

387/6022

Monday, April 22, 2019

1:36 PM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 6721 दिनांक: 22/04/2019

गावाचे नाव: पी.एस.पहाडीगोरेगांव

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बरल-4-6022-2019

दस्तऐवजाचा प्रकार: विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स एम पी स्पेस डायनामिक्स प्रा. लि. चे संचालक मनोज मनोहर पाटणकर

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 2080.00

पृष्ठांची संख्या: 104

एकूण:

रु. 32080.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे

2:02 PM ह्या वेळेस मिळेल.

बाजार मुल्य: रु. 37939000/-

मोबदला रु. 30147000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 1904450/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 80/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2204201902513 दिनांक: 22/04/2019

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH000637661201920E दिनांक: 19/04/2019

बँकेचे नाव व पत्ता:

3) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 2000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2204201902382 दिनांक: 22/04/2019

बँकेचे नाव व पत्ता:

सह दु. नि. का. बोरीवली 4
सह दु. नि. का. बोरीवली क्र. - ४,
मुंबई उपनगर जिल्हा.

१) शासन परिपत्रक क्रमांक, २०००/९४/प्र.क्र.२५/म-१, दि. २४/३/२०००.

२) नो.म.नि.व.मु.नि., पुणे यांचे पत्र क्र.का-३/संगणक/मुद्रांक पावती दुरुस्ती/०६/३९९, दि.४/१०/२००६.

HEAD OFFICE : GENERAL STAMP OFFICE, TOWN HALL, FORT, MUMBAI - 400 001
OFFICE : COLLECTOR OF STAMP (BORIVALI), M.M.R.D.A. BUILDING, 1ST FLOOR,
BANDRA - KURLA COMPLEX, BANDRA (E) MUMBAI - 400 051.

C 0818

RECEIPT FOR PAYMENT TO GOVERNMENT
M/S MP SPACE DYNAMICS PVT LTD

26/Mar/2019

Receipt No.

ADJ FEE 103(II)

Receipt Date :

Received From :

On Account of :

DELIVERED

Mode of
Payment

DD/PO/CHQ/
RBI-Challan No.

Date

Bank Name &
Branch

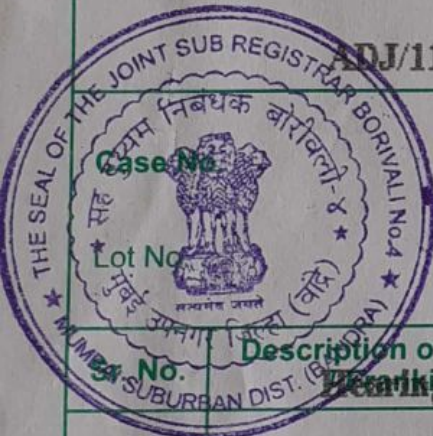
Area
Code

Amount
(In Rs.)

CASH

11 APR 2019

Rs.100



ADJ/1100902/590/2019

बरल-४		
E022	3	908
Total D.O.		

Lot Date :

Description of Stamps Serial No.	Quantity	Denomination	Amount (In Rs.)
125 APR 2019 DELIVERED			
11 APR 2019			

Rs. 100.00

ONE HUNDRED ONLY

Total :

VCHONKALSE

Rs.:

Rupees :

Cashier / Accountant

FOR COLLECTOR OF STAMPS, BORIVALI
1ST FLOOR, M.M.R.D.A. BLDG, BKC, MUMBAI - 51

Signature / Designation

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली तालुका, यांचे कार्यालय

एम. एम. आर. डी. ए. इमारत, पहिला मजला,
बांद्रा-कुर्ला संकुल, बांद्रा (पुर्व), मुंबई - 400051.

जा.क्र.अभि./आदेश 585

दिनांक -

10 APR 2019

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/1100902/590/2019 अन्वये पक्षकार M/s. MP Space Dynamics PVT LTD यांनी दिनांक 26/03/2019 रोजी Development Agreement चा संलेख अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर संलेखामधील तपशिल खालील प्रमाणे

Particulars	Description
Date of execution	Unexecuted
Type of Document	Development Agreement
The Society	Pandurangwadi Laxmi Niwas Co-Operative Housing Society Limited
The Members	Mr. Sudhir V. Deorukhkar & 9 Others (Total 10 Members)
The Developers	M/s. MP Space Dynamics PVT. LTD
Detail of the Property	
Village	Pahadi Goregaon (East)
Taluka	Borivali
C.T.S No	Survey No. 70, Hissa No. 3, CTS No. 95, Plot No. 32
Society Registration No.	BOM/HSR/P/8589 of 1982 Dated - 01/10/1982
Plot Area	463.60 sq.mtrs (Road set back 119.90 sq.mtrs)
Members	10
Zone 2019-20	58/269 Village - Pahadi Goregaon (East)
Rate per sq.mtr	
Land Rate	Rs. 76,800/-
Const.Cost	Rs. 27,500/-
Flat Rate	Rs. 1,51,300/-
Completion period	24 Months + 6 months Grace Period
D.P Remark	Ch.E/DP34201904111213153/P/S/2019/111213323 Dated - 01/04/2019



बरल-४		
६०२२	५	१००
२०१९		

अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला दस्त हा Development Agreement या प्रकारचा 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 463.60 चौ. मी. नमूद आहे तथापि, वास्तुविशारद यांचे प्रमाणपत्रानुसार डी.पी. नकाशा 2034 नुसार 9.10 मीटर रस्ताकडीने 119.90 चौ.मी. क्षेत्र बाधित होत आहे हे क्षेत्र कमी करता निव्वळ क्षेत्र 343.70 चौ.मी. शिल्लक राहते. सदरचा दस्त हा सोसायटी, सभासद व विकासक या तीन पक्षकार यांचे मध्ये झालेला आहे.



सदर दस्तावे अवलोकन केले असता, असे दिसून येते की, सोसायटीच्या इमारतीमध्ये 10 सभासद असलेली "Pandurangwadi Laxmi Niwas Co-operative Housing Society" नावाची (G + 3) इमारत मोडकळीस आल्याने तसेच सदर मिळकतीमधील एकूण 10 सभासद व सोसायटीने विकासकाबरोबर इमारतीच्या पुर्नबांधणीच्या अनुषंगाने करावयाच्या विकसना संबंधी विकसन करारनामा (Development Agreement) केल्याचे दिसून येते. सदरनिकाधारक सभासदांना नवीन क्षेत्र जुन्या क्षेत्रावर अंदाजे 20% वाढवून देण्यात येत आहे.

प्रस्तुत विकसन करारनामानुसार एकूण 10 सभासदांच्या ताब्यातील Annexure मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मूळ क्षेत्र 3991.00 चौ.मी कारपेट म्हणजेच 445.09 चौ.मी. बिल्टअप असून या क्षेत्राच्या बदल्यात विकासक रहिवासी सभासदांना मूळ कारपेट क्षेत्रावर अंदाजे 20% वाढीव बांधकाम रहिवासी वापराच्या सभासदांना नविन इमारतीमध्ये देत आहेत म्हणजेच 4789.20 चौ.मी कारपेट म्हणजेच 489.60 चौ.मी बिल्टअप नविन इमारतीमध्ये देणेत येत आहे. या शिवाय दस्तात नमूद केल्यानुसार भाडे, ब्रोकरेज, पार्किंग, Shifting-Re Shifting Charges, बँक गॅरंटी इ. विकासक सभासदांस देणार आहे. सदरचा खर्च मोबदला म्हणून परिगणित करण्यात आलेला आहे. प्रकरणात मूळ सोसायटी रहिवासी सभासदांना त्यांचे ताब्यातील मूळ कारपेट क्षेत्रावर वाढीव देण्यात येणारे क्षेत्र हे अंदाजे 20 टक्के वाढीव देण्यात येणारे क्षेत्र हे वाढीव क्षेत्र 35 टक्के देय फंजिबल क्षेत्रा पेक्षा कमी असल्याने त्यावर परिपत्रक क्र. 15/परिपत्रक/मूल्यांकन/35 दिनांक. 31/03/2018 नुसार अटि क्र (X) लागू होत नाहीत. सदर सदर मिळकतीस डी.पी. रिमार्क नुसार 13.40 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. फंजिबल प्रिमियम 0.40 टक्के ऐवजी 0.50 टक्के विचारात घेण्यात 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 463.60 चौ. मी. क्षेत्र व रस्ता रुंदीने बाधित होणारे क्षेत्र विचारात घेऊन प्रकरणी मूल्यांकन सन 2019-20 चे बाजारमूल्यदर नुसार पुढीलप्रमाणे निश्चित करण्यात आले आहे.

Development Agreement (24 Months + 6 months Grace Period)						
ADJ-590-2019	:	Land	Flat	Office	Shop	Construction Cost
2018-19		76,800	151,300			27500
Zone : Pahadi Goregaon (East)		58/269				
Plot Area		463.60				
Less Road set Back		119.90				
Plot area		343.70				
Existing area			3991.00	445.09		
No. of Society Members		10				
Additional New RERA Area (20%)			4789.20	489.60		
Permissible Area		343.70	x	2.97	=	1020.79

Permissible / Potential Type of FSI	Area in Sq.mtr.	X Land Rate	X Multiplication	= Total Value of Rs.	
Existing Basic 1	343.70	76,800		26,396,160	
Available TDR 1	343.70	76,800	0.40	10,558,464	
Road width TDR 0.20	68.74	76,800	0.40	2,111,693	
Fungible FSI (343.70 + 343.70 + 68.74 = 756.14 sq.mtr.) 756.14 x 0.35 = 264.65 sq.mtrs.	756.14	264.65			
Free Fungible (on existing area)(445.09 x 0.35 = 155.78)	155.78	76,800	1.00	11,964,098	
Charging Premium (264.65 - 155.78 = 108.87)	108.87	76,800	0.50	4,180,473	
Total	1,020.79			55,210,887	
Average Rate	Total Value/total area		54086.48		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society members)					
	1,020.79	- 489.60	= 531.19	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	531.19	54086.48		28,730,024	
Road set back Value	119.90	76800.00		9,208,320	
				37,938,344	
Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs				37,939,000	
Market Value					
Consideration				Amount in Rs.	
1.New area given to Society members (20%)	489.60	27500		14137264	
2. Hardship Compensation for Inconvenience	1050.00	3991.00		4190550	
3. Rent					
For First 12 Months	25000	10		3000000	
For Second 12 Months (Add 10%)	27500	10		3300000	
4. Brokerage					
For First Term	25000	10	1	250000	
5. Shifting Charges	15000	10		150000	
Re-Shifting Charges	15000	10		150000	
5. Car Parking	13.75	27,500	10	0.25	945,313
6. Common Facilities (Society office,toilet, W.cabin) (22.30+3+4.64=29.95)	29.95	27500			823,625
7. Development charges (2%)	489.60	76,800	0.02		752,029
8. Infrastructure Charges	489.60	5,000			2,448,011
Consideration Total				30,146,792	
i.e.Rs.				30,147,000	



वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे बाजारमूल्य रक्कम रु. 3,79,39,000/- हे मोबदला रक्कम रु. 3,01,47,000/- पेक्षा जास्त असल्याने बाजारमूल्य रक्कम रु. 3,79,39,000/- (अक्षरी चार कोटी सहासष्ट लाख शेचाळीस हजार रुपये मात्र) वर मुद्रांक शुल्क वसूल करण्यात आहे.

मोबदलामुल्य

अनुच्छेद

देय मु.शु.

रु. 3,79,39,000/-

5(g - a)

रु. 18,96,950/-

Bank Guarantee

रु. 15,00,000/- x 0.05%

54(ii)

रु. 7,500/-

एकूण देय मुद्रांक शुल्क = 18,96,950 + 7,500 = रु. 19,04,450/-

अंतिम आदेश

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 19,04,450/- देय असल्याबाबत जा.क्र.अभि/आदेश/1778/19 दिनांक. 08/04/2019 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरून मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दिनांक. 09/04/2019 रोजी विरूपित केलेल्या चलन क्र. MH000297060201920E वरून दिसून येत असल्याने दिनांक. 08/04/2019 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 हाणार नाही व बांधकाम अनधिकृत असल्यास ते अधिकृत होणार नाही हयाबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधीत पक्षकारांची राहिल त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली हे जबाबदार राहणार नाहीत.

3. एकूण पाने 70 आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा दस्ताच्या भाग बनविण्यात येत आहे.



Haipik

(विकास नाईक)

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	M/s. MP Space Dynamics PVT. LTD
पत्ता	1305/6, Huraah, City of joy, ACC Compound Road, Mulund (W), Mumbai - 400 080.
प्रत	सह दुय्यम निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र. 1/2/3/4/5/6/7/8/9

बरल-४		
E022	C	208
२०१९		



CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN MH000297060201920E	BARCODE	Date 09/04/2019-13:01:47	Form ID
Department Inspector General Of Registration		Payer Details	
Type of Payment Non-Judicial Stamps Duty on Doc Voluntarily brought for adjudicatr SoS.		TAX ID (If Any)	
Office Name CSB_COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI		PAN No.(If Applicable)	AAKCM0878R
Location MUMBAI		Full Name	MESSERS MP SPACE DYNAMICS PVT LIMITED
Year 2019-2020 One Time		Flat/Block No.	PANDURANGWADI LAXMI NIWAS C H S LTD
		Premises/Building	PLOT NO 32

Account Head Details	Amount In Rs.		
0030050801 Amount of Tax	1904450.00	Road/Street	PANDURANGWADI ROAD NO 4
		Area/Locality	GOREGAON EAST MUMBAI
		Town/City/District	
		PIN	4 0 0 0 6 3
		Remarks (If Any)	
			ADJ/1100902/590/2019
		Amount In	Nineteen Lakh Four Thousand Four Hundred Fifty Rup
Total	19,04,450.00	Words	ees Only

Payment Details IDBI BANK		FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	69103332019040912767	210252151
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	09/04/2019-13:04:37	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	IDBI BANK		
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll		

Department ID : 9920016340
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 करतावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1		0000167485201920	09/04/2019-16:08:57	IGR242	1904450.00