388/8127 पावती Original/Duplicate

Monday,May 15 ,2023 नोंदणी क्रं. :39म

4:27 PM Regn.:39M

पावती क्रं.: 8713 दिनांक: 15/05/2023

गावाचे नाव: मालाड

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बरल-5-8127-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स कमला होम्स ॲण्ड लाईफस्टाईल प्रा लि चे संचालक प्रविण सी जैन

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 1800.00
पृष्ठांची संख्या: 90	
एकूण:	रु. 31800.00

सह दु.नि.का-बोरीवली5

बाजार मुल्य: रु.115832000 /-

मोबदला रु.128116000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 6566800/-

सह दुय्यम निबंधक बोरीवली क्र. ५,
मुंबई उपनगर जिल्हा

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.1800/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1505202310238 दिनांक: 15/05/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH001890567202324E दिनांक: 11/05/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

BORIVALI-5 7 JUN 2023
Delivery [illegible]

388/8127 इतर पावती Original/Duplicate

Tuesday,06 June 2023 4:08 PM नोंदणी क्रं. :39म

Regn.:39M

पावती क्रं.: 10538 दिनांक: 06/06/2023

गावाचे नाव: -मालाड

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बरल-5-8127-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स कमला होम्स ॲण्ड लाईफस्टाईल प्रा लि चे संचालक प्रविण सी जैन

वर्णन

दस्त हाताळणी फी	रु. 100.00
पृष्ठांची संख्या: 5	
एकूण:	रु. 100.00

सह दुनि.का-बोरीवली5

1); देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.100/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0606202311326 दिनांक: 06/06/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

सह दुय्यम निबंधक बोरीवली क्र. ५, मुंबई उपनगर जिल्हा

6/6/2023

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN MH001890567202324E	**BARCODE**	**Date** 11/05/2023-12:37:04	**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)	AADCK4563C
Office Name	BRL1_JT SUB REGISTRAR BORIVALI 1	**Full Name**	KAMLA HOMES AND LIFESTYLES PVT LTD
Location	MUMBAI		
Year	2023-2024 One Time	**Flat/Block No.**	CTS NO 960 6 N B CROSS ROAD
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030063301 Amount of Tax	30000.00	**Road/Street**	SOMWARI BAZAR MALAD W
		Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 4
		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName=RIDHIMA APT CHS LTD	
		Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only
Total	30,000.00		

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-6 MUMBAI SUBURBAN DIST (BANDRA)

DEFACED ₹30000.00 DEFACED

वरेल - ५ 1920 9 ea २०२३

Payment Details	INDIAN BANK	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	02608671105202309686	4703986457
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	11/05/2023-12:43:58	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		INDIAN BANK	
Name of Branch		Scroll No. , Date		26249 , 12/05/2023	

Department ID : Mobile No. : 9833814526

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 दस्तांसाठी लागु आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागु नाही.

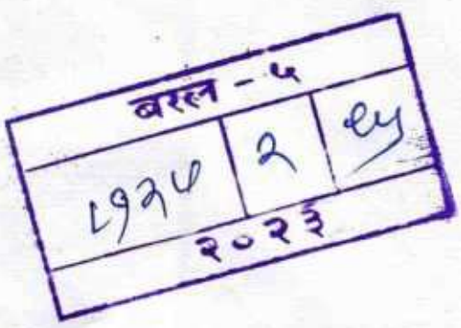
Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(iS)-388-8127	0001073953202324	15/05/2023-16:26:39	IGR194	30000.00
			Total Defacement Amount		**30,000.00**

Print Date 15-05-2023 04:28:35

कोरा कागद


THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5
MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)


बरल - ५
८९२८
२
२०२३

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

Receipt of Document Handling Charges

PRN	1505202310238	**Receipt Date**	15/05/2023

Received from Kamla Homes and Lifestyles Pvt Ltd , Mobile number 9833814526, an amount of Rs.1800/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 8127 dated 15/05/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 5 of the District Mumbai Sub-urban District

DEFACED
₹ 1800
DEFACED

Payment Details

Bank Name	IDIB	**Payment Date**	15/05/2023
Bank CIN	10004152023051509050	**REF No.**	4715324290
Deface No	1505202310238D	**Deface Date**	15/05/2023

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

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ५
1924 | 3 | ey
२०२३

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

Receipt of Document Handling Charges

PRN	0606202311326	Receipt Date	06/06/2023

Received from Joint sub registrar , Mobile number 9820111452, an amount of Rs.100/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 0 dated 06/06/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 5 of the District Mumbai Sub-urban District.

DEFACED
₹ 100
DEFACED

Payment Details

Bank Name	SBIN	Payment Date	06/06/2023
Bank CIN	10004152023060610416	REF No.	IGAPRRQBI8
Deface No	0606202311326D	Deface Date	06/06/2023

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

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ५
८९२७ | ४ | ९५
२०२३

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली तालुका, यांचे कार्यालय

एम. एम. आर. डी. ए. इमारत, पहिला मजला,

बांद्रा-कुर्ला संकुल, बांद्रा (पुर्व), मुंबई - 400051.

जा.क्र./आदेश/ 2839/2023 दिनांक - 11 MAY 2023

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/IGR242/382/2023 अन्वये पक्षकार Kamla Homes & Lifestyles PVT. LTD. यांनी दिनांक 28/04/2023 रोजी Development Agreement या संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे.

Particulars	Description
Date of Execution	Unexecuted
Type of Document	Agreement for Redevelopment
The Society	Ridhima Apartment Co-Operative Housing Society Limited
The Members	Mrs. Darshana Rahate & Others
The Developers	Kamla Homes & Lifestyles PVT. LTD.
Society Registration No.	MUM (W.P) (HSG) (TC) of 1988-89
Detail of the Property	
Village	Malad (South)
C.T.S No	CTS No. 960/6, Plot No. 7, Survey No. 390, Hissa No. 1/1
Plot Area	1782.40 sq.mtrs
Total Members	44 Residential Members
Zone 2022-23	63/298 Village – Malad (South)
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 58,650/-
Flat Rate	Rs. 1,34,160/-
Const. Cost	Rs. 30,250/-
Completion Period	24 Months
DP Remark	ChE./DP34202208111408885/P/N/2022/111408903 Dated – 08/08/2022

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 उपनगर जिल्हा MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ५ | ५ | ९५ | १९२७ | २०२३

अभिनिर्णयाकरिता सादर केलेला दस्त हा Agreement for Redevelopment या प्रकराचा असून दस्तात नमूद केल्यानुसार मिळकतीचे मालक (Society) हे विकासकास (Developers) सदरच्या दस्तान्वये विकसन हक्क प्रदान करित आहे. सादर केलेल्या दस्तात Schedule मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मालमत्तेचे क्षेत्र 1782.40 चौ.मी. आहे. सदरचा दस्त हा सोसायटी, सोसायटी सभासद व विकासक या तीन पक्षकार यांचे मध्ये निष्पादित होत आहे. मालमत्तापत्रिकेवर सोसायटीचे नाव दिसून येते.

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

एकूण 44 सदनिका सभासद व सोसायटीने विकासकाबरोबर इमारतीच्या पुर्नबांधणीच्या अनुषंगाने करावयाच्या विकसना संबंधी विकसन करारनामा (Agreement for Redevelopment) केल्याचे दिसून येते.

प्रस्तुत विकसन करारनाम्यानुसार एकूण 44 सदनिका सभासदांच्या ताब्यातील नमूद केल्याप्रमाणे मूळ क्षेत्र 17387.00 चौ.फूट कारपेट म्हणजेच 1939.07 चौ.मी. बिल्टअप असून या क्षेत्राच्या बदल्यात विकासक रहीवासी सभासदांना दस्तामध्ये नमूद केल्यानुसार 20% MOFA वाढीव 21560.00 चौ.फूट कारपेट म्हणजेच 2404.46 चौ.मी. बिल्टअप देणार आहे. हे क्षेत्र मूळ क्षेत्रापेक्षा वाढीव 35% मर्यादेत असल्याने अंमलबजावणी सूचना क्र. 21(अ)(X) लागू होत नाही. या शिवाय दस्तात नमूद केल्यानुसार विकासक सोसायटी सभासदांना भाडे, Brokerage, Shifting Charges, Hardship Fund, Corpus Fund व पार्किंग मोबदला म्हणून देत आहेत. सदरचा खर्च मोबदला म्हणून परिगणित करण्यात आलेला आहे. विषयांकित मिळकतीस दस्तासोबत सादर केलेल्या DP Remark नुसार 9.15 मी. रुंदीचा विकास रस्ता उपलब्ध होत असल्याने सदर मिळकतीस Additional FSI 0.5 व Admissible TDR 0.50 असा एकूण TDR FSI 1.00 रोड विड्थ टि.डी.आर अनुज्ञेय होत आहे. म्हणजेच सदर मिळकत क्षेत्रात 35 टक्के दैय फंजिबल FSI सहित 2.70 इतका चटई निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे. दस्तातील पृष्ठ क्र. 5 वरील परिच्छेद क्र. I मध्ये नमूद नुसार सदर प्रकल्प DCPR 2034 चे Rules 33(7)B अन्वये विकसीत होणार असून एकूण अनुज्ञेय FSI पैकी 15% of Existing Area किंवा 10 sq.mtrs per Unit यापैकी जे जास्त असेल ते Incentive FSI म्हणून DCPR 2034 चे Rule 33(7)(B) नुसार उपलब्ध होणार. सदर मिळकतीचा विकास MOFA नियमानुसार होणार आहे.

वरील बाबींचा विचार करून दस्तात Schedule मध्ये नमूद केल्यानुसार मालमत्तेचे क्षेत्र 1782.40 चौ.मी. क्षेत्र विचारात घेऊन प्रकरणी मुल्यांकन सन 2023-24 चे बाजारमुल्यदर नुसार पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

Development Agreement (Completion Period 24 Months)					
ADJ/IGR242/382/2023	Land	Flat	Office	Shop	Construction Cost
2023-24	58,650	1,34,160			30250
Zone : Malad (South)	63/298				
Plot area	1782.40	sq.mtrs			
		Existing Carpet Area in Sq. ft	Total Built up Area in Sq. mtr		
Existing area		17387.00	1939.07		
Society Members	44				
		New Carpet Area in Sq. ft	Total New Buildup Area in Sq. mtr		
24% MOFA Additional New Area (Page No. 12, Para No. 1)		21560.00	2404.46		
Permissible Area	1782.40	x	2.70	=	4812.48
Permissible / Potential Type of FSI	Area in Sq.mtr.	X Land Rate	X Multification		= Total Value of Rs.
Existing Basic 1	1,782.40	58,650			10,45,37,760
Additional FSI (1782.40 x 0.50)	891.20	58,650	0.50		2,61,34,440
Incentive FSI As per 33(7)(B) of DCPR 2034 (44 x 10 = 440.00) (1939.07 x 0.15 = 290.86)	440.00	58,650			2,58,06,000

बरल - ५
१९२७ | ६ | ९५
२०२३

4/

Admissible TDR (1782.40 x 0.50 = 891.20) (891.20 - 440.00 = 451.20)	451.20	58,650	0.70		1,85,24,016
Fungible FSI (1782.40 + 891.20 + 440.00 + 451.20 = 3564.80 sq.mtr.) (3564.80 x 0.35 = 1247.68 sq.mtrs.)					
3,564.80	1,247.68				
Free Fungible (on existing area) (1939.07 x 0.35)	678.67	58,650	1.00		3,98,04,272
Charging Premium (1247.68 - 678.67 = 569.01)	569.01	58,650	0.50		1,66,86,080
Total	4,812.48				23,14,92,568
Average Rate	Total Value/total area		48102.55		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society members)					
4,812.48 -	2404.46	=	2,408.02	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	2,408.02	48102.55			11,58,31,860
			Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs		**11,58,32,000**
Market Value					
Consideration					Amount in Rs.
1. New area given to Society Members	2404.46	30250	1.05		7,63,71,691
2. Hardship Compensation to the Members (Page No. 10, Para No. 5)					1,30,44,750
3. Corpus Fund to the Society (Page No. 10, Para No. 5)					8,00,000
4. Rent (Page No. 10, Para No. 5)					
For First 11 Months	17387.00	57	11		1,09,01,649
For Next 11 Months (Add 10%)	17387.00	63	11		1,19,91,814
For Next 2 Months (Add 10%)	17387.00	69	2		23,98,363
5. Brokerage (Page No. 34, Para No. d)					
For First Term	17387.00	57	2		19,82,118
6. Shifting Charges (Page No. 34, Para No. c)	20000	44			8,80,000
7. Security Deposit (Page No. 11, Para No. ii)	100000	44	2	0.06	5,28,000
8. Car Parking	13.75	30,250	44	0.3	54,90,375
6. Common Facilities(Society office,toilet, W.cabin) (22.30+3+4.64=29.95)	29.95	30250			9,05,988
7. Development charges (2%)	2404.46	58,650	0.02		28,20,433
				Total	12,81,15,180
			Consideration	i.e.Rs.	**12,81,16,000**

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 SUBURBAN DIST. MUMBAI

वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे मोबदलामुल्य रक्कम रू. 12,81,16,000/- हे बाजारमुल्य रक्कम रू. 11,58,32,000/- पेक्षा जास्त असल्याने जास्तीच्या मोबदलामुल्य रक्कम रू. 12,81,16,000/- वर मुद्रांक शुल्क वसूल करण्यात आले आहे.

4

बरल - ५
4920 | ७ | ey
२०२३

मोबदलामुल्य (रु.)	अनुच्छेद	देय मु.शु (रु.)
रु. 12,81,16,000/-	5(g-a)(5%)	रु. 64,05,800/-
4 Flats as Security 854.00 x 4 = 3416.00 Sq.ft MOFA Carpet i.e 380.97 sq.mtrs Builtup (380.97 x 1,34,160 x 1.05 = Rs. 5,36,66,481/- i.e Rs. 5,36,66,500/- (Page No. 13, Para No. v)	54(ii) @ 0.3%	1,61,000/-
एकूण		65,66,800/-

आदेश

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a)(5%) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 65,66,800/- देय असल्याबाबत जा.क्र.नोटीस/2814/2023 दिनांक. 10/05/2023 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरुन मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 11/05/2023 रोजी विरुपित केलेल्या चलन क्र. MH001887857202324E वरुन दिसून येत असल्याने दिनांक. 10/05/2023 रोजीची नोटीस ही आदेश म्हणून कायम करण्यात येत आहे.
2. प्रस्तुत प्रकरणात पक्षकाराचे मुद्रांक शुल्क व दंड तसेच नोंदणी करतांना नोंदणी फी जरी शासनाकडेजमा 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 61 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.

(वैशाली चव्हाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	Kamla Homes & Lifestyles PVT. LTD.
पत्ता	101, Mayur Tower, Junction of Chandavarkar Road & Eksar Road, Borivali (West), Mumbai – 400 092.
प्रत	सह दुय्यम निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र. 1/2/3/4/5/6/7/8/9

COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ५
1924 | L | 24
२०२३

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH001887857202324E	BARCODE		Date	11/05/2023-12:11:52	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**	KAMLA HOMES AND LIFESTYLES PVT LTD
Location	MUMBAI		
Year	2023-2024 One Time	**Flat/Block No.**	101 MAYUR TOWER
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030050801 Amount of Tax	6566800.00	**Road/Street**	CHANDAVARKAR ROAD
		Area/Locality	BORIVALI W MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 9 2
		Remarks (If Any)	ADJ/IGR242/382/2023
		Amount In Words	Sixty Five Lakh Sixty Six Thousand Eight Hundred Rupees Only
Total	65,66,800.00		

DEFACED ₹ 6566800.00 DEFACED

Payment Details	INDIAN BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	02608671105202309672	4703869136
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	11/05/2023-12:15:05	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		INDIAN BANK	
Name of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Department ID : Mobile No. : 9833814526

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 नोदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागु आहे. नोदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागु नाही.

Defaced by me

H. U. PUJARI (Clerk)

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	-	0001001847202324	11/05/2023-14:11:30	IGR242	6566800.00
			Total Defacement Amount		**65,66,800.00**

कोरा कागद

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

COLLECTOR BORIV

बरल - ५		
८१२५	१०	६५
२०२३		

Office of the Collector of Stamp, Borivali

Certificate Under Sec.32 of Maharashtra Stamp Act. 1958

Received Adjudication Fee RS. **100/-** vide e-Challan GRN No. **MH001334604202324P** Dated **28-04-2023.**

COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI

Collector of Stamps
Borivali

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

मुद्रांक जिल्हाधिकारी
Borivali

Case No. **Adj/IGR242/382/2023**

Certificate Number: **CER-BOR-ADJ-IGR242-382-2023** -10-835

Market Value/Value (if any): **Rs. 115832000**

Consideration Amount (if any): **Rs. 128116000**

Received from **KAMLA HOMES AND LIFESTYLES PVT LTD** Residing at **101 MAYUR TOWER EKSAR ROAD BORIVALI WEST 400092.** Stamp duty of **Rs. 6566800/- (Rs. Sixty Five Lakh Sixty Six Thousand Eight Hundred only).** Vide e-Challan GRN No **MH001887857202324E** Dated :- **11-5-2023** The defacement number is **0001001847202324.**

Certified Under Section 32 of the Maharashtra Stamp Act, that the full duty of **Rs. 6566800/- (Rs. Sixty Five Lakh Sixty Six Thousand Eight Hundred only) with which this instrument is chargeable under Article Development agreement of Schedule I of the said Act, has been paid.**

This Certificate is subject to the provisions of section 58(A) of the said Act.

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BORIVALI-5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बरल - ५
५९२४ | ९९ | ८५
२०२३

Place: Borivali

Date: 11 MAY 2023

Collector of Stamps
Borivali

कोरा कागद





बरल - ५		
५१२५	१२	९५
२०२३		