Receipt (pavti)

516/15675
Monday,November 28 ,2022
10:31 AM

पावती

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

पावती क्रं.: 16379 दिनांक: 28/11/2022

गावाचे नाव: **दहिसर**
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: **बरल8-15675-2022**
दस्तऐवजाचा प्रकार : **विकसनकरारनामा**
सादर करणाऱ्याचे नाव: **ओम साई डेव्हलपर्स अँड प्रोमोटर्स चे पार्टनर अजय प्यारेलाल शुक्ला - -**

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 1700.00
पृष्ठांची संख्या: 85	
एकूण:	रु. 31700.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे
10:49 AM ह्या वेळेस मिळेल.

. सह. दुय्यम निबंधक, बोरीवली ८,
मुंबई उपनगर जिल्हा.

बाजार मुल्य: रु.43976000 /-
मोबदला रु.49066000/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 2453300/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.1700/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2611202202505 दिनांक: 28/11/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:
2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH011251702202223P दिनांक: 28/11/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:

JISTERED ORIGINAL DOCUMENT
ARNED ON 28/11/2022

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN MH011251702202223P	BARCODE	Date 26/11/2022-19:00:44	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)	AAEFO2324H
Office Name	BRL 8_JT SUB REGISTRAR BORIVALI 8	Full Name	OM SAI DEVELOPERS AND PROMOTERS
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	Flat/Block No.	NEELAM CHSL CTS NO 743 A
Account Head Details	Amount In Rs.	Premises/Building	
0030063301 Amount of Tax	30000.00	Road/Street	DAHISAR WEST
		Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 8
		Remarks (If Any)	PAN2=AAAAN5446L~SecondPartyName=NEELAM CHSL DAHISAR WEST~
		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.	10000502022112603312	7984138425737
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	26/11/2022-19:01:28	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. : 8692828881

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

Print Date 26-11-2022 07:04:56

बरल - ८/

9466	2	64
	2022	

Department of Stamp & Registration, Maharashtra

Receipt of Document Handling Charges

PRN	2611202202505	**Date**	26/11/2022

Received from OM SAQI DEVELOPERS AND PROMOTERS , Mobile number 8692828881, an amount of Rs.1700/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 8 of the District Mumbai Sub-urban District.

Payment Details

Bank Name	HDFS	**Date**	26/11/2022
Bank CIN	10004152022112602306	**REF No.**	223301606639

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

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR BORIVALI No. 8 MUMBAI SUBURBAN DIST.

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN MH011100789202223P	**BARCODE**	**Date** 23/11/2022-19:46:53	**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)	AAEFO2324H
Office Name	CSB_COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI	**Full Name**	OM SAI DEVELOPERS AND PROMOTERS
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No.**	
		Premises/Building	
		Road/Street	
		Area/Locality	
		Town/City/District	
		PIN	
		Remarks (If Any)	ADJ/IGR/242//945/2022
		Amount In Words	Twenty Four Lakh Fifty Three Thousand Three Hundred Rupees Only

Account Head Details	Amount In Rs.
0030050801 Amount of Tax	2453300.00
Total	24,53,300.00

DEFACED ₹ 2453300.00 DEFACED

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR BORIVALI No. 8 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Payment Details	SBIEPAY PAYMENT GATEWAY	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502022112307386	7950547024925
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	23/11/2022-19:47:37	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. : 8692828881

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

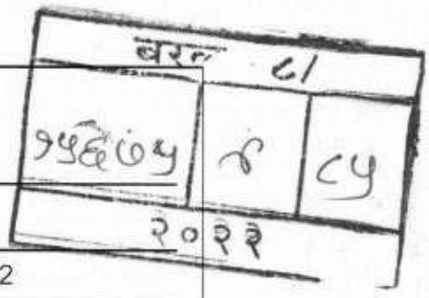
Defaced by me

Anil Appawar (Clerk)

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0005486902202223	24/11/2022-11:46:11	IGR242	2453300.00
			Total Defacement Amount		**24,53,300.00**

Print Date 24-11-2022 11:46:13



Document **H**andling **C**harges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	2611202202505	**Receipt Date**	28/11/2022

Received from OM SAQI DEVELOPERS AND PROMOTERS , Mobile number 8692828881, an amount of Rs.1700/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 15675 dated 28/11/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Borivali 8 of the District Mumbai Sub-urban District.

DEFACED
₹ 1700
DEFACED

Payment Details

Bank Name	HDFS	**Payment Date**	26/11/2022
Bank CIN	10004152022112602306	**REF No.**	223301606639
Deface No	2611202202505D	**Deface Date**	28/11/2022

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



मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली तालुका, यांचे कार्यालय

एम. एम. आर. डी. ए. इमारत, पहिला मजला,

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

जा.क्र./आदेश/ 11764/22 दिनांक 25 NOV 2022

		21
9960	4	64
पक्षकार M/s.	Om Sai	

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/IGR242/945/2022 अन्वये पक्षकार M/s. Om Sai Developers & Promoters यांनी दिनांक 27/10/2022 रोजी Development Agreement या संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे आहे.

Particulars	Description
Date of Execution	Unexecuted
Type of Document	Development Agreement
The Society	Neelam Co-Operative Housing Society Limited
The Members	Arvind K. Dhotre & Others
The Developers	M/s. Om Sai Developers & Promoters
Society Registration No.	BOM/WP/HSG/TC/1487/84-86 Dated- 22/02/1985
Detail of the Property	
Village	Dahisar
Taluka	Borivali
C.T.S No	CTS No. 743 A
Plot Area	681.26 sq.mtrs
No. of Members	20 Residential Members
Zone 2022-23	89/409 Village - Dahisar
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 55950/-
Flat Rate	Rs. 1,28,550/-
Const. Cost	Rs. 30,250/-
Completion period	30 Months + 6 Months Grace Period
DP Remark	ChE./DP34202210111419267/R/N/2022/111419273 Dated – 04/10/2022

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 Schedule मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मालमत्तेचे क्षेत्र 681.26 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 "Neelam CHSL" नावाची इमारत मोडकळीस आल्याने तसेच सदर मिळकतीमधील एकूण 24

बदल - ८।

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

प्रस्तुत विकसन करारनाम्यानुसार एकूण 20 सदनिका सभासदांच्या ताब्यातील नमूद केल्याप्रमाणे मूळ क्षेत्र 6754.72 चौ.फूट कारपेट म्हणजेच 753.31 चौ.मी. बिल्टअप असून या क्षेत्राच्या बदल्यात विकासक रहीवासी सभासदांना सभासदांना दस्तासोबत सादर केलेल्या सभासदांच्या यादीनुसार 23% नविन क्षेत्र 8308.31 चौ.फूट कारपेट म्हणजेच 849.36 चौ.मी RERA बिल्टअप नविन इमारतीमध्ये जुन्या क्षेत्राचे बदल्यात देणेत येत आहे. या शिवाय दस्तात नमूद केल्यानुसार रहिवासी सभासदांना भाडे, Brokerage, Shifting Charges, Parking असा सदरचा खर्च मोबदला म्हणून परिगणित करण्यात आलेला आहे. हें क्षेत्र मूळ क्षेत्रापेक्षा वाढीव 35% मर्यादेत असल्याने अंमलबजावणी सूचना क्र. 21(अ)(X) लागू होत नाहीत. विषयांकित मिळकतीस सादर केलेल्या रिमार्क व दस्तात नमूद नुसार विषयांकित मिळकतीस 9.15 मीटर रस्ता उपलब्ध होत असल्याने सदर मिळकतीस Additional FSI 0.5 व Admissible TDR 0.50 असा एकूण TDR FSI 1.0 रोड विड्थ टि.डी.आर अनुज्ञेय होत आहे. म्हणजेच सदर मिळकत क्षेत्रात 35 टक्के देय फंजिबल FSI सहित 2.70 इतका 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 681.26 चौ.मी. क्षेत्र विचारात घेऊन प्रकरणी मुल्यांकन सन 2022-23 चे बाजारमुल्यदर नुसार पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

Development Agreement (Completion period 30 Months + 6 Months Grace Period)					
ADJ/IGR242/945/2022 :	Land	Flat	Office	Shop	Construction Cost
2022-23	55,950	1,28,550			30250
Zone : Dahisar	89/409				
Plot area	681.26				
		Existing Carpet Area in Sq. ft	Total Built up Area in Sq. mtr		
Existing area		6754.72	753.31		
No. of Society Members	20				
		New Carpet Area in Sq. ft	Total New Buildup Area in Sq. mtr		
Additional New Area 23% RERA (Page No. 14, Para No. 5)		8308.31	849.36		
Permissible Area	681.26	x	2.70	=	1839.40
Permissible / Potential Type of FSI	Area in Sq.mtr.	X Land Rate	X Multification		= Total Value of Rs.
Existing Basic 1	681.26	55,950			3,81,16,497
Additional FSI (681.26 x 0.50)	340.63	55,950	0.50		95,29,124
Admissible TDR (681.26 x 0.50)	340.63	55,950	0.70		1,33,40,774
Fungible FSI (681.26 + 340.63 + 340.63 = 1362.52 sq.mtr.) (1362.52 x 0.35 = 476.88 sq.mtrs.					

1,362.52	476.88				
Free Fungible (on existing area)(753.31 x 0.35 = 263.66)	263.66	55,950	1.00		1,47,51,781
Charging Premium (476.88 - 263.66 = 213.22)	213.22	55,950	0.50		59,64,883
Total	1,839.40				8,17,03,060
Average Rate	Total Value/total area		44418.27		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society members)					
1,839.40 -	849.36	=	990.04	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	990.04	44418.27			4,39,75,842
Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs					**4,39,76,000**
Market Value					
Consideration					Amount in Rs.
1.New area given to Society members	849.36	30250	1.00		26977878
2. Rent (Page No.16 , Para No.19)					
For First 12 Months	6754.72	55	12		4458115
For Second 12 Months (10% Add)	6754.72	60.5	12		4903927
For Third 6 Months (10% Add)	6754.72	66.55	6		2697160
3. Brokerage (Page No.16 , Para No.19)					
For First Term	6754.72	55	1		3,71,510
For Second Term	6754.72	60.5	1		4,08,661
For Third Term	6754.72	66.55	1		4,49,527
4. Trasportation Charges (Page No.17, Para No. 20)	10000	20			2,00,000
6. Car Parking	13.75	30,250	20	0.3	24,95,625.00
7.Common Facilities(Society office,toilet, W.cabin) (22.30+3+4.64=29.95)	29.95	30250			9,05,988
8. Development charges (2%)	849.36	55,950	0.02		9,50,437
9. Infrastructure Charges	849.36	5,000			42,46,813
	Consideration			Total	4,90,65,638
				i.e.Rs.	**4,90,66,000**

वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे मोबदलामुल्य रक्कम रू. 4,90,66,000/- हे बाजारमुल्य रक्कम रू. 4,39,76,000/- पेक्षा जास्त असल्याने जास्तीच्या मोबदलामुल्य रक्कम रू. 4,90,66,000/- वर मुद्रांक शुल्क वसूल करण्यात आले आहे.

मोबदलामुल्य	अनुच्छेद	देय मु.शु.
रु. 4,90,66,000/-	5(g-a)	रु. 24,53,300/-

आदेश

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 24,53,300/- देय असल्याबाबत जा.क्र.नोटीस/11529/2022 दिनांक. 17/11/2022 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास

सरल - ८/

अनुसरुन मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 24/11/2022 रोजी विरुपित केलेल्या चलना क्र. MH011100789202223P वरुन दिसून येत असल्याने दिनांक. 17/11/2022 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 56 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.

(वैशाली चव्हाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	M/s. Om Sai Developers & Promoters
पत्ता	101, Shivprasad CHSL, Kurar Village, Malad (East), Mumbai – 400 097.
प्रत	सह दुय्यम निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र. 1/2/3/4/5/6/7/8/9

Page No. 1 to 52

Certificate u/s. 32(1) (b) of the Bombay Stamp Act, 1958.

MH011100789202223P.

Office of the
Collector of Stamps
Case No. Adj. 1945/2022
Date 24/11/2022

Received from Shri/M/s. O.M. Sai Developers & Promoters

the sum of Rs. 24533004/-
Twenty four Lakh fifty Three Thousand Three Hundred only.

vide challan No. ....., Dated 23/11/2022

Certified under Section 32(1) (b) of the Bombay Stamp Act, 1958 that the full duty of Rs. 24533004/- with which the instrument is chargeable has been paid vide Article No. 5(g)(i) of Schedule I.

This certificate is subject to the provisions of section 53A of Bombay Stamp Act 1958

Place Borivali
Date .....

Collector of Stamps
Borivali

25 NOV 2022

बरल - 61
94804 e 69
२०२२

Area 681.26 sq mt Built up / Carpet
C.A. M-V: 49066000/-

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR BORIVALI NO. 2 MUMBAI SUBURBAN DIST.

ई प्रमाणपत्र मुद्रांक अधिनियम 1958 अन्वये असलेल्या नियमान्वये निर्गमित केलेले आहे. परंतु उक्त दस्त नोंदणीसाठी नोंदणी अधिका-यासमोर हजर झाल्यास, नोंदणी अधिनियम 1908 च्या अधिनियमातील तरतूदीनुसार नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणी कार्यवाही करतील

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS AGREEMENT FOR DEVELOPMENT RIGHTS IS MADE AND EXECUTED AT MUMBAI ON THIS 28th DAY OF NOV, 2022;

BETWEEN;

NEELAM CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED, a co-operative housing society limited registered under the provisions of The Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, bearing Registration No. BOM/WR/HSG/TC/1487/84-85, Dated 22/02/1985 having its Registered Address at Atmaram Mhatre Road, Dahisar (west),