

पुनर्विकास करारनामा अभि.नि.प्र.क्र. ३८/२०२४

सादर :-

विषय :- मुल्यांकन अहवाल

मौजा - खामला, सि.स.न.- २०९८/१८१, शिट क्र.- ४०, खसरा क्र. ७१, ७२, ७३

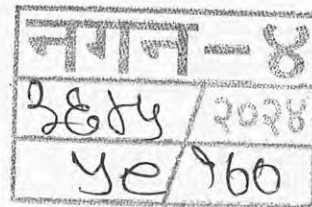
अभिनिर्णय प्रकरणी दस्तऐवजानुसार उपलब्ध माहिती :-

- १) लिहून देणार :- श्री. प्रकाश क्रिष्णराव उत्तरवार व इतर २३ सदनिका धारक
- २) लिहून घेणार : मेसर्स Om Buildcon तर्फे श्री. सचिन दिनकर मेहेर व इतर
- ३) लिहून घेणारा पक्ष संस्था / कंपनी आहे काय - होय (डेव्हलपर)
- ४) दस्ताचा प्रकार :- पुनर्विकास करारनामा
- ५) दस्त निष्पादित आहे / नाही :- आहे
- ६) दस्तातील एकूण भुखंड क्षेत्रफळ :- १३२३.८७ चौ.मी.
- ७) कॉर्नर भुखंड आहे काय ? - नाही
- ८) हायवे सन्मुख आहे काय ? - नाही (९.०० मी. रुंद रस्ता)
- ९) दस्तात दर्शविलेला मोबदला - निरंक
- १०) पुनर्विकास करारनामानुसार विकसक
जमीन मालकाला देत असलेला मोबदला / स्वकम - निरंक
- ११) पुनर्विकास करारनामा नुसार विकसक
जमीन मालकाला देत असलेले सदनिका क्षेत्र - एकूण २४ सदनिका = १८३८.५३९ sq.mt. built up area
- १२) TDR नमूद आहे काय ? -Nagpur Metro Rail corridor चे ५०० मी आत मिळकत स्थित असल्याने
UDCPR नुसार TDR अनुज्ञ नाही
- १३) डिपॉझिट स्वकम नमूद आहे काय ? - नाही
- १४) विकसक जमीन मालकाला किराया स्वकम देणार आहे काय ? - होय (रु. १५,००० per month for ३० Months completion period)
- १५) वर्ष २०२२-२३ (वर्ष २०२३-२४ करिता लागू) चे बाजारमुल्य दर तक्त्यानुसार
मुल्य विभाग क्र. २७.४०९/४०, जमीन दर रु. ३७७४०/- प्र.चौ.मी., पृष्ठ क्र.६८३
बांधकाम दर रु. २६,६२०/- प्र.चौ.मी. (RCC)
- १६) इतर बाबी -
प्रकरणी दस्तानुसार एकूण २४ सदनिका सभासदांना देणार असल्याचे नमूद आहे .एकूण बांधकाम क्षेत्र १८३८.५३९ चौ.मी. सोसायटीला देणार आहे.तसेच सोबत architect certificate regarding permissible F.S.I संलग्न आहे.UDCPR मधील clause 6.10(ii) नुसार ये building height upto 24 m shall be allowed on road less than 12 m wide road नमूद आहे . यानुसार व architect certificate नुसार maximum permissible F.S.I. for Plot is as follows

Basic FSI = १४५६.२५७ चौ.मी, Premium metro FSI = १६११.८६८ चौ.मी, Ancillary FSI = १८४०.८७५

Total FSI - ४९०९.०० चौ.मी (३.७०८)

सोबत proposed building map (Architect व builder चे सहीचे संलग्न आहेत)



१७) अ

(अ) सोसायटी / सभासदांना मिळणा-या मोबदल्याचे खालीलप्रमाणे एकूण मूल्य

i) सोसायटीस / सभासदास सदनिका / इतर गाळे स्वरूपात मिळणारे एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य = i) $७६४.५७८ * २६६२० * १.०५ = २,१३,७०,७२०/-$

ii) $१०७३.९६१ * २६६२० * १.० = २,८५,८८,८४२/-$

एकूण = $४,९९,५९,५६२/-$

(दस्तात एकूण बांधकाम क्षेत्र १८३८.५३ sq.mt. नमूद आहे)

ii) सोसायटीस मिळणारे सुविधा क्षेत्र, क्लब हाउस, ऑफीस इत्यादी एकूण बांधकाम क्षेत्राचे नवीन बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य = parking चे मूल्य = $१६.५० * २४ * २६६२० * ०.२५ = २६,३५,३८०/-$
(१ car parking area + २ two wheeler), UDCPR chapter ८ नुसार १२.५ sq.mt. per car area, २.० sq.mt. per two wheeler area विचारात घेतले आहे.

iii) सोसायटीस बांधकामाव्यतिरिक्त मिळणारा रोख मोबदला = निरंक (दस्तात नमूद नाही)

iv) विकसनकर्त्याने सोसायटीस दिलेले डिपॉझिट वरील प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीचे व्याज ६ % दराने सरळ व्याज = निरंक (दस्तात नमूद नाही)

v) सोसायटी / सभासदांना देण्यात येणारे सोसायटी कॉर्पस फंड = निरंक (दस्तात नमूद नाही)

vi) सभासदांसाठी दयावयाच्या तात्पुरत्या निवासाचे दस्तात नमूद कालावधीचे भाडे = $१५,००० * २४ * ३० = १,०८,००,०००/-$ (दस्तात नमूद, कालावधी ३० महीने)

vii) सभासदांसाठी देण्यात येणारे शिफ्टिंग चार्जेस = निरंक (दस्तात नमूद नाही)

viii) सभासदांसाठी तात्पुरते निवास उपलब्ध करून देणेसाठी घावयाचे ब्रोकरेज - निरंक (दस्तात नमूद नाही)

ix) सोसायटी / सभासदांना मिळणा-या एकूण बांधकाम क्षेत्राचे विकास शुल्क (MRTP Act, १९६६ नुसार) = $१८३८.५३९ * ३७७६० * २\% = १३,८७,७३०/-$ (MRTP Act Section १२४ B नुसार जमीन दराचे २% ने)

x) सोसायटी / सभासदास जुन्या इमारतीमधील विद्यमान बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्तीचे मिळणारे बांधकाम क्षेत्रावर जमीन दराच्या ३० % येणारे मूल्य. (फंजीबल प्रिमीयम, टि.डी.आर. प्रिमीयम .एफ.एस.आय. इ. चा विचार करून.)
= $(१८३८.५३९ - १६१६.६७) * ३७७६० * ०.३ = २२३.८६९ * ३७७६० * ०.३ = २५,३४,६४५/-$
(दस्तात जुने क्षेत्र नमूद, एकूण = १६१६.६७ sq.mt.)

नगन-४
३६४५/२०२४
६०/१६०



xi) नमूद मुदयाव्यातिरिक्त विकसनकर्त्या मार्फत ज्या अन्य कोणत्या जबाबदा-या पार पाडल्या जाणार आहेत त्याचे दस्तामध्ये नमूद असल्यास ते मूल्य - निरंक

(ब) विकसनकर्त्याला मिळणा-या हिस्स्याचे दस्तात नमूद बांधकाम क्षेत्राचे जमीन दराने मूल्य वजा खर्च

एकुण बांधकाम क्षेत्र = ४९०९.०० sq.mt. (architect certificate नुसार)

विकसन कर्त्याचे हिस्स्याचे बांधकाम क्षेत्र = ४९०९-१८३८.५३९ = ३०७०.४६१ sq.mt

जमीन दराने मूल्य = ३०७०.४६१ * ३७७८० = ११,५८,७९,१९८/-

वजा FSI चा खर्च -

१. Premium fsi value = १६११.८६८ * ३७७८० * ०.३५ = २,१२,९१,१६५/-

३. Ancillary fsi value = १८४०.८७५ * ३७७८० * ०.१० = ६९,८७,४६३/-

एकुण खर्च = २,८२,३८,६२८/-

विकसन कर्त्याचे हिस्स्याचे मूल्य = ११,५८,७९,१९८/- वजा २,८२,३८,६२८/- = ८,७६,४०,५७०/-

Tip- As per UDCPR

Premium fsi value @ ३५% of ASR Rates

Ancillary fsi value @ १०% of ASR Rates

उपरोक्त १७ अ व १७ ब किंवा दस्तात नमूद मूल्य यापैकी जास्तीचे येणारे मूल्य :-

अ) सोसायटी / सभासदांना मिळणा-या मोबदल्याचे मूल्य (१७ अ i ते xi चे एकत्रित मूल्य) =

४,९९,५९,५६२/- + २६,३५,३८०/- + १,०८,००,०००/- + १३,८७,७३०/- + २५,३६,६४५/-

= ६,७३,१७,३१७/-

ब) विकसनकर्त्याला मिळणा-या हिस्स्याचे मूल्य (१७ ब) = ८,७६,४०,५७०/-

क) दस्तात नमूद मूल्य = निरंक

करारनाम्यात निश्चित होत असलेले एकुण मूल्य = १७ अ = ८,७६,४०,५७०/-

(अ, ब व क पैकी जास्त)




रचनी सहायक

दिनांक: २३/०३/२०२४

प्रमाण २४/०३/२०२४

मान्य / अमान्य

सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१
तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी
नागपूर शहर

