



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-17112021-231226
CG-DL-E-17112021-231226

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 574]
No. 574]

नई दिल्ली, बुधवार, नवम्बर 17, 2021/कार्तिक 26, 1943
NEW DELHI, WEDNESDAY, NOVEMBER 17, 2021/KARTIKA 26, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 9 नवम्बर, 2021

सं. टीएएमपी/50/2021-डीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49, में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस प्राधिकरण ने, भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) के अंतर्गत दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) की लवण भूमि की दर संरचना में 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के संशोधन के लिये दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान किया। तथापि, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमानों के साथ (सकारण) आदेश को अधिसूचित कराने में लगने वाले समय पर सुविचार करते हुए, प्राधिकरण ने दरमानों को तत्काल अधिसूचित कराने का निर्णय लिया। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा 26 अक्टूबर, 2021 को अनुमोदित दरमान भारत के राजपत्र में 01 नवंबर 2021 के राजपत्र संख्या 536 में अधिसूचित कराये गए। उक्त अधिसूचना में यह कहा गया था कि यह प्राधिकरण शीघ्र ही सकारण आदेश अधिसूचित कराएगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्द्वारा दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) की लवण भूमि की दर संरचना में 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के संशोधन के डीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के निपटान से संबंधित सकारण आदेश, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/50/2021-डीपीटी

दीनदयाल पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

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

आदेश

(अक्तूबर, 2021 के 26वें दिन पारित)

यह मामला दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) की लवण भूमि की दर संरचना में 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के संशोधन के डीपीटी के 15 सितम्बर, 2021 के प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. डीपीटी की लवण भूमि के पट्टा किराये, पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 02 मई 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/79/2015-केपीटी के द्वारा संशोधित किये गए थे। संशोधित पट्टा किराये 05 जुलाई 2015 के पूर्वव्यापी प्रभाव से कार्यान्वित होने थे और पांच वर्ष की अवधि तक वैध रहने थे यानी 04 जुलाई, 2020 तक।

2.2. डीपीटी के अनुरोध पर डीपीटी की लवण भूमि की मौजूदा दर संरचना की वैधता में समय-समय पर विस्तार किया जाता रहा और पिछली बार उनकी समाप्ति की तारीख से 04 जनवरी, 2022 तक अथवा संशोधित पट्टा किरायों की अधिसूचना के प्रभावी होने की तारीख तक जो भी पहले हो, तक किया गया था। डीपीटी को लवण भूमि की दर संरचना के संशोधन का प्रस्ताव 31 अक्तूबर, 2021 तक दायर करने को कहा गया था।

3. पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने 17 जुलाई, 2015 के अपने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा सभी महापत्तन न्यास अध्यक्षों को तत्काल प्रभाव से भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2014 (इसमें इसके पश्चात् इसे भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 - पीजीएलएम-2015 कहा जायेगा) के आशोधित उपबंध जारी किये। तदनंतर, एमओएस ने 29 अप्रैल, 2019 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम-2015 के स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) 2019-20 का 1 जारी किया।

4. पीजीएलएम-2015 के उपबंधों के अनुसरण में, डीपीटी ने अपने 15 सितंबर 2021 के ई-मेल के द्वारा डीपीटी की लवण भूमि के दरमानों के संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया और अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित निवेदन किये:

- (i) डीपीटी की लवण भूमि के मौजूदा दरमान पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 02 मई 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/79/2015-केपीटी के द्वारा अनुमोदित किये गए थे। जो भारत के राजपत्र में 26 मई 2016 को अधिसूचित हुए। प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर 04 जुलाई 2020 को समाप्त हो गई और इसमें 05 जुलाई 2015 से संशोधन किया जाना है। पीजीएलएम-2015 के अनुसार दरमान प्रत्येक पांच वर्ष के बाद पुननिर्धारित किये जाने होते हैं।
- (ii) भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुसार डीपीटी ने लवण भूमि और गावं वीरा से जंगी का मूल्यांकन करने के लिए 23.02.2021 के कार्य आदेश के द्वारा ई-निविदा प्रक्रिया द्वारा सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकन मैसर्स सचदेव एसोसिएट्स राजकोट को नियुक्त किया। मूल्यांकक ने 06.08.2021 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। [डीपीटी ने मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत की है।]
- (iii) डीपीटी के न्यासी मंडल ने डीपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू-आवंटन समिति का गठन किया जिसमें एफए एंड सीएओ मुख्य अभियंता व एचओडी (ई) तथा यातायात प्रबंधक सदस्य के रूप में रखे गये थे।
- (iv) 06 अगस्त, 2021 को हुई अपरी बैठक में भू-नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2015 के खंड 13(क), (ख) और (ग) के उपबंधों पर और मूल्यांकक की रिपोर्ट पर सुविचार किया तथा भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए एलपीजी 2015 में दिये गए कारकों के बारे में निम्नलिखित समुक्तियां की:

(क) समान स्पष्टीकरण/कार्यकलापों के लिए क्षेत्र में भू-मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-राक्नर, यदि उपलब्ध हो:

दिशानिर्देश दरें पिछली बार 2011 में संशोधित की गई थीं और वे औद्योगिक भूमि, वाणिज्यिक भूमि तथा रिहायशी भूमि के लिए हैं तथा बाजार में की गई पूछताछ पर आधारित हैं। यह पाया गया है कि ये लवण भूमि की बाजार दर का प्रतिनिधित्व नहीं करती हैं, साथ ही इनमें काफी अंतर है।

(ख) पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संगत कारव्यवहार की उच्चतम दर, [पत्तन के आस-पास के क्षेत्र का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा किया जायेगा] उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर सहित, जो पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित हो:

आस-पास के सभी संबंधित गावों के राजस्व रिकार्ड का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि राजस्व अभिलेख में लवण भूमि का कोई भी कारव्यवहार नहीं हुआ है।

(ग) समान कारव्यवहार के लिए पत्तन भूमि की निविदा-सह-बोली की उच्चतम स्वीकृत दर, पत्तन न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन:

समान कारव्यवहार के लिए पत्तन भूमि की निविदा-सह-बोली की उच्चतम स्वीकृत दर 67,800.63 रु. प्रति एकड़ / प्रति वर्ष है। 2% वार्षिक वृद्धि दर पर सुविचार करते हुए यह 65,167.85 रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष निकलती है अर्थात् लवण उत्पादन के प्रयोजन से 2018 की उच्चतम दर।

डीपीटी द्वारा की गई सफल ई-निविदा-सह-ई-बोली दर का ब्यौरा अनुलग्नक के रूप में मूल्यांकन रिपोर्ट का एक भाग है। पिछले 3 वर्षों की सफल ई-बोली की औसत दर 33,095.44 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष है।

(घ) **पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए लगाये गए अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर:**

डीपीटी ने लवण भूमि और गावं वीरा से जंगी का मूल्यांकन करने के लिए सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक मैसर्स सचदेव एसोसिएट्स राजकोट को नियुक्त किया।

मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट 20.05.2021 को प्रस्तुत की। मूल्यांकक ने 25,415.11 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष की संशोधित दर की संस्तुति की। मूल्यांकन रिपोर्ट में अधिकृत मूल्यांकक द्वारा उठाये गए मुख्य मुद्दों का सार इस प्रकार है:

- (i) अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर पिछले 3-4 वर्षों में नमक की कीमतों में गिरावट आई है। ऐसा अर्थव्यवस्था और उद्योगों की धीमी गति के कारण हुआ है और तिस पर कोविड-19 ने इसे और अवमंदित कर दिया। कीमतों में पिछली एक या दो तिमाहियों में कुछ सुधार दिखा है परंतु इस बारे में कोई भविष्यवाणी करना बहुत कठिन है कि क्या यह स्थिर बनी रहेगी अथवा ऊपर या नीचे जायेगी।
- (ii) इस इलाके से नमक उत्पादन का एक महत्वपूर्ण स्थान है। घरेलू खाद्य उपभोग और उद्योगिक उत्पादन तथा निर्यात भी हर पक्ष से/यह महत्वपूर्ण है कि लवण भूमि का उपयोग अर्थव्यवस्था के अधिकतम लाभ के लिए तथा स्थानीय लोगों के वित्तीय उत्थान के लिए इष्टतम किया जाये।
- (iii) पिछले कुछ वर्षों में नमक के मूल्यों में कोई सुधार नहीं हुआ है परंतु रुपये के धीमे-धीमे अवमूल्यन से टर्न-ओवर में आंशिक रूप से सुधार हुआ है। इसकी यदि मुद्रास्फीति सूचकांक से तुलना की जाये तो यह नाममात्र का ही है।
- (iv) ऐसी स्थिति में पट्टा किराया निर्धारण का प्रयास महत्वपूर्ण हो जाता है क्योंकि कम किराये का अर्थ डीपीटी को कम आय होना है, जबकि उच्च किराये का अर्थ लवण भूमि का न्यून उपयोग होना। अंततः डीपीटी के साथ-साथ स्थानीय अर्थव्यवस्था दोनों को ही नुकसान होगा।
- (v) राज्य प्रशासन (कच्छ कलैक्टर का कार्यालय) से संपर्क करने पर यह पता चला कि कच्छ कलैक्टरी द्वारा पट्टे पर दी गई सारी लवण भूमि आबंटित है न कि बोली लगाई गई। अतः यह डाटा वास्तविक बाजार डाटा को नहीं दर्शाता अतः इस पर सुविचार नहीं किया जा सकता।
- (vi) इसी प्रकार, बोलियों के अन्य स्रोतों का पता लगाने के सारे प्रयास निष्फल रहे। मौखिक जानकारी पर यह पता चला कि इस इलाके में पाई जाने वाली सारी लवण भूमि या तो राज्य सरकार की है या डीपीटी की।
- (vii) डीपीटी द्वारा बोली पर लगाये गए प्लॉटों का आकार 10 एकड़ से 1611 एकड़ है।
- (viii) मार्च, 2018 में, बोली के लिए आरक्षित कीमत 21,166.85 रु. /एकड़ /वर्ष रखी गई थी।
- (ix) अपवाद स्वरूप 40,000-81,000 रु./एकड़ /वर्ष के बीच काफी उच्च बोलियां प्राप्त हुईं।
- (x) यह जानना महत्वपूर्ण होगा कि इन ऊंची बोलियों में से अधिकतर बोलियों को बोलीकर्ताओं द्वारा पूरा नहीं किया गया। यह भी कि, कुछ उच्च बोली आबंटन अतिक्रमणों के कारण पूरे नहीं हुए।
- (xi) कुछेक भूखंड सीआरजैड वर्गीकरण अथवा एनजीटी के आदेशों के कारण आबंटित नहीं किये जा सके।
- (xii) 10 एकड़ के भू-खंडों में से अधिकतर के लिए न्यूनतम बोली भी प्राप्त नहीं हुई और अन्यो के लिए बोली आरक्षित कीमत से थोड़ी सी ही अधिक थी।
- (xiii) सारी ऊंची बोलियां 99 एकड़ अथवा इससे बड़े भू-खंडों के लिए थीं जबकि सभी बड़े भू-खंडों को ऊंची बोलियां प्राप्त नहीं हुईं।

- (xiv) कुल आबंटिती सीमित संख्या में थे। इससे बोली में एकाधिकार की स्थिति पैदा हो गई थी और इसलिए नीची बोली लगी। यह भी कि, अनेकों पार्टियों ने बोली लगाई और एक से अधिक प्लॉट आबंटित करा लिए। सहक्रियाशील मूल्य के कारण उच्च बोली लगी हो सकती है।
- (xv) बहुत ऊंची बोलियां यादृच्छिक और छुट-पुट होती है और अंतरीय निरंतरता या प्रतीक नहीं दर्शातीं मान लो स्थान, दूरी आदि। ऊंची बोली के कारण अन्य कारकों के साथ-साथ सहक्रियाशील हो सकते हैं। यह तथ्य कि अधिकतर ऊंची बोलियां पूरी नहीं की गई थी, यह दर्शाता है कि ऊंची बोलियां सुस्थिर नहीं हो सकतीं। विशिष्ट तौर पर ऊंची बोलियां एक बड़े क्षेत्र तक फैली हुई होती हैं और दूरी प्रवणता नहीं दर्शाती ताकि एक विशिष्ट नोड से, मान लो पत्तन लवण भूमि मूल्य से संबंधित मैट्रिक्स स्थापित न हो सके।
- (xvi) अतः पट्टा किराये डीपीटी की सारी लवण भूमि के लिए एक समान होने चाहिए। (ऐसा न्यायालय के आदेश के अनुरूप भी है जैसा जार्ज ई. पीटरसन एंड वसुधा थावकर लिखित “कैप्चरिंग दा वैल्यू ऑफ पब्लिक लैंड होलिंग” शीर्षक में विश्व बैंक नीति अनुसंधान वर्किंग पेपर 6665 में दिया गया है जो नेट पर <http://openknowledge.worldbank.org/bisteam/handle/10986/16879/wps6665.txt> पर उपलब्ध है।
- (xvii) बहुत से भू-खंडों पर तो न्यूनतम बोली भी प्राप्त नहीं हुई और वे अनाबंटित और अनप्रयुक्त रहे। यह इस तथ्य के अनुरूप है कि वृद्धि और विकास के लिए नमक उद्योग एक महत्वपूर्ण उद्योग है। इसका घरेलू बाजार में तथा निर्यात में महत्व को देखते हुए यह एक ऐसा कारक है जिस पर इस वर्तमान प्रक्रिया में सुविचार करना होगा।
- (xviii) मूल्यांकक ने 06.08.2021 की अपनी रिपोर्ट में यह उल्लेख किया है कि बाजार डाटा के निम्नलिखित स्रोत पर विचार किया गया है:
1. लवण भूमि को बिक्री अथवा किराये अथवा पट्टे पर खुले बाजार में दिया जाये।
 2. लवण भूमि की बिक्री अथवा किराये अथवा पट्टे पर राज्य प्रशासन से बोली लगवायी जाये।
 3. लवण भूमि को बिक्री अथवा किराये अथवा पट्टे पर बोली दीनदयाल पत्तन न्यास द्वारा लगवाई जाये।
 4. लवण भूमि को बिक्री अथवा किराये अथवा पट्टे पर किसी अन्य प्राधिकरण से लगवायी जाये।
- (xix) डीपीटी भूमि से संसक्त औद्योगिक भूमि की दिशानिर्देश दर:
- राज्य सरकार रेडि-राक्नर में खाली भूमि के लिए दिशानिर्देश दर, आवासीय यूनिटों, कार्यालयों, दुकानों, औद्योगिक खाली भूमि तथा कृषि भूमि (पीयत तथा बिन पीयत) और खनिज (जहां कहीं लागू है) आदि के लिए मिश्रित दरें दी गई हैं।
- लवण भूमि के साथ लगे गांव में औद्योगिक भूमि की जंत्री दर 123/-रु. से 5300/-रु. प्रति वर्ग मीटर है यानी 5 लाख रु. से 215 लाख रु. प्रति एकड़ के बीच में है। लेकिन, मूल्यांकक द्वारा यह पाया गया है कि ये दरें लवण भूमि की बाजार दर का प्रतिनिधित्व नहीं करतीं।
- (xx) डीपीटी की लवण भूमि के साथ लगे गांव में औद्योगिक भूमि की दिशानिर्देश दर पिछली बार 2011 में संशोधित की गई थी और यह औद्योगिक भूमि के लिए है। बाजार से पता करने पर यह पाया गया है ये दरें लवण भूमि की बाजार दर का प्रतिनिधित्व नहीं करतीं। क्योंकि विचाराधीन इलाके में काफी बड़ा अंतर है और इसलिए इस पर मूल्यांकन के लिए विचार नहीं किया गया।
- (xxi) चूंकि निर्धारित आरक्षित मूल्य पर 11 भूखंडों के लिए एक भी बोली प्राप्त नहीं हुई, यह मान लेना सुरक्षित है कि आरक्षित मूल्य काफी ऊंची है और कि कम आरक्षित मूल्य होने पर कुछ बोलियां तो आकर्षित होती है परिणाम में उच्च समग्र उपयोग होता साथ ही राजस्व भी प्राप्त होता।

- (xxii) चूंकि यह कार्य बोली प्रक्रिया में पट्टा किरायों के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए है, बाजार प्रत्येक लवण भूमि भू-खंड स्वतः ही इष्टतम मूल्य का पता लगा लेगा, जब तक कि यह आरक्षित मूल्य से ऊपर है।
- (xxiii) मूल्यांकक 25,415/रु. प्रति एकड़/ प्रति वर्ष के पट्टा किराये पर पहुंचा है। डीपीटी के प्रस्ताव के अनुलग्नक-140 में से विवरण का संगत भाग निकाला गया है जो प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने का आधार बताता है, जो नीचे दिया जाता है:

क्र.सं.	विवरण	भूखंडों की संख्या	कुल पट्टा किराया (रु. में)
1	सफल बोली	26	7,17,575.68 (क)
2	असफल बोली	11	2,32,835.35 (आरक्षित मूल्य @ 21166.85x11 भू-खंड)
3	असफल बोली का 20% कम दर पर कुल पट्टा किराया		1,86,268.28 (ख) (2,32,835.35x0.8)
4	37 भू-खंडों का कुल पट्टा किराया	37	9,03,843.96 (क)+(ख)
5	4.7.2018 को 37 भू-खंडों का औसत पट्टा किराया		24,428.22 प्रति एकड़/ वर्ष (9,03,843.96/37)
6	2 वर्ष के लिए 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् 5.7.2020 को पट्टा किराया प्रति वर्ष		25415.00 प्रति एकड़/ वर्ष (24,428.22x1.02x1.02)

- (xxiv) इस प्रकार, रिपोर्ट में दिये गए विभिन्न कारकों और लवण उत्पादन के अन्य समाजार्थिक पहलुओं पर सुविचार करते हुए मूल्यांकक ने रिपोर्ट के पृष्ठ 29 पर सुविचारित पट्टा किराया और बाजार मूल्य इस प्रकार निकाला है:

- (i) मार्च 2018 में सुविचारित उचित पट्टा किराया । 24,428.21 रु./एकड़/वर्ष
- (ii) महापत्तन न्यास संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार निर्धारित 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि को सुविचार में लेते हुए 05.07.2020 को उचित पट्टा किराया (संयोजित दर)। 25,415.11 रु. एकड़/वर्ष
- (iii) उक्त दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत पर सुविचारित पट्टा किराया 05.07.2020 को लवण भूमि का निकाला गया बाजार मूल्य। 4,23,585.16 रु./एकड़
- (iv) इस मूल्यांकन में अपनायी गई संपत्ति दर। 4,23,585.00रु./एकड़

(ड) अन्य कोई संगत कारक जैसा पत्तन को पता चला हो:

पत्तन ने निम्नलिखित कारणों से 25,415/-रु. प्रति एकड़/वर्ष के पट्टा किराये को सुविचार में लिया है, जैसा अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाला गया है:-

- (i) एलएसी ने सभी महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को संबोधित एमओपीएसडब्ल्यू के 08.07.2015 के अर्ध-सरकारी पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV का भी संज्ञान लिया है।
 - (ii) उक्त अर्ध-सरकारी पत्र बताता है कि यह महत्वपूर्ण है कि भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18 के अनुसार बाजार मूल्य का चयन करते समय उस संबंधित गुणक का चयन करने में अत्यधिक सावधानी बरती जाये, जो भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को कलमबद्ध करता है। भू-नीति दिशानिर्देशों के यांत्रिक और अनुचित प्रयोग से स्फीत और अवास्तविक बाजार मूल्य निकल सकता है जिसके परिणाम में निविदा-सह-बोली प्रक्रिया को अपर्याप्त प्रत्युत्तर प्राप्त हो सकता है, और जिससे पत्तन को व्यापार की हानि हो सकती है।
 - (iii) इसके अतिरिक्त, हाल ही में, एमओपीएसडब्ल्यू ने 03.12.2019 के अपने आदेश संख्या पीडी-13017/5/2019-पीडी-V के द्वारा अध्यक्ष, आईपीए और एमबीपीटी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया है जो पत्तन के लिए निवेश विनियुक्त कार्गो पर विशेष ध्यान रखते हुए मौजूदा भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 की समीक्षा करेगा ताकि दीर्घकाल में पत्तनों की सुस्थिरता, सुनिश्चित करने, रोजगार के अवसर सृजित करने और तदनुसार संशोधन सुझा सके।
 - (iv) इसने लवण निर्माण प्रयोजन से भूमि की उच्च दरें निर्धारित करने पर भी चिंता जताई है, जिसकी वजह से भावी बोलीकर्ताओं के प्रतिक्रिया न करने के कारण भूमि खाली पड़ी रही और यह भी आशंका है कि इससे अनधिकृत अतिक्रमण हो सकता है।
 - (v) बाजार की अवनत स्थिति और कोविड-19 के कारण मंदी होने से नमक की मांग कम हो गई है।
- (क) एलएसी ने अपने समापन पैराओं में यह पाया है कि पिछले तीन वर्षों में लवण भूमि से संबंधित निविदाएं/बोलियां भू-खंडों के विभिन्न आकारों और विभिन्न स्थानों के लिए थीं। निविदाओं के माध्यम से निर्धारित दरें बुनियादी तौर पर विभिन्न कारकों पर निर्भर करती हैं अर्थात् रेल और सड़क मार्ग कनेक्टिविटी जैसी अवसरचनाओं की उपलब्धता विकसित भूमि, मांग और आपूर्ति, प्रयोजन, भूमि का एक समान उपयोग, भू-खंडों की ई-बोली के माध्यम से प्राप्त दर शेष भूमि का वास्तविक मूल्य नहीं दर्शाती। यदि गुणकों में से उच्चतम पर सुविचार किया जाता है तो निविदा-सह-बोली को पर्याप्त प्रत्युत्तर नहीं मिलेगा और इससे पत्तन को राजस्व की हानि होगी। इसलिए उस संगत गुणक का चयन करना समुचित होगा जो पत्तन को सुस्थिर व्यापार के लिए भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को लेखांकित करता हो। तदनुसार, यह महसूस किया जाता है कि भू-मूल्यांकक द्वारा निकाला गया भू-मूल्य संशोधित एलपीजी-2014 के पैरा 13 में उल्लिखित कारकों में से एक संगत कारक है, ताकि दीर्घ काल में पत्तन का व्यवसाय प्रभावित न हो और कि पत्तन प्रयोक्ताओं के लिए पत्तन एक आकर्षक निवेश स्थल बना रहे। इसके अतिरिक्त, भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार समाप्त पट्टे जहां नवीकरण की व्यवस्था नहीं है, और खाली भूमि के मामले में भूमि के आबंटन के लिए लगाया जाना अपेक्षित है। चूंकि अद्यतन प्राधिकरण दर को आरक्षित कीमत रखा जाता है, खुली प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया को सुविचार में लेकर, डीपीटी ई-निविदा और ई-बोली के माध्यम से स्वतः ही भूमि विशेष का वास्तविक बाजार मूल्य प्राप्त कर सकता है। यदि भूखंड का स्थल भावी बोलीकर्ता को सुविधाजनक है और इससे प्रतिस्पर्धा पैदा होगी और डीपीटी को आरक्षित मूल्य से अधिक दर प्राप्त कर सकता है।
- (ख) उपरोक्त को देखते हुए, एलएसी ने विस्तार से चर्चा परिचर्चा के बाद 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के लिए सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाले गए लवण भूमि के बाजार मूल्य 4,23,585/-रु. प्रति एकड़ और 2% वार्षिक वृद्धि के साथ 25,415.00 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष के बाजार मूल्य के @6% पर पट्टा किराया को संस्तुत करने का निर्णय लिया बशर्ते पीजीएलएम-2015 के उपबंधों के अनुसार बोर्ड के अनुमोदन और प्राधिकरण द्वारा अधिसूचना जारी की जाए।
- (vi) संक्षेप में, पीजीएलएम-2015 में दिये गए पांच गुणकों के अंतर्गत दरों का व्यौरा दर्शाने वाला विवरण, डीपीटी, द्वारा यथा प्रस्तुत, नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

पीजीएलएम 2015 के खंड 13(ग) के अनुसार गुणक	वर्ष 2020 के लिए बाजार मूल्य प्रति एकड़ (अद्यतन)	वर्ष 2020 के लिए पट्टा किराया 6% प्रति एकड़ प्रति वर्ष (अद्यतन)
(क) क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉक्नर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है।	दिशानिर्देश दरों में पिछली बार 2011 में किया गया संशोधन उद्योगिक भूमि वाणिज्यिक भूमि और रिहायशी भूमि के लिये था और वह बाजार में पूछताछ पर आधारित था मूल्यांकक ने पाया कि ये लवण भूमि के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करते और उनमें काफी अंतर है।	
(ख) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।	मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुसार आस पास के सभी गांवों के राजस्व रिकार्ड का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि राजस्व रिकार्ड में लवण भूमि का एक भी कारव्यवहार नहीं पाया गया है।	
(ग) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा।	डीपीटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया	67800.63 रु. (65167.85 रु. का 2% वृद्धि प्रतिवर्ष को सुविचार में लेते हुए यानी लवण उत्पादन के प्रयोजन के लिये 2018 की उच्चतम दर)
(घ) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर। [04.07.2018 को निकाली गयी दर पर यानी 37 भूखंडों की औसत दर के आधार पर (26 सफल बोलियां जमा 11 असफल बोलियां) 24,428.22 रु प्रति एकड़ प्रति वर्ष की 2 वर्ष के लिये 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात 5.7.2020 को पट्टा किराया जैसा पहले के पैराओं, में चर्चा की गयी है]।	4,23,585/-रु.	25415/-रु.
(ङ) अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।	डीपीटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया	25,415 रु.

(vii) डीपीटी ने 06.08.2021 को हुई भू-आबंटन समिति (एलएसी) की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति प्रस्तुत की है।

(viii) तदनंतर, मामले को 16.08.2021 को हुई बोर्ड की बैठक में प्रस्तुत किया गया। कांडला पत्तन के न्यासी मंडल ने 16 अगस्त, 2021 के संकल्प संख्या 80 के द्वारा भूमि के बाजार मूल्य 4,23,585/-रु. प्रति एकड़ और 25,415.00 रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष के आरक्षित मूल्य/ बाजार मूल्य का अनुमोदन किया जो 05.07.2020 से 04.07.2025 तक की अवधि के लिए लवण भूमि के बाजार मूल्य का @ 6% है और इस पर 05 जुलाई, 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के लिए 2% की वार्षिक वृद्धि भी लागू होगी और यह पीजीएलएम-2015 के उपबंधों के अनुरूप प्राधिकरण की अधिसूचना के अधीन होंगे।

डीपीटी ने 16 अगस्त, 2021 के बोर्ड संकल्प संख्या 80 की एक प्रति भी प्रस्तुत की है।

(ix) डीपीटी का प्रस्ताव बताता है कि वर्ष 2019 में लवण भूमि की अद्यतन दर की तुलना में 15.41% की वृद्धि हुई है। [डीपीटी ने 05 जुलाई 2020 को @ 22,022/-रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष के अद्यतन पट्टा किराये को सुविचार में लिया है। डीपीटी ने 05 जुलाई 2020 से 25,415/-रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष के पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है और इस प्रकार डीपीटी ने पट्टा किराये में @15.41% की प्रतिशत वृद्धि निकाली है।]

(x) डीपीटी ने डीपीटी की लवण भूमि के आरक्षित मूल्य की अनुसूची, सोपाधिकताओं सहित, की प्रति भी भेजी है।

- (xi) इसी बीच डीपीटी ने पिछले वर्ष की तुलना में दरों में 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ पार्टियों को अंतरिम बिल जारी कर दिये हैं। इसके अतिरिक्त, डीपीटी ने प्राधिकरण से 05 जुलाई 2021 से 04 जनवरी 2022 तक या संशोधित पट्टा किरायों के अधिसूचना की तारीख तक, जो भी पहले हो, की अवधि के लिए लवण भूमि के पट्टा किराया की वैधता में 6 महीने का विस्तार भी चाहा है।
- (xii) इसलिए डीपीटी ने 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के लिए लवण भूमि पर लागू आरक्षित मूल्य/बाजार मूल्य के निर्धारण और दर संरचना के संशोधन के प्रस्ताव पर सुविचार करने और अनुमोदित करने और उसे महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अंतर्गत अतिशीघ्र राजपत्र में अधिसूचित कराने का अनुरोध किया है ताकि व 05 जुलाई 2020 से संशोधित दर को कार्यान्वित कर सके।

5. इस प्राधिकरण द्वारा 05.07.2015 से प्रभावी 02 मई 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/79/2015-केपीटी द्वारा अनुमोदित पट्टा किरायों पर 2% वार्षिक वृद्धि के साथ 04.07.2020 को अद्यतन किये गये पट्टा किरायों की तथा वर्तमान प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किरायों और प्रतिशत वृद्धि को नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

(रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष)

श्रेणी का विवरण	05.07.2015 से प्रभावी 02.05.2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/79/2015-केपीटी में अनुमोदित पट्टा किराया।	04.07.2020 को अद्यतन किया गया पट्टा किराया	05.07.2020 से प्रभावी प्रस्तावित पट्टा किराया डीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित	04.07.2020 को पट्टा किरायों की तुलना में पट्टा किरायों में प्रस्तावित वृद्धि
दीनदयाल पत्तन में लवण भूमि	19,946	*21,590	25,415	*17.72%

* डीपीटी ने 05.07.2020 को अद्यतन किया गया पट्टा किराया @ 22022 /- रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष को सुविचार में लिया है और तदनुसार डीपीटी ने @15.41% की वृद्धि का आकलन किया। परंतु, वास्तव में, जब समाप्ति की मूल तारीख यानी 04 जुलाई, 2020 के 21,590/-रु. के पट्टा किराये से तुलना करने पर, पट्टा किराये में 17.72% वृद्धि निकलती है, जैसा ऊपर की सारणी में दर्शाया गया है।

6. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, डीपीटी 15 सितंबर, 2021 के ई-मेल के द्वारा प्राप्त प्रस्ताव की प्रति, अनुलग्नकों सहित, संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों को हमारे 23 सितंबर, 2021 के पत्र के द्वारा उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई। प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों से प्राप्त प्रत्येक टिप्पणी को फीड-बैक सूचना के तौर पर डीपीटी को भेजा गया। डीपीटी ने 22 अक्टूबर, 2021 के ई-मेल द्वारा उन पर अपनी टिप्पणियां दीं।

7. इस मामले में, 12 अक्टूबर, 2021 को वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई के दौरान डीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया और 12 अक्टूबर, 2021 के ई-मेल द्वारा पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण की प्रति भेजी। डीपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

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

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

- (i) दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) की लवण भूमि का पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार 2 मई 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/79/2015-केपीटी द्वारा संशोधित किया गया था और डीपीटी द्वारा चाहे गए अनुसार 05 जुलाई 2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था और इनकी वैधता 5 वर्ष निर्धारित की गई थी यानी 04 जुलाई 2020 तक। डीपीटी के अनुरोध पर डीपीटी की लवण भूमि की मौजूदा दर संरचना की वैधता का, निर्वात से बचने के लिए, समय-समय पर विस्तार किया गया और पिछली बार समाप्ति की तारीख से 04 जनवरी 2022 तक या संशोधित पट्टा किरायों की अधिसूचना के प्रभावी होने की तारीख तक, जो भी पहले हो, तक किया गया। डीपीटी द्वारा दायर वर्तमान प्रस्ताव डीपीटी लवण भूमि के पट्टा किराये के संशोधन का है जो 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक लागू रहेगा। यह प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) के अनुसरण में दायर किया गया है।
- (ii) (क) भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 का खंड 13 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य और नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया और प्रणाली निर्धारित करता है।
- (ख) भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 का खंड 11.2(ड) के अनुसार डीपीटी ने डीपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू-आवंटन समिति का गठन किया जिसके अन्य सदस्य वित्त सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी मुख्य अभियंता, विभागध्यक्ष (संपदा) तथा यातायात प्रबंधक हैं।

(ग) डीपीटी ने पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(iv) के अनुसार लवण भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए सरकार द्वारा अधिकृत भू-मूल्यांकक मैसर्स सचदेव एसोशिएट्स, राजकोट को नियुक्त किया। एलएसी ने, सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की सिफारिशों का अध्ययन करने और पीजीएलएम 2015 के खंड 13(क)(i) से (v) में निर्धारित विधि पर सुविचार करने के पश्चात्, 06 अगस्त, 2021 को हुई अपनी बैठक में और विस्तार से चर्चा और परिचर्चा करने के पश्चात् डीपीटी की लवण भूमि के लिये वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रस्ताव को अनुमोदित किया। डीपीटी के न्यासी मंडल ने 16 अगस्त, 2021 को हुई अपनी बैठक में एलएसी की संस्तुति के आधार पर वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य के निर्धारण के प्रस्ताव को अनुमोदित किया।

अतः डीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव पत्तन द्वारा गठित एलएसी द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की रिपोर्ट को अनुमोदित किया गया है और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य की संस्तुति की गई और जिसे डीपीटी के बोर्ड का भी अनुमोदन प्राप्त है, पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुपालन में पत्तन भूमि के दरमान निर्धारण के लिए सही पाया गया है और इसलिए, इस मामले के निपटान के लिए विश्वसनीय है।

(iii)(क) पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण की विधि निर्धारित करता है। उक्त पैरा के अनुसार भू आबंटन समिति, उल्लिखित कारकों में से, सामान्यतः उच्चतम कारक पर विचार करेगी अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉक्नर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है। (ii) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ। (iii) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा। (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर। (v) अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो। पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) यह भी अनुबद्ध करता है कि यदि भू आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो लिखित में इसके कारण दर्ज करने होंगे।

(ख) पत्तन ने पीजीएलएम 2015 में निर्धारित विभिन्न प्रणालियों के अंतर्गत भू-मूल्यांकन के आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए सरकार द्वारा अधिकृत भू-मूल्यांकक की नियुक्ति की। मूल्यांकक ने भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण किया है, जैसा आगामी पैराओं में संक्षेप में स्पष्ट किया गया है।

(iv) भू-नीति दिशानिर्देश में निर्धारित पांच विधियों के अंतर्गत निर्धारित लवण भूमि का किया गया मूल्यांकन:

(क) राज्य सरकार रेडि-रॉक्नर दर:

राज्य सरकार के रेडि-रॉक्नर में पिछली बार वर्ष 2011 में संशोधित किया गया था। भूमि का यह मूल्य औद्योगिक भूमि, वाणिज्यिक भूमि और रिहायशी भूमि के लिए है। वे लवण भूमि का प्रतिनिधित्व नहीं करते। विचाराधीन इलाके में बड़े पैमाने पर अंतर विद्यमान है। अतः मूल्यांकक ने मूल्यांकन के लिए रेडि-रॉक्नर दर पर सुविचार नहीं किया है।

(ख) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन का उच्चतम मूल्य

इस विकल्प के अंतर्गत, चूंकि राजस्व अभिलेख में लवण भूमि का एक भी लेन-देन नहीं हुआ है, मूल्यांकक ने लवण भूमि का मूल्य शून्य निकाला है।

(ग) समान लेन-देन के लिए उच्चतम निविदा-सह-बोली दर:

इस विकल्प के अंतर्गत, मूल्यांकक ने 4 जुलाई 2018 को प्रत्येक सफल बोली की मार्च 2018 में हुई बोली का वार्षिक पट्टा किराया सुविचार में लिया है और इसे बुनियादी दर पर 2% प्रति वर्ष की वृद्धि दर लागू करने के पश्चात् 5 जुलाई 2020 की प्रचलित दर निकाल कर अद्यतन किया है।

समान कार्यव्यवहार के लिए बुनियादी दर पर 2% की वृद्धि लागू करने के पश्चात् 5 जुलाई, 2020 को पत्तन भूमि की उच्चतम दर 67,800.63 प्रति एकड़/वर्ष है। मूल्यांकक ने इस विकल्प के अंतर्गत 5.7.2020 को लवण भूमि के लिए पिछले 3 वर्षों की सफल बोलियों की औसत पट्टा दर 33095.44 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष पर विचार किया है।

(घ) अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाल गई दर:

अधिकृत मूल्यांकक ने रिपोर्ट में दिये गए विभिन्न कारणों से और लवण उत्पादन के विभिन्न समाजार्थिक पहलुओं पर सुविचार करते हुए, जैसी पहले के पैराओं में चर्चा की गई है, जिन्हें यहां दोहराया नहीं जा रहा है, अंततः लवण भूमि का पट्टा किराया 25,415/- रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष और भूमि का बाजार मूल्य 4,23,585/-रु. प्रति एकड़ की संस्तुति की है, जैसा नीचे सारणी में दिया गया है:

क्र.सं.	विवरण	भू-खंडों की संख्या	कुल पट्टा किराया (रु. में)
1	सफल बोली	26	7,17,575.68 (क)
2	असफल बोली	11	2,32,835.35 [आरक्षित मूल्य @ ₹21166.85 *11 भू-खंड]
3	असफल बोली का 20% कम दर पर कुल पट्टा किराया		1,86,268.28 (ख) [2,32,835.35x0.8]
4	37 भू-खंडों का कुल पट्टा किराया	37	9,03,843.96 (क)+(ख)
5	4.7.2018 को 37 भू-खंडों का औसत पट्टा किराया		24,428.22 प्रति एकड़ / वर्ष [9,03,843.96/ 37]
6	ऊपर 5 में 4.7.2018 को निकाली गई दर पर 2 वर्ष के लिए 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् 5.7.2020 को पट्टा किराया प्रति वर्ष		25415.00 प्रति एकड़/ वर्ष [24,428.22x1.02x1.02]
7	पीजीएलएम 2015 के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराये पर सुविचार करते हुए, 05-07-2020 को लवण भूमि का बाजार मूल्य 4,23,585.16 रु. प्रति एकड़ निकलता है।		₹4,23,585.16 प्रति एकड़ [25415/ 6%]

(ङ) पत्तन द्वारा पता लगाया गया कोई अन्य कारक

पत्तन ने इस विधि के अंतर्गत भूमि के मूल्यांकन के लिए अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर पर सुविचार किया है।

(च) पीजीएलएम 2015 के अनुसार पांच कारकों के अंतर्गत तथा एलएसी द्वारा सुविचारित बाजार मूल्य और पट्टा किराये का ब्यौरा डीपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरण का संक्षिप्त सार नीचे दिया जा रहा है:

पीजीएलएम 2015 के खंड13(ग) के अनुसार गुणक	वर्ष 2020 के लिए बाजार मूल्य प्रति एकड़ (अद्यतन)	वर्ष 2020 के लिए पट्टा किराया 6% प्रति एकड़ प्रति वर्ष (अद्यतन)
(क) में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉक्नर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है।	दिशानिर्देश दरों को पिछली बार 2011 में किया गया संशोधन उद्योगिक भूमि वाणिज्यिक भूमि और रिहायशी भूमि के लिये थत और वह बाजार में पूछताछ पर आधारित था मूल्यांकक ने पाया कि ये लवण भूमि के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करते और उनमें काफी अंतर है।	

(ख) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।	मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुसार आस पास के सभी गांवों के राजस्व रिकार्ड का अवलोकन करने पर यह पाया गया कि राजस्व रिकार्ड में लवण भूमि का एक भी कार्यव्यवहार नहीं पाया गया है।	
(ग) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर अद्यतन किया जायेगा।	डीपीटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया	67800.63 (65167.85 का 2% वृद्धि प्रति वर्ष को सुविचार में लेते हुए यानी लवण उत्पादन के प्रयोजन के लिये 2018 की उच्चतम दर) The average rate of last 3 years successful auction is ₹33,095.44 per acre/annum
(घ) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर। [04.07.2018 को निकाली गयी दर पर यानी 37 भूखंडों की औसत दर के आधार पर (26 सफल बोलियां जमा 11 असफल बोलियां) 24,428.22 रु प्रति एकड़ प्रति वर्ष की 2 वर्ष के लिये 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् 5.7.2020 को पट्टा किराया जैसा पहले के पैराओं, में चर्चा की गयी है]।	4,23,585/-रु.	25,415/-रु.
(ङ) अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।	डीपीटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया	25,415/-रु.

- (v) उक्त विवरण से यह देखा जा सकता है कि पांचों कारकों में से उच्चतम के आधार पर पट्टा किराया 67,800.63 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष बनता है जो वर्ष 2018 में 65,167.85 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष की उच्चतम निविदा दर पर 2 वर्ष के लिए 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् निकलता है। पिछले 3 वर्ष की सफल बोलियों की औसत दर 33,095.44 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष है।

एलएसी ने विस्तार से चर्चा परिचर्चा के बाद 05 जुलाई 2020 से 04 जुलाई 2025 तक की अवधि के लिए सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाले गए लवण भूमि के बाजार मूल्य 4,23,585/-रु. प्रति एकड़ और 2% वार्षिक वृद्धि के साथ 25,415.00 रु. प्रति एकड़/प्रति वर्ष के बाजार मूल्य के @6% पर पट्टा किराया को संस्तुत एलएसी ने पांचों कारकों में से उच्चतम को न अपनाने का औचित्य भी दिया है जिन पर पहले के पैराओं में चर्चा की गई है इसलिये दोहराया नहीं जाता। एलएसी ने महापत्तन न्यासों के अध्यक्षों को संबंधित 8 जुलाई, 2015 के अ.स.पत्र पर भी संज्ञान लिया है। जिसमें यह बताया गया है कि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 18 के अनुसार बाजार मूल्य निकालते समय यह महत्वपूर्ण है कि उस संगत कारक का चयन करने में सावधानी बरती जानी चाहिए जो भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को अंकित करता हो। एलएसी ने, अन्य औचित्यों के साथ मुख्यतः यह पाया है कि यदि उच्चतम कारक को चुना जायेगा तो उससे निविदा-सह-बोली को अधिक प्रतिक्रिया नहीं मिलेगी और परिणाम में, पत्तन को व्यापार हानि होगी। इसलिए, एलएसी ने महसूस किया कि उपयुक्त कारक का चयन किया जाये जिससे भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य निकाला जा सके और पत्तन का व्यापार सुस्थिर बनाया जा सके।

- (vi) डीपीटी बोर्ड ने 16 अगस्त, 2021 के अपने संकल्प में एलएसी द्वारा अपनी 6 अगस्त, 2021 को हुई बैठक में संस्तुत भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराये का अनुमोदन किया।
- (vii) डीपीटी के प्रस्ताव में भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य के अनुमोदन की वांछा की गई है। भू-नीति दिशानिर्देश 2015 और संविधि के अनुसार, यह प्राधिकरण पत्तन भूमि के नवीनतम दरमान अनुमोदित कर सकता है न कि भूमि का बाजार मूल्य। डीपीटी के न्यासी मंडल ने 16 अगस्त, 2021 को हुई अपनी बैठक में भूमि के बाजार मूल्य के साथ-साथ भूमि के बाजार मूल्य पर 6% लागू करके वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य का भी अनुमोदन किया है।
- डीपीटी का प्रस्ताव एलएसी की संस्तुति और इसे डीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और यह भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 के उपबंधों का अनुपालन करता है। ऐसी स्थिति में, भू प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 के खंड 13(ग) के हवाले से, यह प्राधिकरण डीपीटी की लवण भूमि के लिए डीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराये का अनुमोदन करने को प्रवृत्त है। पत्तन द्वारा निविदा मंगवाने के लिए वार्षिक पट्टा किराया आरक्षित मूल्य के रूप में रखा जा सकता है। प्रस्तावित पट्टा किराया 4 जुलाई 2020 को मौजूदा पट्टा किराये पर 17.72% की वृद्धि दर्ज करता है।
- (viii) (क) इंडियन साल्ट मैनुफैक्चरिंग एसोसिएशन (आईएसएमए), गांधीधाम चैम्बर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) और कुछेक अन्य प्रयोक्ताओं ने 1000 रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष की रेडि-रॉक्नर दर पर सुविचार करने का और वर्तमान महामारी की स्थिति को देखते हुए पट्टा किराया निर्धारण में 5-10% तक की राहत देने का अनुरोध किया है।
- डीपीटी ने स्पष्ट किया है कि पीजीएलएम 2015 में बतायी गई विधि को देखते हुए एलएसी ने सरकारी अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई लवण भूमि का बाजार मूल्य 4,23,585/-रु. और पट्टा किराया 25,425/-रु. प्रति एकड़/वर्ष संस्तुति की है। डीपीटी बोर्ड ने प्रस्तावित दर का विस्तार से औचित्य देते हुए एलएसी की सिफारिशों को अनुमोदित किया है। डीपीटी ने और आगे स्पष्ट किया है कि डीपीटी के अधिकृत मूल्यांकक ने सूचित किया है कि राज्य सरकार द्वारा 1000/-रु. प्रति वर्ष प्रति एकड़ पट्टा किराया आबंटन है न कि बोली और जो पार्टियां लवण भूमि के लिए 1000/-रु. की रेडि-रॉक्नर दर पर सुविचार करने का अनुरोध कर रही हैं, उन्होंने उक्त दर के लिए कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है।
- डीपीटी ने यह भी बताया है कि राज्य सरकार दिशानिर्देश दरों का पिछली बार संशोधन 2011 में हुआ था और वह औद्योगिक, भूमि, वाणिज्यिक भूमि और रिहायशी भूमि के लिए हैं। पत्तन ने स्पष्ट तौर पर यह बताया है कि ये दरें लवण भूमि के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करती।
- यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि इस प्राधिकरण के 2 मई 2016 के पिछले आदेश में अनुमोदित 21,590/-रु. का पट्टा किराया प्रति एकड़ प्रति वर्ष 4 जुलाई 2020 को था। एलपीजी 2015 का अनुपालन करते हुए डीपीटी ने और लवण निर्माण प्रयोजन से भूमि की उच्च दर निर्धारण पर जिसके कारण भावी बोलीकर्ताओं द्वारा बूली न लगाये जाने पर भूमि खाली पड़ी रही एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा 2019 में गठित समिति द्वारा प्रकट की गई चिंता को सुविचार में लेते हुए और इस बात को मान्य करते हुए कि बाजार में दबाव की स्थितियों के मद्देनजर लवण में कमी आई है तथा कोविड-19 के कारण मंदी की वजह से डीपीटी ने पांच कारकों में से उच्चतम दर का चयन नहीं किया है, जैसा पूर्व के पैराओं में पहले ही स्पष्ट किया गया है।
- डीपीटी के स्पष्टीकरण के आधार पर और उक्त स्थिति के मद्देनजर और चूंकि डीपीटी और प्राधिकरण दोनों ही एलपीजी 2015 के अनुसार पत्तन भूमि के पट्टा किराये के निर्धारण से बंधे हुए हैं, यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव को अनुमोदित करता है।
- (ख) जहां तक एसकेएसआईपीएल द्वारा डीपीटी के प्रस्ताव के पैरा 11 के हवाले से उठाये गए मुद्दे का संबंध है कि पत्तन ने दरों में 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ पार्टियों को अंतरिम बिल जारी किये हैं और उस पर प्राधिकरण का अनुमोदन चाहा है जो दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं है यह बताया जाता है कि पैरा 11 में डीपीटी ने प्राधिकरण को सूचित किया है कि उसने 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ अंतरिम बिल जारी किये हैं। इस प्राधिकरण ने डीपीटी के अनुरोध पर समय-समय पर लवण भूमि की दर की वैधता का 2% वार्षिक वृद्धि के साथ तब तक विस्तार किया जाता रहा है जब तक पत्तन द्वारा दायर किये जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा संशोधित दर संरचना का अनुमोदन नहीं कर दिया जाता। डीपीटी ने अपने प्रस्ताव के पैरा 11 में 2% की वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् अंतरिम बिल जारी करने का कोई अनुमोदन नहीं चाहा है जैसा कि एसकेएसआईपीएल ने उपलक्षित किया है। डीपीटी ने संबंधित पक्ष द्वारा डीपीटी के साथ किये गए पट्टा विलेख का हवाला दिया है जो बोर्ड अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर अनुमोदित पट्टा किराये में लागू वार्षिक वृद्धि को उपबंधित करता है।

आगे और यह उल्लेख करना भी समीचीन होगा कि इस प्राधिकरण द्वारा लवण भूमि के पट्टा किरायों का पिछली बार अनुमोदन 02 मई 2016 के आदेश द्वारा किया था और यह 04 जुलाई 2020 तक वैध था। उसके पश्चात्, डीपीटी के अनुरोध पर डीपीटी की लवण भूमि की दर संरचना की वैधता में विस्तार, निर्वात से बचने के लिए अंतरिम व्यवस्था के तौर पर, किया जाता रहा है और पिछली बार विस्तार 04 जनवरी, 2020 तक है। प्रत्येक विस्तार आदेश इस प्राधिकरण ने यह निर्णय दिया कि पट्टा किरायों में @ 2% की वार्षिक वृद्धि ऐसी अंतरित व्यवस्था के दौरान इस प्राधिकरण द्वारा दरों में संशोधन कर दिये जाने तक जारी रहेगी।

- (ग) जीसीसीआई ने दूर के सभी गांवों की प्रस्तावित एकल दर के स्थान पर पत्तन से क्षेत्र की दूरी के आधार पर दरें निर्धारित करने का सुझाव दिया। जीसीसीआई के सिवा किसी प्रयोक्ता ने इस मामले को नहीं उठाया।

जीसीसीआई ने उठाये गए मुद्दे के संदर्भ में मूल्यांकन रिपोर्ट और 6 अगस्त 2021 की एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त बताते हैं कि लवण भूमियों के आरक्षित मूल्य एक समान होना चाहिए न्यायालय द्वारा जारी आदेश के अनुसार भू-खंड का आकार और उसका स्थल चाहे कुछ भी हो।

इसके अतिरिक्त, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 9 अप्रैल 2012 के आदेश संख्या टीएमपी/15/2011-केपीटी के पैरा 13(vi) में जैसी चर्चा की गई है, डीपीटी की लवण भूमि को विभिन्न ज़ोनों में श्रेणीबद्ध नहीं किया गया है परंतु परम्परागत तौर पर जारी लवण भूमि के लिए एक समान दर निर्धारित की जाती रही है।

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

पत्तन ने इस आशय की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरों में प्रति वर्ष 2% वृद्धि की जायेगी। चूंकि पट्टा किराये में 2% की वार्षिक वृद्धि बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुरूप पायी गई है, प्रस्तावित टिप्पणी, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, अनुमोदित की जाती है। 2% दर पर वार्षिक वृद्धि इस प्राधिकरण द्वारा आदेश में अनुमोदित संशोधित दरों पर 05 जुलाई 2020 से प्रभावी होगी। चूंकि संशोधित पट्टा किराया 05 जुलाई 2020 से प्रभावी किया गया है, वार्षिक वृद्धि एक वर्ष की अवधि पूरी होने के बाद लागू होगी अर्थात् 05 जुलाई 2021 से तदनुसार, प्रस्तावित टिप्पणी को एक वाक्य जोड़ते हुए हल्का सा आशोधित किया जाता है कि पट्टा किराये में पहली वार्षिक वृद्धि 05 जुलाई, 2021 से प्रभावी होगी।

- (ख) मौजूदा दरमानों में एक टिप्पणी निर्धारित है कि पट्टा किरायों/लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली अन्य सोपाधिकताएं पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी भू नीति दिशानिर्देश के अनुसार होंगी। उक्त टिप्पणी को हल्के से आशोधन के साथ कि पट्टा किरायों को शासी करने वाली सभी सोपाधिकताएं पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा 29 अप्रैल, 2019 को जारी स्पष्टकारी परिपत्र (भू प्रबंधन 2019-20 का 1 के साथ पठित एमओपीएसडब्ल्यू द्वारा भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के अनुसार होंगी।

- (x) डीपीटी का प्रस्ताव में भूमि के वार्षिक पट्टा किरायों में 5 जुलाई, 2020 से 04 जुलाई 2025 तक अनुमोदन चाहा गया है। महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण करने को कहती है। पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों की भूमि के पट्टा किराये निकालने के लिए सरकार द्वारा जारी भू- नीति दिशानिर्देशों से बंधा है। भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) के साथ-साथ भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 अनुबद्ध करते हैं कि दरमान प्रति पांच वर्ष पर संशोधित किये जाएं।

मई, 2016 के पिछले प्रशुल्क आदेश में, इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराये अनुमोदित करते समय, यह स्पष्ट किया गया था कि दरे 5 जुलाई, 2015 से प्रभावी होंगी और 04 जुलाई 2020 तक प्रभावी रहेंगी और दरमानों की समीक्षा पांच वर्ष बाद की जायेगी। इसकी समाप्ति के पश्चात् डीपीटी के अनुरोध पर डीपीटी के पट्टा किराये का विस्तार करते हुए इस प्राधिकरण ने 7 सितम्बर 2020, 16 मार्च, 2021 और अंतिम आदेश 15 सितम्बर 2021 में यह स्पष्ट रूप से लिखा गया था कि निर्वात से बचने के लिए यह विस्तार एक अंतरिम व्यवस्था है और कि संशोधित दरमान अनुमोदित होने पर पूर्वव्यापी प्रभाव लिए होंगे, जैसा डीपीटी द्वारा प्रस्ताव किया जायेगा। तदनुसार, डीपीटी ने संशोधित दरमानों का अनुमोदन पूर्वव्यापी प्रभाव से चाहा है यानी 5 जुलाई, 2020 से पांच वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 04 जुलाई, 2025 तक। उपरोक्त को देखते हुए, यह प्राधिकरण पट्टा किरायों के निबंधन में आरक्षित मूल्य का 5 जुलाई, 2020 के पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधन का डीपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित करता है।

- (xi) इस प्राधिकरण द्वारा 5 जुलाई, 2020 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित लवण भूमि के वार्षिक पट्टा किराया मौजूदा पट्टा/लाइसेंस धारकों के मामले में वर्तमान पट्टा किराया करारों में सहमत दरों के आवधिक संशोधन के अधीन लागू होगा और नवीकरण/आबंटन के उन मामलों में जहां संबंधित पट्टा करार अथवा आबंटन पत्र, यदि अभी कोई पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, उनमें पट्टा की मौजूदा अवधि के दौरान पट्टा किराये के संशोधन का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाए।
- (xii) भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का पैरा 13(ग), अन्य बातों के साथ-साथ अनुबद्ध करता है कि दरमान प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्ष में पुनः निर्धारित किये जाएंगे। पत्तन ने एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य 05 जुलाई 2020 से प्रभावी होगा और 04 जुलाई 2025 तक प्रभावी रहेगा। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

10. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण डीपीटी की लवण भूमि के संशोधित पट्टा किराये को उनकी सोपाधिकताओं के साथ अनुमोदित करता है जो 01 नवंबर 2021 को भारत के राजपत्र में राजपत्र संख्या 536 में अलग से अधिसूचित आदेश के साथ संलग्न **अनुलग्नक** के अनुसार होंगी। अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया, डीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, पांच वर्ष की अवधि के लिए, 05 जुलाई 2020 से प्रभावी होगा और 04 जुलाई 2025 तक प्रभावी रहेगा।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./439/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 9th November 2021

No. TAMP/50/2021-DPT.—This Authority, in exercise of the powers conferred on it under Sections 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), has disposed of the proposal received from the Deendayal Port Trust (DPT) for revision of rate structure of Salt Land of DPT for the period from 05 July 2020 to 04 July 2025 under Policy Guidelines for Land Management, 2015 (PGLM 2015). Considering the time involved for notifying (Speaking) Order along with the Scale of Rates, approved by this Authority, this Authority decided to notify only the revised rate structure of lease rent for salt land immediately. Accordingly, the Scale of Rates of lease rent for salt land of DPT approved by this Authority on 26 October 2021 was notified in the Gazette of India on 01 November 2021 vide Gazette No. 536. It was stated in the said Notification that this Authority will notify the Speaking Order, in due course of time. Accordingly, this Authority hereby notifies the Speaking Order connected with disposal of the proposal of the DPT for revision of rate structure of Salt Land of DPT for the period from 05 July 2020 to 04 July 2025 as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/50/2021-DPT

Deendayal Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

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

ORDER

(Passed on this 26th day of October 2021)

This case relates to the proposal dated 15 September 2021 received from the Deendayal Port Trust (DPT) for revision of rate structure of Salt Land of DPT for the period from 05 July 2020 to 04 July 2025.

2.1. The lease rent for Salt land of DPT was last revised by this Authority vide Order no. TAMP/79/2015-KPT dated 02 May 2016. The revised lease rental was implementable with retrospective effect from 05 July 2015 and valid for a period of five years, i.e. up to 04 July 2020.

2.2. At the request of DPT, the validity of the existing rate structure for the Salt land of DPT was extended from time to time and last extended from the date of expiry till 04 January 2022 or date of effect of notification of the revised lease rentals, whichever is earlier. The DPT was directed to file its proposal for revision of rate structure of Salt land by 31 October 2021.

3. The Ministry of Shipping(MOS) vide its letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 17 July 2015 issued modified provisions of the Land Policy Guidelines 2014(hereinafter termed as Policy Guidelines for Land Management 2015- PGLM 2015) for implementation with immediate effect to Chairmen of all the Major Port Trusts. Thereafter, MOS vide letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 29 April 2019 issued Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 for Policy Guidelines for Land Management, 2015 (PGLM-2015) to the Chairmen of all the Major Port Trusts.

4. Following the provisions of PGLM-2015, the DPT, vide its email dated 15 September 2021 has submitted its proposal for revision of Scale of Rates of Salt land of DPT and has made the following submissions in its proposal:

- (i) The existing Scale of Rates(SOR) of Salt land of DPT for the period from 05 July 2015 to 04 July 2020 was last approved by the TAMP vide Order No.TAMP/79/2015-KPT dated 02 May 2016, which was notified in the Gazette of India on 26 May 2016. The rate approved by the TAMP has expired on 04 July 2020 and is due for revision from 05 July 2020 as per Policy Guidelines of Land Management, 2015 (PGLM 2015) which provides for SOR to be re-fixed every five years.
- (ii) As per the provision of Policy Guidelines of Land Management 2015, DPT has engaged M/s. Suchdev Associates, Rajkot, Government approved valuer finalized through E-Tendering process vide work order dated 23.02.2021 for carrying out the valuation of Salt Land and Village Veera to Jungi. The valuer has submitted its report on 06.08.2021 [DPT has furnished copy of valuation report].
- (iii) The Board of Trustees of DPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the DPT and F.A. & C.A.O, Chief Engineer & HOD (E) and Traffic Manager as Members.
- (iv) The LAC in its meeting held on 06 August 2021 has taking into consideration the provisions of Clause 13 (a), (b) and (c) of Land Policy Guidelines (LPG) 2015 and report of the valuer made the following observations, as regards the 5 factors mentioned in the LPG 2015 to arrive at the market value of Land.

- (a) **State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities:**

The guideline rates were last revised in 2011; and are for industrial land, commercial land and residential land and based on market inquiry. It is observed that these are not the representative of the market rate of Salt Land, as well as there is very large variation.

- (b) **Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board:**

On perusal of the revenue records of all the relevant adjoining villages, it is observed that not a single sale transaction of Salt Land is recorded in revenue records.

- (c) **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:**

The Highest accepted tender-cum auction rate of Port land for similar transactions is ₹67,800.63 per acre/annum, considering the 2% escalation per annum on ₹65,167.85 per acre / annum i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of salt production.

The details of successful E-Tender cum E-Auction carried out by the DPT forms part of Valuation Report as Annexure. The average rate of last 3 years successful auction is ₹33,095.44 per acre /per annum.

- (d) **Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port:**

DPT has engaged the Suchdev Associates, Rajkot, Government approved valuer for carrying out the valuation of Salt land of DPT from Village Veera to Village Jungi, Dist.Kutch.

The valuer has submitted its report on 20-05-2021. The valuer has recommended revised rate at ₹25,415.11 per acre / per annum. The main points made by the approved valuer in the valuation report are summarized below:

- (i) Internationally, salt prices have dropped in last 3-4 years. This is owing to economic and industrial slowdown, further dampened by Covid-19 lately. The price trend have shown slight improvement in the last one or two quarters, but it is difficult to predict, if it will be sustained, or will go up or down.
- (ii) Salt production from this belt occupies a very important position, both for domestic edible consumption and industrial production, as well as for exports. It is important that the Salt Lands utilization be optimized for maximum benefit to the economy and the local population for financial elevation.
- (iii) Salt prices have not improved in last few years, but the slow devaluation of rupee has marginally improved the turnovers, which if viewed in relation to inflation index are negligible.
- (iv) Lease rent fixation in such a scenario is an exercise of importance, since lower rent will lead to lower revenue to DPT, while higher rent will lead to underutilization of Salt Lands, ultimately leading to loss both to DPT as well as local economy.
- (v) On following up with the State Administration (Office of the Collector of Kutch), it has been observed that all the Salt Land leased by the Kutch Collectorate are allotted, and not auctioned. This data, thus, does not represent true market data and cannot be considered.
- (vi) Attempts to find other sources of similar auction have been unsuccessful. On verbal inquiry it is learnt that all the salt lands in this stretch belong either to State Administration or DPT.
- (vii) The size of the plots in the auction carried out by the DPT range from 10 Acres to 1611 Acres.
- (viii) The Reserve price for auction was fixed at ₹21166.85 /Acre /Annum, as in March, 2018.
- (ix) Exceptionally high bids have been received in the range of ₹40,000-81,000 /Acre / Annum.
- (x) It is important to note that many of these high bids have not been fulfilled by the bidders. Also, some high bid allotment could also not be completed due to encroachment etc.
- (xi) Some plots could not be allotted due to CRZ, categorization, or NGT orders.
- (xii) Many of the 10 acres plots did not get the minimum bids, and for others, the bid was just slightly above the reserve price.
- (xiii) All the high bids were for 99 acres plots or above, while not all big plots get high bids.
- (xiv) The number of total allottees is limited. This may be leading to a monopolist situation in bidding, and lower bids. Also, several parties have bid for, and been allotted more than one plots, which may be leading to high bidding due to synergistic value.
- (xv) The very high bids are random and sporadic, and do not display an underlying consistency or pattern, say location, distance etc. The reason for high bids can be synergistic value, besides other factors. The fact that many of the high bids were not fulfilled is indicative that the high bids may not be sustainable. Very specifically, the high bids are spread over a large area, and does not display a distance gradient to establish a distance related matrix of salt land value, from any particular node, say Port.
- (xvi) Lease rental should thus be uniform for all Salts Lands of DPT (This is also in line with court Order, as cited in the World Bank Policy Research

Working Paper 6665, titled "Capturing the value of Public Land for Urban Infrastructure Centrally Controlled Landholdings" by George E. Peterson & Vasudha Thawakar, available on net at <http://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/16879/WPS6665.txt>.

- (xvii) Many of the plots did not get even the minimum bid, and remain un-allotted and un-utilized. This, in line with the fact that salt industry is an important industry to growth and development, and considering its importance in domestic market and exports, is a factor that must be considered during the current exercise.
- (xviii) The valuer in its report dated 06-08-2021 has mentioned that the following source of market data have been considered-
1. Sale or rent or lease of Salt Lands in open market
 2. Auction for sale or rent or lease of Salt Lands by the State Administration
 3. Auction for sale or rent or lease of Salt Land by the Deendayal Port Trust
 4. Auction for sale or rent or lease of Salt Land by any other Authority.
- (xix) Guideline rate of Industrial Lands adjoining DPT land.
- The State Govt. ready reckoner has guideline rate for Open Land, Composite rates of Residential units, Offices, Shops, Industrial Open Land & Agricultural Land (Piyat and Bin Piyat) & Minerals (where applicable), etc.
- The jantri rate of Industrial land in village adjoining to the Salt Land ranges from ₹123/- to ₹5300/- per sq.mtr. i.e. ₹5 lac to 215 lacs per acre. However, it is observed by the valuer that these are not representative of the Market rate of Salt land.
- (xx) The Guidelines rate of Industrial land for village adjoining to DPT land last revised in 2011 are for Industrial land; and based on market inquiry it is observed that these are not representative of the market rate of Salt land, as there is very large variation over the stretch under consideration, and hence not considered for the valuation exercise.
- (xxi) Since not a single bid was received for 11 plots at the set reserve price, it is safe to assume that the reserve price was high and a lower reserve price would have attracted some bids, resulting in higher overall utilization as well as value generation.
- (xxii) Since this exercise is aimed at fixing the fair reserve price for lease rentals in bidding process, the market will automatically discover the optimum value for each salt land plot, as long as it is above the reserve price.
- (xxiii) The valuer has arrived at the lease rent of ₹25415 per acre/annum. Relevant part culled out from the statement furnished by the DPT as Annexure-140 of its proposal showing the basis for arriving at the proposed lease rent is tabulated below:

Sr. No.	Particulars	No. of plots	Total Lease rent (in ₹)
1	Successful auction	26	7,17,575.68 (A)
2	Unsuccessful auction	11	2,32,835.35 (Reserve price @ ₹21166.85 *11 plots)
3	Total lease rent for Unsuccessful auction at 20% lower rate		1,86,268.28 (B) (2,32,835.35*0.8)
4	Total Lease rent of 37 plots	37	9,03,843.96 (A)+(B)
5	Average lease rent of 37 plots as on 4.7.2018		24,428.22 per acre/annum (9,03,843.96/37)
6	Lease rent as on 5.7.2020 after applying 2% escalation for 2 years		25415.00 per acre/annum (24,428.22*1.02*1.02)

(xxiv) Thus, considering the various factors given in the report and other socio economic aspects of salt production, lease rent and market value of land considered by the valuer in the valuation report at page 29 is as follows:

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| (i) | Fair lease rental considered as in March 2018 | ₹24,428.21/acre/annum |
| (ii) | Considering prescribed escalation of 2% per annum as per Amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, the fair lease rental as on 05-07-2020 (compounded rate) | ₹25,415.11/acre/annum |
| (iii) | Considering Lease Rental at 6% of Market Value of the land, as per above guideline, Market Value of Salt Land, as on 05-07-2020 is arrived at | ₹4,23,585.16/acre |
| (iv) | Property Rate adopted in this valuation | ₹4,23,585.00/acre |

(e) Any other relevant factor as may be identified by the Port.

The port has considered the lease rent at ₹25,415 per acre/ annum as arrived by the approved valuer for the following reasons:-

- (i) The LAC has also taken note of MOPSW D.O. letter No. PD-13017/2/2014-PD.IV dated 08/07/2015 to Chairmen of all Major Port Trusts.
- (ii) The said d.o. letter states that it is important that while choosing the market value as per para 18 of the Land Policy Guidelines, 2014, due care is taken to choose the relevant factor which captures the realistic market value of the land. Mechanical and inappropriate application of the Land Policy Guidelines may lead to inflated and unrealistic market value which results in poor response to tender cum auctions and subsequently loss of business to the port.
- (iii) Further, recently, the MOPSW vide their Order No.PD-13017/5/2019-PD-V dated 03.12.2019 has constituted a committee under the chairmanship of Chairman, IPA and MbPT to review of existing policy guidelines for Land Management, 2015 with special focus on investment, dedicated cargo for the port to ensure sustainability of ports in the long run, to create employment opportunities and to suggest amendments accordingly.
- (iv) It has also expressed concern over the higher rates fixed for the land for salt manufacturing purpose, due to which land remained vacant on account of non-response from the prospective bidders and there is apprehension of unauthorized encroachments.
- (v) There is slackening of demand in respect of salt due to depressed market conditions and recession due to Covid-19 factors.

- (v) (a) The LAC in the concluding paras has further observed that the tenders / auctions carried out in the last three years pertaining to salt land are for different sizes of plots and different locations. The rate determined through tenders is basically depended on various factors such as availability of infrastructure such as rail and road connectivity; developed land, demand and supply, purpose, similar usage of land, size of the plot etc. Therefore, the rates obtained through E-Auction for those specific plots do not reflect the realistic value of the remaining lands. If the highest of the factors is considered, it will result in poor response to tender cum auction and subsequently loss of business to the port. Therefore, it would be appropriate to choose the relevant factor which captures the realistic market value of land to enable port to sustain business. Accordingly, it is felt that the land values arrived by a land valuer is a relevant factor among the factors mentioned in the para 13 of

the amended LPG-2014, so that the business of the port is not affected in the long run and the port remains an attractive investment location to the Port Users. Further, as per the provision of Land Policy Guidelines, the land is required to be put to E-Tender cum E-Auction for allotment of land, in case of expired lease not having renewal clause and vacant lands. Since, updated TAMP rate is kept as Reserve Price, considering the open competitive bidding process, DPT will automatically receive realistic market value of specific land through E-Tender Cum E-Auction. If, the location of the plot is favorable to the prospective bidders, it will lead to competition and DPT may get higher rate over the reserve price.

- (b) In view of the above, LAC after detailed discussion and deliberations decided to recommend the market value of salt land as arrived by a Govt. Approved Valuer at ₹4,23,585/- per acre and lease rental @6% of market value at ₹25,415.00 per acre/ per annum with 2% annual escalation applicable for the period from 05 July 2020 to 04 July 2025 subject to approval of the Board and notification by TAMP as per the provisions of PGLM-2015.

- (vi) To summarise, the comparative statement showing the details of rates under five factors as per PGLM 2015 as furnished by the DPT is tabulated below:

Factors as per Clause 13(C) of PGLM, 2015	Market Value per acre for the year 2020 (Updated)	Lease Rent @ 6% per Acre / per annum for the year 2020 (Updated)
(A) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	The guideline rates were last revised in 2011, are for Industrial land, commercial land & residential land and based on market inquiry the valuer observed that these are not representative of the market rate of Salt Land, and there is large variation.	
(B) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Ports is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	As per valuer reports, on perusal of the revenue records of all the relevant adjoining villages, it is observed that not a single sale transaction of Salt Land is recorded in revenue records.	
(C) 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.	Not furnished by DPT	₹67,800.63 (considering 2% escalation p.a. of ₹65,167.85 i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of Salt production. The average rate of last 3 years' successful auction is ₹33095.44 per acre/annum
(D) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. [Lease rent as on 5.7.2020 after applying 2% escalation for 2 years on rate arrived as on 4.7.2018 i.e. ₹24,428.22 per acre/ annum based on average rate of 37 plots(26 successful auction plus 11 unsuccessful auction) as brought out in earlier paragraph]	₹4,23,585/-	₹25415/-
(E) Any other relevant factor as may be identified by the Port.	Not furnished by DPT	₹25415

- (vii) The DPT has furnished a copy of the Minutes of the meeting of Land Allotment Committee (LAC) dated 06.08.2021.

- (viii) Accordingly, the Agenda was placed in the Board Meeting held on 16.08.2021. The Board of Trustees of the Port of Kandla, vide Board Resolution No.80 dated 16 August 2021 has approved market value of salt land of ₹4,23,585/- per acre and reserve price/lease rent of ₹25,415.00 per acre/per annum, which is @ 6% of market value of Salt land for the period from 05.07.2020 to 04.07.2025 with 2% annual escalation applicable for the period from 05 July 2020 to 04 July 2025, subject to notification by TAMP as per the provisions of PGLM-2015.

A copy of Board Resolution No.80 dated 16 August 2021 is furnished by DPT.

- (ix) DPT proposal states there is 15.41% hike in rate compared to updated rate of salt land in the year 2019.

[The DPT has considered updated lease rent as on 05 July 2020 @ ₹22,022/- per acre p.a. The DPT has proposed lease rent @ ₹25415/- per acre p.a. with effect from 05 July 2020 and thus DPT has worked out the percentage increase in lease rent @15.41%]

- (x) The DPT has furnished a copy of the Schedule of reserve price for salt land of DPT alongwith conditionalities.
- (xi) Meanwhile, DPT has issued provisional bills to the parties considering 2% annual escalation in the rates as compared to the previous year. Further, DPT has sought six months extension of the validity of the lease rentals of Salt land from TAMP for the period from 05 July 2021 till 04 January 2022 or date of notification of the revised lease rentals, whichever is earlier till the filing of fresh proposal.
- (xii) The DPT has, therefore, requested to consider and approve the proposal for revision of rate structure and fixing of reserve price / market value of salt land applicable for the period from 05.07.2020 to 04.07.2025 and notify the same in the Gazette expeditiously, as required under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, so as, enable to implement the revised rate from 05.07.2020.

5. A comparison of lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/79/2015-KPT dated 02 May 2016 effective from 05.07.2015, updated lease rent as on 04.07.2020 applying 2% annual escalation and proposed lease rent in the instant proposal and % increase is tabulated below:

(₹ per acre p.a.)

Description of Category	Lease Rent approved vide Order No.TAMP/79/2015-KPT dated 02.05.2016 effective from 05.07.2015	Updated Lease Rent as on 04.07.2020	Proposed Lease Rent effective from 05.07.2020 as proposed by by DPT	Proposed Increase in Lease Rent compared to lease rates as on 04.07.2020
Salt land at Deendayal Port	19,946	*21,590	25,415	*17.72%

* DPT has considered updated lease rent as on 5.7.2020 @ ₹ 22022 per acre p.a. and accordingly, the DPT has worked out percentage increase @15.41%. But, in actual terms, when compared to lease rent prevailing on date of original expiry i.e. on 04 July 2020 at ₹21,590/-, the increase in lease rent works out to 17.72% as given in the above table.

6. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the DPT proposal received vide email dated 15 September 2021 along with enclosures was circulated vide our letter dated 23 September 2021 to the concerned users / user organizations / lessees seeking their comments. A copy each of the comments received from the users / user organizations / lessees were forwarded to the DPT as feedback information. The DPT vide its email dated 22 October 2021 has furnished its comments.

7. A joint hearing in this case was held on 12 October 2021 through Video Conferencing. At the joint hearing, DPT made a power point presentation of its proposal and forwarded a copy of the Power Point Presentation vide its email dated 12 October 2021. The DPT and the concerned users / user organizations / lessees have made their submissions

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the 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>.

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

- (i) The lease rent for Salt land of Deendayal Port Trust (DPT) was last revised by this Authority vide Order No. TAMP/79/2015-KPT dated 02 May 2016 and was given effect retrospectively from 05 July 2015 as sought by the DPT and validity prescribed for a period of five years i.e. till 04 July 2020. At the request of DPT, the validity of the existing rate structure for the Salt land of DPT was extended from time to time as a provisional arrangement to avoid a vacuum in the scenario and was last extended from the date of expiry till 04 January 2022 or date of effect of notification of the revised lease rentals, whichever is earlier.

The current proposal filed by the DPT is for revision of lease rent of Salt Land of DPT applicable for the period from 05 July 2020 to 04 July 2025 following the Land Policy Guidelines of 2015(PGLM 2015) issued by the Ministry of Shipping.

- (ii) (a) Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management 2015 lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.

- (b) As per clause 11.2(e) of PGLM 2015, the DPT has constituted the LAC headed by the Deputy Chairman of the DPT & other members viz., Financial Advisor and Chief Accounts Officer, Chief Engineer & Head of Department (Estate) and Traffic Manager.
- (c) The DPT has engaged M/s. Suchdev Associates, Rajkot, a Government approved land valuer for assessing the market value of the Salt land as per Clause 13 (a)(iv) of PGLM 2015. The LAC in its meeting held on 06 August 2021, 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 and after detailed discussion and deliberations, has recommended the market value and reserve price in terms of annual lease rent for the Salt Land at DPT. The Board of Trustees of DPT in its Board meeting held on 16 August 2021 has, based on the recommendation of the LAC, approved the market value of land and reserve price in terms of annual lease rent.
- Thus, the proposal filed by the DPT which is supported with the copy of the Valuation Report of the approved valuer, report of the LAC constituted by the port recommending Reserve Price in terms of annual lease rent and which also has the approval of the DPT Board is found to be in compliance with the provisions of PGLM 2015 for fixation of scale of rates of port land and, therefore, relied upon for disposing of this case.
- (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 port has appointed a Government approved valuer to arrive at the proposed lease rent based on valuation of land under different methodology prescribed in the PGLM 2015. The valuer has assessed the market value of land based on five factors prescribed in the Land Policy Guidelines as briefly explained in subsequent paragraphs.
- (iv) The valuation of salt land done under the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines is briefly explained hereunder:
- (a) State Government ready reckoner rate:
State Government ready reckoner was last revised in the year 2011. This value of land are for Industrial land, commercial land and residential land. They are not representative to salt land. There is very large variation over the stretch under consideration. Hence, the valuer has not considered ready reckoner rate for the valuation exercise.
- (b) Highest actual transaction registered in the last three years in the Port's vicinity
Under this option, since there is not a single sale transaction of Salt land recorded in revenue records, the valuer has considered the market value of Salt land as Nil.
- (c) Highest tender cum auction rate for similar transactions:
Under this option, the valuer has considered the annual lease rent as on 4 July 2018 for each of the successful auction held in March 2018 and updated it to the prevailing rate as on 5 July 2020 after applying 2% escalation p.a. on base rate.
The highest rate of port land as on 5 July 2020 after applying 2% escalation over base rate for similar transaction is ₹ 67,800.63 per acre/annum. The valuer has considered the average lease rate of last 3 years' successful auctions of Salt land i.e. ₹ 33095.44 per acre/per annum as lease rent for Salt land as on 5 July 2020 under this option.

(d) Rate arrived at by Approved valuer:

The approved valuer for the various reasons stated in the report and considering the other socio economic aspects of salt production brought out in the earlier paragraphs which are not reiterated for the sake of brevity has finally recommended lease rent for salt land at ₹25,415/- per acre/ annum and market value of land at ₹4,23,585/- per acre as tabulated below:

Sr. No.	Particulars	No. of plots	Total Lease rent (in ₹)
1	Successful auction	26	7,17,575.68 (A)
2	Unsuccessful auction	11	2,32,835.35 [Reserve price @ ₹21166.85 *11 plots]
3	Total lease rent for Unsuccessful auction at 20% lower rate		1,86,268.28 (B) [2,32,835.35*0.8]
4	Total Lease rent of 37 plots	37	9,03,843.96 (A)+(B)
5	Average lease rent of 37 plots as on 4.7.2018		24,428.22 per acre/annum [9,03,843.96/ 37]
6	Lease rent as on 5.7.2020 after applying 2% escalation for 2 years on rate arrived as on 4.7.2018 at 5 above i.e. ₹24,428.22 per acre/annum		25415.00 per acre/annum [24,428.22*1.02*1.02]
7	Considering Lease Rental at 6% of Market Value of the land, as per PGLM 2015, Market Value of Salt Land, as on 05-07-2020 is arrived at ₹4,23,585.16 per acre		₹4,23,585.16 per acre [25415/ 6%]

(e) Any other factor identified by the port:

The port has considered the rate arrived by the approved valuer for valuation of land under this method.

(f) A statement showing the details of market value and lease rent as per the five factors prescribed in PGLM 2015 and considered by the LAC furnished by DPT is tabulated below:

Factors as per Clause 13(C) of PGLM, 2015	Market Value per acre for the year 2020 (Updated)	Lease Rent @ 6% per Acre / per annum for the year 2020 (Updated)
(A) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	The guideline rates were last revised in 2011, are for Industrial land, commercial land & residential land and based on market inquiry the valuer observed that these are not representative of the market rate of Salt Land, and there is large variation.	
(B) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Ports is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	As per valuer reports, on perusal of the revenue records of all the relevant adjoining villages, it is observed that not a single sale transaction of Salt Land is recorded in revenue records.	
(C) 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.	Not furnished by DPT	₹67,800.63 (considering 2% escalation p.a. on ₹65,167.85 i.e. Highest rate of 2018 for the purpose of Salt production) The average rate of last 3 years successful auction is ₹33,095.44 per acre/annum
(D) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.	₹4,23,585/-	₹25,415/-

[Lease rent as on 5.7.2020 after applying 2% escalation for 2 years on rate arrived as on 4.7.2018 i.e. ₹24,428.22 per acre/ annum based on average rate of 37 plots(26 successful auction plus 11 unsuccessful auction) as brought out in earlier paragraph]		
(E) Any other relevant factor as is identified by the Port.	Not furnished by DPT	₹25,415/-

- (v) It can be seen from the above tabulation that the lease rent based on the highest of the five factors comes to ₹67,800.63 per acre / per annum under the highest accepted tender cum auction rate after applying 2% annual escalation for 2 years on the highest tender rate received at ₹65,167.85 per acre/ per annum in the year 2018. Average rate of last 3 years successful auction is ₹33,095.44 per acre /per annum.

The LAC after detailed discussion and deliberations has, however, recommended the market value of Salt land arrived by a Govt. Approved Valuer at ₹4,23,585/- per acre and lease rental @6% of market value of land arrived at ₹25,415.00 per acre per annum and annual escalation in lease rent @2%. LAC has given justification for not adopting the highest of five factors which is brought out in earlier paragraphs and hence not reiterated for the sake of brevity. The LAC has also taken note of d.o. letter dated 8 July 2015 from MOPSW to Major Ports stating that it is important that while choosing the market value as per para 18 of the Land Policy Guidelines, 2014, due care is taken to choose the relevant factor which captures the realistic market value of the land. The LAC has amongst other justification mainly observed that if the highest of the factors is considered, it will result in poor response to tender cum auction and subsequently loss of business to the port. Therefore, LAC felt appropriate to choose the relevant factor which captures the realistic market value of land to enable port to sustain business.

- (vi) The DPT Board, vide its resolution dated 16 August 2021 has approved the market value of land and the lease rent recommended by the LAC in its meeting dated 6 August 2021.
- (vii) The proposal of the DPT seeks approval of the market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent. As per the Land Policy Guidelines of 2015 and as per the statute, this Authority is only required to approve the latest Scale of Rates of port land and not the market value of land. The Board of Trustees of the DPT has approved the market value of land as well as the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land in its meeting dated 16 August 2021.

The proposal of the DPT is based on the recommendation of the LAC and is approved by the Board of Trustees of the DPT and complies with the provision of the Policy Guidelines for Land Management, 2015. That being so, and in terms of Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines 2015, this Authority is inclined to approve the annual lease rent as proposed by the DPT for Salt land of DPT. Annual lease rent shall serve as reserve price for inviting tender by the port. At the proposed lease rent, the increase works out to 17.72% over the lease rent prevailing as on 4 July 2020.

- (viii) (a) The Indian Salt Manufacturers' Association(ISMA), Gandhidham Chamber of Commerce & Industry(GCCI) and few other users have requested to consider the ready reckoner rate of ₹1,000 per acre per annum and to grant some relief to the tune of 5-10% in fixing lease rentals considering present pandemic situation.

The DPT has clarified that considering the methodology prescribed in PGLM 2015, the LAC has recommended the market value of Salt land at ₹4,23,585/- and lease rental at ₹25,425/- per acre/annum as arrived by the govt. approved valuer. The DPT Board has approved the recommendations of LAC giving detailed justification for the proposed rate. The DPT has further clarified that the approved valuer of DPT has informed that the lease rental of ₹1000 per acre/annum by the State Government represents allotment and not auction and the parties requesting to consider the ready reckoner rate of ₹1,000/- for Salt land have not furnished documentary evidence for the said rate.

The DPT has also stated that the state government guideline rates were last revised in the year 2011 and are for industrial land, commercial land and residential land. The port has categorically stated that these are not the representative to the market value of Salt Land.

It is relevant here to state that the lease rent as per the last Order approved by this Authority dated 2 May 2016 is ₹21,590/- per acre/annum as on 4 July 2020. The DPT after following the LPG 2015 and taking consideration the concern expressed by the Committee constituted by MOPSW in December 2019 over the higher rates fixed for the land for salt manufacturing purpose due to which land remained vacant on account of non-response from the prospective bidders and also recognizing that there is slackening of demand in respect of salt due to depressed market conditions and recession due to Covid-19 factors, has, not chosen the highest rate among the five factors as already explained in the preceding paragraphs.

Based on the clarification of the DPT and in view of the above position and also since both the DPT and this Authority are bound by the LPG 2015 to fix the lease rent for port land, this Authority approves the proposal of the port.

- (b) With respect to the point made by SKSIPL drawing reference to para 11 of the DPT proposal and stating that the port has issued provisional bills to the parties considering 2% annual escalation in the rates and has sought approval of TAMP which is not in line with the Guideline position, it is to state that the DPT has in para 11 only informed this Authority about provisional bills raised by the port after applying 2% annual escalation. This Authority has from time to time at the request of the DPT approved Orders extending the validity of the rate of Salt land with 2% annual escalation till the revised rate structure for salt land based on the proposal to be filed by the port are approved by this Authority. The DPT has in para 11 of its proposal not sought approval of this Authority for raising the provisional bill after applying 2% annual escalation as inferred by the SKSIPL. The DPT has referred to the clause of the lease deed entered by the respective party with DPT which provide for annual escalation in lease rent approved by the Board or Competent Authority shall be applicable from time to time.

It is further relevant here to state that the lease rent for salt land last approved by this Authority vide Order dated 02 May 2016 was valid till 04 July 2020. Subsequent to that, at the request of DPT, the validity of the rate structure for the Salt land of DPT was extended by this Authority from time to time as a provisional arrangement to avoid a vacuum in the scenario and was last extended from the date of expiry till 04 January 2022. During each extension Order, this Authority has held that annual escalation @ 2% in the lease rentals shall apply during such provisional arrangements till such time the rates are revised by this Authority.

- (c) The GCCI has suggested to fix the rates on the basis of distance of area from the port instead of proposing single rate for all distanced villages. None of the users except GCCI have raised this matter.

With reference to the point raised by GCCI, the valuation report and minutes of LAC meeting dated 6 August 2021 states that the reserve price for salt lands should be uniform irrespective of size or location of plot in view order issued by the Court.

Further, as brought out in para 13(vi) of Order No.TAMP/15/ 2011-KPT dated 9 April 2012 approved by this Authority, the salt lands of DPT are not categorised into different zones, but a uniform rate is traditionally fixed for the entire salt land.

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

The port has proposed a note that the rates shall be escalated by 2% every year. Since the annual escalation in lease rent at 2% is approved by the Board and is found to be in line with the Policy Guidelines for Land Management 2015, the note is approved as proposed by the DPT. The proposal of DPT states that annual escalation of 2% shall be applicable from 5 July 2020. Since the revised lease rent are made effective from 5 July 2020, the annual escalation shall apply after completion of one year i.e. 5 July 2021. Accordingly, the proposed note is slightly modified to add a sentence that the first annual escalation in the lease rent will be on 5 July 2021.

- (b) The existing SoR prescribes a note that the other conditions governing the lease rental shall be as per the Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping, Government of India. The DPT, in the current proposal, has included the said note which is approved with slight modification to state that all the conditions governing the lease rental shall be as per the Policy Guidelines for Land Management 2015 read with Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20 dated 29 April 2019 issued by the Ministry of Shipping, Government of India and as is amended from time to time.
- (x) The proposal of the DPT seeks approval of annual lease rent with retrospective effect from 5 July 2020 till 4 July 2025. 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 Policy Guidelines for Land Management 2015 stipulate that the Scale of Rates will be revised every five years.
- The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of May 2016 clearly mentions that the rates are effective from 5 July 2015 and will remain valid till 4 July 2020. While extending the lease rent of the DPT at the request of the DPT beyond its expiry, this Authority vide Orders dated 7 September 2020, 16 March 2021 and the last Order dated 15 September 2021 has categorically stated that this extension is only a provisional arrangement to avoid a vacuum and the revised rate when approved may have retrospective effect as proposed by the DPT. The DPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively with effect from 5 July 2020 for a period of five years till 4 July 2025. In view of above, this Authority approves the proposal of the DPT seeking retrospective revision of reserve price in terms of annual lease rent with effect from 5 July 2020.
- (xi) The annual lease rent for Salt Land approved by this Authority with retrospective effect from 5 July 2020 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.
- (xii) Para 13(c) of Land Policy Guidelines 2015, inter alia, stipulate that the SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP. The port has proposed that the reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective from 5 July 2020 and remain valid till 4 July 2025. The said note is approved.

10. In the result, and for the reasons given above and based on collective application of mind, this Authority approved the revised lease rent of Salt Land of DPT alongwith the conditionalities attached as **Annex** to the Order which has been notified separately in the Gazette of India on 01 November 2021 vide Gazette No.536. The revised lease rent approved shall be effective from 5 July 2020 as proposed by the DPT and shall remain valid for period of five years i.e. till 04 July 2025.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./439/2021-22]