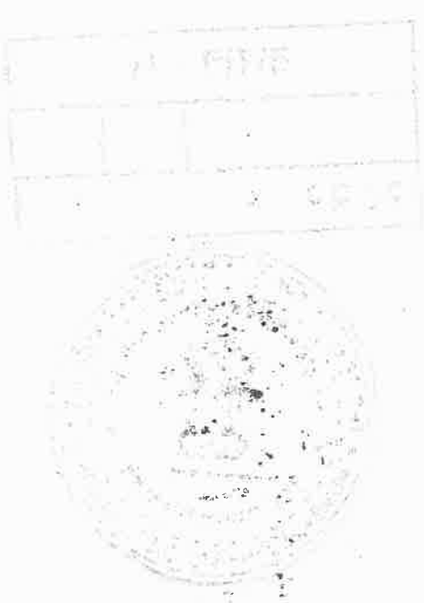
Department of Stamp & Registration, Maharashtra			
Receipt of Document Handling Charges			
PRN	0612202201066	**Date**	06/12/2022
Received from self, Mobile number 0000000000, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Kurla 5 of the District Mumbai Sub-urban District.			
Payment Details			
Bank Name	SBIN	**Date**	06/12/2022
Bank CIN	10004152022120601006	**REF No.**	CHL1450760
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			

करल - ५

२३९९६ | ५ | २००

२०२२

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



Department of Stamp & Registration, Maharashtra			
Receipt of Document Handling Charges			
PRN	0512202211048	**Date**	05/12/2022
Received from SELF, Mobile number 0000000000, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Kurla 5 of the District Mumbai Sub-urban District.			
Payment Details			
Bank Name	SBIN	**Date**	05/12/2022
Bank CIN	10004152022120510196	**REF No.**	CHL1408128
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			

करल - ५

२३६४६ | ६ | २७०

२०२२

THE SUB REGISTRAR KURLA-5 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)



करल - ५
२७९६ | ७ | २
२०२२

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH010811216202223E	BARCODE		Date	18/11/2022-12:03:48	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	KRL5_JT SUB REGISTRAR KURLA NO 5	**Full Name**	RDK CONSTRUCTIONS
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No. Premises/Building**	JAYANTHI CHS LTD, FP NO 353/21
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Road/Street**	GARDEN AVENUE ROAD, OFF R B MEHTA ROAD, GHATKOPAR EAST
0030063301 Amount of Tax	30000.00	**Area/Locality**	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 7
		Remarks (If Any)	SecondPartyName=JAYANTHI CHS
		Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only
Total	30,000.00		

DEFACED ₹30000.00 DEFACED

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	00040572022111828867	CKV4217456
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	18/11/2022-01:49:04	19/11/2022
Name of Bank		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Scroll No. , Date		323 , 19/11/2022	

Department ID : Mobile No. : 8097700026

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

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

Signature Not Verified
Digitally signed by DS DIRECTORATE OF ACCOUNTS AND TREASURIES MUMBAI 02
Date: 2022.12.06 12:27:31 IST
Reason: GRAS Secure Document
Location: India

Challan Defaced

Sr. No.	Remar	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(iS)-520-23646	0005798644202223	06/12/2022-12:26:56	IGR561	30000.00
			Total Defacement Amount		**30,000.00**

Print Date 06-12-2022 12:27:31

CHALLAN

MTR Form Number-6

करल - ५
२३६८६
२०२२
८ ४११

GRN MH010811216202223E	**BARCODE**	**Date** 18/11/2022-12:03:48	**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 KRL5_JT SUB REGISTRAR KURLA NO 5		**Full Name**	RDK CONSTRUCTIONS
Location MUMBAI			
Year 2022-2023 One Time		**Flat/Block No.**	JAYANTHI CHS LTD, FP NO 353/21
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030063301 Amount of Tax	30000.00	**Road/Street**	GARDEN AVENUE ROAD, OFF R B MEHTA ROAD, GHATKOPAR EAST
		Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 7 7
		Remarks (If Any)	SecondPartyName=JAYANTHI CHS LTD
Total	30,000.00	**Amount In Words**	Thirty Thousand Rupees Only

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR ... MUMBAI SUBURBAN DIST. (E.SUBURB)

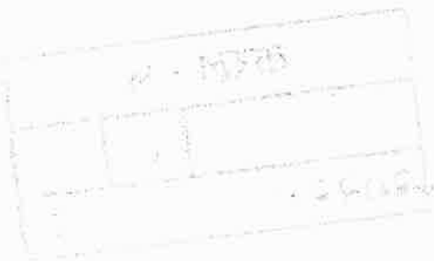
Payment Details STATE BANK OF INDIA		**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	00040572022111828867	CKV4217456
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	18/11/2022-12:05:04	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Department ID : Mobile No. : 8097700026

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

Print Date 18-11-2022 05:20:51





मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला यांचे कार्यालय

तळमजला,नविन प्रशासकीय इमारत,आर.सी. मार्ग,चेंबूर मुंबई-७१

जा.क्र/ मुजीकु / आदेश /6959 / 22 **दि.** 17/11/2022

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

करल - ५

२०२२

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक **ADJ/758/2022/K** , M/s.RDK Constructions यांनी दिनांक 07/11/2022 रोजी Development Agreement चा दस्त अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर दस्तातील तपशिल खालील प्रमाणे

Particulars	Description
Date of execution	Unexecuted
Type of Document	Development Agreement
The Society	Jaynthi CHS. Ltd.
The Developer	M/s. RDK Constructions
Detail of the Property	
Village	Ghatkopar – Kirol
Taluka	Kurla
Plot Area	1104.40 sq.mt
C.T.S No	5743/21, TPS III Final Plot No. 35[illegible]
Zone 2022/23	103/493 - Village - Ghatkopar – Kirol
Rate per sq.mt	
Land Rate	Rs. 72,550/-
Const.Cost	Rs. 30,250/-
Resi. Rate	Rs. 1,54,370/-

संबंधित दस्ताबाबत सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी खालील प्रमाणे अहवाल सादर केला आहे.

अभिनिर्णयाकरीता प्राप्त झालेला उपरोक्त दस्त् हा Development Agreement चा दस्त् असुन निष्पादित झालेला नाही. दस्ताचे अवलोकन केले असता असे दिसुन येते की, दस्तात नमुद Sheduled नुसार भुखंडाचे एकुण क्षेत्र ११०४.४० चौ.मी आहे. त्यावर सोसायटीची जुनी इमारत असुन त्यामध्ये एकुण ३० सभासद आहेत. सोसायटी सदर दस्ताद्वारे सदर मिळकतीचे विकसनाचे अधिकार विकासकास देत आहे. दस्तात नमुद केल्यानुसार सभासदाच्या ताब्यात एकुण १५९७.०२ चौ मी अस्तित्वातील बाधिव क्षेत्र असुन सदर सदनिकेच्या मोबदल्यात विकासक नविन इमारतीमध्ये सभासदास एकुण २०३०.०७ चौ मी बाधिव क्षेत्र विनामुल्य देणार आह, तसेच कार पार्कीग देणार आहे. दस्तात नमुद केल्यानुसार विकासक सभासदाना भाडे , बोकरेज व शिप्टींग चार्जेस इत्यादी देणार असल्याचा उल्लेख आहे दस्तासोबत अर्जदार यांनी बृहन्मुंबई महानगरपालीकेचा D P Remarks व त्यासोबत असलेला block Plan जोडलेला आहे. सदर भुंखंडास ९.१५ मी या रुंद रस्त्यावर स्थित असल्याने बृहन्मुंबई महानगरपालिका सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली – २०३४ मधील नियम क्रमांक ३०, टेबल क्रमांक १२ नुसार FSI अनुज्ञेय राहील .

उपरोक्त् बाबी विचारात घेता भुखंडधारक मिळणा-या बांबीचे मुल्य् हे जमिन मालकास मिळणा-या हिश्श्याचे मोबदल्याचे मुल्य् म्हणुन विचारात घेणेत येत आहे. तसेच सदर भुखंडावर अनुज्ञेय असलेला मुळ FSI, TDR आणी Fungible FSI विचारात घेवुन त्यानुसार भुखंडावर अनुज्ञेय होणारे बांधकामातुन भुखडंधारक यांना विनामोबदला मिळणारे बांधकाम क्षेत्रा वजा जाता विकासकास विक्रीसाठी उपलब्ध क्षेत्राचे जमिनदराने येणारे मुल्य

हे विकसनकर्ताला मिळणा-या हिश्याचे मुल्य म्हणुन विचारात घेणेत येत आहे. वरील दोन्ही मुल्यापैकी जास्तीचे मुल्य हे या दस्ताचे मुल्य बाजारमुल्य म्हणुन विचारात घेणेत येत आहे.

करल - ५
२३८ | १७ | २२१
२०२२

सबब प्रस्तुत प्रकरणी बाजारमुल्य मार्गदर्शक सुचना व सन २०२२ - २०२३ नुसार मुल्यांकन खालीलप्रमाणे

Net Plot Area								**1104.40**
Permissible FSI (AS PER DCPR 2034, RULE 30 TABLE 12)-								2.00
Permissible Builtup area								2208.80
Fungible FSI (35%)								773.08
Permissible Builtup area -								2981.88
			Builtup area (Sq.mt)				Value in Rupees	
Basic 1 FSI	1104.40		1104.40	X	72550		₹	8,01,24,220
Premium Paid Addl FSI	552.20		552.20	X	72550	x 0.65	₹	2,60,40,372
TDR	552.20		552.20	X	72550	x 0.70	₹	2,80,43,477
Fung.FSI	773.08		773.08	X	72550		₹	5,60,86,954
Total	2981.88						₹	19,02,95,023 A
Less Value of Fungible FSI premium								
773.08	1597.02	x	35%		558.96		₹	54,37,118 B
214.12	x 72550	x	35%					
TOTAL VALUE							₹	18,48,57,904
Nos of Society member								30
Area retained by Society								2030.07
Bal area available to developer								951.81
2981.88	2030.07							
Value of Developers area							₹	5,90,06,265
₹ 18,48,57,904	2981.88	X	951.81				**Say**	**Rs. 5,90,06,500/-**

CONSIDERATION

Const. cost of area retained by Owmer -								₹ 6,44,80,098 A
2030.07	X	30250	X	1.05				
Rent								₹ 4,78,20,494 B
14320	X	70	X	12	12028800			
14320	x	77	x	12	13231680			
14320	X	84.7	X	12	14554848			
14320	X	93.17	X	6	8005166			
Brokerage								₹ 10,02,400 C
14320	X	70	X	1	1002400			
Shifting								₹ 6,00,000 D
20000	**x**	30			600000			
Hardhip Compensation / Corpus Fund								₹ 1,43,20,000 E
1000	**x**	100.00%	x	14320	14320000			
security Deposit / Refundable Deposit								₹ 5,25,000 F
2500000	**x**	**6.00%**	**x**	**3.5**	**525000**			
Parking								₹ 31,19,531 G
30	X	13.75	X	30250	X	0.25		
Development Charges under MR&TPAct								₹ 29,45,632 H