2021 based on the recommendation of the LAC.

Thus, the proposal filed by the MOPT 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 MOPT Board is found to be in compliance with the provisions of PGLM 2015 for fixation of scale of rates of port premises and, therefore, relied upon for disposing of this case.

- (iii). (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 is 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 available documents including plans and structure area details given by the MOPT to assess the market value of 35 premises at MOPT.
- (c). The valuation of 35 premises at MOPT 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 uniformly at ` 3500/- per sq. mtr for all the 35 structures. The port has confirmed that there is no change in the market value of land as per State Government's Ready Reckoner rate even after five years since the last revision.
 - (ii). Highest actual transaction rate:

Under this option, the LAC has considered the market value as nil citing the reason that the relevant transactions in port vicinity are not available.

(iii). Highest tender cum auction rate:

Under this option, the port has considered the market value as nil for 32 premises and for 3 structures, viz., MOPT shopping complex at Harbour, MOPT shopping complex at Headland and Port User's building inside custom bound area, the port has considered the lease rate based on the recent tender rates at ₹317/-, ₹317/- and ₹609 per square metre per month respectively which is stated to be arrived @ 6% of the market valuation

In respect of the remaining 32 premises/ structures, the port has confirmed that none of them were recently tendered and hence tendered rates are not available for the remaining 32 structures.

(iv). Rate arrived at by Approved valuer:

The valuer has generally arrived at the market value of the premises by taking value of the land at the prevailing market rate plus valuing the structure/ premises at the prevailing cost of construction i.e. replacement cost less depreciation. In case of old structures, which are in dilapidated condition, the land has been valued at the prevailing market rate whereas the structure has been valued at the salvage value. The MOPT has confirmed that the valuation of the structures considered by the approved valuer for arriving at proposed lease rent is representative enough in terms of physical features, development, facility, proximity to road etc.

(v). Any other factor identified by the port:

Under this option, the port has considered the updated lease rent as on 13 May 2021 by applying 5% escalation on existing SoR rate as on 12 May 2021 for all the 35 premises at MOPT.

The LAC, after detailed discussion in its meeting held on 29 January 2021 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 35 premises at MOPT.

(d). The MOPT has furnished a consolidated comparative statement of valuation of Port structures under the above mentioned five methods.

After detailed discussions and deliberations the LAC in its meeting dated 29 January 2021 has recommended the highest of the factors as the market value of land for 35 premises at MOPT. A copy of statement of market value of land under the five factors and highest market value of land recommended by the LAC approved by the MOPT Board and proposed by the port furnished by MOPT is attached as Annex-I.

(e). The MOPT Board, vide its resolution dated 18 March 2021, has approved the recommendations of LAC in its meeting dated 29 January 2021.

(v). The proposal of the MOPT is based on the recommendation of the LAC and is approved by the Board of Trustees of the MOPT 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 MOPT for 35 premises at MOPT for a period of five years from 13 May 2021 till 12 May 2026.

(vi). A comparative position of the lease rent approved by this Authority in the last tariff Order dated 27 February 2016 read with Order dated 4 January 2017 with effect from 13 May 2016, the indexed lease rent as on 12 May 2021 after applying applicable annual escalation factor of 5% and the reserve price in terms of annual lease rent as on 13 May 2021 as proposed by the MOPT, approved by this Authority along with impact of increase in terms of percentage is tabulated below:

Sr. No.	Zone/ Location	Lease rent approved in the last tariff Order dated 27.02.2016 read with Order dated 04.01.2017 and indexed lease rent as on 12.05.2021		Reserve Price in terms of annual lease rent recommended by the LAC, approved by MOPT Board and proposed by MOPT at 6% of the market value of land w.e.f. 13.05.2021 (per sq mtr /month)	Percentage increase over lease rent as on 12.05.2021
		Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 13.5.2016 (per sq mtr /month)	Indexed lease rent as on 12.5.2021 taking 5% escalation p.a. (per sq mtr /month)		
1	2		6	7	8
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	75.00	91.00	103.00	13.19
2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland,Sada for MPT at Goa	200.00	244.00	256.00	4.92
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00	91.00	96.00	5.49
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa	75.00	91.00	96.00	5.49
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	75.00	91.00	105.00	15.38
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	75.00	91.00	105.00	15.38
7.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	180.00	218.00	244.00	11.93
8.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	160.00	194.00	204.00	5.15
9.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	180.00	218.00	241.00	10.55
10.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	275.63	334.00	351.00	5.09
11.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	202.50	247.00	261.00	5.67

12.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	140.00	170.00	317.00	86.47
13.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	485.76	316.00	332.00	5.06
14.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	180.00	218.00	250.00	14.68
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.Ambedkar Vocational centre at Headland, MPT, Goa.	180.00	218.00	267.00	22.48
16.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	180.00	218.00	262.00	20.18
17.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	367.00	445.00	609.00	36.85
18.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa	135.00	164.00	172.00	4.88
19.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00	91.00	96.00	5.49
20.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	390.00	476.00	500.00	5.04
21.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	300.00	365.00	383.00	4.93
22.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	225.00	273.00	287.00	5.13
23.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
24.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
25.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as D4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	75.00	91.00	105.00	15.38
26.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
27.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00	170.00	179.00	5.29
28.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	275.00	334.00	351.00	5.09
29.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast	67.50	83.00	150.00	80.72

	Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.				
30.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	202.50	247.00	259.00	4.86
31.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	180.00	218.00	229.00	5.05
32.	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00	91.00	96.00	5.49
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	100.00	122.00	128.00	4.92
34.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	1,158.90	1,409.00	1,479.00	4.97
35.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	247.50	301.00	316.00	4.98

As can be seen from the above table, the increase proposed by the MOPT in lease rent as on 13 May 2021 over the lease rent as on 12 May 2021 for most of the premises is around 5%, for a few premises it is in the range of 10% to 36 % and for two premises viz., Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by MOPT and MOPT shopping complex at Harbour, it is 80.72% and 86.47% respectively. As regards the lease rent proposed by the port for developed land Parcel proposed to be used for CFS and MOPT shopping Complex, as per the consolidated statement of value of port structures and the proposed lease rent furnished by the MOPT, it can be seen that it is based on the highest of the five factors which is highest accepted tender for developed land parcel to be used for CFS at Sr.No.12 and rate arrived by the approved valuer is the highest among five factors for MOPT shopping Complex at Sr.No.29. The proposed lease rent arrived by the port is following the prescribed methodology in the PGLM 2015 for determination of market value of land and proposed lease rent, recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of the MOPT. The proposed lease rent for the 35 structures is hence approved.

- (vii). (a). During the processing of the case, the Goa Customs Brokers Association (GCBA) vehemently opposed the rent proposed for the space occupied by the Association in the Old Administrative Building and Cruise Business Centre. Their contention was that the rate fixed by the Mormugao Municipal Council is ₹25 per sqm per month which now works out to ₹60 per sqm per month for the commercial area in Vasco da Gama and GCBA referring to a meeting held between the Association and the MOPT at the relevant point of time demanded the rate to be prescribed at agreed rate of ₹60/- per Sq. mtr. for the occupants retrospectively from the year 2012.

On the comment of GCBA the MOPT made a point that the port had earlier in the year 2017 proposed lease rent @ ₹ 60/- per sq mtr per month upto an area of 40 sq mtrs for the Old Administrative Building and for Cruise Business Centre but the same was not approved by TAMP vide its Order dated 14 November 2017. In this regard, it is to state that this matter has been elaborately dealt with by this Authority in para 13(xiii) of the Order No.TAMP/38/2017-MOPT dated 14 November 2017. For the reasons stated in the said Order, this Authority held that the concessional rate proposed by MOPT to licensed Custom House Agents does not fit into the provisions stipulated for concession in the lease

rent allowable to specific categories of allottees prescribed as per clause 11.2(g) and (h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS and hence this Authority was not be in a position to prescribe the proposed rate. The said Order also states that the MOPT may chalk out appropriate ways and means in this regard following the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (b). In the current proposal, in view of the GCBA reiterating their request for reduced rate for these two premises at ₹60 per sqm per month, drawing reference to the letter dated 08 July 2015 of the MOPSW, this Authority requested MOPT to furnish its comments on the demand of the GCBA and intimate whether it can review its proposal for rent for the old Administrative Building and Cruise Business Centre commonly applicable for all the allottees in the said two Buildings without reference to any particular allottee.

In this regard, the MOPT has stated that as per MOS letter dated 08 July 2015, it is not mandatory for the LAC to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and it can choose another factor with proper justification. Keeping in mind the interest of the Port users, an opportunity was provided by the MOPT to GCBA to justify the basis for considering the rent as ₹ 60/- per sq. mtr for the premises occupied at old Administrative Building and Cruise Business Centre by furnishing documentary evidence. Several reminders were sent by the port to the GCBA. But, in the absence of documentary evidence furnished by the GCBA to the MOPT, the Port has expressed its inability to provide proper justification for reduced rates and hence the port has proposed to retain the proposed rate as per its original proposal for the said premises. Pertinently, it can be seen from the table in para 11(vi) above, that the increase in the lease rent proposed by the port for the Old Administrative building is 5.67% and for Cruise Business Centre it is 4.86% over the prevailing lease rent as on 12 May 2021. The increase proposed is only to the extent of annual escalation. In view of the above position, and based on clarification of the port, and also recognizing the proposal of the port is following the PGLM 2015, recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of the port, this Authority approves the rates as proposed by the port for the Old Administrative Building and Cruise Business Centre as well.

However, in view of the objection raised by the GCBA, the MOPT may discuss the matter with the concerned stakeholder and, if necessary, file a revised proposal to TAMP for the said two premises.

- (viii). Many of the users have mentioned about poor maintenance of structure by the port. The Port has clarified that internal maintenance is the responsibility of the allottees of space and external maintenance is port's responsibility. In view of the concern raised by the users, Port is advised to do the needful for proper maintenance of the structures.
- (viii). As regards the request made by Flemingo (DFS) Pvt. Ltd. (FPL) to withdraw the MOPT proposal for increase in the lease rental for the premises at MOPT on account of Covid-19 pandemic, the MOPT has categorically stated that the revision of SoR will not affect license fee of M/s. Flemingo (DFS) Private Limited in view of the Tender conditions accepted by M/s FPL at the time of taking over the premises.
- (ix). With respect to the request made by the Airport Authority of India Limited (AAIL) to continue the existing SOR and defer the SOR revision till the Covid-19 pandemic situation normalizes, as rightly stated by the MOPT, the port is bound by the Policy Guidelines for Land Management (PGLM), 2015. Further, as per PGLM, the SoR has to be revised every 5 years and deviation from the guidelines would result in non-compliance of the same. Both the port and this Authority are bound by the said guidelines issued by the MOPSW.
- (x). (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 5% every year. Since the annual escalation in lease rent at 5% 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. The first

annual escalation @5% will be effective from 13 May 2022 on the revised rates in the Order approved by this Authority.

- (b). The MOPT has incorporated the note prescribed in the Schedule of rent of Other Major Port Trusts viz., DPT, VPT, etc. stating 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. The said note is found to be in order.
- (xi). (a). The proposal of the MOPT seeks approval of reserve price in terms of annual lease rent with effect from 13 May 2021 till 12 May 2026.

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 February 2016 clearly mentions that the revised rates will be valid for a period of five years from the date it comes into effect. Thus, as per the said Order the revised lease rates was valid from 13 May 2016 till 12 May 2021. The position that the lease rentals for the structures at MOPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 13 May 2021 is in the knowledge of all the stakeholders. The MOPT has accordingly sought approval of the revised rates with effect from the date of expiry i.e. from 13 May 2021 for a period of five years till 12 May 2026

The port has proposed a note that proposed rates shall come into force from 13th May 2021 and remain valid for a period of 5 years i.e. upto 12th May 2026 with an annual escalation of 5% after expiry of each year from the effective date of implementation of SoR and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee. The proposed note is approved.

- (b). The annual lease rent for 35 premises at MOPT approved by this Authority with effect from 13 May 2021 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.

12.1. 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 35 premises at MOPT alongwith the conditionalities attached as **Annex – II**.

12.2. The revised lease rent approved shall be effective from 13 May 2021 as proposed by the MOPT and shall remain valid for period of five years i.e. till 12 May 2026.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Ext./341/2021-22]

Annex – I**Comparative Statement of Valuation of 35 Port Structures at MOPT under five factors as per PGLM 2015 furnished by MOPT****(in ₹)**

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Market Value of land as per State Govt. Reckoner Per Sq. Mtr. p.a.	Reserve Price for monthly lease rent @6% on Market Value as per State Govt. Reckoner	Relevant transactions in port's vicinity Per Sq. Mtr. p.m	Highest rate of similar transactions (Lease rent per sqm p.m)	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Market Value of Land and Port Structure As Per Approved Valuer Per Sq. Mtr.p.m	Reserve price for monthly lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer.	Any Other Relevant factor (Lease rent per sqm p.m) after 5% escalation	Highest amongst 5 factors as per clause 13(a)	Proposed rent per sq. mtr. per month	Remarks
							Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014						
1	2	3	4	5= Col 4 /12 *6%	6	7	8	9	10=Col 8 + Col 9	11= Col10/Col3/12	12=Col11*6%	13	14	15	16
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	2042	3,500	18	0	0	3,06,30,000	1,12,71,840	4,19,01,840	1,710	103	96	103	103	Valuation
2.	Basement+ground +upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	11839	3,500	18	0	0	26,04,58,000	26,99,29,200	53,03,87,200	3,733	224	256	256	256	Current rent/SoR rate after 5% escalation
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (OMPT), at Goa	2042	3,500	18	0	0	3,06,30,000	57,58,440	3,63,88,440	1,485	89	96	96	96	Current rent/SoR rate after 5% escalation
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.	7822	3,500	18	0	0	11,73,30,000	93,86,400	12,67,16,400	1,350	81	96	96	96	Current rent/SoR rate after 5% escalation

5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	5089	3,500	18	0	0	7,63,35,000	2,99,23,320	10,62,58,320	1,740	105	96	105	105	Valuation
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	5089	3,500	18	0	0	7,63,35,000	2,99,23,320	10,62,58,320	1,740	105	96	105	105	Valuation
7.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	2195	3,500	18	0	0	8,34,10,000	2,36,62,100	10,70,72,100	4,065	244	229	244	244	Valuation
8.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	1289	3,500	18	0	0	1,54,68,000	23,20,200	1,77,88,200	1,150	69	204	204	204	Current rent/SoR rate after 5% escalation
9.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	1926	3,500	18	0	0	8,08,92,000	1,17,87,120	9,26,79,120	4,010	241	229	241	241	Valuation
10.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	1074	3,500	18	0	0	4,51,08,000	1,32,42,420	5,83,50,420	4,528	272	351	351	351	Current rent/SoR rate after 5% escalation
11.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	4666	3,500	18	0	0	16,33,10,000	7,99,05,250	24,32,15,250	4,344	261	259	261	261	Valuation

12.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	872	3,500	18	0	317	1,13,36,000	10,46,400	1,23,82,400	1,183	71	179	317	317	Highest rate of similar transaction i.e recent tendered rate
13.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	2185	3,500	18	0	317	12,45,45,000	1,57,32,000	14,02,77,000	5,350	321	332	332	332	Current rent/SoR rate after 5% escalation
14.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	391	3,500	18	0	0	1,64,22,000	31,31,910	1,95,53,910	4,168	250	229	250	250	Valuation
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr. Ambedkar Vocational Centre at Headland, MPT, Goa.	537	3,500	18	0	0	2,41,65,000	44,30,250	2,85,95,250	4,438	267	229	267	267	Valuation
16.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	301.80	3,500	18	0	0	1,35,81,000	22,18,230	1,57,99,230	4,363	262	229	262	262	Valuation
17.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	516	3,500	18	0	609	2,16,72,000	65,01,600	2,81,73,600	4,550	273	467	609	609	Highest rate of similar transaction i.e recent tendered rate
18.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	816	3,500	18	0	0	1,22,40,000	97,92,000	2,20,32,000	2,250	135	172	172	172	Current rent/SoR rate after 5% escalation

19.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	503	3,500	18	0	0	60,36,000	-	60,36,000	1,000	60	96	96	96	Current rent/SoR rate after 5% escalation
20.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	22	3,500	18	0	0	11,00,000	3,85,000	14,85,000	5,625	338	500	500	500	Current rent/SoR rate after 5% escalation
21.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	514	3,500	18	0	0	2,31,30,000	58,59,600	2,89,89,600	4,700	282	383	383	383	Current rent/SoR rate after 5% escalation
22.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	792	3,500	18	0	0	3,56,40,000	81,37,800	4,37,77,800	4,606	276	287	287	287	Current rent/SoR rate after 5% escalation
23.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	42	3,500	18	0	0	10,50,000	4,20,000	14,70,000	2,917	175	179	179	179	Current rent/SoR rate after 5% escalation
24.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	61	3,500	18	0	0	15,25,000	6,10,000	21,35,000	2,917	175	179	179	179	Current rent/SoR rate after 5% escalation
25.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as D4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound	3960	3,500	18	0	0	5,94,00,000	2,32,84,800	8,26,84,800	1,740	105	96	105	105	Valuation

	area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.														
26.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	91	3,500	18	0	0	20,93,000	10,92,000	31,85,000	2,917	175	179	179	179	Current rent/SoR rate after 5% escalation
27.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	211	3,500	18	0	0	48,53,000	25,32,000	73,85,000	2,917	175	179	179	179	Current rent/SoR rate after 5% escalation
28.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	232	3,500	18	0	0	1,32,24,000	30,48,480	1,62,72,480	5,845	351	351	351	351	Current rent/SoR rate after 5% escalation
29.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	19466	3,500	18	0	0	58,39,80,000	-	58,39,80,000	2,500	150	87	150	150	Valuation
30.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	1220	3,500	18	0	0	5,12,40,000	91,13,400	6,03,53,400	4,123	247	259	259	259	Current rent/SoR rate after 5% escalation
31.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	693	3,500	18	0	0	2,07,90,000	1,03,95,000	3,11,85,000	3,750	225	229	229	229	Current rent/SoR rate after 5% escalation
32.	Land with existing old structure which	2993	3,500	18	0	0	4,48,95,000	-	4,48,95,000	1,250	75	96	96	96	Current rent/SoR

	is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.														rate after 5% escalation
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	2207	3,500	18	0	0	3,31,05,000	-	3,31,05,000	1,250	75	128	128	128	Current rent/SoR rate after 5% escalation
34.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	703	3,500	18	0	0	5,67,45,000	1,21,23,840	6,88,68,840	8,164	490	1,479	1,479	1,479	Current rent/SoR rate after 5% escalation
35.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as "IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) 0at Vasco, Goa	1058.27	3,500	18	0	0	4,44,47,340	1,61,91,531	6,06,38,871	4,775	287	316	316	316	Current rent/SoR rate after 5% escalation

ANNEXURE - II**SCHEDULE OF ESTATE RENTALS FOR 35 PREMISES AT MORMUGAO PORT TRUST**

Sr. No.	Description	Rent per Sq. Mtr. Per month or part thereof as on 13.05.2021 (in ₹)
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	103.00
2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	256.00
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	96.00
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.	96.00
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	105.00
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	105.00
7.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	244.00
8.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	204.00
9.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	241.00
10.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	351.00
11.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	261.00
12.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	317.00
13.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	332.00
14.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	250.00
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.Ambedkar Vocational centre at Headland, MPT, Goa.	267.00
16.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	262.00
17.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	609.00
18.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	172.00
19.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	96.00
20.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	500.00

21.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	383.00
22.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	287.00
23.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	179.00
24.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	179.00
25.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as D4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	105.00
26.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	179.00
27.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	179.00
28.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	351.00
29.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	150.00
30.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco , Goa.	259.00
31.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	229.00
32.	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	96.00
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	128.00
34.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	1,479.00
35.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	316.00

- NOTE:** (i) The rates prescribed above shall come into force from 13th May 2021 and remain valid for a period of 5 years i.e. upto 12th May 2026 with an annual escalation of 5% after expiry of each year from the effective date of implementation of SoR and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.
- (ii) All the conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Policy Guidelines for Land Management, 2015 read with Clarification/Circular issued / to be issued by the Ministry of Shipping and Waterways (MoPSW), from time to time.