

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला यांचे कार्यालय

तळमजला, नविन प्रशासकीय इमारत, आर.सी. मार्ग, चेंबूर मुंबई-७१

जा.क्र/ मुजीकु / आदेश / १९६५ / २३

दि. ०३/०५/२३

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ च्या कलम ३१ खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/144/2023/K, Godrej Properties Limited यांनी दिनांक २३/०३/२०२३ रोजी Deed of Conveyance चा दस्त अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सादर दस्तातील तपशिल खालील प्रमाणे

Particulars	Description
Date of execution	Unexecuted
Type of Document	Deed of Conveyance
Owner	J. B. Advani & Company Pvt. Ltd.
Purchaser	Godrej Properties Limited
Detail of the Property	
Village	Bhandup
Taluka	Kurla
Plot Area	27112.90 sq.mt
C.T.S No	216-A, 216-C(part)
Zone 2023 - 2024	121/554, 121/558 - Village Bhandup
Rate per sq.mt	
Land Rate	Rs. 56,980/- Rs.91,390/-
Const. Cost	Rs. 30,250/-
Resi. Rate	Rs. 1,33,660/-, Rs. 1,60,750/-

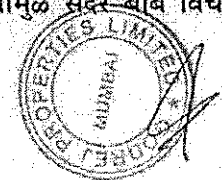
संबंधित दस्ताबाबत सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी खालील प्रमाणे अहवाल सादर केला आहे.

अभिनिर्णयाकरीता प्राप्त झालेला उपरोक्त दस्त हा Deed Of Conveyance चा दस्त असून निष्पादित झालेला नाही. दस्ताचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, दस्तात नमुद मिळकत २७११२.९० चौ.मी. क्षेत्र आहे. Godrej Properties Limited --- Purchaser हे J. B. Advani & Company Pvt Ltd - Vendors यांना मोबदला म्हणून रक्कम Rs.264,16,50,000/- देणार आहे

दस्ताबाबत अर्जदार यांनी बृहन्मुंबई महानगरपालीकेचा D. P. Remarks व त्यासोबत असलेला Block Plan जोडलेला असून त्यात नमुद केल्यानुसार सादर भुखंडास १८.३० मी रुंदीचे अस्तित्वातील रस्ते आहे.

वास्तुविशारद श्री विनोद मिस्त्री यांनी दि २३/०३/२०२३ अन्वये दिलेल्या प्रमाणपत्रानुसार दस्तातील CTS No २१६-A मधील २५०२७.७० चौ मी हि जमीन बृहन्मुंबई महानगरपालीका विकासयोजना - २०३४ नुसार Industrial Zone मध्ये समाविष्ट आहे तसेच त्यामध्ये औदयागिक स्वरूपाची बांधकामे असून बांधकामाखालील एकूण क्षेत्र २८१४.०६ चौ मी आहे. तसेच वास्तुविशारद यांचे प्रमाणपत्रानुसार दस्तातील CTS No २१६- C मधील २०८५.२० चौमी क्षेत्र हे उक्त विकासयोजनेत रहिवास व औदयागिक विभागात समाविष्ट आहे.

सादर दस्तातील जमीन हि मूल्यदर विभाग क्रमांक १२१/५५४ व मूल्यदर विभाग क्रमांक १२१/५५८ मध्ये समाविष्ट असल्याने प्रचलित मार्गदर्शक सूचना क्रमांक ४० मध्ये नमुद केल्यानुसार संबंधित मूल्यदर विभागातील जमीनीच्या मूल्याच्या प्रमाणात Weighted Average पध्दतीने परिगणित करून संपूर्ण मूल्यदर विभागात घेण्यात यावा, असे नमुद आहे. त्यामुळे सादर बाब विचारात घेवून



सबब प्रस्तुत प्रकरणी बाजारमूल्य मार्गदर्शक सूचना व सन २०२२-२०२३ नुसार मुल्यांकन खालीलप्रमाणे

$$\begin{aligned} & \underline{25027.70 \times 56980 + 2085.20 \times 91390} \\ & \quad 27112.90 \\ & = \underline{1426078346 + 190566428} \\ & \quad 27112.90 \\ & = \underline{1616644779} \\ & \quad 27112.90 \\ & = 59626.40 \times 1.1 \\ & = 65589.04 \\ & = \text{RS.65,589/-} \end{aligned}$$

करल - १		
२०२५	८	२५
२०२३		

Valuation

$$25027.70 \times 65589 = \text{Rs. } 164,15,41,815/- \quad (\text{A})$$

$$2085.20 \times 65589 \times 1.4 = \text{Rs. } 19,14,72,655/- \quad (\text{B})$$

Ind. Structure Value

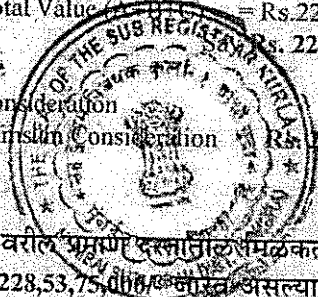
$$2814.06 \times 160750 = \text{Rs. } 45,23,60,145/- \quad (\text{C})$$

$$\text{Total Value} = \text{Rs. } 228,53,74,615/-$$

$$\text{Total Value} = \text{Rs. } 228,53,75,000/-$$

Consideration

$$\text{Lumpsum Consideration} = \text{Rs. } 264,16,50,000/-$$



वरील प्रमाणे दस्तावेजातील मूल्यांकनाचे मोबदला रक्कम Rs. 264,16,50,000/- हे बाजारमूल्य मूल्य Rs. 228,53,75,000/- वरून असल्याने ते बाजारमूल्य Rs. 264,16,50,000/- (Rupees Two Hundred Sixty Four Crore Sixteen Laes Fifty Thousand Only) ग्राह्य धरून त्यावर मु.श. आकारणे योग्य वाटते, त्यानुसार मुद्रांक शुल्क आकारणी खालीलप्रमाणे

A.V.	Article	Stamp Duty
Rs.264,16,50,000/-	25(b)	Rs.15,84,99,000/-

सदर सहाय्यक नगर रचनाकार यांचे अहवालानुसार अर्जदार यांस दि. ०२/०५/२०२३ रोजी मुद्रांक शुल्का बाबतचे अंतरीम आदेश देण्यात आले होते. त्या अंतरीम आदेशाच्या Godrej Properties Limited. यांनी रोजी दि. ०२/०५/२०२३ चे पत्रान्वये Godrej Properties Limited. सदर मुद्रांक शुल्क मान्य असून त्याबाबत कोणताही आक्षेप नसल्याचे कळविले आहे.

करीता मी श्री हरिश्चंद्र बा. पाटील मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला मला प्राप्त अधिकारान्वये खालील प्रमाणे आदेश पारित करत आहे.

अंतिम आदेश

- अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या दस्तास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ च्या अनुसूची २ मधील अनुच्छेद 25(b) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. १५,८४,९९,०००/- देय असल्याबाबत जा.क्र. अभि/आदेश/१९०६ दि. ०२/०५/२०२३



अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरून मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपाविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दि. ३/५/२०२३ रोजी विरुध्दित केलेल्या चलना वरून दिसून येत असल्याने दि. ०२/०५/२०२३ रोजीचा अंतरिम आदेश हा अंतिम 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 हयाबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधीत पक्षकारांची राहिल त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला हे जबाबदार राहणार नाहीत.
- एकुण पाने १ ते ४७ आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.
- सदरील आदेशातील बाजारमुल्याबाबत म. मु. अ १९५८ च्या कलम ३२ - ब नुसार अपील करावयाचे असल्यास आदेशाच्या दिनांका पासून ६० दिवसांच्या आत मा. अपर मुद्रांक नियंत्रक मुंबई प्रधान मुद्रांक कार्यालय, नगरभवन फोर्ट मुंबई- ०१ यांचे समक्ष करता येईल.

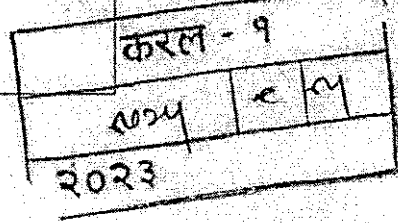
सदर अंतिम आदेश हे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ५३ अ चे अधिन राहुन देण्यात येत आहे, याची नोंद घ्यावी.



(हरिश्चंद्र पाटील)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी कुर्ला



प्रति	Godrej Properties Limited.
पत्ता	Godrej One 5 th Floor Pirojshanagar Eastern Express Highway Vikhroli E Mumbai 400079
प्रत	सह दुय्यम निबंधक कुर्ला कार्यालय क्र.१/२/३/४/५
Signature	
Name of authorized person	



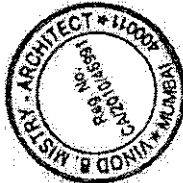
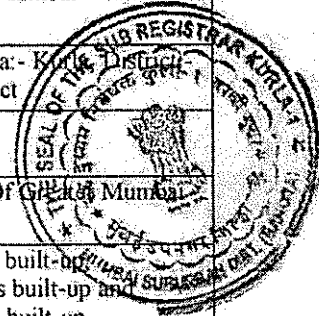
AR. VINOD MISTRY करल - १

2024	EB	CM
2023		
23 rd Mar 2023		

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

All that piece and parcel of land admeasuring 25027.70 square meters bearing Municipal Ward 'S' and CTS No. 216-A together with the structures standing thereon, including three Industrial old structures situated in the revenue village of Bhandup at LBS Marg, Bhandup (West), Mumbai - 400 078 in Taluka Kurla, City Survey Officer Mulund, District Mumbai Suburban, Registration Sub-District Mumbai Suburban has approached me to certify that the said property as per D. P. 2034 remarks is in Industrial Zone (I). This Certificate is issued for purpose of adjudication to procure Deed of conveyance and with reference to that I submit herewith the following:-

1	Location of the property	C.T.S. No. 216-A at Village Bhandup, LBS Marg, Bhandup (West), Mumbai - 400 078
2	Name of the village/Taluka/District	Village- Bhandup Taluka- Kurla District- Mumbai Suburban District
3	Total area of plot	25027.70 square meters
4	Development plan-proposal	Municipal Corporation Of Greater Mumbai 'S' ward
5	Total Industrial old structure area	i) 1013.16 square meters built-up ii) 1167.64 square meters built-up iii) 633.26 square meters built-up Total aggregating Industrial structure area - 2814.06 square meters built-up



Ar. Vinod Baboolal Mistry

Ar. Vinod Baboolal Mistry
License No-CA/2010/46991

Add - 26, 1st floor Ratan Sadan Bldg, Arther Road, Mahalaxmi East, Mumbai-400011



ADJ/1100901/ 144 / 2023/K
Pages 45 | 47

AR. VINOD MISTRY

करल - १

२०२५ ६५ १५

२०२३

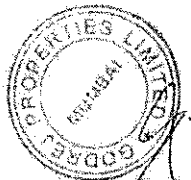
23rd Mar 2023

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

All that piece and parcel of land admeasuring 2085.20 square meters bearing Municipal Ward 'S' and C.T.S. No. 216-C (part), situated in the revenue village of Bhandup at LBS Marg, Bhandup (West), Mumbai - 400 078 in Taluka Kurla, City Survey Officer Mulund, District Mumbai Suburban, Registration Sub-District Mumbai Suburban has approached me to certify that the said property as per D. P. 2034 remarks is in Residential (R) and Industrial Zone (I). This Certificate is issued for purpose of adjudication to procure Deed of conveyance.



Ar. Vinod Baboolal Mistry
License No-CA/2010/46991



Add - 26, 1st floor Ratan Sadan Bldg, Arther Road, Mahalaxmi East, Mumbai-400011

ADJ/1100901/ 144/2023 IK
Pages 47 47