

Receipt (pavti)

84/3741

Friday, June 11, 2021

3:03 PM

पावती

119

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 4620 दिनांक: 11/06/2021

गावाचे नाव: शेलवाली (सूर्या प्रकल्प)
दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: पलर-3741-2021
दस्तावेजाचा प्रकार: करारनामा
मादर करणाऱ्याचे नाव: मंथन महेश परब - -

नोंदणी फी
दस्त हाताळणी फी
पृष्ठांची संख्या: 82

रु. 26500.00

रु. 1640.00

एकूण:

रु. 28140.00

आपणाम मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
3:22 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Sub Registrar Palghar
मुळ दस्त परत मिळाला

बाजार मूल्य: रु. 1089800/-
मोबदला रु. 2650000/-
भगवेले मुद्रांक शुल्क: रु. 159000/-

- 1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु. 1640/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1106202102732 दिनांक: 11/06/2021
बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु. 26500/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH002078346202122E दिनांक: 11/06/2021
बँकेचे नाव व पत्ता:

Mouza
मुळ दस्त परत मिळाला
सही:

121

तपासणी विवरणपत्र

वाचले : मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कडील परिपत्रक
क्र. का - ६/तपासणी/१५४१ दिनांक १२/०९/२००७ अन्वये तात्काळ तपासणी

दुय्यम निबंधक कार्यालय पालघर

दस्त क्र. 3679	12021
दिनांक: 2	12

- १) दस्त क्र. _____ दिनांक: _____
- २) निष्पादनाचा दिनांक : _____
- ३) मौजे : बेलवली
- ४) गट नं. : 3 H 1, 2, 3 & 4
- ५) झोन क्र. : विशय 6
- ६) जमिनीचे क्षेत्र : _____

- ७) अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र रू. 32.48 चौ. मि. करपेट
- ८) मुल्यदर : रू. 30500/-
- ९) मोबदला : 265000/-
- १०) दस्तऐवजाचा प्रकार : कारखाना
- ११) अनुच्छेद क्रमांक : 25B
- १२) भगवेली रकम अनुटी : 159000/-
26500/-

1098000/-
C (अ) बाजार भाव रू.

Prakash
दुय्यम निबंधक पालघर



मूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : दु.नि पालघर

दम्न क्रमांक : 3741/2021

नोंदणी :

Regn:63m

213

गावाचे नाव : शेलवाली (सूर्या प्रकल्प)

पत्राचार पत्राचार

पत्राचार

पत्राचार भाव (भाडेपट्ट्याच्या

पत्राचार पत्राचार आकारणी देतो की पट्टेदार

पत्राचार करावे)

पत्राचार पत्राचार पोस्टहिस्सा व

पत्राचार पत्राचार (अमल्यास)

पत्राचार

पत्राचार आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

पत्राचार पत्राचार करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पत्राचाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश अमल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.

पत्राचार पत्राचार करून घेणा-या पत्राचाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश अमल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता

पत्राचार पत्राचार करून दिल्याचा दिनांक

पत्राचार पत्राचार नोंदणी केल्याचा दिनांक

पत्राचार पत्राचार क्रमांक, खंड व पृष्ठ

पत्राचार पत्राचार भावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क

पत्राचार पत्राचार भावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क

पत्राचार

करणांना

2650000

1089800

1) पालिकेचे नाव:पालघर इतर वर्णन : इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे शेलवाली,ता. व जी. पालघर येथील सर्व्हे नं. 3,हिस्सा नं. 1 चे क्षेत्र 2-07-40 हे.आर.,सर्व्हे नं. 3,हिस्सा नं. 2 चे क्षेत्र 1-05-22 हे.आर. व सर्व्हे नं. 3,हिस्सा नं. 4 चे क्षेत्र 0-92-10 हे.आर. एकूण क्षेत्र 04-04-7 हे.आर. या विनशेत जमिनीवरील विल्डिंग नं. 13 या इमारतीच्या तल मजल्या वरील मदनिका नं. जि -1 चे क्षेत्र 349.65 चौ.फूट म्हणजेच 32.48 चौ.मी. कार्पेटचा करार ((Survey Number : 3 h1,2,3 & 4 ;))

1) 32.48 चौ.मीटर

1): नाव:-सत्या लाईफस्टाईल प्रा. ली. तर्फे डायरेक्टर १) किशोर गौरीचंद शाह २) अभिजित अरुण मेहता तर्फे कु.मु. शांताराम पावार वय:-; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: रजि. ऑफिस सर्वे नं. ३/१, २ व ४, शेलवाली, पालघर-मनोर हायवे, पालघर (पु.), ता. व जी. पालघर, ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401404 पॅन नं:-AAJPM7828F

1): नाव:-मंथन महेश परब - - वय:-24; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: मी33 प्लॉट नं 65 आराध्य मौ मा ली आरएससी 14 गोरार्ड 1 गणपति देवला जवळ बोगीवली पश्चिम मुंबई, रोड नं:-, महाराष्ट्र, MUMBAI. पिन कोड:-400091 पॅन नं:-DVFPP3344M

10/06/2021

11/06/2021

3741/2021

159000

26500

मुल्याकनामाटी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारनामा 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.

(Signature)
पालघर

CHALLAN
MTR Form Number-6

125



GRN	MH002078346202122E	BARCODE	Date		10/06/2021-14:55:44	Form ID	3689 12022
Department	Inspector General Of Registration		TAX ID / TAN (If Any)				
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee		PAN No.(If Applicable)	DVTY0011M			
Office Name	PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR		Full Name	Manthan Mahesh Parab			
Location	PALGHAR		Flat/Block No.	FLAT NO G 1 BLDG NO 13			
Year	2021-2022 One Time		Premises/Building	SHELVALI			
Account Head Details		Amount in Rs.	Road/Street	PALGHAR			
0030046401	Stamp Duty	159000.00	Town/City/District	4 0 1 4 0 4			
0030063301	Registration Fee	26500.00	Remarks (If Any)	PAN2=AAJPM7828F--SecondPartyName=SATHYA LIFE STYLE PVT LTD-			
Total		1,85,500.00	Amount In	One Lakh Eighty Five Thousand Five Hundred Rupees			
Payment Details		BANK OF INDIA	Words	Only			
Cheque-DD Details		FOR USE IN RECEIVING BANK					
		Bank CIN	Ref. No.	02202292021061005747	115213610		
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	10/06/2021-14:55:44	Not Verified with RBI		
Name of Bank		Bank-Branch		BANK OF INDIA			
Name of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll			

Department ID : 7208880798
 NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 सदर चलन केवल दय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करवयाच्या दस्तासाठी लागू आहे . नोंदणी न करवयाच्या दस्तासाठी चलन लागू नाही .



Handwritten signature

Handwritten signature

127

पलघर	
दस्ता क्र.	3679 12021
	9 1 22

AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT FOR SALE ("Agreement") IS MADE AND EXECUTED AT PALGHAR ON THIS 10th DAY OF June IN THE YEAR TWO THOUSAND 21.

kph
@kph

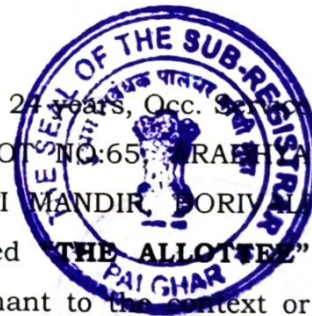
BETWEEN:

SATHYA LIFESTYLES PRIVATE LIMITED a company registered under the Companies Act, 1956, having its registered office at Survey No. 3/1, 2 & 4, Shelvali, Off Palghar-Manor Highway, Palghar (East), Palghar District - 401 404, through **Mr. Kishore Gavrichand Shah** its Director (PAN No. : AMWPS4982R) and **Mr. Abhijit Arun Mehta** its Director (PAN No. : AAJPM7828F) (hereinafter referred to as the "**Promoter**", which expression shall, unless repugnant to the context and meaning thereof, be deemed to mean and include its successors and permitted assigns) who are represented by their authorized person **Mr. Shantaram Pawar**; Party of the One Part;

Mr. Shantaram Pawar

AND

Mr. MANTHAN MAHESH PARAB aged about 27 years, Occ. of PAN: DVFP3344M, residing at C/33, PLOT NO: 65, RAJESH CHSL, RSC 14, GORAI-1, BESIDE GANPATI MANDIR, BORIVALI WEST, MUMBAI-400 091. hereinafter called "**THE ALLOTTEE**" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall be deemed to mean and include in case of individuals his/her/ their heirs, executors and administrators, in the case of firm, the partners or partner for the time being thereof, the survivors or survivor of them and the heirs, executors and administrators of the last such survivor and in the case of company, its successor or successors and their permitted assigns) of the **OTHER PART**;



The **Promoter** and the **Allottee** shall herein after individually be referred to as a "Party" and collectively as "Parties"

1

kph @kph

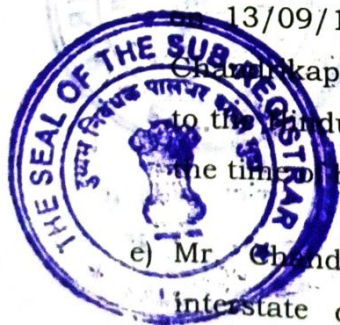
Mr. Shantaram Pawar

28

दस्ता क्र.	3679	12022
१९०९१	E	122

RECITALS:

- a) Smt. Kamlabai Narayan Bhatt was the owner of the land bearing Survey No. 3 Hissa No.1, admeasuring H.R. 2-07-40, assessed at Rs. 17.81 Paise, Survey No. 3, Hissa No. 2, admeasuring H.R. 1-05-22, assessed at Rs. 8.44 Paise, Survey No. 3, Hissa No. 4, admeasuring H.R. 0-92-10, assessed at Rs. 5.19 Paise, lying being and situated at Village **SHELVALI**, Taluka Palghar, District Palghar , within the area of the Sub-Registrar at Palghar more particularly described in the Schedule hereunder written (hereinafter called "The said land").
- b) By a Conveyance Deed dated 12th October 1960, Smt. Kamlabai Narayan Bhatt sold and conveyed the said land to Mr. Chandrikaprasad Raghuvir Chaudhary.
- c) Mr. Chandrikaprasad Raghuvir Chaudhary died interstate on 01/10/1991, leaving behind him 1) Mr. Chandrashekhar Chandrikaprasad Chaudhary 2) Smt. Ramkali Chandrikaprasad Chaudhary, being the legal heirs according to the Hindu Succession Act,1956 by which he was governed at the time of his death.
- d) Smt. Ramkali Chandrikaprasad Chaudhary died interstate on 13/09/1995, leaving behind her Mr. Chandrashekhar Chandrikaprasad Chaudhary, being the legal heir according to the Hindu Succession Act, by which she was governed at the time of her death.
- e) Mr. Chandrashekhar Chandrikaprasad Chaudhary died interstate on 20/08/1997, leaving behind him 1) Smt. Duniyadulari Chandrashekhar Chaudhary, 2) Mr. Jitendra Chandrashekhar Chaudhary, being the legal heirs according to the Hindu Succession Act, by which he was governed at the time of his death.



M. Parul

K.M.

P. P. P.

पल्लर	
दस्तावेज. 3689	12022
6 1 62	

129

- f) Smt. Duniyadulari Chandrashekhar Chaudhary died interstate on 12/11/2004, leaving behind her Mr. Jitendra Chandrashekhar Chaudhary, being the legal heir according to the Hindu Succession Act, 1956 by which she was governed at the time of her death.
- g) As such Mr. JITENDRA CHANDRASHEKHAR CHAUDHARY and 1) Mrs. Sangita Jitendra Chaudhary 2) Mr. Pratik Jitendra Chudhary 3) Mr. Nishit Jitendra Chaudhary are the legal heirs of Mr. Jitendra Chandrashekar Chaudhary.
- h) That said Mr. Jitendra C. Chaudhary and his aforesaid legal heirs has sold the said land to 1) MR. CHETAN CHANDULAL SHETH 2) MR. DINANATH LAXMAN LOKHANDE 3) MR. BHARAT BHASKARBHAI RATHOD 4) MR. KISHOR KESHAVLAL SANGHRAJKA 5) MR. PRAVIN KESARIMAL JAIN all the Partners of M/S. INFINITY INDUSTRIAL PARK vide Deed of 'Conveyance' which is duly stamped, validly executed and registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.456/08 dt.24/01/2008.
- i) That said M/S. INFINITY INDUSTRIAL PARK has sold the said land to Mr. Om Ramesh Sawant vide 'Deed of Conveyance' which is duly stamped, validly executed and registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.5965/11 dt. 25/08/2011.
- j) The Additional Collector, Jawhar, Thane District, vide his order Ref. No. mahasul/kaksha1/te.1a/nap/sr 192/2012 dated: 13/05/2013 has granted permission to Mr. Om Ramesh Sawant for **Non Agriculture** use of the said Land and also granted permission to construct residential and commercial Buildings / Apartments thereon, copy of which is annexed herein as **Annexure- A** and the Town Planning Authority, Palghar has sanctioned the Layout Plan for development, which is annexed herein as **Annexure-A-1**;



CM (P) 404

120

1201
बसा क्र. 3689
1202

k) That on 24/01/2008 the said M/s. Infinity Industrial Park agreed to sell the part of the land from S.No.3 Hissa No.1 totally admeasuring about 02 Hector 07.4 R out of which 00 H. 37 R to 1)Mr. Pratik Jitendra Chaudhary & 2) Mr. Nishit Jitendra Chaudhary vide Agreement dt.24/01/2008 which is duly stamped, validly executed and registered with the office of Sub Registrar Palghar at sr.No.462/08 dt.11/02/2008 and Mr. Jitendra C. Chaudhary given his consent to the said sale deed.

l) M/s. Infinity Industrial Park and Mr. Pratik Choudhary and Nishit Choudhary agreed to cancel and terminate the said Agreement dt.24/01/2008 and agreed that the purchase consideration of the said cancellation deed along with agreed compensation of an amount mentioned in the sale cancellation deed would be paid back to them. Mr. Pratik Choudhary and Mr. Nishit Chaudhary cancelled the said sale agreement by accepting the consideration from the said Vendors and have duly executed the deed of cancellation dt.23/08/2011 which is duly stamped, validly executed and registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.5890/2011 and had thereafter handover the peaceful and vacant possession the said of portion of the aforesaid land to M/s. Infinity Industrial Park.

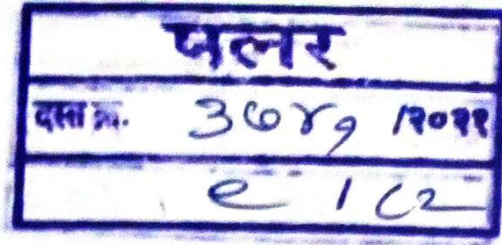


land admeasuring H.R. 0-42-5, out of Survey No. 3 Hissa No. 1 and land admeasuring H.R. 0-02-5, out of Survey No. 3 Hissa No. 4 has been acquired for construction of a channel measuring 32 metres in Palghar Division No. 2. Which is particularly described in detail Schedule A.

n) The said M/s. Infinity Industrial Park has obtained the required permission under Section 11 of Maharashtra Rehabilitation Act 1976 from the Office of Surya Kalwa Division No. 1, Surya Nagar, Palghar vide its Javak No. SKD-1/PN/K-5/4075, dated 13/12/2007.

Moral

PKL (PKL)



131

- o) That the said Mr. Om Ramesh Sawant has sold the said land to the said Company "Sathya Lifestyles Private Limited" vide 'Deed of Conveyance' which is duly stamped, validly executed and registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.8847/11 dt.09/12/2011 since then the said Company "Sathya Lifestyles Private Limited" is in actual possession of the said land and the said Company "Sathya Lifestyles Private Limited" or otherwise well and sufficiently entitled to the said land thereafter name of the said Company "Sathya Lifestyles Private Limited" entered into record of rights of 7/12 extract as a owner which is annexed herein as **Annexure-B**.
- p) Aside from what is stated hereinabove, there are no covenants affecting, impediments attached to or illegal encroachment on the project land, more particularly described in **Schedule A** hereto;
- q) The Promoter have proposed to develop a Residential Colony over the Project Land under the name of 'Sathya Lifestyles' consisting of Residential Flats/ Apartments by consuming the existing FSI as well as FSI acquired through any other mode whatsoever available in respect of the said property/project land as may be permitted by the competent authority in accordance with the Development Control Regulations applicable to the project land in force and from time to time applicable thereto
- r) The Promoter are thus entitled and enjoined upon to construct new building/s on the said property (project land in accordance with the recitals hereinabove and are in possession thereof;
- s) The Promoter have accordingly commenced the construction on the Project Land pursuant to the Commencement Certificate Dated 28/06/2013 issued by Gram - Panchayat Shelavali, copy of which is annexed herein as **Annexure- C** and in accordance with the said sanctioned layout;



h n (P)

पलर	
दस्ता क्र.	3689 / 2021
	90 1/2

t) Pursuant to the above, the Promoters have commenced the construction of one of the new buildings on the project land as per the sanctioned layout, to be known as "**Building No. "13"** comprising of Ground plus 4 upper floors, comprised in the larger project/Residential Colony known as 'Sathya Lifestyles', hereinafter the said new building shall be referred to as 'the Project'.

u) Pursuant to the above, the PROMOTER has entered into a standard agreement with M/S. Vastushilp Associates, Architects registered with the Council of Architects, and such agreement is as per the agreement prescribed by the Council of Architects, who shall be their Liaisoning/Sanctioning Architect and M/s. Pentaspaces Associates as turnkey Design Architects for the Project and M/s. **Raje Consultant** as structural Engineer for preparation of Structural design and drawings of the new building/s. The PROMOTER shall accept the professional supervision of the Architect and the Structural Engineer till the completion of construction of the project as described hereinafter;

v) The Promoter has got the approvals from the concerned local authority to the plans, specifications, elevations, sections in respect of the Project and shall obtain the balance approvals, if any, from various authorities from time to time, so as to obtain the Occupation Certificate for the Project (if applicable under the development control rules in respect of the project land);



While sanctioning the said plans for the Project, the concerned local authority has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the PROMOTER while developing the project and upon due observance and performance of which only the occupancy certificate (if applicable) or gharpatti for individual apartments (i.e. property tax assessment bill indicating that the Project is complete in all respects and fit for human habitation as per

Mand... E

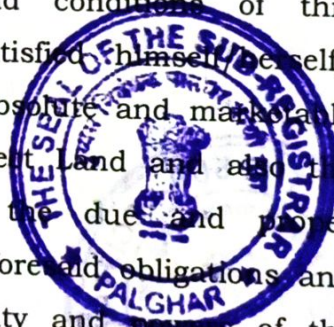
gjh 02/11/21

33 1 22

the local laws applicable to the project land) in respect of the Project shall be granted by the concerned local authority;

w) Certificate of Title issued by Mr. D. J. Khandre, Advocate of the Promoters dated February 27, 2012 certifying the title of the Promoters in respect of the said property/project land is annexed hereto as **Annexure 'D'**.

x) The Promoter has made available to the Allottee original of all documents of Title relating to the Project Land on which the Project is proposed to be constructed, Building Plans, Designs and Specifications etc, prepared by the Design Architect i.e. M/s. Pentaspaces Associates and approved by the relevant local authority and also the Commencement Certificate and other relevant documents as required under the 'Maharashtra Ownership Flats Act 1963' as well as the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 [RERA] and the Rules made there under. The Allottee has reviewed all such documents and has obtained all necessary advice and consultation to satisfy itself of the Promoter's valid title to develop the Project and to cause the sale of the Apartment, as described hereinafter, to the Allottee in accordance with the terms and conditions of this Agreement. The Allottee has satisfied himself/herself/themselves, with respect to the absolute and marketable title of the Promoter to the Project Land and also the authority of the Promoter for the due and proper compliance, performance of the aforesaid obligations and about the absolute right, authority and powers of the Promoter thereof to undertake construction of the Project Land in accordance with the terms of this Agreement and the various sanctions accorded by the competent authorities for development thereof and further confirms that no further investigation or objections shall be made by the Allottee in that regard;



M. Parashar *[Signature]* *[Signature]*

92

y) Vastushilp Associates shall ensure the compliance of terms, condition and stipulations as prescribed by concerned Local Planning Authority with regard to the building Plans of the Project, which are required to be observed and performed by the Promoter while developing the Project and upon satisfactory observance and performance of the said terms, the Promoter has completed the construction of the building and has obtained Occupation and Completion Certificates in respect of the Apartments comprised in the Project as required under the provisions of the Maharashtra Ownership Flats Act 1963 [MOFA] and RERA and the Rules made there under.

z) The Allottee/s had requested the Promoters to sell and allot apartment No. **G-1** admeasuring **349.65 sq. ft. (32.48 sq. mtrs)** carpet area on the **Ground** Floor of building to be known as "**Building No. 13**" being constructed by the Promoters on the said Property more particularly described in the Schedule I hereunder written;

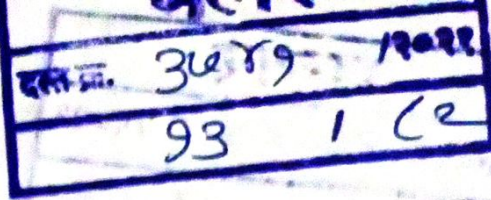
aa) The carpet area of the said apartment is **343.91sq. ft. (31.95 square meters)** as per **MOFA** and the carpet area thereof as per **RERA** is admeasuring **349.65 sq. ft. (32.48 sq. mtrs.)** Accordingly, the apartment agreed to be sold by the Promoters to the Allottee/s is shown on the plan hereto annexed as **Annexure 'E'** surrounded by red colour boundary line and is more particularly described in **Schedule B** hereto;

bb) At the time of execution of this Agreement the Allottee has paid the Promoter a sum of **Rs. 3,97,500/- (Rupees Three Lakhs Ninety Seven Thousand Five hundred Only)** being the earnest money and the Promoter acknowledges the receipt of the same and also confirms the Allotment of the said Apartment to the Allottee on the terms and conditions as agreed in this Agreement and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale consideration in the manner hereinafter appearing;



M. Patel

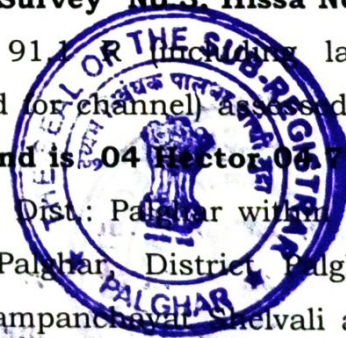
[Signature]



- cc) 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;
- dd) Under Section 4 of MOFA and u/s 13 of RERA, Promoters are required to execute Agreement for the sale of the said Apartment in writing being these presents and the same is required to be registered under the provisions of the Indian Registration Act.

NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS MUTUALLY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS UNDER:

1. The Promoter **has constructed and completed** new building to be known as **Building No. 13** consisting of **Ground** and **4** upper floors on the project land i.e. on the said property being plot of land i.e. all that piece and parcel of the land bearing **Survey No.3, Hissa No.1** admeasuring about 02 Hector 07.4 R (including land admeasuring 00 H 42-5 R acquired for channel) assessed at Rs. Rs.17 Paisa 81, **Survey No.3 Hissa No.2** admeasuring about 01 Hector 05.2 R assessed at Rs. 8 Paisa 44 and **Survey No.3, Hissa No.4** admeasuring about 00 Hector 91.1 R (including land admeasuring 00 H 2.5 R acquired for channel) assessed at Rs.17 Paisa 81), **total Area of land is 04 Hector 06.7 R** of Village **Shelvali** , Tal: Palghar, Dist: Palghar within the local limit of Sub -Registrar Palghar District Palghar situated within the limits of Grampanchayat Shelvali and within the jurisdiction of Panchayat Samiti Palghar and which is more particularly described in the Schedule A hereunder written in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time.



३३ R.M. (Signature)

दस्तावेज 3089
98 102

2. That, the Allottee hereby given his / her valid consent or No objection to the Promoter regarding the further development and amendments if any in future of the project with the utilisation of additional FSI / plot potential & any such TDR / incentive FSI / FSI in lieu of premium or consuming the maximum potential of the plot in all respect for which permission is already obtain / will be obtained by the Promoter from the competent authority. The Allottee also permit the Promoter to make changes / additions / alteration / amendments or modify the plan or layout of the Project as & when required / carried out by the promoters as per convenience for the remaining or additional FSI / incentive FSI available in future by following new rules / regulations, Policies. Accordingly the Allottee hereby agree & undertake to co-operate with the Promoters and/or any other body statutory to carry out the development work with changes / modification / amendments in the layout as mentioned herein in all the manner and sign on all such necessary papers, declaration, deeds, letters & documents as may be required for the purpose of the said development / construction of building in lieu of full / maximum FSI potential.

3. The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Flat No. **G-1** having a carpet area of **349.65 sq. ft. (32.48 sq. mtrs)** on the **Ground Floor** of the building to be known as **Building No. 13** on the said property (hereinafter referred to as the **Apartment**) as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked Annexure C for the consideration of **Rs. 26,50,000/-** including the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the Schedule - annexed herewith **and excluding all other government taxes which may be applicable to sale of flats**



M. P. Singh

K. K. Choudhary

पल्लर	
वसति. 36 79	12011
94	1 C2

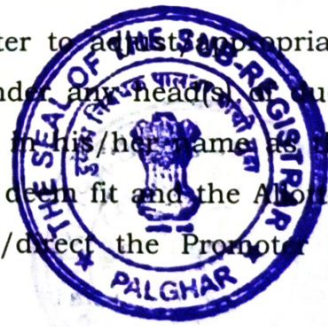
137

under the earlier or existing public policy. The aforesaid consideration shall include sales commission as well as interior decoration charges to be done in the Apartment.
 The total aggregate consideration amount for the apartment excluding garages/covered parking spaces is thus **Rs. 26,50,000/-**

Sr. No.	Instalment	Construction Milestone	Amount
1	On Execution and Registration of these present		Rs. 3,97,500/-
2	Balance Consideration, within one calendar month from the date of Registration of these presents.	Ready Legal Possession of the said flat.	Rs. 22,52,500/-
	TOTAL		Rs. 26,50,000/-

The Total Consideration Price of the flat mentioned herein above excludes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of GST 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].

4. The Allottee authorizes the Promoter to adjust appropriate all payments made by him/her under any heads, 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.



5. **The Allottee hereby agree, undertake and indemnify to the Promoter that that the Allottee will make the payment of the balance consideration of the said Apartment within a period of one month from the date of registration of these presents. And In furtherance of the**

(Signature)

प्लान नं.	3089	र०११
	3E	1C2

"SCHEDULE- A"

(Description of the Project Land)

All that piece and parcel of the land bearing **Survey No.3 Hissa No.1** admeasuring about 02 Hector 07.4 R (including land admeasuring 00 H 42-5 R acquired for channel) assessed at Rs. Rs.17 Paisa 81, **Survey No.3 Hissa No.2** admeasuring about 01 Hector 05.2 R assessed at Rs. 8 Paisa 44 and **Survey No. 3 Hissa No.4** admeasuring about 00 Hector 91.1 R (including land admeasuring 00 H 2.5 R acquired for channel) assessed at Rs.17 Paisa 81 , **total Area of land is 04 Hector 04.7 R** of Village **Shelvali** , Tal: Palghar, Dist.: Palghar within the local limit of Sub -Registrar Palghar, District Palghar situated within the limits of Grampanchayat Shelvali and within the jurisdiction of Panchayat Samiti Palghar and bonded as follows:

On or towards East : By Gauthan & Road
 On or towards West : By Canal, Service Road & KLT
 On or towards North : By S.No.3 Part & Road
 On or towards South : By Road

"SCHEDULE B"

[Description of the apartment]

Residential Flat bearing Apartment No.G-1, admeasuring **349.65 sq. ft. (32.48 sq. mtrs)** Carpet Area on the **Ground** floor of the new building to be known as **Building No.13** comprising of **Ground plus 4** upper floors being constructed on the Project Land particularly described in **Schedule I** written hereinabove forming part of the larger project undertaken by the Promoter on the project land as per the sanctioned layout in the form of a Residential Colony known as 'Sathya Lifestyles', and which apartment is delineated on the plan **annexed** hereto and shown in red lines, together with all right, title and or interest attached thereto.



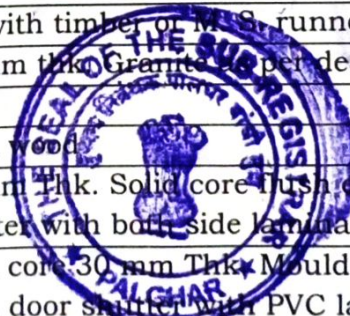
Mand...

AM *Ray*

"SCHEDULE-C"

Specifications, Fixtures, Fittings and Internal Amenities

Sl.	Item	Specifications
1	Sub Structure	Open foundation with RR masonry/RCC footings
2	Super structure	R.C.C.
3	Wall	AAC Block masonry & Brick Masonry
(a)	External wall	150 mm Thk.
(b)	Internal wall	150 mm Thk and 100 mm Thk
4	Plastering	
(a)	External plastering	25 mm, double coat sand finish with 1:4 cement mortar
(b)	Internal plastering	16 mm, single coat muthia finish with 1:4 cement mortar or 12mm Gypsum plaster for internal walls
5	Flooring	
(a)	Living Dinning	Gujarat Vitrified or similar, 600 mm x 600 mm as approved
(b)	Bed Rooms	Gujarat Vitrified or similar, 600 mm x 600 mm as approved
(c)	Kitchen	Gujarat Vitrified or similar, 600 mm x 600 mm as approved
(d)	Toilet	Non Skid Ceramic, 300 mm x 300 mm as approved
(e)	Kitchen dado	Glazed 300 mm x 450 mm up to 600mm above platform
(f)	Toilet wall dado	Glazed 300 mm x 450 mm up to 2200mm from F.F.L. top
(g)	Balcony	Non skid Ceramic, 300 mm x 300 mm as approved
(h)	Staircase Flooring	Kota stone tread with nosing detail as approved, rough plaster riser
(i)	Staircase Railing	MS with timber or M.S. runner
6	Kitchen Counter	20 mm thick Granite as per design
7	Door	
(a)	Frame	Hard wood
(b)	Entrance Doors	35 mm Thk. Solid core flush door shutter with both side laminated
(c)	Other Doors	Solid core 30 mm Thk. Moulded panel flush door shutter with PVC lamination on both sides
(d)	Toilet/Bath/WC Doors	Bakalite sheet door shutter with aluminum framing for shutter & glass at top

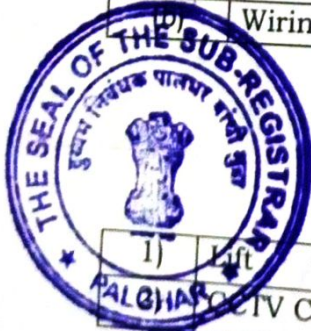


Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'Ravi' and some other illegible marks.

160

36089	12022
32	112

	(e) Shaft Doors	30mm Thk. Wooden Flush Door shutter with both side painted
	(f) Rolling Shutter	M.S. Frame, M.S. Plate Rolling Shutter as per design
8	Window	
(a)	All windows	20 SWG anodized aluminum sliding windows with 4 mm Thk. clear glass
(b)	Toilet/Bath/WC Windows	20 SWG anodized aluminum Louvered window with provision for exhaust
(c)	Staircase mid-landing	M.S. Grill - Fixed
(e)	Railing	M.S. Square pipe
9	Painting	
(a)	Internal	Water bound distemper, shade as approved
(b)	External	Cement based paint, shade as approved
(c)	Ceiling	White Water bound distemper
(d)	M S Fabrication/wood work	Synthetic enamel
10	PHE	
(a)	Sanitary ware:- W.C., Wash Basin	ISI make
(b)	Sink	Stainless steel sink size as per approved
(c)	CP fittings	Jaguar or equivalent
(d)	Internal sewage pipe	PVC - Prince, Supreme or equivalent, ISI grade
(e)	Internal water pipe	UPVC/CPVC - Prince, Supreme or equivalent
(f)	External water pipe	UPVC - Prince, Supreme or equivalent
11	Electrical	
(a)	Points	As per drawing
(b)	Wiring	Concealed conduit, copper



"SCHEDULE-E"

	(d) Lift	ESCON make or equivalent
	(e) CCTV Camera	

161
दस्ता क्र. 3679 12022
32 162

IN WITNESS WHERE OF, THE PARTIES HERETO HAVE
HERETO SET AND SUBSCRIBED THEIR RESPECTIVE
HANDS AND SEAL ON THE DAY AND YEAR FIRST HEREIN
ABOVE WRITTEN:

SIGNED SEALED AND DELIVERED
BY THE WITHIN NAMED
SATHYA LIFESTYLES PRIVATE LIMITED
THE PROMOTER,
THROUGH ITS AUTHORISED DIRECTOR

MR. KISHORE GAURICHAND SHAH

K. G. Shah



MR. ABHIJIT ARUN MEHTA

[THE PARTY OF THE FIRST PART]

Abhijit Arun Mehta

SIGNED SEALED AND DELIVERED
BY THE WITHIN NAMED
THE ALLOTTEE



Mr. MANTHAN MAHESH PARAB.

M. Mahesh Parab

[THE PARTY OF THE SECOND PART]



IN PRESENCE OF THE WITNESS :-

1) SIGNATURE : *Nitin Janardhan Dhas*

NAME : NITIN JANARDHAN DHAS

ADDRESS : ROOM No. 2 Prabhakar Vaidi chaul near
pranay Nagar Vazira Naka
Borivali (W) 400092

2) SIGNATURE : *Mahesh Mettelu*

NAME :

ADDRESS : *Palya*



दस्ता क्र. 3682 1/22
89 1/22

क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.१अ/एनएपी/एसआर-१९२/२०१२
अपर जिल्हाधिकारी ठाणे यांचे कार्यालय
मुख्यालय जव्हार
दिनांक १३/०५/२०१३.

वाचले :-

- १) मे.सत्य लाईफ स्टाईल प्रा.लि. तर्फे श्री. ओम रमेश सावंत रा. शेलवली ता. पालघर जि.ठाणे यांचा दिनांक ०४/१०/२०१३/२०१२ रोजीचा अर्ज.
- २) या कार्यालयाकडील आदेश क्रमांक महसूल/ कक्ष.१/टे.१/ एनएपी/एसआर/१८१/१० दिनांक १९/१०/२०११ रोजीचे बिनशेती बांधकाम परवानगी.
- ३) नगर रचनाकार, पालघर शाखा यांचेकडील जा.क्र. बिशेप/बांप/ मौ.शेलवली/ ता.पालघर/स.क्र. ३/१ पै व इतर/रहिवास व वाणिज्य/नर-पालघर/४१२ दिनांक १६/०४/२०१३ रोजीचे शिफारस पत्र.
- ३) तहसिलदार पालघर यांचेकडील अहवाल क्रमांक जमिनबाब-२/कावि-२३२६, दिनांक ०३/०५/२०२३ रोजीचा अहवाल.
- ४) सरपंच, ग्रामपंचायत शेलवली, ता.पालघर जि.ठाणे यांनी त्यांचेकडील जावक क्रमांक ८९०/२०११ दिनांक ०४/१०/२०११ रोजीचा नाहरकत दाखला.
- ५) कार्यालयीन मंजूर टिपणी दिनांक ०९/०५/२०१३.



आदेश:-

ज्याअर्थी, मे.सत्य लाईफ स्टाईल प्रा.लि. तर्फे श्री. ओम रमेश सावंत रा. शेलवली ता. पालघर जि.ठाणे यांनी ठाणे जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यामधील मौजे शेलवली, ता.पालघर जि.ठाणे येथील सर्व्हे क्रमांक ३/१, ३/२, ३/४ पैकी क्षेत्र ३५६५५.५२ चौ.मी., सर्व्हे क्रमांक ३/१ पैकी क्षेत्र ४५६४.४८ चौ.मी. व सर्व्हे क्रमांक ३/४ क्षेत्र ०.०२.५ हे.आर असे एकूण एकत्रित क्षेत्र ४०४७०-०० चौ.मी. या पूर्वीचे मंजूर बिनशेती ऐवजी रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ सुधारीत बिनशेती बांधकाम परवानगी मिळावी म्हणून विनंती केली आहे.

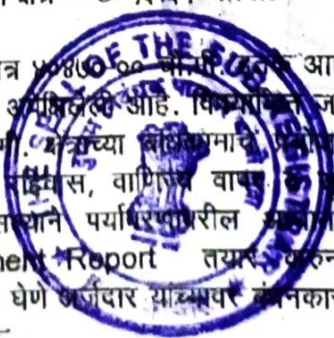
त्याअर्थी, आता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे, मुख्यालय जव्हार याद्वारे मे.सत्य लाईफ स्टाईल प्रा.लि. तर्फे श्री. ओम रमेश सावंत रा. शेलवली ता. पालघर जि.ठाणे यांना ठाणे जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यामधील मौजे शेलवली, ता.पालघर जि.ठाणे येथील सर्व्हे क्रमांक ३/१, ३/२, ३/४ पैकी क्षेत्र ३५६५५.५२ चौ.मी., सर्व्हे क्रमांक ३/१ पैकी क्षेत्र ४५६४.४८ चौ.मी. व सर्व्हे क्रमांक ३/४ क्षेत्र ०.०२.५ हे.आर असे एकूण एकत्रित क्षेत्र ४०४७०-०० चौ.मी. पैकी १) रस्ता रुंदीकरणखालील क्षेत्र-३३५.९७ चौ.मी. २) कालव्याखालील क्षेत्र-१) ४२५०-०० चौ.मी. ३) कालव्याखालील क्षेत्र-२) २५०-०० चौ.मी. ४) ताब्यात नसलेले क्षेत्र १८७.९१ चौ.मी. वजा जाता उर्वरित क्षेत्र ३५४४६.९२ चौ.मी. या जागेत उपोदघातातील अनुक्रमांक २ ऐवजी रहिवास व वाणिज्य प्रयोजनार्थ सुधारीत बिनशेती बांधकाम करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देण्यांत येत असून नगर रचनाकार, पालघर यांचेकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

प्रस्तावित खुले क्षेत्र - ६२४५.९२ चौ.मी.
५ टक्के सुविधा क्षेत्र - १८०७.७३ चौ.मी.

एकूण एकत्रित क्षेत्र - ८०५३.६५ चौ.मी.

त्याशर्ती अशा :-

- १) विषयाधिन जागेच्या प्रस्तावानुसार एकूण क्षेत्र ४०४७०.०० चौ.मी. आहे. अर्जदार यांनी सवर जागेवर सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळावी आहे. विषयाधिन जागेवर रहिवास व वाणिज्य या वापरासाठी २६५७६.२९ चौ.मी. क्षेत्राच्या बांधकामाचे परवानगे मिळाले आहेत. सवर जागेवर २००००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त रहिवास, वाणिज्य वापर करून सुविधा क्षेत्र वापर अंतर्गत अर्जदार बांधकाम करणार असल्याने पर्यावरणातील बदलांचा विचारात घेता Environment Impact Assessment Report तयार करून तस महाराष्ट्र शासनाच्या पर्यावरण विभागाकडून मान्यता घेणे अर्जदार यांच्यावर बंधनकारक राहिल.



[Handwritten signature]

पुस्तक क्र. 3489 12022
82 162

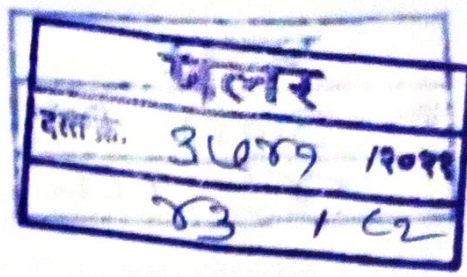
JAS-R-192-2012 (Village Shelavli, Tal-plahar).doc
-2-

- २) मंजूर रेखांकनाप्रमाणे रस्ता, खुली जागा व भुखंडाची प्रत्यक्ष आखणी करून ती तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडून मोजणी करून घेण्यात यावी. मोजणी करतवेळी खुली जागा, रस्ते व भुखंडाच्या बाबतीत योग्य तो समन्वय साधणे आवश्यक राहिल व मंजूर रेखांकनात आणि मोजणीमध्ये अथवा भुखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास किंवा भुखंडाचे क्षेत्र नियमापेक्षा कमी झाल्यास या प्रकरणी सुधारीत मंजूरी घेणे बंधनकारक राहिल. रेखांकनातील खुली जागा ही एकूण क्षेत्रफळाच्या किमान १० टक्के एवढी प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध झाली पाहिजे. सदर जागेचा उपयोग हा अर्जदार यांनी खेळाचे मैदान, बगीचा याच अनुज्ञेय वापरांतर्गत करणे आवश्यक आहे. सदर जागा कायमस्वरूपी मोकळी ठेवण्यात यावी. तसेच रेखांकनातील खुली जागा व अंतर्गत रस्ते विकासकाने विकसीत करून ते नाममात्र रु. १/- या दराने स्थानिक नियोजन प्राधिकरणास देखमालीकरिता हस्तांतरीत करण्यात यावेत.
- ३) सदर रेखांकनामध्ये प्रस्तावित एकूण बांधकामाचे क्षेत्र हे २०००.०० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्याने प्रस्तावित बांधकाम प्रत्यक्ष जागेवर सुरु करण्यापूर्वी बांधकाम सुरु करण्यात येत असल्याबाबतचे पत्र नगर रचनाकार पालघर शाखा यांना (Notice for Commencement of Works) सादर करून प्रस्तावित बांधकाम जोत्यापर्यंत पुर्ण झाल्यावर जोते तपासणीचा दाखला प्राप्त करून घेणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल. त्याशिवाय जोत्यावरील बांधकाम करता येणार नाही.
- ४) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते, त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात बांधण्यात यावेत व त्याची रुंदी मंजूर रेखांकनाप्रमाणे ठेवण्यात यावी.
- ५) नियोजित इमारतीसाठी आवश्यक असणा-या पाण्याची सोय, सांडपाण्याची व मैलानिमूलनाची व्यवस्था तसेच इतर पायाभूत सुविधा उपलब्ध करून घेण्याची जबाबदारी बांधकाम वापर सुरु करण्यापूर्वी अर्जदार/जमीन मालकाने/विकासकाने केली पाहिजे.
- ६) नियोजित बांधकामापासून पुढील, भागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूर झालेल्या नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावीत.
- ७) बांधकाम नकाशांमध्ये मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.
- ८) विषयाधिन जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन, बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, अग्निश्मन व्यवस्था इत्यादीबाबत संबंधित जमीन मालक/ विकासकर्ता/ वास्तुविशारद/ सल्लागार अभियंता, स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिल.
- ९) सदर जागेवर अस्तित्वातील बांधकामे असल्यास ती सर्व काढून टाकल्याखेरीज नवीन बांधकामास प्रत्यक्ष सुरुवात करू नये.
- १०) सुरक्षेच्या दृष्टीकोनातून कॅनॉल लगत कुंपनभितीचे बांधकाम करून आवश्यक ते सुरक्षेचे उपाय करण्याची जबाबदारी जमीनमालक/अर्जदार/विकासक यांची राहिल.
- ११) भारत सरकारच्या सडक परिवहन आणि राज्यमार्ग मंत्रालयाची अधिसूचना क्र. फा.सं. १२१/२०११/मंजूर/सुरत(एक्सप्रेसवे)एल-१२/२०११, दिनांक २६/०४/२०११ अन्वये मुंबई व कोलकाता दरम्यान ३०० कि.मी. ते ११३.९०० कि.मी. लांबीचा) मध्ये मोजे अंबाडी या मार्गावर विषयाधिन जमीन बाधित होत हाणार नाही. याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञारही यांची राहिल.
- १२) विषयाधिन केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतीची उंची असणे आवश्यक आहे.
- १३) एकूण बांधकाम समूह निलस संकुल पध्दतीनुसार एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र भुखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या (विवरणे कृतावत क्षेत्र तालुका) ०.७५ चटई क्षेत्र निर्देशांक मर्यादेमध्ये अनुज्ञेय राहिल.
- १४) संदर्भित नियमावली प्रत्येक भूखंडाचे क्षेत्र, अंतर्गत रस्ते, खुले क्षेत्र व सुविधा क्षेत्र खालील तक्त्यामध्ये दर्शविल्यानुसार असणे आवश्यक आहे.

जागेचे एकूण एकत्रित क्षेत्र (चौ.मी.)	४०४७०.००
रस्तारुदीकरणाखालील क्षेत्र (चौ.मी.)	३३५.९७



[Handwritten signature]



JAS-R-192-2012 (Village Shelavli, Tal-plahar), d. 1909

कालव्याखालील क्षेत्र (१) (चौ.मी.)	४२५०.००
ताब्यात नसलेले क्षेत्र (चौ.मी.)	१८७.९१
कालव्याखालील क्षेत्र (२) (चौ.मी.)	२५०.००
निव्वळ भुखंड क्षेत्र (चौ.मी.)	३५४४६.१२
अनुज्ञेय घटई क्षेत्र	०.७५
अनुज्ञेय एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	२६५८४.५९
प्रस्तावित एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	२६५७६.२९
अनुज्ञेय जोत्याचे क्षेत्र (चौ.मी.)	८८६९.५३
प्रस्तावित जोत्याचे क्षेत्र (चौ.मी.)	५६३२.८५
१० टक्के आवश्यक खुले क्षेत्र (चौ.मी.)	३५४४.६९
प्रस्तावित खुले क्षेत्र (चौ.मी.)	६२४५.९२
५ टक्के आवश्यक सुविधा क्षेत्र (चौ.मी.)	१७७२.३०
प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र (चौ.मी.)	१८०७.७३



नियोजित बांधकाम क्षेत्र हे मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे व प्रत्येक मजल्यावरील कमाल बांधकाम क्षेत्र नकाशात दर्शविल्यानुसार खालील तक्त्यानुसार असणे आवश्यक राहिल.

इमारत प्रकार	स्टिक्ट/ तळ मजला (चौ.मी.)	पहिला मजला (चौ.मी.)	दुसरा मजला (चौ.मी.)	तिसरा मजला (चौ.मी.)	चौथा मजला (चौ.मी.)	एकूण	इमारत संख्या	एकूण बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
TYPE A1	१६६.१६	१६६.०७	१६६.०७	१६६.०७	१६६.०७	८३०.४४	११	९१३४.८४
TYPE - B1	१६६.१६	१६६.०७	१६६.०७	१६६.०७	१६६.०७	८३०.४४	४	३३२९.७६
TYPE - B3	१६६.१६	१६६.०७	१६६.०७	१६६.०७	१६६.०७	८३०.४४	७	५८९३.०८
TYPE - C	१६७.६२	१६७.५३	१६७.५३	१६७.५३	१६७.५३	८३७.७४	४	३३५०.९६
TYPE - D	१६७.६२	१६७.५३	१६७.५३	१६७.५३	१६७.५३	८३७.७४	४	३३५०.९६
TYPE - E	१६६.१७	१६६.०८	१६६.०८	१६६.०८	१६६.०८	८३०.४९	१	८३०.४९
TYPE - F	३०४.००	३०४.००	०.००	०.००	०.००	६०८.००	१	६०८.००
TYPE - G	१६६.२०	०००	०.००	०.००	०००	१६६.२०	१	१६६.२०
						एकूण	३३	२६५७६.२९

१६) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४८ नुसार बांधकाम परवानगी ही दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहित नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वैध मुदतीत बांधकामे पूर्ण केली नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल. नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखड्यांच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/ जमिनमालक यांचेवर बंधकारक राहिल.

१७) विषयांकित जागेवरील बांधकाम करताना आय.एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईन नुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्जदारांनी करावे. अर्जात स्ट्रक्चरल इंजिनिअर यांच्याकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांनी नगरपालिका नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासकर्ता यांच्यापर्यंत बंधनकारक राहिल.

१८) नियोजित बांधकाम बांधकामामुळे भुखंडावर असलेल्या इमारतीच्या व हक्काचा भंग होणार नाही याची जबाबदारी अर्जदार/जमिनमालकांची राहिल.

१९) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागू नसतील तर अशा जागांमध्ये जागांमध्ये संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी अर्जदारांनी बांधितांची परवानगी घ्यावी लागेल.

२०) रेखांकनामधील नियोजित भुखंडाची पुढील उपविभागात बांधकामे करता येतील.

२१) प्रस्तावातील कागदपत्रांच्या आधारे या कार्यालयाने मंजूरी दिलेली असून उक्त कागदपत्रे विधिग्राह्यतेबाबत जमीन मालक, विकास अधिकारपत्रकधारक, वास्तुविशारद व सल्लागार अभियंता इत्यादी जबाबदारी राहिल.



प्रकार	
क्र. 3089	1202
28	162

166

JAS-R-192-2012 (Village Shelavli, Tal-plahar).doc

- २२) विषयांकित प्रस्तावासोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती दिशाभूल करणारी असल्यास अथवा ती खोटी आढळल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारांची/जमिनमालकांची/वास्तुविशारद यांची राहिल. तसेच होणा-या परिणामांची व नुकसानीची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक यांची वैयक्तीक राहिल.
- २३) सादर जागेसंदर्भात पूर्वसंदर्भ/न्यायालयीन संदर्भ अथवा भूसंपादन प्रकरण असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- २४) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. डी.सी.आर.१०९४/२८३९/युडी-११ दिनांक १९/०९/१९९५ अन्वये सदरच्या इमारतीवर सोलर वॉटर हिटिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २५) शासनाचे नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. टीपीवी-४३२००/२१३३/सीआर-२३०/०९/युडी-११, दिनांक १०/०३/२००५ अन्वये सदरहू इमारतीवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टीम कार्यान्वित करणे आवश्यक राहिल.
- २६) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये सदनिकेचा चटई क्षेत्र तक्ता (कारपेट क्षेत्र) दर्शविलेला आहे. नकाशामध्ये प्रस्तावित केलेल्या सदनिकांची विक्री चटई क्षेत्राप्रमाणे (कारपेट क्षेत्राप्रमाणे) करणे बंधनकारक राहिल.
- २७) प्रस्तावित इमारत बांधकाम नकाशामध्ये स्टील मजल्यांमध्ये फक्त वाहनतळासाठी वापर करण्यात यावा. सदरचा वाहनतळ सदनिकाधारकांसाठी खुले राहिल व स्टीलची उंची २.२ मी. असावी. स्टील बंदिस्त करू नये.
- २८) प्रस्तावित बांधकाम नकाशामधील बाल्कनी बंदिस्त करता येणार नाही. बाल्कनी खुली ठेवणे आवश्यक राहिल.
- २९) विषयांकित जमिनीलगत जमिनीस पोहोच रस्ता हा विषयांकित जमिनीमधून आवश्यक असता सदर पोहोच रस्ता प्राप्त करून देणे विषयांकित जमिनीच्या जमिनमालकांस/विकासकास बंधनकारक राहिल.
- ३०) सदर जागेच्या वैधतेबाबत कोणत्याही न्यायालयात प्रकरण चालू असल्यास त्याचे निराकरण करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी अनुज्ञाग्रही यांची राहिल.
- ३१) प्रस्तावित जागेत बांधकाम करणेपूर्वी आरोग्य विभागाकडील नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अनुज्ञाग्रही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३२) प्रस्तावित जागेत सुधारीत बिनशेती वापर करणेपूर्वी सुधारीत ग्रामपंचायत नाहरकत दाखला प्राप्त करून घेणे अनुज्ञाग्रही यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- ३३) ही परवानगी अधिनियम व त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेले आहे.
- ३४) अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने अशा जमिनीचा व त्यावरील इमारतीचा आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे, आणि त्याने अशी जमिन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा अंतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे मुख्यालय जव्हार यांचेकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्या शिवाय वापर करता कामा नये. या प्रयोजनार्थ इतर कोणत्याही वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.
- ३५) अशा परवानगी देण्यात आलेल्या प्राधिका-याकडून अशा भुखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्याबाबत कोणत्याही निकाळी असेल. त्या उपभूखंडाच्या आणखी पोट विभागणी करण्याबाबत आगाऊ परवानगी मिळविल्याशिवाय अनुज्ञाग्रहीने अशा भुखंडाची किंवा उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.
- ३६) अनुज्ञाग्रही व्यक्तीस (अ) वापर जिल्हाधिकारी व संबंधित ग्रामपंचायत यांचे समाधान होईल अशा जमिनीत रस्ते घट्टे वगैरे बांधून आणि (ब) भुमापन विभागाकडून अशा भुखंडाची मंजूर आराखड्या प्रमाणे काढेकारपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रितीने ती जमिन विकसित केली जाईपर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता कामा नये.



(Signature)

पलार	
दस्ता क्र. 3089	12022
84	112

३७) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस, असा मुखंड विकायचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट लायायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राहीस व्यक्तीने तो मुखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्ती नुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याचे निष्पादीत केलेल्या विलेखांत त्याबाबत खास उल्लेख करणे हे त्याचे कर्तव्य असेल.

३८) या सोबत जोडलेल्या स्थळ आराखड्यात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे इतक्या जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्याविषयी ही परवानगी देण्यात आलेली आहे. सदर मुखंडातील नकाशात दर्शविल्याप्रमाणेच उर्वरीत क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

३९) प्रस्तावित बांधकाम हे नकाशात दर्शविलेल्या मजल्यापेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.

४०) एखादया सक्षम प्राधिका-याकडे इमारतीच्या बांधकामाचे नियंत्रण करण्याचे अधिकार निहीत झालेले असतील तर अशा प्रसंगी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर प्राधिका-याकडून इमारतीचे नकाशे मंजूर करुन घेतले पाहिजे. कोणत्याही प्रकरणी त्याने अशा इमारतीचे नकाशे महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल आणि बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यांत जोडलेल्या अनुसूचित तीन मध्ये समाविष्ट असलेल्या उपबंधाना नुसारच काटेकोरपणे तयार केले पाहिजे. आणि ते जिल्हाधिका-याकडून मंजूर करुन घेतले पाहिजेत. आणि अशा मंजूर नकाशा नुसारच इमारतीचे बांधकाम केले पाहिजे.

४१) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलहिदा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यात येईल.

४२) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल आणि/किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आत तलाठ्या मार्फत तहसिलदारास कळविला पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर म.ज.म. (जमिनीच्या वापरात बदल) या बिगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पत्र ठरेल.

४३) अशा जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ त्या जमिनीचा वापर करण्यास प्रारंभ करण्याचा दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संदर्भात दर चौ.मी.मागे अ) रहिवास ०.१० पैसे ब) वाणिज्य ०.२० पैसे या प्रचलित दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला असेल तर त्याप्रसंगी निराळ्या दराने अशा बिगरशेतकी आकारणी करण्यात येईल. अकृषिक आकारावर ग्रामपंचायत उपकरही दयावा लागेल.

४४) महाराष्ट्र चेंबर्स ऑफ हाऊसिंग विरुद्ध महाराष्ट्र शासन या मा. उच्च न्यायालयातील रिट याचिका क्र. ६७०२/२०११ मधील मा. न्यायालयाचे अंतिम स्पष्टीकरण शासनाचे महसूल व वन विभागाचे पत्र क्र. गौखनि-१०/२०११/प्र.क्र.१९८/ख.व.व.दि.क्र.३११/२०११ मधील सुचनानुसार मा. न्यायालयाचे अंतिम आदेशास अधीन राहून सदर परवानगी देणेत आली असून मा. उच्च न्यायालय/शासन याबाबतीत को.निर्णय/आदेश दि.१०/०५/२०१२ अन्वये एम अग्निशं भुमि अभिलेख बंधनकारक राहतील.

४५) सदर जागेची अतितातडी मोजणी फी रक्कम रुपये २००००/- (अक्षरी सत्तीस हजार रुपये मात्र) चलन क्रमांक ७७/१३ दिनांक १०/०५/२०१२ अन्वये एम अग्निशं भुमि अभिलेख पालघर यांचेमार्फत शासन जमा केली आहे.

४६) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७-अ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे रूपांतरीत कराबाबतची रक्कम रुपये ३५४४६/- (अक्षरी पत्तीस हजार चारशे शेहेचाळीस रुपये मात्र) या कार्यालयाचे पत्र क्र.महसूल/कख.१/टे.१/एनएपी/एसआर-१९२/२०१२ दिनांक ०९/०५/२०१३ अन्वये तहसिलदार पालघर यांचेमार्फत चलन क्रमांक ७७ दि. १०/०५/२०१३ अन्वये शासनास जमा करुन त्याची चलनची प्रत या कार्यालयात सादर केली आहे.



(Handwritten signature)

पलार	
दस्ता क्र. 3089	1988
83	1/22

168

J/S-R-192-2012 (Village-Shelavli, Tal-plahar).doc

—६—

- ४७) भुमापन विभागाकडून जमिनीची मोजणी करण्यात आल्यानंतर अशा जमिनीचे जितके क्षेत्रफळ वाढवून येईल. तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्रफळ तसेच बिगरशेतकी आकारणी यात बदल करण्यात येईल.
- ४८) सदर जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या कालावधीत अनुज्ञाग्रहीने अशा जमिनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रद्द समजण्यात येईल व अनुज्ञाग्रही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.
- ४९) पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावरहूकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्रहीने कोणतेही मर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-याची परवानगी घेतली असेल आणि अशा शरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.
- ५०) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमिन महसूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची ४ किंवा ५ मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन त्यात या आदेशातील शर्ती समाविष्ट करणेस त्यास बंधनकारक राहिल.
- ५१) या आदेशात आणि सनदीत नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्रही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त महसूल अधिनियमाच्या उपबंधान्वये अर्जदार ज्या शिक्षेस पात्र होईल अशा इतर कोणत्याही शिक्षेस बाधा न अणता, जिल्हाधिकारी यांस तो निदर्शित करील अशी दंड आकारणीची रक्कम व उक्त अधिनियमाचे कलम ३२९ चे पोट कलम (२) ला अधिन राहून तो निदर्शित करील असा दंड भरल्यावर उक्त भूखंड अर्जदाराचे ताब्यात ठेवण्याचे चालू ठेवता येईल.
- ५२) दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.
- ५३) प्रस्तुत जमिनीबाबत महाराष्ट्र आदिवासी कायदा ३५/७४ व १४/७५ च्या तरतुदी लागू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५४) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही व्यक्तीने हक्क सांगितल्यास व त्यामुळे जमिनीच्या मालकी हक्कास बाधा पोहचत असल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५५) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही कोर्टात वाद चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ५६) वरील पैकी कोणत्याही अटीचा भंग झाल्यास परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- ५७) वरील शर्तीमध्ये अंतर्भूत असले तरी या परवानगीच्या उपबंधा विरुद्ध उभारण्यात येणारी कोणतीही इमारत किंवा बांधकामे उभी करण्यात आली असतील किंवा अशा तरतुदी नुसार इमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल त्याबाबतीत जिल्हाधिका-याने आलेली किंवा त्यातून उभारण्यात आला नाही तर त्याला ते काढून टाकण्याची किंवा व्यासपीटून जमिन महसूलाची रकबाची म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
- ५८) विनीट्ट केलेल्या शर्तीचे अशा रितीने उभारलेली इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्यात त्याला बाधा पोहचत असेल अशा बाबतीत जिल्हाधिका-याने आलेली किंवा त्यातून उभारण्यात आला नाही तर त्याला ते काढून टाकण्याची किंवा व्यासपीटून जमिन महसूलाची रकबाची म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.
- ५९) प्रस्तुतची जमिन विशेष भूव्यवस्थापन तसेच पुनर्वसन कायद्याखाली भविष्यात संपादित झाल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- ६०) अर्जदार यांनी आदेश केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी अथवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजण्यात येईल.



[Handwritten signature]

169

पत्र
दस्ता क्र. 3679 / 2018
800162

JAS-R-192-2012 (Village Shelavli. Tal-plahar).doc

—७—

६१) अर्जदार यांनी वरील पैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्यात येईल व त्यांचे विरुद्ध पुढील कायदेशिर कार्यवाही करण्यात येईल.

सही/---

(अशोक शिनगारे)

अपर जिल्हाधिकारी ठाणे
मुख्यालय जव्हार

प्रति.

मे.सत्य लाईफ स्टाईल प्रा.लि. तर्फे श्री. ओम रमेश सावंत रा. शेलवली ता. पालघर
जि.ठाणे (मंजूर नकाशासह)

स्थळ प्रतीवर मा. अपर जिल्हाधिकारी
यांची सही असे.



अपर जिल्हाधिकारी ठाणे
मुख्यालय जव्हार करिता



दस्ता क्र. 3689 / 2017
 20/1/2

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक
 (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा) (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम
 १९७१ पातील नियम ३, ५, ६ आणि ७।

शेतवाली

तालुका - पालघर

जिल्हा - पालघर

दिनांक - 31/08/2017 पर्यंत अद्ययावत

शेतीचे स्थानिक नाव	क्षेत्र आकार आणि चौ.फु.फरा	खाते क्रमांक
शेती क्रमांक व उपविभाग 31/24 भोगवटादार वर्ग -1	भोगवटादाराचे नाव	
क्षेत्र एकक आर.चौ.मी	आम रमेश सावंत (710)	[256], 710
बिन शेती 356.55.52	सत्य लाईफ स्टायल प्रा. लि. 356.55.523566.00 (681)	कुळाचे नाव इतर अधिकार मा. अपर जिल्हाधिकारी ठाणे मु. जवहार पाचेकडील - शर्त क्र 1 ते 60 ला अधिन राहून अद्ययम क्र महसूल क्र 1 अद्ययम एम.आर. क्र 10 दि 10/10/11 अन्वये शर्ती नथनकारक 1081। इतर 1) 10'x8 खुले क्षेत्र 40x7.00 चौमी 2) रेखाकनातील रस्ते 41x0.7 3) 2' सुविधा 17x8.00 7' 10' चौजा - सहकारी बँक महाराष्ट्र पातळी बँक शाखा पांडवेंदर पैचा रकम रु 5,00,00,000/- पाच कोटी रुपयांचा चौजा 723। गौण खनिज दंड मातहतसिलवण सौ पालघर पाचेकडील वसु. अग्निपत्रक क्र 1081 सुविधा क्र 3 अर क्र 10 दि 12/9/06 2x2x2 चौ. आदेशान्वये स्वतंत्र रुपये 25,00,00,00/- चा चौजा ठेवला असे (740) इतर मा. तहसिलदार सौ पालघर पाचेकडील वसु. अग्निपत्रक क्र 1081 सुविधा क्र 3 अर क्र 10 दि 12/9/06 2x2x2 चौ. आदेशान्वये स्वतंत्र रुपये 25,00,00,00/- चा चौजा ठेवला असे (740)
बिन शेती 3566.00	आकारणी	
विरायत		
दंगलपत		
तरी		
जवळता		
इतर		
प्रमाण क्षेत्र		
मोटखराब (लागवडीस अयोग्य)		
वर्ग 1/24		
वर्ग 1/24		
एकूण चौ. 0.00.00		
प्लॉट क्रमांक		
शेती क्र		
आकारणी		



P.T.O

123

पालर	
दात क्र.	3679 12022
Yol C2	

मुंबई ज्ञानपंचायत विधान १९५८ कलम ५२ फुट कलम (१) प्रमाणे
 दुस्तक करणेस, फेरफार करणेस किंवा काढविणेस याबाबतची परवानगी
ज्ञानपंचायत शेलवाली
 मु. अ.बा.सी. पो. नं.बारे. ता. पालर, जि. ठाणे. ४०१ ४०१



दिनांक :- २८/०६/२०१३

क्र. १११/२०१३-२०१४

बी. ज्ञानपंचायत सत्यासईफ स्टार्टल प्रा. लि. शेलवाली, ता. पालर, जि. ठाणे यांसी, आपला रहिवासी इमारत बांधकामाबाबत दि. १३/०६/२०१३ चा अर्ज दि. १३/०६/२०१३ रोजी मिळाला. त्याप्रमाणे आपणांस कळविण्यांत येते की, ज्ञानपंचायत मासिक सभा दिनांक २२/०६/२०१३ च्या ठराव क्रमांक: २१/१२ अन्वये रहिवास प्रयोजनार्थ इमारत बांधण्यास (मासुन आल्याचे परवानगीस पात्र राहून) मुंबई ज्ञानपंचायत अधिनियम १९५८ चा कलम ५२ व ५३ तरतुदीस अधिन राहून आपणास मालकी सर्व्हे नं. ३/१ पै, ३/२ पै, व ३/३ पै, ३/४ पै मधील एकूण क्षेत्र ३५४४६.१२ चौरस मीटर या क्षेत्राच्या रहिवास व वाणिज्य वापरसाठी तक्त मजला व इतर चार मजले असे एकूण क्षेत्र २६५७६.२९ चौरस मी. क्षेत्राच्या बांधकामासाठी ज्ञानपंचायत अटी व शर्तीस अधिन राहून बाहरकत दाखला देत आहे.

अटी व शर्ती

१. ज्ञानपंचायत न्या बांधकामास परवानगी दिली आहे अशा कोणत्याही बांधकामास ने. कलेक्टर सौ, ठाणे व सहाय्यक नगर रचना अधिकारी, जबाबदार विभाग व आवश्यक शासकीय खात्याची पूर्व परवानगी घेऊन त्यांनी दिलेल्या अटी व शर्तीस अधिन राहून बांधकाम करावे लागेल.
२. बांधकाम परवानगी घ्यावयाची दिल्यानंतर एम.ए. अग्नर जागेसंबंधी काही प्रश्न उद्भवल्यास तो मालकास सोडवावा लागेल.
३. सडक जागेविषयी मालकी, भाडेपट्टा, वहादत, रस्ता इ. बाबतीत कोणताही कायदेशिर वाद उद्भवल्यास त्यांचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदाराची राहिल.
४. बांधकाम परवानगी दिल्यानंतर एक वर्षाच्या आत पूर्ण न केल्यास ज्ञानपंचायतीची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागेल.
५. मंजूर एम. ए. व लेआऊट प्लॉनमधील क्षेत्राबाधेचे बांधकाम करावयाचे असून बाकी भाग अंतर्गत रस्ते, गार्डन वगैरेसाठी नोकळ सोडण्यात यावा.
६. एम. ए. करण्याची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल तसेच पिण्याच्या पाण्याची व्यवस्था अर्जदार यांना करावी लागेल.
७. आग्निबाध १० फूट, मेन रोडपासून १५० फूट व बी. एम. आर. डी. प्लॉनिंगप्रमाणे नियोजित रोडसाठी ४० फूट, ६० फूट किंवा ८० फूट जागा सोडूनच बांधकाम करावे लागेल.
८. इमारत बांधण्यापूर्वी इमारतीसाठी वापरले जाणारे रस्ते, पक्की गटारे सांडपाण्याची व्यवस्थापन व वृक्ष लागवड करणे. बंधनकारक असेल.
९. जो भूखंड न्या प्रयोजनासाठी राखीव ठेवण्यात आला आहे. त्या भूखंडाचा उपयोग त्याच प्रयोजनासाठी करणे बंधनकारक राहिल.
१०. इमारतीचे बांधकाम ज्ञानपंचायतने मंजूर केलेल्या आराखड्याप्रमाणे करून बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर वास्तुविशारकाचे कडून पूर्णत्वाचा दाखला घेऊन इमारतीच्या क्षेत्रफळासह देऊन त्या क्षेत्रफळाच्या किमतीनुसार व क्षेत्रफळानुसार नियमाप्रमाणे आकारलेला कर देऊन घेव्ही व नुदतीत भरणे बंधनकारक असेल.
११. इमारत बांधतेवेळी पर्यावरण संतुलनासाठी आवश्यक अस्तगत्या उपाययोजनांची ज्ञानपंचायत कळविले त्याप्रमाणे करणे बंधनकारक राहिल.
१२. इमारत बांधकाम करताना व झाल्यानंतर ध्वनीप्रदुषण, वायुप्रदुषण, व जल प्रदुषण होता कामा नये. याव्यतिरिक्त ज्ञानपंचायत आवश्यकतेनुसार वेळोवेळी देण्यात येणारे, सुचनांचे व नियमांचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
१३. इमारतीचे बांधकाम सर्वदृष्ट्या पूर्ण झाल्यावर व योग्य झाल्यावर एम. ए. व लेआऊट प्लॉनमधील क्षेत्राबाधेचे सर्टीफिकेटचे व सर्व्हासह नोंद घ्याव्यात असेल.
१४. वरील अटीचे पालन बांधकाम करताना झाले नाही तर ज्ञानपंचायतने मंजूर केलेल्या आराखड्याप्रमाणे बांधकाम परवाना रद्द केल्याचा आदेश देईल व तुम्हाला तो बंधनकारक राहिल याची नोंद घ्यावी.
१५. शौचालयाचे बांधकाम करणे आपणावर बंधनकारक राहिल शौचालय बांधण्यात कोणताही खर्च होणार नाही तोपर्यंत घरपट्टी लागू केली जाणार नाही व विद्युत पुरवठा ना हरकत दाखला दिला जाणार नाही असेल तसेच बांधकाम पूर्ण झाल्यावर बांधकामाचा दाखला दिला जाईल.
१६. रेन वॉटर हरवेस्टींग करणे बंधनकारक असेल ते काम पूर्ण झाल्यावर बांधकामाचा दाखला दिला जाईल.



वरील अटी व शर्ती नुसार सडकची परवानगी दिली असून त्याचे पालन बांधकाम करताना न झाल्यास तर ज्ञानपंचायत कोणत्याही पूर्व सुचना न देता बांधकाम परवाना रद्द केल्याचा आदेश देईल तो आपणावर बंधनकारक असेल याची नोंद घ्यावी.

सरपंच
 ज्ञानपंचायत शेलवाली

पल्लर
दस्ता क्र. 3689/2022
2022/1/12



DHARMENDRA JANARDAN KHANDRE

B.Com, LL.B, Advocate
39/14, Ganesh Nagar, Erandwana, Pune - 411 004
Tel. : 25424220 Fax : 020 25424220

Ref. :

Date :

SEARCH & TITLE OPINION

1. DESCRIPTION OF THE PROPERTY

All that piece and parcel of the land bearing **Survey No.3 Hissa No.1** admeasuring about 02 Hector 07.4 R (including land admeasuring 00 H 42-5 R acquired for channel) assessed at Rs. Rs.17 Paisa 81 , **Survey No.3 Hissa No.2** admeasuring about 01 Hector 05.2 R assessed at Rs. Rs.8 Paisa 44 and **Survey No.3 Hissa No.4** admeasuring about 00 Hector 91.1 R (including land admeasuring 00 H 2.5 R acquired for channel) assessed at Rs.17 Paisa 81, **total Area of land is 04 Hector 04.7 R** of Village Shelwali , Tal: Palghar, Dist.: Thane within the local limit of Sub -Registrar Palghar, District Thane situated within the limits of Grampanchayat Shelwali And within the jurisdiction of Panchayat Samiti Palghar and bonded as follows:

- On or towards East : By Gauthan & Road .
On or towards West : By Canal , Service Road & KLG .
On or towards North : By S.No.3 part & Road.
On or towards South : By Road.

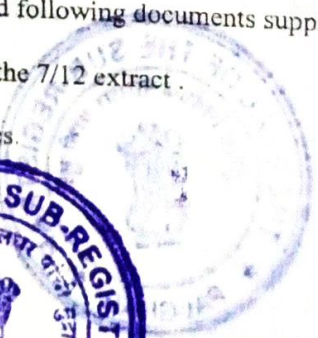
(hereinafter referred to as the said property)

2. PURPOSE, SEARCH AND DOCUMENTS :-

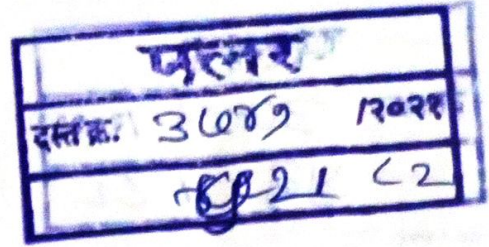
Under the instruction from **SATHYA LIFE STYLES PRIVATE LIMITED** a company registered under the Companies Act, 1956, having its registered office at 23 A, Laxmi Industrial Estate, New Link Road, Andheri (west), Mumbai 400 053 a builder ,dealing in promotion of Development and sale to take search and investigate the title reality to the said property . Adv. Jayesh Phalke have caused the search from the office of Sub -Registrar Palghar and have paid necessary charges for the search.

I have perused following documents supplied to me :-

- A) Photo copy of the 7/12 extract .
B) Mutation entries.



175

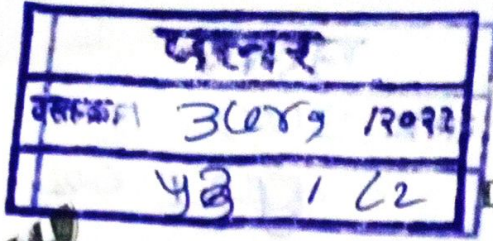


- C) Photo copy of the Conveyance Deed dated 12th October 1960.
- D) Photo copy of "Deed of Conveyance" which is registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.456/08 dt.24/01/2008.
- E) Deed of Conveyance' which is registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.5965/11 dt. 25/08/2011.

3. HISTORY OF THE TITLE:-

- a) Smt. Kamlabai Narayan Bhatt was the owner of the land bearing Survey No. 3 Hissa No.1, admeasuring H.R. 2-07-40, assessed at Rs. 17.81 Paise, Survey No. 3, Hissa No. 2, admeasuring H.R. 1-05-22, assessed at Rs. 8.44 Paise, Survey No. 3, Hissa No. 4, admeasuring H.R. 0-92-10, assessed at Rs. 5.19 Paise, lying being and situated at Village **SHELVALI**, Taluka Palghar, District Thane, within the area of the Sub-Registrar at Palghar.
- b) By an Coveyance Deed dated 12th October 1960, Smt. Kamlabai Narayan Bhatt sold and conveyed the said land to Mr. Chandrikaprasad Raghuvir Chaudhary.
- c) Mr. Chandrikaprasad Raghuvir Chaudhary died on 01/10/1991, leaving behind him 1) Mr. Chandrashekhar Chandrikaprasad Chaudhary, 2) Ramkali Chandrikaprasad Chaudhary, being the legal heirs according to the Hindu Succession Act, by which he was governed at the time of her death.
- d) Ramkali Chandrikaprasad Chaudhary died on 13/09/1995, leaving behind her Mr. Chandrashekhar Chandrikaprasad Chaudhary, being the legal heir according to the Hindu Succession Act, by which she was governed at the time of her death.
- e) Chandrashekhar Chandrikaprasad Chaudhary died on 20/08/1997, leaving behind him 1) Duniyadulari Chandrashekhar Chaudhary, 2) Jitendra Chandrashekhar Chaudhary, being the legal heirs according to the Hindu Succession Act, by which he was governed at the time of his death.
- f) Duniyadulari Chandrashekhar Chaudhary died on 12/11/2004, leaving behind her Jitendra Chandrashekhar Chaudhary, being the legal heir according to the Hindu Succession Act, by which she was governed at the time of her death.
- g) As such Mr. JITENDRA CHANDRASHEKHAR CHAUDHARY and 1) Mrs.Sangita Jitendra Chaudhary 2) Mr.Pratik Chandrashekar Chudhary 3) Mr.Nishit Jitendra Chaudhary are the legal heirs of Mr.Jitendra Chandrashekar Chaudhary.





DHARMENDRA JANARDAN KHANDRE

B.Com, LL.B, Advocate

39/14, Ganesh Nagar, Erandwana, Pune - 411 038

Tel.: 25424220 Fax: 020 25424220

Date :

Ref. :

- h) That said Mr.Jitendra C.Chaudhary and his aforesaid legal heirs has sold the said land to the 1) MR. CHETAN CHANDULAL SHETH 2) MR. DINANATH LAXMAN LOKHANDE 3) MR. BHARAT BHASKARBHAI RATHOD 4) MR. KISHOR KESHAVLAL SANGHRAJKA 5) MR. PRAVIN KESARIMAL JAIN all the Partners of M/S. INFINITY INDUSTRIAL PARK vide Deed of 'Conveyance' which is registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.456/08 dt.24/01/2008.
- i) That said M/S. INFINITY INDUSTRIAL PARK has sold the said land to Mr.Om Ramesh Sawant vide 'Deed of Conveyance' which is registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.5965/11 dt. 25/08/2011.
- j) The Additional Collector, Thane District, vide it's order Ref. No.181/2010 dated: 19/10/2011 has granted permission for **Non Agriculture** use of the Project Land and also granted permission to construct residential and commercial Buildings / units thereon, and the Town Planning Authority, Palghar has sanctioned the Layout Plan for development of the Project.
- k) That on 24/01/2008 the said M/s.Infinity Industrial Park agreed to sell the part of the land from S.No.3 Hissa No.1 totally admeasuring about 02 Hector 07.4 R out of which 00 H. 37 R to 1) Mr.Pratik Jitendra Chaudhary & 2) Mr.Nishit Jitendra Chaudhary vide Agreement dt.24/041/2008 which is registered with the office of Sub Registrar Palghar at sr.No.462/08 dt.11/02/2008 and Mr.Jitendra C.Chaudhary given his consent to the said sale deed.
- l) Due to some reason the said M/s.Infinity Industrial Park requested to aforesaid Mr. Pratik choudhary and Nishit Choudhary to cancel the said Agreement dt.24/01/2008 and take money back along with compensation, benefit for cancellation and duly said Mr.Choudharys agreed to cancel the said agreement by accepting the consideration from the said Vendors and duly executed the deed of cancellation dt.23/08/2011 which is registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.5890/2011 and handover the peaceful and vacant possession the said of portion of the aforesaid land .
- m) The land admeasuring H.R. 0-42-5, out of Survey No. 3 Hissa No. 1 and land admeasuring H.R. 0-02-5, out of Survey No. 3 Hissa No. 4 has been acquired for 32 meters channel in Palghar Division No. 2.
- n) The said M/s.Infinity Industrial Park have obtained the permission under Section 11 of Maharashtra Rehabilitation Act 1976 from the Office of Surya Kalwa Division No. 1, Surya Nagar, Palghar vide its Javak No. SKD-1/PN/K-5/4075, dated 13/12/2007.



177

पलघर	
दस्ता क्र.	3689 1992
पृष्ठ	48 1 22

o) That the said Mr.Om Ramesh Sawant has sold the said land to the 'Sathya life style Pvt.Ltd.' vide 'Deed of Conveyance' which is registered with the office of Sub-Registrar Palghar at Sr.No.8920/11 dt. 09/12/2011 since then the said Builder are in actual possession of the said land and the said Builder or otherwise well and sufficiently entitled to the said land thereafter name of the said Builder entered into record of rights of 7/12 extract as a owner

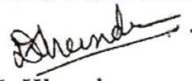
4. Opinion to the Title:-

Considering the above aspects ,documents, information and search taken I am on the opinion that.

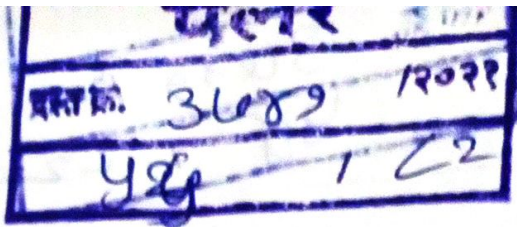
- (a) Sathya life style Pvt.Ltd., is as owner and fully entitled the said property described in the para one above.
- (b) **Sathya life style Pvt.Ltd.**,is perfectly entitled to develop the said property and also entitled to enter into the agreement to sale , the ownership block to the intending purchasers and they are also entitled to develop the said property.
- (c) **The said property is clear and marketable and free from encumbrances.**

Pune.

Date : 27/02/2012.


D. J. Khandre
Advocate





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
P99D00006980

Project: **Sathya Lifestyles Phase 2 Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No S.NO. 3- H.NO. 1,2,4at shelwaji,
Paighar, Paighar, 401404.**

1. **Sathya Lifestyles Pvt Ltd** having its registered office / principal place of business at *Tehsil, Andheri District
Mumbai Suburban Pin 400053*
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely -
 - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees.
 - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017.
 - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (f) 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 **17/08/2017** and ending with **31/03/2023** 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 17/08/2017
Place Mumbai

Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premchand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date 8/17/2017 5:15:29 PM

Signature

129

पल्लर	
दस्ता क्र.	3489 / 2021
	53 1 12



जिल्हाधिकारी तथा जिल्हादंडाधिकारी पालघर यांचे कार्यालय

पार्श्वनाथ- १, बिडको नाका, माहिम, ता. जि. पालघर
दूरध्वनी क्रमांक ०२५२५-२५३१११ ई-मेल - collectorpalghar@gmail.com

क्र.महसूल/कक्ष.१/टे.१/भोगवटा प्रमाणपत्र/एसआर- ०६/२०१८

दिनांक :- 12/2021

26 DEC 2018

परिशिष्ट 'I'

भागश : भोगवटा प्रमाणपत्र

(FORM FOR PARTLY OCCUPANCY CERTIFICATE)

प्रति,

डायरेक्टर, मे.सत्य लाईफ स्टार्डिल प्रा.लि.,

पत्ता :- स.नं.३/१, २ व ४, शेलवली,पालघर मनोर हायवे, पालघर पूर्व

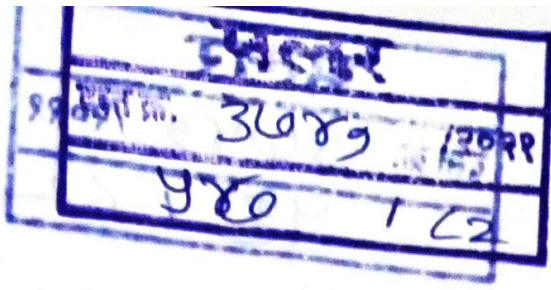


मौजे शेलवली,ता.जि.पालघर स.नं.३/१,३/२,३/४ पैकी क्षेत्र ३५,६५५.५२ चौ.मी., सर्व्हे क्र.३/१ पैकी क्षेत्र ४५,६४.४८ चौ.मी. व सर्व्हे क्र.३/४ क्षेत्र ०.०२.५ हे.आर. असे एकूण एकत्रित क्षेत्र ४०,४७०.०० चौ.मी. जमिनीस तत्कालिन अपर जिल्हाधिकारी, टाणे मुख्यालय जव्हार यांचेकडील आदेश क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-१अ/ एनएपी/ एसआर-१९२/२०१२ दि.१३/५/२०१३ अन्वये अट क्र.१ ते ६१ चे अधीन राहून मे.सत्य लाईफ स्टार्डिल प्रा.लि.तर्फे श्री.ओम रमेश सावंत, रा.शेलवली, ता.पालघर यांना सुधारित बांधकाम परवानगी देणेत आलेली आहे.

प्रकरणी आपण दिनांक २१/०४/२०१८ चे अर्जान्वये भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेबाबत विनंती केलेली आहे. त्याअनुषंगाने सहायक संचालक, नगररचना, पालघर यांचेकडील पत्र क्रमांक जा.क्र. ससंनर-पालघर शाखा/मौ.शेलवली/ता.पालघर/ स.नं.३/१,२व४/ भोगवटा प्रमाणपत्र/१०५७ दि.११/६/२०१८ अन्वये भोगवटा प्रमाणपत्र देणेबाबत या कार्यालयाकडे शिफारस केलेली आहे.

सदर शिफारशीनुसार, मौजे शेलवली,ता.जि.पालघर स.नं.३/१,३/२,३/४ पैकी क्षेत्र ३५,६५५.५२ चौ.मी.या जागेवरील एकूण १ ते १८ इमारती पैकी इमारत क्र.१ व १३ टी.१ व B-३ या इमारतीचे बांधकाम श्री.निलेश एच.वारिया, वास्तुविशारद (परवाना क्र.STR/०००००६११, दि.३१/१२/२०२८) व डॉ.एच.एम.राजे, संरचना अभियंता (परवाना क्र.STR/०००००६११, दि.३१/१२/२०२०) यांचे पर्यवेक्षणाखाली पूर्ण केले असल्याने भोगवटा प्रमाणपत्र देणेबाबत सहायक संचालक, नगररचना, पालघर यांना या कार्यालयाकडे शिफारस केली आहे. त्यानुसार खालील नमुनेच्या इमारत क्रमांक व क्षेत्राबाबत खालील अटी व शर्तीवर भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित करणेत येत आहे.





126

इमारत क्र.११ व १३ TYPE A१

FLOOR	BUILT UP AREA	EXCESS BAL	TOTAL
GROUND	१६६.१६	०.००	१६६.१६
FIRST	१६६.०७	०.००	१६६.०७
SECOND	१६६.०७	०.००	१६६.०७
THIRD	१६६.०७	०.००	१६६.०७
FOURTH	१६६.०७	०.००	१६६.०७
TOTAL	८३०.४४	०.००	८३०.४४

इमारत क्र.११ व १३ TYPE B३

FLOOR	BUILT UP AREA	EXCESS BAL	TOTAL
GROUND	१६६.१६	०.००	१६६.१६
FIRST	१६६.०७	०.००	१६६.०७
SECOND	१६६.०७	०.००	१६६.०७
THIRD	१६६.०७	०.००	१६६.०७
FOURTH	१६६.०७	०.००	१६६.०७
TOTAL	८३०.४४	०.००	८३०.४४

- तत्कालिन अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे मुख्यालय जव्हार यांचेकडील आदेश क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-१अ/एनएपी/एसआर-१९२/२०१२ दि.१३/५/२०१३ अन्वये देणेत आलेल्या विनशेती व बांधकाम परवानगी आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदार/वास्तुविशारद/ विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- मंजूर बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त नंतर जादा बांधकाम केल्याचे आढळून आल्यास कायदेशिर कारवाई करणेत येईल.
- इमारतीमध्ये अंतर्गत व बाह्य बदल करावयाचे झाल्यास ती नियोजन प्राधिकरणाची पूर्व परवानगी घेऊन बदल करणे आवश्यक आहे.
- केलेल्या बांधकामाचा दर्जा निकृष्ट असल्यास व एखादी दुर्घटना घडल्यास त्याची जबाबदारी नियोजन प्राधिकरणाची राहणार नाही.
- नियमानुसार सोडावयाच्या समास अंतरामध्ये कमीत कमी १२ ते १५ झाडे लावून जोपासण्यात यावी.
- सांडपाणी व्यवस्थेबाबत भविष्यात काही वाद उद्भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- कामाचे सक्षमतेबाबत संबंधित आर्किटेक्ट, इंजिनिअर जबाबदार राहतील.
- बांधकामाचे प्रकल्प बाजूने सोडावयाचे सामासिक अंतरामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अथवा पायलटि बांधकाम घडण्यात आलेले क्षेत्र हे कायमस्वरूपी खुले ठेवण्यात यावे. मालकी हक्काबाबत काही वाद उद्भवल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.



ठिकाण : पालघर

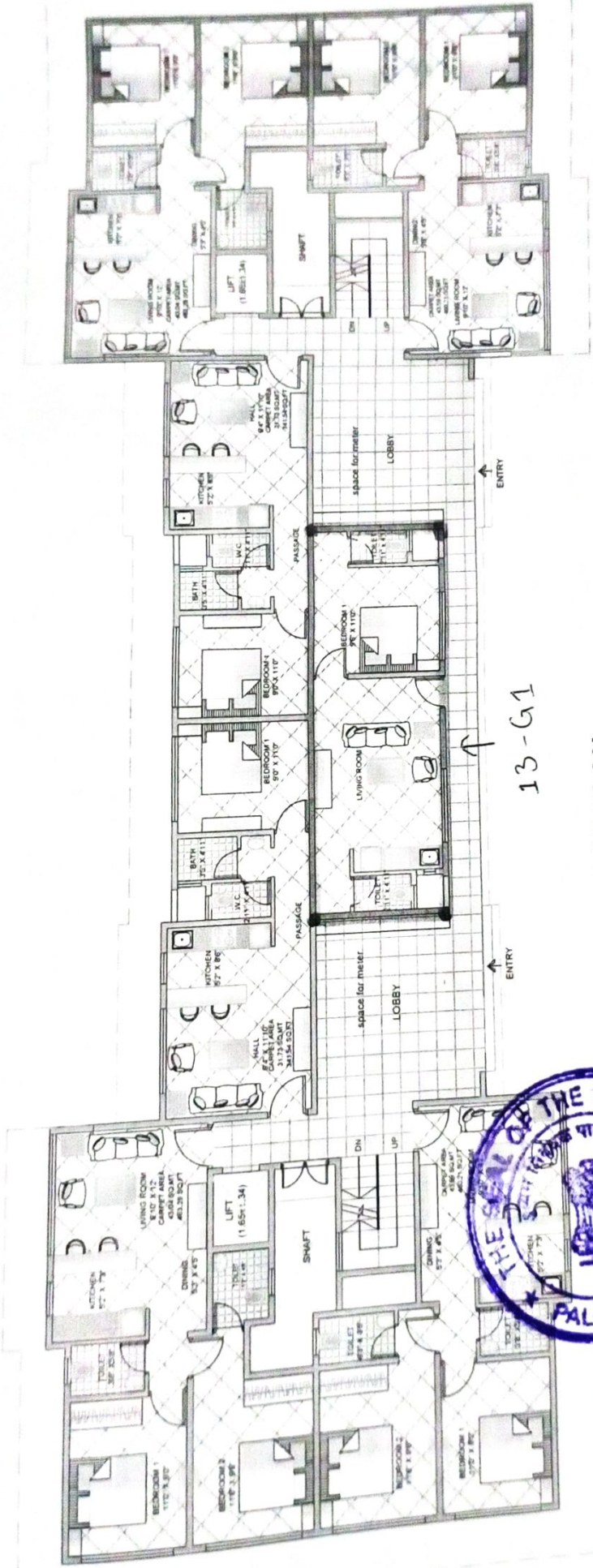


(डॉ. प्रशांत नरनवरे)
जिल्हाधिकारी पालघर

B WING

121

पलार
 दस्ता क्र. 3079 12089
 58 / 62



13-G1

GROUND FLOOR PLAN
BUILDING NO. 13 & 16



PENTASPACE
CONSULTANTS PVT. LTD.



DATE : 7/5/2013
SCALE : 1:100
DWG. NO :



10% CONCEPTUAL
DESIGN

SATHYA LIFESTYLES
 (DEVELOPERS & BUILDERS)
 PROPOSED RESIDENTIAL BUILDING
 AT PALGHAR, THANE

THIS DRAWING IS COPYRIGHT PROPERTY OF PENTASPACE ARCHITECTS. IT SHALL NOT BE USED OTHER THAN WHAT IT IS INTEND TO

185

फलर
दस्तावेज 3689 12021
५५ 1

Department of Stamp & Registration Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 1005202101700	Date 10/05/2021
Received from DHC, Mobile number 0000000000, an amount of Rs.360/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R. Andheri 5 of the District Mumbai Sub-urban District.	
Payment Details	
Bank Name MAHB	Date 10/05/2021
Bank CIN 10004152021051001545	REF No. 003595342
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	

बलर-१७/ IV
५००० २ १८
२०२१

THE JOINT SUB-REGISTRAR ANDHRI
MUMBAI

OF THE SUB-REGISTRAR
MUMBAI

(188)

1

पलघर

वसतः 3679 19024

ए 112

POWER OF ATTORNEY

(Only For Admit Execution)

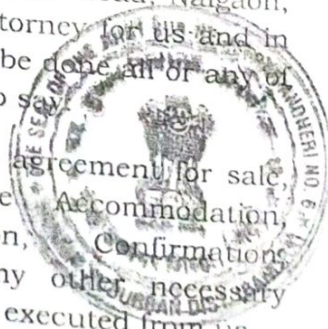
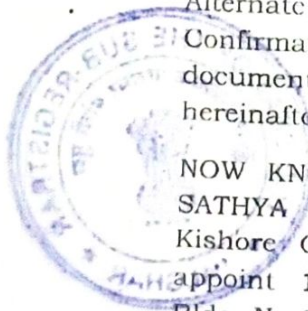
TO ALL TO WHOM THESE PRESENTS SHALL COME, We, **SATHYA LIFESTYLES PRIVATE LIMITED**, a Company registered under the companies act, 1956 having its registered office at Survey No.3/1, 2 & 4, Shelvali, Off Palghra Manor Highway, Palghar (East), Dist.-Palghar, 401404 represented by ShriKishore Gavrichand Shah, adult, Indian Inhabitants, residing at 22/23, ShreenathKrupa CHS Ltd. M.G. Road, Vileparle (East), Mumbai - 400057, do hereby SEND GREETINGE:

WHEEREAS We are carrying on business inter alia as of Builder and Developer/promoter and as incidental to our business weare constructing various buildings in the schedule properties and entering into and executing diverse agreement for Development, Conveyance, Agreement for sale, Agreement for Alternate Accommodation, Undertaking, Affidavit, Declaration, Confirmation, Rectification & Cancellation Deed of fla/shops/ parking space/garage etc. with various persons and authorities:

AND WHEREAS it is not possible for us due to our business commitments to appear before the Sub-Registrar of Assurance, Palghar or anywhere in India, personally for admission and presentation for registration of the said agreement for Development, Conveyance, Agreement for sale, Agreement for Alternate Accommodation, Undertaking, Affidavit, Declaration, Confirmation, Rectification, Cancellation Deed or any other documents already executed by us and/or to be executed by ours hereinafter.

NOW KNOW ALL YE MEN THAT BY THESE PRESENTS WE, **SATHYA LIFESTYLES PRIVATE LIMITED**, represented by Shri Kishore Gavrichand Shahdo hereby nominate, constitute and appoint **1) SHRI SHANTARAM PAWAR** residing at Room No.37, Bldg. No.18A, BDD Chawl, Mahatma Jyothi Phule Road, Naigaon, Mumbai 400014 to be our true and lawful attorney for us and in our name and on our behalf to do or cause to be done all or any of the following acts, matters and things that is to say:

To sign and admit the execution of the agreement for sale, agreement for Permanent Alternate Accommodation, Undertaking, Affidavit, Declaration, Confirmation, Rectification, Cancellation Deed or any other necessary documents signed by us said attorney or executed from us. To present the said Agreement for sale, Agreement for Permanent Alternate, Accommodation, Undertaking, Affidavit, Declaration, Confirmation, Rectification, Cancellation Deed or any other document before the Sub-Registrar for the purpose of registration of the same and to



Shri. Pawar

Shri. Shah

ब.र.-१०/ IV		
५६०९	६	९६
२०२१		

मलर	
व.स. ३६०९	१२०२१
६४१६२	

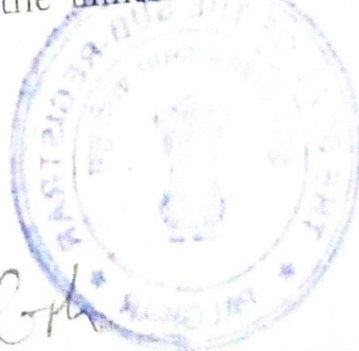
2

- do all acts that are necessary for effectively registering the said document.
3. To receive document or documents from the Sub-Registrar after registration any to give proper receipts and discharge for the same.
 4. To appear before any Court or Authority (including before the Superintendent of Stamps and Registrar of Assurances) for the purpose of any matter relating to be Stamp Duty and Registration and declaration of value of any other proceedings connected with the same. This Power of Attorney is given without any monetary consideration.
 5. To engage pleader or authorized representatives to act on our behalf in the said proceedings to do all other acts that may be necessary for the proper completion of the work assigned from us to ours Attorney under these presents,

we do hereby ratify and confirm that all acts deeds and things done by us said Attorney shall be deemed to have been acts, deeds and things done by us personally and we undertake to verify and confirm all and whatsoever that we said attorney shall lawfully do or cause to be done for we me by virtue of the power hereby given.

SCHEDULE

All That piece or parcel of land, bearing Survey No. 3, Hissa No. 1 admeasuring about 02 Hector, 07.4 R (including land admeasuring 00 H 42-5 R acquired for channel) assessed at Rs. 17 Paisa 81, **Survey No 3, Hissa No. 2** admeasuring about 01 Hector 05.2 R assessed at Rs. 17 Paisa 44 and **Survey No. 3 Hissa No. 4** admeasuring about 01 Hector 91.1 R (including land admeasuring 00 H 42-5 R acquired for channel) assessed at Rs. 17 Paisa 81, **04 Hector 04.7 R** lying, being and situated in Village Shelwali, Taluka Palghar, District Palghar within the jurisdiction of Nagar and Nagar Parishad Palghar, Zilla and Zilla Parishad Palghar, and within the limits of Sub-Registrar Palghar.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

पल्लर
 पल्लर नं. 3603, 2021
 83-16

IN WITNESS WHEREOF, we have executed this power on this 10th day of May, 2021.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED)

by the within named)

SATHYA LIFESTYLES PRIVATE)

LIMITED, represented by)

ShriKishore Gavrichand Shah)

Shri. G. K.



SIGNED SEALED AND DELIVERED)

by the within named)

Constituted Attorney)

1) **SHRI SHANTARAM PAWAR)**

Shri. S. P.



Witnesses:

1. *[Signature]*

2. *HARSH*



बदर-90/ IV		
yooe	9	96
२०२१		

दस्ता क्र.: 3689 1909

EX-12



पार 59 1

पंजीकरण प्रमाण-पत्र

आपसे पेशवात संख्या : U45400MH2011PTC223144 2011 - 2012

मे एकादश/ कार्याभिस करवा हे कि प्रकृत

Sathya Lifestyles Private Limited ✓

का पंजीकरण, कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) के अंतर्गत उपर किया जाता है और ये कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड है।

यह विगमन-पत्र आज दिनांक सत्राह अक्टूबर दो हजार एकदश का मुद्रा में जारी किया जाता है।

Form 1

Certificate of Incorporation

Corporate Identity Number : U45400MH2011PTC223144 2011 - 2012

I hereby certify that Sathya Lifestyles Private Limited is this day incorporated under the Companies Act, 1956 (No. 1 of 1956) and that the company is private limited.

Given at Mumbai this Seventeenth day of October Two Thousand Eleven

Registrar of Companies, Maharashtra, Mumbai

*Note: The corresponding form has been approved by M/ELANGDVA... certificate has been digitally signed by the Registrar through a system... Companies (Electronic Filing and Authentication of Documents) Rules... The digitally signed certificate can be verified at the Ministry website...



कम्पनी रजिस्ट्रार के कार्यालय, अहमदनगर में उपलब्ध प्रकाशित का पता
Mailing Address as per record available in Registrar of Companies
Sathya Lifestyles Private Limited
23-F, Laxmi Industrial Estate, New Link Road, Andhul (W),
Mumbai - 400053,
Maharashtra, INDIA



193

फुलर
दस्ता क्र. 3079 / 2021
६२ / १२

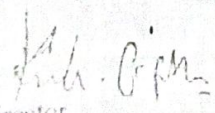
२०२१-२०२२
१२-१२-२०२१
१२-१२-२०२१
१२-१२-२०२१


CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED BY THE BOARD OF DIRECTORS OF SATHYA LIFESTYLES PRIVATE LIMITED AT 11.00 AM AT THE REGISTERED OFFICE OF THIS COMPANY AT SHELVALI, OFF PALGHAR-MANOR HIGHWAY, PALGHAR, DISTRICT - 401404

"RESOLVED THAT in view of better operational efficiency, the consent of the Board of Directors of Company is unanimously accorded to the Company and its director Mr. Kishore G. Shah and Mr. Abhijit Arun Mehta jointly to act as authorized signatory and representative of M/s. Sathya Lifestyles Private Limited to deal with Gram Panchayat, Panchayat Samiti, Town Planning, Collector, Tahsildar, Commissioner, Assessor & Collector, Government of Maharashtra & all its ministries and departments and all other concerned public or private bodies or authorities for all necessary approvals, sanctions, consents, permissions required in respect of the projects of the Company and for that purpose to address all correspondence, execute and file all necessary applications, forms, affidavits, undertakings, declarations, plans and all other documents, papers or writings in connection therewith from time to time and appear before the appropriate authorities and obtain and receive all such necessary approvals, sanctions, consents, permissions, necessary amendments in approved plans, obtaining occupation certificate, building completion certificate in respect of the project of the company and also authorized to sign / execute all necessary documents, papers, writings, agreements, correspondence, applications, proposals, undertakings, certificates, etc. in connection with and in respect of the development of the projects of the company at survey no. 3/1, 2 & 4 Shelvali Village, Taluka Palghar, district Palghar on behalf of Company.

"RESOLVED THAT Mr. Kishore G. Shah and Mr. Abhijit Arun Mehta are hereby jointly authorized to sign the Agreement for Sale and / or such related agreement(s) / document (s), execute, appear before Sub-Registrar of Registration and Assurances of Palghar or such other Authorities as may be required to admit the execution and to carry out amendments, if any required of the final nature, for the sole purpose of registration of the aforesaid agreement(s) / document (s) and to do all the necessary matters and things for and on behalf of the Company so as to give effect to the resolution in regards to the projects at survey no. 3/1, 2 & 4 Shelvali Village, Taluka Palghar, district Palghar."

Certified true copy
For Sathya Lifestyles Private Limited


Director
(Shri. Kishore G. Shah)


Director
(Shri. Abhijit A. Mehta)



Director
(Shri. Chirag M. Jain)

Sathya Lifestyles Private Limited

Site Office : Survey No. 3/1, 2 & 4, Shelvali, Off. Palghar-Manor Highway, Palghar, Taluka Palghar, District Palghar, Maharashtra - 401404
Tel. : 02525 645645, Mobile: 9225000000, Email : info@sathyalifestyles.com



22/02
711

पक्षकाराचे नाव व पत्ता

1. नाव मधुदा वाईफरस्टाईल प्रा. ली. तर्फे (डायरेक्टर १) किशोर गौरीचंद
नाम - अभिजित अरुण मेहता तर्फे कु.मु. थांतागम पावार
पत्ता प्लॉट नं. - माला नं. - इमारतीचे नाव: रजि. ऑफिस मंत्रे नं.
- ब. शेखबानी, पालघर-मनोर हायवे, पालघर (पु.), ता. व
सी. पालघर, जिल्हा नं. - रोड नं. - महाराष्ट्र, THANE.
पिन नंबर AAJPM7828F

पक्षकाराचा प्रकार

विहून देणार

वय :-

स्वाक्षरी:-

[Signature]

द्रायाचित्र

अंगठ्याचा उसा



2. नाव मंथन मंत्रेश परब - -

पत्ता प्लॉट नं. - माला नं. - इमारतीचे नाव: - ज्वाक नं: मी33
प्लॉट नं 65 आराध्य मौ सा ली आरगममी 14 गोरार्ड 1 गणपति
देवना जवळ बोरीवली पश्चीम मुवई, रोड नं: - महाराष्ट्र,
MUMBAI.
पिन नंबर DVFP3344M

विहून देणार

वय :-24

स्वाक्षरी:-

[Signature]



दस्तावेज करून देणार तथाकथीत करारनामा चा दस्तऐवज करून दिल्याचे कवून करतात.
क्र. 3 ची वेळ: 11 / 06 / 2021 03 : 03 : 52 PM

अवकाश

दस्तावेज असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-याना व्यक्तीशः ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

पक्षकाराचे नाव व पत्ता

1. नाव मंत्रेश मंटेयु - -
वय 48
पत्ता पालघर
पिन कोड 401404

[Signature] स्वाक्षरी

द्रायाचित्र

अंगठ्याचा उसा



2. नाव नितिन जनार्दन धाम - -

वय 31
पत्ता रुम नं 2 प्रभाकर वैनी चावल आरगम मंदिर रोड बजिर्ज नका बोरीवली
पश्चीम मुवई
पिन कोड 400092

स्वाक्षरी

[Signature]



अवकाश क्र.4 ची वेळ: 11 / 06 / 2021 03 : 04 : 45 PM

अवकाश क्र.5 ची वेळ: 11 / 06 / 2021 03 : 05 : 17 PM नोंदणी पुस्तक 1 मध्ये

[Signature]

प्रमाणित करावयात येते की,
हा दस्तावेज एकूण 22 पाने आहे

[Signature]

Payment Details

Sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	Manthan Mahesh Parab	eChallan	02202292021061005747	MH002078346202122E	159000.00	SD	0001022719202122	11/06/2021
2		DHC		1106202102732	1640	RF	1106202102732D	11/06/2021
3	Manthan Mahesh Parab	eChallan		MH002078346202122E	26500	RF	0001022719202122	11/06/2021

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



एक नवराच बुधवार
महरी नोंदला

30/09/2021