

389/24129

पावती

Original/Duplicate

Thursday, December 01, 2022

नोंदणी क्र.: 39म

3:34 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 26850 दिनांक: 01/12/2022

मावाचे नाव: आकुली

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: बरख-6-24129-2022

दस्तावेजाचा प्रकार: अमिहस्तांतरणपत्र

सादर करणाऱ्याचे नाव: गोदरेज प्रॉपर्टीज लिमिटेड वॉर्क अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता राहुल देविसा

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 6900.00

पृष्ठांची संख्या: 345

एकूण:

रु. 36900.00

आपणास मूळ दस्त, संबल प्रिंट, सूची-२ अदाजे

3:51 PM ह्या वेळेस मिळेल.

सह. दु. नि. बोरीवली 6

बाजार मूल्य: रु. 6994896500/-

मोबदला रु. 7410000000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 444600000/-

मुख्य निबंधक, बोरीवली क्र. 6
मुंबई उपनगर जिल्हा.

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 900/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 3011202212620 दिनांक: 01/12/2022

बँकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 2000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 3011202212551 दिनांक: 01/12/2022

बँकेचे नाव व पत्ता:

3) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 2000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 3011202212489 दिनांक: 01/12/2022

बँकेचे नाव व पत्ता:

4) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 2000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 3011202212419 दिनांक: 01/12/2022

बँकेचे नाव व पत्ता:

5) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु. 30000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH011421830202223E दिनांक: 01/12/2022

बँकेचे नाव व पत्ता:

मुळ दस्त प्राप्त झाला.

REGISTERED ORIGINAL DOCUMENT
DELIVERED ON 01 DEC 2022

Ruh



CHALLAN
MTR Form Number-6

बरत - ६/

२४९२९ ९ ३०९

Date 30/11/2022-12:07:42 Form ID

Payer Details २

GRN	MH011421830202223E	BARCODE		
Department		Inspector General Of Registration		
Registration Fee		TAX ID / TAN (If Any)		
Type of Payment		Ordinary Collections IGR		
Office Name		BRL6_JT SUB REGISTRAR BORIVALI 6		
Location		MUMBAI		
Year		2022-2023 One Time		
Account Head Details		Amount In Rs.		
0030063301 Amount of Tax		30000.00		
Flat/Block No.		AS PER DOCUMENT		
Premises/Building		AKURLI		
Road/Street		MUMBAI		
Area/Locality		MUMBAI		
Town/City/District		MUMBAI		
PIN		4 0 0 1 0 1		
Remarks (If Any)		SecondPartyName=BOMBAY GOWRAKSHAK MANDALI-		
Amount In		Thirty Thousand Rupees Only		
Words		Total		
Payment Details		IDBI BANK		
Cheque/DD Details		FOR USE IN RECEIVING BANK		
Bank CIN		Ref. No.		
Bank Date		RBI Date		
Name of Bank		Bank-Branch		
Name of Branch		Scroll No. , Date		

Department ID : Mobile No. : 9828222020
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
चदर चलन केवल दुख्यम निबधक कार्यालयात नोंदणी करायत्याच्या दस्त्यासाठी लागू आहे. नोंदणी न करायत्याच्या दस्त्यासाठी चदर चलन लागू नाही.



CHALLAN
MTR Form Number-6

बाल - ६/		
२४९५९	२	३४

GRN	MH011421830202223E	BARCODE			Date	30/11/2022-12:07:42	Form ID		
Department Inspector General Of Registration					Payer Details				
Registration Fee					TAX ID / TAN (If Any)				
Type of Payment Ordinary Collections IGR					PAN No.(If Applicable)				
Office Name BRL6_JT SUB REGISTRAR BORIVALI 6					Full Name		GODREJ PROPERTIES LIMITED		
Location MUMBAI					Flat/Block No.		AS PER DOCUMENT		
Year 2022-2023 One Time					Premises/Building				
Account Head Details				Amount In Rs.	Road/Street		AKURLI		
0030063301 Amount of Tax				30000.00	Area/Locality		MUMBAI		
					Town/City/District				
					PIN		4 0 0 1 0 1		
					Remarks (If Any)				
					SecondPartyName=BOMBAY GOWRAKSHAK MANDALI-				
				Amount In	Thirty Thousand Rupees Only				
				Words					
Total 30,000.00									
Payment Details IDBI BANK					FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque-DD Details					Bank CIN	Ref. No.	69103332022113011261		719575257
Cheque/DD No.					Bank Date	RBI Date	30/11/2022-12:09:36		Not Verified with RBI
Name of Bank					Bank-Branch		IDBI BANK		
Name of Branch					Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll		

Department ID : Mobile No. : 9828222020
 NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 सदर चलन केवल दृश्य निबंधक कार्यालयात नोंदणी कचवयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न कचवयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

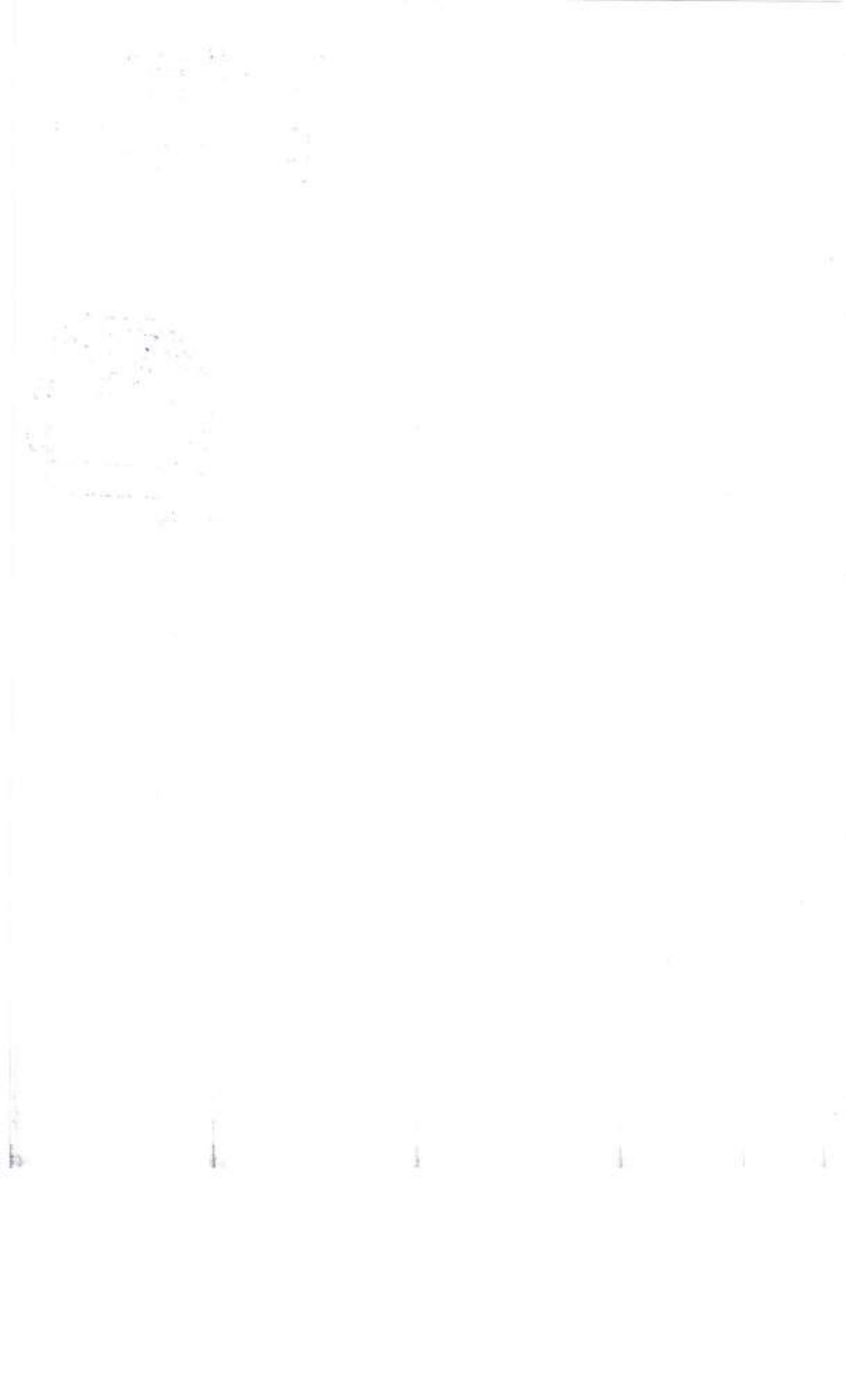
Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1	(jS)-389-24129	0005689932202223	01/12/2022-15:34:22	IGR195	30000.00
Total Defacement Amount					30,000.00

बर्तन - ६/		
२४९२९	३	३४५
२०२२		

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 3011202212419	Date 30/11/2022
Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(ISARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District.	
Payment Details	
Bank Name BARB	Date 30/11/2022
Bank CIN 10004152022113011406	REF No. 1329947533
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	





बल - ६/		
२४९२९	४	३४५
२०२२		



Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN 3011202212419

Receipt Date 01/12/2022

Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 24129 dated 01/12/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District

DEFACED

₹ 2000

DEFACED

Payment Details

Bank Name BARB

Payment Date 30/11/2022

Bank CIN 10004152022113011406

REF No. 1329947533

Deface No 3011202212419D

Deface Date 01/12/2022

This is computer generated receipt, hence no signature is required.

बोरल - ६/		
२०१२६	५	३०५
२०२२		

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 3011202212489	Date 30/11/2022
Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(ISARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District.	
Payment Details	
Bank Name BARB	Date 30/11/2022
Bank CIN 10004152022113011458	REF No. 1329948328
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



बॉरल - ६/		
२४१२९	६	३४५
२०२२		

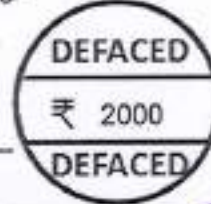


Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	3011202212489	Receipt Date	01/12/2022
-----	---------------	--------------	------------

Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 24129 dated 01/12/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District

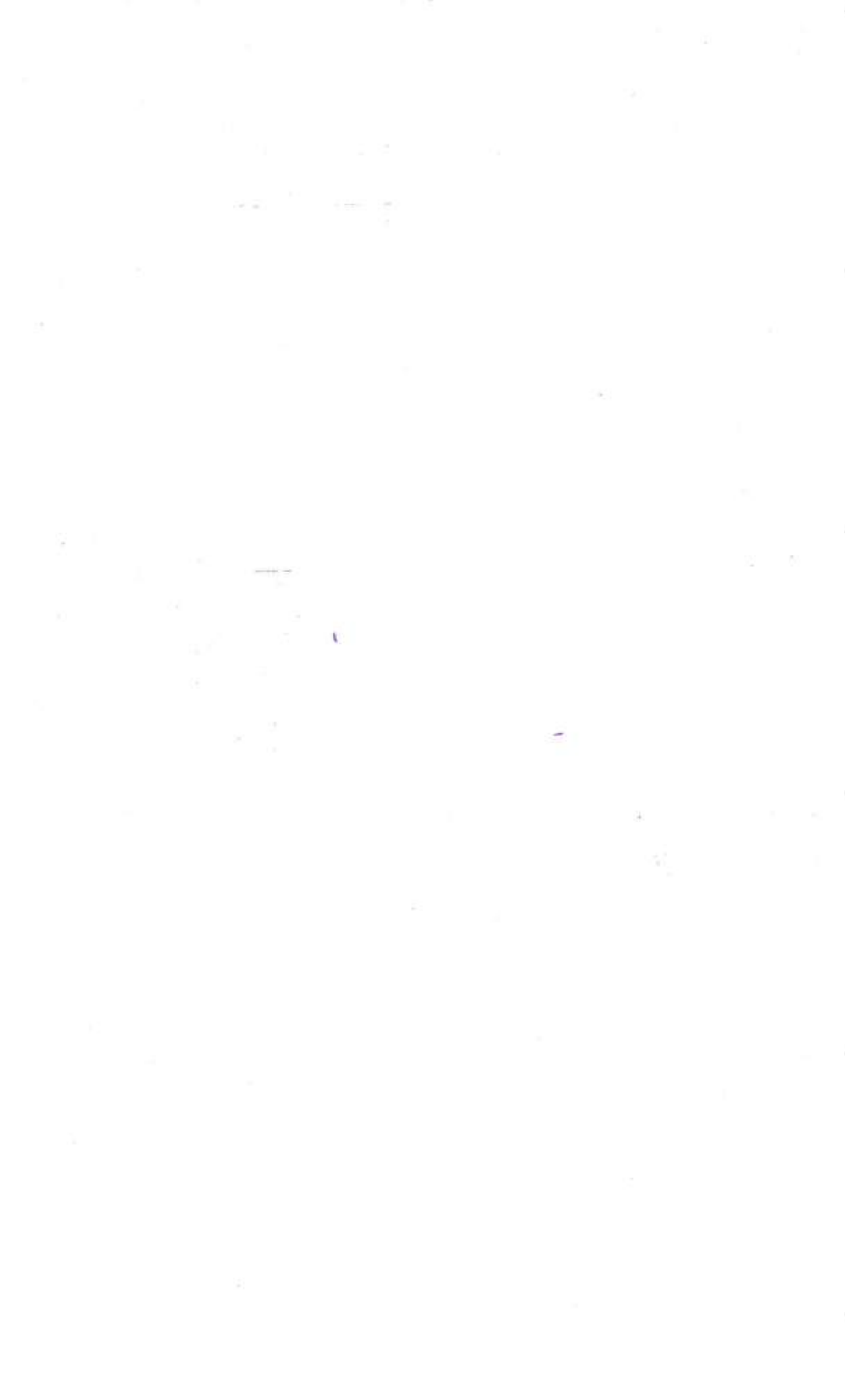


Payment Details

Bank Name	BARB	Payment Date	30/11/2022
Bank CIN	10004152022113011458	REF No.	1329948328
Deface No	3011202212489D	Deface Date	01/12/2022



This is computer generated receipt, hence no signature is required.



करल - ६/		
२४९२९	७	३४५

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 3011202212551	Date 30/11/2022
Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (ISARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District.	
Payment Details	
Bank Name BARB	Date 30/11/2022
Bank CIN 10004152022113011525	REF No. 1325948977
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



बरल - ६/		
२४९२९	L	384
२०२२		



Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	3011202212551	Receipt Date	01/12/2022
-----	---------------	--------------	------------

Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 24129 dated 01/12/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District



Payment Details

Bank Name	BARB	Payment Date	30/11/2022
Bank CIN	10004152022113011526	REF No.	1329948977
Deface No	3011202212551D	Deface Date	01/12/2022

This is computer generated receipt, hence no signature is required.

करल - ६/		
२११२६	६	३४५
२०२२		

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 3011202212620	Date 30/11/2022
Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.900/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District.	
Payment Details	
Bank Name BARB	Date 30/11/2022
Bank CIN 10004152022113011586	REF No. 1329849942
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



करल - ६/		
२४९२९	९०	३४५
२०२२		



Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN 3011202212620

Receipt Date 01/12/2022

Received from GODREJ PROPERTIES LIMITED, Mobile number 9828222020, an amount of Rs.900/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 24129 dated 01/12/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 6 of the District Mumbai Sub-urban District

DEFACED

₹ 900

DEFACED

Payment Details

Bank Name BARB

Payment Date 30/11/2022

Bank CIN 10004152022113011586

REF No. 1329949942

Deface No 3011202212620D

Deface Date 01/12/2022

This is computer generated receipt, hence no signature is required.



Adjudication Application Form

बल - ६/		
२०२२	११	११
२०२२		

Application Number: 154-105815

Case Number: Adj/IGR242/1032/2022

Name of Applicant: GODREJ PROPERTIES LIMITED

Address: 5, Godrej One, Pirojshanagar, Vikhroli East,

400079

Date: 2022-11-16

Email: tarpit.patni@godrejproperties.com

Mobile No.: 9828222020

To,

Collector of Stamps, Borivali

Subject: Adjudication under section 31 of the Maharashtra Stamp Act.

Respected Sir/ Madam,

I want to here your opinion about stamp aduty applicable to the document of which details have been mentioned as below

General information	
Article Type	25-Conveyance
Document Executed or Not	No

Document Date

Date of Execution of The Document

Not Available



Party 1 Details

Organization Details

Type of Organization	Organization Name	Email	Mobile	Address	Detail Address
Public Ltd company	GODREJ PROPERTIES LIMITED	tarpit.patni@godrejproperties.com	9828222020	5, Godrej One, Pirojshanagar, Vikhroli East	, 400079

Authorized Person's Details

Name	Date Of Birth	Age	Occupation	Identity Proof	Email	Mobile	Address	Detail Address
Mr. Sanjay Ramesh Bhagat	1982-02-24	39	Service	PAN - AHDP87701P	sagar@gpjsolutions.com	9987383895	5, Godrej One, Pirojshanagar, Vikhroli East	, 400079

Property Details (Immovable)

Property Details

Property Type	Property Sub Type	Address	Cos Office	Property Area	Boundary Type	Unit	Area	Pot Kharaba	Detail Address	Pincode
---------------	-------------------	---------	------------	---------------	---------------	------	------	-------------	----------------	---------

19 DEC 2022

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली तालुका, यांचे कार्यालय

एम. एम. आर. डी. ए. इमारत, पहिला मजला,
बांद्रा-कुर्ला संकुल, बांद्रा (पुर्व), मुंबई - 400051.

28922	92	304
2022		

जा.क्र./आदेश/ 11841/22

दिनांक 29 NOV 2022

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/IGR242/1032/2022 अन्वये पक्षकार Godrej Properties Limited यांनी दिनांक 17/11/2022 रोजी Deed of Conveyance हा संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

Particulars	Description
Date of execution	Unexecuted
Type of Document	Deed of Conveyance
The Vendor	Bombay Gowrakshak Mandali
The Purchaser	Godrej Properties Limited
Details of Property	
Village	Akurli
CTS No.	124,125,126,127,127/1,128,146,146/1,146/2,146/3,146/4,146/5,146/6 AND 146/7
Area	75328.10 Sq. Meters (As per Schedule)
Consideration	7,41,00,00,000/-
Zone - Year 2022-23	Zone - 77/339, Village - Akurli CTS No.s 124,125,126,127,127/1,128
Rate per Sq. Meter	
Land Rate	Rs. 74610
Residential Rate	Rs. 167090
Commercial on Ground	Rs. 208860
Zone - Year 2022-23	Zone - 77/343, Village - Akurli CTS No. s 146/1, 146/2,146/3, 146/4, 146/5,146/6, 146/7,146
Rate per Sq. Meter	
Land Rate	Rs. 67720
Residential Rate	Rs. 146880
Commercial on Ground	Rs. 185200
DP Remark	Ch.E./DP34202211111427592R/S/2022/111427606 Dt.16/11/2022 & Ch.E./DP34202211111427597 R/S/2022/111427604 Dt. 16/11/2022

अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला दस्त हा Deed of Conveyance चा दस्त असून निष्पादित झालेला नाही. सदर दस्ताचे अवलोकन केले असता, लिहून देणारे म्हणजेच Bombay Gowrakshak Mandali हे लिहून घेणारे म्हणजेच Godrej Properties Limited यांना मौजे आकुर्ली, सीटीएस क्र.- 124,125,126,127,127/1,128,146,146/1 to 7 जमीनीचे एकूण क्षेत्रफळ 75,328.10 चौ.मी as is

where is basis वर अभिहस्तांतरित करत आहेत. लिहून देणारे Bombay Gowrakshak Mandali ही एक धर्मादाय संस्था असून सदर विक्री करिता त्यांनी धर्मादाय आयुक्त यांच्या कडून दि. 27/10/2022 रोजी

विक्री परवानगी प्राप्त केली आहे.

सदर मालमता Bombay Gowrakshak Mandali यांच्या मालकीची असून, अभिनिर्णयाकरिता सदर केलेल्या दस्तासोबत मिळकत पत्रिका जोडण्यात आलेल्या आहेत. सदर

मिळकतपत्रिका शेतीकडे असल्यामुळे त्यावर नाव नमूद नाही. परंतु सदर दस्तासोबत कमी जास्त पत्रक

आणि संबंधित सात-बारे सुद्धा जोडण्यात आले आहेत. सिटीएस क्र. 127,127/1,128 संदर्भातील गट क्र.

37/3 चे सात-बारे मूळल्यास सर्व सात-बारां उताऱ्यांवर Bombay Gowrakshak Mandali यांचे नाव दिसून येत आहे.

सिटीएस क्र. 127,127/1 आणि 128 संदर्भातील गट क्र. 37/3 वर शासनाचे नाव दिसून येते.

परंतु त्या सदरसि Bombay Gowrakshak Mandali हेच जमिनीचे मालक असल्याचा निर्णय मा. सिटी

सिव्हील कोर्ट, दिंडोशी यांनी दि.26/04/2011 रोजी S. C. Suit No. 1758 of 2003 मध्ये पारित केला

आहे. तसेच Bombay Gowrakshak Mandali यांच्या Execution Application No. 112 of 2015

नुसार मा. सिटी सिव्हील कोर्ट, दिंडोशी यांनी दि.30/11/2016 संबंधित शासकीय विभाग यांना दि.

दि.26/04/2011 रोजीच्या निर्णयानुसार कार्यवाही करण्याचे म्हणजेच सात-बारा / मालमता पत्रक Bombay

Gowrakshak Mandali यांच्या नावे करण्याचे निर्देश दिले आहेत. सदर दि. दि.26/04/2011 आणि

दि.30/11/2016 चे निर्णय दास्तासोबत जोडण्यात आले आहेत. त्यामुळे सदर संपूर्ण जमिनीचे मालक

Bombay Gowrakshak Mandali असल्याचे दिसून येते.

मुल्यांकनाकरिता विचारात घेण्यात येणार्या बाबी पुढीलप्रमाणे

1. सदर अभिहस्तांतरण दस्त हा सीटीएस क्रं.- 124,125,126,127,127/1,128,146,146/1 to 7
2. जमीन क्षेत्रफळ 75328.10 चौ.मी करिता आहे.
3. दस्तासोबत जोडण्यात आलेल्या Ch.E./DP34202211111427592R/S/2022/111427606 दि. 16/11/2022 आणि Ch.E./DP34202211111427597 R/S/2022/111427604 दि. 16/11/2022 नुसार सदर मिळकत विविध बांधकाम योग्य तसेच बांधकाम अयोग्य आरक्षणांनी आणि सुविधा क्षेत्रांनी बाधित आहे.
4. मार्गदर्शक सूचना क्रं. 22 (अ) नुसार आरक्षित / सुविधा क्षेत्रासाठी जमिनदराचे 80% प्रमाणे मुल्यांकन करणे आवश्यक आहे. तर मार्गदर्शक सूचना क्रं. 22 (ब) नुसार "विकास योजने मधील बांधकाम योग्य आरक्षणे उदा. शाळा, दवाखाना, दुकानकेंद्रे इ. खालील जागांचे मुल्यांकन उपरोक्त अ नुसार व सूचना क्र. 17 नुसार स्थूल जमिनीचे मुल्यांकनाबाबत क्षेत्रानुसार आवश्यक वजावट देऊन येणार्या निव्वळ भूखंड क्षेत्रासाठी टी.डी.आर. विकसन क्षमतेसाठी, जमीन दराच्या 40% दराने टी.डी.आर. विकसन क्षमतेचे मूल्य परिगणित करावे. अशा आरक्षणासाठी मूळ चटईक्षेत्र निर्देशांक व T.D.R व्यतिरिक्त अन्य वाढीव चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा विचार करण्यात येऊ नये.0 असे नमूद आहे. त्यामुळे सदर मुल्यांकन करताना आरक्षित/ सुविधा भूखंडासाठी मार्गदर्शक सूचना क्र. 22 (अ) आणि बांधकाम योग्य आरक्षणांसाठी 22(ब) लक्षात घेणे आवश्यक आहे.

5. सदर मिळकतीच्या उत्तरेस आकुर्ली रोड असून पूर्वेस वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे आहे. सदर मिळकत ही Corner Plot असून मार्गदर्शक सूचना क्र. 32 नुसार मुल्यांकनाकरिता जमीनदरा मध्ये 10% वाढ करणे आवश्यक आहे.

वरल - ६/		
२४९२६	१४	३४५
२०२२		

6. सदर जमीन Residential Zone मध्ये येत आहे.

7. दस्तासोबत जोडण्यात आलेल्या सिटीएस प्लाननुसार सदर मिळकत ही अखंड आहे. सदर मिळकतीचे क्षेत्रफळ हे 10,000 चौ.मी पेक्षा जास्त असल्याने मार्गदर्शक सूचना क्र. 17 नुसार जमीनदराचे 85% दराने मुल्यांकन करणे आवश्यक आहे.

8. दस्तासोबत जोडण्यात आलेल्या सिटीएस प्लानचे अवलोकन केले असता केवळ सिटीएस क्र. 124,127 आणि 146 वर निवासी/ अनिवासी बांधकाम दिसून येत आहे. सिटीएस क्र. 125, 126,128, 146/1 ते 146/7 ही खुली जमीन आहे.

9. ज्याअर्थी सिटीएस क्र.125, 126,128, 146/1 ते 146/7 ही खुली जमीन असून Residential Zone मध्ये आहे त्याअर्थी खुल्या जमीनीसाठी मुल्यांकन करण्याकरिता लागू मार्गदर्शक सूचना क्र. 3(b) लक्षात घेणे आवश्यक आहे.

10. मार्गदर्शक सूचना क्र. 3(b) नुसार "मुंबई शहर व मुंबई उपनगरातील हस्तांतरणीय विकास हक्क (टी.डी.आर) वापरणेची क्षमता असलेल्या भूखंडाचे (9.00 मी. पेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्यासन्मुख भूखंड) अभिहस्तांतरण प्रकरणात मुल्यांकन करताना, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद जमीन दारामध्ये 9 ते 18 मी. करिता 20% व 18 मी. पेक्षा जास्त रुंदीच्या रस्त्याकरिता 40% वाढ देऊन येणारा दर मुल्यांकनासाठी विचारात घेण्यात यावा. वरीलप्रमाणे वाढ दिल्यानंतर टी.डी.आर / प्रीमियम चटई क्षेत्र / अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक वापर क्षमतेचा पुन्हा विचार करण्याची आवश्यकता नाही".

11. दस्तासोबत जोडण्यात आलेल्या Ch.E/DP34202211111427592R/S/2022/111427606 दि. 16/11/2022 आणि Ch.E/DP34202211111427597 R/S/2022/111427604 दि. 16/11/2022चे अवलोकन केले असता, सदर जमिनी लगतच्या रस्त्याची रुंदी 18 मी पेक्षा अधिक आहे, त्याअर्थी मार्गदर्शक सूचना क्र. 3(b) नुसार जमीनदरामध्ये 40% वाढ करून (म्हणजेच Land Rate X 1.4 करून मुल्यांकन करणे आवश्यक आहे. तसेच मार्गदर्शक सूचना क्र. 3(b) नुसार वरीलप्रमाणे वाढ दिल्यानंतर टी.डी.आर / प्रीमियम चटई क्षेत्र / अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक वापर क्षमतेचा पुन्हा विचार करण्याची आवश्यकता नाही.

12. सिटीएस क्र. 124,127/127/1 आणि 146 वर निवासी/ अनिवासी बांधकाम दिसून येते. परंतु दस्तासोबत जोडण्यात आलेल्या Ch.E./DP3420221111427592R/S/2022/111427606 दि. 16/11/2022 आणि Ch.E./DP3420221111427597 R/S/2022/111427604 दि. 16/11/2022चे अवलोकन केले असता सदर बांधकामे ही Heritage Precinct मध्ये मोडत आहेत. मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली 2034 नुसार Heritage Precinct मधील विकसन क्षेत्रावर 32 मी. अशी उंची मर्यादा आहे. तसेच सदर मिळकत मेट्रो रेलच्या सीमेस लागून आहे. सदर विकासावरील प्रतिबंध विचारात घेता मुल्यांकना साठी विकासावर प्रतिबंध असलेले क्षेत्रास लागू असणारी मार्गदर्शक सूचना क्र. 37 लक्षात घेणे आवश्यक आहे.

13. मार्गदर्शक सूचना क्र. 37 नुसार " मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली मध्ये इमारत उंची मर्यादा व इतर निर्बंधांमुळे अनुज्ञेय चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार बांधकाम क्षेत्र वापरले जाऊ शकत नाही अशा मुद्द्यावर मिळकतीवर स्थानिक प्राधिकरण म्हणजेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रमाणित केल्यानुसारचे बांधकाम क्षेत्र मुल्यांकनासाठी विचारात घ्यावे. शिल्लक बांधकाम क्षेत्र टीडीआर गृहीत धरून त्याचे जमिनीच्या मुल्यदराच्या 30% दर विचारात घेऊन टीडीआर मूल्य एकूण मुल्यांकनात समाविष्ट करावे" असे नमूद आहे.

14. परंतु ज्याअर्थी अर्जदार यांनी स्थानिक प्राधिकरण म्हणजेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे सक्षम प्राधिकारी यांचे प्रमाणपत्र जमा केलेले नाही, त्याअर्थी मुल्यांकनासाठी टेबल 12 नुसार 2.5 (Basic + Premium FSI + TDR) असा संपूर्ण अनुज्ञेय FSI विचारात घेतला आहे.

15. सदर अभिहस्तांतरण पत्र हे जमीन व त्यावरील बांधकाम अशा स्वरूपाचे आहे. परंतु सदर दस्तामध्य बांधकामाचे क्षेत्र नमूद नाही. बांधकाम क्षेत्राकरिता अर्जदार यांनी दस्तासोबत प्रॉपर्टी टॅक्स कॅपिटल व्हॅल्यू स्टेटमेंट दिले आहे. सदर निवासी बांधकाम आणि अनिवासी बांधकाम अर्धपक्के (सेमी पक्का) स्वरूपातील असल्याचे दिसून येते. तसेच सर्व बांधकामे १९६१ च्या आधी बांधली असून त्यासाठी मालमत्ता कर देयके जमा केली आहेत.

16. आता अभिनिर्णयाकरिता सादर केलेल्या दस्ताद्वारे Godrej Properties Limited यरील नमूद मालमत्ता Bombay Gowrakshak Mandali यांच्याकडून धर्मादाय आयुक्त यांची परवानगी दि. 27/10/2022 तसेच त्यात वेळोवेळी झालेल्या सुधारणांना अधीन राहून रक्कम रु. 741,00,00,000/- या मोबदल्यास विकत घेत आहेत.

17. दस्तासोबत जोडण्यात आलेल्या Ch.E./DP3420221111427592R/S/2022/111427606 दि. 16/11/2022 आणि Ch.E./DP3420221111427597 R/S/2022/111427604 दि. 16/11/2022 नुसार विविध बांधकाम योग्य आरक्षणे, बांधकाम अयोग्य आरक्षणे आणि सुविधा क्षेत्रांनी बाधित क्षेत्राची माहिती तसेच सिटीएस प्लान नुसार खुली जमीन आणि बांधकाम असलेली जमीन यांची माहिती पुढीलप्रमाणे सिटीएस क्रमांकांनुसार सारिणीबद्ध केली आहे.

सिटीयस क्रमांकांनुसार सारिणी.

बसल - ६/

२०२२ १६ ३४५

२०२२

Sr. No.	CTS No.	Total Area	Reservations								2022		Whether any Residential/ Commercial Structure present?	Zone
			Reservation Type	Reservation Sub-Type	Area under Buildable Reservations		Area under Non-Buildable Reservations		Total Reserved Area		Unreserved Area			
		A					i	ii	B=iii	C=A-B				
1	124	2,593.50	ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable	1a	0	1b	1517.01	1c	1517.01	1d	1,076.49	Yes	77/339
2	125	2,189.90	-	-	2a	0	2b	0	2c	0	2d	2,189.90	No	77/339
3	126	13,485.60	RE1.1(Municipal School)	Buildable		158.46			3c	4597.43	3d	2,689.17	No	77/339
			RSA2.1(Multipurpose Community Centre)	Buildable		1772.33								
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				2666.64						
4	127 & 127/1	1180.10 +182.20 =1562.30	RSA2.1(Multipurpose Community Centre)	Buildable		792.99			4c& 5c	1541.55	4d& 5d	28.75	Yes	77/339
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				748.56						
					4a	792.99	4b	748.56						
6	128	1,748.20	RSA2.1(Multipurpose Community Centre)	Buildable		52.69			6c	1504.97	6d	243.23	No	77/339
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				1452.28						
					6a	52.69	6b	1452.28						
7	146/1	37,519.40	RE1.1(Municipal School)	Buildable		4724.34			7c	10835.67	7d	26,683.73	Yes	77/343
			RSA2.9(Homeless Shelter)	Buildable		609.11								
			RH1.3(Municipal Maternity Home)	Buildable		193.09								
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				5309.13						
8	146/2	3,895.20	RE1.1(Municipal School)	Buildable		583.33			8c	1136.16	8d	473.04	No	77/343
			RSA2.1(Multipurpose Community Centre)	Buildable		552.83								
					8a	1136.16	8b	0						
9	146/3	6,447.40	RE1.1(Municipal School)	Buildable		1952.68			9c	3895.20	9d	-	No	77/343
			EE1.1(Municipal School)(restricted)	Buildable		214.93								
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				1727.59						
					9a	2167.61	9b	1727.59						
10	146/4	2,241.30	RE1.1(Municipal School)	Buildable		162.72			10c	4974.57	10d	1,472.83	No	77/343
			RSA2.9(Homeless Shelter)	Buildable		138.72								
			RH1.3(Municipal Maternity Home)	Buildable		1903.07								
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				2770.06						
11	146/5	358.70	RE1.1(Municipal School)	Buildable		498.58			11c	2036.11	11d	205.19	No	77/343
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				754.84						
			ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				782.69						
12	146/6	1,171.50	RH1.3(Municipal Maternity Home)	Buildable		202.55		0	12c	602.08	12d	479.42	No	77/343
			RSA2.9(Homeless Shelter)	Buildable		431.79								
			RH1.3(Municipal Maternity Home)	Buildable		260.29								
13	146/7	504.90	ROS1.5(Garden/ Park)	Non-Buildable				22.75	13c	22.75	13d	482.15	No	77/343
					11a	498.58	11b	1537.53						
					12a	0	12b	22.75						
Total		75328.10				15204.50		17751.55		32956.05		42372.05		

सदर सारिणीनुसार मूल्यांकनाच्या सोयीसाठी आणि वर नमूद मार्गदर्शक सूचना लक्षात घेता मिळकतीचे पुढीलप्रमाणे वर्गीकरण करण्यात येत आहे

Sr. No.	Particulars	CTS No.s	Zone	Area	
1	Buildable Reservations [GN 22(B)]	126, 127, 127/1, 128	77/339	2776.47	i
		146, 146/1, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5, 146/6	77/343	12428.03	ii
				15204.50	1=i+ii
2	Non-Buildable Reservations [GN 22(A)]	124, 126, 127, 127/1, 128	77/339	6384.49	iii
		146, 146/2, 146/3, 146/4, 146/7	77/343	11367.06	iv
				17751.55	2=iii+iv
A	Total Reserved Land as per Table above			32956.05	A=1+2
3	Unreserved Open Land [GN 3(b)]	125, 126, 128	77/339	11322.30	v
		146/1, 146/3, 146/4, 146/5, 146/6, 146/7	77/343	3268.78	vi
				14,591.08	3=v+vi
	Unreserved Land with Heritage Structures thereon [GN 37]	124, 127, 127/1	77/339	1,097.24	vii
		146	77/343	26,683.73	viii
				27,780.97	4=vii+viii
B	Total Unreserved Land as per Table above			42,372.05	B=3+4
	Total Land			75,328.10	A+B

सबब सदरच्या बाबी विचारात घेऊन प्रकरणी प्रचलित बाजारमूल्यदर तक्ता (2022-23) व मार्गदर्शक सूचना नुसार प्रकरणी मूल्यांकन खालीलप्रमाणे करण्यात येत आहे.

मूल्यांकन खालीलप्रमाणे

A) बांधकाम योग्य (Buildable) आरक्षणांचे मूल्यांकन

1) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 126, 127, 127/1, 128

ZONE: 77/339 LAND RATE: Rs. 74610/Sq. Mtr

RESEVED AREA UNDER BUILDABLE RESERVATIONS AS PER DP REMARKS 2034 = 2776.47 Sq. Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 22(अ) आणि 22(ब) नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

Land Area Sq. Mtrs	Land Rate Rs. / Sq. Mtr	G.No. 22 (B)	G.No. 17	G.No. 32	Rs.	
2776.47	74610	X 80%	X 85%	X 1.10	15,49,50,015	
2776.47	74610	X 40% (TDR)			8,28,60,971	
					23,78,10,986	1

2) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 146, 146/1, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5, 146/6

ZONE: 77/343 LAND RATE: Rs. 67720/Sq. Mtr

RESEVED AREA UNDER BUILDABLE RESERVATIONS AS PER DP REMARKS 2034 = 12428.03 Sq. Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 22(अ), 22(ब), 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

Land Area Sq.Mtrs	Land Rate Rs./Sq.Mtr	G.No.22 (B)	G.No. 17	G.No. 32		
12428.03	67720	X 80%	X 85%	X 1.10	62,95,36,391	
12428.03	67720	X 40% (TDR)			33,66,50,477	
					96,61,86,868	2

बांधकामयोग्य आरक्षणांचे एकूण बाजारमूल्य (1+2) =Rs.23,78,10,986+Rs.96,61,86,868
= Rs. 120,39,97,854/- A

B) बांधकाम अयोग्य (Non-Buildable) आरक्षणांचे मूल्यांकन

1) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 124, 126, 127, 127/1, 128

ZONE: 77/339 LAND RATE: Rs. 74610/Sq.Mtr

RESEVED AREA UNDER NON-BUILDABLE RESERVATIONS AS PER DP REMARKS 2034

=6384.49 Sq.Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 22(अ), 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

Land Area Sq.Mtrs	Land Rate Rs./Sq.Mtr	G.No.22 (A)	G.No. 17	G.No. 32	Rs.
6384.49	74610	X 80%	X 85%	X 1.10	35,63,07,406

2) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 146, 146/2, 146/3, 146/4, 146/7

ZONE: 77/343 LAND RATE: Rs. 67720/Sq.Mtr

RESEVED AREA UNDER NON-BUILDABLE RESERVATIONS AS PER DP REMARKS 2034

=11367.06 Sq.Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 22(अ), 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

Land Area Sq.Mtrs	Land Rate Rs./Sq.Mtr	G.No.22 (A)	G.No. 17	G.No. 32	Rs.
11367.06	67720	X 80%	X 85%	X 1.10	57,57,93,423

बांधकाम अयोग्य आरक्षणांचे एकूण बाजारमूल्य (1+2) = Rs. 35,63,07,406+ Rs. 57,57,93,423

= Rs. 93,21,00,828/- B

C) अनारक्षित (UNRESERVED) खुल्या जमिनीचे मूल्यांकन

1) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 125, 126, 128

ZONE: 77/339 LAND RATE: Rs. 74610/Sq.Mtr

UNRESEVED AREA UNDER ZONE 77/339 =11322.30 Sq.Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 3(ब), 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

	Land Area	G.No. 3(b)	G.No. 17	G.No. 32		
	11322.30 Sq.Mtrs X	Land Rate X 1.40	X 0.85	X 1.10		
i.e.	11322.30 Sq.Mtrs X	74610 X 1.40	X 0.85	X 1.10	Rs.110,57,86,655 /-	1

2) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 146/1, 146/3, 146/4, 146/5, 146/6, 146/7

ZONE: 77/343 LAND RATE: Rs. 67720/Sq.Mtr

UNRESEVED AREA UNDER ZONE 77/343 =3268.78 Sq.Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 3(ब), 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

	Land Area	G.No. 3(b)	G.No. 17	G.No. 32		
	3268.78 Sq.Mtrs X	Land Rate X 1.40	X 0.85	X 1.10		
i.e.	3268.78 Sq.Mtrs X	67720 X 1.40	X 0.85	X 1.10	Rs. 28,97,62,572/-	2

अनारक्षित (UNRESEVED) खुल्या जमिनीचे एकूण बाजारमूल्य (1+2)=Rs.110,57,86,655 +

Rs. 28,97,62,572

=Rs.139,55,49,227 / C

D) अनारक्षित Heritage बांधकाम असलेल्या जमिनीचे मूल्यांकन

1) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 124,127,127/1

ZONE: 77/339 LAND RATE: Rs. 74610/Sq.Mtr

UNRESEVED AREA WITH HERITAGE STRUCTURES THEREON = 1097.24 Sq.Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 37, 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

Land Area Sq.Mtrs	FSI/Premium FSI/TDR	Land Rate Rs./Sq.Mtr	Premium/ TDR Value	G.No. 17	G.No. 32	Rs.	
1097.24	X 1	74610		X 85%	X 1.10	7,65,43,846	
1097.24	X 0.5	74610				4,09,32,538	
1097.24	X 1	74610				8,18,65,076	
	2.5					19,93,41,461	i
Less Premium							
1097.24	X 0.5	74610	X 0.5			2,04,66,269	
1097.24	X 1	74610	X 0.3			2,45,59,523	
						4,50,25,792	
						15,43,15,669	1-i-i

2) VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 146

ZONE: 77/343 LAND RATE: Rs.67720/Sq.Mtr

UNRESEVED AREA WITH HERITAGE STRUCTURES THEREON = 26683.73 Sq.Mtrs

मार्गदर्शक सूचना क्र. 37, 17 आणि 32 नुसार मूल्यांकन खालील प्रमाणे

Land Area Sq.Mtrs	FSI/Premium FSI/TDR	Land Rate Rs. /Sq.Mtr	Premium / TDR	G.No. 17	G.No. 32	Rs.	
26683.73	X 1	67720		X 85%	X 1.10	168,95,65,753	
26683.73	X 0.5	67720				90,35,11,098	
26683.73	X 1	67720				180,70,22,196	
	2.5					440,00,99,046	i
Less Premium							
26683.73	X 0.5	67720	X 0.5			45,17,55,549	
26683.73	X 1	67720	X 0.3			54,21,06,659	
						99,38,62,208	ii
						340,62,36,839	2-i-ii

p3) सध बांधकामा साठी consume झालेल्या FSI चे मूल्य

Built-up Area / Consumed FSI Sq.Mtrs Built-up	Land Rate	Rs.	
4586.40	X 4610	34,21,91,304	3

अनारक्षित आणि Heritage बांधकाम असलेल्या जमिनीचे मुल्यांकन (1+2-3) = 15,43,15,669 + 340,62,36,839

- 34,21,91,304

= 321,83,61,204.....D

E) बांधकामाचे मुल्यांकन

VILLAGE: AKURLI CTS NO.: 124,127,127/1 & 146

ZONE: 77/339

LAND RATE: Rs.74610/Sq.Mtr

RESIDENTIAL RATE: 167090

COMMERCIAL ON GROUND FLOOR/ SHOP RATE: 208860

CONSTRUCTION COST OF RCC STRUCTURE: 30250

CONSTRUCTION COST OF SEMI-PAKKA STRUCTURE: 17325

YEAR OF CONSTRUCTION -BEFORE 1961

DEPRECIATION FOR RESIDENTIAL SEMI PAKKA STRUCTURE: 85%

DEPRECIATION FOR SEMI PAKKA COMMERCIAL STRUCTURE STRUCTURE: 85%

DEPRECIATED RATE AS PER GUIDELINE 4 R.W. TABLE B

DEPRECIATED SEMI- PAKKA RESIDENTIAL RATE = (167090 - 74610) * 0.15 + 74610

= Rs.88482 / Sq. Mtr built-up

= 88482 X 17325/30250

= Rs.50676.05 / Sq. Mtr built-up

DEPRECIATED SEMI- PAKKA SHOP RATE = (208860 - 74610) * 0.15 + 74610

= 94748 X CC OF SEMI PAKKA/CC OF RCC

= 94748 X 17325/30250

= Rs. 54264.76 / Sq. Mtr built-up

बांधकामाचे मुल्यांकन खालीलप्रमाणे

Sr. No.	Type of structure	Area of Structure Built-Up Sq.Mtrs	Applicable Rate after Depreciation	Rs.
1	Semi-Pakka Residential Structure	1111.88	X 50676	5,63,45,894
2	Semi-Pakka Commercial Structure	3474.52	X 54264	18,85,41,136
				24,48,87,030

बांधकामाचे एकूण मुल्य = Rs.24,48,87,030 /- E

मिळकतीचे एकूण बाजारमूल्य (A+B+C+D+E) = Rs. 120,39,97,854/- + Rs. 93,21,00,828/- + 139,55,49,227

+ 321,83,61,204+

Rs. 24,48,87,030

= Rs. 699,48,96,144 /-

म्हणजेच Rs. 699,48,96,500 /-

किंवा

मोबदला

= Rs. 741,00,00,000/-

प्रस्तुत प्रकरणी वरील प्रमाणे दस्तात नमूद केलेल्या मिळकतीचे बाजारमूल्य रु. 699,48,96,500/- इतके निश्चित होत असून व्यवहारातील एकूण मोबदला हा रु. 741,00,00,000/- आहे. मोबदला हा बाजारमूल्या पेक्षा अधिक असल्याने त्यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुच्छेद 25(ब) नुसार 6% मुद्रांक शुल्क वसूल करण्यात आले आहे.

बाजारमूल्य	अनुच्छेद	मुद्रांक शुल्क
रु. 741,00,00,000	25 (ब) नुसार 6%	रु. 44,46,00,000/-

आदेश

- अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसूची 1 मधील अनुच्छेद 25 (ब) नुसार 6% नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 44,46,00,000/- देय असल्याबाबत नॉटीस/11742/2022 दिनांक. 25/11/2022 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरून मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक 29/11/2022 रोजी विरूपित केलेल्या चलना क्र. MH011249781202223M वरून दिसून येत असल्याने दिनांक. 25/11/2022 रोजीची नोटीस ही आदेश म्हणून कायम करण्यात येत आहे.
- प्रस्तुत प्रकरणात पक्षकाराचे मुद्रांक शुल्क व दंड तसेच नोंदणी करतांना नोंदणी फी जरी शासनाकडे जमा केली तरी प्रस्तुत प्रकरणातील कोणताही व्यवहार बेकायदेशीर असल्यास तो कायदेशीर होणार नाही व बांधकाम अनधिकृत असल्यास ते अधिकृत होणार नाही ह्याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधीत पक्षकारांची राहिल त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली हे जबाबदार राहणार नाहीत.
- एकूण पाने 1 ते 303 आहेत. दस्तातील नमूद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.


(वैशाली चव्हाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	Godrej Properties Limited
पत्ता	Godrej One, 5 th Floor, Pirojshanagar, Eastern Express Highway, Vikroli (East), Mumbai - 400 079.
प्रत	सह दुय्यम निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र. 1/2/3/4/5/6/7/8/9





CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH011249781202223M	BARCODE			Date	26/11/2022-17:55:56	Form ID	
Department Inspector General Of Registration					Payer Details			
Non-Judicial Stamps					TAX ID / TAN (If Any)			
Type of Payment Duty on Doc Voluntarily brought for adjudicatn SoS					PAN No.(If Applicable) AAACG3995M			
Office Name CSB_COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI					Full Name GODREJ PROPERTIES LIMITED			
Location MUMBAI					2022			
Year 2022-2023 One Time					Flat/Block No.			
Account Head Details					Amount In Rs.			
0030050801 Amount of Tax					444600000.00			
					Premises/Building			
					Road/Street			
					Area/Locality			
					Town/City/District			
					PIN			
					Remarks (If Any)			
					ADJ/IGR242/1032/2022			
					Amount In			
					Forty Four Crore Forty Six Lakh Rupees Only			
					Words			
					44,46,00,000.00			
Payment Details IDBI BANK					FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details					Bank CIN Ref. No. 69103332022112814347 719508305			
Cheque/DD No.					Bank Date RBI Date 28/11/2022-17:39:07 Not Verified with RBI			
Name of Bank					Bank-Branch IDBI BANK			
Name of Branch					Scroll No. , Date Not Verified with Scroll			

Department ID :

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

Mobile No. : 9828222020

खदर चलन केवल दुर्यन निबंधक कार्यालयात नोंदणी करवावयाच्या दस्ताखती लागू आहे. नोंदणी न करतावयाच्या दस्ताखती सदर चलन लागू नाही.

Challan Defaced Details

Defaced by me

Anil Tippawar
(Clerk)

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1		0005804162202223	29/11/2022-12:00:01	IGR242	444600000.00
Total Defacement Amount					44,46,00,000.00

करल - ६१		
२०१२९	२३	३०५
००००		



बल - ६/

2892	28384
2022	

Bombay Reg. 32(1) (b) of the Bombay
Stamp Act, 1958.

Office of the
Collector of Stamps
Case No. Adj./10322/2022
Date 17/11/2022

Received from Shri. Godrej Properties Limited.

Residing at

Stamp duty of Rs. 4446,00,000/-

Forty Four Lacs Forty six Rupees only.

vide challan No. Dated 26/11/2022

Certified Under Section 32(1) (b) of the
Bombay Stamp Act, 1958 that the full duty
of Rs. 4446,00,000/-

with which this instrument is chargeable has

been paid vide article No.

This certificate is subject to the provisions
of section 33-A of Bombay Stamp Act, 1958.

Place - Borivli.

Date 29 NOV 2022
Collector of Stamps
Borivli



Area	85328.10 sq m
Built up / Carpet	
CA	741,00,00,000/-

इ प्रमाणपत्र मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये अस्तित्वा न्यायमान्य निर्माण
केसिले आहे. परंतु उक्त दस्त नोंदणीकारी नोंदणी अधिकारी-मालमार्ग वाजस्त इत्यास, नोंदणी
अधिनियम १९०६ च्या अधिनियमातील तरतुदीनुसार नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणी
कार्यवाही करतील.

DEED OF CONVEYANCE

THIS DEED OF CONVEYANCE is made and executed at Mumbai on this 1st day
of December, 2022 ("DEED")

BETWEEN

BOMBAY GOWRAKSHAK MANDALI (PAN No. AAATB3280B), a public charitable
trust registered under the Maharashtra Public Trusts Act, 1950, bearing registration
No. F-5 (Mumbai) having its registered office at 1415, Dalamal Towers, B Wing, 211,
Free Press Marg, Nariman Point, Bombay- 400 021 (hereinafter referred to as

"Vendor") through its trustees (1) HARIDAS T. KAPADIA (2) DILIP P GOCULDAS
(3) AMEET P HARIANI (4) JALAJ DANI duly authorized vide resolution dated 25th JULY 2022

(which expression shall, unless it be repugnant to the subject or context thereof,
include its trustees for the time being, the survivor or survivors of them and the heirs,
executors and administrators of the last such survivor) of the ONE PART;



शुद्धि = ६/		
२०२२	२५	३०५

AND

GODREJ PROPERTIES LIMITED, a company incorporated under the Companies Act 1956/2013 (CIN: L74120MH1985PLC035308) (PAN No. AAACG3995M), having its registered office at Godrej One, 5th Floor, Pirojshanagar, Eastern Express Highway, Vikhroli (East) Mumbai City – 400 079 (hereinafter referred to as the "**Purchaser**") through its authorized representative RAHUL R DEDHIA duly authorized vide board resolution dated 9th NOVEMBER 22 (which expression shall, unless it be repugnant to the subject or context thereof, include its successors, nominees and permitted assigns) of the **OTHER PART**;

The Vendor and the Purchaser, shall, hereinafter, be collectively referred to as the "**Parties**" and individually as a "**Party**".

WHEREAS

Pursuant to the Indenture dated 23rd March, 1921, registered with the Sub – Registrar of Assurances at Sr. No. 2742 of 1921, executed by and between Bai Kessarbai, widow of Chabildas Lallubhai, Jannayjay Chabildas Lallubhai and Bhadrassen Chabildas Lallubhai of the One Part and Tribhowandas Varjivandas, Purshottamdas Thakordas, Manmohandas Ramji and Laxmi Naranji, being the then trustees of the Vendor of the Other Part, the Vendor is the absolute owner of and/or otherwise well and sufficiently entitled to and seized and possessed of contiguous parcel of land admeasuring in the aggregate 75,328.10 square meters or thereabouts equivalent to 18.61 acres or thereabouts, together with structures standing thereon at Village Akurli, Taluka Goregaon (as per Property Register Cards), District Mumbai Suburban, which is more particularly described in **Schedule** hereunder written and demarcated/ delineated in Red colour on the plan marked and annexed hereto as **Annexure "A"** (hereinafter referred to as the "**said Property**").

- II. The Vendor invited offers for purchase of the said Property on 'as-is where-is' and "as is what is" basis by issuing public notices in Financial Express (an English newspaper daily) and Pudhari (a Marathi newspaper daily) on 19th June 2022, notifying to the public at large of their intention to sell their right, title and interest in the said Property.
- III. After considering the offers received, the Vendor accepted the Purchaser's offer for purchase of the said Property for Rs. 7,41,00,00,000/- (Rupees Seven Hundred Forty One Crores Only) ("**the Consideration**"). The Vendor, thereafter, at the meeting of Board of Trustees and members of its Managing Committee held on 25th July 2022, passed a resolution accepting the offer of the Purchaser for purchase of the said Property, subject to the sanction of the Charity Commissioner.



वरत - ६/		
2022	26	31

- IV. Pursuant to the application dated 9th August 2022, made by the Vendor to the Charity Commissioner, Mumbai, for grant of permission for sale of the said Property in favour of the Purchaser, the Charity Commissioner, Mumbai, vide order dated 27th October 2022 read with 1st Amendment order dated 10th November 2022, granted his sanction to the Vendor for sale of the said Property to the Purchaser on the terms and conditions set out therein. A copy of the said order dated 27th October 2022 and a copy of 1st Amendment order dated 10th November 2022 is annexed hereto as **Annexure - B**.
- V. There are no disputes, disagreements, dissensions or discord amongst the present and/or past Trustees and/or the members of the Managing Committee Members of the Vendor vis-à-vis the sale of the said Property.
- VI. The said Property has not been mortgaged/hypothecated to any financial institution and there are no outstanding loans or proceedings in that behalf pending against the Vendor and/or the said Property.
- VII. There are no unpaid tax demands as on date pending with regards to the said Property and/or the Vendor.
- VIII. The Vendor has paid all municipal taxes, charges and outgoings etc. in full due till date pertaining to the said Property and structures thereon.
- IX. The said Property has been recorded as fixed assets in the books of account of Vendor and the Vendor has on or before execution of this Deed furnished an unconditional certificate under Section 281 of the Income Tax Act, 1961, in respect of the transaction contemplated herein.
- X. The Vendor hereby sells, transfers, conveys, assures and assigns the said Property to the Purchaser and the Purchaser purchases and acquires the said Property from Vendor on "as is where is" and "as is what is" basis and on the terms and conditions appearing hereinafter.

NOW THIS DEED WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS:

All capitalized terms and expression used in this Deed shall have the following meanings ascribed to them:

- 1.1 "**Applicable Laws**" shall mean all applicable laws, acts, bye-laws, rules, regulations, orders, ordinances, notifications, protocols, codes, guidelines, policies, notices, directions, judgments, decrees or other



[Handwritten signatures]



2022	26	384
	1.2	

requirements or official directive of any Government Authority or person acting under the authority of any Government Authority and/ or of any other statutory authority in India.

1.3 "**Escrow Bank**" shall mean HDFC Bank Limited, having its address at HDFC Bank House, Senapati Bapat Marg, Lower Parel, Mumbai 400 013, who has been jointly appointed by the Parties hereto vide Escrow Agreement dated 25th November 2022 for holding the Escrow Amount (as defined therein) as per the terms of this Deed and the Escrow Agreement.

1.4 "**Government Authority/ies**" shall mean any national, state, provincial, government or government department, any regulatory or administrative authority, branch, agency or instrumentality of any government, any statutory body or commission or any non-governmental regulatory or administrative authority including Real Estate Regulatory Authority, Charity Commissioner, Maharashtra State, Mumbai Heritage Conservation Committee, office of the Collector of Mumbai Suburban, Municipal Corporation of Greater Mumbai, revenue authorities, Maharashtra Housing & Area Development Authority, local and municipal authorities, or any other body or organization in India or any court, tribunal, arbitral, judicial or quasi-judicial body, income-tax authorities, direct/indirect tax authorities, custom/ excise authorities to the extent that the rules, regulations and standards, requirements, procedures orders of such authority, body or other organization has the force of law.

2. CONVEYANCE, SALE AND TRANSFER OF SAID PROPERTY:

2.1 In consideration of Rs. 200,00,00,000/- (Rupees Two Hundred Crores Only) paid by the Purchaser to the Vendor on or about 19th July, 2022 by way of Earnest Money Deposit vide Demand Draft / Pay Order / Banker's Cheque No. 568599 dated 19th July, 2022 issued by Axis Bank, and a further amount of Rs. 163,09,00,000/- (Rupees One Hundred and Sixty Three Crore Nine Lakh Only) paid by the Purchaser to the Vendor on or before the execution of this Deed, vide Banker's Cheque/Demand Draft/Pay Order No. 572779 dated 1st December 2022 issued by Axis Bank Bank, and an amount of Rs. 7,41,00,000/- (Rupees Seven Crore Forty One Lakh Only) deducted and paid by the Purchaser towards deduction of tax at source (TDS), aggregating to Rs. 370,50,00,000/- (Rupees Three Hundred and Seventy Crore Fifty Lakh Only) being 50% of the Consideration ("**First Tranche**"), and an amount of Rs. 370,50,00,000/- (Rupees Three