रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

# भारत का राजपत्र
# The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-16112021-231139
**CG-MH-E-16112021-231139**

**असाधारण**
**EXTRAORDINARY**

**भाग III—खण्ड 4**
**PART III—Section 4**

**प्राधिकार से प्रकाशित**
**PUBLISHED BY AUTHORITY**

**सं. 557]** **नई दिल्ली, शुक्रवार, नवम्बर 12, 2021/कार्तिक 21, 1943**
**No. 557]** **NEW DELHI, FRIDAY, NOVEMBER 12, 2021/KARTIKA 21, 1943**

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

**अधिसूचना**

मुंबई, **2** नवंबर, 2021

**सं. टीएएमपी/55/2021-एमबीपीटी.**— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के नगर क्षेत्र में गैर-रिहायशी दखलकारों/रिहायशी दखलकारों की पत्तन सरंचनाओं (पीटी सरंचना) के लिये, मामला दर मामला आधार पर, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये 1.10.2012 को और 1.10.2017 को एमबीपीटी की पट्टा किरायों की संबंधित दर अनुसूचियों में आधार किरायों के परिकलन के निर्धारण से संबंधित नये भाग को अंतर्विष्ट करने के एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, निपटान करता है।

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

**मामला संख्या टीएएमपी/55/2021-** एमबीपीटी

**मुम्बई पत्तन न्यास** - - - **आवेदक**

**गणपूर्ति**

**(i).** श्री टीएस. बालसुब्रमनियन., सदस्य (वित्त)

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

**आदेश**

**(नवंबर 2021 के 1 वें दिन पारित)**

यह मामला मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के नगर क्षेत्र में गैर-रिहायशी दखलकारों/रिहायशी दखलकारों की पत्तन सरंचनाओं (पीटी सरंचना) के लिये, मामला दर मामला आधार पर, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और

01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये 1.10.2012 को और 1.10.2017 को एमबीपीटी के पट्टा किरायों की संबंधित दर अनुसूचियों में आधार किरायों के परिकलन के निर्धारण से संबंधित नये भाग को अंतर्विष्ट करने के मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के 23 सितम्बर, 2021 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/38(21)/सामान्य/269 के अंतर्गत प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एमबीपीटी का प्रस्ताव संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2015 पर आधारित है। प्रस्ताव के बारे में संबंधित प्रयोक्ताओं / किरायेदारों / पट्टाधारकों के साथ परामर्श किया गया। किरायेदारों / पट्टाधारकों से काफी टिप्पणियां प्राप्त हुईं। एमबीपीटी ने किरायेदारों / पट्टाधारकों की टिप्पणियों का प्रत्युत्तर दिया।

3. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता और सामूहिक विचार विमर्श के आधार पर, इस प्राधिकरण ने मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के नगर क्षेत्र में गैर-रिहायशी दखलकारों/रिहायशी दखलकारों की पत्तन सरंचनाओं (पीटी सरंचना) के लिये, मामला दर मामला आधार पर, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये 1.10.2012 को और 1.10.2017 को एमबीपीटी के पट्टा किरायों की संबंधित दर अनुसूचियों में आधार किरायों के परिकलन के निर्धारण से संबंधित नये भाग को अंतर्विष्ट करने के एमबीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव का निपटान करते हुए एक सकारण आदेश पारित किया।

4. यह प्राधिकरण चाहता है कि मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के नगर क्षेत्र में गैर-रिहायशी दखलकारों/रिहायशी दखलकारों की पत्तन सरंचनाओं (पीटी सरंचना) के लिये, मामला दर मामला आधार पर, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये 1.10.2012 को और 1.10.2017 की अवधि के लिए निम्नलिखित किराया अनुसूची चाहता है। सकारण आदेश की अधिसूचना करने की प्रतिक्षा किए बिना, इसे अधिसूचित किया जाएँ।

**क. एमबीपीटी के नगर क्षेत्र में गैर) रिहायशी दखलकारों की पत्तन सरंचनाओं/रिहायशी दखलकारों-पीटी (का 1.10.2012 को आधार किराया परिकलन।**

(i) पत्तन सरंचनाओं (पीटी)का 1.10.2012 को आधार किराया निम्नलिखित सूत्र के आधार पर निकाला गया:

*[1.10.2012 को आधार किराया वर्ग मीटर प्रति माह = ज़ोन के लिये लागू अनुमोदित पट्टा किराया वर्ग मीटर प्रति माह+(6% X (पीटी सरंचना की लागत का 80%, जैसा भवन/सरंचना के आधार पर सारणी-1A मे दिया गया है x भवन की आयु और भवन के प्रकार के आधार पर सारणी-2A में दिये गये मूल्यह्रास के पश्चात प्रतिशत मूल्य)/12]*

*सारणी -1A*

***निर्माण की किस्म के अनुसार नव निर्माण की लागत***

***( स्टाम्प ड्यिुटी रेडिराक्नर-. मुम्बई 2012 के अनुसार )***

| **क्रम संख्या** | **निर्माण की किस्म** | **प्रति वर्ग मीटर लागत (निर्मित)**<br>**2012 को ₹ में** |
|---|---|---|
| क) | **आर.सी.सी निर्माण**<br>आर.सी.सी स्लैब, सिमेंट के साथ प्लास्तर की हुई ईंट की दीवार और दीवार में मसाला, टाईल लगा फर्श | 17500 |
| ख) | **अन्य पक्का निर्माण**<br>भार सहन सरंचना, आर.सी.सी स्लैब, सिमेंट के साथ प्लास्तर की हुई ईंट की दीवार, कच्चा अथवा सिमेंट का फर्श | 14000 |
| ग) | **अर्ध/आधा पक्का निर्माण**<br>भार सहन सरंचना, ईंट की दीवार या गारे से बनी पत्थर की दीवार्। शाहबाद फर्श गारा या अन्य किसी किस्म का फर्श और स्लैब को छोड्कर अन्य निर्माण | 9000 |

| | | |
|---|---|---|
| घ) | **कच्चा निर्माण**<br>गारे से बनी ईंट की दीवार, गारा गिलाव, क्ले टाईल / एस्बेस्टास अथवा टीन की छत | 6000 |

*सारणी -2A*

***पुराने भवनों की मूल्यह्रास दर***

***(स्टाम्प ड्यिुटी* रेडिराक्नर-. मुम्बई 2012 के अनुसार *)***

| **भवन की वर्षों में पुरी आयु** | ***मूल्यह्रास के पश्चात प्रतिशत में मूल्य*** | |
|---|---|---|
| | **आर.सी.सी पक्की सरंचना/अन्य /पक्की सरंचना/** | **अर्ध अथवा आधा पक्का निर्माण** |
| 0 से 2 वर्ष. | 100% | 100% |
| 2 से अधिक और 5 वर्ष तक | 95% | 95% |
| 5 से अधिक और 10 वर्ष तक | 90% | 85% |
| 10 से अधिक और 20 वर्ष तक | 80% | 75% |
| 20 से अधिक और 30 वर्ष तक | 70% | 60% |
| 30 से अधिक और 40 वर्ष तक | 60% | 45% |
| 40 से अधिक और 50 वर्ष तक | 50% | 30% |
| 50 से अधिक और 60 वर्ष तक | 40% | 20% |
| 60 वर्ष से अधिक | 30% | 15% |

टिप्पण: :

1. एमबीपीटी द्वारा निर्मित/के स्वामित्तव की किराये पर दी गयी सरंचनाओं के पट्टा किराये यानी आधार किराया निम्नलिखित सूत्र के आधार पर निकाला गया है "ज़ोन के लिये लागू अनुमोदित पट्टा किराया वर्ग मीटर प्रति माह+6% *X (भवन की आयु और भवन के प्रकार के आधार पर* पीटी सरंचना की मूल्यह्रास लागत का *80%)/* 12 
2. सरंचना *की आयु के आधार पर निर्माण की किस्म और* मूल्यह्रास के प्रतिशत पीटी सरंचना के किरायों के परिकलन के लिये सुविचार में लिया जायेगा जैसा क्रमश: सारणी 1 और सारणी 2 में दिया गया है।
3. उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्तूबर में 4% बढ जायेगा और और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2013 को होगी
4. वार्षिक पट्टा किराया पांच वर्ष की अवधि के लिये प्रभावी रहेंगे।
5. किराये की राशि वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निकाली जायेगी जो न्यून्तम एफएसआई 1.00 के अधीन होगी।
6. उक्त दरों में सभी कर जीएसटी), कर आदि(, सेवा प्रभार, शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। किरायेदारों /पट्टाधारकों/लाईसेंस्धारकों को इनका, यथा लागू, अलग से भुगतान करना होगा ।
7. दरें गैररिहायशी- दखलकारों पर लागू होती हैं।

8.. 01,10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिये अंतरीय बकाया, देयतायें और अन्य संदेय/प्रभारों की गणना उक्त दरों के आधार पर की जायेगी।

9. यह दरें पी टी सरंचना में गैर -आवास, आवास और मिश्रित) आवास और गैर -आवास, (दखलकारों के लिये लागू हैं।

10. .यह दरें संबंधित रेडि-राक्नर जोनों में आने वाले सभी समाप्त पट्टों, मासिक किरायेदारियों, पंद्रह माह के पट्टों और लाईसेंसों पर लागू होती हैं।

11. . ओल्ड सासून डाक, फेरी वार्फ और जवाहर द्वीप सम्पदा भूमियों के इससे अलग रखा गया है।

12. यह दरें नाम मात्र के किराये पर सार्वजनिक निकायों को सार्वजनिक सुविधायों के लिये दिये गये स्थान पर लागू नहीं होती हैं।

13. अनुमत अवधि से इतर अवधि का ब्याज समय समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभार्य होगा

14. चाहे मांग की गई है या नहीं, किरायेदारों दखलकारों द्वारा किसी महीने का/लाइसेंस धारकों/पट्टाधारकों/ दिन को या उससे पहले करना होगा। वें15 लाइसेंस शुल्क का भुगतान अगले महीने के/प्रतिकर/किराया होगा

**ख. ख. एमबीपीटी के नगर क्षेत्र में गैर) रिहायशी दखलकारों की पत्तन सरंचनाओं/रिहायशी दखलकारों-पीटी (का 1.10.2017 को आधार किराया परिकलन।**

(ii) पत्तन सरंचनाओं (पीटी)का 1.10.2017 को आधार किराया निम्नलिखित सूत्र के आधार पर निकाला गया:

*[1.10.2017 को आधार किराया वर्ग मीटर प्रति माह = ज़ोन के लिये लागू अनुमोदित पट्टा किराया वर्ग मीटर प्रति माह+(6% X (पीटी सरंचना की लागत का 80%, जैसा भवन/सरंचना के आधार पर सारणी-1A मे दिया गया है x भवन की आयु और भवन के प्रकार के आधार पर सारणी-2A में दिये गये मूल्यह्रास के पश्चात प्रतिशत मूल्य)/12]।*

*सारणी -1B*

***निर्माण की किस्म के अनुसार नव निर्माण की लागत***

***( स्टाम्प ड्यिुटी रेडिरराक्न-. मुम्बई 2017 के अनुसार )***

| **क्रम संख्या** | **निर्माण की किस्म** | **प्रति वर्ग मीटर लागत (निर्मित)** |
|---|---|---|
| | | **2012 को ₹ में** |
| क) | **आर.सी.सी निर्माण**<br>आर.सी.सी स्लैब, सिमेंट<br>के साथ प्लास्तर की हुई ईंट की दीवार और दीवार में मसाला, टाईल लगा फर्श | 27500 |
| ख) | **अन्य पक्का निर्माण**<br>भार सहन सरंचना, आर.सी.सी स्लैब, सिमेंट के साथ प्लास्तर की हुई ईंट की दीवार, कच्चा अथवा सिमेंट का फर्श | 23375 |
| ग) | **अर्ध/आधा पक्का निर्माण**<br>भार सहन सरंचना, ईंट की दीवार या गारे से बनी पत्थर की दीवार्। शाहबाद फर्श गारा या अन्य किसी किस्म का फर्श और स्लैब को छोड्कर अन्य निर्माण | 16500 |
| घ) | **कच्चा निर्माण**<br>गारे से बनी ईंट की दीवार, गारा गिलाव, क्ले टाईल / एस्बेस्टास अथवा टीन की छत | 9625 |

*सारणी -2B*

***पुराने भवनों की मूल्यह्रास दर***

***( स्टाम्प ड्यिुटी** **रेडिराक्नर-. मुम्बई 20*17*के अनुसार)***

| **भवन की वर्षों में पुरी आयु** | ***मूल्यह्रास के पश्चात प्रतिशत में मूल्य*** | |
|---|---|---|
| | **आर.सी.सी पक्की सरंचना/अन्य /पक्की सरंचना/** | **आर.सी.सी पक्की सरंचना/अन्य /पक्की सरंचना/** |
| 0 से 2 वर्ष. | 100% | 100% |
| 2 से अधिक और 5 वर्ष तक | 95% | 95% |
| 5 से अधिक और 10 वर्ष तक | 90% | 85% |
| 10 से अधिक और 20 वर्ष तक | 80% | 75% |
| 20 से अधिक और 30 वर्ष तक | 70% | 60% |
| 30 से अधिक और 40 वर्ष तक | 60% | 45% |
| 40 से अधिक और 50 वर्ष तक | 50% | 30% |
| 50 से अधिक और 60 वर्ष तक | 40% | 20% |
| 60 वर्ष से अधिक | 30% | 15% |

टिप्पण: :

1, एमबीपीटी द्वारा निर्मित/के स्वामित्तव की किराये पर दी गयी सरंचनाओं के पट्टा किराये यानी आधार किराया निम्नलिखित सूत्र के आधार पर निकाला गया है "ज़ोन के लिये लागू अनुमोदित पट्टा किराया वर्ग मीटर प्रति माह+6% *X (भवन की आयु और भवन के प्रकार के आधार पर* पीटी सरंचना की मूल्यह्रास लागत का *80%)/* 12 

2. सरंचना *की आयु के आधार पर निर्माण की किस्म और* मूल्यह्रास के प्रतिशत पीटी सरंचना के किरायों के परिकलन के लिये सुविचार में लिया जायेगा जैसा क्रमश: **सारणी 1 और सारणी 2** में दिया गया है।

3. उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्तूबर में 4% बढ जायेगा और और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2013 को होगी

4. वार्षिक पट्टा किराया पांच वर्ष की अवधि के लिये प्रभावी रहेंगे।

5 किराये की राशि वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निकाली जायेगी जो न्यून्तम एफएसआई 1.00 के अधीन होगी।

6. उक्त दरों में सभी कर (जीएसटी, कर आदि), सेवा प्रभार, शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। किरायेदारों /पट्टाधारकों/लाईसेंस्धारकों को इनका, यथा लागू, अलग से भुगतान करना होगा ।

7. दरें गैर-रिहायशी दखलकारों पर लागू होती हैं।

8. 01,10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिये अंतरीय बकाया, देयतायें और अन्य संदेय/प्रभारों की गणना उक्त दरों के आधार पर की जायेगी।

9. यह दरें पी टी सरंचना में गैर- आवास, आवास और मिश्रित (आवास और गैर- आवास,) दखलकारों के लिये लागू हैं।

10.यह दरें संबंधित रेडिराक्नर जोनों में आने वाले सभी समाप्त पट्टों-, मासिक किरायेदारियों, पंद्रह माह के पट्टों और लाईसेंसों पर लागू होती हैं।

11. ओल्ड सासून डाक, फेरी वार्फ और जवाहर द्वीप सम्पदा भूमियों के इससे अलग रखा गया है।

12. यह दरें नाम मात्र के किराये पर सार्वजनिक निकायों को सार्वजनिक सुविधायों के लिये दिये गये स्थान पर लागू नहीं होती हैं।

13. अनुमत अवधि से इतर अवधि का ब्याज समय समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभार्य होगा

14. चाहे मांग की गई है या नहीं, किरायेदारों/पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों/दखलकारों द्वारा किसी महीने का किराया/प्रतिकर/लाइसेंस शुल्क का भुगतान अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा।

5. एमबीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह उक्त निर्धारणों को गैर-रिहायशी/ रिहायशी दखलकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30 09. 2022 तक की अवधि की संबंधित दर अनुसूची में अंतर्विष्ट कर लें।

6. इस प्राधिकरण द्वारा पारित सकारण आदेश अलग से सूचित किया जायेगा तथा एमबीपीटी और संबंधित किरायेदारों/पट्टाधारकों को बाद में संसूचित किया जायेगा।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./419/2021-22]

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**

**NOTIFICATION**

Mumbai, the 2nd November 2021

**No. TAMP/55/2021-MBPT.—** 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 Mumbai Port Trust (MBPT) for incorporation of new section for prescription relates to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBPT, as in the Order appended hereto.

## Tariff Authority for Major Ports

**Case No. TAMP/55/2021-MBPT**

**Mumbai Port Trust** - - - **Applicant**

**QUORUM**

(i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

(ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

## O R D E R

(Passed on this 1st day of November 2021)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L38(21)/Gen/269dated 23 September 2021 for incorporation of new section for prescription relates to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBPT.

2. The proposal of MBPT is based on the amended Land Policy Guidelines, 2015. The proposal was taken on consultation with the relevant users/ tenants/ lessees. Many comments were received from the tenants/ lessees. The MBPT has responded to the comments of the tenants/ lessees. The MBPT has responded to the comments of the tenants/ lessees.

3. With reference to the totality of information collected during the processing of the case and based on a collective application of mind, this Authority has passed a speaking Order disposing of the proposal filed by the MBPT for incorporation of prescription relates to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBPT.

4. This Authority desires that the following new section prescription relating to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBP, may be notified without waiting for notification of the Speaking Order:

"

**A. Calculation of base rentals as on 1.10.2012 for the Port structures (PT structures) for non-home occupations/ home occupations in township areas of MBPT.**

(i) The base lease rentals as on 1.10. 2012 for the for the Port Trust (PT) Structures will be arrived based on the following formula :

Lease Rentals as on 1.10.2012 per sqm per month= Approved *Lease Rentals applicable for the zone per sqm per month + (6% X (80% of Cost of PT structure as given in the TABLE -1A based on the type of the building/structure x Percentage value after depreciation as given in TABLE-2A of based on age of the Building and type of building)/12).*

*TABLE -1A*

***Cost of new construction as per types of construction***

***(based on Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai 2012)***

| **Sr. No.** | **Type of Construction** | **Cost per Sq.Mtr(Built-up) in As on 2012 ₹** |
|---|---|---|
| A) | **R.C.C. Construction**<br>R.C.C. slabs, Brick wall made and plastered with cement mortar inside the wall, tiles flooring | 17500 |
| B) | **Other Pukka Construction**<br>Load bearing Structure, R.C.C slab, Brick wall plastered with cement, Kaccha or cement flooring | 14000 |
| C) | **Semi/Half Pukka Construction**<br>Load bearing structure, wall made of brick or stone with mud, Shahbad floor mud or other type of flooring and construction other than slab | 9000 |
| D) | **Kaccha Construction**<br>Mud wall with bricks, Mud Gilav, with roof of clay tiles/asbestos or tin | 6000 |

**TABLE -2A**

**Depreciation rates of old buildings**

***( As per Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai, 2012)***

| **Completed Age of building in Years** | **Value in Percent after Depreciation** | |
|---|---|---|
| | **RCC Pukka Structures/ Other Pukka Structures** | **Half or Semi-Pukka Structures** |
| 0 to 2 years. | 100% | 100% |
| Above 2 and upto 5 Years | 95% | 95% |
| Above 5 and upto 10 Years | 90% | 85% |
| Above 10 and upto 20 Years | 80% | 75% |
| Above 20 and upto 30 Years | 70% | 60% |
| Above 30 and upto 40 Years | 60% | 45% |
| Above 40 and upto 50 Years | 50% | 30% |
| Above 50 and upto 60 Years | 40% | 20% |
| Above 60 Years | 30% | 15% |

**Notes**:

1. Lease Rentals for let out structures constructed / owned by MBPT i.e. P.T. Structures will be calculate based on the above rates by using this formula " Approved Lease Rentals applicable of the zone + 6% X (80% of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building)/12 "
2. Type of construction and percentage of depreciation based on age of structure will be considered for calculation of PT structure rentals as given in Table-1 and Table 2 respectively
3. The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2012.
4. The annual lease rentals may remain in force for a period of five years thereon
5. Rent will be worked out on the basis of actual Built- Up Area, subject to minimum of FSI 1.00.
6. Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, and Interest etc. Same are separately payable by lessees/ tenants/ licensees, as may be applicable.
7. The rates are applicable for non –Home Occupations.
8. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates
9. These rates are applicable for Non-Home, Home and Mixed (Home and Non-Home) occupations in PT Structures.
10. The rates are applicable to all the Expired Leases, Monthly Tenancies, Fifteen Monthly Leases and Licenses falling in the respective Ready Reckoner Zones.
11. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded.
12. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
13. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.

14. Whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the $15^{th}$ day of each succeeding month.

**B. Calculation of base rentals as on 1.10.2017 for the Port structures (PT structures) for non-home occupations/ home occupations in township areas of MBPT.**

(i) The base lease rentals as on 1.10. 2017 for the for the Port Trust (PT) Structures will be arrived based on the following formula :

Lease Rentals as on 1.10.2017 per sqm per month= Approved *Lease Rentals applicable for the zone per sqm per month + ( 6% X (80% of Cost of PT structure as given in the TABLE -1B based on the type of the building/structure x Percentage value after depreciation as given in TABLE-2B of based on age of the Building and type of building) / 12).*

*TABLE -1B*

***Cost of new construction as per types of construction***

***(based on Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai 2017)***

| **Sr. No** | **Type of Construction** | **Cost per Sq.Mtr(Built-up) in As on 2017 ₹.** |
|---|---|---|
| A) | **R.C.C. Construction**<br>R.C.C. slabs, Brick wall made and plastered with cement mortar inside the wall, tiles flooring | 27500 |
| B) | **Other Pukka Construction**<br>Load bearing Structure, R.C.C slab, Brick wall plastered with cement, Kaccha or cement flooring | 23375 |
| C) | **Semi/Half Pukka Construction**<br>Load bearing structure, wall made of brick or stone with mud, Shahbad floor mud or other type of flooring and construction other than slab | 16500 |
| D) | **Kaccha Construction**<br>Mud wall with bricks, Mud Gilav, with roof of clay tiles/asbestos or tin | 9625 |

***TABLE -2B***

***Depreciation rates of old buildings***

***( As per Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai, 2017)***

| **Completed Age of building in Years** | **Value in Percent after Depreciation** | |
|---|---|---|
| | **RCC Pukka Structures/ Other Pukka Structures** | **Half or Semi-Pukka Structures** |
| 0 to 2 years. | 100% | 100% |
| Above 2 and upto 5 Years | 95% | 95% |
| Above 5 and upto 10 Years | 90% | 85% |

| | | |
|---|---|---|
| Above 10 and upto 20 Years | 80% | 75% |
| Above 20 and upto 30 Years | 70% | 60% |
| Above 30 and upto 40 Years | 60% | 45% |
| Above 40 and upto 50 Years | 50% | 30% |
| Above 50 and upto 60 Years | 40% | 20% |
| Above 60 Years | 30% | 15% |

**Notes**:

1. Lease Rentals for let out structures constructed / owned by MBPT i.e. P.T. Structures will be calculate based on the above rates by using this formula " *Approved Lease Rentals applicable of the zone + 6% X (80% of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building)/12* "
2. Type of construction and percentage of depreciation based on age of structure will be considered for calculation of PT structure rentals as given in **Table-1 and Table 2 respectively**
3. The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2017.
4. The annual lease rentals may remain in force for a period of five years thereon
5. Rent will be worked out on the basis of actual Built- Up Area, subject to minimum of FSI 1.00.
6. Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, and Interest etc. Same are separately payable by lessees/ tenants/ licensees, as may be applicable.
7. The rates are applicable for non –Home Occupations.
8. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2017 to 30.9.2022 are calculated based on above rates
9. These rates are applicable for Non-Home, Home and Mixed (Home and Non-Home) occupations in PT Structures.
10. The rates are applicable to all the Expired Leases, Monthly Tenancies, Fifteen Monthly Leases and Licenses falling in the respective Ready Reckoner Zones.
11. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded.
12. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
13. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
14. Whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month.

5. The MBPT is advised to incorporate above prescriptions in the respective Schedule of Rates for home and non home occupation for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.9.2022 approved by this Authority.

6. The Speaking Order passed by this Authority will be intimated separately and communicated to the MBPT and the relevant tenants/ lessees in due course of time.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./419/2021-22]

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

SURENDER MAHADASAM
Digitally signed by SURENDER MAHADASAM
Date: 2021.11.16 15:44:02 +05'30'