

दस्तावेज नमूद केल्यानुसार रहिवासी सभासदांना भाडे, ब्रोकरेज, Hardship Fund, Relocation Charges, पार्किंग असा सदरचा खर्च मोबदला म्हणून परिगणित करण्यात आलेला आहे. सदर मिळकतीस डी.पी. रिमार्क नुसार 18.30 मी. रुंदीचा विकास रस्ता उपलब्ध होत असल्याने सदर मिळकत क्षेत्रात 1.40 रॉड विड्थ टि.डी.आर अनुमोदित होत आहे म्हणजेच सदर मिळकत क्षेत्रात 35 टक्के देय फ्लिबल FSI सहित 3.24 प्लॉट निर्देशांक अनुमोदित होत आहे. सदर मिळकतीचा विकास RERA नियमानुसार होणार असल्याने विल्टअप क्षेत्र अंमलबजावणी सूचना क्र. 5 नुसार घेणेत येत आहे.

या Supplementary to Development Agreement मधील वाढीव बाबी खालीलप्रमाणे -

- 1) DCPR 2034 प्रमाणे वाढीव FSI प्रमाणे बांधकाम नकारो सुधारित करण्यात येणार आहेत.
- 2) मूळ विकासक करारनामा दस्तावेजमध्ये विकासक सोसायटी सभासदांना रु. 3,150/- प्रति चौ.फूट कॉरपस फंड देणार होते ते या दस्तानुसार कमी करून रु. 2,800/- प्रति चौ.फूट देणार आहेत.
- 3) मूळ विकास करारनामा दस्तावेजमध्ये विकासक सोसायटी सभासदांना त्यांच्या मूळ कारपेट क्षेत्रावर 44% वाढीव बांधकाम देणार होते ते या दस्तानुसार कमी करून 35% करण्यात आले आहे.
- 4) मूळ विकास करारनामा दस्तावेजमध्ये विकासक सोसायटी सभासदांना रु. 45/- प्रति चौ.फूट कॉरपस फंड देणार होते ते या दस्तानुसार वाढवून करून रु. 50/- प्रति चौ.फूट देणार आहेत.
- 5) मूळ विकास करारनामा दस्तावेजमध्ये विकासक 12 कार पार्किंग देणार होते ते या दस्तानुसार वाढवून 20 कार पार्किंग देणार आहेत.
- 6) मूळ विकास करारनामा दस्तावेजमध्ये बांधकाम पूर्णत्वाचा काळावधी 24 महीने + 6 महीने Grace Period असा होता तो या दस्तानुसार 30 महीने + 12 महीने Grace Period करण्यात आला आहे.



मूळ विकास करारनामा दस्तावेजमध्ये विकासक सोसायटी सभासदांना रु. 2,50,00,000/- बँक गॅरंटी देणार होते ते या दस्तानुसार रद्द करण्यात आली आहे.

8) सदर मिळकतीचा विकास ररा नुसार होणार आहे.

वरील Development Agreement मधील बाबी व नविन नियम 2034 मधील तरतुदी विचारात घेऊन Supplemental Development Agreement चे वाढीव बाबी विचारात घेऊन पुन्हा सुधारित करण्यात येत आहे.

Supplemental Agreement (30 Months + 12 Months Grace Period)					
ADJ-654-2021	Land	Flat	Office	Shop	Const.Cost
2021-22	65,950	1,50,260			30,250
Zone : Borivili	83/375				
Total Plot Area	1243.00	sq.mtrs			
		Existing Carpet Area in Sq. ft.	Total Built up area in Sq. mtr		
Existing area		10187.36	1136.14		
Society Members	बरल - २/	20			

79626
2021

		New Area (sq. mtrs)	Total New Building Area (sq. mtrs)		
Additional New Area (RERA)		13756.34	1406.32		
Permissible Area	1243.00	x	3.24	=	4027.32
Permissible / Potential Type of FSI	Area in Sq. mtr	X Land Rate	X Multiplier		= Total Value of Rs.
Existing Basic 1	1,243.00	65,950			8,19,75,850
Available TDR 1	1,243.00	65,950	0.50		4,09,87,925
Road Width TDR (0.40)	497.20	65,950	0.50		1,63,95,170
Fungible FSI (1243.00 + 1243.00 + 497.20 = 2983.20 sq.mtrs) (2983.20 x 0.35 = 1044.12 sq.mtrs)					
2,983.20	1,044.12				
Free Fungible (on existing area) (1136.14 x 0.35 = 397.65)	397.65	65,950	1.00		2,62,24,878
Charging Premium (1044.12 - 397.65 = 646.47)	646.47	65,950	0.50		2,13,17,418
Total	4,027.32				18,69,01,241
Average Rate	Total Value/total area		46408.34		
Market Value I	Balance Area * Average Rate				
(Balance Area = Total permissible area - New area given to Society members)					
4,027.32	- 1406.32	=	2,621.00	sq.mtrs	
	Balance Area * Average Rate				
	2,621.00	46408.34			12,16,36,388
Value of Developers area is Market Value is i.e. Rs					12,16,37,000
					Amount in Rs.
2. New area given to Society members	1406.32	30250	1.05		44668153
3. Partnership Compensation (Page No. 7, Para No. C)	10187.36	2600			26487136
3i. Rent (Page No. 13 Para No. h)					
For First 18 Months	10187.36	50			509368
For Second 12 Months (10% Add)	10187.36	55			56023658
4. Brokerage (Page No. 24, Para No. d)					
For First Term	10187.36	50			509368
5. Shifting Charges (Page No. 14, Para No. h)	15000.00	20			300000
6. Refundable Security Deposit (DA, Page No. 10, Para No. 10)	2000000	0.3			600000
5. Car Parking (Page No. 19, Para No. 4)	13.75	20	30,250	0.25	20,79,688
6. Common Facilities (Society office, toilet, W.cabin) (22.30 + 3 + 4.64 = 29.95)	29.95	30250			9,05,988
7. Development charges (2%)	1406.32	65,950	0.02		18,54,933
8. Infrastructure Charges	1406.32	5,000			70,31,586
Construction / Total					10,03,29,132
I.e. Rs.					10,03,30,000

99E0C	E	00
2028		

बरील प्रमाणे दस्तातील मिळकतीचे मोबदलामूल्य रक्कम रु. 10,03,30,000/- हे बाजारमूल्य रक्कम रु. 12,16,37,000/- पेक्षा कमी असल्याने जास्तीच्या बाजारमूल्य रक्कम रु. 12,16,37,000/- वर मुद्रांक शुल्क वसूल करण्यात आले आहे.

बाजारमूल्य (रु.)	अनुच्छेद	देय मु.शु (रु.)	दस्त क्र. बरल-2/8011/2013 दि. 01/11/2013 वर भरलेल्या मुद्रांक शुल्काची वजावट रक्कम रु.	एकूण देय मु.शु (रु.)
12,16,37,000/-	5(g-a)	60,81,850/-	39,06,950/-	-
एकूण		60,81,850/-	39,06,950/-	21,74,900/-

अंतिम आदेश

- अभिनिर्णयाकरीता सादर केलेल्या संलेखास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 च्या अनुसुची 1 मधील अनुच्छेद 5(g-a) नुसार मुद्रांक शुल्क रु. 21,74,900/- देय असल्याबाबत जा.क्र.अभि/आदेश/6355/2021 दिनांक. 11/10/2021 अन्वये आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यास अनुसक्त मुद्रांक शुल्काचा भरणा कोणत्याही आक्षेपविना पक्षकार यांनी करून दिनांक 12/10/2021 रोजी विरूपित केलेल्या घलना क्र. MH007406112202122E वरून दिसून येत असल्याने दिनांक. 11/10/2021 रोजीचा अंतरिम आदेश हा अंतिम आदेश म्हणून कायम करण्यात येत आहे.
- 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 ह्याबाबतची सर्व जबाबदारी संबंधीत पक्षकारांची राहिल त्यास महाराष्ट्र शासन अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली हे जबाबदार राहणार नाहीत.



(वैशाली घट्टाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरीवली.

प्रति	M/s. K. Mehta & Co.
पत्ता	A/203, 204, Victory Park, Chandavarkar Road, Borivli (West), Mumbai - 400 092.
प्रत	सह दुय्यम, निबंधक बोरीवली कार्यालय क्र.1/2/3/4/5/6/7/8/9

बरल - २/		
११६०८	७०	१००
२०२१		



बरल - २/		
MEOL	३२	१००
२०२१		

Certificate No. 32(A) (A) of the Bombay
Stamp Act, 1958.01
1719Office of the
Collector of Stamps
Case No. A20111009024/654/2021
Date 27-08-2021

P. Shree Ram Ram M/S. K. Mehta & Co.

Amount Rs. 21,74,900/- Twenty one Lakh Seventy Four Thousand
Nine Hundred only

Date 12-10-2021

Rs. 60,81,850/- Sixty lakh Eighty one Thousand Eight Hundred

only

5(2-9)

Collector of Stamps

Borivli

13 OCT 2021

Collector of Stamps

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

Borivli

SUPPLEMENTAL AGREEMENT

THIS SUPPLEMENTAL AGREEMENT made at Mumbai on this 20th
day of OCTOBER 2021

BETWEEN

UMAKANT CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMITED., a Co-
operative Society, registered under the Maharashtra Co-
operative Societies Act, 1960 under the Registration No.
BOM/HSG/1891 of 1968 having office at "Yashodhan", Ramdas
Sutrale Marg, Borivli (West) Mumbai-400092, hereinafter referred
to as "THE SOCIETY" (which expression shall unless it be

Certificate

proper S.D. to be read as Rs. 60,81,850/- of which
S.D. Rs. 39,06,850/- Paid Principal Agreement of development
registered under S.No. 6832/801/2013 dt 01/11/2013 being
generated by under sec. 6 of Maharashtra Stamp Act in
the present document hence balance S.D. Rs. 21,74,900/-
re-covered as per Certificate Enclosed herewith.Be Prasad
PrasadPrasad
Prasad

repugnant to the context or meaning thereof shall be deemed to mean and include its successors and assigns) of the **ONE PART**;

AND

M/S. K. MEHTA & CO. a Partnership Firm duly registered under the provisions of Indian Partnership Act, 1932 and having its office at A/203, 204, Victory Park, Chandavarkar Road, Borivli (W), Mumbai- 400 092, through its Partner Mr. Parag D. Mehta, hereinafter referred to as **"THE DEVELOPERS"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivors or survivor of them and the heirs, executors, administrators of last such surviving partner) of the **OTHER PART**:

WHEREAS:-

- a) By Development Agreement dated 1st November, 2013 duly registered with Sub-Registrar of Assurances, Borivli under Sr. No. BRL-2-8011-2013 on 1st November, 2013 ("**Development Agreement**") executed between Umakant Co-operative Housing Society Ltd, herein and therein referred as the Society of the One Part and M/s K. Mehta & Co. herein and therein referred to as the Developers of the Other Part, the Society had granted development rights to the Developers in respect of all that piece or parcel of land bearing Original Plot No. 17A (4) of TPS I of Borivli - West and now Final Plot no. 63 of TPS I of Borivli - West admeasuring about 1219 sq. mtrs or thereabouts, having corresponding CTS No.536A



बरल - २/		
MEOC	५४	७०
२०२१		



Handwritten signatures and initials:
 [Signature] → [Signature] [Signature]
 [Signature] [Signature]