सत्यमेव जयते
महाराष्ट्र शासन

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी यांचे कार्यालय

एम.एम.आर.डी.ए. इमारत, पहिला मजला, वांद्रे कुर्लासंकुल, वांद्रे- पुर्व, मुंबई - 400 051.
दुरध्वनी : 022 26591894 ई मेल : cos.andheri@igrmaharashtra.gov.in

जा.क्र./अभि./अंतिम आदेश/ 8299/22 दिनांक - 23 NOV 2022

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/1100900/872/2022 अन्वये पक्षकार M/S. Faucett Developers यांनी दिनांक 04/11/2022 रोजी Re-Development Agreement चा संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे.

Particulars	Description
Date of Execution	Unexecuted
Type of Document	Re-Development Agreement
The Society	Ideal Manohar Co-Op. Hsg. Soc.Ltd.
The Confirming Parties/Members	Mr. Bhajanlal Lalchand Lulla & 11 Others
The Developers	M/S. Faucett Developers
Detail of the Property	
Village	Bandra - F
C.T.S No	CTS No. F/685, Plot No.152, TPS No. III
Society Registration No.	BOM/HSG/4079 Dated – 21/12/1973
Plot Area	618.71 sq.mtr
Members	12
Zone 2022-23	25/155 Village – Bandra - F
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 1,80,590/-
Flat Rate	Rs. 3,26,810/-
Const. Cost	Rs. 30,250/-
Completion period	24 Months + 06 Months Grace Period
D.P Remark	Ch.E./TPRF202207111403438/DP/WS/HW Dated – 14/07/20222

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 मालमत्ता पत्रका नुसार 618.71 चौ.मी. असे नमूद केले आहे. सदरचा दस्तदर सोसायटी, सभासद व विकासक या तीन पक्षकार यांचे मध्ये झालेला आहे.

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 3 MUMBAI SUBURBAN DIST. BANDRA

पुस्तक क्र. १ 8299 2022

सदर दस्ताचे अवलोकन केले असता, असे दिसुन येते की, सोसायटीच्या इमारतीमध्ये 12 सभासद असलेली "Ideal Manohar Co-Op. Hsg. Soc.Ltd." नावाची इमारत मोडकळीस आल्याने तसेच सदर मिळकतीमधील एकूण 12 सभासद व सोसायटीने विकासकाबरोबर इमारतीच्या पुर्नबांधणीच्या अनुषंगाने करावयाच्या विकसना संबंधी विकसन करारनामा (Development Agreement) केल्याचे दिसून येते. सदनिकाधारक सभासदांना नवीन क्षेत्र जुन्या क्षेत्रावर 30% वाढवून देण्यात येत आहे.

प्रस्तुत विकसन करारनाम्यानुसार एकूण 12 सभासदांच्या ताब्यातील क्षेत्र हे Annexure - G मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मूळ क्षेत्र 6660.00 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच 742.75 चौ.मी. बिल्टअप असून या क्षेत्राच्या बदल्यात विकासक रहीवासी सभासदांना मूळ कारपेट क्षेत्रावर 30% वाढीव बांधकाम रहिवासी वापराच्या सभासदांना नविन इमारतीमध्ये देत आहेत. 9004.00 चौ.फुट रेरा कारपेट म्हणजेच 920.48 चौ.मी. हे Annexure -G मध्ये नमूद बिल्टअप नविन इमारतीमध्ये देणेत येत आहे. या शिवाय दस्तात नमूद केल्यानुसार भाडे, हार्डशिप, शिफ्टिंग, ब्रोकरेज, कार पार्किंग, इ. विकासक सभासदांस देणार आहे. सदरचा खर्च मोबदला म्हणून परिगणित करण्यात आलेला आहे. प्रकरणात मूळ सोसायटी रहिवासी सभासदांना त्यांचे ताब्यातील मूळ कारपेट क्षेत्रावर वाढिव देण्यात येणारे क्षेत्र हे 30 टक्के वाढिव देण्यात येणारे क्षेत्र हे वाढिव क्षेत्र 35 टक्के देय फंजिबल क्षेत्रा पेक्षा कमी असल्याने देय फंजिबल रहिवासी सभासदांच्या ताब्यातील वाढीव क्षेत्रावर मार्गदर्शक सुचना क्रं 21 मधील अट क्र (अ) (X) लागू होत नाही. सदर मिळकतीस दस्तात नमूद केल्यानुसार 12.00 मी. रुंदीचा विकास रस्ता उपलब्ध होत असल्याने सदर मिळकत क्षेत्रात Additional FSI 0.50 व Admisible TDR 0.70 असा एकुण 1.2 रोड विड्थ टि.डी.आर अनुज्ञेय होत आहे म्हणजेच सदर मिळकत क्षेत्रात 35 टक्के देय फंजिबल FSI सहीत 2.97 चटई निर्देशांक अनुज्ञेय होत आहे मार्गदर्शक सुचना क्रं.21 (ब)(x) नुसार फंजिबल प्रिमियम 0.70 टक्के विचारात घेण्यात येत आहे.

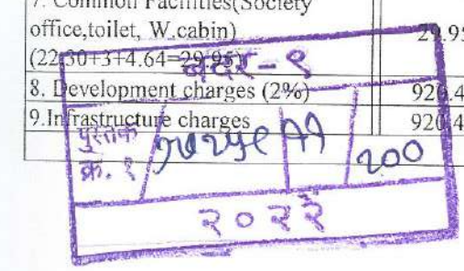
दस्तात नमूद केल्याप्रमाणे बांधून दयावयाचे क्षेत्र विचार करून दस्तात Schedule मध्ये नमूद केल्यानुसार मालमत्तेचे क्षेत्र 618.71 चौ.मी. क्षेत्र विचारात घेऊन प्रकरणी मुल्यांकन सन 2022-23 चे बाजारमुल्यदर नुसार पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR ANDHERI NO. 3 MUMBAI SUBURBAN DIST. BANDRA

बदर-१
मुल्यांक क्रं. १ | २०२५ | १० | २००
२०२२

Development Agreement (Completion Period 24 Months + 06 Months Grace Period)					
ADJ-872-2022	Land	Flat	Office	Shop	Const.Cost
2022-23	1,80,590	3,26,810			30,250
Zone : Bandra -F	25/155				
Net Plot area	618.71	sq.mtrs			
		Existing Carpet Area in Sq.ft	Total Built up Area in Sq.mtr		
Existing area Annexure - G		6660.00	742.75		
No. of Society Members	12				
		New Carpet Area in Sq. ft	Total New Buildup Area in Sq.mtr		
New Area Additional 30% (RERA) Annexure - G		9004.00	920.48		
Permissible Area	618.71	x	2.97	=	1837.57
Permissible / Potential Type of FSI	Area in Sq.mtr.	X Land Rate	X Multification		= Total Value of Rs.
Existing Basic 1	618.71	1,80,590			11,17,32,839
Additional FSI (618.71 x 0.50)	309.36	1,80,590	0.50		2,79,33,210
Admissible TDR (618.71 x 0.70)	433.10	1,80,590	0.70		5,47,49,091
Fungible FSI (618.71 + 309.36 + 433.10 = 1361.16 sq.mtrs) (1361.16 x 0.35 = 476.41sq.mtrs.)					
1,361.16	476.41				
Free Fungible (on existing area) (742.75 x 0.35 = 259.96)	259.96	1,80,590	1.00		4,69,46,687
Charging Premium (476.41 - 259.96 = 216.44)	216.44	1,80,590	0.50		1,95,43,800
Total	1,837.57				26,09,05,626
Average Rate	Total Value/total area		141984.15		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society members)					
1,837.57 -	920.48	=	917.09	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	917.09	141984.15			13,02,11,593
Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs					**13,02,12,000**
Consideration					Amount in Rs.
1.New area given to Society members	920.48	30250	1.05		29236850
2. Temporary Alternate Accommodation/Rent (Page No. 21, Para No. 13.1.1)					
For 1st 12 Months	6660.00	111	12		8871120
For 1st 12 Months	6660.00	111	12		8871120
For 1st 06 Months	6660.00	111	6		4435560
3. Brokerage Charges (Page No. 22, Para No. 13.3					
For First Term	6660.00	125	1		832500
4. Shifting Charges (Page No. 22, Para No.13.2)	40000	12	1		480000
5. Hardship Compensation (pg No. 17, para No. 10.1.1)	6660.00	3000			19980000
6. Car Parking (Page No. 16, Para No. 9.1.1)	13.75	30250	12		12,47,813
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%)	920.48	1,80,590	0.02		33,24,601
9.Infrastructure charges	920.48	5000			46,02,416
		Consideration		**Total**	**8,27,87,968**







STAMP DUTY PAYABLE ON AGT VALUE OR MARKET VALUE WHICHEVER IS HIGHER		i.e.Rs.	8,27,88,000
	Amount	Article	Stamp Duty Amount
Market Value	13,02,12,000	5(g-a) @ 5%	65,10,600
2 Flat as Security (871.00 + 871.00) 1,742 sq.ft Carpet RERA i.e.178.08 sq.mtrs Builtup (178.08 x 326810 x 1.05 = 6,11,08,241/- i.e. 6,11,08,500/-) (Page No.34, Para No. 25.9)	6,11,08,500	54(ii) @ .3% or Max 20 lac	1,83,326
Bank Guarantee Rs. 4,00,00,000/- [Page No. 25 Para No. 18]	4,00,00,000	54(ii) @ 0.3% or Max 20 lac	1,20,000
		Total Stamp Duty Payable	68,13,926

वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे मोबदलामुल्य रक्कम रू. 8,27,88,000/- हे बाजारमुल्य रक्कम रू. 13,02,12,000/- पेक्षा कमी असल्याने जास्तीच्या बाजारमुल्य रक्कम रू. 13,02,12,000/- वर मुद्रांक शुल्काचा भरणा केला आहे.

बाजारमुल्य रक्कम (रु.)	अनुच्छेद	देय मु.शु (रु.)
13,02,12,000/-	5 (g-a)(5%)	65,10,600/-
2 Flat as Security (871.00 + 871.00) 1,742 sq.ft Carpet RERA i.e.178.08 sq.mtrs Builtup (178.08 x 326810 x 1.05 = 6,11,08,241/- i.e. 6,11,08,500/-) (Page No.34, Para No. 25.9)	54(ii) @ .3% or Max 20 lac	1,83,326/-
Bank Guarantee Rs. 4,00,00,000/- [Page No. 25 Para No. 18]	54(ii) @ 0.3% or Max 20 lac	1,20,000/-
एकूण		68,13,926/-

अंतिम आदेश

अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसूची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a)(5%) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 68,13,926/- देय असलेबाबत जा.क्र.अभि/आदेश/8060/2022 दिनांक. 16/11/2022 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरुन मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 22/11/2022 रोजी विरुपित केलेल्या चलन क्र. MH010700004202223M वरुन दिसून येत असल्याने दिनांक. 16/11/2022 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, अंधेरी हे जबाबदार राहणार नाहीत.

पुस्तक क्र. १ ७८५५ ४२ २००
२०२२

3. एकुण पाने 1 ते 160 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.

(डॉ. जयश्री कटारे)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी.

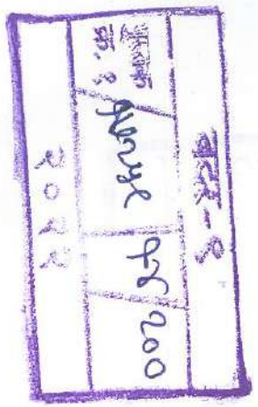
प्रति	M/S. Faucett Developers
पत्ता	Shop No.3, Rajdeep CHSL, Carter Road No.1, Borivali (East), Mumbai – 400066.
प्रत	सह दुय्यम निबंधक अंधेरी कार्यालय क्र.1/2/3/4/5/6/7

COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI

COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 3 MUMBAI SUBURBAN DIST. BANDRA

बदर-१
पुस्तक क्र. १ ७७५९/२००
२०२२




THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 3 ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. BANDRA







CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH010700004202223M	**BARCODE**		**Date** 16/11/2022-16:01:40	**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	CSA_COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI	**Full Name**	FAUCETT DEVELOPERS
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No.**	CTS NO F/685 VILLAGE BANDRA F
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030050801 Amount of Tax	6813926.00	**Road/Street**	TALUKA ANDHERI
		Area/Locality	BANDRA WEST
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 5 0
		Remarks (If Any)	ADJ/1100900/872/2022
Total	68,13,926.00	**Amount In Words**	Sixty Eight Lakh Thirteen Thousand Nine Hundred Twenty Six Rupees Only

DEFACED ₹ 6813926.00 DEFACED

Payment Details	PUNJAB NATIONAL BANK	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	03006172022111600860	221122M215563
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	22/11/2022-11:15:02	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		PUNJAB NATIONAL BANK	
Name of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Department ID :
Mobile No. : 9223267121

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

बदर-९ पुस्तक क्र. ९ 2022 14/200

Challan Defaced Details

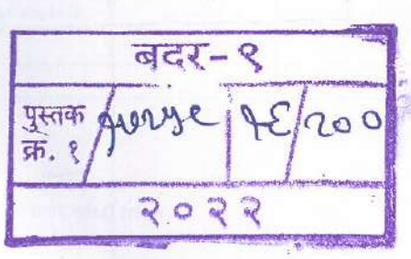
Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0005439339202223	22/11/2022-17:05:40	IGR240	6813926.00
			Total Defacement Amount		**68,13,926.00**

Print Date 22-11-2022 05:05:58






THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 3
MUMBAI SUBURBAN DIST.


बदर-९
पुस्तक क्र. १
२०२२



महाराष्ट्र MAHARASHTRA ◐ 2021 ◐ BM 518306

प्रधान मुद्रांक कार्यालय, मुंबई.
प.मु.वि.क्र. ८०००९५
19 MAY 2022
सक्षम अधिकारी

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR MOHERI NO. 3 MUMBAI SUBURBAN DIST. BANDRA

श्रीमती उल्का पाटील
बदर-९
पुस्तक क्र. १ Surya ५७ 200
२०२२

RE-DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS RE-DEVELOPMENT AGREEMENT ("**this Agreement**") made and entered into at Mumbai this 28th day of November 2022.

BETWEEN

IDEAL MANOHAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED, a co-operative housing society registered under the provisions of the Maharashtra Co-operative Societies Act 1960, under Registration No. BOM/HSG/4079 dated 21-12-1973, having its registered address at Plot No. 152, 30th Road, T.P.S. III, Bandra (West), Mumbai 400 050, represented herein through. **(i)** Hon. Chairman – Mr. Raju Shyamlal Lulla, **(ii)** Hon. Secretary - Mr. Safarali Ramzanali Mardhani, (iii) Hon. Member - Mr. Lawrence Jude Sunil Fernandes duly authorized vide resolution dated 30.10.2022 passed in the Special General Body Meeting to execute these presents, hereinafter referred to as "**the Society**" (which expression, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, shall be deemed to mean and include the successors of the Society and the members of the Society and all persons claiming through members) of the **FIRST PART**

AND

For Ideal Manohar C.H.S. Ltd.
S.R. Mardh — R.S. Lulla
Secretary / Chairman / Member

FAUCETT DEVELOPERS MUMBAI

For Ideal Manohar C.H.S. Ltd.
S.R. Mardh — R.S. Lulla
Secretary / Chairman / Member

23 MAY 2022

002019

जाडपत्र- 9 Annexure - I

फक्त प्रतिज्ञापत्रासाठी Only for Affidavit

मुद्रांक विकत घेणाऱ्याचे नाव Saahil B Aisayat

मुद्रांक विकत घेणाऱ्याचे राहिवासी पत्ता

मुद्रांक विक्रिबाबतची नोंद वही अनु. क्रमांक दिनांक 23 MAY 2022

मुद्रांक विकत घेणाऱ्याची सही मुद्रांक विक्रेत्याची सही

बुद्दा-९
पुस्तक क्र. १ | 0025 | 4/200
२०२२

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक : 6000

दस्तऐवजाचा प्रकार : लेआउट

सादरकर्त्याचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा आदेश असल्यास, त्यातील पक्षकाराचे नाव : M/s. Faucet Developers

सादरकर्त्याचा पत्ता : Shop No. 1, Ground Floor, Bldg. No. 1, Sai Arsh Association, Sai Arsh Co-op. Hsg. Soc. Ltd., Opp. Sangam Talkies, Andheri (East), Mumbai - 69.

दस्तऐवज करुन देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा आदेश असल्यास, त्यातील पक्षकाराचे नाव किंवा दोघांचे नाव : M/s. Faucet Developers

दस्तऐवज करुन देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचा पत्ता : Shop No. 1, Ground Floor, Bldg. No. 1, Sai Arsh Co-op. Hsg. Soc. Ltd., Opp. Sangam Talkies, Andheri (East), Mumbai - 69.

दस्तऐवजाचा प्रकार : लेआउट

देय मुद्रांक शुल्क : ६८१३९२६

मुद्रांक शुल्क आकारणीचा अनुच्छेद : (कलम ३ (ए) दि. ०१/०७/२००४) नुसार

रोख रक्कम : ६८१३९२६

Area 1 618.71 Sq.Mtr
M.V. - 13,02,12000/-

एकूण पृष्ठे १ ते 160

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

Office of the Collector of Stamps
Case No. Adj. 1100900/872/2022
Date 04/11/2022

1120

Received from Shri. M/S. Faucet Developers
residing at Mumbai
Stamp duty of Rs. (68,13,926/-).
(Sixty eight lakh thirteen thousand nine hundred twenty six only)
Certified under Section 32(1) (b) of the Bombay Stamp Act, 1958 that the full duty of Rs. (68,13,926/-) (Sixty eight lakh thirteen thousand nine hundred twenty six only) with which the instrument has been stamped is duly paid and that the instrument is not chargeable with any duty under any other Schedule.
S(9-9) S4(ii) 3%
Certificate is granted under the provisions of section 53 of the Bombay Stamp Act, 1958
Place Andheri
Date

Collector of Stamps
Andheri

23 NOV 2022

सह दुय्यम निबंधक, अंधेरी (३)

दि.अंधेरी यांचेकडून पात्र ठरविला जा.क्र. 2200 दि. 23/11/2022
दस्तावेजाच्या पक्षकारांना दस्तऐवज परताची खातरजमा करण्यात आली
आणि ते बरोबर असल्याचे आढळून आले आहे. आ.क्र. 2200 दि. 23/11/2022

GRN- MH010700004202223M
Dept 000548933920222 3
Date 22/11/22