

VALUATION REPORT OF

MRS. SHEHLATA SHUKALKUMAR AGARWAL,
MR. SHUKALKUMAR KOTUMAL AGARWAL &
MR. DINESH SHUKALKUMAR AGARWAL

FLAT NO. 1403, FOURTEENTH FLOOR, J WING,
CASA LAKESIDE, LAKESHORE GREENS,
TALOJA BYPASS ROAD & OFF KALYAN SHIL ROAD,
VILLAGE KHONI, DOMBIVLI (EAST), DIST. THANE 421 203

D-1, Aero View CHS Ltd., Church Pakhadi Lane No. 2, Near Our Lady of Health Church,
Sahar Village, Sahar Road, Andheri (E), Mumbai - 400 099.

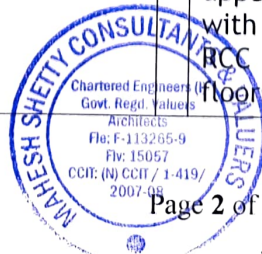
Tel No. : 022-26829214 • Mobile No. : 98703 71113 / 98334 78845.

Website : www.maheshvaluer.com / E-mail : mahesh.valuer@gmail.com

Format - C

**UNION BANK OF INDIA, VEER NARIMAN ROAD, CHURCHGATE BRANCH
VALUATION REPORT (IN RESPECT OF FLAT / SHOP / UNIT)**

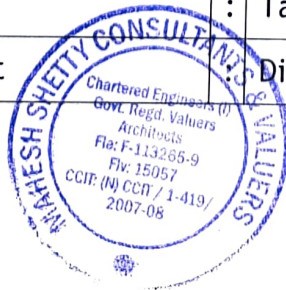
I	GENERAL	
1.	Purpose for which the valuation is made	: To ascertain present FMV
2.	a) Date of Inspection	: 29.10.2020
	b) Date on which the valuation is made	: 07.11.2020
3.	List of documents produced for perusal	: 1. Agreement for Sale Dtd. 31/05/2014 Between Lodha Hi-Rise Builders Pvt. Ltd. (The Company) And Mrs. Shehlata Shukalkumar Agarwal, Mr. Shukalkumar Kotumal Agarwal & Mr. Dinesh Shukalkumar Agarwal (The Purchasers)
4.	Name of the owner (s) and his/ their address(es) with Phone No. (Details of share of each owner in case of joint ownership).	: Mrs. Shehlata Shukalkumar Agarwal, Mr. Shukalkumar Kotumal Agarwal & Mr. Dinesh Shukalkumar Agarwal Flat No. 1403, Fourteenth Floor, J Wing, Casa Lakeside, Lakeshore Greens, Taloja Bypass Road & Off Kalyan Shil Road, Village Khoni, Dombivli (East), Dist Thane 421 203
5.	Brief Description of the property	The Residential Property under reference Flat No. 1403, Fourteen Floor, J-Wing, Casa Lakeside, Lakeshore Greens situated at above address is about 7.5 km from Dombivali railway station. All civic amenities are nearby & within easy reach. The location is well connected by roads & railways to destination. The Residential Building is of Ground + 18 upper floors. It is RCC frame structure with RCC slabs, beams, columns having RCC staircase & 2 lifts to access upper floors.



Page 2 of 11

Mahesh Shetty Consultants & Valuers LLP

		<p>: Landmark: Near Palava City & Lakeside Park</p> <p>Boundaries:</p> <p>East : K - Wing West : I - Wing North : Internal Road South : Internal Road</p> <table border="1"> <tr> <td>Latitude</td> <td>:</td> <td>19° 10'07.9"N</td> </tr> <tr> <td>Longitude</td> <td>:</td> <td>73° 06'44.5"E</td> </tr> </table> <p>Accommodation:</p> <p>Accommodation in Flat No. 1403, Fourteen Floor, consist of Living Room, Dining, Kitchen, 2 Bedrooms, Study Room, 2 Toilets (i.e. 2.5 BHK)</p> <p>Amenities of the property:</p> <p>Vitrified tiles flooring, Granite Kitchen platform, Wooden flush door, Italian Marble full Dado in Toilet & Aluminum Sliding windows provided.</p> <p>Areas :</p> <p>As per measurement Carpet area is 805 sq. ft.</p> <p>As per Agreement Carper Area is 829 sq. ft. Giving 20% Loading on it Built up Area comes to 995 sq. ft. which is considered for valuation.</p>	Latitude	:	19° 10'07.9"N	Longitude	:	73° 06'44.5"E
Latitude	:	19° 10'07.9"N						
Longitude	:	73° 06'44.5"E						
6.	Location of the property	:						
	a) Plot No./ Survey No.	:	Survey No. 70, 150/7, 150/10B, 150/10A, 150/6, 71/A+B, 150/9, 69/1, 150/8, 73/2.					
	b) Door No./ Property No.	:	Flat No. 1403, Fourteenth Floor					
	c) T. S. No/ Village	:	Village - Khoni					
	d) Ward/ Taluka	:	Tal. Kalyan					
	e) Mandal/ District	:	Dist. Thane					



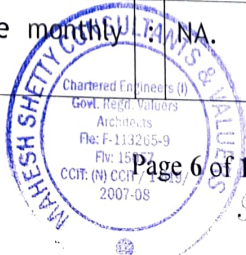
7.	Postal address of the property	:	Flat No. 1403, Fourteenth Floor, J Wing, Casa Lakeside, Lakeshore Greens, Taloja Bypass Road & Off Kalyan Shil Road, Village Khoni, Dombivli (East), Dist. Thane 421 203	
8.	City/ Town	:		
	Residential Area	:	Yes.	
	Commercial Area	:	N.A.	
	Industrial Area	:	N.A.	
9.	Classification of Area	:		
	i) High/ Middle/ Poor	:	Middle Class.	
	ii) Urban/ Semi-Urban/ Rural	:	Urban Area.	
10.	Coming under Corporation limit/ Village Panchayat/Municipality.	:	Kalyan Dombivali Municipal Corporation limits.	
11.	Whether covered under any State/ Central Govt. enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area/ scheduled area/cantonment area.	:	N.A.	
12.	Boundaries of the property	:		
	East	:	K -Wing	
	West	:	I - Wing	
	North	:	Internal Road	
	South	:	Internal Road	
13.	Dimensions of the site	:	A As per agreement	B Actual
14.	Extent of the site	:	Carper Area is 829 sq. ft.	Carper Area is 805 sq. ft.
15.	Extent of the site considered for Valuation	:	Carper Area is 829 sq. ft. (As per Agreement)	
16.	Whether occupied by the owner/ tenant? If occupied by tenant since how long? Rent received per month.	:	Vacant	
II	APARTMENT BUILDING			



1.	Nature of the Apartment	:	Residential.
2.	Location	:	
	T. S. No.	:	N.A.
	Block No.	:	N.A.
	Ward No.	:	N.A.
	Village/Municipality/Corporation	:	Kalyan Dombivali Municipal Corporation
	Door No. Street or Road (Pin Code)	:	Taloja Bypass Road & Off Kalyan Shil Road, Village Khoni, Dombivli (East), Dist Thane 421 203
3.	Description of the Locality Residential/ Commercial/ Mixed.	:	Residential.
4.	Year of Construction	:	2018
5.	Number of floors	:	Ground + 18 Upper Floors
6.	Type of structure	:	RCC framed.
7.	Number of Dwelling Units in the Building.	:	76 Flat
8.	Quality of Construction	:	Good.
9.	Appearance of the Building	:	Good.
10.	Maintenance of the Building	:	Good.
11.	Facilities available.	:	
	Lift	:	2 Lifts.
	Protected Water Supply	:	Municipal water supply.
	Underground Sewerage	:	Connected to Public sewerage line.
	Car Parking—Open/ Covered	:	Open Parking.
	Is Compound wall existing ?	:	Yes.
	Is pavement laid around the Building?	:	Chequered tiles pavement.
II FLAT / SHOP / UNIT			
1.	The floor in which the property is situated	:	Fourteenth Floor
2.	Door No. of the property	:	Flat No. 1403
3.	Specifications of the property	:	



	Roof	:	RCC slab roofing.
	Flooring	:	Vitrified tiles flooring.
	Doors	:	Wooden flush door.
	Windows	:	Aluminum sliding windows.
	Fittings	:	Concealed.
	Finishing	:	Good.
4.	House Tax	:	Details not available.
	Assessment No.	:	
	Tax paid in the name of	:	
	Tax amount	:	
5.	Electricity Service Connection No.	:	Details not available.
	Meter Card is in the name of	:	
6.	How is the maintenance of the property?	:	Good.
7.	Documents in the name of	:	Mrs. Shehlata Shukalkumar Agarwal Mr. Shukalkumar Kotumal Agarwal & Mr. Dinesh Shukalkumar Agarwal.
8.	What is the undivided area of land as per Sale Deed?	:	N.A.
9.	What is the plinth area of the property?	:	Built up Area is 995 sq. ft. (As per Agreement)
10.	What is the Floor Space Index (Approx).	:	As per local norms
11.	What is the Carpet area of the property?	:	Carper Area is 829 sq. ft. (As per Agreement)
12.	Is it Posh/ I Class/ Medium/ Ordinary?	:	Medium.
13.	Is it being used for Residential or Commercial purpose?	:	Residential.
14.	Is it owner occupied or let out?	:	Vacant
15.	If rented, what is the monthly rent?	:	NA.



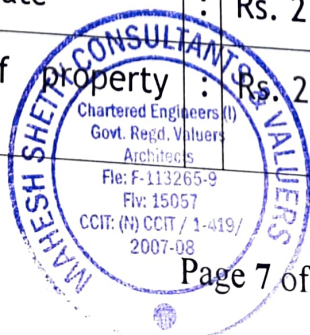
IV MARKETABILITY	
1. How is the marketability?	: Good.
2. What are the factors favouring for an extra Potential Value?	: Good Residential area.
3. Any negative factors are observed which affect the market value in general?	: No.

V RATE	
1. After Analysing the comparable sale instances, what is the composite rate for a similar property with same specifications in the adjoining locality?	: Rs. 6,500/- to Rs. 7,500/- Per Sq. ft. depending upon location and amenities
2. Assuming it is a new construction, what is the adopted basic composite rate of the property under valuation after comparing with the specifications and other factors with the property under comparison (given details).	: Rs. 6,500/- to Rs. 7,500/- Per Sq. ft. depending upon location and locality, facilities and amenities and other factors.

3. Break-up for the Rate:							
i) Building + Services	: Rs.2,000/-						
ii) Land + Others	: Rs. 5,000/-						
4. Guideline rate obtained from the Registrar's Office (an evidence thereof to be enclosed).	: Rs. 32,000/- per sq. mtrs or Rs.2,973/- per sq. ft. as per Ready Recknor						
5. Insurance Value	<table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Built up Area</td> <td>995 sq. ft.</td> </tr> <tr> <td>Cost of Construction</td> <td>Rs.2,000/- per sq. ft.</td> </tr> <tr> <td>Value</td> <td>Rs.19,90,000/-</td> </tr> </tbody> </table>	Built up Area	995 sq. ft.	Cost of Construction	Rs.2,000/- per sq. ft.	Value	Rs.19,90,000/-
Built up Area	995 sq. ft.						
Cost of Construction	Rs.2,000/- per sq. ft.						
Value	Rs.19,90,000/-						

VI. COMPOSITE RATE ADOPTED:

a. Depreciated Building Rate	: Rs. 2,000/- per sq. ft.
Replacement cost of property with Services [v(3)i]	: Rs. 2,000/- per sq. ft.



2nd Copy

Age of building	:	02 years.
Life of the Building estimated	:	58 years. (Subject to proper and regular maintenance of the building)
Depreciation percentage assuming the salvage value as 10%	:	N.A.
Depreciated Ratio of the Building	:	N.A.
b. Total Composite Rate arrived for valuation.	:	Rs. 7,000/- per sq. ft.
Depreciated Building Rate VI(a)	:	Rs. 2,000/- per sq. ft.
Rate of Land and Other V(3)ii	:	Rs. 5,000/- per sq. ft.
Total Composite Rate	:	Rs. 7,000/- per sq. ft.

Declaration: - We hereby declare that:

- a) The Information furnished in our report Dtd.07.11.2020 is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property.
- b) We have no direct or indirect interest in the property valued.
- c) We inspected the property through our Engineer Mr. Nitesh Khaire on Dtd.29.10.2020.
- d) We have not been convicted of any offence and sentenced to a term of imprisonment
- e) We have not been found guilty of misconduct in our professional capacity.
- f) We are Registered under Section 34 AB of the Wealth Tax Act, 1957 and that I am the authorized official of the firm who is competent to sign this valuation report.
- g) Bank is requested to obtain original sale deed/search report/sanctioned plan/property card/Tax receipt/electricity bill etc.
- g) Photographs of the property taken by us are attached with this report.
- h) This valuation is purely an opinion & has no legal or contractual obligation on our part.
- i) The rates are based on current market conditions and this may vary with time & status.
- j) This valuation report is given on the request of Bank officials.
- k) This report is based on some assumptions, where no data was available or was not made available. On the basis documentary proof.
- l) Abnormal fluctuations in the real estate market have not been considered in the valuation.
- m) This valuation report is for specific purpose, however if used otherwise for any other purpose, partially or fully it could be misleading.

PLACE: MUMBAI
DATED: 07.11.2020

For MAHESH SHETTY CONSULTANTS & VALUERS LLP.



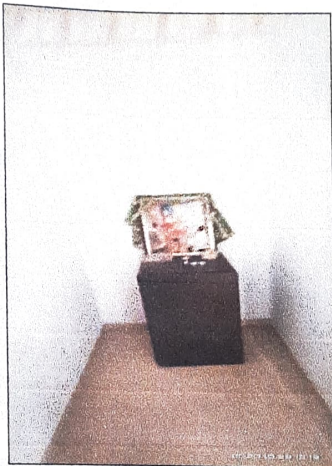
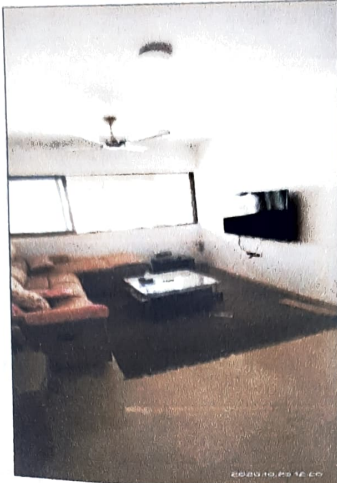
Mushy

AUTH. SIGN.
(Approved valuer of Union Bank of India)

2nd Copy

Mrs. Shehlata Shukalkumar Agarwal,
Mr. Shukalkumar Kotumal Agarwal &
Mr. Dinesh Shukalkumar Agarwal.

Flat No. 1403, Fourteen Floor, J Wing, Casa Lakeside,
Lakeshore Greens, Taloja Bypass Road & Off Kalyan Shil Road,
Village Khoni, Dombivli (East), Dist. Thane 421 203



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

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : S.R. Kalyan 1

फाईल क्रमांक : 71/2019

नोदणी :

Regn:63m

गावाचे (Village Name) : Khoni

(1) विलेखाचा प्रकार (Title)	6-Notice of intimation regarding mortgage by way of deposit of Title Deed
(2) कर्जाची रक्कम (Loan amount)	Rs.20000000/-
(3) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास) (Property Description)	1) Corporation: कल्याण-डोंबिवली Other details: Building Name:CASA LAKESIDE, LAKESHORE GREENS, J WING,14TH FLOOR, Flat No:1403, Road:KALYAN SHIL ROAD, Block Sector:PROJECT NO. 10, KHONI, DOMBIVALI EAST, Landmark: (Survey Number: 69/1, 71/A, B, 70, 150/6, 7, 9, 10A, 10B ;)
(4) क्षेत्रफल (Area)	1) Build Area :92.45 / Open Area :0 Square Meter
(5) कर्ज घेणाऱ्याचे नाव व पत्ता (Mortgagor)	1) Name: SNEHLATA SHUKALKUMAR AGARWAL Age: 76, Address: Building Name:CASA LAKESIDE, LAKESHORE GREENS, J WING, Floor No:14TH, Flat No:1403, City:DOMBIVALI EAST, State:MAHARASHTRA, District:THANE, Pin:421204 ,PAN: AABPA3899G 2) Name: SHUKALKUMAR KOTUMAL AGARWAL Age: 78, Address: Building Name:CASA LAKESIDE, LAKESHORE GREENS, J WING, Floor No:14TH, Flat No:1403, City:DOMBIVALI EAST, State:MAHARASHTRA, District:THANE, Pin:421204 ,PAN: AABPA3897J 3) Name: DINESH SHUKALKUMAR AGARWAL Age: 56, Address: Building Name:CASA LAKESIDE, LAKESHORE GREENS, J WING, Floor No:14TH, Flat No:1403, City:DOMBIVALI, State:MAHARASHTRA, District:THANE, Pin:421204 ,PAN: AABPA3900E
(6) कर्ज देणाऱ्याचे नाव व पत्ता (Mortgagee)	Bank Name: UNION BANK OF INDIA Address: VEER NARIMAN ROAD (VNR)
(7) गहाण / कर्जाचा दिनांक (Date of Mortgage)	02/01/2019
(8) नोटीस फाईल केल्याचा दिनांक (Date of filing)	05/01/2019
(9) फायलींग नंबर (Filing No.)	71/2019
(10) मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty)	Rs.40100/-
(11) फायलींग शुल्क (Filing Amount)	Rs.1300/-
(12) Date of submission	04/01/2019
(13) शेर (Remark)	-

जिल्हाधिकारी व जिल्हादंडाधिकारी यांचे कार्यालय, ठाणे

(महसूल शाखा)

पत्रव्यवहाराचा पत्ता:- महसूल शाखा,
जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे,
पहिला माळा, कोर्टनाका, ठाणे (प.)

दुरध्वनी क्र. ०२२-२५३४३६३६
फॅक्स क्र. ०२२-२५३४९२००

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/मौजे अंतर्ली व इतर/एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्प/सेक्टर-सी व
सेक्टर-आय/भोगवटा प्रमाणपत्र/कावि-F१५२३५३२१४३१७९/१८ दि.१०/०५/२०१८

भोगवटा प्रमाणपत्र

प्रति,

मे.पलावा इवेलर्स प्रा.लि.

पत्ता :- ४१२, १७/जी, ४ था मजला,
वर्धमान चॅंबर, कावासजी पटेल रोड,
हॉर्नीमन सर्कल, फोर्ट, मुंबई-१.

विषय :- चापर दाखला / भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेबाबत.

मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदूटणे, कोळे, ता.कल्याण, जि.ठाणे आणि
मौजे उंब्रोली, ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे येथील
स.नं./गट नं./सि.स.नं.१९/२अ, १९/२ब, १९/३ व इतर भूखंडाचे
एकूण क्षेत्र २६५६१८३.२९ चौ.मी. मधील
सेक्टर C मधील
Cluster No - १.०९ (Elite-२) Wing - K, L, M, N, Q,
R, S & T
Cluster No - १.१२ (Lakeside-१) Wing- A, B, C, D,
E, F, G & H
Cluster No - १.०८ (Regalia) Wing - C पैकी १६ व १७
वा मजला
Cluster No - १.१३ (Lakeside-२) Shop No.७
Parking / Commercial Building P१ पैकी तळ + १०
(भागशः)
सेक्टर I मधील
EWS - १ (Orchid) Wing - C, J & K
EWS - ३ पार्ट - ७ आणि ८ (Orchid) Wing - I

संदर्भ :- १) आपला अर्ज दि.५/०१/२०१८

- २) शासन, नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस.
१२२३/११६/प्र.क्र.२८९/१३/नवि-१२ दि.०३/०३/२०१४.
- ३) शासन, नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस.
१२२३/११६/प्र.क्र.२८९/अ/१३/नवि-१२ दि.२२/०८/२०१४.
- ४) शासन, नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस.
१२२३/११६/प्र.क्र.२८९/ब/१३/नवि-१२ दि.२२/०८/२०१४.
- ५) शासन, नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.टिपीएस.
१२१४/१६८७/प्र.क्र.७८/१५/नवि-१२ दि.०८/०७/२०१५.
- ६) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/
वि.न.व.प्र./एसआर-३९/२०१४ दि.२८/०३/२०१४.

Occupation Certificate Sector C & I-3

- ७) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/
वि.न.व.प्र./एसआर-८८/२०१४ दि.१८/०९/२०१४.
- ८) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/
वि.न.व.प्र./एसआर-२४/२०१५ दि.०३/०२/२०१६.
- ९) या कार्यालयाकडील पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली व
खोणी/एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प/बांधकाम/
एसआर-२०/२०१७, दि.२६/०८/२०१६.
- १०) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र
जा.क्र./मौजे.खोणी अंतर्ली/जोते तपासणी प्रमाणपत्र/
वि.न.व.प्र./ससंठाणे/१८७२ दि.७/१०/२०१६.
- ११) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र
जा.क्र./मौजे.खोणी अंतर्ली/जोते तपासणी प्रमाणपत्र/
वि.न.व.प्र./ससंठाणे/२३२३ दि.२१/१२/२०१६.
- १२) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र
जा.क्र./मौजे.खोणी अंतर्ली/जोते तपासणी प्रमाणपत्र/
वि.न.व.प्र./ससंठाणे/३४४ दि.६/३/२०१७.
- १३) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र
जा.क्र.एकात्मिक नगर वसाहत/मौजे. अंतर्ली खोणी व इतर/जोते
तपासणी प्रमाणपत्र/ससंठाणे/२३८७ दि.२२/१२/२०१७.
- १४) शासन, नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र.
टिपीएस-१८१६/प्र.क्र.३६८/१५/२०(४)नवि-१३,
दि.२६/१२/२०१६.
- १५) शासन, नगर विकास विभागाकडील शासन निर्णय क्र.
क्र.टिपीएस-१२१७/४३०/प्र.क्र.६९/१७/नवि-१२,
दि.२०/४/२०१७.
- १६) या कार्यालयाकडील पत्र क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-७/अंतर्ली-
खोणी-हेदुटणे-कोळे, ता.कल्याण/उंब्रोली, ता.अंबरनाथ/
एकात्मिक विशेष नगर वसाहत प्रकल्प/रेखांकन/एसआर-
२२/२०१७, दि.२३/०६/२०१७.
- १७) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र
जा.क्र.एकात्मिक नगर वसाहत/मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/
ससंठाणे/२१३७ दि.९/११/२०१७.
- १८) सहाय्यक संचालक, नगर रचना ठाणे यांचेकडील पत्र
जा.क्र.एकात्मिक नगर वसाहत/मौजे अंतर्ली, खोणी व इतर/
ससंठाणे/२२०४, दि.२१/११/२०१७.
- १९) सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.
एकात्मिक नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/
२२४२, दि.७/१२/२०१७.
- १८) सहाय्यक संचालक नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र जा.क्र.
एकात्मिक नगर वसाहत/मौ. अंतर्ली, खोणी व
इतर/ससंठाणे/१२४, दि.२५/०१/२०१८.
- १९) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांनी त्यांचेकडील पत्र
जा.क्र./भोदा/ए.न.व.प्र./मौ.अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/
६५८, दि.९/०४/२०१८
- २०) अर्जदार कंपनीने सादर केलेले सत्यप्रतिज्ञापत्र दि.२०/४/२०१८

मौजे अंतर्ली, खोणी, हेदुटणे, कोळे ता.कल्याण व मौजे उंबोली, ता.अंबरनाथ, जि.ठाणे येथील स.नं./गट नं./सि.स.क्र.१९/२अ व इतर भूखंडाचे एकूण क्षेत्र २६५६१८३.२९ चौ.मी. पैकी सहा. संचालक, नगररचना यांचे कार्यालयाने दि.९/११/२०१७ रोजी एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पाच्या "सेक्टर-सी व सेक्टर-आय" च्या बांधकाम नकाशांना मंजूरी दिलेली आहे. सदर मंजूरीनुसार व शासन अधिसूचना दि.२६/१२/२०१६ नुसार संदर्भीय क्र.१, दि.५/०१/२०१८ रोजीचे तसेच यापूर्वी दि.४/१०/२०१७, दि.३१/१०/२०१७ व दि.८/१२/२०१८ रोजीचे अर्जांन्ये सेक्टर-सी व सेक्टर-आय मधील विषयांकीत इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेकामी या कार्यालयास चिन्ती अर्ज प्राप्त झाले आहेत.

प्रस्तावित इमारतीसाठी सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील संदर्भीय क्र.१०, ११, १२ व १३ अन्वये जोते तपासणी प्रमाणपत्र घेतलेले आहे. तसेच सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील संदर्भीय पत्र क्र.१७ दि.९/११/२०१७ अन्वये एकात्मिक नगर वसाहत प्रकल्पातील "सेक्टर-सी व सेक्टर-आय" च्या बांधकाम नकाशांना मंजूरी दिलेली आहे. त्याचप्रमाणे सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील संदर्भीय क्र.१६, १७ व १८ अन्वये शिफारस केलेल्या इमारतींना या कार्यालयाकडून वापर दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र देणेत आलेला आहे. आता, सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांनी संदर्भीय क्र. १९ दि.९/४/२०१८ अन्वये खालील नमूद इमारतीकरिता वापर दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र देणेबाबत शिफारस केली आहे.

सेक्टर C						
अ. क्र.	क्लस्टर नंबर	विंग	इमारतीचे मजले	इमारतीची उंची (मी.)	चटई क्षेत्रात समाविष्ट बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	एकूण सदनिका
१	१.०८	C	१६ व १७	५२.६५	५७५.७२	१२
	एकूण	१			५७५.७२	१२
२	१.०९	K	G+१७	५२.६५	५१८६.८७	१०६
		L	G+१७	५२.६५	४२७९.३१	७२
		M	G+१७	५२.६५	५१८६.८७	१०६
		N	G+१७	५२.६५	४२७९.३१	७२
		Q	G+१७	५२.६५	४२७९.३२	७२
		R	G+१७	५२.६५	५१८३.३०	१०६
		S	G+१७	५२.६५	४२७९.३२	७२
		T	G+१७	५२.६५	५१८६.८५	१०५
	एकूण	८			३७८९१.१५	७११
३	१.१२	A	G+१७	५२.६५	६९५८.४१	१०६
		B	G+१७	५३.६५	६९५८.३९	१०६
		C	G+१७	५४.६५	६९५८.३६	१०६
		D	G+१७	५५.६५	६८९४.८४	१०५
		E	G+१७	५६.६५	७०६७.८१	१०५
		F	G+१७	५७.६५	५७९१.२२	७१
		G	G+१७	५८.६५	५७७९.५९	७१
		H	G+१७	५९.६५	७०८८.३३	१०६
	एकूण	८			५३४९६.९५	७७६
४	१.१३	SHOP No -७	GROUND	४.८०	६०३.२६	०
	एकूण	१			६०३.२६	०
५	Parking / Commercial	१	G+१० (भागशः)	२९.९५	००.००	०

Occupation Certificate Sector C & I-3

	Building - P1				
६	एकूण रहिवास	१७.		११९३३.८२	१४९९
७	एकूण वाणिज्य (दुकाने)	२		६०३.२६	०.००
	एकूण (६+७)	१९		१२५३७.०८	१४९९

सेक्टर I						
अ. क्र.	क्लस्टर नंबर	विंग	इमारतीचे मजले	इमारतीची उंची (मी.)	चटई क्षेत्रात समाविष्ट बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)	एकूण सदनिका
१	EWS-१	A	१२ (भागशः)	३७.५०	१९१.८६ (बांधकाम क्षेत्र या पुर्वीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रात समाविष्ट)	६
२	EWS-१	C	G+१२	३७.५०	६५१६.६८	१४०
३	EWS-३	I	G+१२	३७.५०	८२१५.१३	१८२
४	EWS-१	J	G+१२	३७.५०	८४८३.८४	१८२
५	EWS-१	K	G+१२	३७.५०	८४८३.८४	१८२
६	EWS-३	E, F, & H			-११६.४४ (या पुर्वीच्या भोगवटा प्रमाणपत्रातील यजा कराययाचे बांधकाम क्षेत्र)	
	एकूण (रहिवास)	५			३१५८३.०५	६९२

सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.एकात्मिकृत नगर वसाहत/मौजे अंतर्ली, खोणी व इतर/ससंठाणे/२१३७, दि.९/११/२०१७ मधील अटी व शर्तीस अधिन राहून उपरोक्त इमारतींना वापर दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यास सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांनी संदर्भीय क्र.१६ दि.२१/११/२०१७ मधील अटी व शर्तीस अधिन राहून संदर्भीय क्र.१९ दि.९/४/२०१८ रोजीचे पत्रान्वये प्रस्तावित इमारतींना वापर दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यास हरकत नसल्याचे कळविले आहे. त्यानुसार खालील नमूद अटी व शर्तीवर उक्त नमूद इमारतींकरिता वापर दाखला/भोगवटा प्रमाणपत्र देणेत येत आहे.

- सदर प्रकरणी दि.२६/१२/२०१६ रोजी शासन अधिसूचनेद्वारे एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पाचे शासन मंजुर विनियम व वेळोवेळी सुधारीत करण्यात येणाऱ्या सर्व नियमांचे / सुचनांचे पालन करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- शासनाच्या दि.३/३/२०१४ दि.२२/८/२०१४ व दि.८/७/२०१५ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या लोकेशनल क्लिअरन्समधील अटी व शर्ती या एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पास लागू राहतील. तसेच सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील परवानगी व या कार्यालयाकडील संदर्भीय आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- विशेष प्रसंगी जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी लेखी आदेश दिले तर ते कंपनीवर बंधनकारक राहतील. त्यास सदर परवानगीवरून बाधा येणार नाही.
- नकाशांवर दर्शविल्यांप्रमाणेच नियमानुसार आवश्यक पार्किंगचा वापर केवळ वाहनतळासाठी करणे बंधनकारक राहिल.
- सुरक्षिततेच्या दृष्टीने (safety and security of buildings to counter manmade disasters) आवश्यक ती उपाययोजना करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.

- ६) प्रकल्प राबविताना उद्भवणाऱ्या कोणत्याही अडचणी अथवा प्रश्नांसाठी कंपनी सर्वस्वी जबाबदार राहिल. या अडचणींचे निराकरण करून देण्याची जबाबदारी अथवा बंधन शासनावर, या कार्यालयावर तसेच सहाय्यक संचालक, नगररचना यांचे कार्यालयावर असणार नाही.
- ७) विनियम ७.३(अ) नुसार प्रकल्प क्षेत्रात प्रस्तावित पार्क/गार्डन/खेळ्याचे मैदान हे क्षेत्र नियमानुसार विकसित करून सर्वसामान्य जनतेकरीता वापरासाठी अडथळ्याविना खुले ठेवणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- ८) एकात्मिकनगर वसाहतीसाठी शासनाने दि.२६/१२/२०१६ रोजी मंजूर केलेल्या नियमावलीतील विनियम १२.८ मध्ये Infrastructural facilities बाबत तरतुदी असून त्यानुसार प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत व स्थानिक नागरी संस्था (Urban Local Body) स्थापनेपर्यंत Infrastructural facilities पुरविणे व सुस्थितीत ठेवणे व देखभाल करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- ९) सहाय्यक संचालक, नगररचना ठाणे यांचेकडील दि.१/११/२०१७ रोजीचे बांधकाम परवानगीमधील अट क्र. ३३ नुसार Social Housing (EWS/LIG) अंतर्गत विकासकास आवश्यक २/३ सदनिकांची यादी म्हाडास सोडत पध्दतीने वाटप करायच्या असून, १/३ सदनिका ह्या विकासकास भाडेतत्वावरील घरांसाठी स्वतःकडे राखून ठेवायच्या आहेत. त्यानुसार अर्जदार कंपनीस मंजूर रेखांकनानुसार ३,९५,४९५.५२ चौ.मी. क्षेत्र Social Housing (EWS/LIG) साठी राखून ठेवायचे असून, त्यापैकी अर्जदार यांनी सेक्टर - आय मध्ये ३,२०,७५३.७६ चौ.मी. क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे. विकासकास उर्वरित २२,१४८.९४ चौ.मी. क्षेत्र पुढील बांधकामात देणे बंधनकारक राहिल. तसेच विकासकास एकात्मिकनगर वसाहतीसाठी शासनाने दि.२६/१२/२०१६ रोजी मंजूर केलेल्या नियमावलीतील विनियम ९ मधील ९.१ ते ९.१० नुसार Social Housing (EWS/LIG) बाबतच्या आवश्यक तरतुदींची पूर्तता करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल.
- १०) अर्जदार कंपनीने एकात्मिकनगर वसाहत प्रकल्पाचे शासन मंजूर विनियम ९ नुसार म्हाडास सेक्टर I मधील EWS-१, पार्ट-१ (Orchid) : Wing A, B, C, J & K व EWS-१, पार्ट-१ & २ (Orchid) : Wing L तसेच EWS - ३, पार्ट -७ (Orchid) : Wing D, E, F, G & H व EWS - ३, पार्ट -७ आणि ८ (Orchid) : Wing I या इमारती वापरासाठी तयार असल्याचे मुख्य अधिकारी, कोकण गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, मुंबई (म्हाडा) यांना कळविणे बंधनकारक राहिल.
- ११) Rain Water Harvesting System & Solar Water Heating System ची व्यवस्था व त्यातील इतर तांत्रिक बाबी कार्यान्वित ठेवण्याची जबाबदारी अर्जदार कंपनी व तदनंतर सदनिका धारकांची राहिल.
- १२) पर्यावरण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचे दि.१९/०६/२०१३ व २१/०२/२०१५ रोजीच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सर्व अटी व शर्तीची पूर्तता करणे कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- १३) महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाच्या दि.३१/१०/२०१७ रोजीच्या ६ व्या Consent Appraisal Committee meeting च्या Minutes of meeting नुसार Maharashtra Pollution Control Board कडील Consent order No:Format १.०/BO/CAC-Cell/UAN No.००००३२०६४/CO/CAC-१७१२०००१४ दि.४/१२/२०१७ व Consent order No:Format १.०/BO/CAC-Cell/UAN No.००००३१३८९/CO/CAC-१७१२०००१५ दि.४/१२/२०१७ या Consent to Operate पत्रातील अटी व शर्ती अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- १४) मा.संचालक, महाराष्ट्र अग्नीशमन सेवा, मुंबई यांनी No.MFS/५१/२०१८/११२, दि.२८/०२/२०१८ व No.MFS/५१/२०१८/२०२, दि.७/०४/२०१८ मधील अटी व शर्ती अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- १५) अर्जदार कंपनीने कोटक महेंद्र बँकेकडील बँक गॅरंटी नं.०९५८OBG१४००१५२२ दि.२८/०३/२०१४ व BG No.०९५८OBG१७०१४३३७, दि.२४/८/२०१७ नुसार सादर

- केलेल्या बँक गॅरंटीची मुदत दि.३१/०८/२०१८ रोजीपर्यंत असून, सदरहू मुदतवाढ वेळोवेळी घेणे अर्जदार कंपनीवर बंधनकारक राहिल.
- १६) अर्जदार कंपनीने सादर केलेल्या दि.२०/०४/२०१८ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्रातील अटी व शर्ती कंपनीवर बंधनकारक राहतील.

{स्थळ प्रतीवर मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांची स्वाक्षरी असे}


तहसिलदार (महसूल)
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता