



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-01122021-231506
CG-MH-E-01122021-231506

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 622]
No. 622]

नई दिल्ली, मंगलवार, नवम्बर 30, 2021/अग्रहायण 9, 1943
NEW DELHI, TUESDAY, NOVEMBER 30, 2021/AGRAHAYANA 9, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 11 नवम्बर, 2021

सं. टीएएमपी/45/2021-एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49, में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए के एतद् द्वारा मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से एमओपीटी में अंतरराष्ट्रीय और स्वदेशी कूज़ टर्मिनल, रो-पेक्स, फेरी के विकास और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों की परियोजना के लाइसेंस शुल्क नियतन करने के प्रस्ताव का महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने निपटान किया था। लेकिन, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमानों के साथ सकारण आदेश को अधिसूचित कराने में लगने वाले समय पर सुविचार करते हुए, प्राधिकरण ने एमओपीटी में अंतरराष्ट्रीय और स्वदेशी कूज़ टर्मिनल, रो-पेक्स, फेरी के विकास और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों की परियोजना के लाइसेंस शुल्क नियतन को 25 अक्टूबर, 2021 को अधिसूचित कराने का निर्णय लिया था। यह आदेश भारत के राजपत्र में 01 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 533 में अधिसूचित कराया गया। उक्त अधिसूचना में यह कहा गया था कि यह प्राधिकरण शीघ्र ही सकारण आदेश अधिसूचित कराएगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्वारा एमओपीटी में अंतरराष्ट्रीय और स्वदेशी कूज़ टर्मिनल, रो-पेक्स, फेरी के विकास और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों की परियोजना के लाइसेंस शुल्क नियतन करने के प्रस्ताव के निपटान से संबंधित सकारण आदेश, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/45/2021-एमओपीटी

मरमुगाव पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

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

आदेश

(अक्तूबर, 2021 के 25 वें दिन पारित)

यह मामला मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से एमओपीटी में अंतरराष्ट्रीय और स्वदेशी कूज़ टर्मिनल, रो-पेक्स, फेरी और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों के विकास की परियोजना के लाइसेंस शुल्क नियत करने के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एमओपीटी द्वारा किये गए मुख्य निवेदन इस प्रकार है:-

- (i). भारत सरकार ने देश में पर्यटन को बढ़ावा देने के लिए एक कार्यनीति कदम के रूप में कूज़ पर्यटन के विकास की संकल्पना की है। तदनुसार, सरकार ने देश में कूज़ पत्तनों के विकास के लिए पांच महापत्तनों की पहचान की है। अतः इसे पूरा करने के लिए मरमुगाव पत्तन न्यास ने मौजूदा कूज़ बर्थ के साथ लगेखाली पड़े हुए 134 एकड़ क्षेत्र में एक परियोजना पर विचार किया है और यह डब्ल्यूआईएसएल द्वारा खाली किये जाने के बाद से अनुपयुक्त पड़ा है। परियोजना में विश्वस्तरीय अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज़ टर्मिनल का विकास निहित है जो गोवा के लिए गेट-वे के रूप में कार्य करेगा और इसमें रो-पैक्स और फेरी सेवा की सुविधा भी होगी जिससे कूज़ यात्रियों को उत्तरी गोवा और अन्य पर्यटन स्थलों तक पहुंचने में आसानी होगी।
- (ii). परियोजना की अनुमानित लागत 101.72 करोड़ रु. है (जीएसटी, पीएमसी और फुटकर आदि सभी लागतों सहित) और परियोजना 18 महीने के भीतर पूरी हो जायेगी। “सागरमाला कार्यक्रम” के अंतर्गत परियोजना का निधियन पत्तन, पोत परिवहन और जलमार्ग मंत्रालय द्वारा समान रूप से किया जायेगा और पर्यटन मंत्रालय (एमओटी) द्वारा “पर्यटन अवसंरचना विकास के लिए केंद्रीय एजेंसियों को सहायता” के अंतर्गत प्रत्येक द्वारा 50 करोड़ रु. तक की सहायता दी जायेगी। शेष निधियन पत्तन द्वारा किया जायेगा।
- (iii). **प्रस्ताव का ब्यौरा:-**
 - (क). भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम दिशानिर्देश) के अनुसार, परिचालक को लागू दरमानों के आधार पर वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र पर लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना होगा।
 - (ख). कूज़ टर्मिनल भवन को परिचालन और वाणिज्यिक दो भागों में बांटा गया है - पीजीएलएम लाइसेंस शुल्क केवल वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र पर लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना होगा। परिचालक को लागू दरमान के आधार पर वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र पर लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना होगा, पीजीएलएम 2014 में यथापेक्षित। हार्बर, मरमुगाव पत्तन के मौजूदा कूज़ टर्मिनल भवन का लागू लाइसेंस शुल्क, मौजूदा दरमान के अनुसार 21.12.2017 के राजपत्र संख्या 483 के आधार पर) 225/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है (अनुलग्नक 1 के रूप में प्रति संलग्न)। लेकिन, पत्तन ने 350/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है (परियोजना के पहले वर्ष में यानी वित्त वर्ष 2022) जो मौजूदा दरमान में निर्धारित लाइसेंस शुल्क का अर्थात् 273/-रु. प्रति माह (225/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह जो 4 वर्ष में @5% की दर से बढ़ा) के प्रीमियम लाइसेंस शुल्क का 25% - 30% है। इससे आगे, मौजूदा दरमान के अनुसार, लाइसेंस शुल्क में वर्ष-दर-वर्ष 5% की वृद्धि भी की जायेगी। वार्षिक लाइसेंस शुल्क 2.15 करोड़ प्रति वर्ष + 5% वृद्धि - 5982 वर्ग मीटर के वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र के लिए बनता है।
 - (ग). इसी प्रकार, लाइसेंस शुल्क वाणिज्यिक भूमि पर भी लागू होगा। मौजूदा दरमान के अनुसार, (21.12.2017 का राजपत्र संख्या 483) 59/-रु. प्रति माह है। लेकिन पत्तन ने 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है (परियोजना के पहले वर्ष में यानी वित्त वर्ष 2022) जो मौजूदा दरमान में निर्धारित लाइसेंस शुल्क का अर्थात् 64/-रु. प्रति माह (59/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह जो 4 वर्ष में @2% की दर से बढ़ा) के प्रीमियम लाइसेंस शुल्क का 25% - 30% है। इससे आगे, मौजूदा दरमान के अनुसार, लाइसेंस शुल्क में वर्ष-दर-वर्ष 2% की वृद्धि भी की जायेगी। वार्षिक लाइसेंस शुल्क 9441 वर्ग मीटर वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र पर 0.79 करोड़ रु. प्रति वर्ष निकलता है।

- (घ). लेकिन, लाइसेंस शुल्क दरों में कोई ऊपरी संशोधन से पीपीपी-ओएमटी परिचालक को परियोजना की व्यवहार्यता पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकता है। पत्तन ने मुंबई पत्तन न्यास के प्रस्ताव को आंशिक रूप से अपनाया है जिसमें उन्होंने भूमि को पट्टा पर देने के स्थान पर पट्टे और लाइसेंस प्रणाली को व्युत्पन्न किया है, पट्टे और लाइसेंस की अधिकतम अवधि 5 वर्ष है। मुंबई पत्तन में, परिवर्तन वाणिज्यिक क्षेत्र उपयोग का ही है न कि परिचालन क्षेत्र उपयोग का भी।
- (ङ). मरमुगाव पत्तन में अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज टर्मिनल, रो-पैक्स और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों के विकास के लाइसेंस शुल्क निर्धारण के प्रस्ताव को अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष रखा गया और बोर्ड ने 16 जुलाई 2021 के संकल्प संख्या 124 के द्वारा उसे अनुमोदित कर दिया।

3. प्रस्ताव की प्रारंभिक संवीक्षा किये जाने पर, उसमें कुछ अंतर पाये गए और हमारे 26 अगस्त, 2021 के पत्र के द्वारा एमओपीटी को कुछेक मुद्दों के साथ-साथ भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का हर प्रकार से अनुपालन सुनिश्चित करते हुए पूरे प्रस्ताव पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया। तदनंतर, हमारे अनुरोध पर, एमओपीटी ने 23 सितंबर 2021 के पत्र संख्या एफए/सीओएसटी/125/2021/78 के अंतर्गत 24 सितंबर 2021 के अपने ई-मेल के द्वारा अपना उत्तर भेजा। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उस पर एमओपीटी के उत्तर का सारांश नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमओपीटी का उत्तर
(i).	संशोधित महापत्तन भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुपालन में एमओपीटी भूमि के संपदा किरायों के संशोधित पट्टा किराये इस प्राधिकरण के 14 नवंबर, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित किये गए थे। उक्त आदेश के अनुलग्नक-III में भाग-V हार्बर स्थित कूज टर्मिनल भवन, एमओपीटी, वास्को, गोवा के पट्टा किराये निर्धारित करता है। उक्त आदेश में कूज टर्मिनल भवन के निर्धारित पट्टा किराये 17 जून 2017 से पांच वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी हैं अर्थात् 16 जून, 2022 तक और 5% वार्षिक वृद्धि के अधीन हैं। यह समझा जाता है कि मौजूदा प्रस्ताव में एमओपीटी द्वारा वाणिज्यिक परिचालन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज टर्मिनल के लिए पत्तन द्वारा विकसित किये जाने वाले अलग भवन के संदर्भ में है। एमओपीटी यह पुष्टि करे कि इस बारे में हमारी व्याख्या सही है।	यह पुष्टि की जाती है कि इस प्रस्ताव में वाणिज्यिक परिचालन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया प्रस्ताव अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज टर्मिनल के लिए पत्तन द्वारा विकसित किये जाने वाले अलग भवन के संदर्भ में है।
	आगे और, पत्तन ने 14 नवंबर, 2017 के आदेश के साथ संलग्न अनुलग्नक -II में अनुसूची -1 के क्रमांक 1 पर मरमुगाव हार्बर स्थित पत्तन भूमि के लिए 590/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ प्रति माह (यानी 59/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह) के लाइसेंस शुल्क पर वर्ष 2018 से 2021 तक के चार वर्षों के लिए @2% प्रति वर्ष की वृद्धि लागू करने के पश्चात् वाणिज्यिक भूमि पर 8%-10% प्रीमियम लागू करते हुए 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है। प्रस्ताव से	अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज टर्मिनल के विकास की परियोजना डब्ल्यूआईएसएल द्वारा पहले आकृपाई की हुई भूमि पर प्रस्तावित है जो मरमुगाव हार्बर में स्थित है। इसलिए बुनियादी भूमि पर 14 नवंबर, 2017 के आदेश द्वारा अधिसूचित दर 590/-रु. प्रति 10 वर्ग मीटर/ प्रति माह (यानी 59/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह) के लाइसेंस शुल्क पर वर्ष 2018 से 2021 तक के चार वर्षों के लिए @2% प्रति वर्ष की वृद्धि लागू करने के पश्चात् अपनाया गया है। यह

	यह स्पष्ट नहीं होता कि प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पत्तन की किस भूमि के संदर्भ में है। पत्तन उसे स्पष्ट करें। यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि उक्त आदेश की अनुसूची -1 में निर्धारित भूमि का लाइसेंस शुल्क 16 जून 2022 तक वैध है। एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 महापत्तन न्यासों को यह शक्ति प्रदान करता है कि वे अथवा उसके अधिपत्य अथवा आकूपेशन में बोर्ड की किसी भी भूमि अथवा शेड को प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दर से ऊंची दर पर पट्टे पर दे सकता है। उक्त सम्मुक्ति के आलोक में, पत्तन वह कारण बताये कि जब उसके पास मरमुगाव हार्बर व वास्को खाड़ी, बैना, वास्को, डिबोलिम, हैडलैंड साडा और बोगडा में स्थित पत्तन भूमि का वैध लाइसेंस शुल्क होते हुए भी वह भूमि के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव कर रहा है।	संभव है कि प्राधिकरण द्वारा 14.11.2020 को अधिसूचित दरें 16.06.2022 तक वैध हैं और पत्तन ने पहले ही भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार भूमि की दरों के संशोधन की प्रक्रिया शुरू कर दी है। तथापि, संशोधित दरों की अनुपलब्धता के कारण पत्तन ने इस पूर्वधारणा से 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर को अपनाया है कि 17.06.2022 को लाइसेंस शुल्क में नाममात्र की वृद्धि होगी, जो एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अंतर्गत ग्राह्य है। 350/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की लाइसेंस शुल्क दर कूज टर्मिनल भवन के वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र के लिए हैं और 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह मरमुगाव हार्बर में वाणिज्यक भूमि के लिए है जिसे परियोजना के भावी नकद प्रवाह के मूल्यांकन के लिए अपनाया गया है।
(iii).	पत्तन ने मौजूदा लाइसेंस शुल्क पर 25%-30% का प्रीमियम लागू करके वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र पर हार्बर में मौजूद कूज टर्मिनल भवन के लिए 350/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है और मरमुगाव हार्बर स्थित पत्तन भूमि के लिए निर्धारित लाइसेंस शुल्क पर 8%-10% प्रीमियम लागू करके वाणिज्य भूमि पर 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है। पत्तन भली-भांति जानता है कि एमओपीटी और प्राधिकरण दोनों ही पत्तन न्यासों की भूमियों/संरचनाओं के पट्टा किराये और लाइसेंस शुल्क निर्धारण के लिए सरकार द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देश 2015 का अनुपालन करने के अधिदेशाधीन हैं। पट्टा किराये/ लाइसेंस शुल्क निर्धारण संबंधी उक्त दिशानिर्देशों की मुख्य विशेषताएं निम्नवत् हैं:-	
(क).	भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 का खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार पत्तन न्यास मंडल द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू-आबंटन समिति का गठन किया जायेगा और उसके अन्य सदस्य वित्त सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी, मुख्य अभियंता, विभागध्यक्ष वित्त, संपदा तथा यातायात प्रबंधक होंगे, यह समिति 13(क) में निर्धारित प्रणाली के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी।	भू-आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट की प्रति अनुलग्नक-क पर संलग्न है जिसमें कूज टर्मिनल भवन के वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र के लिए 350/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के और वाणिज्यक भे-क्षेत्र के लिए 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क के प्रस्ताव की सिफारिश की गई है।
(ख).	पीजीएलएम 2015 का पैरा 13(क) निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण की विधि निर्धारित करता है। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 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।	भू-नीति दिशानिर्देश के खंड 13(क) में अनुबद्ध पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए अपनायी गई प्रणाली का तुलनात्मक विवरण अनुलग्नक 'ख' के रूप में संलग्न है।

(ग).	भू-नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य प्रतिशत के रूप में निकाला जायेगा जो पत्तन न्यास द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य से 6% से कम नहीं होगा।	भू-नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(ख) के अनुसार वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य नवीतम बाजार मूल्य के @6% निकाला गया है। ब्यौरा के लिए देखे अनुलग्नक 'ख'।						
(घ).	पत्तन न्यास मंडल वार्षिक वृद्धि की दर नियत करेगा। जो 2% से कम नहीं होगी।	पत्तन न्यास मंडल ने कूज़ टर्मिनल भवन के वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क की वार्षिक वृद्धि @5% नियत की है और वाणिज्यक भू-क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क की 2% पर।						
(ङ).	दरमानों को प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्ष में पुनः निर्धारित किया जायेगा।	चूंकि लाइसेंस शुल्क के उपरि संशोधन से पीपीपी-ओएमटी परिचालक पर प्रतिकूल प्रभाव डालेगा, अतः पत्तन न्यास बोर्ड, प्रत्येक 5 वर्ष की समाप्ति पर लाइसेंस शुल्क दरों में उपरी संशोधन का कोई प्रस्ताव नहीं करता है। अनुलग्नक-क पर रखी एलएसी के कार्यवृत्त की प्रति और सोपाधिकताओं सहित प्रस्तावित किराया अनुसूची अनुलग्नक-ग के रूप में प्रस्तुत है।						
	पत्तन द्वारा दायर प्रस्ताव एलपीजी 2015 में निर्धारित गुणकों के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण नहीं करता और न ही इसके साथ एलएसी के कार्यवृत्त पाये गए हैं। न ही पत्तन के प्रस्ताव के साथ सोपाधिकताओं सहित प्रस्तावित किराया अनुसूची संलग्न है। ऐसी स्थिति में, वर्तमान फार्म में प्रस्ताव का संसाधन नहीं किया जा सकता। यहां यह कहना समीचीन होगा कि मुंबई पत्तन न्यास द्वारा घरेलू कूज़ की भूमि और संरचना की दर अनुसूची हमारे 28 अक्टूबर 2020 के आदेश संख्या टीएएमपी/16/2020- एमबीपीटी द्वारा अनुमोदित में एलपीजी का अनुपालन किया गया है। एमओपीटी, यदि आवश्यक हो तो एमबीपीटी के उक्त आदेश का संदर्भ ले सकता है। इसलिए,एमओपीटी से अनुरोध है कि वे एलपीजी, 2015 का अनुपालन करते हुए, हर प्रकार से पूरा प्रस्ताव दायर करें।	[हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण का उत्तर देते समय एमओपीटी ने 24 सितंबर, 2021 के अपने पत्र के साथ संबंधित दस्तावेजों के साथ पूरा प्रस्ताव भेजा है।]						
(iv).	पत्तन ने अपने प्रस्ताव में बताया है कि कूज़ टर्मिनल भवन को परिचालन और वाणिज्यक दो भागों में बांटा जायेगा और कि लाइसेंस शुल्क केवल वाणिज्यक भाग पर लगगा। बेहतर स्पष्टता के लिए पत्तन स्थिति स्पष्ट करे।	परियोजना के वाणिज्यक और परिचालन अलग से दो भाग निम्नानुसार होंगे। <table><tr><td>कुल भू-क्षेत्र</td><td>13.40 एकड़</td></tr><tr><td>परिचालन प्रयोग</td><td>11.07 एकड़ (44,786 वर्ग मीटर)</td></tr><tr><td>वाणिज्यक प्रयोग</td><td>2.33 एकड़ (9,441 वर्ग मीटर)</td></tr></table>	कुल भू-क्षेत्र	13.40 एकड़	परिचालन प्रयोग	11.07 एकड़ (44,786 वर्ग मीटर)	वाणिज्यक प्रयोग	2.33 एकड़ (9,441 वर्ग मीटर)
कुल भू-क्षेत्र	13.40 एकड़							
परिचालन प्रयोग	11.07 एकड़ (44,786 वर्ग मीटर)							
वाणिज्यक प्रयोग	2.33 एकड़ (9,441 वर्ग मीटर)							

		<table><tr><td>कुल निर्मित क्षेत्र</td><td>13,128 वर्ग मीटर</td></tr><tr><td>परिचालन प्रयोग</td><td>7,146 वर्ग मीटर</td></tr><tr><td>वाणिज्यक प्रयोग</td><td>5,982 वर्ग मीटर</td></tr></table> जिसमें, वाणिज्यक भे-क्षेत्र का निर्धारण निम्नलिखित का योग होगा: (क). पार्किंग स्थल - ~5,504 वर्ग मीटर में भूतल पार्किंग (ख). अनुषंगी वाणिज्यक भवन पदचिह्न- ~2,203 वर्ग मीटर – चूंकि सारा भवन वाणिज्यक है, इसके 100% पदचिह्न सुविचार में लिए गए (ग). कूज टर्मिनल -~1,684 वर्ग मीटर- 27.6% भवन पदचिह्न (~6,100 वर्ग मीटर) सुविचारित, जो वाणिज्यक अनुपात और कूज टर्मिनल भवन के कुल बीयूए के बराबर है। वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र (बीयूए) निम्नलिखित का योग है: (क). अनुषंगी वाणिज्यक भवन का बीयूए। (ख). टर्मिनल भवन के भीतर राजस्व अर्जन क्षेत्र का बीयूए। (ग). देखे अनुलग्नक-घ उपरोक्त क्षेत्रों और भवनों का ले-आउट और ब्यौरा। वाणिज्यक और परिचालन क्षेत्रों के बीच विभाजन का तर्काधार – <u>टर्मिनल में परिचालन क्षेत्र वे क्षेत्र होते हैं जो कूज यात्री और कार्गो के प्रहस्तन के लिए जरूरी होते हैं- जिनसे परिचालक को कोई आय नहीं होती और जिन्हें कूज टर्मिनल के संचालन के लिए रखना आवश्यक होता है। परिचालक वाणिज्यक उपयोग से प्राप्त किराये पर और वाणिज्यक रूप से व्यवहार्य पर निर्भर रहता है।</u> <u>एमओपीटी ऐसे परिचालन क्षेत्रों पर कोई लाइसेंस शुल्क प्रभारित नहीं करता। इसलिए परिचालक द्वारा लाइसेंस शुल्क केवल वाणिज्यक भू-क्षेत्र और वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र पर संदेय होता है।</u> वाणिज्यक क्षेत्र और परिचालन क्षेत्र में ऐसा विभाजन मुंबई कूज टर्मिनल के समान विभाजन के पूर्वोदाहरण पर आधारित है।	कुल निर्मित क्षेत्र	13,128 वर्ग मीटर	परिचालन प्रयोग	7,146 वर्ग मीटर	वाणिज्यक प्रयोग	5,982 वर्ग मीटर
कुल निर्मित क्षेत्र	13,128 वर्ग मीटर							
परिचालन प्रयोग	7,146 वर्ग मीटर							
वाणिज्यक प्रयोग	5,982 वर्ग मीटर							
(v).	एलपीजी 2015 के अनुसार पूरा प्रस्ताव दायर करते	पत्तन के प्रस्ताव पर परामर्श के लिए लाइसेंस						

समय एमओपीटी को प्रयोक्ताओं/ लाइसेंस धारकों/पट्टाधारकों/ हितधारकों की सूची उनके पूरे पते संपर्क का ब्यौरा ई-मेल आईडी सहित देने का भी अनुरोध किया था ताकि पत्तन द्वारा दायर प्रस्ताव पर उनसे परामर्श किया जा सके।	धारकों/पट्टाधारकों/ हितधारकों की सूची उनके पूरे पते संपर्क का ब्यौरा ई-मेल आईडी सहित अनुलग्नक (ड) पर संलग्न है।
---	---

4. एमओपीटी के न्यासी मंडल ने एमओपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भू-आबंटन समिति का गठन किया गया। इस समिति में एफएण्डसीएओ, सीई, और टीएम सदस्य के रूप में रखे गए। एलएसी की 12 जुलाई 2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त का सारांश इस प्रकार है:-

(i). परियोजना का विस्तार-

प्रस्तावित कूज़ टर्मिनल का विकास मौजूदा बर्थ संख्या 1 से 4 के पीछे 13.40 एकड़ में किया जायेगा। टर्मिनल में घरेलू और अंतर्राष्ट्रीय कूज़ यातायात को पकड़ करने के लिए अलग से टर्मिनलों की पहचान कर ली गई है। आप्रवास काउंटर, चैक-इन काउंटर, प्रतीक्षा लॉज, समान-चक्रदोला, पार्किंग, लैंडस्केपिंग, आगमन और प्रस्थान सुविधा, ड्यूटी-फ्री रिटेल, लांजन, फूड-कोर्ट, मनोरंजन जोन, जलपान गृह, आदि सहित वाणिज्यिक अनुषंगी भवन भी परियोजना का हिस्सा होंगे। मौजूदा रो-रो और रो-पैक्स सुविधा का भी उन्नयन किया जायेगा। टर्मिनल और वाणिज्यिक परिसरों का विकास मौजूदा बेकार पड़ी संरचनाओं की मरम्मत करके किया जायेगा। पत्तन द्वारा टर्मिनल का विकास किये जाने के पश्चात् ओएण्डएम परिचालक को टर्मिनल संचालन के लिए लगाया जायेगा।

(ii). परियोजना लागत-

परियोजना विकास लागत 101.72 करोड़ रु. है जिसमें से 50.86 करोड़ रु. एमओपीएसडब्ल्यू से और 50 करोड़ रु. पर्यटन मंत्रालय (एमओएस) की निधियां होंगी। शेष अंतर राशि का निधियन पत्तन द्वारा किया जायेगा। परियोजना का कार्यान्वयन इस प्रकार होगा:

- (क). ईपीसी संविदा के माध्यम से कूज़ टर्मिनल का विकास जिसके लिए कोचीन पत्तन न्यास को पीएमसी के रूप में नियुक्त किया गया है।
- (ख). ईपीसी मोड से कूज़ टर्मिनल परियोजना का विकास पूरा होने के पश्चात् पीपीपी मोड से विकसित टर्मिनल के ओएण्डएम परिचालकों के लिए ओएण्डएम परिचालक की नियुक्ति की जायेगी। (ओएण्डएम परिचालक का प्रत्याशित निवेश 21 करोड़ रु. है)।

परिसर/निर्माता लागत (मूल्य) दर्शाने वाला ब्यौरा एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त के अनुलग्नक-1 के रूप में संलग्न है।

(iii). प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क:

- (क). पट्टा किराये भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(क) में बताये गए 5 कारकों पर सुविचार करके नियत किये जायेंगे।
- (ख). एमओपीटी के अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज़ टर्मिनल भवन का पीजीएलएम 2015 के अनुसार पांच कारकों के अंतर्गत एलएसी द्वारा यथा सुविचारित मूल्यांकन का तुलनात्मक विवरण, एलएसी बैठक के कार्यवृत्त के अनुलग्नक-III के रूप में संलग्न है, सारणी नीचे दी गई है:-

क्र.सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर)	राज्य सरकार रेडि-रॉकनर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य के	राज्य सरकार रेडि-रॉकनर के अनुसार बाजार मूल्य के	पत्तन के आस-पास के संबंधित उच्चतम दर प्रति वर्ग मीटर	समान कारबार के लिए	कॉलम 3 में दिये गए निर्मित क्षेत्र का			अधिकृत मूल्यांकन के अनुसार पत्तन भूमि और संरचनाओं का बाजार	अधिकृत मूल्यांकन द्वारा संरचना के मूल्यांकन पर @6% मासिक के लिए आरक्षित मूल्य	अन्य कोई संगत कारक (पट्टा किराया प्र.व. में से)	खंड 13(क) के अनुसार 5 कारकों में से	प्रस्तावित किराया प्र.व.मी.प्र. मा.
			अनुसार	अनुसार	कारबार	दर	भूमि (मूल्य)	परिसर/निर्माण की लागत (मूल्य)	04.11.2014 को मिश्रित मूल्य					

			मूल्य रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष	@6% पर मासिक पट्टा किराये आरक्षित मूल्य	प्रति माह	प्रति व.मी. प्र.मा.)				मूल्य		प्र.प्र.मा) 5% वृद्धि के बाद	उच्चतम	
1	2	3	4	5= कॉलम 4 /12 x6%	6	7	8	9	10=कॉलम 8 + कॉलम 9	11= कॉलम 10/ कॉलम 3/12	12= कॉलम 11x6%	13	14	15
1	कूज़ टर्मिनल भवन (भूतल + प्रथम तल) और अनुषंगी वाणिज्यक भवन+	13,128	3,500	17.50	-	-	183,792,000	732,190,799	915,982,799	5,814.43	348.87	273.00	348.87	350.00
2	वाणिज्यक भू क्षेत्र	54,227	3,500	17.50	-	-	759,178,000	0	759,178,000	1,166.67	70.00	65.20	70.00	70.00

(ग). अतः वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र के प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क का परिकलन इस प्रकार किया जाता है:

21.12.2017 के राजपत्र संख्या 483 (16.06.2022 तक वैध) के द्वारा अधिसूचित पत्तन भूमि के मौजूदा दरमान के अनुसार मरमुगाव हार्बर के भू-क्षेत्र के लिए 59/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर निर्धारित है। 4 वर्ष के लिए @ 2% की वृद्धि करने के पश्चात् मौजूदा दर 65.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बनती है। लेकिन पत्तन ने 70/-रु. रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की उच्च दर का प्रस्ताव किया है क्योंकि कथित दरमान संशोधन के लिए अपेक्षित है और पत्तन यह मान कर चला है कि 17.06.2022 से लाइसेंस शुल्क में मामूली सी बढ़ोतरी तो होगी ही, जो एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 49 के अनुसार अनुमत है।

चूंकि, मरमुगाव हार्बर में प्रस्तावित कूज़ टर्मिनल भवन निर्मित किया जाने वाला एक नया भवन होगा, उसका मूल्यांकन उपलब्ध नहीं है। संपत्ति का मिश्रित मूल्यांकन 91,59,82,799/- रु. है। पत्तन ने संपत्ति के अनुमानित मूल्यांकन के लिए निम्नलिखित विधि को अपनाया है,

व्यौरा इस प्रकार है:

विवरण	दर प्रति व.मी. प्र. वर्ष	पीजीएलएम के पैरा 13 (ख) के अनुसार पट्टा किराया नवीनतम बाजार मूल्य से 6% से कम नहीं होगा	मूल्यांकन (रु. में)
(1)	(2)	(3)	(4)
भूमि का मूल्य	(70 / व.मी. / माह x 13,128 व.मी. x 12 माह)	कालम (2) / 6%	18,37,92,000
परिसर/निर्माण लागत	एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त का अनुलग्नक-I निर्माण लागत का अनुमान बताता है		73,21,90,799
कुल लागत			91,59,82,799

उपरोक्त सारणी के अनुसार, प्रस्तावित कृज़ टर्मिनल भवन का मूल्यांकन 91,59,82,799/- रु. अर्थात् 5814.43 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकलता है। पीजीएलएम के खंड 13(ख) के अनुसार, पट्टा किराया हर हाल में नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होना चाहिए। अतः उक्त संपत्ति की आरक्षित कीमत 348.87 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (5814.43x6%) है जिसे 350/रु. रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पूर्णांकित कर दिया गया है।

[प्रस्तावित कृज़ टर्मिनल भवन का कुल मूल्य:

- (क). कुल मूल्य 91,59,82,799 लाख रु.
- (ख). कुल निर्मित क्षेत्र 13128 वर्ग मीटर
- (ग). मूल्य प्रति वर्ग मीटर (क/ख) 69773 /व.मी.प्र.मा.
- (घ). पट्टा किराया @ 6% 348.87/[69773x6%]/12 महीने वर्ग मीटर प्रति माह
- (ङ). पूर्णांकन के पश्चात्
प्रस्तावित पट्टा किराया : ₹ 350/वर्ग मीटर/ माह]

मौजूदा कृज़ टर्मिनल भवन के 273/- रु. प्रति वर्ग मीटर / माह की अधिसूचित दर की तुलना में प्रस्तावित कृज़ टर्मिनल भवन के लिए 350/-रु. प्रति वर्ग मीटर/माह की लाइसेंस शुल्क दर 28.20% ऊंची है।

(iv). लाइसेंस शुल्क उगाही की मोडालिटी-

वित्तीय परामर्शदाता ने निम्नलिखित मोडालिटी प्रस्तुत की है:

- (क). भूमि
 - (i). कुल विकसित भूमि 13.40 एकड़ है।
 - (ii). परिचालन भूमि क्षेत्र 11.07 एकड़ है।
 - (iii). शेष 2.33 एकड़ को वाणिज्यक भू-क्षेत्र माना गया है।
 - (iv). वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र 5982 वर्ग मीटर है।
- (ख). वार्षिक रियायत शुल्क (एसीएफ)

4% वार्षिक वृद्धि के साथ बोली विचलन और प्रति वर्ष संदेय
- (ग). लाइसेंस शुल्क

पीजीएलएम दिशानिर्देशों में यथा अपेक्षित, वाणिज्यक क्षेत्र पर संदेय लाइसेंस शुल्क

 - (i). 5982 व.मी. @350/- रु. प्रति वर्ग मीटर + कृज़ टर्मिनल भवन के लिए वार्षिक वृद्धि @ 5% प्र.व.
 - (ii). 9441 व.मी. @70/- रु. प्रति वर्ग मीटर + वाणिज्यक भू क्षेत्र के लिए @ 2% प्र.व. की वार्षिक वृद्धि।

(घ). मिश्रित प्रभार

कूज़ से मिश्रित प्रभार, एमओपीटी को अर्जित और द्वारा संग्रहण, जो परिचालक के साथ बोली फ्लोटिंग तारीख को 25% हिस्से के नाममात्र के मिश्रित प्रभार का हिस्सा है और उस पर 4% वार्षिक वृद्धि।

(ङ). उप पट्टा शुल्क

भूमि के पट्टा के स्थान पर लीव और लाइसेंस की प्रणाली अपनायी है और लीव और लाइसेंस की अधिकतम अवधि मात्र 5 वर्ष है।

परिचालनात्मक और वाणिज्यक भू-क्षेत्र तथा परिचालनात्मक और वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र का ब्यौरा एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त के अनुलग्नक II के रूप में प्रस्तुत है।

(व). निष्कर्ष

कूज़ टर्मिनल भवन के वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र के लिए 350/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह तथा वाणिज्यक भू-क्षेत्र के लिए 70/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क उपयुक्त है क्योंकि यह पीएमटी अधिनियम, 1963 द्वारा अनुमत है।

समिति निम्नलिखित प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क और वार्षिक वृद्धि पर सहमत है:

क्र.सं.	स्थल	लाइसेंस शुल्क प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. माह)	वृद्धि (%)
1.	कूज़ टर्मिनल भवन (भूतल+ प्रथम तल) और अनुषंगी वाणिज्यक भवन	350.00	5
2.	वाणिज्यक भू- क्षेत्र	70.00	2

(vi). विस्तार से चर्चा और परिचर्चा के पश्चात्, एलएसी सदस्यों ने प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क की अधिसूचना के लिए प्राधिकरण को प्रस्ताव भेजने का निर्णय लिया। उपरोक्त स्थलों के लाइसेंस शुल्क के प्रस्तावित दरमान एलएसी बैठक के कार्यवृत्त के साथ अनुलग्नक-IV के रूप में प्रस्तुत है।

(viii). एमओपीटी के न्यासी मंडल ने 16 जुलाई, 2021 के संकल्प के द्वारा निम्नलिखित का अनुमोदन किया:

(क). मरमुगांव पत्तन में अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज़ टर्मिनल, आरओ-पैक्स, फैरी और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों परियोजना के वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के लिए प्राधिकरण को प्रस्ताव प्रस्तुत करना।

(ख). आवश्यक परिवर्तन, यदि अपेक्षित हो, करने के लिए अध्यक्ष को अधिकृत करना।

(ग). परियोजना के निर्मित वाणिज्यक क्षेत्र के लाइसेंस शुल्क में 5% प्रति वर्ष की वृद्धि।

5. तदनंतर, एमओपीटी ने 13 अक्टूबर, 2021 के अपने ई-मेल के द्वारा पीजीएलएम 2015 के पांचों कारकों के अंतर्गत एमओपीटी स्थित अंतरराष्ट्रीय और घरेलू कूज़ टर्मिनल भवन के भूमि तथा भवन/संरचनाओं के मूल्यांकन का संशोधित प्रतिस्पर्धात्मक मूल्यांकन विवरण प्रस्तुत किया।

6. संक्षेप में, एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित मरमुगांव हार्बर स्थित कूज़ टर्मिनल भवन के वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र तथा वाणिज्यक भू-क्षेत्र के अंतरराष्ट्रीय तथा घरेलू कूज़ टर्मिनल, रो-पैक्स, फैरी और अनुषंगी कार्यों की दर अनुसूची इस प्रकार है:

क्र.सं.	स्थल	लाइसेंस शुल्क प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. माह)	वृद्धि (%)
1.	कूज़ टर्मिनल भवन (भूतल+ प्रथम तल) और अनुषंगी वाणिज्यक भवन	350.00	5

2.	वाणिज्यक भू- क्षेत्र	70.00	2
----	----------------------	-------	---

टिप्पण: दर अनुसूची में दी गयी दरें दरमान के कार्यान्वयन होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर, क्रमांक 1 में दिये गये परिसरों के लिये स्वतः ही 5% प्रति वर्ष की वृद्धि और क्रमांक 2 में दी गयी भूमि के पट्टा किरायों में 2% प्रति वर्ष की वृद्धि होगी और संवर्द्धित दरों को संबंधित वर्ष के लिये प्रचलित दर अनुसूची समझा जायेगा। इस प्रकार निकाली गयी दर को नजदीकी रुपये में पूर्णांकित किया जायेगा।

7. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, 23 अगस्त, 2021 और 24 सितंबर, 2021 के प्रस्ताव को हमारे 01 अक्तूबर, 2021 के पत्र के द्वारा प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों का उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया।

8. इस मामले में वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से 12 अक्तूबर, 2021 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में एमओपीटी और प्रयोक्ताओं / लाइसेंस धारकों / पट्टाधारकों / हितधारकों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

9. इस मामले में संयुक्त सुनवाई संबंधी कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए निवेदनों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

10. मामले की प्रक्रिया के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के हवाले से निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:

- (i). देश में पर्यटन को बढ़ावा देने के एक कार्यनीति कदम के तौर पर, भारत सरकार ने देश में कूज़ पत्तनों के विकास के लिए पांच महापत्तनों की पहचान की है। अतः इसे पूरा करने के लिए मरमुगांव पत्तन न्यास 134 एकड़ क्षेत्र में एक परियोजना की संकल्पना की है जो मौजूदा कूज़ बर्थ के साथ लगा हुआ है। परियोजना में विश्वस्तरीय अंतर्राष्ट्रीय और घरेलू कूज़ टर्मिनल का विकास निहित है। इसमें रो-पैकस और फैरी सेवा की सुविधा भी होगी।

इस पृष्ठभूमि में, एमओपीटी भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) के उपबंधों के अनुसार, परियोजना परिचालन और अंतर्राष्ट्रीय और घरेलू कूज़ टर्मिनल (आईडीसीटी) के लिए वाणिज्यक भू-क्षेत्र और कूज़ टर्मिनल भवन तथा अनुषंगी वाणिज्यक भवन के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है।

एमओपीटी का 23 अगस्त, 2021 और 23 सितंबर, 2021 के प्रस्ताव के साथ संदर्भाधीन प्रस्ताव की संक्रिया के दौरान एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण को इस विश्लेषण में सुविचार के लिए लिया जाता है।

- (ii). परियोजना क्षेत्र को वाणिज्यक और प्रचालन प्रयोग में बांटा गया है। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि टर्मिनल में परिचालन क्षेत्र वे क्षेत्र होते हैं जो कूज़ यात्री और कार्गो के प्रहस्तन के लिए जरूरी होते हैं- जिनसे परिचालक को कोई आय नहीं होती और जिन्हें कूज़ टर्मिनल के संचालन के लिए रखना आवश्यक होता है। परिचालक वाणिज्यक उपयोग से प्राप्त किराये पर और वाणिज्यक रूप से व्यवहार्य पर निर्भर रहता है। एमओपीटी ऐसे परिचालन क्षेत्रों पर कोई लाइसेंस शुल्क प्रभारित नहीं करता। इसलिए परिचालक द्वारा लाइसेंस शुल्क केवल वाणिज्यक भू-क्षेत्र और वाणिज्यक निर्मित क्षेत्र पर संदेय होता है। जिसके लिए एमओपीटी ने मौजूदा प्रस्ताव दायर किया है।

- (iii). (क). भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) का खंड 13 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य और नवीनतम दरमान के निर्धारण की प्रक्रिया तथा अपनायी जाने वाली प्रणाली निर्धारित करता है।

- (ख). एमओपीटी ने पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुपालन में उपाध्यक्ष, एफए एंड सीओए, मुख्य अभियंता और यातायात प्रबंधन से युक्त एक भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया है।

एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव, पत्तन द्वारा गठित एलएसी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य और लाइसेंस शुल्क की संस्तुति के आधार पर अनुमोदित है और उसे एमओपीटी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है, पत्तन परिसर के दरमान के निर्धारण के लिए पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुपालन में हैं और इसलिए, यह मामला निपटान के लिए भरोसे योग्य है।

- (iv). (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). एमओपीटी के अंतर्राष्ट्रीय और घरेलू कूज टर्मिनल भवन का पीजीएलएम 2015 के अनुसार पांच कारकों के अंतर्गत मामले की संक्रिया के दौरान एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तुत नीचे सारणीबद्ध है:-

								पत्तन द्वारा पहचान किया गया अन्य कोई कारक							
क्र.सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर)	राज्य सरकार रेडि-रॉक्नर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष	राज्य सरकार रेडि-रॉक्नर के अनुसार बाजार मूल्य के @6% पर मासिक पट्टा किराये आरक्षित मूल्य	पत्तन के आस-पास संबंधित कारबार प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	समान कारबार के लिए उच्चतम दर (पट्टा किराया प्रति व.मी. प्र.मा.)	अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गयी दर (मूल्यांकक नियुक्त नहीं)	कॉलम 3 में दिये गए निर्मित क्षेत्र का अधिकृत मूल्यांकक द्वारा पत्तन संरचनाओं के मूल्यांकन का ब्यौरा			अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार पत्तन भूमि और संरचनाओं का बाजार मूल्य	(क) आकलन के आधार पर पत्तन द्वारा संरचना के मूल्यांकन पर @6% मासिक के लिए आरक्षित मूल्य	(ख) लाइसेंस शुल्क प्र.व मी. प्र.मा मौजूदा दरमान पर 4 वर्ष के लिये 5% वृद्धि लागू करने के बाद	खंड 13(क) के अनुसार 5 कारकों में से उच्चतम	प्रस्तावित किराया प्र.व.मी.प्र. मा.
1	2	3	4	5= कॉलम 4 /12 x6%	6	7	8	9	10	11= कॉलम 9 + कॉलम 10	12= कॉलम 11/ कॉलम 3/12	13=कॉलम 12x6%	14	15	16
1	कूज टर्मिनल भवन (भूतल + प्रथम तल)	13,128	3,500	17.50	-	-	-	183,792,000	732,190,799	915,982,799	5,814.43	348.87	273.00	348.87	350.00

	और अनुषंगी वाणिज्यक भवन+														
2	वाणिज्यक भू क्षेत्र	54,227	3,500	17.50	-	-	-	759,178,0 00	0	759,178,0 00	1,166.67	70.00	65.20	70.00	70.00

(ग). आईडीसीटी में वाणिज्यक भू-क्षेत्र और कूज़ टर्मिनल भवन और अनुषंगी वाणिज्यक भवन का एलएसी द्वारा भू-नीति दिशानिर्देश में निर्धारित पांच कारकों के अंतर्गत सुविचारित मूल्यांकन को इसमें इसके बाद नीचे संक्षेप में स्पष्ट किया जा रहा है:

(i). राज्य सरकार रेडि-रॉक्नर दर:

पहले विकल्प में, पत्तन ने वाणिज्यक भूमि के साथ-साथ कूज़ टर्मिनल भवन/संरचनाओं के लिए 3500/-रु. प्रति व. मी प्रति वर्ष की एक समान रेडि-रॉक्नर दर निकली है।

(ii). पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत कारबार की उच्चतम दर:

इस विकल्प में, एलएसी ने बाजार मूल्य 'शून्य' लिया है क्योंकि विकसित किया जाने वाला यह एक नया कूज़ टर्मिनल है जिसके लिए कोई दर उपलब्ध नहीं है।

(iii). समान कारबार के लिए उच्चतम निविदा-सह-बोली दर:

इस विकल्प के अंतर्गत पत्तन ने भूमि के साथ-साथ भवनों/संरचनाओं का बाजार मूल्य शून्य लिया है क्योंकि विकसित किया जाने वाला यह एक नया कूज़ टर्मिनल है जिसके लिए कोई दर उपलब्ध नहीं है।

(iv). अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर:

पत्तन द्वारा भेजे गए प्रस्ताव से यह देखा जाता है कि पत्तन ने आईडीसीटी स्थित भूमि/संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए किसी मूल्यांकक की नियुक्ति नहीं की है।

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

इस विकल्प के अंतर्गत पत्तन ने आईडीसीटी स्थित प्रस्तावित कूज़ टर्मिनल भवन और वाणिज्यक भू-क्षेत्र के लिए बाजार मूल्य और लाइसेंस शुल्क निकालने के लिए दो विधियां अपनायी है:-

(क). पहली विधि के अनुसार, पत्तन ने वाणिज्यक भूमि का 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर/ माह का लाइसेंस शुल्क निकाला है। इसके लिए इस प्राधिकरण के 14 नवंबर, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी द्वारा अनुमोदित 59/-रु. प्रति वर्ग मीटर/ माह के लाइसेंस शुल्क को अपनाया है और 4 वर्षों के लिए प्रति वर्ष @ 2% की वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् लाइसेंस शुल्क 65.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बनता है। लेकिन, पत्तन ने इस आधार पर परियोजना के पहले वर्ष में वाणिज्यक भूमि के लिए 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है कि मौजूदा लाइसेंस शुल्क संशोधन के लिए अपेक्षित है और पत्तन यह मान कर चलता है कि लाइसेंस शुल्क में नाममात्र की वृद्धि होगी ही।

नया निर्मित किये जाने वाले कूज़ टर्मिनल भवन के लिए पत्तन ने परिसर का मिश्रित मूल्य 91,59,82,799/- रु. निकाला है। ऐसा 12 माह के लिए 13,128 वर्ग मीटर भूमि के लिए 70/ रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के किराया को 6% द्वारा भाग देकर सुविचार में लेते हुए 18,37,92,000 रु. निकलता है तथा निर्माण लागत 73,21,90,799 रु. निकलती है। 91,59,82,799/-रु. के मिश्रित मूल्य पर 6% लागू करते हुए और 13,128 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र को

सुविचार में लेते हुए परिसर का लाइसेंस शुल्क 348.87 रु. प्रति वर्ग मीटर / प्रति माह निकलता है जिसे पूर्णांकित कर 350/- रु. प्रति वर्ग मीटर / प्रति माह रखा गया है।

(ख). अन्य कोई संगत कारक की दूसरी विधि के अंतर्गत, पत्तन ने 14 नवंबर 2017 के इस प्राधिकरण के आदेश संख्या टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी में मरमुगांव हार्बर स्थित पत्तन की भूमि की पट्टा किराया अनुसूची में निर्धारित 59/- रु. प्रति वर्ग मीटर / प्रति माह के लाइसेंस शुल्क को सुविचार में लेकर और उस पर 4 वर्ष के लिए @ 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि लागू करके 65.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचा है।

नये कूज़ टर्मिनल भवन के वाणिज्यिक प्रयोग के लिए लाइसेंस शुल्क एमओपीटी हार्बर में स्थित कूज़ टर्मिनल भवन के लिए 14 नवंबर, 2017 के इस प्राधिकरण के आदेश संख्या टीएएमपी/38/2017-एमओपीटी में अनुमोदित 225/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के 225/-रु. के पट्टा किराये को सुविचार में लेकर और उस पर 4 वर्ष के लिए @ 5% प्रति वर्ष की वृद्धि लागू करते हुए 273/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकला है।

(v). विस्तार से चर्चा और परिचर्चा के बाद, एलएसी ने 12 जुलाई 2021 को हुई अपनी बैठक में एमओपीटी की वाणिज्यिक भूमि और आईडीसीटी के कूज़ टर्मिनल भवन के बाजार मूल्य के रूप में और भूमि तथा भवन के बाजार मूल्य के 6% पर लाइसेंस शुल्क के रूप में सभी कारकों में उच्चतम की संस्तुति की। तदनुसार एलएसी ने भूमि पर लाइसेंस शुल्क 70/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह + 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि और वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र के लिए 350/- रु. प्रति वर्ग मीटर / प्रति माह + @ 5% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि की संस्तुति की।

एमओपीटी बोर्ड ने 16 जुलाई 2021 के अपने संकल्प में एलएसी की संस्तुति का अनुमोदन किया।

पीजीएलएम, 2015 का खंड 13(ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में आरक्षित मूल्य प्रतिशत के रूप में निकाला जायेगा जो भू-नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क) के अनुसार निर्धारित नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा। एमओपीटी द्वारा आईडीसीटी परियोजना की भूमि और संरचनाओं का वार्षिक लाइसेंस शुल्क भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर ही निकाला गया है जो पीजीएलएम 2015 के उपबंधों के अनुरूप है।

चूंकि एमओपीटी का प्रस्ताव एलएसी की संस्तुति पर आधारित है और एमओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है और भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के उपबंधों के अनुपालन में है, यह प्राधिकरण एमओपीटी के वाणिज्यिक भू क्षेत्र और आईडीसीटी के स्थित कूज़ टर्मिनल भवन तथा अनुषंगी वाणिज्यिक भवन के मासिक पट्टा किराये, एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित, अनुमोदित करता है।

(vi). मैसर्स जे.एम.बक्शी पोर्ट्स एंड लॉजिस्टिक्स लिमिटेड ने निर्मित क्षेत्र के लिए मौजूदा अधिसूचित दरमान के अनुसार 225 रु. प्रति वर्ग मीटर/ प्रति माह पर और वाणिज्यिक भूमि पर 59 रु./ प्रति वर्ग मीटर/ माह पर लाइसेंस शुल्क की उगाही करने का सुझाव दिया और यह भी निवेदन किया कि निर्मित क्षेत्र और भूमि के लिए परियोजना की उच्च दरों के निर्धारण से परियोजना की व्यवहार्यता के प्रभावित होने की संभावना हो सकती है। जैसा एमओपीटी ने अपने प्रस्ताव में बताया है कि प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क नए कूज़ टर्मिनल के विकास के लिए हैं न कि मौजूदा परिसर के एमओपीटी ने सही कहा है कि कूज़ टर्मिनल भवन के वाणिज्यिक निर्मित क्षेत्र के लिए 350/-रु. प्रति वर्ग मीटर/ माह और वाणिज्यिक भूमि के लिए 70/-रु. प्रति वर्ग मीटर/ माह की प्रस्तावित दर नए भवन के लिए है और दर पीजीएलएम, 2015 के आधार पर निकाली गई है।

(vii). एमओपीटी ने इस आशय की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि लाइसेंस शुल्क अनुसूची में दी गयी, लाइसेंस शुल्क अनुसूची के कार्यान्वित होने की प्रभावी तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर, कूज़ टर्मिनल भवन और अनुषंगी वाणिज्यिक भवन के लिये 5% प्रति वर्ष की वृद्धि और वाणिज्यिक भू-क्षेत्र के पट्टा

किरायों में 2% प्रति वर्ष की वृद्धि होगी और संवर्द्धित लाइसेंस शुल्क को संबंधित वर्ष के लिये प्रचलित लाइसेंस शुल्क अनुसूची समझा जायेगा।

पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) पत्तन को यह लचीलापन प्रदान करता है कि पत्तन वार्षिक वृद्धि नियत करे जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमओपीटी के न्यासी मंडल ने वाणिज्यिक भूमि के लिए 2% और वाणिज्यिक प्रयोग के कृज टर्मिनल भवन के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि का अनुमोदन किया है। प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि दर पीजीएलएम, 2015 के उपबंधों के अनुरूप है और इसलिए अनुमोदित है।

(viii). मासिक लाइसेंस शुल्क की प्रभावी तारीख वही रहेगी जैसी भारत के राजपत्र में 25 अक्तूबर 2021 को अधिसूचित पृथक आदेश में पहले ही दी गई है।

(ix). पत्तन ने प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क की वैधता के बारे में सामान्य टिप्पण का प्रस्ताव नहीं किया है। पत्तन का प्रस्ताव बताता है कि परिचालक की लीव और लाइसेंस अधिकतम 5 वर्ष की अवधि के लिए ही दिया जायेगा। भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(ग) अनुबंध करता है कि दरों में संशोधन 5 वर्ष में एक बार ही किया जायेगा। तदनुसार, एम टिप्पण निर्धारित किया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क इसके प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि तक प्रभावी रहेगा। इसी प्रकार का एक टिप्पण मुंबई पत्तन न्यास की बर्थ संख्या 15 पर घरेलू कृज टर्मिनल (डीसीटी) के परिचालन और अनुरक्षण परियोजना के लाइसेंस शुल्क का अनुमोदन 28 अक्तूबर, 2020 के आदेश संख्या टीएएमपी/16/2020-एमबीपीटी में भी निर्धारित किया है।

(x). इस प्राधिकरण के 15 सितंबर, 2021 के आदेश टीएएमपी/22/2021-एमओपीटी के द्वारा एमओपीटी के 35 परिसरों की मौजूदा संपदा किराया अनुसूची में एक टिप्पण निर्धारित किया गया है कि लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली सारी शर्तें तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 29 अप्रैल, 2019 के स्पष्टकारी परिपत्र (भू प्रबंधन) संख्या 2019-20 का 1 के साथ पठित भू प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा समय समय पर यथासंशोधित, के अनुसार होंगी। उक्त टिप्पणी को हल्के से आशोधन के साथ कि लाइसेंस शुल्क को शासी करने वाली सारी शर्तें तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 29 अप्रैल, 2019 के स्पष्टकारी परिपत्र (भू प्रबंधन) संख्या 2019-20 का 1 के साथ पठित भू प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015, पत्तन पोत परिवहन एवं जलमार्ग मंत्रालय द्वारा समय समय पर यथासंशोधित, के अनुसार होंगी।

11. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एमओपीटी में अंतरराष्ट्रीय और स्वदेशी कृज टर्मिनल के लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करता है जो 01 नवंबर 2021 को भारत के राजपत्र में राजपत्र संख्या 533 में अलग से अधिसूचित किये गये हैं। मासिक लाइसेंस शुल्क अनुसूची की प्रभावी होने की तारीख वही रहेगी जो भारत के राजपत्र में 25 अक्तूबर 2021 को कथित पृथक आदेश में पहले से दर्शायी गयी है और लाइसेंस शुल्क अनुसूची के प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगी।

12. राजपत्र संख्या 533 दिनांक 01 नवंबर 2021 के राजपत्र प्रति के अंग्रेजी संस्करण के पहले पृष्ठ में मामला संख्या और पोर्ट के नाम में एक अनजाने में हुई एक त्रुटि देखी गई है। इसलिए राजपत्र प्रति के अंग्रेजी संस्करण के प्रथम पृष्ठ पर महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के नाम के नीचे मामला संख्या को 'टीएएमपी/45/2021-एमएमपीटी' के बजाय 'टीएएमपी/45/2021-एमओपीटी' के रूप में पढ़ा जाए। और आवेदक का नाम न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट के बजाय मोरमुगाओ पोर्ट ट्रस्ट के रूप में पढ़ा जाए।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./493/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 11th November, 2021

No.TAMP/45/2021-MOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of License fee for the project relating to development of International and Domestic Cruise Terminal, Ro-Pax, Ferry and other allied activities at MOPT. 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 License fee for the project relating to development of International and Domestic Cruise Terminal, Ro-Pax, Ferry and other allied activities at MOPT immediately. Accordingly, the License fee for the project of MOPT approved by this Authority on 25 October 2021 was notified in the Gazette of India on 01 November 2021 vide Gazette No.533. 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 MOPT for fixation of License fee for the project relating to development of International and Domestic Cruise Terminal, Ro-Pax, Ferry and other allied activities at MOPT as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

No. TAMP/45/2021–MOPT

Mormugao Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM:

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

ORDER

(Passed on this 25th day of October 2021)

This case relates to the proposal received from Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of License fee for the project relating to development of International and Domestic Cruise Terminal, Ro-Pax, Ferry and other allied activities at MOPT.

2. The main submissions made by the MOPT in its proposal are as follows:
 - (i). The Government of India had envisaged for the Development of Cruise Tourism as a strategic step to boost tourism in the country. Accordingly, they identified five Major Ports to be developed as Cruise Ports in the country, of which Mormugao Port is one amongst them. Hence to fulfill this, Mormugao Port Trust has conceived a project covering an area of 13.4 acres which is adjacent to the existing cruise berth and which was lying vacant and unutilized after being vacated by WISL. The project involves the development of world class International and Domestic Cruise Terminal which would act as a gate way to Goa and also have a facility for Ro-Pax and Ferry Services which will enable the cruise passengers to crossover to North Goa and other tourist destinations.
 - (ii). The estimated cost of the project is ₹101.72 crores (all-inclusive cost including GST, PMC and contingency) and the project will be completed within a period of 18 months. The project would be equally funded by Ministry of Ports, Shipping and Waterways under “Sagarmala Programme” and Ministry of Tourism (MOT) under “Assistance to Central agencies for Tourism Infrastructure Development” to the extent of ₹50 crores each and balance funding will be done by the Port.
 - (iii). **DETAILS OF THE PROPOSAL:-**
 - (a). As per Policy Guidelines for Land Management, 2014 (PGLM guidelines), the operator shall be required to pay license fee on the commercial built up area on the basis of the applicable Scale of Rates (SOR).
 - (b). The Cruise Terminal building is divided into operational and commercial areas – PGLM license fees is applicable on commercial areas only. The operator has to pay license fee on the commercial built up area on the basis of the applicable SOR as required by PGLM, 2014. The applicable License Fee for the existing Cruise Terminal building at Harbour, Mormugao Port, as per the current SOR (as per Gazette No.483 dated 21.12.2017) in INR 225/- per sqm per month (Copy enclosed as Annexure-I). However, Port has proposed a license fee of ₹350/- per sqm per month

(in first year of project i.e. FY 2022), which is at 25%-30% premium license fee prescribed in the current current SOR viz ₹.273/- sqm per month (₹225/- sqm per month, escalated @5% for 4 years). Further, as per the current SOR, the year-on-year escalation on License Fee has been taken at 5%. The Annual License Fee per annum works out to ₹2.51 Cr. P.a. + 5% escalation – for 5982 sqm of Commercial Built up Areas.

- (c). Similarly, the license fees would be applicable on the commercial land. As per the current SOR (as per Gazette No.483 dated 21.12.2017) is ₹59/- sqm per month. However, Port has proposed a license fees of ₹70/- per sqm per month (in first year of project i.e. FY 2022), which is at 8%-10% premium to license fees prescribed in the current SOR viz ₹64/- sqm per month (₹59/- sqm per month, escalated @2% for 4 years). Further, as per the current SOR, the year-on-year escalation on License Fee has been taken at 2%. The Annual License Fee per annum works out to ₹0.79 Cr p.a. + 2% escalation – for 9441 sqm of Commercial Built up Areas.
- (d). However, any upward revision in the License Fee rates may adversely impact viability of the Project for the PPP-OMT Operator. The Port has partially adopted Mumbai Port Trust's proposal for Cruise Terminal wherein, they have derived a methodology of Leave and License, instead of leasing of land, and maximum period of Leave and License is 5 years only. In Mumbai Port Trust the charge is only for commercial area utilization and not for operational area utilization.
- (e). The proposal for fixation of the license fees for Development of International and Domestic Cruise Terminal, Ro-Pax, Ferry and other allied activities at Mormugao Port was put up before the Board for approval and the Board has approved the same vide board resolution no.124 dated 16 July 2021.

3. On initial scrutiny of the proposal, few gaps were observed in the proposal and the MOPT vide our letter dated 26 August 2021 was requested to furnish additional information / clarification on a few important points alongwith proposal complete in all respects following the Land Policy Guidelines, 2015. Subsequently, at our request, the MOPT vide its email dated 24 September 2021 under cover of its letter No.FA/COST/125/2021/78 dated 23 September 2021 has furnished its response. A summary of the information/ clarification sought by us and reply furnished by MOPT is tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Reply furnished by MOPT
(i).	The Authority vide Order No. TAMP/38/2017-MOPT dated 14 November 2017 has approved revised lease rent for Estate Rentals of MOPT land following the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014. Schedule V in Annex-III to the said Order prescribes lease rent for Cruise Terminal Building at Harbour, MOPT at Vasco, Goa. The lease rent prescribed for Cruise terminal building in the said Order is with effect from 17 June 2017 and is valid for five years i.e. till 16 June 2022 subject to 5% annual escalation. It is understood that the lease rent proposed by the MOPT in the current proposal for commercial operation is with reference to separate building to be developed by the port for International and Domestic Cruise Terminal. The MOPT to confirm our understanding is correct in this regard.	It is confirmed that the lease rent proposed in the current proposal for commercial operations is with reference to a separate building to be developed by the port for International and Domestic Cruise Terminal.

(ii).	Further, the port has also proposed license fee of ₹70/- per sqm per month on the commercial land by applying 8%-10% premium to the license fee prescribed at ₹590 per 10 sq mtr/ per month (i.e. ₹59 per sq mtr per month) for Port land at Mormugao Harbour at sr. no.1 under Schedule I in Annex – II attached to the Order dated 14 November 2017 after applying escalation @2% p.a. for the four years from 2018 to 2021. It is not clear from the proposal with reference to which land of the port the proposed license fee pertains to. The port may clarify the same. It is relevant here to state that the validity of the license fee for land prescribed in Schedule I in the said Order is valid till 16 June 2022. Section 49 of the MPT Act, 1963 empowers the Major Port Trusts to lease any land or shed belonging to the Board or in its possession or occupation at a rate higher than that the rate notified by the Authority. In the light of the above observation, the port to furnish reasons for the seeking approval of the license fee for land when valid license fee for port land at Mormugao Harbour & Vasco Bay, Baina, Vasco, Dabolim, Headland Sada and Bogda are in place.	The project for development of International and Domestic Cruise Terminal is proposed on the land initially occupied by WISL which is located at Mormugao Harbour and hence the basic land rate of ₹590/- per 10 sq. mtr. Per month (₹59/- per sq. mtr. Per month) notified vide order dated 14.11.2017 has been adopted after escalation @ 2% per year for 4 years. It is agreed that the rates notified by the TAMP vide order dated 14.11.2020 is valid till 16.06.2022 and the port has already initiated the process for revision of the land rates of the port as per the Land Policy Guidelines, 2014. However, due to unavailability of the revised rates the port has adopted the rate of ₹70/- per sq mtr per month on the assumption that there would be nominal increase in the license fees from 17.06.2022, which is permissible as per section 49 of the MPT Act, 1963. The license fee rate of ₹350/- per sq. mtr. Per month for Commercial built up area of the Cruise Terminal Building and ₹70/- per sq. mtr. Per month for Commercial land at Mormugao Harbour has been adopted for evaluating the future cash inflows of the project, for analyzing the viability of the project.
(iii).	The port has proposed license fee of ₹350/- per sq mtr per month on the commercial built up area by applying 25%-30% premium to prevailing license fee for the existing Cruise Terminal Building at Harbour and has proposed license fee of ₹70/- per sqm per month on the commercial land by applying 8%-10% premium to the prevailing license fee prescribed for Port land at Mormugao Harbour. As port is well aware, both the MOPT and the Authority are mandated to follow the Land Policy Guidelines, 2015 issued by the Government for the purpose of determining lease rentals / license fee for the lands/ structures belonging to the Port Trusts. The salient point of the said Guidelines as regards determination of lease rent / license fee for port land are as follows:	
(a).	As per clause 13 (a) read with clause 11.2 (e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13 (a).	The copy of the Land Allotment Committee (LAC) Report with their recommendation proposing the license fees rate of ₹350/- per sq. mtr. Per month for Commercial built up area of the Cruise Terminal Building and ₹70/- per sq. mtr. Per month for Commercial Land area is furnished as Annexure-A.
(b).	Para 13 (a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have	The comparative statement defining the methodology adopted for determination of the market value of the land based on the five factors as per clause 13(a) of the Land Policy Guidelines is furnished as Annexure-B.

	to be recorded.									
(c).	Clause 13 (b) of the Land Policy Guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived as a percentage not less than 6% of latest market value of land determined by the port trust.	As per clause 13(b) of the Land Policy Guidelines, the reserve price in terms of annual lease rent has been arrived @ 6% of the latest market value, refer Annexure-B for details.								
(d).	The Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%.	The Port Trust Board has fixed annual escalation @5% for license fees towards Commercial built up area of the Cruise terminal Building and 2% for license fees towards commercial land area.								
(e).	SOR would be refixed once in every 5 years by TAMP.	As any upward revision of License fee rates would adversely impact the viability of the project for the PPP-OMT Operator, hence <u>the Port Trust Board has not proposed any upwards revision in license fee rates after every completed 5 years.</u> The copy of LAC minutes is furnished as Annexure-A and schedule of proposed rent along with conditionalities are furnished as Annexure-C.								
	The proposal filed by the port does not assess market value of land as per the factors prescribed in the LPG 2015, nor is it accompanied with the minutes of the LAC nor schedule of proposed rent along with conditionalities are accompanied with the proposal of the port. That being so, the proposal cannot be processed in the present form. It is relevant here to state that the schedule of rates for land and structures for Domestic Cruise terminal filed by the Mumbai Port Trust was following the LPG and approved by the Authority vide Order No.TAMP/16/2020-MBPT dated 28 October 2020. The MOPT may, if necessary, refer the said Order of the MBPT. The MOPT is, therefore, requested to file proposal complete in all respects following the LPG 2015.	[The MOPT while responding to information / clarification sought by us has vide its letter dated 24 September 2021 furnished complete proposal with relevant documents.]								
(iv).	The port has stated in its proposal that the Cruise terminal building is proposed to be divided into operational and commercial areas and that the license fee is applicable on commercial areas only. Port to elucidate the position to have better clarity.	The project areas have been segregated into Commercial and Operational use as follows: <table><tr><td>Total Land Area</td><td>13.40 Acres</td></tr><tr><td>Operational Use</td><td>11.07 Acres (44,786 sq.m)</td></tr><tr><td>Commercial Use</td><td>2.33 Acres (9,441 sq.m)</td></tr></table> <table><tr><td>Total Built- Up Area</td><td>13,128 sq.m</td></tr></table>	Total Land Area	13.40 Acres	Operational Use	11.07 Acres (44,786 sq.m)	Commercial Use	2.33 Acres (9,441 sq.m)	Total Built- Up Area	13,128 sq.m
Total Land Area	13.40 Acres									
Operational Use	11.07 Acres (44,786 sq.m)									
Commercial Use	2.33 Acres (9,441 sq.m)									
Total Built- Up Area	13,128 sq.m									

		<table><tr><td>Operational Use</td><td>7,146 sq.m</td></tr><tr><td>Commercial Use</td><td>5,982 sq.m</td></tr></table> Wherein, Commercial Land Area is defined as sum of (a). Parking Area - ~5,504 sqm of surface parking (b). Footprint of Ancillary Commercial Building – ~2,203 sqm – since the building is entirely of commercial nature, 100% of its footprint has been considered (c). Cruise Terminal - ~1,684 sqm – 27.6% of building footprint (~6,100 sqm) considered, which is equal to ratio of Commercial and Total BUA of Cruise Terminal building Commercial Built-up Area (BUA) is defined as sum of (a). BUA of Ancillary Commercial Building (b). BUA of revenue generating areas within the terminal buildings, (c). Refer to Annexure –D for layout and details of the above areas and buildings. Rationale for division between Commercial and Operational Areas – <u>Operational areas are those areas in the terminal, necessary for handling cruise passengers and cargo – which do not generate any income for the operator and are required for the functioning of the Cruise Terminal. The operator is dependent on rentals from commercial uses and a share of composite charges to be commercially viable.</u> <u>MOPT shall not charge any License Fees from such operational areas. Therefore, License Fee shall be payable by the Operator only on Commercial Land Area and Commercial Built-up Area.</u> Such division of areas into commercial and operational areas is derived from a similar the precedence in Mumbai Cruise Terminal.	Operational Use	7,146 sq.m	Commercial Use	5,982 sq.m
Operational Use	7,146 sq.m					
Commercial Use	5,982 sq.m					
(v).	The MOPT while filing the complete proposal as per the LPG 2015 is also requested to furnish the list of the users/ licensees/ lessees/ stakeholders to be consulted on the proposal to be filed by the port with complete address, contact details and email id.	The list of the users / licensees/ lessees / stakeholders to be consulted with complete address, contact details and email id is furnished as Annexure-E.				

4. The Board of Trustees of MOPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of MOPT and FA&CAO, CE and TM as Members. The gist from the minutes of the meeting of the LAC held on 12 July 2021 is given below:

(i). **Scope of the project -**

The proposed cruise terminal is developed in 13.40 acres behind the existing berths 1 to 4. The terminal will handle domestic and international cruise traffic for which separate terminals have been identified. There will be provision of immigration counters, check in counters, waiting lounge, baggage carousel, parking, landscaping, separate entry and exit facility, duty free retail, lounges, food court, entertainment zone, snacks bars, etc. including commercial ancillary building is also part of the project. Also, upgradation of existing RoRo and RoPax facility will be taken up. The terminal and commercial premises will be developed by refurbishing existing abandoned structures. After development of terminal by the Port, O&M Operator will be engaged for managing the Terminal.

(ii). **Project cost -**

The project development cost is ₹101.72 crores from which funds of ₹50.86 crores is from MoPSW and ₹50 crores from Ministry of Tourism (MoT). The balance gap funding will be done by the Port. The Implementation of the project will be as follows:-

- Development of cruise terminal through EPC contract for which Cochin Port Trust is appointed as PMC.
- O&M operator will be appointed for O&M operations of the developed terminal through PPP mode after completion of the development of the cruise terminal project through EPC mode (Expected investment by O&M operator is ₹21 crores)

The details of the estimate showing the premises/cost of construction (value) is furnished as Annexure I of the Minutes of the Meeting of LAC held.

(iii). **Proposed License Fee:**

- Lease rentals are to be fixed considering the 5 factors as stated under clause 13(a) of the Land Policy Guidelines, 2014
- A comparative Statement of Valuation of International and Domestic Cruise Terminal Building at MOPT under five factors as per PGLM 2015 as considered by LAC attached as Annexure-III to the Minutes of the Meeting is tabulated below:

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Market Value of land as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr. p .a.	Reserve Price for monthly lease rent @6% on Market Value as per State Govt. Reckoner	Relevant transactions in port's vicinity Per Sq. Mtr. p.m	Highest rate of similar transactions (Lease rent per sqm p.m)	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Market Value of Land and Port Structure As Per Approved Valuer ₹ Per Sq. Mtr.p.m	Reserve price for monthly lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer.	Any Other Relevant factor (Lease rent per sqm p.m) after 5% escalation	Highest amongst 5 factors as per clause 13(a)	Proposed rent per sq. mtr. per month
							Land (Value)	Premises / Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11. 2014					
1	2	3	4	5= Col 4 /12 *6%	6	7	8	9	10=Col 8 + Col 9	11= Col10/Col3 /12	12=Col11* 6%	13	14	15
1	Cruise Terminal Building (Grd flr+ First Flr) and Ancillary	13,128	3,500	17.50	-	-	183,792,000	732,190,799	915,982,799	5,814.43	348.87	273.00	348.87	350.00

	Commercial Building													
2	Commercial Land Area	54,227	3,500	17.50	-	-	759,178,000	0	759,178,000	1,166.67	70.00	65.20	70.00	70.00

- (c). Hence, the proposed license fees for the Commercial Built up area has been computed as under:

As per the existing SOR for Port's land notified under Gazette No. 483 dated 21.12.2017 (valid till 16.06.2022) rate of ₹59/- per sqm per month has been prescribed for land area at Mormugao Harbour, after applying escalation @ 2% for 4 years the existing rate works out to ₹65.20 per sqm per month. However, the port has proposed a higher rate of ₹70/- per sqm per month as the said SOR is due for revision and the port presumes that there would be nominal increase in the license fees from 17.06.2022 onwards, which is permissible as per Section 49 of the MPT Act, 1963.

Since, the proposed Cruise Terminal Building at Mormugao Harbour will be a new building to be constructed, the valuation of the same is not available. Composite valuation for the property has been arrived at ₹91,59,82,799/-. The Port has adopted the following methodology to arrive at the estimated valuation of the property.

The breakup is as under:

Particulars	Rate per sq m / p.a.	As per clause 13(b) of PGLM- Lease rent in no case be less than 6% of the latest market value.	Valuation (In ₹)
(1)	(2)	(3)	(4)
Land Value	(70 / sqm / month * 13,128 sqm * 12 months)	Column (2) / 6%	18,37,92,000
Premises / Cost of Construction	Annexure-I of the LAC Minutes estimates cost of Construction		73,21,90,799
Total Cost			91,59,82,799

As per the above table, the valuation for the proposed Cruise Terminal Building works out to ₹91,59,82,799/- i.e. ₹5814.43 per sqm per month. As per clause 13(b) of PGLM- Lease rent in no case be less than 6% of the latest market value, hence the reserve price of the said property is ₹348.87 per sqm per month (₹5814.43*6%), rounded off to ₹350/- per sqm per month.

[Total value of proposed Cruise Terminal Building:

- (a). Total Value ₹91,59,82,799 Lakhs
 (b). Total Built up Area 13128 sqm
 (c). Value per Sq.mtr (a/b) ₹ 69773 / sqmtr
 (d). Lease rent @ 6% ₹348.87/[69773x6%]/12months sqmtr/month
 (e). Proposed lease rent after rounding off: ₹ 350/sqmtr/month]

The license fee rate of ₹350/- per sqm per month for the proposed Cruise Terminal Building is higher by 28.20%, as compared to the rate notified for the existing Cruise Terminal Building of ₹273/- per sqm per month.

(iv). **Modalities for levy of License fees –**

The financial consultant has submitted the modalities as follows:

(a). Land

- (i). Total developed Land is 13.40s acres
- (ii). Operational land area is 11.07 acre
- (iii). Balance 2.33 acre is considered as Commercial land area
- (iv). Commercial built up area is 5982 m²

(b). Annual Concession Fee (ACF)

Bid variable and payable every year with annual escalation of 4%.

(c). License Fee

As required in PGLM guidelines, a Licensee Fee is payable on the Commercial Area

- (i). 5982 m² @350/- per m² + annual escalation @ 5% p.a. for Cruise Terminal Building.
- (ii). 9441 m² @70/- per m² + annual escalation @ 2% p.a. for Commercial Land Area.

(d). Composite charges

Composite Charge from cruises, accrue to and collected by MOPT, which shares nominal composite charge share of 25% share as on bid floating date with the operator subject to annual escalation of 4% annually.

(e). Sub Lease Fee

Derived a methodology of Leave and License, instead of leasing of land, and maximum period of Leave and License is 5 years only.

The details of the Operational and Commercial land area and Operational and Commercial built up area is furnished as Annexure II to the Minutes of the Meeting of LAC.

(v). **Conclusion**

The proposed license fee rate of ₹350/- per sqm per month for the Commercial builtup area of the Cruise Terminal Building and the rate of ₹70/- per sqm per month for Commercial land area is appropriate as same is permissible by the MPT Act,1963.

The Committee agreed to the following proposed License fees and annual escalation:

Sr. No.	Location	License fees per sq mtr per month (in ₹)	Escalation (%)
1.	Cruise Terminal Building (GF+ FF) and Ancillary Commercial Building	350.00	5
2.	Commercial Land Area	70.00	2

- (vi). After detailed deliberations and discussions, LAC members have decided to send the proposal to TAMP for notification of the proposed License fee. The proposed SOR for license fees at above locations is furnished as Annexure IV to the Minutes of the Meeting of LAC.
- (viii). The Board of Trustees of MOPT vide Resolution dated 16 July 2021 has approved the following:
 - (a). The proposal for submission to TAMP for fixation of License Fees for the commercial built up area for the project – Development of International and Domestic Cruise Terminal, RO-Pax, Ferry and other allied activities at Mormugao Port.
 - (b). Authorise Chairman to make necessary changes, if required.
 - (c). The License Fees for the Built up commercial area for the Project shall be escalated by 5% per annum.

5. Subsequently, the MOPT, vide its email dated 13 October 2021, has furnished revised Comparative Statement of valuation of land and building/structures at International and Domestic Cruise Terminal Building at MOPT under five factors as per PGLM 2015.

6. Thus to summarise, Schedule of rates for Commercial Built-up Area of the Cruise Terminal Building and Commercial land area at Mormugao Harbour for the project- Development of International and Domestic Cruise Terminal, Ro-Pax, Ferry and other allied activities at Mormugao Port proposed by MOPT as follows:

Sr. No.	Location	License fees per sq mtr per month (in ₹)	Escalation (%)
1.	Cruise Terminal Building (Grd flr+ First Flr) and Ancillary Commercial Building	350.00	5
2.	Commercial Land Area	70.00	2

Note: The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 5% per annum for premises at Sr. No.1 and 2% per annum for lease rentals for land at Sr. no. 2, after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.

7. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of MOPT proposal dated 23 August 2021 and 24 September 2021 was circulated vide our letter dated 01 October 2021 to the concerned users/ user organisations seeking their comments.

8. A joint hearing in this case was held on 12 October 2021 through Video Conferencing. The MOPT and the concerned users / licensees/ lessees/ stakeholders have made their submissions at the joint hearing.

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

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

- (i). As a strategic step to boost tourism in the country, the Government of India has identified five Major Ports to be developed as Cruise Ports in the country, of which Mormugao Port is one amongst them. Hence, Mormugao Port Trust (MOPT) has

envisaged a project of development of world class International and Domestic Cruise Terminal having facility for Ro-Pax and Ferry Services covering an area of 13.4 acres which is adjacent to the existing cruise berth.

In this backdrop, the MOPT has come up with a proposal for fixation of licence fee for allotment of the Commercial land area and Cruise Terminal building and ancillary commercial building for the project of operation and maintenance of International and Domestic Cruise Terminal (IDCT), following the provisions of Policy Guidelines for Land Management, 2015(PGLM 2015).

The MOPT proposal dated 23 August 2021 and 23 September 2021 along with the information/ clarification furnished by the MOPT during the processing of the case in reference, is considered in this analysis.

- (ii). The project areas have been segregated into Commercial and Operational use. The port has clarified that operational areas are those areas in the terminal, necessary for handling cruise passengers and cargo which do not generate any income for the operator and are required for the functioning of the Cruise Terminal. The operator is dependent on rentals from commercial use and a share of composite charges collected by MOPT to be commercially viable. The MOPT has stated that it shall not charge License Fees from the operator for such operational areas. Therefore, License Fee shall be payable by the Operator to MOPT only on Commercial Land Area and Commercial Built-up Area for which MOPT has filed the current proposal.

- (iii). (a). Clause 13 of the Policy Guidelines for Land Management, 2015(PGLM 2015) lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b). The MOPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) comprising of Dy.Chairman, FA&CAO, Chief Engineer and Traffic Manager complying with the provisions of the PGLM 2015.

The proposal filed by the MOPT which is approved by the LAC constituted by the port recommending the market value of land and license fee and which also has the approval of the MOPT Board is found to be in compliance with the provisions of PGLM 2015 for fixation of scale of rates of port premises and, therefore, relied upon for disposing of this case.

- (iv). (a). Para 13(a) of the PGLM 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors prescribed therein. As per the said para, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), updated with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. Clause 13 (a) of PGLM 2015 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (b). A comparative statement of Valuation of International and Domestic Cruise Terminal Building at MOPT under five factors as per PGLM 2015 as furnished by MOPT during the processing of the case is tabulated below:

								Any other relevant factor identified by the port							
Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Market Value of land as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr. p.a.	Reserve Price for monthly license fee @6% on Market Value as per State Govt. Reckoner	Relevant transactions in port's vicinity Per Sq. Mtr. p.m	Highest rate of similar transactions (License fee per sqm p.m)	Rate arrived by approved valuer (Valuer not appointed)	Break up of valuation of Port structures by Port based on cost estimates for area given in col.3			Market Value of Land and Port Structure prepared by Port as per cost estimates Per Sq. Mtr.p.m	(a). Reserve price for monthly license fee @6% on valuation of structure by Port based on cost estimates.	(b). License fee per sqm p.m) (after applying 5% escalation on existing SOR rate for 4 years)	Highest among st 5 factors as per clause 13(a)	Proposed license fee per sq. mtr. per month
								Land (Value)	Premises / Cost of Construction (Value)	Composite Value					
1	2	3	4	5= Col 4 /12 *6%	6	7	8	9	10	11=Col 9 + Col 10	12= Col11/Col3/12	13=Col12*6%	14	15	16
1	Cruise Terminal Building (Grd flr+ First Flr) and Ancillary Commercial Building	13,128	3,500	17.50	-	-	-	183,792,000	732,190,799	915,982,799	5,814.43	348.87	273.00	348.87	350.00
2	Commercial Land Area	54,227	3,500	17.50	-	-	-	759,178,000	0	759,178,000	1,166.67	70.00	65.20	70.00	70.00

(c). The valuation of Commercial land area and Cruise Terminal building and ancillary commercial building at IDCT considered by the LAC under the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines is briefly explained hereunder:

(i). State Government ready reckoner rate:

Under the first option, the port has arrived at the State Govt. ready reckoner rate uniformly at ₹ 3500/- per sq. mtr p.a. for Commercial land as well as Cruise Terminal building/structures.

(ii). Highest actual transaction rate registered in the last three years in the Port's vicinity:

Under this option, the LAC has considered the market value as nil since it is a new Cruise Terminal to be developed for which no rate is available.

(iii). Highest tender cum auction rate for similar transactions:

Under this option, the port has considered the market value as nil for land as well as building/structures since it is a new Cruise Terminal to be developed for which no rate is available.

(iv). Rate arrived at by Approved valuer:

It is seen from the proposal forwarded by the port that the port has not appointed any valuer for valuation of land/structures at IDCT.

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

Under this option, the port has considered two methods to arrive at the market value and license fee for the proposed Cruise Terminal Building and Commercial land area at IDCT:

- (a). Under the first method, the Port has arrived at license fee for the commercial land at ₹70 per sqm/month. For this, license fee of ₹59/- per sq. mtr. per month approved by the Authority vide Order No.TAMP/38/2017-MOPT dated 14 November 2017 has been adopted and after applying annual escalation @ 2% per year for 4 years, current license fees works out to ₹65.20 per sqm per month. However, Port has proposed a license fees for commercial land at ₹70/- per sqm per month in first year of project on the ground that the existing license fee is due for revision and the port presumes that there will be nominal increase in license fee.

For the proposed Cruise Terminal Building which is to be newly constructed, the port has arrived at Composite value of the premises at ₹91,59,82,799/-. This is done considering the rent @ ₹70/ sqm/ month for land for 13,128 sqm for 12 months divided by 6% and arrived at ₹18,37,92,000 and construction cost is estimated at ₹73,21,90,799. Applying 6% on composite value of ₹91,59,82,799/- and considering total Built up Area of 13128 sqm, the license fee for the premises is arrived at ₹348.87 per sq. mtr./ month which is rounded off to ₹350/- per sq. mtr. per month.

- (b). Under the second method under any other relevant factor, the port has arrived at the proposed license fee for the land at ₹65.20 per sqm/month considering the license fee of ₹59/- per sqm per month prescribed in the schedule of lease rent for port land area at Mormugao Harbour in the Order No.TAMP/38/2017-MOPT dated 14 November 2017 and after applying annual escalation @ 2% for 4 years.

The license fee for the proposed new Cruise Terminal Building for Commercial use is arrived at ₹273/- per sqm/month considering lease rent of ₹225/- per sqm/month approved by the Authority vide Order No.TAMP/38/2017-MOPT dated 14 November 2017 for Cruise Terminal Building at Harbour, MOPT after applying applicable annual escalation @ 5% for 4 years.

- (v). After detailed discussions and deliberations, the LAC in its meeting dated 12 July 2021 has recommended the highest of the factors as the market value of land for commercial land and Cruise Terminal building at IDCT at MOPT and license fee at 6% of the market value of land and building. Accordingly, the LAC has recommended license fee on land at ₹ 70/- per sq. mtr./ month + annual escalation @ 2% p.a. and for Commercial built up area at ₹ 350/- per sq. mtr./ month + annual escalation @ 5% p.a.

The MOPT Board, vide its resolution dated 16 July 2021, has approved the recommendations of LAC.

Clause 13(b) of the PGLM 2015 stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived as a percentage not less than 6% of latest market value of land determined in accordance with para 13(a) of the Land Policy Guidelines. The annual license fee for land and structures for IDCT project has been worked out by MOPT at 6% of the market value of the land, which is seen to be in accordance with the provisions of the PGLM 2015.

Since the proposal of the MOPT is based on the recommendation of the LAC and is approved by the Board of Trustees of the MOPT and complies with the provision of the Policy Guidelines for Land Management, 2015, the Authority approves the monthly license fee as proposed by the MOPT for Commercial land area and Cruise Terminal Building and ancillary commercial building at IDCT at MOPT.

- (vi). M/s.J.M.Baxi Ports and Logistics Limited have suggested to levy the License fee for the built-up area as per the existing notified Scale of Rates at ₹225/sqm/month and at ₹59/sqm/month for the commercial land and also stated that prescribing higher rates for the project for built-up area and the land is likely to affect the viability of the project. As brought out by MOPT in its proposal the proposed license fee is for development of new cruise terminal and it is not for existing premises. The MOPT has rightly stated that the proposed rates of ₹350/sqm/month commercial built-up area of the Cruise Terminal Building and ₹70/sqm/month for the Commercial land is for a new building and the rate is arrived based on the PGLM 2015.
- (vii). The MOPT is seen to have proposed a note to the effect that the rates shall automatically be escalated by 5% per annum for Cruise Terminal Building and ancillary commercial building and @2% per annum for Commercial land area after expiry of each year from the effective date of implementation of the SOR and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year.

Clause 13(c) of the PGLM 2015 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the Board of Trustees MOPT has approved annual escalation of 2% for commercial land and 5% for the cruise terminal building for commercial use. The proposed annual escalation rate is as per the provision of the PGLM 2015 and hence it is approved.
- (viii). The effective date of monthly license fee will remain the same as already indicated in the separate Order dated 25 October 2021 notified in the Gazette of India.
- (ix). The Port has not proposed the general note as regards validity of the proposed license fee. The proposal of the port states that the leave and license to the operator shall be for a maximum period of 5 years only. Clause 13(c) of the Policy Guidelines for Land Management 2015 stipulate that the rates will be revised once in every five years. Accordingly, a note is prescribed that the license fee approved by the Authority shall remain in force for a period of five years from the date it comes into effect. Similar note is also prescribed in Order No TAMP/16/2020-MBPT dated 28 October 2020 approving License fee for the project of operation and maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT) at Berth No. 15 of Mumbai Port Trust.
- (x). The existing Schedule of Estate Rentals for 35 premises at MOPT approved by the Authority vide Order No.TAMP/22/2021-MOPT dated 15 September 2021 prescribe a note 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 may be amended from time to time. The said note is incorporated in the Schedule of license fee with slight modification to state that all the conditions governing the license fees 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 then Ministry of Shipping, Government of India and as may be amended from time to time by the Ministry of Ports Shipping and Waterways.

11. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approved the Schedule of license fee for commercial use of land and International and Domestic Cruise Terminal Building at MOPT which has been notified separately

in the Gazette of India on 01 November 2021 vide Gazette No.533. The effective date of Schedule of monthly license fee will remain the same as already indicated in the said separate Order dated 25 October 2021 notified in the Gazette of India and shall be in force for a period of five years from the date of effect of the said schedule of license fee.

12. An inadvertent error has been observed in Gazette No. 533 dated 01 November 2021 in the first page of the English Version of the Gazette copy in the case number and name of the Port. The case number below the name of the Tariff Authority for Major Ports at first page of the English Version of the gazette copy may therefore, be read as '**TAMP/45/2021-MOPT**' instead of '**TAMP/45/2021-NMPT**' and the name of the Applicant may be read as **Mormugao Port Trust** instead of **New Mangalore Port Trust**.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./493/2021-22]