

81/15497

पावती

Original/Duplicate

Monday, November 06, 2023

नोंदणी क्र.: 39M

6:33 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 19001 दिनांक: 06/11/2023

गावाचे नाव: कणेरी

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: बवड 1-15497-2023

दस्तावेजाचा प्रकार: विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मे. सिपारा रियल्टी प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर कपिल पटेल

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 2600.00

पृष्ठांची संख्या: 130

एकूण:

रु. 32600.00

आमणास मूळ दस्त, धबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे

6:53 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Sub Registrar Bhivandi J
सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२
भिवंडी-१

बाजार मूल्य: रु. 956710000/-

मोबदला रु. 1160831500/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 58041600/-

मुळ दस्त
परत केला

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 600/-

डीडी धनादेश पे ऑर्डर क्रमांक: 1123061016364 दिनांक: 06/11/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

डीडी धनादेश पे ऑर्डर क्रमांक: 1123065016324 दिनांक: 06/11/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

3) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु. 300000/-

डीडी धनादेश पे ऑर्डर क्रमांक: MI10106706467023247 दिनांक: 06/11/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

Kapil

गावाचे नाव : कणेरी

(1) विलेखाचा प्रकार	विकसनकरारनामा
(2) मोबदला	1160831500
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	956710000
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:भिवंडी-निजामपूर मनप इतर वर्णन : इतर माहिती: मौजे कणेरी,तालुका भिवंडी,जिल्हा ठाणे येथील सर्व्हे नं. 11 व 14,सि.टी.एस. नं. 700 व 706/ब,एकुण क्षेत्र 30800.00 चौ. मीटर जमीन (अभिनिर्णीत क्र. 655/2023 जा. क्र. 5342/2023 दि. 06/11/2023 च्या अनुषंगाने)((Survey Number : 11 व 14 ; C.T.S. Number : 700 व 706/ब ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 30800 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तावेज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पता.	1): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार ललितकुमार माणेकचंद जैन वय:-58; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई , रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड , महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N 2): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार मांगीलाल मिश्रीमल मेहता वय:-84; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N 3): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार अशोक मांगीलाल मेहता वय:-54; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N 4): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार पृथ्वीराज वेलचंदजी सेठ वय:-51; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N 5): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार कौलचंद हस्तीमल जोगानी वय:-80; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N 6): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार सुरेश कौलचंद जोगानी वय:-60; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N 7): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार अशोक कौलचंद जोगानी वय:-56; पता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स , ब्लॉक नं: फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N

- 8): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार
राजमल हेमराज बाणिगोता वय:-70; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N
- 9): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार
सरदारमल कपुरचंद जैन वय:-81; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N
- 10): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार
जयंती मांगीलाल मेहता वय:-52; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, , मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N
- 11): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार
हिम्मतमल माणेकचंद जैन वय:-61; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, , मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N
- 12): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार शिखर विनोद सेठ तर्फे कु. मु. म्हणून रेखा विनोद सेठ वय:-49; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N
- 13): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार समय विनोद सेठ वय:-26; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N
- 14): नाव:-मे. अशोक प्रॉपर्टीज (भिवंडी प्रोजेक्ट) तर्फे भागीदार प्रणय सुरेश जोगानी वय:-26; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 403/404, गुंडेचा चेंबर्स, ब्लॉक नं. फोर्ट, मुंबई, रोड नं: नागिनदास मास्टर रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400023 पॅन नं:-AAAF2369N

(8)दस्तऐवज करून घेणाऱ्या पक्षकाराचे
व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा
हुकूमनामा किंवा आदेश
असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पता

1): नाव:-मे. सियारा रियल्टी प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर कपिल पटेल वय:-38; पता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: बी-914, लोडा बिजनेस डीस्ट्रीक्ट-2, ब्लॉक नं: कोलशेत, ठाणे प. , रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-400607 पॅन नं:-ABLCS0457Q

- (9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक 06/11/2023
- (10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक 06/11/2023
- (11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ 15497/2023
- (12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क 58041600
- (13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क 30000
- (14)शेरा

Satish
सह मुख्य निबंधक वर्ग-२
भिवंडी-१

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला
तपशील:-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण अभिनिर्णीत दस्त कारणाचा तपशील अभिनिर्णीत क्र. 655/2023 जा. क्र. 5342/2023 दि. 06/11/2023

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला
अनुच्छेद :-

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.



तबड - १
94890 2023
191930



GRN	MH010870648202324E	BARCODE	Date		05/11/2023-17:28:58	Form ID	25.1		
Department			Inspector General Of Registration						
Stamp Duty			Payer Details						
Type of Payment			Registration Fee						
Office Name			BVD1_BHIWANDI NO 1 SUB REGISTRAR		Full Name			MS SIYARA REALTY PVT LTD	
Location			THANE		Flat/Block No.			CTS NO 700 AND 705/B	
Year			2023-2024 One Time		Premises/Building				
Account Head Details			Amount in Rs.		Road/Street			KANERI	
0030063301 Registration Fee			30000.00		Area/Locality			BHIWANDI	
					Town/City/District				
					PIN			4 2 1 3 0 2	
			Remarks (If Any)						
			PAN2=AAFA2359N~SecondPartyName=ASHOK PROPERTIES						
			BHIWANDI PROJECT-CA=1180831500~Marketval=956710000						
			Amount In						Thirty Thousand Rupees Only
Total			30,000.00		Words				
Payment Details			IDBI BANK		FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque/DD Details			Bank CIN		Ref. No.		65103332023110619188 2837197548		
Cheque/DD No.			Bank Date		RBI Date		05/11/2023-17:29:30 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. : 7888054500

2167 नमूने दाखल केल्या जाणाऱ्या काहीतरी नोंदणी करवावयाची दस्तऐवजी लागू आहे. नोंदणी व करवावयाची दस्तऐवजी तबड घेऊन लागू आहे.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1	(IS)-81-15497	0005575640202324	06/11/2023-18:33:27	IGR131	30000.00
Total Defacement Amount					30,000.00



CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH010870646202324E	BARCODE			Date	06/11/2023-17:28:59	Form ID	25.1
Department Inspector General Of Registration				Payer Details				
Stamp Duty				TAX ID / TAN (If Any)				
Type of Payment Registration Fee				PAN No.(If Applicable)		ABLCS0457Q		
Office Name BVD1_BHIWANDI NO 1 SUB REGISTRAR				Full Name		MS SIYARA REALTY PVT LTD		
Location THANE				Flat/Block No.		CTS NO 700 AND 705/B		
Year 2023-2024 One Time				Premises/Building				
Account Head Details			Amount In Rs.		Road/Street			
0030063301 Registration Fee			30000.00		KANERI			
				Area/Locality		BHIWANDI		
				Town/City/District				
				PIN		4 2 1 3 0 2		
				Remarks (If Any)				
				PAN2=AAFA2369N-SecondPartyName=ASHOK PROPERTIES				
				BHIWANDI PROJECT~CA=1180831500~Marketval=956710000				
Total				30,000.00		Amount In Words Thirty Thousand Rupees Only		
Payment Details IDBI BANK				FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque/DD Details				Bank CIN		Ref. No.		68103332023110619186 2837197548
Cheque/DD No.				Bank Date		RBI Date		06/11/2023-17:29:30 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.
खदर घालन फॉर दुरवळ निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्त्यासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्त्यासाठी खदर घालन लागू नाही.



चलान - ६	
क्र. 94860	२०२३
पाने	21930

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 1123085016324	Date 06/11/2023
Received from MS SIYARA REALTY PVT LTD, Mobile number 7888054500, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(ISARITA) in the Sub Registrar office S.R. Bhlvandi 1 of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 06/11/2023
Bank CIN 10004152023110615415	REF No. 331083418117
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 1123081216364	Date 06/11/2023
Received from MS SIYARA REALTY PVT LTD, Mobile number 7888054500, an amount of Rs.600/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(ISARITA) in the Sub Registrar office S.R. Bhlvandi 1 of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 06/11/2023
Bank CIN 10004152023110815455	REF No. 331067889488
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	

मुद्रांक जिल्हाधिकारी ठाणे (ग्रामिण) यांचे समोर
महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अंतर्गत कलम 31 खालिल आदेश
अर्जदार :- मे. सियारा रिअल्टी प्रा. लि.



ब व ड - १
१५४९०
१९९१
१८९३०

जा.क्र. अभिनिर्णय / प्र.क्र.655/23/5315/2023
सह जिल्हा निबंधक वर्ग-1 तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
ठाणे (ग्रामिण) यांचे कार्यालय, जिल्हा रोजगार व
स्वयंरोजगार मार्गदर्शन केंद्र, पहीला मजला,
जिल्हाधिकारी कार्यालय आवार, ठाणे (पश्चिम)
दिनांक :- ०८/११/२०२३

संलेखाचा प्रकार	डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट
संलेख लिहून देणार	मे. अशोक प्रापटीज
संलेख लिहून घेणार	मे. सियारा रिअल्टी प्रा. लि.
मिळकतीचे वर्णन	सर्व्हे नं.११ व १४, सि.टी.एस.नं. ७०० व ७०६/८, एकूण क्षेत्र. ३०८०० चौ. मी., मौजे कणेरी, ता. भिवंडी, जि. ठाणे

२/- प्रस्तुत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अंतर्गत कलम ३१पोटनियम (१) मधील तरतुदी नुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे(ग्रामिण) यांचेकडे दिनांक २५/१०/२०२३ रोजी अभिनिर्णय करण्याकरीता ऑन लाईन अर्ज या कार्यालयात दिनांक २६/१०/२०२३ रोजी सादर केला आहे. अर्जासोबत निष्पादित न केलेले डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट प्रारूप व इतर कागदपत्रे ऑनलाईनद्वारे सादर केली असून, संलेखातील मुद्रांकाबाबत अभिनिर्णय मिळण्यासाठी विनंती केली आहे. त्यांनी अभिनिर्णय फी रु.१००/- ई चलनाद्वारे GRN NO. MH010030825202324E अन्वये दिनांक २५/१०/२०२३ रोजी शासनाच्या लाभाल जमा केली आहे.

३/- अर्जदार यांनी प्रस्तुत डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट संलेखावर किती मुद्रांक शुल्क आकारता येईल. या प्रयोजनार्थ अर्जा सोबत उक्त अधिनियमातील कलम ३१(२) नुसार खालील कागदपत्रे सादर केली आहेत.

- अ) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अंतर्गत कलम ३१(२) नुसार प्रतिज्ञापत्र
ब) डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट चे प्रारूप

४/- विषयांकित दस्तातील विषय वस्तु असलेल्या मिळकतीवर मुद्रांक शुल्क निर्धारण करणे करिता दाखल केलेल्या डेव्हलपमेंट अॅग्रीमेंट मधील सर्व्हे नं.११ व १४, सि.टी.एस.नं. ७०० व ७०६/८, एकूण क्षेत्र. ३०८०० चौ. मी., मौजे कणेरी, ता. भिवंडी, जि. ठाणे.

५/- दस्तातील मिळकतीचे सहाय्यक नगररचनाकार यांनी दि.३०/१०/२०२३ रोजी रक्कम रु.९५,६७,१०,०००/- इतके बाजारमूल्य निश्चित केले आहे. मोबदला रक्कम रु.१,१६,०८,३१,५००/- आहे. बाजारमूल्य रक्कमेपेक्षा मोबदला रक्कम जास्त असल्याने बाजारमूल्य रक्कमेवर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनु.५(ग-अ)(i) अन्वये ५%दराने रक्कम रु.५,८०,४१,६००/- इतके मुद्रांक शुल्क वसूल करणे आवश्यक आहे.

खालील उपरोक्त विषयांकित अटी व शर्ती यांच्या अधिन राहून आदेश पारित करण्यात येत आहे.

1. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अधिन राहून आदेश पारित करण्यात येत आहे.
2. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 28 मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क/ मुल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रक्कमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल सर्व तथ्य व परिस्थिती याबाबी संलेखात पूर्णपणे व खरेपणाने नमुद आहेत असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्राद्वारे खात्री करून दिली आहे. कलम 28 चे तरतुद संबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास कलम 62 अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणेचे आधिन्न राहून आदेश देत आहे.
3. कलम 28 चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निर्देशनास आल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम 46 व महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता 1966 अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसूल करणेचे आधिन्न राहून आदेश देत आहे.
4. दस्तातील नमुद लिखाणाच्या व सोबत सादर केलेल्या कागदपत्राच्या खरे खोटे पणा संदर्भात हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर / दस्ता मधील पक्षकारांवर राहिल.
5. सदर दस्तातील नमुद मिळकतीच्या संदर्भात कोणत्याही न्यायालयात दावा अथवा वाद चालू असेल तर त्यांची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर / दस्ता मधील पक्षकारांवर राहिल.
6. प्रस्तुत प्रकरणात पक्षकाराचे मुद्रांक शुल्क तसेच नोंदणी करताना नोंदणी फी जरी शासनाकडे जमा केली तरी प्रस्तुत प्रकरणातील कोणताही व्यवहार बेकायदेशीर असल्यास तो कायदेशीर होणार नाही व बांधकाम अनाधिकृत असल्यास ते अधिकृत होणार नाही. हया बाबतची सर्व जबाबदारी संबंधित पक्षकारांची राहिल. त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे (ग्रामीण) हे जबाबदार राहणार नाहीत.



क्र. 4/प्र.क्र. 617/2011/3608 दिनांक 22/12/2011 नुसार होईल हे स्पष्ट करण्यात येत आहे.

दस्ताची नोंदणी प्रक्रिया ही भारतीय नोंदणी अधिनियम 1908 व मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्याचे परीपत्रक क्र. 4/प्र.क्र. 617/2011/3608 दिनांक 22/12/2011 नुसार होईल हे स्पष्ट करण्यात येत आहे.

क्र. 98890 2011

पत्र 15/930

अंतिम आदेश

वर नमुद केलेल्या बाबीच्या पार्श्वभूमीवर नी खाली स्वाक्षरी करणार मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे ग्रामीण प्रश्नाधिन्न डेक्कलपॉर्नॅट ॲग्रीमेंटचे संलेखावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनु. 5(g-a)(i) नुसार रक्कम रु. 5,80,41,600/- (अक्षरी रु. पाच कोटी ऐंशी लाख एककेचाळीस हजार सहाशे मात्र) इतके मुद्रांक शुल्क आकारणेचे आदेश देण्यात येत आहेत. सदरील मुद्रांक शुल्क आपणांस मान्य असल्यास हा आदेश प्राप्त झाल्यापासून 60 दिवसांच्या आत दस्तावर मुद्रांक शुल्काचा भरणा GRAS या प्रणालीद्वारे ऑनलाईन <https://gras.Mahakosh.gov.in/echallan> या वेबसाईट वरून करता येईल. उपरोक्त मुद्रांक शुल्क रक्कम रु. 5,80,41,600/- लेखाशिर्ष (HEAD) 0030051701 देय आहे. सदर रक्कम ऑन लाईन भरल्यानंतर चलनाची प्रत या कार्यालयात सादर करावी.

ठिकाण :- ठाणे
दिनांक :- 01/11/2023



(ओ. व्ही. जांभळे)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
ठाणे (ग्रामीण)

प्रत :- 1. मे. सियारा रिअल्टी प्रा. लि.
2. सह दुय्यम निबंधक भिवंडी क्र. 1 ते 3 Thane Rural



ADJ/T(R)/655/2023

Page / 01 / 59

CHALLAN

MTR Form Number-6



GRN	MH010426605202324M	BARCODE	[Barcode]		Date	01/11/2023-15:06:30		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 Adjud IGR RoM					PAN No.(If Applicable)				
Office Name THD_JT DIST REGISTRAR THANE RURAL					Full Name		SIYARA REALTY PRIVATE LIMITED		
Location THANE					Flat/Block No.		B-914 LODHA BUSINESS		
Year 2023-2024 One Time					Premises/Building				
Account Head Details				Amount In Rs.		Road/Street		DISTRICT II	
0030051701 Amount of Tax				56041600.00		Area/Locality		KOLSHET THANE	
						Town/City/District			
						PIN			
						Remarks (If Any)			
						ADJ NO 655-2023			
						Amount In		Five Crore Eighty Lakh Forty One Thousand Six Hund	
						Words		red Rupees Only	
Total					5,80,41,600.00				
Payment Details IDBI BANK					FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque-DD Details					Bank CIN	Ref. No.	69103332023110310935	733779921	
Cheque/DD No.					Bank Date	RBI Date	03/11/2023-11:37:35	Not Verified with RBI	
Name of Bank					Bank-Branch		IDBI BANK		
Name of Branch					Scroll No. , Date		100 , 04/11/2023		

Department ID :

Mobile No. : 7868054500

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

सदर चालन केवल दफ्तर निबंधक कार्यालयत नोंदणी कार्यालयाच्या दस्तऐवाडी लागू आहे. नोंदणी न कार्यालयाच्या दस्तऐवाडी सदर चलन लागू नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1		0005547822202324	08/11/2023-10:20:00	IGR109	58041600.00
Total Defacement Amount					5,80,41,600.00

प्रमाणपत्र

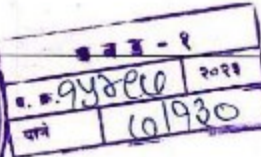
प्रमाणित करण्यात येते की, अभिनिर्णय प्रकरण क्र.655/2023 करीता रक्कम रु.5,80,41,600/- (अक्षरी रु. पाच कोटी ऐंशी लाख एकेचाळीस हजार सहाशे मात्र) सियारा रिअल्टी प्रायव्हेट लिमिटेड यांनी दिनांक 03/11/2023 रोजी मुद्रांक शुल्क GRAS प्रणाली अंतर्गत भरलेला असून, त्यांचा GRN NO. MH010426 605202324M असा आहे. सदरचा भरणा शासन जमा झाल्याबाबतची खात्री GRAS प्रणालीव्दारे करण्यात आली असून, सदर चलन दिनांक 06/11/2023 रोजी विरूपित करण्यात आले आहे.

ठिकाण :- ठाणे

दिनांक :- 06 /11/2023



मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
ठाणे (ग्रामीण)





Office of the Collector of Stamp, Thane Rural
Certificate Under Sec.32 of Maharashtra Stamp Act, 1958



जा.सं. 5342/2023

दि. 06/11/2023

Received Adjudication Fee RS.
100/- vide e-Challan GRN No.
MH010030825202324E Dated
25-10-2023.

Case No. Adj/IGR109/655/2023

Certificate Number: CER-THA-ADJ-IGR109-655-2023

Market Value/Value (if any): Rs. 956710000

Consideration Amount (if any): Rs. 1160831500

Received from SIYARA REALTY PRIVATE LIMITED
Residing at 914, LODHA SUPREMUS, KOLSHET
ROAD, THANE WEST. Stamp duty of Rs. 58041600/-
(Rs. Five Crore Eighty Lakh Forty One Thousand
Six Hundred only). Vide e-Challan GRN No
MH010426605202324M Dated :- 06-11-2023 The
defacement number is 0005547822202324.

Certified Under Section 32 of the Maharashtra Stamp
Act, that the full duty of Rs. 58041600/- (Rs. Five
Crore Eighty Lakh Forty One Thousand Six
Hundred only) with which this instrument is
chargeable under Article 5-Agreement or its
records or Memorandum Of Agreement of
Schedule I of the said Act, has been paid.

Article 5(g.a)i

This Certificate is subject to the provisions of section
53(A) of the said Act.

Collector of Stamps
Thane Rural

हे प्रमाणपत्र महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम
अन्वये निर्गमित केलेले आहे. परंतु उक्त दस्त
नोंदणीसाठी नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर दाखल
झाल्यास, नोंदणी अधिनियम, १९०८, च्या
वरतुदीनुसार नोंदणी अधिकारी दस्त
नोंदणीची कार्यवाही करतील.

मुद्रांक प्रिन्सिपल
Thane Rural



Place: Thane Rural

Date: 06/11/2023

Collector of Stamps
Thane Rural

सह जिल्हा निबंधक कार्यालयातील सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी करावयाच्या मूल्यांकन
अहवाल प्रपत्राचा नमुना



ब ब ड - १
१. १५४९७ २०२३
पान ११९३०

प्रकरण क्र. ADJ/६५५/२०२३
दिनांक :- २५/१०/२०२३
प्राप्त दिनांक :- २६/१०/२०२३

विषय : भिंज कणेरी, ता. भिवंडी जि.ठाणे येथील स.नं. ११ व १४,
सटीएस ७०० व ७०६ब, एकुण क्षेत्र ३०८०० चौ.मी.

- १) लिहून देणार :- अशोक प्रॉपर्टीज पार्टनरशीप फर्म तर्फे पार्टनर
श्री. ललितकुमार माणकचंद जैन व इतर १४ (जमिन
मालक/प्रथम पक्षिय)
- २) लिहून घेणार :- में. सियारा रियल्टी प्रा. लि. तर्फे डायरेक्टर कपिल
पटेल (विकासक/द्वितीय पक्षिय)
- ३) दुय्यम निबंधक कार्यक्षेत्राचे नाव :- भिवंडी महानगरपालिका क्षेत्र
- ४) दस्ताचा प्रकार :- विकसन करारनामा
- दस्त निष्पादनाचा दिनांक :- अनिष्पादित
- आहे/नाही असल्यास दिनांक
- ५) मिळकतीचा प्रकार :- जमीन
- ६) दस्त मिळकतीचे वर्णन :- मौजे कणेरी, ता. भिवंडी जि.ठाणे येथील स.नं. ११
व १४, सटीएस ७०० व ७०६ब, एकुण क्षेत्र
३०८०० चौ.मी.
- ७) सन २०२३-२४ चे बाजारमुल्यदर - मुल्यदर विभाग क्र. ५/४८ खुली जमीन दर रु.
९३००/- प्रति चौ.मी. बांधकाम दर रु. २६६२०/- प्रति चौ.मी.

सदरचा दस्त हा विकसन करारनाम्याचा असून दस्तात खालील बाबी प्रामुख्याने नमुद केलेल्या
आहेत.

- १) विकासक जमिन मालकास मोबदल्यापोटी ३५ टक्के बांधीव बांधकाम क्षेत्र देत आहे.
(पान नं. १५, अट नं. ४.१)
- २) इमारत बांधकाम पूर्ण करण्याचा कालावधी ८४ महिने इतका आहे. (पान नं. २६, अट
नं. ९.२)
- ३) वास्तुविशारद आर. के. असोशिएट्स आर्किटेक्ट कन्सल्टिंग आणि इंजिनीअर यांचा
दाखला दिनांक १६/०९/२०२३ नुसार एकुण एफ.एस.आय ९१२९३.३९ चौ.मी आणी डी. पी
रोड १२ चौ मी चा दिले आहे. (पान नं ३६, अट नं. १८.१४)

ADJ/T(R)/655/2023

Page 104 / 54

४) विकासक यांनी जमिन मालक यांना अनामत परतावा रक्कम रु. ५,००,००,०००/- एवढी दिलेली आहे. (पान नं. १३, अट नं. २१)

सबब, मुल्यांकन खालीलप्रमाणे प्रस्तावित होईल.

(अ) जमीन मालकास मिळणारा मोबदला :-

$$\begin{aligned} १) &= (३०८०० \times २.२५ \times १.६ \times ०.३५) \times २६६२० \times १.०५ \\ &= ३८८०८ \times २६६२० \times १.०५ \\ &= रु. १,०८,४७,२२,५००/- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} २) \text{ पार्किंग शुल्क} \\ &= ५५४ \times १२.५० \times २६६२० \times २५\% \\ &= रु. ४,६०,८६,०००/- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} ३) \text{ विकास शुल्क} \\ &= ३८८०८ \times २.५\% \times १०० \\ &= रु. ९०,२३,०००/- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} ४) \text{ अनामत रक्कम} \\ &= ५,००,००,००० \times ६\% \times ० \\ &= रु. २,१०,००,०००/- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{एकूण (१ ते ४)} &= १,०८,४७,२२,५०० + ४,६०,८६,००० + ९०,२३,००० + २,१०,००,००० \\ &= रु. १,१६,०८,३१,५००/- \end{aligned}$$

(ब) विकसनकर्त्याला मिळणा-या हिश्याचे मूल्य :-

$$\begin{aligned} १) &= ३०८०० \times २.२५ \times १.६ \times ०.६५ \times ९३०० \\ &= रु. ६७,०२,७०,०००/- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} २) &= ३०८०० \times ९३०० \\ &= रु. २८,६४,४०,०००/- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{एकूण (१ ते २)} &= ६७,०२,७०,००० + २८,६४,४०,००० \\ &= रु. ९५,६७,१०,०००/- \end{aligned}$$

उपरोक्त 'अ' व 'ब' पैकी जास्तीचे मूल्य हे बाजारमूल्य म्हणून विचारात घेणे आवश्यक आहे.
म्हणून मुल्यांकन = रु. १,१६,०८,३१,५००/-

ठाणे

दिनांक :- १०/२०२३

[Signature]
रचना सहायक

ADJ/T(R) / 655/2023
Page / ०५ / ५४

Page 2 of 2



ब ब ड - १	
१५०६०	२०२३
पान	९९/९३०

ADJ/T(R) 1655/2023
Page 106 / 154



DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS DEVELOPMENT AGREEMENT ("Agreement") made at Bhiwandi this ०६
day of ~~October~~^{Nov}, Two Thousand and Twenty Three

In
R.H.M.
Per me
SP
at
1

SS
2

Kali



ब. व. ह. - १	
क. १४८९०	२०१३
प. नं.	१२/१३०

ADJ/T(R)/6592023
Page 1 of 159

BETWEEN

M/s. Ashok Properties (Bhiwandi Project), a partnership firm registered under the Indian Partnership Act 1932, through its partners, Lalitkumar Manekchand Jain, Mangilal Mishrimal Mehta, Ashok Mangilal Mehta, Prithviraj V. Seth, Kaulchand Hastimal Jogani, Suresh Kaulchand Jogani, Ashok Kaulchand Jogani, Rajmal Hemraj Vanigotta, Sardarmal Kapurchand Jain, Jayanti. Mangilal Mehta, Himmatmal Menekchand Jain, Shikhar Vinod Seth, Samay Vinod Seth, Pranay Suresh Jogani, having its office at 403/404, Gundecha Chambers, Nagindas Master Road, Fort, Mumbai - 400023, hereinafter referred to as the **"OWNER"** (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, mean and include its successors-in-title) of the **ONE PART**;

AND

M/s. Siyara Realty Pvt Ltd, a private limited company registered under the companies Act, 2013, through its Director, Mr. Kapil Patel, having its office at B-914, Lodha Business District - II, Kolshet, Thane (W) - 400607, hereinafter referred to as the **"DEVELOPER"** (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, mean and include its successors-in-title) of the **OTHER PART**;

(The Owner and Developer are hereinafter, where the context so permits, referred to individually as a **"Party"** and jointly as **"Parties"**)

WHEREAS:-

- A. The Owner has represented to the Developer that it is the owner of all right, title and interest in respect of piece or parcel of lands or grounds hereditaments bearing Survey No.11 and 14 and bearing C.T.S. No.700,706/B and admeasuring approximately 30,800 square meters or thereabout situate lying and being in the Village Kaneri (Bhiwandi), Taluka Bhiwandi, District Thane in the Registration District Bhiwandi more particularly described in the Schedule hereto ("the said Property").

[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including 'R. In', 'E', 'RH', 'an', '2', 'V', 'SS', and 'Kapil'.]