

Dated this 29th Day of MARCH 2023

BETWEEN



MAHALAXMI
DEVELOPERS

AND

Shri/ Smt./ M/s. MR. NAGNATH MAROTI PANCHAL

MRS. JAYSHRI NAGNATH PANCHAL

AGREEMENT FOR SALE

IN RESPECT OF

**FLAT NO. 103 WING B ON THE 1st FLOOR
OF THE BUILDING NAMED**



GOLDEN
Paradise
Crafting Your Dreams



Survey no.218/2/1, Building no.1, Central Park EXT - II, Makane Virathan road,
Makane village, Saphale West, Palghar- 401102.

84/1983

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, March 29, 2023

नोंदणी क्र.: 39म

3:55 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 2569

दिनांक: 29/03/2023

गावाचे नाव: माकणे

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: पलर-1983-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार: करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: नागनाथ मारोती पांचाळ - -

नोंदणी फी

रु. 25000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1140.00

पृष्ठांची संख्या: 57

एकूण:

रु. 26140.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
4:09 PM ह्या वेळेस मिळेल.

M. S. Panchal
मुख्य निबंधक पावती

बाजार मूल्य: रु. 1979000/-

मोबदला रु. 2500000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 150000/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु. 1140/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2903202315627 दिनांक: 29/03/2023

विकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु. 25000/-

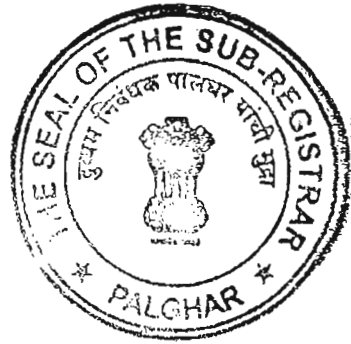
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH017772472202223E दिनांक: 29/03/2023

विकेचे नाव व पत्ता:

N. M. Panchal
मुख्य दस्त परत मिळाला
सही:

मूल्यांकन पत्रक (ग्रामीण क्षेत्र - बांधीव)		पत्रक March 2023.03:35:08 PM पल	
Valuation ID	202303299880	दस्त क्र. 923 / 2023 9 150	
मूल्यांकनाचे वर्ष	2022		
जिल्हा	पालघर		
तालुक्याचे नांव	पालघर		
गांवाचे नांव	माकणे		
क्षेत्राचे नांव	Rural	सर्व्हे नंबर /न. भू. क्रमांक	218
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.			
खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने
4150	35100		
बांधीव क्षेत्राची माहिती			
मिळकतीचे क्षेत्र -	56.375 चौ. मीटर	मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका
बांधकामाचे वर्गीकरण -	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय -	0 TO 2 वर्षे
उद्वहन सुविधा -	नाही	मजला -	Ground Floor/Sult Floor
			मिळकतीचा प्रकार - बांधीव
			मूल्यदर/बांधकामाचा दर - Rs 4150/-
Sale Type - First Sale Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018			
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ मीटर मूल्यदर	= (((वार्षिक मूल्यदर * खुल्या जमिनीचा दर) * घसा-यानुसार टक्केवारी) + खुल्या जमिनीचा दर) = ((35100-4150) * (100 / 100)) + 4150) = Rs.35100/-		
मजला निहाय घट/वाढ	= 100% of 35100 = Rs.35100/-		
अ) मुख्य मिळकतीचे मूल्य	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र = 35100 * 56.375 = Rs 1978762.5/-		
Applicable Rules	3,18,19		
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य + वरील गच्चीचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + तळघराचे मूल्य + मेझनाईन गजला क्षेत्र मूल्य + बंदिस्त बात्कनी + स्वयंचलित वाहनतळ = A + B + C + D + E + F + G + H + I + J = 1978762.5 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 = Rs.1978762/- = ₹ एकोणवीस लाख अठ्ठ्याहत्तर हजार सात शे बासठ्य -/-		

Home Print



पलर
दस्त क्र. १९८३ / २०२३
२१५७

तात्काळ तपासणी विवरण पत्र

वाचले: मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक, मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील परिपत्रक
क्र.का.६/तपासणी/१५४१ दिनांक १२/९/२००७ अन्वये तात्काळ तपासणी.

दुय्यम निबंधक कार्यालय पालघर

दिनांक: २९/०३/२०२३

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------|
| १) दस्त क्र. | : | २९/०३/२०२३ |
| २) निष्पादनाचा दिनांक | : | २१/०३/२०२३ |
| ३) मौजे | : | २१८/२/१ |
| ४) गट नं. | : | १९३१२-७ |
| ५) झोन क्र. | : | |
| ६) जमिनीचे क्षेत्र | : | ५१.२५ चौ.मी. कम्पेट |
| ७) अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र | : | ३५,१००६ |
| ८) मुल्यदर | : | २५,००,०००६ |
| ९) मोबदला | : | ००२/२०१/११९ |
| १०) दस्तऐवजाचा प्रकार | : | २०१६) |
| ११) अनुच्छेद क्रमांक | : | १,५०,०००६ |
| १२) भरलेली स्टॅम्प ड्युटी | : | २५,०००६ |
| १३) भरलेली नोंदणी फी | : | |

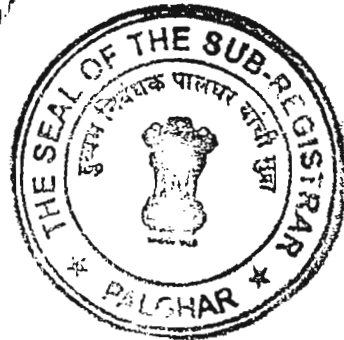
८(अ) बाजार भाव रु. १९,७९,०००६

[Signature]
दुय्यम निबंधक पालघर

सह जिल्हा निबंधक व मुद्रांक नियंत्रक यांचेकडील १००% तपासणीचा तपशिल

तपासणीत आढळून आलेली वस्तुस्थिती :

- १) दस्त नोंदणी व प्रकार अनुच्छेद :
- २) मुद्रांक व नोंदणी फी बरोबर वसूल केली आहे काय?
(मुद्रांक शुल्क गणना बरोबर आहे काय?)
- ३) नसल्यास मुल्यांकन तपशिल
- ४) इतर त्रुटी/टिप :



तपासणी करणार : _____ सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१: _____

नाव :

पदनाम :

दिनांक : / /



CHALLAN
MTR Form Number-6

पलर
दस्त क्र. १२६३ / २०२३

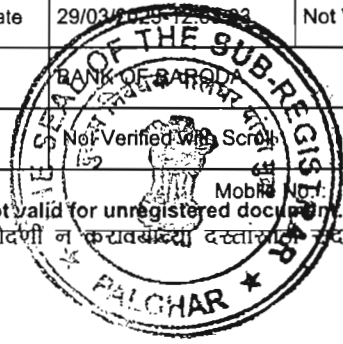
GRN MH017772472202223E BARCODE [Barcode] Date 29/03/2023-12:01:39 Form ID 25.2

Department Inspector General Of Registration		Payer Details	
Stamp Duty		TAX ID / TAN (If Any)	
Type of Payment Registration Fee		PAN No.(If Applicable)	ABPFM1465R
Office Name PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR		Full Name	MAHALAXMI DEVELOPERS
Location PALGHAR		Flat/Block No.	FLAT NO 103/B, GOLDEN PARADISE
Year 2022-2023 One Time		Premises/Building	पलर
Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	MAKANE दस्त क्र. १२६३ / २०२३
0030046401 Stamp Duty	150000.00	Area/Locality	SAPHALE B 146
0030063301 Registration Fee	25000.00	Town/City/District	
		PIN	4 0 1 1 0 2
		Remarks (if Any)	
		PAN2=BUDPP3334C~SecondPartyName=NAGNATH	MAROTI
		PANCHAAL~	
		Amount In	One Lakh Seventy Five Thousand Rupees Only
	1,75,000.00	Words	



Payment Details BANK OF BARODA		FOR USE IN RECEIVING BANK	
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No. 02003942023032901191 1329577409
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date 29/03/2023-12:01:39 Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified With Scroll

Department ID : Mobile No. 7507393710
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
चदर चलन केवल दुययम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी चदर चलन लागू नाही.



Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1	(iS)-84-1983	0008737838202223	29/03/2023-15:55:00	IGR137	25000.00
2	(iS)-84-1983	0008737838202223	29/03/2023-15:55:00	IGR137	150000.00
Total Defacement Amount					1,75,000.00



CHALLAN
MTR Form Number-6



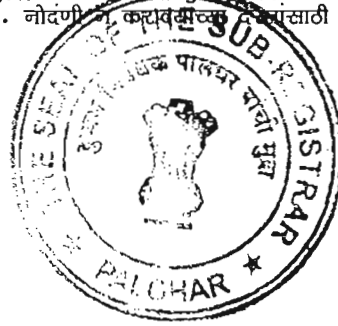
GRN	MH017772472202223E	BARCODE			Date	29/03/2023- 2021-19	Form ID	25.2
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details				
Stamp Duty				दस्तावेज क्र. 9003 / 2023				
Type of Payment	Registration Fee			TAX ID / TAN (If Any)				
				PAN No.(If Applicable)	ABPFM1465R			
Office Name	PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR			Full Name	MAHALAXMI DEVELOPERS			
Location	PALGHAR							
Year	2022-2023 One Time			Flat/Block No.	FLAT NO 103/B, GOLDEN PARADISE			
Account Head Details		Amount In Rs.	Premises/Building					
0030046401	Stamp Duty	150000.00	Road/Street		MAKANE			
0030063301	Registration Fee	25000.00	Area/Locality		SAPHALE			
			Town/City/District					
			PIN		4	0	1	1
			Remarks (If Any)		PAN2=BUDPP3334C~SecondPartyName=NAGNATH MAROTI			
					PANCHHAAL~			
			Amount In	One Lakh Seventy Five Thousand Rupees Only				
Total	1,75,000.00		Words					
Payment Details			FOR USE IN RECEIVING BANK					
BANK OF BARODA			Bank CIN	Ref. No.	02003942023032901191	1329577409		
Cheque-DD Details			Bank Date	RBI Date	29/03/2023-12:03:03	Not Verified with RBI		
Name of Bank			Bank-Branch		BANK OF BARODA			
Name of Branch			Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll			

Department ID :

Mobile No. : 7507393710

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for registered document.

सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी केलेल्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.



पलर	
दस्त क्र.	१९३ / २०२३
	५ / ५०

AGREEMENT FOR SALE

(See rule 10(1) of R.E.R.A., 2017)

THIS AGREEMENT FOR SALE IS MADE AND ENTERED INTO



ON THIS 29th DAY OF March, 2023, AT Palghar.

Between M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS a Partnership Firm registered under the provisions of The Indian Partnership Act, 1932, through its Partner MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA, age 38 years, having its Office address at:- At & Post Tandulwadi, House No. 289, Saphale (East), Tal & District Palghar, Pin 401102, Hereinafter referred to as "The Developer" of the One Part

N.M. Panchal

Panchal

Kansara

पलर
दस्त क्र. १९३ / २०२३

AND

Mr. NAGNATH MAROTI PANCHAAALMrs. JAYSHRI NAGNATH PANCHAAAL

having address at A/306, OM Bhrama Apartment, veer savarkar road, Gopcharpada, Virar East, Palghar, Maharashtra - 401305. Hereinafter referred to as "The Allottees/Purchasers" of the Other Part.

WHEREAS

a) **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** is the absolute owner, seized and possessed all that piece and parcel of freehold land bearing Survey No.218,HissaNo.2/1, Area admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0-50 Ps., lying and situated at Village : **MAKANE**, Taluka : Palghar, District : Palghar, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar and more particularly described in the "FIRST SCHEDULE" (herein written, hereinafter referred to as "THE SAID LAND").

b) By a Conveyance Deed dated 24/10/2008, **MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE** hadpurchased the said land from original land owner Mr. Nandkumar Dattatray Patil, which is registered in the Office of Sub - Registrar Palghar, at Sr. No.5621/2008. Accordingly the said land was mutated in the name of the said Purchaser Mr. Charudatta Moreshwar Hatode vide Mutation Entry No.299, dated 26/11/2008.

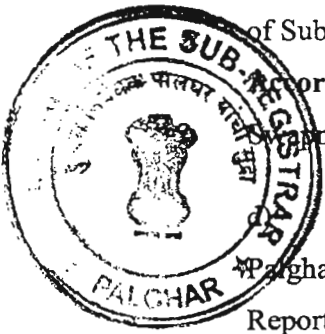
c) By a registered Conveyance Deed dated 05/03/2020, **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** has purchased the said land from the land owner **MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE**, which is registered in the Office of Sub-Registrar at Palghar vide its Document No.1316/2020, dated 05/03/2020. Accordingly the said land was mutated in the name of the said Purchaser Mr. SwapnilAnantGurav vide Mutation Entry No.944, dt.17/06/2020.

Accordingly, Advocate G. P. Pai, Nallasopara (E), Tal. Vasai, Dist. Palghar has issued a Title Clearance Certificate dated 21/08/2020 and Search Report 21/08/2020 stating that the title of the said Mr. Charudatta Moreshwar Hatode in respect of the said land is clear and marketable, free from all encumbrances, copy whereof is annexed hereto.

M.M. Panchal

Tanchu 1

Gonsara

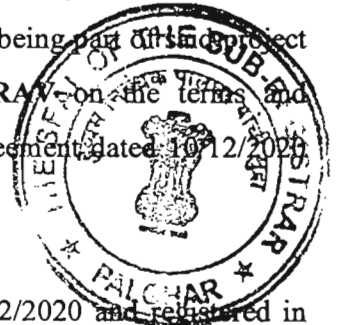


पत्र
दस्त क्र. १२४३ / २०२३
० १५६

e) Gram Panchayat Makane, at Makane, Post Umberpada, Tal. & Dist. Palghar has granted No Objection Certificate (NOC) for grant of N.A. and Building Permission in respect of the said land, vide Resolution No.11/3 of Gram Sabha, Village Makane held on 03/12/2019.

f) The Town Planning Authority Palghar has granted Development Permission for the proposed Residential and Commercial Building on said lands vide their order No. ससंनर-पालघर/बिसेप/बांप/मौ.माकणे/ता.पालघर/ग.क्र २१८/२/१/रहिवास/४२३ दि.१८/०२/२०२१. Construction permission for residential purpose granted by Collector Palghar vide outward no महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-56/2020 dated 24/06/2021 in respect of the said land. Copy of the said Development Permission is Annexed and marked as "ANNEXURE - "A".

g) By an Agreement dated 10/12/2020 registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. PLR-4807-2020, registered on 9th December 2020, and Supplementary Agreement registered on 4th March 2021 at Sr. No. PLR-1550-2021 entered into by and between **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** [therein called as "the OWNER"] and **M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS** through its Partner **MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA** (therein called as "the Purchaser" and herein called as "the Promoter"), the Promoter have acquired FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. i.e. 2006.32 Sq. Mtrs. Built - up area (including balcony, staircase but excluding sit-out, flower bed, cupboard, patio) in Building No. 1, wing A & B in the Complex known as "CENTRAL PARK EXT - II", to be constructed on Non-agricultural land bearing Survey No. 218, Hissa No. 2/1, Area Admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0.50 ps. lying, being and situate at Village: **MAKANE**, Taluka & Dist. **PALGHAR**, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar and more particularly described in the "**SECOND SCHEDULE**" (hereinafter referred to as "**THE PROJECT LAND**") here-in-under written being part of the subject land, owned by the **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** on the terms and conditions more particularly mentioned in the said Agreement dated 10/12/2020 & Supplementary Agreement dated 04/03/2020.

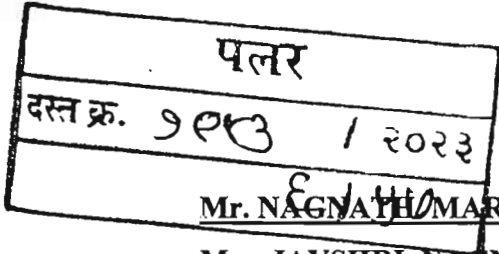


h) By a registered Power of Attorney dated 10/12/2020 and registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. PLR-4828-2020, registered on 9th December 2020, PLR - 1552 - 2021 registered on 4th March 2021, **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** granted a Power of Attorney in favor of the said

N.M. Pancharb

Pancharb

Kansara



AND

Mr. NAGNATH/MAROTI PANCHAL
Mrs. JAYSHRI NAGNATH PANCHAL

having address at A/306, OM Bhrama Apartment, veer savarkar road, Gopcharpada, Virar East, Palghar, Maharashtra - 401305. Hereinafter referred to as "The Allottees/Purchasers" of the Other Part.

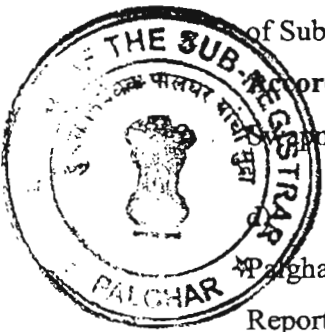
WHEREAS

a) **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** is the absolute owner, seized and possessed all that piece and parcel of freehold land bearing Survey No.218,HissaNo.2/1, Area admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0-50 Ps., lying and situated at Village : **MAKANE**, Taluka : Palghar, District : Palghar, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar and more particularly described in the "FIRST SCHEDULE" (herein written, hereinafter referred to as "THE SAID LAND").

b) By a Conveyance Deed dated 24/10/2008, **MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE** hadpurchased the said land from original land owner Mr. Nandkumar Dattatray Patil, which is registered in the Office of Sub - Registrar Palghar, at Sr. No.5621/2008. Accordingly the said land was mutated in the name of the said Purchaser Mr. Charudatta Moreshwar Hatode vide Mutation Entry No.299, dated 26/11/2008.

c) By a registered Conveyance Deed dated 05/03/2020, **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** has purchased the said land from the land owner **MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE**, which is registered in the Office of Sub-Registrar at Palghar vide its Document No.1316/2020, dated 05/03/2020. Accordingly the said land was mutated in the name of the said Purchaser Mr. SwapnilAnantGurav vide Mutation Entry No.944, dt.17/06/2020.

Accordingly, Advocate G. P. Pai, Nallasopara (E), Tal. Vasai, Dist. Palghar has issued a Title Clearance Certificate dated 21/08/2020 and Search Report 21/08/2020 stating that the title of the said Mr. Charudatta Moreshwar Hatode in respect of the said land is clear and marketable, free from all encumbrances, copy whereof is annexed hereto.



M.M. Panchal

Panchal

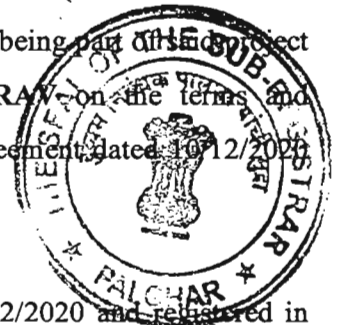
Gansara

पलर
दस्त क्र. १९३ / २०२३
७/१५७

e) Gram Panchayat Makane, at Makane, Post Umerpada, Tal. & Dist. Palghar has granted No Objection Certificate (NOC) for grant of N.A. and Building Permission in respect of the said land, vide Resolution No.11/3 of Gram Sabha, Village Makane held on 03/12/2019.

f) The Town Planning Authority Palghar has granted Development Permission for the proposed Residential and Commercial Building on said lands vide their order No. ससनर-पालघर/बिरोप/बाप/मौ.माकणे/ता.पालघर/ग.क्र २१८/२/१/रहिवास/४२३ दि.१८/०२/२०२१. Construction permission for residential purpose granted by Collector Palghar vide outward no महसूल/कक्ष.१/टे.१/एनएपी/एसआर-56/2020 dated 24/06/2021 in respect of the said land. Copy of the said Development Permission is Annexed and marked as **“ANNEXURE - “A”**.

g) By an Agreement dated 10/12/2020 registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. **PLR-4807-2020**, registered on 9th December 2020, and Supplementary Agreement registered on 4th March 2021 at Sr. No. **PLR-1550-2021** entered into by and between **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** [therein called as “the OWNER”] and **M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS** through its Partner **MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA** (therein called as “the Purchaser” and herein called as “the Promoter”), the Promoter have acquired FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. i.e. 2006.32 Sq. Mtrs. Built-up area (including balcony, staircase but excluding sit-out, flower bed, cupboard, patio) in Building No. 1, wing A & B in the Complex known as “CENTRAL PARK EXT - II”, to be constructed on Non-agricultural land bearing Survey No. 218, Hissa No. 2/1, Area Admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0.50 ps. lying, being and situate at Village: **MAKANE**, Taluka & Dist. **PALGHAR**, within the area of Sub-Registrar Palghar, **Taluka Palghar, District Palghar** and more particularly described in the “**SECOND SCHEDULE**” (hereinafter referred to as “**THE PROJECT LAND**”) here-in-under written being part of the subject land, owned by the **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** on the terms and conditions more particularly mentioned in the said Agreement dated 10/12/2020 & Supplementary Agreement dated 04/03/2020.



h) By a registered Power of Attorney dated 10/12/2020 and registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. **PLR-4828-2020**, registered on 9th December 2020, **PLR - 1552 - 2021** registered on 4th March 2021, **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** granted a Power of Attorney in favor of the said

N.M. Panchab

Panchab

Kansara

M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS through its Partner MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA or his nominee to do all such acts, deeds, matters and things more particularly set out in the said power of attorney.

- i) Accordingly the Developer is entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land in accordance with the recitals hereinabove;
- j) The Developer is in possession of the project land.
- k) The Developer has proposed to construct on the project land Building No.1, Wing A and B, having Ground plus 4 (four) floors.
- l) AND WHEREAS the Allottees /Purchasers is offered an Apartment OR Flat bearing number 103 in "B" Wing, admeasuring area about 46.20 sq. mtrs. Carpet area, on the First Floor, (herein after referred to as the said "Apartment") in the Building called "GOLDEN PARADISE" Building No.1 being constructed in the "CENTRAL PARK EXT-II". (herein after referred to as the said "Building") being constructed by the Developer on the project land.
- m) AND WHEREAS the Developer has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council of Architects;
- n) AND WHEREAS the Developer has registered the Project under the provisions of the RERA Act with the Real Estate Regulatory Authority at Palghar, bearing Registration No.P99000029992. authenticated copy is thereof attached in Annexure 'F';

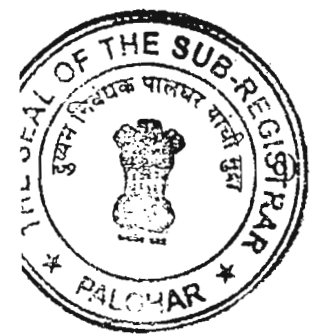
AND WHEREAS the Developer has appointed a structural Engineer for the preparation of the structural design and drawing of the buildings and the Developer accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building/buildings.

- p) AND WHEREAS by virtue of the Development Agreement/Power of Attorney the Developer has sole and exclusive right to sell the Apartments

N.M. Panchal

Panchal

Kansara



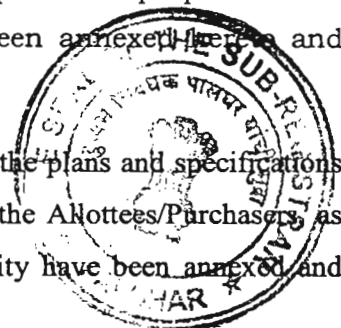
5	पलर
	दस्त क्र. १९३ / २०२३
	e / yu

in the said building/s to be constructed by the Developer on the project land and to enter into Agreement/s with the Allottees/Purchasers of the Apartments to receive the sale consideration in respect thereof;

- q) AND WHEREAS on demand from the Allottees/Purchasers, the Developer has given inspection to the Allottees/Purchasers of all the documents of title relating to the project land and the plans, designs and specifications prepared by the Developer's Architects ROSHAN RAVINDRA PATIL and of such other documents as are specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (hereinafter referred to as "The Said Act") and the Rules and Regulations made there under;
- r) AND WHEREAS the authenticated copies of Certificate of Title issued by the attorney at law or advocate of the Developer, authenticated copies of Property card or extract of Village Forms VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Developer to the project land on which the Apartments are constructed or are to be constructed have been annexed hereto and marked as Annexure 'A' and 'B', respectively.
- s) AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as approved by the concerned Local Authority have been annexed hereto and marked as Annexure C-1..

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project have been annexed hereto and marked as ANNEXURE C-2.

- t) AND WHEREAS the authenticated copies of the plans and specifications of the Apartment agreed to be purchased by the Allottees/Purchasers, as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as Annexure D
- u) AND WHEREAS the Developer has got some of the approvals from the concerned local authority(s) to the plans, the specifications, elevations,



M.M. Parthasarathy

Ponchal

Jansera

पलर
दस्त क्र. 9-13 / 2023
90/46

sections and of the said building/s and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time, so as to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building.

- v) AND WHEREAS while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Developer while developing the project land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said building/ shall be granted by the concerned local authority.
- w) AND WHEREAS the Allottees/Purchasers has applied to the Developer for allotment of on Flat No. 103 in "B" Wing, admeasuring area 46.20 sq.mtrs. carpet area, on First Floor, in the Building called "GOLDEN PARADISE" Building No.1 being constructed in the "CENTRAL PARK EXT-II".
- x) AND WHEREAS the carpet area of the said Apartment is 46.20 square meters and "carpet area" means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottees/Purchasers or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottees/Purchasers, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment.
- y) AND WHEREAS, the Parties relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;



AND WHEREAS, prior to the execution of these presents the Allottees/Purchasers has paid to the Developer a sum of Rs.2,00,000/- (Rupees Two Lakhs Only), being part payment of the sale consideration of the Apartment agreed to be sold by the Developer to the

N.M.Panchal

Panchal

Komara

पलर	
दस्त क्र. १२३	१ २०२३
९९ १५१०	

Allottees/Purchasers as advance payment or Application Fee (the payment and receipt whereof the Developer both hereby admit and acknowledge) and the Allottees/Purchasers has agreed to pay to the Developer the balance of the sale consideration in the manner hereinafter appearing.

AND WHEREAS, under section 13 of the said Act the Developer is required to execute a written Agreement for sale of said Apartment with the Allottees/Purchasers, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Developer hereby agrees to sell and the Allottees/Purchasers hereby agrees to purchase the Apartment and the garage/covered parking(if applicable).

NOW THEREFORE, THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

1. The Developer shall construct the said building/s consisting of **ground/ stilt & four** upper floors on the project land in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time. Provided that the Developer shall have to obtain prior consent in writing of the Allottees/Purchasers in respect of variations or modifications which may adversely affect the Apartment of the Allottees/ Purchasers except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.
- 2.a (i) The Allottees/Purchasers hereby agrees to purchase from the Developer and the Developer hereby agrees to sell to the Allottees/Purchasers Apartment OR Flat No.103 in "B" Wing, of the of carpet area admeasuring 46.20 sq. mtrs., Balcony area 5.05 sq. mtrs. in all together 51.25 Sq. mtrs., as shown in the floor plan thereof hereto annexed and marked Annexure D on First floor in the Building called "GOLDEN PARADISE" Building No.1 being constructed in the "CENTRAL PARK EXT-II". (hereinafter referred to as "The Apartment") as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked Annexures C-1 and C-2 for the consideration of Rs. 25,00,000/- (Rupees Twenty Five Lakhs Only), including Rs. NIL/- being the proportionate price of the common

N. M. Panchal

Panchal *[Signature]*

पलर
दस्त क्र. 9213 / 2023
92140

areas and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the Second Schedule annexed herewith.

(ii) The Allottees/Purchasers hereby agrees to purchase from the Developer and the Developer hereby agrees to sell to the Allottees/Purchasers covered parking spaces bearing No. NIL situated at NIL Basement and/or stilt and /or NIL podium being constructed in the layout for the consideration of Rs. NIL

2(b) The total aggregate consideration amount for the Flat including common area, additional area, garages/covered parking spaces, is thus Rs.25,00,000/- (Rupees Twenty Five Lakhs only). The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of Rs. 2,00,000/- (Rupees Two Lakhs only) as advance payment or application fee and hereby agrees to pay to that Promoter the balance amount of Rs.23,00,000/- (Rupees Twenty Three Lakhs only) in the following manner :

N. M. Panchal

Panchal

Pansara



पलर
दस्त क्र. १२०३ / २०२३
९३ / ५१०

Amount Percentage due on work completion	Work Completion Description	Overall
10%	Before execution of the agreement	Not exceeding 10%
15%	On completion of the Plinth of the wing or building in which the said apartment is located.	Not exceeding 30%
8%	On or before completion of the FIRST Slab of the said building	Not exceeding 70%
8%	On or before completion of the SECOND Slab of the said building	Not exceeding 70%
8%	On or before completion of the THIRD Slab of the said building	Not exceeding 70%
8%	On or before completion of the FOURTH Slab of the said building	Not exceeding 70%
8%	On or before completion of the FIFTH Slab of the said building	Not exceeding 70%
2.5%	On or before completion of the Overhead tank of the said building	Not exceeding 70%
2.5%	On or before completion of the Underground tank of the said building	Not exceeding 70%
2%	On or before completion of the Walls/brick work of the said flat/shop/offices.	Not exceeding 75%
2%	On or before completion of the Internal Plaster or Plaster of Paris (POP) of the said flat/shop/offices.	Not exceeding 75%
1%	On or before completion of the flooring work of the said flat/shop/offices.	Not exceeding 75%
2%	On or before completion of External Plaster and Elevation Work of the said building/wing of the said flat/shop/offices	Not exceeding 80%
2%	On or before completion of External Plumbing Work of the said flat/shop/offices	Not exceeding 80%
1%	On or before completion of terraces with waterproofing of the building or wing work is completed	Not exceeding 80%
3%	On or before completion of staircases, lift wells, lobbies upto the floor level of the said flat/shop/office	Not exceeding 85%
2%	On or before completion of Sanitary Fittings upto the floor level of the said flat/shop/office	Not exceeding 85%
4.0%	On or before completion of Electrical Wiring work is completed of the said flat/shop/office	Not exceeding 95%
3.0%	On or before completion of Lift work is completed of the said building or Wing for the said flat/shop/office	Not exceeding 95%
3%	On or before completion of Entrance lobby/Paving of area and all other related work is completed	Not exceeding 95%
5%	Against and at the time of handing over of the possession of the apartment to the allottee on or after receipt of occupancy certificate or completion certificate	Balance 5%
100%		

M.M. Panchal

Panchal

Panchal

पत्र

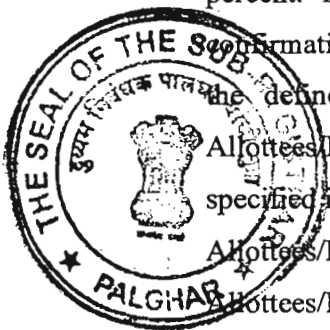
दस्त क्र. १८५३ / २०२३

2(c) The Total Price above ^{१४५६} excludes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Developer by way of G.S.T. and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of and carrying out the Project payable by the Developer) up to the date of handing over the possession of the [Apartment].

2(d) The Total Price is escalation-free, save and except escalations/increases, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority Local Bodies/Government from time to time. The Developer undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottees/Purchasers for increase in development charges, cost, or levies imposed by the competent authorities etc., the Developer shall enclose the said notification/order/rule/regulation published/issued in that behalf to that effect along with the demand letter being issued to the Allottees/Purchasers, which shall only be applicable on subsequent payments.

2(e) The Developer may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of equal installments payable by the Allottees/Purchasers by discounting such early payments Bank interest per annum for the period by which the respective installment has been pre-pounded. The provision for all type rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to an Allottees/Purchasers by the Developer.

2(f) The Developer shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottees/Purchasers after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area, subject to a variation cap of three percent. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Developer. If there is any reduction in the carpet area within the defined limit then Developer shall refund the excess money paid by Allottees/Purchasers within forty-five days with annual interest at the rate specified in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottees/Purchasers. If there is any increase in the carpet area allotted to Allottees/Purchasers, the Developer shall demand additional amount from the Allottees/Purchasers as per the next milestone of the Payment Plan. All these



N. M. Panchal

Tanchal

Jansera

पलर
दस्त क्र. १६३ / २०२३
१५ १५७

monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 1(a) of this Agreement.

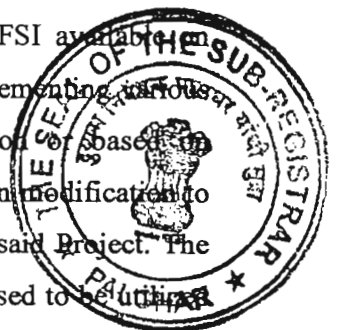
2(g) The Allottees/Purchasers authorizes the Developer to adjust/appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding, if any, in his/her name as the Developer may in its sole discretion deem fit and the Allottees/Purchasers undertakes not to object/demand/direct the Developer to adjust his payments in any manner.

3.1 The Developer hereby agrees to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Apartment to the Allottees/Purchasers, obtain from the concerned local authority occupancy and/or completion certificates in respect of the Apartment.

3.2 Time is essence for the Developer as well as the Allottees/Purchasers. The Developer shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment] to the Allottees/Purchasers and the common areas to the association of the Allottees/Purchasers after receiving the occupancy certificate or the completion certificate or both, as the case may be.

Similarly, the Allottees/Purchasers shall make timely payments of the installments and other dues payable by him/her and meeting the other obligations under the Agreement subject to the simultaneous completion of construction by the Developer as provided in clause 2(c) herein above. ("**Payment Plan**").

4. The Developer hereby declares that the Floor Space Index available as on date in respect of the project land is 1.17 square meters only and Developer has planned to utilize Floor Space Index of 1.17 by availing of TDR or FSI available through payment of premiums or FSI available as incentive FSI by implementing various schemes as mentioned in the Development Control Regulations of the State based on expectation of increased FSI which may be available in future on modification to Development Control Regulations, which are applicable to the said Project. The Developer has disclosed the Floor Space Index of 1.17 as proposed to be utilized by him on the project land in the said Project and Allottees/Purchasers has agreed to purchase the said Apartment based on the proposed construction and sale of apartments to be carried out by the Developer by utilizing the proposed FSI and



N.M. Panchaj

Panchaj

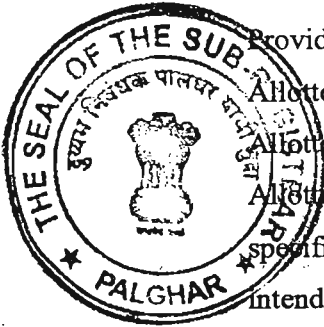
[Handwritten signature]

पलर
वस्त क्र. १९८३ / १९९३
१९ / ५०

on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to Developer only.

5.1 If the Developer fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment] to the Allottees/Purchasers, the Developer agrees to pay to the Allottees/Purchasers, who does not intend to withdraw from the project, interest as specified in the Rule, on all the amounts paid by the Allottees/Purchasers, for every month of delay, till the handing over of the possession. The Allottees/Purchasers agrees to pay to the Developer, interest as specified in the Rule, on all the delayed payment which become due and payable by the Allottees/Purchasers to the Developer under the terms of this Agreement from the date the said amount is payable by the Allottees/Purchasers to the Developer.

5.2 Without prejudice to the right of Developer to charge interest in terms of sub clause 4.1 above, on the Allottees/Purchasers committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Allottees/Purchasers to the Developer under this Agreement (including his/her proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoings) and on the Allottees/Purchasers committing any three defaults of payment of installments, the Developer shall at his own option, may terminate /forfeit this Agreement since it is understood that the allottee is not ready and willing to perform its undertaken obligations under the Agreement and as a consequence this Agreement shall stand cancelled on ipso facto without any notice required by the Developer to be served upon the Allottees/Purchasers and the earnest money paid by the Allottees/Purchasers under this agreement shall stand forfeited as damages caused to Developer and the Developer shall be entitled to enter into any fresh contract with any other party of his choice:

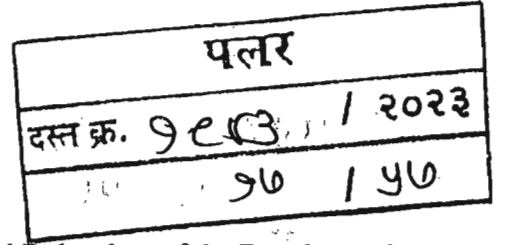


Provided that, Developer shall give notice of fifteen days in writing to the Allottees/Purchasers, by E-mail/Regd. Post AD at the address provided by the Allottees/Purchasers and mail at the e-mail address provided by the Allottees/Purchasers, of his intention to terminate this Agreement and of the specific breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the Agreement. If the Allottees/Purchasers fails to rectify the breach or breaches mentioned by the Developer within the period of notice then at the end of such notice period, Developer shall be entitled to terminate this Agreement. Without prejudice to the rights of the Developers against the

N.M. Panchal

Panchal

Jansara



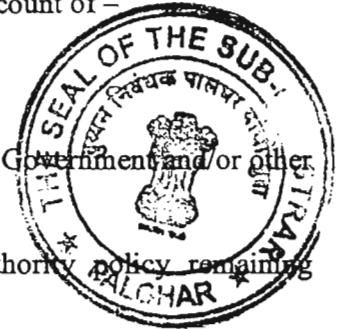
Allottees/Purchasers available under this Act and Rules thereof the Developers is also entitled to exercise all available legal rights under any other Act/Rues/Law etc. as they may deem fit and proper.

Provided further that upon termination of this Agreement as aforesaid, the Developer shall refund to the Allottees/Purchasers (subject to adjustment and recovery of any agreed liquidated damages or any other amount which may be payable to Developer) within a period of thirty days of the termination, the installments of sale consideration of the Apartment which may till then have been paid by the Allottees/Purchasers to the Developer. However, the Developers may refund the amount only after the flat under this Agreement is sold to third party and received consideration.

6. The fixtures and fittings with regard to the flooring and sanitary fittings and amenities like one or more lifts with particular brand, or price range (if unbranded) to be provided by the Developer in the said building and the Apartment as are set out in Annexure 'E', annexed hereto.
7. The Developer shall give possession of the Apartment to the Allottees/Purchasers on or before 31st December 2025. If the Developer fails or neglects to give possession of the Apartment to the Allottees/Purchasers on account of reasons beyond his control due to financial crises till the aforesaid date then the Developer shall be liable on demand to refund to the Allottees/Purchasers the amounts already received by him in respect of the Apartment with interest at the same rate as may mentioned in the clause 5.1 herein above from the date the Developer received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid.

Provided that the Developer shall be entitled to reasonable extension of time for giving delivery of Apartment on the aforesaid date, if the completion of building in which the Apartment is to be situated is delayed on account of -

- (i) war, civil commotion or act of God ;
- (ii) any notice, order, rule, notification of the Government and/or other public or competent authority/court.
- (iii) subject to Govt. And/or Statutory Authority policy remaining constant;



- 8.1 Procedure for taking possession - The Developer, upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the

N.M. Parthekar

Parthekar

Parthekar

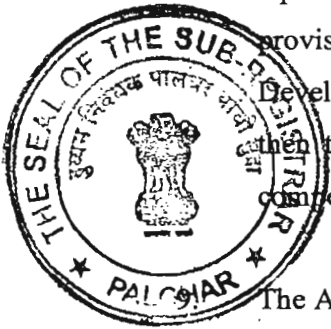
Allottees/Purchasers as per the agreement shall offer in writing the possession of the [Apartment], to the Allottees/Purchasers in terms of this Agreement to be taken within 3 (three months from the date of issue of such notice and the Developer shall give possession of the [Apartment] to the Allottees/Purchasers . The Developer agrees and undertakes to indemnify the Allottees/Purchasers in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Developer. The Allottees/Purchasers agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Developer or association of Allottees/Purchasers s/Purchasers, as the case may be. The Developer on its behalf shall offer the possession to the Allottees/Purchasers in writing within 7 days of receiving the occupancy certificate of the Project.

8.2 The Allottees/Purchasers shall take possession of the Apartment within 15 days of the written notice from the Developer to the Allottees/Purchasers intimating that the said Apartments are ready for use and occupancy:

8.3 Failure of Allottees/Purchasers to take Possession of [Apartment]: Upon receiving a written intimation from the Developer as per clause 7.1, the Allottees/Purchasers shall take possession of the [Apartment] from the Developer by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Developer shall give possession of the [Apartment] to the Allottees/Purchasers . In case the Allottees/Purchasers fails to take possession within the time provided in clause 8.1 such Allottees/Purchasers shall continue to be liable to pay maintenance charges as applicable.

8.4 If within a period of five years from the date of handing over the Apartment to the Allottees/Purchasers, the Allottees/Purchasers brings to the notice of the Developer any structural defect in the Apartment or the building in which the Apartment are situated or any defects on account of workmanship, quality or provision of service, then, wherever possible such defects shall be rectified by the Developer at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects, then the Allottees/Purchasers shall be entitled to receive from the Developer, compensation for such defect in the manner as provided under the Act.

The Allottees/Purchasers shall use the Apartment or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of residence. He shall use the garage or parking space only for purpose of keeping or parking vehicle.



M.M. Panthab

Panthab

Jansari

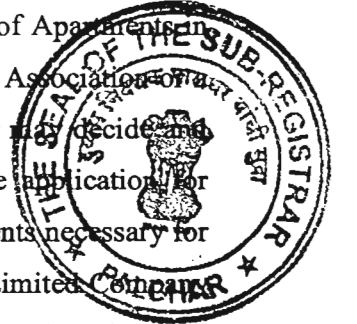
पलर
दस्त क्र. १२३ / २०२३
१२ / १७

10. The Allottee shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter, the following amounts

- (i) Rs. 500/- for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (ii) Rs. 5000/- for formation and registration of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (iii) Rs. 5000/- for proportionate share of taxes and other charges/levies in respect of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body
- (iv) Rs. 15,000/- for deposit towards provisional monthly contribution towards outgoings of Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (v) Rs 19,500/- For Deposit towards Water, Electric, and other utility and services connection charges
- (vi) Rs 10,000/- for deposits of electrical receiving and Sub Station provided in Layout
- (vii) Rs 10,000/- for other allied and miscellaneous expenses.

The Allottee shall pay to the Promoter a sum of Rs. .10,000/- for meeting all legal costs, charges and expenses, including professional costs of the Attorney-at- Law/Advocates of the Promoter in connection with formation of the said Society, or Limited Company, or Apex Body or Federation and for preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing the conveyance or assignment of lease.

The Allottees/Purchasers along with other Allottees/Purchasers of Apartments in the building shall join in forming and registering the Society or Association or a Limited Company to be known by such name as the Developer may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and the other papers and documents necessary for the formation and registration of the Society or Association or Limited Company and for becoming a member, including the bye laws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Developer within seven days of the same being



N. M. Panchal

Panchal

Jansara

दस्तक्र. १९८३ / २०२३

२०१५०

forwarded by the Developer to the Allottees/Purchasers , so as to enable the Developer to register the common organisation of Allottees/Purchasers. No objection shall be taken by the Allottees/Purchasers if any, changes or modifications are made in the draft bye-laws, or the Memorandum and/or Articles of Association, as may be required by the Registrar of Co-operative Societies or the Registrar of Companies, as the case may be, or any other Competent Authority.

10.1 The Developer shall, within three months of registration of the Society or association or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the society or Limited Company all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Developer and/or the owners in the said structure of the Building or type in which the said Apartment is situated.

10.2 The Developer shall, within three months of registration of the Federation/apex body of the Societies or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the Federation/Apex body all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Developer and/or the owners in the project land on which the building with multiple types or buildings are constructed.

10.3 Within 15 days after notice in writing is given by the Developer to the Allottees/Purchasers that the Apartment is ready for use and occupancy, the Allottees/Purchasers shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the Apartment) of outgoing in respect of the project land and Building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the concerned local authority and/or Government water charges, insurance, common lights, repairs and salaries of clerks bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building/s. Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or types is transferred to it, the Allottees/Purchasers shall pay to the Developer such

proportionate share of outgoing as may be determined. The Allottees/Purchasers further agrees that till the Allottees/Purchasers share is so determined the Allottees/Purchasers shall pay to the Developer provisional monthly contribution of Rs.630/- per month towards the outgoing till further increased, if any. The amounts so paid by the Allottees/Purchasers to the Developer shall not carry any interest and remain with the Developer until a conveyance/assignment of lease of the structure of the building or type is executed in favor of the society or a limited company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed



N.M. Panchal

Panchal

Panchal

पलर
दस्त क्र. १९८३ / २०२३
२१ १५७

for the structure of the building or type the aforesaid deposits (less deduction provided for in this Agreement) shall be paid over by the Developer to the Society or the Limited Company, as the case may be.

11. At the time of registration of conveyance or Lease of the structure of the building or type of the building, the Allottees/Purchasers shall pay to the Developer, the Allottees/Purchasers share of stamp duty and registration charges payable, by the said Society or Limited Company on such conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the structure of the said Building /type of the building. At the time of registration of conveyance or Lease of the project land, the Allottees/Purchasers shall pay to the Developer, the Allottees/Purchasers share of stamp duty and registration charges payable, by the said Apex Body or Federation on such conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the structure of the said land to be executed in favour of the Apex Body or Federation.

12. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE DEVELOPER

The Developer hereby represents and warrants to the Allottees/Purchasers as follows:

- i. The Developer has clear and marketable title with respect to the project land; as declared in the title report annexed to this agreement and has the requisite rights to carry out development upon the project land and also has actual, physical and legal possession of the project land for the implementation of the Project;
- ii. The Developer has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project and shall obtain requisite approvals from time to time to complete the development of the project;
- iii. There are no encumbrances upon the project land or the Project except those disclosed in the title report;
- iv. There are no litigations pending before any Court of law with respect to the project land or Project except those disclosed in the title report;
- v. All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, project land and said building/type are valid and



M.M. Panchal

Panchal

Jansara

subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, all approvals, licenses and permits to be issued by the competent authorities with respect to the Project, project land and said building/type shall be obtained by following due process of law and the Developer has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, project land, Building/type and common areas;

vi. The Developer has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottees/Purchasers created herein, may prejudicially be affected;

vii. The Developer has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement/ arrangement with any person or party with respect to the project land, including the Project and the said [Apartment] which will, in any manner, affect the rights of Allottees/Purchasers under this Agreement;

viii. The Developer confirms that the Developer is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment] to the Allottees/Purchasers in the manner contemplated in this Agreement;

ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the association of Allottees/Purchasers s/Purchasers the Developer shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the common areas of the Structure to the Association of the Allottees/Purchasers s/Purchasers;

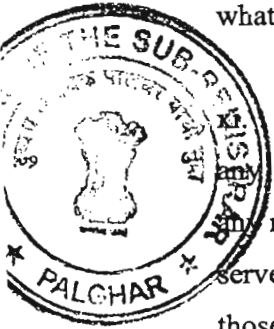
x. The Developer has duly paid and shall continue to pay and discharge undisputed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities;

No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received or served upon the Developer in respect of the project land and/or the Project except those disclosed in the title report.

N. M. Panchal

Panchal

Jansara



पलर
दस्त क्र. १२०३ / २०२३
२३ / ५६

13. The Allottees/Purchasers /s or himself/themselves with intention to bring all persons into whosoever hands the Apartment may come, hereby covenants with the Developer as follows :-

i. To maintain the Apartment at the Allottees/Purchasers 's own cost in good and tenantable repair and condition from the date that of possession of the Apartment is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated which may be against the rules, regulations or bye-laws or change/alter or make addition in or to the building in which the Apartment is situated and the Apartment itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.

ii. Not to store in the Apartment any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Apartment is situated or storing of which goods is objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Apartment is situated, including entrances of the building in which the Apartment is situated and in case any damage is caused to the building in which the Apartment is situated or the Apartment on account of negligence or default of the Allottees/Purchasers in this behalf, the Allottees/Purchasers shall be liable for the consequences of the breach.

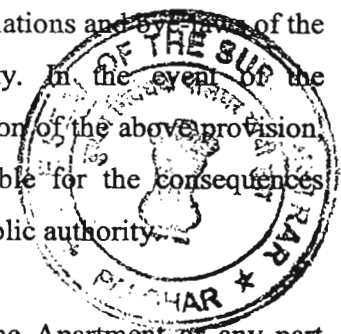
iii. To carry out at his own cost all internal repairs to the said Apartment and maintain the Apartment in the same condition, state and order in which it was delivered by the Developer to the Allottees/Purchasers and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated or the Apartment which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Allottees/Purchasers committing any act in contravention of the above provision, the Allottees/Purchasers shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.

iv. Not to demolish or cause to be demolished the Apartment or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the Apartment or any part thereof, nor any alteration in

N. M. Panchal

Panchal

[Handwritten signature]



पल्लर

दस्त क्र. १९८३ / २०२३

the ~~elevation and outside~~ ^{22/46} color scheme of the building in which the Apartment is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Apartment and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Apartment is situated and shall not chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Pardis or other structural members in the Apartment without the prior written permission of the Developer and/or the Society or the Limited Company.

v. Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the project land and the building in which the Apartment is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.

vi. Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Apartment in the compound or any portion of the project land and the building in which the Apartment is situated.

vii. Pay to the Developer within fifteen days of demand by the Developer, his share of security deposit demanded by the concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the Apartment is situated.

viii. To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levies, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Apartment by the Allottees/Purchasers for any purposes other than for purpose for which it is sold.

ix. The Allottees/Purchasers shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Apartment until all the dues payable by the Allottees/Purchasers to the Developer under this Agreement are fully paid up.

x. The Allottees/Purchasers shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or the Limited Company or Apex Body or Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments

N.M. Panchat

Panchal

Pansara



पलर
दस्त क्र. १९८३ - १ २०२३
२५ / ५०

thereof that may be made from time to time for ~~protection and maintenance of the~~ said building and the Apartments therein and for the observance and performance of the Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Allottees/Purchasers shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/ Limited Company/Apex Body/Federation regarding the occupancy and use of the Apartment in the Building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other outgoings in accordance with the terms of this Agreement.

xi. Till a conveyance of the structure of the building in which Apartment is situated is executed in favor of Society/Limited Society, the Allottees/Purchasers shall permit the Developer and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said buildings or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

xii. Till a conveyance of the project land on which the building in which Apartment is situated is executed in favor of Apex Body or Federation, the Allottees/Purchasers shall permit the Developer and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the project land or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

14. The Developer shall maintain a separate account in respect of sums received by the Developer from the Allottees/Purchasers as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or association or Company or towards the out goings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purposes for which they have been received.

15. Nothing contained in this Agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law, of the said Apartments or of the said Plot and Building or any part thereof. The Allottees/Purchasers shall have no claim, save and except in respect of the Apartment hereby agreed to be sold to him, and all open spaces, parking spaces, lobbies, staircases, terraces, recreation spaces, will remain the property of the Developer until the said structure of the building is transferred to the Society/Limited Company or other body and until the project land is transferred to the Apex Body /Federation as hereinbefore mentioned.

N. M. Panchal

Panchal

Kansara

पत्र
दि. क्र. १९६३ / २०२३
16. DEVELOPER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

After the Developer executes this Agreement he shall not mortgage or create a charge on the Apartment and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottees/Purchasers who has taken or agreed to take such [Apartment].

17. BINDING EFFECT

Forwarding this Agreement to the Allottees/Purchasers by the Developer does not create a binding obligation on the part of the Developer or the Allottees/Purchasers until, firstly, the Allottees/Purchasers signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottees/Purchasers and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub- Registrar as and when intimated by the Developer. If the Allottees/Purchasers (s) fails to execute and deliver to the Developer this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottees/Purchasers and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Developer, then the Developer shall serve a notice to the Allottees/Purchasers for rectifying the default, which if not rectified within 15 (fifteen) days from the date of its receipt by the Allottees/Purchasers, application of the Allottees/Purchasers shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottees/Purchasers in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottees/Purchasers without any interest or compensation whatsoever.

18. ENTIRE AGREEMENT

This Agreement, along with its schedules and annexures, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the said apartment/plot/building, as the case may be.



RIGHT TO AMEND

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties.

N.M. Panchal

Panchal

Panchal

पत्र	
दस्त क्र. १८३	1 2023
20	190

20. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT ~~APPLICABLE~~ TO ALLOTTEES/PURCHASERS/SUBSEQUENT ALLOTTEES/ PURCHASERS It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Project shall equally be applicable to and enforceable against any subsequent Allottees/Purchasers of the [Apartment], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment] for all intents and purposes.
21. SEVERABILITY
If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made there under or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made there under or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.
22. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT
Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottees/Purchasers has to make any payment, in common with other Allottees/Purchasers (s) in Project, the same shall be in proportion to the carpet area of the [Apartment] to the total carpet area of all the [Apartments] in the Project.
23. FURTHER ASSURANCES
Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.
24. PLACE OF EXECUTION
The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Developer through its authorized signatory at the Developer's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Developer and the



M. M. Panchank

Panchank

Panchank

दस्ता क्र. १९८३ / २०२३

२५/१५०

Allottees/Purchasers, in after the Agreement is duly executed by the Allottees/Purchasers and the Developer or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at Palghar.

25. The Allottees/Purchasers and/or Developer shall present this Agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act (i.e. Sub-Registrar, Palghar-I or II) and the Developer will attend such office and admit execution thereof.

26. That all notices to be served on the Allottees/Purchasers and the Developer as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottees/Purchasers or the Developer by Registered Post A.D and notified Email ID/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:

‘THE ALLOTTEES/PURCHASERS ’

Mr. NAGNATH MAROTI PANCHAL &

Mrs. JAYSHRI NAGNATH PANCHAL

having address at A/306, OM Bhrama Apartment, veer savarkar road, Gopcharpada, Virar East, Palghar, Maharashtra - 401305.

Notified Email ID: _____

‘THE DEVELOPER’

M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS

having its Office address at:- At & Post Tandulwadi,

House nos 289, Tal & District Palghar, Saphale (East),

Pin 401102.

Notified Email ID: mahalaxmidveloperspalghar@gmail.com



It shall be the duty of the Allottees/Purchasers and the Developer to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the Developer or the Allottees/Purchasers, as the case may be.

N.M. Panchal

Panchal

Jandera

पलर
दस्त क्र. १२३ / २०२३
२२ / १०

27. JOINT ALLOTTEES/PURCHASERS

That in case there are Joint Allottees/Purchasers all communications shall be sent by the Developer to the Allottees/Purchasers whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees/Purchasers.

28. Stamp Duty and Registration :- The charges towards stamp duty and Registration of this Agreement shall be borne by the Allottees/Purchasers.

29. Dispute Resolution :- Any dispute between parties shall be settled amicably. In case of failure to settled the dispute amicably, which shall be referred to the Maha RERA Authority as per the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations, the render.

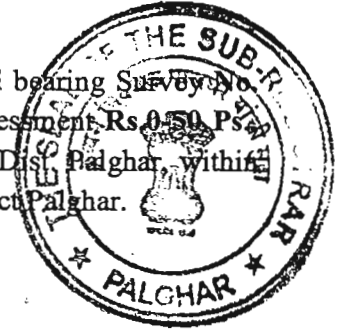
30. GOVERNING LAW

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India for the time being in force and the civil courts will have the jurisdiction of Mumbai for this Agreement.

IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for sale at (Palghar) in the Presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

FIRST SCHEDULE HEREINABOVE REFERRED TO

ALL THAT piece or parcel of Agricultural land bearing Survey No. 218, Hissa No. 2/1, Area admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs. 0-50 Ps lying and situated at Village : MAKANE, Taluka : & Dist. Palghar, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar.



M. M. Panchal

Panchal

[Handwritten signature]

पलर
दस्त क्र. १२४३ / २०२३
३०/५७

SECOND SCHEDULE HEREINABOVE REFERRED TO

ALL THAT piece and parcel of FSI Area admeasuring 21596 sq. ft.
Built - up area (including balcony, staircase but excluding sit-out, flower
bed, cupboard, patio) in Building No. 1, wing A & B in the Complex known
"GOLDEN PARADISE" in the project layout known as "CENTRAL PARK
EXT-II" to be constructed on Non Agricultural Land bearing Survey
 No.218,HissaNo.2/1, Area admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0-50
 Ps., lying and situated at Village : MAKANE, Taluka : Palghar, District :
 Palghar, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District
 Palghar.

SCHEDULE "A"

DESCRIPTION OF THE FLAT AND THE CLOSED PARKING

Flat bearing No. 103, Carpet area 46.20 sq. mtrs., on First Floor
 (hereinafter referred to as the said "Flat") in "B" Wing of Building No.1,
 known as "GOLDEN PARADISE" (hereinafter referred to as the said
 "Building") in the project layout known as "CENTRAL PARK EXT-II" of
 the said Project constructed on Non-Agricultural land bearing Survey
 No.218,HissaNo.2/1, Area admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0-50
 Ps., lying and situated at Village : MAKANE, Taluka : Palghar, District :
 Palghar, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District
 Palghar, within the area of Sub-Registrar Palghar,

N. M. Panchal

(Panchal)

Pansara



पलर
दस्तक्र. 983 / 2023
09 196

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN
NAMED Allottees:

Mr. NAGNATH MAROTI PANCHAAL



M. M. Panchaal

Mrs. JAYSHRI NAGNATH PANCHAAL




At Palghar on 29/03/2023

in the presence of witnesses:-

Panchaal

1) Name Macchindra Sable

Signature 

2) Name _____

Signature 

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN
NAMED Promoter:

M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS

Through its Partner

MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA

in the presence of witnesses:-



Kansara

1) Name Macchindra Sable

Signature 

2) Name _____

Signature 




पलर
वसति क्र. 903 / 2023
32/90

RECEIPT

RECEIVED ON execution of this agreement towards earnest money deposit or application fee before the execution hereof and from the within named allottee/s the sum of Rs.2,00,000/- (Rupees Two Lakhs Only) being the amount mentioned herein above to be paid by purchaser/s to us. The details of the payment area as follows:-

<u>Sr. No.</u>	<u>Cheque</u>	<u>Dated</u>	<u>Bank</u>	<u>Amount</u>
1	240263	13/03/2023	The Zoroastrian Co-op. Bank Ltd	2,00,000/-
			<u>TOTAL</u>	2,00,000/-

WITNESSES :-

1. 

RECEIVED,



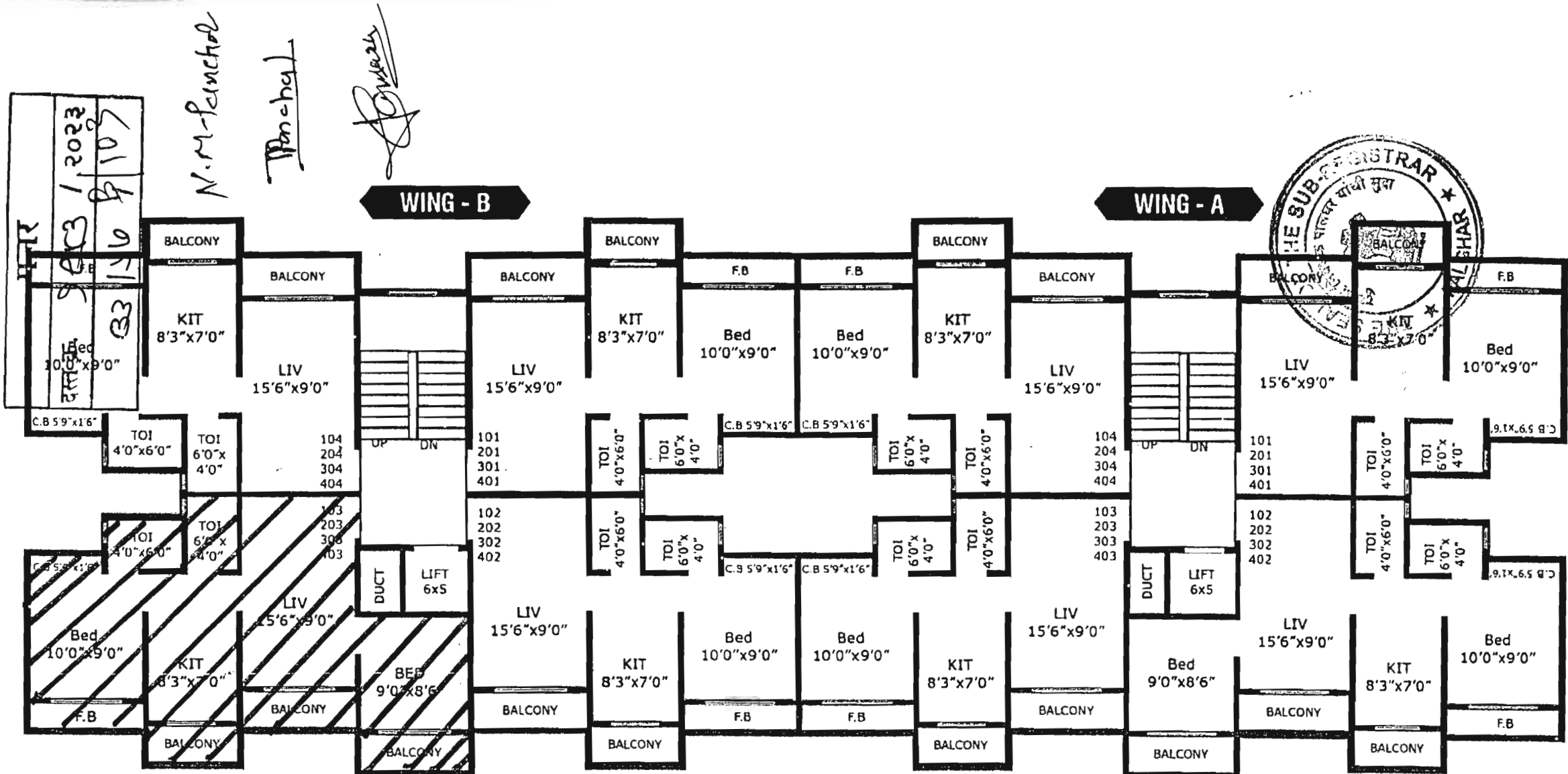
M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS

Through its Partner

MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA

The Promoter.





Typical Floor Plan (1st to 4th)

Thi
P9:
Pro
401

1

2

3.

Dated
Place:

पलर
दस्त क्र. १२३ / २०२३
३४ / ५०



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

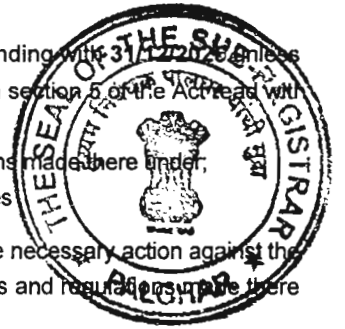
FORM 'C'

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number : P99000029992

Project: **GOLDEN PARADISE** , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **218/2/1** at **Makane, Palghar, Palghar, 401102**;

1. **Mahalaxmi Developers** having its registered office / principal place of business at Tehsil: **Palghar, District: Palghar, Pin: 401102**.
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
 - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
 - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;
OR
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
 - The Registration shall be valid for a period commencing from **20/07/2021** and ending with **31/07/2026** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.



Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premanand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 20-07-2021 17:28:28

Dated: 20/07/2021
Place: Mumbai

Signature and seal of the Authorized Officer
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

पत्र
वस्तु क्र. 9813 / 2023
34 / 196

सद्वर्षांक दिनांक : 21/07/2020



महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना शास
अधिकाऱ्यांचे पत्र

[महाराष्ट्र कृषी व वनसंरक्षण अधिकाऱ्यांचे आणि नोंदवहा (नया कार्या व सुविधात्मक क्षेत्रे) नियम, 1969 च्यातील नियम 8, 9, 10 आणि 11]

पत्र - पातळा

सद्वर्षांक - पातळा

दिनांक - पातळा

सद्वर्षांक क्रमांक : 944 व दिनांक : 21/07/2020

पत्र क्रमांक व उपदिनांक : 218/2/1		नू-धाराचा मर्यादा	मोगवहादासाठीचे गाव				पत्राचे क्रमांक
218/2/1		मोगवहादाचा मर्यादा - 1	शेज	शासनात	पो.छा.	पो.शा	
पैसाचे इतिहासिक मर्यादा :-							
शेज	हे.आ.ची.पी	[कार्यालय-जोडा-जोडा]				(944)	[216], 659
विशेष	0.22.00					(944)	मुळाचे गाव
कामचारा		सम्यक् अर्थी गाव	0.22.00	0.50			इतर अधिकाऱ्या
मती							इतर
दस्तावेज							गा.सुविधात्मक अधिकाऱ्या व वनसंरक्षण अधिकाऱ्यांचे नोंदवहा
मर्यादा							समानाधी न.क्र.ची.पी.-2-43/एच.आर.47/2008, रि.8/7/2008
सुद्धा							(299)
सुद्धा	0.22.00						
पत्र-आधार (सालवर्षाचे मर्यादा)							
मर्यादा (अ)							
मर्यादा (ब)							
सुद्धा	0.00.00						
अनुसंधान	0.50						
मुदती किंवा विशेष अनुसंधान							
सद्वर्षांक क्र. (200),(746),(752),(780)							सोपाना आणि मुद्रापत्र दिने :

गाव नमुना शास

विकासी मोगवहा

[महाराष्ट्र कृषी व वनसंरक्षण अधिकाऱ्यांचे आणि नोंदवहा (नया कार्या व सुविधात्मक क्षेत्रे) नियम, 1969 च्यातील नियम 8, 9, 10 आणि 11]

पत्र - पातळा

सद्वर्षांक - पातळा

दिनांक - पातळा

सद्वर्षांक क्रमांक : 944 व दिनांक : 21/07/2020

वर्ष	साल	विकासात्मक क्षेत्राचा तपशील									सांगवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेज				
		विश्व विकासात्मक क्षेत्र			पट्टा क्षेत्र व प्रादेशिक विकासात्मक क्षेत्र			निर्घट विकासात्मक क्षेत्र			एकरूप	शेज						
		विकासात्मक क्षेत्र	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकासात्मक क्षेत्र	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकासात्मक क्षेत्र	जल सिंचित	अजल सिंचित								
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)				
			हे.आ.ची.पी				हे.आ.ची.पी											
2017-18	जल										0.2200							बांदल
2018-19	जल										0.2200							बांदल
2019-20	जल										0.2200							

"वा.सुविधात्मक क्षेत्रासाठी ही नोंदवहा 21/7/2020 रोजी विकला." दिनांक :- 22/07/2020 सांकेतिक क्रमांक :- 972/000/02/9608/0102020193



(गाव :- अनुसंधान बांधकाम मुक्ता) तलाठी सहाय्यक :- पातळा

Handwritten signature

दिनांक :- पातळा

22-10-2020

पत्र
दस्त क्र. १२८३ / २०२३
BE 140

Revised
22/02/2021



महाराष्ट्र शासन
नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग
शाखा कार्यालय, पालघर

हरी ओम बिझनेस सेंटर, १ ला मजला, बिडको रोड, जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या पुढे,
HDIL च्या बाजूला, पालघर, ता.जि.पालघर ४०१ ४०४.

Email-ID : adtp_palghar@rediffmail.com

जा.क्र. ससंनर-पालघर/बिशेप/बांप/मौ.माकणे/ता.पालघर//ग.क्र.२१८/२/१/
रहिवास/४२३

दि.१८/०२/२०२१.

प्रति,

मा.जिल्हाधिकारी,
पालघर.

विषय:- मौजे-माकणे, ता.जि.पालघर येथील ग.क्र.२१८/२/१, क्षेत्र २२००.०० चौ.मी. या जागेतील
नियोजित रहिवास प्रयोजनार्थ सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी मिळणेबाबत.

- संदर्भ:-
१. आपले कार्यालयाकडील पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-१/एनएपी/एसआर-५६/२०,
दि.२४/०६/२०२०.
 २. या कार्यालयाचे शिफारस पत्र क्र.ससंनर-पालघर/बिशेप/ बांप/ मौ.माकणे/ ता.पालघर
/ग.क्र.२१८/२/१/ रहिवास/८९०, दि.२८/०८/२०२०.
 ३. आपले कार्यालयाकडील पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-१/बांधकाम/एसआर-५६/२०,
दि.०१/०२/२०२१.

महोदय,

संदर्भिय पत्र क्र. १ अन्वये आपल्या कार्यालयाने विषयांकित प्रकरणी रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरी देणेकामी या कार्यालयाचे अभिप्राय अपेक्षिते होते. त्यानुषंगाने या कार्यालयाने संदर्भिय पत्र क्र. २ अन्वये प्रकरणी रहिवास प्रयोजनार्थ रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरीची शिफारस केली आहे. तथापी, संदर्भिय पत्र क्र. ३ अन्वये आपल्या कार्यालयाने, अर्जदार यांनी दि.०१/०२/२०२१ रोजीच्या अर्जान्वये यापूर्वी शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशात बदल करून सुधारीत आराखडे सादर केलं असल्याने, अर्जदार यांच्या विनंती अर्जाच्या अनुषंगाने सुधारीत नकाशानुसार अभिप्राय अपेक्षिलेले आहेत. त्यानुषंगाने सुधारीत नकाशाची छाननी करून अभिप्राय सादर करण्यात येत आहेत.

विषयांकित नमूद केलेली अर्जदार यांची जागा ही, ठाणे-पालघर-रायगड प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट होत आहे. ठाणे-पालघर-रायगड प्रादेशिक योजना शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१२१२/४४९/स.क्र. १९५/१२/नवि-१२, दि.०६ जानेवारी २०१८ अन्वये मंजूर झालेली आहे. सदर ठाणे-पालघर-रायगड प्रादेशिक योजना नकाशानुसार प्रस्तावित जागा शेती/ ना-विकास विभाग (Agriculture/ No Development Zone) या विभागामध्ये समाविष्ट होत आहे. सन २०११ च्या जणगणनेनुसार मौजे-माकणे या गावाची लोकसंख्या (२१४६) ५०० पेक्षा कमी आहे. सदर जागा मौजे-माकणे गावाच्या मूळ गांवठाण हद्दीपासून ५०० मी. अंतराच्या अंतर्गत स्थित आहे.

विषयांकित जागेच्या पश्चिम हद्दीलगत चे ग.नं.२२४,२२६/२,२२६/३ रेखांकन/बांधकाम नकाशास या कार्यालयाने पत्र क्र.ससंनर-पालघर/ बिशेप / बांप/ मौ-माकणे/ ता.पालघर/ ग.क्र. २२४ व मंजूरी रहिवास व वाणिज्य/ १९९०, दि.१५/१२/२०१७ अन्वये मंजूरीसाठी शिफारस केलेली आहे. सदर जागेच्या जागेतील ९.० मी. रुंदीच्या रेखांकनातील रस्त्यावरून विषयांकित जागेस प्रवेश मार्ग उपलब्ध होतो. त्यामुळे एकात्रिकृत मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.५.१.१ (ii) मधील तरतुदीनुसार सदर जागेत अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेले रहिवास वापराचे बांधकाम अनुज्ञेय होत आहे.

(Signature)

पुस्तक क्र. १९३	२०२३
३० १५०	

एकत्रिकृत मंजूर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-2020), शासन निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/नवि-१३, दि.०२ डिसेंबर २०२० अन्वये मंजूर केली असून ती राजपत्रात प्रसिद्ध झालेल्या ०३ डिसेंबर २०२० रोजीच्या दिनांकापासून अंमलात आली आहे.

विषयांकित जागा मौजे-माकणे गावाच्या मूळ गांवठाण हद्दीपासून ५०० मी. अंतराच्या आंत स्थित असल्याने उपरोक्त विकास नियंत्रण नियमावलीतील, विनियम क्र.५.१.१ मधील तरतूदीनुसार १५% Change of Zone अधिमूल्य रक्कम शासनास जमा करणे बंधनकारक आहे. प्रस्तुत प्रकरणी या कार्यालयाचे संदर्भिय क्र. २ चे पत्रान्वये नियोजित बांधकामास त्यामधील अटीस अधीन राहून मंजूरीसाठी शिफारस केली आहे. सदर प्रस्तावामध्ये अर्जदार यांनी पुढीलप्रमाणे परिगणित होणारी १५% रक्कम जमा केली आहे. बाजारमूल्य दर तक्ता (A.S.R.) २०२०-२१ मौजे-माकणे ग्रामीण क्षेत्र, वि.क्र.७ शेती (जिरायत) जमीनीमध्ये समाविष्ट असून रु.३०,१७,४००/- प्रती हेक्टर दर नमूद आहे. म्हणजेच १५% X रु.३०,१७,४००/- प्रती हेक्टर X क्षेत्र ०.२२०० हेक्टर = रु.९९,५७५/- म्हणजेच रु.९९,६००/- इतके १५% चेंज ऑफ झोन अधिमूल्य भरणा करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार अर्जदार यांनी चलन क्र.एमएच ०० ३१४००८४ २०२०२१ एम, दि.१२/०८/२०२० अन्वये रु.९४,९००/- भारतीय स्टेट बँक, बसीन शाखा, वसई येथे भरणा केलेला आहे. तसेच नविन दरानुसार फरकाची रक्कम चलन क्र.एमएच ० ११२१५५२६ २०२०२१ एम, दि.०६/०२/२०२१ अन्वये रु.४,७००/- भारतीय स्टेट बँक, बसीन शाखा, वसई येथे भरणा केलेला आहे. असे एकूण रु.९९,६००/- इतके १५% चेंज ऑफ झोन अधिमूल्य भरणा केलेला आहे.

अर्जदाराने सादर केलेले सुधारित बांधकाम नकाशे यथायोग्य आहेत. मौजे-माकणे, ता.जि.पालघर येथील ग.क्र.२१८/२/१, क्षेत्र २२००.०० चौ.मी. या जागेतील नियोजित रहिवास प्रयोजनार्थ सुधारित रेखांकन/बांधकाम नकाशांना मंजूरीसाठी खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून शिफारस करण्यात येत आहे.

- १) विषयांकित जागेतील नियोजित रहिवास वापरासाठी या कार्यालयाने क्र.ससनर-पालघर/ बिशेप/ बांप/ मौ.माकणे/ ता.पालघर/ ग.क्र.२१८/२/१/ रहिवास /८९०, दि.२८/०८/२०२० अन्वये मंजूरीसाठी पाठविलेले शिफारस पत्र या पत्रान्वये निष्प्रभावित करण्यात येत आहे.
- २) रेखांकनातील खुली जागा ही रेखांकनात दर्शविण्यात आल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील नियमानुसार अनुज्ञेय वापरासाठी करणे आवश्यक आहे.
- ३) अभिन्यासातील प्रस्तावित खुली जागा भूखंड धारकांच्या/भोगवटा धारकांच्या उपयोगासाठी खुली ठेवावी लागेल व याबाबतचे बंधपत्र (Under Taking) जमिनी मालकांकडून घेणे आवश्यक राहिल. भूखंड धारकांची/भोगवटा धारकांची नोंदणीकृत संस्था असल्यास अशी खुली जागा संस्थेकडे वर्ग (Shall deem to have vested) झाल्याचे मानण्यात येईल. विषयांकित प्रकरणी अशी नोंदणीकृत संस्था नसल्याने अशी खुली जागा परवानगी दिल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत संबंधित नियोजन प्राधिकरण यांचेकडे खुली जागा म्हणून वर्ग करावी.
- ४) मंजूर रेखांकन प्रस्तावाप्रमाणे जागेतील प्रस्तावित भूखंड, नियोजित अंतर्गत रस्ते व अन्य नियोजनाचे, प्रत्यक्ष जागेवर प्रथमतः विस्तृत आखणी करून, ती उपअधीक्षक, भूमि अभिलेख, पालघर यांच्याकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतयेळी सभोयतालच्या जागेतील मंजूर अभिन्यासातील रस्ते व हद्दी यांच्याशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी विषयाधीन जागेच्या एकूण क्षेत्रामध्ये तसेच नियोजित भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास अभिन्यास दुरुस्त करून अभिलेखाच्या अर्जदारासह सुधारित मंजूरी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवर कोणत्याही प्रकारचा विकास करू नये.

अर्जदार जागेवर अस्तित्वातील बांधकाम असल्यास, मंजूर नकाशाप्रमाणेचे बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी सध्या अस्तित्वातील बांधकामे अर्जदार/विकासक यांनी स्वखर्चाने काढून घेणे बंधनकारक राहिल.

विषयांकित जागेच्या ग.क्र.च्या एकूण क्षेत्राची पोट हिस्सा मोजणी न झाल्याने व अर्जदाराने वहीवाटीच्या हद्दीच्या आधारे मोजणी नकाशा सादर केलेला असल्याने ग.क्र. मधील इतर सह जमीन मालक यांचे वैध संमतीपत्रक रेखांकनाच्या हद्दीकरीता अर्जदाराकडून महसूल विभागाच्या स्तरावर प्राप्त करून घेणे बंधनकारक राहिल.



पत्र

दस्त क्र. १२३ १२०२३

३६१५०

- ७) सदर भूखंडातील बांधकामाबाबत महसूल विभागाकडे काही तक्रारी / न्यायालयीन बाब प्रलंबित असल्यास त्यांच्या तक्रारीचे / न्यायालयीन बाबींची खातरजमा / निराकरण महसूल विभागाने आपल्या स्तरावर करण्यात यावे.
- ८) मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी, शासनाचे नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीएस/१८१८/प्र.क्र. २३६/१८/कलम -३७ (१कंक) (ग) व कलम २०(४)/नवि -१३, दि.०२/१२/२०२० अन्वये एकत्रिकृत विकास नियंत्रण नियमावली व प्रोत्साहन नियमावली मंजूर झाली असून सदर नियमावलीतील तरतुदीचे पालन करण्याचे जबाबदारी अर्जदार / विकासकावर / जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल.
- ९) जोत्यापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाशाप्रमाणे आहे. त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील तरतुदीनुसार जोता पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र बाबतचा दाखला नियोजन प्राधिकरणास सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- १०) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इंजिनिअर / आर्किटेक्ट यांचेकडील पुर्णत्वाचे प्रमाणपत्र, इमारत वापर परवाण्यासाठी अर्जा सोबत सादर करणे बंधनकारक राहिल व वापर परवाना मिळाल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष वापर करता येईल.
- ११) विषयांकित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा वापर हा बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास वापरासाठीच करण्यात यावा.
- १२) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- १३) मंजूर केलेल्या बांधकामामध्ये, पूर्वपरवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.
- १४) सदर प्रस्तावाखालील जमिनीच्या मालकी हक्काची व इतर हक्काची छाननी तसेच नियोजित नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत मार्ग असल्याची खात्री महसूल विभागाने करावी. त्याबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/ जमीनमालक/ विकासक यांचेवर राहिल.
- १५) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करतांना आय.एस.आय.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्हता प्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्याकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांच्या देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे अर्जदार / विकासकर्ता यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- १६) नियोजित बांधकामाचे भूखंडाच्या हद्दीपासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावीत.
- १७) विषयांकित जागेत मंजूर नकाशाप्रमाणे चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय राहिल.
- १८) प्रस्तावित गृहबांधणी योजनेचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे.

क्र.	अ/१२ उत्तमानुसार मुखंडाचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	निष्कल मुखंड क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय मूल च.क्षेत्र (१.१० @ २२००.००) (चौ.मी.)	०.३ अधिमूल्य च.क्षेत्र (चौ.मी.) ०.३ @ २२००.००	अनुज्ञेय Ancillary Area च.क्षेत्र ६०% /८०% (चौ.मी.)	अनुज्ञेय क्षेत्र	रहिवास
१	२	३	४	५	६	७	८
१	२२००.००	२२००.००	२४२०.००	६६०.००	(२४२०.०० + ६६०.००) x ६०% = १८४८.००	४९२८.००	४९२८.००

- १९) नियोजित बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

Handwritten signature

धर

दस्त क्र. १२३ / २०२३

३२/५०

अ. क्र.	इमारत क्रमांक इमारत प्रकार	तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण बांधकाम (चौ.मी.)	इमारत बांधकाम	एकूण प्रस्तावित बांधकाम (चौ.मी.)
१	२	३	४	५	६	७	११	१२	१३
१	१	२४९.४०	४३९.२३	४३९.२३	४३९.२३	४३९.२३	२००६.३२	१	२००६.३२
२	२	३२.५२	२२०.२१	२२०.२१	२२०.२१	२२०.२१	९१३.३६	१	९१३.३६
३	३	२४९.४०	४३९.२३	४३९.२३	४३९.२३	४३९.२३	२००६.३२	१	२००६.३२
							एकूण	३	४९२६.००

- २०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना, अधिनियम १९६६ च्या कलम-४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैधमुदतीत बांधकामे सुरु केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार / जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २१) शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक आहे.
- २२) विषयाधीन भूखंडाच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार / जमीनमालक / विकासक यांच्यावर राहिल.
- २३) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यन्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीनमालक / विकासकर्ता / वास्तुविशारद / सल्लागार अभियंता व स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २४) अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कानदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास सदरची शिफारस / परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- २५) सदर जागेसंदर्भात पूर्वसंदर्भ/ न्यायालयीन संदर्भ असल्यास त्याची पडताळणी महसूल विभागाने करावी.
- २६) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-2020) मधील नियम क्र.१३.२ नुसार ४००० चौ.मी. भूखंडापेक्षा जास्त क्षेत्राकरीता SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM/ ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.
- २७) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-2020) मधील नियम क्र.१३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २८) विषयांकित रेखांकन / बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी-सुविधा जसे जल:निस्सारण, मल:निस्सारण व पाणीपुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.
- २९) रेखांकनातील नियोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- ३०) विषयांकित प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण या नात्याने ग्रामपंचायतीचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार / जमीनमालक / विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

आवश्यकतेनुसार जमिन विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यात यावे.

स्टिल्टची उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टची वापर फक्त वाहनतळासाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच स्टिल्ट किमान दोन बाजूंनी खुले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.



Anita/Kp/ATP/March 2023/बांधकाम परवानगी

पत्र
वृत्ति क्र. १९९३ / २०२३
४० / ५०

- ३३) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शविलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहिल.
- ३४) पायाभूत सुविधांची तरतुद अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे व ती पुरेशी करण्याबाबत अर्जदाराकडून रु.१००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर महसूल विभागाने प्रतिज्ञापत्र प्राप्त करून घ्यावे.
- ३५) सक्षम नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावण्याबाबत सुचना देण्यात याव्यात. त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधित प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनियर, सिव्हिल इंजिनियर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नावे व दुरध्वनी क्रमांक नमूद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.
- ३६) विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/०६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै, २०११ अन्वये कामगार उपकर अर्जदाराकडून खालीलप्रमाणे वसूल करणे आवश्यक राहिल.

अ.क्र.	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	बाजार मूल्यदर तक्ता सन २०२०	बांधकामाची किंमत (रुपये)	कामगार उपकर (१%)
१	२	३	४	५
१	४९२६.००	१६,४५६/-	८,१०,६२,२५६/-	रु.८,१०,६२३/- समजा रु.८,१०,७००/-
(अक्षरी रु.आठ लक्ष, दहा हजार, सातशे मात्र)				रु.८,१०,७००/-

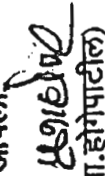
- ३७) नगर विकास विभाग निर्णय क्र.टिपीएस-१८१४/प्र.क्र.३४९/१४/नवि-१३, दि.२२/०४/२०१५ अन्वये विकास शुल्क वसूल करणेबाबत निर्णय दिलेला आहे. तरी नगर विकास विभागाच्या संगणक संकेतांक ०२१७०१६१०१ या हेडखाली विकास शुल्क जमा करून घेण्यात यावे. सदर जागेसाठी सन २०२०-२०२१ च्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दरानुसार एकुण रु.८,९८,०००/- (अक्षरी रु.आठ लक्ष अठ्ठ्यान्नव हजार मात्र) इतके विकास शुल्क बांधकाम आदेश निर्गमित करण्यापूर्वी महसूल विभागाने भरणा करून घेणे बंधनकारक राहिल. नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे दि.११/०९/२०२० च्या आदेशानुसार सदरचे दर हे दि.१२/०९/२०२० पासून दि.३१/०३/२०२१ पर्यंत लागू असतील. त्यानंतर सुधारीत बाजार मूल्य दर तक्त्यातील दर घेणे बंधनकारक राहिल.
- ३८) शासन नगर विकास विभाग निर्देश क्र.टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दि.१०/०२/२०१० अन्वये विहित केल्याप्रमाणे यापूर्वी छाननी शुल्क रु.११,१००/- (अक्षरी रु.अकरा हजार शंभर मात्र) चलन क्र.एमएच ०० १२८३८०० २०२०२१ एम, दि.१९/०६/२०२०, चेंज ऑफ झोन अधिमूल्य शुल्क रु.२,०२,६००/- (अक्षरी रु.दोन लक्ष दोन हजार सहाशे मात्र) चलन क्र.एमएच ०० १२८३९९४ २०२०२१ एम, दि.१९/०६/२०२०, प्रिमीअम शुल्क रु.१५,३३,९००/- (अक्षरी रु.पंधरा लक्ष तेहतीस हजार नऊशे मात्र) चलन क्र.एमएच ०० १२८४२१७ २०२०२१ एम, दि.१९/०६/२०२० व बंदिस्त बाल्कनी शुल्क रु.२,३२,०००/- (अक्षरी रु.दोन लाख बत्तीस हजार मात्र) चलन क्र.०० १२८४४२९ २०२०२१ एम, दि.१९/०६/२०२० अन्वये भारतीय स्टेट बँक, पालघर शाखा, येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.
- ३९) आता अर्जदार यांनी शासन नगर विकास विभाग निर्देश क्र.टिपीएस-१८०८/१२५४/प्र.क्र.१२५७/०८/नवि-१३, दि.१०/०२/२०१० अन्वये विहित केल्याप्रमाणे नवीन छाननी शुल्क रु.४५,०००/- (अक्षरी रु.पंचेचाळीस हजार मात्र) चलन क्र.एमएच ०० ११२१०९०१ २०२०२१ एम, दि.०६/०२/२०२१, चेंज ऑफ झोन अधिमूल्य शुल्क फरकाची रक्कम रु.१०,२००/- (अक्षरी रु.दहा हजार दोनशे मात्र) चलन क्र.एमएच ०० ११२१४४०१ २०२०२१ एम, दि.०६/०२/२०२१ ०.३ प्रिमीअम शुल्क फरकाची रक्कम रु.२,०८,२००/- (अक्षरी रु.दोन लक्ष आठ हजार दोनशे मात्र) चलन क्र.एमएच ०० ११२१४४००० २०२०२१ एम, दि.०६/०२/२०२१ व Ancillary Area FSI प्रिमीअम शुल्क रु.१२,८४,२००/- (अक्षरी रु.बारा लाख चौ-यांशी हजार दोनशे मात्र) चलन क्र.एमएच ० ११२१३००५ २०२०२१ एम, दि.०६/०२/२०२१ अन्वये भारतीय स्टेट बँक, पालघर शाखा, वसई येथे भरणा करण्यात आलेली आहे.

Handwritten signature



पत्र
वस्तु क्र. 9९९ / २०२३
४९ / ५०

मंजूरीची शिफारस केलेल्या नकाशांची तसेच आवश्यक त्या कागदपत्रांची प्रत्येकी एक प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखासाठी ठेवून उर्वरित शिफारस केलेले नकाशे तीन प्रतीत सोबत पाठवित आहे.

आपला

(प्र. ना. होगेपाटील)

सहायक संचालक, नगर रचना,
पालघर.



Anil/Arp/ATP/Manc/2021/नगर रचना

1
Geeta S. Pimple
B.A.L.L.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar. MO.
No. 9923160687, E.mail ID - adv.geetasankhe@gmail.com

FORMAT - A
(Circular No.28/2021)

To,
MAHARERA,
Mumbai.

LEGAL TITLE REPORT

Sub:- Title Clearance Certificate with respect to FSI area totally adm. 21,596 sq. ft. built-up out of the land of Survey No.218, H. No. 2/1, totally adm. 0.22.00 H.R., Asst. Rs.0.50 ps. lying and situate at Village Makane, Tal. & Dist. Palghar (hereinafter referred to as "the said plot/Land").

I have investigated the title of the said land on the request of M/s. Mahalaxmi Developers through its Partner Mr. Vikram Pravinkumar Kansara, having Office at House No.289, at & post Tandulwadi, Saphale (E), Tal. & Dist. Palghar and following documents i.e. :-

- 1) (1) Description of property - FSI area totally adm. 21,596 sq. ft. built-up out of the land of Survey No.218, H. No. 2/1, totally adm. 0.22.00 H.R., Asst. Rs.0.50 ps. lying and situate at Village Makne, Tal. & Dist. Palghar.
- (2) The documents of allotment of plot :-
 - (i) Conveyance Deed dated 24/10/2008 whereby Mr. Charudatta Moreshwar Hatode had purchased the said land from the original landowner Mr. Nandakumar Dattatraya Patil, which is registered in the Office of the Sub-Registrar, Palghar at Sr. No. PLR/5621/2008.
 - (ii) Conveyance Deed dated 05/03/2020 whereby Mr. Swapnil Anant Charudatta purchased the said land from the landowner Mr. Charudatta Moreshwar Hatode, which is registered in the Office of the Sub-Registrar, Palghar vide document No. PLR/1316/2020 dated 05/03/2020.
 - (iii) Agreement for Sale of FSI, dated 10/12/2020 registered in the Office of the Sub-Registrar, Palghar at Sr. No. PLR/4807/2020 registered on 09/01/2021.
 - (iv) Supplementary Agreement for Sale of FSI registered on 04/03/2021 at Sr. No. PLR/1550/2021 entered into by and between Mr. Swapnil Anant Charudatta (herein called as "the Owner") and M/s. Mahalaxmi Developers through its Partner Mr. Vikram Pravinkumar Kansara (Purchasers) whereby the said Purchasers acquired FSI area totally adm. 21596 sq. ft. built-up area (including balcony, staircase but excluding seat out, flower bed, cup board, patio) in Building No.1, Wing "A" and "B" in the Complex known as Central Park Ext II to be constructed on N.A. land bearing S. No.218, H. No.2/1, of Village Makne, Tal. & Dist. Palghar.
- (3) 7/12 extract issued by Talathi, Village Makne, Tal. & Dist. Palghar. Mutation Entries No.299, 746, 752, 780, 944 of the said land.
- (4) Search Report for 30 years 1992 till 2021 (March).



2
Geeta S. Pimple
B.A.L.L.M.
Advocate

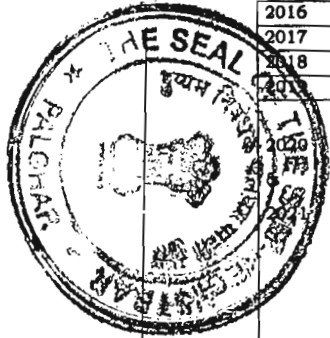
Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar. MO.
No. 9923160687, E.mail ID - adv.geetasankhe@gmail.com

Years	Entry
1988	No Entry
1989	No Entry
1990	No Entry
1991	No Entry
1992	No Entry
1993	No Entry
1994	No Entry
1995	No Entry
1996	No Entry
1997	No Entry
1998	No Entry
1999	No Entry
2000	No Entry
2001	No Entry
2002	No Entry
2003	No entry
2004	No entry
2005	No entry
2006	No entry
2007	No entry
2008	Conveyance Deed dated 24/10/2008, whereby Mr. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE had purchased the said land from original land owner Mr. Nandkumar Dattatray Patil , which is registered in the Office of Sub -Registrar Palghar, at Sr. No.PLR/5621/2008.
2009	No entry
2010	No entry
2011	No Entry
2012	No Entry
2013	No Entry
2014	No Entry
2015	No Entry

4/11/2023
19/10/2023
19/10

Geeta S. Pimple
B.A. L.L.M.
Advocate

Off - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar. MO.
No. 9923160687, E-mail ID - adv.geetasankhe@gmail.com



2016	No Entry
2017	No entry
2018	No entry
2019	No entry
2020	

Conveyance Deed dated 05/03/2020, whereby Mr. SWAPNIL ANANT GURAV purchased the said land from the land owner MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE, which is registered in the Office of Sub-Registrar at Palghar vide its Document No.1316/2020, dated 05/03/2020.

Agreement for Sale of FSI dated 10/12/2020 registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. **PLR-4807-2020**, registered on 9th December 2020, and Supplementary Agreement for Sale of FSI registered on 4th March 2021 at Sr. No. **PLR-1550-2021** entered into by and between MR. SWAPNIL ANANT GURAV (therein called as "the OWNER") and M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS through its Partner MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA (Purchasers) whereby the said Purchasers acquired FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. Built - up area (including balcony, staircase, but excluding sit-out, flower bed, cupboard, patio) in Building No. 1, wing A & B in the Complex known as "CENTRAL PARK EXT - II", to be constructed on Non-agricultural land bearing Survey No. 218, Hissa No. 2/1, Area Admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0.50 ps. lying, being and situate at Village: **MAKANE**, Taluka & Dist. **PALGHAR**, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar.

- 2) On perusal of the abovementioned documents and all relevant documents relating title of the said property, I am of the opinion that the Title of the Developers i.e. M/s. Mahalaxmi Developers through its Partner Mr. Vikram Pravinkumar Kansara, having Office at House No.289, at & post Tandulwadi, Saphale (E), Tal. & Dist. Palghar, is clear and marketable and without any encumbrances.

Owners of the land :-

M/s. Mahalaxmi Developers through its Partner Mr. Vikram Pravinkumar Kansara, having Office at House No.289, at & post Tandulwadi, Saphale (E), Tal. & Dist. Palghar.

Qualifying comments and remarks, if any :- Nil.

[Signature]

Geeta S. Pimple
B.A. L.L.M.
Advocate

Geeta S. Pimple
B.A. L.L.M.
Advocate

Off - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar. MO.
No. 9923160687, E-mail ID - adv.geetasankhe@gmail.com

- 3) The report reflecting the flow of Title of the owners/developers M/s. MAHALAXMI DEVELOPERS through its Partner Mr. Vikram Pravinkumar Kansara, on the said land, is enclosed herewith as Annexure.

Encl:- Annexure

Date:-19/03/2021

Advocate

[Signature]
Geeta S. Pimple

GEETA S. PIMPLE
B.A.,LL.M.

ADVOCATE
Add.: 22, First Floor, Rajeshwari
Shopping Centre, Mahim Road,
Palghar (W), Tal. Dist. Palghar
Pin - 401 404.

रा. नं. १९०३ / २०२३
२३/११/२०

[Handwritten mark]

Geeta S. Pimple
B.A. LL.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar. MO. No. 9923160687, E. mail ID - adv.geetasankhe@gmail.com

FORMAT- A

(Circular No.28/2021)

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND

Sr. No.

- 1) 7/12 Extract as on the date of application for registration.
- 2) Mutation Entries No. :- 299, 746, 752, 780, 944
- 3) Search Report for 30 years from 1992 to 2021 (March) taken from the Office of Sub-Registrar, Palghar vide search application No. 505 & Receipt No.2658 /2021 dated 19/03/2021.
- 4) Any other relevant title :- Nil
- 5) Litigation (If any) :- Nil.

Date:- 19/03/2021

Advocate

[Signature]
Geeta S. Pimple

GEETA S. PIMPLE
B.A. LL.M.
ADVOCATE
Add.: 22, First Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Mahim Road, Palghar (W), Tal. Dist. Palghar Pin - 401 404.



Geeta S. Pimple
B.A. LL.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar. MO. No. 9923160687, E. mail ID - adv.geetasankhe@gmail.com

TITLE CLEARANCE CERTIFICATE CUM SEARCH REPORT

Date: 19-03-2021

To whom so ever it may concern

Sub :	All that piece and parcel of FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. Built - up area out of the land of Survey No.218, Hissa No.2/1, totally admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0-50 Pa., lying and situated at Village : MAKANE , Tal.& Dist. Palghar, and within the limits of the Registration District Thane(Erstwhile Dist. Palghar) and Sub-Registration District Palghar.
--------------	---

Documents Referred :-

- 1) Copy of 7 / 12 Extract of the said land, Mutation Entries Extracts in respect of Mutation Entries Nos. 299, 746, 752, 780, 944.
- 2) Search Taken from the Sub-Registrar Office, Palghar from period 1992 to 2021 by making an application with the Sub-Registrar Palghar vide Search Application and Receipt No.2658/2021, dated 19/03/2021.
- 3) The N.A. Permission recommended by the Town Planning Department, Palghar for the proposed Residential and Commercial Building on said lands vide their letter No. ससनर-पालघर/विशेष/बाप/मौ.माकणे/ता.पालघर/ग.फ ३४८/२/१/उद्दिवाप/४२३. dated 18.02.2021.

- The position and status of the property mentioned in the captioned subject transpired as per the search taken from the office of Sub-Registrar, at Palghar and of the available records from 1992 onwards preceding 30 years to this present are as follows:-

Years	Entry
1988	No Entry
1989	No Entry
1990	No Entry
1991	No Entry
1992	No Entry
1993	No Entry
1994	No Entry

दा.क्र. १२६३ - १ / २०२३
 १९/०३/२०२१
 पत्र

Geeta S. Pimple
B.A.L.L.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar.
MO. No. 9923160687, E.mail ID - adv.geetasankh@gmail.com



1995	No Entry
1996	No Entry
1997	No Entry
1998	No Entry
1999	No Entry
2000	No Entry
2001	No Entry
2002	No Entry
2003	No entry
2004	No entry
2005	No entry
2006	No entry
2007	No entry
2008	Conveyance Deed dated 24/10/2008, whereby Mr. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE had purchased the said land from original land owner Mr. Nandkumar Dattatray Patil, which is registered in the Office of Sub -Registrar Palghar, at Sr. No.PLR/5621/2008.
2009	No entry
2010	No entry
2011	No Entry
2012	No Entry
2013	No Entry
2014	No Entry
2015	No Entry
2016	No Entry
2017	No entry
2018	No entry
2019	No entry

Geeta S. Pimple
B.A.L.L.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar.
MO. No. 9923160687, E.mail ID - adv.geetasankh@gmail.com

2020	Conveyance Deed dated 05/03/2020, whereby Mr. SWAPNIL ANANT GURAV purchased the said land from the land owner MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE , which is registered in the Office of Sub-Registrar at Palghar vide its Document No.1316/2020, dated 05/03/2020.
2021	Agreement for Sale of FSI dated 10/12/2020 registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. PLR-4807-2020 , registered on 9 th December 2020, and Supplementary Agreement for Sale of FSI registered on 4 th March 2021 at Sr. No. PLR-1550-2021 entered into by and between MR. SWAPNIL ANANT GURAV [therein called as "the OWNER"] and M/S. MAHALAXMI DEVELOPERS through its Partner MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA (Purchasers) whereby the said Purchasers acquired FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. Built - up area (including balcony, staircase but excluding sit-out, flower bed, cupboard, patio) in Building No. 1, wing A & B in the Complex known as "CENTRAL PARK EXT - II", to be constructed on Non-agricultural land bearing Survey No. 218 , Hissa No. 2/1 , Area Admeasuring 0-22-00 H.R. , Assessment Rs.0.50 ps. lying, being and situate at Village: MAKANE , Taluka & Dist. PALGHAR , within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar.

पत्र क्र. 9003 / 2023
20/1/20

Whereas

By a Conveyance Deed dated 24/10/2008, **MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE** had purchased the said land from original land owner **Shri Nandkumar Dattatray Patil**, which is registered in the Office of Sub -Registrar Palghar, at Sr. No.5621/2008. Accordingly the said land was mutated in the name of the said Purchaser Mr. Charudatta Moreshwar Hatode vide Mutation Entry No.299, dated 26/11/2008.

By a registered Conveyance Deed dated 05/03/2020, **MR. SWAPNIL ANANT GURAV** has purchased the said land from the land owner **MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE**, which is registered in the Office

Geeta S. Pimple
B.A.L.L.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar.

By a registered Conveyance Deed dated 05/03/2020, MR. SWAPNIL ANANT GURAV has purchased the said land from the land owner MR. CHARUDATTA MORESHWAR HATODE, which is registered in the Office

Geeta S. Pimple
B.A. LL.M.
Advocate

Off: - 22, 1st Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Opp. Viva Hotel, Mahim Road, Palghar.
MO. No. 9923160687, E.mail ID - adv.gctasankhe@gmail.com

of Sub-Registrar at Palghar vide its Document No.1316/2020, dated 05/03/2020. Accordingly the said land was mutated in the name of the said Purchaser Mr. Swapnil Anant Gurav vide Mutation Entry No.944, dt.17/06/2020.

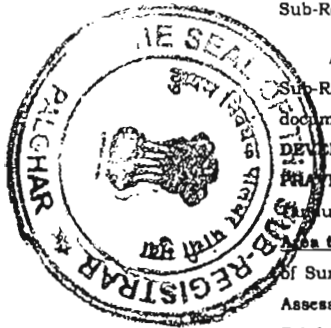
By an Agreement for Sale of FSI dated 10/12/2020 registered in the office of Sub-Registrar Palghar at Serial No. PLR-4807-2020, registered on 9th December 2020, (FSI Area adm. 15,000/- Sq.ft. built up), and Supplementary Agreement for Sale of FSI (FSI Area adm. 6596 Sq.ft. Built-up) registered on 4th March 2021 at Sr. No. PLR-1550-2021 entered into by and between MR. SWAPNIL ANANT GURAV [therein called as "the OWNER/VENDOR"] and M/s. MAHALAXMI DEVELOPERS through its Partner MR. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA (the Purchasers), the Purchasers have acquired FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. i.e. 2006.32 Sq. Mtrs. Built - up area (including balcony, staircase but excluding sit-out, flower bed, cupboard, patio) in Building No. 1, wing A & B in the Complex known as "CENTRAL PARK EXT - II", to be constructed on Non-agricultural land bearing Survey No. 218, Hissa No. 2/1, Area Admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0.50 ps. lying, being and situate at Village: MAKANE, Taluka & Dist. PALGHAR, within the area of Sub-Registrar Palghar, Taluka Palghar, District Palghar.

And therefore, on the basis of the search taken from the office of Sub-Registrar, at Palghar of the available records, and perusal of the documents referred to as above, the title of M/s. MAHALAXMI DEVELOPERS (PAN No. ABPFM1465R) through its Partner Mr. VIKRAM PRAVINKUMAR KANSARA, having Office at House No. 289, At & Post Chaulwadi, Saphale E, Tal. & Dist. Palghar 401 102 in respect of FSI Area totally admeasuring 21596 sq. ft. Built - up (out of the said land of Survey No. 218, Hissa No. 2/1, totally admeasuring 0-22-00 H.R., Assessment Rs.0.50 ps.) lying, being and situate at Village: MAKANE, Taluka & Dist. PALGHAR, mentioned in the captioned subject is, in my opinion, Clear and Marketable, free from all encumbrances.

GEETA S. PIMPLE
B.A., LL.M.
ADVOCATE
Add.: 22, First Floor, Rajeshwari Shopping Centre, Mahim Road, Palghar (W), Tal. Dist. Palghar
Pin - 401 404.

Advocate

Geeta S. Pimple



पत्र
१६/१५०
१६/१५०
१६/१५०

॥१॥

॥२॥

॥३॥

२१) मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील अविशुद्धता क्र. ०२१२/२०२० एकीकृत विकास नियमावली व प्रस्तावित नियमावली मंजूर झाली असून सदर नियमावलीतील तरतुदीचे पालन करण्याचे अर्जाधार/विकासकार/जमीन मालकांचे बंधनकारक राहिले.

२४) जेव्हापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाराप्रमाणे आहे, त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रस्तावित नियमावलीतील तरतुदीनुसार दायित्वाचे बंधनकारक राहिले.

२७) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इलेक्ट्रिकर/ऑटोमॅटिक यांचेकडील पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्रासह इमारत बापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहिले व बापर परवाना मिळवल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष बापर करता येईल.

२८) विपयॉजित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा बापर हा बांधकाम नकारात दर्शविल्याप्रमाणे परिबास बापरसाठीच करण्यात यावा.

२९) नियोजीत इमारतीच्या बापरासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व केंद्रा निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या बापरापूर्वी अर्जदाराचे बंधनकारक आहे.

३०) मंजूर बांधकामानंतर, प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

३१) नियोजीत नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत प्लॉटचे मार्गाबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासकार यांनी राहिली.

३२) विपयॉजित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. ११२०-१९९३ मूकपत्रासह आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्जातच नोंदणीकृत इन्जिनियर यांचे कडून घेतून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे, अर्जदार/विकासकार यांचे बंधनकारक राहिले.

३३) नियोजित बांधकामापासून वृद्धील, नागाल व बाजूची सामासिक अंतर प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाराप्रमाणे ठेवणे बंधनकारक राहिले.

३४) विपयॉजित जागेत मंजूर नकाराप्रमाणे घट्ट क्षेत्र निर्देशांक अनुक्रमेण राहिले.

३५) प्रस्तावित मूकपत्राची योजना याचप्रकारे खालीलप्रमाणे आहे.

क्र.	अ.1/3	पिचक	अनुसूचित	अनुसूचित	अनुसूचित	अनुसूचित	अनुसूचित
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
2	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00

३६) नियोजीत बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाराप्रमाणेच असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकारात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असावे आवश्यक राहिले.

क्र.	अ.1	अ.2	अ.3	अ.4	अ.5	अ.6	अ.7	अ.8	अ.9	अ.10
1	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
2	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00

३७) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाचे बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षांपर्यंत वैध असेल. त्यानंतर वृद्धील वर्धासठी अर्जदार यांचे बांधकामासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहिले. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे

३) मंजूर प्रादेशिक योजना क्षेत्रातील अविशुद्धता क्र. ०२१२/२०२० एकीकृत विकास नियमावली व प्रस्तावित नियमावली मंजूर झाली असून सदर नियमावलीतील तरतुदीचे पालन करण्याचे अर्जाधार/विकासकार/जमीन मालकांचे बंधनकारक राहिले.

२४) जेव्हापर्यंतचे बांधकाम झाल्यावर ते मंजूर नकाराप्रमाणे आहे, त्याबाबत विकास नियंत्रण व प्रस्तावित नियमावलीतील तरतुदीनुसार दायित्वाचे बंधनकारक राहिले.

२७) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर इलेक्ट्रिकर/ऑटोमॅटिक यांचेकडील पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्रासह इमारत बापर परवान्यासाठी अर्ज करणे बंधनकारक राहिले व बापर परवाना मिळवल्यानंतरच इमारतीचा प्रत्यक्ष बापर करता येईल.

२८) विपयॉजित जागेवरील प्रस्तावित इमारतीचा बापर हा बांधकाम नकारात दर्शविल्याप्रमाणे परिबास बापरसाठीच करण्यात यावा.

२९) नियोजीत इमारतीच्या बापरासाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व केंद्रा निर्मुलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या बापरापूर्वी अर्जदाराचे बंधनकारक आहे.

३०) मंजूर बांधकामानंतर, प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.

३१) नियोजीत नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अधिकृत प्लॉटचे मार्गाबाबत भविष्यात कोणताही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/विकासकार यांनी राहिली.

३२) विपयॉजित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस. ११२०-१९९३ मूकपत्रासह आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकाचे नियोजन अर्जातच नोंदणीकृत इन्जिनियर यांचे कडून घेतून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे, अर्जदार/विकासकार यांचे बंधनकारक राहिले.

३३) नियोजित बांधकामापासून वृद्धील, नागाल व बाजूची सामासिक अंतर प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाराप्रमाणे ठेवणे बंधनकारक राहिले.

३४) विपयॉजित जागेत मंजूर नकाराप्रमाणे घट्ट क्षेत्र निर्देशांक अनुक्रमेण राहिले.

३५) प्रस्तावित मूकपत्राची योजना याचप्रकारे खालीलप्रमाणे आहे.

क्र.	अ.1/3	पिचक	अनुसूचित	अनुसूचित	अनुसूचित	अनुसूचित	अनुसूचित
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
2	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00

३६) नियोजीत बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाराप्रमाणेच असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकारात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असावे आवश्यक राहिले.

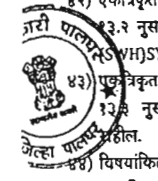
क्र.	अ.1	अ.2	अ.3	अ.4	अ.5	अ.6	अ.7	अ.8	अ.9	अ.10
1	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
2	2100.00	2100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00

३७) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार महसूल प्राधिकरणाचे बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षांपर्यंत वैध असेल. त्यानंतर वृद्धील वर्धासठी अर्जदार यांचे बांधकामासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणेपूर्वी करणे आवश्यक राहिले. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे



✗

- ४१) महसूल/का. १/८९/एनएपी/मोजे माकणे ता.पालघर/ग.क्र.२९८/२/१/एनएपी/एनआर-५८/२०२०
- करता येईल. पैघ मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या प्रचलित नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्यांच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/ जमिनमालक यांच्यावर बांधकारक राहिल.
- ४२) मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणेच प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची व मजले असणे आवश्यक राहिल.
- ४३) विषयाधिन भूखंडाच्या हद्दीबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/ जमिनमालक/विकासक यांची राहिल.
- ४४) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन अग्निशमन ध्वंसका इत्यादीबाबत संबंधित जमीन मालक/विकासक/वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- ४५) संदर्भ जागेसंदर्भात पूर्व संदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञापत्रादी यांची राहिल.
- ४६) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR-2020) मधील नियम क्र. ३.२ नुसार ४००० चौ.मी. भूखंडापेक्षा जास्त क्षेत्राकरिता SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SH) SYSTEM/ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.
- ४७) एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील, २०२० (UDCPR-2020) मधील नियम ३.२ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- ४८) विषयाधिन बांधकाम क्षेत्रासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जल-निस्सारण, मल-निस्सारण व पाणी पुरवठा इत्यादी सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वयंचर्चने पूर्ण करणे बांधकारक राहिल. त्याशिवाय जागेवरील इमारतीचा नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.
- ४९) रेखांकनातील निरोजित भूखंडाची पुढील उपविभागणी अवैध राहिल. त्यातील कोणत्याही सुधारित विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
- ५०) विषयाधिन प्रस्तावाच्या अनुषंगाने स्थानिक प्राधिकरण याना त्गाने ग्रामपंचायतीचे नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे अर्जदार/जमीनमालक/विकासक यांच्यावर बांधकारक राहिल.
- ५१) विषयाधिन उंची बांधकाम नकाशात दर्शविल्यानुसार प्रत्यक्ष जागेवर करण्यात यावी. तसेच स्टिल्टचा मापपट्टीव्हात बाहंतवळसाठीच करण्यात यावा. स्टिल्ट भविष्यात बांधिलेला व विस्तार करता येणार नाही. तसेच किमान दोन बाजूंनी खोले ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- ५२) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशांमध्ये सदनिकेचा घटई क्षेत्र तक्ता (फारपेट क्षेत्र) दर्शवलेला आहे. नकाशांमध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री घटई क्षेत्राप्रमाणे (फारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बांधकारक राहिल.
- ५३) पायाभूत सुविधा पुरेशी तरतुद करण्याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञापत्रादी यांचेवर राहिल.
- ५४) सक्षम नियोजन प्राधिकरणाने बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर जागेवर विकासकाने ठळकपणे फलक लावण्याबाबत सूचना देण्यात याव्यात. त्यामध्ये मंजूर नकाशासंबंधीची सर्व माहिती जसे आरंभ प्रमाणपत्र क्रमांक व दिनांक तसेच संबंधित प्रकल्पाचे स्ट्रक्चरल इंजिनियर, सिव्हिल इंजिनियर, वास्तुविशारद आणि ठेकेदार यांची नावे व वृत्तव्यनी क्रमांक नमूद करावेत. मंजूर बांधकाम नकाशाची प्रत प्रकल्प सुरु असताना जागेवर उपलब्ध होईल अशा रितीने ठेवावी.
- ५५) विषयाधिन प्रकल्पातील शासन निर्णय क्र. बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/०६/२०१० व निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.२१/जुलै, २०११ अन्वये कामगार उपकर (१९६) रक्कम रुपये ८,१०,५००/- (अक्षरी आठ लाख वहा हजार सातशे रुपये मात्र) E-HDFCRS20210617 97851452 Date 17/06/2021 अन्वये महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ, मुंबई यांच्या सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, वांद्रा क्लर्क कॉम्प्लेक्स, मुंबई शाखा येथील खाता क्रमांक ३६०११०८५९१ यामध्ये जमा करण्यात आली आहे.



- क्र. मह.१५/४०८८.१/८९/एनएपी/मोजे माकणे ता.पालघर/ग.क्र.२९८/२/१/एनएपी/एनआर-५८/२०२०
- ५६) नगर विकास विभाग निर्णय क्र. टिपीएस-२८१४/प्र.क्र.३४९/१४/नवि-१३, दि. २२/०४/२०१५ अन्वये विकास शुल्क यसूल करणेबाबत निर्णय दिलेला असल्याने संदर्भ जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या सन २०१९-२० च्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील भूखंडाच्या दराच्या रहिवास वापराच्या बांधकामासाठी र.रु. ८,९८,५००/- (अक्षरी आठ लाख अठव्यान्नव हजार रुपये) चलन क्रमांक GRN MH002236923202122M दिनांक १६/०६/२०२१ अन्वये भारतीय स्टेट बँक, बसीन शाखा, घसई यांचे मार्फत शासन जमा केली आहे.
- ५७) प्रागपंचायत कार्यालय, माकणे यांचेकडील नाहरकत दाखला जा.क्र.२०२०/२१ दिनांक ०८/०७/२०२० अन्वये ग्रामसभा ठराव क्रमांक ११/३ दिनांक ०३/१२/२०१९ अन्वये नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञापत्रादी यांचेवर बांधकारक राहिल.
- ५८) वैयक्तिक अधिष्ठाक, ग्रामीण रुग्णालय, पालघर यांचेकडील पत्र क्र. जा.क्र.ना.३/प्रारूपा/५७/२०२० दिनांक ३१/१०/२०२० रोजीच्या आदेशाबाबत नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अनुज्ञापत्रादी यांचेवर बांधकारक राहिल.
- ५९) संदर्भ जागेवर सोबतच्या मंजूर नकाशाप्रमाणेच बांधकाम अनुज्ञेय आहे, मंजूर नकाशा व्यतिरीक्त बांधकाम केल्यास अथवा पार्किंग क्षेत्रावर बांधकाम केल्यास, तसेच जादा मजल्यावर बांधकाम केल्यास संदर्भ परवानगी रद्द करण्यात येईल व अनुज्ञापत्रादी दंडास पात्र राहिल.
- ६०) दिनांक ०३/११/२०२० रोजीचे क्षतिपूर्ती बंधपत्र (Indemnity Bond) व दिनांक ०३/११/२०२० रोजीचे क्षतिपूर्ती बंधपत्राचे पालन करणे अनुज्ञापत्रादी यांचेवर बांधकारक राहिल.
- ६१) प्रस्तावित जागेबाबत कोणत्याही दिवाणी वा महसुली कोर्टात वा अन्य प्राधिकरणाकडे दावा चालू असल्यास ते निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञापत्रादी यांची राहिल.
- ६२) मंजूर रेखांकनानुसार अंतर्गत रस्त्याचे क्षेत्र पुर्णपणे विकसित करून ते स्थानिक प्राधिकरण म्हणून स्थानिक ग्रामपंचायत/नगरपंचायत/नगरपरिषद यांचेकडे तात्काळ हस्तांतरित करावे. तसेच संदर्भ मंजूर रेखांकनानुसार सार्वजनिक सुविधा क्षेत्र भूखंडाचा प्रत्यक्ष वापर मंजूर प्रयोजनार्थ करणे बांधकारक राहिल. संदर्भ बाबींची पूर्णता भूखंडाचे बांधकाम करण्यापूर्वी करावी.
- ६३) प्रस्तुत प्रकरणी समाधिपट फागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास संदर्भ परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञापत्रादी व वास्तुविशारद यांची राहिल. तसेच जोगा-या नुकसानीची जबाबदारी अनुज्ञापत्रादी व वास्तुविशारद यांची वैयक्तिक राहिल.
- ६४) प्रस्तुत आदेशातील कोणत्याही विधीवत शर्तीचा मंग अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांनी केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी रद्द होणेस पात्र ठरेल व या अनुषंगाने परवानगी रद्द करणेचे आदेश या कार्यालयाकडून निर्गमित करणे विधीसंमत असेल.

X

प्रति,
 श्री. स्वप्नील अनंत गुजब द्वारा २०३, एम्पायर आर्किटेक्चर, शिवाप्रसाद कॉम्प्लेक्स, माहिमरोड, पालघर (९)



सही/xxxx
 (श्री माणिक गुरसळ)
 जिल्हाधिकारी पालघर

पत्र
 क्र. १९८३ / २०२३
 १९/११/२०

LA

SI

या काय
स.सं.न
राहून हि
वापरस

पलर
दस्त क्र. १२३ / २०२३
५० / ५७

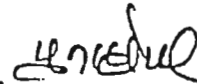
(२०)

LAYOUT PLAN & BUILDING NO.1&3


SHEET NO. 1/2

STAMP OF APPROVAL

या कार्यालयाचे पत्र क्र.विशे/सेखं/चन/वाप/मि.साकेप/ता.पालघर/ग.क्र.२१५२/१/रविवास/
 स.सं.न.र./४९३ दि.२.५.२१.२१. मधील शतीना अधीन
 राहून हिरव्या रंगाने दुरुस्ती सुचविल्याप्रमाणे. रविवास
 वापरासाठी नकाशा मंजूरीसाठी शिफारस.


 सहायक संचालक, नगर रचना
 पालघर.

मंजूर
 आदेश क्र. महसूल/का. १/मेज.....१...../बि.शे.प./
 स.सं.न.र./सि.आर./.....५६६/२०.....
 दिनांक .. २४/०६/२०२२....
 (राज्य/वाणिज्य/औद्योगिक र.दि.वा.स.)


 जिल्हाधिकारी, पालघर



पलर

दस्त क्र. 9e3 / 2023

99 / 96

12/12/2020

सूची क्र.2

मुख्य निबंधक : पु.नि.भागपर

दस्त क्रमांक : 4807/2020

नोंदणी :

Regn.63m

भूतनाम नंबर : मोफम

(1) विलेखाना प्रकार	करात्मक
(2) मोबदला	6900000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबत पट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	4990000
(4) भू-मापन, पोटहिल्स व परक्यांक (अगत्यास)	1) पालिकेचे नाव: पाणपट्टे इतर वर्गीत : इतर माहिती : इतर माहिती: गांव मोठे माऊले, येथील रंग नं. 210, हिल्स नं. 2/1 या जमिनीवरील प्लॉट नं. 1, विंग-ए मध्ये पी योजनेचे नाव मॅट्रन पार्क एअर-2 बांधू असे अर्ज/एअरआय क्षेत्र 15000 चौ. फुट विच्छेद अर्ज न्याय क्षेत्रात विंग ए आहे (Survey Number : 210/2/1 :)
(5) क्षेत्रफळ	1) 15000 चौ. फुट
(6) अकारणी रिंगण सुची देण्यात घेतले वेळी	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/विपणन ठेवणा-या एकादराने नाव किंवा दिवानी न्यायास गावा हुकुमनामा किंवा आदेश धत्तल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1) नाव: स्वामी प्रमोद पुर - - बळ: 40; पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: 16/25 गनोमी नवठिया कॉ-सोप. पी एच एस एन, भाकोळे रोड, गाव (तोराटा (पूर्व), वा. बजई, वि. पाणपट्टे, इलाक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, जणे. पिन कोड: 401209 पिन नं.: AUCPG1555C
(8) दस्तऐवज करून देणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवानी न्यायास गावा हुकुमनामा किंवा आदेश धत्तल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1) नाव: मे. गजानंदी डेव्हलपर्स तर्फे प्राणितर विक्रम प्रवीणपुवार कंसाय - - बळ: 35; पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा. शंभूळभायी, हाऊस नं 289, रफाळे (पूर्व), वा. य. वि. पाणपट्टे, इलाक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, जणे. पिन कोड: 401102 पिन नं.: ABPFM1465R
(9) दस्तऐवज करून दिवण्या दिनांक	09/12/2020
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	10/12/2020
(11) अनुक्रमांक, धंडे व पृष्ठ	4807/2020
(12) बाजारभाव/प्रमाणे मुद्रांक शुल्क	207000
(13) बाजारभाव/प्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) भेदा	

मुल्यांकनाची विचारात घेतलेला वेपटील:-

मुल्यांकनाची जाणकारता गादी कार्या दस्तप्रकारात आबस्ती गादी कारणाचा उपरीत दस्तप्रकारात आबस्ती नाही

मुद्रांक शुल्क आकारताना निश्चिनेता अतुल्लेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the influence Area as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Elimination of True Market Value of Property) Rules, 1975.

M. J. Patil
मुख्य निबंधक पालघर



पल्लर
दस्त क्र. 9813 / 2023
42/40

Index-II

शुची क्र.2

दुय्यम विभाग : द.वि.पालघर

दस्त क्रमांक : 1550/2021

नोंदणी :

Regn:63m

01/2021

भाताने नाव : माकणे

देण्याचा पत्र	पुरवणी करारनामा
धरता	1800000
पत्राचा (भाडेपट्ट्याच्या देण्यासाठी आकारणी देतो की पट्टेदार ने पत्रे)	2164000
भाडे, पोटिंग्ग व घरक्रमांक (असल्यास)	
पत्र	
भाणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
नोंद करून देणा-या/निहून देवणा-या वने नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा या किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिने पत्रा.	
नोंद करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश या प्रतिवादिने नाव व पत्रा	
नोंद करून दिव्याचा दिनांक	04/03/2021
न नोंदणी केल्याचा दिनांक	04/03/2021
दुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	1550/2021
जागभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	86600
जागभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	21650
ग	

1) पालिकेचे नाव:पालघर इतर वर्णन : , उतर माहिती: गदर दस्त पुरवणीकरारना भरून घ्याना अगोदर 1.5.2021 पासून झाला आहे त्याचा दस्त क्र. पल्लर- 4807/2020 दिनांक 09/12/2020 हा आहे गव मोजे माकणे, ना.व जि. पालघर येथील सर्वे नं.218 हिस्सा नं.2/1,या जमिनीवरील विन्डींग नं.1,विंग- ए आणि वी गोजनेने नांव मंडल पत्रे क्रमा-2 असे आहे ज्याचे नविन मीमी नुमार वाढीव एफएसआय क्षेत्र 6596 चौ. फुट गदर करारना पुरवणीकरार हा या पुरवणीकरारना विषय आहे((Survey Number : 218 ; HISSA NUMBER : 2/1 ;))

1) 6596 चौ.फूट

1): नाव:-स्वप्नील अनंत गुरव - - वय:-36; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: १६/२५,मलेशी पार्लिया कॉ.ऑफ.एच एम एल ,आनोळे रोड,नालासोपारा पूर्व , ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401209 पत्र नं:-AUCPG1555C

1): नाव:-महालक्ष्मी डेव्हलपर्स तर्फे भागिदार विक्रम प्रवीणकुमार कसाव - - वय:-35; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: तांदुळवाडी ,हाऊस नं.२८९,ता.व जि. पालघर, मफाळे, ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401102 पत्र नं:-ABPFM1465R

(Signature)
दुय्यम विभाग पल्लर

नामाची विचारात घेतलेला तपशील:-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण दस्तप्रकारनुसार आवश्यक नाही कारणाना तपशील दस्तप्रकारनुसार आवश्यक नाही

मुक्त आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.



घोषणापत्र / शपथपत्र दस्त क्र. 923 / 2023
पत्र
43 196

मी/आम्ही खालील सही करणार मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक म. रा. पुणे यांचे दि. 30-11-2013 रोजीचे परिपत्रक वाचून असे घोषित करतो की, नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजामधील मिळकत हि फसवणूकद्वारे अथवा द्वाारा विक्री होत नाही. याचा आम्ही अभिलेख शोध घेतलेला आहे. दस्तातील लिहून देणारे/कुळमुखत्यारधारक हे खरे असून याची आम्ही स्वतः खात्री करुन या दस्तासोबत दोन प्रत्यक्ष ओळखणारे इसम स्वाक्षरीसाठी घेऊन आलो आहे.

सदर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादित करताना नोंदणी प्रकियेनुसार आमच्या जबाबदारीने मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस हक्कदार/कब्जेदार हितसंबंधीत व्यक्ती यांची मालकी (Title) तसेच मिळकतीचे मालकाने नेमून दिलेल्या कुळमुखत्यारधारक (Power Holder) लिहून देणार हे हयात आहेत व उक्त कुळमुखत्यारपत्र अद्यापही अस्तीत्वात आहे व ते आजपावती रद्द झालेले नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत तसेच सदरची मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीत इतर हक्क, कर्ज, बँक बोजे, विकसन बोजे, शासन बोजे व कुळमुखत्यारधारकांनी केलेले व्यवहाराच्या आधीन राहून आम्ही आमच्या आर्थिक व्यवहार पूर्ण करुन दस्तऐवज साक्षीदारा समक्ष निष्पादित केलेला आहे.

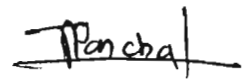
या दस्तासोबत नोंदणी प्रकियेमध्ये जोडण्यात आलेले पूरक कागदपत्रे हे खरे आहेत व मिळकतीचा हस्तांतरणबाबत कोणत्याही मा. न्यायालय/शासकीय कार्यालयाची मनाई नाही. तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ नुसार बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत.

नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ व वेळोवेळी न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजामधील मिळकतीचे मालक/कुळमुखत्यारधारक यांची मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे हे नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही याची आम्हांस पूर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकतीविषयी सध्या होत असलेली फसवणूक/बनावटीकरण/संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होऊ नये म्हणून नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम ८२ नुसार मी/आम्ही घोषणापत्र/शपथपत्र लिहून देत आहोत. भविष्यात मी/आम्ही नोंदविण्यात आलेल्या व्यवहारात कायदानुसार मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फी कमी लावली/बुडविली असल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशीर प्रश्न उदभवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व देणार व घेणार जबाबदार राहणार आहात याची आम्हांस पूर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी/आम्ही नोंदणी प्रकियामध्ये कोणत्याही प्रकारचे गुन्हा करणारे कृत्य केलेले नाही जर भविष्यात कायदानुसार कोणतेही गुन्हे घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८३ व भारतीय दंड संहिता १९६० मधील नमूद असलेल्या 7 वर्षांच्या शिक्षेस मी/आम्ही पात्र राहणार आहोत याची मला/आम्हांला पूर्णपणे जाणीव आहे त्यामुळे हे घोषणापत्र/शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत.


लिहून देणार


N. M. Panchal
लिहून घेणार



प्रपत्र - ब
साक्षात्कारासाठी स्वयं घोषणापत्र (Self Declaration)

पुणे	स्वयं
दस्ता क्र. 903	/ 2023
48190	

लिहून देणार यांचा पासपोर्ट साईज फोटो

मी लिहून देणार श्री./श्रीमती/मेसर्स महालय कमी डेव्हलपर्स

राहणार :- महालय कमी डेव्हलपर्स

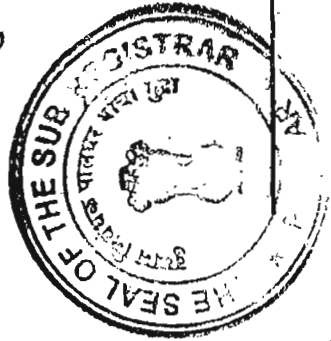
वय वर्षे :- आधार क्रमांक असल्यास :- व्यवसाय :-

मी लिहून देणार श्री./श्रीमती/मेसर्स ताजनाथ मारोती पोचय व स्टार

राहणार :- विरार पूर्व

वय वर्षे :- आधार क्रमांक असल्यास :- व्यवसाय :-

याद्वारे घोषित करतो/करते की, मी लिहून देणार स्वयं साक्षात्कृत (Self Attested) केलेल्या प्रती या मुळ कागदपत्राच्या सत्य प्रती आहेत. त्या खोट्या असल्याचे आढळून आल्यास भारतीय दंड संहिता आणि महाराष्ट्र नोंदणी अधिनियम १९०८ किंवा संबंधित कायद्यानुसार माझ्यावर खटला भरला जाईल व त्यानुसार मी लिहून देणार शिक्षेस पात्र राहील याची मला पूर्ण जाणीव आहे.



लिहून देणार सही :-

लिहून देणार सही :- N. m. Panchal
Panchal

ठिकाण :- पुणे

दिनांक :- 29/03/2023

भारत सरकार
Government of India

विक्रम प्रविणकुमार कन्सारा
Vikram Pravinkumar Kansara
जन्म तारीख/DOB: 11/08/1985
पुरुष/ MALE

7605 6063 8044
VID: 9151 9156 0524 6538

माझे आधार, माझी ओळख

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
ABPRM1465R

नाम / Name
MAHALAXMI DEVELOPERS

निगमन / गणन की तारीख
Date of Incorporation/Formation
01/10/2020

पलर
दस्त क्र. 923 / 2023
44 / 46

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

MAGNATH MAROTI PANCHAL

MAROTI PANCHAL

भारत सरकार

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

नागनाथ मारोती पांचाळ
Nagnath Maroti Paanchaal
जन्म तारीख/DOB: 12/06/1982
पुरुष/ MALE
7498399149

5427 2275 9326
VID: 9105 0866 0055 0967

माझे आधार. माझी ओळख
SELF ATTESTED

N. M. Paanchaal
Signature

जयश्री मगनाथ पांचाळ
Jayshri Magnath Panchal
जन्म तारीख/DOB: 10/10/1986
महिला / FEMALE

3191 9541 7190

SELF ATTESTED

Signature

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
DULPP9801C

नाम / Name
JAYSHRI MAGNATH PANCHAL

पिता का नाम / Father's Name
KISHANRAO

जन्म की तारीख / Date of Birth
10/10/1986

हस्ताक्षर / Signature

18062017

आधार-सामान्य माणसाचा अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

मच्छिंद्र विष्णू साबळे
Macchindra Vishnu Sable
जन्म तारीख / DOB: 23/12/1983
पुरुष / MALE

2947 0644 9438 88

SELF ATTESTED

Signature

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

प्रतिक दत्ताराम मंगलगे
Pratik Dattaram Mangalge
जन्म तारीख/DOB: 02/03/1996
पुरुष / MALE

Mobile No: 9029781461

6724 2612 1495
VID: 3157 8765 2094 3855

SELF ATTESTED

Signature

84/1983
बुधवार, 29 म

दस्त क्रमांक:

बाजार मुल्य

भरलेले मुद्राव

दु. ति. सह. दु.

अ. क्र. 1983

रोजी 3:48 म

N. m

दस्त हजर कर

Sub Regis
Sub Regis

दस्ताचा प्रकार

मुद्रांक शुल्क:

विकास द्वा॥शि

प्रकाशित झाले

शिक्षा क्र. 1 2

शिक्षा क्र. 2 2

84/1983

बुधवार, 29 मार्च 2023 4:29 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

पलर ५६१५०

दस्त क्रमांक: 1983/2023

दस्त क्रमांक: पलर /1983/2023

बाजार मूल्य: रु. 19,79,000/-

मोवदला: रु. 25,00,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 1,50,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. पलर यांचे कार्यालयात

पावती: 2569

पावती दिनांक: 29/03/2023

अ. क्र. 1983 वर दि. 29-03-2023

सादरकरणाचे नाव: नागनाथ मारोती पांचाळ - -

रोजी 3:48 म.नं. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 25000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1140.00

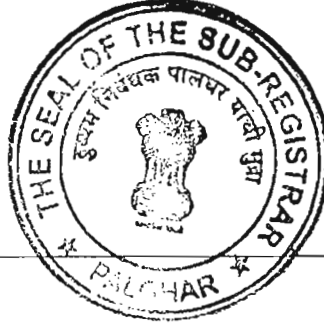
पृथांची संख्या: 57

N.M. Panchab

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकुण: 26140.00

Sub Registrar Palghar



Sub Registrar Palghar

दस्ताचा प्रकार: करारनामा

मुद्रांक शुल्क: (दोन) कोणत्याही नगरपालिका किंवा नगर पंचायत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा मुंबई महानगर प्रदेश ॥ विकास प्रा॥धिकरणाच्या हद्दीत असलेल्या कोणत्याही ग्रामीण क्षेत्रात, किंवा मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष बाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995 अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात.

शिक्रा क्र. 1 29 / 03 / 2023 03 : 48 : 11 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्रा क्र. 2 29 / 03 / 2023 03 : 49 : 15 PM ची वेळ: (फी)

दस्तऐवजा सोबत जोडलेले कागदपत्रे ह्या मुखत्यारपत्र
व्यक्ती इत्यादी जनावट आढळुण आल्यास
संपुर्ण जबाबदारी निष्पादकांची राहिल.

N.M. Panchab
लिहून घेणार

लिहून देणार

Pachal

29/03/2023

दस्त क्रमांक : प
दस्ताचा प्रकार

अनु क्र.

1

2

3

वर्गीत दस्तावेज
शिक्रा क्र.3 ची वे

ओळख:-
खालील डस्तम अ

अनु क्र. पक्षक

1 नाव:
वय:3
पत्ता:
पिन व

2 नाव:
वय:2
पत्ता:
पिन व

शिक्रा क्र.4 ची

शिक्रा क्र.5 ची वे

Sub Registrar

Payment Details

sr.	Purchas
1	MAHAL/ DEVELC
2	
3	MAHAL/ DEVELC







[SD:Stamp D

1. Verify Scanned
2. Get print immeo

29/03/2023 4 29:00 PM

दस्त क्रमांक :पलर/1983/2023

दस्ताचा प्रकार :-करारनामा







अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:मे. महालक्ष्मी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार विक्रम प्रवीणकुमार कंसागा - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: पत्ता- सु. पोस्ट तांदुळवाडी, हाऊस नं. 289, सफाळे पूर्व, तालुका व जिल्हा पालघर, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:ABPFM1465R	लिहून देणार वय :-37 स्वाक्षरी:-		
2	नाव:नागनाथ मारोती पांचाळ - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: ए/306, ओम ब्रम्हा अपार्टमेंट, वीर सावरकर रोड, गोपचारपाडा, विरार पूर्व, पालघर, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:BUDPP3334C	लिहून घेणार वय :-40 स्वाक्षरी:-		
3	नाव:जयश्री नागनाथ पांचाळ - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: ए/306, ओम ब्रम्हा अपार्टमेंट, वीर सावरकर रोड, गोपचारपाडा, विरार पूर्व, पालघर, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:DULPP9801C	लिहून घेणार वय :-36 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथित करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.

शिक्षा क्र.3 ची वेळ:29 / 03 / 2023 04 : 20 : 20 PM

ओळख:-

खालील इसम असे निवेदीन करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-यानां व्यक्तीशः ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	स्वाक्षरी	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:मच्छिन्द्र सावळे - - वय:37 पत्ता:पालघर पिन कोड:401404			
2	नाव:प्रतीक सरंगले - - वय:27 पत्ता:पालघर पिन कोड:401404			

प्रमाणित करण्यात येते की,
या दस्तामध्ये एकूण. ५.०...पाने आहेत

शिक्षा क्र.4 ची वेळ:29 / 03 / 2023 04 : 22 : 11 PM

शिक्षा क्र.5 ची वेळ:29 / 03 / 2023 04 : 22 : 50 PM नोंदणी पुस्तक 1 मध्ये

Sub Registrar Palghar

मुख्य निबंधक पालघर

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/licence	Amount.	Used	Deface Number	Deface Date
1	MAHALAXMI DEVELOPERS	eChallan	02003942023032907191	MH0177247220223E	150000.00	SD	0008737838202223	29/03/2023
2		DHC		290320231562	1140	RF	290320231562	29/03/2023
3	MAHALAXMI DEVELOPERS	eChallan		MH0177247220223E	25000	RF	0008737838202223	29/03/2023

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

1983 /2023

Know Your Rights as Registrants

1. Verify Scanned Document for correctness through thumbnail (4 pages on a side) printout after scanning.
2. Get print immediately after registration.

For feedback, please write to us at feedback.isanita@gmail.com

11/03/22

15

29/03/2022

(1) विलेखाच

(2) मोवदला

(3) बाजारभ
वाबतितपट्ट
नमुद कगवे)

(4) भू-मापन

(5) क्षेत्रफळ

(6) आकारणी

(7) दस्तऐवज
पक्षकाराचे न
हुकुमनामा वि
नाव व पत्ता.

(8) दस्तऐवज
दिवाणी न्याय
अमल्यास, प्रति

(9) दस्तऐवज

(10) दस्त नोंद

(11) अनुक्रमां

(12) बाजारभ

(13) बाजारभ

(14) शेरा

मुल्यांकनासाठी

मुद्रांक शुल्क 3

29/03/2023

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : दु.नि.पालघर

दस्त क्रमांक : 1983/2023

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : माकणे

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	2500000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद कगवे)	1979000
(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:पालघर इतर वर्णन : , इतर माहिती: विभाग क्र. 7 गांव मौजे माकणे,ता. व जि. पालघर येथील गट नं.218,हिस्सा नं. 2/1,या जमिनीवरील सेंट्रल पार्क एक्स-2 कॉम्प्लेक्स मधील इमारत क्र. 1,गोल्डन पॅरडाईज मधील पहिल्या मजल्यावरील निवामी सदनिका क्र. 103,बी- विंग,ज्याचे क्षेत्र 46.20 चौ. मी. कारपेट व बाल्कनी क्षेत्र 5.05 चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र 51.25 चौ. मी. हा या कराराचा विषय आहे.((GAT NUMBER : गट नं.218, हिस्सा नं. 2/1 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 51.25 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तावेज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मं. महालक्ष्मी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार विक्रम प्रवीणकुमार कंसारा - - वय:-37; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: पत्ता- मु. पोस्ट तांदुळवाडी, हाऊस नं. 289, सफाळे पूर्व, तालुका व जिल्हा पालघर , ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401102 पॅन नं:-ABPFM1465R
(8) दस्तावेज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-नागनाथ मारोती पांचाळ - - वय:-40; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: ए/306, ओम ब्रम्हा अपार्टमेंट, वीर सावरकर रोड, गोपचारपाडा, विरार पूर्व, पालघर, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401305 पॅन नं:-BUDPP3334C 2): नाव:-जयश्री नागनाथ पांचाळ - - वय:-36; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: ए/306, ओम ब्रम्हा अपार्टमेंट, वीर सावरकर रोड, गोपचारपाडा, विरार पूर्व, पालघर, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401305 पॅन नं:-DULPP9801C
(9) दस्तावेज करून दिल्याचा दिनांक	29/03/2023
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	29/03/2023
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	1983/2023
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	150000
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	25000
(14) शेरा	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-:

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- : (ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.


दुय्यम निबंधक पालघर

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MAHALAXMI DEVELOPERS	eChallan	02003942023032901191	MH017772472202223E	150000.00	SD	0008737838202223	29/03/2023
2		DHC		2903202315627	1140	RF	2903202315627D	29/03/2023
3	MAHALAXMI DEVELOPERS	eChallan		MH017772472202223E	25000	RF	0008737838202223	29/03/2023

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]