

10

11

12

13

14

15

10

11

12

408/5980

पावती

Original/Duplicate

Thursday, December 28, 2023

नोंदणी क्र.: 39म

4:35 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 7772 दिनांक: 28/12/2023

गावाचे नाव: वासिंद

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-5980-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार: करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख --

नोंदणी फी

रु. 17500.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 2000.00

पृष्ठांची संख्या: 100

एकूण:

रु. 19500.00

आपणास मूळ दस्त, थंवनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
4:55 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Sub Registrar, Sahasrapur
मुद्रांक निबंधक प्रणीत

शाहापुर

वाजार मुल्य: रु.1580000 /-

मोवदला रु.1750000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 105000/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.2000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक. 1223221419114 दिनांक: 28/12/2023

वॅकेचे नाव व पत्ता.

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.17500/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH012857215202324E दिनांक. 28/12/2023

वॅकेचे नाव व पत्ता:



सादर मुळ दस्त

यांचेकडे देणेत यावा

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

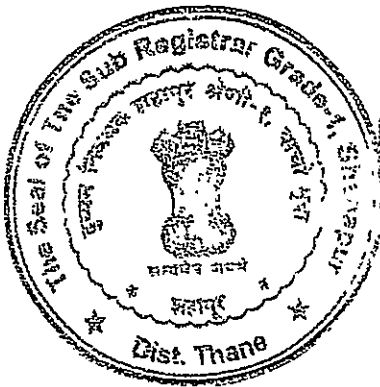
30

Pre-Registration summary(नोंदणी पूर्व गोषवारा)

मूल्यांकन पत्रक (प्रभाव क्षेत्र - बांधीव)		28 December 2023, 01:37:59 PM	
Valuation ID	202312285171		
मूल्यांकनाचे वर्ष	2023		
जिल्हा	ठाणे		
त.स.संख्याचे नाव	शहापूर		
गांवाचे नाव	वासिद (177)		
प्रमुख मूल्य विभाग	27		
उप मूल्य विभाग	271		
क्षेत्राचे नाव	Influence Area	सर्व्हे नंबर /न भू क्रमांक	
वार्षिक मूल्य दर संख्यानुसार मूल्यदर रु.	मोजमापनाचे एकक		
मूल्यदर	चौ मीटर		
37500			
बांधीव क्षेत्राची माहिती			
मिळकतीचे क्षेत्र	37521 चौ मीटर	मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका
बांधकामाचे वर्गीकरण -	I-आर सी डी	मिळकतीचे वय	0 TO 2वर्षे
उद्ववाहन रविधा	आहे	मजला -	5th to 10th Floor
मिळकतीचा प्रकार		मिळकतीचा प्रकार	बांधीव
मूल्यदर/बांधकामाचा दर-		मूल्यदर/बांधकामाचा दर-	Rs.37500/-
Scale Type -	First Sale		
Sale/Resa of built up Property constructed after circular dt 02/01/2018			
घसा-यानुसार मिळकतीचा पति चौ मीटर मूल्यदर	=(वार्षिक मूल्यदर * घसा-यानुसार टक्केवारी)		
	=(37500 * (100 / 100))		
	= Rs 37500/-		
मजला निहाय घट/वाढ	= 1 05 of 37500 = Rs 39375/-		
Rules Applicable	3,19,18		
A)	मुद्दम मिळकतीचे मूल्य	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र	
		= 39375 * 37 521	
		= Rs 1477389 375/-	
B)	वदिस्त वाल्कनी जागेचे क्षेत्र	1 78चौ. मीटर	
	वदिस्त वाल्कनी जागेचे मूल्य	= 1 78 * 37500	
		= Rs 66750/-	
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + वदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य/खुली वाल्कनी + वरील गच्चीचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + तळघराचे मूल्य + मेडॉनाईन मजला क्षेत्र मूल्य + वदिस्त वाल्कनी + स्वयचलित वाहनतळ		
	= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J		
	= 1477389 375 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 66750 + 0		
	=Rs.1544139/-		
	= □ पंधरा लाख चव्वेचाळीस हजार एक शे एकोणचाळीस /-		

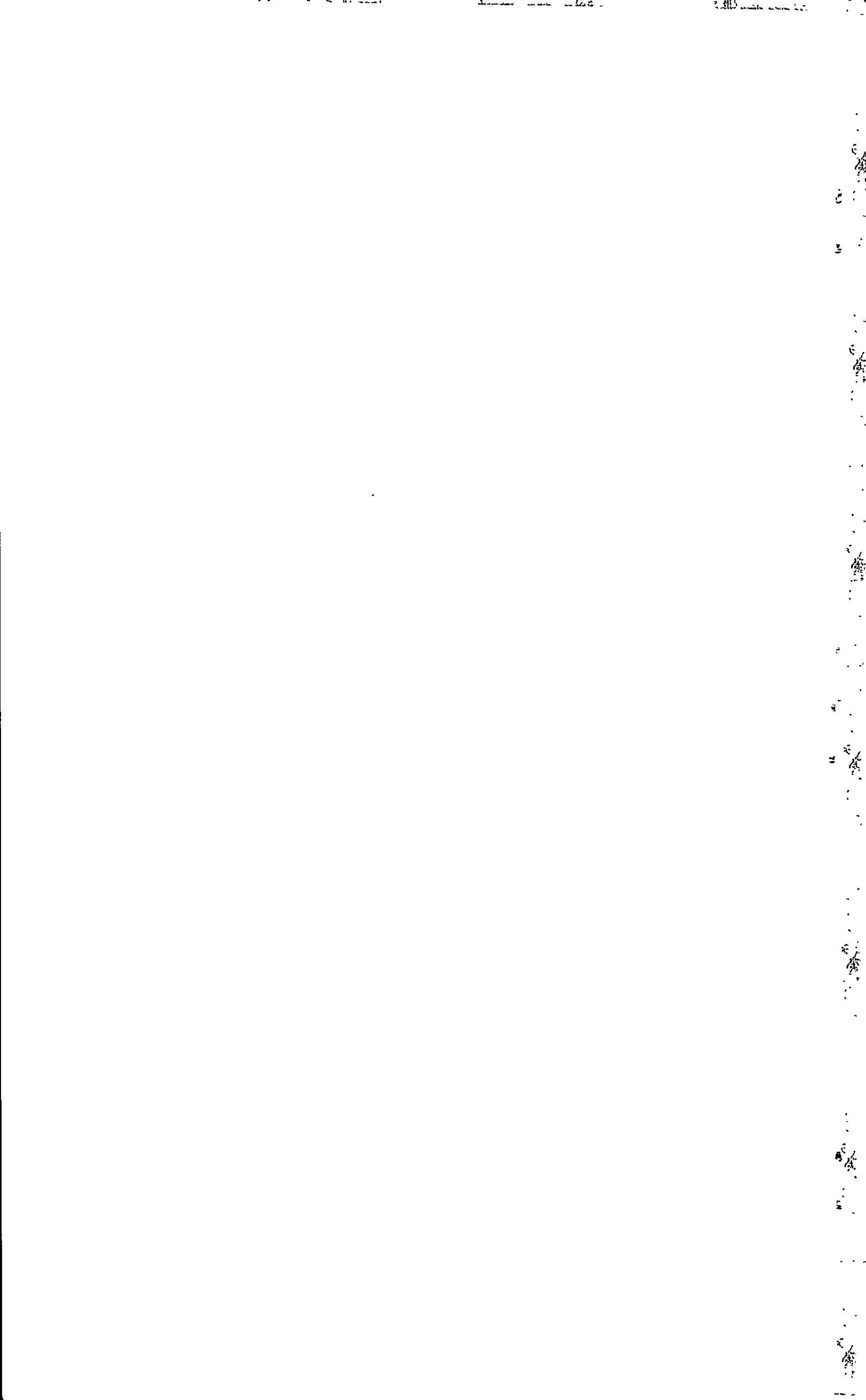
Home Office Print

Trustee
शहापूर



स	ह	ष
क्र. 9	900	२०२३



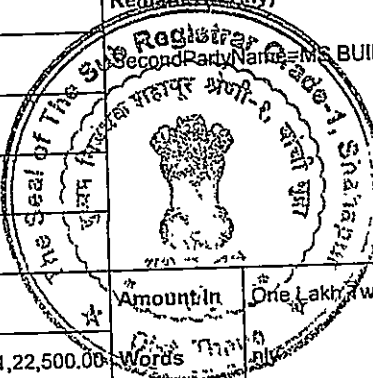




CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH012857215202324E	BARCODE	[Barcode]				Date	22/12/2023-18:37:58	Form ID	25.2
Department	Inspector General Of Registration				Payer Details					
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee		TAX ID / TAN (If Any)							
			PAN No.(If Applicable)							
Office Name	SHP_SHAHAPUR SUB REGISTRAR		Full Name		NARENDRA LAXMAN DESHMUKH AND OTHER ONE					
Location	THANE				Flat/Block No.		FLAT NO 501 C WING 5TH FLR JASMINE			
Year	2023-2024 One Time				Premises/Building		BUILDING NO 1 ROYAL PALM COMPLEX			
Account Head Details		Amount In Rs.		Road/Street		AREA 34.11 SQ MTR CARPET AND 1.78 SQ MTR BALCONY VASIND TAL SHAHAPUR				
0030046401 Stamp Duty		105000.00		Area/Locality		DIST THANE				
0030063301 Registration Fee		17500.00		Town/City/District						
				PIN		4 2 1 6 0 1				
				Remarks (If Any)		Second Party Name: BUILDCON ENTERPRISES-				
				Amount in Words		One Lakh Twenty Two Thousand Five Hundred Rupees 0				
Total	1,22,500.00									
Payment Details			STATE BANK OF INDIA			FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque-DD Details			Bank CIN	Ref. No	00040572023122266936	IK0COPLBW6				
Cheque/DD No.			Bank Date	RBI Date	22/12/2023-18:24:38	Not Verified with RBI				
Name of Bank			Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA					
Name of Branch			Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll					



स ह ष
र. क्र. ५२८० २०२३
पान ३ १००

Department ID : Mobile No. : 9594201400
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करवयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करवयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.



स. र. शाहापूर अफिस-१, ताने जिल्हा, महाराष्ट्र
५११०
१०२५
१००

Department of Stamp & Registration, Maharashtra

Receipt of Document Handling Charges

PRN 1223221419114

Date 22/12/2023

Received from NARENDRA LAXMAN DESHMUKH, Mobile number 9224739333, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (ISARITA) in the Sub Registrar office S.R. Shahapur of the District Thane Grm.

Payment Details

Bank Name SBIN

Date 22/12/2023

Bank CIN 10004152023122218103

REF No. IGAQPOVAL6

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



प	ह	प
प. क्र.	५९८०	२०२३
पान	५	९००

AGREEMENT FOR SALE

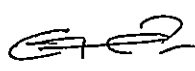
ARTICLES OF THIS AGREEMENT made at SHAHAPUR on
this 28th Day Of December 2023

BETWEEN

M/S. BUILDCON ENTERPRISES, (PAN : AAUFB6555B) a partnership firm duly formed, constituted and registered under The Indian Partnerships Act, 1932, having its address at Udaydham, Near Dena Bank, Shivaji Nagar, At & Post Vasind, Dist. Thane 421601, through its partners 1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR, Age: 56 yrs., Occupation: Business, 2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE Age: 46 yrs., Occupation: Business, 3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE, Age: 62 yrs., Occupation: Business, hereinafter referred to as "PROMOTERS"(which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include its successors-in-interests and assigns) being the party of the **ONE PART;**

AND

1) MR. NARENDRA LAXMAN DESHMUKH (PAN: AIPPD9255M) aged 50 years Occupation: Service, 1) MRS. NEELAM NARENDRA DESHMUKH (PAN: CLOPD2780H) aged 42 years Occupation: House Wife, having address at Room no 406, Wing- B, Mohan Apartment, Opp. Goan Devi Mandir, At- Mharal, Post- Varap, Tal- Kalyan, Dist:- Thane. 421301 hereinafter called and referred to as the **ALLOTTEE/PURCHASER** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning there of mean and include his/her/their heirs, executors, administrators and assigns) being the **PARTY OF THE OTHER PART.**


श्री. जयवंतराजराज कोठारे

श्री. न. ल. ल. देशमुख.





स	ख	घ
स. नं. ५६०	२०१९	
११६	९००	

WHEREAS One Shri. Prakash Lahu Kanthe, Shri. Sudhir Damodar Kanthe, Shri. Bharat Damodar Kanthe and Shri. Suresh Damodar Kanthe (hereinafter referred to as the 'said owners') are the joint owners of & as such are inter alia seized and possessed of &/or otherwise well and sufficiently entitled to the property being all that piece or parcel of land bearing Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka Shahapur & Dist. Thane and within limits of Grampanchayat Vasind, hereinafter referred to as the 'said property' & more particularly described in the First Schedule hereunder written.

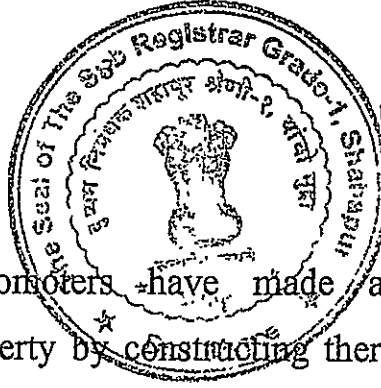
AND WHEREAS by a Development Agreement dated 16.03.2019 executed between said owners and the Promoter which was lodged for registration with the Sub-Registrar, Shahapur on 16.03.2019 under document No. SHP-1193-2019 (hereinafter referred to as the 'Development Agreement'), said owners have granted to the Promoter and the Promoter has acquired from the said owners the development rights for and in respect of the said property, at or for the consideration and for and upon the terms and conditions therein contained;

AND WHEREAS in pursuance of the said Development Agreement, the said owners have executed Power of Attorney dated 16/03/2019 which was lodged for registration with the Sub-Registrar, Shahapur on 16.03.2019 under document No. SHP-1194-2019 (hereinafter referred to as the 'said POA') in favour of the partners of the Promoter to enable them to do all acts, deeds, matters and things for and in respect of the development of the said Property as contained therein;

AND WHEREAS the Promoters are in possession of the Project land.

श्री. जयचंनू लखाराम ठोस

श्री. लि. लि. वेंकटेश्वर.



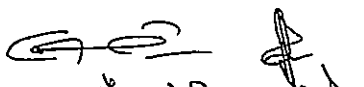
स	ह	व
द. क्र. ५६०	२०२३	
पाने ६	१००	

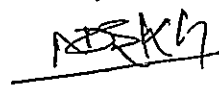
AND WHEREAS the Promoters have made a scheme for development of the said property by constructing thereon residential units, shops, Offices etc. as per Plan Sanctioned from Assistant Director, Town Planning, Thane.

AND WHEREAS The Promoter submitted layout and plans for development of the said property to the Assistant Director, Town Planning, Thane (hereinafter referred to as 'said local authority') and said local authority and issued its letter of recommendation for sanction and approval of the layout and plans of the Promoter vide letter bearing जा . क्र .बांप / मौ./वासिंद /ता . शहापुर/स.न. २/५ / ससंठाणे /८३१ / १५/०६/२०२० dated 15.06.2020 and further letter bearing जा. क्र. बांप/मौ./वासिंद/ता. शहापुर/ ससंठाणे /1439 dated 24.05.2022 (hereinafter referred to as the **Said Approved Plans**);

AND WHEREAS the District Collector Thane, has vide its NA Order bearing No.क्र .महसूल / क - १ / टे -११ / एनएपी / वासिंद/एसआर - ४७/१९ dated 10/12/2020 and further NA Order bearing No.क्र. महसूल / क - १/ टे -११/ बां.प./वासिंद(ता . शहापुर)/ एसआर -24/2021 dated 17/06/2022, passed under the provisions of Maharashtra Land Revenue Code 1996, granted permissions for Non Agricultural use of the said property and permitted to construct three buildings viz. Building No. 1, Building No. 2 and Building No. 3 on the said property as per plans and specification and upon the terms and conditions mentioned therein;

AND WHEREAS in pursuance to the sanctioned plans and permissions, the Promoter is entitled to commence, carry out the construction work on the said Project Land;


श्री. जयवंती देवराज काठे


श्री. एन. एन. देशमुख.



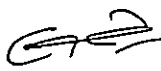
स	र	र
५६६		
२	१००	

AND WHEREAS the Promoters declare that the above referred agreements, permissions and sanctions are valid, subsisting and completely in force;

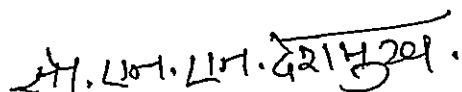
AND WHEREAS the Promoters have further intended to get the said plans and specification revised, renewed and altered for consumption of remaining floor space index, transfer of development rights, staircase FSI, premium FSI and all other permissible to be used and utilized on the said property as may be granted by the Assistant Director, Town Planning, Thane as well as the Promoter have intended the abutting, adjoining and adjacent amalgamated properties thereby forming a single consolidated holding from time to time and further the Promoter have given the clear inspection of the plans and specifications to the Allottee/s herein as regards the existing sanctioned buildings and the further proposed expansion, amalgamation and extension the said property.

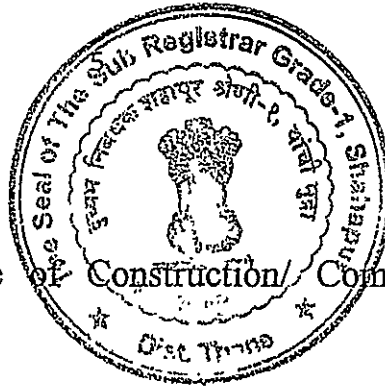
AND WHEREAS the Promoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land in accordance with the recitals, disclosures, further expansions and future development as mentioned hereinabove which is clearly and elaborately brought to the notice and knowledge of the Allottee herein.

AND WHEREAS relying upon the above recitals and disclosures and the scope of further and future development being understood by the Allottee to which the Allottee has granted his/her consent, the Allottee/Purchaser is offered a **Residential Flat/Apartment bearing No. 501, 'C', wing** having area admeasuring **34.11 sq. Mts. Carpet + 1.78 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor** of the Building No. 1 to be known as


 श्री. जयलाल जयशंकर







स	ह	ष
द. क्र.	५६०	२०१३
पाने	९	१००

“JASMINE” of the scheme of Construction Complex known as
“ROYAL PALM”.

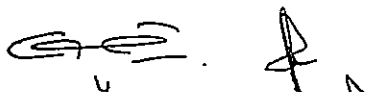
AND WHEREAS the Allottee after going through the entire disclosures, the future course of expansion and development and also verifying the site of the building and the work of construction and its progress thereof, the site of infrastructural and recreational facilities and amenities and nature and scope thereof and after being satisfied about the same has agreed to enter into this agreement


AND WHEREAS the Promoter has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council of Architects;

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

AND WHEREAS the Promoters has sole and exclusive right to sell the Apartments in the said building/s to be constructed by the Promoter on the Project Land and to enter into Agreement/s with the Allottee(s)/s of the Apartments to receive the sale consideration in respect thereof.

AND WHEREAS on demand from the Allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the


सौ. जयवल्लभ जयराम को. ०१


सौ. एम. एम. देशमुख



स ह य
क्र. ५६६ २०२३
१० १००




project land and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects and of such other documents as are specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (hereinafter referred to as "the said Act") and the Rules and Regulations made there under.

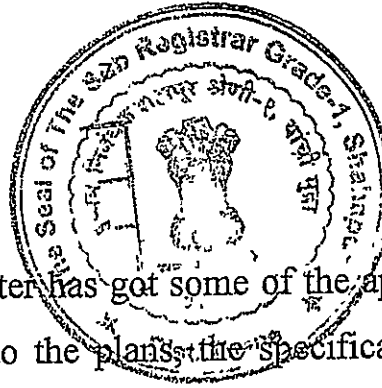
AND WHEREAS the authenticated copies of Certificate of Title issued by the attorney at law or advocate of the Promoter, authenticated copies of Property card or extract of Village Forms VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the project land on which the Premises are constructed or are to be constructed have been annexed hereto and marked as Annexure 'A' and 'B', respectively.

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as approved by the concerned Local Authority have been annexed hereto and marked as Annexure C-1.

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

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans and specifications of the Premises agreed to be purchased by the Allottee, as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as Annexure D.




श्री. जयवंत. जयशम जोशी
श्री. ए. ए. ए. देसाय



स	ह	व
द. क्र. ५९८०	२०१३	
पाने ११	१००	

AND WHEREAS the Promoter has got some of the approvals from the concerned local authority(s) to the plans, the specifications, elevations, sections and of the said building/s and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time, so as to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building and the said fact of such stage of progress of construction work, building wise, phase wise completion is also disclosed and brought to the notice and knowledge of the Allottee herein.

AND WHEREAS while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the project land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said building/s shall be granted by the concerned local authority.

AND WHEREAS the Promoter has accordingly commenced construction of the said building/s in accordance with the said proposed plans.

AND WHEREAS the Allottee/s has/have applied and offered to the PROMOTERS for allotment of Apartment a **Residential Flat/Apartment** bearing No. 501, 'C', wing having area admeasuring 34.11 sq. Mts. Carpet + 1.78 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor of the Building No. 1 to be known as "JASMINE" of the scheme of Construction/ Complex known as "ROYAL PALM".

श्री जयवंती जयराम कोठा

श्री. एन. एन. देशमुख.



स	ह	व
क्र. १६०		२०२३

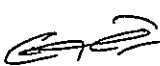
AND WHEREAS the carpet area of the said premises is 34.11 square meters and "carpet area" means the net usable floor area of the said premises, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Premises for exclusive use of the Allottee or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said Premises for exclusive use of the Allottee but includes the area covered by the internal partition walls of the premises.

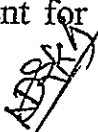
AND WHEREAS the parties relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing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

AND WHEREAS prior to the execution of these presents the Allottee has paid to the Promoter a sum of Rs. 1,75,000/- (Rupees One Lakh Seventy Five Thousand only), being part payment of the sale consideration of the premises agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment or Application Fee (the payment and receipt whereof the Promoter both hereby admit and acknowledge) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale consideration in the manner herein after appearing.

AND WHEREAS the Promoter has registered the project under the Provision of the Real Estate (Regulation and Redevelopment) Act 2016 with the Maharashtra the Real Estate Regulatory Authority at Mumbai bearing No. P51700051700303 dated 27/06/2023.

AND WHEREAS under section 13 of the said Act the Promoter is required to execute a written Agreement for sale of said Premises with


 श्री. जयवंती यशराम कोठारे


 श्री. एम. एम. देशमुख



स ह प	
फ. नं. 4000	२०२३
१३	१००

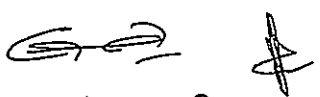
the Allottee, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908.

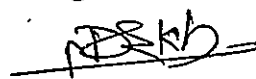
In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the said premises.

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

1. The Promoter shall construct the said building/s presently as per the sanctioned plans and permissions on the said property described in the Schedule hereunder written in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time.

1.a.(i) The Purchaser's/Allottees hereby agree/s to purchase from the PROMOTERS and the PROMOTERS hereby agrees to sell to the Allottee/s/Purchaser/s a **Residential Flat/Apartment bearing No. 501, 'C', wing** having area admeasuring **34.11 sq. Mts. Carpet + 1.78 Sq. Mts Balcony Area** on **Fifth Floor** of the Building No. 1 to be known as **"JASMINE"** of the scheme of Construction/ Complex known as **"ROYAL PALM"**.(hereinafter referred to as "The Apartment"), as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked as Annexure C-1 and C-2 for the consideration of **Rs.17,50,000/- (Rupees Seventeen Lakh Fifty Thousand only)** including Rs. 0/- (Rupees Zero only) being


श्री. ज्योतिरज प्रसाद


श्री. ल. ल. देशमुख.



स	ह	प
५८०	२०२३	
१४	१००	

the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the Apartment, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the Third Schedule annexed herewith.

(ii) The Purchaser's/Allottee/s hereby agree/s to purchase from the Promoters and the Promoters hereby agrees to sell to the Allottee/s/Purchaser/s garage bearing No. xxxx situated at xxxx basement and/or stilt being constructed in the layout for the consideration of Rs. xxxxx /-. However, the Allottee of such Parking shall not enclose or cover the same without the written permission of the Promoters and/or the society or such body formed, as the case may be and other concern authorities.

(iii) The Allottees hereby agrees to purchase from the promoter and the promoter hereby agrees to sell the Allottee/s covered parking space bearing no. xxxx situated at xxxx basement and/or stilt xxx and/or podium being constructed in the layout for the consideration of Rs. xxxx /-.

(b) The total aggregate consideration amount for the Flat is thus **Rs.17,50,000/- (Rupees Seventeen Lakh Fifty Thousand only)**

(c) The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of **Rs. 1,75,000/- (Rupees One Lakh Seventy Five Thousand only)** (not exceeding 10% of the total consideration) as advance payment or application fee in the following manner:

i) **Rs. 50,000/- (Rupees Fifty Thousand only)** Vide Cheque No. 045364 dtd. 18/12/2023 drawn on SBI Bank Ltd. Mharal Branch.

श्री. जयवंत राव राम के. ०१

श्री. जयवंत राव राम के. ०१



स	ल	ख
५९०	२०२३	
१९५	९००	

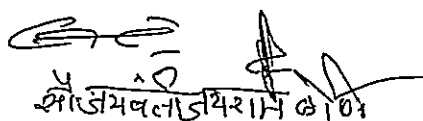
ii) Rs. 1,00,000/- (Rupees One Lakh only) Vide Cheque No. 068738 dtd. 18/12/2023 drawn on The Thane District Co-opt Bank Ltd Mharal Branch.

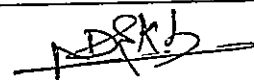
iii) Rs. 25,000/- (Rupees Twenty Five Thousand only) Vide Cheque No. 045362 dtd. 04/09/2023 drawn on SBI Bank Ltd. Mharal Branch.

The Purchaser hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of Rs.15,75,000/- (Rupees Fifteen Lakh Seventy Five Thousand only) as per the progress of work of the building.

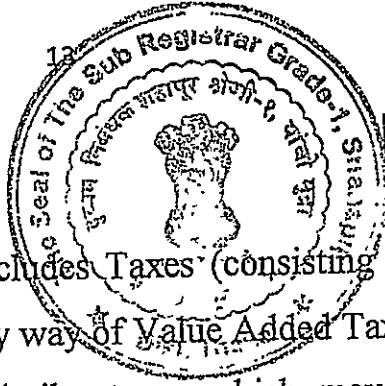
The Schedule for payment of consideration is as under:-

Sr No.	Particulars	Percent	Amount (in Rupees)
1.	Earnest Money	10%	1,75,000/-
2.	On Execution of Agreement	20%	3,50,000/-
3.	On Completion of the plinth	15%	2,62,500/-
4.	On Completion of 1 st Slab	04%	70,000/-
5.	On Completion of 2 nd Slab	03%	52,500/-
6.	On Completion of 3 rd Slab	03%	52,500/-
7.	On Completion of 4 th Slab	03%	52,500/-
8.	On Completion of 5 th Slab	03%	52,500/-
9.	On Completion of 6 th Slab	03%	52,500/-
10	On Completion of 7 th Slab	03%	52,500/-


श्री. जयवंतजीराज ठाणे




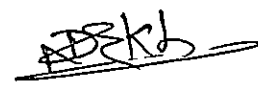
श्री. अन. अन. देशमुख.

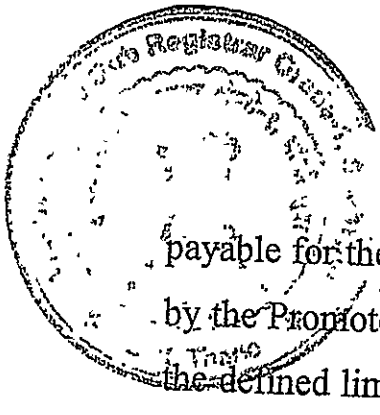


स	ख	प
क्र. ५९८०	२०२३	
९०	१००	

- 1(d) The Total Price above excludes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of and carrying out the Project payable by the Promoter) up to the date of handing over the possession of the [Apartment/Plot].
- 1(e) The Total Price is escalation-free, save and except escalations/increases, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority Local Bodies/Government from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost, or levies imposed by the competent authorities etc., the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation published/issued in that behalf to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments.
- 1(f) The PROMOTER may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of equal instalments payable by the Allottee by discounting such early payments @-% per annum for the period by which the respective instalment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to aAllottee by the PROMOTER.
- 1(g) The Promoter shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area, subject to a variation gap of three percent. The total price


श्री. ज्योत्सना ज्योत्सना


श्री. एम. एम. देशमुख,



र ह प
५६० २०२१
१६ १००

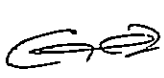
payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is any reduction in the carpet area within the defined limit then PROMOTER shall refund the excess money

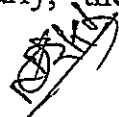
paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate specified in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area allotted to Allottee, the PROMOTER shall demand additional amount from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 1(a) of this Agreement.

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

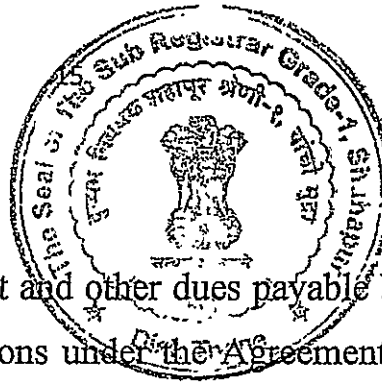
2.1. The Promoters hereby agrees to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Flat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

2.2. Time is essence for the Promoter as well as the Allottee. The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of the allottees after receiving the occupancy certificate or the completion certificate or both, as the case may be. Similarly, the Allottee shall make timely


अनंद कुमार




श्री. एम. एम. देव प्रसाद

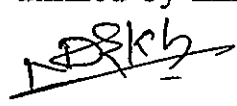


स ह प	
द. क्र. ५६०	२०१३
१६	१००

payments of the instalment and other dues payable by him/her and meeting the other obligations under the Agreement subject to the simultaneous completion of construction by the Promoter as provided in clause 1(c) herein above. ("Payment Plan").

- 2.3. The Promoters have further intended to get the said plans and specification revised, renewed and altered for consumption of remaining floor space index, transfer of development rights, staircase FSI, premium FSI and all other permissible to be used and utilized on the said property as may be granted by the concerned local authority as well as the Promoter have intended the abutting, adjoining and adjacent amalgamated properties thereby forming a single consolidated holding from time to time and further the Promoter have given the clear inspection of the plans and specifications to the Allottee/s herein as regards the existing sanctioned buildings and the further proposed expansion, amalgamation and extension the said property.
- 2.4. The Promoter has absolute rights to grant of right of access/way and/or other easement rights to the adjacent buildings, plots of the said entire property.
3. The Promoter hereby declares that the Floor Space Index available as on date in respect of the project land is 4147 square meters only and Promoter has planned to utilize Floor Space Index of 4338.46 square meters by availing of TDR or FSI available on payment of premiums or FSI available as incentive FSI by implementing various scheme as mentioned in the Development Control Regulation or based on expectation of increased FSI which may be available in future on modification to Development Control Regulations, which are applicable to the said Project. The Promoter has disclosed the Floor Space Index of 2.25 (8485.46 square meters) as proposed to be utilized by him on the project


श्री. जयसमी. जयराज कोठर

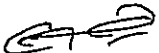


श्री. लक्ष्मण. देशमुख




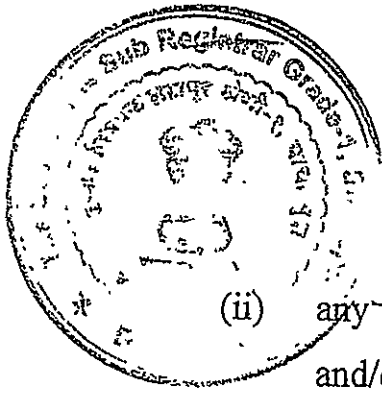
स	फ	व
20	900	

land in the said Project and Allottee has agreed to purchase the said Apartment based on the proposed construction and sale of apartments to be carried out by the Promoter by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to Promoter only.

- 4.1. If the Promoter fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee, the Promoter agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project, interest as specified in the Rule, on all the amounts paid by the Allottee, for every month of delay, till the handing over of the possession. The Allottee agrees to pay to the Promoter, interest as specified in the Rule, on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee to the Promoter under the terms of this Agreement from the date the said amount is payable by the allottee(s) to the Promoter.
- 4.2. Without prejudice to the right of promoter to charge interest in terms of sub clause 4.1 above, on the Allottee committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement (including his/her proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoings) and on the allottee committing three defaults of payment of instalments, the Promoter shall at his own option, may terminate this Agreement: Provided that, Promoter shall give notice of fifteen days in writing to the Allottee, by Registered Post AD at the address provided by the allottee and mail at the e-mail address provided by the Allottee, of his intention to terminate this Agreement and of the specific breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the Agreement. If the Allottee fails to rectify the breach or breaches mentioned by the Promoter within the period of notice then at the

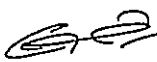


 श्री. जयवंत लाल राम ठोठा


 श्री. ए. ए. ए. देसाय



(ii) any notice, order, rule, notification of the Government and/or other public or competent authority/court.

- 7.1. Procedure for taking possession** - The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee as per the agreement shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within 3(three) months from the date of issue of such notice and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter or association of allottees, as the case may be. The Promoter on its behalf shall offer the possession to the Allottee in writing within 7 days of receiving the occupancy certificate of the Project.
- 7.2.** The Allottee shall take possession of the Apartment within 15 days of the written notice from the promoter to the Allottee intimating that the said Apartments are ready for use and occupancy:
- 7.3. Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot]:** Upon receiving a written intimation from the Promoter as per clause 7.1, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in clause 7.1 such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as applicable.


श्री. जयवंती जयशंकर



श्री. एन. एन. देवप्रसाद





स	ह	स
क्र. ५६०	२०२३	
२३	१००	

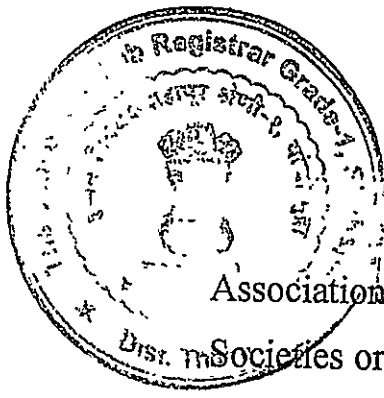
7.4. If within a period of five years from the date of handing over the Apartment to the Allottee, the Allottee brings to the notice of the Promoter any structural defect in the Apartment or the building in which the Apartment are situated or any defects on account of workmanship, quality or provision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

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

9.1 The Allottee along with other allottee(s) of Apartments in the building shall join informing and registering the Society or Association or a Limited Company to be known by such name as the Promoter may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and the other papers and documents necessary for the formation and registration of the Society or Association or Limited Company and for becoming a member, including the byelaws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Promoter within seven days of the same being forwarded by the Promoter to the Allottee, so as to enable the Promoter to register the common organization of Allottee. No objection shall be taken by the Allottee if any changes or modifications are made in the draft bye-laws, or the Memorandum and/or Articles of


श्री ज्योति प्रसाद


A. V. V. V.



Association, as may be required by the Registrar of Co-operative Societies or the Registrar of Companies, as the case maybe, or any other Competent Authority.

The Promoter shall, within three months of registration of the Society or Association or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the society or Limited Company all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the said structure of the Building or wing in which the said Apartment is situated. Provided that in the absence of any local law conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, under this section shall be carried out by the promoter within three months from date of issue of occupancy certificate.

Period for Conveyance of title, by Promoter, to the legal entity of allottees in case of the single building project. The Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining apartments, if any) execute the conveyance of title within three months from the date of issue of the occupancy certificate

- 9.2. The Promoter shall, within three months of registration of the Federation/apex body of the Societies or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the Federation/Apex body all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the project land on which the building with multiple wings or buildings are constructed.
- 9.3. Within 15 days after notice in writing is given by the Promoter to the Allottee that the Apartment is ready for use and occupancy, the Allottee shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the Apartment) of outgoings in

श्री. डी. व. व. ज. य. र. म. क. ०१

श्री. ए. ए. ए. देशमुख

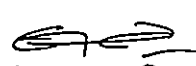


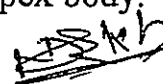
स	ह	घ
५६०	२०२३	
२५	१००	

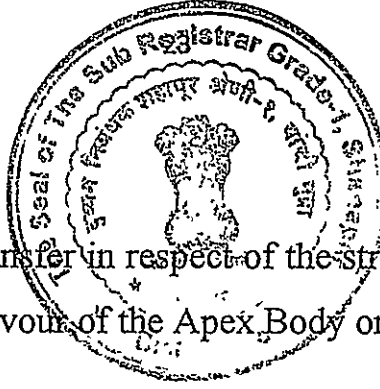
respect of the project land and Building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the concerned local authority and/or Government water charges, insurance, common lights, repairs and salaries of clerks bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building/s. Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or wings is transferred to it, the Allottee shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoings as may be determined. The Allottee further agrees that till the Allottees share is so determined the Allottee shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of Rs. 1,000/- per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Allottee to the Promoter shall not carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favour of the society or a limited company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed for the structure of the building or wing the aforesaid deposits (less deduction provided for in this Agreement) shall be paid over by the Promoter to the Society or the Limited Company, as the case may be.

10. The Allottee shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter, the following amounts which shall stand adjusted towards each head of expenses once incurred by the Promoter and accounted to the Allottee.:-

- (i) Rs. 600/- for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (ii) Rs. 15000/- for formation and registration of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.


श्री. जयवंत. जयशाम. ठो. ठो.


श्री. जयवंत. जयशाम. ठो. ठो.

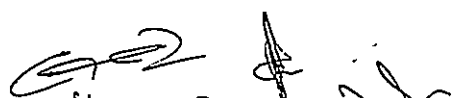


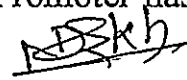
or instrument of transfer in respect of the structure of the said land to be executed in favour of the Apex Body or Federation.

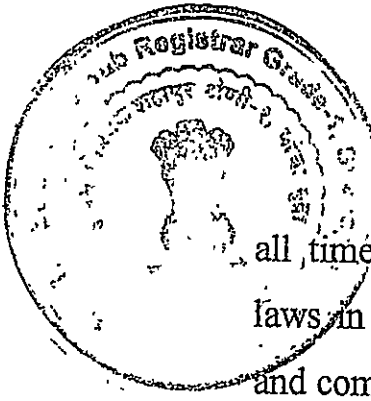
13. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

The Promoters hereby represents and warrants to the allottee as follows:

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


संजयवंशी नयराज ठोठ

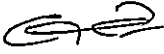

सं. 117. 117. 221/24.



24	
Yelo	२०१३

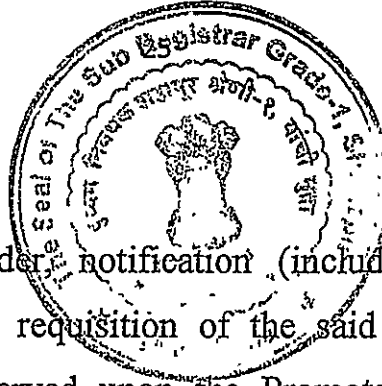
all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, project land, Building/wing and common areas;

- vi. The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- vii. The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the project land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;
- viii. The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;
- ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the Association of Allottees the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the common areas of the Structure to the Association of the Allottees;
- x. The Promoter has duly paid and shall pay and discharge undisputed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities;
- xi. No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government


 श्री. जयवंतिकाजीरावभाऊ



श्री. ए. ए. ए. देसाय

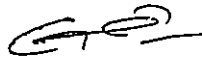




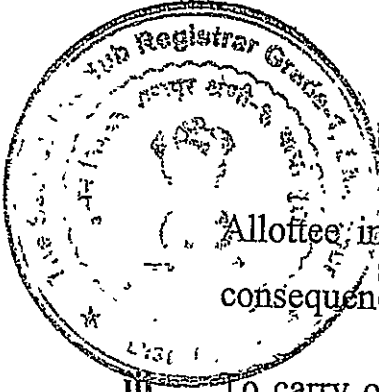
स	ह	व
५६०	२०२२	
२६	१००	

ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received or served upon the Promoter in respect of the project land and/or the Project except those disclosed in the title report.

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

- i. To maintain the Apartment at the Allottees own cost in good and tenantable repair and condition from the date that of possession of the Apartment is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated which may be against the rules, regulations or bye-laws or change/alter or make addition in or to the building in which the Apartment is situated and the Apartment itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.
- ii. Not to store in the Apartment any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Apartment is situated or storing of which goods is objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Apartment is situated, including entrances of the building in which the Apartment is situated and in case any damage is caused to the building in which the Apartment is situated or the Apartment on account of negligence or default of the

  
साँजायवंलासायराम कोरी एम.एम.एम. देवामुख.



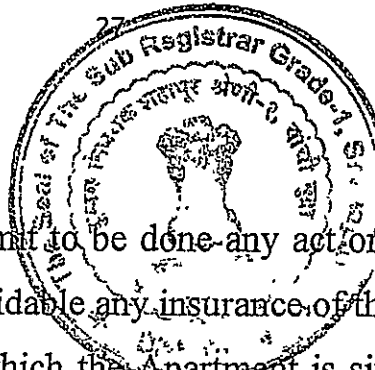
स ह य
 4200 2023
 30 400

Allotee in this behalf the Allotee shall be liable for the consequences of the breach.

- iii. To carry out at his own cost all internal repairs to the said Apartment and maintain the Apartment in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Allotee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated or the Apartment which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Allotee committing any act in contravention of the above provision, the Allotee shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.
- iv. Not to demolish or cause to be demolished the Apartment or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the Apartment or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the Apartment is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Apartment and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Apartment is situated and shall not chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Pardis or other structural members in the Apartment without the prior written permission of the Promoter and/or the Society or the Limited Company.

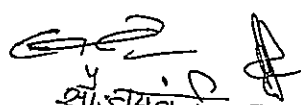
श्री जयवंती जयराम का


श्री. एम. एन. देवगुप्त.



स	ह	प
५६०	२०२३	

- v. Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the project land and the building in which the Apartment is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.
- vi. Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Apartment in the compound or any portion of the project land and the building in which the Apartment is situated.
- vii. Pay to the Promoter within fifteen days of demand by the Promoter, his share of security deposit demanded by the concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the Apartment is situated.
- viii. To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levies, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Apartment by the Allottee for any purposes other than for purpose for which it is sold.
- ix. The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Apartment until all the dues payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement are fully paid up.
- x. The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or the Limited Company or Apex Body or Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of


श्री. जयवंत जयराम चावहान


श्री. न. क. भट



the said building and the Apartments therein and for the observance and performance of the Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Allottee shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/Limited Company/Apex Body/Federation regarding the occupancy and use of the Apartment in the Building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other out-goings in accordance with the terms of this Agreement.

- xi. Till a conveyance of the structure of the building in which Apartment is situated is executed in favour of Society/Limited Society, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said buildings or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.
- xii. Till a conveyance of the project land on which the building in which Apartment is situated is executed in favour of Apex Body or Federation, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the project land or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.
15. The Promoter shall maintain a separate account in respect of sums received by the Promoter from the Allottee as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or association or Company or towards the

श्री. जयपाल शर्मा

श्री. लालचंद शर्मा



स	ह	प
प. नं. 4200	२०२३	
३३		१००

out goings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purposes for which they have been received

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

17. **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE**

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

18. **BINDING EFFECT**

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub- Registrar as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and



स	ह	प
र. नं. Yelo	2019	
138	900	

deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 15 (fifteen) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

19. ENTIRE AGREEMENT

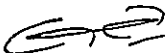
This Agreement, along with its schedules and annexures, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between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

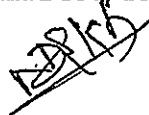
20. RIGHT TO AMEND

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

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

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Project shall equally be applicable to and enforceable against any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.


श्री. जयवंत जी शर्मा जी


श्री. एन. एन. शर्मा



स	ह	प
५६०		२०२३
३५	९००	

22. SEVERABILITY

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

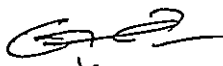
23. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT


Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be in proportion to the carpet area of the [Apartment/Plot] to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

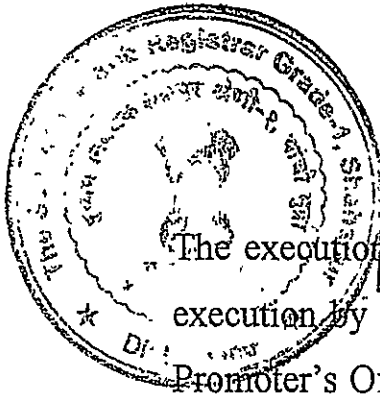
24. FURTHER ASSURANCES

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

25. PLACE OF EXECUTION


श्री. जयवन्त लाल जयशंकर ०३१०६


श्री. लाल. लाल. केशव



The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at.

26. The Allottee and/or Promoter shall present this Agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act and the Promoter will attend such office and admit execution thereof.
27. That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post A.D and notified Email ID/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:

Name & Address of Allottee,s

- 1) MR. NARENDRA LAXMAN DESHMUKH
- 2) MRS. NEELAM NARENDRA DESHMUKH


having address at Room no 406, Wing- B, Mohan Apartment, Opp. Goan Devi Mandir, At:- Mharal, Post- Varap, Tal:- Kalyan, Dist:- Thane. 421301

Notified Email ID: narendra.deshmukh 2178@gmail.com

M/S. BUILDCON ENTERPRISES

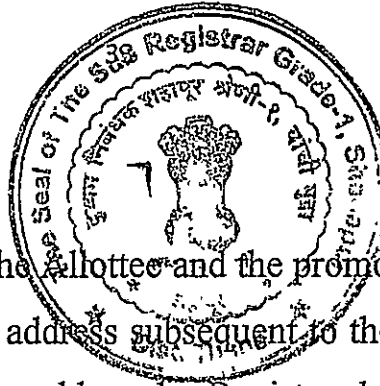
Address - Udaydham, Near Dena Bank, Shivaji Nagar, At & Post Vasind, Dist. Thane 421601

Notified Email ID: buildconenterprises20@gmail.com


श्री. जयचंदाकराम काठे

श्री. एन. एन. देशमुख.





ಖ	ಹ	ಫ
7	Y E C O	2023
31/9/23		

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

28. JOINT ALLOTTEES

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

29. **Stamp Duty and Registration:-**The charges towards stamp duty and Registration of this Agreement shall be borne and paid by the allottee. And the charges towards Legal Fees of this Agreement for sale shall be borne and paid by the Allottee/s only.

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

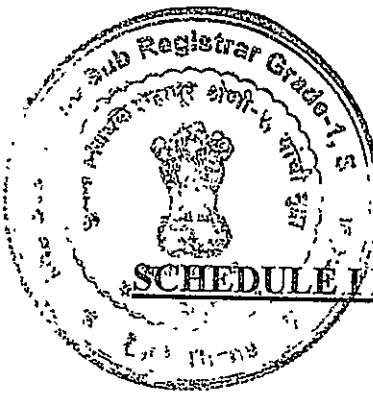
31. GOVERNING LAW

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

32. This agreement shall always be subject to the provisions contained in Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations, there under and any other provisions of Law Applicable thereto.

4
ಸೌಜಯದ್ವಾರಾಧ್ಯಾಪಕರು

17.11.2023, ೨೧/೧೨/೨೩



स	ड	५
त. क्र. Yelo	पं. क्र.	
पु. क्र. 36	9	0

SCHEDULE I REFERRED TO HERE IN ABOVE

(Said property)

All that piece and parcel of land Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka:- Shahapur&Dist.Thane and within limits of GrampanchayatVasind and bounded as :-

- On or towards East : Land bearing Survey No. 61
 On or towards West : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 2
 On or towards South : Land bearing Survey No. 62
 On or towards North : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 3

SCHEDULE II REFERRED TO HEREINABOVE

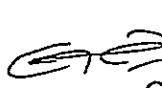
(Said Premises)


Residential Flat bearing No. 501, 'C', wing having area admeasuring 34.11 sq. Mts. Carpet + 1.78 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor of the Building No. 1 to be known as "JASMINE" of the scheme of Construction/ complex known as 'ROYAL PALM' and presently under construction on the said property which is more particularly described in the Schedule I written hereinabove.

SCHEDULE III REFERRED TO HERE IN ABOVE

(Description nature & extent of the common areas & facilities)

- 1) Common terrace on the top of the Building
- 2) Common Staircase, landing , Common Passages
- 3) The Electrical Installation's, Common Lighting's


 श्री. जयवंतजी यशमजी डा. ०१


 श्री. एम. एम. देशमुख.



ख ह ष	
क्र. 420	२०२३
32	१००

- 4) Pump Room, Suction Pumps, Water Lines, Overhead & Under Ground Water Tanks
- 5) Drainage Lines, Sewerage Lines & Plumbing
- 6) Compound Wall & Common Gates
- 7) Generator as Backup Facility

IN WITNESS WHEREOF the parties have set and subscribed their respective hands and seals to this writing on the day and the year first hereinabove mentioned.

SIGNED & DELIVERED

by the within named PROMOTERS

M/S. BULDCON ENTERPRISES

Through its Partners



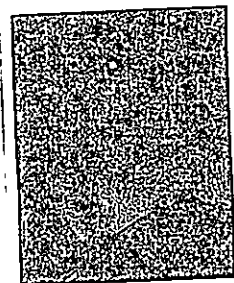
1) SHRI.GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR

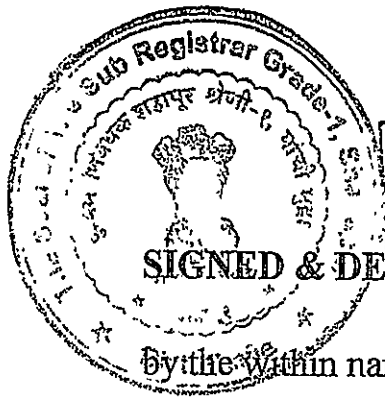
2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE



3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE

श्री. जयवती जयराम लोणे

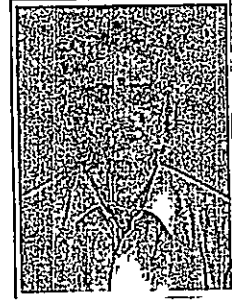




श	सं	प
श. नं. 400	२०२३	
२००		

By the within named Allottee/s/

N. N. Deshmukh



1) MR. NARENDRA LAXMAN DESHMUKH



श. न. न. देशमुख.



2) MRS. NEELAM NARENDRA DESHMUKH

IN PRESENCE OF WITNESS:

1. Mr. Suresh Bhatiji Shelar
House No. 98, near, Water Park
AT/Post - Uasind, TAL - Shahapur
DI - Thane

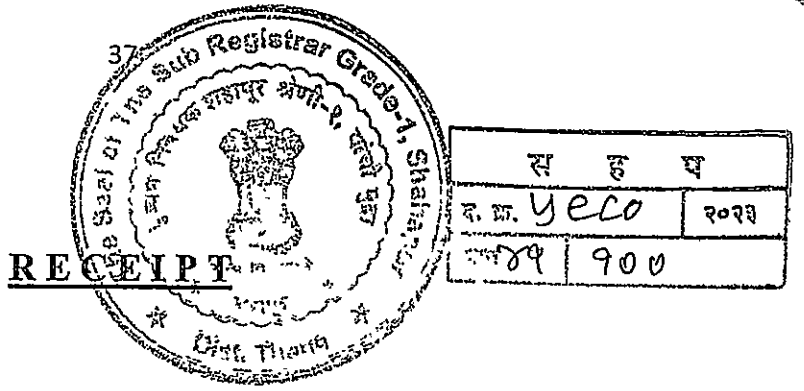
S. B. Shelar



2. Mr. Tushidas Dattatray Shinde
AT. Uthane, PO - Khadwadi, Tal - Kalyan
DI - Thane

T. D. Shinde





RECEIVED of and from the withinnamed Allottee/s/, a sum of Rs. 1,75,000 /- (Rupees One Lakhs Seventy Five Thousand only) as part consideration amount as contemplated hereinabove.

WE SAY RECEIVED

RS. 1,75,000/-

PROMOTERS

Witnesses :-

1.



2.



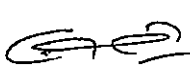
श्री. जयवंत. जयराम. ठोसि



य ए ए
Annexure 'E'
21 POP
AMENITIES

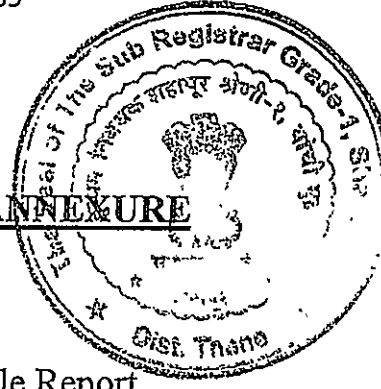
R.C.C. Frame Structure with Attractive Elevation

2. All External Wall in 6'' Brick Work with Sand Face Double Coat Plaster & Internal Wall 4'' Brick Work with POP.
3. R.C.C. Loft over Bathroom.
4. Powder Coated Aluminum Sliding Windows with Marble sill.
5. Granite platform with stainless still sink.
6. 2 x 2 Vitrified tiles flooring in entire flat Flooring.
7. Wall tiles Up to Windows Level above Kitchen Platform.
8. Full Height Tiles in W.C and Bathroom/Toilet with Matt Finish Flooring.
9. Concealed Electrical Fitting with Essential Points.
10. One wash Basin (9'x12') with 1'-6'' Height Wall tile
11. Flush Door with Both Side Laminated for main Door & Internal Door.
12. Marble Frame with Aluminum Bakelite Shutter to W.C. & Bathroom.
13. Concealed Plumbing Fitting for water Arrangement in Bathroom, W.C/Toilet & Kitchen with Good Sanitary Fittings.
14. R.C.C. Over Head and Under Ground Water Tank for Gram Panchayat Supplied Water Storage.
15. Internal Painting with Acrylic Emulsion and External Wall Shall Be Painted in Asian (Apex) Paint.
16. Best Quality Lift for Building.
17. Solar water arrangement in the Building.


श्री. ज्योती ज्योती

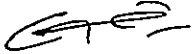


श्री. एन. एन. देशमुख.

LIST OF ANNEXURE

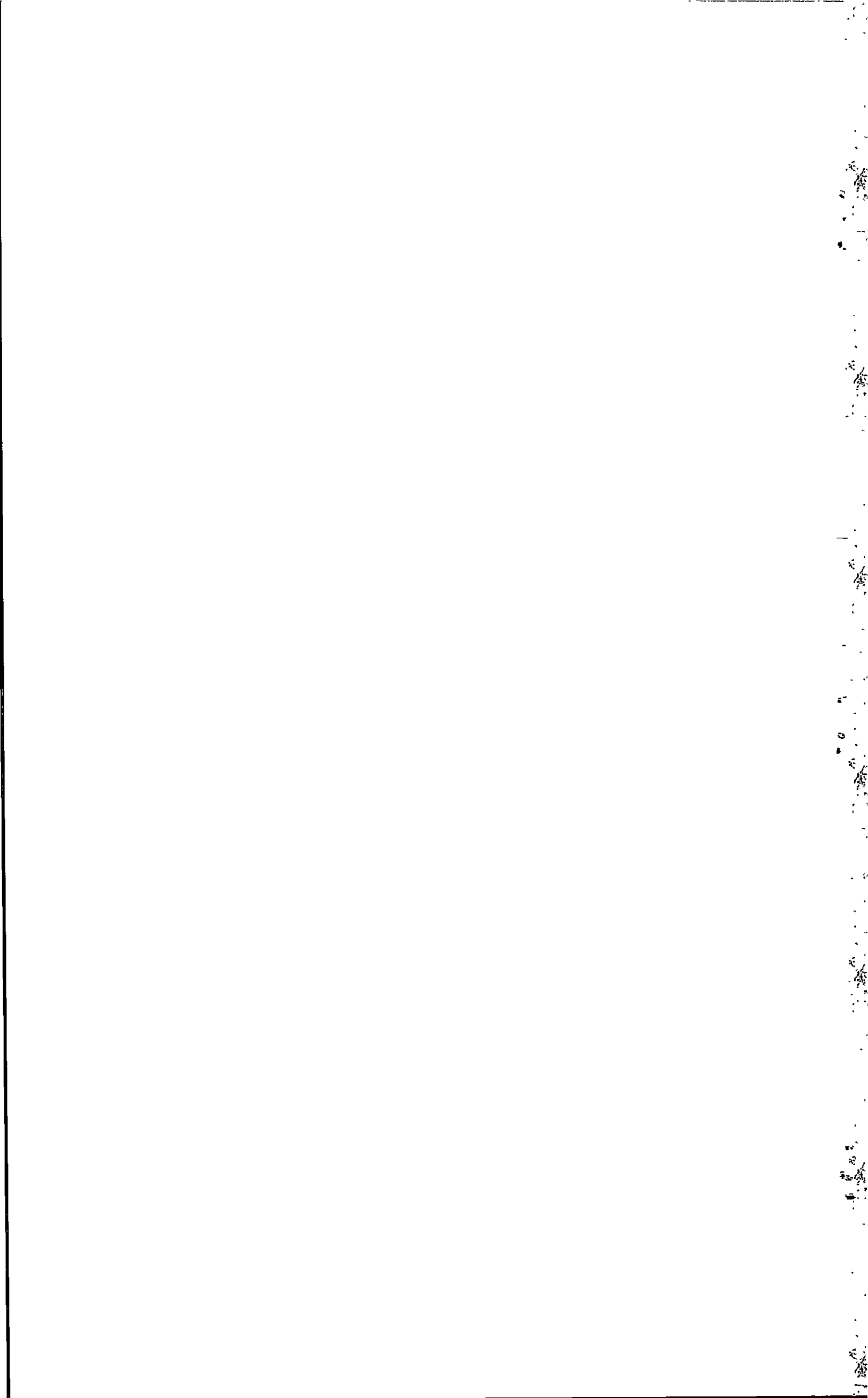
स	ह	ष
र. क्र.	4660	२०२३
पृ. क्र.	४३	१००

- ANNEXURE – A -** Copy of Title Report
- ANNEXURE –B -** Copy of Property Card or extract Village Forms VI or VII and XII
- ANNEXURE –C-1** Copies of plans & Layout as approved by concerned Local Authority
- ANNEXURE - C-2** Copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project)
- ANNEXURE –D** Authenticated copies of the plans and specifications of the said Apartment agreed to be purchased by the Allottee/Purchaser as approved by the concerned local authority
- ANNEXURE – E** Specification and amenities for the Apartment,
- ANNEXURE –F** Authenticated copy of the Registration Certificate of the Project granted by the Real Estate Regulatory Authority.
- ANNEXURE –G** The Copy of letter of recommendation dated 24.05.2022 issued by the Assistant Director, TownPlanning, Thane
- ANNEXURE – H** The Copy of NA Order dated 17/06/2022 issued by the District Collector


 श्री. ज्योतिराज नारायण ०३/०१



श्री. एम. एम. देशमुख.



15

गाव नमुना वारा (भिकांची नोंदवही)

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

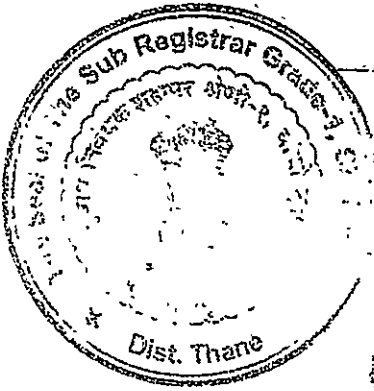
माव :- वासिद (५५२११५)

तालुका :- शहापूर

जिल्हा :- ठाणे

मुमापन क्रमांक व उपदिनांक २/५

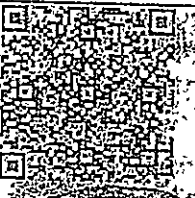
			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र						
			घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र												
वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक				भिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	भिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
							र.जल.सौ.नी	डे.जल.सौ.नी		डे.जल.सौ.नी	डे.जल.सौ.नी		डे.जल.सौ.नी		
२०१८-१९	खरीप								भात		०.३५७०				
२०१९-२०	खरीप								भात		०.३५७०				



अजल सिंचित

स ह य

२०२१



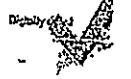
हा ७/१२ अधिलेख (दि. ३०/०७/२०२१ ०४:३९:३६ PM पोर्ची) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिकव्याची आवश्यकता नाही.

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत स्वाक्षरानंतर फेरफार क्र. ६२५० प्रमाणित झालेले असल्याने व गा.न.नं. १२ मध्ये भिकांची माहिती अद्यापत झाली असल्याने त्याची सुम्यस्थिती

माहिती: <https://dhsa.mahabharat.gov.in> या संकेत स्थळावर पडूवी.

७/१२ डाउनलोड य.दीप दि. : १५/०३/२०२२ : १९:४५:४६ PM. यिथता पडतासणीसाठी <https://dhsa.mahabharat.gov.in/dsh/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2111100001202319 हा क्रमांक वापरावा.

पृष्ठ क्र. २/२



Annexure -

408/0

इतर पावती

Original/Duplicate

Monday, 21 December 2020 6:34 PM

नोंदणी क्र.: 39म

Regn.: 39M

पावती क्र.: 4616 दिनांक: 21/12/2020

गावाचे नाव:

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: सहप-0-2020

दस्तावेजाचा प्रकार :

सादर करणाऱ्याचे नाव: वेंड, जितेंद्र बी वडकर

वर्णन अर्ज क्र. 674/2020 मीजे वारिंद ता. शहापुर सर्वे नं. 2/5 शोभ 1 वर्षे फेब्रुवारी 2020 ते डिसेंबर 2020

SEARCHFEE

रु. 350.00

एकूण:

३

रु. 350.00

Sub Registrar, Shahaपुर

शहापुर

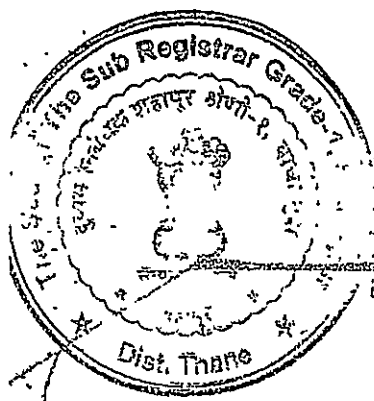
1); देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.350/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH008439166202021E दिनांक: 21/12/2020

बँकेचे नाव व पत्ता:



स	रु	प
क्र. Yelo	२०२३	
४४	१००	१



स ह प	
नं. Yeco	२०२३
४०	१००

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),

Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: 21/12/2020

SEARCH REPORT

To,

M/s Buildcon Enterprises,
Offi. At. 603, Kapila Vastu,
Building No. 4, Kolbad, Thane

Dear Sir,

I, undersigned, pleased to inform you that, upon your request I have taken search in the office of Sub-Registrar, Kalyan, Murbad and Shahapur in respect of landed property mentioned more particularly herein below which is as follows:-

- A) Description of Property : Survey No. 2/5, Area 0-35-70 (H-R-P), Po. Kh. 0-02-00 (H-R-P), Assessment 4.44 (Rs-P) lying and being situated at village Vasind Tal. Shahapur, Dist. Thane.
- B) Name of Owner/s : 1) Prakash Lahu Kanthe
2) Bharat Damodar Kanthe
3) Sudhir Damodar Kanthe
4) Suresh Damodar Kanthe

On careful inspection of Index Volume II kept in Sub-Registrar of Assurances Shahapur in respect of above mentioned Land for the year

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),

Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: 21/12/2020

2020 (February 2020 to 14th December 2020) the following transactions are traced out.

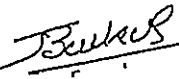
SCHEDULE

YEAR	TRANSACTION
2020 February 2020 to 14 December 2020	NIL

(Note: The above search is taken as per available index volume II kept for inspection by concern offices.)

“HENCE THIS REPORT”

Receipt No: 461/2020


(J. B. Badkas)

Advocate



स	ह	ष
द. क्र.	५२८०	२२६
प.ने	४८	९००



स	ह	प
र. क्र. Yelo	१०२३	
मूल्य १००		

408/0

Monday, 16 March 2020 12:12 PM

इतर पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र. :39M

Regn.:39M

पावती क्र.: 1587 दिनांक: 16/03/2020

गावाचे नाव: वासिंद

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-0-2020

दस्तऐवजाचा प्रकार :

सादर करणाऱ्याचे नाव: अॅड. जितेंद्र भा. वडकस

वर्णन अर्ज क्र.376/2020, मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील सर्वे नं. 2/5 (सन 1991 ते 2020 30-वर्ष)

SEARCHFEE

रु. 750.00

एकूण:

रु. 750.00

सुपरीकृत अधिकारी श्री.जी.प.शेठे

शहापूर

1); देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.750/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH013309331201920E दिनांक: 16/03/2020

वैकचे नाव व पत्ता:

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

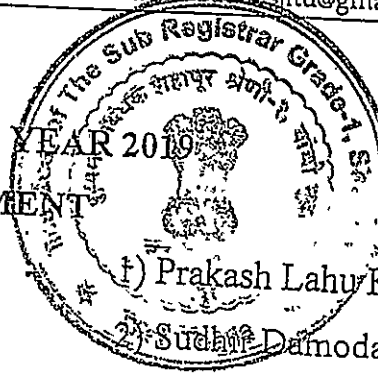
Ref. No.

Date: / /2020

TRANSACTION FOR THE YEAR 2019

DEVELOPMENT AGREEMENT

Name of Land Owner/s



स	क	व
न. क्र.	yelo	२०२०
प. नं.	१००	

1) Prakash Lahu Kanthe
2) Sudhir Damodar Kanthe

3) Bharat Damodar Kanthe

4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Developer/s

: M/s. Buildcon Enterprises

through its partners

1) Gopalsing Magan Sigh Gaud

2) Pradip Daulat Sase

3) Mahendra Tukaram Lone

Date of Execution

: 15/03/2019

Date of Registration

: 16/03/2019

Registration No.

: 1193/2019

TRANSACTION FOR THE YEAR 2019

POWER OF ATTORNEY

Name of Executors

: 1) Prakash Lahu Kanthe

2) Sudhir Damodar Kanthe

3) Bharat Damodar Kanthe

4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Assignees

: M/s. Buildcon Enterprises

through its partners

1) Gopalsing Magan Sigh Gaud

2) Pradip Daulat Sase



स	ह	ष
५९६०	२०१८	
५९	९००	

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
Tal. Shalapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: / /2020

Land during the year 1991 to 31st January 2020 the following transactions
are traced out.

SCHEDULE

YEAR	TRANSACTION	YEAR	TRANSACTION
1991	NIL	2006	NIL
1992	NOT AVAILABLE	2007	NIL
1993	TORN CONDITION	2008	NIL
1994	TORN CONDITION	2009	NIL
1995	NIL	2010	NIL
1996	NIL	2011	NIL
1997	NIL	2012	NIL
1998	NOT AVAILABLE	2013	NIL
1999	NIL	2014	NIL
2000	NIL	2015	NIL
2001	NIL	2016	NIL
2002	NIL	2017	NIL
2003	NIL	2018	TRANSACTION
2004	NIL	2019	NIL
2005	NIL	31 st January 2020	NIL

TRANSACTION FOR THE YEAR 2018

SALE DEED

Name of Vendor/s : Prakash Lahu Kanthe
Name of Purchaser/s : 1) Suresh Damodar Kanthe
2) Bharat Damodar Kanthe
3) Sudhir Damodar Kanthe
Date of Execution : 10/04/2018
Date of Registration : 10/04/2018
Registration No. : 2327/2018
Area : 0-14-5 (H-R-P) out of total area

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
Tal. Shahapur, Dist. Thane - 424 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjtr@gmail.com

Ref. No.

TRANSACTION FOR THE YEAR 2019
DEVELOPMENT AGREEMENT

Name of Land Owner/s

1) Prakash Lahu Kanthe

2) Sudhir Damodar Kanthe

3) Bharat Damodar Kanthe

4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Developer/s

: M/s. Buildcon Enterprises
through its partners

1) Gopalsing Magan Sigh Gaud

2) Pradip Daulat Sase

3) Mahendra Tukaram Lone

Date of Execution

: 15/03/2019

Date of Registration

: 16/03/2019

Registration No.

: 1193/2019

TRANSACTION FOR THE YEAR 2019

POWER OF ATTORNEY

Name of Executors

1) Prakash Lahu Kanthe

2) Sudhir Damodar Kanthe

3) Bharat Damodar Kanthe

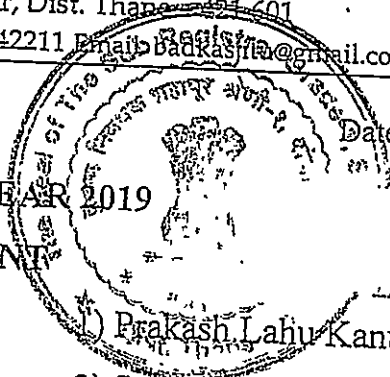
4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Assignees

: M/s. Buildcon Enterprises
through its partners

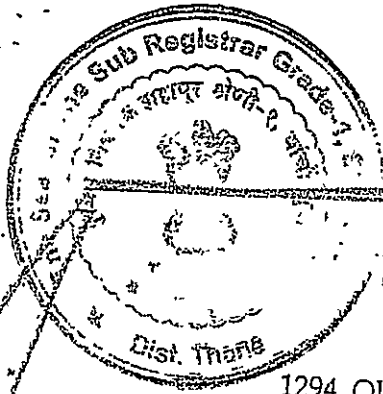
1) Gopalsing Magan Sigh Gaud

2) Pradip Daulat Sase



Date: / / 2020

१५	३	२०१९
१५२	१००	



३	६	५
५२६०	२०१९	
५३	९००	

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East), :-
Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: / /2020

Date of Execution

3) Mahendra Tukaram Lone

Date of Registration

: 15/3/2019

Registration No.

: 16/3/2019

: 1194/2019

(Note: The above search is taken as per available index volume II
kept for inspection by concern offices.)

"HENCE THIS REPORT"

Receipt No:1587/2020



(J. B. Badkas)

Advocate



UPEKSHA P. SHEJWAL

B.L.S. L.L.M

ADVOCATE HIGH COURT

Off.:- Highland Gardens, Opp. Highland Residency, Dhokali, Thane (W) - 400 608.Tel.: 2544 6699

29/12/2020

TITLE CERTIFICATE

All the pieces and parcels of land bearing Survey No.2, Hissa No.5, area admeasuring 3770sq.mtrs lying, being and situated at Village- Vasind, Taluka- Shahapur, District Thane, within the limits of Gram Panchayat Vasind, Sub-Registrar Shahapur, Dist. Thane.

.....IMMOVABLE PROPERTY

1. Shri. Prakash Lahu Kanthe
2. Shri. Sudhir Damodar Kanthe
3. Shri. Bharat Damodar Kanthe
4. Shri. Suresh Damodar Kanthe

.....OWNERS

M/s. Buildcon Enterprises through its partners

1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar
2. Shri. Pradip Daulat Sase
3. Shri. Mahendra Tukaram Lone

.....DEVELOPERS

I have perused the following documents while giving this title certificate of the owners of the above immovable property –

1. 7/12 Extract of the land bearing Survey no.2, Hissa no.5, Village- Vasind, Taluka- Shahapur.
2. Mutation Entries no. 529 1757,4408, 5379 & 5975 pertaining to said land.

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
B.L.S., LL.M
EN. No. 2721/08
Advocate High Court
Resl. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shivganga Nagar,
Ambemath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585

Upeksha P. Shejwal
Advocate High Court
Resl. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shivganga Nagar,
Ambemath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585



१५६०/१९७२
१५५१/१००

2

3. Registered Development Agreement dated 16/03/2019 executed between Shri. Prakash Lahu Kanthe & 4 others and M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone. Registered at document no.SHA/1193/2019.
4. Registration receipt dated 16/03/2019 bearing No.1574.
5. Stamp duty paid stamp dated 15/03/2019.
5. Registered Power of Attorney dated 16/03/2019 executed by Shri. Prakash Lahu Kanthe & 4 others in favour of M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone.. Registered at document no. SHA/1194/2019.
7. Registration receipt dated 16/03/2019 bearing No.1575.
8. Stamp duty paid stamp dated 15/03/2019.
9. Search Report dated 16/03/2020 submitted by Adv. Jitendra Badkas.
10. Permission Order dated 10/12/2020 passed by Collector Thane in K/Mahasul/Kr.-1/T-11/NAP/Vasind (Shahapur) Sr. no.47/2019.

The said property is ancestral property of the owners. The Mutation entry no.529 dt. 26/09/1949 reads and shows that Shri. Govind Ambo Kanthe expired on 09/09/1948 leaving behind his legal heir grandson Sadu Hari Kanthe and Lahu Hari Kanthe and accordingly entry was made in record of rights.

The Mutation entry no.1757 dated 01/10/1977 reads and shows that Shri. Sadu Hari Kanthe expired 2 years prior leaving behind his only surviving legal heir his wife Smt. Anandibai Sadu Kanthe.

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
EN. No. 2721/08 B.L.S., LL.M
Advocate High Court
Resi. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt, Shinganga Nagar,
Ambarnath (E) - 421 301, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585



स	ह	प
५९८०	१०२३	
ME	१००	

3

On perusal of mutation entry no.4408 dated 13/02/2006 it shows that Smt. Anandibai Sadu Kanthe expired on 13/01/2006 leaving behind her the only surviving legal heir Shri. Lahu Hari Kanthe.

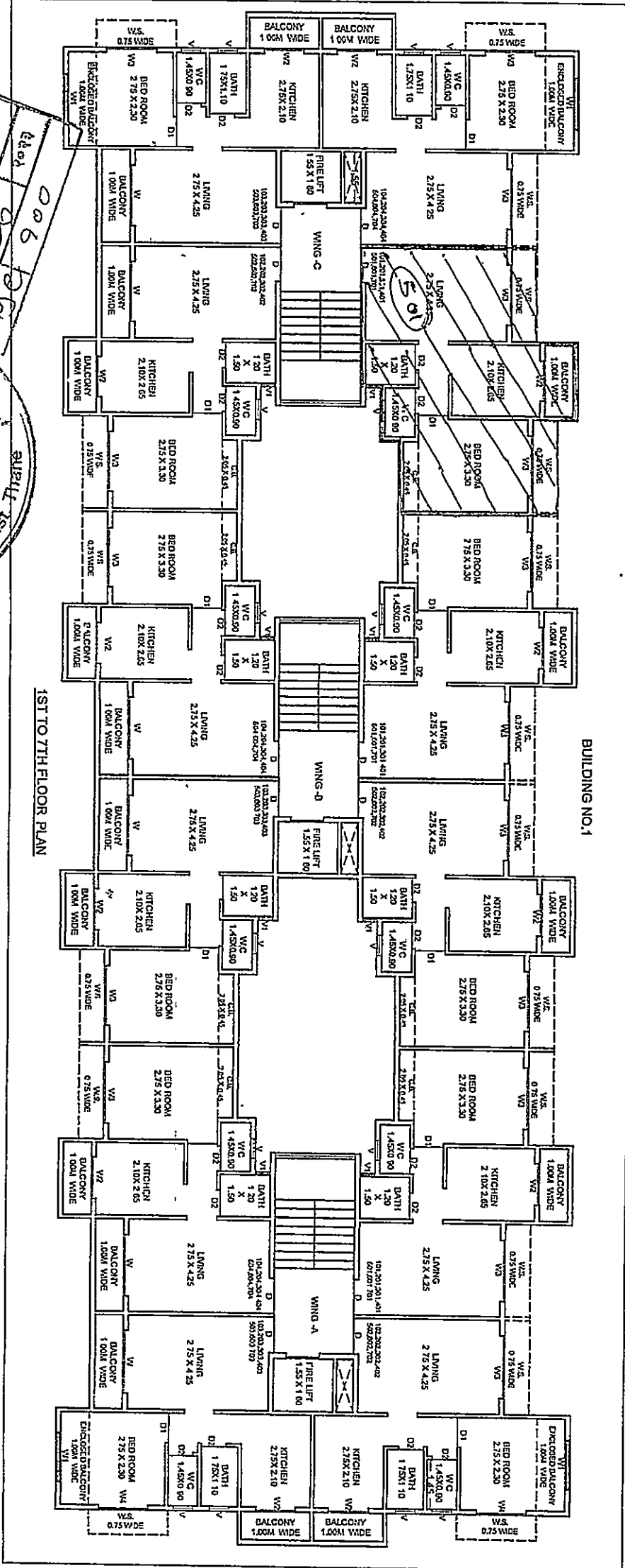
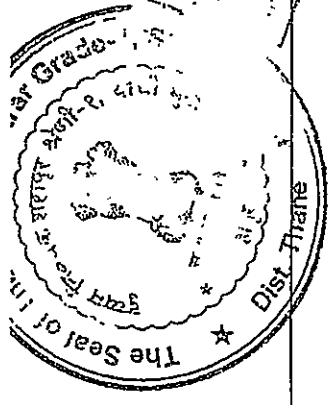
The Mutation entry no.5379 dated 13/06/2012 reads and shows that Shri. Prakash Lahu Kanthe has purchased said land vide registered document dated 05/06/2012 at Sr. no.4243/2012.

As per Mutation Entry No. 5975 dtd.03/05/2018 Shri. Prakash Lahu Kanthe sold his rights in the said land to Shri. Suresh Damodar Kanthe, Shri. Bharat Damodar Kanthe, Shri. Sudhir Damodar Kanthe vide registered Sale Deed dated 10/04/2018 registered at document no.2327/2018. Accordingly names of owners were recorded on 7/12 extract of the land.

Now the Owners have executed Development Agreement dated 16/03/2019 executed between Shri. Prakash Lahu Kanthe & 4 others and M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone. The said Development Agreement is registered at document no. SHA/1193/2019. The Owners have also executed Power of Attorney dt.16/03/2019 in favour of M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone. thereby granting various Powers to act on their behalf in respect of said land. The said Power of Attorney is registered at document no.SAH/1194/2019.

On the basis of the said registered documents M/s. Buildcon Enterprises have obtained Permission Order dated 10/12/2020 from Collector, Thane for Development of said land.

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
EN. No. 2721/08 B.L.S.,LL.M
Advocate High Court
Resi. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shynganga Nagar,
Ambemath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585



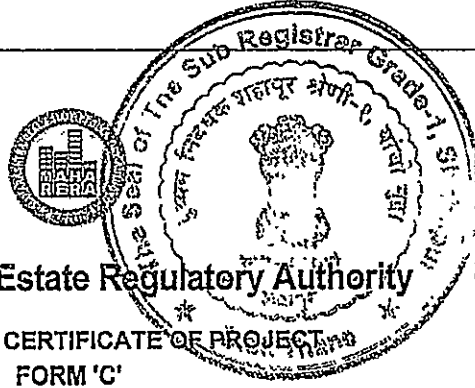
1ST TO 7TH FLOOR PLAN

BUILDING NO. 1

श्री जयवंत लियराम कोण श्री जयवंत लियराम कोण
 श्री. ए. ए. ए. श्री. मुकुण्ड.

Handwritten initials and a signature mark.

Handwritten signature or mark.



स	ह	ख
५२६०	२०२३	
६०	१००	

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

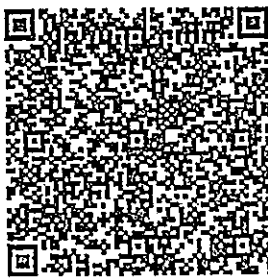
FORM 'C'

[See rule 6(a)]

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number : **P51700051703**

Project: **ROYAL PALM** , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **SURVEY NO 2 HISSA NO ३१ Washind (CT), Shahapur, Thane, 421601;**

- Bulldcon Enterprises** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Shahapur, District: Thane, Pin: 421604.**
- This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
 - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
 - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;
OR
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
 - The Registration shall be valid for a period commencing from **27/06/2023** and ending with **31/12/2027** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
- If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.



Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premnand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 27-06-2023 14:20:47

Dated: 27/06/2023
Place: Mumbai

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



क्र. ५६०	सहायक शासन
६९/१००	नगर रचना आणि प्लानिंग विभाग
	ताणे शाखा

जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०९

Dist. Thane, Maharashtra, India. Phone: ०२२-२५३२२२२२. Fax: ०२२-२५३२२२२२

सु.बां.प/मौ.वासिद/ता.शहापूर/ससंठाणे/१४३९

दि. २४/०५/२०२२

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- मौ. वासिद, ता. शहापूर, स. नं. २/५, क्षेत्र ३७७०.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारित बांधकाम नकाशांना मंजूरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

कु. मु. पत्रधारकांचे नाव:- श्री. प्रकाश लहु कंठे यांचे
कु. मु. घा. मे. विल्डकॉन इंटरप्रायझेस
तर्फे भागीदार श्री. गोपाळसिंह मगनसिंह
गौड.

इंजिनिअर - श्री. महेंद्र शर्मा, करंजळी आर्च,
उल्हासनगर, (STATE/R/2022/APL/00142)

- संदर्भ :-**
- १) जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. नहसूल/क-१/टे-११/बां प/एसआर-२४/२०२१, दि. ०३/०३/२०२१.
 - २) या कार्यालयाचे पत्र क्र. सु.बां.प./त्रुटीपत्र/मौ.वासिद/ता.शहापूर/स.नं. २/५/ ससंठाणे/१५१०, दि. ०६/०८/२०२१
 - ३) कार्यकारी अभियंता, भातसा घरण व्यवस्थापन विभाग, भातसानगर, शहापूर यांचेकडील लाम क्षेत्राबाबतचा दाखला माघकावि/प्रशा-४/२०६६/मन २०२०, दि. १७/०८/२०२०.
 - ४) श्री. महेंद्र शर्मा, करंजळी आर्च यांचे पत्र दि. ०७/१०/२०२१.
 - ५) वास्तुविशारद यांचे दि. १८/०५/२०२२ रोजी या कार्यालयास दाखल कागदपत्रे व दुरुस्त बांधकाम नकाशे.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणी संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये मौ. वासिद, ता.शहापूर, स. नं. २/५, क्षेत्र ३७७०.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारित बांधकाम नकाशांबाबत अभिप्राय मिळणेबाबतचा प्रस्ताव आपल्या कार्यालयाकडून या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. त्यामध्ये काही त्रुटी असल्याने या कार्यालयाने संदर्भित पत्र क्र. २ अन्वये आपल्या कार्यालयास त्रुटी पूर्ततेबाबत कळविलेले आहे. त्या अनुषंगाने अर्जदार व इंजिनिअर यांनी कागदपत्रे व दुरुस्त बांधकाम नकाशे या कार्यालयास सादर केलेली आहेत. त्यांनी सादर केलेले कागदपत्रे व बांधकाम नकाशानुसार या कार्यालयाचे अभिप्राय सादर करण्यात येत आहेत. सादर जमिनीवरील पूर्व मंजूर बांधकाम प्रकरणातील इमारत क्र. १, २, ३ नकाशे मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार पूर्णपणे सुधारित करून बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत आहे.



सं. क्र. ५९८०	२०२३
५२	१००

जमीन तपशील तक्ता

सं.क्र.	मालक (७/१२ उता-यानुसार)	क्षेत्र चौ. मी. (७/१२ नुसार)	प्रस्ताव क्षेत्र चौ. मी. (७/१२ नुसार)
२/५	श्री. प्रकाश लहु कंठे श्री. भरत दामोदर कंठे श्री. सुधीर दामोदर कंठे श्री. सुरेश दामोदर कंठे (सामाईक क्षेत्र)	३७७०.००	३७७०.००

प्रकरणासोबत उपलब्ध ७/१२ उतान्यानुसार विषयांकित स, नं. २/५, या जागेचे एकूण क्षेत्र ३७७०.०० चौ. मी. इतके असून, ३७७०.०० चौ. मी. क्षेत्रासाठी श्री. प्रकाश लहु कंठे व इतर ३ हे धारक असून नोंदणीकृत दस्त सहप-११९४/२०१९ दि. १६/०३/२०१९ अन्वये कु. मु. धा. मे. बिल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री. गोपाळसिंह भगनसिंह गौड हे धारक आहेत. मात्र, ७/१२ उतान्यावरील मालकी हक्क, विनशेती वापर या बाबत तसेच इतर अधिकार/बॉकांचे बोजा इ. बाबत बांधकाम परवानगी देण्यापूर्वी महसूल स्तरावरून विनशेतीसह बांधकाम परवानगी देण्यापूर्वी तपासणी होणे आवश्यक आहे.

प्रकरणी प्रस्तावासोबत जोडलेल्या उपअधिक्षक, मुमि अभिलेख, शहापूर यांचेकडील मोजणी नकाशा नगर भूमापन अतितातडी/हद्दकायम/मो.र.नं. ७३९०/२०१६, दि. १२/०५/२०१६ च्या व पूर्व मंजूर रेखांकन नकाशाच्या हद्दी सर्वसाधारणपणे सुसंगत आढळून येत आहेत. तथापि, अर्जदार यांनी जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम/जोते तपासणी करणेपूर्वी विनशेती मोजणी करणे बंधनकारक राहिल तसेच हद्दी व क्षेत्रामध्ये बदल झाल्यास परवानगी सुधारित करून घेणे बंधनकारक राहिल.

पूर्व मंजूर नकाशानुसार सदर जागेस जाणे-येणे करीता मोजणी नकाशावर दर्शविल्यानुसार लगतच्या रेखांकनातील ९.०० मी. रस्त्यावरून पोहोच मार्ग उपलब्ध आहे.

मौ. वासिंद, ता.शहापूर, स. नं. २/५, क्षेत्र ३७७०.०० चौ. मी. ही जागा मंजूर प्रादेशिक योजना ठाणे-पालघर-रायगड नकाशानुसार सदर संपूर्ण जमीन Command Area विभागात समाविष्ट आहे. तसेच प्रसिध्द आसनगाव विकास केंद्र भूवापर नकाशानुसार सदर पूर्ण जमीन शेती/ना-विकास विभागात समाविष्ट असून इतर कोणत्याही आरक्षणाने बाधित होत नाही. वासिंद शहराची लोकसंख्या २०५६९ असून सदर जागा विद्यमान गावठाण हद्दीपासून १०००.०० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे.

विषयांकित जागा कमांड एरिया विभागामध्ये येत नसल्याबाबत कार्यकारी अभियंता, मातसा धरण व्यवस्थापन विभाग, मातसानगर, शहापूर यांचेकडील लाम क्षेत्राबाबतच्या बांधकाम/प्रशा-४/२०६६/सन २०२०, दि. १७/०८/२०२० रोजीचा दाखला सादर केलेला असून त्यामध्ये नमूद केलेल्याप्रमाणे मुख्य अभियंता, जल संपदा विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील ना-हरकत दाखला सादर केल्यानंतरच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये बांधकाम परवानगी त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.

सदर जमिनीवर या कार्यालयाने यापूर्वी पत्र क्र.विशेष/बांध/मोजे वासिंद/ता.शहापूर/संसंठागे/८३९, दि. १५/०६/२०२० अन्वये आपल्या कार्यालयाकडे शिफारस केलेली असून आपल्या कार्यालयाने आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/वासिंद (शहापूर)/एसआर-४७/१९, दि. १०/१२/२०२० अन्वये विनशेतीसह बांधकाम परवानगी दिलेली असल्याने पूर्वबाधिलकी लागू होत असून वाढीव रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

सदर जागेमध्ये रहिवास सह वाणिज्य वापराच्या सुधारित रेखांकनासह प्रस्तावित इमारत क्र. १, २, ३ इमारत प्रकार, विंग A, B, C तळ मजला (भागशः स्टिक्ट,



क्र. ५८८०/२०२३
६३/१००

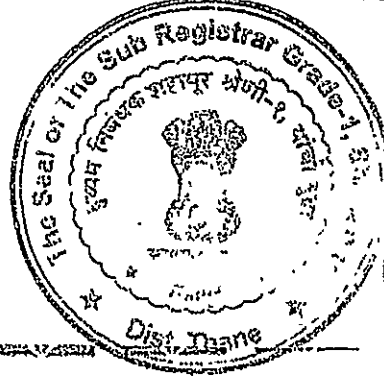
वागशासक (दुकाणे, सुदनीका) + ७-मजले सुधारित बांधकाम नकाशे मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. ०२/१२/२०२० नधील तरतुदीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळून येत आहे.

प्रस्तावित जमिनीवर खालीलप्रमाणे सुधारित बांधकामे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ. मी.	निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र चौ. मी. (ताम्ब्यात नसलेले क्षेत्र वगळून)	अनुबंध बांधकाम क्षेत्र चौ. मी. (सील FS १५० + २०% विस्तारण भूखंड आकाराने = १४० चौ. मी. + ०% Archway प्रमाण)	इमारत क्रमांक	विंग	प्रस्तावित P UNE बांधकाम क्षेत्र	
						मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र चौ. मी.
1	३७७०.००	३७७०.००	८४८८.४९ (४९४९.० + ९९३९.० + ३२९०.४९)	१	A, B, C	वागशासक स्टिप्ट, वागशासक तल + ७ मजले (रहिवास व वाणिज्य)	४०२८.९१
				२	A, B	स्टिप्ट + ७ मजले (रहिवास)	२८३०.७३
				३	-	स्टिप्ट + ७ मजले (रहिवास)	१६२५.८२
						एकूण प्रस्तावित सुधारित बांधकाम क्षेत्र	८४८५.४६

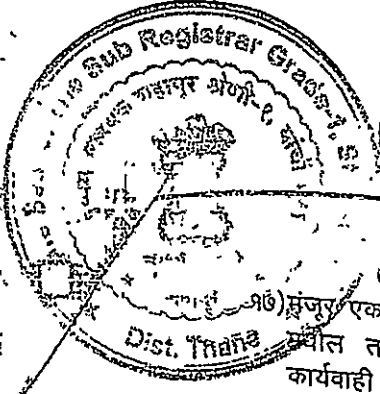
सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशे सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या सुधारित बांधकाम नकाशास मंजुरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून करण्यात येत आहे.

- १) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेसाठीच्या मंजूर विकासे नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. २.७.२, ३.३.६, ३.३.११, नुसार सदर रेखांकनात पायामूल सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल. याबाबतचे हमीपत्र बांधकाम परवानगी पूर्वी घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच वरील सर्व सुविधा जमीन मालकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय रेखांकनातील इमारतींना भोगवटा परवानगी अनुज्ञेय करता येणार नाही.
- २) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अनुसार महसूल विभागाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वेध असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. उपरोक्त नमुद वेध मुदतीत बांधकामास सुरुवात केली नसल्यास अर्जदारास नव्याने परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ही वाम अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



स	ह	ष
क्र. ५९८०	२०२३	
EX	१००	

- ३) स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे रस्त्यापासून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापासून, पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवणे आवश्यक आहे.
- ४) प्रकरणी मोजणी नकाशा अतितातडी/हद्दकायम/मो.र.नं. ७३९०/२०१६, दि. १८/०५/२०१६ ने केलेल्या व्रहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. सबब, बांधकामापूर्वी बिनशेती मोजणी व अभिलेख दुरुस्ती करणे अर्जदार/विकासक याच्यावर बंधनकारक राहिल. तसेच नियोजित विकासकामामुळे विषयाधीन जमिनीचे व्रहीवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तीगत वा न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद यांची राहिल.
- ५) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असलेली सांडपाण्याची व मलनिस्सारणाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे.
- ६) प्रकरणी तळमजत्यावरील सोसायटी ऑफीस, झायडर रूम, स्वच्छता गृहे या सुविधा इमारतीतील सर्वोच्च वापरासाठी असल्याने त्यांची विक्री करता येणार नाही. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजूने खुले ठेवणे अर्जदार/मालक यांना बंधनकारक राहिल.
- ७) विषयांकित मूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.
- ८) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-2016) महा. रसा अधिनियमातील तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
- ९) प्रस्तावित खुली वाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे यांचा प्रतिबंधित करून वापर करता येणार नाही.
- १०) प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१०^० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी विकासक/मालक/वास्तुशिल्पी यांची राहिल.
- ११) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतूद क्र. ३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रदेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा मार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे व कायम खुले वापराखाली ठेवणे विकासकर्त्यावर/जमिनमालकावर बंधनकारक आहे.
- १२) इमारतीतील नळ फिटींगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यांची निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्याकडे नोंदणीकृत प्लंबरकडून करून घेणे आवश्यक आहे. सेप्टिक टँकचे साईज स्टॅंडर्डप्रमाणे असावेत, पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- १३) अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष वापरापूर्वी इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याचे पाणी तसेच सांडपाणी उपलब्धतेबाबत व्यवस्था करणे बंधनकारक राहिल.
- १४) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM / ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.
- १५) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, नियम क्र. १३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- १६) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे तसेच बांधकामाचा तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./ क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.



१९६०
२०२१
९०

- १०) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. २.८ ते २.११ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबींची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वारतुविशारद यांना बंधनकारक राहिल.
- १८) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार विषयांकित इमारतीतील ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य वी स्वतंत्र उपाय योजना ही मूखंडामध्ये इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १९) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणा-या कामगारांच्या पात्र शाळावाहय मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- २०) नवीन इमारतीच्या आतील वाजूस तसेच इमारती समोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- २१) विषयांकित जागा किंवा तिचा भाग भूसंपादन अधिनियम, १८९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३ अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसूल विभागाकडून अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- २२) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, माडेकर, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची, तसेच लगतच्या मूखंडघारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची, संपूर्ण जबाबदारी व त्यांचे निराकरण करणे अर्जदार/विकासक/मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २३) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २४) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय. एस. १३९२०-१९९३ मूकंपरोवक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २५) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. ०३/१२/२०२० मधील तरतुदीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासकावर/जमीन मालकावर बंधनकारक राहिल. तसेच विनशेतीच्या अनुषंगाने पूर्व शिफारस पत्रातील रेखांकनाच्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील.
- २६) प्रस्तावित इमारत उंची २३.२५ म्हणजेच १५ - २४ मी. मर्यादित असल्याने सदर सुधारित नकाशांना बांधकाम परवानगी देणेपूर्वी Fire Lift च्या अनुषंगाने अग्निशमन विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रथम घेणे बंधनकारक आहे.
- २७) प्रकरणी जमिनीवरील प्रस्तावित नविन बांधकामाचे अनुषंगाने श्री. सुरेंद्र जे चोईयानी, एस. एस. कन्सल्टंट, उल्हासनगर यांनी दि. ०५/०२/२०२२ अन्वये Stability Certificate दिलेले असल्याने बांधकामाच्या structural stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक/विकासक यांची राहिल.
- २८) अर्जदार/विकासक यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ नुसार संबंधित विभागाकडून उचित कार्यवाहीस पात्र राहतील.
- २९) विषयांकित जमीन संदर्भित क्र. ३ ध्यापत्रानुसार मातसा उजवा कालवा तामशेवत येत असल्याने मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोंकण प्रदेश, मंत्रालय मुंबई यांचेकडून



स ह ष	
प. क्र. Yelo	२०२३
नं. ९९	१००

सुधारित नकाशांच्या अनुषंगाने नाहरकत दाखला प्रथम प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे व त्यामधील अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

३०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ व मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार मुंबई महानगर प्रादेशिक क्षेत्रासाठी लागू केलेले वाढीव क्षेत्राचे विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.

वाढीव रहिवास क्षेत्र- ४५२७.७३ चौ. मी. X २९९०/- X २% = रु. २,७०,७५९/-
वाढीव वाणिज्य क्षेत्र- ३९३.२६ चौ. मी. X २९९०/- X २% = रु. २३,२२९/-
एकूण रक्कम रु. २,९३,९८०/-
म्हणजेच रु. २,९४,०००/-

म्हणजेच एकूण दोबळ रक्कम रु. २,९४,०००/- (रुपये दोन लाख चौन्नात्रव हजार फक्त). सदरच्या रक्कमेचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसांच्या कालावधीत मरणे आवश्यक आहे. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४ E (३) अनुसार त्यावर वार्षिक १८% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे. सदर रक्कम ३१ मार्च २०२३ पर्यंत लागू असून तदनंतर मात्र प्रचलित सुधारित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार हिशोबित करून घेणे आवश्यक राहिल.

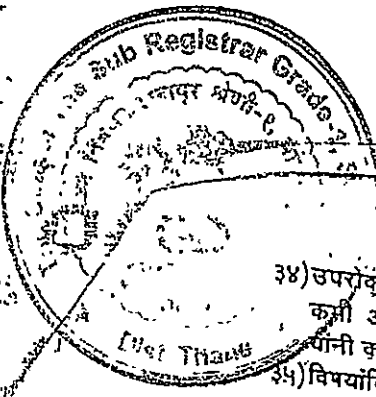
३१) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

३२) विपयांकित प्रकरणी शासन निर्णय क्र. वीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि. १७/०६/२०१० व शासन निर्णय क्र. वीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि. २१ जुलै, २०११ अन्वये कामगार कल्याण उपकर अर्जदाराकडून खालीलप्रमाणे वसूल करणे योग्य होईल. सदरचा भरणा केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल.

एकूण बांधकाम क्षेत्र चौ. मी.	बाजार भूल्यदर तक्ता सन-२०२१-२२ (रुपये/चौ. मी.)	बांधकामाची किंमत रुपये	कामगार कल्याण उपकर (१%)
९२३७.९१	२१२९६/-	१९,६७,३०,५३२/-	१९,६७,३०६/-
पूर्व वसूल रक्कम रु.			१०,०४,७००/-
आता मरावयाची रक्कम रु.			९,६२,६०६/-
म्हणजेच ९,६२,७००/- (अक्षरी रु. नऊ लाख बासष्ट हजार सातशे मात्र)			

सदर रक्कम ३१ मार्च २०२३ पर्यंत लागू असून तदनंतर मात्र प्रचलित सुधारित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार हिशोबित करून घेणे आवश्यक राहिल.

३३) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अभिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदाराने सादर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती घुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास, तसेच विधीग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजण्यात यावी.



क्र. १९०

३४) उपरोक्त कृषितीर्थ रकम अनाकामाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरित रकमेचा मरणा अर्जदार/जमीन मालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.

३५) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशाची छाननी प्रस्तावरोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (उदा. W/१२ उतारे, कुलमुख्यत्यार पत्र, संमतीपत्र मोजणी नकाशा) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदणीबाबत महसूल स्तरावरून खात्री करणे आवश्यक राहिल. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी आढळून आल्यास सादर शिफारस रद्द समजण्यात यावी.

३६) यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र.विशेष/बांध/मोजे वासिंद/ ता.शाहापूर/ संसंठाणे/८३१, दि. १५/०६/२०२० अन्वये केलेली शिफारस निष्प्रभावित करण्यात येत आहे.

उक्त प्रकरणी या कार्यालयाची तांत्रिक छाननी केवळ रेखांकन/बांधकाम नकाशे प्रचलित नियमावलीनुसार असलेल्या मर्यादित असून वर व इतर सर्व अनुबंधिक मुद्द्यांची छाननी व पुर्तता आपलेकडून करणेत येऊन मंजूरीबाबत पुढील उचित कार्यवाही करणेत यावी.

उक्त प्रकरणी आपणाकडून मंजूरी दिलेनंतर उक्त आदेशासह साक्षांकित नकाशांचा एक संच किंवा मंजूरी नकारल्यास त्या पत्राची प्रत या कार्यालयाचे अभिलेखाध्य पाठवावी.

सहपत्रे- नकाशे- ३ संच.

आपला,

(किशोर भि. पाटील)

सहायक संचालक, नगर रचना,
ठाणे.

प्रत:- उपअधिसक, भूमि अभिलेख, शाहापूर यांना शर्त क्र. ४ च्या अनुषंगाने कार्यवाहीसाठी रवाना.

Annexure



स ह ष	
क्र. Yelo	२०२३
एल 16679200	

1/9

क्र.महसूल/क-१/टे-११/सं.बां.प./वासिंद (ता.शहापूर)/

एसआर-४७/२०२३

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

दिनांक 17 JUN 2022

वाचले :-

१. श्री.प्रकाश लहू कंठे व इतर ३ यांचे कु.मु.धा.मे.बिल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गोपाळसिंह मगनसिंह गौड व इतर २, रा.उदयधाम, शिवाजी नगर, पो.वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांचा अर्ज दि.२३/०२/२०२१
२. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील शिफारस पत्र क्र.जा.क्र.बां.प./मौ.वासिंद/ता.शहापूर/स.नं.२/५/ससंठाणे/८३१ दि.१५/०६/२०२०
३. या कार्यालयाकडील बांधकाम परवानगी आदेश क्र.महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/वासिंद (शहापूर)/एसआर-४७/१९ दि.१०/१२/२०२०
४. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील शिफारस पत्र क्र.जा.क्र.सुधा.बां.प./मौ.वासिंद/ता.शहापूर/ससंठाणे/१४३९ दि.२४/०५/२०२२
५. शासन, महसूल व वनविभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील परिपत्रक क्र.एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१ दि.१९/८/२०१७

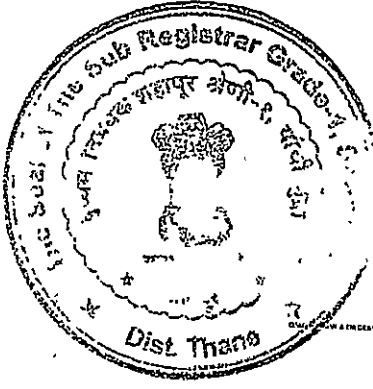
आदेश :-



ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.१ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील शहापूर तालुक्यातील मौजे वासिंद येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज सादर करण्यात आलेला आहे.

ज्या अर्थी, मौजे वासिंद येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर उपोद्घातातील अ.क्र.२ अन्वये सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या बांधकाम आराखड्यानुसार या कार्यालयाचे उपोद्घातातील अ.क्र.३ चे आदेशानुसार श्री.प्रकाश लहू कंठे व इतर ३ यांचे कु.मु.धा.मे.बिल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गोपाळसिंह मगनसिंह गौड व इतर २ रा.उदयधाम, शिवाजी नगर, पो.वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांना रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे व आजरोजी अर्जदार यांनी सदर जमिनीवर सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेकामी विनंती केलेली आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.४ मधील सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचेकडील शिफारशीनुसार मौजे वासिंद येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर प्रादेशिक योजना ठाणे-पालघर-रायगड नकाशानुसार सदर संपूर्ण जमीन Command Area विभागात समाविष्ट आहे. तसेच प्रसिध्द आसनगाव विकास केंद्र भूवापर नकाशानुसार सदर पूर्ण जमीन शेती/ना-विकास विभागात समाविष्ट असून इतर कोणत्याही आरक्षणाने बाधित नाही. वासिंद शहराची लोकसंख्या २०५६१ असून सदर जागा विद्यमान गावठाण हद्दीपासून १०००.०० चौ.मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. सदर जागेवर या कार्यालयाचे आदेश क्रमांक महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/वासिंद (शहापूर)/एसआर- ४७/१९ दि.१०/१२/२०२० अन्वये बांधकाम परवानगी दिलेली असल्याने पूर्वबाधिलकी लागू होत असून वाढीव रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.



स	ह	प
क्र. ५६०	१०२३	
६६	१००	

2/9

क्र.महसूल/क-१/टे-११/सु.बां.प./वासिंद (ता.शहापूर)/
एसआर-२४/२०२१

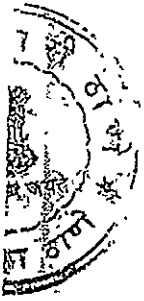
166792

ज्या अर्थी, मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवाससह वाणिज्य वापराच्या सुधारीत रेखांकनासह प्रस्तावित इमारत क्र.१, २, ३ इमारत प्रकार. विंग A, B, C तळ मजला (भागशः स्टिल्ट, भागशः दुकाने, सदनिका) + ७ मजले सुधारीत बांधकाम नकाशे मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.०२/१२/२०२० मधील तरतुदीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळून येत असल्याने रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांनी उपोद्घातातील अ.क्र.४ अन्वये केली आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ (क) व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे जमिनमालक प्रकाश लहू कंठे, भरत दामोदर कंठे, सुधीर दामोदर कंठे, सुरेश दामोदर कंठे यांना मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी (अनुज्ञा) खालील अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती :-

१. सदर परवानगी ही महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ (क) व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८ मधील तरतुदीनुसार देण्यात आलेली आहे.
२. प्रस्तावित जागेची मोजणी मंजूर नकाशानुसार ३ महिन्यांचे आत करून घेणे जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३. मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागा इ. ची प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन भूमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. आखणी करता असताना सभोवताली मंजूर अभिन्यासांतील रस्त्यांशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे मोजणी नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रात बदल होत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.
४. अर्जदार/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांनी (MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY ACT-२०१६) रेरा अधिनियमातील तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
५. अर्जदार यांची जागा PESA अधिनियमा अंतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
६. प्रस्तावित बांधकामाचा वापर नकाशांत दर्शविल्याप्रमाणे फक्त रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच करण्यात यावा.
७. प्रस्तावित जमिनीचे क्षेत्र हे भातसा उजवा कालव्याच्या लाभक्षेत्रात येत असल्याने मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोंकण प्रदेश मुंबई यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
८. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.३/१२/२०२० मधील तरतुदीचे पालन करण्याची जबाबदारी जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर राहिल.





स	ह	प
क्र. ५६०	२०२१	
१००	११६६७९३	

3/9

९. प्रस्तावित जमिनीवर खालीलप्रमाणे बांधकाम प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र (ताब्यात नसलेले क्षेत्र वगळून)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ.मी. (बेसिक FSI १.१० + ३०% प्रिमियम शुल्क आकारून = १.४० च.क्षे.नि. + ६०% Ancillary प्रमाणे)	इमारत क्रमांक	विंग	प्रस्तावित P LINE बांधकाम क्षेत्र	
					मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)
३७७०.००	३७७०.००	८४८८.४१ (४१४७.०+११३१.०+ ३२१०.४९)	१	A	भागशः स्टिल्ट,	४०२८.९१
				B	भागशः तळ +७	
				C	मजले (रहिवास वाणिज्य)	
			२	A	स्टिल्ट +७ मजले	२८३०.७३
				B	(रहिवास)	
			३		स्टिल्ट +७ मजले	१६२५.८२
					(रहिवास)	
			एकूण प्रस्तावित सुधारीत बांधकाम क्षेत्र		८४८५.४६	

१०. पूर्व मंजूर नकाशानुसार सदर जागेस जाणे-येणे करीता मोजणी नकाशावर दर्शविल्यानुसार प्रमुख जिल्हा मार्ग ६० वरून थेट प्रवेश मार्ग उपलब्ध असून सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांचेकडून बांधकाम परवानगीपूर्वी प्रस्तावित नकाशांना ना-हरकत दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.

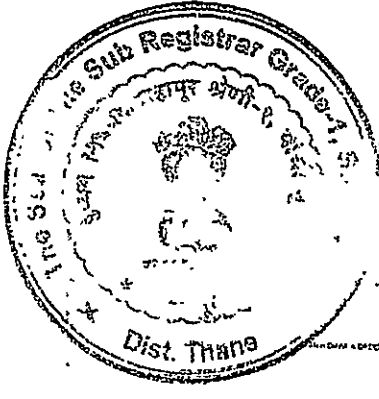
११. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, सन २०२० (UDCPR-२०२०) मधील विनियम क्र.२.७.२, ३.३.६, विनियम क्र.३.३.११ नुसार सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसःरण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकासाची तरतूद व इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

१२. सुधारीत बांधकाम परवानगीची शिफारस केलेल्या नकाशानुसार उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांच्याकडून संपुर्ण जागेची एकत्रित बिनशेती मोजणी व अभिलेख दुरुस्ती करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१३. रेखांकनातील खुली जागा (OPEN SPACE) क्षेत्र सदनिकाधारकांना कायमस्वरूपी उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

१४. प्रस्तावित इमारतीची उंची २३.२५ म्हणजेच १५-२४ मी. मर्यादित असल्याने सदर सुधारीत नकाशांना बांधकाम परवानगी देणेपूर्वी Fire Lift च्या अनुषंगाने अग्निशमन विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदार/ अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१५. नियोजित बांधकाम सुरु करणेपूर्वी उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांचेकडून प्रस्तावित भूखंडाचे सिमांकन करून घेऊन त्याप्रमाणे स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्या-प्रमाणे नियोजित



स	ह	ध
क्र. ५२०	२०१६	
७९	१००	

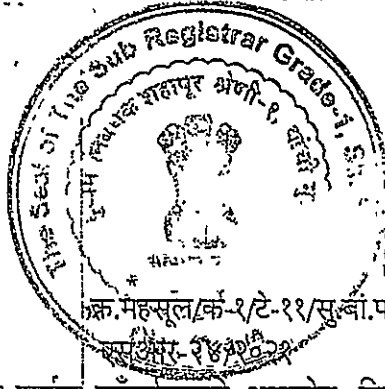
4/9

क्र.महसूल/क-१/टे-११/सु.बा.प./वासिद (ता.शहापूर)/
एसआर-२४/२०२१

166794

- बांधक मापासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवणे अर्जदार/विकासक/ अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१६. पूर्व मंजूर प्रकरणातील मोजणी नकाशा मोरनं.अतितातडी/हक्ककायम/७३१०/२०१६, दि.१८/०५/२०१६, ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडून शिफारस करणेत आलेली आहे. नियोजित विकासकामामुळे प्रस्ताविन जमिनीचे वहिवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तिगत वा/ न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/वास्तुविशारद यांची राहिल.
१७. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे.
१८. प्रकरणी तळमजल्यावरील सोसायटी ऑफीस, ड्रावर रूम, स्वच्छता गृहे या सुविधा इमारत तील सर्वांच्या वापरासाठी असल्याने त्यांची विक्री करता येणार नाही. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजुने खुले ठेवणे अर्जदार/मालक यांना बंधनकारक राहिल.
१९. प्रस्तावित भूखंडावरील इमारतीचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे असणे आवश्यक आहे.
२०. प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छप्पे यांचा प्रतिबंधित करून वापर करता येणार नाही.
२१. मंजूर एकत्रिकृत प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली-२०२०, मधील तरतूद क्र.३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे विकासक/जमीनमालक/ अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक आहे.
२२. विषयांकित जमिनीवरील प्रस्तावित नविन बांधकामाचे अनुषंगाने श्री.सुरेंद्र जे. चोईथानी, एस.एस.कन्सल्टंट, उत्हासनगर यांनी दि.०५/०२/२०२२ अन्वये Stabillity Certificate दिलेले असल्याने बांधकामाच्या Structural Stability बाबतची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता/वास्तुविशारद/ जमीनमालक/अनुज्ञाप्राही यांची राहिल.
२३. पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार पर्यावरण अनुज्ञेयता (ENVIRONMENT CLEARANCE) आवश्यकतेनुसार प्राप्त करून घेणे जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२४. प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी जमीनमालक/विकासक/वास्तुविशारद/अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२५. इमारतीतील नळ फिटींगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यांचे निर्गतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्या नोंदणीकृत प्लंबरकडून करून घेणे





र	ह	प
५६०	२०२३	
७२	१०९	१६६७९५

5/9

क्र.महसूल/क-२/टे-११/सु.प./वासिंद (ता.शहापूर)/

- आवश्यक आहे. सेप्टीक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावेत. पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टीक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
२६. अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष वापरापूर्वी इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याचे पाणी तसेच सांडपाणी उपलब्धतेबाबत व्यवस्था करणे बंधनकारक राहिल.
२७. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.२ नुसार इमारतीवर सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टिम SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM/ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.
२८. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.४ नुसार इमारती व भूखंडावर रेन वॉटर ड्रव्हेस्टिंग सिस्टिम कार्यान्वित करणे अर्जदार/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२९. जागेवर परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महसूल अधिनियम तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ नुसार कार्यवाही करण्यात येईल.
३०. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.२.८ ते २.११ मधील तरतूदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबी संदर्भात परवानगी या कार्यालयाकडून प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३१. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.५ नुसार प्रस्तावित इमारतीतील ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमिन मालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३२. नवीन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमिनमालकांस/विकासकांस बंधनकारक राहिल.
३३. प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमिनमालकांस/विकासकांस बंधनकारक राहिल.
३४. जमिनधारक, विकासक, कॉन्ट्रॅक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर, साईट सुपरवाइजर यांचे नावे फलक (BOARD) प्रासिध्द करणे बंधनकारक राहिल. तसेच बांधकाम तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे बंधनकारक राहिल.
३५. प्रस्तावित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, मोहोच रस्ता, वापर, वहिवाट, भोगवटदार, भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. व त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांचेवर राहिल.
३६. प्रस्तावित जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम सहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ.बाबत जमिनमालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
३७. प्रस्तावित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.१३१२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर





स	ह	प
५६०	२०२३	
७३	७००	

6/9

क्र.महसूल/क-१/टे-११/सु.बां.प./वासिद (ता.शाहापूर)/
एसआर-२४/२०२१

166796

यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखखालील नियोजित इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३८. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.

३९. प्रस्तावित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांब लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाहित होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरूपात संरक्षण भित बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत.

४०. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या विधीप्राप्ततेबाबत व खरेपणाबाबत जमिनमालक/विकास अधिकारपत्रधारक वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इ. जबाबदार राहतील.

४१. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी दिल्यानंतर नियोजित बांधकामामुळे/विकासनामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही व्हिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल. तसेच सदर जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रार असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल.

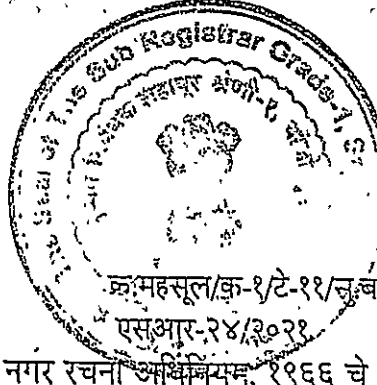
४२. बांधकामासाठी पोहोच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिस्सरण, प्रस्तावित मलनिस्सरण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.

४३. नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील अथवा त्यांचा इतरांना त्रास होणार नाही अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदार वर बंधनकारक राहिल.

४४. नियोजित रेखांकनात/बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्नपरवांगी घेणे आवश्यक आहे.

४५. प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकर र.रु.९,६२,७००/- (अक्षरी रक्कम रुपये नऊ लाख बासष्ट हजार सातशे मात्र) चा भरणा अनुज्ञाप्राप्ती यांनी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, वासिद शाखा, यांचेकडील डिमांड ड्राफ्ट क्र. (DEMAND DRAFT NO.) ९५३००४ दि.१३/०६/२०२२ नुसार MAHARASHTRA STATE WELFARE BOARD FOR BUILDING & OTHER CONSTRUCTION WORKERS या नावाने सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, ठाणे शाखा येथे दि.१४/०६/२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.

४६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ ब मध्ये शासनाने नमुद केल्यानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (DEVELOPMENT CHARGES) रक्कम रुपये २,९४,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये दोन लाख चौन्व्यान्नव हजार मात्र) चा भरणा अनुज्ञाप्राप्ती यांनी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, वासिद शाखा, यांचेकडील डिमांड ड्राफ्ट क्र. (DEMAND DRAFT NO.) ९५३००२ दि.१३/०६/२०२२ अन्वये COLLECTOR THANE AND PLANNING AUTHORITY या नावाने भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा. कलेक्टर कॅम्पस, कोर्टनाका, ठाणे (प.), ता.जि.ठाणे शाखा येथे दि.१४/०६/२०२२ अन्वये शासन भरणा केलेला आहे.



स ह ष	
क्र. सं. Yelo	१०१३
१०४१	१०१०
	६६७९

क्र.महसूल/क-१/टे-११/ज.बां.प./वासिद (ता.शहापूर)

एस.आर.-२४/३०२१

४७. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४८ अन्वये सदरची बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध 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 वर्षे करता येईल. तसेच वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल, नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

४८. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रॅटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामांचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.

४९. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तलाठयामार्फत शहापूर तहसिलदारास कळविले पाहिजे जर तो असे करण्यास चुकले तर महाराष्ट्र जमीन महसूल जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

५०. अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे रु.०.१० पैसे या दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

५१. या आदेशात नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल, त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता जिल्हाधिकारी, ठाणे हे निर्दिष्ट करतील असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

५२. सदरहू जमीन भविष्यात भूसंपादनात आढळून आल्यास किंवा संपादन केले गेल्यास सदर आदेश निर्गमित केलेल्या दिनांकापासून रद्द होतील.

५३. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेती जमीन अधिनियम, १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधित बाबींच्या बाबतीत लागू होतील, त्या उपबंधांच्या अधीन असेल.



स	ह	य
५६०	२०२३	
५६०	२००	

8/9

क्र. महसूल/क-१/टे-११/सु.बां.म./वासिंद (ता. शहापूर)
एसआर-२४/२०२१

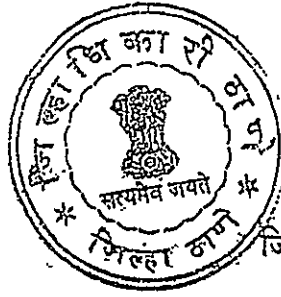
166798

५४. वरील अटी व शर्तीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदी विरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी जिल्हाधिकारी ठाणे यांनी निर्देश देणे विधी संमत असेल तसेच जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करून घेण्याचा किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
५५. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखड्यात दर्शविलेनुसार बांधकाम परवानगी देणेत येत असून मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. सदर जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास बांधकाम परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.
५६. उपरोक्त कोणतीही रक्कम अनावधानाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी उदा केलेली असल्यास उर्वरीत रक्कमेचा भरणा अर्जदार/जमिनमालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.
५७. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी किंवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल व त्यास अर्जदार, मालक व वास्तुविशारद हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
५८. सदर आदेशातील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची सुधारीत बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही/--

(राजेश ज. नावेंकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- श्री. प्रकाश लहु कंठे व इतर ३ यांचे कु. मु. धा. मे. बिल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार
श्री. गोपळसिंह मगनसिंह गौड व इतर २, रा. उदयधाम, शिवाजी नगर, पो. वासिंद, ता. शहापूर,
जि. ठाणे



आदेश निर्गमित केले

(राजेश चव्हाण)

तहसीलदार (महसूल)

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : दु.नि. शहापुर

दस्त क्रमांक : 1193/2019

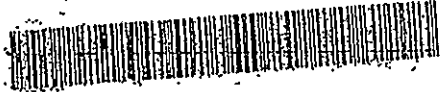
नोदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : वासिंद



स	ह	प
क्र. YECO.	२०१३	
नं. ७६	१००	



16/03/2019

(1) विकसनाचा प्रकार

विकसनकरारनामा

40466500

(2) मोबदला

6021444

(3) बाजार धाम (शाहू पट्टेदार)

वाचकित मूट्टेदार (शाहू पट्टेदार)

मूट्टेदार (शाहू पट्टेदार)

(4) शाहू पट्टेदार (शाहू पट्टेदार)

(1) शाहू पट्टेदार नाव: काणे इतर वर्णन: इतर माहिती: शाहू/वासिंद/शाहू/शाहू जि. ठाणे येथील सर्वे नं. 2/5 एकूण क्षेत्र 0-37-70 हे आर चौ. मीटर आकार मध्ये व प. या जमीन मिळकती संदर्भात विकनित करारनामा करण्यात येत आहे अभिनिर्णीत दस्त 823/18((Survey Number: 2/5 ;))

1) 3770 चौ.मीटर

(5) क्षेत्रफळ

(6) भागीदारी किंवा जुडी देण्याचे अंश

देवा-या/सिंह

नाव किंवा

इतरनामा किंवा

नाव व

1) नाव: पद्माशु सुह कंठ -- वय: 53; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -; पत्ता: वासिंद ता. शहापूर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-424601 पॅन नं:- AEHPK2928I

2) नाव: सुदेश सुभाष कंठ -- वय: 51; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -; पत्ता: वासिंद ता. शहापूर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:- AIZPK8095G

3) नाव: भूषण इमरती कंठ -- वय: 58, पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -; पत्ता: वासिंद ता. शहापूर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:- ALTPK669JD

4) नाव: सुरेश सुभाष कंठ -- वय: 61; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -; पत्ता: वासिंद ता. शहापूर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:- ABHPK6423F

(8) देवा-या/सिंह

नाव किंवा

इतरनामा किंवा

नाव व

नाम: मे. विरडकॉन् इटरप्राईसेस भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार गोपालसिंह मंगन सिंह गौड - वय: 45; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: 603 कपिला वास्तू वि. नं. 4 कोलवाड (ठाणे), महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-400601 पॅन नं:- GGRG7790R

नाम: मे. विरडकॉन् इटरप्राईसेस भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार प्रदीप दोलत सासे -- वय: 42; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: 501 कपिला वास्तू वि. नं. कोलवाड (ठाणे), महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-400601 पॅन नं:- AEUPS0896G

नाम: मे. विरडकॉन् इटरप्राईसेस भागीदारी संस्थे तर्फे भागीदार महेंद्र तुकाराम लोणे -- वय: 36; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: मु नडगाव पो. खडवली, कोलवाड, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421301 पॅन नं:- AEMPL7302N

(9) दस्तऐवज फरक दिवसाचा दिनांक

15/03/2019

(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक

16/03/2019

(२ - पृष्ठे) 7-xepu



ख. ह. व.	
५२८०	२०२३
१०६	२००
१०३/२०२३	

- (1) धनकमाकावड-३३३३
- (2) वाणिज्य नगरपालिका शुल्क 2023400
- (13) वाणिज्य नगरपालिका नोंदणी शुल्क 30000
- (14) शेर

मुख्य दस्तावेजांची नक्कल
चंद्रशेखर
दुय्यम निबंधक
(श्री-२) राहापूर

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नही कारण अभिनिर्णीत दस्त कारणाचा तपशील अभिनिर्णीत दस्त 823/f8

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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



-: घोषणापत्र/शपथपत्र:-

मी/आम्ही खालील सही करणार मा.नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक म.रा.पुणे यांचे ३०११२०१३ रोजीचे परिपत्र वाचून असे घोषित करतो की नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजा मधील मिळकत ही फसवणुकीद्वारे अथवा दुबार विक्री होत नाही. दस्तातील लिहून देणार/ कुलमुखत्याधारक हे खरे असून याची आम्ही स्वतः खात्री करून या दस्तासोबत दोन प्रत्यक्ष ओळखणारे इंसम स्वाक्षरीसाठी घेऊन आलो आहे.

सादर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादित करताना नोंदणी प्रक्रियेनुसार आम्हाच्या जबाबदारीनी मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस हक्कदार/कब्जेदार हितसंबंधित व्यक्ती याची मालकी तसेच मिळकती व मालकाने नेमून दिलेल्या कुलमुखत्याधारक लिहून देणार हयात आहे व फक्त कुलमुखत्याधारक अर्थात अस्तित्वात आहे व ते आजपावेतो रद्द झालेले नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत तसेच सदर मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीतील इतर हक्क, कर्ज, बँक, बोजे, शासन बोजे व कुलमुखत्याधारकांनी केलेल्या व्यवहारां अर्थात राहून आम्ही आमचा आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून दस्तऐवज साक्षीदारासमक्ष निष्पादित केलेला आहे.

या दस्तासोबत नोंदणी प्रक्रियेमध्ये जोडण्यात आलेले पुरक कागदपत्रे हे खरे आहेत व मिळकतीचा दस्तातून काढून बाहेर काढण्याची कोणत्याही मा.न्यायालय/शासकीय कार्यालयांची मनाई नाही. तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ नुसार बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत.

नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ व वेळेवेळी न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजामधील मिळकतीचे मालक कुलमुखत्याधारक यांची मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे ही नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही याची आम्हास पुर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकती विषय सध्या होत असलेली फसवणुक/ बनावटीकरण/संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होऊ नये म्हणून नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार मी/आम्ही व्यवहारात मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फी कमी लावली/बुडवली असल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम १९०८नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशिर प्रश्न उद्भवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक व ओळख देणारे जबाबदार राहणार आहोत याची आम्हास पुर्ण कल्पना आहे.

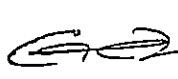
त्यामुळे मी /आम्ही नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. जर भविष्यात कायदयानुसार कोणतेही गुन्हे घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८३ व भारतीय दंड संहिता १८६० मधील नमुद असलेल्या ७ वर्षांचा शिक्षेस आम्ही पात्र राहणार आहोत याची मला/आम्हांला पुर्णपणे जाणीव आहे त्यामुळे हे घोषणापत्र शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत. तसेच सादर दस्तामुळे कोणत्याही कायदयानुसार भंग होत असल्यास दस्तरदबातल होण्यास पात्र राहिल. याची हमी आम्ही घेत आहोत.

नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचा अधिसूचना दि.०६/०१/२०१८ महाराष्ट्र शासन राजपत्र गुरुवार ते बुधवार, जानेवारी १८-२४, २०१८/पौष २८-महा ४, शके १९३९ मा.नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे परिपत्रक क्र.का.२ प्र.क्र.७३३/१७/११३९ दि.१३/०७/२०२२ नोंदणी संहिता नियम २४३ (vi)

उपरोक्त शासन निर्णय आम्ही वाचले असून ज्याप्रमाणे आधार व्हेरिफिकेशन करण्यास आमची संमती आहे आधार व्हेरिफिकेशनमध्ये कोणतीही त्रुटी अथवा निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आमचेवर राहिल.

लिहून घेणार


लिहून देणार



श्री. एन. एन. देशमुख

श्री. जयवंत रामजी

.408/4176

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, September 06, 2023

नोंदणी क्र.: 39म

1:37 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 5399

दिनांक: 06/09/2023

नावाचे नाव: वासिंद

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप:4176-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार: कुलमुखत्यारपत्र

मादर करणान्याचे नाव: श्री. एकनाथ तात्या सुरोशी - -

नोंदणी फी

₹. 100.00

कलम 15 अन्वयेची फी

₹. 300.00

एकूण

₹. 400.00

आपणास मुळ दस्तऐवजाचा निवृत्ती नोंदणी

1:57 PM ह्या वेळेस मिळाले

Sub Registrar Shahapur

शहापूर

बाजार मुल्य: ₹. 1/-

मोबदला ₹. 0/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: ₹. 500/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: ₹. 300/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0923062900611 दिनांक: 06/09/2023

वॅकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: ₹. 100/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH007715263202324E दिनांक: 06/09/2023

वॅकेचे नाव व पत्ता:

[Signature]

[Signature]

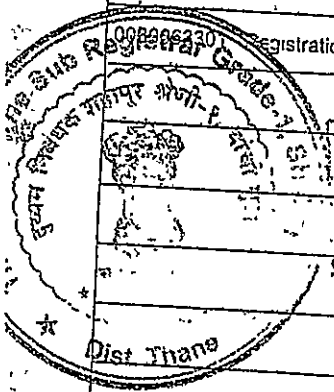
CHALLAN
MTR Form Number-6



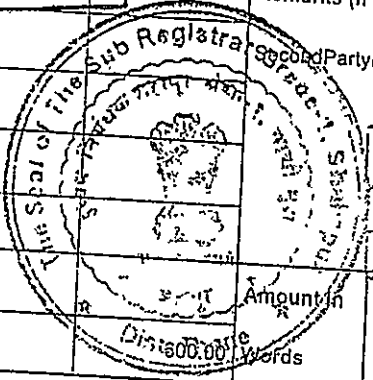
GRN MHC0771526320232-E	BARCODE	Date 05/09/2023-21:26:09	Form ID 48(f)
------------------------	---------	--------------------------	---------------

Department Inspector General of Registration	Payer Details		
Stamp Duty	TAX ID / TAN (If Any)		
Type of Payment Registration Fee	PAN No.(If Applicable)		
Office Name SHP_SHAHAP JR SJB REGISTRAR	Full Name	BUILDCON ENTERPRISES	
Location THANE	Flat/Block No.	AT VASIND TAL SHAHAPUR SURVEY NO 2	
Year 2023-2024 One Time	Premises/Building	HISSA NO 5	

Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	Area/Locality	Town/City/District	PIN	Remarks (If Any)
0030046401 Stamp Duty	500.00	AT VASIND TAL SHAHAPUR		DIST THANE		
002006230 Registration Fee	100.00					



स ह प
५६० २०२३
२९१ ९००



Second Party Name=MR EKNATH TATYA SUROSHI AND OTHER ONE-
स ह प
५६० २०२३
२९१ ९००

Total	Amount in Words	Six Hundred Rupees Only
Payment Details	STATE BANK OF INDIA	
FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque/DD Details	Bank CIN	Ref. No
Cheque/DD No	00040572023090544698	IKOCKYWPP2
Name of Bank	Bank Date	RBI Date
	05/09/2023-21:26:50	Not Verified with RBI
Name of Branch	Bank-Branch	STATE BANK OF INDIA
	Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll

Department ID
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवल दफ्तर निबंधक कार्यालय नोंदणी कार्यायाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न कार्यायाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.
Mobile No. : 9594201400

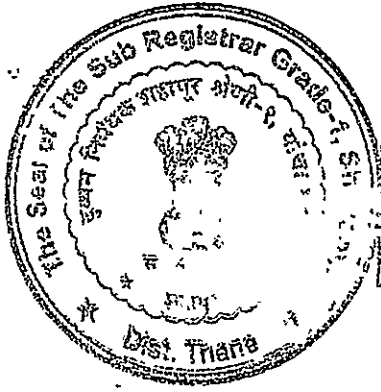
Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 0923062900611	Date 06/09/2023
Received from BUILDCON ENTERPRISES, Mobile number 9224739333, an amount of Rs.300/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (ISARITA) in the Sub Registrar office S.R. Shahapur of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 06/09/2023
Bank CIN 10004152023090600551	REF.No. IGAQDHSB5
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



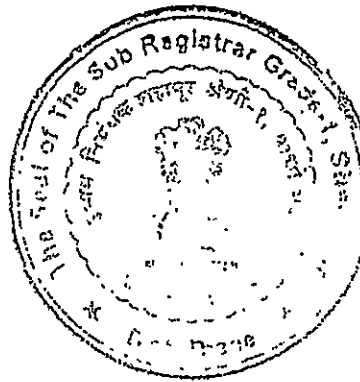
स ह ष	
उ. क्र. 4960	२०२३
पाने २	१००



स ह ष	
उ. क्र. ४९६०	२०२३
पाने ३	१५



स ह प	
क्र. ५९६०	२०२३
पान ८३	७००



स ह प	
क्र. ४९०९	२०२३
पान १५	

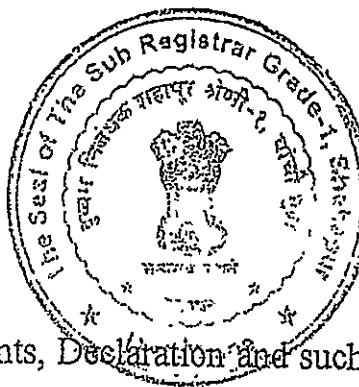
**SPECIAL POWER OF ATTORNEY ONLY FOR
ADMITTING EXECUTION OF DOCUMENT BEFORE
SUB-REGISTRAR**

TO ALL TO WHOM THESE PRESENTS SHALL COME:
We, 1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR, Age: 56 yrs., Occupation: Business, 2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE Age: 46 yrs., Occupation: Business, 3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE Age: 62 yrs., Occupation: Business, partners of M/S. BUILDCON ENTERPRISES, a Partnership Firm duly registered under the provisions of Indian Partnership Act 1932 having it's office at Udaydham, Near Dena Bank, Shivaji Nagar, At & Post Vasind, Dist. Thane 421 604, DO HEREBY SEND GREETINGS

सौ. जैवन्ती जयराम लोणे



स	ह	प
२०२३	२०२३	
२००	२००	



स	ह	प
२०२३	२०२३	
१५	१५	

Supplemental Agreements, Declaration and such other deeds and documents etc. as may be required to be executed with the prospective purchasers of the flats, units, commercial premises, shops etc. in the said complex.

(f) For effective registration of the above said agreements, deeds and documents, we are desirous of appointing some fit and proper persons being Mr. Eknath Tatya Suroshi and/or Mr. Vikas Yadav Patil to attend the office of the Sub-Registrar to lodge and to admit execution of Agreement for Sale, Deed on Confirmation, Deed of Correction/Rectification, Supplemental Agreements, Declaration and such other deeds and documents etc. and such other deeds and documents in the name and on our behalf.

NOW KNOW YE ALL AND THESE PRESENTS WITNESSETH that we do hereby jointly and/or severally nominate, constitute, and appoint Mr. Eknath Tatya Suroshi aged about 37 years, residing at, Post .Rayate, Tal. Kalyan, Dist. Thane, Pin Code 421301 and/or Mr. Vikas Yadav Patil aged about 42 years, residing at Bamibai Smruti Niwas, Kolshet Road, Dhokali, Thane to be our true and lawful attorney to act for and on our behalf for the purposes expressed that is to say:

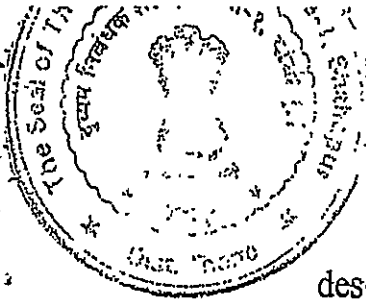
To present and lodge in the office of the Sub-Registrar of Assurances at Vasind, and/or any Sub-register of Assurances having proper jurisdiction and to appear before Sub-Registrar Office and to admit in the name and on behalf of the Partnership Firm, execution and registration of the Agreement for Sale, Deed on Confirmation, Deed of Correction/Rectification, Supplemental Agreements, Declaration and such other deeds and documents etc. and such other deeds and documents, signed and executed by us on behalf of the Partnership Firm, with respect to the immovable property

V. J. Patil

[Signature]

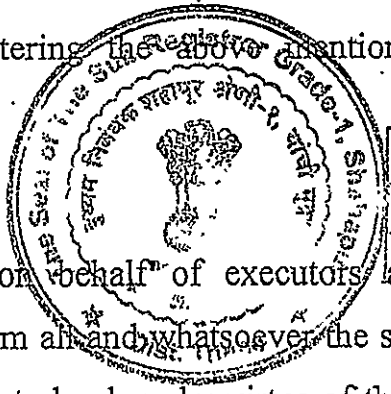
[Signature]

[Signature] श्री. यशवंत/श्री. यशवंत



स	ह	प
२१०८		२०२३
१६		१५

described in the Schedules hereto and to do all acts and things necessary for effectively registering the above mentioned deeds and documents.



स	ह	प
र. क्र. ५९६०		२०२३
प. क्र. ६९		१००

AND WE DO HEREBY for and on behalf of executors and administrators agree to ratify and confirm all and whatsoever the said Attorney shall or purport to do or cause to be done by virtue of these presents.

SCHEDULE REFERRED TO HEREIN ABOVE

All the flats, units, commercial premises, shops in the complex/project more particularly known as ROYAL PALM comprising of three Buildings viz. Building No. 2 known as Lotus, Building No. 1 known as Jasmine and Building No. 3 known as Lily on the piece and parcel of land Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka Shahapur & Dist. Thane together with the proposed construction on the land within limits of Grampanchayat Vasind and bounded as:-

- On or towards East : Land bearing Survey No. 61
- On or towards West : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 2
- On or towards South: Land bearing Survey No. 62
- On or towards North : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 3

IN WITNESS WHEREOF THE PARTNERSHIP FIRM HAS THROUGH ITS PARTNERS HERE TO HAVE PUT THEIR

Vy. Patel

[Signature]

[Signature]

[Signature]

श्री. वा. य. पाटील
२१/०५/२३



स ह प	
क्र. ५६०	२०२३
६	१००



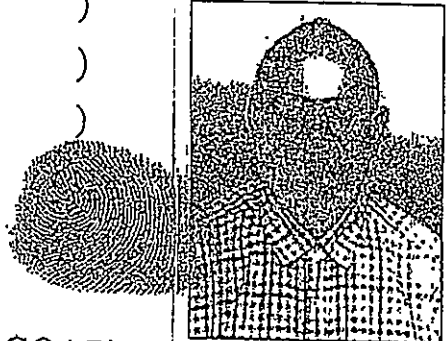
स ह प	
क्र. ११७६	२०२३
६	१५

RESPECTIVE HANDS AND THE SEAL at Shahapur on this
6th day of September 2023.

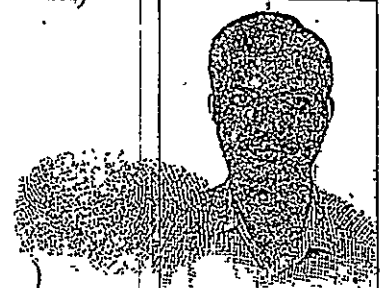
THE COMMON SEAL OF the within named
M/S. BUILDCON ENTERPRISES
 Through its partners

GOAR

1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR)

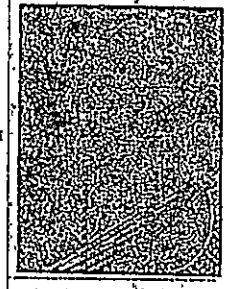
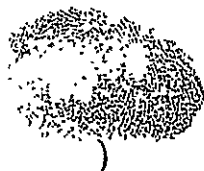


2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE



सा. जायवन्ती जायराम लोणे

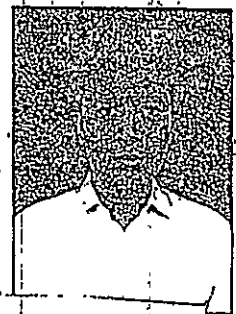
3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE



Accepted by us

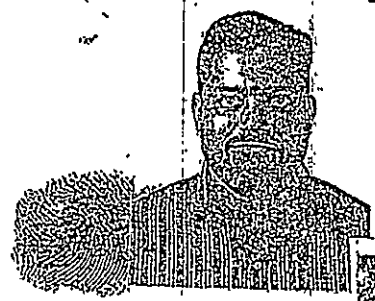
Suroshi

MR. EKNATH TATYA SUROSHI



Vy Patil

MR. VIKAS YADAV PATIL
 (POWER OF ATTORNEYHOLDERS)



in the presence of:

1. Mr. Shailish Budhaji *Shalee*

2. Mr. Dhunanjay *Prabhakar Patil*





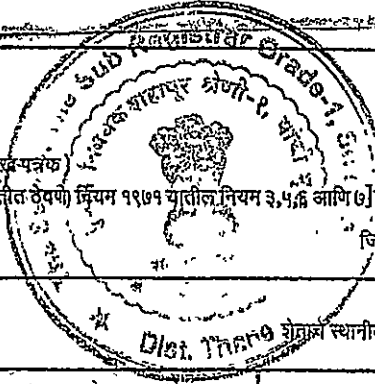
महाराष्ट्र शासन

गानि कमुनासति (अधिकार अनिलेख पुनक)

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

गानि वासिदा (५५२९१५)

तालुका :- शहापूर



स ह प

क्र. ५६०

२०२३

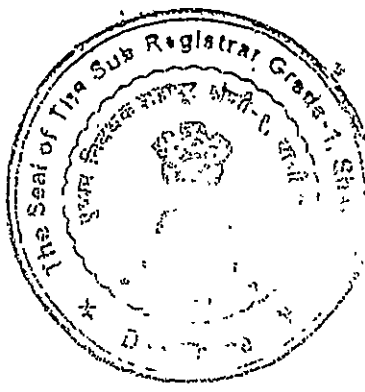
जिल्हा :- ठाणे

५६०

भुमापन क्रमांक व उपविभाग २/५
सुधारणा पद्धती नोगवटादार वर्ग - १

Dist. Thane शेताचे स्थानीक नाव.:

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	नोगवटादातये नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.सी.सी	१३७४	प्रकाशा लक्ष्मण	०.२९.२०	२.६४	०.०२००	(५९७५)	कुळाचे नाव व खंड
अ) लक्ष्मण योग्य क्षेत्र जिरीय. ०.३५.७० वागायते एकुण लो.यो. क्षेत्र ०.३५.७०	२०६८	शरत दामोदर कंठे सुधीर दामोदर कंठे सुरेश दामोदर कंठे सामाईक क्षेत्र	०.९४५०	१.८०		(५९७५) (५९७५) (५९७५)	इतर अधिकार बोजा खा.या.सं.स.सो.चा.र.रु.२००००० चा बोजा (५९९७)
ब) पीढेखंडाचे क्षेत्र (लिहावळ अयोग्य) मूळ (अ) ०.०२.०० (ब) - एकुण पो.ख.क्षेत्र ०.०२.००							अनधिकार पापर ना.जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्या कडील आदेशा क्र.महसुल/कड-१/दे १९/एनएपी/वासिदा(शहापूर)/एसआर-४७/१९ दिनांक १०/१२/२०२० अन्वये अटी व शर्ती क्र.१ ते ५९ ला अवीन राहून एकूण मूळदर क्षेत्र ३७७०.०० सी.सी. वर रक्कित व वाणिज्य प्रयोजनासाठी वाघकाम परवानगी देण्यात आली आहे (६२५०)
एकुण क्षेत्र (अ-ब)	०.३७.७०						प्रलंबित फेरफार : नाही.
आक. ४.४४							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ६२५० व दिनांक : ३०/०७/२०२१
जुडी किंवा आकारणी							



स ह प
क्र. ५६०
२०२३

मूळ फेरफार क्र : (५२४४ (७५७) (३३५४) (१७५७) (१९९९) (४९७७) (४४०८) (६३७९)

सीमा आणि भुमापन चिन्हे

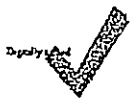


हा ७/१२ अनिलेख (दि.३०/०७/२०२१:०४:३९:३६:३४ सी.सी.) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-विक्क्याची आवश्यकता नाही.

भुमापन संदर्भ ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर फेरफार क्र. ६२५० प्रमाणित झालेले असल्याने या गा.न.नं. १२ मध्ये भिकायी गाठिती अदायत झाली असल्याने त्याची वाद्यस्थिती <https://lcrs01.mahabhumi.gov.in> या संकेत स्थळावर पहावी.

७/१२ अंतर्लोक व वेब दि. : १५/०३/२०२२ : १९:४५:४६ FAX: वेपता पंढताहणीसाठी <https://e-gate.mahabhumi.gov.in/ds/> या संकेत स्थळावर जाऊन 211110000110030981 क्रमांक वापरावी.

पृष्ठ क्र. १/२



19
2019

10/07/2019

मुद्रांकाची नक्कल
चुक्राये
दुय्यम निबंधक
(अ-१) राहापूर

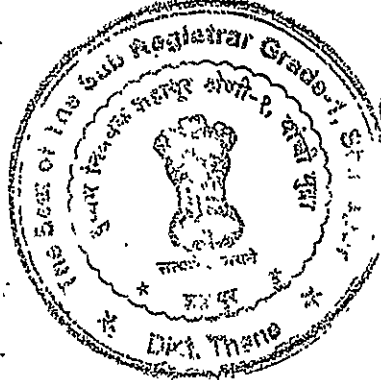
(13) वांजारभावांप्रमाणे नोंदणी शुल्क 2023400
(14) शेर 30000

मुल्यांकनासाठी विजारात घेतलेला तपशील:-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण अभिनिर्णीत दस्त कारणाचा तपशील अभिनिर्णीत दस्त 823/18

मुद्रांक शुल्क अकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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



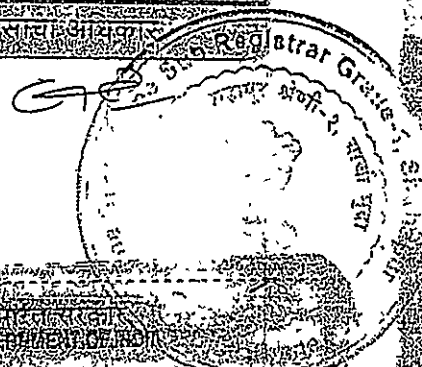
स	ह	ख
र. क्र. YECO	२०२३	
१००	१००	



स ह प
 न. क्र. ५६०० २०२३
 दि. १०/०३/२०२३

गोपाल सिंघ मगान सिंघ कोर
 Gopal Singh Magan Singh Coar
 जनम वर्ष / Year of Birth : 22/03/1966
 लिंग / Male
 8055 8753 1255

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार



मंजुला दत्ताराम लोणे
 Manjula Dattaram Lone
 जनम वर्ष / Year of Birth : 1958
 लिंग / Female
 2874 9005 1097

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार
 आज घेतला आहे

स ह प
 न. क्र. ४९०६ २०२३

शैलेश बुध्दराज शेलार
 Shailash Budhraj Shelar
 जनम वर्ष / Year of Birth : 1989
 लिंग / Male
 5180 5635 6359

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

प्रदीप दौलत साठे
 Pradip Daulat Sase
 क्रम नं. / DOB : 05/05/1978
 लिंग / Male
 7419 4299 5072

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

धनंजय प्रभाकर पाटील
 Dhananjay Prabhakar Patil
 जनम वर्ष / Year of Birth : 1992
 लिंग / Male
 9416 1212 6110

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

Patil

विकासदास पाटील
 Vikasdas Patil
 जनम वर्ष / Year of Birth : 16/01/1981
 लिंग / Male
 Mobile No. : 8793516789
 5793 6684 4287

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

Vikasdas Patil

गोपाल सिंघ मगान सिंघ कोर
 Gopal Singh Magan Singh Coar
 जनम वर्ष / Year of Birth : 22/03/1966
 लिंग / Male
 8055 8753 1255

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

Coar

408/4176

बुधवार, 06 सप्टेंबर 2023 1:37 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

सहप 93 194

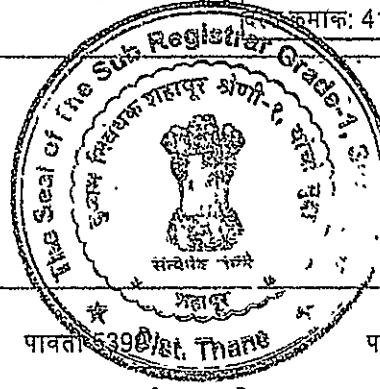
क्रमांक: 4176/2023

दस्त क्रमांक: सहप /4176/2023

बाजोर मुख्य: रु. 01/-

मोबदला: रु. 00/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.500/-



स ह प
क्र. 960. 2023
21 900

दु. नि. सह. दु. नि. सहप यांचे कार्यालयात

अ. क्र. 4176 वर दि.06-09-2023

रोजी 1:36 म.नं. वा. हजर केला.

पावता 39 Dist. Thane

पावती दिनांक: 06/09/2023

सादरकरणाचे नाव: श्री.एकनाथ तात्या सुरौशी - -

नोंदणी फी रु. 100.00
 दस्त हाताळणी फी रु. 300.00
 पृष्ठांची संख्या: 15

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकूण. 400.00

Sub Registrar Shahapur

Sub Registrar Shahapur

दस्ताचा प्रकार: कुलमुखत्यारपत्र

मुद्रांके शुल्क: (48-इ) जेव्हा त्यामुळे एकापेक्षा अधिक व्यक्तींना संपूर्ण मजकूर असावा लागतो किंवा एकापेक्षा अधिक मजकूरद्वारात किंवा सरसहा काम चालविण्याचा प्राधिकार मिळकत असेल तेव्हा

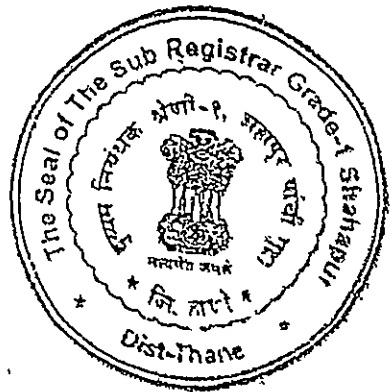
शिक्षा क्र. 1 06 / 09 / 2023 01 : 36 : 45 PM ची वेळ: (साहजिक रूपे)

शिक्षा क्र. 2 06 / 09 / 2023 01 : 37 : 43 PM ची वेळ: (फी)

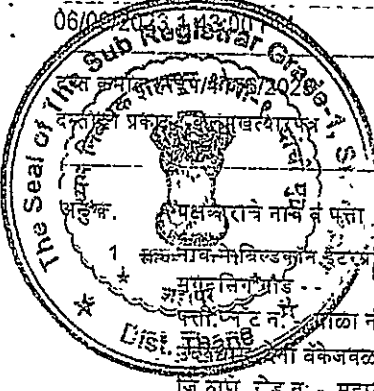
प्रतिज्ञा पत्र

"मज्जर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणीस दाखल केलेला आहे. "दस्तातील संपूर्ण मजकूर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार, व सोबत जोडलेल्या कागदपत्राची सत्यता तपासली आहे "दस्ताची सत्यता, वैधता कायदेशीर नद्रीसाठी दस्त निष्पादक व कनूलीधारक हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील. दस्तऐवजासोबत जोडलेले कागदपत्रे, कुळमुख्यातरपत्र, व्यक्ती इत्यादी बनावट आढळून आल्यास याची संपूर्ण जबाबदारी निष्पादकाची राईल

लिहून देणारे: लिहून घेणारे:

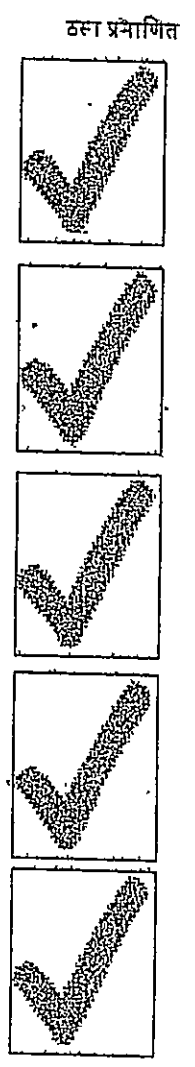
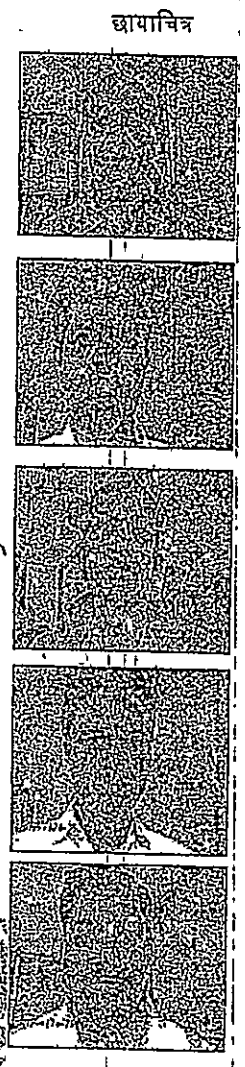


सौ. जयवंता जयराम ठोठे VY Patel



पक्षकाराचे नाव व पत्ता
म. येसू २०२३

पक्षकाराचा प्रकार
कुलमुखत्यार देणार
वय -56
स्वाक्षरी:-



- नाव:मे. विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार श्री.प्रदीप दौलत सासे -
पत्ता प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं: कार्यालय-
उदयधाम, देवा बँकेजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ना.शहापूर,
जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर:AAUFB6555B
- नाव:मे. विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार श्री.प्रदीप दौलत सासे -
पत्ता प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं: कार्यालय-
उदयधाम, देवा बँकेजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ना.शहापूर,
जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर:AAUFB6555B
- नाव:मे. विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार श्रीमती जयवंती
जयराम लोणे - -
पत्ता:प्लॉट नं. -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय-
उदयधाम, देवा बँकेजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ना.शहापूर,
जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर:AAUFB6555E
- नाव:श्री. एकनाथ तात्या सुरोशी - -
पत्ता:प्लॉट नं. -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं:
रा मु पो.शायन, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर:
- नाव श्री विनाय यादव पाटील - -
पत्ता:प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं:
रा.वमीय ईल्मती निवास, कोलशेत रोड, (कोल्हापूर), ठाणे, रोड नं:
महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर: ALIPP8745N

कुलमुखत्यार देणार
वय :-46
स्वाक्षरी:-

कुलमुखत्यार देणार
वय :-62
स्वाक्षरी:-

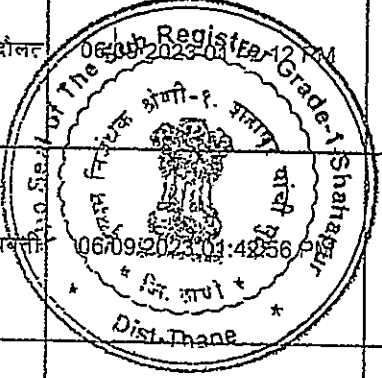
पॉवर ऑफ अटॉर्नी
होल्डर
वय :-37
स्वाक्षरी:-

पॉवर ऑफ अटॉर्नी
होल्डर
वय :-49
स्वाक्षरी:-

वेरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत कुलमुखत्यार देणार
शिक्का क्र 3 ची वेळ: 06/09/2023 01:39:55 PM

ओळख:-
दस्तऐवज दिग्दर्शनाचा नव्वलीजवाब देणाऱ्या सर्व पक्षकारांची ओळख समती-अधारेत -आधार प्रणालीद्वारे पडताळण्यात आली आहे. त्याबाबत प्राप्त माहिती पुढीलप्रमाणे आहे.

Sr. No.	Type of Party & Name	Date & Time of Verification with UIDAI	Information received from UIDAI (Name, Gender, UID, Photo)
1	कुलमुखत्यार देणार मे. विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार श्री. गोपाळसिंग मगनसिंग गोंड - -	06/09/2023 01:41:55 PM	गोपाळ सिंह मगन सिंह गोर M XXXX XXXX 1255
2	कुलमुखत्यार देणार मे. विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार श्री. प्रदीप दौलत सासे - -	06/09/2023 01:42:56 PM	प्रदीप दौलत सासे M XXXX XXXX 5072
3	कुलमुखत्यार देणार मे. विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार श्रीमती जयवंती जयराम लोणे - -	06/09/2023 01:42:56 PM	जयवंती जयराम लोणे F XXXX XXXX 1097
4	पॉवर ऑफ अटॉर्नी होल्डर श्री एकनाथ तात्या सुरोशी - -	06/09/2023 01:40:55 PM	एकनाथ तात्या सुरोशी M XXXX XXXX 4338



5	पॉवर ऑफ अटॉर्नी होल्डर श्री.विकास यादव पाटील --	06/09/2023 01:40:13 PM	विकास यादव पाटील M XXXX XXXX 1287	
---	--	------------------------	---	--

शिवका क्र.4 ची वेळ: 06 / 09 / 2023 01 : 42 : 57 PM

शिवका क्र.5 ची वेळ: 06 / 09 / 2023 01 : 48 : 15 PM नोंदणी पुस्तक 4 मध्ये

Sub Registrar, Shahapur



स	ह	प
द. क्र. ४९६०	२०२३	
९४	९००	

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	BUILDCON ENTERPRISES	eChallan	00040572023090544693	MH007715263202324E	500.00	SD	0004034757202324	06/09/2023
2		DHC		0923062900611	300	RF	0923062900611D	06/09/2023
3	BUILDCON ENTERPRISES	eChallan		MH007715263202324E	100	RF	0004034757202324	06/09/2023

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

4176 /2023

Know Your Rights as Registrants

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

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

प्रमाणित करण्यांत येते की, सदर दस्त क्र ४९६०
मध्ये ९५ पाने आहेत पुस्तक क्र ९५ वर नोंदला
दिनांक ०६/०९/२०२३

Signature
दुय्यम निबंधक (श्रे-१), शहापूर



स	ह	प
द. क्र. ४९६०	२०२३	
९५	९५	

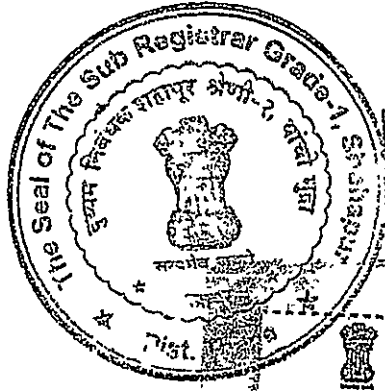
1000

1000

1000

1000

1000



स ह ष	
क्र.ये०	२०२६
ये०	१००

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

जयवंती जयराम लोणे
Jaivanti Jairam Lone

जन्म वर्ष / Year of Birth : 1958
स्त्री / Female

2874 9005 1097

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार
साजिवली जयराम लोणे

भारत सरकार
Government of India

पटील दौलत सासे
Pradip Daulat Sase

जन्म तारीख / DOB : 02/05/1975
पुरुष / Male

7419 4490 5072

माझे आधार माझी ओळख

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

गोपाळ सिंह मगन सिंह गोर
Gopal Singh Magan Singh Ghor

जन्म वर्ष / Year of Birth : 1968
पुरुष / Male

8055 8753 1255

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

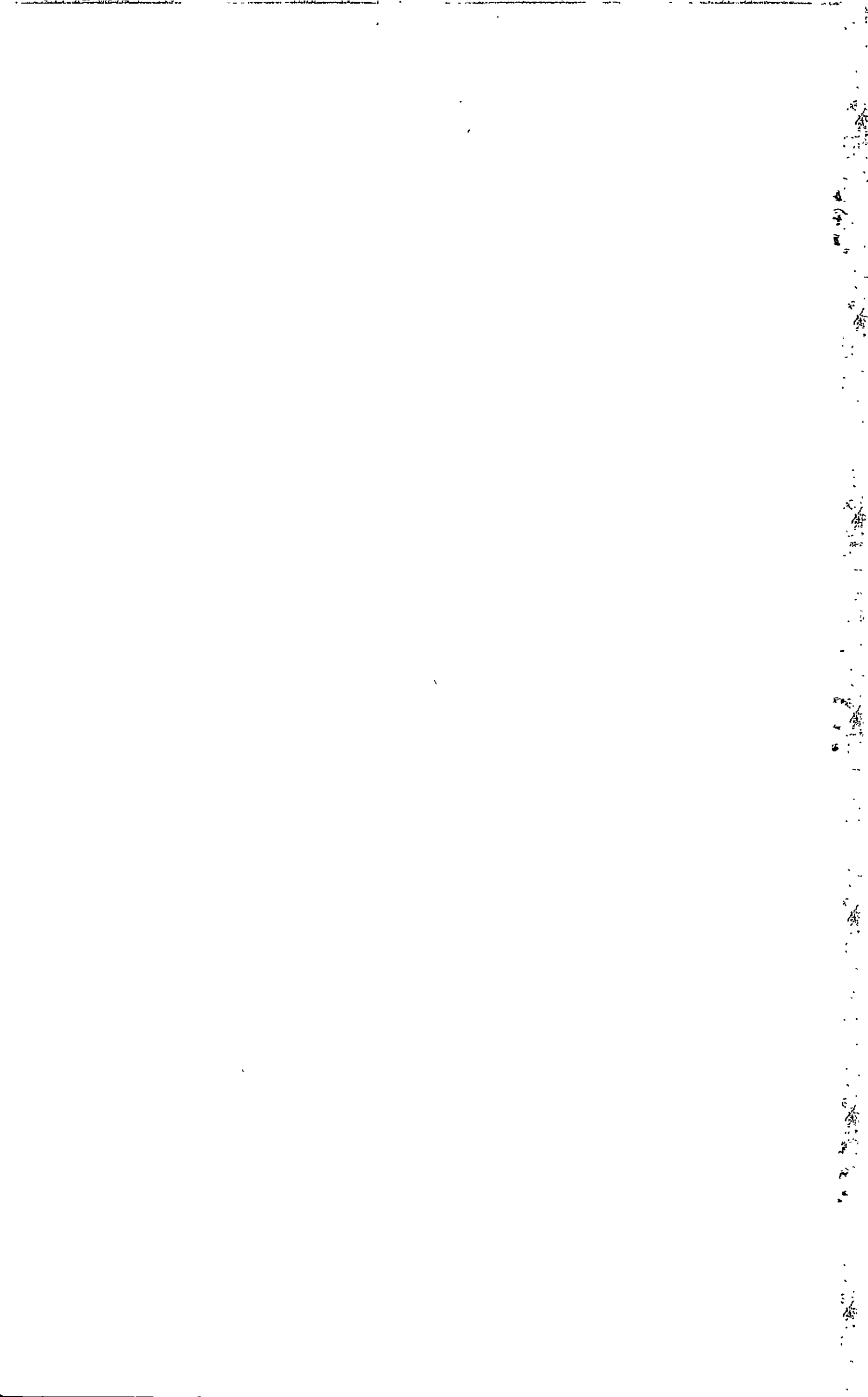
INCOME TAX DEPARTMENT

स्थायी खाते क्रमांक कार्ड
Permanent Account Number Card

AAUEB8555B

BUN BCON ENTERPRISES

30/07/2019





स ह प	
त. क्र. ५६६०	२०२३
म.६६	१००



नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख
Narendra Laxman Deshmukh
जन्म तारीख / DOB: 01/06/1973
पुरुष / Male

8660 0703 2740

भेरा आधार मारी पहचान

Narendra



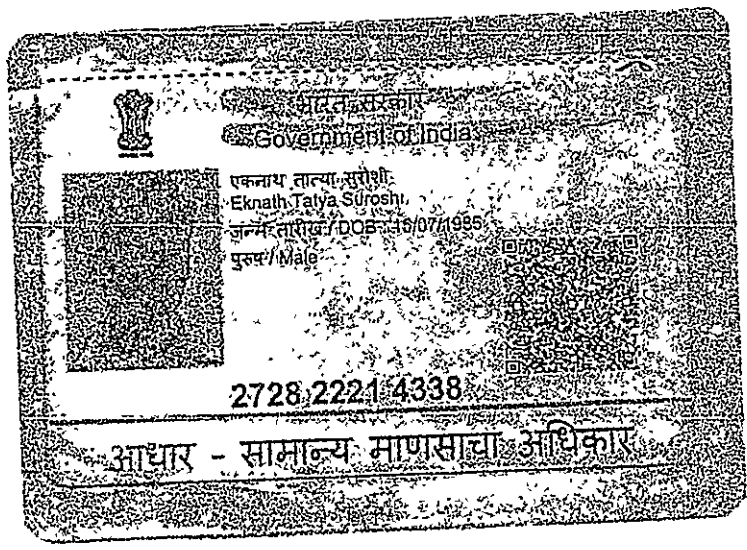
नीलम नरेंद्र देशमुख
Neelam Narendra Deshmukh
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1981
स्त्री / Female

8844 9640 9590



आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

मं. ज्ञ. ज्ञ. देशमुख.

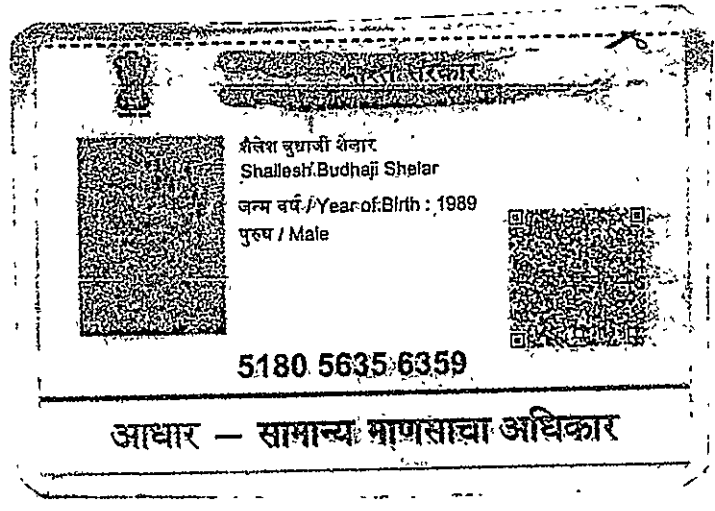


एकनाथ तात्या सुरोशी
Eknath Tatyasaheb Suroshi
जन्म तारीख / DOB: 16/07/1985
पुरुष / Male

2728 2221 4338

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

Eknath

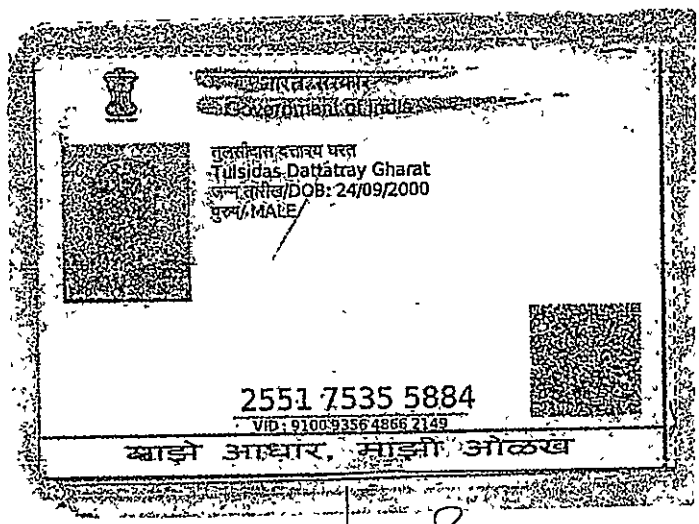


शीलेश बुधाजी शेळार
Shallesh Budhaji Shelar
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1989
पुरुष / Male

5180 5635 6359

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

S.B. Shelar



गुलसीदास दत्तात्रय घरात
Gulsidas Dattatray Gharat
जन्म तारीख / DOB: 24/09/2000
पुरुष / MALE

2551 7535 5884

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

Gulsidas

कोरे
Blank



स ह प	
द. क्र. ५६०	२०२३
पामे ६०	१००

कोरे
Blank

408/5980

गुरुवार, 28 डिसेंबर 2023 4:35 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

सहप

eL/900

दस्त क्रमांक: 5980/2023

दस्त क्रमांक: सहप /5980/2023

वाजार मूल्य: रु. 15,80,000/-

मोबदला: रु. 17,50,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 1,05,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. सहप यांचे कार्यालयात

पावती: 7772

पावती दिनांक: 28/12/2023

अ. क्र. 5980 वर दि. 28-12-2023

सादरकरणाचे नाव: श्री. नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख - -

रोजी 4:34 म.नं. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 17500.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 2000.00

पृष्ठांची संख्या: 100

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकुण: 19500.00

Sub Registrar Shahapur

Sub Registrar Shahapur

दस्ताचा प्रकार: करारनामा

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

शिक्षा क्रं. 1 28 / 12 / 2023 04 : 34 : 43 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

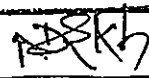
शिक्षा क्रं. 2 28 / 12 / 2023 04 : 35 : 31 PM ची वेळ: (फी)

गणना पत्र

"सदर दस्तऐवज हा नोंदणी क्रमांक: १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतूदीनुसार नोंदणीस दाखल केलेला आहे "दस्तातील संपुर्ण मजकूर निष्पादक व्यक्ती, जबाबदार, व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे "दस्त सत्यता, वैधता कायदेशीर बाबीसाठी दस्त निष्पादक व कसलीय प्रकारचे जबाबदार राहतील. दस्तऐवजासोबत जोडलेले कागदपत्रे, कुठुरी व्यक्ती इत्यादी बनावट आढळून आल्यास याची संपुर्ण जबाबदारी निष्पादक राहिल.

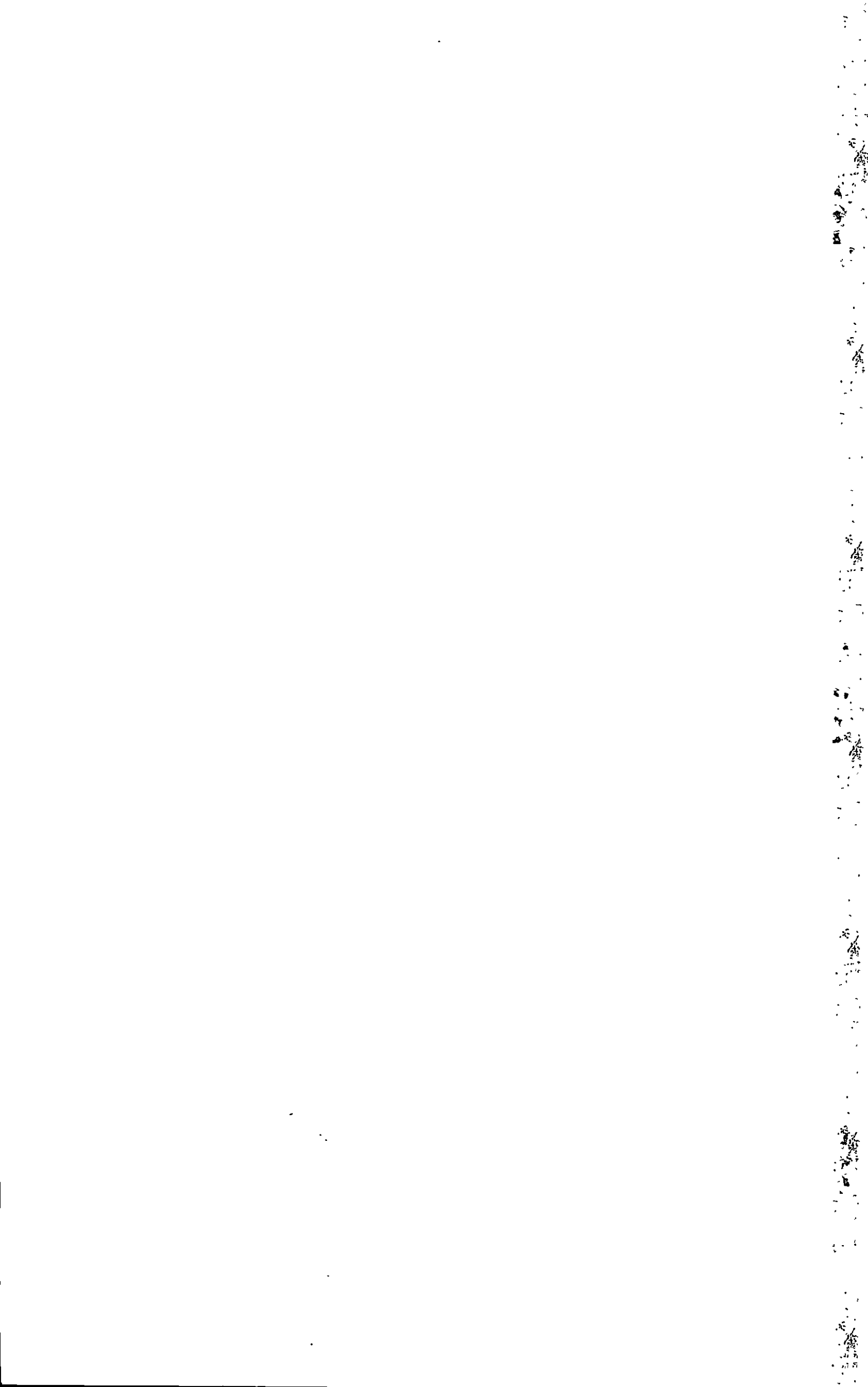

लिहून देणारे:

लिहून घेणारे:



श्री. नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख.





28/12/2023 4 37:35 PM

दस्त क्रमांक :सहप/5980/2023

दस्ताचा प्रकार :-करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:मे.विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार १) श्री.गोपाळसिंग मगनसिंग गौड २) श्री.प्रदीप दौलत सासे ३) श्रीमती जयवंती जयराम लोणे यांचे तर्फे कुलमुखत्यारपत्र धारक श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय- उदयधाम, देना वॅकेजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वास्वि ता.शहापूर, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:AAUFB6555B	लिहून देणार वय :-37 स्वाक्षरी:-		
2	नाव:श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख -- पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: रा. मु.म्हारळ, पो.वरप, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:AIPPD9255M	लिहून घेणार वय :-50 स्वाक्षरी:-		
3	नाव:सौ. नीलम नरेंद्र देशमुख -- पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: रा. मु.म्हारळ, पो.वरप, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:CLOPD2780H	लिहून घेणार वय :-42 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्का क्र.3 ची वेळ:28 / 12 / 2023 04 : 36 : 42 PM

ओळख:-

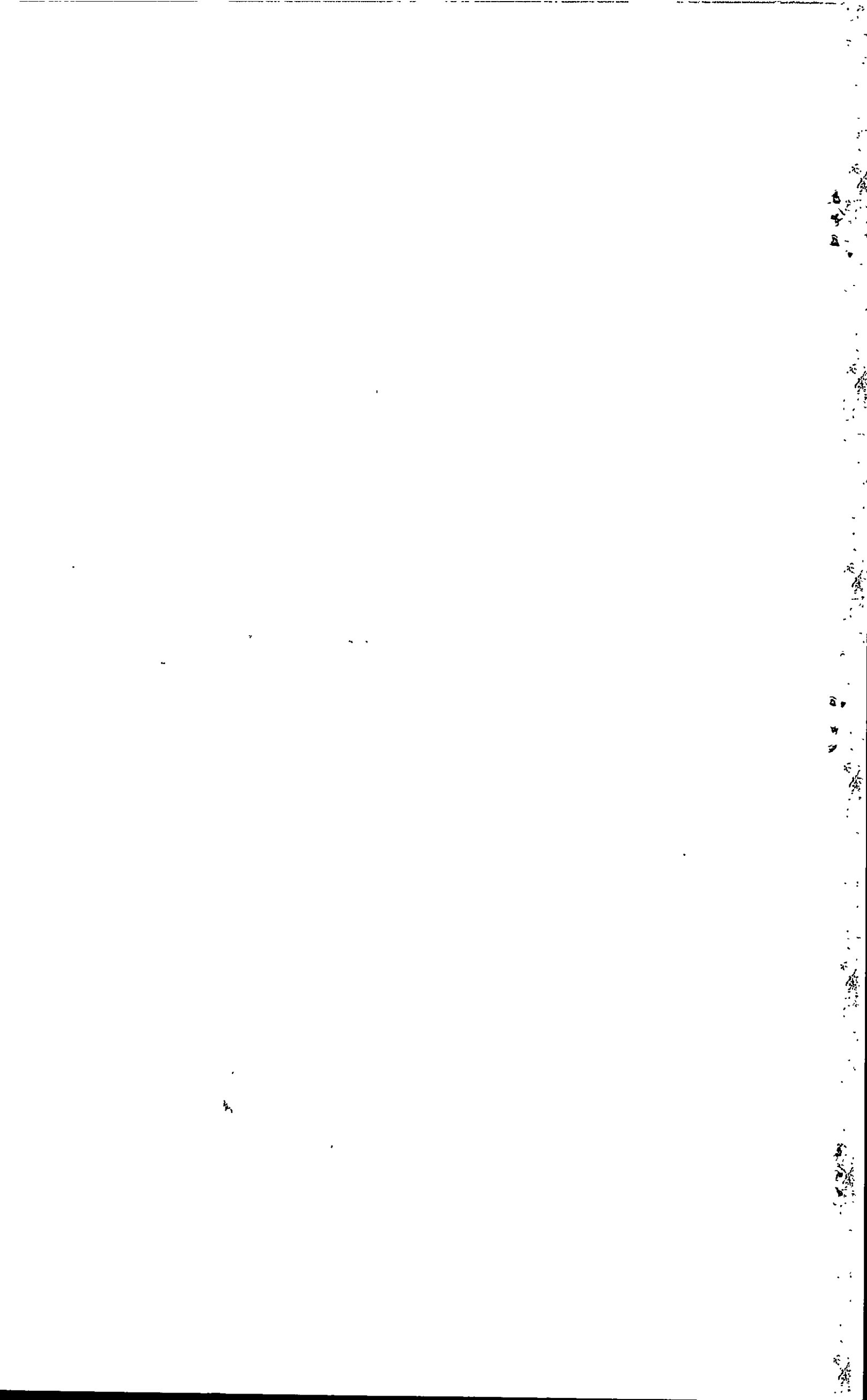
दस्तऐवज निष्पादनाचा कबुलीजबाब देणाऱ्या सर्व पक्षकारांची ओळख संमती-आधारित - आधार प्रणालीद्वारे पडताळण्यात आली आहे. त्याबाबत प्राप्त माहिती पुढीलप्रमाणे आहे.

Sr. No.	Type of Party & Name	Date & Time of Verification with UIDAI	Information received from UIDAI (Name, Gender, UID, Photo)
1	लिहून देणार मे.विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार १) श्री.गोपाळसिंग मगनसिंग गौड २) श्री.प्रदीप दौलत सासे ३) श्रीमती जयवंती जयराम लोणे यांचे तर्फे कुलमुखत्यारपत्र धारक श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी -	28/12/2023 04:36:58 PM	एकनाथ तात्या सुरोशी M 1184465456893349888
2	लिहून घेणार श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख --	28/12/2023 04:37:15 PM	नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख M 1189885901910134784
3	लिहून घेणार सौ. नीलम नरेंद्र देशमुख --	28/12/2023 04:37:30 PM	नीलम नरेंद्र देशमुख F 1189885770137624576

शिक्का क्र.4 ची वेळ:28 / 12 / 2023 04 : 37 : 31 PM

Sub Registrar Shahapur





Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	NARENDRA LAXMAN DESHMUKH AND OTHER ONE	eChallan	00040572023122266936	MH012857215202324E	105000.00	SD	0006886852202324	28/12/2023
2		DHC		1223221419114	2000	RF	1223221419114D	28/12/2023
3	NARENDRA LAXMAN DESHMUKH AND OTHER ONE	eChallan		MH012857215202324E	17500	RF	0006886852202324	28/12/2023

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

5980 /2023

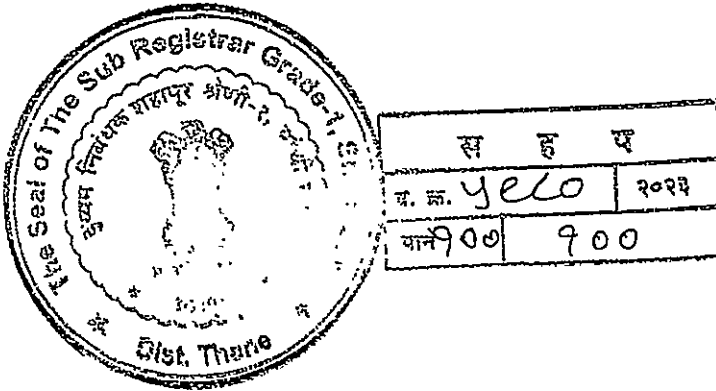
Know Your Rights as Registrants

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

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

प्रमाणित करण्यांत येते की, सदर दस्त क्र Y.R.10
मध्य 900 पाने आहेत पुस्तक क्र प्री. वर नोंदला
दिनांक 28/12/2023

Mudra
दुय्यम निबंधक (अ-१), राहापूर





28/12/2023

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : दु.नि. शहापुर

दस्त क्रमांक : 5980/2023

नोदणी :

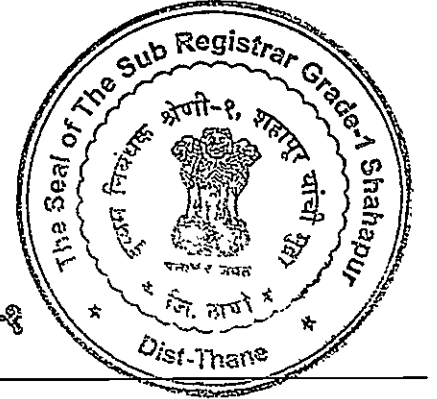
Regn:63m

गावाचे नाव : वासिंद

(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2)मोवदला	1750000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या वावतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	1580000
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन :, इतर माहिती: मौजे वासिंद,ता.शहापूर,जि.ठाणे येथील जमिन सर्व्हे नं.2/5 या जमिन मिळकतीवरील रॉयल पाल्म कॉम्प्लेक्स मधिल जास्मिन विल्डींग विल्डींग न.1 मधिल सी विंग मधिल पाचव्या मजल्यावरील सदनिका क्र.501,क्षेत्रफळ 34.11 चौ.मी.(कारपेट)+ 1.78 चौ.मी. वाल्कनी((Survey Number : 2/5 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 34.11 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मे.विल्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार १) श्री.गोपाळसिंग मगनसिंग गोंड २) श्री.प्रदीप दौलत सासे ३) श्रीमती जयवंती जयराम लोणे यांचे तर्फे कुलमुखत्यारपत्र धारक श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी - वय:-37; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय- उदयधाम, देना वॅकेजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ता.शहापूर, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:-AAUFB6555B
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख -- वय:-50; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: रा. मु.म्हारळ, पो.वरप, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421102 पॅन नं:-AIPPD9255M 2): नाव:-सौ. नीलम नरेंद्र देशमुख -- वय:-42; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: रा. मु.म्हारळ, पो.वरप, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421102 पॅन नं:-CLOPD2780H
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	28/12/2023
(10)दस्त नोदणी केल्याचा दिनांक	28/12/2023
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	5980/2023
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	105000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	17500

शेरा

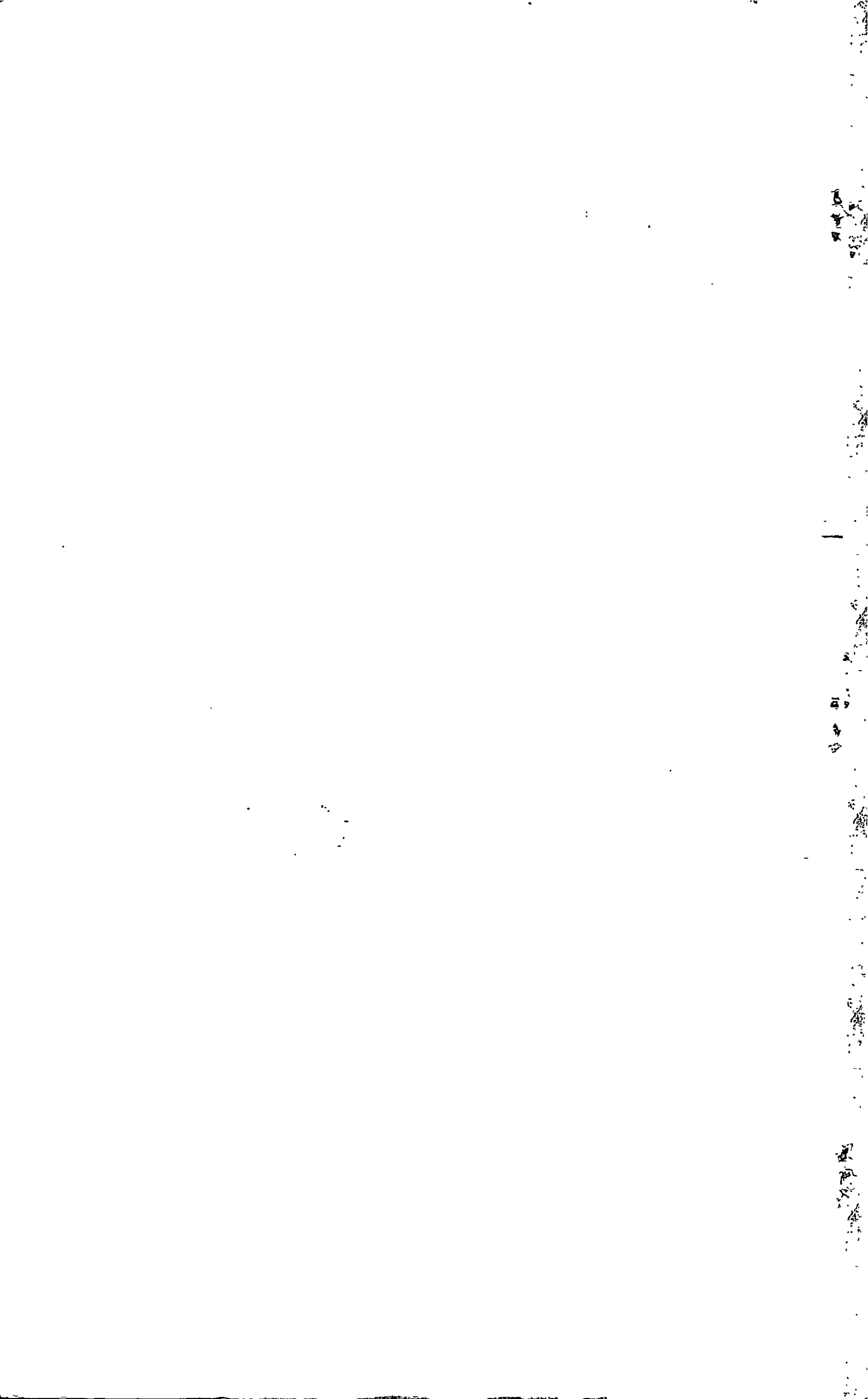
दुय्यम निबंधक श्रेणी-३
शहापुर

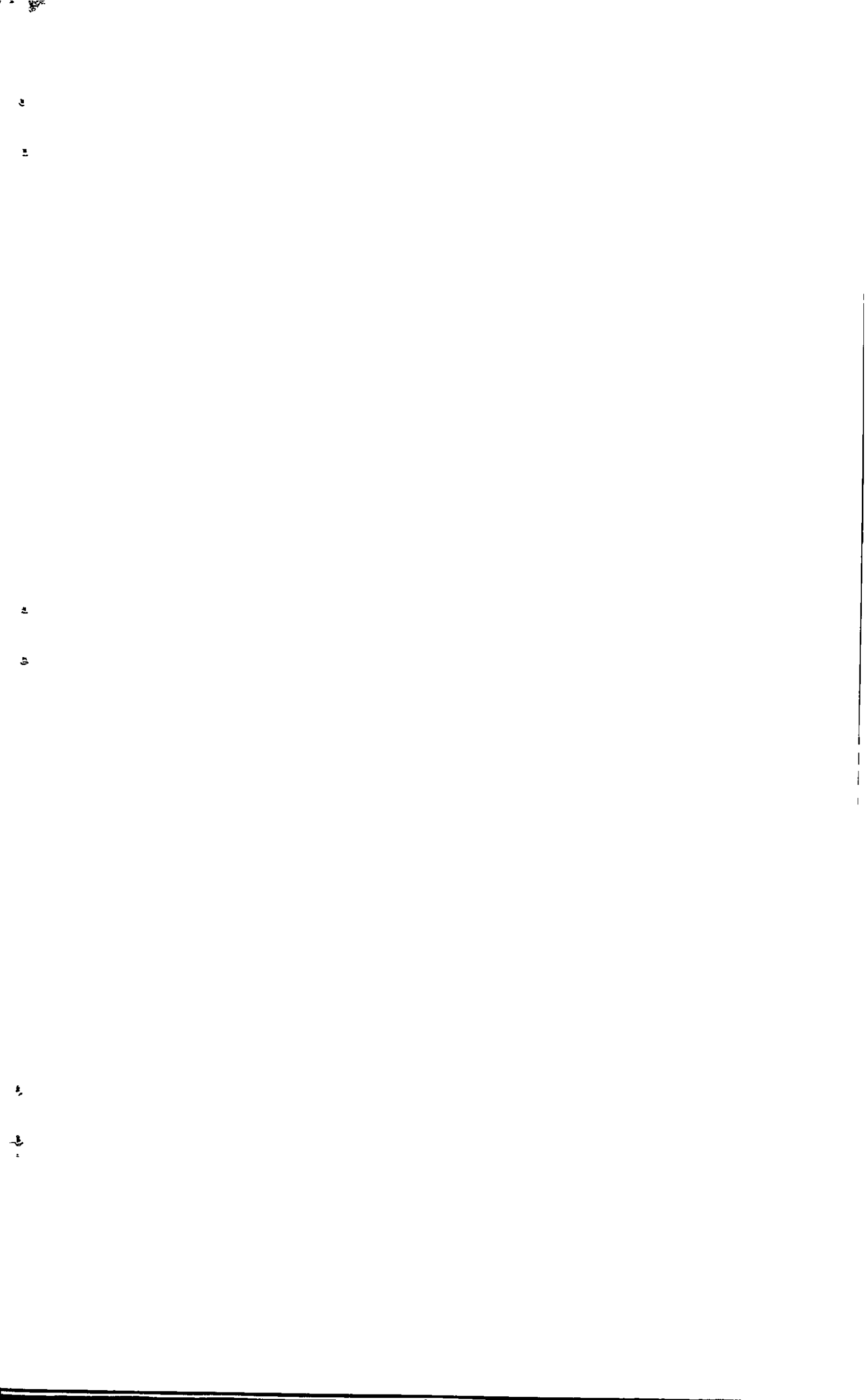


मुल्याकनामाठी विचारात घेतलेला तपशील:-:

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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







408/5979
Thursday, December 28, 2023
4:29 PM

पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्र.: 39म
Regn.: 39M


पावती क्र.: 7771 दिनांक: 28/12/2023

गावाचे नाव: वासिंद
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-5979-2023
दस्तऐवजाचा प्रकार: करारनामा
सादर करणाऱ्याचे नाव: श्री. नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख --

नोंदणी फी ₹. 17500.00
दस्त हाताळणी फी ₹. 2000.00
पृष्ठांची संख्या: 100


एकूण: ₹. 19500.00

आपणास मूळ दस्त, थंवनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
4:49 PM ह्या वेळेस मिळेल.

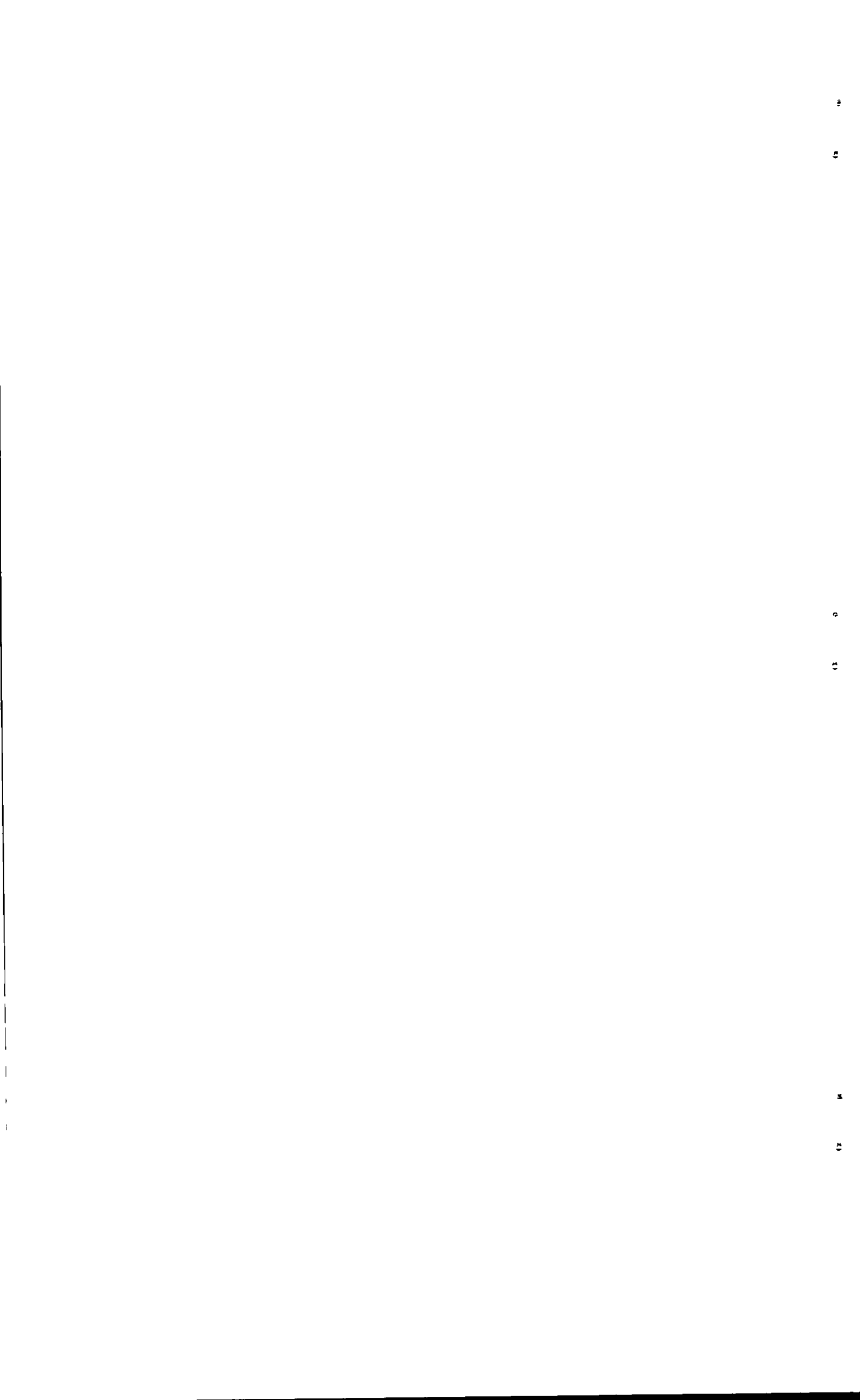

मुज्यम रजिस्ट्रार, साहापूर
साहापूर

वाजार मुल्य: ₹. 1580000/-
मोबदला ₹. 1750000/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : ₹. 105000/-

- 1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: ₹. 2000/-
डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: 1223221319053 दिनांक: 28/12/2023
वैकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: ₹. 17500/-
डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: MH012857650202324E दिनांक: 28/12/2023
वैकेचे नाव व पत्ता:



सदर मूळ दस्त
सं. ५७७६ देणेला याचा



Pre-Registration summary(नोंदणी पूर्व गोषवारा)

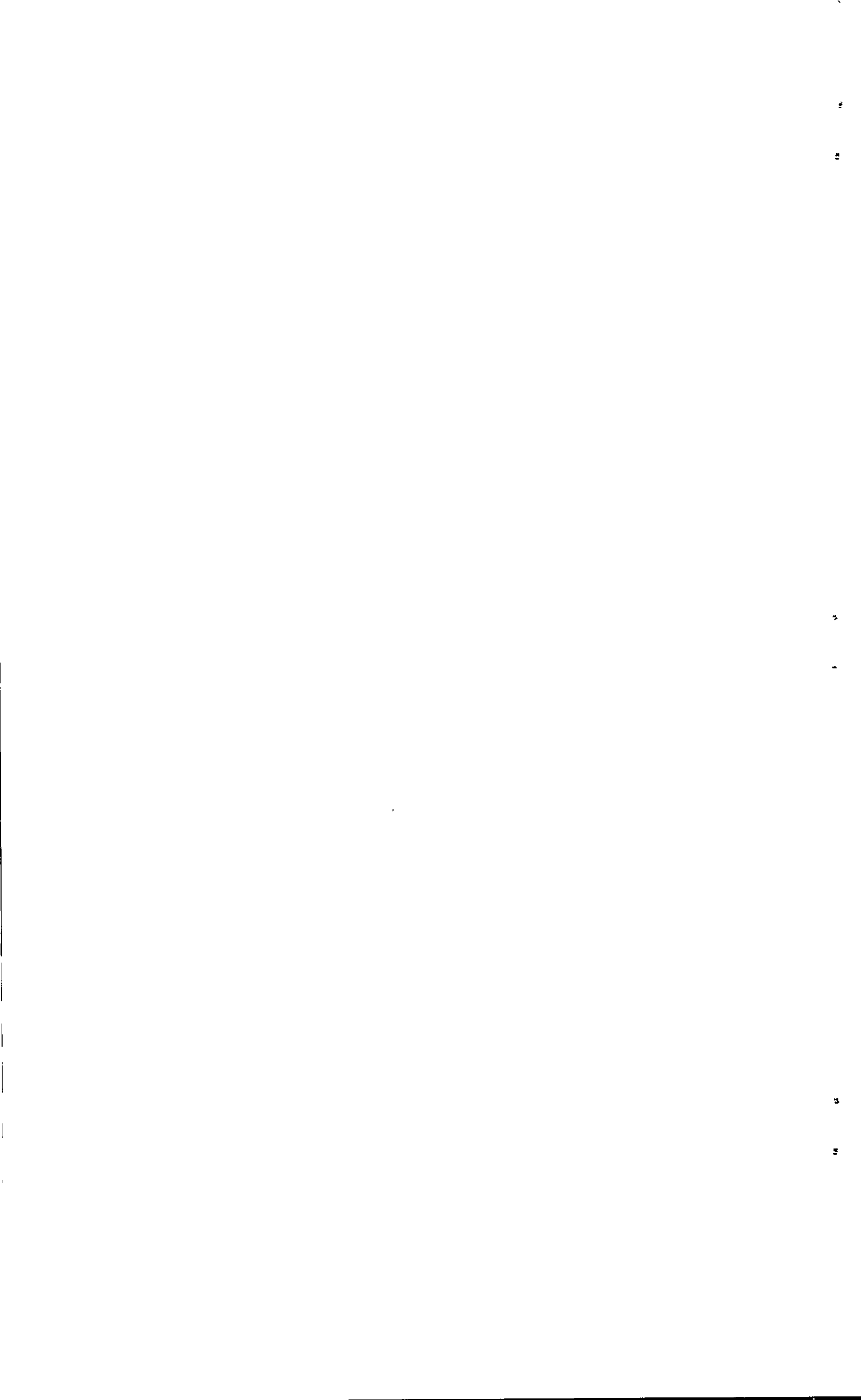
मूल्यांकन पत्रक (प्रभाव क्षेत्र - बांधीव)	
Value ID	202312265220
सहप	28 December 2023, 01:40:11 PM
मूल्यांकनाचे वर्ष	2023
जिल्हा	ठाणे
तालुक्याचे नाव :	शहापूर
गांवाचे नांव	वासिंद (177)
प्रमुख मूल्य विभाग	27
उच्च मूल्य विभाग	271
क्षेत्रचे गांव	Influence Area
सर्व्हे नंबर / न भू क्रमांक	
वार्षिक मूल्य दर एकल्यानुसार मूल्यदर रु.	मोजमापनाचे एकक
मूल्यदर	चौ मीटर
37500	
बांधीव क्षेत्राची माहिती	
मिळकतीचे क्षेत्र	34.122 चौ मीटर
मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका
मिळकतीचा प्रकार	बांधीव
बांधकामाचे वर्गीकरण -	1-आर सी सी
मिळकतीचे वय	0 TO 2 वर्षे
नूल्यदर/बांधकामाचा दर-	Rs 37500/-
उत्पन्नवाहन सुविधा	आहे
मजला -	5th to 10th Floor
Scale Type -	
First Sale	
Sale/Re-sale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018	
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर	= (वार्षिक मूल्यदर * घसा-यानुसार टक्केवारी)
	= (37500 * (100 / 100))
	= Rs 37500/-
मजला निहाय घट/वाढ	= 105 of 37500 = Rs.39375/-
Rules Applicable	3, 19, 18
A)	मुळद मिळकतीचे मूल्य
	= वरील घनाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र
	= 39375 * 34 122
	= Rs 1343553 75/-
I)	बंदिस्त वाल्कनी जागेचे क्षेत्र
	4 12 चौ. मीटर
बंदिस्त वाल्कनी जागेचे मूल्य	= 4 12 * 37500
	= Rs 154500/-
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुळद मिळकतीचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य/खुली वाल्कनी + वरील गच्चीचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + तटपराचे मूल्य + मेजॅनार्स मनला क्षेत्र मूल्य + बंदिस्त वाल्कनी + स्वयंचलित वाहनतळ
	= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J
	= 1343553.75 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 154500 + 0
	= Rs.1498054/-
	= 1 चौदा लाख अठ्ठाण्णव हजार चौपन्न /-

Home Print

मुख्य निबंधक श्रेणी-३
शहापूर



स ह ष
द. क्र. 5066 2023
समे 9 900







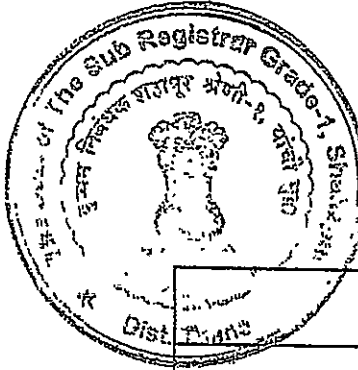
CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH012857650202324E	BARCODE	Date 22/12/2023-18:46:15		Form ID	25.2									
Department	Inspector General Of Registration		Payer Details												
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)													
		PAN No.(If Applicable)													
Office Name	SHP_SHAHAPUR SUB REGISTRAR	Full Name	NARENDRA LAXMAN DESHMUKH AND OTHER ONE												
Location	THANE	Flat/Block No.	FLAT NO 504 C WING 5TH FLR JASMINE												
Year	2023-2024 One Time	Premises/Building	BUILDING NO 1 ROYAL PALM COMPLEX												
Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	AREA 31.02 SQ MTR CARPET AND 4.12 SQ MTR BALCONY VASIND TAL SHAHAPUR												
0030046401 Stamp Duty	105000.00	Area/Locality	DIST THANE												
0030063301 Registration Fee	17500.00	Town/City/District													
		PIN	4	2	1	6 0 1									
		Remarks (If Any)	Second Party Name=MS BUILDCON ENTERPRISES-												
			<table border="1"> <tr> <td>स</td> <td>ह</td> <td>प</td> </tr> <tr> <td>T. No. Yee</td> <td>२०२३</td> <td></td> </tr> <tr> <td>१३</td> <td>९००</td> <td></td> </tr> </table>				स	ह	प	T. No. Yee	२०२३		१३	९००	
स	ह	प													
T. No. Yee	२०२३														
१३	९००														
Total	1,22,500.00	Amount in Words	One Lakh Twenty Two Thousand Five Hundred Rupees Only												
Payment Details	STATE BANK OF INDIA		FOR USE IN RECEIVING BANK												
Cheque/DD Details	Bank CIN	Ref. No.	00040572023122267170	IK0COPLFT9											
Cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	22/12/2023-18:24:47	Not Verified with RBI											
Name of Bank	Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA												
Name of Branch	Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll												

Department ID :
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवल दुस्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

Mobile No. : 9594201400



स ह व	
स. क्र. Yeve	१०२१
पार्श्व ४	१००

Department of Stamp & Registration, Maharashtra

Receipt of Document Handling Charges

PRN	1223221319053	Date	22/12/2023
Received from NARENDRA LAXMAN DESHMUKH , Mobile number 9224739333, an amount of Rs.2000/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (ISARITA) in the Sub Registrar office S.R. Shahapur of the District Thane Grm.			
Payment Details			
Bank Name	SBIN	Date	22/12/2023
Bank CIN	10004152023122218048	REF No.	IGAQP0UYG0
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			



स ह य	
द. क्र. yeve	२०२३
क्र. य	१००

AGREEMENT FOR SALE


ARTICLES OF THIS AGREEMENT made at SHAHAPUR on
this 2nd Day Of December 2023

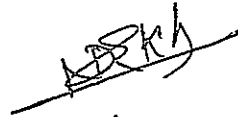
BETWEEN

M/S. BUILDCON ENTERPRISES, (PAN : AAUFB6555B) a partnership firm duly formed, constituted and registered under The Indian Partnerships Act, 1932, having its address at Udaydham, Near Dena Bank, Shivaji Nagar, At & Post Vasind, Dist. Thane 421601, through its partners 1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR, Age: 56 yrs., Occupation: Business, 2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE Age: 46 yrs., Occupation: Business, 3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE, Age: 62 yrs., Occupation: Business, hereinafter referred to as "PROMOTERS"(which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to include its successors-in-interests and assigns) being the party of the ONE PART;

AND

1) MR. NARENDRA LAXMAN DESHMUKH (PAN: AIPPD9255M) aged 50 years Occupation: Service, 1) MRS. NEELAM NARENDRA DESHMUKH (PAN: CLOPD2780H) aged 42 years Occupation: House Wife, having address at Room no 406, Wing- B, Mohan Apartment, Opp. Goan Devi Mandir, At:- Mharal, Post- Varap, Tal:- Kalyan, Dist:- Thane. 421301 hereinafter called and referred to as the ALLOTTEE/PURCHASER (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning there of mean and include his/her/their heirs, executors, administrators and assigns) being the PARTY OF THE OTHER PART.


श्री. जयवंती जयसुराम कोठी


श्री. न. ल. ल. देशमूख.



2

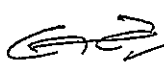
स	ह	प
द. क्र. 4000	२०२३	
पृ. ६	१००	

WHEREAS One Shri. Prakash Lahu Kanthe, Shri. Sudhir Damodar Kanthe, Shri. Bharat Damodar Kanthe and Shri. Suresh Damodar Kanthe (hereinafter referred to as the 'said owners') are the joint owners of & as such are inter alia seized and possessed of &/or otherwise well and sufficiently entitled to the property being all that piece or parcel of land bearing Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka Shahapur & Dist. Thane and within limits of Grampanchayat Vasind, hereinafter referred to as the 'said property' & more particularly described in the First Schedule hereunder written.

AND WHEREAS by a Development Agreement dated 16.03.2019 executed between said owners and the Promoter which was lodged for registration with the Sub-Registrar, Shahapur on 16.03.2019 under document No. SHP-1193-2019 (hereinafter referred to as the 'Development Agreement'), said owners have granted to the Promoter and the Promoter has acquired from the said owners the development rights for and in respect of the said property, at or for the consideration and for and upon the terms and conditions therein contained;

AND WHEREAS in pursuance of the said Development Agreement, the said owners have executed Power of Attorney dated 16/03/2019 which was lodged for registration with the Sub-Registrar, Shahapur on 16.03.2019 under document No. SHP-1194-2019 (hereinafter referred to as the 'said POA') in favour of the partners of the Promoter to enable them to do all acts, deeds, matters and things for and in respect of the development of the said Property as contained therein;

AND WHEREAS the Promoters are in possession of the Project land.


सौ जयवंता जयशम कोठर



सौ. ए. ए. देशमुख.




स ह प	
र. नं. ५९०९	२०२२
७	१००


AND WHEREAS the Promoters have made a scheme for development of the said property by constructing thereon residential units, shops, Offices etc. as per Plan Sanctioned from Assistant Director, Town Planning, Thane.

AND WHEREAS The Promoter submitted layout and plans for development of the said property to the Assistant Director, Town Planning, Thane (hereinafter referred to as 'said local authority') and said local authority and issued its letter of recommendation for sanction and approval of the layout and plans of the Promoter vide letter bearing जा . क्र .बांप / मौ./वासिंद /ता . शहापुर/स.न. २/५ / ससंठाणे /८३१ / १५/०६/२०२० dated 15.06.2020 and further letter bearing जा. क्र. बांप/ मौ./वासिंद/ता. शहापुर/ ससंठाणे /1439 dated 24.05.2022 (hereinafter referred to as the Said Approved Plans);

AND WHEREAS the District Collector Thane, has vide its NA Order bearing No.क्र .महसूल / क - १ / टे -११ / एनएपी / वासिंद/एसआर - ४७/१९ dated 10/12/2020 and further NA Order bearing No.क्र. महसूल / क - १ / टे -११/ बां.प./वासिंद(ता . शहापुर)/ एसआर -24/2021 dated 17/06/2022, passed under the provisions of Maharashtra Land Revenue Code 1996, granted permissions for Non Agricultural use of the said property and permitted to construct three buildings viz. Building No. 1, Building No. 2 and Building No. 3 on the said property as per plans and specification and upon the terms and conditions mentioned therein;

AND WHEREAS in pursuance to the sanctioned plans and permissions, the Promoter is entitled to commence, carry out the construction work on the said Project Land;


श्री. ज्योतिराज लालजी राम कोशी


श्री. ल. ल. ल. देशमुख.



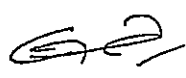
स ह द
नं. Yewe 1 2023
८ १००

AND WHEREAS the Promoters declare that the above referred agreements, permissions and sanctions are valid, subsisting and completely in force;

AND WHEREAS the Promoters have further intended to get the said plans and specification revised, renewed and altered for consumption of remaining floor space index, transfer of development rights, staircase FSI, premium FSI and all other permissible to be used and utilized on the said property as may be granted by the Assistant Director, Town Planning, Thane as well as the Promoter have intended the abutting, adjoining and adjacent amalgamated properties thereby forming a single consolidated holding from time to time and further the Promoter have given the clear inspection of the plans and specifications to the Allottee/s herein as regards the existing sanctioned buildings and the further proposed expansion, amalgamation and extension the said property.

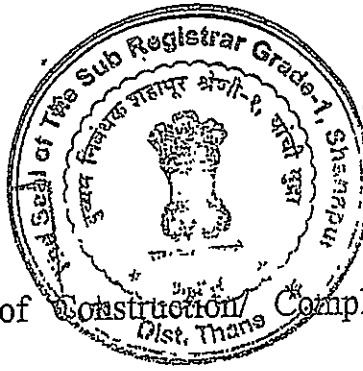
AND WHEREAS the Promoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land in accordance with the recitals, disclosures, further expansions and future development as mentioned hereinabove which is clearly and elaborately brought to the notice and knowledge of the Allottee herein.

AND WHEREAS relying upon the above recitals and disclosures and the scope of further and future development being understood by the Allottee to which the Allottee has granted his/her consent, the Allottee/Purchaser is offered a Residential Flat/Apartment bearing No. 504, 'C', wing having area admeasuring 31.02 sq. Mts. Carpet + 4.12 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor of the Building No. 1 to be known as


श. जयवला जयशाम ०१/०१



श. एम. एम. देसाय



स ह व	
प. नं. yeve	२०२३
२२६	१००

“JASMINE” of the scheme of Construction Complex known as
“ROYAL PALM”.

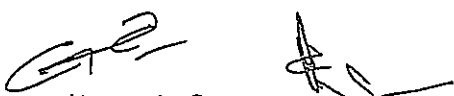
AND WHEREAS the Allottee after going through the entire disclosures, the future course of expansion and development and also verifying the site of the building and the work of construction and its progress thereof, the site of infrastructural and recreational facilities and amenities and nature and scope thereof and after being satisfied about the same has agreed to enter into this agreement

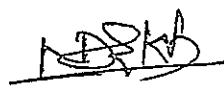
AND WHEREAS the Promoter has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council of Architects;

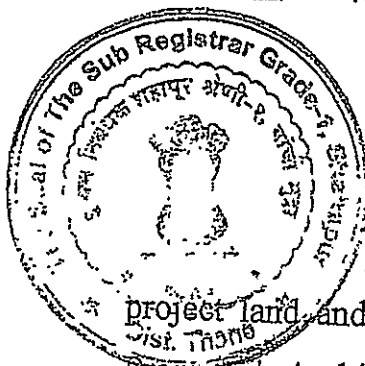
AND WHEREAS the Promoter has appointed a structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the buildings and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building/buildings.

AND WHEREAS the Promoters has sole and exclusive right to sell the Apartments in the said building/s to be constructed by the Promoter on the Project Land and to enter into Agreement/s with the Allottee(s)/s of the Apartments to receive the sale consideration in respect thereof.

AND WHEREAS on demand from the Allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the


२१/०५/२०२३ १०/०६/२३


२१.०५.२०२३ २१/०५/२३



स	ह	५
२०२४	२०२४	२०२४
११९०	१००	

project land and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects and of such other documents as are specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (hereinafter referred to as "the said Act") and the Rules and Regulations made there under.

AND WHEREAS the authenticated copies of Certificate of Title issued by the attorney at law or advocate of the Promoter, authenticated copies of Property card or extract of Village Forms VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the project land on which the Premises are constructed or are to be constructed have been annexed hereto and marked as Annexure 'A' and 'B', respectively.

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as approved by the concerned Local Authority have been annexed hereto and marked as Annexure C-1.

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

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans and specifications of the Premises agreed to be purchased by the Allottee, as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as Annexure D.

→

✍

श्री. जयवंती. जयराम कोठा

ABRKH

श्री. एम. एम. देवामुख



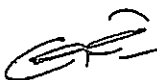
स . ह . व .	
द. क्र. ५६६	२०२३
पल ११	१००

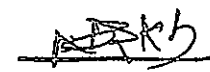
AND WHEREAS the Promoter has got some of the approvals from the concerned local authority(s) to the plans, specifications, elevations, sections and of the said building/s and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time, so as to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building and the said fact of such stage of progress of construction work, building wise, phase wise completion is also disclosed and brought to the notice and knowledge of the Allottee herein.

AND WHEREAS while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the project land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said building/s shall be granted by the concerned local authority.

AND WHEREAS the Promoter has accordingly commenced construction of the said building/s in accordance with the said proposed plans.

AND WHEREAS the Allottee/s has/have applied and offered to the PROMOTERS for allotment of Apartment a Residential Flat/Apartment bearing No. 504, 'C', wing having area admeasuring 31.02 sq. Mts. Carpet + 4.12 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor of the Building No. 1 to be known as "JASMINE" of the scheme of Construction/ Complex known as "ROYAL PALM".


श्री. जयवंती जयशंकर लाल


M. Lal. Lal. Yadav



स	ह	ब	8
त. क्र.	येवे	१०११	
१९२	९००		

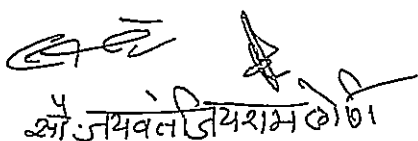
AND WHEREAS AS the carpet area of the said premises is 31.02 square meters and "carpet area" means the net usable floor area of the said premises, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Premises for exclusive use of the Allottee or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said Premises for exclusive use of the Allottee but includes the area covered by the internal partition walls of the premises.

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

AND WHEREAS prior to the execution of these presents the Allottee has paid to the Promoter a sum of Rs. 1,75,000/- (Rupees One Lakh Seventy Five Thousand only), being part payment of the sale consideration of the premises agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment or Application Fee (the payment and receipt whereof the Promoter both hereby admit and acknowledge) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale consideration in the manner herein after appearing.

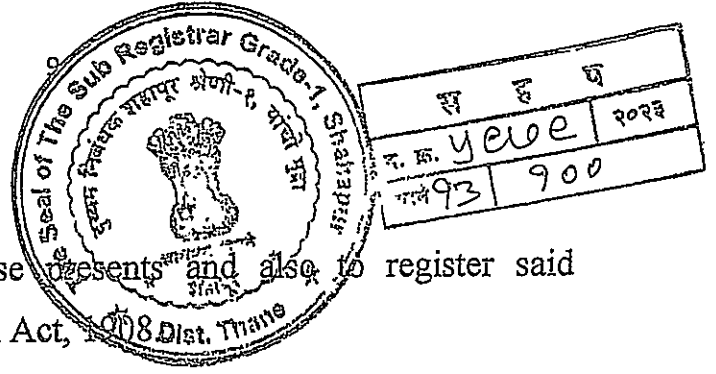
AND WHEREAS the Promoter has registered the project under the Provision of the Real Estate (Regulation and Redevelopment) Act 2016 with the Maharashtra the Real Estate Regulatory Authority at Mumbai bearing No. P51700051700303 dated 27/06/2023.

AND WHEREAS under section 13 of the said Act the Promoter is required to execute a written Agreement for sale of said Premises with


श्री जयवंत जयशम कोठा



श्री. ११.१.२०१. देवाशुभा,



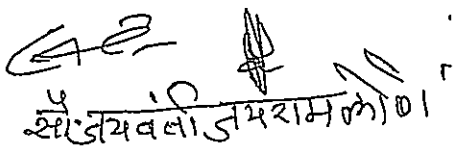
the Allottee, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908 Dist. Thane

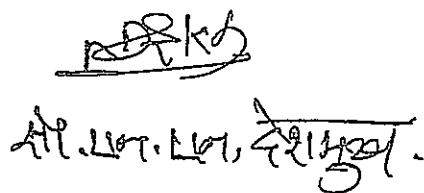
In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the said premises.

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

1. The Promoter shall construct the said building/s presently as per the sanctioned plans and permissions on the said property described in the Schedule hereunder written in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time-

1.a.(i) The Purchaser's/Allottees hereby agree/s to purchase from the PROMOTERS and the PROMOTERS hereby agrees to sell to the Allottee/s/Purchaser/s a Residential Flat/Apartment bearing No. 504, 'C', wing having area admeasuring 31.02 sq. Mts. Carpet + 4.12 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor of the Building No. 1 to be known as "JASMINE" of the scheme of Construction/ Complex known as "ROYAL PALM".(hereinafter referred to as "The Apartment"), as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked as Annexure C-1 and C-2 for the consideration of Rs.17,50,000/- (Rupees Seventeen Lakh Fifty Thousand only) including Rs. 0/- (Rupees Zero only) being


श्री. जयवली जयराम कोटी


श्री. य. स. पाटील, श्री. य. स. पाटील



स ह प	
प. नं. ५०००	२०२३
पान १२	१००

the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the Apartment, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the Third Schedule annexed herewith.

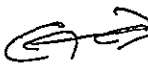
(ii) The Purchaser's/Allottee/s hereby agree/s to purchase from the Promoters and the Promoters hereby agrees to sell to the Allottee/s/Purchaser/s garage bearing No. xxxx situated at xxxx basement and/or stilt being constructed in the layout for the consideration of Rs. xxxxx /-. However, the Allottee of such Parking shall not enclose or cover the same without the written permission of the Promoters and/or the society or such body formed, as the case may be and other concern authorities.


(iii) The Allottees hereby agrees to purchase from the promoter and the promoter hereby agrees to sell the Allottee/s covered parking space bearing no. xxxx situated at xxxx basement and/or stilt xxx and/or podium being constructed in the layout for the consideration of Rs. xxxx /-.

(b) The total aggregate consideration amount for the Flat is thus Rs. 17,50,000/- (Rupees Seventeen Lakh Fifty Thousand only)

(c) The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of Rs. 1,75,000/- (Rupees One Lakh Seventy Five Thousand only) (not exceeding 10% of the total consideration) as advance payment or application fee in the following manner:

- i) Rs. 25,000/- (Rupees Twenty Five Thousand only) Vide Cheque No. 045363 dtd. 04/09/2023 drawn on SBI Bank Ltd. Mharal Branch.


सौ. जयवंती जयशाम २३/०९


सौ. प. प. देशमुख



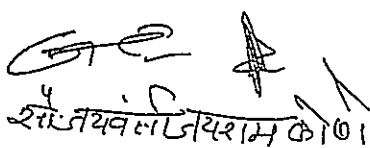
स ह व	
न. न. yeve	२०२३
१५	१००

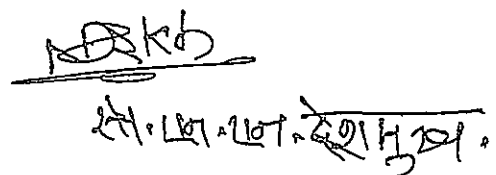
ii) Rs. 1,50,000/- (Rupees One Lakh Fifty Thousand only) Vide Cheque No. 045305 Dtd. 18/12/2023 drawn on SBI Bank Ltd. Mharal Branch.

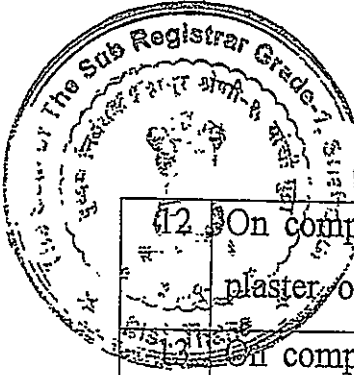
The Purchaser hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of Rs.15,75,000/- (Rupees Fifteen Lakh Seventy Five Thousand only) as per the progress of work of the building.

The Schedule for payment of consideration is as under:-

Sr No.	Particulars	Percent	Amount (in Rupees)
1.	Earnest Money	10%	1,75,000/-
2.	On Execution of Agreement	20%	3,50,000/-
3.	On Completion of the plinth	15%	2,62,500/-
4.	On Completion of 1 st Slab	04%	70,000/-
5.	On Completion of 2 nd Slab	03%	52,500/-
6.	On Completion of 3 rd Slab	03%	52,500/-
7.	On Completion of 4 th Slab	03%	52,500/-
8.	On Completion of 5 th Slab	03%	52,500/-
9.	On Completion of 6 th Slab	03%	52,500/-
10	On Completion of 7 th Slab	03%	52,500/-
11	On Completion of 8 th Slab	03%	52,500/-


श्री. ज्योति लाल शर्मा


श्री. लाल लाल शर्मा



12	On completion of the walls, external plaster, of the said Apartment	05%	87,500/-
	On completion of the internal plaster, floorings, of the said Apartment	10%	1,75,000/-
14	On completion of the plumbing and Sanitary fittings, of the building or wing in which the said Apartment is located.	05%	87,500/-
15	On completion of the lifts, water pumps, electrical fittings, of the building or wing in which the said Apartment is located.	5%	87,500/-
16	At the time of handing over of the possession of the Apartment to the Allottee on or after receipt of an occupancy certificate or completion certificate.	05%	87,500/-
	Total	100%	17,50,000/-

The Cheque / DD / Pay order/NEFT to be drawn in favour to

NAME : BUILDCON ENTERPRISES ROYAL PALM

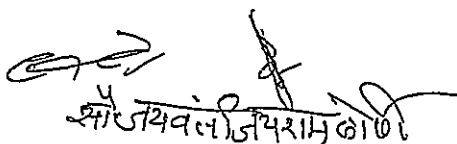
A/C NO. : 36180200000454

IFSC CODE : BARB0TITWAL

BANK NAME : BANK OF BARODA

BRANCH : TITWALA

1(d) The Total Price above excludes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in


 सौ. जयवन्ती जयराज काठके



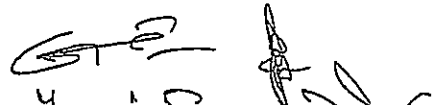
श्री. अनिल. लाल. देशमुख.

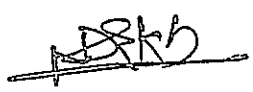


स. नं. व. प.	
क. ५६६६	२०१३
१६	१००.

connection with the construction of and carrying out the Project payable by the Promoter) up to the date of handing over the possession of the [Apartment/Plot].

- 1(e) The Total Price is escalation-free, save and except escalations/increases, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority Local Bodies/Government from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost, or levies imposed by the competent authorities etc., the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation published/issued in that behalf to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments.
- 1(f) The PROMOTER may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of equal instalments payable by the Allottee by discounting such early payments @-% per annum for the period by which the respective instalment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to aAllottee by the PROMOTER.
- 1(g) The Promoter shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area, subject to a variation gap of three percent. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is any reduction in the carpet area within the defined limit then PROMOTER shall refund the excess money


५११२००००१५१४१०१०१


५१.५१.५१. १२१५२१



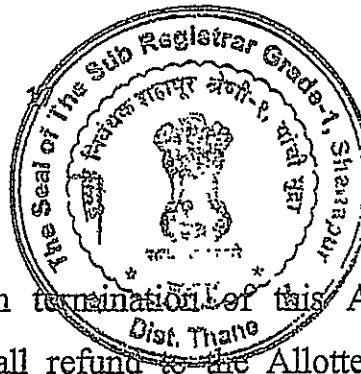
paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate specified in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area allotted to Allottee, the PROMOTER shall demand additional amount from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 1(a) of this Agreement.

- 1(h) The Allottee authorizes the PROMOTER to adjust/appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding, if any, in his/her name as the PROMOTER may in its sole discretion deem fit and the Allottee undertakes not to object/demand/direct the PROMOTER to adjust his payments in any manner.
- 2.1. The Promoters hereby agrees to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Flat to the Allottee, obtain from the concerned local authority occupancy and/or completion certificates in respect of the Apartment.
- 2.2. Time is essence for the Promoter as well as the Allottee. The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of the allottees after receiving the occupancy certificate or the completion certificate or both, as the case may be. Similarly, the Allottee shall make timely payments of the instalment and other dues payable by him/her and meeting the other obligations under the Agreement subject to the

श्री. जयवंत जयशाम काठे

श्री. ए. ए. ए. देशमुख

श्री. ए. ए. ए. देशमुख



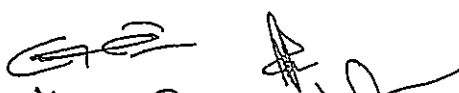
स	ह	स
ड. क्र. yeve	२०२३	
पान २९	९००	


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

5. The fixtures and fittings with regard to the flooring and sanitary fittings and amenities like one or more lifts with particular brand, or price range (if unbranded) to be provided by the Promoter in the said building and the Apartment as are set out in Annexure 'E', annexed hereto.
6. The Promoter shall give possession of the Apartment to the Allottee on or before 31ST December 2027. If the Promoter fails or neglects to give possession of the Apartment to the Allottee on account of reasons beyond his control and of his agents by the aforesaid date then the Promoter shall be liable on demand to refund to the Allottee the amounts already received by him in respect of the Apartment with interest at the same rate as may mentioned in the clause 4.1 herein above from the date the Promoter received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid.

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

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


श्री. जयवंतिस्य राम गोड


श्री. लल्लू. देशमुख.



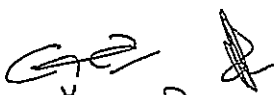
पं. नं.	18
यू.ए.	2023
11422	900

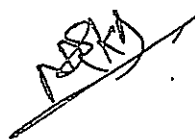
7.1. Procedure for taking possession - The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee as per the agreement shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within 3(three) months from the date of issue of such notice and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter or association of allottees, as the case may be. The Promoter on its behalf shall offer the possession to the Allottee in writing within 7 days of receiving the occupancy certificate of the Project.

7.2. The Allottee shall take possession of the Apartment within 15 days of the written notice from the promoter to the Allottee intimating that the said Apartments are ready for use and occupancy:

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

7.4. If within a period of five years from the date of handing over the Apartment to the Allottee, the Allottee brings to the notice of the


सहायक उप-निर्वाहक अधिकारी



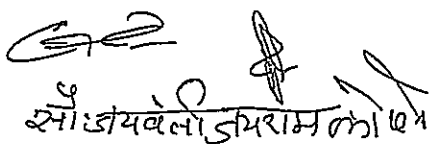
श्री. ए. ए. ए. ए. ए.

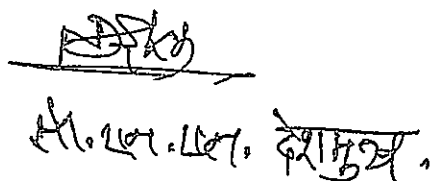


स	ह	स
प. नं.	येवे	२०१३
३२३	१००	

Promoter any structural defect in the Apartment or the building in which the Apartment are situated or any defects on account of workmanship, quality or provision of service, then, wherever possible such defects shall be rectified by the Promoter at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects, then the Allottee shall be entitled to receive from the Promoter, compensation for such defect in the manner as provided under the Act.

8. The Allottee shall use the Apartment or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of residence/office/show-room/shop/godown for carrying on any industry or business He shall use the garage or parking space only for purpose of keeping or parking vehicle.
- 9.1 The Allottee along with other allottee(s) of Apartments in the building shall join informing and registering the Society or Association or a Limited Company to be known by such name as the Promoter may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and the other papers and documents necessary for the formation and registration of the Society or Association or Limited Company and for becoming a member, including the byelaws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Promoter within seven days of the same being forwarded by the Promoter to the Allottee, so as to enable the Promoter to register the common organization of Allottee. No objection shall be taken by the Allottee if any changes or modifications are made in the draft bye-laws, or the Memorandum and/or Articles of Association, as may be required by the Registrar of Co-operative Societies or the Registrar of Companies, as the case maybe, or any other Competent Authority.


श्री. जयवंली जयराम लो. १०१


श्री. एल. एल. देशमुख.



श	ह	ष
क्र. ५६६	२०२३	
म. २४	१००	

The Promoter shall, within three months of registration of the Society or Association or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the society or Limited Company all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the said structure of the Building or wing in which the said Apartment is situated. Provided that in the absence of any local law conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, under this section shall be carried out by the promoter within three months from date of issue of occupancy certificate.

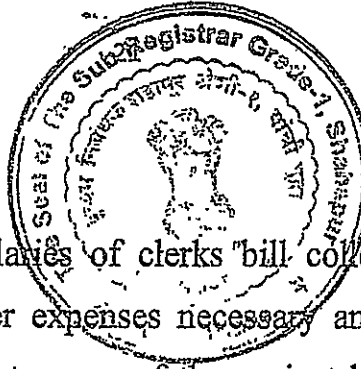
Period for Conveyance of title, by Promoter, to the legal entity of allottees in case of the single building project. The Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining apartments, if any) execute the conveyance of title within three months from the date of issue of the occupancy certificate

- 9.2. The Promoter shall, within three months of registration of the Federation/apex body of the Societies or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the Federation/Apex body all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the project land on which the building with multiple wings or buildings are constructed.
- 9.3. Within 15 days after notice in writing is given by the Promoter to the Allottee that the Apartment is ready for use and occupancy, the Allottee shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the Apartment) of outgoings in respect of the project land and Building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the concerned local authority and/or Government water charges, insurance, common

सौ. जयवंत लक्ष्मी

२४/१०/२३

श्री. ए. ए. ए. देशमुख




स	ह	ख
अ. क्र.	5000	२०२४
पाने	२५	१००

lights, repairs and salaries of clerks, bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building/s. Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or wings is transferred to it, the Allottee shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoings as may be determined. The Allottee further agrees that till the Allottees share is so determined the Allottee shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of Rs. 1,000/- per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Allottee to the Promoter shall not carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favour of the society or a limited company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed for the structure of the building or wing the aforesaid deposits (less deduction provided for in this Agreement) shall be paid over by the Promoter to the Society or the Limited Company, as the case may be.

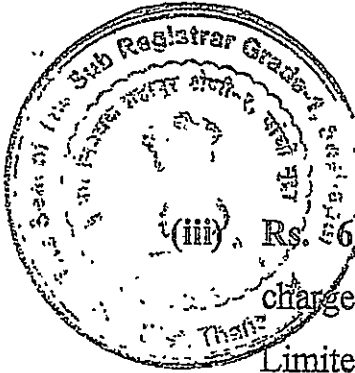
10. The Allottee shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter, the following amounts which shall stand adjusted towards each head of expenses once incurred by the Promoter and accounted to the Allottee.:-

- (i) Rs. 600/- for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (ii) Rs. 15000/- for formation and registration of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.


श्री. जयवंत प्रियाराज कोठारी



श्री. राम लाल देसाय



(iii) Rs. 600/- for proportionate share of taxes and other charges/levies by the local body in respect of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.

(iv) Rs. 12,000/- for deposit towards provisional monthly contribution towards outgoings of Society or Limited Company/Federation/ Apex body.

(v) Rs. 40,000/- For Deposit towards Water, Electric, and other utility and services connection charges & deposits of electrical receiving and Sub Station provided in Layout

(vi) Rs. 1,15,000/- for reimbursement of Development and Infrastructure charge.

11. The Allottee shall pay to the Promoter a sum of Rs. 8,000/- for meeting all legal costs, charges and expenses, including professional costs of the Attorney-at-Law/Advocates of the Promoter in connection with formation of the said Society, or Limited Company, or Apex Body or Federation and for preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing the conveyance or assignment of lease.

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


श्री. जयवंत लक्ष्मीराम कोठारी



श्री. ए. ए. ए. देसाय




स	ह	य
प. नं. yeve	२०१३	
पान 26	900	

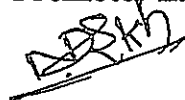
or instrument of transfer in respect of the structure of the said land to be executed in favour of the Apex Body or Federation.

13. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

The Promoters hereby represents and warrants to the allottee as follows:

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


सो. जयव. ल. जयराम लो. ०।



सो. ल. ल. देशमुख.



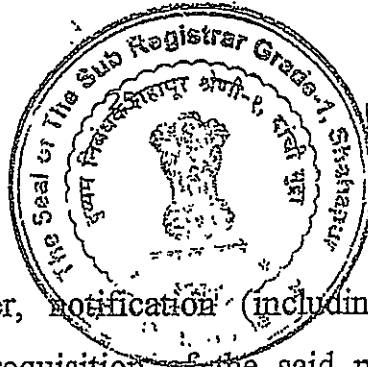
all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, project land, Building/wing and common areas;

- vi. The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- vii. The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the project land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;
- viii. The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;
- ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the Association of Allottees the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the common areas of the Structure to the Association of the Allottees;
- x. The Promoter has duly paid and shall pay and discharge undisputed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities;
- xi. No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government

श्री. जयवंत जयराज का 101

श्री. जयवंत जयराज का 101

श्री. एन. एन. देवराज

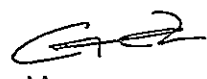


स ह द	
द. क्र. ५६६	२०२२
नं. ९००	

ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received or served upon the Promoter in respect of the project land and/or the Project except those disclosed in the title report.

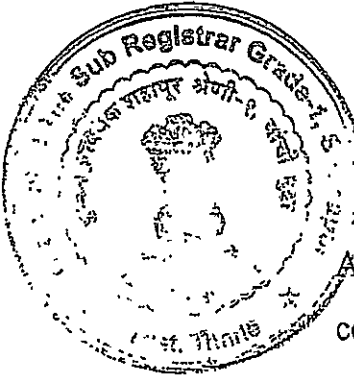
14. The Allottee/s or himself/themselves with intention to bring all persons into whosoever hands the Apartment may come, hereby covenants with the Promoter as follows :-

- i. To maintain the Apartment at the Allottees own cost in good and tenantable repair and condition from the date that of possession of the Apartment is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated which may be against the rules, regulations or bye-laws or change/alter or make addition in or to the building in which the Apartment is situated and the Apartment itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.
- ii. Not to store in the Apartment any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Apartment is situated or storing of which goods is objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Apartment is situated, including entrances of the building in which the Apartment is situated and in case any damage is caused to the building in which the Apartment is situated or the Apartment on account of negligence or default of the


श्री. जयशंकरजी जयशंकरजी जोशी



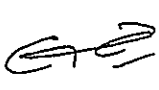
श्री. अनिल. दे. देशपांडे.



ख ह प।	
५५००	५५५५
३०	१००

Allottee in this behalf, the Allottee shall be liable for the consequences of the breach.

- iii. To carry out at his own cost all internal repairs to the said Apartment and maintain the Apartment in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Allottee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated or the Apartment which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Allottee committing any act in contravention of the above provision, the Allottee shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.
- iv. Not to demolish or cause to be demolished the Apartment or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the Apartment or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the Apartment is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Apartment and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Apartment is situated and shall not chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Pardis or other structural members in the Apartment without the prior written permission of the Promoter and/or the Society or the Limited Company.


श्री जयवंशी जयशाम मंडी

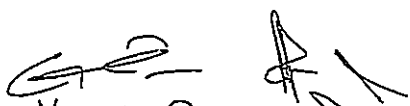


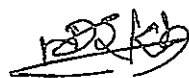
श्री. एम. एम. शर्मा



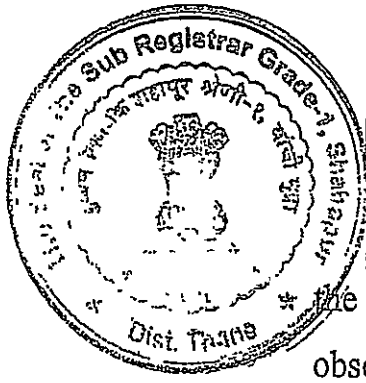
स ह ष	
द. क्र. ५६६	२०२३
पाने ३९	१००

- v. Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the project land and the building in which the Apartment is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.
- vi. Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Apartment in the compound or any portion of the project land and the building in which the Apartment is situated.
- vii. Pay to the Promoter within fifteen days of demand by the Promoter, his share of security deposit demanded by the concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the Apartment is situated.
- viii. To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levies, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Apartment by the Allottee for any purposes other than for purpose for which it is sold.
- ix. The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Apartment until all the dues payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement are fully paid up.
- x. The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or the Limited Company or Apex Body or Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of


सा. ए. ए. ए. केशवराव (१०)



सा. ए. ए. ए. केशवराव



28

ख ह व	
द. क्र. ५६६६	२०२३
जाने ३२	१००

The said building and the Apartments therein and for the observance and performance of the Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Allottee shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/Limited Company/Apex Body/Federation regarding the occupancy and use of the Apartment in the Building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other out-goings in accordance with the terms of this Agreement.

- xi. Till a conveyance of the structure of the building in which Apartment is situated is executed in favour of Society/Limited Society, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said buildings or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.
- xii. Till a conveyance of the project land on which the building in which Apartment is situated is executed in favour of Apex Body or Federation, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the project land or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.
15. The Promoter shall maintain a separate account in respect of sums received by the Promoter from the Allottee as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or association or Company or towards the

श्री. अ. व. ल. देशमुख

श्री. अ. व. ल. देशमुख



स ह व	
द. क्र. yeve	२०१३
पाने 33	१००

out goings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purposes for which they have been received.

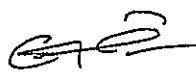
16. Nothing contained in this Agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law, of the said Apartments or of the said Plot and Building or any part thereof. The Allottee shall have no claim save and except in respect of the Apartment hereby agreed to be sold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

17. **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE**

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

18. **BINDING EFFECT**

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub- Registrar as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and


श्री. जयवंत. जयशंकर. म. व. १०



श्री. जयवंत. जयशंकर. म. व. १०



30
स र व
क्र. ५९९९
१-३४ २००

delivered to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 15 (fifteen) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

19. ENTIRE AGREEMENT


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

20. RIGHT TO AMEND

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

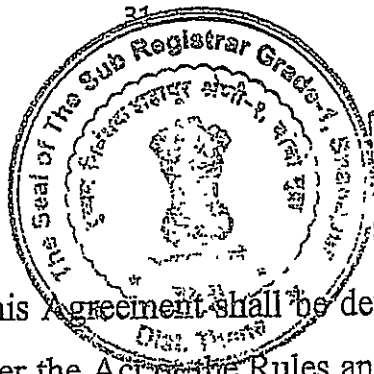
21. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTTEES

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Project shall equally be applicable to and enforceable against any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.


S. Jayaram



S. Laxmi. 201. केशव 201.



ब	ह	प
द. क्र.	येवे	२०२३
मि. ३५	१००	

22. SEVERABILITY

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

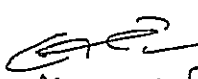
23. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be in proportion to the carpet area of the [Apartment/Plot] to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

24. FURTHER ASSURANCES

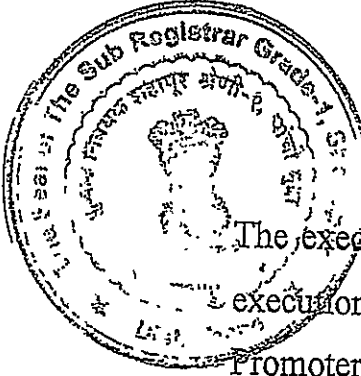
Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any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

25. PLACE OF EXECUTION


श्री. जयवंत. शिवाजी. १०/१०/१०



श्री. एच. एम. देवशर्मा



The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at.

26. The Allottee and/or Promoter shall present this Agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act and the Promoter will attend such office and admit execution thereof.
27. That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post A.D and notified Email ID/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:

Name & Address of Allottee,s

- 1) MR. NARENDRA LAXMAN DESHMUKH
- 2) MRS. NEELAM NARENDRA DESHMUKH

having address at Room no 406, Wing- B, Mohan Apartment, Opp. Goan Devi Mandir, At:- Mharal, Post- Varap, Tal:- Kalyan, Dist:- Thane. 421301

Notified Email ID: narendra.deshmukh2178@gmail.com

M/S. BUILDCON ENTERPRISES

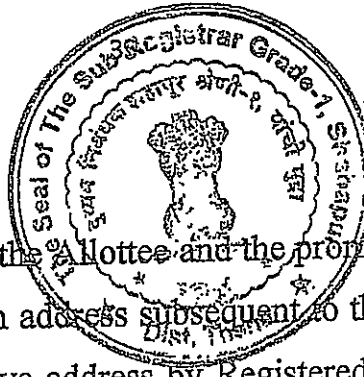
Address - Udaydham, Near Dena Bank, Shivaji Nagar, At & Post Vasind, Dist. Thane 421601

Notified Email ID: buildconenterprises20@gmail.com

62
 10
 सा. जयवंत (अभियंता) को. लि.

NSD

सा. ल. ल. देवागुप्त.



स	ह	ख
न. क्र. 5000	२०२१	
पाने 30	900	

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

28. JOINT ALLOTTEES

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

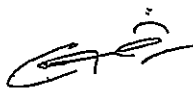
29. **Stamp Duty and Registration:-**The charges towards stamp duty and Registration of this Agreement shall be borne and paid by the allottee. And the charges towards Legal Fees of this Agreement for sale shall be borne and paid by the Allottee/s only.

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

31. GOVERNING LAW

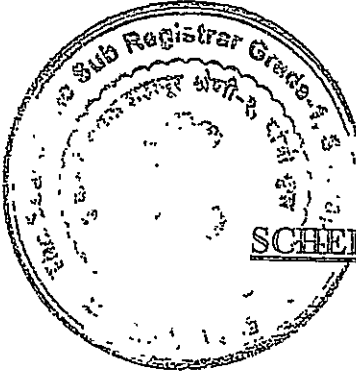
That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India for the time being in force.

32. This agreement shall always be subject to the provisions contained in Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations, there under and any other provisions of Law Applicable thereto.


S. Jayaram



M. 20. 2021. 2021



34

स ह ५
५००
SCHEDULE I REFERRED TO HERE IN ABOVE

(Said property)

All that piece and parcel of land Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka:- Shahapur&Dist.Thane and within limits of GrampanchayatVasind and bounded as :-

- On or towards East : Land bearing Survey No. 61
On or towards West : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 2
On or towards South : Land bearing Survey No. 62
On or towards North : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 3

SCHEDULE II REFERRED TO HEREINABOVE

(Said Premises)

Residential Flat bearing No. 504, 'C', wing having area admeasuring 31.02 sq. Mts. Carpet + 4.12 Sq. Mts Balcony Area on Fifth Floor of the Building No. 1 to be known as "JASMINE" of the scheme of Construction/ complex known as 'ROYAL PALM' and presently under construction on the said property which is more particularly described in the Schedule I written hereinabove.

SCHEDULE III REFERRED TO HERE IN ABOVE

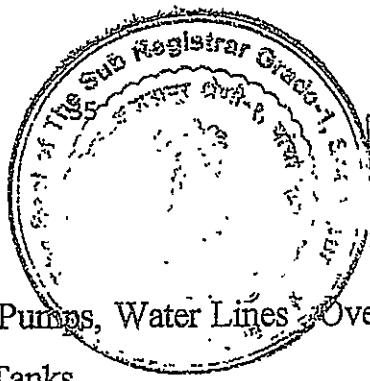
(Description nature & extent of the common areas & facilities)

- 1) Common terrace on the top of the Building
- 2) Common Staircase, landing , Common Passages
- 3) The Electrical Installation's, Common Lighting's

सौ. जयवंत/पराम को।

सौ. जयवंत/पराम को।

सौ. जयवंत/पराम को।



४ ६ ४	
२०२२	२०२२
३६	१००

- 4) Pump Room, Suction Pumps, Water Lines Overhead & Under Ground Water Tanks
- 5) Drainage Lines, Sewerage Lines & Plumbing
- 6) Compound Wall & Common Gates
- 7) Generator as Backup Facility

IN WITNESS WHEREOF the parties have set and subscribed their respective hands and seals to this writing on the day and the year first hereinabove mentioned.

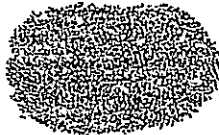
SIGNED & DELIVERED

by the within named PROMOTERS

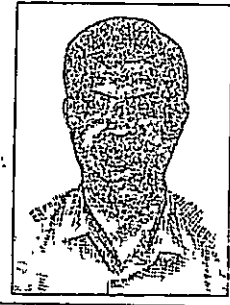
M/S. BUILDCON ENTERPRISES

Through its Partners

1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR



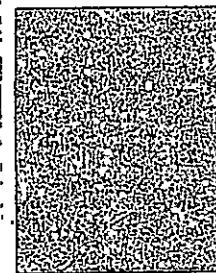
2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE



3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE



५
श्री जायवन्ती जयराम लो





स व द	
yeye	२०२३
४०	१००

SIGNED & DELIVERED

by the within named Allottee/s/

NARENDRA



1) MR. NARENDRA LAXMAN DESHMUKH

श. ल. ल. देशमुख.

2) MRS. NEELAM NARENDRA DESHMUKH



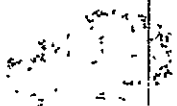
IN PRESENCE OF WITNESS:

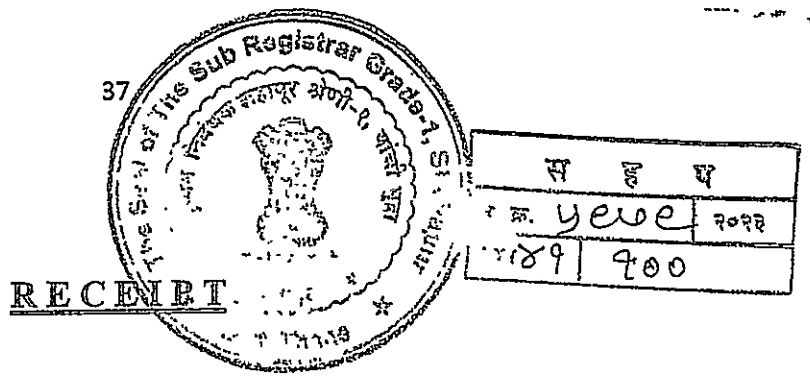
1. Mr. Shaillesh Budhaji Shelar
 House no. 98. Near, water park
 AT. Vasind, Postvasind, TAL- Kalyan
 DI- Thane

S. B. Desai

2. Mr. Tulshidas Dattatray Ghemur
 PT. Utane, Po- Khanduali, Tal- Kalyan
 DI- Thane

T. D. Ghemur

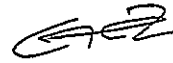




RECEIVED of and from the withinnamed Allottee/s/, a sum of Rs. 1,75,000 /- (Rupees One Lakhs Seventy Five Thousand only) as part consideration amount as contemplated hereinabove.

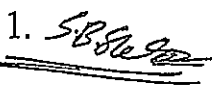
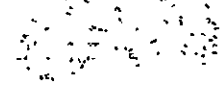
WE SAY RECEIVED


RS. 1,75,000/-





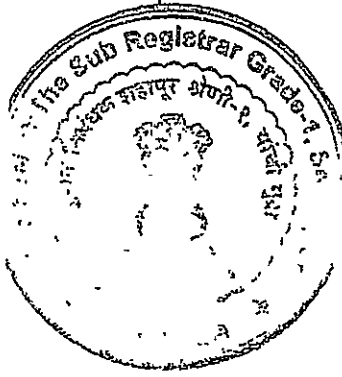
PROMOTERS

Witnesses :-

1.  

2.  



५
शा.जायवल.रा.प.र.म.को.१०१

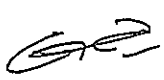


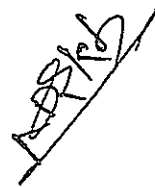
38

ख	ह	प
५६७८	२०२३	
१०२	१००	Annexure "E"

AMENITIES

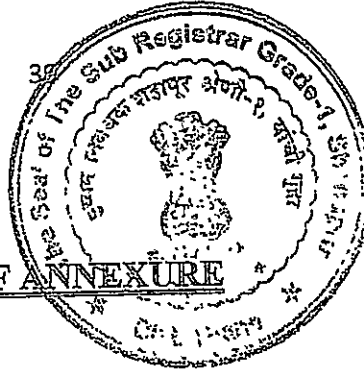
1. R.C.C. Frame Structure with Attractive Elevation
2. All External Wall in 6" Brick Work with Sand Face Double Coat Plaster & Internal Wall 4" Brick Work with POP.
3. R.C.C. Loft over Bathroom.
4. Powder Coated Aluminum Sliding Windows with Marble sill.
5. Granite platform with stainless still sink.
6. 2 x 2 Vitrified tiles flooring in entire flat Flooring.
7. Wall tiles Up to Windows Level above Kitchen Platform.
8. Full Height Tiles in W.C and Bathroom/Toilet with Matt Finish Flooring.
9. Concealed Electrical Fitting with Essential Points.
10. One wash Basin (9'x12') with 1'-6" Height Wall tile
11. Flush Door with Both Side Laminated for main Door & Internal Door.
12. Marble Frame with Aluminum Bakelite Shutter to W.C. & Bathroom.
13. Concealed Plumbing Fitting for water Arrangement in Bathroom, W.C/Toilet & Kitchen with Good Sanitary Fittings.
14. R.C.C. Over Head and Under Ground Water Tank for Gram Panchayat Supplied Water Storage.
15. Internal Painting with Acrylic Emulsion and External Wall Shall Be Painted in Asian (Apex) Paint.
16. Best Quality Lift for Building.
17. Solar water arrangement in the Building.


अ. उ. वि. व. न. (अ. उ. व. न.) म. न. १०१



मं. उ. व. न. उ. व. न. म. न. १०१

LIST OF ANNEXURE



स ह व	
प. क्र. 5002	२०२२
१०३	१००

- ANNEXURE - A - Copy of Title Report
- ANNEXURE -B - Copy of Property Card or extract Village Forms VI or VII and XII
- ANNEXURE -C-1 Copies of plans & Layout as approved by concerned Local Authority
- ANNEXURE - C-2 Copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project)
- ANNEXURE -D Authenticated copies of the plans and specifications of the said Apartment agreed to be purchased by the Allottee/Purchaser as approved by the concerned local authority
- ANNEXURE - E Specification and amenities for the Apartment,
- ANNEXURE -F Authenticated copy of the Registration Certificate of the Project granted by the Real Estate Regulatory Authority.
- ANNEXURE -G The Copy of letter of recommendation dated 24.05.2022 issued by the Assistant Director, TownPlanning, Thane
- ANNEXURE -H The Copy of NA Order dated 17/06/2022 issued by the District Collector

सहायक न्यायालय, ठाणे

श्री. राज. राज. देशमुख

1945

1945

Annexure



गाव. नमुना सात (जायकार नियम प्रकृत)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिनियम आणि नोंदवह्या (तयार करणे व नोंदवह्या) नियम १९७९ अंतर्गत]

गाव :- वासिंद (५५२९१५)

तालुका :- शिवाजीनगर

स ह ष	
व. क्र. ५९९	२०२३
४४	१००

क्षेत्र, एकक व आकारमी.	खते क्र.	नोयटावासाचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र.	संज्ञा, खेड, इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.सी.मी.	१३७४	प्रकाश लक्ष्मी	०.२१.२०.	२.६४	०.०२००	(५९७५)	कुळाचे नाव वापरणे
अ) लक्ष्मी योग्य क्षेत्र	२०६८	मरत दामोदर कंठे				(५९७५)	इतर अधिकार
जिराद.	०.३५.७०	सुधीर दामोदर कंठे				(५९७५)	बीजा
बागायत	-	सुरेश दामोदर कंठे				(५९७५)	खा.आ.से.स.सो.चा.स.३३००००० या घोषणा (५९७५)
एकूण		सामाईक क्षेत्र	०.१४५०	१.८०			
ला.सो. क्षेत्र	०.३५.७०						अनुसूचित वापर
ब) पोटखचम क्षेत्र							गा.पिनडाधिकारी वाषां भांच्या कडील.बाह्य- क्र.महसूल/कड-१/८
नॉनवड अयोग्य							१५/एनएपी/वासिंद(शिवजिनगर)/एतजार-६७/१२
वर्ग (ग)	०.०२.००						दिनांक १०/१२/२०२० अन्वये खेडी व शती क्र.१ ते
एकूण							५९ ला खेडी व एका एकक क्षेत्र ३७७०.७०
पो.ख.क्षेत्र	०.०२.००						सी.सी. वर रदिकास व वाणिज्य प्रयोगासाठी
							वाचकान परवानगी देण्यात आली आहे (६२५०)
एकूण क्षेत्र (अ+ब)	०.३७.७०						प्रलपित फेरफार नाही.
आक.	४.४४						शेपटाचा फेरफार क्रमांक: ६२५० व दिनांक : ३०/०९/२०२१
जुडी किंवा विशेष आकारणी							
मुने.फेरफार क्र : (५२६) (७५७) (१३५३) (१७५७) (१३९५) (४५७६) (४४०८) (५३७९)							सीमा अधिनिर्माण दिग्दर्शक

हा ७/१२ अमिलेर दि.३०/०९/२०२१ १०:३५ AM रोजी डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-सिन्व्याची आवश्यकता नाही. पृष्ठ क्र. १/२

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर फेरफार क्र. ६२५० प्रमाणित झालेले असल्याने व गा.न.नं. १२ मध्ये पिकांची माहिती अदावत झाली असल्याने त्याची सध्याची

<https://shivajinagar.maharashtra.gov.in> या संकेत स्थळावर पहावी.

७/१२-वाचनलोक व वेप दि. : १५/०२/२०२२ : १३:५५:३६ PM. वेपता पत्रवाचणीसाठी <https://govt.information.maharashtra.gov.in/dvt/> या संकेत स्थळावर जाऊन २११११०००१२०१३०९ हा

क्रमांक वापरता.

गौ. नमुना खास (मिकामी नोंदवही)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकाऱ अधिनियम आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ अतीत नियम २९]

माव :- वाचिद (३५३३१५)

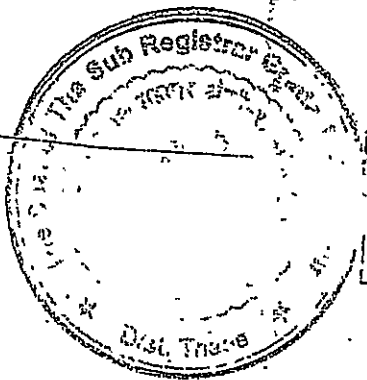
तालुका :- शहापूर .

पिन्ना :- ताणे

मुनापन क्रमांक व स्वरुपानाम ३/५

		पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध असलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र									
		घटक पिके व प्रत्येक पिकाखालील क्षेत्र												
वर्ग	इंगान	खाते क्रमांक			प्रिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	मिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरुप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)
२०१८-२०१९	खसप													
२०१९-२०	खसप										०.३५७०			

अजल सिंचित



११/१२००

Annexure -

408/0

Monday, 21 December 2020 6:34 PM

इतर पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 4616 दिनांक: 21/12/2020

सवाचे नाव:

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-0-2020

दस्तऐवजाचा प्रकार:

सादर करणाऱ्याचे नाव: अॅड. जिवेंद्र बी वडकर

वर्गन नं. क्र. 674/2020 मीले वासिंद ता. शहापुर सर्वे नं. 2/5 शोष 1 वर्षे केव्हारी 2020 ते डिसेंबर 2020

SEARCHFEE

र. 350.00

एकूण:

①

र. 350.00

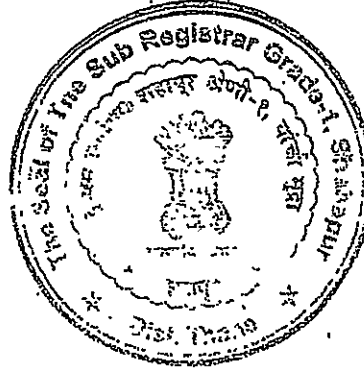
Sub Registrar, Shahapur

शहापुर

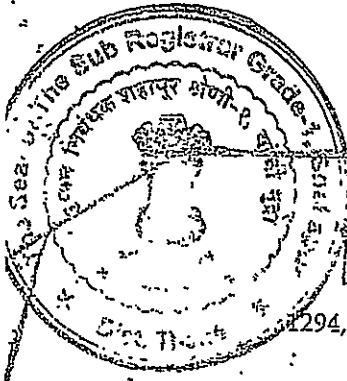
1); देयकाचा प्रकार: .eChallan रकम: र.350/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH008439166202021E दिनांक: 21/12/2020

वैकचे-नाव व पत्ता:



स	ह	स
क्र. क्र.	Yewe	२०२३
पावती	९००	



294
20

Y. J. JINERIA B. BADKAS

Advocate High Court

294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),

Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: 21/12/2020

SEARCH REPORT

To,

M/s. Buildcon Enterprises,
Offi. At. 603, Kapila Vastu,
Building No. 4, Kolbad, Thane

Dear Sir,

I, undersigned, pleased to inform you that, upon your request I have taken search in the office of Sub-Registrar, Kalyan, Murbad and Shahapur in respect of landed property mentioned more particularly herein below which is as follows:-

- A) Description of Property : Survey No. 2/5. Area 0-35-70 (H-R-P), Po. Kh. 0-02-00 (H-R-P), Assessment 4.44 (Rs-P) lying and being situated at village Vasind Tal. Shahapur, Dist. Thane.
- B) Name of Owner/s : 1) Prakash Lahu Kanthe
2) Bharat Damodar Kanthe
3) Sudhir Damodar Kanthe
4) Suresh Damodar Kanthe

On careful inspection of Index Volume II kept in Sub-Registrar of Assurances Shahapur in respect of above mentioned Land for the year

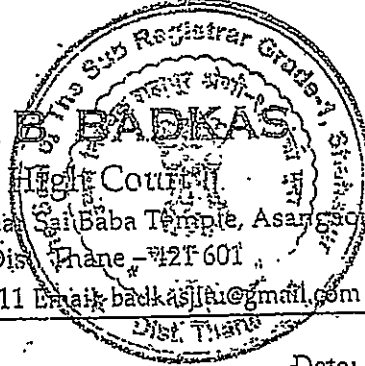
JITENDRA B. BHASKAR

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asargaoon

Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjbu@gmail.com



स	ह	प
ज. नं.	५२७०६	२०२०
च. नं.	४८	१००

Ref. No.

Date: 21/12/2020

2020 (February 2020 to 14th December 2020) the following transactions are traced out.

SCHEDULE

YEAR	TRANSACTION
2020 February 2020 to 14 December 2020	NIL

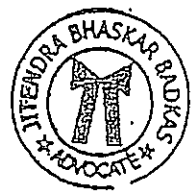
(Note: The above search is taken as per available index volume. It kept for inspection by concern offices.)

“HENCE THIS REPORT”

Receipt No: 461/2020

J. B. Badkas
(J. B. Badkas)

Advocate





शहापूर
ये १०२५
२९ १००
इतर पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्र.: 39म
Regn.: 39M

पावती क्र.: 1587 दिनांक: 16/03/2020

गावाचे नाव: वासिंद
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-0-2020
दस्तऐवजाचा प्रकार:
सादर करणाऱ्याचे नाव: अॅड. जितेंद्र भा. वडकस
वर्णन अर्ज क्र. 376/2020, मौजे वासिंद, ता. शहापूर, जि. ठाणे येथील सर्वे नं. 2/5 (सन 1991 ते 2020 30-वर्ष)

SEARCH FEE

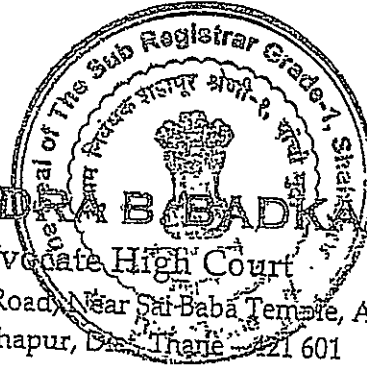
₹. 750.00

एकूण:

₹. 750.00

सहायक निबंधक श्रीचीप्लो
शहापूर

1); देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: ₹. 750/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH013309331201920E दिनांक: 16/03/2020
वकिलचे नाव व पत्ता:



JITENDRA BABADKAS
Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601
Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

स ह घ	
प. नं. yeve	२०१९
५०	१००

Ref. No. _____ Date: / /2020

**TRANSACTION FOR THE YEAR 2019
DEVELOPMENT AGREEMENT**

Name of Land Owner/s : 1) Prakash Lahu Kanthe
2) Sudhir Damodar Kanthe
3) Bharat Damodar Kanthe
4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Developer/s : M/s. Buildcon Enterprises
through its partners
1) Gopalsing Magan Sigh Gaud
2) Pradip Daulat Sase
3) Mahendra Tukaram Lone

Date of Execution : 15/03/2019

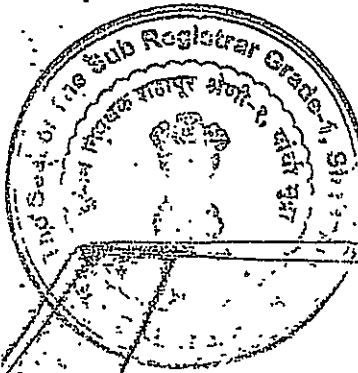
Date of Registration : 16/03/2019

Registration No. : 1193/2019

**TRANSACTION FOR THE YEAR 2019
POWER OF ATTORNEY**

Name of Executors : 1) Prakash Lahu Kanthe
2) Sudhir Damodar Kanthe
3) Bharat Damodar Kanthe
4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Assignees : M/s. Buildcon Enterprises
through its partners
1) Gopalsing Magan Sigh Gaud
2) Pradip Daulat Sase



स व व
y eve
19/12/20

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court
1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601
Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: / /2020

Land during the year 1991 to 31st January 2020 the following transactions are traced out.

SCHEDULE

YEAR	TRANSACTION	YEAR	TRANSACTION
1991	NIL	2006	NIL
1992	NOT AVAILABLE	2007	NIL
1993	TORN CONDITION	2008	NIL
1994	TORN CONDITION	2009	NIL
1995	NIL	2010	NIL
1996	NIL	2011	NIL
1997	NIL	2012	NIL
1998	NOT AVAILABLE	2013	NIL
1999	NIL	2014	NIL
2000	NIL	2015	NIL
2001	NIL	2016	NIL
2002	NIL	2017	NIL
2003	NIL	2018	TRANSACTION
2004	NIL	2019	NIL
2005	NIL	31 st January 2020	NIL

TRANSACTION FOR THE YEAR 2018

SALE DEED

Name of Vendor/s : Prakash Lahu Kanthe
Name of Purchaser/s : 1) Suresh Damodar Kanthe
: 2) Bharat Damodar Kanthe
: 3) Sudhir Damodar Kanthe
Date of Execution : 10/04/2018
Date of Registration : 10/04/2018
Registration No. : 2327/2018
Area : 0-14-5 (H-R-P) out of total area



सं. ५००६	५२	९००
----------	----	-----

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: / /2020

TRANSACTION FOR THE YEAR 2019

DEVELOPMENT AGREEMENT

Name of Land Owner/s

- : 1) Prakash Lahu Kanthe
2) Sudhir Damodar Kanthe
3) Bharat Damodar Kanthe
4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Developer/s

- : M/s. Buildcon Enterprises
through its partners
1) Gopalsing Magan Sigh Gaud
2) Pradip Daulat Sase
3) Mahendra Tukaram Lone

Date of Execution

: 15/03/2019

Date of Registration

: 16/03/2019

Registration No.

: 1193/2019

TRANSACTION FOR THE YEAR 2019

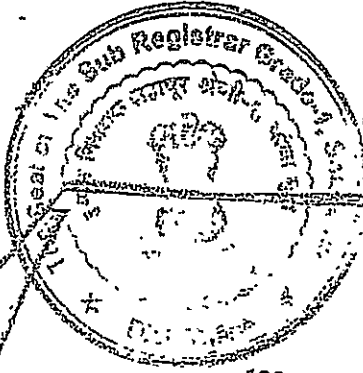
POWER OF ATTORNEY

Name of Executors

- : 1) Prakash Lahu Kanthe
2) Sudhir Damodar Kanthe
3) Bharat Damodar Kanthe
4) Suresh Damodar Kanthe

Name of Assignees

- : M/s. Buildcon Enterprises
through its partners
1) Gopalsing Magan Sigh Gaud
2) Pradip Daulat Sase



प ह प
 ५२६०९ | २०१९
 ५३ | १००

JITENDRA B. BADKAS

Advocate High Court

1294, Old Mumbai-Agra Road, Near Sai Baba Temple, Asangaon (East),
 Tal. Shahapur, Dist. Thane - 421 601

Mo. 9561076111/9921142211 Email: badkasjitu@gmail.com

Ref. No.

Date: / /2020

Date of Execution : 3) Mahendra Tukaram Lone
 Date of Registration : 15/3/2019
 Registration No. : 16/3/2019
 : 1194/2019

(Note: The above search is taken as per available index volume II kept for inspection, by concern offices.)

"HENCE THIS REPORT"

Receipt No:1587/2020



Badkas
 (J. B. Badkas)
 Advocate



स ह द
यू.ए. 2024
क्र. 900

UPEKSHA P. SHEJWAL
B.L.S. L.L.M
ADVOCATE HIGH COURT

Off:- Highland Gardens, Opp. Highland Residency, Dhokali, Thane (W) - 400 608.Tel.: 2544 6699

29/12/2020

TITLE CERTIFICATE

All the pieces and parcels of land bearing Survey No.2, Hissa No.5, area admeasuring 3770sq.mtrs lying, being and situated at Village- Vasind, Taluka- Shahapur, District Thane, within the limits of Gram Panchayat Vasind, Sub-Registrar Shahapur, Dist. Thane..

.....IMMOVABLE PROPERTY

1. Shri. Prakash Lahu Kanthe
2. Shri. Sudhir Damodar Kanthe
3. Shri. Bharat Damodar Kanthe
4. Shri. Suresh Damodar Kanthe

..... OWNERS

M/s. Buildcon Enterprises through its partners

1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar
2. Shri. Pradip Daulat Sase
3. Shri. Mahendra Tukaram Lone

.....DEVELOPERS

I have perused the following documents while giving this title certificate of the owners of the above immovable property -

1. 7/12 Extract of the land bearing Survey no.2, Hissa no.5, Village- Vasind, Taluka- Shahapur.
2. Mutation Entries no. 529 1757, 4408, 5379 & 5975 pertaining to said land.

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
EN. No. 2721/08 B.L.S., L.L.M
Advocate High Court
Res. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shivganga Nagar,
Ambarnath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585

UPEKSHA P. SHEJWAL
ADVOCATE HIGH COURT
EN. No. 2721/08
Res. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shivganga Nagar,
Ambarnath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585



77 8 8
yewee 9028
199 900

2

3. Registered Development Agreement dated 16/03/2019 executed between Shri. Prakash Lahu Kanthe & 4 others and M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone. Registered at document no.SHA/1193/2019.
4. Registration receipt dated 16/03/2019 bearing No.1574.
5. Stamp duty paid stamp dated 15/03/2019.
6. Registered Power of Attorney dated 16/03/2019 executed by Shri. Prakash Lahu Kanthe & 4 others in favour of M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone.. Registered at document no. SHA/1194/2019.
7. Registration receipt dated 16/03/2019 bearing No.1575.
8. Stamp duty paid stamp dated 15/03/2019.
9. Search Report dated 16/03/2020 submitted by Adv. Jitendra Badkas.
10. Permission Order dated 10/12/2020 passed by Collector Thane in K/Mahasul/Kr.-1/T-11/NAP/Vasind.(Shahapur) Sr. no.47/2019.

The said property is ancestral property of the owners. The Mutation entry no.529 dt. 26/09/1949 reads and shows that Shri. Govind Ambo Kanthe expired on 09/09/1948 leaving behind his legal heir grandson Sadu Hari Kanthe and Lahu Hari Kanthe and accordingly entry was made in record of rights.

The Mutation entry no.1757 dated 01/10/1977 reads and shows that Shri. Sadu Hari Kanthe expired 2 years prior leaving behind his only surviving legal heir his wife Smt. Anandibai Sadu Kanthe.

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
EN. No. 2721/08, B.L.S.,LL.M
Advocate High Court
Resl. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shivganga Nagar,
Ambarnath (E) - 421 601, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585



स. ह. प.	
क्र. नं. ५६६	२०१६
पाने ५६	१००

On perusal of mutation entry no.4408 dated 13/02/2006 it shows that Smt. Anandibai Sadu Kanthe expired on 13/01/2006 leaving behind her the only surviving legal heir Shri. Lahu Hari Kanthe.

The Mutation entry no.5379 dated 13/06/2012 reads and shows that Shri. Prakash Lahu Kanthe has purchased said land vide registered document dated 05/06/2012 at Sr. no.4243/2012.

As per Mutation Entry No. 5975 dtd.03/05/2018 Shri. Prakash Lahu Kanthe sold his rights in the said land to Shri. Suresh Damodar Kanthe, Shri. Bharat Damodar Kanthe, Shri. Sudhir Damodar Kanthe vide registered Sale Deed dated 10/04/2018 registered at document no.2327/2018. Accordingly names of owners were recorded on 7/12 extract of the land.

Now the Owners have executed Development Agreement dated 16/03/2019 executed between Shri. Prakash Lahu Kanthe & 4 others and M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone. The said Development Agreement is registered at document no. SHA/1193/2019. The Owners have also executed Power of Attorney dt.16/03/2019 in favour of M/s. Buildcon Enterprises through its partners 1. Shri. Gopalsingh Magan Singh Goar, 2. Shri. Pradip Daulat Sase and 3. Shri. Mahendra Tukaram Lone. thereby granting various Powers to act on their behalf in respect of said land. The said Power of Attorney is registered at document no.SAH/1194/2019.

On the basis of the said registered documents M/s. Buildcon Enterprises have obtained Permission Order dated 10/12/2020 from Collector, Thane for Development of said land.

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
EN. No. 2721/08 B.L.S.,LL.M
Advocate High Court
Res. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt., Shivganga Nagar,
Ambarnath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 99323770585



५१	५	५
५६	९००	

4

After going through the above records and documents, I am of the opinion that now, Shri. Prakash Lahu Kanthe, Shri. Sudhir Damodar Kanthe, Shri. Bharat Damodar Kanthe, Shri. Suresh Damodar Kanthe are the absolute owners of the said immoveable property.

I certify that the above immovable property is clear, marketable, unencumbered and free from litigation and all reasonable doubts and the title of the Shri. Prakash Lahu Kanthe, Shri. Sudhir Damodar Kanthe, Shri. Bharat Damodar Kanthe, Shri. Suresh Damodar Kanthe, to the above immovable property is clear, marketable, unencumbered and free from all reasonable doubts as well as lis-pendence.

I have issued this title certificate on 29/12/2020.

Upeksha P. Shejwal
(Ms. Upeksha P. Shejwal)
Advocate

Upeksha P. Shejwal
Upeksha P. Shejwal
EN. No. 2721/08 B.L.S.,LL.M
Advocate High Court
Resl. : G-003, Plot No. 14,
Shree Swami Samarth Apt, Shivganga Nagar,
Ambemath (E) - 421 501, Dist. : Thane,
Mob. : 09323770585

२९/१२/२०२०
५६/९००

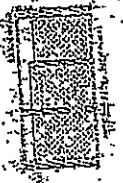


आ. नं.	५९६	२०२२
दि.	२८/०५	

आ. नं. ५९६ दि. २८/०५/२०२२

आ. नं. ५९६ दि. २८/०५/२०२२

आ. नं. ५९६ दि. २८/०५/२०२२

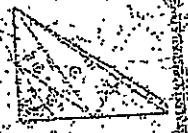


अ. नं.		
दि.		

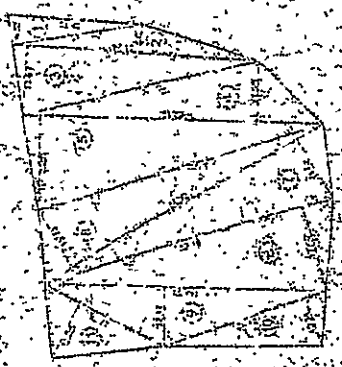
अ. नं.		
दि.		

अ. नं.				
दि.				

अ. नं.				
दि.				



अ. नं.		
दि.		

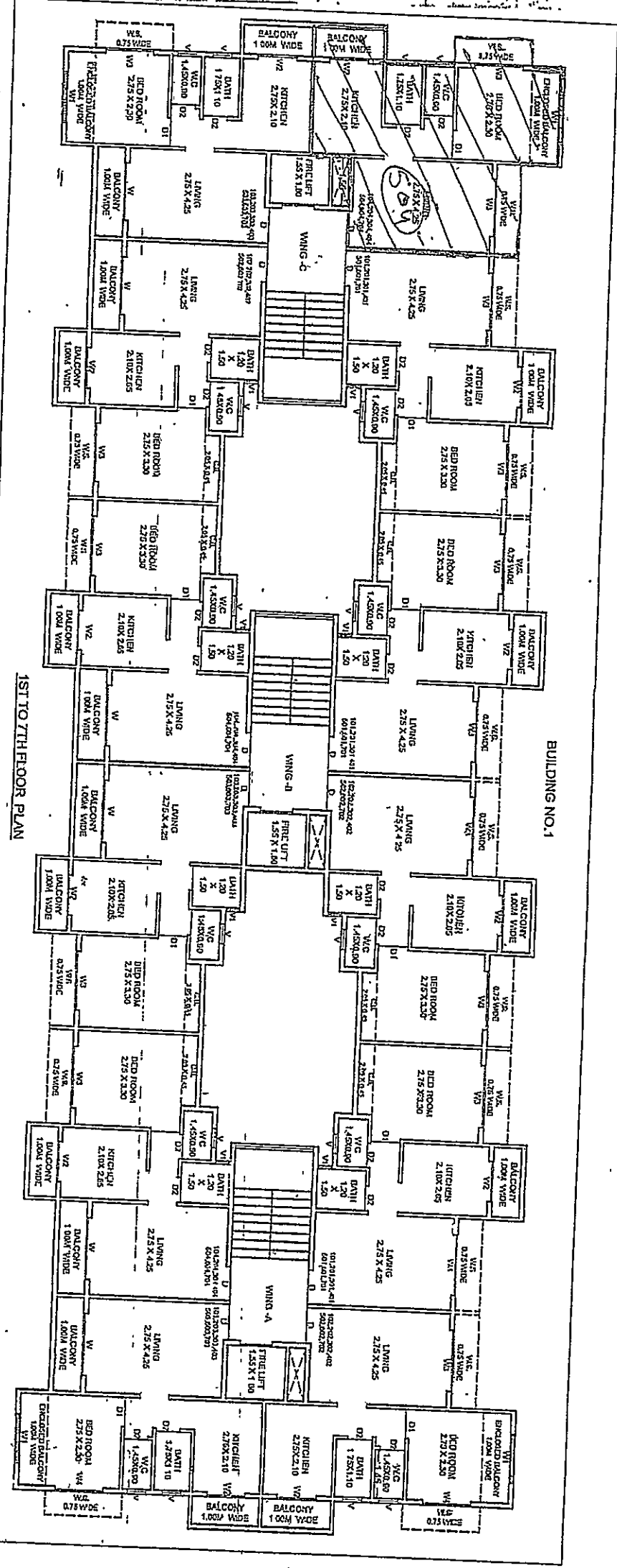


श्री. ए. ए. व. व. श्री. श्री. श्री.

श्री. श्री. श्री. श्री. श्री.

श्री. श्री. श्री. श्री. श्री.

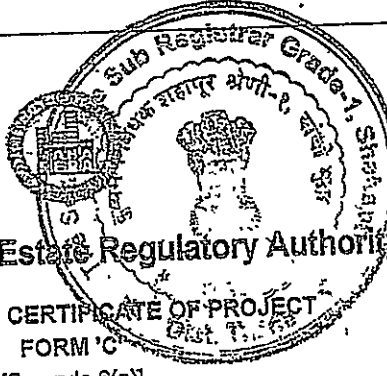
अनुमोदन क्रमांक २००
 दिनांक २७/१२/२००७
 श्री. एन. एन. येरावकर



1ST TO 7TH FLOOR PLAN

BUILDING NO. 1

श्री. एन. एन. येरावकर
 श्री. एन. एन. येरावकर
 श्री. एन. एन. येरावकर



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

**REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT
FORM 'C'**

[See rule 6(a)]

स ह ष
व. क्र. <i>yevl</i> २०२३
पाने ६० १००

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :
P51700051703

Project: **ROYAL PALM** , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **SURVEY NO 2 HISSA NO at Washind (CT),
Shahapur, Thane, 421601;**

1. **Bulldcon Enterprises** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Shahapur, District:
Thane, Pin: 421604.**

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
- The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
- The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;

OR

That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

- The Registration shall be valid for a period commencing from **27/06/2023** and ending with **31/12/2027** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

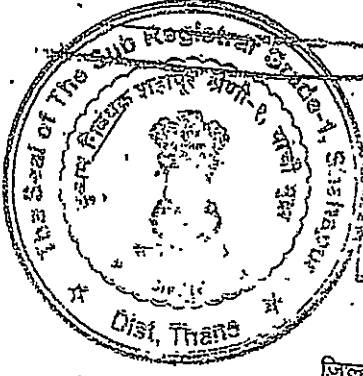


Dated: **27/06/2023**
Place: **Mumbai**

Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premchand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 27-06-2023 14:20:47

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

Annexure -



क्र. क्र.	येव	२०२४
पत्र क्र.	१००	
महाराष्ट्र शासन नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग ठाणे शाखा		

जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत, ३ रा मजला, कोर्ट नाका, ठाणे (प) - ४०० ६०९

जा.क्र.सु.पा.बां.प/मौ.वासिंद/ता.शहापूर/ससंठाणे/१४३९

दि. २४/०५/२०२२

प्रति,

मा. जिल्हाधिकारी,
ठाणे.

विषय :- नौ. वासिंद, ता. शहापूर, स. नं. २/५, क्षेत्र ३७५०.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवासी व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुचारित बांधकाम नकाशांना मंजुरीसाठी शिफारस मिळणेबाबत.

कु. सु. पत्रधारकांचे नाव:- श्री. प्रकाश लहु कंटे यांचे
कु. सु. घा. ने. विल्डकॉन इन्टरप्रायझेस
तर्फे भागीदार श्री. गोपाळसिंह मंगनसिंह
गौड.

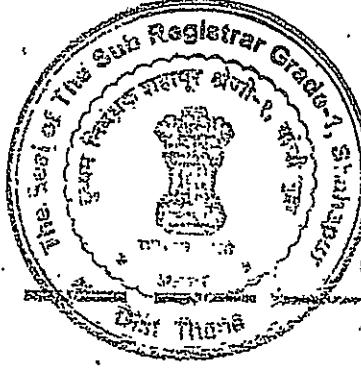
इंजिनिअर -

श्री. महेंद्र शर्मा, करंजळी आर्च,
उरुहासनगर, (STATE/R/2022/APL/00142)

- संदर्भ :-
- १) जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे पत्र क्र. नहसुल/क-१/टे-११/बां प/एसआर-२४/२०२१, दि. ०३/०३/२०२१.
 - २) या कार्यालयाचे पत्र क्र. सु.बां.प./नृटीपत्र/मौ.वासिंद/ता.शहापूर/स.नं. २/५/ ससंठाणे/१५१०, दि. ०६/०८/२०२१
 - ३) कार्यकारी अभियंता, भातसा वरण व्यवस्थापन विभाग, भातसानगर, शहापूर यांचेकडील लाम क्षेत्राबाबतचा दाखला माधकावि/प्रशा-४/२०६६/स.स. २०२०, दि. १७/०८/२०२०.
 - ४) श्री. महेंद्र शर्मा, करंजळी आर्च यांचे पत्र दि. ०७/१०/२०२१.
 - ५) वास्तुविशारद यांचे दि. १८/०५/२०२२ रोजी या कार्यालयास दाखल कागदपत्रे व दुरुस्त बांधकाम नकाशे.

महोदय,

विषयांकित प्रकरणी संदर्भित पत्र क्र. १ अन्वये नौ. वासिंद, ता.शहापूर, स. नं. २/५, क्षेत्र ३७५०.०० चौ. मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुचारित बांधकाम नकाशांबाबत अभिप्राय मिळणेबाबतचा प्रस्ताव आपल्या कार्यालयाकडून या कार्यालयास प्राप्त झाला आहे. त्यामध्ये काही नृटी असल्याने या कार्यालयाने संदर्भित पत्र क्र. २ अन्वये आपल्या कार्यालयास नृटी पूर्ततेबाबत कळविलेले आहे. त्या अनुषंगाने अर्जदार व इंजिनिअर यांनी कागदपत्रे व दुरुस्त बांधकाम नकाशे या कार्यालयास सादर केलेली आहेत. त्यांनी सादर केलेले कागदपत्रे व बांधकाम नकाशानुसार या कार्यालयाचे अभिप्राय सादर करण्यात येत आहेत. सादर जमिनीवरील पूर्व मंजूर बांधकाम प्रकरणातील इमारत क्र. १, २, ३ नकाशे मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार पूर्णपणे सुचारित करून बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत आहे.



स ह ष	
क्र. ५००६	१०१३
पाने ०२	१००

जमीन तपशील तक्ता

स.क्र.	मालक (७/१२ उताऱ्यानुसार)	क्षेत्र चौ. मी. (७/१२ नुसार)	प्रस्ताव क्षेत्र चौ. मी. (७/१२ नुसार)
३/५	श्री. प्रकाश लहु-कंठे श्री. भरत दामोदर कंठे श्री. सुधीर दामोदर कंठे श्री. सुरेश दामोदर कंठे (सामाईक क्षेत्र)	३७७०.००	३७७०.००

प्रकरणासोबत उपलब्ध ७/१२ उताऱ्यानुसार दिश्यांकित स, नं. २/५, या जमीने एकूण क्षेत्र ३७७०.०० चौ. मी. इतके असून, ३७७०.०० चौ. मी. क्षेत्रासाठी श्री. प्रकाश लहु-कंठे व इतर ३ हे धारक असून नोंदणीकृत दस्त सहाय-११३४/२०१९ दि. १६/०३/२०१९ अन्वये कु. मू. धा. मॅ. विल्डसन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री. गोपाळसिंह मगनसिंह गोंड हे धारक आहेत. सान्ध, ७/१२ उताऱ्यावरील मालकी हक्क, विनशेती वापर या बाबत तसेच इतर अधिकार/बांधकामे बांधकाम बाबत बांधकाम परवानगी देण्यापूर्वी महसूल स्तरावरून विनशेतीसह बांधकाम प्रत्येक देण्यापूर्वी तपासणी होणे आवश्यक आहे.

प्रकरणी प्रस्तावासोबत जोडलेल्या उपअधिक्षक, मुंमि अमिलेख, साहापुर यांचेकडील मोजणी नकाशा नगर मूनापन अतितातडी/हदकायम/मो.र.नं. ७३९०/२०१६, दि. १८/०५/२०१६ च्या व पूर्व मंजूर रेखांकन नकाशाच्या हद्दी सर्वसाधारणपणे सुतंगत आढळून येत आहेत. तथापि, अर्जदार यांनी जागेवर प्रत्यक्ष बांधकाम/जोते तपासणी करणेपूर्वी विनशेती मोजणी करणे बांधकाम करत नाही व क्षेत्रामध्ये बदल झाल्यास परवानगी सुधारित करून घेणे बांधकाम करत नाही.

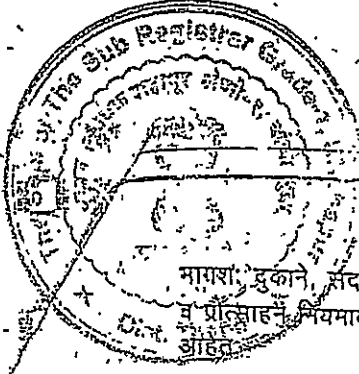
पूर्व मंजूर नकाशानुसार सदर जागेस जाणे-येणे करिता मोजणी नकाशावर दर्शविल्यानुसार लागतच्या रेखांकनातील ९.०० मी. रस्त्यावरून पोहोच मार्ग उपलब्ध आहे.

मौ. वासिंद, ता.साहापुर, स. नं. २/५, क्षेत्र ३७७०.०० चौ. मी. ही जागा मंजूर प्रादेशिक योजना टाणे-पालघर-रायगड नकाशानुसार सदर संपूर्ण जमीन Command Area विभागात समाविष्ट आहे. तसेच प्रसिध्द आसगगांव विकास केंद्र न्यायपर नकाशानुसार सदर पूर्ण जमीन शेती/जा-विकास विभागात समाविष्ट असून इतर कोणत्याही आरक्षणाने बांधित होत नाही. वासिंद शहराची लोकसंख्या २०५६१ असून सदर जागा विद्यमान गावठाण हद्दीपासून १०००.०० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे.

विश्यांकित जागा कमांड एरिया विभागामध्ये येत नसल्याबाबत कार्यकारी अभियंता, भातसा घरण व्यवस्थापन विभाग, भातसानगर, साहापुर यांचेकडील लाम क्षेत्राबाबतचा बांधकाम/प्रशा-४/२०६६/सन २०२०, दि. १७/०६/२०२० रोजीचा दाखला सादर केलेला असून त्यामध्ये नमूद केलेल्याप्रमाणे मुख्य अभियंता, जल संपदा विभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील ना-हरकत दाखला सादर केल्यानंतरच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ४५ अन्वये बांधकाम परवानगी त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्ती बांधकाम करत नाही.

सदर जमिनीवर या कार्यालयाने यापूर्वी पत्र क्र.विशेष/दांच/मौजे वासिंद/ता.साहापुर/संसंठाणे/८३१, दि. १५/०६/२०२० अन्वये आपल्या कार्यालयाकडे शिफारस केलेली असून आपल्या कार्यालयाने आदेश क्र. महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/वासिंद (साहापुर)/एसआर-४७/१९, दि. १०/१२/२०२० अन्वये विनशेतीसह बांधकाम परवानगी दिलेली असल्याने पूर्वबांधिलकी लागू होत असून वाढीव रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.

सदर जागेमध्ये रहिवास सह वाणिज्य वापराच्या सुधारित रेखांकनासह प्रस्तावित इमारत क्र. १, २, ३ इमारत प्रकार, विंग A, B, C तळ मजला (भागशः स्ट्रिक्ट,



२०२३

२०२३

१००

मागशा (कुठाने, संदर्भिका) + ७ मजले सुधारित बांधकाम नकाशा मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. ०२/१२/२०२० मधील तरतुदीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळून येत आहे.

प्रस्तावित जमिनीवर खालीलप्रमाणे सुधारित बांधकामे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र चौ. मी.	नियत पुढेकार्य क्षेत्र चौ. मी. (तात्काळ नसलेले क्षेत्र वगळून)	अनुप्रेक्ष्य बांधकाम क्षेत्र चौ. मी. (मि.मि. १५० + १०% डिपेंड प्रुन्स जाणवते = १.४० चौ. मी. डि. + १०% Area समान)	इमारत क्रमांक	विंग	प्रस्तावित P LINE बांधकाम क्षेत्र	
						मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र चौ. मी.
१	३६६०.००	३६६०.००	८४८८.४९ (४९५९.० + १९९९.० + ३२९०.४९)	१	A, B, C	भागशे स्टिटे, भागशे तळ + ७ मजले (रहिवास व वाणिज्य)	४०२८.९९
				२	A, B	स्टिटे + ७ मजले (रहिवास)	२८३०.७३
				३		स्टिटे + ७ मजले (रहिवास)	१६२५.८२
						एकूण प्रस्तावित सुधारित बांधकाम क्षेत्र	८४८९.५६

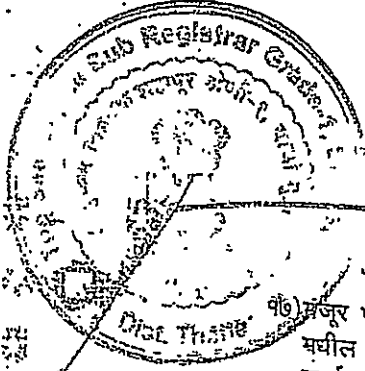
सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या, एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार बांधकाम नकाशा सर्वसाधारणपणे योग्य असल्याने रहिवास या प्रयोजनासाठीच्या सुधारित बांधकाम नकाशास मंजुरीची शिफारस खालील अटी व शर्तीना अधीन राहून करण्यात येत आहे.

- १) महाराष्ट्र शासनाने मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेसाठीच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्र. २.७.२, ३.३.६, ३.३.११, नुसार सदर रेखांकनात पायामूल खुविवा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिस्सरण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकास इ. जबाबदारी मालक व विकासक यांची राहिल. याबाबतचे हमीपत्र बांधकाम परवानगी पूर्वी घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच वरील सर्व खुविवा जमीन मालकाने प्रकल्प पूर्ण होण्यापूर्वी पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय रेखांकनातील इमारतींना भोगवटा परवानगी अनुज्ञेय करता येणार नाही.
- २) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अनुसार महसूल विभागाने बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वेच असेल. त्यानंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहून नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपण्यापूर्वी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. उपरोक्त नमुद वेच मुदतीत बांधकामास सुरुवात केली नसल्यास अर्जदारास नव्याने परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात असलेल्या नियमंचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ही बाब अर्जदार/जमीन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.



सं. क्र. १९७९	१०५९
थाने ९००	१००

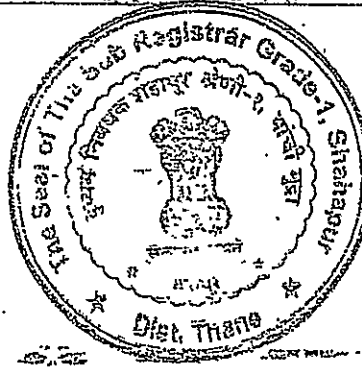
- ३) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे ररत्वापसून नियोजित बांधकामाचे अंतर व नियोजित बांधकामापरसून, पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवणे आवश्यक आहे.
- ४) प्रकरणी मोजणी नकाशा अतिनातडी/हदकायम/मो.र.नं. ७३९०/२०१६, दि. १८/०५/२०१६ ने केलेल्या वहीवाटीचे मोजणी नकाशातील हदीचे अधिन राहून सदरची शिफारस करणेत येत आहे. सबब, बांधकामापूर्वी बिनशेती मोजणी व अमिलेख दुकस्ती करणे अर्जदारा/विकासक यांच्यावर बंधनकारक राहिल. तसेच नियोजित विकासकामामुळे विषयाधीन जमिनीचे वहीवाटीचे/हदीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तीगत वा न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/वास्तुविशारद यांची राहिल.
- ५) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी आवश्यक असलेली सांडपाण्याची व मलनिस्कारणाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे.
- ६) प्रकरणी तळमजल्यावरील सोसायटी ऑफीस, ड्रायव्हर रुम, स्वच्छता गृहे या सुविधा इमारतीतील सर्वांच्या वापरासाठी असल्याने त्यांची दिग्ग्री करता येणार नाही. स्टिफ्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिफ्ट दोन बाजूने खुले ठेवणे अर्जदार/मालक यांना बंधनकारक राहिल.
- ७) विषयांकित मूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची चंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे ठेवणे आवश्यक आहे.
- ८) अर्जदार यांनी (Maharashtra Real Estate Regulatory Act-2016) महा. रेरॉ अधिनियमातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
- ९) प्रस्तावित खुली वाल्कनी, टरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छज्जे यांचा प्रतिबंधित करून वापर करता येणार नाही.
- १०) प्रकाश व वायुप्रिजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१०^थ पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी विकासक/मालक/वास्तुशिल्पी यांची राहिल.
- ११) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावलीमधील तरतुद क्र. ३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पाथवे किमान ४.५ टन वजनाचे कायर इंजिनचा मार पेलू शकेल व्याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे व कायम खुले वापराखाली ठेवणे विकासकर्त्यावर/जमिनमालकावर बंधनकारक आहे.
- १२) इमारतीतील नळ फिटींगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यांची निर्मतीकरणाचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्याकडे नोंदणीकृत प्लंदरकडून करून घेणे आवश्यक आहे. सेप्टिक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावेत. पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.
- १३) अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष वापरापूर्वी इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याचे पाणी तसेच सांडपाणी उपलब्धतेबाबत व्यवस्था करणे बंधनकारक राहिल.
- १४) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM / ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.
- १५) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, नियम क्र. १३.३ नुसार रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- १६) जमीन धारक, विकासक, कॉन्ट्रक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर, साईट सुपरवाईजर यांची नावे फलकावर (Board) प्रसिध्द करणे तसेच बांधकामाचा तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./ क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.



५२१००

६५/१००

- १७) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र. २.८ ते २.११ मधील तरतुदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबीची कार्यवाही करणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांना बंधनकारक राहिल.
- १८) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार विषयांकित इमारतीतील ओला कचरा व चुका कचरा यांचे वगळण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही मुखंडामध्ये इमारत वापर दाखलपूर्वी कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- १९) प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणा-या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- २०) नवीन इमारतीच्या आतील वाजूस तसेच इमारती समोरील रस्त्याचे सी. सी. टी. व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी. सी. टी. व्ही. यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमीन मालकास/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- २१) विषयांकित जागा किंवा तिचा माग भूसंपादन अधिनियम, १९९४ तसेच भूमि संपादन पुनर्वसन व पुनर्वसाहत अधिनियम, २०१३, अनुसार किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक अधिनियम, १९६६ या खालील भूसंपादनासाठी अधिसूचित केलेली नाही, याबाबतची खात्री महसूल विभागाकडून अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.
- २२) संदर्भित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार, माडेकर, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची, तसेच लगतच्या मुखंडधारकांच्या काही तक्रारी असल्यास त्याची, संपूर्ण जबाबदारी व त्यांचे निराकरण करणे अर्जदार/विकासक/मालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
- २३) विषयाधीन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर. सी. सी. डिझाईन, अग्निशामन व्यवस्था इत्यादीबाबत जमीन मालक/विकासक/ वास्तुविशारद/ सव्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- २४) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय. एस. १३९२०-१९९३ मूकपरोधक आर. सी. सी. डिझाईन अनुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखीखाली नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २५) मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि. ०३/१२/२०२० मधील तरतुदीचे पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासकावर/जमीन मालकांवर बंधनकारक राहिल. तसेच विनशेतीच्या अनुषंगाने पूर्व शिफारस पत्रातील रेखांकनाच्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहिल.
- २६) प्रस्तावित इमारत उंची २३.२५ म्हेणजेच १५ - २४ मी. मर्यादित असल्याने सदर सुचारित नकाशांना बांधकाम परवानगी देणेपूर्वी Fire Lift च्या अनुषंगाने अग्निशामन विभागाकडील ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रथम घेणे बंधनकारक आहे.
- २७) प्रकरणी जमिनीवरील प्रस्तावित नविन बांधकामाचे अनुषंगाने श्री. सुरेंद्र जे चोईयानी, एस. एस. कन्सल्टंट, उल्हासनगर यांनी दि. ०५/०२/२०२२ अन्वये Stability Certificate दिलेले असल्याने बांधकामाच्या structural stability बाबत सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता व जमीन मालक/विकासक यांची राहिल.
- २८) अर्जदार/विकासक यांनी परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ नुसार संबंधित विनामाकडून उचित कार्यवाहीस पात्र राहिल.
- २९) विषयांकित जमीन संदर्भित क्र. ३ घ्यापत्रानुसार मातसा उखळा कालवा लामखेत्रात येत असल्याने मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कॉकण प्रदेश, मंत्रालय मुंबई यांचेकडून



स ह व	
द. क्र. Y/E/EE	२०२३
पाने EE	१००

सुधारित नकाशांच्या अनुषंगाने नाहरकत दाखला प्रथम प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे; व त्यामधील अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

३०) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ व मध्ये शासनाने नमूद केल्यानुसार मुंबई महानगर प्रादेशिक क्षेत्रासाठी लागू केलेले वाढीव क्षेत्राचे विकास शुल्क (Development Charges) खालीलप्रमाणे हिशोबित होत आहे.

वाढीव रहिवास क्षेत्र- ४५२७:७३ चौ. मी. X २९९०/- X २% = रु. २,७०,७५९/-
वाढीव वाणिज्य क्षेत्र- ३९३.२६ चौ. मी. X २९९०/- X २% = रु. २३,२२९/-
एकूण रक्कम रु. २,९३,९८०/-
म्हणजेच रु. २,९४,०००/-

म्हणजेच एकूण ढोबळ रक्कम रु. २,९४,०००/- (संख्ये दोन लाख चौत्यानव हजार फक्त). सदरच्या रक्कमेचा भरणा आपल्याकडे केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल. तसेच सदरची रक्कम अर्जदारास नोटीस दिल्यानंतर ३० दिवसांच्या कालावधीत मरणे आवश्यक आहे. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाचे कलम १२४ E (३) अनुसार त्यावर वार्षिक १५% व्याज लागू होईल. त्याचा उल्लेख नोटीसमध्ये करणे आवश्यक आहे. सदर रक्कम ३१ मार्च २०२३ पर्यंत लागू असून तदनंतर मात्र प्रचलित सुधारित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार हिशोबित करून घेणे आवश्यक राहिल.

३१) महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम-२००७ मधील तरतुदी जमीन धारक विकासाक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३२) वियोजित प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ, दि. १७/०६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ, दि. २१ जुलै, २०११ अन्वये कामगार कल्याण उपकर अर्जदाराकडून खालीलप्रमाणे वसूल करणे योग्य होईल. सदरचा भरणा केल्यानंतरच बांधकाम परवानगीबाबतचे आदेश निर्गमित करणे योग्य होईल.

एकूण बांधकाम क्षेत्र चौ. मी.	बाजार भुल्यदर तक्ता सन-२०२१-२२ (रुपये/चौ. मी.)	बांधकामाची किंमत रुपये	कामगार कल्याण उपकर (१%)
९२३७.९१	२१२९६/-	१९,६७,३०,५३२/-	१९,६७,३०६/-
पूर्व वसूल रक्कम रु			१०,०४,७००/-
आता मराठ्याची रक्कम रु.			९,६२,६०६/-
म्हणजेच ९,६२,६००/- (अक्षरी रु. नऊ लाख बासष्ट हजार सातशे मात्र)			

सदर रक्कम ३१ मार्च २०२३ पर्यंत लागू असून तदनंतर मात्र प्रचलित सुधारित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार हिशोबित करून घेणे आवश्यक राहिल.

३३) प्रस्तावासोबत अर्जदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्राच्या आधारे या कार्यालयाने अमिप्राय दिलेले आहेत. अर्जदाराने सदर प्रकरणी प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास, तसेच विधीग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे आढळून आल्यास सदरची शिफारस रद्द समजण्यात यावी.



- येव २०१५
- उपरोक्त कागदपत्राची रकम अभाववानाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरित रकमेचा भरणा अर्जदार/जमीन मालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.
- ३५) विषयांकित रेखांकन व बांधकाम नकाशाची छाननी प्रस्तावासोबत उपलब्ध असणा-या कागदपत्रांच्या आधारे केलेली आहे. (संदा. ७/१२ उतारे, कुलमुख्यत्यार पत्र, संमतीपत्र मोजणी नकाशा) या कागदपत्रांच्या अधिकृततेबाबत व अद्यावत नोंदणीबाबत महसूल स्तरावरून खात्री करणे आवश्यक राहिल. अर्जदार-यांनी सादर केलेली माहिती अथवा कागदपत्रे खोटी अथवा दिशामूल करणारी आढळून आल्यास सदर शिफारस रद्द समजण्यात यावी.
- ३६) यापूर्वी या कार्यालयाने पत्र क्र.विशेष/बांध/मोजे वाकिद/ ता.राहापूर/ ससंटाणे/८३१, दि. १५/०६/२०२० अन्वये केलेली शिफारस निष्प्रभावित करण्यात येत आहे.

उक्त प्रकरणी या कार्यालयाची तांत्रिक छाननी केवळ रेखांकन/बांधकाम नकाशे प्रचलित नियमावलीनुसार असलेल्या मर्यादित असून वर व इतर सर्व अनुषंगिक मुद्द्यांची छाननी व पुर्तता आपलेकडून करणेत येऊन मंजुरीबाबत पुढील उचित कार्यवाही करणेत यावी.

उक्त प्रकरणी आपणाकडून मंजुरी दिलेनंतर उक्त आदेशासह साक्षात्कृत नकाशांचा एक संच किंवा मंजुरी नकारल्यास त्या पत्राची प्रत या कार्यालयाचे अमिलेखार्थ पाठवावी.

सहपत्रे- नकाशे- ३ संच.

आपला,

(किशोर भि. पाटील)

सहायक संचालक, नगर रचना,
टाणे.

प्रत:- उमराधिकारक, भूमि अभिलेख, राहापूर यांना शर्त क्र. ४ च्या अनुषंगाने कार्यवाहीसाठी रवाना.

Annexure



स	इ	व
न. क्र. ५९५९१	२०२३	
ता. शहापूर	१००	

क्र. महसूल/क-१/टे-११/सु.बा.प/वासिंद
एसआर-४७/१९ दि.१०/१२/२०२०
जिल्हाधिकारी कार्यालय, शहापूर
दिनांक 17 JUN 2022

वाचले :-

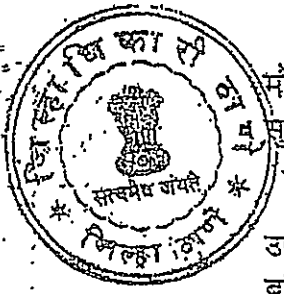
१. श्री.प्रकाश लहु कंठे व इतर ३ यांचे कु.मु.धा.मे.विल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गोपळसिंह मगनसिंह गौड व इतर २, रा.उदयधाम, शिवाजी नगर, पो.वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांचा अर्ज दि.२३/०२/२०२१
२. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील शिफारस पत्र क्र.जा.क्र.बां.प/मौ.वासिंद/ता.शहापूर/स.नं.२/५/ससंठाणे/८३१ दि.१५/०६/२०२०
३. या कार्यालयाकडील बांधकाम परवानगी आदेश क्र.महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/वासिंद (शहापूर)/एसआर-४७/१९ दि.१०/१२/२०२०
४. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील शिफारस पत्र क्र.जा.क्र.सुधा.बां.प/मौ.वासिंद/ता.शहापूर/ससंठाणे/१४३९ दि.२४/०५/२०२२
५. शासन, महसूल व वनविभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील परिपत्रक क्र.एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१ दि.१९/८/२०१७

आदेश :-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.१ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील शहापूर तालुक्यातील मौजे वासिंद येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जागेवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज सादर करण्यात आलेला आहे.

ज्या अर्थी, मौजे वासिंद येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर उपोद्घातातील अ.क्र.२ अन्वये सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांनी शिफारस केलेल्या बांधकाम आराखड्यानुसार या कार्यालयाचे उपोद्घातातील अ.क्र.३ चे आदेशानुसार श्री.प्रकाश लहु कंठे व इतर ३ यांचे कु.मु.धा.मे.विल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार श्री.गोपळसिंह मगनसिंह गौड व इतर २ रा.उदयधाम, शिवाजी नगर, पो.वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे. यांना रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे व आजरोजी अर्जदार यांनी सदर जमिनीवर सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेकामी विनंती केलेली आहे.

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.४ मधील सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचेकडील शिफारशीनुसार मौजे वासिंद येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर प्रादेशिक योजना ठाणे-पालघर-रायगड नकाशानुसार सदर संपूर्ण जमीन Command Area विभागात समाविष्ट आहे; तसेच प्रसिध्द आसनगाव विकास केंद्र भूवापर नकाशानुसार सदर पूर्ण जमीन शेती/ना-विकास विभागात समाविष्ट असून इतर कोणत्याही आरक्षणाने बांधित नाही. वासिंद शहराची लोकसंख्या २०५६१ असून सदर जागा विद्यमान गावठाण हद्दीपासून १०००:०० चौ.मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. सदर जागेवर या कार्यालयाचे आदेश क्रमांक महसूल/क-१/टे-११/एनएपी/वासिंद (शहापूर)/एसआर- ४७/१९ दि.१०/१२/२०२० अन्वये बांधकाम परवानगी दिलेली असल्याने पूर्वबांधिलकी लागू होत असून वाढीव रहिवास वापर अनुज्ञेय होत आहे.





स	ह	ध
१०५३	१०५३	१०५३
१०५३	१०५३	१०५३

2/9

166.
क्र.महसूल/क-१/टे-११/सु.बां.प./वासिद (ता.शहापूर)/
एसआर-२४/२०२१

ज्या अर्थी, मौजे वासिद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवाससह वाणिज्य वापराच्या सुधारीत रेखांकनासह प्रस्तावित इमारत क्र.१, २, ३ इमारत प्रकार, विंग A, B, C तळ मजला (भागशः स्टिल्ट, भागशः दुकाने, सदनिका) + ७ मजले सुधारीत बांधकाम नकाशे मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.०२/१२/२०२० मधील तरतुदीनुसार सर्वसाधारणपणे योग्य आढळून येत असल्याने रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठीच्या बांधकाम नकाशास मंजूरीची शिफारस सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांनी उपोद्घातातील अ.क्र.४ अन्वये केली आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल, संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ (क) व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे जमिनमालक प्रकाश लहू कंठे, भरत दामोदर कंठे, सुधीर दामोदर कंठे, सुरेश दामोदर कंठे यांना मौजे वासिद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.२/५ क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनासाठी सुधारीत बांधकाम परवानगी (अनुज्ञा) खालील अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती :-

१. सदर परवानगी ही महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ (क) व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८ मधील तरतुदीनुसार देण्यात आलेली आहे.
२. प्रस्तावित जागेची मोजणी मंजूर नकाशानुसार ३ महिन्यांचे आत करून घेणे जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३. मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागा इ. ची प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन भूमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. आखणी करता असताना सभोवताली मंजूर अभिन्यासांतील रस्त्यांशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे मोजणी नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रात बदल होत असल्यास त्याप्रमाणात बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारीत मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.
४. अर्जदार/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांनी (MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY ACT-२०१६) रेश अधिनियमातील तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
५. अर्जदार यांची जागा PESA अधिनियमा अंतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
६. प्रस्तावित बांधकामांचा वापर नकाशांत दर्शविल्याप्रमाणे फक्त रहिवास व वाणिज्य या प्रयोजनासाठीच करण्यात यावा.
७. प्रस्तावित जमिनीचे क्षेत्र हे भातसा उजवा कालव्याच्या लाभक्षेत्रात येत असल्याने मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोंकण प्रदेश मुंबई यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
८. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.३/१२/२०२० मधील तरतुदींचे पालन करण्याची जबाबदारी जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर राहिल.



स	ह	द
क. न. य. ए. ए.	२०२३	
कान ७०	१८६७९३	

3/9

क. महाराष्ट्र/क. ३/६-१३/सु.जा.प्र/वासिद (ता.शहापूर)/

ए. ३३४/२०२३

९. प्रस्तावित जमिनीवर खालीलप्रमाणे बांधकामे प्रस्तावित करण्यात आलेले आहे.

जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मो.)	निव्वळ भूखंडाचे क्षेत्र (ताब्यात नसलेले क्षेत्र वंगळून)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ.मी. (बेसिक FSI १.१० + ३०% प्रिमियम शुल्क. आकारून = १.४० च.क्षे.नि. + ६६% Ancillary प्रमाणे)	इमारत क्रमांक	विंग	प्रस्तावित P-LINE बांधकाम क्षेत्र	
					मजले/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र (चौ.मो.)
३७७०.००	३७७०.००	८४८८.४९ (४१४७.०+११३१.०+ ३२१०.४९)	१	A B C	भागशा: स्टिल्ट, भागशा: तळ +७ मजले (रहिवास वाणिज्य)	४०२८.९९
			२	A B	स्टिल्ट +७ मजले (रहिवास)	२८३०.७३
			३		स्टिल्ट +७ मजले (रहिवास)	१६२५.८२
			एकूण प्रस्तावित सुधारीत बांधकाम क्षेत्र			८४८५.४६

१०. पूर्व मंजूर नकाशानुसार सदर जागेस जाणे-येणे करीता मोजणी नकाशावर दर्शविल्यानुसार प्रमुख जिल्हा मार्ग ६० वरून थेट प्रवेश मार्ग उपलब्ध असून सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांचेकडून बांधकाम परवानगीपूर्वी प्रस्तावित नकाशांना मा-हरकत दाखला घेणे बंधनकारक राहिल.

११. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, सन २०२० (UDCPR-२०२०) मधील विनियम क्र.२.७.२, ३.३.६, विनियम क्र.३.३.११ नुसार सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसःरण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकासाची तंत्रसूद व इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

१२. सुधारीत बांधकाम परवानगीची शिफारस केलेल्या नकाशानुसार उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांच्याकडून संपूर्ण जागेची एकत्रित बिनशेती मोजणी व अभिलेख दुरुस्ती करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१३. रेखांकनातील खुली जागा (OPEN SPACE) क्षेत्र सदनिकाधारकांना कायमस्वरूपी उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक/जमिनमालक यांच्यावर बंधनकारक राहिल.

१४. प्रस्तावित इमारतीची उंची २३.२५ म्हणजेच १५-२४ मी. मर्यादेत असल्याने सदर सुधारीत नकाशांना बांधकाम परवानगी-देणेपूर्वी Fire Lift च्या अनुषंगाने अग्निशमन विभागाकडील मा-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे अर्जदार/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१५. नियोजित बांधकाम सुरु करणेपूर्वी उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख, शहापूर यांचेकडून प्रस्तावित भूखंडाचे सिमांकन करून घेऊन त्याप्रमाणे स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्या-प्रमाणे नियोजित



र	ह	ड
क्र. ५६६	२०२३	
अ. ०९	१००	

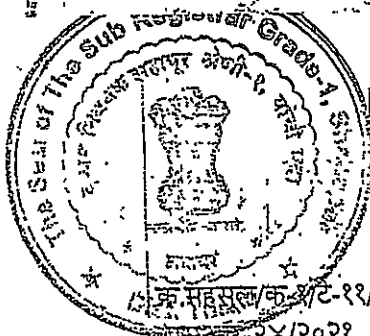
4/9

क्र.नहसूल/क-१/टे-११/सु.बा.प./वासिंद. (ता.शहापूर)/
एसआर-२४/२०२१

166794

- बांधकामासून पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवण्यांत यावी व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवणे अर्जदार/विकासक/ अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१६. पूर्व मंजूर प्रकरणातील मोजणी नकाशा मोरनं. अतितातडी/हक्ककायम/७३९०/२०१६, दि.१८/०५/२०१६, ने केलेल्या वहिवाटीचे मोजणी नकाशातील हद्दीचे अधिन राहून सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडून शिफारस करणेत आलेली आहे. नियोजित विकासकामामुळे प्रस्तावित जमिनीचे वहिवाटीचे/हद्दीचे अनुषंगाने कोणतेही व्यक्तिगत वा/ न्यायालयीन वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक/वास्तुविशारद यांची राहिल.
१७. नियोजित इमारतीच्या बापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने स्वखर्चाने करणे आवश्यक आहे.
१८. प्रकरणी तळमजल्यावरील सोसायटी ऑफिस, ड्रावर रूम, स्वच्छता गृह या सुविधा इमारतीतील चर्चाच्या वापरासाठी असल्याने त्यांची विक्री करता येणार नाही. स्टिल्टचा वापर फक्त वाहनतळासाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजुने खुले ठेवणे अर्जदार/मालक यांना बंधनकारक राहिल.
१९. प्रस्तावित भूखंडावरील इमारतीचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले बांधकाम नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे असणे आवश्यक आहे.
२०. प्रस्तावित खुली बाल्कनी, टेरेस कोणत्याही परिस्थितीत बंदिस्त करता येणार नाही. तसेच प्रस्तावित छप्पे यांचा प्रतिबंधित करून वापर करता येणार नाही.
२१. मंजूर एकत्रिकृत प्रमाणित विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली-२०२० मधील तरतूद क्र.३.३.९ नुसार प्रस्तावित प्रवेश मार्ग, अंतर्गत रस्ते व पाथवे किमान ४५ टन वजनाचे फायर इंजिनचा भार पेलू शकेल याप्रमाणे डिझाईन करून विकसित करणे विकासक/जमीनमालक/ अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक आहे.
२२. विषयांकित जमिनीवरील प्रस्तावित नविन बांधकामाचे अनुषंगाने श्री.सुरेंद्र जे. चोईथानी, एस.एस.कन्सल्टंट, उल्हासनगर यांनी दि.०५/०२/२०२२ अन्वये Stability Certificate दिलेले असल्याने बांधकामाच्या Structural Stability बाबतची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता/वास्तुविशारद/ जमीनमालक/अनुज्ञाप्राप्ती यांची राहिल.
२३. पर्यावरण विभागाच्या घोरणानुसार पर्यावरण अनुज्ञेयता (ENVIRONMENT CLEARANCE) आवश्यकतेनुसार प्राप्त करून घेणे जमीनमालक/विकासक/अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२४. प्रकाश व वायुविजन यासाठी ठेवलेल्या खिडक्यांचे क्षेत्र हे संबंधित खोलीच्या क्षेत्राच्या १/१० पेक्षा कमी असणार नाही याची जबाबदारी जमीनमालक/विकासक/वास्तुविशारद/अनुज्ञाप्राप्ती यांचेवर बंधनकारक राहिल.
२५. इमारतीतील नळ फिटिंगचे काम, सांडपाणी/प्रावसाचे पाणी यांचे निर्गतीकरणे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्या नोंदणीकृत प्लंबरकडून करून घेणे





स	ह	प
नं. क्र.	Yuee	२०११
पाने	१००	

1667.95

5/9

महसूल/क/शे.११/सु.बां.प./वासिद (ता.शहापूर)
सं.क्र.२४/२०२१

आवश्यक आहे. सेप्टीक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावेत, पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टीक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.

२६. अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष वापरापूर्वी इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पिण्याचे पाणी तसेच सांडपाणी उपलब्धतेबाबत व्यवस्था करणे बंधनकारक राहिल.

२७. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.२ नुसार इमारतीवर सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टिम SOLAR ASSISTED WATER HEATING (SWH) SYSTEM/ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.

२८. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.४ नुसार इमारती व भूखंडावर रेन वॉटर ड्रॉव्हेस्टींग सिस्टिम कार्यान्वित करणे अर्जदार/विकासक/अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

२९. जागेवर परवानगी व्यतिरिक्त वाढीव बांधकाम केल्यास महसूल अधिनियम तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ कलम ५२ ते ५५ नुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

३०. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.२.८ ते २.११ मधील तरतूदीनुसार बांधकाम जाते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबी संदर्भात परवानगी या कार्यालयाकडून प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३१. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.५ नुसार प्रस्तावित इमारतीतील ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापूर्वी कार्यान्वित करणे जमिन मालक/विकासक/अनुज्ञाप्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३२. नवीन इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारतीसमोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रिकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही यंत्रणा कार्यान्वित करणे जमिनमालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.

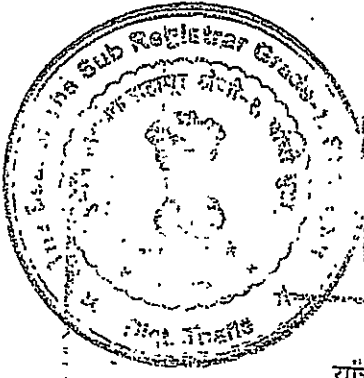
३३. प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमिनमालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.

३४. जमिनधारक, विकासक, कॉन्ट्रॅक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर, साईट सुपरवाइजर यांचे नावे फ्लॉक (BOARD) प्रोसेड्द करणे बंधनकारक राहिल. तसेच बांधकाम तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फ्लॉक जागेवर लावणे बंधनकारक राहिल.

३५. प्रस्तावित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, मोहोच रस्ता, वापर, वहिवाट, भोगवटदार, भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. व त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांचेवर राहिल.

३६. प्रस्तावित जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम सहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निशमन व्यवस्था इ.बाबत जमीनमालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.

३७. प्रस्तावित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.१३१२०-१९९३ मूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर



क्र. ५००६	२०२३
१०३	१००

6/9

क्र.महसूल/क-१/टे-११/सु.वां.प./वासिंद (ता.शाहापूर)/
एसआर-२४/२०२१

166796

- यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखखालील नियोजित इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
३८. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहतील.
३९. प्रस्तावित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांब लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाहित होणार नाही याची दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरूपात संरक्षण भिंत बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावेत.
४०. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या विधीग्राह्यतेबाबत व खरेपणाबाबत जमिनमालक/विकास अधिकारपत्रधारक ट्रास्टुविशारद/सल्लागार अभियंता इ. जबाबदार राहतील.
४१. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी दिल्यानंतर नियोजित बांधकामामुळे/विकासामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमीनमालक यांची राहिल. तसेच सदर जागेच्या हद्दीबाबत काही तक्रार असल्यास त्याची सर्व जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल.
४२. बांधकामासाठी पोहोच रस्ता तसेच अंतर्गत रस्ता व इतर सोयी सुविधा जसे जलनिस्सरण, प्रस्तावित मलनिस्सरण व पाणी पुरवठा इ. सर्व बाबींचा विकास अर्जदार यांनी स्वखर्चाने पूर्ण करणे बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय नियोजित वापर सुरु करता येणार नाही.
४३. नियोजित. रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील अथवा त्यांचा इतरांना त्रास होणार नाही अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदार वर बंधनकारक राहिल.
४४. नियोजित रेखांकनात/बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्वपरवागीनी घेणे आवश्यक आहे.
४५. प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७ अ दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७ अ दि.२१ जुलै २०११ अन्वये कामगार उपकर र.रु.९,६२,७००/- (अक्षरी रक्कम रुपये नऊ लाख बासष्ट हजार सातशे मात्र) चा भरणा अनुज्ञाप्राही यांनी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, वासिंद शाखा, यांचेकडील डिमांड ड्राफ्ट क्र. (DEMAND DRAFT NO.) ९५३००४ दि.१३/०६/२०२२ नुसार MAHARASHTRA STATE WELFARE BOARD FOR BUILDING & OTHER CONSTRUCTION WORKERS या नावाने स्टेट बँक ऑफ इंडिया, ठाणे शाखा येथे दि.१४/०६/२०२२ अन्वये भरणा केलेला आहे.
४६. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ ब मध्ये शासनाने नमुद केल्यानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (DEVELOPMENT CHARGES) रक्कम रुपये २,९४,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये दोन लाख चौन्यान्नव हजार मात्र) चा भरणा अनुज्ञाप्राही यांनी स्टेट बँक ऑफ इंडिया, वासिंद शाखा, यांचेकडील डिमांड ड्राफ्ट क्र. (DEMAND DRAFT NO.) ९५३००२ दि.१३/०६/२०२२ अन्वये COLLECTOR THANE AND PLANNING AUTHORITY या नावाने भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, कलेक्टर कॅम्पस, कोर्टनाका, ठाणे (प.), ता.जि.ठाणे शाखा येथे दि.१४/०६/२०२२ अन्वये शासन भरणा केलेला आहे.



स ह द
त. क्र. ५६०२ २०२३
पाने ७४ १००

166797

7/9

महसूल/क्र.२६३१/नु.पा./वास्विद (ता.शहापूर)
एसआर/२७/१९९९

४७. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४८ अन्वये सदरची बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षांपर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत निवोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण सुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. तसेच वैध सुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल; नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने खाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिनमालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४८. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने (पॅटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामांचा उपयोग उक्त जमिनीच्या ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.
४९. अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे विगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तलाठयामार्फत शहापूर तहसिलदारास कळविले पाहिजे जर तो असे करण्यास चुकल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल जमिनीच्या वापरात बदल व विगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाप्राही पात्र ठरेल.
५०. अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाप्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाप्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधित दर चौ.मी. मागे रु.०.१० पैसे या दराने विगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलेखी प्रभाचाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे विनशेती दराने विनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने विगर शेतकी आकारणीच्या हमीची सुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.
५१. या आदेशात नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाप्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधांन्वये असा अनुज्ञाप्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल, त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता जिल्हाधिकारी, ठाणे हे निर्दिष्ट करतील असा बंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.
५२. सदरहू जमीन भविष्यात भूसंपादनात आढळून आल्यास किंवा संपादन केले गेल्यास सदर आदेश निर्दिष्ट केलेल्या दिनांकापासून रद्द होतील.
५३. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेती जमीन अधिनियम, १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधित बाबींच्या बाबतीत लागू होतील, त्या उपबंधांच्या अधीन असेल.



स ह प
y e e २२३
१०५ १००

8/9

क्र.महसूल/क-१/टे-११/सु.बां.प./वासिंद (ता.शहापूर)/
इस.आं.र-२४/२०२१

166798

५४. वरील अटी व शर्तीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतुदी विरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा तरतुदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी जिल्हाधिकारी ठाणे यांनी निर्देश देणे विधी संमत असेल. तसेच जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करून घेण्याचा किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाप्राही व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकव्याकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

५५. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिक प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखड्यात दर्शविलेनुसार बांधकाम परवानगी देणेत येत असून मालकी हक्कामध्ये कोणताही बदल करण्यात येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. सदर जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास बांधकाम परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.

५६. उपरोक्त कोणतीही रक्कम अनावधानाने/गणितीय चुकीमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरीत रक्कमेचा भरणा अर्जदार/जमिनमालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.

५७. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी किंवा विशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल व त्यास अर्जदार, मालक व वास्तुविशारद हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.

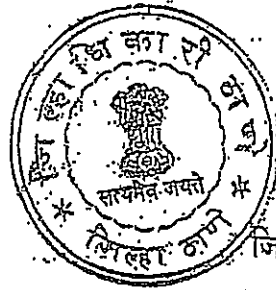
५८. सदर आदेशातील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची सुधारित बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही/-

(राजेश ज. नावकर)
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- श्री. प्रकाश लहु कंठे व इतर ३ यांचे कु.मु. धा. मे. बिल्डकॉन इंटरप्रायझेस तर्फे भागीदार
श्री. गोपळसिंह मगनसिंह गौड व इतर २, ता. उदयधाम, शिवाजी नगर, प्रो. वासिंद, ता. शहापूर,
जि. ठाणे

आदेश निर्गमित केले



(राजेश चव्हाण)

तहसीलदार (महसूल)

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

16/03/2019



स. ह. व.	
ग. क्र. ५००६	२०१९
पान ०६	१००

सूची क्र. २

दस्त क्रमांक : 1193/2019
नोदणी :
Regn:63m

गावाचे नाव : कासिंद

निकालकर्त्याचे नाव

40466500

602144

1) प्रत्येकचे नाव: लोणे इतर वर्णन: इतर माहिती: मौजे-कासिंद ता. श्रीहरीपुर जि. ठाणे वेशील
चक नं: 2/5 एकूण क्षेत्र 0-37-70 हे आर.नौ. भीदर आकार 4-44. र.प. या जमीन मिळकती
संदर्भात विकसित कलारनामा करण्यात येत आहे अतिरिक्तित्व दस्त 823/18 ((Survey
Number : 2/5 ;))

1) 3770 चौ.मीटर

(5) क्षेत्रफळ

(6) भागीदारी किंवा चुकी देण्याचे ठरवणे

1) नाव: अकाश सुहृद - वय: 53; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: - ब्लॉक
नं: - रोड नं: - भागीदार ता. श्रीहरीपुर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड: 421601 पॅन नं:-
AEMHK2928L

2) नाव: सुधीर सुहृद - वय: 51; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: -
ब्लॉक नं: - रोड नं: - भागीदार ता. श्रीहरीपुर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड: 421601 पॅन नं:-
AIZPK8099Q

3) नाव: अरुण सुहृद - वय: 58; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: -
ब्लॉक नं: - रोड नं: - भागीदार ता. श्रीहरीपुर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड: 421601 पॅन नं:-
ALTPK6891D

4) नाव: सुरेश सुहृद - वय: 61; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: -
ब्लॉक नं: - रोड नं: - भागीदार ता. श्रीहरीपुर, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड: 421601 पॅन नं:-
BHPK6423F

(8) दस्त देण्याचा पत्र

नाम: मै. विठ्ठलराव सुहृद - वय: 55; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: - ब्लॉक नं: - रोड नं: 603 कपिला
बॉस्त्व. जि. ठाणे. पिन कोड: 400601 पॅन नं:-
GJEG7790R

इतर माहिती

2) नाव: सुधीर सुहृद - वय: 51; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: - ब्लॉक नं: - रोड नं: 501 कपिला बॉस्त्व. जि.
ठाणे. पिन कोड: 400601 पॅन नं:- AEUPS6888G

असल्यास

3) नाव: सुधीर सुहृद - वय: 51; पत्ता: प्लॉट नं: - माळा नं: - इमारतीचे नाव: - ब्लॉक नं: - रोड नं: सु. नडगाव-सो.
जि. ठाणे. पिन कोड: 421301 पॅन नं:- AEMPL7302N

(9) दस्त देण्याचा पत्र

15/03/2019

(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक

16/03/2019

(६ - १५) ट. २२५



स ह व
 ५१११ २०२३
 १००

- (1) मूल्यमापन शुल्क ११९३/२०१९
- (2) नगरपालिका क्षेत्रातल्या मूल्यमापन शुल्का २०२३४००
- (3) नगरपालिका क्षेत्रातल्या नोंदणी शुल्क ३००००
- (4) शिर्षक

मूळ रक्कम सोप्याची नक्कल
 च. प्र. नं. १११
 दुय्यम निबंधक
 (१-१) साहाय्य

मूल्यमापन समिती विचारान घेतलेला
 तपशील :-
 मूलांक शुल्क आकारताना निचडलेला
 अंशद्वारे :-

मूलांकाची आवश्यकता नव्ही कारण अधिनिष्ठीत वस्तू कारणाना तपशील अधिनिष्ठीत दस्त
 ८२३/१८

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

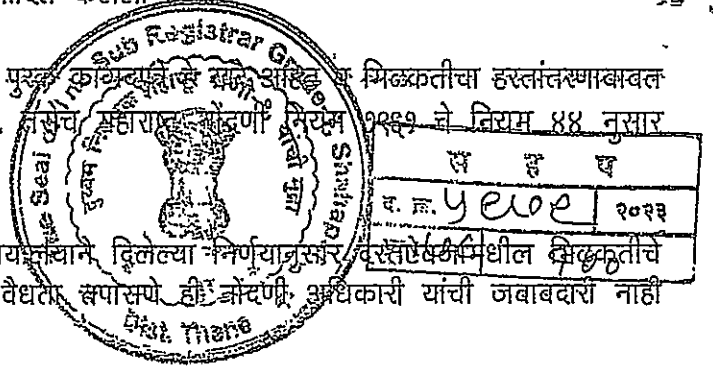


-: घोषणापत्र/शपथपत्र:-

मी/आम्ही खालील सही करणार मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक म.रा.पुणे यांचे ३०११२०१३ रोजीचे परिपत्र वाचून असे घोषित करतो की नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजा मधील मिळकत ही फसवणुकीद्वारे अथवा दुबार विक्री होत नाही. दस्तातील लिहून देणार/ कुलमुखत्याधारक हे खरे असून याची आम्ही स्वतः खात्री करून या दस्तासोबत दोन प्रत्यक्ष ओळखणारे इसम स्वाक्षरीसाठी घेऊन आलो आहे.

सादर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादित करताना नोंदणी प्रक्रियेनुसार आमच्या जबाबदारीनी मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस हक्कदार/कळीदार हितसंबंधित व्यक्ती याची मालकी तसेच मिळकती व मालकाने नेमून दिलेल्या कुलमुखत्याधारक लिहून देणार हयात आहे व फक्त कुलमुखत्यार अद्यापही अस्तित्वात आहे व ते आजपावेतो रद्द झालेले नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत तसेच सादरची मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीतील इतर हक्क, कर्ज, बँक, बोजे, शासन बोजे व कुलमुखत्याधारकांनी केलेल्या व्यवहाराचा अधीन राहून आम्ही आमचा आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून दस्तऐवज साक्षीद्वारासमक्ष निष्पादित केलेला आहे.

या दस्तासोबत नोंदणी प्रक्रियेमध्ये जोडण्यात आलेले पुरावे कायदेशिर अर्थ अधिकारी मिळकतीचा हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही मा.न्यायालय/शासकीय कार्यालयांची मनाई नाही. तसेच, महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ नुसार बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत.



नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ व वेळोवेळी न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजातील मिळकतीचे मालक कुलमुखत्याधारक यांची मालकी व दस्तऐवजाची वैधता संपादन ही नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही याची आम्हास पूर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकती विषय सध्या होत असलेली फसवणुक/ बनावटीकरण/संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होऊ नये म्हणून नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार मी/आम्ही व्यवहारात मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फी कमी लावली/बुडवली असल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम १९०८नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशिर प्रश्न उद्भवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक व ओळख देणारे जबाबदार राहणार आहोत याची आम्हास पूर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी /आम्ही नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. जर भविष्यात कायद्यानुसार कोणतेही गुन्हे घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८३ व भारतीय दंड संहिता १८६० मधील नमुद असलेल्या ७ वर्षांचा शिक्षेस आम्ही पात्र राहणार आहोत याची मला/आम्हांला पूर्णपणे जाणीव आहे त्यामुळे हे घोषणापत्र शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत. तसेच सादर दस्तामुळे कोणत्याही कायद्याचा भंग होत असल्यास दस्तऐवजातल होण्यास पात्र राहिल. याची हमी आम्ही घेत आहोत.

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचा अधिसूचना दि.०६/०१/२०१८ महाराष्ट्र शासन सजपत्र गुरूवार ते बुधवार, जानेवारी १८-२४, २०१८/पौष २८-महा ४, शके १९३९ मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे परिपत्रक क्र.का.२ प्र.क्र.७३३/१४/११३९ दि.१३/०७/२०२२ नोंदणी संहिता नियम २४३ (vi)

उपरोक्त शासन निर्णय आम्ही वाचले असून ज्याप्रमाणे आधार व्हेरिफिकेशन करण्यास आमची संमती आहे आधार व्हेरिफिकेशनमध्ये कोणतीही त्रुटी अथवा निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वेस्वी जबाबदारी आमचेवर राहिल.

लिहून देणार
[Signature]

लिहून देणार

सी.एम.एम. देशमुख.

[Signature]

श्री.जयवंती जयराम को.७।

408/4176

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, September 06, 2023

नोंदणी क्र.: 39म

1:37 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 5399

दिनांक: 06/09/2023

गवाचे नाव: वासिंद

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप:4176-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार: कुलमुखत्यारपत्र

सादर करणाऱ्याचे नाव: श्री.एकनाथ तात्या सुपेक्षी -

नोंदणी फी

₹. 100.00

दस्तऐवजासाठी फी

₹. 300.00

कुलमुखत्यारपत्र

एकनाथ

₹. 400.00

आपणास मूळ दस्त, धर्तरेकडून घेऊन घ्यावी-२ अंतर्गत

1:57 PM ह्या वेळेस घ्याव्यात

Sub Registrar Shahapur

वाजार मूल्य: ₹.1/-

मोबदला ₹.0/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : ₹. 500/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: ₹.300/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0923062900611 दिनांक: 06/09/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChalan रकम: ₹.100/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH007715263202324E दिनांक: 06/09/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]



न	ह	प
ये	०६	२०२३
०६	१००	

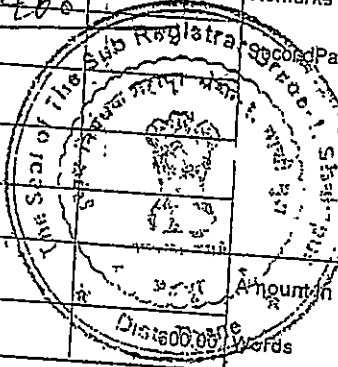
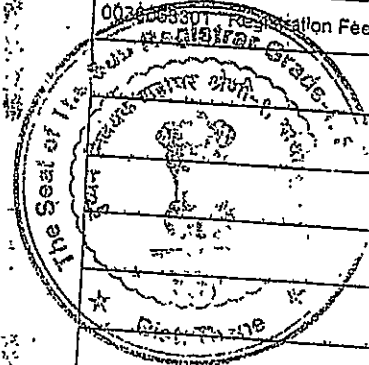
CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN MHE0771526320232-E BARCODE Date 05/09/2023-21:25:09 Form ID 48(t)

Department Inspector General of Registration
 Type of Payment Stamp Duty Registration Fee
 Office Name SHP_SHAHAPUR SJB REGISTRAR
 Location THANE
 Year 2023-2024 One Time
 Payer Details
 TAX ID / TAN (If Any)
 PAN No.(If Applicable)
 Full Name BUILDCON ENTERPRISES
 Flat/Block No. AT VASIND TAL SHAHAPUR, SURVEY NO 2
 Premises/Building HISSA NO 5.

Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	Area/Locality	Town/City/District	PIN
0030046401 Stamp Duty	800.00	AT VASIND TAL SHAHAPUR			4 2 1 6 0 1
003003301 Registration Fee	100.00		DIST THANE		

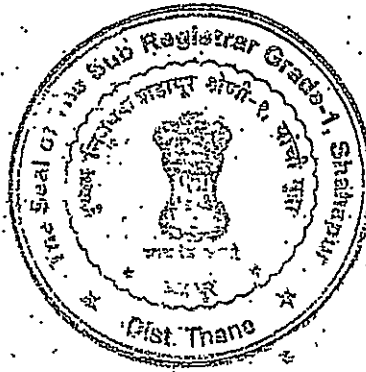


Remarks (If Any)
 Second Party Name=MR EKNATH TATYA SUROSHI AND OTHER ONE-
 Amount in Words Six Hundred Rupees Only

Payment Details STATE BANK OF INDIA
 Cheque/DD Details FOR USE IN RECEIVING BANK
 Cheque/DD No. Bank CIN Ref. No. 00040572023090544698 IKOOKYWPP2
 Name of Bank Bank Date RBI Date 05/09/2023-21:26:50 Not Verified with RBI
 Name of Branch Bank-Branch STATE BANK OF INDIA
 Scroll No. , Date Not Verified with Scroll

Department ID :
 NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 खर्च सेलन केवल दुर्यन निबंधक कार्यालय में दर्ज करने के लिए ही मान्य है। नोटिफिकेशन के बिना कर्ता के बिना दस्तावेजों का दर्जना नहीं किया जा सकता है।
 Mobile No. : 9594201400

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 0923062900611	Date 06/09/2023
Received from BUILDCON ENTERPRISES, Mobile number 9224739333, an amount of Rs.300/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered (ISARITA) in the Sub Registrar office S.R. Shahapur of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 06/09/2023
Bank CIN 16004152023090600551	REF.No. ICAQDH SB5
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



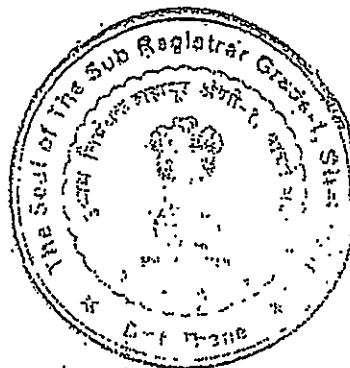
श. क्र. 2968	२०२३
पाने 3	१५



श. क्र. 2968	२०२३
पाने 3	१५



स	ह	प
क्र. नं.	५९०८	२०२३
पान	०३	१००

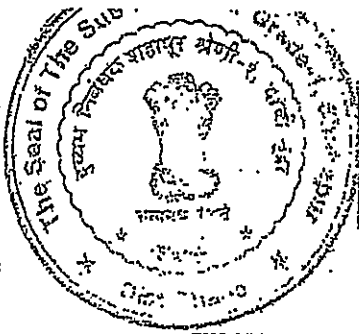


स	ह	प
क्र. नं.	४९०८	२०२३
पान	०२	१५

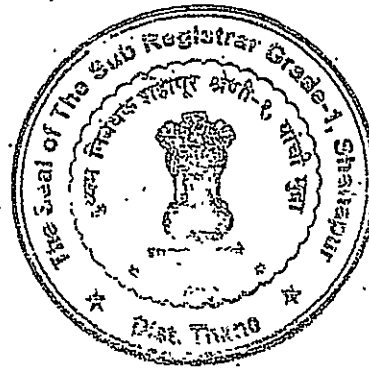
**SPECIAL POWER OF ATTORNEY ONLY FOR
ADMITTING EXECUTION OF DOCUMENT BEFORE
SUB-REGISTRAR**

TO ALL TO WHOM THESE PRESENTS SHALL COME:
We, 1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR, Age: 56 yrs., Occupation: Business, 2) SHRI. PRADIP DAULAT SASÉ Age: 46 yrs., Occupation: Business, 3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE Age: 62 yrs., Occupation: Business, partners of M/S. BUILDCON ENTERPRISES, a Partnership Firm duly registered under the provisions of Indian Partnership Act 1932 having it's office at Udaydham, Near Dena Bank, Shivaji Nagar, At & Post Vasind, Dist. Thane 421 604, DO HEREBY SEND GREETINGS

श्री. जयवंती जयराव लोणे



स ह प	
व. क्र. ४१०४	२०२३
पाने ५	१५



स ह प	
व. क्र. ५००६	२०२३
पाने ८४	१००

WHEREAS:—

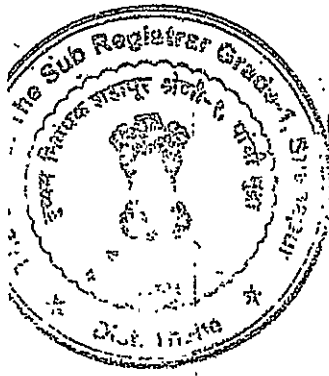
- (a) The Partnership Firm is engaged in the business as builder, developer and presently, carrying out construction on the property being all that piece or parcel of land bearing Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka:Shahapur, District Thane and within limits of Grampanchayat Vasind, hereinafter referred to as the 'said property' & more particularly described in the Schedule hereunder;
- (b) The requisite Non-agricultural permission is granted by the District Collector Thane Further, requisite permission and plans for construction on the said property is duly sanctioned by the Assistant Director of Town Planning, Thane. In accordance with the above said permissions the said Partnership Firm is developing on the said property and constructing complex "ROYAL PALM" comprising of three Buildings viz. Building No. 2 known as Lotus, Building No. 1 known as Jasmine and Building No. 3 known as Lily (hereinafter referred to as the "Said Complex/Project") in phase-wise manner comprising of three buildings.
- (c) The said partnership Firm has registered the project with the Real Estate Regulatory Authority under no. P51700028329 and P51700051703
- (d) The Said Partnership Firm is now desirous to sell/dispose the flats, units, commercial premises to be constructed in the Said Complex in accordance with the Real Estate Regulatory Act and amendments made therein.
- (e) Accordingly, the Partnership Firm desires to execute and enter into various Agreement for Sale, Deed on Confirmation, Deed of Correction/Rectification,

V. P. Patil

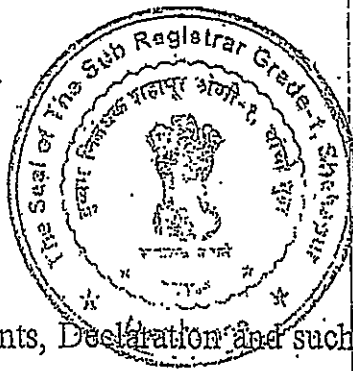
A

[Signature]

[Signature] मंडलपदवी/सिपराभ/का/का



स	ह	प
२०२३	२०२३	
२०२३	२०२३	



स	ह	प
२०२३	२०२३	
२०२३	२०२३	

Supplemental Agreements, Declaration and such other deeds and documents etc. as may be required to be executed with the prospective purchasers of the flats, units, commercial premises, shops etc. in the said complex.

- (f) For effective registration of the above said agreements, deeds and documents, we are desirous of appointing some fit and proper persons being Mr. Eknath Tatya Suroshi and/or Mr. Vikas Yadav Patil to attend the office of the Sub-Registrar to lodge and to admit execution of Agreement for Sale, Deed on Confirmation, Deed of Correction/Rectification, Supplemental Agreements, Declaration and such other deeds and documents etc. and such other deeds and documents in the name and on our behalf.

NOW KNOW YE ALL AND THESE PRESENTS WITNESSETH that we do hereby jointly and/or severally nominate, constitute, and appoint Mr. Eknath Tatya Suroshi aged about 37 years, residing at, Post Rayate, Tal. Kalyan, Dist. Thane, Pin Code 421301 and/or Mr. Vikas Yadav Patil aged about 42 years, residing at Bamibai Smruti Niwas, Kolshet Road, Dhokafi, Thane to be our true and lawful attorney to act for and on our behalf for the purposes expressed that is to say:

To present and lodge in the office of the Sub-Registrar of Assurances at Vasind, and/or any Sub-register of Assurances having proper jurisdiction and to appear before Sub-Registrar Office and to admit in the name and on behalf of the Partnership Firm, execution and registration of the Agreement for Sale, Deed on Confirmation, Deed of Correction/Rectification, Supplemental Agreements, Declaration and such other deeds and documents etc. and such other deeds and documents, signed and executed by us on behalf of the Partnership Firm, with respect to the immovable property

V. Y. Patil

[Handwritten signatures and marks]



स. नं. प.	
क्र. १९७८	२०२३
१६	१५



स. नं. प.	
क्र. ५०००	२०२३
पाने ८६	१००

described in the Schedules hereto and to do all acts and things necessary for effectively registering the above mentioned deeds and documents.

AND WE DO HEREBY for and on behalf of executors and administrators agree to ratify and confirm all and whatsoever the said Attorney shall or purport to do or cause to be done by virtue of these presents.

SCHEDULE REFERRED TO HEREIN ABOVE

All the flats, units, commercial premises, shops in the complex/project more particularly known as ROYAL PALM comprising of three Buildings viz. Building No. 2 known as Lotus, Building No. 1 known as Jasmine and Building No. 3 known as Lily on the piece and parcel of land Survey No. 2, Hissa No. 5 admeasuring 0H-37R-70P lying, being and situate at village Vasind, Taluka Shahapur & Dist. Thane together with the proposed construction on the land within limits of Grampanchayat Vasind and bounded as:-

- On or towards East : Land bearing Survey No. 61
- On or towards West : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 2
- On or towards South: Land bearing Survey No. 62
- On or towards North : Land bearing Survey No. 2 Hissa No. 3

IN WITNESS WHEREOF THE PARTNERSHIP FIRM HAS THROUGH ITS PARTNERS HERE TO HAVE PUT THEIR

Vy. Patel

A

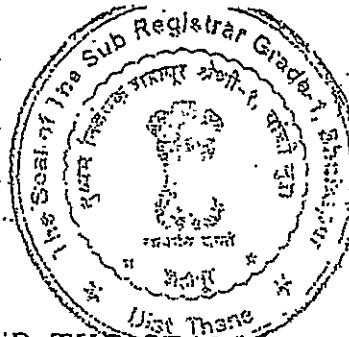
GE

am

श्री. लयल १५/१२/२३



स ह प
 प. नं. 900 २०२३
 ख. नं. १००



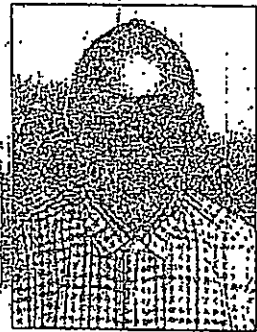
स ह प
 प. नं. १०० २०२३
 ख. नं. १००

RESPECTIVE HANDS AND THE SEAL at Shahapur on this
6th day of September 2023.

THE COMMON SEAL OF the within named
 M/S. BUILDCON ENTERPRISES
 Through its partners

GA

1) SHRI. GOPAL SINGH MAGAN SINGH GOAR)



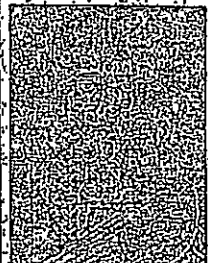
Pradip

2) SHRI. PRADIP DAULAT SASE



जायवन्तियरामलोन

3) MRS. JAIVANTI JAYRAM LONE



Accepted by us

Eknath

MR. EKNATH TATYA SIUROSHI



Vikas Patil

MR. VIKAS YADAV PATIL
 (POWER OF ATTORNEYHOLDERS)

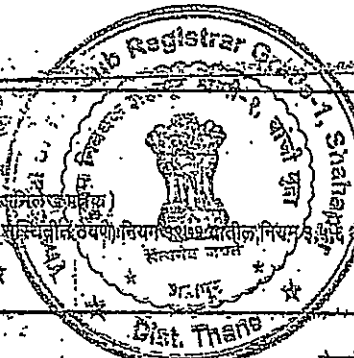


in the presence of:

1. Mr. Shailish Budhaji Sholee *S.B. Sholee*

2. Mr. Dhunanjay Prabhakar Patil *Dhunjay*





स ह ष
व. क्र. ५९७६ २०२३
५९७६ १००
पिनकोड :- ७०७

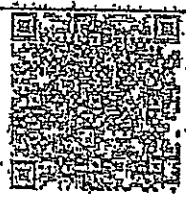
महाराष्ट्र शासन (अधिकार क्षेत्रातील उपविभाग)
 [अहमदाबाद नगरपालिका अधिकाऱ्यांच्या कार्यालयीन चौकट्या (तयार करणे व अंतिमपत्रे देणे) नियम १९७३ अन्वये अंतिमपत्रे देणे]
 गाव :- वासिवा ५५२११५ तालुका :- शहापूर

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खते क्र.	नोगवदादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र.	दुक, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक ष.आर.सी.सी	११७४	प्रकाश लक्ष्मण कदं	०.२१२०	२.६४	०.०२००	(५१७५)	कुळाचे नाव व रकद
१) लक्ष्मण वीर्य क्षेत्र चिराय. ०.३५.७० बागायत एकूण लो.सी. क्षेत्र ०.३५.७०	२०६८	भंरत वानोदर कदं सुधीर वानोदर कदं सुरेश वानोदर कदं सावईक क्षेत्र	०.१४५०	१.८०			इतर अधिकार बोळा खा.वा.जे.स.सा.रा.२.२०००० चा बोळा (५९९७) अनुषंगिक वापस ना.चिठ्ठाधिकारी ठाणे यांच्या कडील आवेश क्र.महसूल/कस-१/८ ११/५५५पी/याचिठ्ठाधिकारी/एककार-४४/९९ दिनांक १०/१२/२०२० अन्वये बट्टी यंत्रांती क्र.१ व ५९ ला अधीन राहून एवंग्रहस्तदर क्षेत्र ३७७०.०० चौ.मो. वर रविदास व शाफिअज प्रयोजनासाठी वाचकान परवानगी देण्यात आली आहे (६२५०)
२) पीटखंड क्षेत्र (लिमवट्टे उपयोग) अ. (अ) ०.०२.०० अ. (ब) लक्ष्मण ख. क्षेत्र ०.६२.००							प्रलंबित फेरफार : नाही.
एकूण क्षेत्र (व.सी.)	०.३७.७४						वैयटका फेरफार क्रमांक : ६३५० व दिनांक : ३०/०४/२०२१
आक. ४.४४							
खुडी किंवा विरोध आकारणी							



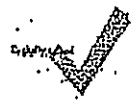
स ह ष
व. क्र. ५९७६ २०२३
५९७६ १००

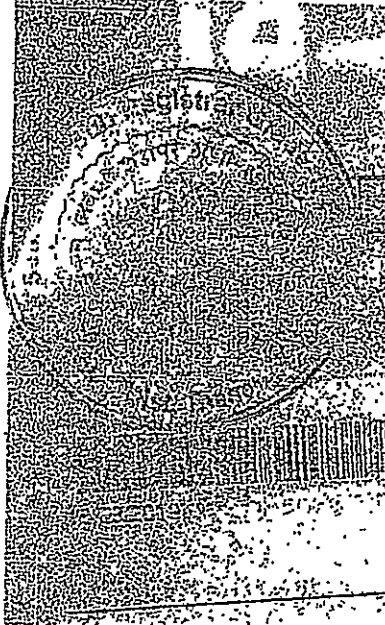
मुझे फेरफार क्र : (५२७७ (६१७) (५३५७) (१७५७) (१९९२) (३१७७) (४३००) (६३७२)
 सीमाआणि दुसरेपत्रे



४४/१२ अहमदाबाद (दि. ३०/०४/२०२१) दि. ३०/०४/२०२१ (१९७३) (१९७३) (१९७३) (१९७३) (१९७३) (१९७३) (१९७३) (१९७३)
 सुचना : सुदूर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत आल्यानंतर फेरफार क्र. ६२५० प्रमाणित झालेले सदरपत्रे या गा.म.नं. १२ नव्या पिकाची माहिती अद्ययावत झाली असल्याने त्याची सावधपणे
 https://bbs.mh.gov.in या संकेत एवजावर पहावी.
 ७/१२ डाउनलोड व वेब दि. : १५/०३/२०२२ : १९:२५:४६ PM: वेबसाईट पडताळणीसाठी https://bbs.mh.gov.in/ या संकेत एवजावर जाऊन 211110000102309 हा
 क्रमांक वापरावा.

पृष्ठक्र. १/२





स. नं. १००
१००

स. नं.	१००
प. नं.	१००

सूची क्र. २
दस्तावेज क्र. : इ.नि. शहापुर
दस्तावेज क्र. : 1193/2019
मालिका :
Rega 63m

(1) मालिकेचे नाव :
(2) क्षेत्रफळ :
(3) मालिकेचे पत्ता :
(4) मालिकेचे पत्ता :
(5) क्षेत्रफळ :
(6) मालिकेची किंमत :
(7) मालिकेचे पत्ता :
(8) मालिकेचे पत्ता :
(9) मालिकेचे पत्ता :
(10) मालिकेचे पत्ता :

मिळविलेला दस्तावेज
40466599
8024443
1) मालिकेचे नाव :
2) क्षेत्रफळ :
3) मालिकेचे पत्ता :
4) मालिकेचे पत्ता :
5) मालिकेचे पत्ता :
6) मालिकेचे पत्ता :
7) मालिकेचे पत्ता :
8) मालिकेचे पत्ता :
9) मालिकेचे पत्ता :
10) मालिकेचे पत्ता :

(२ - १००) १००

193/2018

मुद्रांकन विभाग मुद्रांकन

2023400

(13) वास्तव्य भावप्रमाणे नोंदणी शुल्क

30000

(14) शेर

मुख्यम. निदेशक
(२-२) ठाणेपूर

मुद्रांकनसमयी म्हा.रा.त घेतलेला तपशील :-

मुद्रांकनाची आवश्यकता नाही कारण अभिनिर्णीत दस्त कारणांचा तपशील अभिनिर्णीत दस्त 823/18

मुद्रांक शुल्क आकारतांना निवडलेला अंतुच्छेद :-

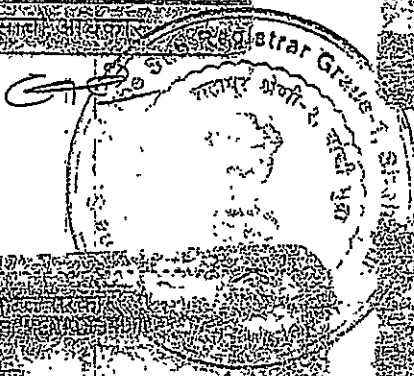
(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of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



स	ह	व
म. क्र.	येवे	२०२३
माने	९००	

Social Security Number: 22104/1966
 Gender: MALE
 Number: 8753125

Government of India
 National Identity Card
 Year of Birth: 1952
 Gender: Male
 Number: 267490051997
 आधार - सामान्य मापसाचा अधिकार
 आजीवनता 2014



सह प
 क्र. 796/2023

Government of India
 National Identity Card
 Year of Birth: 1983
 Gender: Male
 Number: 518046350759
 आधार - सामान्य मापसाचा अधिकार

Government of India
 National Identity Card
 Year of Birth: 05/05/1976
 Gender: Male
 Number: 744947005072
 आधार - सामान्य मापसाचा अधिकार



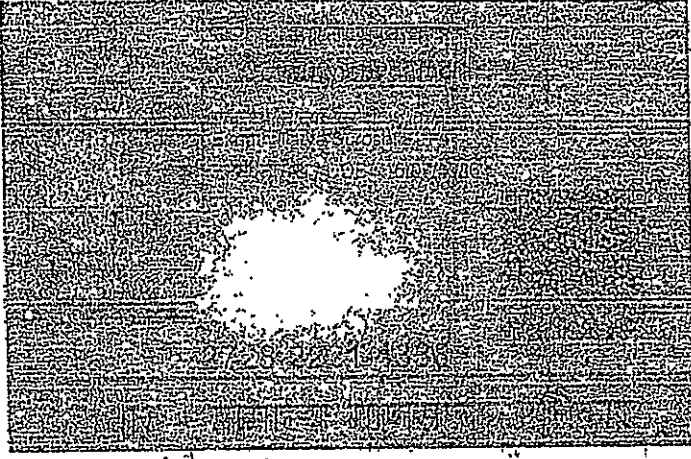
सह प
 क्र. yeve/2023
 क्र. 900

Government of India
 National Identity Card
 Year of Birth: 1992
 Gender: Male
 Number: 941612126110
 आधार - सामान्य मापसाचा अधिकार

Government of India
 National Identity Card
 Year of Birth: 1978
 Gender: Male
 Number: 579366841207
 आधार - सामान्य मापसाचा अधिकार

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

408/4176

बुधवार, 06 सप्टेंबर 2023 1:37 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

सहप 93 194

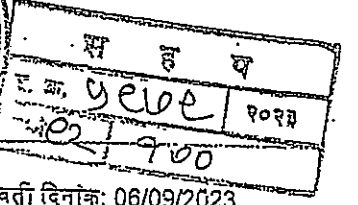
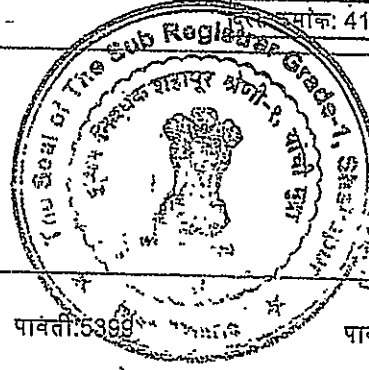
दस्तावेज क्रमांक: 4176/2023

दस्त क्रमांक: सहप /4176/2023

बोझार मूल्य: रु. 01/-

मोबदला: रु. 00/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.500/-



द. नि. सह. दु. नि. सहप यांचे कार्यालयात

अ. क्र. 4176 वर दि.06-09-2023

रोजी 1:38 म.नं. वा. हजर केला.

पावती: 5399

पावती दिनांक: 06/09/2023

सादर करणाराचे नाव: श्री. एकनाथ तात्या सुरोशी - -

नोंदणी फी

रु. 100.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 300.00

पृष्ठांची सख्या: 15

एकूण: 400.00

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

Sub Registrar Shahapur

Sub Registrar Shahapur

दस्ताचा प्रकार: कुलमुखत्यारपत्र

मुद्रांक शुल्क: (48-इ) जेव्हा त्यामुळे एकापेक्षा अधिक व्यक्तींना संपूर्ण/अंशगण/लुप्त/किंवा एकापेक्षा अधिक संव्यवहारांत किंवा सज्जहा काम चालविण्याचा प्राधिकार मिळकत असेल तेव्हा

शिक्षा क्र. 1 06 / 09 / 2023 01 : 36 : 45 PM ची वेळ (सादर करणाऱ्या)

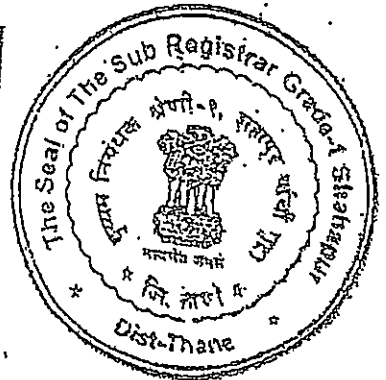
शिक्षा क्र. 2 06 / 09 / 2023 01 : 37 : 43 PM ची वेळ (फी)

प्रतिज्ञा पत्र

"मंजूर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत अमललेल्या तरतुदीनुसारच संपूर्ण दाखल केलेला आहे. "दस्तातील संपूर्ण, मजकूर, निष्पादक व्यक्ती, राक्षीदार, व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे "दस्ताची संपूर्ण वैधता कोयदेशीर नदवीसाठी दस्त निष्पादक व मजकूर/कागद हे संपूर्णपणे जबाबदार राहतील. दस्तपत्र वाचोवत जोडलेले कागदपत्रे, कुलमुखत्यारपत्र, व्यक्ती इत्यादी वनावट आढळून आल्यास याची संपूर्ण जबाबदारी निष्पादकाची राईल"

लिहून देणारे:

लिहून घेणारे:



सहाय्यक नोंदणी अधिकारी

V. J. Patel



दस्तावेजों का भाग-2

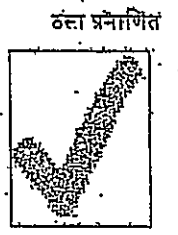
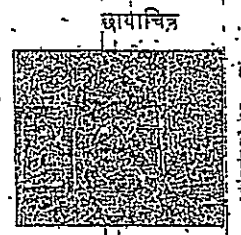
वह सं. 98 98
दस्तावेज क्रमांक: 4176/2023

दस्तावेज क्रमांक: 4176/2023
दस्तावेज प्रकार: कुलमुखत्यार देणार

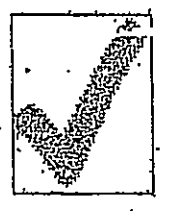
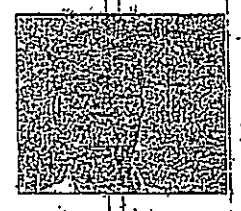
ह ह ष
येवे २०२३
९००

- पक्षकाराचे नाव व पत्ता
नाम: मे.विन्डकॉन इंटरप्राइजेस तर्फे भागिदार श्री.गोपाळसिंग
पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय-
उदयधाम, देना वेंकैजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ता.शहापूर,
जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर: AAUF86555B
- नाम: मे.विन्डकॉन इंटरप्राइजेस तर्फे भागिदार श्री.प्रदीप दौलत सासे -
पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय-
उदयधाम, देना वेंकैजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ता.शहापूर,
जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर: AAUF86555B
- नाम: मे.विन्डकॉन इंटरप्राइजेस तर्फे भागिदार श्रीमती जयवंती
जयराम लोणे - -
पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय-
उदयधाम, देना वेंकैजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ता.शहापूर,
जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर: AAUF86555B
- नाम: श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी - -
पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं:
रा.मु.पै.रायते, ला.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर:
- नाम: श्री.विनायक बादव पाटील - -
पत्ता: प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं:
रा.वमीव:ईस्मती निवास, कुलशेन रोड जि.ठाणे, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे.
पॅन नंबर: ALIP9745N

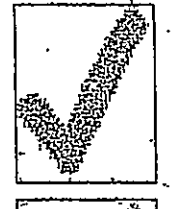
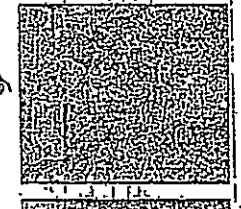
पक्षकाराचा प्रकार
कुलमुखत्यार देणार
वय -56
स्वाक्षरी:-



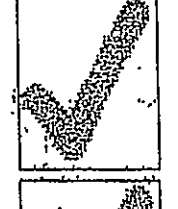
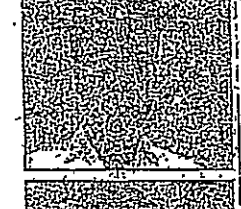
कुलमुखत्यार देणार
वय -46
स्वाक्षरी:-



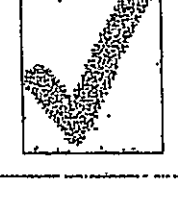
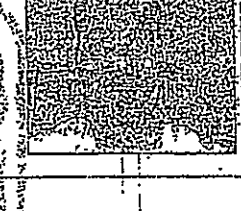
कुलमुखत्यार देणार
वय -62
स्वाक्षरी:-



पॉवर ऑफ अटॉर्नी
होल्डर
वय -37
स्वाक्षरी:-



पॉवर ऑफ अटॉर्नी
होल्डर
वय -37
स्वाक्षरी:-

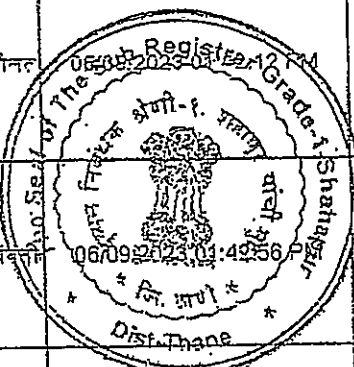


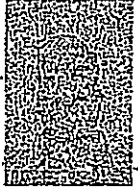
वेरीफिकेशन करून देणार तयार करून देणार
शिफ्टा क्र.3 ची वेळ: 06/09/2023 01:39:55 PM

ओळख:-

दस्तावेजाचे दिशेने देणाऱ्या कुलमुखत्यार देणार याचे ओळख करून घ्यावे. यासाठी जिल्हा प्रशासनाच्या वेबसाइटवर जाऊन त्याच्याकडून प्राप्त माहिती पुढीलप्रमाणे आहे.

Sr. No.	Type of Party & Name	Date & Time of Verification with UIDAI	Information received from UIDAI (Name, Gender, UID, Photo)
1	कुलमुखत्यार देणार मे.विन्डकॉन इंटरप्राइजेस तर्फे भागिदार श्री.गोपाळसिंग मंगलसिंग पांडे - -	06/09/2023 01:41:55 PM	गोपाळ सिंह मंगलसिंग पांडे M XXXX XXXX 1255
2	कुलमुखत्यार देणार मे.विन्डकॉन इंटरप्राइजेस तर्फे भागिदार श्री.प्रदीप दौलत सासे - -	06/09/2023 01:42:56 PM	प्रदीप दौलत सासे M XXXX XXXX 5072
3	कुलमुखत्यार देणार मे.विन्डकॉन इंटरप्राइजेस तर्फे भागिदार श्रीमती जयवंती जयराम लोणे - -	06/09/2023 01:42:56 PM	जयवंती जयराम लोणे F XXXX XXXX 1097
4	पॉवर ऑफ अटॉर्नी होल्डर श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी - -	06/09/2023 01:40:55 PM	एकनाथ तात्या सुरोशी M XXXX XXXX 4338



5	पाँवर ऑफ़ भटॉनी होल्डर श्री. विकास यादव पाटील	06/09/2023 01:40:13 PM	विकास यादव पाटील M XXXX XXXX 1287	
---	--	------------------------	---	---

शिका क्र.4 ची वेळ: 06 / 09 / 2023 01 : 42 : 57 PM

शिका क्र.5 ची वेळ: 06 / 09 / 2023 01 : 43 : 16 PM नोंदणी पुस्तक 4 मध्ये

Sub Registrar, Rahapur



स ह ष	
स. क्र. ५०६	२०२३
९४	९५

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used AI	Deface Number	Deface Date
1	BUILDCON ENTERPRISES	eChallan	00040572023090544698	MH007715263202324E	500.00	SD	0004034757202324	06/09/2023
2		DHC		0923062900611	300	RF	0923062900611D	06/09/2023
3	BUILDCON ENTERPRISES	eChallan		MH007715263202324E	100	RF	0004034757202324	06/09/2023

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

4176/2023

Know Your Rights as Registrants

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

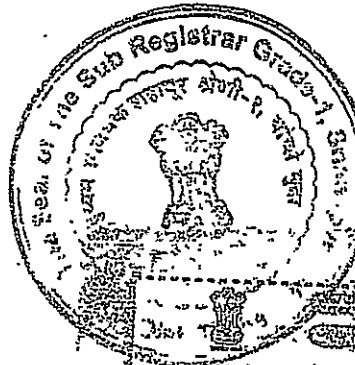
For feedback, please write to us at feedback.isania@gmail.com

प्रमाणित करण्यांत येते की, सदर दस्त क्र ४१०६ मध्ये १.५. पाणे आहेत पुस्तक क्र ९. वर नोंदला दिनांक ०६/०९/२०२३

दुय्यम निबंधक (श्रे-१), राहापूर



स ह ष	
स. क्र. ४१०६	२०२३
९४	९५



सं. मा. येव	२०२३
येव	१००

जन्म वारी / Year of Birth : 1958
 लिंग / Female

2874 9805 1097

आधार - सामान्य बाणसाचा अधिकार

आ. (अध्यापक) (अध्यापक) (अध्यापक)

भारत सरकार
 Government of India

पदीय दानस सासे
 Pradip Dhanas Sase

जन्म तारीख / DOB : 02.05.1972
 लिंग - Male

7419 4490 5072

माझे आधार माझी ओळख

गोपाळसिंह मराठे
 Gopal Singh Marathe

जन्म वर्ष / Year of Birth : 1955
 लिंग / Male

8055 8752 1255

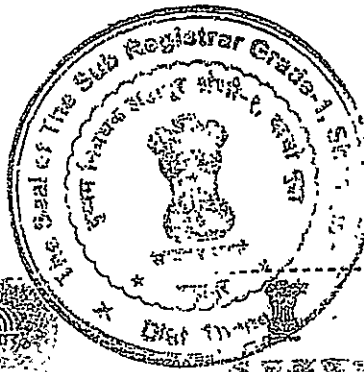
आधार - सामान्य बाणसाचा अधिकार

गोपाळसिंह मराठे
 Gopal Singh Marathe

जन्म वर्ष / Year of Birth : 1955
 लिंग / Male

8055 8752 1255

Handwritten signature and mark.



स	ह	द
क्र. ५६०६	२५३३	
६६	९००	

नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख
Narendra Laxman Deshmukh
जन्म तारीख / DOB: 01/06/1973
पुरुष / Male

8660 0703 2740

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

NRK

नीलम नरेंद्र देशमुख
Neelam Narendra Deshmukh
जन्म वर्ष / Year of Birth: 1981
स्त्री / Female

8844 9640 9590

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

स. एन. एन. देशमुख

सर्वोच्च न्यायालय
Government of India

एकनाथ राज्या सुरोशी
Eknath Rajya Suroshi
जन्म तारीख / DOB: 15/07/1988
पुरुष / Male

2728 2221 4330

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

एन

शैलेश बुधजी शेजार
Shailesh Budhaji Shelar
जन्म वर्ष / Year of Birth: 1989
पुरुष / Male

5180 5635 6359

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

SB

सुलतानदा दत्तात्रय गराट
Tulsidas Dattatray Gharat
जन्म तारीख / DOB: 24/09/2000
पुरुष / MALE

2551 7535 5884

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

[Signature]

कोरे
Blank



स	ह	प्र
न. क्र.	येवे	२०२५
पाने	९००	

कोरे
Blank

408/5979

गुरुवार.28 डिसेंबर 2023 4:30 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

सहप

eL/900

दस्त क्रमांक: 5979/2023

दस्त क्रमांक: सहप /5979/2023

वाजार मूल्य: रु. 15,80,000/-

मोबदला: रु. 17,50,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.1,05,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. सहप यांचे कार्यालयात

पावती:7771

पावती दिनांक: 28/12/2023

अ. क्र. 5979 वर दि.28-12-2023

सादरकरणाराचे नाव: श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख - -

रोजी 4:27 म.नं. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 17500.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 2000.00

पृष्ठांची संख्या: 100

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकुण: 19500.00

Sub Registrar Shahapur

Sub Registrar Shahapur

दस्ताचा प्रकार: करारनामा

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

शिक्षा क्र. 1 28 / 12 / 2023 04 : 27 : 33 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्षा क्र. 2 28 / 12 / 2023 04 : 29 : 40 PM ची वेळ: (फी)

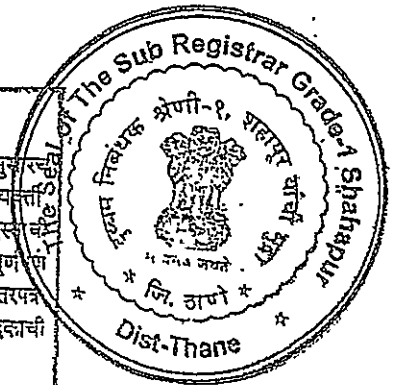
प्रतिज्ञा पत्र

*सदर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या, तरतुदीनुसार नोंदणीत घेतलेला आहे. *दस्तातील संपूर्ण मजकूर, निष्पादक व्यक्ती साक्षीदार, व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. *दस्ताची सत्यता, वैधता कायदेशीर बाबीसाठी दस्त निष्पादक व कबुलीधारक हे संपूर्ण जबाबदाऱ्या उहतील. दस्तऐवजासोबत जोडलेले कागदपत्रे, कुठल्यातरी व्यक्ती व त्यादी बनावट आढळून आल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी निष्पादकाची राहिल.

(Signature)
लिहून देणारे:

लिहून घेणारे:

(Signature)
श्री. नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख.





28/12/2023 4 31:52 PM

दस्त गोपचारा भाग-2

महप

२२/१००

दस्त क्रमांक:5979/2023

दस्त क्रमांक :सहप/5979/2023

दस्ताचा प्रकार :-करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:मे.विन्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार १) श्री.गोपाळसिंग भगनसिंग गौड २) श्री.प्रदीप दौलत सासे ३) श्रीमती जयवंती जयराम लोणे यांचे तर्फे कुलमुखत्यारपत्र धारक श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: कार्यालय-उदयधाम, देना वेंकैजवळ, शिवाजीनगर मु.पो.वासिंद ता.शहापूर, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:AAUFB6555B	लिहून घेणार वय :-37 स्वाक्षरी:-		
2	नाव:श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: रा. मु.म्हारळ, पो.वरपं, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:AIPPD9255M	लिहून घेणार वय :-50 स्वाक्षरी:-		
3	नाव:श्री.नीलम नरेंद्र देशमुख - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: रा. मु.म्हारळ, पो.वरपं, ता.कल्याण, जि.ठाणे, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर:CLOPD2780H	लिहून घेणार वय :-42 स्वाक्षरी:-		

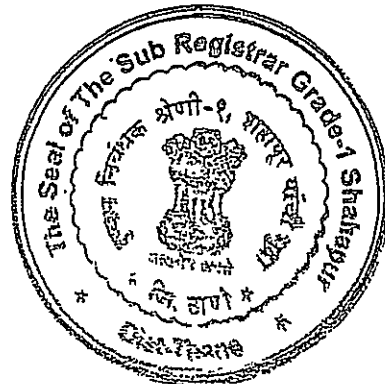
वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथित करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करताना.
शिक्का क्र.3 ची वेळ:28 / 12 / 2023 04 : 30 : 57 PM

ओळख:-
दस्तऐवज निष्पादनाचा कबुलीजबाब देणाऱ्या सर्व पक्षकारांची ओळख संमती-आधारित -आधार प्रणालीद्वारे पडताळण्यात आली आहे. त्याबाबत प्राप्त माहिती पुढीलप्रमाणे आहे.

Sr. No.	Type of Party & Name	Date & Time of Verification with UIDAI	Information received from UIDAI (Name, Gender, UID, Photo)
1	लिहून घेणार मे.विन्डकॉन इंटरप्राईजेस तर्फे भागिदार १) श्री.गोपाळसिंग भगनसिंग गौड २) श्री.प्रदीप दौलत सासे ३) श्रीमती जयवंती जयराम लोणे यांचे तर्फे कुलमुखत्यारपत्र धारक श्री.एकनाथ तात्या सुरोशी -	28/12/2023 04:31:29 PM	एकनाथ तात्या सुरोशी M 1184465456893349888
2	लिहून घेणार श्री.नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख - -	28/12/2023 04:31:47 PM	नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख M 1189885901910134784
3	लिहून घेणार श्री.नीलम नरेंद्र देशमुख - -	28/12/2023 04:31:16 PM	नीलम नरेंद्र देशमुख F 1189885770137624576

शिक्का क्र.4 ची वेळ:28 / 12 / 2023 04 : 31 : 47 PM

Sub Registrar, Shahapur



11

12

13

14

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	NARENDRA LAXMAN DESHMUKH AND OTHER ONE	eChallan	00040572023122267170	MH012857650202324E	105000 00	SD	0006886307202324	28/12/2023
2		DHC		1223221319053	2000	RF	1223221319053D	28/12/2023
3	NARENDRA LAXMAN DESHMUKH AND OTHER ONE	eChallan		MH012857650202324E	17500	RF	0006886307202324	28/12/2023

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

5979 /2023

Know Your Rights as Registrants

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

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

प्रमाणित करण्यांत येते की, सदर दस्त क्र Y. 900
मध्वे. 0. 0. याने आहेत पुस्तक क्र पी. खर नोंदली.
दिनांक 28/12/2023

Y. 900
दुय्यक्त निबंधक (श्रे-१), राहापूर

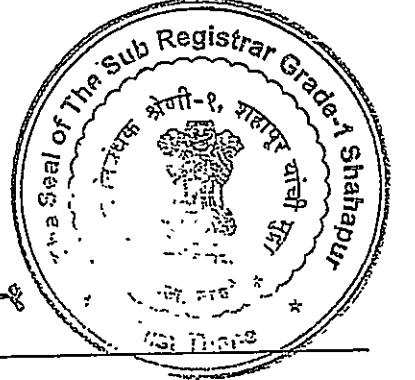


स ह ष	
क्र. Y. 900	२०२३
१००	१००

गावाचे नाव : वासिंद

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	1750000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबत पट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	1580000
(4) भू-मापन, पोटहिस्ता व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन : , इतर माहिती: मौजे वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे येथील जमिन सर्व्हे नं. 2/5 या जमिन मिळकतीवरील रॉयल पाल्म कॉम्प्लेक्स मधिल जास्मिन विल्डींग विल्डींग नं. 1 मधिल सी विंग मधिल पाचव्या मजल्यावरील सदनिका क्र. 504, क्षेत्रफळ 31.02 चौ.मी. (कारपेट) + 4.12 चौ.मी. वाल्कनी ((Survey Number : 2/5 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 31.02 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:- मे. विल्डकॉन इंटरप्राइजेस, तर्फे भागिदार १) श्री. गोपाळसिंग मगनसिंग गोंड २) श्री. प्रदीप दौलत साते ३) श्रीमती जयवंती जयराम लोणे यांचे तर्फे कुलेमुखारपत्र धारक श्री. एकनाथ तात्या सुरोशी - वय:- 37; पत्ता:- प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं:- कार्यालय- उदयधाम, देना वॅकेजवळ, शिवाजीनगर मु.पो. वासिंद ता. शहापुर, जि. ठाणे, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:- 421601 पॅन नं:- AAUFB6555B
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:- श्री. नरेंद्र लक्ष्मण देशमुख - वय:- 50; पत्ता:- प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं:- रा. मु. म्हारळ, पो. वरप, ता. कल्याण, जि. ठाणे, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:- 421102 पॅन नं:- AIPPD9255M 2): नाव:- सौ. नीलम नरेंद्र देशमुख - वय:- 42; पत्ता:- प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं:- रा. मु. म्हारळ, पो. वरप, ता. कल्याण, जि. ठाणे, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:- 421102 पॅन नं:- CLOPD2780H
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	28/12/2023
(10) दन्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	28/12/2023
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	5979/2023
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	105000
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	17500
(14) शेर	

दुय्यम निबंधक श्रेणी-१
शहापुर



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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

4

1

2

1

2

1