513/6767 **इतर पावती** Original/Duplicate

Monday,30 May 2022 3:03 PM नोंदणी क्रं. :39म

Regn.:39M

पावती क्रं.: 7578 दिनांक: 30/05/2022

गावाचे नाव: -मोगरा

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बदर17-6767-2022

दस्तऐवजाचा प्रकार : डेव्हलपमेंट अँग्रीमेंट

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स पोद्दार रियल्टी इंडिया प्रायवेट लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर यश दिनेश पोद्दार

वर्णन

दस्त हाताळणी फी	रु. 320.00
पृष्ठांची संख्या: 16	
एकूण:	रु. 320.00

सह.दु.नि.का.अंधेरी-6

1); देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.320/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 3005202208177 दिनांक: 30/05/2022

बँकेचे नाव व पत्ता:

मुख्य निबंधक, अंधेरी - ६
मुंबई उपनगर जिल्हा.

REGISTERED ORIGINAL DOCUMENT
DELIVERED ON 31-05-2022

513/6767 **पावती** Original/Duplicate

Friday,May 20 ,2022 नोंदणी क्रं. :39म

3:55 PM Regn.:39M

पावती क्रं.: 7177 दिनांक: 20/05/2022

गावाचे नाव: मोगरा

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बदर17-6767-2022

दस्तऐवजाचा प्रकार : डेव्हलपमेंट अँग्रीमेंट

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स पोद्दार रियल्टी इंडिया प्रायवेट लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर यश दिनेश पोद्दार

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 3620.00
पृष्ठांची संख्या: 181	
एकूण:	रु. 33620.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे
4:12 PM ह्या वेळेस मिळेल.

सह.दु.नि.का.अंधेरी-6

सह . दुय्यम निबंधक, अंधेरी - ६
मुंबई उपनगर जिल्हा.

बाजार मुल्य: रु.49911000 /-

मोबदला रु.33527000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 2645283/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.1620/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1905202213854 दिनांक: 20/05/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.2000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1905202213786 दिनांक: 20/05/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:

3) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH002084323202223P दिनांक: 20/05/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:

ORIGINAL DOCUMENT
DELIVERED ON 31-05-2022

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH002084323202223P	BARCODE		Date	19/05/2022-14:51:38	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	BDR17__JT SUB REGISTRAR ANDHERI 6	Full Name	PODDAR REALTY INDIA PVT LTD
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	Flat/Block No.	CTS No 260A
		Premises/Building	
Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	VILLAGE MOGRA, JOGESHWARI EAST
0030063301 Amount of Tax	30000.00	Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 0
		Remarks (If Any)	SecondPartyName=VENUS CO OP HOUSING SOCIETY LTD~
		Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only
Total	30,000.00		

बदर-१७/
६७६७ ७ ६७

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502022051902076	6947731778628
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	19/05/2022-14:52:18	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. : 9833054816

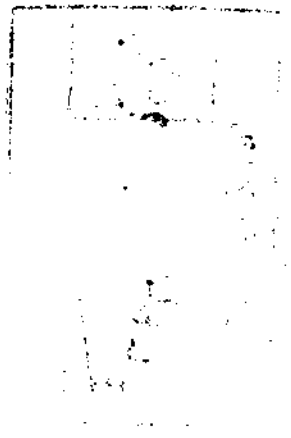
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

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

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. ६ ★ मुंबई उपनगर जिल्हा (वांद्रे) ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Print Date 19-05-2022 03:02:15







CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN	MH002084323202223P	BARCODE		Date	19/05/2022-14:51:38	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	BDR17__JT SUB REGISTRAR ANDHERI 6	**Full Name**	PODDAR REALTY INDIA PVT LTD
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No.**	CTS No 260A
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030063301 Amount of Tax	30000.00	**Road/Street**	VILLAGE MOGRA, JOGESHWARI EAST
		Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 0
		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName=VENUS CO OP HOUSING SOCIETY LTD~	
		Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only
Total	30,000.00		

बदर-१७/

६७६७	२	७८७

२०२२

DEFACED

₹30000.00

DEFACED

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502022051902076	6947731778628
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	19/05/2022-14:52:18	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Scroll No. , Date		1009470 , 21/05/2022	

Department ID : Mobile No. : 9833054616

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

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

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(iS)-513-6767	0001130494202223	20/05/2022-15:55:00	IGR554	30000.00
			Total Defacement Amount		**30,000.00**

Print Date 30-05-2022 03:45:56

Department of Stamp & Registration, Maharashtra			
Receipt of Document Handling Charges			
PRN	1905202213786	**Date**	19/05/2022
Received from PODDAR REALTY INDIA PVT LTD, Mobile number 9833054616, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Andheri 6 of the District Mumbai Sub-urban District.			
Payment Details			
Bank Name	HDFS	**Date**	19/05/2022
Bank CIN	10004152022051912665	**REF No.**	221399526440
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			

बदर-१७/

४७४७	३	७४७
२०२२		

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 ★ MUMBAI SUBURBAN DIST (BANDRA) ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. ६ मुंबई उपनगर जिल्हा, (वांद्रे)



Document Handling Charges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	1905202213854	Receipt Date	30/05/2022

Received from PODDAR REALTY INDIA PVT LTD, Mobile number 9833054616, an amount of Rs.1620/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 6767 dated 20/05/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Andheri 6 of the District Mumbai Sub-urban District

DEFACED
₹ 1620
DEFACED

Payment Details

Bank Name	HDFS	Payment Date	19/05/2022
Bank CIN	10004152022051912728	REF No.	221399529324
Deface No	1905202213854D	Deface Date	20/05/2022

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

बदर-१७/
६७६७ | ४ | १८७
२०२२

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. - ६ ★ मुंबई उपनगर जिल्हा, (वांद्रे) ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

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

Receipt of Document Handling Charges

PRN	1905202213786	**Receipt Date**	30/05/2022

Received from PODDAR REALTY INDIA PVT LTD, Mobile number 9833054616, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 6767 dated 20/05/2022 at the Sub Registrar office Joint S.R. Andheri 6 of the District Mumbai Sub-urban District

DEFACED
₹ 2000
DEFACED

Payment Details

Bank Name	HDFS	**Payment Date**	19/05/2022
Bank CIN	10004152022051912665	**REF No.**	221399526440
Deface No	1905202213786D	**Deface Date**	20/05/2022

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

बदर-१७/
६७.६७ | ५ | २७७
२०२२

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA) ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. ६ मुंबई उपनगर जिल्हा, (वांद्रे)

Imp 11100900 | 167/22
Inquiry 09/06/22 3.05pm

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 नुसार मुद्रांक शुल्क भरण्याकरिता प्रकरणांसाठीचा अर्ज

नाव:- पोद्दार रियल्टी इंडिया प्रा. लि.
पत्ता:- प्लॉट नं. 26 शाह रोड इस्टेट
मोबाईल नंबर:- लिंक रोड अंधेरी (पा) मुं 53
दिनांक:- 9833054616
09/5/22

प्रति,

मा. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी यांचे कार्यालय,
एम.एम.आर.डी.ए. इमारत, पहिला मजला,
बांद्रा-कुर्ला संकुल,बांद्रा (पुर्व), मुंबई 400 051.

DELIVERED 19 MAY 2022

बदर-१७/		
६७६७	६	१९७
२०२२		

विषय:- दिनांक 31-03-22 रोजी निष्पादित केलेल्या दस्तावर मुद्रांक शुल्क व त्यावरील दंडाची रक्कम भरणेबाबत.

महोदय,

सेवेशी सविनय अर्ज सादर करिता कि, मी दिनांक 31-03-22 रोजी निष्पादित केलेला दस्तऐवज सादर करित आहे. त्याबाबतचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे.

1. अर्जदाराचे पुर्ण नाव व पत्ता :- पोद्दार रियल्टी इंडिया प्रा. लि. प्लॉट नं. 26 शाह इंड इस्टेट लिंक रोड अंधेरी (पा) मुं 400053

DELIVERED 19 MAY 2022

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 9 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

2. दूरध्वनी क्रमांक, :-
3. मोबाईल क्रमांक :- 9833054616
4. ई-मेल आयडी :- Chahate1991@Gmail.com
5. बँक खाते क्रमांक :- 680103805 07
6. आधार कार्ड व पॅन कार्ड क्रमांक :- AAACR3962K
7. दस्तऐवजाचा प्रकार :- D.A
8. दस्तऐवज निष्पादित केलेल्या/ करणाऱ्या पक्षकारांची नावे :- विनस कोऑ हौ सो. लि. वशार
विनस कोऑ हौ सो. लि. ध. शा

अ) लिहून देणारे
दिनांक 09 MAY 2022
मुद्रांक जिल्हाधिकारी
अंधेरी यांचेकरिता


DELIVERED

सत्यमेव जयते
महाराष्ट्र शासन

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी यांचे कार्यालय

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

जा.क्र.अभि./अंतिम आदेश/ 3014/22 दिनांक - 19 MAY 2022

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक IMP/1100900/167/2022 अन्वये पक्षकार M/S. Poddar Realty India Pvt. Ltd. यांनी दिनांक 09/05/2022 रोजी Development Agreement चा संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे.

Particulars	Description
Date of Execution	Executed - Dated – 31/03/2022
Type of Document	Development Agreement
The Society	Venus Co-op. Hsg. Soc.Ltd.
The Member	Smt. Nilima Lilesh Sawant & Others
The Developer	M/s. Poddar Realty India Pvt. Ltd.
Detail of the Property	
Village	Mogra
C.T.S No	Survey No. 11, Hissa No.3(Part) and City Survey No. 260A & 262, 262/1 to 6 (pt)
Society Registration No.	MUM/W/KE/HSG/(TC)/16002/2016-17 YEAR 2016 Dated – 30/05/2016
Plot Area	Plot area = 606.67 sq.mtr Road set back = 96.89 sq.mtr Net Plot Area = 509.78 Sq.mtr
Members	20
Zone 2021-22	46/224 Village – Mogra
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 66,080/-
Flat Rate	Rs. 1,35,080/-
Const. Cost	Rs. 30,250/-
Completion period	24 Months + 06 Months Grace Period
D.P Remark	Ch.E./DP34202204111389364. K/E/2022/111389371 Dated – 28/04/2022

बदर-१७/
६७६७ ७ ७८७
२०२२

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 8 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

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 प्रतका नुसार 606.67 चौ.मी. असे नमूद केले असून त्यातील 96.89 चौ.मी. क्षेत्र हे Road Set Back करिता आरक्षित आहे. असे Schdule मध्ये नमुद आहे. उर्वरीत क्षेत्र 509.78 चौ.मी. आहे सदरचा दस्त हा सोसायटी, सभासद व विकासक या तीन पक्षकार यांचे मध्ये झालेला आहे.

सदर दस्ताचे अवलोकन केले असता, असे दिसुन येते की, सोसायटीच्या इमारतीमध्ये 20 सभासद असलेली "Venus Co-op. Hsg. Soc. Ltd." "नावाच्या (G + 4) मजल्या ची इमारत मोडकळीस आल्याने तसेच सदर मिळकतीमधील एकूण 20 सभासद व सोसायटीने विकासकाबरोबर इमारतीच्या पुर्नबांधणीच्या अनुषंगाने करावयाच्या विकसना संबंधी विकसन करारनामा (Development Agreement) केल्याचे दिसून येते. सभासदांना नवीन क्षेत्र जुन्या क्षेत्रावर 15% वाढवून देण्यात येत आहे. प्रस्तुत विकसन करारनाम्यानुसार एकूण 20 सभासदांच्या ताब्यातील Annexure - Q मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मूळ क्षेत्र 5012.67 चौ.फुट कारपेट म्हणजेच 559.03 चौ.मी. बिल्टअप असून या क्षेत्राच्या बदल्यात विकासक रहीवासी सभासदांना मूळ कारपेट क्षेत्रावर 15% वाढीव बांधकाम रहिवासी वापराच्या सभासदांना नविन इमारतीमध्ये देत आहेत. 5764.57 चौ.फुट रेरा कारपेट म्हणजेच 589.31 चौ.मी. बिल्टअप नविन इमारतीमध्ये देणेत येत आहे. या शिवाय दस्तात नमूद केल्यानुसार भाडे, शिफ्टीग चार्जेस, ब्रोकरेज, व 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 15 टक्के वाढिव देण्यात येणारे क्षेत्र हे वाढिव क्षेत्र 35 टक्के देय फंजिबल क्षेत्रा पेक्षा कमी असल्याने त्यावर परिपत्रक क्रा का-15/परिपत्रक/मूल्यांकन/351 दिनांक. 31/03/2018 नुसार अटि क्र (X) लागू होत नाही. सदर मिळकतीस दस्तात नमूद केल्यानुसार 12.20 मी. रुंदीचा विकास रस्ता उपलब्ध होत असल्याने सदर मिळकत क्षेत्रात 0.20 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 0.50 टक्के विचारात घेण्यात येत आहे. त्यानुसार प्रकरणात प्रिमियम हिशोबित करण्यात येत आहे. सदर मिळकतीचा विकास RERA नियमानुसार होणार असल्याने बिल्टअप क्षेत्र मा. नोंदणी महानिरिक्षक यांचेकडील परिपत्रक क्र. जा.क्र.का-15/परिपत्रक/रेरा/ कारपेट एरिया/3 दि. 02/01/2018 नुसार घेण्यात येत आहे.

दस्तात नमूद केल्याप्रमाणे बांधून दयावयाचे क्षेत्र विचार करून दस्तात Schedule मध्ये नमूद केल्यानुसार मालमत्तेचे क्षेत्र 509.78 चौ. मी. क्षेत्र व रस्ता रुंदीने बाधित होणारे क्षेत्र विचारात घेऊन प्रकरणी मुल्यांकन सन 2021-22 चे बाजारमुल्यदर नुसार पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे.

बदर ... ६७६७ २०२२

Development Agreement (Completion Period 24 Months + 06 Months Grace Period)					
IMP-167-2022	Land	Flat	Office	Shop	Const.Cost
2021-22	66,080	1,35,080			30,250
Zone : Village - Mogra	46/224				
Plot Area	606.67	sq.mtrs			
Road Set Back	96.89	sq.mtrs			
Net Plot area	509.78	sq.mtrs			
		Existing Carpet Area in Sq. ft	Total Built up Area in Sq. mtr		
Existing area (Annexure -Q)		5012.67	559.03		
No. of Society Members	20				
		New Carpet Area in Sq. ft	Total New Buildup Area in Sq. mtr		
New Area Additional 15% (RERA)(Annexure - Q)		5764.57	589.31		
Permissible Area	509.78	x	2.97	=	1514.05

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 1 ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. १ ★ मुंबई उपनगर जिल्हा, (वांद्रे) ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Permissible / Potential Type of FSI	Area in Sq.mtr.	X Land Rate	X Multification		= Total Value of Rs.
Existing Basic 1	509.78	66,080	1.00		3,36,86,262
Available TDR 1	509.78	66,080	0.50		1,68,43,131
Road width TDR (0.20)	101.96	66,080	0.50		33,68,626
Fungible FSI (509.78 + 509.78 + 101.96 = 1121.52 sq.mtrs) (1121.52 x 0.35 = 392.53 sq.mtrs.)					
1,121.52	392.53				
Free Fungible (on existing area) (559.03 x 0.35 = 195.66)	195.66	66,080	1.00		1,29,29,334
Charging Premium (392.53 - 195.66 = 196.87)	196.87	66,080	0.50		65,04,544
Total	1,514.05				7,33,31,898
Average Rate	Total Value/total area		48434.37		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society members)					
1,514.05	589.31	=	924.73	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	924.73	48434.37			4,47,88,806
Road Set Back	96.89	66080.00	0.8		51,21,993
					4,99,10,799
Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs					**4,99,11,000**
Consideration					Amount in Rs.
1. New area given to Residential members	589.31	30250	1.05		18718111
2. Temporary Alternate Accommodation/Rent Flat (Pag No. , Para No. 8.1)					
For 24 months	17550.00	20	24		8424000
3. Brokerage Charges (Pag No. , Para No.10)					
For One time	17550.00	20	1		351000
4. Shifting Charge (Pag No. , Para No.9)	20000	20			400000
5. Refund Security Deposit (50000 x 20 = 1000000) (Pag No. , Para No. 11)	1000000	0.085	2		1,70,000
11. Car Parking (Pag No. , Para No. 27)	13.75	30250	8	0.25	8,31,875
12. Common Facilities(Society office,toilet, W.cabin) (22.30+3+4.64=29.95)	29.95	30250			9,05,988
13.Infrastructure charges	589.31	5000			29,46,574
14.Development charges (2%)	589.31	66,080	0.02		7,78,838
		Consideration		**Total**	**3,35,26,385**
				i.e.Rs.	**3,35,27,000**

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 5 ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. - ५ ★ मुंबई उपनगर जिल्हा, (वांद्रे) ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बदर-१७/

६७६७	६	१६५

२०२२

वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे मोबदला रक्कम रू. 3,35,26,385/- हे बाजारमुल्य रक्कम रू. 4,99,11,000/- पेक्षा कमी असल्याने जास्तीच्या बाजारमुल्य रक्कम रू. 4,99,11,000/- वर मुद्रांक शुल्क देय चा भरणा केला आहे.

बाजारमुल्य रक्कम (रु.)	अनुच्छेद	देय मु.शु (रु.)	दंड देय (रु.) 6%
4,99,11,000/-	5 (g-a)(5%)	24,95,550/-	1,49,733/-

<u>अंतिम आदेश</u>

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a)(5%) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 24,95,550/- देय व दंड देय रु. 1,49,733/- असल्याबाबत जा.क्र.अभि/आदेश/2963/2022 दिनांक. 18/05/2022 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरुन मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 18/05/2022 रोजी विरुपित केलेल्या चलन क्र. MH002039338202223P व MH00203581202223P वरुन दिसून येत असल्याने दिनांक. 18/05/2022 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 हयाबाबतचे सर्व जबाबदारी संबंधीत पक्षकारांची राहील त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी हे जबाबदार राहणार नाहीत.
3. एकुण पाने 1 ते 103 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताचा भाग बनविण्यात येत आहे.

(डॉ. जयश्री कटारे)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, अंधेरी.

प्रति	M/s. Poddar Realty India Pvt. Ltd.
पत्ता	Plot No. 26, Shah Industrial Estate, Opp. Anna Temple, New Link Road, Andheri West, Mumbai - 400053
प्रत	सह दुय्यम निबंधक अंधेरी कार्यालय क्र.1/2/3/4/5/6/7

बदर-१७/		
६७६७	१०	१८७
२०२२		

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. - ६ ★ मुंबई उपनगर जिल्हा, (बांद्रे) ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN	MH002039338202223P	BARCODE		Date	18/05/2022-17:14:57	Form ID	

Department	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Duty on Unstamped or Unsuff Stamped Doc SoS Mumbai	**TAX ID / TAN (If Any)**	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	CSA_COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI	**Full Name**	PODDAR REALTY INDIA PVT LTD
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No.**	CTS NO 260A AND 262 262/1 to 6pt
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030052601 Amount of Tax	2495550.00	**Road/Street**	MOGRA
		Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 0
		Remarks (If Any)	
		IMP/1100900/167/2022	
		Amount In Words	Twenty Four Lakh Ninety Five Thousand Five Hundred Fifty Rupees Only
Total	24,95,550.00		

बदर-१७/
६७६७ | ११ | १८७
२०२२

DEFACED
₹2495550.00
DEFACED

Payment Details	SBIEPAY PAYMENT GATEWAY	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502022051802981	1585651316112
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	18/05/2022-17:15:23	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. 9833054616

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.

THE SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0001076288202223	18/05/2022-18:23:00	IGR240	2495550.00
			Total Defacement Amount		**24,95,550.00**

Print Date 18-05-2022 06:23:15

बदर-१७/		
४७४७	१२	२७
२०२२		

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 8 ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA) ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. ८ मुंबई उपनगर जिल्हा (वांद्रे) सत्यमेव जयते

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN	MH002035481202223P	BARCODE		Date	18/05/2022-16:34:47	Form ID	

Department	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Fine and Penalties SoS Mumbai only	**TAX ID / TAN (If Any)**	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	CSA_COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI	**Full Name**	PODDAR REALTY INDIA PVT LTD
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No.**	CTS NO 260A 262 262/1 to 6 Pt
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030054401 Fines	149733.00	**Road/Street**	MOGRA
		Area/Locality	MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 0
		Remarks (If Any)	
		IMP/1100900/167/2022	
		Amount In Words	One Lakh Forty Nine Thousand Seven Hundred Thirty Three Rupees Only
Total	1,49,733.00		

बदर-१७/
६७६७ | ७३ | १७७
२०२२

DEFACED
₹149733.00
DEFACED

Payment Details	SBIEPAY PAYMENT GATEWAY	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502022051802712	6708685504836
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	18/05/2022-16:35:05	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. : 9833054616

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.

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR ANDHERI NO. 6 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Challan Defaced Details

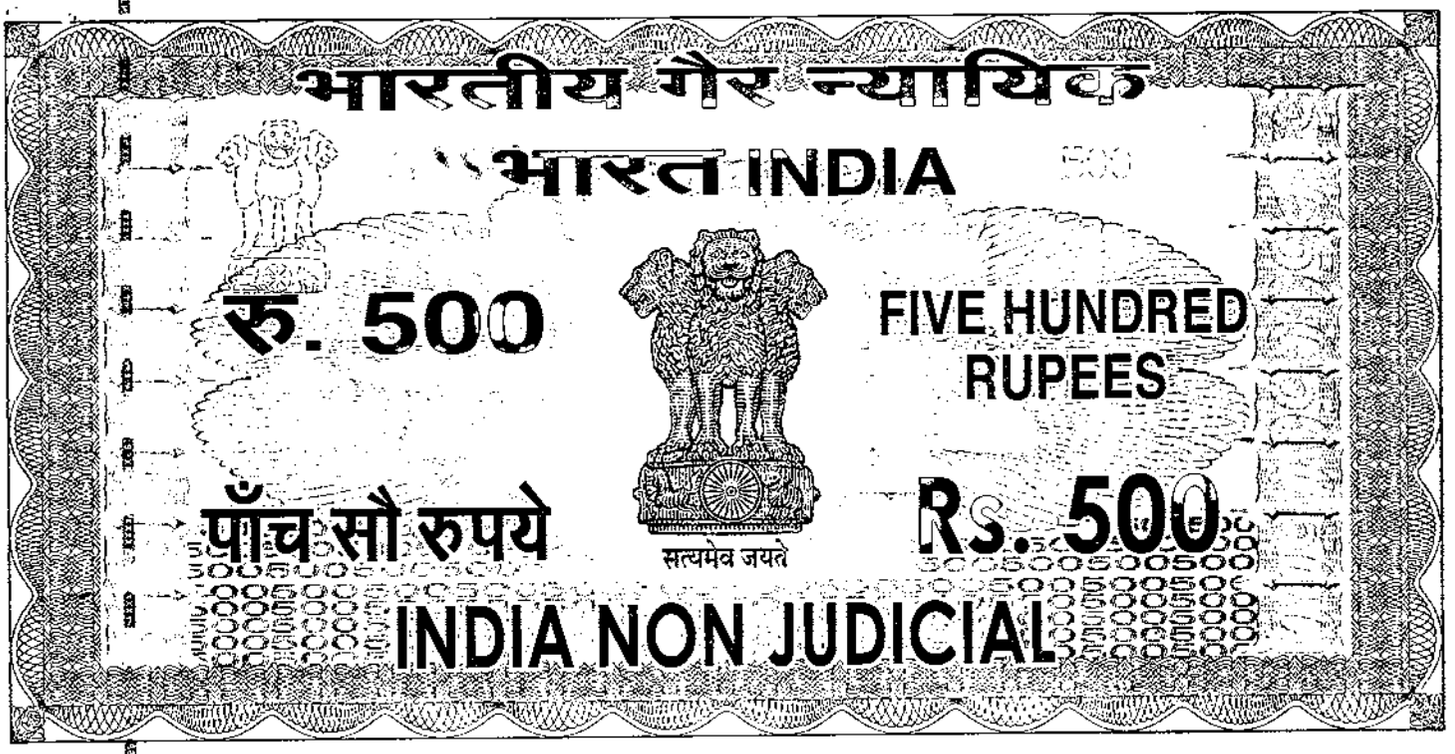
Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0001076318202223	18/05/2022-18:23:47	IGR240	149733.00
			Total Defacement Amount		**1,49,733.00**

Print Date 18-05-2022 06:23:58

बदर-१७/		
६७६७	१४	७६७
२०२२		

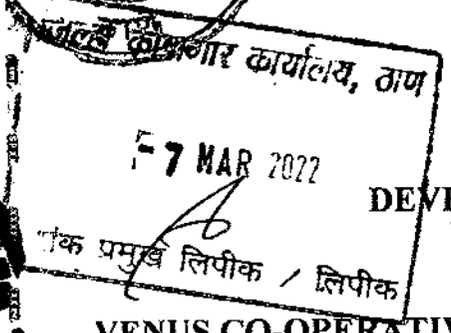


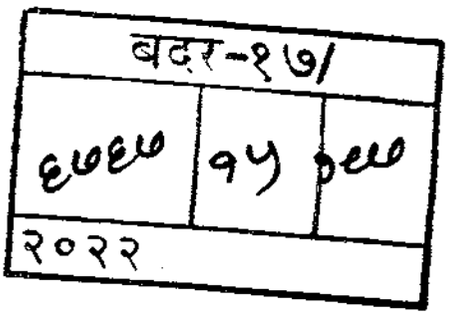




महाराष्ट्र MAHARASHTRA ◐ 2021 ◐ BL 048001







DEVELOPMENT AGREEMENT

BETWEEN

VENUS CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED (Formerly known as BIN-BIN CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED)

AND

MEMBERS OF VENUS CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED

AND

M/s. PODDAR REALTY INDIA PRIVATE LIMITED

ON 31ST MARCH 2022



2

21 MAR 2022

बदर-१७/		
६५६७	१६	१६७
२०२२		

जोडपत्र-२

मुद्रांक विक्री नोंदवही अनुक्रमांक 032761 दिनांक .....

दस्ताचा प्रकार ...Agreement..... दस्त नोंदणी करण्यात आहे का ? होय/नाही

मुद्रांक विकत घेणाऱ्याचे नाव ...Yash Poddar.....

हस्ते असल्यास त्याचे नाव .....Yadav.....

पत्ता ....Andheri (W)..... .....तही .....

मिळकतीचे थोडक्यात वर्णन .....

दुसऱ्या पक्षकाराचे नाव ..... मुद्रांक शुल्क रक्कम ...500/-

मुद्रांक विक्रेत्याची सही (के. डी. यादवे)

मुद्रांक विक्रीचे ठिकाण / पत्ता - लक्ष्मी कॉम्प्युटर सेंटर, ७, न्यु नवरंग अपार्टमेंट, केबीन रोड, भाईंदर (पूर्व), ४०११०५. मुद्रांक परवाना क्र. १२०१०३०

एकूण पृष्ठे १ते 108

Plot Area = 606.67 Sq.mt
mv - Rs. 4,99,11,000/-

Certificate u/s. 41 of the Bombay Stamp Act, 1958.

No. ~~Adj~~ IMP/1100/100/167/2022

(537)

21 MAR 2022

Office of the Collector of Stamps

Dated ..9.5.2022...

Received from Shri M/s. Poddar Realty India Pvt Ltd.

resident of .....

Insufficient Stamp duty of Rs. (24,95,500/-) Rs. Twenty four Lakh Ninety Five Thousand Five Hundred Fifty only

vide challan No. ...., dated .....

chargeable under article ...5(g.a)... **of schedule 1 of Bombay Stamp Act, 1958**

Certified under Section 41 of the Bombay Stamp Act, 1958 that the proper duty of Rs. (24,95,500/-) and penalty Rs. (1,49,733/-) Rs. one Lakh Forty Nine Thousand Seven Hundred Thirty Three only under article 5(ga) of schedule I have been paid in respect of this Instrument.

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

Place Andheri

Date .....

Collector of Stamps

19 MAY 2022

K1) MH002039338202223P dt 18-5-2022

2) MH002035481202223P dt 18-5-2022

"This certificate is issued as per provisions of Bombay Stamp Act 1958. Provided that if this adjudicated instrument is presented before Registering Authority the registering authority will take necessary action as per section 47A of Stamp Act 1908."

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR & ASSISTANT COMMISSIONER OF STAMPS ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA) ★ मुंबई उपनगर जिल्हा (वांद्रे)

COLLECTOR OF STAMPS ★ ANDHERI ★

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHERI NO. 6 ★ सह. दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. ६ ★ मुंबई उपनगर जिल्हा (वांद्रे) ★ MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

बदर-१७/		
६७६७	१७	७६७
२०२२		

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS AGREEMENT FOR DEVELOPMENT is made and executed at Mumbai on this day 31st of ~~April~~ March, 2022.

BETWEEN

...NUS CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED (Formerly ...known as BIN-BIN CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED), a ...y registered under the provision of the Maharashtra Co-operative Society Act, 1960 bearing Registration No. MUM/W/KE/HSG/(TC)/16002/2016-17/ YEAR-2016 dated 30/05/2016 and having registered address at Natwar Nagar Road No. 5, Jogeshwari East, Mumbai - 400 060, hereinafter referred to as **"THE SOCIETY"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successors and assigns) of the **FIRST PART;**

AND

Society through its Chairman	Secretary	Treasurer	The Developers Through its Directors
Existing Members of the Society			
1.	2.	3.	4.
5.	6.	7.	8.
9.	10.	11.	12.
13.	14.	15.	16.
17.	18.	19.	20.

4

LIST OF MEMBERS OF VENUS CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED (Formerly known as Bin-Bin Co-operative Housing Society Limited)				
Sr. No.	**Flat No.**	**Floor No.**	**Names of Members**	**Sign**
1	G-1	Ground	Smt. Nilima Lilesh Sawant	NSawant
2	G-2	Ground	Smt. Pratibha Dubey	Pratibhaubey
3	G-3	Ground	Shri. Prashant Prabhakar Kadam & Smt. Pranita Prasant Kadam	
4	G-4	Ground	Shri. Ramchandra Pandurang Bhogate	
5	A-1	First	Shri. Dinesh Sunder Suvarna	
6	A-2	First	Smt. Laxmi Chandras Chanil	Laxmi
7	A-3	First	Shri. Prakash Rajaram Wadekar & Shri. Suresh Rajaram Wadekar	Wadekar
8	A-4	First	Smt. Lata Narayan Poojari Shri. Aithappa Fakira Poojari Smt. Padmavati Babu Poojari Smt. Yamuna Fakira Poojari Smt. Laxmi Krishna Amin alias Smt. Laxmi Fakira Poojari	Latha N. Poojari A. P. Poojari A. P. Poojari
9	B-1	Second	Shri. Dinesh Ramesh Nerpagar & Smt. Rashmi Dinesh Nerpagar	
10	B-2	Second	Dr. (Shri.) Ashok Chudaman Kate & Smt. Vandana Ashok Kate	
11	B-3	Second	Shri. Sachin C Gole & Smt. Sanskruti Sachin Gole	Gole

बदर-१७/
६७६७ | १८ | १९७
२०२२

Society through its			The Developers Through its Directors
Chairman	Secretary	Treasurer	Mahesh Gobb
Existing Members of the Society			
1. NSawant	2. Pratibhaubey	3.	4.
5.	6. Laxmi	7. Wadekar	8. Latha
9.	10.	11. Gole	12.
13. S.S. Karwadkar	14. Kadam	15.	16.
17.	18.	19. V. D. Salunke	20.

12	B-4	Second	Shri. Jitendra Vilas Prasade & Smt. Dhanashri Jitendra Prasade	
13	C-1	Third	Smt. Swati Sudesh Karwadkar & Shri. Sudesh Suresh Karwadkar	
14	C-2	Third	Smt. Neha Narendra Kadam & Shri. Narendra Shripad Kadam	
15	C-3	Third	Shri. Mangesh Dattaram Bandarkar	
16	C-4	Third	Shri. Umesh Shridhar Shetty (Since Deceased) by the hands of the office bearers of the Society as Trustees in respect of the interest of the deceased member.	
17	D-1	Fourth	Shri. Vivek Dagdoo Jagnade & Smt. Sangeeta Vivek Jagnade	
18	D-2	Fourth	Smt. Madhumati Madhukar Hindlekar	
19	D-3	Fourth	Shri. Vilas Dhondu Salunke & Smt. Angha Vilas Salunke	V.D.Salunke. Avsalunke
20	D-4	Fourth	Smt. Leela Anand Kotian	

All adult Indian Inhabitant, residing at Venus Co-operative Housing Society Limited (Formerly known as Bin-Bin Co-operative Housing Society Limited), Natwar Nagar Road No. 5, Jogeshwari East, Mumbai - 400 060, hereinafter referred to as **"THE EXISTING MEMBERS OF THE SOCIETY"** (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include their respective heirs, executors, administrators, and assigns) of the **SECOND PART;**

२०२२		

Society through its Chairman	Secretary	Treasurer	The Developers Through its Directors
Existing Members of the Society			
1.	2.	3.	4.
5.	6.	7.	8.
9.	10.	11.	12.
13. S.S. Karwadkar	14.	15.	16.
17.	18.	19. V.D. Salunke Avsalunke	20.

6

M/s. PODDAR REALTY INDIA PRIVATE LIMITED, a Private Limited Company duly incorporated under the provisions of the Companies Act, 1956 and deemed to have been registered under the provisions of The Companies Act, 2013, through its Directors, namely, **(1) MR. YASH DINESH PODDAR; & (2) MR. MAHENDRA KESHARDEO PODDAR** and having its registered office situated at Plot No. 26, Shah Industrial Estate, Opp. Anna Temple, New Link Road, Andheri West, Mumbai – 400 053, hereinafter referred to as **"THE DEVELOPERS"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successors and permitted assigns) of the **THIRD PART;**

बदर-१७/
६७६७ | २० | १९७
२०२२

WHEREAS, by virtue of a duly adjudicated, stamped and registered Deed of Conveyance (Deemed/Unilateral) dated 19th November, 2019 executed by Mr. K. D. Jebale, the District Deputy Registrar Co-operative Societies (3), Mumbai and the Competent Authority, as per the powers conferred upon him U/s. 5A of the Maharashtra Ownership Flats, (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963 on behalf of (1) Mrs. Jainabai Fakir Mohammed Patel; (2) Mr. Fakir Mohamed Jainuddin Patel; (3) Mr. Adam Jainnuddin Patel; and (4) Mr. Hirabai Jainnuddin, therein collectively referred to as "the Vendors" of the First Part and also on behalf of (5) M/s. Malkani Construction Company, therein referred to as "the Confirming Party" of the Second Part; and (6) M/s. Bhuvaneshwari Builders, therein referred to as "the Developers" of the Third Part in favour of Venus Co-operative Housing Society Limited (Formerly known as Bin-Bin Co-operative Housing Society Limited, therein referred to as "the Society" of the Fourth Part (i.e. the Society herein), the said District Deputy Registrar Co-operative Societies (3), Mumbai and the Competent Authority have duly conveyed, granted and assigned to, unto & in favor of the Society herein, all the ownership

Society through its Chairman	Secretary	Treasurer	The Developers Through its Directors
Existing Members of the Society			
1.	2.	3.	4.
5.	6.	7.	8.
9.	10.	11.	12.
13.	14.	15.	16.
17.	18.	19.	20.