369/6586

Friday,March 31 ,2023

8:40 PM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्रं. :39म

Regn.:39M

पावती क्रं.: 7400 दिनांक: 31/03/2023

गावाचे नाव: कुर्ला

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: करल1-6586-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स स्टार राईस तर्फे भागीदार इस्माइल याकूब पायक

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 2000.00
पृष्ठांची संख्या: 100	
एकूण:	रु. 32000.00

DELIVERED

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे 8:54 PM ह्या वेळेस मिळेल.

द. निबंधक कुर्ला 1

सह. दुय्यम निबंधक
कुर्ला-१ (वर्ग-२)

बाजार मुल्य: रु.8358000 /-

मोबदला रु.150128500/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 7506425/-

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

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 3103202318584 दिनांक: 31/03/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH018125059202223P दिनांक: 31/03/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

Scanned by CamScanner

369/6587 इतर पावती Original/Duplicate

Tuesday,11 April 2023 2:01 PM नोंदणी क्रं. :39म

Regn.:39M

पावती क्रं.: 7873 दिनांक: 11/04/2023

गावाचे नाव: -कुर्ला

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: करल1-6587-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार : कुलमुखत्यारपत्र

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स स्टार राईस तर्फे भागीदार इस्माइल याकूब पायक

वर्णन

दस्त हाताळणी फी	रु. 300.00
पृष्ठांची संख्या: 15	
एकूण:	रु. 300.00

दु. निबंधक कुर्ला 1

1); देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.300/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1004202320448 दिनांक: 11/04/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

4/11/2023

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH018125059202223P	BARCODE		Date	31/03/2023-20:06:54	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	KRL1_JT SUB REGISTRAR KURLA NO 1	Full Name	STAR RISE
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	Flat/Block No. Premises/Building	CTS NO.12(PT), NEHRU NAGAR ANAND CHS LTD

Account Head Details	Amount In Rs.
0030063301 Amount of Tax	30000.00
Total	30,000.00

Road/Street	KURLA EAST
Area/Locality	MUMBAI
Town/City/District	
PIN	4 0 0 0 0 2 4
Remarks (If Any)	SecondPartyName=NEHRU NAGAR ANAND CHS LTD~
Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only

DEFACED ₹30000.00 DEFACED

कुर्ला - १
CYCLE 9 २३८
2023

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502023033119747	1435777498012
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	31/03/2023-20:07:11	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. : 9819017714

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

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(iS)-369-6586	00[illegible]2223	31/03/2023-20:40:32	IGR197	30000.00

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR KURLA-1 MUMBAI SUBURBAN DIST. (BANDRA)

Page 1 of 1

Print Date 31-03-2023 08:41:08

करल - १		
६५८६	२	१३८
२०२३		

GRN : MH018125059202223P **Amount :** 30,000.00 **Bank :** STATE BANK OF INDIA **Date :** 31/03/2023-20:06:54

Total Defacement Amount	**30,000.00**



करल - १

६५६ | ३ | ७८

२०२३

CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN	MH018125059202223P	BARCODE	Date	31/03/2023-20:06:54	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	KRL1_JT SUB REGISTRAR KURLA NO 1	**Full Name**	STAR RISE
Location	MUMBAI		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No. Premises/Building**	CTS NO.12(PT), NEHRU NAGAR ANAND CHS LTD

Account Head Details	Amount In Rs.
0030063301 Amount of Tax	30000.00
Total	30,000.00

Road/Street	KURLA EAST
Area/Locality	MUMBAI
Town/City/District	
PIN	4 0 0 0 2 4
Remarks (If Any)	SecondPartyName=NEHRU NAGAR ANAND CHS LTD~
Amount In Words	Thirty Thousand Rupees Only

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR KURLA-1

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	10000502023033119747[illegible]012	
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	31/03/2023-20:07:11	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. : 9819017714

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.

Document **H**andling **C**ha₹ges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	3103202318584	**Receipt Date**	31/03/2023

Received from self, Mobile number 0000000000, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 6586 dated 31/03/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R. Kurla 1 of the District Mumbai Sub-urban District.

DEFACED
₹ 2000
DEFACED

Payment Details

Bank Name	HDFS	**Payment Date**	31/03/2023
Bank CIN	10004152023033117322	**REF No.**	230904758866
Deface No	3103202318584D	**Deface Date**	31/03/2023

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

करल - १
६७८ | ४ | ९३८
२०२३

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR KURLA 1 MUMBAI SUBURBAN DIST.

कुरला - १

६५८६	५	७८

२०२३

Department of Stamp & Registration, Maharashtra			
Receipt of Document Handling Charges			
PRN	3103202318584	**Date**	31/03/2023
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 1 of the District Mumbai Sub-urban District.			
Payment Details			
Bank Name	HDFS	**Date**	31/03/2023
Bank CIN	10004152023033117322	**REF No.**	230904758866
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR KURLA

Document **H**andling **C**ha₹ges
Inspector General of Registration & Stamps

Receipt of Document Handling Charges

PRN	1104202309535	**Receipt Date**	11/04/2023

Received from self, Mobile number 9000000000, an amount of Rs.760/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 0 dated 11/04/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R. Kurla 1 of the District Mumbai Sub-urban District.

DEFACED
₹ 760
DEFACED

Payment Details

Bank Name	HDFS	**Payment Date**	11/04/2023
Bank CIN	10004152023041108943	**REF No.**	231012640570
Deface No	1104202309535D	**Deface Date**	11/04/2023

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

कुरला - १
दस्त | ६ | ९३८
२०२३

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR KURLA-1 MUMBAI SUBURBAN DIST. (MAHARASHTRA)

Department of Stamp & Registration, Maharashtra			
Receipt of Document Handling Charges			
PRN	1104202309535	**Date**	11/04/2023
Received from self, Mobile number 9000000000, an amount of Rs.760/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered in the Sub Registrar office Joint S.R. Kurla 1 of the District Mumbai Sub-urban District.			
Payment Details			
Bank Name	HDFS	**Date**	11/04/2023
Bank CIN	10004152023041108943	**REF No.**	231012640570
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			

करल - १
६५८ | ८ | ९३८
२०२३

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR KURLA-1
सह दुय्यम निबंधक कुर्ला १
मुंबई उपनगर जिल्हा
MUMBAI SUBURBAN DIST. (MAHARASHTRA)

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला यांचे कार्यालय

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

जा.क्र/ मुजीकु / आदेश / १५०२ / 23 दि. 31/03/2023

(महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या कलम 31 खालील कार्यवाही)

निर्णय

उपरोक्त अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक ADJ/1100901/170/2023/K , M/s Star Rise यांनी दिनांक 31/032023 रोजी Development Agrement चा दस्त अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेला आहे. सदर दस्तातील तपशिल खालील प्रमाणे

Particulars	Description
Date of execution	Unexecuted
Type of Document	Development Agrement
The Owner	Nehru Nagar Anand CHS. Ltd.
The Developer	M/s Star Rise
Detail of the Property	
Village	Kurla - 3
Taluka	Kurla
Plot Area	805.59 Sq. Mtr.
C.T.S No	12 (Part)
Zone 2022/23	107/515 , Village – Kurla - 3
Rate per sq.mt	
Land Rate	Rs.55,810/- + 10% = 61,391/-
Const.Cost	Rs. 30,250/-
Resi. Rate	Rs.1,13,870/-

कुर्ला - १ ९३८ 2023

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

अभिनिर्णयाकरीता प्राप्त झालेला उपरोक्त दस्त् हा Development Agreement चा असुन निष्पादित झालेला नाही. दस्ताचे अवलोकन केले असता असे दिसुन येते की, दस्तात जोडले Scheduled नुसार भुखंडाचे एकुण क्षेत्र ८०५.५९ चौ.मी आहे. त्यावर सोसायटीचे सुस्थितीतील असुन त्यामध्ये एकुण ४० सभासद आहेत. सोसायटी सदर दस्ताद्वारे सदर मिळकतीचे विकसनाचे अधिकार विकासकास देत आहे. दस्तात नमुद केल्यानुसार सभासदाच्या ताब्यात एकुण ९७०.५६ चौ मी अस्तित्वातील बाधिव क्षेत्र असुन सदर सदनिकेच्या मोबदल्यात विकासक नविन इमारतीमध्ये सभासदास एकुण २९४९.३४ चौ मी बाधिव क्षेत्र विनामुल्य देणार आह, तसेच ४० कार पार्कीग देणार आहे.

दस्तात परिच्छेद क्रमांक ६b मध्ये नमुद केल्यानुसार विकासक सभासदाना भाडे , बोंकरेज व शिप्टींग चार्जेस इत्यादी देणार नसल्याचा उल्लेख केला आहे

दस्तासोबत अर्जदार यांनी बृहन्मुंबई महानगरपालीकेचा D P Remarks व त्यासोबत असलेला block Plan जोडलेला आहे. सदर भुंखंडास १८.३० मी या रुंद व ९.१५ मी या रुंद रस्त्यावर स्थित असल्याने स्थित असल्याने प्रचलित मार्गदर्शक सुचना क्रमांक ३२ नुसार वार्षिक मुल्य दर तक्यातील जमिन दराच्या ११०% दर विचारात घेणे आवश्यक आहे.

सदर प्रकरणी म्हाडा यांचे कडुन म्हाडा ऑफर लेटर प्राप्त झालेले नसल्यामुळे सदयस्थितीत बृहन्मुंबई महानगरपालिका सुधारीत विकास नियंत्रण नियमावली -२०३४ मधील नियम क्रमांक ३३(५) नुसार अनुज्ञेय असलेला FSI विचारात घेवुन अभिप्राय करण्यात येत आहे. म्हाडा यांचे कडुन भविष्यात ऑफर लेटर प्राप्त झाल्यानंतर व त्यामध्ये FSI मध्ये वाढ झाली असल्यास वाढीव FSI नुसार हिशोबित

होणा-या मुद्रांक शुल्काच्या अनुषंगाने पुरवणी करारनामा करण्यात येईल असे दस्तातील पृष्ठ क्रमांक २६ परी. d मध्ये नमुद केले आहे

सदर दस्ताचे मुल्यांकन बाजार मुल्यदर तक्त्यातील मार्गदर्शक सुचना क्रमांक २५ व २७ सविस्तर मुल्यांकन पुढील पानावर सादर

Area of प्लॉट - १					805.59	
FSI permissible					3.00	
Permissable B/U area					2416.77	
Fungible FSI	2416.77	X	35%		845.87	
Total Permissible Builtup area					3262.64	
Nos of Society member					40	
Area retained by Society member					2949.34	
Area available to developer					313.30	
3262.64 2949.34						
Value Of Developer Area					₹ 1,92,33,800	A
313.30	X	61391				
Less value of Fungible FSI premium					₹ 1,08,75,998	B
845.87	-	970.56	X	35%	339.70	
506.17	X	61391	X	35%		
Value of Developers area(A-B)					₹ 83,57,803/-	
					Say Rs.83,58,000/-	
CONSIDERATION						
Const. cost of area retained by Owner -					₹ 9,36,78,412	A
2949.34	X	30250	X	1.05		
Consideration Of The Confirming Party					₹ 10,00,000	B
1000000					1000000	
Parking					₹ 41,59,375	C
40	X	275	X	30250 X 0.25		
Development Charges under MR&TPAct					₹ 36,21,259	D
2949.34	X	61391	X	2%		
Soc Off/s.cabin / gym					₹ 27,35,205	E
90.42	X	30250				
infrastrcutre Charges					₹ 1,47,46,700	F
2949.34	X	5000				
Value Of New Area Over & Above Free Fungible FSI Area					₹ 3,01,87,428	G
1639.08	X	61391	x	30%		
TOTAL VALUE (A TO K)					₹ 15,01,28,378	
					Say Rs.15,01,28,500/-	

वरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे बाजारमुल्य मुल्य Rs. 15,01,28,500/- हे मोबदला रक्कम Rs. Rs.83,58,000/- पेक्षा जास्त असल्याने ते बाजारमुल्य Rs.15,01,28,500/- (Rupees Fifteen Crore One Lac Twenty Eight Thousand Five Hundred Only) ग्राहय धरुन त्यावर मु.शु. आकारणे योग्य वाटते , त्यानुसार मुद्रांक शुल्क आकारणी खालीलप्रमाणे

M.V.	Article	Stamp Duty
Rs. 15,01,28,500/-	**5(g-a)**	**Rs. 75,06,425/-**

सदर सहाय्यक नगर रचनाकार यांचे अहवालानुसार अर्जदार यांस दि. ३१/०३/२०२३ रोजी मुद्रांक शुल्का बाबतचे अंतरीम आदेश देण्यात आले होते. त्या अंतरिम आदेशाच्या M/s Star Rise यांनी रोजी दि. ३१/०३/२०२३ चे पत्रान्वये M/s Star Rise सदर मुद्रांक शुल्क मान्य असुन त्याबाबत कोणताही आक्षेप नसल्याचे कळविले आहे

करीता मी श्री हरिश्चंद्र बा. पाटील मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कुर्ला मला प्राप्त अधिकारान्वये खालीलप्रमाणे आदेश पारित करत आहे.

६५६	११	९३८

अंतिम आदेश

1. अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या दस्तास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ च्या अनुसुची.१ मधील अनुच्छेद 5(g-a) , नुसार मुद्रांक शुल्क रु. ५२६२९३५०/- देय असल्याबाबत जा.क्र. अभि /आदेश/१४९५ /२३ दि. ३१/०३/२०२३ अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसरुन मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपाविना पक्षकार यांनी केला असल्याने दि. ३१/०३/२०२३ रोजी विरुपित केलेल्या चलना वरुन दिसून येत असल्याने दि. ३१/०३/२०२३ रोजीचा अंतरिम आदेश हा अंतिम आदेश म्हणून कायम करण्यात येत आहे.
२. 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, कुर्ला हे जबाबदार राहणार नाहीत.
३. एकुण पाने १ ते ८५ आहेत. दस्तातील नमुद सर्व Annexure तसेच अनुषंगीक कागदपत्रे हा [illegible] बनविण्यात येत आहे.
४. सदरील आदेशातील बाजारमुल्याबाबत म. मु. अ १९५८ च्या कलम ३२ – ब नुसार अपील करावयाचे असल्यास आदेशाच्या दिनांका पासुन ६० दिवसाच्या आत मा. अपर मुद्रांक नियंत्रक मुंबई प्रधान मुद्रांक कार्यालय [illegible] भवन, फोर्ट मुंबई- ०१ यांचे समक्ष करता येईल.

सदर अंतिम आदेश हे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ५३ अ चे अधिन राहुन देण्यात येत आहे, याची नोंद घ्यावी.

(हरिश्चंद्र पाटील)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी कुर्ला.

प्रति	M/s Star Rise
पत्ता	Shop No. 4, FF Star Heights ,Bharat Cinema Compound ,New Mill Road , Kurla (W). Mumbai – 70
प्रत	सह दुय्यम निबंधक कुर्ला कार्यालय क्र.१/२/३/४/५
Signature	
Name of authorized person	
Mobile No	

मुद्रांक जिल्हाधिकारी कुर्ला

करल - १

६५८६	१८१३८	

