		Nilesh Rameshchandra Rathi **DEVELOPER**
		**WITNESS NO. 1**
		**WITNESS NO. 2**

Jt. Dist. Registrar CL-I ★ NAGP

नगन-२
५४६ / २०२३
२२ / ४६

THE JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR CITY NO.2 ★ SEAL OF

विकसन करारनामा , case no. ६६९-१०८८०५

सादर :-

विषय : मुल्यांकन अहवाल

मौजा – लेंड्रा , तहसिल – नागपूर शहर , जि. नागपूर , शिट क्र. (३९)१७/II, न.भु.क्र. २०५, भुखंड क्र. २५

<u>प्रकरणी दस्तऐवजानुसार उपलब्ध माहिती</u> :-

१) लिहून देणार – श्री. जगदिश मोहनलाल कोठारी व इतर ३

२) लिहून घेणार – श्री. निलेश रामेशचंद्र राठी

३) लिहून घेणारा पक्ष संस्था / कंपनी आहे काय - होय (डेव्हलपर्स)

४) दस्ताचा प्रकार - विकसन करारनामा (बांधकाम क्षेत्र विभागणी)

५) दस्त निष्पादित आहे/नाही? - नाही.

६) दस्तातील एकूण भुखंड क्षेत्रफ़ळ - ८५९.०६ चौ.मी.

७) कॉर्नर भूखंड आहे काय? - नाही

८) हायवे सन्मुख आहे काय? - नाही

९) दस्तात दर्शविलेला मोबदला निरंक

१०) विकसन करारनामानुसार

जमीन मालकाचा हिस्सा – विकासक जमीन मालकाला एकुण ४ सदनिका देत आहे. **Each covering P Line area १५७.९३ sq.mt.**

११) विकसन करारनामानुसार विकसक जमीन मालकाला देत असलेले बांधकाम क्षेत्र –

१५७.९३ * ४ = ६३१.७२ sq.mt.

१२) डिपॉझिट रक्कम नमूद आहे काय? – नाही

१३) विकसक जमीन मालकाला किराया रक्कम देणार आहे काय? - नाही

१४) या व्यतिरीक्त दस्तात नमूद बाबी -

As per UDCPR and attached architect certificate, FSI for said plot

Basic FSI = १.१

Premium FSI = ०.९

Ancillary FSI =१.२

Total FSI – ३.२

UDCPR नुसार FSI चे मुल्य –

Premium FSI चे मुल्य – ८५९.०६ * ०.९ * ५१५०० * ०.३५ = १,३९,३६,१०१/-

Ancillary FSI चे मुल्य – ८५९.०६ * १.२ * ५१५०० * ०.१० = ५३

नगन-२ ५४६ २०२३ २२ ४६

THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 NAGPUR CITY NO.2 सह दुय्यम निबंधक, वर्ग-२, नागपूर शहर क्र. २

एकुण मुल्य — १,९२,४५,०९२/-

१६) **वर्ष २०२२-२३ चे बाजार मुल्यदर तक्त्यानुसार —**

मुल्य विभाग क्र. १७.२८१/३९, जमीन दर — ५१,५००/- प्र.चौ.मी., पृष्ठ क्र. — ५१३

१७) विकास योजना / प्रादेशिक योजना प्रस्ताव, आजुबाजुचा अनुज्ञेय वापर, मिळकत रस्त्यापासून अंतर्गत / रस्त्या सन्मुख आहे/नाही?, झोन / आरक्षण / बिनशेती / शेती अगर ना विकास —

१८) बाजार मुल्यदर तक्त्यातील दरानुसार **अंमलबजावणी सुचना ३२** चे अनुषंगाने होणारे मुल्यांकन आकडेवारी -

(अ) जमीन मालकास मिळणा-या हिश्श्याचे मुल्य -

१) जमीन मालकाच्या हिश्याच्या बांधकाम क्षेत्राचे बांधकाम दरानुसार येणारे मुल्य
= १५७.९३ * ४ * २६६२० = ६३१.७२ * २६६२० = १,६८,१६,३८७/-

२). मोबदला — १,७०,००,०००/-

३) जमीन मालकाच्या क्षेत्राकरीता लागणारा FSI खर्च — (६३१.७२ / २७४८.९९२) * १,९२,४५,०९२/-
= २२.९८ % * १,९२,४५,०९२/- = ४४,२२,५२३/-

४) विकास शुल्क = ६३१.७२ * ५१५०० * ०.०४ = १३,०१,३४३/-

५) पार्किंग - १४.५ * ४ * २६६२० * ०.२५ = ३,८५,९९०/-

एकुण रुपये — ३,९९,२६,२४३/-

दस्तात नमूद consideration — ८,९८,००,०००

(ब) विकसनकर्त्यास मिळणा-या हिश्श्याचे मुल्य —

Total Built up area — ८५९.०६ * ३.२ — २७४८.९९२ sq.mt.

विकसनकर्त्याच्या हिश्याचे बांधकाम क्षेत्र = २७४८.९९२ — ६३१.७२ = **२११७.२७२ चौ.मी.**

जमीन दर — ५१५००/- प्र.चौ.मी.

मुल्य — २११७.२७२ * ५१५०० = **१०,९०,३९,५०८/-**

वजा FSI मुल्य = १,९२,४५,०९२/-

एकुण मुल्य = ८,९७,९४,४१६/-

नगन-२
५४६ / २०२३
२४ / ४६

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR CITY NO.2
मुख्य निबंधक, वर्ग-२, नागपूर शहर क्र. २

विकसन करारनाम्यात निश्चित होत असलेले एकूण मुल्य रुपये – ८,९८,००,०००/-

(अ) व (ब) यापैकी जास्तीचे मुल्य – (अ)

मान्य / अमान्य

सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१,
नागपूर शहर

सहाय्यक नगर रचनाकार
दिनांक – १६/०१/२०२३

टिप - UDCPR नुसार premium fsi @ ३५ percent of ASR rates., Ancillary FSI @ १० percent of ASR rates. तसेच सदर मुल्य मालकाच्या बांधकाम क्षेत्रानुसार व एकून बांधकाम क्षेत्रनुसार proportionately मालकाच्या हिश्श्यात add केले आहे. पार्किंग जागा – १२.५ sq.mt.per car + २.० sq.mt. per two wheeler

नगन-२
५४६ | २०२३
२५ | ४६

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR CITY NO. 2

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH013949527202223E	BARCODE		Date	18/01/2023-17:18:06	Form ID	

Department	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
Type of Payment	Payment of Stamp Duty in Adjudication Case Stamp Duty in Adjudication Case	**TAX ID / TAN (If Any)**	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	NPJ1_JT DISTRICT REGI NAGPUR URBAN	**Full Name**	NILESH RAMESHCHANDRA RATHI
Location	NAGPUR		
Year	2022-2023 One Time	**Flat/Block No.**	
		Premises/Building	

Account Head Details	Amount In Rs.
0030051701 Stamp Duty	4490000.00
Total	44,90,000.00

Road/Street	
Area/Locality	
Town/City/District	
PIN	

Remarks (If Any)

SecondPartyName=JAGDISH MOHANLAL KOTHARI AND OTHERS~AdjuicationCaseNo.=13/2023

DEFACED ₹4490000.00 DEFACED

Amount In Words	Forty Four Lakh Ninety Thousand Rupees Only		
Payment Details	STATE BANK OF INDIA	**FOR USE IN RECEIVING BANK**	
Cheque-DD Details		Bank CIN / Ref. No.	00040572023011899507 / CKV9538717
Cheque/DD No.		Bank Date / RBI Date	18/01/2023-05:19:15 / Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	STATE BANK OF INDIA
Name of Branch		Scroll No. , Date	19 , 19/01/2023

Department ID :

Mobile No. : 9372145577

NOTE:- This challan is valid for reason mentioned in Type of payment only. Not valid for other reasons or unregistered document

सदर चलन "टाइप ऑफ पेमेंट" मध्ये नमुद कारणासाठीच लागु आहे . इतर कारणासाठी किंवा नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी लागु नाही .

नगर-२ 3993

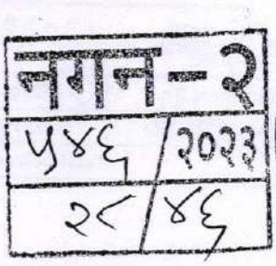
JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	User Id	Defacement Amount
1		00069422002022223	19/01/2023-16:02:10	IGR377	4490000.00
			Total Defacement Amount		44,90,000.00

Print Date 19-01-2023 04:02:14




नगन-२
५४६
२०२३
२८
४६


SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR CITY NO.2
सह दुय्यम निबंधक, वर्ग-२, नागपुर शहर क्र. २

महाराष्ट्र शासन

सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर शहर

नविन प्रशासकीय ईमारत क्र.-२, ए-विंग, ३ रा माळा, सिव्हील लाईन्स, नागपूर-४४०००१.
दुरध्वनी क्रमांक :- [०७१२] २५३८७८० Mail I'd :- jdr.nagpurcity@igrmaharashtra.gov.in

जा.क्र./का. क्र.-७/आदेश/अभि.प्र.क्र.-१३/२०२३/ २०६ /२०२३ दिनांक :- १८/०१/२०२३.

अभिनिर्णय प्रकरण क्रमांक :- १३/२०२२

-: अभिनिर्णय :-

****

विषय :- महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ३१ खाली अभिनिर्णित करणेबाबत.

संदर्भ :- आपला दिनांक १२/०१/२०२३ रोजीचा अभिनिर्णय मिळण्याबाबतचा अर्ज.

आपण विषयांकीत अर्जासोबत दाखल दस्ताचे प्रारुप / निष्पादित न केलेला दस्त, त्यासोबत दाखल केलेले पुरक कागदपत्रे व आपले म्हणणे यांचे आधारे या प्रकरणात खालील प्रमाणे अभिनिर्णय कळविण्यात येत आहे.

अभिनिर्णय :-

अभिनिर्णयाकरिता या कार्यालयाकडे दाखल कलेले कागदपत्रे, पुरावे व दस्ताचे प्रारुप / निष्पादित न केलेल्या दस्तावर अभिनिर्णय खालील प्रमाणे कळविण्यात येत आहे.

सदरच्या संलेखातील मिळकत ही मौजा लेंड्रा, तह. नागपूर शहर, जि. नागपूर, येथील वार्ड क्र. ७१, सर्कल क्र.-२०, विभाग क्र.-८, शिट क्र.-[३९]१७/II, न. भु. क्र.-२०५, म. न. पा. घर क्र.-१३४, ना. सु. प्र. भुखंड क्र.-२५ चे क्षेत्रफळ ८५९.०६ चौ. मी. आहे.

सदर प्रकरणी दाखल दस्त हा विकसन करारनाम्याचा आहे. त्यातील मिळकतीचे योग्य मुल्यांकन करुन मिळणेबाबत अर्जदार यांनी विनंती केलेली आहे.

सदर प्रकरण या कार्यालयाचे सहाय्यक नगर रचानकार यांचेकडे मुल्यांकनाकरिता पाठविण्यात आले. त्यानुसार सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी दिनांक १६/०१/२०२३ रोजी मुल्यांकन अहवाल सादर केलेला असुन, सन २०२२-२३ चे वार्षिक मुल्य दर तक्त्यातील दर गृहीत धरुन अभिनिर्णय प्रकरण क्र. १३/२०२३ मध्ये नमुद स्थावर मिळकतीचे [अ] जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिश्याचे मुल्य (मुल्यांकन अहवालातील १८(अ) चे मुल्य रुपये १,७०,००,०००/- इतके व [ब] विकसनकर्त्याला मिळणऱ्या हिश्याचे मुल्य रुपये ८,९७,९४,४१६/- इतके आणि [क] दस्तात नमुद असलेले मोबदला मुल्य रुपये ८,९८,००,०००/- नमुद आहे. म्हणुन मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे परिपत्रक क्र. ३५१, दिनांक ३१/०३/२०१८ मध्ये उपरोक्त [अ], [ब] व [क] पैकी जास्तीचे येणारे मुल्य विकसन करारनामा संलेखाचे बाजारमुल्य समजून मुद्रांक शुल्क आकारण्यात यावे असे निर्देश असल्याने, [क] दस्तात नमुद असलेले सदरहू मुल्य रुपये २,३८,००,०००/- इतके निश्चित करण्यात येत आहे.

SEAL THE JOINT SUB REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR

नोंदणी ५४६/२०२३
२८/१/२३

-२-

वरिल प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे निश्चित केलेले बाजारमुल्य रुपये ८,९८,००,०००/- एवढ्या मुल्यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे अनुच्छेद ५ (ग-अ) [वाचा-२५ (ब) (१)] मध्ये मोडत असल्याने त्यास ५% प्रमाणे रुपये ४४,९०,०००/- इतके मुद्रांक शुल्क देय ठरते. मुळ संलेखास रुपये निरंक चे मुद्रांक शुल्क दिलेले असल्याने आता अभिनिर्णयाकरिता दाखल संलेखास रुपये ४४,९०,०००/- इतके मुद्रांक शुल्क देय आहे. सबब अभिनिर्णय देण्यात येत आहे.

१] उक्त प्रमाणे मुद्रांक शुल्क शासन जमा केल्यानंतरच सदरचा संलेख कलम ३२[१][ब] खाली प्रमाणित करुन देण्यात येईल.

२] सदर अभिनिर्णय देण्यात आलेल्या संलेखामध्ये काणत्याही प्रकारचे फेरबदल / खडाखोड करता येणार नाही.

३] हा अभिनिर्णय महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ५३ (अ) खालील तरतुदीचे अधिन राहुन देण्यात येत आहे. या अभिनिर्णयानुसार आपले संलेखावर निश्चित केलेले **मुद्रांक शुल्क मान्य नसल्यास** आदेश मिळाल्याचे दिनांकापासून ६० दिवसांमध्ये विहित अपील फी शासन जमा करुन मा. मुख्य नियंत्रक महसुल प्राधिकारी, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ५३(१-अ) अन्वये आपणास अपिल दाखल करता येईल.

४] महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम २८ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क / मुल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रक्कमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल सर्व तथ्थ व परिस्थिती याबाबी संलेखात पुर्ण पणे व खरेपणाने नमुद केलेल्या आहे असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्राद्वारे खात्री करुन दिली आहे. कलम २८ चे तरतुद संबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास कलम ६२ अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणेचे अधिन राहुन आदेश देत आहे.

५] कलम २८ चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निदर्शनास आल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ४६ व महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता १९६६ अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसुल करणेचे अधिन राहुन आदेश देण्यात येत आहे.

६] उपरोक्त आदेशातील **मिळकतीचे बाजारमुल्य मान्य नसल्यास** आदेश मिळाल्याचे दिनांकापासून ६० दिवसांमध्ये विहित अपील फी शासन जमा करुन मा. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, नागपूर विभाग, नागपूर यांचेकडे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ३२(ब) अन्वये अपिल दाखल करता येईल.

उपरोक्त दिलेल्या अभिनिर्णयानुसार आपण प्रस्तावित दस्तास देय ठरणारे मुद्रांक शुल्काची रक्कम ई-चलानद्वारे शासन जमा करावी.

उक्त रक्कमेचा भरणा ग्रासप्रणालीच्या https://gras.mahakosh.gov.in/echallan/frmlndes.php/ किंवा https://gras.mahakosh.gov.in/igr/ या संकेतस्थळावर जावून **NPJ1_JTDISTRICT REGI NAGPUR URBAN** या कार्यालयाचे नावे मुद्रांक शुल्काची रक्कम **००३००५१७०१** या संगणकीय लेखाशिर्षात करावा व त्याबाबतची ई-चलान या कार्यालयास सादर करावी.

नगदान-२
५४६ | २०२३
३० | ४६

[स्वा. आ. तरासे]
मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
नागपूर शहर.

प्रति,
श्री निलेश रमेशचंद्र राठी,
पत्ता- सदनिका क्र.-४०३, गुलाब पॅलेस,
लोकमत ईमारती मागे, रामदासपेठ, नागपूर-४४००१०.