

47	47	266		105	105	198		163	163	206	
48	48	314		106	106	198		164	164	198	
49	49	314		107	107	198		165	165	236	
50	50	114		108	108	198		166	166	249	
51	51	114		109	109	198		167	167	218	
52	52	266		110	110	198		168	168	243	
53	53	266		111	111	198		169	169	243	
54	54	266		112	112	198		170	170	243	
55	55	245		113	113	198					
56	56	150		114	114	198					
57	57	160		115	115	275					
58	58	185		116	116	275					

PLOT COMPRISING THE SAID PROPERTY

Total Plots: 170

Total Area (Sq.mtr.): 36138

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



80 / 202
33 / 204

(Description of the said Property)

ALL THAT piece and parcel of said property lying and situated at Village - SHINDOL, Tal - Karijat, Dist - Raigad

Sr.	Plot No.	Area (SqMtr)	Area (Sq Ft)	Sr.	Plot No.	Area (SqMtr)	Area (Sq Ft)	Sr.	Plot No.	Area (SqMtr)	Area (Sq Ft)
1	1	203		59	59	185		117	117	275	
2	2	180		60	60	185		118	118	198	
3	3	197		61	61	185		119	119	198	
4	4	178		62	62	185		120	120	198	
5	5	209		63	63	221		121	121	198	
6	6	185		64	64	221		122	122	198	
7	7	107		65	65	191		123	123	198	
8	8	170		66	66	208		124	124	198	
9	9	198		67	67	200		125	125	198	
10	10	198		68	68	162		126	126	198	
11	11	198		69	69	330		127	127	198	
12	12	190		70	70	319		128	128	176	
13	13	189		71	71	230		129	129	240	
14	14	198		72	72	275		130	130	198	
15	15	198		73	73	190		131	131	198	
16	16	207		74	74	190		132	132	198	
17	17	216		75	75	210		133	133	198	
18	18	189		76	76	258		134	134	198	
19	19	189		77	77	159		135	135	198	
20	20	225		78	78	176		136	136	198	
21	21	225		79	79	176		137	137	198	
22	22	225		80	80	176		138	138	198	
23	23	201		81	81	176		139	139	275	
24	24	230		82	82	176		140	140	275	
25	25	232		83	83	310		141	141	275	
26	26	212		84	84	202		142	142	198	
27	27	212		85	85	171		143	143	198	
28	28	241		86	86	171		144	144	198	
29	29	240		87	87	171		145	145	198	
30	30	201		88	88	171		146	146	198	
31	31	234		89	89	171		147	147	198	
32	32	234		90	90	171		148	148	198	
33	33	234		91	91	201		149	149	198	
34	34	242		92	92	152		150	150	335	
35	35	242		93	93	153		151	151		
36	36	220		94	94	171		152			
37	37	220		95	95	171		153			
38	38	242		96	96	157		154			
39	39	372		97	97	180		155			
40	40	242		98	98	180		156			
41	41	215		99	99	150		157			
42	42	215		100	100	187		158			
43	43	215		101	101	184		159			
44	44	218		102	102	185		160			
45	45	246		103	103	177		161			
46	46	246		104	104	235		162			



24003
24003

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

That the rights and obligations of the parties 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 within whose local limits the property is situated will have the jurisdiction for this Agreement.

IN WITNESS WHEREOF PARTIES HEREINABOVE NAMED HAVE SET THEIR RESPECTIVE HANDS AND SIGNED THIS AGREEMENT FOR SALE IN THE PRESENCE OF ATTESTING WITNESS, SIGNING AS SUCH ON THE DAY FIRST ABOVE WRITTEN.

FIRST SCHEDULE
(Land Schedule)

THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

ALL the piece and parcel of land, bearing All that piece or parcel of land or ground situated at Village shingdhol , Taluka Karjat, Dist. Raigad, and in Registration District Raigad and Sub-Registration District Karjat, bearing (1) S. No. 81\1B admeasuring 36138 Sq mtr , corresponding Plot Nos 1 to 170 as per NA order of collector Raigad under No. Mhasa/L.N.A.1(B)/S.R.70/2013, dated 09.10.2013

bounded as follows :-

On or towards the East by	:	As per Government Record
On or towards the West by	:	As per Government Record
On or towards the North by	:	As per Government Record
On or towards the South by	:	As per Government Record



SALE DEED

THIS SALE DEED is made and executed at Karjat on this -
--- day of July in the year 2023, BY AND BETWEEN

Market Value : Rs. -----/-
Actual Value : Rs. -----/-
Stamp Duty : Rs. -----/-
Registraion Fees : Rs. -----/-

M/S GREENCITY INDIA a Proprietary Firm , (PAN NO AAABG3879R)
having its registered Office at , Green City 1005, 10th floor, Centrum Business
Park, Road no 16, Wagle Estate Thane west PIN 400604, through its
Proprietor **MR. ASFAK SHARAKAT CHOUDHARI**, Age-33 Yrs,(**THE
DEVELOPER**); for the brevity sake hereinafter referred to as **GREENCITY
INDIA or THE DEVELOPER** (which expression shall unless repugnant to the
context of meaning whereof shall mean and include their heirs, executors and
assign) of the **ONE PART**;

1) **Mr. Raju Jethanand Chhabria alias Parwani** , Age 67 adult Indian
inhabitant residing at residing at 203/204, Sunmist CHS Ltd., C-wing, Sherly
Rajan Road Off Carter Road, Near Rizvi College, Bandra West, Mumbai-
400050 with PAN AADPP8765A.

2) **Mr. Anil Jethanand Chhabria alias Parwani**, Age 60 adult Indian
inhabitant residing at Flat No. 702, Stone Arch Building, Sherly Rajan Road,
Off Rizvi College, Bandra West, Mumbai-50 , with PAN AAGPP2780E.



B) Proposed Details on Project on which APF is proposed:

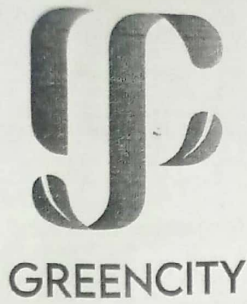
Sr. No.	Component	Details
1.	Name of the project	Victoria Hills
2.	Address & Location	Shingdol, Karjat, Dist. Raigad
3.	Land area(in sq.ft)	3,88,000 sq.ft
4.	Total built up area(in sq.ft)	3,88,000 sq.ft
5.	Project commencement Date	1 st March 2023
6.	Expected completion Date	31 st March 2025 as per RERA
7.	Cost of Project (including land cost)	25 Crs
8.	Builder's share / stake in the project	100%
9.	Total No. of Buildings / Wings in the Project	170 Residential NA Plots
10.	Total Number of flats / units in the project	As above
11.	Number of units sold till date in the project	61 Plots
12.	Is the Project approved by any other banks / FI / NBFC. (List the names)	NA
13.	Other amenities in the project	Swimming Pool, Club House, Garden, Cafe
14.	Project Boucher / Marketing arrangement / tie-up	Attached herewith
15.	Environmental Clearance of the Project – NA / Pollution clear / Forest Clearance etc.	Already done at the time of NA conversion. NA Order attached herewith
16.	Location / Infrastructure availability around the Project	Roads, Electricity and Water Supply
17.	Quality of Project & construction quality	Premium Quality and RCC Construction
18.	Is Legal Clear?	Yes
19.	Is Technical Clear?	Yes
20.	Are approved plans in place & mentioned by valuer in technical report?	Yes Approved by Twon Planning Raigad

C) Details about all Completed projects of the builder:

Location	Project Name	Built-up Area	Stories /Floors	Total No. of Units/flats in the project	Construction Dates	No. of units unsold
Shingdol, Karjat, Dist. Raigad	Victoria Hills Project	3,88,000 sq.ft	Ground	170 NA Plots		60 Units Sold

D). Proposed Project:

Flat Type	Area (sq. ft.) per flat	Rate per sq. ft.	Cost of each flat (Area x Rate)	No. of flats
Residential NA Plot	2131 Sq.ft	799/- per sq.ft	17,02,669/-	170



G-4 GROUND FLOOR, A-WING,
DEV CORPORA
OPP. TO CADBURY JUNCTION,
THANE (W) - 400601

www.greencitydeveloper.in

Builder's Profile

A) Details about Builder:

Sr. No.	Component	Details
1.	Name of the Builder	Greencity India
2.	Brief about the builder	Developer and Builder
3.	Concern (Proprietorship, partnership, Pvt. Ltd etc.)	Proprietorship
4.	Regd. Office Address	1005, Centrum Business Centre, Wagle Estate, Thane West
5.	Other Address (in any)	NA
6.	Phone number	8879695281
7.	Date of inception/Total No. of Yrs. in builder business	5 years
8.	Name of Proprietor/partners/directors	Mr. Ashfak Chaudhary
9.	Total No. of Projects Completed	3
10.	No. of projects in which there was delay & brief details in below format C	NA
12.	Total Built up area completed in past (in sq. ft.)	12,00,000 sqft (NA Plots + Agriculture Plots)
13.	Total Built up area sold in past (in sq. ft.)	12,00,000 sqft (NA Plots + Agriculture Plots)
14.	WIP-ongoing projects (in sq. ft.)	20,00,000 sq.ft
15.	WIP (in amount)	100 Crs.
16.	Website URL	www.greencityindia.com
17.	List of Bankers/banking relationship	HDFC Bank, Kotak Mahindra Bank
17a	Account Holder Name	Greencity India
17b	Type of Account	Current Account
17c	Account No.	50200072381472

8. Until such time that the entire consideration is paid to the Owners and the Owners do not convey the said plots to GREENCITY INDIA or the ultimate purchasers of the plots, The Owners shall be solely responsible for the Title or defect in title of the said property or the plots on the property, and to settle any disputes arising out of boundaries with neighboring owners of land and any removing encroachments if any on the said property.

9. The GREENCITY INDIA shall complete the Sale of all available plots and Development of civil infrastructure of the entire project within 30 months of execution hereof. Time shall be of the essence of the Agreement for Sale.

10. All stamp duty, registration charges, conveyance expenses, title documents, for registered agreements of 170 plots with Purchasers, any GST or any other Taxes will be borne by the GREENCITYs alone.

11. The Rights under this Agreement are exclusively given to GREENCITY INDIA alone and the GREENCITY INDIA shall not assign the said Rights to any third party. However GREENCITY will be free to appoint sub-contractors for civil work execution and sub-brokers for sale of the plots at their sole discretion. GREENCITY INDIA undertakes not to create any mortgage, lien or any other charge of any nature on the said Property until such time that the entire consideration is not paid to the Owners and the balance areas are conveyed by the Owners to GREENCITY INDIA.

12. All the market cost shall be borne by the GREENCITY INDIA alone.

13. GREENCITY INDIA will develop the Club House in the said project at their own cost

6. 5. 2
2. 4

14. The ownership of the Open Space, Amenity Space, Internal roads, in the said project being 2. 4 part of the larger Property will remain with the Owners and the Owners will be responsible for conveying the internal roads, open space & amenity space with the club house

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Sr. No.	Date of Installment	Amount of Installment
1	10 th MARCH 2023	55,48,967/-
2	10 th JUNE 2023	55,70,347/-
3	10 th SEP 2023	55,70,347/-
4	10 th DEC 2023	55,70,347/-
5	10 th MAR 2024	55,70,347/-
6	10 th JUNE 2024	55,70,347/-
7	10 th SEP 2024	55,70,347/-
8	10 th DEC 2024	55,70,347/-
9	10 th MAR 2025	55,70,347/-
10	10 th JUNE 2025	55,70,347/-

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ಕ.ಜಿ.ಇ-೨
 ೨೦ / ೨೦೨೩
 ೨೨ / ೨೦೨೪

The purchaser shall be entitled to reasonable extension of Time for completing installment of the above amount within the aforesaid period if the same is delayed on account of:

- i. War, Civil Commotion or act of God.
- ii. Any notice, order, notification of the Government and / or other public or competent authority.
- iii. If the government imposes a lockdown due to the corona epidemic, the above installment payment deadline will be exempted as long as the lockdown is in place.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

GREENCITY INDIA shall invest in the Marketing of the project and Civil Contracting to Develop the Infrastructure, utilities and amenities of the project.

d. Owners shall transfer the title of the plots to GREENCITY INDIA or its assignee only on receipt of Rs. 145/- per sq. ft. on salable area. However in the situation where GREENCITY INDIA pays the Owners the Post Dated Cheques (PDC's), the Owners shall acknowledge the same and adjust such amounts against future transfers.

3. CONSIDERATION

a. In consideration of the Owners assigning to the GREENCITY INDIA the right, title and interest in the said property [defined in green ink in Annexure C] along with sole and absolute Sole & Development Rights whereby the GREENCITY INDIA will be entitled to develop and sell the whole of this said Property in accordance with duly approved Development Plan by District Collector at Annexure A hereto and/or Rules prevalent at relevant time, GREENCITY INDIA shall pay to the Owners aggregate amount of ~~Rs. 5,63,82,090/-~~ (Rupees FIVE CRORE SIXTY THREE LAKHS EIGHTY TWO THOUSAND NINETY ~~ONLY~~) for 3888 sq.ft. @ Rs 145/- per square foot.

b. It is hereby agreed that the consideration of Rs. ~~5,63,82,090/-~~ (Rupees FIVE CRORE SIXTY THREE LAKHS EIGHTY TWO THOUSAND NINETY ~~ONLY~~) will be paid in 10 quarterly installments as detailed in clause 3(d) hereinafter.

GREENCITY INDIA has paid an adjustable deposit to the owner of Rs. 7,00,600/- (Rupees SEVAN LAKHS Only) to the SELLERS as mentioned below:

(i) Rs. 3,50,000 /- (Rupees THREE LAKHS FIFTY THOUSAND only) paid on

above month July to August cheque No. 45785 drawn on _____ to M/s _____

to take land Documents for checking the title of the land. This Payment

paid to each co-owner as per the ownership percentage shared in the said property.



25	7-2
80	2022
20	2024

(ii) Rs. 26,250/- (Rupees Twenty Six Thousand Two Hundred Fifty Only) bearing

[Handwritten signatures and initials]

Cheque No. 10 dtd. 28.9.22 drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Vikas Shrivastava Agrawal.

(iii) - Rs. 58,345/- (Rupees Fifty Eight Thousand Three Hundred Forty Five Only) bearing Cheque No. 11 dtd. 27.9.22 drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Raju Jethanand Chhabria alias Parwani.

(iv) Rs. 29,155/- (Rupees Twenty Nine Thousand One Hundred Fifty Five Only) bearing Cheque No. 12 dtd. 28.9.22 drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Anil Jethanand Chhabria alias Parwani.

(v) Rs. 1,48,750/- (Rupees One Lakh Forty Eight Thousand Seven Hundred Fifty Only) bearing Cheque No. ¹⁶ ~~15~~ ^{28/9/2022} drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Nirav Thakur Madhani.

(vi) Rs. 35,000 (Rupees Thirty Five Thousand Only) bearing Cheque No. 7 dtd. 28.9.2022 drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Anil Goverdhan Ballant.

(vii) Rs. 35,000 (Rupees Thirty Five Thousand Only) bearing Cheque No. 8 dtd. 27.9.2022 drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Vijay Bharat Basal.



17,500/- (Rupees Seventeen Thousand Five Hundred Only) bearing Cheque No. 9 dtd. 27.9.2022 drawn on HDFC BANK THANE Branch in the name of Mr. Prakash Chhatrabhuj Jaising.

The parties herein agreed that the GREENCITY INDIA shall pay balance amount of Rs. Rs. 5,56,82,090/- (Rupees five Crore fifty six Lakhs Eighty two thousand and ninety only) to the SELLERS by Post

क. ज. र. 29
29
29

in following manner:

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

(vi) The OWNERS have not received any notice in respect of the said entire Property or any part thereof from any Government Authority, Grampanchayat or any other public body or authority or any notice under any law, including the Land Acquisition Act, the Land Requisition Act, the Town Planning Act or any other statute, which may restrict the development of the said Property;

(vii) The OWNERS hereby declare that there is no prohibition or injunction against the Owner from selling the said Larger Property or any part thereof by any court of law or any Statutory or Government Authorities;

(viii) The OWNERS hereby declare that there are no disputes with any of the adjoining properties as to boundaries or areas and there are no encroachments affecting the said Property;

(ix) The OWNERS hereby declare that the Owners has paid up-to-date all the taxes, charges and other outgoings including Land Revenue payable in respect of the said Property. It is specifically agreed by and between the Owners and GREENCITY INDIA that all the taxes, charges and Land Revenue and other outgoings payable in respect of the said Property till the registration of this Agreement and handing over quiet, vacant and peaceful possession of the said Property shall be borne and paid by the Owners and thereafter the same shall be borne and paid by GREENCITY INDIA in respect of the said Property;



The OWNERS hereby declare that no notice from Government or any other local body or authority or Forest Department, Dams Department, or the Epidemic Diseases Act or Land Acquisition Act or Bombay Land Requisition Act or Town Planning Act, the Defense of India Act or under any other legislative enactment, Government Ordinance

25/01/2023
90/1204

Notification (including any notice for acquisition or requisition of the said Property) has been received or served upon the Owner or on any person interested in the said Larger Property or any part thereof;

(xii) The OWNERS hereby declare that the OWNERS have not created any charge, mortgage or encumbrances on the said Property and has not sold, alienated, leased,

[Handwritten signatures and initials]

B) The OWNERS have made the following representations to the GREENCITY INDIA in respect of the said entire Property:

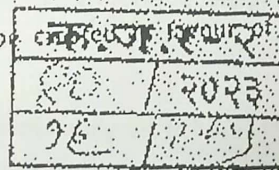
(i) The OWNERS are holding their undivided share, right, title and interest in the said entire Property in the manner recited hereinabove;

(ii) No persons other than the OWNERS herein have or entitled to claim any right, title, interest, claim and/or estate or property rights in respect of the said entire Property or any part or portion thereof;

(iii) The Owners herein is absolutely seized and possessed of and otherwise well and sufficiently entitled to the said Property bearing Survey No. B1/LB and B1. 1A/2 comprising of 170 NA plots admeasuring 36138 Sq. mtr, called the said plots which is lying, being and situate at : Village SHIGBOAL, Taluqa KARJAT, District Raigad and which is more particularly described in the First Schedule of the Deed and hereinafter referred to as "the Property" or the "said Project".

(iv) There is no judicial order, judgment or decree passed in respect of the said entire Property, by virtue of which the rights offered to be ~~exercised~~ ^{exercised} by GREENCITY shall be adversely affected;

(v) The Owners hereby declare that the said Property is not subject matter of any acquisition or requisition and is not affected by any reservation and is not subject matter of any litigation or disputes or Arbitration Proceedings or otherwise of any nature whatsoever.



[Handwritten signatures and initials]

D) The OWNERS have their distinct individual shares in the own the said property in the following proportions:

Name Of Owners /sellers	Area Sqft	Approx % of area	AreaSqft	Rate	Total sale Amts
Nirav Thakur Madhani	388842	33.009	128353	145	18611164
	388842	4.247625	16517	145	2394900
	388842	4.247625	16517	145	2394900
RajulethanandChhabria	388842	14.46	56227	145	8152850
Anil JeethanandChhabria	388842	7.223	28086	145	4072470
Anil GoverdhanBallani	388842	11.3270	44044	145	6386399
Vijay Dharat Rasal	388842	11.3270	44044	145	6386399
ChhatrabhujJaising	388842	5.66350	22022	145	3193200
VikasShrivastava	388842	8.49325	33033	145	4799800
		100	388842		5,63,82,090



क.ज.र-२
२०/०२/२०२३
२५/०२/२०२३

21/02/23

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

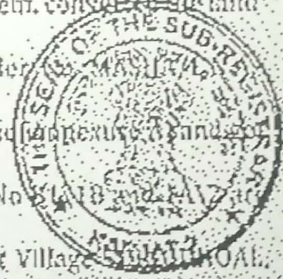
advt 2-50-50 HRP . iii) Survey No.1 Hissa No. 2 admeasuring H-R-P 0-20-0 (out of 1-25-0) and iv) Survey No.2 Hissa No. 1 admeasuring H-R-P 0-05-0 (out of 1-65-0), diluted their stake and converted the land use from Agricultural to Non-Agricultural use to create the said plots in the said project.

AND WHEREAS

A) The GREENCITY herein is a known and reputed firm in the Land Development and Sales field. The Owners have intimated to the GREEN CITY INDIA herein about their willingness for the SALE of the said entire said project with the said plots on as is where is basis. Accordingly the GREENCITY INDIA has agreed to take and acquire from the Owners the right, title and interest of the said Project which is described in detail herein later with the intention for Development of the said entire Project and said Plots as per approved plan as per the terms and conditions that will follow hereinafter.

B) The parties hereto are executing the present Agreement for Sale to confirm the terms and conditions as agreed between them in respect of the SALE & development of the said Project and the said Plots.

C) The Owners have amalgamated the above properties purchased by them, converted the land use of the said properties into Non Agricultural use vide NA Order (B)/S.R. 70/2013, dated 9/10/2013, issued by the Collector of Raigad (annexure A and B) a plan sanctioned from ADTP, Raigad for the said plots vide Survey No. 81/1B and 81/2B registered number as survey Hissa no 81/1B number & Officers situated at Village Taluka Karjat, District Raigad more particularly described in the First written; hereinafter called the 'said property'



80	2073
98	2073

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

c) By Sale Deed dated 24/02/2011 registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 01919/2011 on 24/02/2011. Mr. Prakash Chattrabhai Jaising has purchased the properties bearing Survey No. 81 Hissa No. 1B of admeasuring 0-40-0 HRP out of 3-09-5 HRP, situated at Village: Shingdol, Taluka Karjat, District Raigad from Mr. Santosh Maruti Thakur.

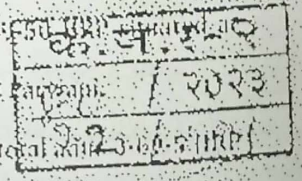
f) By an Agreement of Easement Rights (Right to Way) dated 03/08/2011 which was registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 06674/2011 on 03/08/2011, i) Mr. Rajajethansud Chhabria alias Parwani, ii) Mr. Nirav Thakur Madanani, iii) Mr. Prakash Chattrabhai Jaising and iv) Mr. Vijay Bharat Basal have purchased land admeasuring H-R-P 0-20-0 (out of 1-25-0) in Survey No.1 Hissa No. 2 and land admeasuring H-R-P 0-05-0 (out of 1-66-0) in Survey No.2 Hissa No. 1 both pieces of land situated at Village: Shingdol to facilitate access to the said property with a 9 meter wide Road to Survey No. 81 Hissa Nos. 1A/2 and 1/B from Mr. Kisan Anurata Gharat.

g) By Sale Deed dated 29/12/2011 registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 10798/2011 on 29/12/2011. Mr. Nirav Thakur Madanani has purchased the properties bearing i) Survey No. 81 Hissa No. 1B adm 0-80-00 HRP out of 3-09-50 HRP situated at Village: Shingdol, Taluka Karjat, District Raigad from Mr. Vinod Chimanlal Agarwal.

h) By Sale Deed dated 29/12/2011 registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 10800/2011 on 29/12/2011. Mr. Nirav Thakur Madanani has purchased the properties bearing i) Survey No. 81 Hissa No. 1A-2 admeasuring 0-80-50 HRP out of 2-40-50 HRP situated at Village: Shingdol, Taluka Karjat, District Raigad from Mr. Abhichandani

i) By Sale Deed dated 29/12/2011 registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 10799/2011 on 29/12/2011. Mr. Nirav Thakur Madanani has purchased the properties bearing i) Survey No. 81 Hissa No. 1B adm 0-39-50 HRP out of 3-09-50 HRP situated at Village: Shingdol, Taluka Karjat, District Raigad from Mr. Pavan Khyal Jagtap.

ii) The land use of the properties bearing i) Survey No. 81 Hissa No. 1B total adm 2-39-50 HRP and ii) Survey No. 81 Hissa No. 1A/2 total adm. 2-40-50 and iii) Survey No.1 Hissa No. 2 admeasuring H-R-P 0-20-0 (out of 1-25-0) and iv) Survey No.2 Hissa No. 1 admeasuring H-



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including names like 'Abhichandani', 'Pavan Khyal Jagtap', and 'Nirav Thakur Madanani'.

AND

M/S. GREENCITY INDIA, a Proprietary Firm, (PAN NO AQHPIC1077N) having its registered Office at Thane West : 400607, through its Proprietor Mr. Ashik Sharifud Choudhary the PURCHASER ; for the breville sake hereinafter referred to as GREENCITY INDIA or THE PURCHASER (which expression shall unless repugnant to the context of meaning whereof shall mean and include their heirs, executors and assigns) of the OTHER PARTY;

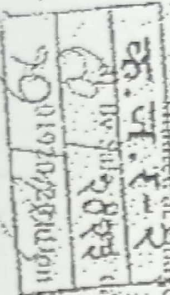
WHEREAS:

a) The properties being dealt with in this Agreement for Sale comprise of 170 Non-Agricultural plots totlly admeasuring 36138 sq.mtrs. situated at Survey No. 81, Hissa No. 1A/2 admeasuring H-R-P 3-69-5, Survey No. 81, Hissa No. 1A/2 admeasuring H-R-P 2-10-5, Survey No. 1 Hissa No. 2 admeasuring H-R-P 0-20-0 (out of 1-25-0) and Survey No. 2 Hissa No. 1 admeasuring H-R-P 0-05-0 (out of 1-66-0) situated at Village Shingdol, Talukakarjat, District Rajgad hereinafter referred to as the said Entire Property) (s/are owned by Owners herein.

b) By Sale Deed dated 28/01/2011 registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 1013/2011 on 31/01/2011, Mr. Rajkeshanand Chhabria alias Porwani, Mr. Anil Jethanand Chhabria alias Porwani and Mr. Nitiv Thakar Madhani purchased the land bearing Survey No. 81 Hissa No. 1B admeasuring 2-10-0 HRP out of 3-69-5 HRP, situated at Village: Talukakarjat, District Rajgad from Mr. Santosh Maruti Thakar.



The Deed dated 25/03/2011 registered with Sub-Registrar Karjat under Sr. No. 1013/2011 on 31/01/2011, Mr. Anil Goverdhan Bahadri has purchased the properties bearing Survey No. 81 Hissa No. 1A/2 of admeasuring 0-80-0 HRP out of 2-10-5 HRP, situated at Village: Shingdol, Talukakarjat, District Rajgad from Mr. Santosh Maruti Thakar.



Village: Shingdol, Talukakarjat, District Rajgad from Mr. Santosh Maruti Thakar.

5/1/2011

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT MADE AT KARJAT on this day of 03 January, 2023 by and BETWEEN :

1) Mr. Raja Jethanand Chhabria alias Parwanl , Age 67 adult Indian inhabitant residing at residing at 203/204, Summit CHS Ltd., C-wing, Shetye Rajan Road Off Carter Road, Near Rizvi College, Bandra West, Mumbai-400050 with PAN AADYPP8765A.

2) Mr. Anil Jethanand Chhabria alias Parwanl, Age 60 adult Indian inhabitant residing at Flat No. 702, Stone Arch Building, ShetyeRajan Road, Off Rizvi College, Bandra West, Mumbai-50, with PAN AA6PP2780E.

3) Mr. Nirav Thakur Madhavl, Age 44 adult Indian inhabitant, residing at Nishtha, 3, Saurashtra Kala Kendra Society, Kalwad Road, Rajkot-360007, with PAN ACAPM5035E.

4) Mr. Anil Goverdhan Ballani, Age 62 adult Indian inhabitant, residing ShetyeRajan Road, Carter Road, Bandra (W), Mumbai-400050, with PAN AADYPP8765A.

5) Mr. Vijay Bharat Rasal, Age 70 adult Indian inhabitant, residing at B-3, Sahayog Bahar Nagar, Four Bungalow Road, Andheri (W), Mumbai-400053, with PAN ACDPR3910N.

6) Mr. Prakash Chhatrabhu Jaising, Age 59 adult Indian inhabitant, residing at 701, Purnakum, TilakMandir Road, Vileparle (E), Mumbai-400057, with PAN AABPI3948E.

7) Mr. Vikas Shravan Agrawal Age adult Indian inhabitant, residing at A/23, Queens Park, Juhu Road, Santacruz (W), Mumbai-400049, with PAN ANHPA9079K. All of the above collectively hereafter referred to as "The Owners" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof, shall mean and include their heirs, successors, administrators and assigns) of the FIRST PART;

[Handwritten signature]

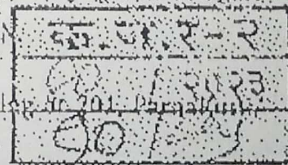
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Yogesh B. Dandekar

B.Com, LL.B, PGD in IPR

ADVOCATE HIGH COURT

Res/Off.: 'Medha House', Opp. Treasury Office, Near Marathi School No. 1, Subhash Road, Court Naka, Thane (W) - 400 601
(Resi) : 022-25405874 • (Mobile) - 9821367979 • E-mail : yogeshdandekar@hotmail.com / advocate yogesh@yahoo.com

Subject to document no. 40/2023 Agreement for sale for Green City India

7. The Report reflecting the flow of the title of Mr.Raju Jethanand Chhabria alias Parwani, Mr.Anil Jethanand Chhabria alias Parwani, Mr.Nirav Thakur Madnani, Mr.Anil Goverdhan Ballani, Mr.Vijay Bharat Rasal, Mr.Prakash Chaturbhuj Jaising and Mr Vikas Shraavan Agrawal on the said plots is enclosed herewith as annexure.

Encl: Annexure.
Date : 27/01/2023


Advocate





Yogesh B. Dandekar

B.Com, LL.B, PGD in IPR

ADVOCATE HIGH COURT

Res/Off.: 'Medha House', Opp. Treasury Office, Near Marathi School No. 1, Subhash Road, Court Naka, Thane (W) - 400 601
(Res) : 022-25405874 • (Mobile) : 9821367979 • E-mail : yogeshdandekar@hotmail.com / advocate_yogesh@yahoo.com

FORMAT - A
(Circular No. 28/2021)

To MahaRERA
Bandra East,
Mumbai

LEGAL TITLE REPORT

Sub: Title clearance certificate with respect to Non Agricultural plot nos. 1, 2, 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33, 34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90, 91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133, 134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153, 154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170 totally admeasuring 36,138 sq.mtrs. situated on Survey No.81/1/B at Village Shingdhol, Taluka Karjat, District Raigad. The plots were converted to Non- Agricultural vide N.A. Order of Collector Raigad under No. Mhasa/T.NA 1(B)/S.R. 70/2013 Dated 09/10/2013 (hereinafter referred to as the said plots)

I have investigated the title of the said plots on the request of M/s GREENCITY REALTY located at G4 GREENCITY, DEV CORPORA, NEAR CADBURY JUNCTION, THANE WEST - 400601 and following documents were inspected :

1. Agreement for Sale dated 3rd January, 2023 executed between M/s. GREENCITY INDIA (the Purchaser) and Mr.Raju Jethanand Chhabria alias Parwani, Mr.Anil Jethanand Chhabria alias Parwani, Mr.Nirav Thakur Madhani, Mr.Anil Goverdhan Ballani, Mr.Vijay Bharat Rasal, Mr.Prakash Chaturbhuj Jaising and Mr Vikas Shravan Agrawal (the Seller) registered with the Registration Office Karjat- 2 on 3rd January 2023 vide registration No. 40/2023 (hereinafter referred to as the 'said agreement').

1 | Page



मधील तरतुदीप्रमाणे वरील जमीन वनजमीन असल्याचे निदर्शनास आल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असे समजण्यात यावे.

३० प्रस्तुत जमीनीत या आदेशाप्रमाणे अकृषक वापर सुरु करण्यापुर्वी व त्रयस्थ व्यक्तींचा हित-संबंध निर्माण करण्यापुर्वी जमीनीच्या मालकीहक्काबाबत Title Clearance प्रमाणपत्र मान्यता प्राप्त Solicitor कडून प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.

३१ वरीलप्रमाणे सर्व नियम, अधिनियम, शासन निर्णय, परिपत्रके यांना अनुसरून अर्जदार यांना सादर केलेली माहिती अपुरी, चुकीची, खोटी असल्याचे कोणत्याही टप्प्यावर निदर्शनास आल्यास या आदेशान्वये दिलेली परवानगी आपोआप रद्द होईल. याबाबतचे सर्व दाईत्व अर्जदार यांचेवर राहिल. त्यास शासन अथवा कोणतेही शासकीय अधिकारी, कर्मचारी जबाबदार असणार नाहीत. अर्जदार हे फौजदारी व दिवाणी कारवाईस पात्र राहतील.

३२ या बिनशेती आदेशातील सर्व शर्ती अर्जदार/मालक/भूखंडधारक यांच्यावर बंधनकारक राहतील. वरील शर्तीचा अगर सनदेतील शर्तीचा अर्जदार यांने भंग केल्यास बिनशेती परवानगी रद्द करण्यात येईल व याखेरीज अर्जदार हे जमीन महसूल कायदा व त्याखालील नियम, सरकारी ठराव व आदेशाप्रमाणे कारवाई व दंडास पात्र होतील.



सही/-XXX

(प्रविण शिंदे)

अपर जिल्हाधिकारी रायगड
अलिबाग

प्रत:- श्री.राजू जेठानंद छाबरीया उर्फ पार्षाना वगैरे ६, रा.शिंणडोल, ता.कर्जत, जि.रायगड यांस माहितीसाठी.

२/- सोबत मंजूर प्लॅनची प्रत जोडली आहे.

प्रत:- तहसिलदार कर्जत यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी

२/- याकामी अर्जदार यांचेकडून बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याची समज येताच जरूर ती पुढील कार्यवाही करणेत यावी.

प्रत:- उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख कर्जत यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांचेकडे माहितीसाठी सस्नेह रवाना.

प्रत:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

प्रत:- तलाठी सजा आंबिवली.ता.कर्जत यांना माहितीसाठी व पुढील जरूर त्या कार्यवाहीसाठी

प्रत:- उप वनसंरक्षक, अलिबाग यांचेकडे माहितीसाठी व जरूर त्या कार्यवाहीसाठी.

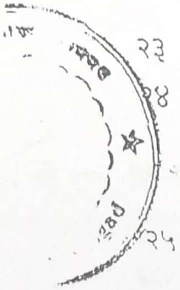
प्रत:- मा.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई यांचेकडे माहितीसाठी सादर.

प्रत:- सहाय्यक संचालक, नगर रचना, मुल्यांकन, कोकण विभाग, कोकण भवन, तिसरा मजला, कक्ष

क्र. २१३, सीबीडी, नवी मुंबई ४०० ६१४ यांचेकडे रवाना.

प्रत:- एल.एन.ए. हॅण्ड फाईलसाठी.

- १५ जमीनीचे कब्जेदार यांनी या जमिनीतील मोकळ्या जागी जास्तीत जास्त झाडे (वृक्ष) लावली पाहिजेत व त्यांचे चांगल्या तऱ्हेने संगोपन करणेची दक्षता घेतली पाहिजे.
- १६ जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन करील तर सदर कायद्यांतील तरतुदी व सरकारी ठरावान्वये अर्जदार ज्या कोणत्याही इतर शिक्षेस पात्र असेल त्या शिक्षेस बाधा न येता जिल्हाधिकारी हे फर्मावितील त्याप्रमाणे दंड किंवा आकारणी केली असता सदरहू जमीन अर्जदार यांच्या भोगवट्यांत चालू ठेवण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांचा आहे.
- १७ सदर बिनशेती जमीनीवर इमारतीचे बांधकाम करतेवेळी सांडपाण्याची व्यवस्था गटारद्वारे करून सदर गटारामध्ये गप्पीमासे सोडणेत यावेत. जेणेकरून डासोत्पत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
- १८ शिंगढोळ ते विहीरीकडे जाणाऱ्या अवर्गीकृत ग्रा.मा. उजव्या बाजुस रस्त्याचे मध्यापासून इमारत रेषा-१२मीटर व नियंत्रण रेषा-२५ मीटर अंतरावर असणे आवश्यक आहे.
- १९ शिंगढोळ ते विहीरीकडे जाणाऱ्या अवर्गीकृत ग्रा.मा. उजव्या बाजुस रस्त्याचे मध्यापासून १२ मीटरचे आत केव्हाही कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही.
- २० सदर जागेत जाणेयेणेसाठी रस्ता करताना पाण्याचा निचरा योग्यप्रकारे होईल असे जलनिःसारणाचे काम स्वखर्चाने करावे.
- २१ भविष्यात रस्ता रुंदीकरणाचे काम निघाल्यास रस्त्यासाठी लागणारी जागा विनातक्रार उपलब्ध करून घ्यावी लागेल.
- २२ सदर जागेतून जाणारे पायवाट,वहीवाटीचे रस्ते तसेच नैसर्गिक पाण्याचे मार्ग बदलताना रस्त्याचे कोणत्याही प्रकारे नुकसान होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.
- २३ रस्त्यालगत विना परवाना कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण अथवा अनधिकृत बांधकाम करू नये.
- २४ भविष्यात या सोबतच्या मंजूर रेखांकनामध्ये दुरुस्ती करून, सुधारीत रेखांकनास मंजूरी घ्यावयाची झाल्यास, सोबतच्या रेखांकनात दर्शविलेले रस्ते जर लगतच्या भूखंडांना जोडले असतील तर ते सुधारीत रेखांकनात त्याचप्रमाणे अबाधित ठेवण्यात यावेत.३
- २५ सदर बिनशेती आदेश हे उपलब्ध पीक पहाणी दर्शविणारे गाव न.नं.७/१२ व त्यानुषंगाने उपलब्ध फेरफार यांचे आधारे देण्यात येत आहे,प्रकरणी अनुपलब्ध कागदपत्रांमुळे अथवा अन्य कोणत्याही बाबीमुळे भविष्यात जमिनीबाबत/बांधकामाबाबत/हद्दीबाबत/क्षेत्राबाबत /अधिकार अभिलेखाबाबत/मालकीबाबत/पोचरस्त्याबाबत वाद/तक्रार/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास,त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालक यांची राहिल. प्रकरणी होणारे न्यायनिर्णयांचे पालन करणे त्यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २६ महाराष्ट्र शेतजमीन(जमीन धारणा कमाल मर्यादा)अधिनियम १९६१, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८,मुंबई धारणा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणेबाबत अधिनियम १९४८,भारतीय वन अधिनियम १९२७,महाराष्ट्र खाजगी वन(संपादन)अधिनियम १९७५, वन (संरक्षण) अधिनियम १९८०, पर्यावरण संरक्षण अधिनियम १९८६, भूमी संपादन अधिनियम १८९४ मधील तरतुदींचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजावी.
- २७ बिनशेती परवानगी ही प्रचलित मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ महाराष्ट्र व्हीलेज पंचायत ॲक्ट, म्युनिसिपल ॲक्ट व टारुन प्लॅनिंग ॲक्ट त्यांतील तरतुदीस अधिन राहून देणेत आलेली आहे.
- २८ महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे अधिनियम १९४७ व महाराष्ट्र अनुसूचित जमातींना जमीन प्रत्यार्पित (Restoration) करणे नियम १९७५ मधील



- ४(१०) नियोजित वापरामुळे भुखंडावर असलेल्या कोणाच्याही वहीवाटीचे हक्कांचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालकांने परस्पर घेतली पाहिजे.
- ४(११) अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती/कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सादर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५ वरील जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमिनीच्या वापरातील बदल व अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदींस अनुसरून तयार करून तो बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी नियोजन प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घेणे आवश्यक राहिल. त्या मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करणे आवश्यक राहिल.
- ६ अर्जदार यांनी प्रस्तुत जमिनीचा बिनशेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सुरु केला पाहिजे. सादरची मुदत वेळोवेळी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून वाढवून घेणे आलेली नसल्यास बिनशेती परवानगी रद्द झालेली आहे,असे समजण्यात येईल.
- ७ अर्जदार यांनी बिनशेती उपयोग सुरु झाल्याबद्दलची समज संबंधित तहसिलदार यांना गावचे तलाठीमार्फत बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून ३० दिवसांचे आत देण्याची आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जास्तीत जास्त रक्कम रुपये पाचशेपर्यंतचे दंडाच्या कारवाईस पात्र राहतील.
- ८ जमिनीचा बिनशेती वापर सुरु झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-१० पैसे या प्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अंमलात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने बिनशेती आकार भरावा लागेल. जरूर तर फरकाची रक्कम भरावी लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित बिनशेती उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरु झालेपासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार द्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारीत दर लागू केला जाईल. त्याप्रमाणे बिनशेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्सेसची रक्कमही द्यावी लागेल.
- ९ बिनशेती उपयोग सुरु केल्यापासून एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी जरूर ती मोजणी फी भरली पाहिजे. बिनशेती प्लॉटला डिमार्केशन करून कुंपण घातले पाहिजे.
- १० जमिनीची सर्व्हे खात्यामार्फत प्रत्यक्ष मोजणी झाल्यानंतर जर क्षेत्र व बिनशेती आकार यांत बदल होत असेल तर त्याप्रमाणे जरूर ते बदल सनदेत करण्यात येतील.
- ११ बिनशेती उपयोग सुरु झाल्यापासून एक महिन्याचे आत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल(जमिनीच्या वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट चार/पाच/सहा मध्ये सनद पूर्ण करून दिली पाहिजे.
- १२ सनदेच्या तारखेपासून तीन वर्षाचे आत नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. बांधकाम पूर्ण करण्याची मुदत जरूरती दंडाची कारवाई करून वाढवून देण्याचे स्वेच्छादिन अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत.
- १३ जमिनीचा प्रत्यक्ष बिनशेती वापर सुरु न करता जमिनीची विक्री केल्यास ती मुंबई कुळ वहीवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ मधील तरतुदीनुसार जरूरत्या दंडाचे कारवाईस पात्र राहिल.
- १४ जमिनीची विक्री करून केलेल्या बिनशेतीचा वापर नवीन बांधकाम अगर मंजूर बांध-



एमएम

जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३०/०३/२०१३ अन्वये मौजे शिंगढोल. ता.कर्जत येथील स.नं.८१/१/ब क्षेत्र ६-११-० जागेची आरोग्यदृष्ट्या पाहणी केली असता, सदरची जागा निवासी कारणासाठी बिनशेती करण्यासाठी पत्रातील अटींवर नाहरकत दाखला देणेत येत आहे, असे कळविले आहे.

कार्यकारी अभियंता(बांधकाम),रायगड जिल्हा परिषद,अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.३०/०३/२०१३ अन्वये सदर जागा शिंगढोल ते विहीरीकडे जाणाऱ्या सा.क्र.०/०७५ ते ०/०८७ अवर्गीकृत मार्ग ता.कर्जतच्या लगत असून प्रस्तावित बांधकाम नियमानुसार योग्य अंतराबाहेर आहे. तरी सदर प्रस्तावास पत्रातील अटींचे अधिन राहून नाहरकत दाखला देण्यात येत आहे, असे कळविले आहे.

वरील परिस्थिती विचारात घेता, अर्जदार यांना (प्लॉट पाडून) निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी देण्यास हरकत दिसत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियमानुसार तसेच उपोद्घातात अ.क्र.६ व ७ अन्वये अपर जिल्हाधिकारी रायगड यांना प्रदान करणेत आलेल्या शक्तीनुसार व महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ मधील तरतूदीनुसार श्री.राजु जेटानंद छाबरीया उर्फ पारवानी वगैरे ६ यांस खालील जमिनीची बिनशेती परवानगी (प्लॉट पाडून) निवासी या कारणासाठी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

गावाचे नाव	स.नं.	हि.नं	क्षेत्र (हे.आर)	आकार (रु.पैसे)
मौजे शिंगढोल, ता.कर्जत	८१	१ब	६-११-०	३-८३

शर्ती :

- १ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियमास अधिन राहून निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे.
- २ ज्या कारणाकरीता बिनशेती परवानगी देण्यात आलेली आहे त्याच कारणासाठी जमीन व त्या वरील बांधकामाचा उपयोग केला पाहिजे. बिनशेती जमीनीचा भाग अगर त्यातील बांधकामाचा कोणताही भाग नियोजित बिनशेती उपयोगाखेरीज अन्य बिनशेती उपयोगाकडे जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीखेरीज वापरता कामा नये.या शर्तीसाठी बांधकामाच्या वापरावरून बिनशेती जमीनीचा उपयोग कोणता हे ठरविणेत येईल.
- ३ प्रस्तुत बिनशेती जमीनीची प्लॉटची अगर सब प्लॉटची विभागणी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व मंजूरीशिवाय करता कामा नये.
- ४ अर्जासोबत जोडलेला ले आऊट नकाशा खालील शर्तीवर मंजूर करणेत येत आहे.
 - ४(१) अंतिम मंजूर रेखांकनाप्रमाणे रस्ते व भुखंडाचा भूमी अभिलेख कायम करण्यात यावा.
 - ४(२) रेखांकनातील भूखंडाचा वापर फक्त रहिवास कारणासाठी करण्यात यावा.
 - ४(३) नियोजित रस्त्यांना योग्य प्रकारची गटारे बांधण्यात येवून भूखंडामधील सांडपाण्याचा निचरा त्यायोगे करण्याची व्यवस्था अर्जदाराने केली पाहिजे.
 - ४(४) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्याची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरूपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरूपात तयार करण्यात यावेत.
 - ४(५) रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.
 - ४(६) रेखांकनातील कोणत्याही भूखंडाची उपविभागणी पूर्वपरवानगी शिवाय करण्यात येवू नये.
 - ४(७) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य



म) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्याखालील बिनशेती नियमांतील तरतुदींचे पालन करण्याचे अर्जदार यांनी मान्य केले आहे.

प्रकरणी तहसिलदार कर्जत यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.१६/०३/२०१३ अन्वये फेरफार क्र.१०१९ दि.१२/०२/२०१३ अन्वये दुरुस्ती आकारफोड पत्रकान्वये स.नं.८१/१ चे ८१/१अ व ८१/१ब असे दोन झालेले असून त्यापैकी स.नं.८१/१अ एकूण क्षेत्र १-२८-० व स.नं.८१/१ब क्षेत्र ६-११-० असे झाल्याचे दिसून येते. सदर जमीन शिंदाड स्वरूपाची आहे. सदर जमीन अर्जदार यांचे ताबे कब्जात व वहिवाटीत आहे. जमीनी अर्जदार यांचे शिवाय अन्य कुळे वा कब्जेदार दाखल नाहीत. जमीनीवर तगाई, सहकारी सोसायटी किंवा कोणत्याही राष्ट्रीयकृत बँकेचा बोजा दाखल नाही. वरील मिळकत ही ग्रामपंचायत टॅम्बरे यांचे हद्दीत येत आहे. अर्जदार यांनी मागणी केलेली जमीन भूसंपादनात समाविष्ट नसून नजिकचे काळात एखाद्या शासकीय अथवा सार्वजनिक कामासाठी संपादन करणेत येणार नाही किंवा तशी संपादनाबाबतची नोटीस अर्जदार यांना प्राप्त झाल्याचे प्रकरणी सामील करण्यात आलेल्या कागदपत्रावरून तसेच तलाठी सजा आंबिवली यांचे दाखल्यावरून दिसून येत नाही. सदर जमीनीत भराव करावा लागणार नाही. तथापी भराव करावा लागल्यास त्यामुळे नैसर्गिक पाणी जाण्या-येण्याचे मार्ग बंद होणार नाही.तसेच आजूबाजूचे रहिवाशी,शेतकरी यांना कोणत्याही प्रकारचा त्रास होणार नाही याची अर्जदार दक्षता घेणार आहेत. सदर जमीनीची मोजणी झाली असून,मोजणी नकाशाची प्रत प्रकरणी सामील केली आहे. सदर जमीन एखाद्या पाणी पुरवठा प्रकल्पाचे लाभ क्षेत्रात येत नाही किंवा ती पुर्नवसनासाठी राखून ठेवणेत आलेली नाही. सदर जमीनीस आदिवासी कायदा, आदिवासींना जमीन परत करणेबाबतचा हस्तांतरण कायदा, कमाल जमीन धारणा कायदा, कमाल नागरी जमीन धारणा कायदा,खाजगी वन संपादन कायद्याच्या तरतुदी लागू नाहीत तसेच २२अ खालील तरतुदी लागू नाहीत. मंडळ अधिकारी कशेळे यांचेकडील अहवाला नुसार जाण्यासाठी कशेळे-आंबिवली-शिंदाडोल या मुख्य रस्त्यापासून अर्जदार यांनी श्री. किसन अमृता घरत यांचे मालकीचे स.नं.१/२ व २/१ या जागेमधून ०-२०-५ इतके क्षेत्र रस्ता तयार करण्यासाठी विकत घेतलेले आहे. तसा फेरफार क्र.९७६ कडे नोंद होवून गा.न.नं.७/१२ वर उल्लेख आहे. सबब प्रश्नाधीन जागेत जाणे-येणेसाठी पोहोच रस्ता उपलब्ध आहे. तथापी याबाबत संबंधित विभागाचे अभिप्राय घेणे आवश्यक वाटते. सदर जमीनीत अर्जदार हे रस्ते,विज, सांडपाणी वाहून नेणारी गटारे व अंतर्गत रस्ते स्वखर्चाने करून घेणार आहेत. तसेच पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था स्वखर्चाने करणार आहेत.सदर जमीनीवरून उच्चदाबाची विजेची लाईन जात नाही.सदर जमीनीवरून पाण्याची पाईप लाईन अथवा टेलिफोन लाईन जात नाही. तसेच सदर जमीनीजवळ तुरुंग,सैनिक कॅम्प नाही. सदर जागेचा उपयोग विटांच्या उत्पादनासाठी केला जात नाही. तसेच सिनेमागृह, पेट्रोल पंप, सर्व्हिस सेंटर अथवा स्फोटक पदार्थ साठवणूकी करिता करणार नाहीत. तसेच सदर जमीनीमध्ये अर्जदार यांनी कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम केलेले नाही, असा अहवाल दिलेला आहे.

सहाय्यक संचालक,नगर रचना,रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.०१/०८/२०१३ अन्वये वर नमुद केलेली अर्जदाराची जागा ही कोणत्याही प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट नाही.नियोजित रेखांकन इतर कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. अर्जदाराने सादर केलेल्या मोजणी नकाशाप्रमाणे जागेच्या सर्व हद्दी जुळत आहेत.प्रकरणी या कार्यालयाने दि.१२/०२/२०१३ अन्वये तात्पुरत्या रेखांकनास मंजूरीची शिफारस केलेली होती. सदरील रेखांकनास भूमि अभिलेख कार्यालयाकडून मोजणी होवून मोजणी नकाशाची व अंतिम रेखांकन नकाशाच्या



वाचले :

- १) श्री.राजु जेठानंद छाबरीया उर्फ पारवानी वगैरे ६, रा.शिंगढोळ, ता.कर्जत, जि.रायगड यांचा अर्ज दि.१२/०२/२०१३.
- २) तहसिलदार कर्जत यांजकडील पत्र क्र.मशा/बिनशेती परवानगी/के.नं.१८/२०१३ दि.१६/०३/२०१३.
- ३) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.ससंनर-राअ/बि.शे./अं.रेखांकन/मौजे शिंगढोळ/ता.कर्जत/स.नं.८१/१ब/३१२३ दि.०१/०८/२०१३.
- ४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/आरोग्य/एनएसईपी/१८६६/१३ दि.३०/०३/२०१३.
- ५) कार्यकारी अभियंता(बांधकाम), रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र./राजिप/बांखा/सीबी -१/३०३०/२०१३ दि.३०/०३/२०१३.
- ६) शासन महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकीर्ण ०२/२०११/प्र.क्र.१३/ई-१ दि.२९/०३/२०१२
- ७) या कार्यालयाकडील पत्र क्र.मशा/प्रशासन/अ-५/कामाचे वाटप/२०१३ दि.११/०२/०१३
- ८) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व त्याखालील नियम,
- ९) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १०) या कार्यालयाकडील मंजूर टिपणी दिनांक ०८/१०/२०१३.

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/एस.आर.७०/२०१३
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग, दिनांक :- ०९/१०/२०१३.

आदेश

मौजे शिंगढोळ ,ता.कर्जत येथील खालील वर्णनाची जमीन १)श्री.राजु जेठानंद छाबरीया उर्फ पारवानी २) श्री.अनिल जेठानंद छाबरीया उर्फ पारवानी ३) प्रकाश चत्रभुज जयसिंग ४) निरव ठाकूर मदनानी ५) अनिल गोवर्धन बालानी व ६) विजय भरत रसाळ यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

स.नं.	हि.नं	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे
८१	१ब	६-११-०	३-८३

वरीलप्रमाणे ६-११-० हे.आर क्षेत्राची(प्लॉट पाडून)निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी मिळण्याकरीता श्री.राजु जेठानंद छाबरीया उर्फ पारवानी वगैरे ६ यांनी अर्ज दिलेला आहे. अर्ज ठराविक नमुन्यात दिलेला आहे. अर्जासोबत जोडलेल्या सर्व हक्कनोंद उताऱ्यावरून व तहसिलदार कर्जत यांच्या अहवालावरून असे दिसून येत आहे की,

- अ) जमीन अर्जदार यांचे मालकीची असल्याचे दिसून येते.
- ब) जमीनीवर तारणाचा बोजा नाही.
- क) जमीन पूरनियंत्रण रेषेच्या बाहेर आहे.
- ड) जमीन भूसंपादनाखाली येत नाही.
- इ) जमीन ग्रामपंचायत टेंभरे यांचे कार्यक्षेत्रात आहे.

रेखांकित दस्तावेज/अतिरिक्त प्रतिलिपि प्रिफारस

एक से अधिक/अतिरिक्त वि.ओ. /अं. रेखांकन/अं. शिंडीकोडा

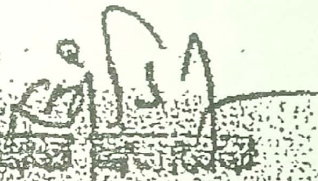
सं. अर्जल/सं. 49/96/3923

दिनांक 9/1/2093

त्यादीस वाच्यता अतिरिक्त सादर व

नकाशासुद्धि विषयक संकेत सुद्धि

प्रधानी दिग्दर्शक


श्री. सहायक निदेशक
नगरपालिका कार्यालय

MR. ANIL J. CHHABRIA/ PARWANI,

~~HEM~~

HEM

ANAL PRODUCE