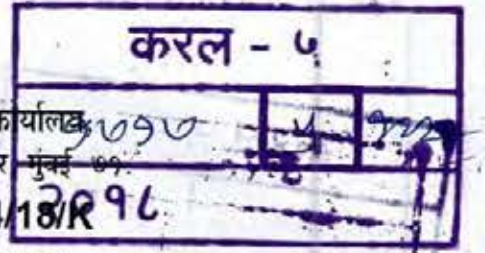




मुद्रांक जिल्हाधिकारी कुर्ला यांचे कार्यालय यांचे कार्यालय
तळमजला, नविन प्रशासकीय इमारत, आर. सी. मार्ग, चेंबुर मुंबई ४०००७९

प्रकरण क्रमांक - ADJ/1100901/8413/R96

Online Submit No.- ADJ/2018/369780



जा.क्र. ३६१/2018

दिनांक : ०५/०४/२०१८

प्रकरणाधिन दस्त हा JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT चा दस्त असून निष्पादीत नाही. दिनांक

30/01/2018 रोजी या कार्यालयात सादर केलेला आहे.

Date of Execution :- unexecuted
Vendor /Society :- ARYAMAN DEVELOPER PVT LTD
Purchaser/Developers :- XRBIA CHAKAN DEVELOPERS PVT LTD
The Property :- PARCEL OF LAND WITH BUILDING,CTS NO.194B
VILLAGE -GHATKOPAR TAL-KURLA
The area :- 70554.00 Sq.Mtrs. (As Per Sheduled -1)
The Consideration :- NIL



:- दस्ताची पार्श्वभूमी :-

Zone -- 102/485

Valuation Year -- 2017-18 Rate -- Land Rate Rs.38800/ Resi Rate-Rs.88200

अभिनिर्णयासाठी प्राप्त झालेला दस्त Joint Development Agreement असा असून तो निष्पादीत झालेला नाही. Aryaman Developers Pvt Ltd----- Developer आणि Xrbia Chakan Developers Pvt Ltd----- Joint Developers यांच्यामध्ये सदर करारनामा होत आहे. दस्तामधील Sheduled - १ मध्ये मौजे घाटकोपर CTS No १९४ ब एकुण क्षेत्र ७०५५४.०० चौ.मी. या क्षेत्र नमुद असून Sheduled -२ मध्ये २६५६.४६ चौ.मी. क्षेत्र नमुद आहे.

दस्तामध्ये नमुद केल्यानुसार एकुण क्षेत्र ७०५५४.०० चौ.मी. या क्षेत्रावरील रेखांकनामधील Annxture - १ मध्ये पिवळ्या रंगाने दर्शविलेल्या २१११७.०० चौ.मी भुखडाच्या क्षेत्रावरील इमारत क्र १२ विंग A व B आणि इमारत क्र १३ विंग C व D या इमारतीच्या २६५६.४६ चौ.मी प्लिंथच्या क्षेत्रावर Basic FSI ३७१३३.०० चौ.मी.व Fungible FSI १२९९६.०० चौ.मी असे एकुण ५०१२९.०० चौ.मी FSI चा विनियोग करून विकास होत आहे. सदर ५०१२९.०० चौ.मी FSI पैकी ५१ टक्के हिस्सा मुळ विकासक यांचेकडे तर ४९ टक्के हिस्सा सहविकासक यांचेकडे या प्रमाणे महसुल विभागणी होत आहे. सदर महसुल विभागणीमध्ये Fungible FSI १२९९६.०० चौ.मी या क्षेत्राच्या Premium भरणा करावयाचा खर्च स्वता मुळ विकासक हे अदा करणार आहे. सहविकासक हे मुळ विकासक यांना ४५ महिने या कालावधीसाठी रु.३,५०,००,०००/- डिपॉजिट म्हणून देत आहेत.

Fungible FSI १२९९६.०० चौ.मी या क्षेत्राच्या Premium भरणा करावयाचा खर्च मुळ विकासक हे स्वता अदा करणार असल्यामुळे मुळ विकासक यांचे हिस्साच्या मुल्यामधुन सदर Premium भरणा करावयाच्या खर्चाची वजावट करून सदर दस्ताचे मुल्य बाजारमुल्य दर तक्त्यातील सुचना क्र.२४ तसेच .मा. नोदणी महानिनिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक यांचे परिपत्रक जा.क्र. का.१५/परिपत्रक / वि.क.दस्त /मुल्याकन/७७४ दि.२६/०७/२०१७ नुसार विकसन करारनामा उत्पन्न विभागणी (Revenue Sharing) प्रकरणी पुढिल प्रमाणे मुल्यंकन पुढीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.

Project Area -- 50129.00 sq.mt
Developer Share -- 51% (25565.79 sq.mt)
Joint Developer Share --- 49% (24563.21 sq.mt)

मालकाच्या हिस्साचे क्षेत्राचे अनुज्ञेय वापर विचारात घेवून त्याचे विक्री दरानुसार येणारे मुल्य
Value Of Developers Share Rs.191,66,67,276/- (A)

(50129.00 x 51% x 88200 x 0.85)

Interest On Deposit

Rs.1,40,00,000/- (B)

(3,50,00,000 x 10% x 4)

Total (A+B)

Rs.193,06,67,276/- (X)

9 Less Value Premium Paid

Rs.30,25,46,880/- (Y)

By Developer for

2 Fungible FSI

(12996x38800x0.60)

Total Value(X-Y)

Rs.162,81,20,396/-

Say Rs.162,81,20,500/- (M)

OR

Rs.81,93,39,600/-

Say Rs. 81,93,40,000/- (N)

Local Value

(814700 x 38800)

The Value Of (M) is Higher than the Value of (N) therefore the Market Value is Rs.162,81,20,500/-

उपरोक्त सर्व बाबी विचारात घेवुन मी मुद्रांक जिल्हाधिकारी कुर्ला खालीलप्रमाणे आदेश पारित करित आहे.

-: आदेश :-

1. अर्जदारांनी अभिनिर्णयाकरिता सादर केलेला दस्त हा **JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT** चा दस्त असुन दस्तामधील नमुद माहीती व सादर केलेली कागदपत्रे विचारात घेवुन दस्ताचे मुल्यांकन करुन रु. 1628120500/- बाजारमुल्य निश्चित केलेले असुन त्यावर म.मु.अ.1958 च्या अनुच्छेद 5(g-a) नुसार रु.81406025/- मुद्रांक शुल्क देय असुन सदरील रकमेचा भरणा आदेशाच्या दिनांकापासुन 60 दिवसाच्या आत करणे बंधनकारक राहिल.
2. सदरील मुद्रांक शुल्काचा भरणा Collector of Stamps, Kurla च्या नावे Grass प्रणालीव्दारे <http://gras.mahakosh.gov.in> या वेबसाईट वर मुद्रांक शुल्क रु 81406025/- लेखाशिर्ष (00300508) भरुन चलनाच्या प्रती या कार्यालयात सादर कराव्यात.

सदरिल आदेशाविरुध्द(बाजारमुल्याबाबत) आपणास अपील करावयाची असल्यास आदेशाच्या दिनांकापासुन 60 दिवसाच्या आत म.मु.अ.1958 च्या कलम -32-ब नुसार मा.अपर मुद्रांक नियंत्रक मुंबई, प्रधान मुद्रांक कार्यालय, नगर भवन, फोर्ट, मुंबई यांचेकडे करता येईल. तर अनुच्छेदाबाबत अपील करावयाची असल्यास म.मु.अ.1958 च्या कलम-53-अ नुसार मा.मुख्य नियंत्रक महसूल प्राधिकारी, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचेकडे करता येईल.



A. B. Borkar
श्री.राजेंद्र शा. बोरकर
मुद्रांक जिल्हाधिकारी कुर्ला.

प्रत :- 1 XRBIA CHAKAN DEVELOPERS PVT LTD
2 SUB-REGISTRAR, KURLA-1,2,3,4,5



CHALLAN
MTR Form Number-6

करल - ५
9/09/18
Date 06/02/2018-10:53:49 Form ID 0072
2091

GRN MH010261966201718E	BARCODE	Date 06/02/2018-10:53:49	Form ID 0072
Department Inspector General Of Registration		Payment Details	
Payment of Stamp Duty in Adjudication case		TAX ID (If Any)	
Type of Payment Stamp Duty in Adjudication Case		PAN No.(If Applicable)	AAECG7846F
Office Name CSB_COLLECTOR OF STAMPS BORIVALI		Full Name	XR2IA CHAKAN DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

Location MUMBAI	Flat/Block No.
Year 2017-2018 One Time	Premises/Building
Account Head Details	Amount In Rs.
0030058801 Stamp Duty	81406025.00
Road/Street	Area/Locality
Area/Locality	Town/City/District
Town/City/District	PIN
Remarks (If Any)	
PAN2=AAFCA4831M~SecondPartyName=ARYAMAAN DEVELOPERS PRIVATE LIMITED~AdjuicationCaseNo.=ADJ/1100901/184/18K	
Amount In	Eight Crore Fourteen Lakh Six Thousand Twenty Five
Words	Rupees Only
Total	8,14,06,025.00



Payment Details	BANK OF MAHARASHTRA	FOR USE IN RECEIVING BANK	
Cheque-DD Details	Bank CIN	Ref. No.	02300042018020644983 525834011
Cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	06/02/2018-10:54:56 Not Verified with RBI
Name of Bank	Bank-Branch	BANK OF MAHARASHTRA	
Name of Branch	Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll	

NOTE:- This challan is valid for reason mentioned in Type of payment only. Not valid for other reasons or unregistered document. Mobile No. : Not Available
सुद्धर चलन 'टाइप ऑफ पेमेंट' मध्ये नसुद्धर कारणासाठीच लागू आहे. इतर कारणासाठी किंवा नोंदणी न करावयाच्या दस्त्यासाठी लागू नाही.

सुद्धरचे चलन या कार्यालयाने विकल्पित करण्यात आले आहे.
तथापि वापरण्यात आले नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1		0005658754201718	06/02/2018-11:11:59	IGR242	81406025.00
Total Defacement Amount					8,14,06,025.00

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बोरिवली.
Print Date 06-02-2018 11:21:05

करल - ५		
१०९७	L	१२
२०९७		J.P.C.



Certificate no. 22 (1) of the Bombay

M.V = 162,81,20,396/-

Stamp Act, 1958

Office of the

Collector of stamps, Kharis

ADJ No. 06/110000/84/18/K

Date: 06/02/18

Total Area = 50,128 sq mtr. / 177/18

Plinth Area = 2656.46 sq mtr.

Received from sh. Xrbia Chakan Developers PVT LTD

Residing at: Stamp duty of Rs. 81406025/- Eight crore fourteen lakh six thousand and twenty five only.

9090	e	92
------	---	----

Vide chattr No. 06/02/18

Certified under Section 32 (1) (b) of the

Bombay Stamp Act, 1958 that the full duty

Of Rs. 81406025/- Eight crore fourteen lakh six thousand and twenty five only.

With Which this instrument is chargeable

Has been paid (Article No. 5(g-d))

Of Schedule

This Certificate is subject to the provisions

Of section 53-A of Bombay Stamp Act, 1958

Place: Kharis

Date: 06/02/18

JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT

This Joint Development Agreement ("Agreement") made and executed at Mumbai on this 6th day of February, 2018.

Collector of Stamps
BETWEEN } 06/02/18
Def- 0005658754201718



ARYAMAAN DEVELOPERS PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the provisions of the Indian Companies Act, 1956, assessed for Income-tax under Permanent Account Number AAFC4813M and having its registered office at 1, Hetal, Zaver Road, Mulund (West), Mumbai 400080, hereinafter referred to as the "Developer" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successor/s and permitted assign/s) of the ONE PART;

MA
AK

AND

XRBI A CHAKAN DEVELOPERS PRIVATE LIMITED, a company incorporated under the provisions of the Indian Companies Act, 1956, assessed for Income-tax under Permanent Account Number AAECG7846F and having its registered office at 929, First Floor, Mantri House, Ferguson College Road, Shivajinagar, Pune - 411004, hereinafter referred to as the "Joint Developer" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successor/s and permitted assign/s) of the OTHER PART.



मु.पि. योकेकडुन प्राप्ता झालेला इ-मेल व दि. रोजीच्या घडामोडीत प्रत्य झालेला दस्तावी झालेल्या करणेत आली असून से बरोबर असल्याचे सादर करणेत आहे
Saxena Dat: 24/1/18
सह. दुकान निवेशक
कुर्ण- 3 (कॉर्नर)

हे प्रमाणपत्र "मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये असलेल्या नियमान्वये निर्गमित केलेले आहे. परंतु उक्त वस्तू नोंदणीसाठी नोंदणी अधिकार-यारामोर दफ्तार झाल्यास, नोंदणी अधिनियम १९०८ च्या अधिनियमातील तरतुदी नुसार नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणीची कार्यवाही करतील."



MA
AK

करल - ७		
१०१०	१०	१२२
२०११		

The Developer and the Joint Developer are hereinafter wherever the context so requires hereinafter collectively referred to as the "**Parties**" and individually as "**Party**".

WHEREAS:

- A. By and under two separate Development Agreements both dated 12th October, 2005 and 29th November 2005, Juni Ramnabai Co-operative Housing Society Limited and Sant Wanden Co-operative Housing Society Limited (collectively as "**Societies**"), respectively granted development rights in respect of all that piece and parcel of land bearing C.T.S. No. 194 (part), admeasuring approximately 70,554 square meters of Village Ghatkopar, Mumbai 400 077 ("**Larger Property**"), owned by Public Works Department of the Government of Maharashtra ("**GoM**"), in favour of the Developer. The Larger Property is more particularly described in the **First Schedule** hereunder written and delineated in blue colour on the plan annexed hereto and marked as **Annexure "1"**.
- B. Pursuant to the aforesaid Development Agreements, the Societies granted two separate Powers of Attorney dated 12th October, 2005 and 29th November, 2005 in favour of the Developer to undertake various acts, matters and things pertaining to the re-development of the Larger Property in the manner as set-out therein.



MA.

करल - ५		
१०१०	११	१२२
२०१६		

- C. The Larger Property is a censused 'Slum Area' under the provisions of Maharashtra Slum Area (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971 ("**Slum Act**").
- D. Pursuant to an application made by the Developer to the Slum Rehabilitation Authority ("**SRA**") to undertake the redevelopment of the Larger Property, the SRA vide its Letter of Intent dated 12th April, 2010, dated 12th April, 2010, SRA/ENG/1560/N/STFL/LOI and SRA/ENG/1253/N/STG/LOI read with the revised Letter of Intent dated 9th January, 2017 ("**LOIs**") approved the redevelopment of the Larger Property under the aegis of Regulation 33(10) of the Development Control Regulations for Greater Mumbai, 1991 read with the Slum Act, on such terms and conditions as contained therein. Copies of the LOIs are annexed hereto and marked as **Annexure "2"**.



The aforesaid Development Agreements, the Powers of Attorney and the LOIs are hereinafter collectively referred to as the "**Development Documents**".

- E. Till date, the Developer has obtained certain permissions, approvals and sanctions ("**Permissions and Approvals**"), save and except the High Rise Committee Sanction and the revised MOEF Permission, from the concerned authority/ies for the purposes of undertaking the development and construction of the Larger Project (defined below) and the same are valid and subsisting, certain permissions and approvals are annexed hereto as **Annexure "3"**.




MA . [Signature]



F. Under the Development Documents and the Permissions and Approvals, the Developer has *inter - alia* the right:

(i) to construct and develop rehab component for rehabilitation of slum dwellers, ("**Rehab Component**") on a portion of the Larger Property comprising of buildings more particularly shaded in green colour on the plan at **Annexure "1"** hereto;



(ii) to construct and develop free sale component for residential/commercial use, ("**Free Sale Component**") on a portion of the Larger Property comprising of multiple buildings more particularly shaded in yellow colour on the plan at **Annexure "1"** hereto; and

(iii) to construct and develop all reservations (non-buildable/buildable) as per the LOIs ("**Reservations**").

The Free Sale Component, the Rehab Component and the Reservations are hereinafter collectively referred to as the "**Larger Project**".

G. The Developer has appointed Architect Mr. Vishwas Satodia as Project Architect and Bhavik Shah of Enclosure as Design Architect. The Developer has appointed M/s. Sura & Associates, as Structural Engineer for the preparation of structural designs and drawings of the building/s to be constructed on the said Larger Property.



MS

[Signature]