

HLST

Dshin

Please Tick

Saving A/C No :	Branch FILE No.:
CIF NO. :	Tie up no. (if applicable)
LOS Reference No. :	PAL/Take Over/NEW/Resale/Top up

Dshin

Applicant Name : Mr. Santosh Gianpat Gihagal - 87603034213
 Co-Applicant Name : Mrs Anita Santosh Gihagal

Contract (Resi.) : _____ Mobile : _____

Loan Amount : 14,00,000/- Tenure : 30 Years.

Interest Rate : _____ EMI : _____

Loan Type : HOME LOAN SBI LIFE : _____

Hsg. Loan TERM LOAN. Maxgain _____

Realty _____ Home Top up _____

Property Location :

Property Cost :

Name of Developer / Vendor :

RBO - PEN ZONE - EAST Branch : KHARKOPAR (Code No) 61516

Contact Person : Amit Patel Mobile No. _____

Name of RACPC Co-ordinator along with Mob No:

	DATE		DATE
SEARCH - 1		RESIDENCE VERIFICATION	
SEARCH - 2		OFFICE VERIFICATION	
VALUATION - 1		SITE INSPECTION	
VALUATION - 2			

HLST / MPST / BM / FS / along with Mob No. :



RASMECCC - PANVEL
 Sharda Terrace, Plot No. 55,

FORM-A (PERSONAL DETAILS)

APPLICANT **CO-APPLICANT** **GUARANTOR**



Existing Customer Yes No CIF No/ Account No.

Name **SANTOSH GHANPAT GHAGIAS**

Station Mrs Ms Dr. Other Gender M F Transgender

Marital Status Single Married Other Date of Birth

Name of Spouse **ANITA SANTOSH GHAGIAS**

Relationship with Primary Applicant (Applicable for Co-applicant/ Guarantor) WIFE

Name of Father **GHANPAT DRONDU GHAGIAS**

Pan Card / UID No. **SI7503442240** PAN No. **AGAPG5037F**

Passport No. Driving License No.

Vehicle ID No. MGNREGA Job Card No.

Residential Status Resident NRI/ CIO Citizenship **INDIAN**

Religion Hindu Islam Christian Sikh Jain Buddhist Zorastrian Bahaist Judaist Agnosticist Others

Category SC ST OBC General

Santosh

Residential Address

Present Address: Years at current address Months at current address Residence Type Owned Rented Company Lease

Pincode **41102018** Village **MAHALUNGI** City **PAINVEL**

District **RAIGARH** State **MAHARASHTRA** Country **INDIA**

Email ID **92227129808 | santoshghagias51@gmail.com**

Is Permanent Address Same as Present Address? Yes No

Permanent Address: (If no, fill below)

Pincode Village City

District State Country

Email ID

Applicant/co-applicant/guarantor is near relative of any of the director (including Chairman and Managing Director) of SBI/ other Bank? Yes No

Position Chairman Managing Director Other Director

Name of the Chairman/ MD or other director

Name of Bank/ Subsidiary/ Schedule co-operative Banks/ Trustees of Mutual Fund/ Venture Capital Fund.

Relationship with applicant/ co applicant/ guarantor

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

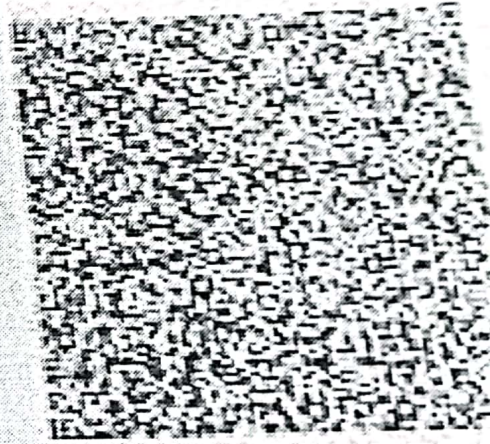


भारत सरकार
GOVT. OF INDIA



स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

AQAPG5087F



नाम / Name
SANTOSH GANPAT GHAGAS

पिता का नाम / Father's Name
GANAPAT DHONDU GHAGAS

जन्म की तारीख
Date of Birth
05/05/1987

Santosh
हस्ताक्षर / Signature

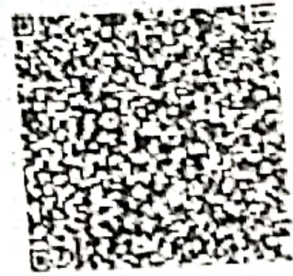
2508201



भारत सरकार
Government of India



संतोष गणपत घागस
Santosh Ganpat Ghagas
जन्म तारीख/DOB: 05/06/1987
पुरुष/ MALE



5175 0344 2240

VID: 9193 9866 8364 6155

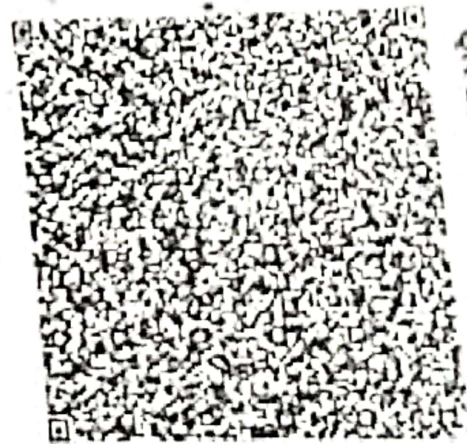
माझे आधार, माझी ओळख



भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण
Unique Identification Authority of India

पत्ता:
S/O: गणपत घागस, 158 ब, महाळुंगी, चिंचवली तर्फे
तळोजे, रायगड,
महाराष्ट्र - 410208

Address:
S/O: Ganapat Ghagas, 158 B, Mahalungi,
Chinchavali Tarf Taloje, Raigarh,
Maharashtra - 410208



QR Code with Photograph

5175 0344 2240

VID: 9193 9866 8364 6155



1047



help@uidai.gov.in

www

www.uidai.gov.in

171378

01-06-2023

सूची क्र. 2

दुय्यम निवधक : सह दु.नि. उल्हासनगर 2

01-06-2023

दस्ता क्रमांक : 1713/2023

Note:-Generated Throught eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.

नोदणी :

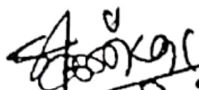
Regn.:63m

गावाचे नाव : उसाटणे

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) नोददला	1507485
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	939000
(4) भू-भापन,पोटहिसा व परक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:अंबरनाथइतर वर्णन ; इतर माहिती: इतर माहिती: मौजे उसाटणे,ता.तुका अंबरनाथ,जिल्हा ठाणे येथील सर्व्हे नंबर 111/2/1,111/2/2 आणि 111/1/ब यावरील बांधण्यात आलेल्या इमारतीमधील फ्लॅटची मिळकत कृष्ण विहार फेज 1,बिल्डिंग 03,इ विंग,फ्लॅट नंबर 201,दुसरा मजला,फ्लॅटचे क्षेत्रफळ 20.55 चौरस मीटर कार्पेट,ओपन टेरेस/ओपन बाल्कनी क्षेत्रफळ 2.6 चौरस मीटर असे एकूण क्षेत्रफळ 23.15 चौरस मीटर(Survey Number : 111 ; HISSA NUMBER : १११२/१, १११२/२ आणि ११११/ब ;)
(5) क्षेत्रफळ	23.15 चौ.मीटर
(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 पता.	1): नाव:-ने.कृष्ण धाम बिल्डर्स अँड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार श्री. किशोरीलाल बालदेव शर्मा आणि श्री हरेश नयुराम पोखरी दोन्ही भागीदार तर्फे त्यांचा कुलमुख्यस्थारधारक श्री. रोशन एकनाथ म्हात्रे वय:-34 पता:-प्लॉट नं.:-, माळा नं.:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.:-, रोड नं.:-, ऑफिस नंबर २००९, दुसरा मजला, बिमा कॉम्प्लेक्स, कळंबोली, नवी मुंबई, महाराष्ट्र, रायगड. पिन कोड:-410218 पॅन नं.:-AAMFR4877B
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पता	1): नाव:-संतोष गणपत घागस वय:-36; पता:-प्लॉट नं.:-, माळा नं.:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.:-, रोड नं.:- गणपत घागस १५८, बी, महाळुंगी,चिंचवली तर्फे तळोजे, महाराष्ट्र, रायगड. पिन कोड:-410208 पॅन नं.:-AQP65087F 2): नाव:-अनिला संतोष घागस वय:-29; पता:-प्लॉट नं.:-, माळा नं.:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.:-, रोड नं.:- गणपत घागस १५८, बी, महाळुंगी,चिंचवली तर्फे तळोजे, महाराष्ट्र, रायगड. पिन कोड:-410208 पॅन नं.:-DBRPG0021A
1) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	09/02/2023
0)दस्त नोदणी केत्याचा दिनांक	09/02/2023
1) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	1713/2023
2) बाजारभावप्रमाणे सुद्धांक शुल्क	90500
3) बाजारभावप्रमाणे नोदणी शुल्क	15100
4) शेर	
5) कानासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-	
6) शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद	(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Regio Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995

मूल्यांकन पत्रक (ग्रामीण क्षेत्र - बांधीव)						
Valuation ID	20230209435	09 February 2023, 10:08:19 AM				
मूल्यांकनाचे वर्ष	2022					
जिल्हा	ठाणे					
तालुक्याचे नांव	अंबरनाथ					
गांवाचे नांव	उसटाणे					
क्षेत्राचे नांव	Rurai	सर्व्हे नंबर/श. भू क्रमांक	111			
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.		कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक	मोजमापनाचे एकक चौ. मीटर	
खुली जमीन	निवासी सदनिका					
1240	33800					
बांधीव क्षेत्राची माहिती						
मिळकतीचे क्षेत्र	27.78 चौ मीटर	मिळकतीचा वापर	निवासी सदनिका	मिळकतीचा प्रकार	बांधीव	
बांधकामाचे वर्गीकरण	1-आर सी सी	मिळकतीचे व्य	0 TO 2 वर्षे	मूल्यदर/बांधकामाचा दर	Rs.1240/-	
उद्दवाहन सुविधा	आहे	मजला	1st To 4th Floor			
Sale Type - First Sale						
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt 02/01/2018						
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर	$= (((\text{वार्षिक मूल्यदर} \cdot \text{खुल्या जमिनीचा दर}) \cdot \text{घसा-यानुसार टक्केवारी}) + \text{खुल्या जमिनीचा दर})$ $= (((33800 - 1240) \cdot (100 / 100)) + 1240)$ $= \text{Rs.} 33800/-$					
मजला निहाय घट/वाढ	= 100% of 33800 = Rs. 33800/-					
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य	$= \text{वरील प्रमाणे मूल्य दर} \cdot \text{मिळकतीचे क्षेत्र}$ $= 33800 \cdot 27.78$ $= \text{Rs.} 938964/-$					
Applicable Rules	3, 18, 19					
एकत्रित अंतिम मूल्य	$= \text{मुख्य मिळकतीचे मूल्य} + \text{खुल्या जमीनवरील वाहन तळाचे मूल्य} + \text{बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य} + \text{लगतच्या गच्चीचे मूल्य} + \text{वरील गच्चीचे मूल्य} + \text{इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य} + \text{तळघराचे मूल्य} + \text{मेंढीनाईन मजला क्षेत्र मूल्य} + \text{बंदिस्त बाल्कनी} + \text{स्वयंचलित वाहनतळ}$ $= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J$ $= 938964 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0$ $= \text{Rs.} 938964/-$ $= \text{२ नऊ लाख अडतीस हजार नऊ शें चौसष्ट }/-$					

Home Print


 सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२
 उल्हासनगर-२



उप न - १	
व. न. १०१३	२०२३
५	१००

AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT FOR SALE made and entered into at Ambernath, Thane on this 09 day of Feb, 2023 between M/S. **KRUSHAN DHAM BUILDERS & DEVELOPERS**, a partnership firm duly registered under the provisions of Indian Partnership Act, 1932, having its office at A-2009, 2nd Floor, Bima Complex, Kalamboli, Navi Mumbai-410 218, hereinafter referred to as "**THE PROMOTERS**" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include partners or partner for the time being of the said firm, the survivors

Krunal Sharma

Sanjosh

A.S. Chagas

or survivor of them and the heirs, executors and assigns of the last surviving partner or their assigns) OF THE ONE PART and MR. SANTOSH GANPAT GHAGAS Age 36 Year AND MRS. ANITA SANTOSH GHAGAS Age 29 , having his/her/their address at S/O GANPAT GHAGAS, 158, B, MAHALUNGI, CHINCHAVALI TARFE TALOJE 410208, hereinafter referred to as "THE ALLOTTEE(S)" (which expression shall unless contrary to the context or meaning thereof mean and include in the case of individuals his/her/their heirs and legal representatives and in case of partnership firm the partners constituting the firm for the time being and the survivors or survivor of them and their respective heirs and legal representatives and in the case of a corporate body, its successors and assigns and in the case of the Trust its trustees for the time being) OF THE OTHER PART;

Whereas (1) SHRI KISHORILAL BALDEV SHARMA & (2) SHRI HARESH NATHURAM PORJI, both partners of promoter's firm are absolutely seized and possessed of or otherwise well and sufficiently entitled to all those pieces or parcels of vacant land or ground bearing Survey/Hissa Nos.-111/2/1, 111/2/2 & 111/1/B, admeasuring 8740 Sq. Mts., 2000 Sq. Mts. & 3020 Sq. Mts. respectively, totally admeasuring about 13760 Sq. Mts., all situate, lying and being at Viilage- Usatane, Tal.- Ambernath, Dist.-Thane within the jurisdiction of Sub-Registrar of Assurances at Ambernath, Tal.-Ambernath, Dist.-Thane and more

particularly described in the schedule hereunder written and hereafter referred to as "THE SAID PROPERTY/PLOTS OF LAND". Hereto annexed and



384-2	
र. नं. 9603	444
३	१००

Annexure A is the copy of the 7/12 extracts of the said plots of land; and whereas (1) SHRI KISHORILAL BALDEV SHARMA (2) SHRI HARESH NATHURAM PORJI are carrying out its business activities under the name and style of M/S. KRUSHAN DHAM BUILDERS & DEVELOPERS, hereinafter referred to as "THE PROMOTERS" for development of the said plots of land and have obtained permission and approvals from the competent authority and they have also procured all the requisite and the necessary permissions

Kishorilal Sharma

Santosh A.S. Ghagac

and sanctions of the plans, the specifications, elevations, sections and details of the buildings to be constructed from the concerned authority i.e. District Collector Thane;

And whereas initially the Promoters are entitled and enjoined upon to construct the residential buildings on the project land in accordance with the recitals hereinabove as per the plans sanctioned and the **Development Permission/Commencement Certificate bearing reference number Kramahsul/Kaksha-1/Te-14/Ba-P/SR-11/2021, dated 13/09/2021** granted by the District Collector, Thane including such additions, modifications, revisions, alterations therein, if any, from time to time as may be approved by the Planning Authorities. Hereto annexed and marked '**Annexure-B**' is the copy of the development permission issued by the District Collector, Thane;

And whereas the Promoters have initially proposed to construct **buildings project namely 'KRUSHNA VIHAR- Phase-1'** consisting of 5 (Five) buildings i.e. 1, 3, 4, 6 & 7 wherein (1) Building No.-1 consisting of A Wing comprising of Ground + 7 (Seven) Upper Floors; (2) Building No.-3- consisting of E, F & G Wing comprising of Stilt + 7 (Seven) Upper Floors; (3) Building No.-4 consisting of H, J & K Wing comprising of Stilt + 7 (Seven) Upper Floors; (4) Building No.-6 consisting of M Wing comprising of Stilt + 7 (Seven) Upper Floors & (5) Building No.-7 consisting of N Wing comprising Ground + 7 (Seven) Upper Floors on the project lands for residential cum commercial use and in the next and subsequent phase, the promoters, proposed to construct the buildings consisting of B, C, D and L Wing plus club house by utilizing the balance FSI on the project lands;



उप - २	
५६३	२०२१
६	१००

And whereas the Allottee(s) is/are offered a Flat and/or other units bearing number **201** admeasuring **20.55 Sq. Mts.** (Garden area on the 2nd Floor in Building No.-03 of E Wing (hereinafter referred to as "**THE SAID FLAT**") of **'KRUSHNA VIHAR PHASE-1'**

And whereas the authenticated copies of the plans and specifications of the Flat/Shop agreed to be purchased by the Allottee(s), as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as "Annexure-E";

And whereas the Promoters have got the approvals from the concerned authority(s) to the plans, the specifications, elevations, sections and of the said building/s so as to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building;

And whereas while sanctioning the said plans concerned authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoters while developing the project land and the said building and upon due observance and performance of which only the Completion or Occupancy Certificate in respect of the said building(s) shall be granted by the concerned authority;

And whereas the Promoters have accordingly commenced construction of the said building(s) in accordance with the said proposed plans;

And whereas the Allottee(s) have applied to the Promoters for allotment of a Flat bearing number 201 on the 2nd Floor in Building No -03 of E Wing of the proposed buildings' project to be known as "KRUSHNA VIHAR PHASE-1" being constructed of the said Project.



317-2	
201	2023
₹	500

And whereas the carpet area of the said Flat is 20.55 Sq. Mts. and "Carpet Area" means the net usable floor area of Flat, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, open terrace/open balcony area of 2.6 Sq. Mts. appurtenant to the said Flat for exclusive use of the Allottee(s) or verandah area and exclusive weather sheet area of NIL Sq. Mts. appurtenant to the said Flat, but includes the area covered by the internal partition walls of the Flat;

Kunal Chavhan

Santosh
A.S. Ghagay

And whereas the Parties relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereafter;

And whereas prior to the execution of these presents, the Allottee(s) has/ have paid to the Promoters a sum of **Rs. 1,21,000/- (Rupees One Lakh Twenty One Thousand Only)** being part payment of the sale consideration of the Flat agreed to be sold by the Promoters to the Allottee(s) as advance payment or application fee (the payment and receipt whereof the Promoters doth hereby admit and acknowledge) and the Allottee(s) has/have agree(s) to pay to the Promoters the balance of the sale consideration in the manner hereinafter appearing;

And whereas the Promoters have registered the Project under the provisions of the Real Estate (Regulation & Redevelopment) Act, 2016 with the Real Estate Regulatory Authority at **MUMBAI No P51700031250** the authenticated copy of the Certificate is annexed herewith as "**Annexure-F**";

And whereas under Section 13 of the said Act the Promoters are required to execute a written Agreement for sale of said Flat with the Allottee(s), being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908;

In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoters hereby agree to sell and the Allottee(s) hereby agree(s) to purchase the said Flat.



१६९३		२०१९
७०	९००	

Now therefore this Agreement witnesseth and it is hereby agreed by and between the parties hereto as follows:

(2) Building No.-3- consisting of E, F & G Wing comprising of Stilt + 7 (Seven) Upper Floors; (3) Building No.-4 consisting of H, J & K Wing comprising of Stilt + 7 (Seven) Upper Floors; (4) Building No.-6 consisting of M Wing comprising of Stilt + 7 (Seven) Upper Floors & (5) Building No.-7 consisting of N Wing comprising Ground + 7 (Seven) Upper Floors and in the next and subsequent phase, the promoters proposed to construct the buildings consisting of B, C, D and L Wing plus club house on the project lands by utilising the balance FSI in accordance with the plans, designs and specifications approved by the concerned authority and which have been seen and approved by the Allottee(s) with only such variations and modifications as the Promoters may consider necessary or as may be required by the concerned authority/ Government to be made in any Premises, provided that the Promoters shall have to obtain prior consent in writing of the Allottee(s) in respect of such variations or modifications which may adversely affect the Flat of the Allottee(s) except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.



वहस - २	
प. नं. १०१३	२०१४
११	१००

2) The Allottee(s) hereby agree(s) to purchase from the Promoters and the Promoters hereby agree to sell to the Allottee(s) the said **Flat/Shop bearing No.201, admeasuring 20.55 Sq. Mts. carpet area on the 2nd Floor in Building No.-03 of E Wing of the proposed buildings' project to be known as "KRUSHNA VIHAR PHASE-1",** hereinafter referred to as "THE SAID FLAT", more particularly described in the "Second Schedule" hereunder written and as shown on the floor plan thereof hereto annexed and marked as "Annexure-D" for a lump sum price of **Rs. 15,07,485/- (Rupees Fifteen Lakh Seven Thousand Four Hundred Eighty Five Only)** being and inclusive the proportionate price of the common

Kishor Chandra

Santosh
 A.S. Ghagas

1) The Promoters shall initially construct the said buildings **project to be known as "KRUSHNA VIHAR- PHASE-1"** consisting of **5 (Five) buildings** i.e. **1, 3, 4, 6 & 7** wherein **(1) Building No.-1** consisting of **A Wing** comprising of **Ground + 7 (Seven) Upper Floors**; **(2) Building No.-3-** consisting of **E, F & G Wing** comprising of **Stilt + 7 (Seven) Upper Floors**; **(3) Building No.-4** consisting of **H, J & K Wing** comprising of **Stilt + 7 (Seven) Upper Floors**; **(4) Building No.-6** consisting of **M Wing** comprising of **Stilt + 7 (Seven) Upper Floors** & **(5) Building No.-7** consisting of **N Wing** comprising **Ground + 7 (Seven) Upper Floors** and in the next and subsequent phase, the promoters proposed to construct the buildings consisting of **B, C, D and L Wing** plus club house on the project lands by utilising the balance FSI in accordance with the plans, designs and specifications approved by the concerned authority and which have been seen and approved by the Allottee(s) with only such variations and modifications as the Promoters may consider necessary or as may be required by the concerned authority/ Government to be made in any Premises, provided that the Promoters shall have to obtain prior consent in writing of the Allottee(s) in respect of such variations or modifications which may adversely affect the Flat of the Allottee(s) except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.



उत्तर - २	
प. नं. १०९३	२०१८
११	१००

2) The Allottee(s) hereby agree(s) to purchase from the Promoters and the Promoters hereby agree to sell to the Allottee(s) the said **Flat/Shop bearing No.201, admeasuring 20.55 Sq. Mts. carpet area on the 2nd Floor in Building No.-03 of E Wing of the proposed buildings' project to be known as "KRUSHNA VIHAR PHASE-1"**, hereinafter referred to as **"THE SAID FLAT"**, more particularly described in the **"Second Schedule"** hereunder written

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 "Third Schedule" written hereunder.

3) The Allottee(s) have paid on or before execution of this agreement a sum of Rs. 1,21,000/- (Rupees One Lakh Twenty One Thousand Only) as advance payment or application fee and hereby agree(s) to pay to the Promoters the balance amount of Rs. 13,86,485/- (Rupees Thirteen Lakh Eighty Six Thousand Four Hundred Eighty Five Only) as per the payment schedule annexed hereto and marked as ANNEXURE 'G' (time being essence of the contract).



PAYMENT SCHEDULE

अनुसूची - २ Annexure - G	
क्र. सं. १०९३	२०१९
१२	१००

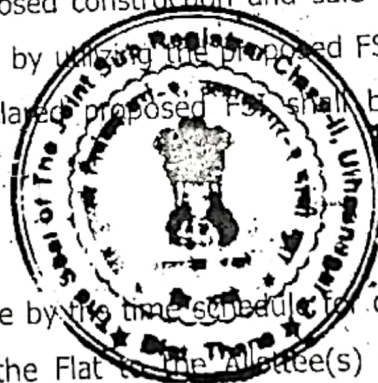
No.	Particulars	Percent	Amount in `
1.	EMD at the time of booking		
2.	Upon execution of Agreement	10%	1,50,748.5
3.	Completion of Plinth	20%	3,01,497
4.	On completion of 1 st Slab	15%	2,26,122.75
5.	On completion of 2 nd Slab	4%	60,299.4
6.	On completion of 3 rd Slab	3%	45,224.55
7.	On completion of 4 th Slab	3%	45,224.55
8.	On completion of 5 th Slab	3%	45,224.55
9.	On completion of 6 th Slab	3%	45,224.55
10.	On completion of 7 th Slab	3%	45,224.55
11.	On completion of 8 th Slab	3%	45,224.55
12.	On completion of walls, internal plaster, floorings, doors & windows	5%	75,374.25
13.	On completion of sanitary fittings,	5%	75,374.25

Kunal Thane

ganesh
A. S. Ghagis

10) Time is essence for the Promoters as well as the Allottee(s). The Promoters shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the Flat to the Allottee(s) and the common areas to the association of the Allottees after receiving the Occupancy Certificate or the Completion Certificate or both, as the case may be. Similarly, the Allottee(s) shall make timely payments of the instalment and other dues payable by him/her/them and meeting the other obligations under the agreement subject to the simultaneous completion of construction by the Promotes as provided in Clause No.- 3 herein above.

11) The Promoters hereby declare that the **FSI (Floor Space Index) available as on date in respect of the project land is 19865.58 Sq. Mts.** only. The Promoters have disclosed the FSI of 1.98 (One point Ninety Eight) as proposed to be utilized by them on the project land in the said Project and Allottee(s) have agreed to purchase the said Flat based on the proposed construction and sale of Flat to be carried out by the Promoters by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to the Promoters only.



उत्तर - १	
१. १६९३	१०७
२५	१००

12) If the Promoters fail to abide by the time schedule for completing the project and handing over the Flat to the Allottee(s) the Promoters agree to pay to the Allottee(s) who does not intend to withdraw from the project, interest as specified in the Rule, on all the amounts paid by the Allottee(s) for every month of delay, till the handing over of the possession i.e. interest as per State Bank of India marginal cost of lending rate plus 2% (Two Percent) per annum with monthly rests. The Allottee(s) agree(s) to pay to the Promoters, interest as specified in the Rule i.e. interest as per State Bank of India marginal cost of lending rate plus 2% (Two Percent) per annum with monthly rests, on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee(s) to the Promoters under the terms of this Agreement from

A. K. Kaur

mentioned hereunder and the cost is already included in the purchase price.

15) **The Promoters shall give possession of the Flat to the Allottee(s) on or before 31/12/2026.** If the Promoters fail or neglect to give possession of the Flat to the Allottee(s) on account of reasons beyond their control and of their agents by the aforesaid date then the Promoters shall be liable on demand to refund to the Allottee(s) the amounts already received by them in respect of the Flat with interest at the same rate as may mentioned in Clause No.-12 herein above from the date the Promoters received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid. Provided that the Promoters 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

- 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.



387-2	
7093	707
96	900

16) The Promoters, upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee(s) as per the agreement shall offer in writing the possession of the Flat to the Allottee(s) in terms of this Agreement to be taken within 15 (Fifteen) days from the date of issue of such notice and the Promoters shall give possession of the Flat to the Allottee(s). The Promoters agree and undertake to indemnify the Allottee(s) in case of failure of fulfilment of any of the provisions, formalities; -documentation on part of the Promoters. The Allottee(s) agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoters or association of Allottees as the case may be. The Promoters on its behalf shall offer the possession to the Allottee(s) in writing within 7 (Seven) days of receiving the occupancy

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 of clerks bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building(s). Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or wings is transferred to it, the Allottee(s) shall pay to the Promoters such proportionate share of outgoings as may be determined. The Allottee(s) further agree(s) that till the Allottee(s) share is so determined the Allottee(s) shall pay to the Promoters provisional monthly contribution of **Rs. 1,400/- (Rupees One Thousand Four Hundred Only)** per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Allottee(s) to the Promoters shall not carry any interest and remain with the Promoters until a conveyance/ assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favour of the society or a 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 Promoters to the Society or the Limited Company, as the case may be.

25) The Allottee(s) shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter the following amount:

कुल - २	
र. १ ७ ९ ३	२०५
२७	९००

a) **Rs. 600/- (Rupees Six Hundred Only)** for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company.

b) **Rs. 33,600/- (Rupees Thirty Three Thousand Six Hundred Only)** for 2(Two) years period towards provisional monthly contribution for outgoings of Society charges will be applicable from the date of intimation of giving the possession of the said premises.

M. ...



or court injunction and/or under provision of any other applicable law. The Promoters shall always be entitled to sign undertaking and indemnity on behalf of the Allottee(s) as required by any authority of the stamp or central government or competent authorities under any law concerning construction of building for implementation of their scheme for development of the said property.

55) The Allottee(s) and the persons to whom the said Flat is permitted to be transferred with the written consent of the Promoters, shall observe and perform byelaws and/or the rules and regulations of the co-operative society or other organization, as and when registered and the additions, alterations or amendments thereof and shall also observe and carry out the building rules and regulations and the buy-laws for the time being of the municipal council and/or public bodies. The Allottee(s) and persons to whom the said Flat is allowed to be transferred shall observe and perform all the stipulations and conditions laid down by such co-operative society or other organization, regarding the occupation and use of the said Flat and the said property and shall pay and contribute regularly and punctually towards rates, cess, taxes and/or expenses and all other outgoings.



३४५-१	
१५२३	१५२३
१५२३	१५२३

Notwithstanding anything contained anywhere in this agreement, it is specifically agreed between parties hereto that, the promoters herein have decided to have the name of the project "KRUSHNA VIHAR PHASE-1" and building will be denoted by letters or name "KRUSHNA VIHAR PHASE-1" building numbers in numerical as per sanction plan or as decided by the promoters herein on a building and at the entrances of the scheme. The allottee(s) in the said project/building(s) or proposed organization are not entitled to change the aforesaid project name and remove or alter promoter's name board in any circumstances. The name of the co-operative society or limited company or other legal body to be formed, may bear the same name. The name of the building however

Municipal Name

Sanjosh
A.S. Ghagars

within the time limit prescribed by the Registration Act and the Promoters will attend such office and admit execution thereof.

- 67) All notices to be served on the Allottee(s) and the Promoters as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee(s) or the Promoters by Registered Post A.D and notified Email ID at their respective addresses specified below:

PROMOTERS:

M/S. KRUSHAN DHAM BUILDERS & DEVELOPERS

A-2009, 2nd Floor, Bima Complex, Kalamboli, Navi Mumbai-410 218.

Notified Email ID -kdbd2014@gmail.com

ALLOTTEE(S):

MR. SANTOSH GANPAT GHAGAS
MRS. ANITA SANTOSH GHAGAS
S/O GANPAT GHAGAS, 158, B, MAHALUNGI, CHINCHAVALI
TARFE TALOJE 410208.
Notified Email ID -santoshghagas51@gmail.com.com

It shall be the duty of the Allottee(s) and the promoters 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 promoters. The address shall be the case may be.

- 69) That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoters 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.

- 70) The charges towards stamp duty and Registration of this Agreement for sale shall be borne and paid by the allottee(s) only.

- 71) Any dispute between parties shall be settled amicably. In case of failure to settle the dispute amicably, which shall be referred to the

Kunal Chandra

*Santosh
P.S. Ghagas*



The Allottee(s), as	
3 4 5 - 2	
₹. 5 4 9 3	₹. 00
₹. 00	₹. 00

and Development) Act, 2016, Rules and Regulations, there under.
Real Estate (Regulation
72) 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 at Thane
will have the jurisdiction for this Agreement.

THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

Description of the Land

All those pieces and parcels of land bearing Survey/Hissa Nos.-111/2/1,
111/2/2 & 111/1/B, admeasuring 8740 Sq. Mts., 2000 Sq. Mts. & 3020 Sq.
Mts. respectively, totally admeasuring about 13760 Sq. Mts., all situate, lying
and being at Viillage- Usatane, Tal.- Ambernath, Dist.-Thane, within the
jurisdiction of Sub-Registrar of Assurances at Ambernath, Tal.-Ambernath,
Dist.-Thane.

THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

Description of the Fiat

All that Residential/Commercial Premises bearing Flat/Shop Number **201**
admeasuring **20.55** Sq. Mts. Carpet area on the **2nd** Floor in Building No.-**03**
of **E** Wing of the building project to be known as 'KRUSHNA VIHAR PHASE-1',
being constructed on Survey/Hissa Nos.-111/2/1, 111/2/2 & 111/1/B, all
situate, lying and being at Viillage- Usatane, Tal.-Ambernath, Dist.-Thane,
within the jurisdiction of Sub-Registrar of Assurances at Ambernath, Tal.-
Ambernath, Dist.-Thane.

Kiranlal Khame







In witness whereof the parties hereto have executed this agreement on the day, month and year first above written.

SIGNED, SEALED & DELIVERED)
BY THE WITHIN NAMED PROMOTERS)
M/S. KRUSHAN DHAM BUILDERS &)
DEVELOPERS)
P.A.N.-AAMFK 4877 B)
REPRESENTED BY ITS PARTNERS)
1) SHRI KISHORILAL BALDEV SHARMA)



2) SHRI HARESH NATHURAM PORJI)



Handwritten signature



IN THE PRESENCE OF

- 1) *[Signature]*)
- 2) *[Signature]*)

SIGNED, SEALED & DELIVERED BY)
THE WITHIN NAMED PURCHASERS)
1) MR. SANTOSH GANPAT GHAGAS)
P.A.N.-AQAPG5087F)



Santosh



2) MRS. ANITA SANTOSH GHAGAS)
P.A.N.-DBRPG0021A)

A.S. Ghagas



IN THE PRESENCE OF

- 1) *[Signature]*)
- 2) *[Signature]*)

RECEIPT

Received of and from the within named Purchaser(s) **MR. SANTOSH GANPAT GHAGAS and MRS. ANITA SANTOSH GHAGAS**, the day and the year first herein above written the sum of **Rs. 1,21,000/- (Rupees One Lakh Twenty One Thousand Only)** being part/full payment of the consideration against the sale of Flat bearing No. **201**, admeasuring **20.55** Sq. Mts. carpet area on the **2nd** Floor in Building No.-**03** of **E** wing of the proposed buildings' project to be known as "KRUSHNA VIHAR PHASE-1", being constructed on Survey/Hissa Nos.-112/2/1, 112/2/2 & 112/1/B, all situate, lying and being at Viilage-Usatane, within the jurisdiction of Sub-Registrar of Assurances at Ambernath, Tal.-Ambernath, Dist.-Thane, paid by him/her/them to us as per the following details:

Date	Cheque/RTGS/ DD/PO No.	Drawn on (Bank & Branch)	Amount in`
17-11-2022	000004	HDFC BANK	51,000/-
09-12-2022	000005	HDFC BANK	40,000/-
19-12-2022	000006	HDFC BANK	30,000/-
(Rupees One Lakh Twenty One Thousand Only)			1,21,000/-

We say received

for M/s. Krushan Dham Builders & Developers

Vishal G. Sharma

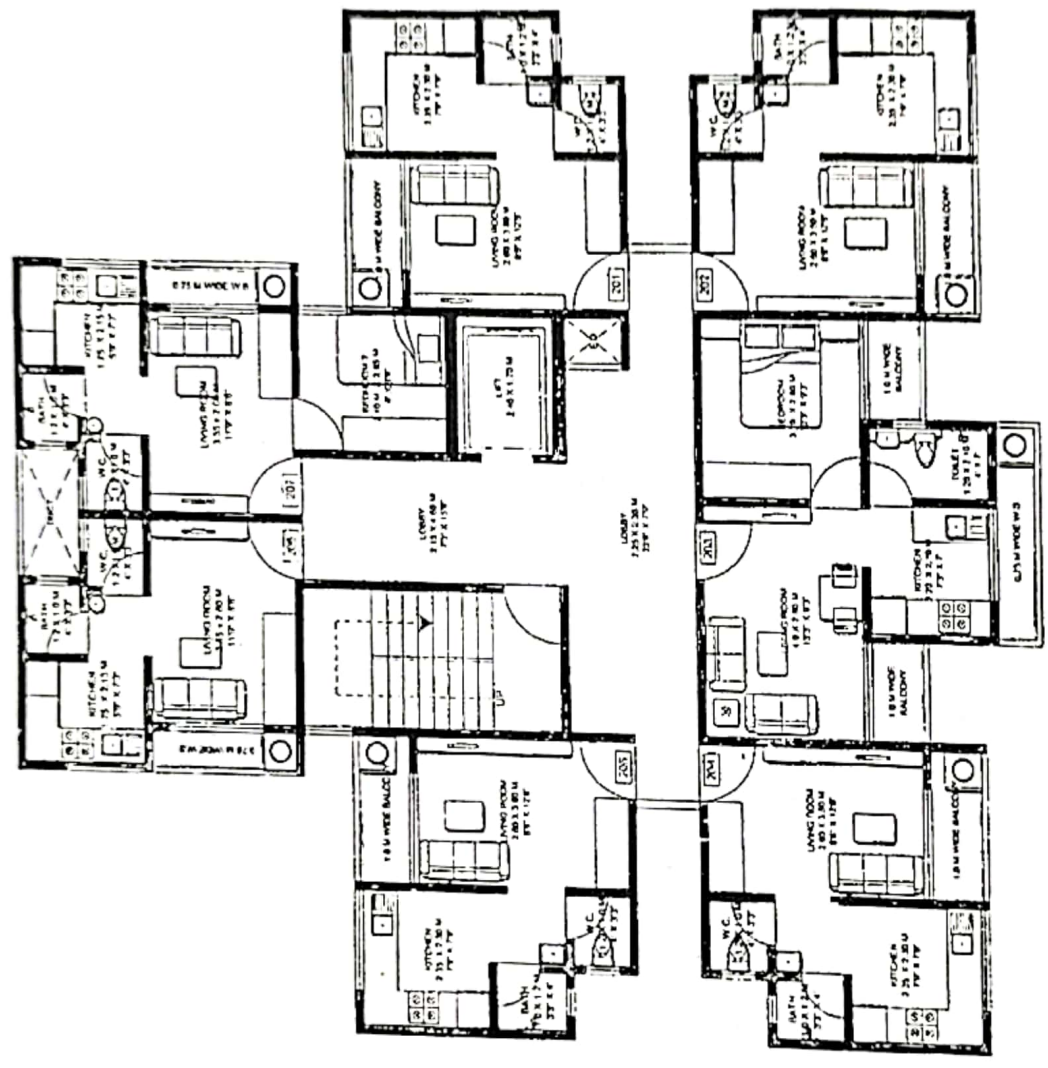
(Partners)

WITNESS:

- 1) *[Signature]*
- 2) *[Signature]*



उपस - २	
१. १. २०२३	१०२
४९	१००



SECOND FLOOR
TYPICAL FLOOR PLAN - WING - E
KRISHNA VIHAR AT SURVEY NO - 1111/B, 1112/1 & 1112/2, USATANE, AMBERNATH

gentosh
A.S. Chagas

Krunal Sharma



200	201	202	203	204	205
200	201	202	203	204	205
200	201	202	203	204	205



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT -

FORM 1

(New rule 2017)

This registration is granted under section 4 of the Act to the following project under project registration number
DCR/1700001250

Project **KRUSHNA VIHAR - PHASE I** Plot Bearing / CTS / Survey / Final Map No. **SURVEY NO. 11149, 11150 & 11151** of Usatane Ambarnath, Taluka, Dist. Thane, 421501

1. **Krushna Dham Builders & Developers** having its registered office / principal place of business at **Talwar Street, District: Raigad, Pin: 410218**

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 3 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Code of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017.
- The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realized 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 (f) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5.

OR
That entire of the amounts to be realized 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 recoverable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

- The Registration shall be valid for a period commencing from 15/10/2021 and ending with 15/12/2025 unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 3 of the Act read with rule 1.
- 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
D. Rajendra Prasad, Director
Maharashtra, India
Date: 15/10/2021 10:16:25

Date: 15/10/2021
Place: Mumbai

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



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 P51700031250

Project: **KRUSHNA VIHAR - PHASE I**, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **SURVEY NO. - 111/1/B, 111/2/1 AND 111/2/2** at **Usatane, Ambarnath, Thane, 421501**;

1. **Krushan Dham Builders & Developers** having its registered office / principal place of business at *Tehsil: Panvel, District: Raigarh, Pin: 410218*.

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 (I) 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 **15/10/2021** and ending with **31/12/2026** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
- The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
- That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.



TITLE CERTIFICATE

DATE : 22/02/2021

TO,

**KRUSHNA DHAM BUILDERS
AND DEVELOPERS.**

Ref - Property Bearing Survey No. 111 Hissa No. 1/B Admeasuring Area 0H-28R-40P, P.K. 0H-01R-80P, out of 0H-33R-90P, P.K. 0H-01R-80P, Total Area Admeasuring 0H-35R-70P, Asst. 06 Rs. 87 Ps. situated at Village **USATNE** Tal- Ambemath Dist- Thane. Within local limit of Ambemath Municipal Council and Sub Registrar Ulhasnagar -3 Dist Thane.

PRESENT OWNER OF LAND 1) Shri Kishorilal Baladev Sharma &
2) Shri Haresh Nathuram Porji.

TRACING OF TITLE:-
A DOCUMENTS PERUSED

1) 7/12 extract dt. 04/02/2021 of Survey No. 111 Hissa No. 1/B Admeasuring Area 0H-28R-40P, P.K. 0H-01R-80P, out of 0H-33R-90P, P.K. 0H-01R-80P, Total Area Admeasuring 0H-35R-70P, Total Area Admeasuring 0H-35R-70P, Asst. 06Rs. 87Ps. issued by Talathi Saja Usatne Tal- Ambemath Dist- Thane in favour of Shri Kishorilal Baladev Sharma & Shri Haresh Nathuram Porji.

2) Read Mutation Entry No. 194, 310, 709, 805, 904, 993, 1093, 1204, 2051, 2085, 2154. 2212,

Handwritten signature/initials



उत्तर - २	
प. नं. १६९३	२०२०
१०/१००	

3) On perused of Gift Deed dt. 20/01/2006 Registered Before Sub-Registrar Office Ulhasnagar-3 Dist-Thane on 20/01/2006 At Sr. No. 182/2006. It reveals that the land Bearing Survey No. 111, Hissa No. 1/2 Area Admeasuring 0H-33R-9P, P.K. 0H-01R-8P Total Area Admeasuring 0H-35R-7P, Asst. 06Rs. 87Ps. situated at village USATNE Tal- Ambemath Dist- Thane was Gifted and conveyed by Shri Narayan Chango Madhvi himself and on behalf of power of attorney holder of 1) Shri Tulsiram Chango Madhvi 2) Shri Kashinath Chango Madhvi 3) Shri Vitthal Chango Madhvi 4) Shri Bala Chango Madhvi 5) Smt. Sitabai Chango Madhvi 6) Smt. Janakubai Bala Rane 7) Smt. Yamunabai Atmaram Patil 8) Smt. Santabai Padmakar Vavadekar to Shri Anan Narayan Madhvi.

4) On perused of Sale Deed dt. 18/01/2019 Registered before Sub-Ragistrai Office Ulhasnagar-3, Dist-Thane At Sr. No. 539/2019. It Reveals that the Land Bearing Survey No. 111 Hissa No. 1/B Admeasuring Area 0H-28R-40P, P.K. 0H-01R-80P, out of said land (i.e. 0H-33R-90P, P.K. 0H-01R-80P, Total Area Admeasuring 0H-35R-70P,) Total Area Admeasuring 0H-35R-70P, Asst. 06Rs. 87Ps. situated at village USATNE Tal- Ambemath Dist- Thane. was sold and Conveyed by Shri. Anand Narayan Madhavi (Vendor) to Shri. Kishorilal Baladev Sharma & Shri Haresh Nathuram Porji. (Purchaser).

5) Read Search Report dt. 19/01/2019 Issued by Searcher Shri S. S. Vitthal Chango Madhvi for the year 1989 to 2018 Regarding Survey No. 111, Hissa No. 1/B Area Admeasuring 0H-33R-9P, P.K. 0H-01R-8P Total Area Admeasuring 0H-35R-7P, Asst. 06 Rs. 87Ps. situated at village USATNE Tal- Ambemath Dist- Thane.



Search Report dt.	19/01/2019
Issued by	Searcher Shri S. S. Vitthal Chango Madhvi
Year	1989 to 2018
Page No.	900

Search Report dt. 17/02/2021 Issued by Searcher Shri Anand Shinde for the year 2019 to 2021 Regarding Survey No. 111, Hissa No. 1/B Area Admeasuring 0H-33R-90P, P.K. 0H-01R-8P Total Area Admeasuring 0H-35R-7P, Asst. 06 Rs. 87 Ps. situated at Village USATNE Tal- Ambemath Dist- Thane.



VINOD L. PATIL

B.Com., LL.B.

ADVOCATE HIGH COURT, MUMBAI

Office : 104, Kashi Vishvanath Co. Po. Hsg. Behind Borgaonkar GYM, Lal Chowki, Kalyan (W)

Resi : RVAT Sapad Gaon, Near Gaondevi Mandir, Wadeghar Road, Tal. Post Kalyan (W) Dist. Thane Pin - 421301

M 981327181
9762144

FLOW OF TITLE :-

WHEREAS the land bearing Survey No. 111 Hissa No. 1/B Admeasuring Area. 0H-28R-40P, P.K. 0H-01R-80P, out of 0H-33R-90P, P.K. 0H-01R-80P, Total Area Admeasuring 0H-35R-70P, Total Area Admeasuring 0H-35R-70P, Asst. 06Rs. 87Ps. issued by Talathi Saja Usatne Tal- Ambernath Dist- Thane is actually owned by Shri. Kishorilal Baladev Sharma & Shri Haresh Nathuram Porji.

AND WHEREAS according to Mutation Entry No.194 certified by circle officer it appears from the said mutation entry that on dt. 16/06/1942 Shri Rangnath Shankar was sold the said land to Shri Mohammad Ismail Mahammad Husain Navarange.

AND WHEREAS according to Mutation Entry No. 310 certified by circle officer it appears from the said mutation entry that the said land of Shri Mohammad Ismail Mahammad Husain Navarange was cultivated by Shri Chango Bala Madhavi and therefore according to B.T. Act. the name of Shri Chango Bala Madhavi was recorded as a perfected tenant of the said land.

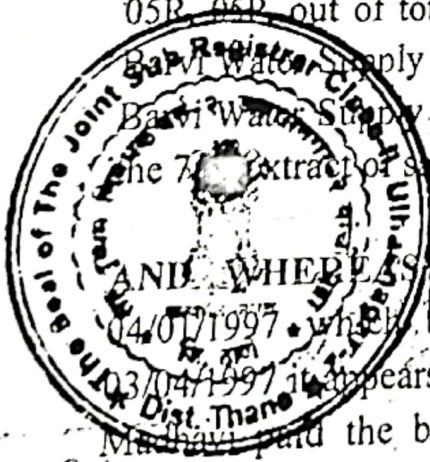
AND WHEREAS according to Mutation Entry No. 709 dt. 01/02/1961 which is certified by circle officer Kumbharli on 13/12/1961 it appears from the said mutation entry that the said land of Shri Mahammad Ismail Mahammad Husain Navarange was cultivated by protected tenant Shri Chango Bala Madhavi and therefore according to Order of Additional Mamledar Kalyan the said land was purchase by Shri Chango Bala Madhavi for the Price Rs. 7068/- only under the provision of sec. 32G of B.T. AL Act. and the boja of the said purchase price was recorded in other right column of 7/12 extract.



AND WHEREAS according to Mutation Entry No. 805 certified by circle officer kumbharli it appears from the said mutation entry that in pursuance of the provision of the maharashtra weight Act. 1958 and the Indian currency Act. 1950 the new decimal system (loc) the system of number weights measures etc. was Implemented upon the the orders made by the special district inspector land record (DESIMAL) KULABA in respect of the land in Village Usatne Tal- Ambernath Dist Thane.

AND WHEREAS according to Mutation Entry No. 904 dt. 30/10/1977 which is Certified by Circle Officer on 01/11/1977 it appears from the said mutation entry that the Chango Bala Madhavi have expired leaving behind legal heirs 1) Shri Narayan Chango Madhavi 2) Shri Kashinath Chango Madhavi 3) Shri Vitthal Chango Madhavi 4) Shri Tulsiram Chango Madhavi 5) Shri Bala Chango Madhavi 6) Smt. Sitabai Chango Madhavi 7) Smt. Janakubai Bala Rane 8) Smt. Yamunabai Atmaram Patil 9) Smt. Santabai Padmakar Vavadekar and therefore the name of above legal heirs was mutated in the right of record of 7/12 extract of the said land.

AND WHEREAS according to Mutation Entry No. 993 dt. 22/04/1988 which is Certified By Circle Officer Kumbharli on 27/05/1988 it appears from the said mutation entry that according to Taluka Adesh/Order No. Bhusampadan/ Ba/140 dt. 17/03/1988 the land area admeasuring 0H, 05R, 06P, out of total area admeasuring 0H, 35R, 7P, was acquired for Bapji Water Supply scheme from the said land and therefore the name of Bapji Water Supply and scheme was mutated in the right side column of the 7/12 extract of said land.



उत्तर - २	
१०९३	२०११

AND WHEREAS according to Mutation Entry No. 1093 dt. 04/07/1997 which is Certified by Circle Officer of Kumbharli on 03/04/1997 it appears from the said mutation entry that Shri Chango Bala Madhavi paid the boja of purchase price amount of Rs. 7068/- with interest and therefore the said amount of boja of Shri Mohammad Ismail Mohammad Husain was removed from other right column of the 7/12 extract according to 32M Certificate No. 3047/1996 issued by the Tahasildar.

VINOD L. PATIL

B.Com., LL.B.

ADVOCATE HIGH COURT, MUMBAI

M. 9819277
9702734

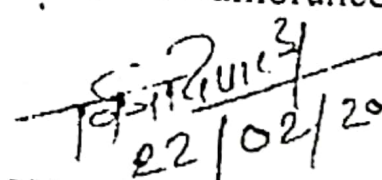
Office : 104, Kashi Vishvanath Co.Po. Hsg. Behind Borgaonkar GYM, Lal Chowki, Kalyan (W)
si : RIAT, Sapad Gaon, Near Gaondevi Mandir, Wadeghar Road, Tal. Post Kalyan (W) Dist. Thane Pin - 42

USATNE Tal- Ambernath Dist- Thane. there is no adverse entry on the index of the said land mentioned above.

OPINION:-

In view of the about observation and perusal of the available document and search of index II in Sub- Registrar Office Ulhasnagar-3, the title of property bearing Survey No. 111 Hissa No. 1/B Admeasuring area 0H-28R-40P, P.K. 0H-01R-80P, out of 0H-33R-90P, P.K. 0H-01R-80P, Asst. 06Rs. 87Ps. Situated at Usatne Tal- Ambernath Dist- Thane owned by Shri. Kishorilal Baladev Sharma & Shri Haresh Nathuram Porji has an absolute and clear marketable title and free from all encumbrance.

Sign


22/02/2021
Shri. Vinod L. Patil

(Advocate High Court)

Encl. : original search reports & receipts.

ADVOCATE HIGH COURT, MUMBAI

Office : 104, Kashi Vishvanath Co. Po. Hsg. Behind Borgaonkar GYM, Lal Chowki, Kalyan (W)
Address : RVAT, Sapad Gaon, Near Gaondevi Mandir, Wadeghar Road, Tal. Post Kalyan (W) Dist Thane Pin - 421301

TITLE CERTIFICATE

TO,

DATE : 22/02/2021

**KRUSHNA DHAM BUILDERS
AND DEVELOPERS.**

Ref - Property Bearing Survey No. 111, Hissa No. 2/1 Area Admeasuring OH-83R-40P, P.K.OH-04R-0P, Asst. 18 Rs. 07 Ps. Situated at Village USATNE Tal- Ambernath Dist- Thane. Within local limit of Ambernath Municipal Council and Sub-Registrar Ulhasnagar -3.

PRESENT OWNER OF LAND 1) Shri Kishorilal Baladev Sharma &
2) Shri Haresh Nathuram Porji.

TRACING OF TITLE:- A DOCUMENTS PERUSED

1) 7/12-extract dt. 04/02/2021 of Survey No. 111, Hissa No. 2/1 Area Admeasuring OH-83R-40P, P.K.OH-04R-0P, Asst. 18 Rs. 07 Ps. issued by Talathi Saja Usatne Tal- Ambernath Dist- Thane in favour of 1) Shri Kishorilal Baladev Sharma & 2) Shri Haresh Nathuram Porji.

2) Read Mutation Entry No. 168, 398, 680, 805, 1170, 1884, 1909, 1915, 1986, 2139, 2157, 2213, 2236, 2280.



Sale Deed dt. 05/08/2002 Registered Before Sub-Registrar-3 Dist. Thane At Sr. No. 1261/2002.

Partition Deed dt. 19/06/2014 Registered Before Sub-Registrar-3 Dist. Thane. At Sr. No. 4233/2014.

मौजे उसाटणे, ता. अंबरनाथ स.नं. १११/१/ब व इतर, क्षेत्र १३७६०.००
क्र. महसूल/कस-१/टे-१८/धां.प./एसआर-११/२०२१
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे
दिनांक 13 SEP 2021

- वाचले :-
- श्री.हरीश नथुराम पोरजी व इतर १, रा.ए-२००१/२०१०, दुसरा माळा, बीमा कॉम्प्लेक्स, कळंबोली, नवी मुंबई यांचा दि. १/०३/२०२१ रोजीचा अर्ज
 - तहसीलदार अंबरनाथ यांचेकडील स्थळ पाहणी अहवाल पत्र क्र.महसूल/क-१/टे-३/जमीनबाब/एसआर-०५/२०२१, दि. २/०६/२०२१
 - सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.विशेष/वां.प/मौ.उसाटणे/ता.अंबरनाथ/ससंठाणे/१७४८, दि. २७/०८/२०२१
 - उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग उल्हासनगर यांचेकडील पत्र क्र.उपवि/भू.संपादन/टे-५/कांवि-२४/२०२१, दि. ०७/०५/२०२१
 - अर्जदार यांनी सादर केलेले विहीत नमून्यातील शपथपत्र व बंधपत्र दि. २६/०४/२०२१
 - अर्जदार यांनी सादर केलेले विहीत नमून्यातील क्षतिपूर्ती बंधपत्र दि. २६/०४/२०२१
 - अर्जदार यांनी सादर केलेले महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारण कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ मधील तरतूदीबाबतचे सत्यप्रतिज्ञापत्र दि. २६/०४/२०२१
 - दि. ३०/०४/२०२१ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि. १/०५/२०२१ रोजीचे दैनिक "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा
 - महसूल व वन विभाग यांचेकडील क्र.एनएए.: १०१७/प्र.क्र.११५/टि-१, दि. १९/०८/२०१७ रोजीचे शासन परिपत्रक



ज्या अर्थी उपोद्घातातील अनुक्रमांक १ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे येथील १) स.नं.१११/१/ब, क्षेत्र ३५७०.०० पैकी ३०२०.०० चौ.मी., २) स.नं.१११/२/१, क्षेत्र ८७४०.०० चौ.मी., ३) स.नं.१११/२/२, क्षेत्र २०००.०० चौ.मी., एकूण क्षेत्र १३७६०.०० चौ.मी. या जमिनीची १२९१३.४५ चौ.मी. क्षेत्र रहिवास व ८४६.५५ चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य या प्रयोजनार्थ वापर करण्याची बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज प्राप्त झालेला आहे.

ज्या अर्थी, या कार्यालयाने दि. ३०/०४/२०२१ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि. १/०५/२०२१ रोजीचे दैनिक "जनतेचे जनमत" या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती व त्यावर मुदतीत कोणतीही तक्रार/हरकत या कार्यालयास प्राप्त झालेली नाही.

ज्या अर्थी उपोद्घातातील अनुक्रमांक ३ यांनी त्यांचेकडील पत्र जा.क्र.विशेष/वां.प/मौ.उसाटणे/ता.अंबरनाथ/ससंठाणे/१७४८, दि. २७/०८/२०२१ अन्वये मौजे-उसाटणे, ता.अंबरनाथ येथील १) स.नं.१११/१/ब, क्षेत्र ३५७०.०० पैकी ३०२०.०० चौ.मी., २) स.नं.१११/२/१, क्षेत्र ८७४०.०० चौ.मी., ३) स.नं.१११/२/२, क्षेत्र २०००.०० चौ.मी., एकूण क्षेत्र १३७६०.०० चौ.मी. ही जागा अंबरनाथ, कुळगांव-बदलापूर आणि परिसर अधिसूचित क्षेत्राच्या मंजूर विकास योजना (Broad Zoning) नकाशानुसार हरित विभाग (Green Zone) या भूवापर विभागात अंतर्भूत आहे. तसेच गावठाण हद्दीपासून ५००.०० मी. अंतराच्या आत स्थित असल्यामुळे एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील विनियम क्र.५.१.१(vi) नुसार अर्जदार यांनी प्रस्तावित केलेला रहिवास व वाणिज्य वापर अनुज्ञेय आहे. तसेच अर्जदार यांनी दि. २९/०७/२०२१ अन्वये वारवी पाणी पुरवठा योजनेसाठी संपादित जमिनीबाबत (५५०.०० चौ.मी.) सत्यप्रतिज्ञापत्र दिलेले आहे.



मौजे उसाटणे, ता.अंबरनाथ स.नं.१११/१/ब व इतर, क्षेत्र १३७५०.००
क्र.महसुल/कश.१/टे-१४/बो.प./एसआर-११/२०२१ नोंदणी दि.१८/०१/२०२१ अन्वये लागतच्या राज्य मार्ग

अर्जदार यांनी रजिस्टर दस्त क्र.५३८/२०१९ नोंदणी दि.१८/०१/२०२१ अन्वये लागतच्या राज्य मार्ग क्र.४६ वरून सुमारे ९.०० मी. रुंदीचा कायमस्वरूपी रस्ता हा जमीन मालक श्री.आनन नारायण मढवी यांचेकडून लिहून घेतलेला आहे. सदरचा रस्ता हा अर्जदार यांचे जमिनीसाठी पोहच रस्ता म्हणुन उपलब्ध असल्याचे दिग्गून येत आहे.

अर्जदाराने सादर केलेले बांधकाम नकाशे हे सर्वसाधारणपणे सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार असल्याने रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस अटी व शर्तीना अधिन राहून सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांनी केलेली आहे.

त्या अर्था आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६चे कलम ४२ क अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन मी जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे श्री.किशोरलाल बलदेव शर्मा व श्री.हरेश नथुराम पोरजी यांना ठाणे जिल्ह्यातील अंबरनाथ तालुक्यातील मौजे उसाटणे येथील १) स.नं.१११/१/ब, क्षेत्र ३५७०.०० पैकी ३०२०.०० चौ.मी., २) स.नं.१११/२/१, क्षेत्र ८७४०.०० चौ.मी., ३) स.नं.१११/२/२, क्षेत्र २०००.०० चौ.मी., एकूण क्षेत्र १३७६०.०० चौ.मी. या जमिनीची १२९१३.४५ चौ.मी. क्षेत्र रहिवास व ८४६.५५ चौ.मी. क्षेत्र वाणिज्य या प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यात येत असून सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील मंजूर बांधकाम नकाशानुसार खालीलप्रमाणे क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

१. प्रपोज्ड डी पी / डी.पी. रोड वायडींग एरिया / सर्व्हिस रोड / हायवे वायडींग	---	५५०.०० चौ.मी.
२. एरिया फॉर बारवी वॉटर सप्लाय स्कीम	---	५५०.०० चौ.मी.
३. रिक्वायर्ड (इफ एप्लीकेबल) रिक्वायर १०%	---	१३७६.०० चौ.मी.
प्रपोज्ड (इफ एप्लीकेबल) प्रपोज्ड	---	१३७७.८० चौ.मी.
४. इन्टरनल रोड एरिया	---	२४२८.८२ चौ.मी.

१. पुरवानगी महसुल जमिन महसुल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ क व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १८ मधील तरतुदीनुसार देण्यात आलेली आहे.

२. अर्जदार यांनी सादर जागा PESA अधिनियमांतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३. अनुज्ञाग्राही यांनी रेरा अधिनियमातील (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-२०१६ व २०१७) तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

४. मंजूर बांधकाम नकाशातील हद्दीप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करुन घेऊन उप अधीक्षक, भूमि अभिलेख, अंबरनाथ यांचेकडून मोजणी करुन घेणे आवश्यक आहे. आखणी करीत असतांना सभोवताली मंजूर अभिन्यांसाठी रस्त्यांशी योग्य समन्वये साधणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी भुखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र जास्त होत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करुन सुधारीत मंजूरी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

५. प्रस्तावित भुखंडावरील इमारतीचा चा वापर मंजूर बांधकाम नकाशामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रहिवास व वाणिज्य वापराकरीत करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

६. सदर प्रकरणात रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी खालीलप्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय होईल.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रत्यागित बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत प्रकार / संख्या	मजले / प्रयोग	एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)
१	१३७६०.००	१९८६५.५८	विंग अ / १	तळ + ७ मजले रहिवास व वाणिज्य	२४९३.०६
			विंग इ / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास	१६६६.७३
			विंग एफ / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास	१६६६.७३
			विंग जी / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास	१८८२.५०
			विंग एच / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास	२२२२.३२
			विंग जे / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास	२२२२.३२
			विंग के / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास	२२२२.३२
			विंग एम / १	स्टिल्ड + ७ मजले रहिवास व वाणिज्य	२५९४.२१
			विंग एन / १	तळ + ७ मजले रहिवास व वाणिज्य	२८९५.३९
	१३७६०.००	१९८६५.५८	०९	एकूण	१९८६५.५८
२			क्लब हाऊस	तळ मजला + १ला मजला क्लब हाऊस	२०६.४०

७. नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व वाजुची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
८. मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या बांधकामात महसुल सक्षम प्राधिकरणाच्या पुर्व परवानगी शिवाय अर्जदार यांनी कोणताही बदल करण्यात येवू नये.
९. विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकरण करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्याचे खांब लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांचे स्वरूपात संरक्षण धित बांधाची व अंतर्गत रस्त्यांस विद्युत दिवे लावणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१०. सदर जागेची पुढील कोणतीही उपविभाग अवैध ठरेल. तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या सुधारीत विकासासाठी स्वतंत्रपणे विचार करता येणार नाही.
११. नियोजित इमातीरीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निमूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१२. नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठातील पाणी बांधून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील त्याचा अथवा इतरांना त्रास होणार नाही. अशारीतीने बंदोबस्त करणे अर्जदारांवर बंधनकारक राहिल.
१३. सदर जागेचा मालकी हक्क, हद्द, वापर व मार्गसुगमता याबाबतची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
१४. नियोजित जागेचा प्रत्यक्ष वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर नकाशाप्रमाणे ठेवणे अर्जदार यांचेवर

मोजे उसाटणे, ता.अंबरनाथ स.नं.१११/१/ब व इतर, क्षेत्र १३७६०.००
क्र.महसूल/कस-१/टे-१४/बां.प./एसआर-११/२०२१

सदर प्रकरणात रहिवास व वाणिज्य वापरासाठी खालीलप्रमाणे बांधकाम अनुज्ञेय होईल.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत प्रकार / संख्या	मजले / प्रयोजन	
१	१३७६०.००	१९८६५.५८	विंग अ / १	तळ + ७ मजले रहिवास व वाणिज्य	२४९३.०६
			विंग ई / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	१६६६.७३
			विंग एफ / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	१६६६.७३
			विंग जी / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	१८८२.५०
			विंग एच / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	२२२२.३२
			विंग जे / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	२२२२.३२
			विंग के / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	२२२२.३२
			विंग एम / १	स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास व वाणिज्य	२५९४.२१
			विंग एन / १	तळ + ७ मजले रहिवास व वाणिज्य	२८९५.३९
	१३७६०.००	१९८६५.५८	०९	एकूण	१९८६५.५८
२			क्लब हाऊस	तळ मजला + १ला मजला क्लब हाऊस	२०६.४०

नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

मंजूरीसाठी शिफारस केलेल्या बांधकामात महसूल सक्षम प्राधिकरणाच्या पुर्व परवानगी शिवाय अर्जदार यांनी कोणताही बदल करण्यात येवू नये.

विषयांकित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकरण करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्याचे खांब लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट वेटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची दक्षता घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

गौजे उसाटणे, ता.अंबरनाथ साने १११/१/व व इतर, क्षेत्र १३७१०.००
क्र.महसूल/फरमा-१/टे-१४/बां.प./एसआर-११/२०२१

३९. अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधीत विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.
४०. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १२४व मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काप्रमाणे या क्षेत्रासाठी विकास शुल्काची (Development Charges) रक्कम रु.८,३६०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये आठ लाख छत्तीस हजार मात्र) अनुज्ञाप्राही यांनी Collector Thane and Planning Authority या नावाने बँक ऑफ बडोदा, शाखा कळभोली यांचेकडील Demand Draft नं.५६४११५, दि.०७/०९/२०२१ नुसार भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॅम्पस येथे दि.०७/०९/२०२१ अन्वये भरणा केलेला आहे.
४१. विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकराची रक्कम रु.५०,४७,८००/- (अक्षरी रक्कम रुपये पन्नास लाख सत्तेचाळीस हजार आठशे मात्र) चा भरणा जमिन मालक यांनी संबंधीतांकडे करावा. याप्रमाणे सहायक संचालक नगर रचना यांनी त्याचे शिफारस पत्रात अट नमूद केलेली असून, त्याअनुषंगाने अर्जदार यांनी दि.०६/०९/२०२१ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्रात नमूद केल्याप्रमाणे कामगार उपकराची रक्कम रु.५०,४७,८००/- उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांचेकडे बांधकाम आदेश पारित केल्याच्या दिनांकापासून १ वर्षाचे आत भरणा करून चलनाच्या प्रती इकडील कार्यालयात सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच सदर अटीचा भंग केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात येईल.
४२. विषयांकित रेखांकन / बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिस्सारण व पाणी पुरवठा, वीज पुरवठा इ. सर्व बाबींची विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने प्रथम पूर्ण करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय अर्जदारास बांधकाम सुरु करता येणार नाही.
४३. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.डिसीआर-१०९४/२८२९/युडी/११, दि.१९/१/१९९५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टम बसवणे आवश्यक राहिल.
४४. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.टिबीपी-४३२००/२१३३/सिआर-२३०/०१/युडी/११, दि.१०/०३/२०११ अन्वये सदर इमारतीवर सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
४५. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार उपकर विवम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर बांधकाम करी राहिलेले.
४६. विषयांकित जागेच्या मोजणीस सन १९६६ च्या अधिनियम ४६ आहे. सदरच्या विद्यमान रस्त्यावरून विषयाधीन जागेस जागेसाठी अर्जदार यांनी नोंदणीकृत दस्त क्र.५३८/२०१९ नोंदणी दि.१८/०१/२०२१ अन्वये लगतच्या गट क्र.१११/१/अ मधून जमीन मालक श्री.आनन नारायण मढवी यांचेकडून ९.०० मी. रुंदीचा पोहच रस्ता कायम स्वरूपी घेतलेला आहे. त्यामुळे सदर रस्त्याखालील जमिनीची नोंद महसूल दफ्तरी रस्त्यासाठी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४७. अर्जदार यांनी जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेवर येणेजाणेसाठी रस्ता असलेबाबत, सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नसलेबाबत इत्यादी बाबत प्रतिज्ञालेख दि.२६/०४/२०२१ रोजी दिलेला आहे. सदर प्रतिज्ञालेखात सर्व अटी व शर्ती अनुज्ञाप्राही वर बंधनकारक राहतील. सदर प्रतिज्ञापत्रातील अटी व शर्ती पैकी एकाही शर्तीचे उल्लंघन झालेस दिलेली परवानगी रद्द होईल.
४८. प्रस्तावित जमिनीच्या पैकीच्या जमिनीची पोटहिस्सा मोजणी करून मोजणीच्या अनुषंगाने अभिलेख दुरुस्ती करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.



३३३	
२. क्र. ९६९३	१०२१
७४	२०१

४९. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखड्यात दर्शविलेनुसार अकृषिक प्रयोजनाकडे रूपांतर करणेत येत असुन मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. प्रश्नांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात काही वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास बांधकाम परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अजंदार हे पात्र राहतील.
५०. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही /--
(राजेश ज. नावकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- श्री.हरेश नधुराम पोरजी व इतर १,

रा.ए-२००९/२०१०, दुसरा माळा, बीमा कॉम्प्लेक्स, कळंबोली, नवी मुंबई

प्रत :- तहसीलदार अंबरनाथ यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

२/- अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने सदर जमिनीचा एक वर्षाचे आंत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा कसे या बाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाप्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्याकरिता नोंद घेण्याची पुस्तिका मधील तालुका नमुना नं.२ व गांव नमुना नं.२ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे. जमीन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीस जमिनीची मोजणी फ्री दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसीलदाराने उप अधीक्षक भूमी अभिलेख अंबरनाथ यांस तसे कळविले पाहिजे आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमिनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत.

प्रत :- उपविभागीय अधिकारी, उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांस माहितीसाठी

३/- प्रस्तुत प्रकरणी सहायक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील दि.२७/०८/२०२१ रोजीचे शिफारस पत्रातील अट क्र.१९च्या अनुषंगाने आदेशातील अट क्र.४१च्या नुसार पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.

प्रत :- उप अधीक्षक भूमी अभिलेख अंबरनाथ यांना माहितीसाठी प्रत आगावू पाठविण्यांत येत आहे.

४/-सोबत चलन दि.०८/०९/२०२१ ची प्रत जोडली आहे. प्रकरणी अनुज्ञाप्राही यांनी सदर जागेची अतितातडीची मोजणी फ्री शासन जमा केली आहे. तरी प्रकरणी विहित कालावधीत नियमानुसार मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रत :- मा.आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडे माहितीसाठी सविनय सादर

प्रत :- सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी

प्रत :- तलाठी सजा उसाटणे, ता.अंबरनाथ यांचेकडे माहितीसाठी रवाना

प्रत :- कार्यालयीन संचिका



(राजेश चव्हाण)
तहसीलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे



४९. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखड्यात दर्शविलेनुसार अकृषिक प्रयोजनाकडे रूपांतर करणेत येत असून मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. प्रश्नांकित जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात काही वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास बांधकाम परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.
५०. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही /--
(राजेश ज. नावकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- श्री.हरेश नथुराम पोरजी व इतर १,

रा.ए-२००९/२०१०, दुसरा माळा, बीमा कॉम्प्लेक्स, कळंबोली, नवी मुंबई

प्रत :- तहसीलदार अंबरनाथ यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी

२/- अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर जमिनीचा एक वर्षाचे आंत बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास सुरुवात केली आहे किंवा कसे या बाबतच्या त्याच्या अहवालावर त्याने लक्ष ठेवले पाहिजे. असा अहवाल मिळाल्यानंतर अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून त्याने बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून बिगरशेतकी आकारणीची रक्कम वसूल करण्याकरिता नोंद घेण्याची पुस्तिका मधील तालुका नमुना नं.२ व गांव नमुना नं.२ यामध्ये आवश्यक ती नोंद घेण्याची तजवीज केली पाहिजे. जमीन ताब्यात असलेल्या व्यक्तीस जमिनीची मोजणी फी दिली असल्यामुळे त्या बाबतीत सदर तहसीलदाराने उप अधीक्षक भूमी अभिलेख अंबरनाथ यांस तसे कळविले पाहिजे आणि त्यासोबत मंजूर नकाशे व संबंधित जमिनीच्या बाबतीत अधिकार अभिलेखाचे उतारे पाठविले पाहिजेत.

प्रत :- उपविभागीय अधिकारी, उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांस माहितीसाठी

३/- प्रस्तुत प्रकरणी सहायक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील दि.२७/०८/२०२१ रोजीचे शिफारस पत्रातील अट क्र.१९च्या अनुषंगाने आदेशातील अट क्र.४१च्या नुसार पुढील योग्य त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.

प्रत :- उप अधीक्षक भूमी अभिलेख अंबरनाथ यांना माहितीसाठी प्रत आगावू पाठविण्यांत येत आहे.
४/- सोबत चलन दि.०८/०९/२०२१ ची प्रत जोडली आहे. प्रकरणी अनुज्ञाग्राही यांनी सदर जागेची अतितातडीची मोजणी फी शासन जमा केली आहे. तरी प्रकरणी विहित कालावधीत नियमानुसार मोजणीची

३९. अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त चाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधीत विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.

४०. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काप्रमाणे या क्षेत्रासाठी विकास शुल्काची (Development Charges) रक्कम रु.८,३६०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये आठ लाख छत्तीस हजार मात्र) अनुज्ञाप्राही यांनी Collector Thane and Planning Authority या नावाने बँक ऑफ बडोदा, शाखा कळंबोली यांचेकडील Demand Draft नं.५६४११५, दि.०७/०९/२०२१ नुसार भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॅम्पस येथे दि.०७/०९/२०२१ अन्वये भरणा केलेला आहे.

४१. विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकराची रक्कम रु.५०,४७,८००/- (अक्षरी रक्कम रुपये पन्नास लाख सत्तेचाळीस हजार आठशे मात्र) चा भरणा जमिन मालक यांनी संबंधीतांकडे करावा. याप्रमाणे सहायक संचालक नगर रचना यांनी त्याचे शिफारस पत्रात अट नमूद केलेली असून, त्या अनुषंगाने अर्जदार यांनी दि.०६/०९/२०२१ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्रात नमूद केल्याप्रमाणे कामगार उपकराची रक्कम रु.५०,४७,८००/- उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांचेकडे बांधकाम आदेश पारित केल्याच्या दिनांकापासून १ वर्षांचे आत भरणा करून चलनाच्या प्रती इकडील कार्यालयात सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच सदर अटीचा भंग केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात येईल.

४२. विषयांकित रेखांकन / बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिस्सारण व पाणी पुरवठा, वीज पुरवठा इ. सर्व बाबींची विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने प्रथम पूर्ण करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय अर्जदारास बांधकाम सुरु करता येणार नाही.

४३. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.डिसीआर-१०९४/२८२९/युडी/११, दि.१९/१/१९९५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टम बसवणे आवश्यक राहिल.

४४. शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.टिबीपी-४३२००/२१३३/सिआर-२३०/०१/युडी/११, दि.२०/०३/२००९ अन्वये सदर इमारतीवर सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.

४५. महाराष्ट्र इमारत व इमारत बांधकाम विभाग, अर्जदार यांनी मधील तरतुदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर बांधकाम परवानगीस लागू करावी. कामगार उपकराचे निवेदन क्र. २००९ दि. १७/९/२०११ मधील तरतुदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर बांधकाम परवानगीस लागू करावी.

४६. विषयांकित जागेच्या परिचयपत्रात सद्य पाणे क्र. ४६ आहे. सदरच्या विद्यमान रस्त्यावरून विषयाधीन जागेस जागेसाठी अर्जदार यांनी नोंदणीकृत दस्त क्र.५३८/२०१९ नोंदणी दि.१८/०१/२०२१ अन्वये लागतच्या गट क्र.१११/१/अ मधून जमीन मालक श्री.आनन नारायण मढवी यांचेकडून ९.०० मी. रुंदीचा पोहच रस्ता कायम स्वरुपी घेतलेला आहे. त्यामुळे सदर रस्त्याखालील जमिनीची नोंद महसूल दफ्तारी रस्त्यासाठी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

४७. अर्जदार यांनी जागेच्या मालकी हक्काबाबत जागेवर येणेजाणेसाठी रस्ता असलेबाबत, सदर जागेबाबत कोणत्याही न्यायालयात दावा प्रलंबित नसलेबाबत इत्यादी बाबत प्रतिज्ञालेख दि.२६/०४/२०२१ रोजी दिलेला आहे. सदर प्रतिज्ञालेखात सर्व अटी व शर्ती अनुज्ञाप्राही वर बंधनकारक राहतील. सदर प्रतिज्ञापत्रातील अटी व शर्ती पैकी एकाही अटीचे उल्लंघन झाले तर जागेबाबत रस्ता अडथळी येईल.

मोजे उसाटणे, ता.अंबरनाथ स.नं.१११/१/व व इतर, क्षेत्र १३७६०.००
क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-१४/बां.च./एसआर-११/२०२१

३९. अर्जदार यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधीत विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहिल.

४०. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६चे कलम १२४ब मध्ये शासनाने नमुद केल्यानुसार या क्षेत्रासाठी लागू केलेल्या विकास शुल्काप्रमाणे या क्षेत्रासाठी विकास शुल्काची (Development Charges) रक्कम रु.८,३६०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये आठ लाख छत्तीस हजार मात्र) अनुज्ञाप्राही यांनी Collector Thane and Planning Authority या नावाने बँक ऑफ बडोदा, शाखा कळंबोली यांचेकडील Demand Draft नं.५६४११५, दि.०७/०९/२०२१ नुसार भारतीय स्टेट बँक, शाखा कलेक्टर कॉम्पस येथे दि.०७/०९/२०२१ अन्वये भरणा केलेला आहे.

विषयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकराची रक्कम रु.५०,४७,८००/- (अक्षरी रक्कम रुपये पन्नास लाख सत्तेचाळीस हजार आठशे मात्र) चा भरणा जमिन मालक यांनी संबंधीतांकडे करावा. याप्रमाणे सहायक संचालक नगर रचना यांनी त्याचे शिफारस पत्रात अट नमूद केलेली असून, त्याअनुषंगाने अर्जदार यांनी दि.०६/०९/२०२१ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्रात नमूद केल्याप्रमाणे कामगार उपकराची रक्कम रु.५०,४७,८००/- उपविभागीय अधिकारी उल्हासनगर विभाग, उल्हासनगर यांचेकडे बांधकाम आदेश पारित केल्याच्या दिनांकापासून १ वर्षांचे आत भरणा करून चलनाच्या प्रती इकडील कार्यालयात सादर करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. तसेच सदर अटीचा भंग केल्यास दिलेली बांधकाम परवानगी आपोआप रद्द समजण्यात येईल.

विषयांकित रेखांकन / बांधकामासाठी पोहच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिस्सारण व पाणी पुरवठा, वीज पुरवठा इ. सर्व बाबींची विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने प्रथम पूर्ण करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय अर्जदारास बांधकाम सुरु करता येणार नाही.

शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.डिसीआर-१०९४/२८२९/युडी/११, दि.१९/१/१९९५ अन्वये सदन इमारतीवर सोलार वॉटर हिंटींग सिस्टम बसवणे आवश्यक राहिल.

शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र.टिबीपी-४३२००/२१३३/सिआर-२३०/०१/युडी/११, दि.१०/०३/२००५ अन्वये सदर इमारतीवर सोलार वॉटर हिंटींग सिस्टम जागेवरील इमारतीमध्ये कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.

मधील तरतुदी जमिनधारक / विकासक यांचेवर



३३३
१०२०
७४