PT DA

Development Agreement

Between

Developer

M/s Shraddha Prime Projects Ltd

AND

Paradise Tower Co Op Hsg Soc

Ltd

517/2920
Monday,February 21 ,2022
3:28 PM

पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्र. :39म
Regn.:39M

पावती क्र.: 3168 दिनांक: 21/02/2022

गावाचे नाव: मागाठाणे
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बरल9-2920-2022
दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा
सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स श्रद्धा प्राईम प्रोजेक्टस ली. चे संचालक संतोष सदाशिव सामंत

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 4000.00
पृष्ठांची संख्या: 200	
एकूण:	रु. 34000.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे
3:48 PM ह्या वेळेस मिळेल.

BRL9

बाजार मुल्य: रु.729489000 /-
मोबदला रु.774146000/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 38842115/-

सह. दुय्यम निबंधक, बोरिवली - १
मुंबई उपनगर जिल्हा.

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.2000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2102202203423 दिनांक: 21/02/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:
2) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.2000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2102202203507 दिनांक: 21/02/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:
3) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH013375939202122E दिनांक: 21/02/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:

मूल दस्त परत दिला

Document **H**andling **C**ha₹ges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	2102202203423	Receipt Date	21/02/2022

Received from DEVELOPERS . Mobile number 0000000000, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 2920 dated 21/02/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 9 of the District Mumbai Sub-urban District.

DEFACED
₹ 2000
DEFACED

Payment Details

Bank Name	SBIN	Payment Date	21/02/2022
Bank CIN	10004152022022103139	REF No.	CHI7479519
Deface No	2102202203423D	Deface Date	21/02/2022

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

SUB-REGISTRAR BORIVALI NO. 9 MUMBAI SUBUREAN, DIST. (BANDRA)

बरल - ९/
२९२० | ९ | दुय्यम
२०

THE SEAL OF THE REGISTRAR BORIVALI NO. 9 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ९/		
२९२०	२	६७०
२०२२		

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली तालुका, यांचे कार्यालय

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

जा.क्र.अभि./अंतिम आदेश/ 1554/2022 दिनांक 17 FEB 2022

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/1100902/128/2022 अन्वये पक्षकार M/s. Shraddha Prime Projects LTD. यांनी दिनांक 08/02/2022 रोजी Development Agreement चा संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे.

Particulars	Description
Date of Execution	Unexecuted
Type of Document	Development Agreement
The Society	Paradise Tower Co-Operative Housing Society Limited
The Developers	M/s. Shraddha Prime Projects LTD
The Members	Smt. Hemalata Bhanushali & Others
Society Registration No.	MUM/WR-N/HSG/TC/16068/2021-22 Dated – 18/08/221
Detail of the Property	
Village	Magathane
C.T.S No	Plot No. 7, 1, 5 & 6, CTS No. 63/1 to 63/5, 63/7, 63/8 and 63/10
Plot Area	8114.40 sq.mtrs
No. of Members	148 Residential Members
Zone 2021-22	86/386 Village – Magathane
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 60,100/-
Flat Rate	Rs. 1,25,590/-
Const.Cost	Rs. 30,250/-
Completion period	48 Months + 6 Months Grace Period
DP Remark	Ch.E./DP34202202111373181/R/C/2021/1113751188 Dated – 04/02/2022

अभिनिर्णयाकरिता सादर केलेला दस्त हा Development Agreement या प्रकाराचा असून दस्तात नमूद केल्यानुसार मिळकतीचे मालक (Society) हे विकासकास (Developers) सदरच्या दस्तान्वये विकसन हक्क प्रदान करित आहे. सादर केलेल्या दस्तात मालमत्तापत्रकानुसार एकूण क्षेत्र 8114.40 चौ.मी. आहे. सदरचा दस्त हा सोसायटी, सोसायटी सभासद व विकासक या तीन पक्षकार यांचे मध्ये निष्पादित होत आहे.

सदर दस्ताचे अवलोकन केले असता, असे दिसुन येते की, सोसायटीच्या इमारतीमध्ये सभासद असलेली "Paradise Tower CHSL" नावाची इमारत मोडकळीस आल्याने तसेच सदर मिळकतीमधील

एकूण 148 सदनिका सभासद व सोसायटीने विकासकाबरोबर इमारतीच्या पुर्नबांधणीच्या अनुषंगाने करावयाच्या विकसना संबंधी विकसन करारनामा (Development Agreement) केल्याचे दिसून येते.

प्रस्तुत विकसन करारनाम्यानुसार एकूण 148 सदनिका सभासदांच्या ताब्यातील नमूद केल्याप्रमाणे मूळ क्षेत्र 72798.00 चौ.फूट कारपेट म्हणजेच 8118.74 चौ.मी. बिल्टअप असून या क्षेत्राच्या बदल्यात विकासक रहीवासी सभासदांना सभासदांना दस्तासोबत सादर केलेल्या सभासदांच्या यादीनुसार नविन क्षेत्र 98277.00 चौ.फूट कारपेट म्हणजेच 10046.91 चौ.मी RERA बिल्टअप नविन इमारतीमध्ये देणेत येत आहे. या शिवाय दस्तात नमूद केल्यानुसार रहिवासी सभासदांना भाडे, ब्रोकरेज, Shifting Charges, Hardship Compensation, Parking असा सदरचा खर्च मोबदला म्हणून परिगणित करण्यात आलेला आहे. तसेच विकासक सोसायटी सभासदांना पार्किंग देणार नाही आहेत. हे क्षेत्र मूळ क्षेत्रापेक्षा वाढीव 35% मर्यादेत असल्याने अंमलबजावणी सूचना क्र. 21(ब)(X) लागू होत नाही. सदर मिळकतीस दस्तात नमूद केल्यानुसार 27.45 मी. रुंदीचा विकास रस्ता उपलब्ध होत असल्याने सदर मिळकत क्षेत्रात 1.50 रोड विड्थ टि.डी.आर अनुज्ञेय होत आहे म्हणजेच सदर मिळकत क्षेत्रात 35 टक्के देय फंजिबल FSI सहीत 3.375 चटई निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे. सदर मिळकतीचा विकास RERA नियमानुसार होणार असल्याने बिल्टअप क्षेत्र अंमलबजावणी सूचना क्र. 5 नुसार घेणेत येत आहे.

वरील बाबींचा विचार करून दस्तात Schedule मध्ये नमूद केल्यानुसार मालमत्तेचे क्षेत्र 8114.40 चौ.मी. क्षेत्र विचारात घेऊन प्रकरणी मुल्यांकन सन 2021-22 चे बाजारमुल्यदर नुसार पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

Development Agreement (48 Months + 6 Months Grace Period)					
ADJ-128-2022	Land	Flat	Office	Shop	Const.Cost
2021-22	60,100	1,25,590			3,[illegible]
Zone : Magathane	86/386				
Plot Area	8114.40	sq.mtrs			
		Existing Carpet Area in Sq. ft	Total Built up Area in Sq. mtr		
Existing area of Society Members		72798.00	8118.74		
Members of Society	148				
		New Carpet Area in Sq. ft	Total New Building Area in Sq. mtr		
35% Additional New Area (RERA) (Page No. 25, Para No. [illegible])		98277.00	10046.91		
Permissible Area	8114.40	x	3.375	=	27386.10
Permissible Potential Type of FSI	Area in Sq.mtr	X Land Rate	X Multification		= Total Value of Rs
Existing Basic	8,114.40	60,100			48,76,75,440
Available TDR [illegible]	8,114.40	60,100	0.50		24,38,37,720
Road Width TDR [illegible]	4,057.20	60,100	0.50		12,19,18,860
Fungible FSI (8114.40 + 8114.40 = 3245.76 = 19,474.56 sq.mtrs) (19,474.56 x 0.35 = 6816.10 sq.mtrs)					
	20,286.00	7,100.10			

Free Fungible (on existing area) (8118.74 x 0.35 = 2841.56)	2,841.56	60,100	1.00		17,07,77,613
Charging Premium (6816.10 - 2841.56 = 3974.54)	4,258.54	60,100	0.50		12,79,69,198
Total	27,386.10				1,15,21,78,832
Average Rate	Total Value/total area		42071.67		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society Members)					
27,386.10 -	10046.91	=	17,339.19	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	17,339.19	42071.67			72,94,88,799
	Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs				**72,94,89,000**
Market Value					
Consideration					Amount in Rs.
1. New area given to Society members	10046.91	30250	1.05		31,91,14,827
2. Rent (Para No. 51, Para No. 14.1)					
For 12 Months	72798.00	60	12		5,24,14,560
For Next 12 Months (Add 10%)	72798.00	66	12		5,76,56,016
For Next 12 Months (Add 10%)	72798.00	72.6	12		6,34,21,618
For Next 12 Months (Add 10%)	72798.00	79.86	12		6,97,63,779
3. Brokerage (Para No. 52, Para No. 14.3)					
For First Term	72798.00	60	1		43,67,880
For Second Term	72798.00	66	1		48,04,668
For Third Term	72798.00	72.6	1		52,85,135
For Fourth Term	72798.00	79.86	1		58,13,648
4. Shifting Charges (Para No. 54, Para No. 14.9)	18000	148			26,64,000
5. Stamp Duty & Registration Charges (Page No. 54, Para No. 14.9)	7000	148			10,36,000
6. Hardship Compensation (Page No. 55, Para No. 15)	72798.00	1500			10,91,97,000
8. Car Parking (Para No. 60, Para No. 19.3)	13.75	30250	148	0.25	1,53,89,688
9. Common Facilities (Society office,toilet, W.cabin) (22.30+3+4.64=29.95)	29.95	30250			9,05,988
10. Development charges (2%)	10046.91	60,100	0.02		1,20,76,380
11. Infrastructure Charges	10046.91	5,000			5,02,34,526
		Consideration		**Total**	**77,41,45,712**
				i.e.Rs.	**77,41,46,000**

बरल - १/

२९२० | ५ | ६५००

वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे मोबदलामुल्य रक्कम रू. 77,41,46,000/- हे बाजारमुल्य रक्कम रू. 72,94,89,000/- पेक्षा जास्त् असल्याने जास्तीच्या मोबदलामुल्य रक्कम रू. 77,41,46,000/- वर मुद्रांक शुल्क वसूल करण्यात आले आहे.

मोबदलामुल्य (रु.)	अनुच्छेद	देय मु.शु (रु.)
77,41,46,000/-	5(g-a)	3,87,07,300/-
2000.00 sq.ft RERA Carpet Security Area (Page No. 55, Para No. 16) i.e. 204.46 sq.mtrs Builtup) 204.46 x 1,25,590 x 1.05 = Rs. 2,69,62,037/- i.e. Rs. 2,69,63,000/-	54(ii)	1,34,815/-
एकूण		3,88,42,115/-

अंतिम आदेश

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 3,88,42,115/- देय असल्याबाबत जा.क्र.अभि/आदेश/1426/2022 दिनांक. 15/02/2022 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरुन मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 17/02/2022 रोजी विरुपित केलेल्या चलन क्र. MH013194034202122P वरुन दिसून येत असल्याने दिनांक 15/02/2022 रोजीचा अंतरिम आदेश हा अंतिम आदेश म्हणून कायम करण्यात येत आहे.
2. 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 राहील त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली हे जबाबदार राहणार नाहीत.
3. एकुण पाने 1 ते 272 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.

(वैशाली चव्हाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	M/s. Shreddha Prime Projects LTD.
पत्ता	A-309, Kanara Business Centre Premises CHSL, Link Road, Laxmi Nagar, Ghatkopar (East), Mumbai – 400 075
प्रत	सह दुय्यम निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र.1/2/3/4/5/6/7/8/9

बरल - १
२९२० | ५ | ६७०
२०

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली तालुका, यांचे कार्यालय

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

जा.क्र.अभि./अंतिम आदेश/ 1557/2022 दिनांक 17 FEB 2022

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/1100902/128/2022 अन्वये पक्षकार M/s. Shraddha Prime Projects LTD. यांनी दिनांक 08/02/2022 रोजी Development Agreement चा संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे.

Particulars	Description
Date of Execution	Unexecuted
Type of Document	Development Agreement
The Society	Paradise Tower Co-Operative Housing Society Limited
The Developers	M/s. Shraddha Prime Projects LTD
The Members	Smt. Hemalata Bhanushali & Others
Society Registration No.	MUM/WR-N/HSG/TC/16068/2021-22 Dated – 18/08/221
Detail of the Property	
Village	Magathane
C.T.S No	Plot No. 7, 1, 5 & 6, CTS No. 63/1 to 63/5, 63/7, 63/8 and 63/10
Plot Area	8114.40 sq.mtrs
No. of Members	148 Residential Members
Zone 2021-22	86/386 Village – Magathane
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 60,100/-
Flat Rate	Rs. 1,25,590/-
Const.Cost	Rs. 30,250/-
Completion period	48 Months + 6 Months Grace Period
DP Remark	Ch.E./DP34202202111373181/R/C/2022/111373185 Dated – 04/02/2022

अभिनिर्णयाकरिता सादर केलेला दस्त हा Development Agreement या प्रकराचा असून दस्तात नमूद केल्यानुसार मिळकतीचे मालक (Society) हे विकासकास (Developers) सदरच्या दस्तान्वये विकसन हक्क प्रदान करित आहे. सादर केलेल्या दस्तात मालमत्तापत्रकानुसार एकूण क्षेत्र 8114.40 चौ.मी. आहे. सदरचा दस्त हा सोसायटी, सोसायटी सभासद व विकासक या तीन पक्षकार यांचे मध्ये निष्पादित होत आहे.

सदर दस्ताचे अवलोकन केले असता, असे दिसुन येते की, सोसायटीच्या इमारतीमध्ये सभासद असलेली "Paradise Tower CHSL" नावाची इमारत मोडकळीस आल्याने तसेच सदर मिळकतीमधील

मोबदलामुल्य (रु.)	अनुच्छेद	देय मु.शु (रु.)
77,41,46,000/-	5(g-a)	3,87,07,300/-
2000.00 sq.ft RERA Carpet Security Area (Page No. 55, Para No. 16) i.e. 204.46 sq.mtrs Builtup) 204.46 x 1,25,590 x 1.05 = Rs. 2,69,62,037/- i.e. Rs. 2,69,63,000/-	54(ii)	1,34,815/-
एकूण		3,88,42,115/-

अंतिम आदेश

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 3,88,42,115/- देय असल्याबाबत जा.क्र.अभि/आदेश/1426/2022 दिनांक. 15/02/2022 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरून मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 17/02/2022 रोजी विरुपित केलेल्या चलन क्र. MH013194034202122P वरुन दिसून येत असल्याने दिनांक 15/02/2022 रोजीचा अंतरिम आदेश हा अंतिम आदेश म्हणून कायम करण्यात येत आहे.
2. 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 राहील त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली हे जबाबदार राहणार नाहीत.
3. एकूण पाने 1 ते 272 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.

(वैशाली चव्हाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	M/s. Sai Siddha Prime Projects LTD.
पत्ता	A-309, Kanare Business Centre Premises CHSL, Link Road, Laxmi Nagar, Ghatkopar (East), Mumbai – 400 075
प्रत	सह-दुय्यम निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र.1/2/3/4/5/6/7/8/9

2620 | C | 5600

२०२२

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN	MH013375939202122E	BARCODE		Date	19/02/2022-18:26:15	Form ID	

Department	Inspector General Of Registration	Payer Details	
Type of Payment	Registration Fee Ordinary Collections IGR	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	BRL5_JT SUB REGISTRAR BORIVALI 5	Full Name	SHRADDHA PRIME PROJECTS LTD
Location	MUMBAI		
Year	2021-2022 One Time	Flat/Block No.	PLOT NO 7 1 5 AND 6 CTS NO 63/1 TO 63/5,
Account Head Details	Amount In Rs.	Premises/Building	63/7, 63/8 AND 63/10
0030063301 Amount of Tax	30000.00	Road/Street	VILLAGE MAGATHANE
		Area/Locality	TALUKA BORIVALI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 9 2
		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName=PARADISE TOWER CHS LTD~	
		Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only
Total	30,000.00		
Payment Details	STATE BANK OF INDIA	FOR USE IN RECEIVING BANK	
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No. 00040572022021984624 CH38897743
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date 19/02/2022 18:24:27 Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	STATE BANK OF INDIA
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll

Department ID : Mobile No. : 9820991028

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

सदर चलन केवळ दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.

२०२२

Print Date 19-02-2022 06:27:11

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN MH013194034202122P	BARCODE	Date 16/02/2022-12:20:28	Form ID

Department	Inspector General Of Registration	Payer Details	
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Duty on Doc Voluntarily brought for adjudicatn SoS	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	CSB_COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI	Full Name	SHRADDHA PRIME PROJECTES LIMITED
Location	MUMBAI		
Year	2021-2022 One Time	Flat/Block No.	PLOT NO 7 1 5 AND 6 CTS NO 63/1 TO 63/5 63/7
		Premises/Building	63/8

Account Head Details	Amount In Rs.		
0030050801 Amount of Tax	38842115.00	Road/Street	VILLAGE MAGATHANE
		Area/Locality	TALUKA BORIVALI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 9 2
		Remarks (If Any)	
		ADJ/1100902/128/2022	
		Amount In Words	Three Crore Eighty Eight Lakh Forty Two Thousand One Hundred Fifteen Rupees Only
Total	3,88,42,115.00		

₹ 38842115.00

DEFACED

Payment Details	SBIEPAY PAYMENT GATEWAY	FOR USE IN RECEIVING BANK	
Cheque-DD Details		Bank CIN Ref. No.	10000000022021601162 / 1910731568936
Cheque/DD No.		Bank Date RBI Date	16/02/2022 12:27:10 Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank Branch	SBIEPAY PAYMENT GATEWAY
Name of Branch		Scroll No., Date	Not Verified with Scroll

Department ID Mobile No. 9930050420

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

सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.

Defaced by me

Anil Tippawar
(Clerk)

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0006431416202122	17/02/2022-15:04:38	IGR242	38842115.00

Print Date 17-02-2022 03:04:44

THE SUB-REGISTRAR BORIVALI No. 9
सह. दुय्यम निबंधक, बोरीवली-९
मुंबई उपनगर जिल्हा (वांद्रे)
SUBUREAN DIST. (BANDRA)

बरल - ९/

२९२०	११	६५००

GRN : MH013194034202122P Amount : 3,88,42,115.00 Bank : SBIEPAY PAYMENT GATEWAY Date : 16/02/2022-12:26:28

Total Defacement Amount	3,88,42,115.00

THE JOINT SUB-REGISTRAR BORIVALI No. 5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - २/

२९२०	२२	फुल
२०२२		

Print Date 17-02-2022 03:04:44

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR BORIVALI No. 6
सह. दुय्यम निबंधक, बोरिवली-
उपनगर जिल्हा (बांद्रा)
SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ९/		
२९२०	९३	६/००
२०२२		

Certificate of Stamp Duty
Office of the Collector of Stamps
Case No. 1128/2022
Date 08/02/2022
Received from Shri. M/s. Shraddha Prime Developers Ltd.
residing at
stamp duty of Rs. 38842115/-
vide challan No. Dated 11/02/2022

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS **DEVELOPMENT AGREEMENT** made and entered into at Mumbai on this 01st day of Feb., 2022 **BETWEEN PARADISE TOWER CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LTD**, a Society duly registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Maharashtra Co-operative Societies Act, 1961) under Registration No. BOM/WB-(HSG/ TC/ 25068 /2021-22 dated 18.08.2021 and having its Registered Office at Plot A, Kosamgo Nagar, S.V. Road, Borivali (W), Mumbai – 400 092, by the hands of 1) Mr. Jitendra P Javanjal , the Chairman 2) Mr. Ramesh P Deval , the Secretary 3) Mrs. Sheela L Talwdekar, the Treasurer and duly authorized in Special General Body Meeting held on 23rd Jan 2022 to execute the present Development Agreement, hereinafter referred to as **"the Society"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include its successors and assigns) of the **First Part**

17 FEB 2022

AND

M/s. SHRADDHA PRIME PROJECTS LTD. (formerly known as Towa Sokki Limited) a Public Limited Company registered under the provisions of Companies Act, 1956 and having its Corporate Office at A-309, Kanara Business Centre Premises Co-operative Housing Society Limited, Link Road, Laxmi Nagar, Ghatkopar (E), Mumbai 400 075 through its Authorized Director **Mr. Santosh Sadashiv Samant,** hereinafter referred to as **"the Developers"**(which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof to be deemed to mean and include its successors and assignees) of the **Second Part**

AND

148 members of the Society, details whereof are more particularly described in the signature clause hereunder,

For Paradise Tower CHSL			For Shraddha Prime Projects Ltd.
Chairman	Secretary	Treasurer	Santosh Samant, Director

and hereinafter collectively referred to as the "**Existing Members**" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include, in case of individuals, their respective heirs, executors and administrators, and in case of a company, its successors and assigns) of the **THIRD PART**;

Sr. No.	Name of the Building	Wing / Flat No.	Name of the Member	Signature
1	New Gajant	A/1	Smt. Hemalata Murlidhar Bhanushali	
2	New Gajant	A/2	Smt. Vrushali Salil Deshpande	
			Shri Salil Prakash Deshpande	
3	New Gajant	A/3	Smt. Nayana Kishor Shahiwala	
			Shri Kishor R. Shahiwala	
4	New Gajant	A/4	Shri Anil Narayan Karve	
			Smt. Anita Anil Karve	
5	New Gajant	A/5	Shri Nayankumar Sharadchandra Vayeda	
6	New Gajant	B/6	Shri Dilip Chandrakant Doke	
			Smt. Dipali Dilip Doke	
7	New Gajant	B/7	Shri Ketan AND Prakash Bhavsar	

For Paradise Tower CHSL			For Shraddha Prime Projects Ltd.
Chairman	Secretary	Treasurer	Santosh Samant, Director

8	New Gajant	C/8	Smt. Arati Anand Nene	
9	New Gajant	C/9	Shri Sudhir Sumant Neroy	
10	New Gajant	C/10	Smt. Anila Sheshraj Mane	
11	New Gajant	C/11	Shri Sharad Krishnaji Marathe	
12	New Gajant	A/12	Smt. Pratibha Vasant Makwana	
			Shri Vasant Lavji Makwana	
13	New Gajant	A/13	Smt. Neelam Vijay Palekar	
			Smt. Deepa Dilip Karnataki	
14	New Gajant	A/14	Smt. Leela Vitthal Bangera	
15	New Gajant	A/15	Shri Vasant Govind Damle	
16	New Gajant	B/16	Smt. Girija Chandra Bose	
17	New Gajant	B/17	Shri Chetan Chandrakant Mun	
18	New Gajant	B18	Shri Jaganath Datta Desai	
19	New Gajant	C/19	Shri Rakesh Dattatray Patil	
20	New Gajant	C/20	Smt. Anita Jayant Savkur	
21	New Gajant	C/21	Dr. Sushilkumar S. Savant	
22	New Gajant	C/22	Shri Ramesh Prabhakar Deval	

For Paradise Tower CHSL			For Shraddha Prime Projects Ltd.
Chairman	Secretary	Treasurer	Santosh Samant, Director

23	New Gajant	A/23	Shri Pragnesh Vasant Makwana	
			Shri Vasant Lavaji Makwana	
24	New Gajant	A/24	Shri Alpesh Vasant Makwana	
			Smt. Nehali Alpesh Makwana	
25	New Gajant	A/25	Smt. Nirmala Vinayak Deshpande	
			Shri Vinayak G. Deshpande	
26	New Gajant	A/26	Shri Prateek Ajit Mehera	Beena POA
			Shri Prashant Ajit Mehera	Beena POA
27	New Gajant	B27	Shri Milind Deepak Tailor	P.O.A
			Smt. Sudha Deepak Tailor	
28	New Gajant	B/28	Shri Bharat Umed Prajapati	
			Smt. Rita Bharat Prajapati	R.B. Prajapati
29	New Gajant	B/29	Shri Benjamin Francis Sequeira	
30	New Gajant	B/30	Smt. Geeta Gajavadan Pendharkar	G. G. Pendharkar
			Shri Ajit Gajavadan Pendharkar	

For Paradise Tower CHSL			For Shraddha Prime Projects Ltd.
Chairman	Secretary	Treasurer	Santosh Samant, Director

			Shri Sujit Gajavadan Pendharkar	
31	New Gajant	C/31	Kumari Sneha Shashidharan Nair	
32	New Gajant	C/32	Shri Shashidharan Keshavan Nair	
			Smt. Chaya Shashidharan Nair	
33	New Gajant	C/33	Shri K. P. Padmanabhan	
34	New Gajant	A/34	Smt. Aditi Deepak Chitnis	
35	New Gajant	A/35	Shri Jayant Digambar Sawant	
			Smt. Surekha Uday Sarfare	
36	New Gajant	A/36	Shri Ramesh Kashinath Save	
37	New Gajant	A/37	Smt Kavita Chandrakant Savant	
38	New Gajant	B/38	Shri C. K. Thomas	
39	New Gajant	B/39	Smt. Sophiy Thomas	
40	New Gajant	B/40	Shri Thomas Kutty K.	
41	New Gajant	C/41	Smt. Swati Jagannath Vatsaraj	
42	New Gajant	C/42	Smt. Archana Sharad Gokhale	

For Paradise Tower CHSL			For Shraddha Prime Projects Ltd
Chairman	Secretary	Treasurer	Santosh Samant, Director