

File No. 1

Property
→ Rajlaxmi
& Search.



Thursday, August 17, 2006
1:02:44 PM

Original
नोंदणी 39 म.
Regn. 39 M

पावती

पावती क्र. : 3405

गावाचे नाव	सोनाळे	दिनांक	17/08/2006
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक	बवड2 - 03404 -	2006	
दस्ता ऐवजाचा प्रकार	अभिहरतांतरणपत्र		

सादर करणाराचे नाव: गंभीर कश्यप प्राण - -

नोंदणी फी	: -	20530.00
नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नक्कल (अ. 11(2)), रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) -> एकत्रित फी (20)	: -	400.00
एकूण	रु.	20930.00

आपणास हा दस्त अंदाजे 1:17PM ह्या वेळेस मिळेल

(Signature)
दुय्यम निबंधक
मिबडी 2

वाजार मुल्य: 2052570 रु. मोबदला: 2052570 रु. निबंधक मिबडी - २
भरलेले मुद्रांक शुल्क: 123180 रु.

3008/2006
9-20

BOMBAY MERCANTILE CO-OPERATIVE BANK LTD. (SCHEDULED BANK)
Franking Deposit Slip

Govt. of Mah. General Stamp Office Licence No. D-5/STP(V)/C.R.1056/07/05/1728 - 31/05

(Customer Copy)

Date: 16/8/06
 Deposit Br.: Bhiwandi, Thane.

Pay to: Bombay Mercantile Co-operative Bank Ltd.
 A/c. Stamp Duty

Franking Value Rs.	123,180/-
Service Charges Rs.	10/-
Total Rs.	123,190/-

Name of Stamp Duty paying party

Kashyap P. Ganabhir

DD / Cheque No.

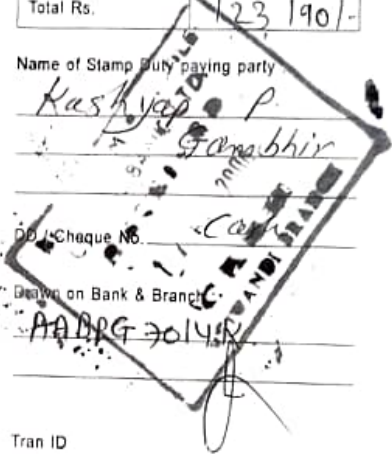
Drawn on Bank & Branch

AADRG 2014/R

Tran ID

Franking Sr. No. 188

Officer



Bombay Mercantile Co-operative Bank Ltd.,
 Bhiwandi Branch,
 39, Keshavnagar,
 Bhiwandi-421 302.
 D-5/STP(V)/C.R.1056/07/05
 1728-31/05

For Deposit...



S A L E D E E D

(Valued Rs. 20,52,570/-)

(Stamp Rs. 1,23,180/-)

Dated this 17th day of August, 2006.

Sub-Registrar
 Bhiwandi Branch

11728
 184680
 AUG 17 2006
 R. S. 0123180/-295452
 12:21
 INDIA STAMP DUTY MAHARASHTRA

द द ३ - २
दस्त नं. ३४०४ / २००६
२-२०

...2...

THIS DEED OF SALE has been made and entered into at Bhiwandi, (Dist. Thane) on this 13th day of August, 2006 Between (1) M/S. SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS, a Partnership Firm, having its office at Sonale, Bhiwandi through its Partner SHRI BALDEV RUPCHAND RAJANI, Adult, Occ: Business of Ulhasnagar, (Dist. Thane) hereinafter referred to as "THE VENDOR" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include its Partner, successors, executors, administrators, representatives and assigns etc.) Party of the First Part; A N D (1) SHRI KASHYAP PRAN GAMBHIR, adult, age: 39 years, Occ: Business, residing at 1002, Vikas Park, "D" Wing, Link Road, Marve Junction, Malad (W), Mumbai hereinafter referred to as "THE PURCHASER" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include his heirs, successors, executors, administrators, representatives and assigns etc.) Party of the Second Part;



THAT, the Vendor hereto are affiliated with development activities and with intent to develop Industrial Estate the Vendor hereto have purchased some Lands and also entered into an Development Agreement with various Land Owners and the Land

ब क ड - २
दफ्त नं. ३४०४ / २००६
३-२०

...3...

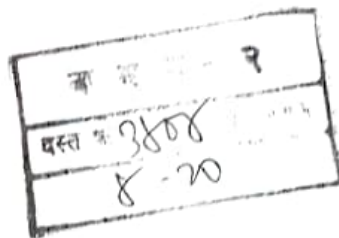
Owners have also executed Power of Attorney in favour of Vendor.

AND, with intent to develop the said land Shri. Kishor Mohanlal Shah has entered into an Partnership alongwith three others in the name & style of M/s. Shree Jaylaxmi Developers. And, Shri. Kishor Mohanlal Shah has brought the said land as capital in the firm. And, accordingly the said land has become property of the Vendor Firm. And, as per Partnership Deed Shri. Baldev Rupchand Rajani is authorised to execute documents of property.

AND, with intent to develop the land bearing S.No.17/1 Paiki, 2, 19/1-B, 19/1-C, 19/(1D-3C-4P), 19/(1D-3C-4P), 19/1-E, 19/1-F--220, 21, 22/1, 22/2/2, 23, 24/2, 156/1 Paiki, 157/1 Paiki, total-ly admeasuring about 1,30,970 sq.mts. the Vendor have prepared plan and submitted the same with Collector of Thane for Non Agriculture permission of the said land. And, Collector of Thane has sanctioned N.A.Permission of the said land for Industrial purpose vide N.A.Order No.REV/DESK-I/VIIIth/NAP/SR-5/2005 dated 4/07/05.

AND, the Vendor have prepared plan for construction of Industrial Units, Godowns on the said





...4...

land and obtain requisite permission from Sonale Grampanchayat.

AND, the Purchaser hereto is interested to purchase Land for construction of Industrial Unit has approached to the Vendor.

AND, the Vendor have provided documents related to Title of the said land to the Purchasers.

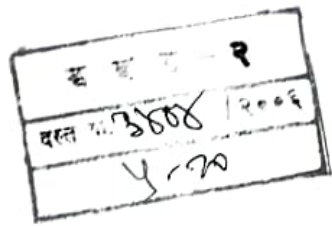
AND, after negotiation between the parties hereto the Vendor have agreed to sell to the Purchaser and the Purchaser has agreed to purchase from the Vendor Land with Plinth admeasuring about 15789 sq.fts. Builtup area or thereabouts bearing Plinth No.T-1 in Bldg. Plot No."T" at Shree Rajlaxmi Hi-Tech Textile Park, on Land bearing S.No.157/1 Paiki at Village: Sonale, Tal. Bhiwandi for a consideration amount of Rs.20,52,570/- (Rupees Twenty Lacs Fifty Two Thousand Five hundred Seventy only) on the terms and conditions agreed upon between the Parties hereto as follows :-



NOW THIS DEED WITNESSETH AND IT IS EXPRESSLY

AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES

HERETO AS FOLLOWS:



...5...

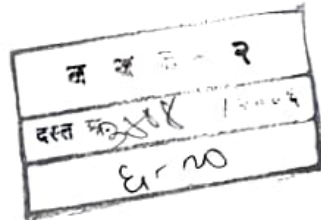
1. THAT, for a consideration amount of Rs.20,52,570/- (Rupees Twenty Lacs Fifty Two Thousand Five Hundred Seventy only) the Vendor have agreed to sell to the Purchaser and the Purchaser has agreed to purchase from the Vendor Land for Industrial Unit bearing Plinth No. T-1 at Shree Rajlaxmi Hi-Tech Textile Park, Sonale, Bhiwandi more particularly described in schedule hereto.

2. THAT, the Purchaser has already paid the consideration amount of Rs.20,52,570/- (Rupees Twenty Lacs Fifty Two Thousand Five Hundred Seventy only) to the Vendor for the said Land with Plinth for Construction of Industrial Unit by Cheques as per details in Schedule "B".

(the Vendor do hereby admit and acknowledge the receipt of consideration amount from the Purchaser for the said Land with Plinth for Industrial Unit). (Subject to realisation of Cheques).

The Vendor do hereby acquitted, released, transferred, discharged, assigned their all rights and interest in the said land with Plinth with right of construction open to sky as per Gram-panchayat Permission and handover possession of the said land with Plinth for Industrial Unit in favour of Purchaser forever.





...6...

4. THAT, the Vendor represents with the Purchaser that

a) They are having clear and marketable title to the said land with Plinth and legally competent and even otherwise sufficiently entitled to deal with the said land.

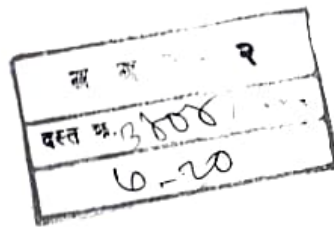
b) They have not parted with or transferred or assign their rights & interest in the said Land with Plinth in favour of any other person by any oral or written agreement or commitment.

c) They have not obtain any loan or hypothecated or mortgaged or created any charge or lien on the said Land for Industrial Unit with any Bank or financial institution or persons.

d) They will prove their Title to the said land for Industrial Unit as clear and marketable free from all encumbrances at their own cost and expenses. And, also covenant to indemnify and keep indemnified and harmless to the Purchaser against any defect in their Title.

5. The said Land with Plinth for Industrial Unit is not subject to any disputes before any court of Law or Arbitrator or Tribunal.





...7...

6. The Vendor have not received any notice of acquisition or reservation of the said Land from any concern Government Authority.

7. The Purchaser covenant to become Member of proposed Society or Association of Persons or Joint Stock Company to be formed of all the occupiers in the Compound.

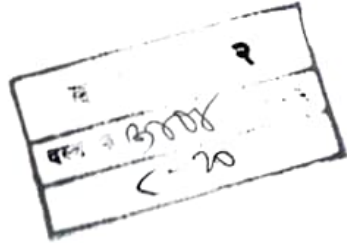
8. The Purchaser covenant to pay maintenance charges for common facility provided in the Compound to the Vendor or Adhoc committe or Society as decided from time to time.

9. The Vendor shall provide common approached road, street light, W.C., drinking water and other facilities in the Compound and the Purchaser shall has right to use the same alongwith other occupiers in the Compound.

10. The Purchaser shall co-operate with the Vendor and other occupiers in the Compound and shall not encroach in common areas and shall not behave in such a manner which may or likely to cause nuisance or annoyance to the occupiers in the Compound.

11. The name of the Compound shall always remain





...8...

as SHREE RAJLAXMI HI-TECH TEXTILE PARK and shall not be changed or alter or amend without written permission of the Vendor.

12. All expenses related to registration shall be bear by Purchaser alone.

SCHEDULE

ALL THAT PARTS AND PARCELS of Land with Plinth admeasuring about 15789 sq.fts. Builtup area equivalent to 1467.38 sq.mts. or thereabouts bearing Plinth No.T-1 in Bldg.Plot No."T" constructed on Land bearing S.No.157/1 Paiki at Village: Sonale, Talathi Saja: Temghar, Tal. Bhiwandi, (Dist. Thane) and Sub Division & Sub Registration office: Bhiwandi and Division and District Thane and Zilla Parishad Thane.

The said Land with Plinth is bounded as follows :-

Towards' North :-

Towards' South :-

Towards' East :-

Towards' West :-

(As per Plan)

The said Land with Plinth is bounded as per Plan attached herewith.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have set & subscribed their hands & seal at Bhiwandi on the day and the year written hereinabove :-



3808
E.W

...9...

SIGNED, SEALED & DELIVERED BY M/S. SHREE JAYLAXMI
 the withinnamed "THE VENDOR" DEVELOPERS
 M/S.SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS
 a Partnership Firm, through
 its Partner SHRI BALDEV RUP-
 CHAND RAJANI, in presence of
Baldev Rupchand Rajani
Baldev Rupchand Rajani
 Partner.
 (THE VENDOR)

SIGNED, SEALED & DELIVERED By
 the withinnamed "THE PURCHASER"
 SHRI KASHYAP PRAN GAMBHIR, in
 presence of
Kashyap Pran Gambhir
 (THE PURCHASER)

-: DETAILS OF PAYMENTS :-

DATE	CHEQUE NO.	NAME OF THE BANK	AMOUNT
05/05/06	656647	H.D.F.C Bank	20,00,000/-
10/08/06	196752	---do---	52,570/-
TOTAL RS.			20,52,570/-



WE SAY RECEIVED
 RS.20,52,570/-
 M/S. SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS
B. R. Rajani
 Partner.
 (THE VENDOR)

सोनाने

भूमापन क्रमांक	भूमा.क्र.चा उपविभाग	भू-धारणा प्रकार	७२८	७३३०	७२२९	पोणवटदाराचे नांव ७५८० ७५०६ ७०२७ ७२२९	खात क्रमांक : २ दा. ३४०४ कृषाचे नांव - रु. १५५६ ५० खंड इतर अधिकार ७२८ भिवंडी ग्राम वि.क.से.से ३०,००५/- धार कर ३/७/९९ च्या वेळी ७३३० ७५८० ७३२२ सीमा आणि भूमापन चिन्हे
७५७	७५६	७	शेताचे स्थानिक नांव - लागवडी योग क्षेत्र एकर गुठे चौ. वार हेक्टर आर प्रती किशोर मोहनलाल शाह ०-४०-० ७५०६ ७०२७ एकर ३-००-० एकर ३-००-० पो.ख. लागवडी योग्य नसलेली वर्ग (अ) ० ३६-० वर्ग (ब) एकर - ० ३६-० आकारणी जुडी अथवा विशेष आकारणी ७ ५० एकर - ७-५०				

गांव नमुना क्र. १२ (पिकांची नोंदवही)

व.प.	पिकाखालील क्षेत्र									पडीत व पिकास निरूपयोगी अशा जमिनीचा तपशील	जमीन कसणाऱ्याचे नांव	शेत	
	हंगाम	मिश्रपिकांचे एकूण क्षेत्र			घटक पिके व प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र			निर्मळ पिकाचे क्षेत्र					
		मिश्रपिकांचा संकेतांक	जलसिंचन	अजल सिंचन	पिकाचे नांव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नांव	जल सिंचन				अजल सिंचन
१	२	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१६
		हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.		
२००७	२००५							गावस					७५६
								३-००-०					

अस्सल बरहुकुम नकल खरी असे.

तारीख ०९/०२/२००५

तारुनी सत्यजी ठेंबघर
तालुका भिवंडी, जि. ठाणे.

४. वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्याचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरुपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजुरी रेखांकनाप्रमाणेच ठेवण्यात यावी.
५. रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० एवढ्या क्षेत्राची किमान असली पाहिजे व ती जागेवर कायम खुली ठेवण्यात यावी तिचा उपयोग बाग क्रिडांगण अशा स्वरुपात करण्यात यावा. तसेच सुविधा क्षेत्र ५ टक्के मंजूर नकाशानुसार त्याचा अनुज्ञेय कारणासाठी वापर करावा लागेल.
६. रेखांकनाखालील जागेची पूढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या पढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल प्रत्येक ~~दमगाच्या~~ सुधारित विकासासाठी स्वतंत्र विचार करता येणार नाही.
७. नियोजित इमारतीचा वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्याने इमारतीचा वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे. तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था महाराष्ट्र प्रदुषण मंडळाने ठरवून दिलेनुसार व त्याचे अटी व शर्तीनुसार जागेवर प्रत्यक्ष केले पाहिजे.
८. रेखांकनातील रस्ते जर शेलारील जागाना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील स्थांना ते जोडण्यासाठी व वापण्यासाठी परवानगी घ्यावी लागेल.
९. रेखांकनातील इमारतीखालील बांधकाम क्षेत्र पाडा या गावठाणापासून २००.०० मी. आत येणा-या क्षेत्रासाठी निव्वळ भुखंडाच्या ५० टक्के कॉटन प्रोसेसिंग या लघुउद्योगासाठी ५ टक्के व शेती पुरक उद्योगासाठी १० टक्के एवढे असले पाहिजे व कोणतीही इमारत मंजूर नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे अ,बी,सी,डी,ई,एफ,जी,आय प्रकारची इमारत तळमजला एक मजला जे.एच.एल.के.व सेवा सुविधा भुखंडातील तळमजला इमारत यापेक्षा जास्त असू नये.
१०. मंजूर रेखांकनात अगर प्रत्यक्ष बांधकामात पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करण्यात येऊ नये.
११. जागेच्या मालकी हक्काची व कुलमुखत्यार पत्राची छाननी तसेच जागेला मोजणी नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे जागेला अस्तित्वातील योग्य रुंदीचा तसेच त्यांच्या नियोजित नकाशात दाखविल्याप्रमाणे अधिकृत मार्ग असणे आवश्यक आहे.
१२. शासनाकडून मंजूर सुधारीत मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेचा विकास नियंत्रण नियमालीतील तरतुदी अर्जदारावर बंधनकारक राहतील
१३. अर्जदाराने सदर प्रकरणी सादर केलेली कागदपत्रे खोटी आढळल्यास सदरहू परवानगीची शिफारस रद्द समजण्यात येईल व त्यास अर्जदार हे स्वतः जबाबदार राहतील.
१४. विषयकित जागेचे स्थान, आकार, वहिवाट, भोगवटदार, भाडेकरू वापर मालकी हक्क इत्यादी संदर्भात काही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याची जबाबदार अर्जदार यांच्यावर राहिल.
१५. सदर जमिनीस अकृषिक परवानगी दिल्यानंतर अर्जदार यांनी महाराष्ट्र शासनाने अग्निशमन सल्लागार यांचे सल्ल्याने अग्निशमन व्यवस्था पुरेशी जागेवर असल्याबाबत प्रत्यक्ष बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी त्यांचेकडिल नाहकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
१६. विषयाधीन जागेचा वापर अ वर्ग नगपरिषदेच्या नियंत्रण नियमावलीतील अनुज्ञेय सेवा उदयोग वर्ग ए या मधील दिलेल्या मर्यादित असल्याचे बंधन अर्जदार यांचेवर राहिल व कॉटन प्रोसेसिंग युनिट व कृषी पुरक उदयोग बांधकाम खालीलप्रमाणे कार्यान्वित ठेवावे लागेल.

सेवा उद्योग				
इमारत क्र.	मजल्यांची संख्या	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	इमारतीची संख्या	एकुण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
ए	तळ--१ मजला	६८०.००	१	१३६.००
बी	तळ--१ मजला	४३२.००	१	८६४.००
सी	तळ--१ मजला	१५१४.९६	१	३०२९.९२
डी	तळ--१ मजला	९३६.१०	१	१८७२.२
ई	तळ--१ मजला	२५५६.००	१	५११२.००
एफ	तळ--१ मजला	५४२.८०	१	१०८५.६०
जी	तळ--१ मजला	१५४२.६८	१	३०८५.३६

h

आय	तळ--१ मजला	२७३.००	१	५४६.००
				१६९५५.००
कॉटन प्रोसेसिंग लघु उद्योग				२
जे	तळमजला	२५०.००	४	१०००.००
कृषि पुरक उद्योग	तळमजला			
एच	तळमजला	२४०.००	८	३६८०.००
एल	तळमजला	२३०.००	१	२३०.००
के	तळमजला	३०९६.००	१	३०९६.००
	एकूण			
सेवा सुविधा	तळमजला	९६०.००	१	९६०.००
भुखंडातील इमारत	तळमजला	३५०.००	१	३५०.००



१७. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारेखपासून एक वर्षापर्यंत चालू असेल नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षाकरिता येईल. वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नविन बांधकाम परवानगी घ्यावी लागेल. नविन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यांत येईल व ती बाब अर्जदार / जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१८. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
१९. अशा परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्या बाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.
२०. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबंधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते, गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागा कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करून ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासून एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखड्या प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.
२१. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयाचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करूनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.
२२. नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील अस्तित्वातील बांधकामे धरून एकुण क्षेत्र नकाशात दर्शविल्या इतके प्रत्यक्ष जागेवर कमाल रहीले पाहिजे तसेच नियोजित नकाशावर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे

Or

- अस्तित्वातील बांधकाम असल्याचे दर्शविण्यात आलेले नाही तरी जागेवर कोणत्याही प्रकारची अस्तित्वातील बांधकामे असतील तर ती काढून टाकण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिले
२३. या सोबत जोडलेल्या नगरपालिकेने मंजूर केलेल्या स्थळ आराखिड्यात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्या प्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.
- २३अ) प्रस्तावित बांधकाम हे सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील मंजूर केलेल्या नकाशात दर्शविलेल्या मजल्यापेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.
२४. प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापूर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅंटीने) ग्रामपंचायत यांची असे बांधकाम करण्या विषयीची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.
२५. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या मंजूर नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सिमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जिनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.
२६. या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असल्याचे समजण्यांत येईल.
२७. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठ्या मार्फत भिवंडी तहसिलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.
२८. अशा जमीनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे ०.११२५ औद्योगिक पैसे या दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमीनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्याप्रसंगी निराळ्या दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यांत येणार नाही.
२९. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु.६२५५ (अक्षरी रु.सहा हजार दोनशे पच्चावन मात्र) रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून तहसिलदार भिवंडी यांचेकडील पावती क्रमांक १०२४०५८ दिनांक २/७/२००५ अन्वये सरकार जमा केली आहे.
३०. प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ३६२५०/- (अक्षरी छत्तीस हजार दानशे पन्नास मात्र) चलन क्र. २३३/२००५ दिनांक १/७/२००५ अन्वये शासन जमा केली आहे.

२

३१. धूमपन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल.
३२. सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राहीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.
३३. पूर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावर हुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.
३४. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वतःच्या खर्चाने आपली पाणी पुरवठ्याची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.
३५. जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल.
३६. अनुज्ञाग्राही यांनी जिल्हा परिषद ठाणे यांनी बसविलेला विशेष कर हा आदेश निर्गमित झालेचे दिनांकापासून एक महाचे आत भरणा करणे बंधनकारक आहे.
३७. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
३८. हा आदेश निर्गमित झालेचे तारखेपासून एक महाचे आत अनुज्ञाग्राही यांनी उपजिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी उल्हासनगर नागरी सकुलन ठाणे यांचेकडे कलम ६(१) बाबत विवरण पत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
३९. सहाय्यक संचालक नगरचना ठाणे यांचेकडिल क्र. बिशेप/बांधकाम/सोनाळे/ससंठाणे/६६९/दिनांक १०/४/२००३ अन्वये कृषी उदयोगासाठी अभिन्यास व बांधकाम नकाशांना मंजूरीची शिफारस केलेले अभिन्यास व बांधकाम नकाशे या आदेशाद्वारे निष्प्रभावित करण्यात येत आहेत.
४०. मोजे- सोनाळे स. नं १७/२ क्षेत्र ०१२-३ स. नं १९/४ब क्षेत्र ०.२५.० स. नं १५६/१पै क्षेत्र ०४२-५ स. नं १५६/१पै क्षेत्र ०-६५-० स. नं १५६/१पै क्षेत्र ०१६-० स. नं १५६/१पै क्षेत्र ०-४३-२ ह्या जमिनी नियंत्रित सत्ताप्रकरणाच्या आहेत. मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३ व नियम १९५६ चे नियम २५(अ) नुसार परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत. प्रकरणी नजराण्याची रक्कम रुपये १७१/- (अक्षरी रुपये एकशे एकाहत्तर मात्र) दिनांक २/७/२००५ रोजीचे चलनाने शासन जमा झाली आहे त्यामुळे मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ नियम १९५६ मधील तरतुदीनुसार नियंत्रित सत्ताप्रकाराच्या जमिनीची शर्त शिथिल करण्यात येत आहे.

Or

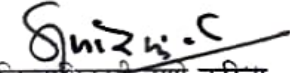
४१. अनुज्ञाग्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील मंजूर नकाशावरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे.

४२. अनुज्ञाग्राही यांनी सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जोदा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करून जादा चटाईक्षेत्र निर्देशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यास पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यास पात्र राहिल.

सही/-
(नंदकुमार जंत्रे)
जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति,
श्री.प्रभाकर सदाशिव चौधरी यांचे कु.मु. किशोर मोहनलाल शहा
रा.माने फार्म हाऊस, काल्हेर ता. भिवंडी, जि. ठाणे.

निर्गमित केले


जिल्हाधिकारी ठाणे करिता



नं. २
 दफ्त नं. १४०४ / २००५
 १०-१०

परिशिष्ट अ

क्र.	स. नं.	क्षेत्र	जमिनमालकाचे नाव	कुलमुखत्यार /समत्तीधारक	पत्र
१	२०	०-१८-८	प्रभाकर सदाशिव चौधरी	किशोर मोहनलाल शहा	
२	२०	०-२३-५	मधुकर कृष्णा गुळवी.	किशोर मोहनलाल शहा	
३	२१	०-२७-३	रविंद कृष्णा गुळवी	समत्तीपत्र	
४	२२/१	०-७१-४	चंद्रकांत कृष्णा गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा	
५	२२/२/१	०-०१-०	सुक-या गणा गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा	
६	२२/२/२	०-३१-८	गणपत उंद्रया हरड	किशोर मोहनलाल शहा	
७	२२/२/४	०-०१-०	सुक-या गणा गुळवी	समत्तीपत्र	
८	२३	०-३६-४	जगदिश कृष्णा गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा	
९	२४/२	०-१५-४	जगदिश कृष्णा गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा	
१०	१५६/१पे	०-२०-०	प्रमोद पांडुरंग पाटील	किशोर मोहनलाल शहा	
११	१५६/१पै	०-५३-०	गोपीनाथ मधुकर चौधरी व इतर	किशोर मोहनलाल शहा	
१२	१५६/१पै	०-२९-०	राघो पंढरीनाथ हरड	समत्तीपत्र	
१३	१५७/१पै	०-८१-०	जगदिश कृष्णा गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा	
१४	१५७/१पै	१-६१-०	शिवदास लखुबाई वाडिया	किशोर मोहनलाल शहा	
१५	१५७/१पै	३-३६-०	कृष्णा सुक-या गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा	



परिशिष्ट ब

अ. क्र.	स. नं. हि. नं.	क्षेत्र	जमिनमालकाचे नाव	कुलमुखत्यारपत्र /समत्ती धारकाचे नाव
१	१७/२	०-१२-३	जगन्नाथ वामन चौधरी व इतर २	गोपीनाथ मधुकर चौधरी
२	१९/४ब	०-२५-०	जगन्नाथ वामन चौधरी व इतर-२	गोपीनाथ मधुकर चौधरी
३	१५६/१पै	०-४२-५	राम पंढरीनाथ हरड	किशोर मोहनलाल शहा
४	१५६/१पै	०-६५-०	चंद्रकांत कृष्णा गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा
५	१५६/१पे	०-१६-०	कृष्णा सुक-या गुळवी	किशोर मोहनलाल शहा
६	१५६/१पे	०-४३-२	दिपेश दिनेश चौधरी व इतर	किशोर मोहनलाल शहा

अधिकारी या जिल्हाधिकारी कार्यालयात सादर सादर



१५६/१पे
 जिल्हाधिकारी कार्यालय

17/08/2006 1:04:04 pm
मुख्य निबंधक:
भिवंडी 2

दस्त गोषवारा भाग-1

ववड2

दस्त क्र 3404/2006

दस्त क्रमांक : 3404/2006







दस्ताचा प्रकार : अभिहस्तांतरणपत्र

अनु क्र. पक्षकाराचे नाव व पत्ता

पक्षकाराचा प्रकार

छायाचित्र

अंगठ्याचा ठसा

1	नाम: गभीर करयप प्राण - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: - गल्ली/रस्ता: लिक रोड ईमारतीचे नाव: विकास पार्क ईमारत नं: - पेट/वसाहत: माथे जंक्शन शहर/गाव: मालाड (प.) तालुका: मुंबई पिन: - पेन नम्बर: A	लिहून घेणार वय 39 सही 		
2	नाम: मे. श्री जयलक्ष्मी डेक्कलपर्स तर्फे भागीदार बलदेव रुपचंद राजानी - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: - गल्ली/रस्ता: - ईमारतीचे नाव: - ईमारत नं: - पेट/वसाहत: - शहर/गाव: सोनाळे तालुका: भिवंडी पिन: - पेन:	लिहून देणार वय 50 सही 		





दस्त गोषवारा भाग - 2

बवड2

दस्त क्रमांक (3404/2006)

20/20

दस्त क्र. [बवड2-3404-2006] चा गोषवारा
बाजार मुल्य : 2052570 मोबदला 2052570 भरलेले मुद्रांक शुल्क : 123180

पावती क्र.: 3405 दिनांक: 17/08/2006
पावतीचे वर्णन
नांव: गोभीर कश्यप प्राण - -

दस्त हजर केल्याचा दिनांक : 17/08/2006 12:58 PM
निष्पादनाचा दिनांक : 17/08/2006
दस्त हजर करणा-याची सही :

20530 : नोंदणी फी
400 : नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नक्कल
(आ. 11(2)),
रुज्यात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) ->
एकत्रित फी

20930: एकूण

दु. निबंधकाची सही, भिवंडी 2

दस्ताचा प्रकार : 25) अभिहस्तांतरणपत्र

शिक्का क्र. 1 ची वेळ : (सादरीकरण) 17/08/2006 12:58 PM
शिक्का क्र. 2 ची वेळ : (फी) 17/08/2006 01:02 PM
शिक्का क्र. 3 ची वेळ : (कयुली) 17/08/2006 01:03 PM
शिक्का क्र. 4 ची वेळ : (ओळख) 17/08/2006 01:03 PM

दस्त नोंद केल्याचा दिनांक : 17/08/2006 01:03 PM

ओळख :

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

1) अॅड. सिधी एल. एस. - - , घर/फ्लॅट नं: 85

गल्ली/रस्ता: -

ईमारतीचे नाव: -

ईमारत नं: -

पेट/वसाहत: प्रमुआळी

शहर/गाव: भिवंडी

तालुका: -

पिन: -

2) देवेद्रकुमार बी. जैन- - , घर/फ्लॅट नं: 30

गल्ली/रस्ता: -

ईमारतीचे नाव: -

ईमारत नं: -

पेट/वसाहत: सिक्का नगर, आर ब्लॉक

शहर/गाव: मुंबई-4

तालुका: -

पिन: -

मानिल करणेत जेते की या दस्तामध्य
एकूण १ ते ... २० ... पावे आहेत

दुसरे निबंधक, भिवंडी-२

१६ बुकाचें ३४०४ नंबरी नोंदळा

सह. दुसरे निबंधक, भिवंडी-२,
दिनांक १० माहे ११ सन २००६

दु. निबंधकाची सही
भिवंडी 2



गावाचे नाव : सोनाळे

- (1) विलेखाचा प्रकार, मोबदल्याचे स्वरूप व बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबतीत पट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमूद करावे) मोबदला रु. 2,052,570.00
बा.मा. रु. 2,052,570.00
- (2) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास) (1) सर्वे क्र.: 157/1 पैकी वर्णन: मौजे सोनाळे, भिवंडी येथील स.नं. 157/1 पै. या जागेवरील श्री राजलक्ष्मी हायटेक टेक्सटाईल पार्ट मधील प्लॉट नं. 'टी' मधील पाया नं. टी-1, क्षेत्र 1467.38 चौ.मी. पायाचे बांधकाम
- (3) क्षेत्रफळ (1) 1467.38 चौ.मी. पायाचे बांधकाम
- (4) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा (1)
- (5) दस्तऐवज करून देण्या-या पक्षकाराचे व संपूर्ण पत्ता नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादीचे नाव व संपूर्ण पत्ता (1) मे. श्री जयलक्ष्मी डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार बलदेव रूपवंद राजानी - -; घर/प्लॉट नं. -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं. -; पेट/वसाहत: -; शहर/गाव: सोनाळे; तालुका: भिवंडी; पिन: -; पॅन नम्बर: ABBFS0108D.
- (6) दस्तऐवज करून घेण्या-या पक्षकाराचे नाव व संपूर्ण पत्ता किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, वादीचे नाव व संपूर्ण पत्ता (1) गंभीर कश्यप प्राण - -; घर/प्लॉट नं. -; गल्ली/रस्ता: लिंक रोड; ईमारतीचे नाव: विकास पार्क; ईमारत नं. -; पेट/वसाहत: मार्वे जक्शन; शहर/गाव: मालाड (प.); तालुका: मुंबई; पिन: -; पॅन नम्बर: AABPG7014K.
- (7) दिनांक करून दिल्याचा 17/08/2006
- (8) नोंदणीचा 17/08/2006
- (9) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ 3404 /2006
- (10) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क रु 123175.70
- (11) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी रु 20530.00
- (12) शोरा



भासल बरपुक्रम नफकळ

मी नफकळ केली
मी बाचली
मी रुजवात बेली



१५ दुय्यम निबंधक, भिवंडी, -२
३४९१००

१५ दुय्यम निबंधक, भिवंडी, -२

गांव : खेजूरवाडी

गांव नमुना क्र. ७, ७ (अ) व १२

तालुका : पिंपरी

भूमापन क्रमांक	भूमा क्र.चा उपविभाग	भू-धारणा प्रकार	मोगवटदारचे नाव	खाते क्रमांक
			<u>श्री. पारवाणी</u>	
(असंगीत पानत वकल) शेताचे स्थानिक नांव -			देम ००४-१२ (अ) २६७	कुळाचे नांव - रु.
लागवडी योग्य क्षेत्र	एकर गुंठे चौ. वार	हेक्टर अथवा चौ. मीटर	प्रती	खंढ
				इतर अधिकार -
				श्री. कश्यप या
				यांनी केलेले
				वेनपती कापट
				आव्या जाणर
				वेनपती कापट
				माटुगां (९)
				आजचे कुळत व
				लाहल कापण
				सीमा आणि भूमापन
				२६८
एकर				
पो. ख. लागवडी योग्य नसलेली				
वर्ग (अ)				
वर्ग (ब)				
एकर -				
अकोरणी				
जुडी अथवा विशेष बाबतऱणी				
एकर -				

गांव नमुना क्र. १२ (पिंपरी शहर वरील)

वर्ष	विक्रय/अर्जित क्षेत्र													जमीन कसणाय्याचे नांव
	मि.प्र.पिकाचे			घटक पिकाचे			जोती पिकाचे			पडीत व पिकास			पाणी पुरवठ्याचे साधन	
	संकेतांक	जमीन सिंचन	अजाल सिंचन	प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र	प्रकारचे नांव	अजाल सिंचित	प्रकारचे नांव	जाल सिंचन	अजाल सिंचन	स्वरूपा	क्षेत्र	पिकाचे नांव		
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५
			हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.	हे.आ.		हे.आ.	हे.आ.	हे.आ.	हे.आ.		

अस्सल बरहुकुम नकल खरी असं.
 तारीख २६/१०/२००२

तलाठी सजा
 तलाठी सजा
 तालुका भिपत्री



Shree Rajlaxmi Hi-Tech Textile Park
Developed by : **SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS**

Tel: 3092108
Cell: 31082130
9422476650
9890293782

Shree Rajlaxmi Complex, Bhiwandi-Nasik By-Pass Rd., Between Satyam Petrol Pump & Popular Petrol Pump, Sonale Village, Tal. Bhiwandi, Dist. Thane.

Ref. No. _____

Date 1-2-07

DATE: 02.02.2007.

QUOTATION OF EXTRA WORK

FOR: M/S. ARTEEZ FABRS PVT. LTD.

T1 BUILDING, SHREE RAJLAXMI HI-TECH TEXTILE PARK,
BHIWANDI - NASIK BY PASS ROAD, SONALE, BHIWANDI.

SR. NO.	ITEM	AREA	RATE /PER	AMOUNT
1	COMPOUND WALL	120 R/FT.	1,400	168,000
2	2ND FLOOR RESIDENTIAL	2000 SQ.FT.	450	900,000
3	TOILETS 4 NO.	4 NOS.	32,000	128,000

1,196,000

RS. ELEVEN LAKHS NINETYSIX THOUSANDS ONLY.

* NOTE: SERVICE TAX TO BE ADDED @ 12.4%

FOR SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS

B. R. Rajani

AUTHORISED SIGNATORY

A G R E E M E N T

THIS AGREEMENT is made and entered into at Bhiwandi on this _____ day of August, 2006 BETWEEN

1) MR. KASHYAP PRAN GAMBHIR aged about 39 years, residing at D-1002, Vikas Park, Mith Chowki-Link Road Junction, Malad (W), Mumbai-400 064 (hereinafter referred to as "THE OWNER") of FIRST PART :



OFFICE OF THE
SUB-REGISTRAR
BHIWANDI
DIST. THANE
MAHARASHTRA

A N D

2) M/S. SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS, a duly Registered Partnership Firm, having its Office at Shree Jaylaxmi Hi-Tech Textile Park, Survey No.156, Village: Sonale, Bhiwandi, (Dist. Thane) in capacity of "THE BUILDERS/DEVELOPERS" (hereinafter referred to as "THE DEVELOPERS") of SECOND PART :

भारत 49613
194352 AUG 30 2006
R0000100 P B 1001
INDIA STAMP DUTY MAHARASHTRA

सह दुय्या निबंधक भिवंडी - १

...2...

WHEREAS the Owner is desirous of constructing a RCC commercial building of Ground Floor for Powerloom Shed on the Owner' property described in the schedule written hereunder, as per the plans and specifications supplied to the Developers.

NOW IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :

1. For a lump sum consideration of 15,789 X 181/- = Rs.28,57,809/- (Rupees Twenty Eight Lacs Fifty Seven Thousand Eight Hundred Nine only) for ~~Mezzanine~~ Floor, the Developers shall upon and subject to the conditions incorporated hereunder execute and complete the construction work of RCC commercial building of Mezzanine Floor for Powerloom Shed, admeasuring about 15,789 sq.ft. built up app. area leaving open area about 1600 sq.ft. (i.e aggregate of constructed and open area is _____sq.ft. (approx.) consuming F.S.I for mezzanine at Owner' property described in the schedule written hereunder, in accordance with plans and specifications supplied to the Developers by the Owner. The Owner shall pay total consideration on or before completion of the assigned work.

2. The Developers are liable to arrange for the

...3...

materials required for construction with their labour. The construction material to be used for the commercial godown will be of good quality.

3. The Developers have commenced the project of constructing the aforesaid RCC commercial building of mezzanine floor for Powerloom Shed of Feb day of 2006.

4. This contract is given only for the civil work.

5. The said construction work shall be carried out by the Developers as per the opinion and to the satisfaction of the Architect of the Owner.

6. In case the Owner shall desire for any division from the said plans and specification, designs or any more or other construction or buildings or any addition work or works to be done or executed, the Developers shall duly execute such deviations or extra or additional work in a proper, substantial and workman like manner, in all respects according to such altered plans and specifications and within the time prescribed or any extension thereof as may be mutually agreed and to the satisfaction of the Owner. The expenditures on any additional work with permission of

...4...

the architect shall be borne and paid by the owner.

7. The Developers shall remain liable to and shall indemnify the Owner in respect of all cause of actions, claims, damages, compensation or costs, charges and expenses arising out of any member of their family or guest or by any workman or other person, whether in the employment of the Developers or not while in or upon the said works or site of the same arising out of any act, default or negligence, error in judgement on their part or on the part of their servants and agents.

8. In case of any difference or to any matter relating to this Agreement, it will be settled through mutual consent or through Arbitration as per Arbitration Act in force.

9. It is expressly agreed by the Developers that this contract under reference in-alias consist of work of following nature i.e.

9.8) Height of mezzanine floor gala 16 feet from Plinth level on 5.5 inch thick slab.

9.9) 16 windows and 2 doors in the mezzanine floor.

9.10) Height of Ground Floor Gala ^{12" above Mezzanine Slab.} (on 4.5 inch thick slab).

...5...

- 9.11) 10 windows in the first floor gala.
- 9.12) Staircase of 5 ft.
- 9.13) Flooring of Trimex on the slab.
- 9.14) Windows with iron bar.

SCHEDULE OF THE PROPERTY ABOVE REFERRED

Plot No.T-1 as allotted by the Group Gram-panchayat permission paln-Land with R.C.C plinth at Village: Sonale, Talathi Saja: Temghar, Taluka: Bhiwandi, (Dist. Thane) and Sub Division and Sub Registration Office: Bhiwandi and Division and District Thane and Zilla Parishad Thane, bearing Survey Paiki admeasuring about 15789 sq.ft. and Survey No.157 H 1.

IN WITNESSES WHEREOF, the said Owner and the Developers have hereto respectively signed on the day and year first above written.

SIGNED, SEALED & DELIVERED By
the withinnamed "THE OWNER"
MR. KASHYAP PRAN GAMBHIR,
In presence of _____



(THE OWNER)

...6...

SIGNED, SEALED & DELIVERED By

the withinnamed "THE DEVELOPERS" M/S. SHREE JAYL-
M/S. SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS, AXMI DEVELOPERS,
through its Partner SHRI
BALDEV ROOPCHAND RAJANI, in
presence of _____



(DEVELOPERS)

Partner.

A G R E E M E N T

THIS AGREEMENT is made and entered into at Bhiwandi on this _____ day of August 2006 BETWEEN

1) MR. KASHYAP PRAN GAMBHIR & 2) MRS. DEEPIKA K. GAMBHIR, aged about 39 years & 38 years respectively, residing at D-1002, Vikas Park, Mith Chowki-Link Road Junction, Malad (W), Mumbai-400 064 (hereinafter referred to as "THE OWNERS") of FIRST PART:

A N D

2) M/S. SHREE JAYLAXMI DEVELOPERS, a duly Registered Partnership Firm, having its Office at Shree Rajlaxmi Hi-Tech Textile Park, Survey No.156,



OFFICE OF THE
SUB-REGISTRAR
BHIWANDI
DIST. THANE
MAHARASHTRA
INDIA
STAMP DUTY MAHARASHTRA
49612
10.560
R.0000100 P.31001
2006 30 2006

...2...

Village: Sonale, Bhiwandi, (Dist. Thane) in capacity of "THE BUILDERS/DEVELOPERS" (hereinafter referred to as "THE DEVELOPERS") of SECOND PART :

WHEREAS the Owners are desirous of constructing a RCC commercial building of Ground, mezzanine and Floor for Powerloom Shed on the Owners' property described in the schedule written hereunder, as per the plans and specifications supplied to the Developers.

NOW IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :

1. For a lump sum consideration of 15,789 X 140/- = Rs.22,10,460/- (Rupees Twenty Two Lacs Ten Thousand Four Hundred Sixty only) for Ground Floor, the Developers shall upon and subject to the conditions incorporated hereunder execute and complete the construction work of RCC commercial building of Mezzanine Floor for Powerloom Shed, admeasuring about 15,789 sq.ft. built up area leaving open area about 1600 sq.ft. (i.e aggregate of constructed and open area is _____sq.ft. (approx.) consuming F.S.I for mezzanine at Owners' property described in the schedule written hereunder, in accordance with plans and specifications supplied to the Developers by the Owners. The Owners shall pay total consideration on or before completion of the assigned work.

...3...

2. The Developers are liable to arrange for the materials required for construction with their labour. The construction material to be used for the commercial godown will be of good quality.

3. The Developers have commenced the project of constructing the aforesaid RCC commercial building of Ground floor for Powerloom Shed on April day of 2006 and he shall complete the same on or before _____ day of _____ 2006.

4. This contract is given only for the civil work.

5. The said construction work shall be carried out by the Developers as per the opinion and to the satisfaction of the Architect of the Owners.

6. In case the Owners shall desire for any division from the said plans and specification, designs or any more or other construction or buildings or any addition work or works to be done or executed, the Developers shall duly execute such deviations or extra or additional work in a proper, substantial and workman like manner, in all respects according to such altered plans and specifications and within the time prescribed or any extension thereof as may be mutually agreed

...4...

and to the satisfaction of the Owners. The expenditures on any additional work with permission of the architect shall be borne and paid by the owner.

7. The Developers shall remain liable to and shall indemnify the Owners in respect of all cause of actions, claims, damages, compensation or costs, charges and expenses arising out of any member of their family or guest or by any workman or other person, whether in the employment of the Developers or not while in or upon the said works or site of the same arising out of any act, default or negligence, error in judgement on their part or on the part of their servants and agents.

8. In case of any difference or to any matter relating to this Agreement, it will be settled through mutual consent or through Arbitration as per Arbitration Act in force.

9. It is expressly agreed by the Developers that this contract under reference in-er-alia consist of work of following nature i.e.

9.8) Height of mezzanine floor gala 16 feet from Plinth level on 5.5 inch thick slab.

9.9) 16 windows and 2 doors in the mezzanine floor.

...5...

12'0" above Mezzanine slab.

- 9.10) Height of Ground Floor Gala (on 4.5 inch thick slab).
- 9.11) 10 windows in the first floor gala.
- 9.12) Staircase of 5 ft.
- 9.13) Flooring of mosaic ladi on the slab.
- 9.14) Windows with iron bar.

SCHEDULE OF THE PROPERTY ABOVE REFERRED

Plot No.T-1 as allotted by the Group Gram-panchayat permission plain-Land with R.C.C plinth at Village: Sonale, Talathi Saja: Temghar, Taluka: Bhiwandi, (Dist. Thane) and Sub Division and Sub Registration Office: Bhiwandi and Division and District Thane and Zilla Parishad Thane, bearing Survey Paiki admeasuring about 15789 sq.ft. and Survey No.157 H 1.

IN WITNESSES WHEREOF, the said Owners and the Developers have hereto respectively signed on the day and year first above written.

SIGNED, SEALED & DELIVERED By

the withinnamed "THE OWNERS"

(1) MR. KASHYAP PRAN GAMBHIR. 1. 

(2) MRS. DEEPIKA K. GAMBHIR,

in presence of _____

2. 

(THE OWNERS)

Kadam

B.A., LL.M.

ATE, HIGH COURT

Office : 2262 22 38

Telefax 2262 40 10

Resi. : 2540 79 49

E-mail : srkadam2005-mumbai@yahoo.co.in
srkadam2005@yahoo.co.in

OFFICE : SAI SIDDH... ES, 17/154, BORA BAZAR STREET, FORT, MUMBAI - 400 001.
MAIL TO : (Resi.) : A-8 / 3... OP. HOUSING SOCIETY LTD., SAKET COMPLEX, Thane (W) 400601.

BY R.P.A.D./U.C.P/ HAND
REF. NO. DATE :

REF NO.2007-2008/218

24.09.2007

TITLE REPORT

To,
The Head (Credit) SME,
BANK OF BARODA,
SME LOAN FACTORY Branch,
JOGESHWARI.

Sir,

1. NAME OF ACCOUNT & PROPOSED FACILITY :

A/C.: M/S. ARTEDZ FABS PVT. LTD.

- 1) Cash Credit (Hypn. Of Stock & Book Debt)
- 2) Term Loan for Rs. _____
- 3) Specific Foreign LC (DA 365days)

2. DESCRIPTION & AREA OF PROPERTY PROPOSED TO BE MORTGAGED WITH BOUNDARIES

All the piece and parcel of land with Plinth No. T-1, in Plot No. "T" area admeasuring 1467.38 Sq. Mtr., in the "SHRI RAJLAXMI HIGHTECH TEXTILE PARK", constructed on land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - **SONALE**, Talathi Saja- Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, and Sub-District & Sub-Registration Office Bhiwandi and Division and District - Thane and Zilla Parishad Thane.

3. NAME OF MORTGAGOR & THEIR STATUS IN THE A/C (WHETHER SOLE PROPRIETOR, PARTNER, DIRECTOR, KARTA, TRUSTEE, AGENT OR GUARANTOR OR CO-BORROWER).

MR. KASHYAP P. GAMBHIR as the Director and personal guarantor of M/s. ARTEDZ FABS PVT. LTD.

4. WHETHER THE MORTGAGOR HAS SUFFICIENT TITLE AND CAPACITY TO CONTRACT FOR CREATION OF MORTGAGE (NOT A MINOR LUNATIC OR UNDISCHARGED INSOLVENT, ETC.)

Yes

(Signature)

5. NATURE OF MORTGAGOR'S RIGHT OR TITLE IN THE PROEPRTY (WHETHER LEASE HOLD, CO-OWNER, OR JOINT OWNER, OR JOINT OWNER OR ANY OR ANY OTHER TYPE- STATE SPECICALLY) AND HOW IT IS DERIVED (WHETHER SELF ACQUIRED, ANCESTRAL/ INHERITANCE OR BY SUCESSION OR OTHERWISE).

Ownership rights on a Land with building.

6. WHETHER MORTGAGOR IS IN EXCLUSIVE POSSESSION OF PROPERTY PROPOSED TO BE MORTGAGED.

Yes the Mortgagors have absolute possession of said land. However Bank may verify the factual possession of the land with building.


7. DOCUMENTS STUDIED / SCRUTINIZED (IN CRONOLOGICAL ORDER)

SR. NO.	TYPE / NATURE OF DOCUMENTS	DATE OF EXECUTION	NUMBER & DATE OF REGISTRATION IN REVENUE RECORDS / BUILDERS RECORDS/ SOCIETY'S RECORS	NAME OF PARTIES
1.	Sale Deed	17.08.2006	Registration Receipt No. 3405 dated 17.08.2006, bearing document No. BVD2-3404-2006 for Rs. 20,930/-	Executed between M/s. Shree Jaylaxmi Developers as the Vendor and Mr. Kashyap P. Gambhir as the Purchaser.
2.	Registration Receipt	17.08.2006	Receipt No. 3405 dated 17.08.2006, bearing documents No. BVD2-3404-2006 for Rs. 20,930/-	Mr. Kashyap P. Gambhir.

8. TRACING OF TITLE & CHAIN OF TITLE IN FAVOUR OF PROPOSED MORTGAGOR (HERE SET OUT CHAIN OF TITLE IN DETAIL & CHRONOLOGY STARTING FROM EARLIST DOCUMENT AVAILABLE. THE NATURE OF DOCUMENT/ DEED CONVEYING THE TITLE SHOULD BE MENTIONED ALONG WITH THE TYPE OF RIGHT PIOT CREATES) TOGETHER WITH NAMES AND DESCRIPTIONS OF PARTIES TO THE DOCUMENTS.

- a. All the piece and parcel of land with Plinth No. T-1, in Plot No. "T" area admeasuring 1467.38 Sq. Mtr., constructed on land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - **SONALE**, Talathi Saja-Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, owned by Krishna Sukrya Gulvi & ors.

S. P. D. M.

- b. Whereas the plot of land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - **SONALE**, Talathi Saja- Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, area admeasuring 0-36-0 R was owned by Krishna Sukrya Gulvi and said Krishna Sukrya Gulvi sold and conveyed the said land to Mr. Ramesh Baliram Divekar & Yashwant Baliram Divekar on the terms and conditions mentioned in the Agreement For Sale dated 15.12.2000. The said Agreement registered with the Sub-Registrar Assurance Bhiwandi under Sr. No. BVD1-3740/2000 on 15.12.2000.
- c. Whereas by an Agreement for Sale dated 10.12.2004 said Mr. Ramesh Baliram Divekar & Yashwant Baliram Divekar sold the said plot of land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - **SONALE**, Talathi Saja- Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, area admeasuring 0-36-0 R plus additional area to Mr. Kishore Mohanlal Shah on the terms and conditions mentioned therein. The said Agreement For Sale dated 10.12.2004 registered with the Sub-Registrar Assurance Bhiwandi under Sr. No. BVD2-3211/2004 on 10.12.2004.
- d. Whereas M/s. Shree Jaylaxmi Developers purchased said All the piece and parcel of land with Plinth No. T-1, in Plot No. "T" area admeasuring 1467.38 Sq. Mtr., constructed on land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - **SONALE**, Talathi Saja- Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, from various landowners.
- e. Whereas said M/s. Shree Jaylaxmi Developers have absolute right to developed said property and construct building on the said plot of land. After obtaining necessary construction permission from the competent authority said M/s. Shree Jaylaxmi Developers constructed building on the said plot of land known as "SHRI RAJLAXMI HIGHTECH TEXTILE PARK".
- 

f. Whereas by and under an Sale Deed dated 17.08.2006 (duly executed on adhesive stamp of Rs. 1,23,180/- as per the Provisions of Bombay Stamp Act, 1958 and duly registered with Sub-Registrar of Assurances, Bhiwandi -2 bearing document No. BVD2-3404-2006) entered into between M/s. Shree Jaylaxmi Developers (therein referred to as 'the Vendor') and Mr. Kashyap P. Gambhir (therein referred to as "the Purchaser"), the Vendor sold to the Purchaser the All the piece and parcel of land with Plinth No. T-1, in Plot No. "T" area admeasuring 1467.38 Sq. Mtr., in the "SHRI RAJLAXMI HIGHTECH TEXTILE PARK", constructed on land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - **SONALE**, Talathi Saja- Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, for sale consideration of Rs.20,52,570/- and on the terms and conditions contained therewith.

9. WHETHER TITLE IS CLEAR AND PROEPRTY IS FREE FROM EMCUMBRANCE (ENCLOSE RELEVANT RECEIPTS OF SEARCH.)

- a. No of years (30 years normally) for which search made sub-registration's / Registration office.
- b. If Name is mutated in municipal records and
- c. If Name is shown in Revenue / Land records.

a. Search was carried out in the office of Sub-Registrar Bhiwandi for a period of 30 years from 1978 - 2007 and observed that the said property is free from encumbrances.

b. Original Search Receipt bearing No.1123/ 2007 dated 21.09.2007, for Rs. 750/- issued by the Sub-Registrar, Bhiwandi is enclosed herewith for your kind perusal and records.

c. Original Search Report of Mr. M. S. Naik dated 21.09.2007 is enclosed herewith.

10. WHETHER TITLE TO PROPERTIES IS CLEAR, UNAMBIGUOUS AND MARKETABLE & PROEPRTY IS SALEABLE.

Yes.

(Signature)

11. WHETHER THERE IS ANY BAN/ RESTRICTION FOR CREATION OF EQUITABLE MORTGAGE UNDER ANY ACT, STATE LAW OR RULE/ NOTIFICATION (LIKE CEILING ACT, LAND ACQUISITION ACT, STATE CO-OP. SOCIETIES ACT, SOCIETIES REGISTRATION ACT OR APARTMENTS/ SHOPOWNERSHIP ACT OR INCOME TAX ACT)

No.

12. WHETHER ANY PERMISSION/CONSENT /NO OBJECTION IS REQUIRED & IF SO, IT IS OBTAINED (STATE THE LETTER NO. AND THE AUTHORITY / STATUTORY BODY /COURT CONCERNED).

You are requested to get the charge / lien noted registered in records of 7/12 i.e. revenue records before the creation of the equitable mortgage.

13. ADDITIONAL DOCUMENTS REQUIRED / FORMALITIES TO BE COMPLETED BY THE PROPOSED MORTGAGOR (STATE SPECIFICALLY IN CASE OF FLATS / PROPERTIES IN CO-OP. SOCIETIES WHETHER ALLOTMENT LETTER, POSSESSION LETTER, SHARE CERTIFICATE, AFFIDAVIT, POWER OF ATTORNEY, ETC IS REQUIRED.)

No.

14. LIST OUT THE TITLE DEEDS TO BE DEPOSITED TO CREATE MORTGAGE BY DEPOSIT OF TITLE DEEDS IN FAVOUR OF BANK BY ABOVE SAID MORTGAGORS

1. Original Sale Deed dated 17.08.2006 executed between M/s. Shree Jaylaxmi Developers as the Vendor & Mr. Kashyap B. Gambhir as the Purchasers.
2. Original stamp duty receipt dated 17.08.2006 for Rs. 1,23,180/- issued by Bombay Mercantile Co-op. Bank Ltd., Bhiwandi Branch.
3. Original Registration Receipt No. 3405 dated 17.08.2006 for Rs. 20,930/- issued by Sub-Registrar Assurance Bhiwandi-2 in favour of Mr. Kashyap P. Gambhir, bearing document No. BVD2-3404/2006.
4. Certified True copy of Index No. II.
5. All original payment receipts issued by M/s. Shree Jaylaxmi Developers.
6. Fresh original 7/12 extract in favour of Mr. Kashyap P. Gambhir alongwith all mutation entries showed in the 7/12.

Spadam

7. And Against execution of usual documents of Equitable Mortgage Declaration and Power of Attorney (adequately stamped in the prescribed format of the Bank) or such other documents generally obtained as per the prevailing practice of the Bank.

15. WHETHER ALL ORIGINAL DEEDS ARE AVAILABLE AND SCRUTINIZED DEEDS ARE DULY EXECUTED / STAMPED AND REGISTERED. THERE IS NO DOUBT/ SUSPICION AS TO THEIR GENUINNESS OR EXISTENCE.

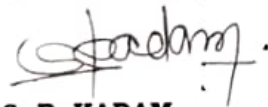
N.A. as xerox copies was scrutinized.

16. FINAL CERTIFICATE / OPINION.

1. In our opinion title to the property is clear, marketable and free from encumbrances.
2. Mr. Kashyap P. Gambhir can create Valid Equitable Mortgage of the said property as security for the loan proposed to be sanctioned by the bank by delivering and executing the aforesaid documents as mentioned in para No. 14.

Dated this 24th September 2007

Yours faithfully,



**S. R. KADAM
ADVOCATE**

S. R. Kadam

B.A., LL.M.

ADVOCATE, HIGH COURT

Office : 2262 22 38

Telefax 2262 40 10

Resi. : 2540 79 49

E-mail : srkadam2005-mumbai@yahoo.co.in
srkadam2005@yahoo.co.in

OFFICE : SAI SIDDHI & ASSOCIATES, 17/154, BORA BAZAR STREET, FORT, MUMBAI - 400 001.

MAIL TO : (Resi.) : A-8 / 303, SAKET CO-OP. HOUSING SOCIETY LTD., SAKET COMPLEX, Thane (W) 400601.

EF. NO.	BY R.P.A.D./U.C.P/ HAND	DATE : 23.11.2007
REF NO.2007-2008/218A		

SUPPLEMENTARY TITLE REPORT

To,
The Head (Credit) SME,
BANK OF BARODA,
SME LOAN FACTORY Branch,
JOGESHWARI.

Sir,

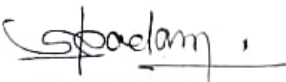
Ref. : Title Report dated 24.09.2007 of M/S. ARTEDZ FABS PVT. LTD., in respect of All the piece and parcel of land with Plinth No. T-1, in Plot No. "T" area admeasuring 1467.38 Sq. Mtr., in the "SHRI RAJLAXMI HIGHTECH TEXTILE PARK", constructed on land bearing Survey No. 157, Hissa No. 1 (part) situated at Village - SONALE, Talathi Saja-Tamghar, Taluka - Bhiwandi, District - Thane, and Sub-District & Sub-Registration Office Bhiwandi and Division and District - Thane and Zilla Parishad Thane.

=====

As desire by you we here bellow clarified clearance in respect of para 8 (c) & (d) of our Title Report dated 24/09/2007 .

The various plots of land purchased by Shri. Kishore Mohanlal Shah. The said Kishore Mohanlal Shah entered into Partnership along with 3 Ors., in the name and style M/s. Shree Jaylaxmi Developers and Shri. Kishore Mohanlal Shah has brought the said land as capital in the firm and accordingly said land has become property of M/s. Shree Jaylaxmi Developers. Shri. Baldev Rupchand Rajani is authorised to execute documents of property as per Partnership Deed The said partnership firm i.e. M/s. Shree Jaylaxmi Developers developed said property and sold land with Plinth No. T-1, in Plot No. "T" to Mr. Kashyap P. Gambhir on the terms and condition mentioned in Sale Deed dated 17/08/2006.

Thanking you
Yours truly,


S. R. KADAM'
ADVOCATE