

4/1105

AGREEMENT FOR SALE

127 RAJ  
HOMES

---

Live above all

393/7663

पावती

Original/Duplicate

Thursday, April 27, 2023

नोंदणी क्र. :39म

4:26 PM

Regn.:39M

पावती क्र.: 8026 दिनांक: 27/04/2023

गावाचे नाव: महाजनवाडी  
 दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन10-7663-2023  
 दस्तऐवजाचा प्रकार : करारनामा  
 सादर करणाऱ्याचे नाव: विकास एम. सोनी - -

नोंदणी फी रु. 30000.00  
 दस्त हाताळणी फी रु. 2400.00  
 पृष्ठांची संख्या: 120

एकूण: रु. 32400.00

आपणास मूळ दस्त , थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे  
 4:45 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint Sub-Registrar Thane 10  
 सह दुय्यम किर्लाक दवा २ टॉप - 90

बाजार मूल्य: रु.7846000 /-  
 मोबदला रु.9930000/-  
 भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 695100/-

- 1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.400/-  
 डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2704202303078 दिनांक: 27/04/2023  
 बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.2000/-  
 डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 2704202303005 दिनांक: 27/04/2023  
 बँकेचे नाव व पत्ता:
- 3) देयकाचा प्रकार: eSBTR/SimpleReceipt रक्कम: रु.30000/-  
 डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH001159722202324R दिनांक: 25/04/2023  
 बँकेचे नाव व पत्ता: Panjab National Bank

*[Handwritten Signature]*

मुळ परीक्षा

14/10/2023  
entry 3201

QINNO3

2023/2023

1001 - 920



27/04/2023

## सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. ठाणे 10

दस्त क्रमांक : 7663/2023

नोंदणी :

Regn:63m

## गावाचे नाव : महाजनवाडी

(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2)मोबदला	9930000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	7846000
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मिरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन :, इतर माहिती: मौजे-महाजनवाडी(पेणकरपाडा),जुना सर्वे न.127. नवीन सर्वे न.49,हिस्सा न.9,10,11,12,13,14,16,19,वार्ड क्र.आर,विभाग क्र.6/24,सदनिका क्र. 1105,अकरावा मजला,विंग-ए,127 राज होम्स ए विंग,महाजनवाडी,पेणकरपाडा,मिरारोड,पु. क्षेत्र. 653 चौ. फूट कारपेट. सोबत एक स्टेक कार पार्किंग( ( Survey Number : 49 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 653 चौ.फूट
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मेसर्स. राज होम्स तर्फे पार्टनर पियुषकुमार बाबूलाल जैन - - वय:-34; पत्ता:-प्लॉट नं: दुकान न.8 आणि 9, बी/29, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: शांतीनगर , ब्लॉक नं: सेक्टर-11, रोड नं: मिरारोड, पु., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401107 पॅन नं:-AASFR7947P
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-विकास एम. सोनी - - वय:-44; पत्ता:-प्लॉट नं: रुम न.9/701, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: सोनम शक्ती को.हो.सो.ली., ब्लॉक नं: फेस-9, न्यू गोल्डन नेस्ट, गोल्डन नेस्ट सर्कल जवळ,, रोड नं: भाईदर, पु, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401101 पॅन नं:-AUIPS1774K 2): नाव:-ज्योती विकास सोनी - - वय:-44; पत्ता:-प्लॉट नं: रुम न.9/701, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: सोनम शक्ती को.हो.सो.ली., ब्लॉक नं: फेस-9, न्यू गोल्डन नेस्ट, गोल्डन नेस्ट सर्कल जवळ,, रोड नं: भाईदर, पु, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401101 पॅन नं:-BUMPS0819J
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	25/04/2023
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	27/04/2023
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	7663/2023
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	695100
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

प्रसह दुय्यम निबंधक वर्ग २ ठाणे - १०



## Payment Details

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MS RAJ HOMES	eSBTR/Simple Receipt	03006172023042450164	MH001159722202324R	695100.00	SD	0000688611202324	27/04/2023
2		DHC		2704202303078	400	RF	2704202303078D	27/04/2023
3		DHC		2704202303005	2000	RF	2704202303005D	27/04/2023
4	MS RAJ HOMES	eSBTR/SimpleReceipt		MH001159722202324R	30000	RF	0000688611202324	27/04/2023

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



# Data of Bank Receipt for GRN MH001159722202324R

## Bank - PUNJAB NATIONAL BANK

Bank/Branch :  
 Pmt Txn id : 250423M251038 Simple Receipt  
 Pmt DtTime : 25/04/2023 11:11:51 Print DtTime :  
 ChallanIdNo : 03006172023042450164 GRAS GRN : MH001159722202324R  
 District : 1201 / THANE GRN Date : 25/04/2023 16:32:21  
 Office Name : IGR122 / THN10\_THANE NO 10 JOINT SUB REGISTR

StDuty Schm : 0030046401-75/ Stamp Duty(Bank Portal)  
 StDuty Amt : Rs 6,95,100.00/- (Rs Six Lakh Ninety Five Thousand One Hundred Rupees Only )

RgnFee Schm : 0030063301-70 / Registration Fee  
 RgnFee Amt : Rs 30,000.00/- (Rs Thirty Thousand Rupees Only)

Article : B25  
 Prop Mvblty : Immovable Consideration : 99,30,000.00/-  
 Prop Descr : FLAT NO.1105/A-WING, 11TH FLOOR,127 RAJ HOMES,MAHAJANWADI , PENKARPADA  
 : MIRAROAD, E,THANE,Maharashtra  
 : 401107  
 Duty Payer : PAN-AASFR7947P MS RAJ HOMES  
 Other Party : PAN-AUIPS1774K VIKAS M SONI

Bank Scroff No : 1  
 Bank Scroff Date : 26/04/2023  
 RBI Credit Date : -  
 Mobile Number : 8169982929

Only for verification not to be printed and used



Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(IS)-393-7663	0000688611202324	27/04/2023-16:26:05	IGR122	30000.00
2	(IS)-393-7663	0000688611202324	27/04/2023-16:26:05	IGR122	695100.00
<b>Total Defacement Amount</b>					<b>7,25,100.00</b>

*Bank*

*Soni*

*Loni*



ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
१	१२०



**D**ocument **H**andling **C**harges  
Inspector General of Registration & Stamps

**Receipt of Document Handling Charges**

PRN 2704202303005

Receipt Date 27/04/2023

Received from THANE 10, Mobile number 9000000000, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 7663 dated 27/04/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R.Thane 10 of the District Thane.

DEFACED

₹ 2000

DEFACED

**Payment Details**

Bank Name SBIN

Payment Date 27/04/2023

Bank CIN 10004152023042702784

REF No. 311750994701

Deface No 2704202303005D

Deface Date 27/04/2023

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



ट न न - १०

७६६३ /२०२३

२

१२०



**D**ocument **H**andling **C**harges  
Inspector General of Registration & Stamps

**Receipt of Document Handling Charges**

PRN 2704202303078

Receipt Date 27/04/2023

Received from THANE 10, Mobile number 9000000000, an amount of Rs.400/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered on Document No. 7663 dated 27/04/2023 at the Sub Registrar office Joint S.R.Thane 10 of the District Thane.

DEFACED

₹ 400

DEFACED

**Payment Details**

Bank Name SBIN

Payment Date 27/04/2023

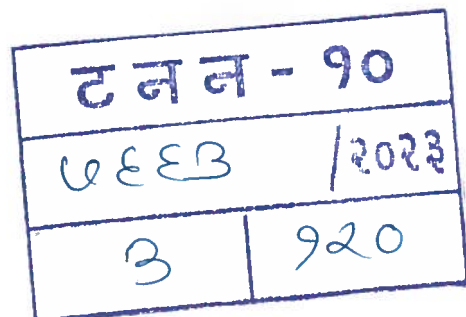
Bank CIN 10004152023042702848

REF No. 311751023698

Deface No 2704202303078D

Deface Date 27/04/2023

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





**e-Stamp [ Simple Receipt ] Offline Payment Receipt**

Branch Name	: MIRA ROAD(4509)		
Challan Number	: MBST24042350164	GRAS GRN	: MH001159722202324R
PaymentDate	: 25/04/2023 11:11:51 AM	Bank Txn ID	: 250423M251038
District	: 1201-THANE	Office Name	: IGR122-THN10_THANE NO 10 JOINT SUB REGISTR
Stamp Duty	: 0030046401-75		
Amount	: 695100.00		
Registration Fees	: 0030063301-70		
Amount	: 30000.00		
<b>Total Amount</b>	<b>: 725100.00</b>		
Duty Payer Name	: MS RAJ HOMES	Duty Payer ID	: PAN-AASFR7947P
Duty Payer Mob No	: +91-8169982929		
Article Code	: B25-Agreement to sale/Transfer/Assignment		
Movability	: Immovable	Consideration Amount	: 9930000.00
Prop Descr	: FLAT NO.1105/A-,WING, 11TH FLOOR, 127 RAJ HOMES , MAHAJANWADI , PENKARPADA , MIRAROAD, E , THANE Maharashtra 401107		
Property Area	: 653.00 sq.feet		
Other Party Name	: VIKAS M SONI	Other Party ID	: PAN-AUIPS1774K

Print Receipt

ਕਰੋ ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ  
 For PUNJAB NATIONAL BANK

ਕਰਿਸ਼ ਪਰਬੰਕ / Sr. Manager

*Handwritten signatures*



ਟ ਨ ਨ - 90	
੯੯੯੩	/2023
੪	920



**AGREEMENT FOR SALE**



ARTICLES OF AGREEMENT made and entered into at Bhayandar on this 25<sup>th</sup> day of April 2023 BETWEEN: M/s. RAJ HOMES, a partnership firm, registered under the provisions of Indian Partnership Act, having its office at Shop Nos. 8 & 9, B/29, Shanti Nagar, Sector-XI, Mira Road (East), Thane - 401 107 having PAN No. AASFR7947P through its one of the partner **Mr.Piyushkumar Babulal Jain** , hereinafter referred to as the "PROMOTER" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall deem to mean and include the firm and its partner or partners from time to time and their respective heirs, executors, administrators and assigns) of the ONE PART AND **MR. Vikas M Soni** having his **PAN No.AUIPS1774K** and **MRS.Jyoti Vikas Soni** having her **PAN NO.BUMPS0819J** residing at **Room No. 9/701, Sonam Shakti CHS LTD, Phase-9, New Golden Nest, Near Golden Nest Circle Bhayander East Thane, Maharashtra 401105.**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

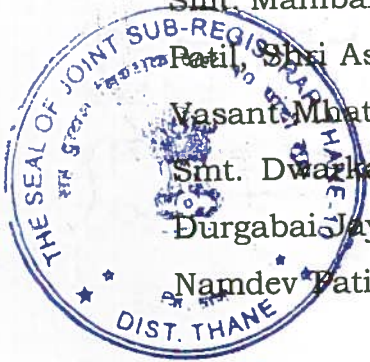
ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
५	१२०

hereinafter referred to as the "ALLOTTEE" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall deem to mean and include his/her/their respective heirs, executors' administrators and assigns) of the OTHER PART.

**WHEREAS:**

1. Shri Tatya Putlaji Patil was the owner of land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.10, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation (hereinafter referred to as the "**First Property**").
2. Shri Tatya Putlaji Patil died intestate on in or about the year 1978 leaving behind Smt. Manibai Tatya Patil (since deceased), Shri Manik Tatya Patil (since deceased), Shri Ramesh Manik Patil, Shri Ashok Manik Patil (since deceased), Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Shri Bhaskar Tatya Patil (since deceased), Smt. Dwarkabai Bhaskar Patil (since deceased), Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Balkrishna Tatya Patil (since deceased), Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil as his heirs and legal representatives entitled to the first property.

3. By a Mutation Entry No. 101, dated 24<sup>th</sup> March, 2008, the names of Smt. Manibai Tatya Patil, Shri Manik Tatya Patil, Shri Ramesh Manik Patil, Shri Ashok Manik Patil, Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Shri Bhaskar Tatya Patil, Smt. Dwarkabai Bhaskar Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Balkrishna Tatya Patil, Shri Ganesh Balkrishna



*Handwritten signatures and initials:*  
Loni  
Loni

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
९	१२०

*Handwritten signature:* Bop

Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil came to be recorded in the 7/12 extract of the first property.

4. By a Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> June, 2008 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/04941/2008 (for short hereinafter referred to as the "**First Sale Deed**") Shri Ramesh Manik Patil, Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "**First Owners**") had sold, transferred and conveyed the first property to M/s. Raj Associates for the consideration mentioned therein.
5. By a Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> May, 2010 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4426/2010 (for short hereinafter referred to as the "**Second Sale Deed**") Shri Ramesh Manik Patil for self and as a constitute attorney of the first owners had sold, transferred and conveyed the first property to M/s. N.M.P. Developers for the consideration mentioned therein.
6. The first sale deed executed by and between the parties thereto in respect of the first property was in breach of Section 43 of the Maharashtra Tenancy & Agricultural Land Act, 1948. In order to regularize the registration of the first sale deed executed by and between the parties thereto in respect of the first property, the first owners had obtained an Order No. TD/T-6/Tenancy/VP/SR-469 of 2008, dated 21<sup>st</sup> November, 2009 from the Sub-Divisional Officer, Thane under Section 43 of the Maharashtra Tenancy & Agricultural Land Act, 1948 and accordingly, a Supplementary Deed of Conveyance, dated 17<sup>th</sup> January, 2011 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
७	१२०



at Thane under Sr. No.TNN-4/634/2011 (for short hereinafter referred to as the "**Third Sale Deed**") came to be executed by and between the first owners of the One Part and M/s. Raj Associates of the Other Part in respect of the first property .

7. On the basis of first and third sale deed, the name of M/s. Raj Associates came to be recorded in the 7/12 extract of the first property vide a Mutation Entry No.189, dated 4<sup>th</sup> January, 2011.
8. By a Development Agreement, dated 3<sup>rd</sup> December, 2013 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/8962/2013 (for short hereinafter referred to as the "**First Agreement**") M/s. Raj Associates had granted development rights of an area admeasuring 440 sq. meters forming the portion of the first property to M/s. Om Builders at the price and on the terms and conditions therein.
9. By a Deed of Conveyance, dated 9<sup>th</sup> October, 2020 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/5438/2020 (for short hereinafter referred to as the "**Fourth Sale Deed**") M/s.Raj Associates with the consent and confirmation of M/s.Om Builders had sold, transferred and conveyed an area admeasuring 440 sq. meters forming the portion of the first property to the Promoter for the consideration mentioned therein.

10. Smt. Jamnabai Shivram Kini, Shri Hiraji Shivram Kini, Smt. Vimal Hiraji Kini, Shri Subhash Hiraji Kini, Shri Narendra Hiraji Kini, Smt. Sandhya Hiraji Kini nee Smt. Sandhya Hemant Kini, Miss. Nita Hiraji Kini, Miss. Chhaya Hiraji Kini, Shri Kamlakar Shivaram Kini, Shri Ajaya Kamlakar Kini, Shri Vaibhav Kamlakar Kini, Shri Ropesh Kamlakar Kini, Smt. Rohini Kamlakar Kini, Shri Kedar Shivaram Kini, Shri Sanket Kedar Kini, Smt. Rajeshri Kedar Kini, Smt. Bhimabai



*Dani*

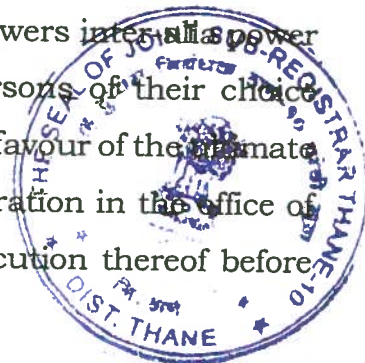
ट न न - 90	
७६६३	४/२०२३
८	१२०

*Boyle*

Dayaram Koli, Smt. Champabai Namdev Bhandari, Smt. Nilubai Janardan Keni, Shri Hariram Bhiva Kini, Smt. Rekha Hariram Kini, Smt. Swati Jagdish Bhoir, Smt. Mankubai Mukund Patil and Smt. Bhagibai Ramchandra Koli (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "**Second Owners**") had owned land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.12, admeasuring 2150 sq. meters and Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.19, admeasuring 300 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "**Second Property**").

11. By a Development Agreement, dated 24<sup>th</sup> December, 1987 (for short hereinafter referred to as the "**First Agreement**") the second owners had granted the development rights of the second property to M/s. Jalaram Construction Co., being a partnership firm of Shri Nalin Jamnadas Tejura, Smt. Neela Pravin Soni alias Salla, Smt. Alka Rajesh Soni alias Salla, Shri Vineshchandra Prabhudas Chhodai, Shri Pravin Babulal Soni alias Salla, Shri Babulal Soni alias Salla and Shri Dilip Jamnadas Tejura at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

12. In pursuance of the first agreement, the second owners had executed a Power of Attorney, dated 5<sup>th</sup> May, 1988 (for short hereinafter referred to as the "**First Power of Attorney**") in favour of partners of M/s. Jalaram Construction Co., conferring upon them several powers *inter alia* power to sell the second property to the person or persons of their choice including power to execute a deed of conveyance in favour of the ultimate transferee thereof and to lodge the same for registration in the office of Sub-Registrar of Assurance and to admit the execution thereof before the Sub-Registrar of Assurance.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ट न न - 90	
७६६३	/२०२३
e	१२०



13. The partnership firm of M/s. Jalaram Construction Co., came to be dissolved amongst its partners vide a Deed of Dissolution, dated 17<sup>th</sup> December, 1987.
14. By a Deed of Conveyance, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/06738/2010 (for short hereinafter referred to as the "**Fifth Sale Deed**") the second owners with the consent and confirmation of the partners of erstwhile partnership firm of M/s. Jalaram Construction Co., had sold, transferred and conveyed the second property to M/s.N.M.P. Developers, being a partnership firm of Shri Panchdev Ramdular Patel and Shri Meghji Pushottam Bhanushali for the consideration mentioned therein.
15. By a Mutation Entry No.196, dated 21<sup>st</sup> January, 2011, the name of M/s. N.M.P. Developers and its partners namely Shri Narendra Hariprasad Agrawal, Shri Meghji bhai Purushottam Bhanushali and Shri Panchdev Ramdular Patel came to be recorded in the 7/12 extract of the second property as the occupants thereof.
16. The second owners through their constitute attorney Shri Vineshchandra Prabhudas Chhotai, Smt. Nalini Jamnadas Tejura and Shri Dilip Jamnadas Tejura had executed an Irrevocable Power of Attorney, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/6745/2010 (for short hereinafter referred to as the "**Second Power of Attorney**") in favour of Shri Narendra Hariprasad Agarwal, Shri Meghji bhai Purushottam Bhanushali and Shri Panchdev Ramdular Patel conferring upon them several powers to do various acts, things and matters pertaining to the second property.



*Boob*

*Lowi*

८३३ - ९०	
७६६३	/२०२३
९०	९२०

17. In the fifth sale deed, the new survey number of the second property was wrongly written as New Survey No. 19 instead of New Survey No. 49 and accordingly, the parties to the fifth sale deed had executed a Deed of Rectification, dated 23<sup>rd</sup> June, 2011 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/4655/2011 and thereby the new survey number of the second property came to be substituted as New Survey No.49 instead of New Survey No.19 of the second property as mentioned in the fifth sale deed.
18. By a Mutation Entry No. 196, dated 21<sup>st</sup> January, 2011, the names of M/s. N.M.P. Developers and its partners came to be recorded in the 7/12 extract of land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters and Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.12, admeasuring 2150 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane.
19. By a Mutation Entry No. 241, dated 20<sup>th</sup> July, 2011, the names of M/s. N.M.P. Developers and its partners came to be recorded in the 7/12 extract of land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.19, admeasuring 300 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane.
20. Smt. Chandravati Kesarinath Bhoir, Shri Sanjay Kesarinath Bhoir, Smt. Dwarkabai Baburav Thombare, Shri Avinash Anant Bhoir, Shri Prakash Anant Bhoir, Shri Subhash Anant Bhoir, Smt. Meera Dayanand Kesar alias Mira Anant Bhoir, Smt. Kusum Pandurang Tandel alias Kusum Anant Bhoir, Smt. Shankuntala Bhimaji Bhoir nee Shankuntala Anant Bhoir and Shri Suryakant Anant alias Anandrao Bhoir (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "**Third Owners**") had owned land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.9, admeasuring 130 sq. meters and Survey No.127, New Survey

*Sanjay*

*Loni*

*Bayb*

७६६३ - १०	
७६६३	/२०२३
११	१२०

No.49, Hissa No.13, admeasuring 100 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "**Third Property**").

21. By a Development Agreement, dated 10<sup>th</sup> October, 2005 (for short hereinafter referred to as the "**Second Agreement**") the third owners had granted the development rights of the third property to M/s. Hiral Homes, being a partnership firm of Smt. Chhaya Kamlesh Boriya and Shri Tarun P. Vyas for the consideration mentioned therein.

22. In pursuance of the second agreement, the partners of M/s. Hiral Homes in the capacity of constitute attorney of the third owners had executed a Deed of Conveyance, dated 31<sup>st</sup> December, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/10835/2010 (for short hereinafter referred to as the "**Sixth Sale Deed**") in favour of Shri Narendra Hariprasad Agarwal in respect of third property for the consideration mentioned therein.

23. Simultaneous to the execution of the sixth sale deed, the third owners through their constitute attorney Shri Kamlesh H. Boriya had executed Irrevocable General Power of Attorney, dated 31<sup>st</sup> December, 2010, registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/10836/ 2010 (for short hereinafter referred to as the "**Third Power of Attorney**") in favour of Shri Narendra Hariprasad Agarwal conferring upon him several powers to do various act, deeds, things and matters pertaining to the third property.



*[Handwritten signature]*

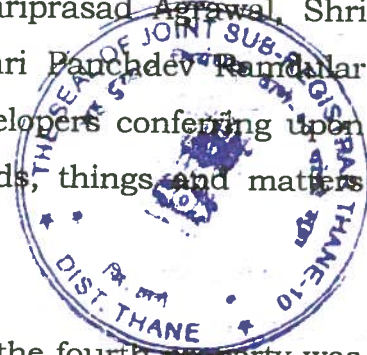
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

८४७ - १०	
७६६३	/२०२३
१२	-८- १२०



24. Smt. Vasanti Babaji Satam, Shri Yeshwant Babaji Satam and Shri Anil Babaji Satam (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "**Fourth Owners**") had owned land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.16, admeasuring 1420 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation (for short hereinafter referred to as the "**Fourth Property**").
25. By a Deed of Conveyance, dated 20<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9717/2010 (for short hereinafter referred to as the "**Seventh Sale Deed**") Mr. Irfan Rehman Kha, proprietor of M/s. Khan Builder in the capacity of constitute attorney of the fourth owners had sold, transferred and conveyed the fourth property to M/s. N.M.P. Developers, being a partnership firm of Shri Panchadev Ramdular Patel and Shri Meghji Purshuttam Bhanushali for the consideration mentioned therein.
26. Mr. Irfan Rehman Khan, proprietor of M/s. Khan Builder in the capacity of constitute attorney of the fourth owners had executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 19<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr.No.TNN-4/9724/ 2010 (for short hereinafter referred to as the "**Fourth Power of Attorney**") in favour of Shri Narendra Hariprasad Agrawal, Shri Meghajibhai Purushottam Bhanushali and Shri Panchadev Ramdular Patel, being the partners of M/s. N.M.P. Developers conferring upon them several powers to do various acts, deeds, things and matters pertaining to the fourth property.
27. In the seventh sale deed, the hissa number of the fourth property was wrongly mentioned as 'Hissa No. 6' instead of Hissa No. 16 and the said typographical error came to rectified by executing a Deed of Rectification,



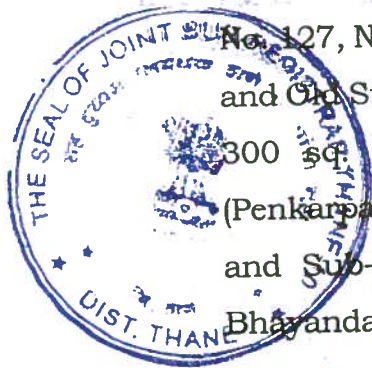
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

८७७ - १०	
७६६३	/२०२३
१३	१२०

dated 21<sup>st</sup> October, 2010 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-4/9809/2010 and thereby Hissa No. 16 of the fourth property came to be substituted in place and stead of Hissa No.6 as mentioned in the seventh sale deed executed by and between the parties thereto in respect of the fourth property.

28. In the seventh sale deed there was a typographical error in mentioning the area of land as described in the Schedule written thereunder and same came to be rectified between the parties to the seventh sale deed by executing a Deed of Rectification, dated 23<sup>rd</sup> June, 2011 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4656/2011.
29. By a Mutation Entry No. 195, dated 21<sup>st</sup> January, 2011, the names of M/s. N.M.P. Developers and its partners came to be recorded in the 7/12 extract of the fourth property as the owners thereof.
30. By a Development Agreement, dated 1<sup>st</sup> September, 2011 (for short hereinafter referred to as the "**Third Agreement**") Shri Panchdev Ramdular Patel had agreed sell his 50% share in land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, admeasuring 130 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.12, admeasuring 2150 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 13, admeasuring 100 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No. 49, Hissa No.16, admeasuring 1420 sq. meters and Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.19, admeasuring 300 sq. meters situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhandar Municipal Corporation (for short hereinafter referred to as



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

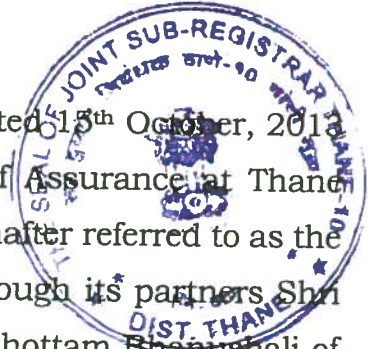
७७७ - १०	
७६६३	/२०२३
१४	-१०- १२०

*Handwritten signature in blue ink.*



the "**First Plot**") to Shri Puneet Lajpatrai Dhawan at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

31. By an Agreement for Sale cum Development, dated 28<sup>th</sup> August, 2012 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/6087/2012 (for short hereinafter referred to as the "**Fourth Agreement**") M/s. N.M.P. Developers had granted F.S.I. admeasuring 50,000 sq. feet approximately in the buildings the then to be constructed in the layout of the first plot to M/s. Pooja Builders, being a partnership firm of Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh, Shri Alakhnath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udarej Singh, Shri Sanjay Matibar Singh and Shri Abhay Janardhan Singh at the price and on the terms and conditions stipulated therein.
32. In pursuance of the fourth agreement, M/s. N.M.P. Developers through its partners had executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 28<sup>th</sup> August, 2012 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/6089/2012 (for short hereinafter referred to as the "**Fifth Power of Attorney**") in favour of the partners of the M/s. Sahara Builders conferring upon them power to construct the buildings by consuming F.S.I. admeasuring 50,000 sq. feet the then to be generated on the first plot.
33. By an Agreement for Sale cum Development, dated 15<sup>th</sup> October, 2013 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/8944/2013 (for short hereinafter referred to as the "**Fifth Agreement**") M/s. N.M.P. Developers through its partners Shri Narendra A. Agrawal and Shri Meghjibhai Purushottam Bhanushali of the One Part and M/s. Pooja Builders through its one of the partners Shri Sanjay M. Singh of the Other Part had agreed to sell the first plot to M/s. Pooja Builders and same was executed between the parties thereto in order to confirm the fourth agreement executed by and between them in respect of the first plot.



*Sanjay*

*Loni*

*Bayb*

८९९३ - १०	
६९९३	/२०२३
१५	१२०

34. By a Deed of Conveyance, dated 28<sup>th</sup> May, 2014 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4498/2014 (for short hereinafter referred to as the "**Eighth Sale Deed**") Shri Narendra Hariprasad Agrawal for self and on behalf of the other partners of M/s. N.M.P. Developers had sold, transferred and conveyed the first plot to M/s.Pooja Builders for the consideration mentioned therein.
35. Shri Puneet Lajpatrai Dhawan had filed a Special Civil Suit No. 224 of 2016 in the Court of Civil Judge (S.D) Thane against the partners of M/s. Pooja Builders, M/s. N.M.P. Developers and the Mira Bhayander Municipal Corporation for seeking an order of declaration and injunction in respect of 50% share agreed to be purchased by him from Shri Panchdev Ramdular Patel, being one of the partners of M/s. N.M.P. Developers in respect of the first plot.
36. Shri Puneet Lajpatrai Dhawan had registered a Notice of Lis-Pendence in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6284/2016 pertaining to Special Civil Suit No. 224 of 2016 filed by him against the partners of M/s. Pooja Builders, M/s. N.M.P. Developers and the Mira Bhayander Municipal Corporation in respect of his 50% share in the first plot. On 5<sup>th</sup> November, 2020, Special Civil Suit No.224 of 2016 came to be disposed off for want of prosecution.



37. Pending the hearing and final disposal of Special Civil Suit No.224 of 2016, the settlement of dispute in respect of the first plot came to be settled between Shri Puneet L. Dhawan and M/s. N.M.P. Developers and accordingly, on 5<sup>th</sup> November, 2020, the parties thereto had filed the Consent Pursis in Special Civil Suit No. 224 of 2016 and in terms of Consent Pursis on 5<sup>th</sup> November, 2020, the

*For*

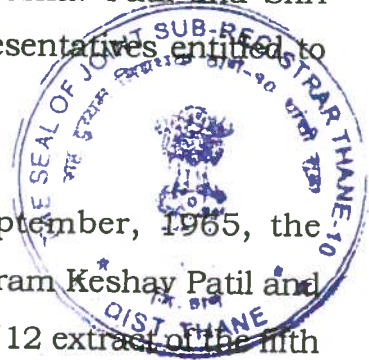
*Lani*

244 - 90	
6EE3	/2023
9E	920

*Boob*

Ld. Civil Judge (S.D.) Thane had disposed off Special Civil Suit No. 224 of 2016.

38. By a Development Agreement, dated 18<sup>th</sup> July, 2019 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-10/6359/2019 (for short hereinafter referred to as the "**Sixth Agreement**") M/s. Pooja Builders through its partners had granted the development rights of the first plot to the Promoter herein at the price and on the terms and conditions stipulated therein.
39. Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Shri Sindhu Bajirao Saroshe (for short hereinafter referred to as the "**Fifth Owner**") had owned land bearing Old Survey No. 127, New Survey No.49, Hissa No.14, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation, more particularly described at Sr. No. 8 of the foregoing table (for short hereinafter referred to as the "**Fifth Property**").
40. Shri Keshav Tukaram Patil had 1/3<sup>rd</sup> undivided right, title, interest and share in the fifth property. Shri Keshav Tukaram Patil died intestate in or about the year 1959 leaving behind his widow by name Smt. Kushibai Keshav Patil, two sons namely Shri Dattaram Keshav Patil and Shri Ramesh Keshav Patil as his heirs and legal representatives entitled to 1/3<sup>rd</sup> share of the deceased in the fifth property.
41. By a Mutation Entry No. 897, dated 24<sup>th</sup> September, 1965, the names of Smt. Kushibai Keshav Patil, Shri Dattaram Keshav Patil and Shri Ramesh Keshav came to be recorded in the 7/12 extract of the fifth property to the extent of 1/3<sup>rd</sup> share of late Shri Keshav Tukaram Patil.



*Handwritten signature in blue ink.*

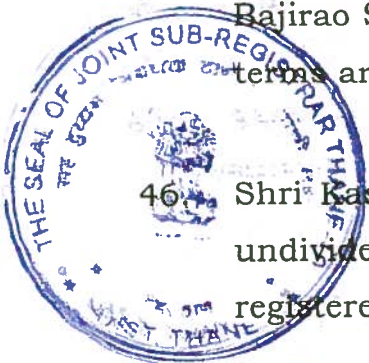
*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
१७	१२०



42. Shri Hari Dadu Patil had undivided right, title, interest and share in the fifth property. Shri Hari Dadu Patil died in or about the year 1979, leaving behind his son by name Shri Kashinath Hari Patil, two married daughters Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade as his heirs and legal representatives entitled to undivided share of the deceased in the fifth property.
43. By a Mutation Entry No. 1256, dated 10<sup>th</sup> February, 1982, the names of Shri Kashinath Hari Patil, Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade came to be recorded in the 7/12 extract of the fifth property as the heirs of late Shri Hari Dadu Patil.
44. In the year 1982, Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade at their own will and volition had given up their right, title, interest and share in the fifth property in favour of Shri Kashinath Dadji Patil and accordingly, the names of Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade came to be removed from the 7/12 extract of the fifth property vide a Mutation Entry No. 1257, dated 10<sup>th</sup> February 1982.
45. By an Agreement for Sale, dated 18<sup>th</sup> November, 1981 (for short hereinafter referred to as the "**Seventh Agreement**") Shri Kashinath Hari Patil and Shri Vasudev Shankar Patil had agreed to sell their undivided share in the fifth property to Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil, Shri Sindhu Bajirao Saroshe for total consideration of Rs.45,580/- and on the terms and conditions stipulated therein.



46. Shri Kashinath Hari Patil and Shri Vasudev Shankar Patil had undivided right, title, interest and share in the fifth property. By a registered Deed of Conveyance, dated 10<sup>th</sup> March, 1995 (for short

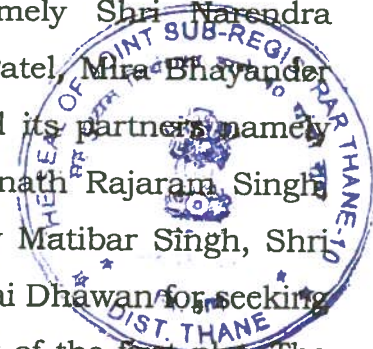
*Devi*

८४४ - ९०	
७६६३ - १४/२०२३	
९८	९२०

*Boob*

hereinafter referred to as the "**Ninth Sale Deed**") Shri Kashinath Hari Patil and Shri Vasudev Shankar Patil had sold, transferred and conveyed their undivided share in the fifth property to the fifth owners for the consideration mentioned therein.

47. By a Mutation Entry No.1685, dated 5<sup>th</sup> April, 1995, the names of the fifth owners came to be recorded in the Other Rights Column of the 7/12 extract of the fifth property.
48. By a Deed of Conveyance, dated 27<sup>th</sup> July, 2010, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6552/2010 (for short hereinafter referred to as the "**Tenth Sale Deed**") the fifth owners had sold, transferred and conveyed the fifth property to M/s. Bhoir Builders & Developers for the consideration mentioned therein.
49. By a Development Agreement, dated 30<sup>th</sup> December, 2020 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/1736/2021, M/s. Bhoir Builders & Developers had granted the development rights of the fifth property to the Promoter herein at the price and on the terms and conditions stipulated therein.
50. Shri Meghajibhai Purushottam Bhanushali had filed a Special Civil Suit No.246 of 2019 in the Court of Civil Judge (S.D.) Thane against M/s.N.M.P. Developers and its partners namely Shri Narendra Hariprasad Agrawal, Shri Panchdev Ramdular Patel, Mira Bhayander Municipal Corporation, M/s. Pooja Builders and its partners namely Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh, Shri Alaknath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udrejsingh, Shri Sanjay Matibar Singh, Shri Abhay Janardhan Singh and Shri Puneet Lajpatrai Dhawan for seeking an order of declaration and injunction in respect of the first plot. The Plaintiffs and the Defendants in Special Civil Suit No. 246 of 2019 had



*Signature*

*Signature*

*Signature*

७६६३ - १०	
७६६३	/२०२३
१९	१२०

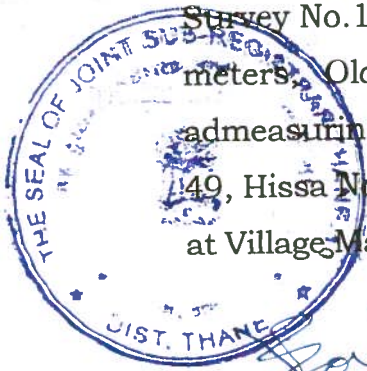


settled their dispute out of court in respect of the first plot and accordingly, on 22<sup>nd</sup> January, 2020, Shri Meghajibhai Purushottam Bhanushali had unconditionally withdrawn Special Civil Suit No. 246 of 2019 by filing an Application below Exhibit-8. Hence, in terms of Application, dated 22<sup>nd</sup> January, 2020 below Exhibit-8, on 22<sup>nd</sup> January, 2020, the Ld. Civil Judge (S.D.) Thane had disposed off Special Civil Suit No. 246 of 2019.

51. Shri Surendra Bahadursingh Udrejsingh had filed a Regular Civil Suit No. 394 of 2020 in the Court of Civil Judge (S.D.) Thane against M/s. Pooja Builders and others for seeking an order of declaration and injunction in respect of the second property and same is pending for filing written statement and say by M/s. Pooja Builders and accordingly, on 22<sup>nd</sup> February, 2021 Shri Surendra Bahadursingh Udrejsingh had registered a Notice of Lis-pendence in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-2/4485/2021.

52. The 7/12 extract of the first property viz. land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.10, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane is standing in the name of M/s. Raj Associates and its partners by name Shri Mukesh J. Parmar and Shri Sureshkumar P. Singh.

53. The 7/12 extract of land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.12, admeasuring 2150 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.19, admeasuring 300 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, admeasuring 130 sq. meters and Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.16, admeasuring 1420 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the



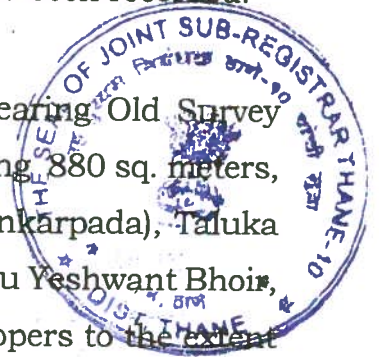
*Doni*

777 - 90	
0003	/2023
20	920

*Boob*

Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation are standing in the name of M/s. Pooja Builders and its one of the partners by name Shri Surendra Bahadur Udrejsingh. The 7/12 extract of land bearing Old Survey No.127, New Survey No. 49, Hissa No. 13, admeasuring 100 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane is standing in the name of M/s. Pooja Builders and its partners by names Shri Surendrasingh Bahadur Udrejsingh and Shri Narendra Hariprasad Agarwal. In Other Rights Column of 7/12 extract of the second to fourth property viz. land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.12, admeasuring 2150 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.19, admeasuring 300 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, admeasuring 130 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 13, admeasuring 100 sq. meters and Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.16, admeasuring 1420 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation, the encumbrance of Rs. 50,00,000/- (Rupees Fifty Lakh Only) of M/s. Pooja Developers and its partners namely Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh, Shri Alaknath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udrejsingh, Shri Sanjay Matabir Singh and Shri Abhay Janardhan Singh have been recorded.

54. The 7/12 extract of the fifth property viz. land bearing Old Survey No.127, New Survey No. 49, Hissa No. 14, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane is standing in the name of Shri Raju Yeshwant Bhoir, being the proprietor of M/s. Bhoir Builders & Developers to the extent of an area admeasuring 820 sq. meters out of the total area admeasuring 940 sq. meters of land bearing Old Survey No. 127, New



*Boir*  
*Dani*

*Boir*

७० - ९०	
७६६३	/२०२३
२९	९२०

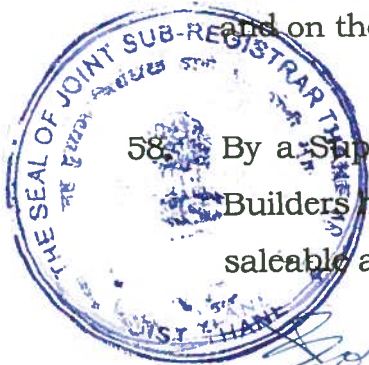
Survey No. 49, Hissa No. 14, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane. Similarly, the names of Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Smt. Sindhu Bajirao Sarovday are appearing in the 7/12 extract of fifth property viz. land bearing Old Survey No.127, New Survey No. 49, Hissa No. 14, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane corresponding to an area admeasuring 60 sq. meters.

55. By a Supplementary Agreement, dated **10<sup>th</sup> January, 2022**, M/s. Pooja Builders had agreed to Sell an area admeasuring **10,000 sq. feet** of carpet saleable area as prescribed under RERA out of 46% of the total carpet saleable area of the said property from the Promoter herein at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

56. By a Supplementary Agreement, dated **12<sup>th</sup> March, 2022**, M/s. Pooja Builders had agreed to sell an area admeasuring **2,000 Sq. ft** of carpet saleable area as prescribed under RERA out of 46% of the total carpet saleable area of the said property to the Promoter herein at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

57. By a Supplementary Agreement, dated **20<sup>th</sup> March, 2022**, M/s. Pooja Builders had agreed to sell an area admeasuring **1,959 Sq. ft** of carpet saleable area as prescribed under RERA out of 46% of the total carpet saleable area of the said property to the Promoter herein at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

58. By a Supplementary Agreement, dated **28<sup>th</sup> April, 2022**, M/s. Pooja Builders had agreed to sell an area admeasuring **2,000 Sq. ft** of carpet saleable area as prescribed under RERA out of 46% of the total carpet



Loni

२२२ - १०	
७६६३ / २०२३	
२२	१२०

Boyl

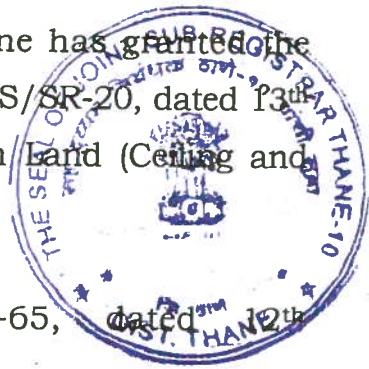


saleable area of the said property to the Promoter herein at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

59. In the premises aforesaid, the Promoter is absolutely seized and possessed off and/or otherwise well and sufficiently entitled to the land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 10, admeasuring 880 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, admeasuring 130 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No. 49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 12, admeasuring 2150 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.13, admeasuring 100 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.16, admeasuring 1420 sq. meters and Old Survey No.127, New Survey No. 49, Hissa No. 19, admeasuring 300 sq. meters situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation. Hereto annexed and marked as **Annexure-A** is the photo copy of 7/12 extract of the said property.

60. For developing the said property by constructing buildings thereon, the Promoter had obtained following permissions and sanctions from the authorities concerned. Hereto annexed and marked as **Annexure-B** is the photo copy of permissions and sanctions granted by the Collector & District Magistrate, Thane.

- i. The Collector & District Magistrate, Thane has granted the permission vide its Order No. ULC/TA/WSHS/SR-20, dated 13<sup>th</sup> July, 1990 under Section 20 of the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 (since repeal).
- ii. Letter Ref. No.ULC/TA/WSHS-20/SR-65, dated 12<sup>th</sup> September, 1994.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

१९९३ - १०	
७६६३	/२०२३
२३	१२०

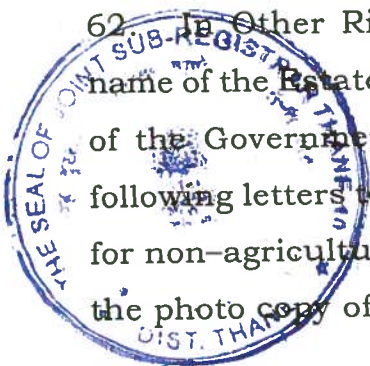


- iii. Letter Ref.No.ULC/TA/ATP/Section-20/SR-20/810, dated 13<sup>th</sup> September, 2021.
- iv. Letter Ref. No.ULC/TA/Mire/SR-261, dated 19<sup>th</sup> September, 1991.
- v. Letter Ref. No. ULC/TA/ATP/Bhayandar/M. No. 847, dated 22<sup>nd</sup> September, 1991.
- vi. Letter, dated 20<sup>th</sup> December, 2021 issued by the Addl. Collector and Competent Authority, Thane stating therein that Competent Authority had not invoke the provisions of Section 10(3) & (5) of the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 (since repeal) in respect of the said property.

61. The Collector of Thane and the Addl. Tahsildar Mira Bhayandar had granted the following non-agricultural orders in respect of the said property. Hereto annexed and marked as **Annexure-C** is the photo copy of permissions granted by the Collector of Thane.

- i. Order No. Revenue/K-1/T-7/NAP/SR-90/94, dated 7<sup>th</sup> September, 1995.
- ii. Order No.Revenue/K-1/T-2/Re.Land/KV/ 391/ 2020, dated 18<sup>th</sup> November, 20 20.
- iii. Order No. Revenue/K-1/T-2/Re.Land/KV-386/ 2020, dated 17<sup>th</sup> December, 2020.

62. In Other Rights Column of 7/12 extract of the said property, the name of the Estate Investment Co., Pvt. Ltd., was appearing as a Grantee of the Government. The Estate Investment Co., Pvt. Ltd., had issued following letters to the Collector of Thane for converting the said property for non-agricultural use. Hereto annexed and marked as **Annexure-D** is the photo copy of letters issued by the Estate Investment Co., Pvt. Ltd.,



*Handwritten signature: Duni*

९० - ९०	
८६६३	२०२३
२४	९२०

*Handwritten signature: Bapb*

- i. Letter Ref No. EI/108, dated 23<sup>rd</sup> November, 2005.
  - ii. Letter Ref No. EI/261, dated 28<sup>th</sup> January, 2009.
  - iii. Letter Ref No. EI/336, dated 26<sup>th</sup> March, 2009.
  - iv. Letter Ref No. EI/668, dated 14<sup>th</sup> October, 2010.
63. The Chief Fire Officer of Mira Bhayander Municipal Corporation has issued No-Objection Letter No. MNP/ Fire/1077/2021-22, dated 10<sup>th</sup> December, 2021. Hereto annexed and marked as **Annexure-E** is the photo copy of Letter No. MNP/ Fire/1077/2021-22, dated 10<sup>th</sup> December, 2021 issued by the Chief Fire Officer of Mira Bhayander Municipal Corporation.
64. The Mira Bhayandar Municipal Corporation had granted the Commencement Certificate No. MB/MNP/NR/3113/2021-22, dated 30<sup>th</sup> December, 2021 to commence with the work of construction of the following buildings in the layout of the said property. Hereto annexed and marked as **Annexure-F** is the photo copy of Commencement Certificate No. MB/MNP/NR/3113/2021-22, dated 30<sup>th</sup> December, 2021.

Sr. Nos.	Type of Buildings	Total No. of Buildings	Total No. of Floors	Approved F.S.I. (sq. meters)
1.	Plot A - Building A, B, C	1	A Wing, Basement + Part Ground + 17 <sup>th</sup> Floor B & C Wing Basement + Part Ground+6 <sup>th</sup> Upper Floor Upper	12948.83
2.	Plot B Building E	1	Ground + 6	401.28
<b>Total</b>				<b>13350.11</b>

(For short, the buildings described in the foregoing table shall be hereinafter jointly and collectively referred to as the "**Said Buildings**" for the sake of brevity and convenience).

*Boyd*

*Leni*

*Boyd*

ट न न - 90	
७६६३	/२०२३
२५	१२०

65. The Promoter hereby represent that save and except the permissions and sanctions granted by the authorities concerned as mentioned in the foregoing recitals no any permissions or sanctions required by the Promoter to proceed with the construction of the buildings on the said property as per the approved plan.
66. The Promoter hereby represent that the said property, more particularly described in the First Schedule hereunder written is in its exclusive physical possession as the owner thereof.
67. The Promoter are entitled and enjoyed upon to construct the said building on the said property as per the plan sanctioned and approved by the Mira Bhayandar Municipal Corporation.
68. Based upon the permissions and sanctions granted/to be granted by the authorities concerned as referred in the foregoing recitals, the Promoter has undertaken the work of construction of the said buildings in the layout of the said property together with right to load additional F.S.I. on the said building by availing TDR.
69. The Allottee has offered a **Flat No.1105**, admeasuring **653 Sq.ft.** Carpet area (**equivalent to 60.71 Sq. Mtrs**) on the **11<sup>th</sup> Floor** on the in Building Name **127 Raj Homes A Wing**. Wing 'A', to be constructed in the layout of the said property, more particularly described in the Second Schedule hereunder written (hereinafter referred to as the "**Said Flat**") for the sake of brevity and convenience). Hereto annexed and marked as **Annexure-G** is the description of the flat along with boundaries in all four directions.

70. The Promoter has entered inta 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. Hereto



*Low*

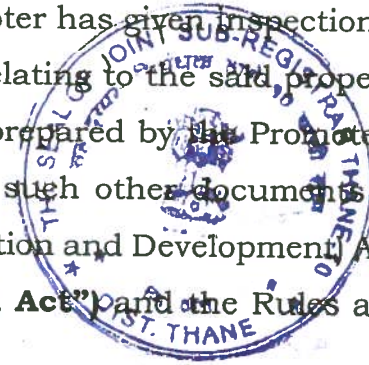
जनन - १०	
७६६३ - २१२०२३	
२६	१२०

*Boyle*



annexed and marked as **Annexure-H** is the photo copy of Certificate of Council of Architects.

71. The Promoter has registered the project under the provisions of the Act with the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 read with Maharashtra Rules, 2017 with the Real Estate Regulatory Authority at Thane under Registration No. **P51700034776/ (Project Named as 127 RAJ HOMES A WING)** Being "A" Wing of the layout, having total proposed FSI of **7615.05 Sq Mtrs (A Wing)**. Hereto annexed and marked as **Annexure-I** is the photo copy of the Registration Certificate of the said property.
72. The Promoter has appointed a structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the building and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building.
73. By virtue of the agreements executed by and between the parties thereto read with power of attorneys as mentioned in the foregoing recitals, the Promoter has sole and exclusive right to sell the flats in the said building to be constructed by the Promoter on the said property, more particularly described in the First Schedule hereunder written and to enter into agreement/s with the Allottee/s of the flats and to receive the sale consideration in respect thereof.
74. On demand from the Allottee/s, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the said property and the plans, designs and specification prepared by the Promoter's **Architects Dinanath Deshpande** 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 thereunder.



*Handwritten signature*  
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

2023 - 90	
6663	/2023
26	190



75. The authenticated copies of Certificate of Title, dated **16<sup>th</sup> February 2023**, issued by the Advocate Supriya D. Naik of the Promoter, authenticated copies of Village Forms VI and VII and XII and other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the said property on which the building is to be constructed have been annexed hereto and marked as **Annexure-J** is the Title Certificate, dated
76. The authenticated copies of the plans of the layout as approved by the Mira Bhayandar Municipal Corporation. Hereto annexed and marked as **Annexure- K** is the copy of the layout plan as approved by the Mira Bhayandar Municipal Corporation.
77. The authenticated copies of the plans of the layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the building and open spaces is proposed to be provided for on the said property. Hereto annexed and marked as **Annexure-L** is the copy of the layout plan as proposed by the Promoter.
78. The authenticated copies of the plans and specifications of the flats agreed to be purchased by the Allottee as sanctioned and approved by the Mira Bhayandar Municipal Corporation. Hereto annexed and marked as **Annexure-M** is the copy of the plans and specifications as sanctioned and approved by the Mira Bhayandar Municipal.
79. The Promoter has got some of the approvals from the concerned local authorities to the plans, specifications, elevations, sections and of the said building and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time so as to obtain Building Completion Certificate/ Occupancy Certificate of the said building.

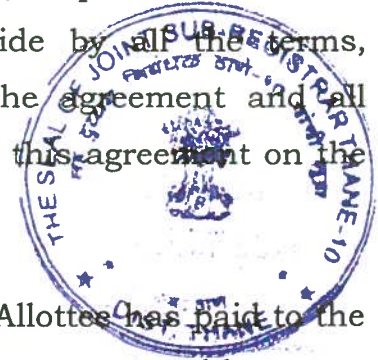


*Boob*

*Pani*

कनक - 90	
७६६३	/२०२३
२८	१२०

80. While sanctioning the said plans the Mira Bhayandar Municipal Corporation has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the said property 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 Mira Bhayandar Municipal Corporation.
81. The Promoter has accordingly commenced the construction of the said building in accordance with the said proposed plans.
82. The Allottee has applied to the Promoter for allotment of a **Flat No. 1105** on **11<sup>th</sup> floor "A" Wing** in Building Name **127 Raj Homes A Wing** being constructed on the said property.
83. The carpet area of the said flat is **653 Sq.ft.** Carpet area (**equivalent to 60.71 Sq. Mtrs**) carpet area means the net usable floor area of the flat, excluding the area covered by the external wall's areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said flat for exclusive use of the Allottee or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said flat for exclusive use of the Allottee but includes the area covered by the internal partition walls of the flat.
84. The parties relying on the confirmation, representation and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in the agreement and all applicable laws are now willing to enter into this agreement on the terms and conditions appearing hereinafter.
85. Prior to the execution of these presents, the Allottee has paid to the Promoter a sum of **Rs.10,07,001/- (Rupees Ten Lakh Seven Thousand One Rupees Only)** being part of the payment of sale



*Lawi*  
*Lawi*

*Boob*

१०७१ - १०	
७६६३	/२०२३
२९	१२०

consideration of the flat agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment or Application Fee (the Promoter doth hereby admit and acknowledge to have received the said sum by signing the receipt clause written hereunder) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of sale consideration in the manner hereinafter appearing.

86. The Promoter has registered the project under the provisions of the Real Estate (Regulation & Redevelopment) Act, 2016 with the Real Estate Regulatory Authority at **MAHARASHTRA** No. **P51700034776**;

87. Under Section 13 of the said Act, the Promoter is required to execute a written agreement for sale of the said flat with the Allottee, being in fact these presents and also to register said agreement under the provisions of Indian Registration Act, 1908.

88. In accordance with the terms and conditions set out in this agreement and as mutually agreed upon by and between the parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the flat and the garage/covered parking.

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



*Boob*

त न न - 90	
७६६३	/२०२३
३०	१२०



1. The Promoter shall construct the said buildings in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the Mira Bhayandar Municipal Corporation from time to time

2. **Provided** that the Promoter shall have to obtain prior consent in writing of the Allottee in respect of variations or modifications which may adversely affect the flat of the Allottee except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.

1(a) The Allottee hereby agrees to purchase the said flat from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell a Flat No. **1105**, admeasuring **653 Sqft.** Carpet area (**equivalent to 60.71 Sq. Mtrs**) carpet area on the **11<sup>th</sup>** floor **"A" Wing** in the said building, more particularly described in the Second Schedule hereunder written (hereinafter referred to as the **"Said Flat"**) to the Allottee as shown in the floor plan thereof for the consideration of **Rs.99,30,000/- (Rupees Ninety Nine Lakh Thirty Thousand Only)** including being the proportionate price of the common 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 hereunder written (the price of the flat including the proportionate price of the common areas and facilities and parking spaces should be shown separately)

1(b) The total aggregate consideration amount for the flat including One Stack Parking Space (hereinafter referred to as **"the said Car Parking Space"**) of the said building constructed on the said Property. The said flat and the car Parking Space are collectively referred to as **"The Said Premises/ Apartment"**

1(c) The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of **Rs.10,07,001/- (Rupees Ten Lakh Seven Thousand One Rupees Only)** of the total consideration as advance payment or application fee and hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of **Rs. 89,22,999/-**



*[Handwritten signature]*  
Dani

*[Handwritten signature]*

644 - 90	
688	/2023
39	920

**(Rupees Eighty Nine Lakh Twenty Two Thousand Nine Hundred and Ninety Nine Only)** in the following manner:

- i. **Rs.9,78,999/- (Rupees Nine Lakh Seventy Eight Thousand Nine Hundred and Ninety Nine Only)** being the 20% of the total consideration of the said flat to be paid by the Allottee to the Promoter on execution of these presents.
- ii. **Rs19,86,000/- (Rupees Nineteen Lakh Eighty Six Thousand Only)** being 20% of the total consideration of the said flat to be paid to the Promoter on completion of the 4<sup>th</sup> Slab of the building or wing in which the said flat is located.
- iii. **Rs19,86,000/- (Rupees Nineteen Lakh Eighty Six Thousand Only)** being 20% of the total consideration of the said flat to be paid to the Promoter on completion of the 14<sup>th</sup> Slab of the building or wing in which the said flat is located.
- iv. **Rs.9,93,000/-(Rupees Nine Lakh Ninety Three Thousand Only)** being 10% of the total consideration of the said flat to be paid to the Promoter on completion of the relevant final Slab of the building or wing in which the said flat is located
- v. **Rs.9,93,000/-(Rupees Nine Lakh Ninety Three Thousand Only)** being 10% of the total consideration of the said flat to be paid by the Allottee to the Promoter on completion of the walls, internal plaster of the building in which the said flat is located.



**Rs.9,93,000/-(Rupees Nine Lakh Ninety Three Thousand Only)** being 10% of the total consideration of the said flat to be paid by the Allottee to the Promoter on completion of the water pumps, Electrical Fitting & Plumbing fittings of the building in which the said flat is located.

*Handwritten signatures: Jay, Law, Boreb*

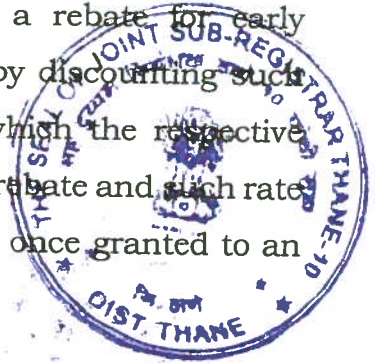
८९९९ - ९०	
७९९३ - २८ / २०२३	
३२	९२०

vii. **Rs.9,93,000/- (Rupees Nine Lakh Ninety Three Thousand Only)** being 10% of the total consideration of the said flat to be paid at the time of handing over of the possession of the said flat to be paid by the Allottee or after receipt of occupancy certificate or completion certificate.

1(d) The total price above excludes taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax 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 Promoter) upto the date of handing over the possession of the flat.

1(e) 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 Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges cost or levies imposed by the competent authorities etc., the Promoter 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 Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments.

1(f) The Promoter may allow in its sole discretion, a rebate for early payments of equal installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ \_\_\_% per annum for the period by which the respective installment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal once granted to an Allottee by the Promoter.



*Handwritten signature*  
*Lowi*

*Handwritten signature*

क न न - 90	
0683	/2023
33	920

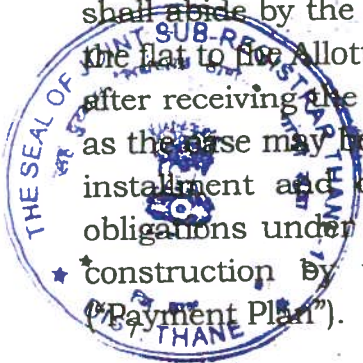


1(g) The Promoter shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority by furnishing details of the changes if any, in the carpet area, subject to a variation cap of three percent. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter, if there is any reduction in the carpet area within the defined limit then Promoter shall refund the excess money paid by Allottee with 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 Allottee. If there is any increase in the carpet area allotted to the Allottee, the Promoter shall demand additional amount from the Allottee as per the next milestone of the payment plan. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 1(a) of this agreement.

1(h) The Allottee authorizes the Promoter 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 Promoter may in its sole discretion deem fit and the Allottee undertakes not to object/demand/direct the Promoter to adjust his/her payments in any manner.

2.1 The Promoter 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 flat to the Allottee, obtain from the concerned local authority occupancy and/or completion certificate in respect of the flat.

2.2 Time is essence for the Promoter as well as the Allottee. The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the flat to the Allottee and the common areas to the association of the Allottees after receiving the occupancy certificate of the completion certificate or both, as the case may be. Similarly, the Allottee shall make timely payments of the instalment and other dues payable by him/her and meeting the other obligations under the agreement subject to the simultaneous completion of construction by the Promoter as provided in Clause 1(c) hereinabove. (\*Payment Plan\*).



*Boyd*  
*Dani*

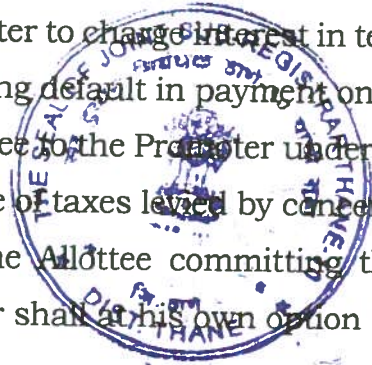
*Boyd*

क न न - 90	
0003	/2023
30	920

3. The Promoter hereby declares that the Floor Space Index (FSI) available as on date in respect of the project land is **13,350.11 sq. meters** only and the Promoter has planned to utilize the Floor Space Index (FSI) of **as per UDPCR2020** by availing of TDR or FSI available on payment of premiums or FSI available as incentive FSI by implementing various schemes as mentioned in the Development Control Regulation or 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 Promoter has disclosed the Floor Space Index of **46820. 91Sq.Mtrs** as proposed to be utilized by him on the project land in the said Project and Allottee has agreed to purchase the said flat based on the proposed construction and sale of flats to be carried out by the Promoter by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to the Promoter only.

4.1 If the Promoter fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the flat to the Allottee, the Promoter agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project interest as specified in the Rule on all the amounts paid by the Allottee for every month of delay till the handing over of the possession. The Allottee agrees to pay to the Promoter interest as specified in the Rule on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee to the Promoter under the terms of this agreement from the date the said amount is payable by the Allottee/s to the Promoter.

4.2 Without prejudice to the right of the Promoter to charge interest in terms of sub-clause 4.1 above, on the Allottee committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Allottee to the Promoter under this agreement (including his/her proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoings) and on the Allottee committing three defaults of payment of installments, the Promoter shall at his own option may terminate this agreement.



*Handwritten signature*  
*Doni*

*Handwritten signature*  
*Boob*

न न न - 90	
6663	/2023
34	920



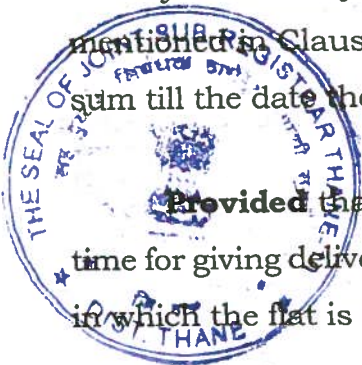
**Provided** that the Promoter shall give notice of fifteen days in writing to the Allottee by registered A.D. Post at the address provided by the Allottee of his intention to terminate this agreement and of the specified breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the agreement. If the Allottee fails to rectify the breach or breaches mentioned by the Promoter within the period of notice then at the end of such notice period, the Promoter shall be entitled to terminate this agreement.

**Provided further** that upon termination of this agreement as aforesaid, the Promoter shall refund to the Allottee (subject to adjustment and recovery of any agreed liquidate damages or any other amount which may be payable to the Promoter) within a period of thirty days of the termination, the installments of sale consideration of the flat which may till then have been paid by the Allottee to the Promoter.

5. 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 Promoter in the said building and the flat as are set out in Annexure 'E' annexed hereto.

6. The Promoter shall give possession of the flat to the Allottee on or before **30<sup>th</sup> September 2025**. (Excluding a grace period of 6 Months) If the Promoter fails or neglects to give possession of the flat to the Allottee on account of reasons beyond his control and of his agents by the aforesaid date then the Promoter shall be liable on demand to refund to the Allottee the amounts already received by him in respect of the flat with interest at the same rate as mentioned in Clause 4.1 hereinabove from the date the Promoter received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid.

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



*Boyd*  
*Dani*

*Boyd*

८९९ - ९०	
७९९३	/२०२३
३९	९२०



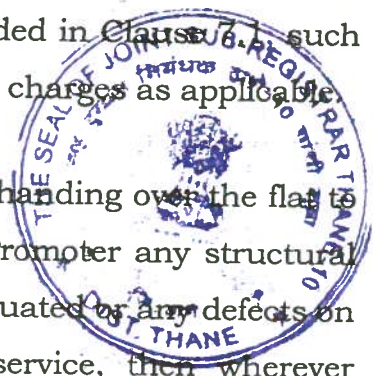
- i) war, civil commotion or act of God;
- ii) any notice, order, rule, notification of the Government and/or other public or competent authority/court.

7.1 **Procedure for taking possession** – The Promoter upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee as per the agreement shall offer in writing the possession of the flat to the Allottee in terms of this agreement to be taken within three months from the date of issue of such notice and the Promoter shall give possession of the flat to the Allottee. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agrees to pay the maintenance charges as determined by the Promoter or association of the Allottees as the case may be. The Promoter on its behalf shall offer the possession to the Allottee in writing within seven days of receiving the occupancy certificate of the project.

7.2 The Allottee shall take possession of the flat within fifteen days of the written notice from the Promoter to the Allottee intimating that the said flat ready for use and occupancy.

7.3 **Failure of Allottee to take possession of Flat** – Upon receiving a written intimation from the Promoter as per Clause 7.1, the Allottee shall take possession of the flat from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this agreement and the Promoter shall give possession of the flat to the Allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in Clause 7.1, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as applicable.

7.4 If within a period of five years from the date of handing over the flat to the Allottee, the Allottee brings to the notice of the Promoter any structural defect in the flat or the building in which the flat is situated or any defects on account of workmanship, quality or provision of service, then wherever



*Signature*  
Loni

*Signature*

674 - 90	
66E3	/2023
36	920

possible such defects shall be rectified by the Promoter at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects, then the Allottee shall be entitled to receive from the Promoter compensation for such defect in the manner as provided under the Act.

8. The Allottee shall use the flat or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of residence/office/ show-room/shop/godown for carrying on any industry or business. He/she shall use the garage or parking space only for purpose of keeping or parking vehicle.

9. The Allottee along with other Allottees of flat 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 Promoter may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and other papers and documents necessary for the formation and registration of the Society or Association or a Limited Company and for becoming a member including the bye-laws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Promoter within seven days of the same being forwarded by the Promoter to the Allottee so as to enable the Promoter to register the common organization of Allottee. No objection shall be taken from the Allottee 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.

9.1 The Promoter shall within three months of registration of the Society or Association or a Limited Company as aforesaid, cause to be transferred to the Society or Limited Company, all the right, title and interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in which the said flat is situated.

9.2 The Promoter shall within three months of registration of the Federation/Apex Body of the Societies or Limited Company as aforesaid cause



*Doni*

क न न - १०	
८६६३	/२०२३
३८	१२० - ३४ -

*Boyle*

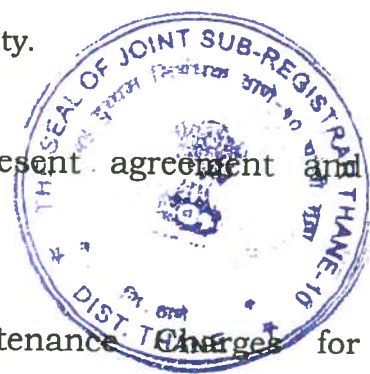


to be transferred to the Federation/Apex Body, all the right, title and interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/ Promoter and/or the owners in the project on which the building with multiple wings or buildings are constructed.

9.3 Within fifteen days after notice in writing is given by the Promoter to the Allottee that the flat is ready for use and occupancy, the Allottee shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the flat) of outgoings 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 or 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 wings is transferred to it, the Allottee shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoings as may be determined. The Allottee further agrees that till the Allottee's share is so determined, the Allottee shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of **Rs. 4,571/-** per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Allottee to the Promoter shall carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/ assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favor of the Society or Limited Company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed for the structure of the building or wing, the aforesaid deposits (less deduction provided for in this agreement) shall be paid over by the Promoter to the Society or Limited Company as the case may be.

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

- i) **Rs.700/-** for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/Apex Body.
- ii) **Rs.7500/-** for Formation and Registration of the Society.
- iii) **Rs.15,000/-** towards expenses for the present agreement and preparation and registration of society.
- iv) **Rs. 54,852/-** towards 12 months Maintenance Charges for proportionate share of taxes and other outgoings.



*Boyd*  
*Dani*

*Boyd*

कलक - 90	
0863	/2023
3E	20



- v) **Rs. 13,713/-** towards 3 months Advance Maintenance charges.
- vi) **Rs. 50,000/-** for deposit towards Water, Electric and other utility, and services connection charges and MBMC charges and any other charges.
- vii) **Rs.4,13,000/-** towards the Infra & Development Charges, Club Charges i.e. One-time Charges of Club Amenities provided in the layout of the said property.
- i) GST on Legal Charges, MBMC Development Charges, Society Formation Charges, as applicable

11. The Allottee shall pay for meeting all legal costs, charges and expenses including professional costs of the Attorney at Law/Advocates of the Promoter in connection with preparing its Society or Limited Company / Federation / Apex body's rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing the conveyance or assignment of lease.

12. At the time of registration of conveyance or lease of the structure of the building or wing of the building, the Allottee shall pay to the Promoter the Allottees' share of stamp duty and registration charges payable by the Society or Limited Company on such conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the structure of the building/wing of the building. At the time of registration of conveyance or lease of the project land, the Allottee shall pay to the Promoter the Allottees' share of stamp duty and registration charges payable by the Apex Body or Federation on such conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the structure of land to be executed in favour of the Apex Body or Federation.



13. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER: The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

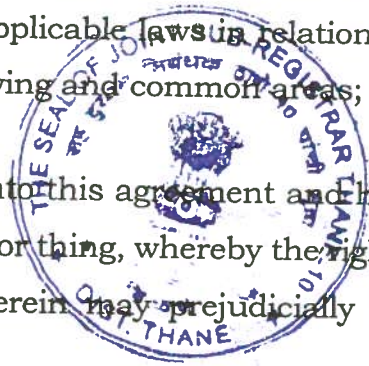
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ठ न न - 90	
७६६३	/२०२३
७०	१२०

- i. The Promoter 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 Promoter 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/wing are valid and 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/wing shall be obtained by following due process of law and the Promoter has been and shall at all times remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the project, project land and said building/wing and common areas;
- vi. The Promoter 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 Allottee created herein may prejudicially be affected.



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

८३३ - ९०	
७६६३	/२०२३
०९	१२०

v. The Promoter 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 flat which will in any manner affect the rights of the Allottee under this agreement.

vii. The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said flat to the Allottee in the manner contemplated in this agreement.

ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the association of the Allottees, the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the common area as of the structure to the Association of the Allottees.

x. The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge undisputed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, imposition, premium, damages and/or penalties and other outgoings whatsoever payable with respect to the said project to the competent authorities

xi. 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 Promoter in respect of the project land and/or the project except those disclosed in the title report.

14. The Allottee/s or himself/themselves with intention to bring all persons into whose hands the flat may come hereby covenants with the Promoter as follows:

i. To maintain the flat at the Allottee's own cost in good and tenable condition from the date that of possession of the flat is taken and shall



*Handwritten signatures: 'Dey' and 'Dewi' are visible to the left of the table.*

८८८ - ९०	
७६६३	१३०२३
२२	९२०

*Handwritten signature: 'Bux' is written to the right of the table.*

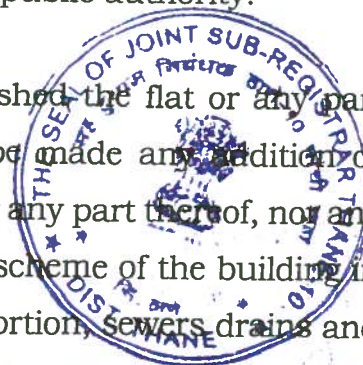


not do or suffer to be done anything in or to the building in which the change/alter or make addition in or to the building in which the flat is situated and the flat itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.

ii. Not to store in the flat 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 flat 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 flat is situated, including entrances of the building in which the flat is situated and in case any damage is caused to the building in which the flat is situated or the flat on account of negligence or default of the Allottee is this behalf, the Allottee shall be liable for the consequences of the breach.

iii. To carry out at his own cost all internal repairs to the said flat and maintain the flat in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Allottee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the flat is situated or the flat 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 Allottee committing any act in contravention of the above provision, the Allottee 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 flat 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 flat or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the flat is situated and shall keep the portion, sewers drains and pipes in the flat and the appurtenances thereto in good tenantable repair



*Boyd*

*Lowi*

*Boyd*

८४२ - १०	
७६६	/२०२३
०३	१२०

and condition and in particular so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the flat 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 flat without prior written permission of the Promoter 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 flat is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.

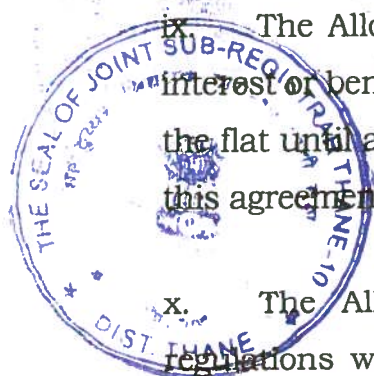
vi. Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said flat in the compound or any portion of the project land and the building in which the flat is situated.

vii. Pay to the Promoter within fifteen days of demand by the Promoter 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 flat 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 flat by the Allottee for any purposes other than for purpose for which it is sold.

ix. The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this agreement or part with the possession of the flat until all the dues payable by the Allottee to the Promoter under this agreement are fully paid up.

x. The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or Limited Company or Apex Body or



*Dr. Loni*

2020 - 90	
6663	- 402023
<i>Dr</i>	920

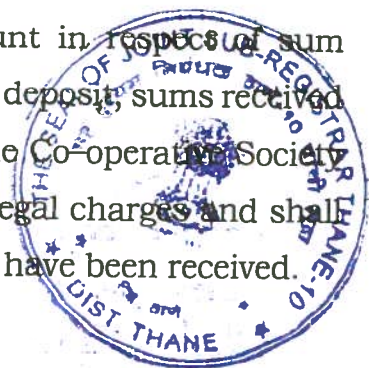
*Boys*

Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building and the flats 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 Allottee 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 flat 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 the flat is situated is executed in favour of the Society/Limited Company, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents with or without, workmen and others, at all reasonable times to enter into and upon the said building 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 the flat is situated is executed in favour Apex Body or Federation, the Allottee shall permit the Promoter 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.

15. The Promoter shall maintain a separate account in respect of sum received by the Promoter from the Allottee as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operation Society or Association or Company or towards the outgoings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purpose for which they have been received.



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

उत्तर - 90	
6663	/2023
24	920



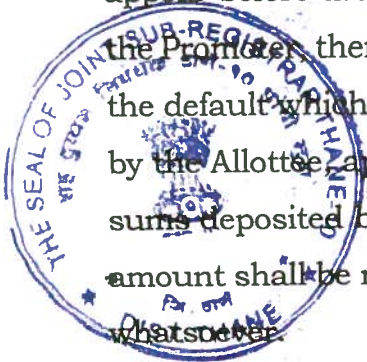
16. Nothing contained in this agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law of the said flat and building or any part thereof. The Allottee shall have no claim save and except in respect of the flat hereby agreed to be sold to him and all open spaces, parking spaces, lobbies, staircases, terraces recreation spaces, will remain the property of the Promoter 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.

17. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

After the Promoter executes this agreement, he/she shall not mortgage or create a charge on the flat 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 Allottee who has taken or agreed to take such flat.

18. BINDING EFFECT;

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



*Signature*

*Loni*

८००० - १०	
६६६३	/२०२३
०६	१२०

*Boob*

19. 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 flat/building as the case may be.

20. RIGHT TO AMEND;

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

21. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTTEES:

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 of the flat in case of transfer as the said obligations go along with the flat for all intents and purposes.

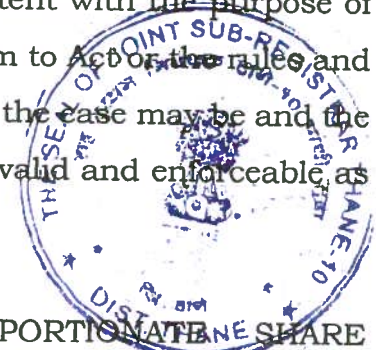
22. SEVERABILITY:

If any provision of this agreement shall be determined to void or unenforceable under the Act or the rules and regulations made thereunder 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 thereunder 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.

23. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT;

*Handwritten signature*  
*Doni*

*Handwritten signature*  
*Bayb*



07/01 - 90	
0883	/2023
76	920

Whenever in this agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment in common with other Allottee/s in project, the same shall be in proportion to the carpet area of the flat to the total carpet area of the entire flat in the project.

24. FURTHER ASSURANCES:

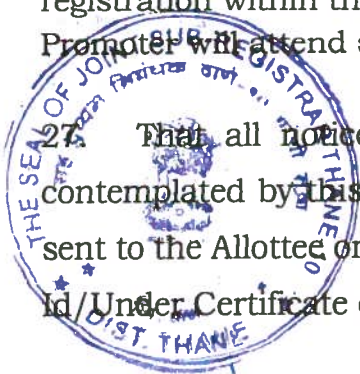
Both parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

25. PLACE OF EXECUTION;

The execution of this agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's office or at some other place which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee in in **Raj Florenza, Vijay Park, Near Amber Plaza Hall, Opp. MBMC Garden, Mira Road East, Thane - 401 107.** after the agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter 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 **Mira Road East.**

26. The Allottee and/or the Promoter shall present this agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limited prescribed by the Registration Act and the Promoter will attend such office and admit execution thereof.

27. That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post A.D. and notified Email Id/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

रजक - 90	
0683	/2023
82	920



Name of the Allottee : **Mr. Vikas M Soni.**  
**Mr. Jyoti Vikas Soni.**

Allotee's Address :  
9/701, Sonam Shakti CHS LTD,  
PHASE-9, New Golden Nest  
Near, Golden Nest Circle,  
Bhayander East, Thane,  
Maharashtra-401105.

Notified Email ID : vsoni1978@gmail.com

Promoter Name : **M/s. Raj Homes.**

Address of the Promoter : B/29, 002 Dreamland CHS Ltd,  
Sector No. 11, Shanti Nagar, Near  
TMT Bus Stop, Mira Road East,  
Thane - 401 107

Notified Email ID : sales@rajrealtygroup.com

It shall be the duty of the Allottee and the Promoter 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 Promoter or the Allottee, as the case may be.

28. JOINT ALLOTTEES: That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee 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.

29. Stamp duty and Registration: The charges towards stamp duty and registration of this agreement shall be borne by the Promoter.

*Jyoti*  
*Soni*

*Raj*

09-09-2023	
6663	/2023
02	920

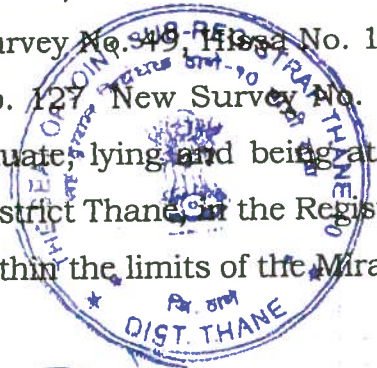
30. Dispute Resolution: Any dispute between the parties shall be settled amicably. In case of failure to settle the dispute amicably, which shall be referred to the **MahaRERA** Authority as per the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations thereunder.

31. 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 courts will have the jurisdiction for this agreement.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereinabove named have set their respective hands and signed this agreement for sale at (city/town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

**THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:**

Buildings to be constructed in the layout of land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, admeasuring 130 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 10, admeasuring 880 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 12, admeasuring 2150 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 13, admeasuring 100 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 14, admeasuring 940 sq. meters, Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 16, admeasuring 1520 sq. meters and Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 19, admeasuring 300 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

टनन - १०	
७६६७	/२०२३
५०	१२०

**THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:**

Flat No. 1105 admeasuring 653 Sq.ft. Carpet area (equivalent to 60.71 Sq. Mtrs) on the 11<sup>th</sup> Floor, Wing - A Along with One Stack Car Parking Space of the building known as '127 Raj Homes A Wing' to be constructed in the layout of the said property, more particularly described in the Schedule hereinabove written.

**SIGNED, SEALED AND DELIVERED**

by the within named "PROMOTER"  
M/s. RAJ HOMES,  
through its one of the partners

**MR.PIYUSHKUMAR BABULAL JAIN**

in the presence of \_\_\_\_\_

1. Name Piyush

Signature \_\_\_\_\_

2. Name \_\_\_\_\_

Signature [Signature]



Piyush

**SIGNED, SEALED AND DELIVERED**

by the with named "ALLOTTEE"

1) **MR.Vikas M. Soni**

2) **MRS.Jyoti Vikas Soni**

In the presence of \_\_\_\_\_

1. Name \_\_\_\_\_

Signature [Signature]

2. Name [Signature]

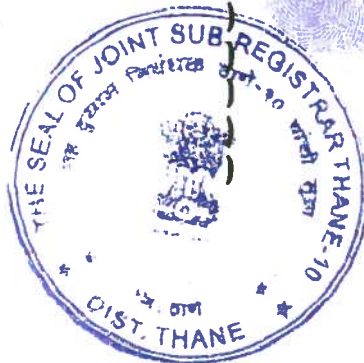
Signature \_\_\_\_\_



Vikas



Jyoti



टकक - 90	
6663 / 2023	
49	920



**RECEIPT**

Received of and from the Allottee above named, the sum of **Rs.10,07,001/-** (**Rupees Ten Lakh Seven Thousand One Rupees Only**) by Cheques/Transfer, in following manner:

Date	Cheque/Transfer	Bank & Branch	Amount
18.03.2023	UPI	ICICI Bank	25,001/-
29.03.2023	RTGS ICICR52023032900225975	ICICI Bank	4,91,000/-
30.03.2023	3104166833969	ICICI Bank	4,91,000/-
<b>TOTAL:</b>			<b>RS.10,07,001 /-</b>

on execution of this agreement towards Earnest Deposit Money or Application Fee on this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_,

**Rs.10,07,001/-**

WE SAY RECEIVED

*Bajb*

M/s. RAJ HOMES,  
through its one of the partners  
**MR.PIYUSHKUMAR BABULAL JAIN**  
(PROMOTER)

**WITNESS:**

1. \_\_\_\_\_



<b>टनन - 90</b>	
७६६३	/२०२३
५२	१२०

## ANNEXURE E

1. Vitrified tiles flooring in entire flat.
2. Modular Kitchen with Granite platform with S.S. Sink.
3. Glazed tiles dado in kitchen.
4. Concealed copper wiring with branded electrical fitting.
5. Adequate Points/ Modular switches.
6. Circuit Breaker with D.B. (ISI).
7. Designer concept tiles in bath/ toilet.
8. Storage water tank/ toilet.
9. Anodized / Powder coated Aluminium sliding windows with mosquito net.
10. Granite frame in doors/ windows.
11. Modern Amenities intercom / EPABX facility.
12. POP.
13. Telephone/ T.V. / A.C. Points in Living / Bedrooms

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



टनन - 90	
७६६३	/२०२३
५३	१२०

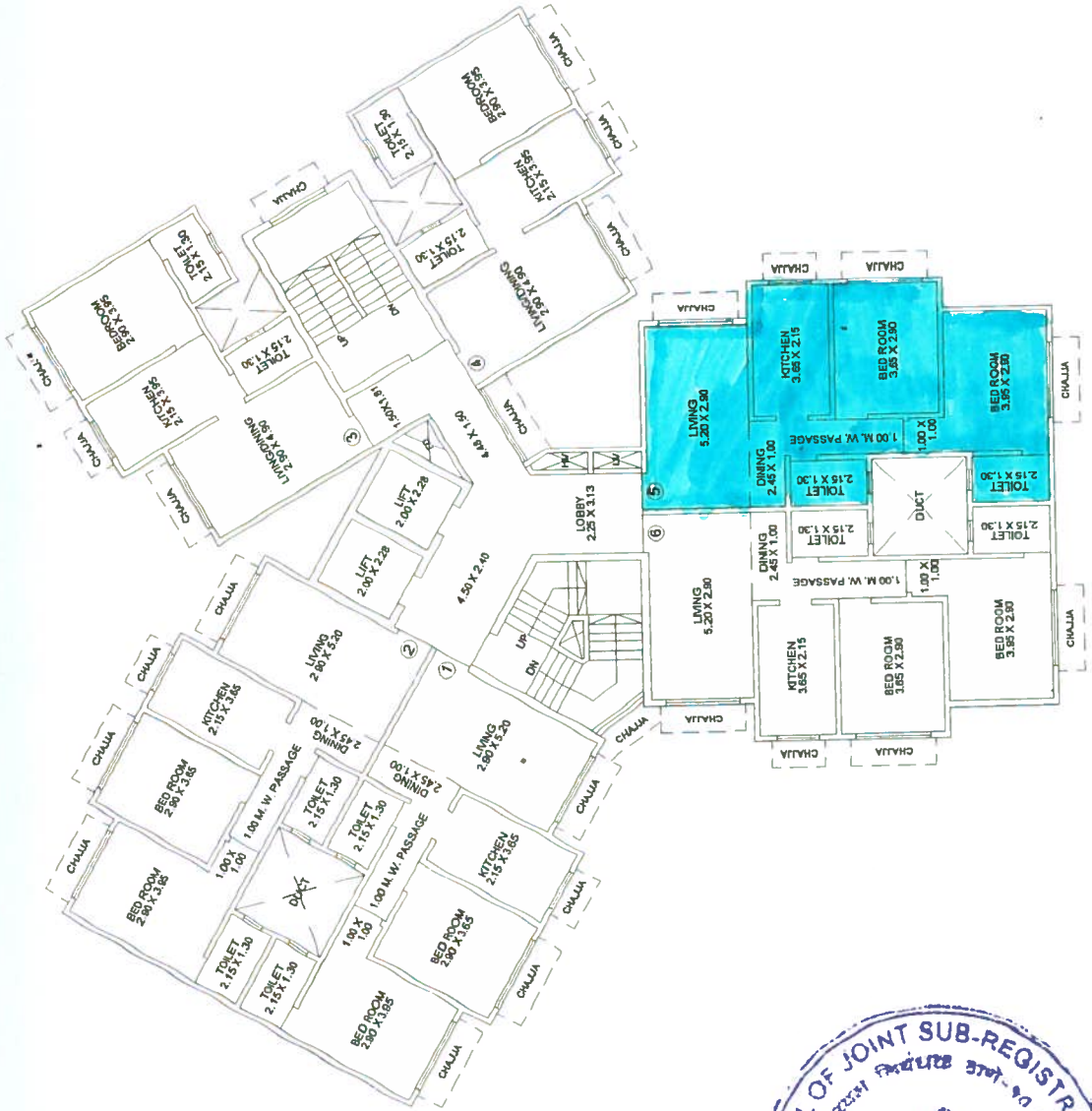




**RAJ HOMES**

MIRA ROAD EAST

09 - 90	
6883	/2023
48	920



**TYPICAL FLOOR PLAN (WING - A)**

(1ST TO 6TH, 8TH TO 11TH FLOOR)

FLAT NO.....1105.....  
 FLOOR NO.....11th.....  
 WING.....A.....  
 AREA.....653.....SQ.FTS

PURCHASER'S SIGNATURE

*[Handwritten Signature]*

PROMOTER'S SIGNATURE  
 RAJ HOMES

*[Handwritten Signature]*

PARTNER



टक्का - १०	
७६६३ / २०२३	
५५	१२०



## 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 :  
**P51700034776**

**Project: 127 RAJ HOMES A WING , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: Survey No./ Hissa No. 49(127)/10,11,12,14,16,19 at Mira-Bhayandar (M Corp.), Thane, Thane, 401107;**

1. **Raj Homes** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Thane, District: Thane, Pin: 401107.**
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 **28/04/2022** and ending with **30/09/2025** 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:28-04-2022 17:07:10

Dated: 28/04/2022

Place: Mumbai

त न न - 90	
७६६३	/२०२३
५६	१२०

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



आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

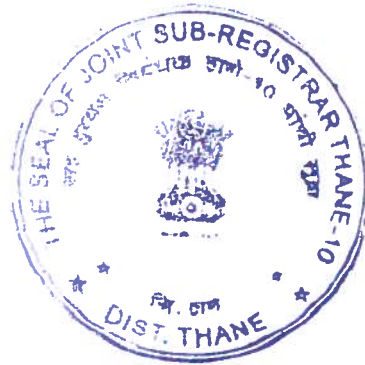
भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड  
Permanent Account Number Card  
AASFR7947P

नाम / Name  
RAJ HOMES

नियमन/गठन की तारीख  
Date Of Incorporation/Formation  
15/05/2015

27082018



ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
५४	१२०



# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन.आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र :- मनपा/नर/3993/2023-22

दिनांक :- 30/9/2023

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. राज होम्स

द्वारा - वास्तुविशारद - श्री. दिनानाथ देशपांडे



विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - महाजनवाडी सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 49(127)/10,11,12,14,16,19 या जागेतील भुखंड प्रकार "अ" मधील इमारत प्रकार "अ", "बी" व "सी" (बेसमेंट + पार्ट तळ + 1 ते 6 + 7 पार्ट ते 17 पार्ट) व भुखंड प्रकार "बी" मधील इमारत प्रकार "ई" (तळ + 6) करीता नकाशे मंजूरीसह बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ :- 1) आपला दि. 07/12/2021, दि. 21/12/2021, दि.29/12/2021 व दि.30/12/2021 चा अर्ज.
- 2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील क्र. युएलसी/टिए/डब्लु एसएचएस/एसआर-20 दि.13/07/1990 अन्वये कलम 20 चे आदेश, पत्र क्र.युएलसी/टिए/डब्लुएसएचएस-20/एसआर-20 दि.12/09/1994 अन्वये शुद्धीपत्रक, पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-20/810 दि.13/09/2021 अन्वये अंतिम नाहरकत दाखला, पत्र क्र.युएलसी/टिए/मिरे/एसआर-261 दि.19/09/1991 अन्वयेचे आदेश, कलम 10(3), 10(5) कार्यवाही झाले नसलेबाबत विकासकाकडील दि.20/12/2021 रोजीचे रु.300/- चे बंधपत्र. तसेच पत्र क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/ भाईंदर/माअक्र/847 दि.22/09/2021.
- 3) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसुल/क-1/टे-7/एनएपी/एसआर-90/94 दि.07/09/1995 अन्वये अकृषिक परवानगी.
- 4) मा. अपर तहसिलदार, मिरा भाईंदर यांचेकडील आदेश क्र. महसुल/क-2/टे-2/जमिनबाब/कावि/391/2020 दि.18/11/2020 व महसुल/क-1/टे-2/जमिनबाब /कावि-386/2020 दि.17/12/2020 अन्वये रुपांतरित कर भरणा दाखला व पावती.
- 5) वी इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. यांचेकडील पत्र क्र. इआय/668 दि.14/10/2010, इआय/108 दि.23/11/2005, ईआय/261 दि.28/01/2009, ईआय/336 दि.26/03/2009 अन्वये नाहरकत दाखला
- 6) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/1077/2021-22 दि.10/12/2021 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.

...1...



ट न न - 90	
6663	/2023
56	920





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन.आरबीके.स्कूलच्या बाजूला.कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र :- मनपा/नर/3993/2021-22

दिनांक :- 30/09/2021



- 7) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मनपा/नर/3541/2013-14 दि.13/12/2013 अन्वये बांधकाम परवानगी
- 8) महानगरपालिकेचे सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/साबां/3639/2021-22 दि.20/10/2021.

**-: बांधकाम प्रारंभपत्र :-** (नकाशे मंजूरीसह)

(भुखंड प्रकार "अ" मधील इमारत प्रकार "अ", "बी" व "सी" व भुखंड प्रकार "बी" मधील इमारत प्रकार "ई" च्या मर्यादेत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - महाजनवाडी सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 49(127)/10,11,12,14,16,19 या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्यात येईल.
- 2) सध्याच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.
- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, वृणणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भुखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे

व सर्वेक्षणाचे व परवानगीत समुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.	
७६६३	२०२३
५२	१२०

... 2 ...





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र :- मनपा/नर/ 3993/ 2023- 28

दिनांक :- 30/09/2023



या जागेच्या आजुबाजुला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.

नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदींना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.

- 7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.
- 8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधित व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पोंच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.
- 9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.
- 10) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.
- 11) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे अर्जदार बंधनकारक राहिल.

---3---



ट न न - 90	
6663	/2023
80	920



# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

## नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र :- मनपा/नर/ 3993/2023-22

दिनांक :- 30/12/2023

12) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.

13) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधित सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

14) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

15) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार स्वरीत सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर झाल्यास नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

16) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.

17) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.

1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.

6443	/2023
29	920





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com



जा.क्र.:- मनपो/नर/ 3993/2029-22

दिनांक :- 30/08/2029

2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.

प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.

4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

18) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stillt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

19) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 292.56 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इरतांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.

20) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

21) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

22) या मंजूरीची मुदत चार वर्षांपर्यंत राहिल. तथापि एका वर्षात कामास सुरुवात केल्यास UDCPR मधील विनियम 2.71 नुसार परवानगी नुतनीकरण करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

---5---



६६९३ - १०	
६६९३	/२०२३
६२	१२०





## मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र :- मनपा/नर/ 3993/ 2020-22

दिनांक :- 30/08/2020



सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम निरीक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि/21/06/2021 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

25) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोंच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासाकांची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.

26) यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1.	भुखंड अ इमारत प्रकार अ,बी,सी	1	बेसमेंट + पार्ट तळ + 1 ते 6 + पार्ट 7 ते 17 पार्ट	12948.83
2.	भुखंड बी इमारत प्रकार ई	1	तळ + 6	401.28
			एकूण	13350.11

27) धांपवी क्षेत्र म.मिभा/मनपा/नर/3541/2013-14 दि. 13/12/2013 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.

28) जागेच्या रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

29) रेखांकनातील जागेत सेप्टिक टॅकचे बांधकाम IS-2470 च्या मानकानुसार बांधणे आवश्यक राहिल.

30) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) किंवा UDCPR Regulation No. 13.2 अन्वये Roof Top Photovoltaic (RTPV) System बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

ट न न - 90	10443	1/2022
ए 3	920	



# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



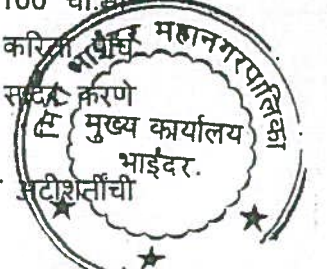
स्वामी विवेकानंद भवन.आरबीके.स्कूलच्या बाजूला.कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, \* E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र :- मनपा/नर/3993/2029-22

दिनांक :- 30/02/2029

- 31) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 32) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 33) विषयांकित जागेसाठी रूपांतरीत कराचा भ्रणा करणेसह सदर जागेसाठीची सनद सादर करणे व सदर सनद मधील अटीशर्तीची व अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 34) महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 35) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.
- 36) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- 37) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करतांना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 38) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक क्षमतेचा जैविक खत निर्मिती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 39) रेखांकनातील विद्यमान पोहोच रस्त्याबाबत भविष्यात लागू होणा-या सडनिकाधारक / सडनिकाधारक यांचे तक्रार प्राप्त झाल्यास त्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.



---7---

ट.व.नं - 90	
0683	/2023
68	920





# मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन, आरबीके स्कूलच्या बाजूला, कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, \* E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जा.क्र :- मनपा/नर/3993/2021-22

दिनांक :- 30/02/2021

- 40) बांधकाम परवानगी प्राप्त झालेनंतर पुढील 90 दिवसांत विकास योजना रस्त्याखालील क्षेत्र 292.56 चौ.मी. मिरा भाईंदर महानगरपालिकेस नोंदणीकृत करारनाम्याद्वारे हस्तांतरित करून त्याप्रमाणे त्याची नोंद मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावे महसूल अभिलेखी 7/12 उतान्यावर सादर करणे विकासक व वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहिल.
- 41) इमारतीच्या भोगवटा दाखल्यापूर्वी महानगरपालिकेच्या सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील दि.20/10/2021 रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील सुचनेनुसार व अटीशर्तीनुसार विकासकाने जागेवर पक्क्या स्वरूपात नाल्याचे बांधकाम करून त्याबाबत पूर्णत्वाचा दाखला संबंधित विभागामार्फत घेणे बंधनकारक राहिल.
- 42) भुखंड प्रकार "बी" मधील "इमारत प्रकार ई" च्या Foundation तपासणी पूर्वी सदर इमारतीबाबत महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- 43) दि.14/01/2021 रोजीचे शासन परिपत्रकाचे व 29/10/2021 व दि. 29/11/2021 रोजीच्या महानगरपालिकेच्या आदेशाचे व सुचनांचे पालन करणे व त्यानुसार आवश्यक कार्यवाही करणे विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- 44) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 46) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कोसदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 47) भोगवटा दाखल्यापूर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुनर्जागरासाठीचे प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा/नर/3993/2021-22

दि. 30/02/2021

(मा. आयुक्त सौ. याच्या मंजूरीने)



*(Handwritten signature)*

(हे. रा. ठाकूर)

सहा. संचालक, नगररचना  
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

1) विभाग प्रमुख ट न न 90 अतिरिक्त तथा अमाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग
2) कर निधीरक व संकलक अधिकारी, कर विभाग 6883 / 2021
84 920





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात ( अधिकार अभिलेख पत्रक )

[ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवद्दा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/९  
मुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.ची.मी	१३६	मे. पुजा विल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह				(३६१) ०.०१३० (३६१)	कुळाचे नाव व खंड
अ) लागवड योग्य क्षेत्र जिरायत - बागायत - एकुण - ला.यो. क्षेत्र							इतर अधिकार इतर मे. पुजा विल्डर्स तर्फे भागीदार १) अशोककुमार लालबहादुर सिंह २) आलखनाथ राजाराम सिंह ३) सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४) संजय मतीबर सिंह ५) अभय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- रु.चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे. (३२२) तुकडा तुकडा (३२९) इतर बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग (४९७) इतर
ब) पोटखराब क्षेत्र (लागवड अयोग्य) वर्ग (अ) ०.०१.३० वर्ग (ब) - एकुण पो.ख.क्षेत्र ०.०१.३०							मे.राज होम्स चे भागीदार १.राजेशकुमार फुलराज सिंह २.सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३.मुकेश जे.परमार ४.आशिष जे.उक्कर यांचा र.रु.११,२९,६२,५००/-चा विकसन करारनाम्याचा बोजा (५१४) इतर दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.लि. (१४३५)
एकुण क्षेत्र (अ+ब)	०.०१.३०						प्रलंबित फेरफार : नाही.
आकारणी ०.००							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५१४ व दिनांक : २२/१२/२०२१
जुडी किंवा विशेष आकारणी							सीमा आणि भूमापन चिन्हे

Dated Copy

जुने फेरफार क्र : (४८) (५१) (१४८) (१९३) (१९४) (३१०) (३५०) (३६१) (४००) (४३३) (५०५) (१०१४) (१०२१) (१३८१)



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२२/१२/२०२१,०५:२१:१४ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-किंवक्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

सूचना: तांत्रिक अडचणी खातर तलाठी यांचे कडील डिजिटल स्वाक्षरी प्रक्रिया प्रलंबित असल्याने हा ७/१२ अभिलेख अद्ययावत नाही. यावर फेरफार नोंद क्र. ५१४ मंजूर आहे.तसेच गा. न. नं.

१२ मध्ये पिकांची माहिती देखील अद्ययावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२३:४६ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://dgtalsatara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001104204 हा क्रमांक

वापरावा

Digitally signed



ट व व - १०

७६६३ /२०२३

६६ १२०

गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही )

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग

४९/९

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र						
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
						हे.आर.पी.सी	हे.आर.पी.सी			हे.आर.पी.सी	हे.आर.पी.सी		हे.आर.पी.सी		
२०१८-१९	संपूर्ण वर्ष											खराबा	०.०१३०		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											खराबा	०.०१३०		

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित

ई महा भूमि



Dated Copy

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
६७	१२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२२/१२/२०२१.०५:२१:१४ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सूचना: तांत्रिक अडचणी खातर तलाठी यांचे कडील डिजिटल स्वाक्षरी प्रक्रिया प्रलंबित असल्याने हा ७/१२ अभिलेख अद्ययावत नाही. यावर फेरफार नोंद क्र. ५१४ मंजूर आहे. तसेच गा. न. नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती देखील अद्ययावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२३:४६ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsabara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109160001104204 हा क्रमांक यापराचा





महाराष्ट्र शासन

## गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवद्दा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१०

भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.घौ.मी	२२०	मे. राज असोशियटचे भागीदार	०.०७.९०	२.००	०.००९०	(१८९)	कुळाचे नाव व खंड
अ) लागवड योग्य क्षेत्र		मुकेश जे. परपार				(१८९)	इतर अधिकार
जिरायत	०.०७.९०	सुरेशकुमार पी. सिंग				(१८९)	तुकडा
बागायत	-						तुकडा (३२९)
एकुण							इतर
ला.यो. क्षेत्र	०.०७.९०						बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग (४९७)
ब) पोटखराब क्षेत्र							[इतर] (५३४)
(लागवड अयोग्य)							[देवकीबायी काठिनाथ म्हात्रे हिचा र फ ३९५-९६
वर्ग (अ)	०.००.९०						जा भोजा देवला असे] (५३४)
वर्ग (ब)	-						इतर
एकुण							दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.लि. (१४३५)
पो.ख.क्षेत्र	०.००.९०						प्रलंबित फेरफार : नाही.
एकुण क्षेत्र	०.०८.८०						शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५३४ व दिनांक :
(अ+ब)							२९/०७/२०२२
आकारणी	२.००						
जूडी किंवा	विशेष						
आकारणी							

ई महा भूमि

Dated Copy



जुने फेरफार क्र : (१०१) (१८३) (३१०) (३५०) (४००) (४३३) (४९८) (५०५) (५३६) (५९०) (१०१४) (१०२१) (१०८३)

सीमा आणि भुमापन चिन्हे

DIST. THANE



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२५/०७/२०२२:०४:३८:१२ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे स्वावर कोणत्याही राहू. शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

Digitally

७/१२ डाउनलोड दि. : २५/०७/२०२२ : १२:०४:१३ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitaibara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001160199 हा क्रमांक वापरावा.

ट न न - १०

७६६३ / २०२३

६८ १२०



गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१०

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र						
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
							हे.आर.पी.सी	हे.आर.पी.सी		हे.आर.पी.सी	हे.आर.पी.सी		हे.आर.पी.सी		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											पडीत	०.०७९०		

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित



Dated Copy

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
६६	१२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि. २१/०७/२०२२ ०४:३८:१२ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यायत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : २५/०७/२०२२ : १२:०४:१३ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digisatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001160199 हा क्रमांक वापरावा.





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात ( अधिकार अभिलेख पत्रक)

[ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/११  
मुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

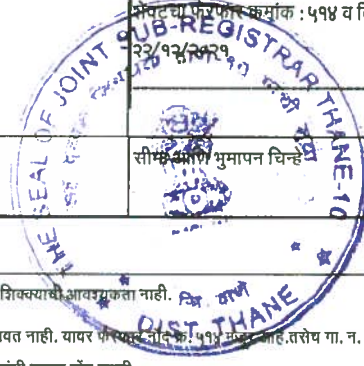
शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर.ची.मी	१३६	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	४.००.००	०.८७		(३६१) (३६१)	कुळाचे नाव व खंड
अकृषिक क्षेत्र							इतर अधिकार
बिन शेती	४.००.००						इतर
बिन शेती	०.८७						मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १) अशोककुमार लालबहादुर सिंह २) आलखनाथ राजाराम सिंह ३) सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४) संजय मतीबर सिंह ५) अमय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- रु. चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे. (३२२)
आकारणी							तुकडा तुकडा (३२९) [इतर] (५११) [ना.ज.क.घा.अधिनियम १९७६ च्या संज्ञार कलम २०/२१ खालील योजने अंतर्गतचे क्षेत्र तसेच पूर्वपरवानगी शिवाय इस्तांतरण बंदी] (५११) [८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादित सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र] (५११)
							इतर मे.राज होम्स चे भागीदार १.राजेशकुमार फुलराज सिंह २.सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३.मुकेश जे.परमार ४.आशिष जे.ठक्कर यांचा र.रु.११,२९,६२,५००/-चा विकसन करारनाम्याचा बोजा (५१४)
							इतर दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कॉ. लि. (१४३५)
							प्रलंबित फेरफार : नाही.
							भोगवट्याचा फेरफार क्रमांक : ५१४ व दिनांक : २३/१२/२०२१
							सीमारेषा आणि भुमापन चिन्हे

ई महाभूमि

Dated Copy

जुने फेरफार क्र : (१९६) (३१०) (३५०) (३८९) (४००) (४३५) (५०५) (१०१४) (१०२१) (१६७४) (१६७५)



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२२/१२/२०२१, ०५:०४:२७ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही. पत्र क्र. १/२

सूचना: तांत्रिक अडथळी खातर तलाठी यांचे फडील डिजिटल स्वाक्षरी प्रक्रिया प्रलंबित असल्याने हा ७/१२ अभिलेख अद्ययावत नाही. यावर फेरफार नोंद करून घ्यावे. तसेच गा. न. नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती देखील अद्ययावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी. Digitally signed

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२४:१८ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001104199 हा क्रमांक यापरावा

ट न न - १०

७६६३ /२०२३

७० १२०

गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही)

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- महाजैनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/११

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र									
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
							आर.सी.सी	आर.सी.सी		आर.सी.सी	आर.सी.सी		आर.सी.सी		
२०१८-१९	संपूर्ण वर्ष											अकृषिक वापर	४.००००		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											अकृषिक वापर	४.००००		

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित



Dated Copy

ठ न न - १०	
७६६३	/२०२३
७९	१२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि. २२/१२/२०२१, ०५:०४:२७ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-सिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सूचना: तांत्रिक अडचणी खातर तलाठी यांचे कडील डिजिटल स्वाक्षरी प्रक्रिया प्रलंबित असल्याने हा ७/१२ अभिलेख अद्ययावत नाही. यावर फेरफार नोंद क्र. ५१४ मंजूर आहे. तसेच गा. न. नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती देखील अद्ययावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२४:१८ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001104199 हा क्रमांक वापरावा

Digitaly signed







महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग		४९/१२						भोताचे स्थानीक नाव :
भुधारणा पद्धती		भोगवटादार वर्ग -१						
क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार	
क्षेत्राचे एकक आर.चौ.मी	१३६	मे. पुजा विल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	१९.२०.१८	२.००		(३६१) (५२६)	कुळाचे नाव व खंड	
अकृषिक क्षेत्र							इतर अधिकार	
विन शेती	२१.५०.००	२५१	मिरा भाईदर महानगरपालिका	२.२९.८२	०.२५	(५२६)	इतर	
विन शेती आकारणी	२.२५						मे.पुजा विल्डर्स तर्फे भागीदार १) अशोककुमार लालबहादुर सिंह २) आलखनाथ राजाराम सिंह ३) सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४) संजय मतीबर सिंह ५) अमय जनार्दन सिंह यांचा र.रु.५०,००,०००/-कराराचा बोजा ठेवला असे. (३२२) [इतर] (५११) [ना ज्ञ क धा अधिनियम १९७६ च्या संजूर कलम २०/२१ खालील गोष्टीचे संदर्भातचे क्षेत्र उदरेज पूर्वपरवानगी मिनाय हस्तांतरण नं.दी] (५११) ॥८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादेत सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र ॥ (५११) इतर मे.राज होम्स चे भागीदार १.राजेशकुमार फुलराज सिंह २.सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३.मुकेश जे.परमार ४.आशिष जे.ठक्कर यांचा र.रु.११,२९,६२,५००/-चा विकसन करारनाम्याचा बोजा (५१४) इतर दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं.लि. (१४३५)	
							प्रलंबित फेरफार : नाही.	
							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५२६ व दिनांक :	
जुने फेरफार क्र : (१९६) (३१०) (३५०) (३६१) (३८९) (४००) (४२६) (५०५) (१०१४) (१०२१) (१६७४) (१६७५)							सीमा आणि भुमापन चिह्ने	

ई महा भूमि  
Dated Copy



हा ७/१२ अभिलेख (दि.०३/०६/२०२२:०३:४७:२२ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही. पृष्ठ क्र. १/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी. Digitally signed

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०९/२०२२ : १३:२४:४७ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsk/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001116494 हा क्रमांक वापरावा.

टन न - १०  
०६६३ /२०२३  
७२ १२०

गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही ) [ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]															
गाव :- महाजनवाडी			तालुका :- ठाणे						जिल्हा :- ठाणे						
भुमापन क्रमांक व उपविभाग			४९/१२												
पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्भळ पिकाखालील क्षेत्र						
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
							आर.पी.सी	आर.पी.सी		आर.पी.सी	आर.पी.सी		आर.पी.सी		
२०१८-१९	संपूर्ण वर्ष											अकृषिक वापर	२१.५०००		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											अकृषिक वापर	२१.५०००		

टीप :- \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित



Dated Copy

टनन - १०	
७६६३	/२०२३
७३	१२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि.०३/०६/२०२२:०३:४७:२२ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२४:४७ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001116494 हा क्रमांक यापराया.

Digitaly signed





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१३  
भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.चौ.मी	१३६	मे. पुजा विल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	०.०१.००	०.०६		(३६१) (३६१)	कुळाचे नाव व खंड
अ) लागवड योग्य क्षेत्र							इतर अधिकार
जिरायत	०.०१.००	१५९			०.०१००	(१९४)	इतर
बागावट	-						मे. पुजा विल्डर्स तर्फे भागीदार १) अशोककुमार लालबहादुर सिंह २) आलखनाथ राजाराम सिंह ३) सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४) संजय मतीबर सिंह ५) अमय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- रु.चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे. क्षेत्र १००-०० चौ.मी. (३२२)
एकुण							तुकडा
ला.यो. क्षेत्र	०.०१.००						तुकडा (३२९)
य) पोटखराब क्षेत्र (लागवड अयोग्य)							इतर
वर्ग (अ)	०.०१.००						बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग क्षेत्र १००.०० चौ.मी. (४९७)
वर्ग (ब)	-						इतर
एकुण							मे.राज होम्ट चे भागीदार १.राजेशकुमार फुलराज सिंह २.सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३.मुकेश जे.परमार ४.आशिष जे.ठक्कर यांचा र.रु.११,२९,६२,५००/-चा विकसन करारनाम्याचा बोजा (५१४)
पो.ख.क्षेत्र	०.०१.००						इतर
एकुण क्षेत्र (अ+ब)	०.०२.००						दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं. लि. (१४३५)
आकारणी	०.०६						प्रलंबित फेरफार : नाही.
जूडी किंवा विशेष आकारणी							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५१४ व दिनांक : २२/१२/२०२३
							सीमा आणि भुमापन चिन्हे

ई महा भूमि

Dated Copy

जुने फेरफार क्र : (४८) (५१) (१४८) (१९३) (१९४) (३१०) (३५०) (३६१) (४००) (४३६) (५०५) (१०१४) (१०२१) (१३८१)



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२२/१२/२०२१ ०५:१७:२१ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिकव्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

सूचना: तांत्रिक अडचणी खातर तलाठी यांचे कडील डिजिटल स्वाक्षरी प्रक्रिया प्रलंबित असल्याने हा ७/१२ अभिलेख अद्ययावत नाही. यावर फेरफार नोंद क्र. ५१४ मंजूर आहे. तसेच गा. न. न. १२ मध्ये पिकांची माहिती देखील अद्ययावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

Digitally signed

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०९/२०२२ : १३:२५:३९ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://dgtalsatara.mahabhumi.gov.in/dsk/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001104201 हा क्रमांक वापरावा

ट नं - १०	
७६६४	/२०२३
७४	१२०



गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही)

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१३

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र									
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
						हे.आर.पी.पी	हे.आर.पी.पी		हे.आर.पी.पी	हे.आर.पी.पी			हे.आर.पी.पी		
२०१८-१९	संपूर्ण वर्ष											पडीत	०.०१००		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											पडीत	०.०१००		

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित

ई महा भूमि



Dated Copy

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
७५	१२०



हा ७/१२ अधिलेख (दि.२२/१२/२०२१:०५:१७:२१ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सूचना: तांत्रिक अडचणी खातर तलाठी यांचे कडील डिजिटल स्वाक्षरी प्रक्रिया प्रलंबित असल्याने हा ७/१२ अधिलेख अद्ययावत नाही. यावर फेरफार नोंद क्र. ५१४ मंजूर आहे. तसेच गा. न. नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती देखील अद्ययावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२५:३९ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001104201 हा क्रमांक वापरावा

Digitally signed





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात ( अधिकार अभिलेख पत्रक )

[ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवध्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१४  
मुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.चौ.मी	११५	राजु यशवंत भोईर				(५०७)	कुळाचे नाव व खंड
		मे.भोईर बिल्डर्स अॅन्ड डेव्हलपर्सचे				(५३०)	
अ) लागवड योग्य क्षेत्र		— सामाईक क्षेत्र —	०.०८५५	२.०६	०.००६०		इतर अधिकार
जिरायत ०.०८.८०							तुकडा
वागायत -	१६३	[ प्रभावती शालचंद्र पाटील ]	०.००.६०	०.१४		(५०७)	तुकडा (३२९)
एकुण		[ भारत शालचंद्र पाटील ]				(५०७)	इतर
ला.यो. क्षेत्र ०.०८.८०		[ सिधू बाजीराव उरोदे ]				(५०७)	बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग क्षेत्र ८८०.०० चौ.मी. (४९६)
		— सामाईक क्षेत्र —	०	०			
घ) पोटखराब क्षेत्र (लागवड अयोग्य)	२५१	मिरा भाईदर महानगरपालिका	०.००.२५	०.०६		(५३०)	प्रलंबित फेरफार : नाही.
वर्ग (अ) ०.००.६०							
वर्ग (ब) -							
एकुण							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५३० व दिनांक : २२/०६/२०२२
पो.ख.क्षेत्र ०.००.६०							
एकुण क्षेत्र (अ+ब) ०.०९.४०							
आकारणी २.१२							
जूडी किंवा विशेष आकारणी							
जुने फेरफार क्र. : (१५२) (१५५) (३१०) (३५०) (४००) (४३०) (५०५) (५०७) (१०१४) (१०२१) (१२५६) (१२५७) (१४३५) (१५७३) (१६८५)							सीमा आणि भुमापन किंहे

ई महा भूमि

Dated Copy



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२२/०६/२०२२ ३:३६:२७ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर -

सुचना १ : गा.न.नं. ७ मध्ये प्रलंबित असलेल्या फेरफार क्र.५३५ ची सद्यस्थिती <http://mahabhumi.gov.in/aapikchawd> या संकेत रथकावर पहावी.

सुचना २ : गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यायत झाली आहे परंतु सदर नोंदी या ७/१२ यर उपलब्ध नाहीत.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२६:३० PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalabera.mahabhumi.gov.in/dsk/> या संकेत रथकावर जाऊन 2109100001120319 हा क्रमांक

Digitally signed

टल न - १०	
७६६३	/२०२३
७६	१२०

गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही ) [ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]																
गाव :- महाजंनवाडी			तालुका :- ठाणे						जिल्हा :- ठाणे							
मुमापन क्रमांक व उपविभाग			४९/१४													
			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा	
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र							
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र													
वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र			
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)		
							हे.आर.पी.सी	हे.आर.पी.सी		हे.आर.पी.सी	हे.आर.पी.सी		हे.आर.पी.सी			
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											पडीत	०.०८८०			

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित



Dated Copy

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
७६६	१२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि.२२/०६/२०२२-०३:३६:२७ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत कोला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-विचक्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर -

सुचना १ : गा.न.नं. ७ मध्ये प्रलंबित असलेल्या फेरफार क्र.५३५ ची सद्यस्थिती <http://mahabhumi.gov.in/aapichawd> या संकेत स्थळावर पहावी.

सुचना २ : गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यायत झाली आहे परंतु सदर नोंदी या ७/१२ यर उपलब्ध नाहीत.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:२६:३० PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001120319 हा क्रमांक

Digitaly signed







महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात ( अधिकार अभिलेख पत्रक )

[ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवद्दा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१६  
भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.चौ.मी	१३६	सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार	०.१०.४४	२.११	०.०१००	(३६१) (५२६)	कुळाचे नाव व खंड
अ) लागवड योग्य क्षेत्र							इतर अधिकार
जिरायत ०.१४.२०	२५१	मिरा माईदर महानगरपालिका	०.०३.७६	०.७६		(५२६)	इतर
वागायत -							मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १) अशोककुमार लालबहादुर सिंह २) आलखनाथ राजाराम सिंह ३) सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४) संजय मतीबर सिंह ५) अमय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- रु. चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे. (३२२)
एकुण ला.यो. क्षेत्र ०.१४.२०							तुकडा तुकडा (३२९) इतर
ब) पोटखराब क्षेत्र (लागवड अयोग्य)							विनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग (४९७)
वर्ग (अ) ०.०१.००							इतर
वर्ग (ब) -							मे.राज होम्स चे भागीदार १.राजेशकुमार फुलराज सिंह २.सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३.मुकेश जे.परमार ४.आशिष जे.ठक्कर यांचा र.रु.११,२९,६२,५००/-चा विकसन करारनाम्याचा बोजा (५१४)
एकुण पो.ख.क्षेत्र ०.०१.००							प्रलवित फेरफार : नाही.
एकुण क्षेत्र (अ+ब) ०.१५.२०							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५२६ व दिनांक : ०३/०६/२०२२
आकारणी २.८७							
जूडी किंवा विशेष आकारणी							
जुने फेरफार क्र : (१११) (११५) (२०३) (२४२) (३१०) (३२२) (३५०) (३५९) (३६१) (४००) (४३६) (५०५) (१०१४) (१२३०) (१३८१) (१४३५)							सीमा आणि भुमापन चिन्हे

ई महा भूमि

Dated Copy



हा ७/१२ अभिलेख (दि.०३/०६/२०२२:०३:५८:३४ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-सिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

Digitally signed

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:३१:५१ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dst/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001116495 हा क्रमांक वापरावा.

ट न न - १०  
७६६३ / २०२३  
७८ १२०

गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)															
[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]															
गाव :- महाजंनवाडी					तालुका :- ठाणे					जिल्हा :- ठाणे					
भुमापन क्रमांक व उपविभाग					४९/१६										
			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र									
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
						हे.आर.पो.मी	हे.आर.पो.मी		हे.आर.पो.मी	हे.आर.पो.मी			हे.आर.पो.मी		
२०१८-१९	संपूर्ण वर्ष											पडीत	०.१४२०		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											पडीत	०.१४२०		

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित



ट न न - १०	
७६६९	/२०२३
७६	१२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि.०३/०६/२०२२, ०३:४८:३४ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-सिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:३१:५१ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsir/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001116495 हा क्रमांक यापरावा.





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१९  
मुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग - १

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर.चौ.मी	१३६	मे. पुजा विल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	२.६६.१९	०.४०		(३६९) (५२६)	कुळाचे नाव व खंड
अकृषिक क्षेत्र							इतर अधिकार
विन शेती ३.००.००	२५१	मिरा भाईदर महानगरपालिका	०.३३.८९	०.०६		(५२६)	इतर
विन शेती ०.४६ आकारणी							मे.पुजा विल्डर्स तर्फे भागीदार १) अशोककुमार लालबहादुर सिंह २) आलखनाथ राजाराम सिंह ३) सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४) संजय मतीबर सिंह ५) अमय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे. (३२२) तुकडा तुकडा (३२९) [इतर] (५११) [ना.प.क.चा अतिरिक्त १९७६ च्या मंजूर कलम २०/२१ खालील शोषने अंतर्गतचे क्षेत्र तसेच पूर्वपरवानगी गिनाय इस्तान्तरण नंदी] (५११) ॥८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादित सवनीका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र (५११) इतर मे.राज होम्स चे भागीदार १.राजेशकुमार फुलराज सिंह २.सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३.मुकेश जे.परमार ४.आशिष जे.ठक्कर यांचा र.रु.११,२९,६२,५००/-चा विकसन करारनाम्याचा बोजा (५१४) प्रलंबित फेरफार : नाही. शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५२६ व दिनांक : ०३/०६/२०२२
जुने फेरफार क्र : (१५२) (२४१) (३१०) (३५०) (३६९) (३८९) (४००) (४२६) (५०५) (१०१४) (१०२१) (१४३५) (१६७४) (१६७५)							सीमा आणि भुमापन चिन्हे

ई महा भूमि

Dated Copy



हा ७/१२ अभिलेख (दि.०३/०६/२०२२ ०३:४९:४४ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिकव्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. १/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्यावत याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही याची कृपया नोंद घ्यावी.

Digitally signed

७/१२ डाउनलोड दि. : ११/०७/२०२२ : १३:३२:३९ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001116496 हा क्रमांक वापरावा.

ठेविलेला - १०

७६६३ / २०२३

८० १२०



गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही )

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- महाजनवाडी

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग ४९/१९

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निर्भळ पिकाखालील क्षेत्र									
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्ष	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
						भार.श्री.श्री		भार.श्री.श्री		भार.श्री.श्री	भार.श्री.श्री		भार.श्री.श्री		
२०१८-१९	संपूर्ण वर्ष											अकृषिक वापर	३.००००		
२०१९-२०	संपूर्ण वर्ष											अकृषिक वापर	३.००००		

टीप : \*४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, \*५ - जल सिंचित, \*६ - अजल सिंचित

ई महा भूमि



Dated Copy

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
८९	९२०



हा ७/१२ अभिलेख (दि. ०३/०६/२०२२ ०३:३९:५४ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

पृष्ठ क्र. २/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अद्यावत झाली आहे तथापि अद्याप याबाबतचा बदल या ७/१२ वर घेण्यात आलेला नाही यांची कृपया नोंद घ्यावी.

७/१२ डाउनलोड दि. : १९/०७/२०२२ : १३:३२:३९ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsalbara.mahabhumi.gov.in/dsar/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2109100001116496 हा क्रमांक वापरावा.

Digitaly signed



3) Online 7/12 Extract, dated 16<sup>th</sup> February, 2021 of Survey No. 49/19 and Mutation Entry No. 361, 7/12 Extract , dated 27<sup>th</sup> August, 2021 of Survey No. 49/16 and Mutation Entry No. 361, 7/12 Extract , dated 14<sup>th</sup> August, 2021 of Survey No. 49/14 and Mutation Entry No. 155 & 1685, 7/12 Extract , dated 27<sup>th</sup> August, 2021 of Survey No. 49/13 and Mutation Entry No. 361, 7/12 Extract , dated 16<sup>th</sup> February, 2021 of Survey No. 49/12 and Mutation Entry No. 361, 7/12 Extract , dated 16<sup>th</sup> February, 2021 of Survey No. 49/11 and Mutation Entry No. 361, 7/12 Extract , dated 27<sup>th</sup> August, 2021 of Survey No. 49/10 and Mutation Entry No. 189 and 7/12 Extract , dated 27<sup>th</sup> August, 2021 of Survey No. 49/9 and Mutation Entry No. 361.

4. Search Report, dated 12<sup>th</sup> March, 2021 and Search Report, dated 16<sup>th</sup> February, 2023 taken by Shri Sharad N. Pawar in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane-1, 2, 4, 5, 7, 10 & 12 from the year 2010 to 2023.

On perusal of the documents and all other relevant documents relation to title of the said property as mentioned in Title Search Report, dated 16<sup>th</sup> February, 2023, I hereby state and certify that title to the said property owned by M/s.Raj Homes is clear, marketable and free from all encumbrances.

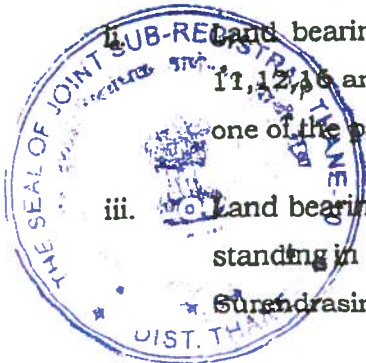
5. OWNERS OF THE LAND:

i. Land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 10 is standing in the name of M/s. Raj Associates and its partners by name Shri Mukesh J. Parmar and Shri Sureshkumar P. Singh.

ii. Land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, 11, 12, 13, 16 and 19 are standing in the name of M/s. Pooja Builders and its one of the partners by name Shri Surendra Bahadur Udrejsingh.

iii. Land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 13 is standing in the name of M/s. Pooja Builders and its partners by names Shri Surendrasingh Bahadur Udrejsingh and Shri Narendra Hariprasad Agarwal.

iv. In Other Rights Column of 7/12 extract of the land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, 11, 12, 13, 16 and 19, the encumbrance of Rs. 50,00,000/- (Rupees Fifty Lakh Only) of M/s. Pooja Developers and its partners namely Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh,



ट न न - 90	
७६६३	/2023
८३	१२०

**FORMAT - A**

To,  
MaharERA  
Housefin Bhawan,  
Plot No. C-21, E-Block,  
Bandra-Kurla Complex  
Bandra (East)  
Mumbai 400 051.

**LEGAL TITLE REPORT**

Sub: Title Clearance Certificate title to the following land, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation and have to state as hereunder.

Sr. Nos.	Old Survey Nos.	New Survey Nos.	Hissa Nos.	Area in Sq. Meters
1.	127	49	10	880.00
2.	127	49	11	400.00
3.	127	49	12	2150.00
4.	127	49	19	300.00
5.	127	49	9	130.00
6.	127	49	13	100.00
7.	127	49	16	1420.00
8.	127	49	14	940.00

(for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "Said Property").

I have investigated the title to the said property on the request of M/s. Raj Homes and following documents are as hereunder.

- 1) **Description of Property:** As mentioned in the Title Search Report, dated 16<sup>th</sup> February, 2023
- 2) **The document of allotment of the said property:** As mentioned in the Title Search Report, dated 16<sup>th</sup> February, 2023

- 1 -



त-नं ९१ - ९०	
७६६३	/२०२३
C2	१२०



**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

Shri Alaknath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udrejsingh, Shri Sanjay Matabir Singh and Shri Abhay Janardhan Singh have been recorded.

- v. Land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.14 is standing in the name of Shri Raju Yeshwant Bhoir, being the proprietor of M/s. Bhoir Builders & Developers.

The report reflecting the flow of the title: M/s. Raj Homes had acquired the development rights of the said property from the owners and the said documents are enclosed herewith as annexure

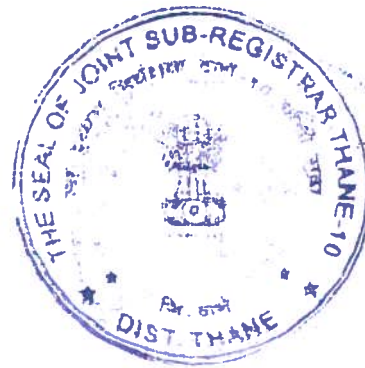
Encl: Annexure

Date: 16<sup>th</sup> February, 2023



Advocate

- 3 -



6663 - 90	
6663	/2023
CR	920

**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

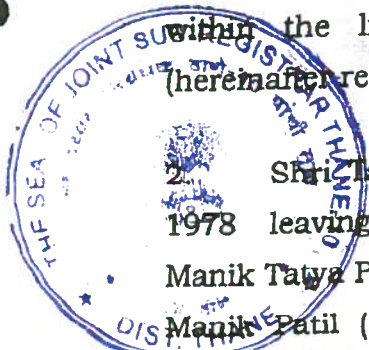
**TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN**

THIS IS TO CERTIFY that I have investigated the title to the following land, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation and have to state as hereunder.

Sr. Nos.	Old Survey Nos.	New Survey Nos.	Hissa Nos.	Area in Sq. Meters
1.	127	49	10	880.00
2.	127	49	11	400.00
3.	127	49	12	2150.00
4.	127	49	19	300.00
5.	127	49	9	130.00
6.	127	49	13	100.00
7.	127	49	16	1420.00
8.	127	49	14	940.00

1. Shri Tatya Putlaji Patil was the owner of land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.10, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation (hereinafter referred to as the "First Property").

2. Shri Tatya Putlaji Patil died intestate on in or about the year 1978 leaving behind Smt. Manibai Tatya Patil (since deceased), Shri Manik Tatya Patil (since deceased), Shri Ramesh Manik Patil, Shri Ashok Manik Patil (since deceased), Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Shri Bhaskar Tatya Patil (since deceased), Smt. Dwarkabai Bhaskar Patil (since deceased), Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath



729-90	
6683	/2023
LY	920

Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Balkrishna Tatya Patil (since deceased), Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil as his heirs and legal representatives entitled to the first property.

3. By a Mutation Entry No. 101, dated 24<sup>th</sup> March, 2008, the names of Smt. Manibai Tatya Patil, Shri Manik Tatya Patil, Shri Ramesh Manik Patil, Shri Ashok Manik Patil, Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Shri Bhaskar Tatya Patil, Smt. Dwarkabai Bhaskar Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Balkrishna Tatya Patil, Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil came to be recorded in the 7/12 extract of the first property.

4. By a Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> June, 2008 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/04941/2008, Shri Ramesh Manik Patil, Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil had sold, transferred and conveyed the first property to M/s. Raj Associates for the consideration mentioned therein.

5. By a Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> May, 2010 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4426/2010, Shri Ramesh Manik Patil for self and as a constitute attorney of Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil had sold, transferred and conveyed the first property to M/s. N.M.P. Developers for the consideration mentioned therein.

- 2 -



०६-१०	
७६६३	/२०२३
८८	१२०



**Supriya D. Naik**

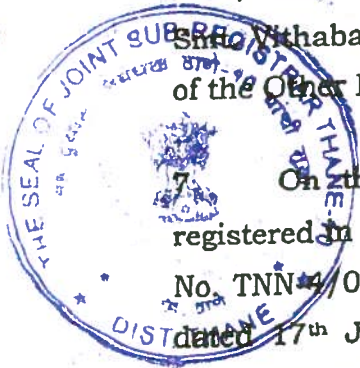
B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

6. By Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> June, 2008 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/04941/2008 executed by and between the parties thereto in respect of the first property was in breach of Section 43 of the Maharashtra Tenancy & Agricultural Land Act, 1948. In order to regularise the registration of Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> June, 2008, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/04941/2008 executed by and between the parties thereto in respect of the first property, Shri Ramesh Manik Patil, Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil had obtained an Order No.TD/T-6/Tenancy/VP/SR-469 of 2008, dated 21<sup>st</sup> November, 2009 from the Sub-Divisional Officer, Thane under Section 43 of the Maharashtra Tenancy & Agricultural Land Act, 1948 and accordingly, a Supplementary Deed of Conveyance, dated 17<sup>th</sup> January, 2011 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/634/2011 came to be executed by and between Shri Ramesh Manik Patil, Smt. Latika Ashok Patil, Smt. Manda Vasant Mhatre, Smt. Rekha Hemraj Patil, Smt. Meena Kashinath Patil, Smt. Durgabai Jaywant Patil, Smt. Geeta Jagannath Patil, Smt. Bhanubai Namdev Patil, Shri Ganesh Balkrishna Patil and Smt. Vithabai Balkrishna Patil of the One Part and M/s. Raj Associates of the Other Part in respect of the first property.

On the basis of Deed of Conveyance, dated 6<sup>th</sup> June, 2008 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/04941/2008 read with Supplementary Deed of Conveyance, dated 17<sup>th</sup> January, 2011 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/634/2011, the name of M/s. Raj Associates came to be recorded in the 7/12 extract of the first property vide a Mutation Entry No. 189, dated 4<sup>th</sup> January, 2011.



उत्तर - 90	
७६६३	/२०२३
८७	९२०

8. By a Development Agreement, dated 3<sup>rd</sup> December, 2013 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/8962/2013, M/s. Raj Associates had granted development rights of an area admeasuring 440 sq. meters forming the portion of the first property to M/s. Om Builders at the price and on the terms and conditions therein.
9. By a Deed of Conveyance, dated 9<sup>th</sup> October, 2020 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/5438/2020, M/s. Raj Associates with the consent and confirmation of M/s. Om Builders had sold, transferred and conveyed an area admeasuring 440 sq. meters forming the portion of the first property to M/s. Raj Homes for the consideration mentioned therein.
10. Smt. Jamnabai Shivram Kini, Shri Hiraji Shivram Kini, Smt. Vimal Hiraji Kini, Shri Subhash Hiraji Kini, Shri Narendra Hiraji Kini, Smt. Sandhya Hiraji Kini nee Smt. Sandhya Hemant Kini, Miss. Nita Hiraji Kini, Miss. Chhaya Hiraji Kini, Shri Kamlakar Shivaram Kini, Shri Ajaya Kamlakar Kini, Shri Vaibhav Kamlakar Kini, Shri Ropesh Kamlakar Kini, Smt. Rohini Kamlakar Kini, Shri Kedar Shivaram Kini, Shri Sanket Kedar Kini, Smt. Rajeshri Kedar Kini, Smt. Bhimabai Dayaram Koli, Smt. Champabai Namdev Bhandari, Smt. Nilubai Janardan Keni, Shri Hariram Bhiva Kini, Smt. Rekha Hariram Kini, Smt. Swati Jagdish Bhoir, Smt. Mankubai Mukund Patil and Smt. Bhagibai Ramchandra Koli were the joint owners of the land bearing Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.11, admeasuring 400 sq. meters, Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.12, admeasuring 2150 sq. meters and Old Survey No.127, New Survey No.49, Hissa No.19, admeasuring 300 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, more particularly described at Sr. Nos. 2 to 4 of the foregoing table (for short hereinafter jointly and collectively referred to as the "Second Property").



ट न न - 90	
७६६३ / २०२३	
८८	१२०



**Supriya D. Naik**

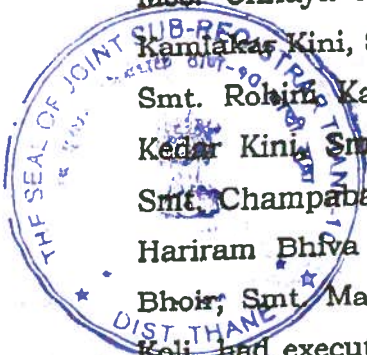
B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

11. By a Development Agreement, dated 24<sup>th</sup> December, 1987, Smt. Jamnabai Shivram Kini, Shri Hiraji Shivram Kini, Smt. Vimal Hiraji Kini, Shri Subhash Hiraji Kini, Shri Narendra Hiraji Kini, Smt. Sandhya Hiraji Kini nee Smt. Sandhya Hemant Kini, Ms. Nita Hiraji Kini, Mss. Chhaya Hiraji Kini, Shri Kamlakar Shivaram Kini, Shri Ajaya Kamlakar Kini, Shri Vaibhav Kamlakar Kini, Shri Ropesh Kamlakar Kini, Smt. Rohini Kamlakar Kini, Shri Kedar Shivaram Kini, Shri Sanket Kedar Kini, Smt. Rajeshri Kedar Kini, Smt. Bhimabai Dayaram Koli, Smt. Champabai Namdev Bhandari, Smt. Nilubai Janardan Keni, Shri Hariram Bhiva Kini, Smt. Rekha Hariram Kini, Smt. Swati Jagdish Bhoir, Smt. Mankubai Mukund Patil and Smt. Bhagibai Ramchandra Koli had granted the development rights of the second property to M/s. Jalaram Construction Co., being a partnership firm of Shri Nalin Jamnadas Tejura, Smt. Neela Pravin Soni alias Salla, Smt. Alka Rajesh Soni alias Salla, Shri Vineshchandra Prabhudas Chhodai, Shri Pravin Babulal Soni alias Salla, Shri Babulal Soni alias Salla and Shri Dilip Jamnadas Tejura at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

12. In pursuance of Development Agreement, dated 24<sup>th</sup> December, 1987, Smt. Jamnabai Shivram Kini, Shri Hiraji Shivram Kini, Smt. Vimal Hiraji Kini, Shri Subhash Hiraji Kini, Shri Narendra Hiraji Kini, Smt. Sandhya Hiraji Kini nee Smt. Sandhya Hemant Kini, Ms. Nita Hiraji Kini, Mss. Chhaya Hiraji Kini, Shri Kamlakar Shivaram Kini, Shri Ajaya Kamlakar Kini, Shri Vaibhav Kamlakar Kini, Shri Ropesh Kamlakar Kini, Smt. Rohini Kamlakar Kini, Shri Kedar Shivaram Kini, Shri Sanket Kedar Kini, Smt. Rajeshri Kedar Kini, Smt. Bhimabai Dayaram Koli, Smt. Champabai Namdev Bhandari, Smt. Nilubai Janardan Keni, Shri Hariram Bhiva Kini, Smt. Rekha Hariram Kini, Smt. Swati Jagdish Bhoir, Smt. Mankubai Mukund Patil and Smt. Bhagibai Ramchandra Koli had executed a Power of Attorney, dated 5<sup>th</sup> May, 1988 in favour of partners of M/s. Jalaram Construction Co., conferring upon them several powers inter-alia power to sell the second property to the person or persons



90	
6683	/2023
ce	920



of their choice including power to execute a deed of conveyance in favour of the ultimate transferee thereof and to lodge the same for registration in the office of Sub-Registrar of Assurance and to admit the execution thereof before the Sub-Registrar of Assurance.

13. The partnership firm of M/s. Jalaram Construction Co., came to be dissolved amongst its partners vide a Deed of Dissolution, dated 17<sup>th</sup> December, 1987.

14. By a Deed of Conveyance, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6738/2010, Smt. Jamnabai Shivram Kini, Shri Hiraji Shivram Kini, Smt. Vimal Hiraji Kini, Shri Subhash Hiraji Kini, Shri Narendra Hiraji Kini, Smt. Sandhya Hiraji Kini nee Smt. Sandhya Hemant Kini, Ms. Nita Hiraji Kini, Mss. Chhaya Hiraji Kini, Shri Kamlakar Shivaram Kini, Shri Ajaya Kamlakar Kini, Shri Vaibhav Kamlakar Kini, Shri Ropesh Kamlakar Kini, Smt. Rohini Kamlakar Kini, Shri Kedar Shivaram Kini, Shri Sanket Kedar Kini, Smt. Rajeshri Kedar Kini, Smt. Bhimabai Dayaram Koli, Smt. Champabai Namdev Bhandari, Smt. Nilubai Janardan Keni, Shri Hariram Bhiva Kini, Smt. Rekha Hariram Kini, Smt. Swati Jagdish Bhoir, Smt. Mankubai Mukund Patil and Smt. Bhagibai Ramchandra Koli with the consent and confirmation of the partners of erstwhile partnership firm of M/s. Jalaram Construction Co., had sold, transferred and conveyed the second property to M/s.N.M.P. Developers, being a partnership firm of Shri Panchdev Ramdular Patel and Shri Meghji Pushottam Bhanushali for the consideration mentioned therein.

15. By a Mutation Entry No.196, dated 21<sup>st</sup> January, 2011, the name of M/s. N.M.P. Developers and its partners namely Shri Narendra Hariprasad Agrawal, Shri Meghji Bhai Purushottam Bhanushali and Shri Panchdev Ramdular Patel came to be recorded in

- 6 -



तलक - 90	
6663 / 2023	
eo	920

**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

the 7/12 extract of the land described at Sr. Nos. 2 to 4 of the foregoing table as the occupants thereof.

16. Smt. Jamnabai Shivram Kini, Shri Hiraji Shivram Kini, Smt. Vimal Hiraji Kini, Shri Subhash Hiraji Kini, Shri Narendra Hiraji Kini, Smt. Sandhya Hiraji Kini nee Smt. Sandhya Hemant Kini, Ms. Nita Hiraji Kini, Mss. Chhaya Hiraji Kini, Shri Kamlakar Shivaram Kini, Shri Ajaya Kamlakar Kini, Shri Vaibhav Kamlakar Kini, Shri Ropesh Kamlakar Kini, Smt. Rohini Kamlakar Kini, Shri Kedar Shivaram Kini, Shri Sanket Kedar Kini, Smt. Rajeshri Kedar Kini, Smt. Bhimabai Dayaram Koli, Smt. Champabai Namdev Bhandari, Smt. Nilubai Janardan Keni, Shri Hariram Bhiva Kini, Smt. Rekha Hariram Kini, Smt. Swati Jagdish Bhoir, Smt. Mankubai Mukund Patil and Smt. Bhagibai Ramchandra Koli through their constitute attorney Shri Vineshchandra Prabhudas Chhotai, Smt. Nalini Jamnadas Tejura and Shri Dilip Jamnadas Tejura had executed an Irrevocable Power of Attorney, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6745/2010 in favour of Shri Narendra Hariprasad Agarwal, Shri Meghajibhai Purushottam Bhanushali and Shri Panchdev Ramdulār Patel conferring upon them several powers to do various acts, things and matters pertaining to the second property.

17. In the Deed of Conveyance, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/06738/2010, the new survey number of the second property, more particularly described at Sr. Nos. 2 to 4 of the foregoing table was wrongly written as New Survey No. 19 instead of New Survey No. 49 and accordingly, the parties to the Deed of Conveyance, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/06738/2010 had executed a Deed of Rectification, dated 23<sup>rd</sup> June, 2011 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4655/2011 and thereby the new

ट न न - 90	
७६६३	/२०२३
२९	९२०

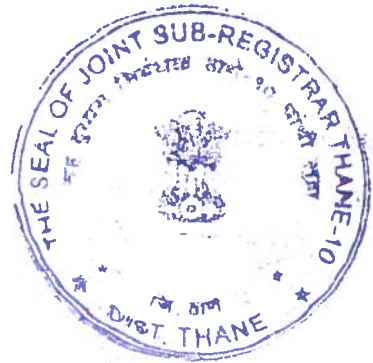
survey number of the second property, more particularly described at Sr. Nos. 2 to 4 of the foregoing table came to be substituted as New Survey No. 49 instead of New Survey No. 19 of the second property as mentioned in Deed of Conveyance, dated 2<sup>nd</sup> August, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/06738/2010.

18. By a Mutation Entry No. 196, dated 21<sup>st</sup> January, 2011, the names of M/s. N.M.P. Developers and its partners came to be recorded in the 7/12 extract of the land more particularly described at Sr.No. 2 and 3 of the foregoing table.

19. By a Mutation Entry No. 241, dated 20<sup>th</sup> July, 2011, the names of M/s. N.M.P. Developers and its partners came to be recorded in the 7/12 extract of the land more particularly described at Sr. No. 4 of the foregoing table.

20. Smt. Chandravati Kesarinath Bhoir, Shri Sanjay Kesarinath Bhoir, Smt. Dwarkabai Baburav Thombare, Shri Avinash Anant Bhoir, Shri Prakash Anant Bhoir, Shri Subhash Anant Bhoir, Smt. Meera Dayanand Kasar alias Mira Anant Bhoir, Smt. Kusum Pandurang Tandel alias Kusum Anant Bhoir, Smt. Shankuntala Bhimaji Bhoir nee Shakuntala Anant Bhoir and Shri Suryakant Anant alias Anandrao Bhoir were the joint owners of land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 9, admeasuring 130 sq.meters and Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 13, admeasuring 100 sq.meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation, more particularly described at Sr.No. 5 and 6 of the foregoing table (for short hereinafter referred to as the "Third Property").

- 8 -



०६९३ - १०	
०६९३	/२०२३
९२	१२०



**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

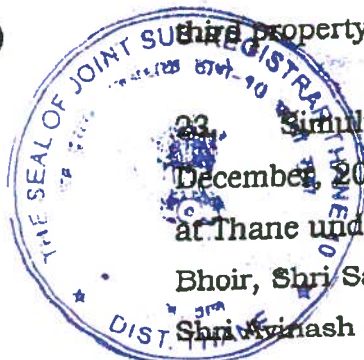
104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

21. By a Development Agreement, dated 10<sup>th</sup> October, 2005, Smt. Chandravati Kesarinath Bhoir, Shri Sanjay Kesarinath Bhoir, Smt. Dwarkabai Baburav Thombare, Shri Avinash Anant Bhoir, Shri Prakash Anant Bhoir, Shri Subhash Anant Bhoir, Smt. Meera Dayanand Kasar alias Mira Anant Bhoir, Smt. Kusum Pandurang Tandel alias Kusum Anant Bhoir, Smt. Shankuntala Bhimaji Bhoir nee Shakuntala Anant Bhoir and Shri Suryakant Anant alias Anandrao Bhoir had granted the development rights of the third property to M/s. Hiral Homes, being a partnership firm of Smt. Chhaya Kamlesh Boriya and Shri Tarun P. Vyas for the consideration mentioned therein.

22. In pursuance of Development Agreement, dated 10<sup>th</sup> October, 2005, the partners of M/s. Hiral Homes in the capacity of constitute attorney of Smt. Chandravati Kesarinath Bhoir, Shri Sanjay Kesarinath Bhoir, Smt. Dwarkabai Baburav Thombare, Shri Avinash Anant Bhoir, Shri Prakash Anant Bhoir, Shri Subhash Anant Bhoir, Smt. Meera Dayanand Kasar alias Mira Anant Bhoir, Smt. Kusum Pandurang Tandel alias Kusum Anant Bhoir, Smt. Shankuntala Bhimaji Bhoir nee Shakuntala Anant Bhoir and Shri Suryakant Anant alias Anandrao Bhoir had executed a Deed of Conveyance, dated 31<sup>st</sup> December, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/10835/2010 in favour of Shri Narendra Hariprasad Agarwal in respect of

third property for the consideration mentioned therein.

23. Simultaneous to the execution of Deed of Conveyance, dated 31<sup>st</sup> December, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/10835/2010, Smt. Chandravati Kesarinath Bhoir, Shri Sanjay Kesarinath Bhoir, Smt. Dwarkabai Baburav Thombare, Shri Avinash Anant Bhoir, Shri Prakash Anant Bhoir, Shri Subhash Anant Bhoir, Smt. Meera Dayanand Kasar alias Mira Anant Bhoir, Smt. Kusum Pandurang Tandel alias Kusum Anant Bhoir, Smt. Shankuntala Bhimaji Bhoir nee Shakuntala Anant Bhoir and Shri Suryakant Anant alias



त. नं. - १०	
७६६३	/२०२३
९३	१२०

Anandrao Bhoir through their constitute attorney by name Shri Kamlesh H.Boriya had executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 31<sup>st</sup> December, 2010, registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/10836/2010 in favour of Shri Narenndra Hariprasad Agarwal conferring upon him several powers to do various act, deeds, things and matters pertaining to the third property.

24. Smt. Vasanti Babaji Satam, Shri Yeshwant Babaji Satam and Shri Anil Babaji Satam were owners of the land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No.16, admeasuring 1420 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation, more particularly described at Sr.No. 7 of the foregoing table (for short hereinafter referred to as the "Fourth Property").

25. By a Deed of Conveyance, dated 20<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9717/2010, Mr. Irfan Rehman Khan, proprietor of M/s. Khan Builder in the capacity of constitute attorney of Smt. Vasanti Babaji Satam, Shri Yeshwant Babaji Satam and Shri Anil Babaji Satam had sold, transferred and conveyed the fourth property to M/s. N.M.P. Developers, being a partnership firm of Shri Panchadev Ramdular Patel and Shri Meghji Purshuttam Bhanushali for the consideration mentioned therein.

26. Mr. Irfan Rehman Khan, proprietor of M/s. Khan Builder in the capacity of constitute attorney of Smt. Vasanti Babaji Satam, Shri Yeshwant Babaji Satam and Shri Anil Babaji Satam had executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 19<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9724/2010 in favour of Shri Narendra Hariprasad Agrawal, Shri Meghjihai Purushottam Bhanushali and Shri Panchadev Ramdular Patel,



१०	
७६६३	/२०२३
९४	१२०

**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

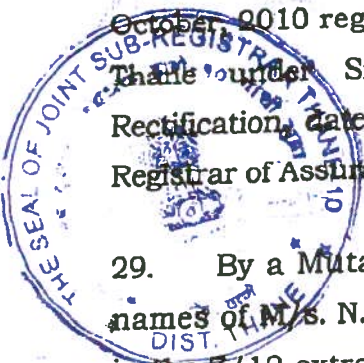
104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

being the partners of M/s. N.M.P. Developers conferring upon them several powers to do various acts, deeds, things and matters pertaining to the fourth property.

27. In the Deed of Conveyance, dated 20<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9717/2010, the hissa number of the fourth property was wrongly mentioned as 'Hissa No. 6' instead of Hissa No. 16 and the said typographical error came to be rectified by executing a Deed of Rectification, dated 21<sup>st</sup> October, 2010 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9809/2010 and thereby Hissa No. 16 of the fourth property came to be substituted in place and stead of Hissa No.6 as mentioned in the Deed of Conveyance, dated 20<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9717/2010 executed by and between the parties thereto in respect of the fourth property.

28. In the Deed of Conveyance, dated 20<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9717/2010, there was a typographical error in mentioning the area of land as described in the Schedule written thereunder and same came to be rectified between the parties to the Deed of Conveyance, dated 20<sup>th</sup> October, 2010 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-4/9717/2010 by executing a Deed of Rectification, dated 23<sup>rd</sup> June, 2011 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4656/2011.

29. By a Mutation Entry No. 195, dated 21<sup>st</sup> January, 2011, the names of M/s. N.M.P. Developers and its partners came to be recorded in the 7/12 extract of the fourth property as the owners thereof.



त न न - 90	
७६६३	/२०२३
६५	९२०

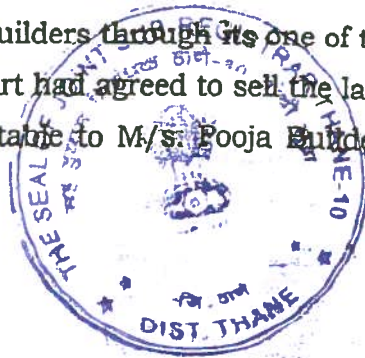


30. By a Development Agreement, dated 1<sup>st</sup> September, 2011, Shri Panchdev Ramdular Patel had agreed sell his 50% share in the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table to Shri Puneet Lajpatrai Dhawan at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

31. By an Agreement for Sale cum Development, dated 28<sup>th</sup> August, 2012 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/6087/2012, M/s. N.M.P. Developers had granted F.S.I. admeasuring 50,000 sq. feet approximately in the buildings the then to be constructed in the layout of land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table to M/s. Pooja Builders, being a partnership firm of Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh, Shri Alakhnath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udarej Singh, Shri Sanjay Matibar Singh and Shri Abhay Janardhan Singh at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

32. In pursuance of an Agreement for Sale cum Development, dated 28<sup>th</sup> August, 2012, M/s. N.M.P. Developers through its partners had executed an Irrevocable General Power of Attorney, dated 28<sup>th</sup> August, 2012 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/6089/2012 in favour of the partners of the M/s. Sahara Builders conferring upon them power to construct the buildings by consuming F.S.I. admeasuring 50,000 sq. feet the then to be generated of land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table.

33. By an Agreement for Sale cum Development, dated 15<sup>th</sup> October, 2013 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/8944/2013, M/s. N.M.P. Developers through its partners Shri Narendra A. Agrawal and Shri Meghjibhai Purushottam Bhanushali of the One Part and M/s. Pooja Builders through its one of the partners Shri Sanjay M. Singh of the Other Part had agreed to sell the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table to M/s. Pooja Builders



- 12 -

टोल - 90	
५६६३	/२०२३
८६	१२०

**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

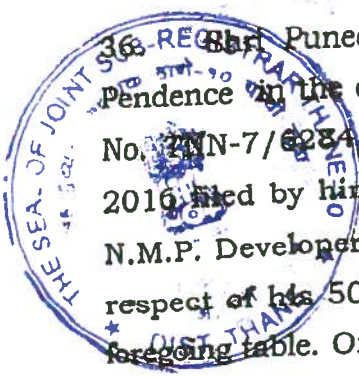
ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Call : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

and same was executed between the parties thereto in order to confirm an Agreement for Sale cum Development, dated 28<sup>th</sup> August, 2012 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No.TNN-7/6087/2012 executed by and between them in respect of the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table.

34. By a Deed of Conveyance, dated 28<sup>th</sup> May, 2014 registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/4498/2014, Shri Narendra Hariprasad Agrawal for self and on behalf of the other partners of M/s. N.M.P. Developers had sold, transferred and conveyed the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table to M/s.Pooja Builders for the consideration mentioned therein.

35. Shri Puneet Lajpatrai Dhawan had filed a Special Civil Suit No. 224 of 2016 in the Court of Civil Judge (S.D) Thane against the partners of M/s. Pooja Builders, M/s. N.M.P. Developers and the Mira Bhayander Municipal Corporation for seeking an order of declaration and injunction in respect of 50% share agreed to be purchased by him from Shri Panchdev Ramdular Patel, being one of the partners of M/s. N.M.P. Developers in the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table.



36. Shri Puneet Lajpatrai Dhawan had registered a Notice of Lis-Pendence in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6234/2016 pertaining to Special Civil Suit No. 224 of 2016 filed by him against the partners of M/s. Pooja Builders, M/s. N.M.P. Developers and the Mira Bhayander Municipal Corporation in respect of his 50% share in the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table. On 5<sup>th</sup> November, 2020, Special Civil Suit No. 224 of 2016 came to be disposed off for want of prosecution.

टनन - 90	
७६६३	/२०२३
६०	९२०

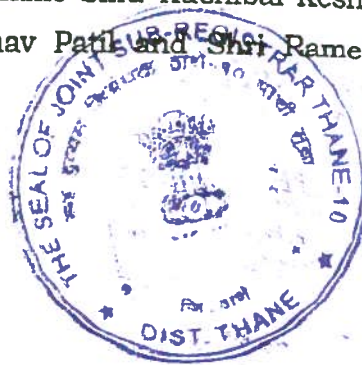
37. Pending the hearing and final disposal of Special Civil Suit No. 224 of 2016, the settlement of dispute in respect of the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table came to be settled between Shri Puneet L. Dhawan and M/s. N.M.P. Developers and accordingly, on 5<sup>th</sup> November, 2020, the parties thereto had filed the Consent Pursis in Special Civil Suit No. 224 of 2016 and in terms of Consent Pursis on 5<sup>th</sup> November, 2020, the Ld. Civil Judge (S.D.) Thane had disposed off Special Civil Suit No. 224 of 2016.

38. By a Development Agreement, dated 18<sup>th</sup> July, 2019 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-10/6359/2019, M/s. Pooja Builders through its partners had granted the development rights of the land described at Sr. No. 2 to 7 of the foregoing table to M/s. Raj Homes at the price and on the terms and conditions stipulated therein.

39. Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Shri Sindhu Bajirao Saroshe were the owners of land bearing Old Survey No. 127, New Survey No. 49, Hissa No. 14, admeasuring 880 sq. meters, situate, lying and being at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation, more particularly described at Sr. No. 8 of the foregoing table (for short hereinafter referred to as the "Fifth Property").

40. Shri Keshav Tukaram Patil had 1/3<sup>rd</sup> undivided right, title, interest and share in the fifth property, more particularly described at Sr.No. 8 of the foregoing table. Shri Keshav Tukaram Patil died intestate in or about the year 1959, leaving behind his widow by name Smt. Kushibai Keshav Patil, two sons namely Shri Dattaram Keshav Patil and Shri Ramesh

- 14 -



८३३-१०	
७६६३	/२०२३
ec	१२०



**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

Keshav Patil as his heirs and legal representatives entitled to 1/3<sup>rd</sup> share of the deceased in the fifth property.

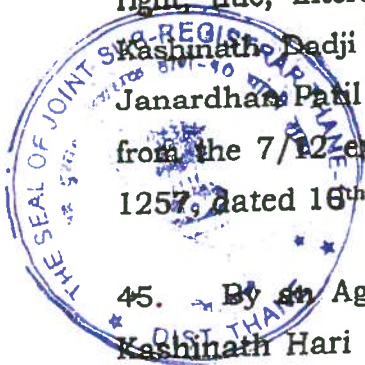
41. By a Mutation Entry No. 897, dated 24<sup>th</sup> September, 1965, the names of Smt. Kushibai Keshav Patil, Shri Dattaram Keshav Patil and Shri Ramesh Keshav came to be recorded in the 7/12 extract of the fifth property to the extent of 1/3<sup>rd</sup> share of late Shri Keshav Tukaram Patil .

42. Shri Hari Dadu Patil had undivided right, title, interest and share in the fifth property. Shri Hari Dadu Patil died in or about the year 1979, leaving behind his son by name Shri Kashinath Hari Patil, two married daughters Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade as his heirs and legal representatives entitled to undivided share of the deceased in the fifth property.

43. By a Mutation Entry No. 1256, dated 10<sup>th</sup> February, 1982, the names of Shri Kashinath Hari Patil, Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade came to be recorded in the 7/12 extract of the fifth property as the heirs of late Shri Hari Dadu Patil.

44. In the year 1982, Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade at their own will and volition had given up their right, title, interest and share in the fifth property in favour of Shri Kashinath Hari Patil and accordingly, the names of Smt. Kushibai Janardhan Patil and Smt. Sonubai Ragunath Phade came to be removed from the 7/12 extract of the fifth property vide a Mutation Entry No. 1257, dated 16<sup>th</sup> February 1982.

45. By an Agreement for Sale, dated 18<sup>th</sup> November, 1981, Shri Kashinath Hari Patil and Shri Vasudev Shankar Patil had agreed to sell their undivided share in the fifth property to Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil, Shri Sindhu



त न न - 90	
७६६३ / २०२३	
६६	१२०

Bajirao Saroshe for total consideration of Rs.45,580/- and on the terms and conditions stipulated therein.

46. Shri Kashinath Hari Patil and Shri Vasudev Shankar Patil had undivided right, title, interest and share in the fifth property. By a registered Deed of Conveyance, dated 10<sup>th</sup> March, 1995, Shri Kashinath Hari Patil and Shri Vasudev Shankar Patil had sold, transferred and conveyed their undivided share in the fifth property to Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Shri Sindhu Bajirao Saroshe at the consideration mentioned therein.

47. By a Mutation Entry No.1685, dated 5<sup>th</sup> April, 1995, the names of Smt.Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Shri Sindhu Bajirao Saroshe came to be recorded in the Other Rights Column of the 7/12 extract of the fifth property.

48. By a Deed of Conveyance, dated 27<sup>th</sup> July, 2010, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6552/2010, Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Shri Sindhu Bajirao Saroshe had sold, transferred and conveyed the fifth property to M/s. Bhoir Builders & Developers for the consideration mentioned therein.

49. By a Development Agreement, dated 30<sup>th</sup> December, 2020 registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/1736/2021, M/s. Bhoir Builders & Developers had granted the development rights of land bearing Old Survey No. 127, New Survey No.49, Hissa No.14, admeasuring 880 sq. meters, situate at Village Mahajanwadi (Penkarpada), Taluka and District Thane to M/s. Raj Homes at the price and on the terms and conditions stipulated therein.



०६-१२-२०	
७६६३ / २०२३	
१००	१२०

**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

50. Shri Meghajibhai Purushottam Bhanushali had filed a Special Civil Suit No. 246 of 2019 in the Court of Civil Judge (S.D.) Thane against M/s. N.M.P. Developers and its partners namely Shri Narendra Hariprasad Agrawal, Shri Panchdev Ramdular Patel, Mira Bhayander Municipal Corporation, M/s. Pooja Builders and its partners namely Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh, Shri Alaknath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udrejsingh, Shri Sanjay Matibar Singh, Shri Abhay Janardhan Singh and Shri Puneet Lajpatrai Dhawan for seeking an order of declaration and injunction in respect of the land described at Sr. Nos. 2 to 7 of the foregoing table. The Plaintiffs and the Defendants in Special Civil Suit No. 246 of 2019 had settled their dispute out of court in respect of the land described at Sr. Nos.2 to 7 of the foregoing table and accordingly, on 22<sup>nd</sup> January, 2020, Shri Meghajibhai Purushottam Bhanushali had unconditionally withdrawn Special Civil Suit No. 246 of 2019 by filing an Application below Exhibit-8. Hence, in terms of Application, dated 22<sup>nd</sup> January, 2020 below Exhibit-8, on 22<sup>nd</sup> January, 2020, the Ld. Civil Judge (S.D.) Thane had disposed off Special Civil Suit No. 246 of 2019.

51. Shri Surendra Bahadursingh Udrejsingh had filed a Regular Civil Suit No. 394 of 2020 in the Court of Civil Judge (S.D.) Thane against M/s. Pooja Builders and others for seeking an order of declaration and injunction in respect of the land described at Sr. Nos. 2 to 4 of the foregoing table and same is pending for filing written statement and say by M/s. Pooja Builders and accordingly, on 22<sup>nd</sup> February, 2021 Shri Surendra Bahadursingh Udrejsingh had registered a Notice of Lispendence in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNP 2/4485/2021.

52. The 7/12 extract of land described at Sr. No. 1 of the foregoing table is standing in the name of M/s. Raj Associates and its partners by name Shri Mukesh J. Parmar and Shri Sureshkumar P. Singh.

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
१०९	१२०



53. The 7/12 extract of land described at Sr. Nos. 2 to 5 and 7 of the foregoing table are standing in the name of M/s. Pooja Builders and its one of the partners by name Shri Surendra Bahadur Udrejsingh. The 7/12 extract of land described at Sr. No.6 of the foregoing table is standing in the name of M/s. Pooja Builders and its partners by names Shri Surendrasingh Bahadur Udrejsingh and Shri Narendra Hariprasad Agarwal. In Other Rights Column of 7/12 extract of the land described at Sr. Nos.2 to 7 of the foregoing table, the encumbrance of Rs. 50,00,000/- (Rupees Fifty Lakh Only) of M/s. Pooja Developers and its partners namely Shri Ashokkumar Lalbahadur Singh, Shri Alaknath Rajaram Singh, Shri Surendra Bahadur Udrejsingh, Shri Sanjay Matabir Singh and Shri Abhay Janardhan Singh have been recorded.

54. The 7/12 extract of land described at Sr. No. 8 of the foregoing table is standing in the name of Shri Raju Yeshwant Bhoir, being the proprietor of M/s. Bhoir Builders & Developers to the extent of an area admeasuring 820 sq. meters out of the total area admeasuring 940 sq. meters of land described at Sr. No. 8 of the foregoing table. Similarly, the names of Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil and Smt. Sindhu Bajirao Sarovday are appearing in the 7/12 extract of land described at Sr. No. 8 of the foregoing table corresponding to an area admeasuring 60 sq. meters.

55. By a Deed of Rectification, dated 31<sup>st</sup> March, 2021, registered in the Office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr.No. TNN-7/8335/2021 executed by and between Smt. Prabhavati Bhalchandra Patil, Shri Bharat Bhalchandra Patil, Shri Sindhu Bajirao Saroshe and M/s. Bhoir Builders & Developers to substitute an area admeasuring 940 sq. meters in place and stead of an area admeasuring 880 sq. meters as mentioned in Deed of Rectification, dated 27<sup>th</sup> July, 2010, registered in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane under Sr. No. TNN-7/6552/2010.

- 18 -



टनन - 90	
७६६३	/२०२३
१०२	१२०

**Supriya D. Naik**

B.Com., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

104, Saroj Plaza,  
Near Maxus Mall, Flyover Road,  
Bhayandar (West), Thane - 401 101.  
Ph. : 28191739. Cell : 9920904105.  
E-mail : supriya.naik9920@gmail.com

56. I have considered the Search Report, dated 12<sup>th</sup> March, 2021 and Search Report, dated 16<sup>th</sup> February, 2023 taken by Shri Sharad N. Pawar in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane-1, 2, 4, 5, 7, 10 & 12 from the year 2010 to 2023 pertaining to the property described in the foregoing table.

57. On the whole from the Search Report, dated 12<sup>th</sup> March, 2021 and Search Report, dated 16<sup>th</sup> February, 2023 taken by Shri Sharad N. Pawar in the office of Sub-Registrar of Assurance at Thane-1, 2, 4, 5, 7, 10 & 12 from the year 2010 to 2023 and also on the basis of documents furnished to me, I hereby state and certify that title to the land described at Sr. Nos. 1 to 8 in the foregoing table owned by M/s. Raj Homes is clear, marketable and free from all encumbrances.

Date : 16<sup>th</sup> February, 2023.

*Naik*  
Advocate

Client Folder\Rajesh Singh\127-49.9 to 14-16-17-TC-160223



टनन - 90	
७६६३ / २०२३	
९०३	९२०



स्यातंत्र्याचा अमृत महोत्सव



महाराष्ट्र शासन

अपर तहसिलदार व कार्यकारी दंडाधिकारी, मिरा-भाईंदर यांचे कार्यालय

पत्रव्यवहाराचा पत्ता :-प.पु.डॉ.केशव वळीराम हेगडेवार भवन इमारत, पहिला माळा, मॅक्सस मॉलच्या मागे,  
अमृतवाणी रोड, भाईंदर (प)- ४०११०१. तालुका-ठाणे, जिल्हा- ठाणे.

दुरध्वनी क्र. ०२२-२८१८५९१६

ईमेल आयडी-tahmirabhayander@gmail.com

क्र.महसूल/जमिनबाब/सनद/एस.आर.- ०६० /२०२२

दिनांक १३/०५/२०२२

परिशिष्ट "अ "

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ ब मधील तरतूदीन्वये  
भोगवटादारास घ्यावयाची सनद  
(अकृषिक वापराची परवानगी)

वाचले :-

१. अर्जदार मे. राज होम्स चे भागीदार सुरेशकुमार पी. सिंह व इतर पत्ता बी २९, दुकान नं. ८ व ९, शांती नगर, मिरा रोड (पुर्व), ता.जि. ठाणे ४०११०७ यांचा सदन मिळणेकामी अर्ज दिनांक १०/०५/२०२२.
२. सहायक नगररचनाकार, मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील झोन दाखला जा.क्र. मनपा/नर/१३६६/२०२१-२०२२ दिनांक १०/०८/२०२१.
३. स्टेट बँक ऑफ इंडिया यांचेकडे रूपांतरीत कर रक्कम भरणा केलेबाबत चलन.
४. अर्जदार यांचे दिनांक १०/०५/२०२२ रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.
५. महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्रमांक:एनएपी-२०२१/प्र.क्र.११८ /ज-१अ दिनांक १३/०४/२०२२.
६. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ब

ज्याअर्थी, मे. राज होम्स चे भागीदार सुरेशकुमार पी. सिंह व इतर पत्ता बी २९, दुकान नं. ८ व ९, शांती नगर, मिरा रोड (पुर्व), ता.जि. ठाणे ४०११०७ यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ कलम ४२ ब च्या तरतूदीन्वये जिल्हा ठाणे तालुका ठाणे गाव महाजनवाडी येथील स.नं. ४९/९ क्षेत्र १३० चौ.मी., स.नं. ४९/१३ क्षेत्र २०० चौ.मी. पैकी १०० चौ.मी. स.नं. ४९/१६ क्षेत्र १५२०, स.नं. ४९/११ क्षेत्र ४०० चौ.मी., स.नं. ४९/१२ क्षेत्र २१५० चौ.मी., ४९/११ क्षेत्र ३०० चौ.मी. एकूण क्षेत्र ४६०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवास या अकृषिक प्रयोजनासाठी सनद मिळणेबाबत अर्ज केलेला आहे.

जमिनीचा तपशील

अ.क्र.	गावाचे नांव	न.स.नं.	क्षेत्र (हे.आर.)	७/१२ नुसार असणारे भोगवटदाराचे नांव	इतर हक्कातील नोंदी व जमिनीवरील भार
१.	महाजनवाडी	४९/९	०.०१.३०	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १. अशोककुमार लालबहादुर सिंह २. आलखनाथ राजाराम सिंह ३. सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४. संजय मतीबर सिंह ५. अभय



टक्का - १०  
७६६३ /२०२३  
१०४ १२०



					जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग मे. राज होम्स चे भागीदार १. राजेशकुमार फुलराज सिंह २. सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३. मुकेश जे. परमार ४. आशिष जे ठक्कर यांचा रु.रु. ११,२९,६२,५००/- चा विकसन करारनाम्याचा बोजा दि इस्टेट इन्वहेस्टमेंट कं.लि.
२.	महाजनवाडी	४९/१३	०.०१.०० पो.ख. ०.०१.०० पैकी ०.०१.००	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह (क्षेत्र ०.०१.०० हे.आर.) नरेंद्र हरिप्रसाद अग्रवाल	मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १. अशोककुमार लालबहादुर सिंह २. आलखनाथ राजाराम सिंह ३. सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४. संजय मतीबर सिंह ५. अभय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग मे. राज होम्स चे भागीदार १. राजेशकुमार फुलराज सिंह २. सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३. मुकेश जे. परमार ४. आशिष जे ठक्कर यांचा रु.रु. ११,२९,६२,५००/- चा विकसन करारनाम्याचा बोजा दि इस्टेट इन्वहेस्टमेंट कं.लि.
३.	महाजनवाडी	४९/१६	०.१४.२० पो.ख. ०.०१.००	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १. अशोककुमार लालबहादुर सिंह २. आलखनाथ राजाराम सिंह ३. सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४. संजय मतीबर सिंह ५. अभय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे
ट न न - १०					
७६६३					१२०३
१०५					१२०



					बिनशेती प्रयोजनाकरिता वर्ग मे. राज होम्स चे भागीदार १. राजेशकुमार फुलराज सिंह २. सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३. मुकेश जे. परमार ४. आशिष जे ठक्कर यांचा रु.रु. ११,२९,६२,५००/- चा विकसन करारनाम्याचा बोजा दि इस्टेट इन्वहेस्टमेंट कं.लि.
४.	महाजनवाडी	४९/११	४.०० आर. चौ.मी.	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १. अशोककुमार लालबहादुर सिंह २.आलखनाथ राजाराम सिंह ३. सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४. संजय मतीबर सिंह ५. अभय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादेत सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र मे. राज होम्स चे भागीदार १. राजेशकुमार फुलराज सिंह २. सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३. मुकेश जे. परमार ४. आशिष जे ठक्कर यांचा रु.रु. ११,२९,६२,५००/- चा विकसन करारनाम्याचा बोजा दि इस्टेट इन्वहेस्टमेंट कं.लि.
५.	महाजनवाडी	४९/१२	२१.५० आर. चौ.मी.	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १. अशोककुमार लालबहादुर सिंह २.आलखनाथ राजाराम सिंह ३. सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४. संजय मतीबर सिंह ५. अभय जनार्दन सिंह यांचा र.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या



१०	१०
७६६३	/२०२३
१०६	१२०

					मर्यादित सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र मे. राज होम्स चे भागीदार १. राजेशकुमार फुलराज सिंह २. सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३. मुकेश जे. परमार ४. आशिष जे ठक्कर यांचा रु.रु. ११,२९,६२,५००/- चा विकसन करारनाम्याचा बोजा दि इस्टेट इन्वहेस्टमेंट कं.लि.
६.	महाजनवाडी	४९/१९	३.०० आर. चौ.मी.	मे. पुजा बिल्डर्सचे भागीदार सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह	मे. पुजा बिल्डर्स तर्फे भागीदार १. अशोककुमार लालबहादुर सिंह २.आलखनाथ राजाराम सिंह ३. सुरेंद्र बहादुर उदरेज सिंह ४. संजय मतीबर सिंह ५. अभय जनार्दन सिंह यांचा रु.रु. ५०,००,०००/- चा विकास कराराचा बोजा ठेवला असे ८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादित सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र मे. राज होम्स चे भागीदार १. राजेशकुमार फुलराज सिंह २. सुरेशकुमार फुलराज सिंह ३. मुकेश जे. परमार ४. आशिष जे ठक्कर यांचा रु.रु. ११,२९,६२,५००/- चा विकसन करारनाम्याचा बोजा
एकूण क्षेत्र ४६०० चौ.मी.					



सहाय्यक नमरचनाकार, मिरा भाईंदर महानगरपालिका या नियोजन प्राधिकरणाने जा.क्र.

मनपा/नर/१३६५/२०२१-२०२२ दिनांक १०/०८/२०२१ अन्वये मौजे महाजनवाडी स.नं. १२७ (जुना) ४९ (नविन) ही

जागा मंजूर विकास योजनानुसार रहिवास विभागात समाविष्ट असून उर्वरित जागा १८.०० मी. रुंद विकास योजना

७६६२ रस्त्याने बाधीत होत आहे.

१०६

उक्त स्थानाच्या कलम ४७ अ नुसार मौजे महाजनवाडी येथील स.नं. ४९/९ क्षेत्र ३३० चौ.मी., स.नं. ४९/१३ क्षेत्र २०० चौ.मी. पैकी १०० चौ.मी. स.नं. ४९/१६ क्षेत्र १५२० करिता देय रुपांतरण कराची अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम रु १,१४,५६४/- चलन क्र. MH००८५४५५५८ अन्वये दि. १४/१२/२०२० रोजी भरणा केली आहे.



मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.महसुल/कक्ष-१/टे-७/एनएपी/एसआर-९०/९४ दि. ०७/०९/१९९५ अन्वये मौजे महाजनवाडी येथील स.नं. ४९/११ क्षेत्र ४०० चौ.मी., सं.नं. ४९/१२ क्षेत्र २१५० चौ.मी., ४९/११ क्षेत्र ३०० चौ.मी. या मिळकतीस रहिवास या बिगर शेतकी प्रयोजनासाठी विकास करणेस परवानगी देण्यात आलेली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या नियमांच्या आणि खालील शर्तीना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या धारकास सदर जमिनीवर, उक्त नमूद करण्यात आलेला अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्यात आल्याचे मानण्यात आल्याने उक्त संहितेच्या कलम ४२ ब अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.

१. वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पुर्व मंजूरी शिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.
२. जमिनीवर प्रत्यक्ष विकास अथवा बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी सक्षम नियोजन प्राधिकरणाची विकास परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
३. जिल्हाधिकारी / नियोजन प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने रेखांकन मंजूर केल्याशिवाय क्षेत्राची पोटविभागणी करता येणार नाही अथवा छोटे भूखंड करून विक्री करता येणार नाही.
४. नियोजन प्राधिकरणाच्या मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास, त्याची माहिती अशा मंजूरीपासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांना देणे बंधनकारक राहिल.
५. अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्याच्या या सनदेव्यातिरिक्त वित्तीय संस्था / नियोजन प्राधिकरण यांनी इतर कोणत्याही स्वरूपातील बिन शेती आदेशाची मागणी करू नये.

श्री x x x  
(डॉ. नंदकिशोर देशमुख)  
अपर तहसीलदार मिरा-भाईदर

प्रत:- अर्जदार मे. राज होम्स चे भागीदार सुरेशकुमार पी. सिंह व इतर पत्ता बी २९, दुकान नं. ८ व ९, शांती नगर, मिरा रोड (पुर्व), ता.जि. ठाणे ४०११०७.

प्रत:- मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांचेकडे,

२/- प्रकरणी विकास परवानगी नुसार जागेवर बांधकाम झाले किंवा कसे याबाबत तपासणी करणे तसेच नागरी जमीन (कमला धारणा व विननियमन) अधिनियम १९७६ चे कलम २०/२१ नुसार अर्जदार यांनी योजनेस मुदतवाढ, दंड अथवा शासनाने निश्चित केलेली अधिमल्याची रक्कम शासन जमा केलेची व त्याबाबतच्या आवश्यक त्या परवानग्या घेतलेची खात्री केल्यानिहाय सदर जागेवरील इमारतीचे बांधकामास भोगवटा दाखला (OC) देणेची कार्यवाही करावी.

प्रत:- मा. जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी देण्यासाठी.

प्रत:- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

२/- प्रकरणी अनुज्ञाप्राही यांचेकडून मोजणी फी शासन जमा करणे मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रत:- तलाठी साझा मिरे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत:- कार्यालयीन संचिका.



(डॉ. नंदकिशोर देशमुख)  
अपर तहसीलदार मिरा-भाईदर

ट. नं. - १०	
७६६३	/२०२३
१०८	१२०



स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव



महाराष्ट्र शासन

अपर तहसिलदार व कार्यकारी दंडाधिकारी, मिरा-भाईंदर यांचे कार्यालय

पत्रव्यवहाराचा पत्ता :- प.पु.डॉ.केशव वळीराम हेगडेवार भवन इमारत, पहिला माळा, मॅक्सिस मॉलच्या मागे,  
अमृतवाणी रोड, भाईंदर (प)- ४०११०१, तालुका-ठाणे, जिल्हा- ठाणे.

दुरध्वनी क्र. ०२२-२८१८५९९६

ईमेल आयडी-tahmirabhayander@gmail.com

क्र.महसूल/जमिनबाब/सनद/एस.आर.- ०२ /२०२२

कदिनां ११/०५/२०२२

परिशिष्ट "अ "

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ ब मधील तरतूदीन्वये  
भोगवटादारास घ्यावयाची सनद  
(अकृषिक वापराची परवानगी)

वाचले :-

- अर्जदार मे. राज होम्स चे भागीदार सुरेशकुमार पी. सिंह व इतर पत्ता बी २९, दुकान नं. ८ व ९, शांती नगर, मिरा रोड (पूर्व), ता.जि. ठाणे ४०११०७ यांचा सदन मिळणेकामी अर्ज दिनांक १०/०५/२०२२.
- सहाय्यक नगररचनाकार, मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील झोन दाखला जा.क्र. मनपा/नर/१३६६/२०२१-२०२२ दिनांक १०/०८/२०२१.
- स्टेट बँक ऑफ इंडिया यांचेकडे रूपांतरीत कर रक्कम भरणा केलेबाबत चलन.
- अर्जदार यांचे दिनांक ११/०५/२०२२ रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.
- महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्रमांक:एनएपी-२०२१/प्र.क्र.११८ /ज-१अ दिनांक १३/०४/२०२२.
- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ब

ज्याअर्थी मे. राज होम्स चे भागीदार सुरेशकुमार पी. सिंह व इतर पत्ता बी २९, दुकान नं. ८ व ९, शांती नगर, मिरा रोड (पूर्व), ता.जि. ठाणे ४०११०७ यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ कलम ४२ ब च्या तरतूदीन्वये जिल्हा ठाणे तालुका ठाणी गाव महाजनवाडी येथील स.नं. ४९/१४ क्षेत्र ९४० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवास या अकृषिक प्रयोजनासाठी सनद मिळणेबाबत अर्ज केलेला आहे.

जमिनीचा तपशील

अ.क्र.	गाव/जिल्हा	न.स.नं.	क्षेत्र (हे.आर.)	७/१२ नुसार असणारे भोगवटादाराचे नांव	इतर हक्कातील नोंदी व जमिनीवरील भार
१.	महाजनवाडी	४९/१४	०.०८.८०	मे. भोईर विल्डर्स अॅन्ड डेव्हलपर्सचे राजु यशवंत भोईर	बिनशेती प्रयोजनाकरीता वर्ग क्षेत्र ८८०.०० चौ.मी.
२.	महाजनवाडी	४९/१४	०.००.६०	मे. भोईर विल्डर्स अॅन्ड डेव्हलपर्सचे राजु यशवंत भोईर	क्षेत्र १४०.०० चौ.मी.

सहाय्यक नगररचनाकार, मिरा भाईंदर महानगरपालिका या नियोजन प्राधिकरणाने जा.क्र. मनपा/नर/१३६६/२०२१-२०२२ दिनांक १०/०८/२०२१ अन्वये मौजे महाजनवाडी स.नं. १२७ (जुना) ४९ (नविन) ही



जागा मंजूर विकास योजनेनुसार रहिवास विभागात समाविष्ट असून उर्वरित जागा १८.०० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याने बाधीत होत आहे.

उक्त संहितेच्या कलम ४७ अ नुसार मौजे महाजनवाडी येथील स.नं. ४९/१४ क्षेत्र ९४० चौ.मी. पैकी ८८० चौ.मी. करिता देय रुपांतरण कराची अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम रु ३८३३४/- चलन क्र. MH००८७४६६०० अन्वये दि. २१/१२/२०२० रोजी भरणा केली आहे.

उक्त संहितेच्या कलम ४७ अ नुसार मौजे महाजनवाडी येथील स.नं. ४९/१४ क्षेत्र ९४० चौ.मी. पैकी ६० चौ.मी. करिता देय रुपांतरण कराची अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम रु २६१६/- चलन क्र. MH००१७६०१२० अन्वये दि. ११/०५/२०२२ रोजी भरणा केली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या नियमांच्या आणि खालील शर्तीना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या धारकास सदर जमिनीवर, उक्त नमूद करण्यात आलेला अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्यात आल्याचे मानण्यात आल्याने उक्त संहितेच्या कलम ४२ ब अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.

१. वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पुर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.
२. जमिनीवर प्रत्यक्ष विकास अथवा बांधकाम सुरू करण्यापूर्वी सक्षम नियोजन प्राधिकरणाची विकास परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
३. जिल्हाधिकारी / नियोजन प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने रेखांकन मंजूर केल्याशिवाय क्षेत्राची पोटविभागणी करता येणार नाही अथवा छोटे भूखंड करून विक्री करता येणार नाही.
४. नियोजन प्राधिकरणाच्या मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास, त्याची माहिती अशा मंजूरीपासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांना देणे बंधनकारक राहिल.
५. अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्याच्या या सनदेव्यातिरिक्त वित्तीय संस्था / नियोजन प्राधिकरण यांनी इतर कोणत्याही स्वरूपातील बिन शेती आदेशाची मागणी करू नये.

अर्दी XXX

(डॉ. नंदकिशोर देशमुख)

अपर तहसीलदार मिरा-भाईदर

प्रतः अर्जदार मे. राज होम्स चे भागीदार सुरेशकुमार पी. सिंह व इतर पत्ता बी २९, रुकान नं. ८ व ९, शांती नगर, मिरा रोड (पुर्व), ता.जि. ठाणे ४०११०७.

प्रतः- मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांचेकडे,

२/- प्रकरणी विकास परवानगी नुसार जागेवर बांधकाम झाले किंवा कसे याबाबत तपासणी करणे तसेच नागरी जमीन (कमला धारणा व विननियमन) अधिनियम १९७६ चे कलम २०/२१ नुसार अर्जदार यांनी योजनेस मुदतवाढ, दंड अथवा शासनाने निश्चित केलेली अधिमुल्याची रक्कम आसन जमा केलेची व त्याबाबतच्या आवश्यक त्या परवानग्या घेतलेची खात्री केल्यानंतर सक्षम अधोवरील इमारतीचे बांधकामास भोगवटा दाखला (OC) देणेची कार्यवाही करावी ही विनंती.

प्रतः- मा. जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

रज न - १०	
७६६३	/२०२३
९९०	९२०



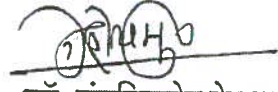
प्रतः- उप अधिक्षक भूमी अभिलेख, ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

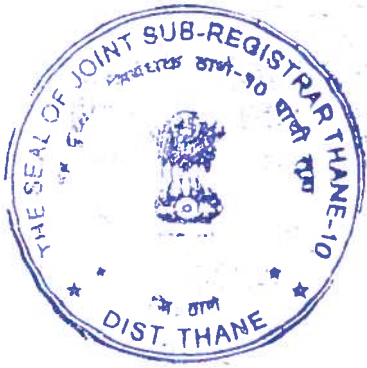
२/- प्रकरणी अनुज्ञाग्राही यांचेकडून मोजणी फी शासन जमा करुन मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रतः- तलाठी साझा मिरे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रतः- कार्यालयीन संचिका.



  
(डॉ. नंदकिशोर देशमुख)  
अपर तहसीलदार मिरा-भाईंदर



ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
१११	१२०



जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे नागरी संकुलन, ठाणे

जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, दुसरा मजला

३४३४९२

ईमेल- ulcthan27@rediffmail.com

युएलसी/टिए/एटीपी/कलम२०/एसआर २०/७०

दि. १३/९/२०२१

- मा.जे.मिरा ता. जि. ठाणे येथील स.क्र. १२७/११, १२, १९, २३७ चे योजनेतील क्षेत्र ५५५८.११ चौ.मी. कारिता नाजकधा अधिनियम १९७६ चे कलम २० खाली मंजूर योजना क्र. युएलसी/टिए/डब्ल्युएसएचएस २०/एसआर २०, दिनांक १३/७/१९९० व सुधारीत योजना आदेश क्र. युएलसी/डब्ल्युएसएचएस २०(न्यु)/एसआर २०, दिनांक १२/९/१९९४ व दिनांक २०/९/१९९९
- २ शासन नगर विकास विभाग निर्णय क्र. नाजक २०१८/प्रक्र ५१/नाजकधा-१, दि. १ ऑगस्ट २०१९
  - ३ शासन निर्णय क्रमांक नाजक २०१८/ प्र.क्र.५१/भाग II/ना.ज.क.धा.-१, दि. २३/६/२०२१
  - ४ अर्जदार / जमिनधारक / विकासक श्री. हिराजी शिवराम किणी (योजनाधारक) द्वारा- श्री. राजेश पी. सिंह द्वारा मे. राज होम्स यांचा दिनांक २४/१२/२०२० व १५/७/२०२१ रोजीचा विनंती अर्ज
  - ५ मा. जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे नागरी संकुलन यांचे पत्र क्र. युएलसी/टिए/एटीपी/कलम २०/ डिमांड नोटीस/एसआर २०/६०२/२०२१ दिनांक २४/८/२०२१
  - ६ अर्जदार यांनी सादर केलेले दि. ३०/८/२०२१ चे पत्र/चलन/धनादेश

आदेश

ज्याअर्थी नागरी जमिन (कमाल धारणा व अधिनियमन) अधिनियम १९७६ हा अधिनियम नाजकधा निरसन अधिनियम १९९९ अन्वये निरसीत केला असून, उक्त निरसन अधिनियमान्वये विविध प्रयोजनासाठीचे कलम २० खाली सुटीचे आदेश व त्याखालील कार्यवाही संरक्षित आहे. राज्य शासनाने सादरचा निरसन अधिनियम दि. २९/११/२००७ रोजी स्विकारला आहे.

ज्याअर्थी नागरी जमिन (कमाल धारणा व अधिनियमन) निरसन अधिनियम, १९९९ नुसार मुळ अधिनियमाच्या कलम २० खालील सुटीचे आदेश व त्याखालील कार्यवाही संरक्षित असल्याचा व सुटीच्या आदेशान्वये विविध क्षेत्रावर मंजूर केलेल्या योजना राबविणे संबंधीत योजनाधारकावर बंधनकारक असल्याचा निर्णय दिनांक ३/९/२०१४ रोजी मा. न्यायालयाने रिट याचिका क्रमांक ९८७२/२०१० मध्ये दिलेला आहे.

ज्याअर्थी मा. न्यायालयाच्या ३/९/२०१४ रोजीच्या आदेशास मा. सर्वोच्च न्यायालयामध्ये विशेष अनुमती याचिका क्रमांक २९००६/२०१४ व इतर याचिकांद्वारे आव्हानित करण्यात आलेले होते. त्यामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दिनांक १०/११/२०१४ रोजीच्या अंतरीम आदेशानुसार योजनाधारक यांचे विरुद्ध कोणतीही कठोर भूमिका न घेण्याचे निर्देश दिलेले होते.

ज्याअर्थी नाजकधा विषयाबाबतचे विविध न्याय निर्णय, शासन कार्यपध्दती तसेच योजनेच्या अंमलबजावणीमधील विविध अडचणी व त्याबाबत करावयाच्या संपादन सुचविण्यासाठी दिनांक १६/६/२०१७ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये शासनाने गठीत केलेल्या द्विसदस्यीय समितीने केलेल्या शिफारसी राज्य मंत्री मंडळाने दिनांक १८/११/२००८ रोजीच्या बैठकित चर्चा घेऊन स्विकारून घेतले आहेत.

ज्याअर्थी द्विसदस्यीय समितीने केलेल्या शिफारसी व त्याबाबतची शासनाची भूमिका व Consent team मा. सर्वोच्च न्यायालयासमोर सिव्हील अपिल क्रमांक ५५८/२०१७ मध्ये सादर करण्यात आल्याहोत्या सादरच्या सर्व बाबी विचारात घेऊन सिव्हील अपिल क्रमांक ५५८/२०१७ व त्यामध्ये दाखल आय.ए.क्र.

ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
११२	१२०



१९७०६/२०१९, ९२३५०/२०१९, व ३६२५७/२०१७ निकाली काढतांना मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दिनांक २/७/२०१९ रोजी द्विसदस्यीय समितीने शासनास सादर केलेल्या शिफारशी नुसार कार्यवाही करण्यास अनुमती दिलेली आहे.

ज्याअर्थी द्विसदस्यीय समितीने केलेल्या शिफारसी व मा. सर्वोच्च न्यायालयाचे आदेश विचारात घेऊन नाजकथा कलम २० अन्वये विविध प्रयोजनार्थ सुट देण्यात आलेल्या योजनाखालील क्षेत्राचा विकास करण्यासाठी शासनाच्या नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्रमांक नाजक २०१८/प्र.क्र. ५१/ नाजकथा १, दिनांक १ ऑगस्ट, २०१९ अन्वये निर्णय घेतला आहे.

ज्याअर्थी नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम १९७६ अन्वये कलम २० अन्वये गृहबांधणी व भुखंड विकास प्रयोजनार्थ सुट देण्यात आलेल्या जमीनीचा विकास शासन निर्णय दिनांक १/८/२०१९ रोजीच्या तरतूदीनुसार आकारावयाची दंडात्मक रक्कमेची वसूली करण्याच्या अनुषंगाने कलम २० च्या आदेशामध्ये नमूद एकूण क्षेत्रासाठी (कोणत्याही वजावटी शिवाय आदेशामध्ये नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र) प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यातील दराच्या ३ टक्के दराने येणारे अधिमुल्य दंडात्मक मुदतवाढीची रक्कम म्हणून एकरकमी आकरण्याबाबत दिनांक २३/६/२०२१ रोजी शासन निर्णय पारीत झालेला आहे.

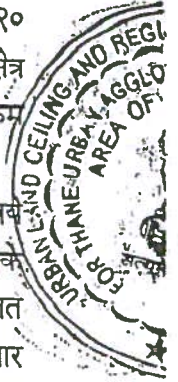
ज्याअर्थी नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम १९७६ अन्वये कलम २० अन्वये गृहबांधणी व भुखंड विकास योजनेबाबत शासन निर्णय दिनांक १/८/२०१९ नुसार निश्चित केलेले १० टक्के अधिमुल्य व दंडात्मक मुदतवाढीची रक्कम म्हणून निश्चित करण्यात आलेले ३ टक्के असे एकूण प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यामधील दराच्या १३ टक्के दराने येणारी रक्कम शासन निर्णय दिनांक १/९/२०१९ नुसार निश्चित केलेल्या लेखाशिर्षाखाली जमा करणेबाबत उक्त शासन निर्णयामध्ये निर्देश दिलेले आहेत.

ज्याअर्थी उक्त शासन निर्णयान्वये श्री. हिराजी शिवराम किणी (योजनाधारक) यांचे मौजे मिरा ता. जि. ठाणे येथील स.क्र. १२७/११, १२, १९, २३७ चे योजनेतील क्षेत्र ५५५८.११ चौ.मी. करीता नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ चे कलम २० खालील गृहबांधणी योजना एसआर २० मंजूर आहे. सदर मौजे मिरा (महाजनवाडी) येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. क्षेत्रासाठी संदर्भिय दिनांक १/८/२०१९ व दि २३/६/२०२१ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार प्रचलित वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराच्या १३ टक्के दराने येणारे अधिमुल्य एकरकमी आकारून सदरचे क्षेत्र रहिवास प्रयोजनार्थ विकसनासाठी उपलब्ध करून देण्याबाबत दिनांक २४/८/२०२१ रोजी या कार्यालयाकडे अर्ज सादर केला आहे.

ज्याअर्थी उक्त निर्णयानुसार नाजकथा अधिनियमाच्या कलम २० खालील आदेशामधील गृहबांधणी योजना/तळेगाव-दाभाडे भुखंड विकास योजना या प्रयोजनार्थ सुट दिलेली आहे अशा आदेशामध्ये नमूद असलेल्या सुट दिलेल्या मौजे मिरा (महाजनवाडी) ता.जि. ठाणे येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. क्षेत्राकरीता प्रचलित वार्षिक बाजार मूल्यदर तक्त्यामधील दराच्या १३% दराने हिशोबीत होणारे अधिमुल्य एकरकमी रक्कम रूपये १,११,३९,०००/- शासन जमा करणेकरीता या कार्यालयाकडील दिनांक २४/८/२०२१ रोजी डिमांड नोटीस पारीत करण्यात आलेली आहे.

ज्याअर्थी अर्जदार श्री. हिराजी शिवराम किणी (योजनाधारक) द्वारा- श्री. राजेश पी. सिंह द्वारा मे. राज होस यांचे मौजे मिरा (महाजनवाडी) ता.जि. ठाणे येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. करिता गृहबांधणी योजना/ तळेगाव-दाभाडे भुखंड योजनेमधील विकास करणे करिता नाजकथा अधिनियम १९७६ चे कलम २० खाली सुटीचा आदेश योजना मंजूर योजना क्र. सुपलसी/ टिए/ उह/ २०१९ एस २०/ एसआर २०, दिनांक १३/७/१९९० व सुधारीत योजना

११३	१२०
-----	-----





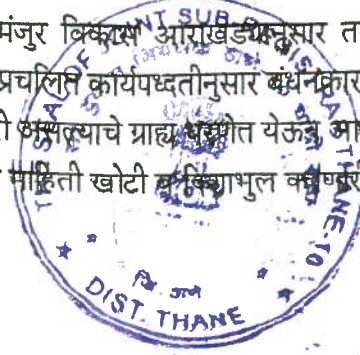
आदेश क्र. युएलसी/डब्ल्यूएसएचएस २०(न्यु)/एसआर २०, दिनांक १२/९/१९९४ व दिनांक २०/९/१९९९ मंजूर आहे. सदर सुटीच्या आदेशात नमुद केलेले व सुट दिलेल्या एकूण क्षेत्रापैकी मौजे मिरा (महाजनवाडी) येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. बाबत दिनांक १/८/२०१९ व दि २३/६/२०२१ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार निर्णयानुसार प्रचलित वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराच्या १३ टक्के दराने येणारे एकरकमी अधिमूल्य रु.रु. १,११,३२,०००/- या रकमेचा धनाकर्ष क्र. ०२७६७८, दि. २७/८/२०२१ अन्वये या कार्यालयाकडे सादर केलेला असून सदरचा धनाकर्ष या कार्यालयाकडील चलन क्रमांक १०६, दिनांक १/९/२०२१ अन्वये स्टेट बँक ऑफ इंडिया, टी.सी.सी. शाखेमध्ये दिनांक १३/८/२०२१ रोजी शासन जमा करण्यात आलेला आहे.

त्याअर्थी मी, राजेश ज. नार्वेकर, जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, ठाणे नागरी संकूलन, ठाणे मला प्रदान केलेल्या अधिकारान्वये, मौजे मिरा (महाजनवाडी) ता.जि. ठाणे येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. क्षेत्राच्या अधिकार अभिलेखामध्ये इतर अधिकार सदरी असलेली नाजकधा अधिनियमाच्या नोंदी कमी करून रहिवास प्रयोजनार्थ संबंधीत अर्जदार यांना शासन निर्णय १/८/२०१९ नुसार खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून परवानगी देत आहे.



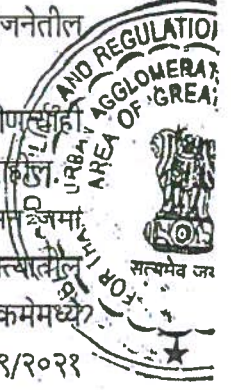
योजना क्रमांक एसआर २० मधील मौजे मिरा (महाजनवाडी) ता.जि. ठाणे येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. या जमिनीचे अधिकार अभिलेखात ७/१२ सदरी इतर अधिकार सदरी घेण्यात आलेली "कलम २०/२१ अन्वये मंजूर योजनेखालील क्षेत्र आणि पुर्व परवानगीशिवाय हस्तांतरणास बंदी" अशा नोंदी असल्यास सदरच्या नोंदी कमी करून अशा क्षेत्रावर लघु व मध्यम आकाराच्या सदनिका बांधणे अपेक्षित असल्याने "८०.०० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादेत सदनिका बांधणेसाठीचे क्षेत्र" अशा नोंदी नव्याने घेण्यात येत आहेत.

- २ सदर योजनेचा लाभ आपण घेत असल्याने मौजे मिरा (महाजनवाडी) ता.जि. ठाणे येथील जु.स.नं. २३७ या मिळकतीवरील नताशा पार्क नं. २ या इमारतीमधील सदनिका क्र. ००१, ००४, ४०१, ४०४, ५०१, ५०४ या शासनास प्रत्यार्पित करणेत आलेल्या आहेत. सबब सदर सदनिका भाविष्यात परत मिळणार नाही.
- ३ सदर जागेच्या विकासाकरीता विकास परवानगी देताना संबंधीत नियोजन प्राधिकारणाचे प्रमुख यांनी शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार कमाल ८०.०० चौ.मी. आकारमानाच्या सदनिका बांधण्याची अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये स्पष्ट नमूद करण्याबाबत आवश्यक ती दक्षता घ्यावी आणि अशा इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (ओ.सी.) देतांना त्याबाबतची खातरजमा करावयाची आहे.
- ४ नियोजन प्राधिकारणाच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार एस.आर. २० मधील मौजे मिरा (महाजनवाडी) येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकूण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. आरक्षणाने बाधीत असल्यास अशा जमिनीचा विकास करतांना अशा जमिनीवर असणारी आरक्षणे संबंधी नियोजन प्राधिकारणाच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार तसेच विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार विकसित करणे अर्जदारावर प्रचलित कार्यपध्दतीनुसार अधिनियम आहे.
- ५ अर्जदार यांनी सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे खरी अशा नोंदी घेण्यात येऊन आदेश निर्गमित करण्यात आलेले आहेत. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती खोटी किंवा अशुद्ध किंवा अयोग्य आहे, असे आढळून आल्यास सदरचे आदेश रद्द करणेत येतील.



ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
११४	१२०

- ६ प्रस्तुत प्रकरणी कलम २०/२१ अन्वये घेण्यात आलेल्या नोंदी कमी करण्यात आल्यानंतर सदर क्षेत्राच्या विकासाकरीता आवश्यक त्या विविध परवानग्या संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाकडून आणि संबंधीत यंत्रणाकडून घेणे अर्जदार/विकासक/ योजनाधारक यांना बंधनकारक आहे.
- ७ विषयांकीत कलम २० खालील योजनेतील वर नमुद केलेल्या जमिनीबाबत जमिनधारक/विकासक/ अर्जदार यांनी १०% एकरकमी अधिमुल्याची व मुदतवाढीची दंडात्मक रक्कम ३% अशी एकूण १३% अधिमुल्याची रक्कम शासकीय कोषागारात भरणा केली असल्यामुळे कलम २० चे सुटीचा आदेश सुटीचा आदेश योजना क्र. युएलसी/टिए/डब्ल्युएसएचएस २०/एसआर २०, दि. २२/३/२००६ चे आदेशातील अटी व शर्ती जमिनीचे हस्तांतरण करताना/जमिनीचा विकास करताना/योजनेतील सदनिकांची विक्री करताना लागू राहणार नाहीत.
- ८ सदर क्षेत्राबाबतच्या मालकी हक्काबाबत/विकास हक्काबाबत किंवा कब्जेवहीवाटाबाबत कोणत्याही न्यायालयीन दावा/अपिल प्रकरणाची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार/जमिनधारक/विकासक यांची राहिली.
- ९ शासनाच्या दिनांक १/८/२०१९ व दिनांक २३/६/२०२१ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार शासनाच्या जमा केलेल्या अधिमुल्याच्या रकमेबाबत शासनाकडून आक्षेप निघाल्यास अथवा बाजारमुल्यदर तक्तातील मुल्य दराच्या निश्चितीबाबत झालेल्या संधिगदतेमुळे तसेच गणितीय चुकांमुळे अधिमुल्यांच्या रकमेमध्ये त्रुटी आढळून असल्यास अधिमुल्याच्या फरकाची रक्कम भरणा करणेबाबतचे दिनांक १/९/२०२१ रोजीचे हमीपत्र अर्जदार यांनी या कार्यालयास सादर केलेले असल्याने हमीपत्रानुसार आवश्यक ती रक्कम अर्जदार/ विकासक/ जमीनधारक यांनी या कार्यालयास जमा करणे बंधनकारक राहिल.
- १० योजना एस.आर. २० मध्ये अंतर्भूत मौजे मिरा ता. जि. ठाणे येथील स.क्र. २३७ करीता ७/१२ चे अधिकार अधिलेखावर असलेल्या कलम २० च्या घेण्यात आलेल्या नोंदी सदर शासन निर्णयानुसार आवश्यक ते आदेश होईपर्यंत कायम राहतील.



स्वाक्षरी/-

(राजेश ज. नार्वेकर)

जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी,  
ठाणे नागरी संकुल, ठाणे

प्रति,

श्री. हिशारी शिवराम (योजनाधारक)  
द्वारा श्री. राजेश पी. सिद्धू (मौजे. राज होम्स)  
ए.बी.एम.सि. गार्डनसमोर,  
भाईंदर प्लाझाच्या मागे, मीरा रोड (ए.पी.) ता.जि. ठाणे

प्रत:

- १) मा. प्रधानसचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
- २) मा. आयुक्त, शिवराम भाईंदर नगरपालिका, भाईंदर

२/- सदर जागेच्या विकासाकरीता विकास परवानगी देताना संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाचे प्रमुख यांनी दि १/८/२०१९ शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार कमाल ८०.०० चौ.मी. आकारमानाच्या सदनिका बांधण्याची अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये स्पष्ट नमूद करण्याबाबत आवश्यक ती दक्षता घ्यावी आणि अशा इमारतीस भोगवट प्रमाणपत्र (ध.सी.) देताना त्याबाबतची खातरजमा करावयाची आहे.

७६६३	/२०२३
९९५	९२०



३) अपर तहसिलदार भाईदर ,

२/-आदेशीत करण्यात येत आहे की, या आदेशात नमुद केलेल्या मौजे मिरा (महाजनवाडी) येथील (जु.स.क्र. १२७/११, १२, १९) न.स.क्र. ४९/११, ४९/१२, ४९/१९ चे योजनेखालील एकुण क्षेत्र २८८३.१९ चौ.मी. या जमिनीचे ७/१२ उतारा / प्रॉपर्टीकार्ड इत्यादी अधिकार अभिलेखामधील नाजकधा कलम २० खालील क्षेत्र व हस्तांतरणास प्रतिबंध हि नोंद कमी करून त्या ऐवजी ८०.०० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादित सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र अशी नोंद घेण्यात यावी.

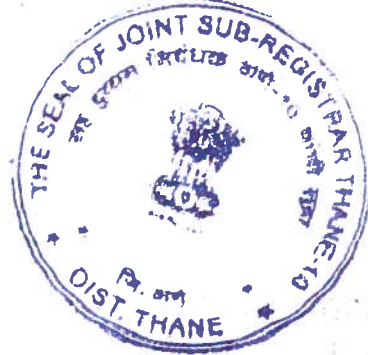
तसेच योजना एस.आर. २० मध्ये अंतर्भूत मौजे मिरा ता. जि. ठाणे येथील स.क्र. २३७ करीता ७/१२ चे अधिकार अभिलेखावर असलेल्या कलम २० च्या घेण्यात आलेल्या नोंदी सदर शासन निर्णयानुसार आवश्यक ते आदेश होईपर्यंत कायम राहतील.

४) निवडनस्ती (Select file)

स्थळ प्रतीवर मा. जिल्हाधिकारी  
व सक्षम प्राधिकारी यांची स्वाक्षरी असे



जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी  
ठाणे नागरी संकुलन, ठाणे करीता



ट न न - १०	
७६६३	/२०२३
११६	१२०



आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

VIKAS M SONI  
MANGALSINGH PURANSINGH SONI

16/08/1978  
Permanent Account Number

AUIPS1774K

Signature

27052006

*Soni*

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

JYOTI VIKAS SONI  
BASANTLAL VERMA

12/04/1979  
Permanent Account Number

BUMPS0819J

Signature

28012016

*Soni*

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

MAHESH C DESHMUKH  
C T DESHMUKH

23/03/1980  
Permanent Account Number

AOOPD4457J

Signature

*De*



आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

PRADEEP NANDALAL YADAV  
NANDALAL SITARAM YADAV

25/04/1997  
Permanent Account Number

ANBPY6788P

Signature

*De*

टॉक - 90	
6663	/2023
996	920

मूल्यांकन पत्रक ( शहरी क्षेत्र - बांधीव )					
Valuation ID	202304278428				27 April 2023,04:19:51 PM
मूल्यांकनाचे वर्ष	2023				
जिल्हा	ठाणे				
मूल्य विभाग	तालुका : ठाणे				
उप मूल्य विभाग	6/24-आर) भू-विभाग महाजनवाडी गावातील पश्चिम द्रुतगती मार्गाच्या पश्चिमे भागातील मिळकती				
क्षेत्राचे नाव	Mira Bhandar Municipal Corporation	सव्हे नंबर / न. भू. क्रमांक :	सव्हे नंबर#49		
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.					
खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक	मोजमापनाचे एकक
30700	104300	109100	130400	109100	चौ. मीटर
<b>बांधीव क्षेत्राची माहिती</b>					
बांधकाम क्षेत्र(Built Up)-	66.7317चौ. मीटर	मिळकतीचा वापर-	निवासी सदनिका	मिळकतीचा प्रकार-	बांधीव
बांधकामाचे वर्गीकरण-	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय -	0 TO 2वर्षे	बांधकामाचा दर-	Rs.26620/-
उद्वाहन सुविधा -	आहे	मजला -	11th to 20th Floor	कार्पेट क्षेत्र-	60.6652चौ. मीटर
Sale Type - First Sale					
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018					
मजलत निराय घट/वाढ = 107.5 / 100 Apply to Rate= Rs. 112122/-					
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर =(((वार्षिक मूल्यदर - खुल्या जमिनीचा दर ) * घसा-यानुसार टक्केवारी )+ खुल्या जमिनीचा दर ) = ( ( (112122-30700) * (100 / 100 ) ) + 30700 ) = Rs.112122/-					
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र = 112122 * 66.7317 = Rs.7482091.6674/-				
E) बंदिस्त वाहन तळाचे क्षेत्र	13.94चौ. मीटर				
बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य	= 13.94 * (104300 * 25/100 ) = Rs.363485.5/-				
Applicable Rules	= 3, 9, 18, 19, 15				
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + तळप्रमाण मूल्य + मज्जेनार्दन मजस्ता क्षेत्र मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य(खुली बास्कनी) + वरील गच्चीचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + इमारती भागातील खुल्या जागेचे मूल्य + बंदिस्त बास्कनी + स्वयंपालित वाहनतळ = A + B + C + D + E + F + G + H + I + J = 7482091.6674 + 0 + 0 + 0 + 363485.5 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 = Rs.7845577/- = ₹ अठ्ठ्याहतर लाख पंचेचाळीस हजार पाच शे सत्याहतर /-				

Home Print

**पुसह दुय्यम निबंधक वर्ग २ ठाणे - १०**



**ट न न - १०**  
 ७६६३ / २०२३  
 ११८ १२०

393/7663

गुरुवार, 27 एप्रिल 2023 4:26 म.नं.

दस्त गोपवारा भाग-1

दनन10 99e | 920

दस्त क्रमांक: 7663/2023

दस्त क्रमांक: दनन10 /7663/2023

वाजार मुल्य: रु. 78,46,000/-

मोवदला: रु. 99,30,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.6,95,100/-

दु. नि. मह. दु. नि. दनन10 यांचे कार्यालयात

पावती:8026

पावती दिनांक: 27/04/2023

अ. क्र. 7663 वर दि.27-04-2023

मादरकरणाचा नाव: विक्रम एम. मोनी - -

रोजी 4:24 म.नं. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 2400.00

पृष्ठांची संख्या: 120

एकूण: 32400.00

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

Joint Sub Registrar Thane 10

Joint Sub Registrar Thane 10

दस्ताचा प्रकार: करारनामा

मुद्रांक शुल्क: (एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा उप-खंड (दोन) मध्ये नमूद न केलेल्या कोणत्याही नागरी क्षेत्रात

शिक्षा क्रं. 1 27 / 04 / 2023 04 : 24 : 04 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

प्रातिज्ञापत्र

शिक्षा क्रं. 2 27 / 04 / 2023 04 : 25 : 43 PM ची वेळ:

असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत  
आहे, दस्तातील संपूर्ण मजकूर निष्पादक व्यक्ती,  
साक्षीदार व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता  
तपासली आहे. दस्ताची सत्यता, वैधता, कायदेशीर  
मालकी, इत्यादी बाबींसाठी दस्त निष्पादक व  
कबुलीधारक, हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील





दस्त गोशवारा भाग-2




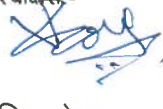





टनन10 920 / 920

दस्त क्रमांक:7663/2023

27/04/2023 4 34:21 PM

दस्त क्रमांक :टनन10/7663/2023







दस्ताचा प्रकार :-करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:भेसर्स. राज होम्स तर्फे पार्टनर पियुषकुमार बाबूलाल जैन - - पत्ता:प्लॉट नं: दुकान न.8 आणि 9, बी/29, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: शांतीनगर, ब्लॉक नं: सेक्टर-11, रोड नं: मिरारोड, पु., महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:AASFR7947P	लिहून देणार वय :-34 स्वाक्षरी:- 		
2	नाव:विकास एम. सोनी - - पत्ता:प्लॉट नं: रुम न.9/701, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: सोनम शक्ती को.हो.सो.ली., ब्लॉक नं: फेस-9, न्यू गोल्डन नेस्ट, गोल्डन नेस्ट सर्कल जवळ, रोड नं: भाईदर, पु, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:AUIPS1774K	लिहून घेणार वय :-44 स्वाक्षरी:- 		
3	नाव:ज्योती विकास सोनी - - पत्ता:प्लॉट नं: रुम न.9/701, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: सोनम शक्ती को.हो.सो.ली., ब्लॉक नं: फेस-9, न्यू गोल्डन नेस्ट, गोल्डन नेस्ट सर्कल जवळ, रोड नं: भाईदर, पु, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:BUMPS0819J	लिहून घेणार वय :-44 स्वाक्षरी:- 		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथित करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.  
शिकका क्र.3 ची वेळ:27 / 04 / 2023 04 : 29 : 51 PM

ओळख:-

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

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:प्रदीप यादव - - वय:25 पत्ता:यादव निवास चाळ, गोकुळ नगर, कांदिवली, पु. पिन कोड:400101	 स्वाक्षरी 	
2	नाव:ज्योती विकास सोनी - - वय:43 मटर   देशमुख पत्ता:701/9, न्यू गोल्डन नेस्ट, भाईदर पु पिन कोड:401107	 स्वाक्षरी 	

प्रसह दुय्यम निबंधक वर्ग २ ठाणे - १०

शिकका क्र.4 ची वेळ:27 / 04 / 2023 04 : 33 : 58 PM

प्रमाणित करण्यात येते की, सदर दस्त क्रमांक

७६६३ मध्ये १२० पाने आहेत

पुस्तक क्रमांक..... वर नोंदली

दिनांक: २६ / ४ / २०२३

Joint Sub Registrar Thane 10

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	Stamp Duty	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MS RAJ HOMES	eSBTR/Simple Receipt	03006172023042450164	MH001159722202324R	695100.00	SD	0000688611202324	27/04/2023
2		DHC		2704202303078	400	RF	2704202303078D	27/04/2023
3		DHC		2704202303005	2000	RF	2704202303005D	27/04/2023
4	MS RAJ HOMES	eSBTR/SimpleReceipt		MH001159722202324R	30000	RF	0000688611202324	27/04/2023

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

7663 /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.isarita@gmail.com

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT  
JYOTI VIKAS SONI

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

BASANTLAL VERMA

12/04/1979

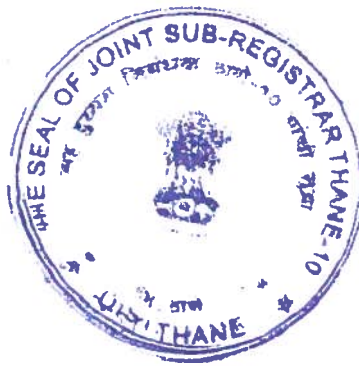
Permanent Account Number  
BUMPS0819J

*Jyoti*  
Signature

28012016



*Jyoti*



ट न न - १०	
/२०२३	



भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA



ज्योती विक्रम सोनी  
Jyoti Vikas Soni  
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1979  
स्त्री / Female



4715 9573 1205

आधार – सामान्य माणसाचा अधिकार



भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण  
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पत्ता ९/७०१, सोनम शक्ती  
कों.ऑप.ही.सोमा.लि, फेज-९, न्यू गोल्डन  
नेस्ट, गोल्डन नेस्ट सर्कल जवळ, भाईंदर  
पुर्व, ठाणे, महाराष्ट्र, 401105

Address: 9/701, SONAM SHAKTI  
CHS LTD, PHASE-9, NEW  
GOLDEN NEST, NEAR GOLDEN  
NEST CIRCLE, BHAYANDER  
EAST, Thane, Maharashtra,  
401105

1947  
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947,  
Bengaluru-560 001

Jyoti



ट न न - १०	
/२०२३	



आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

VIKAS M SONI

MANGALSINGH PURANSINGH SONI

16/08/1978  
Permanent Account Number

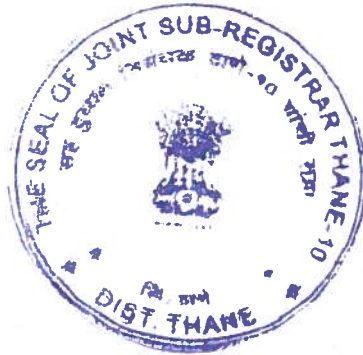
AUIPS1774K

*Soni*  
Signature



27052006

*Soni Soni*



त न न - १०	
	/२०२३



भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA



विकास मंगलसिंग मोनी  
Vikas Mangalsingh Soni  
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1978  
पुरुष / Male



5659 6807 6121

आधार – सामान्य माणसाचा अधिकार



भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण  
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पत्ता S/O मंगलसिंग पुरणसिंग मोनी,  
फ्लेट नं - ७०१, बिल्डिंग - ९, सोनम -  
शक्ती कॉ.ओ.ही.सी, फेज - ९, न्यू गोल्डन  
नेस्ट,, मीरा - भायंदर रोड, भायंदर ई,  
ठाणे, महाराष्ट्र, 401105

Address: S/O Mangalsingh  
Puransingh Soni, Flat No -701,  
Bldg - 9, Sonam - Shakti C.H.S.L,  
Phase - 9, New Golden Nest,,  
Mira - Bhayander Road,  
Bhayander East, Thane,  
Bhayander East, Maharashtra,  
401105

1947  
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947,  
Bengaluru-560 001

*Soni*



ठ न न - १०	
/२०२३	