



Mira Bhaindar Municipal Corporation

Property tax payment receipt

Customer copy(original)

Bill Period: 01-Apr-2023 TO 31-Mar-2024

Owner name: DEEPALI RANGA

Flat/Shop/Gala no.: A1-1001

Occupier:

Address: CELESTE BUILDING A WING, NORTH GARDEN CITY, VINAY NAGAR, KASHIMIRA, MIRA ROAD EAST, DIST THANE.

Property no.: O020052458050

Receipt no.: 17052023/4/7491582

Bill center: ePayment

Payment date: 17/05/2023

Payment mode: Online

Paid Amount: 7454.0

Total Bill Amount: 7768.0

Total Discount Amount: 314.0

Amount: Seven Thousand Four Hundred and Fifty Four only

Transaction ID: 112883022173

Sr.No.	Ref./Bill no.	Bill date	Description	Arrears	Current		Total
					Part-I	Part-II	
1	10230513	01/05/2023	House Tax	0.0	1729.0	1729.0	3458.0
2			Tree Tax	0.0	58.0	58.0	116.0
3			Tax For Education Cess Residential	0.0	364.0	364.0	728.0
4			Shikshan Kar Mahanagar Palika	0.0	115.0	115.0	230.0
5			Agnishaman Kar MahanagarPalika	0.0	58.0	58.0	116.0
6			Sewage Facility Tax	0.0	461.0	461.0	922.0
7			Street Tax	0.0	577.0	577.0	1154.0
8			Solid Waste Fee	0.0	365.0	365.0	730.0
9			Discount	0.0	0.0	0.0	314.0
10			Total	0.0	3727.0	3727.0	7454.0

*This is a Computer generated Receipt and hence does not require any Signature.



CELESTE CHS LTD
Mumbai
PAN: NA, GSTIN: NA

Receipt

Owner Name : *DEEPALI RANGA / POONAM RANGA A1-1001*

Receipt No : *BR/2535/23-24*

Tenant Name :

Receipt Date : *11-Feb-2024*

Bill No : *10483*

Received with thanks from DEEPALI RANGA / POONAM RANGA A1-1001 against Tower No. A1 Flat No. 1001 the sum of Rupees 5,300.00/- (Five Thousand Three Hundred Rupees Only) Vide CHEQUE Transaction ID 8a9694828d96f9ea018d971a99c5756c drawn on Payment Successful. towards Maintenance Bill period of February 2024

FOR CELESTE CHS LTD

Authorised signatory

Note Subject to realisation (in case of payment by cheque)

Powered by NoBrokerHood

This is an electronically generated document, hence does not require signature



13/03/2018

सूची क्र.2

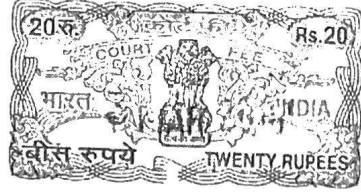
दुय्यम निबंधक : सह दु.नि.ठाणे 7

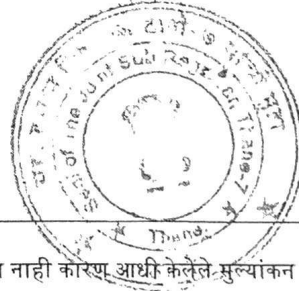
दस्त क्रमांक : 3795/2018

नोंदणी :

Regn.63m

गावाचे नाव : 1) घोडबंदर

(1)विलेखाचा प्रकार	करारनामा	
(2)मोवदला	7942500	
(3) बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	5615100	
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:मिरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: , इतर माहिती: सदनिका नं.1001,दहावा मजला,अे1-विंग,जे.पी. नॉर्थ सेलेस्ट बिल्डिंग,विनय नगर,आर.एन.अे. कॉम्प्लेक्स च्या पुढे,मिरा रोड पूर्व ता.जि. ठाणे. सदनिका क्षेत्र 46.71 चौ.मी. कार्पेट पार्किंगसह((Survey Number : 110/1/पै व इतर ;))	
(5) क्षेत्रफळ	1) 46.71 चौ.मीटर	
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करुन देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-एसपीएच अॅग्रो फार्मस अॅन्ड इस्टेट प्रा.लि. चे अॅथोराईज सिग्रेटरी सदानंद पी. हजारे यांच्या तर्फे कु.सु. म्हणून मिलन मोरे -- वय:-53; पत्ता:-प्लॉट नं: 301, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: अरविंद चेंबर, , ब्लॉक नं: साई सर्विस कंपाऊंड, 194, वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे , रोड नं: अंधेरी पु. मुंबई , महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400069 पॅन नं:-AALCS7605R 2): नाव:-सदानंद पी. हजारे यांच्या तर्फे कु.सु. म्हणून मिलन मोरे -- वय:-53; पत्ता:-प्लॉट नं: 301, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: अरविंद चेंबर, , ब्लॉक नं: साई सर्विस कंपाऊंड, 194, वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे , रोड नं: अंधेरी पूर्व मुंबई , महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400069 पॅन नं:-AAAPH7875C	
(8)दस्तऐवज करुन घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-दिपाली रंगा -- वय:-66; पत्ता:-प्लॉट नं: 204 , माळा नं: -, इमारतीचे नाव: विच अपार्टमेंट्स , ब्लॉक नं: जे.पी. रोड, वसोवा , रोड नं: मुंबई , महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400061 पॅन नं:-ABSPR9432N	
(9) दस्तऐवज करुन दिल्याचा दिनांक	13/03/2018	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	13/03/2018	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	3795/2018	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	476600	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)शेरा		



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-:

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण आधी केलेले मुल्यांकन कारणाचा तपशील आधी केलेले मुल्यांकन

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-:

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

सह दुय्यम निबंधक वर्ग २
ठाणे क्र. ७



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनाकिया, मिरारोड (पु.)



जा.क्र. मनपा/नर/ 3305/1903E-20

Dhd. (Legal) 1908

दिनांक:- 9310212019

// भाग भोगवटा दाखला //

प्रति,

- 1) मे. अर्बिडीज (सल्लागार अभियंता)
437, हिंद राजस्थान बिल्डींग, दादासाहेब फाळके रोड, दादर (पु.), मुंबई 400 014
- 2) मे. एस.पी.एस. अॅगो फर्मस अॅन्ड इस्टेट प्रा.लि. (विकासक)
301, तिसरा मजला, अरविंद चॅबर्स, साईसर्व्हिस कम्पाऊंड,
194, वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, नटराज स्टुडिओ जवळ, अंधेरी (पु.), मुंबई 69
विषय - मौजे घोडबंदर, स.क्र. 110/1पै., 224/1बी, 26/7,8पै. या जागेतील इमारत प्रकार अे, बी, सी (पार्ट स्ट्रिक्ट + 1 ते 15), पोजियम (तळ + 2) व क्लब हाऊस (तळ + 1) करिता मंजूर नकाशानुसार भाग भोगवटा दाखला मिळणेबाबत.
संदर्भ - 1) मे. अर्बिडीज (सल्लागार अभियंता) यांचा दि.27/06/2019 रोजीचा अर्ज.
2) मे.सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील 10(3), 10(5) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली असल्याबाबत विकासकाने रु.100/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दिलेले दि.26/06/2019 रोजीचे शपथपत्र.
3) मा. तहसिलदार सो., ठाणे यांचे कार्यालयाचे पावती क्र. 1403396, दि.17/03/2018, पावती क्र. 1283600, दि.01/07/2017 व पावती क्र. 1403305, दि.07/07/2017 अन्वये रूपांतरीत कराचा भरणा.
4) मिरा भाईंदर महानगरपालिकेकडील जा.क्र. मनपा/नर/4339/2017-18, दि.12/02/2018 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
5) मिरा भाईंदर महानगरपालिकेकडील इमारत प्रकार अे, बी, सी साठी पत्र क्र. मनपा/नर/1226/2016-17, दि.18/06/2016 व क्लब हाऊससाठी पत्र क्र. मनपा/नर/2564/2017-18, दि.17/10/2017 अन्वये जोत्याचा दाखला.
6) मे. अर्बिडीज (सल्लागार अभियंता) यांनी (Building Completion Certificate) दि.25/06/2019 रोजीचा इमारत पूर्णत्वाचा दाखला.
7) स्ट्रक्चरल इंजिनिअर्स मे. जे + डब्ल्यू यांचेकडील इमारतीचे बांधकाम तांत्रिकदृष्ट्या योग्य असलेबाबतचा दि.06/02/2019 रोजीचा दाखला.
8) श्री. राकेश अे. पटेल यांचा दि.07/06/2019 रोजीचा प्लंबिंगबाबतचा दाखला.
9) महानगरपालिकेच्या अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. MFS/51/19/325, दि.02/04/19 अन्वये अंतिम भोगवटा दाखला.
9) कार्यकारी अभियंता, सार्वजनिक बांधकाम विभाग यांनी पत्र क्र. मनपा/साबां/13552/2018-19, दि.05/04/2019 अन्वयेचा सोलार वॉटर हिटिंग सिस्टीम कार्यान्वित केल्याचा दाखला.
10) महानगरपालिकाचे रेन वॉटर हार्वेस्टिंग प्रकल्पाची उभारणी केलेबाबतचे पाणीपुरवठा विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/पापु/55/2019-20 दि.10/04/2019 अन्वयेचे प्रमाणपत्र.
11) वृक्ष प्राधिकरणाकडील पत्र क्र. मनपा/वृ.प्रा./मिरारोड/14/2019-20, दि.25/04/2019 अन्वये नाहरकत दाखला.
12) विकासकाचे दि.26/06/2019 रोजीचे शपथपत्र.

विषयांकित जागेमधील रहिवास वापराच्या इमारत प्रकार अे, बी, सी (पार्ट स्ट्रिक्ट + 1 ते 15), पोजियम (तळ + 2) व क्लब हाऊस (तळ + 1), क्षेत्र 14937.29 चौ.मी. चे बांधकाम पत्र क्र. मनपा/नर/4339/2017-18, दि.12/02/2018 अन्वयेच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे सल्लागार अभियंता मे. अर्बिडीज (नोंदणी क्र. पत्र क्र. मनपा/नर/1996/2016-17, दि.26/07/2016 व दि.31/12/2019 पर्यंतची मुदतवाढ) यांनी सादर केलेल्या मंजूर नकाशाप्रमाणे व श्री. सिध्दिकी मोडक (साईट सुपरवाईजर) यांच्या देखरेखीखाली पूर्ण झालेले असून सदरचे बांधकाम तांत्रिकदृष्ट्या योग्य असल्याबाबत संरचना अभियंता मे. जे + डब्ल्यू व सदर इमारतीच्या प्लंबिंगचे काम योग्य झालेबाबत परवानाधारक मे. राकेश अे. पटेल यांनी दाखला दिलेला आहे. यास्तव सदर वरीलप्रमाणे च्या इमारतीसाठी खालील अटीशर्तीच्या अधिन राहून इमारतीसाठी मंजूर नकाशाप्रमाणे भाग भोगवटा दाखला देण्यात येत आहे.



मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला, कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जा.क्र. मनपा/नर/ 3309/2019-20

Bhd. (Legal) 1908

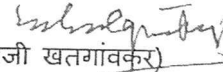
दिनांक:- 13/09/19

अटीशर्ती -

- 1) संदर्भिय पत्र क्र. 4 अन्वयेच्या बांधकाम परवानगी / सुधारीत बांधकाम परवानगी मधील अटीशर्तीचे व विकासकाच्या संदर्भ क्र. 12 अन्वयेच्या शपथपत्राचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

जर

- अ) मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांना आवश्यकता वाटल्यास कोणत्याही प्रकारची पुर्तता करणेस कळविल्यानंतर किंवा कोणताही प्रकारचा प्रतिबंध केल्यानंतर त्याचे पालन नाही केल्यास.
- ब) आपण कोणत्याही प्रकारची माहिती लपवून किंवा चुकीची माहिती सादर करून परवानगी / भोगवटा दाखला प्राप्त करून घेतल्याचे मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांची खात्री झाल्यानंतर सदरचा दाखला रद्द करणेचे अधिकार मा. आयुक्त, मिरा भाईदर महानगरपालिका यांना आहेत.
- 2) सदर इमारतीच्या बांधकामामध्ये भविष्यात कोणत्याही प्रकारचे फेरबदल करावयाचे झाल्यास त्याबाबत महानगरपालिकेची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
- 3) सदरच्या दाखल्यामध्ये नमुद केलेल्या वापरा व्यतिरिक्त भविष्यात बदल केल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरचा दाखला रद्द समजणेत येवून पुढील कार्यवाही करणेत येईल.
- 4) सदरच्या दाखल्यामुळे महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 मधील कोणत्याही तरतुदी अन्वयेच्या कार्यवाहीसाठी बाधा येणार नाही.
- 5) सदरच्या दाखल्यामुळे अर्जदारास त्यांच्या मालकीच्या नसलेल्या कोणत्याही जमिनीचा कोणत्याही प्रकारे वापर करता येणार नाही.
- 6) सदर जागेच्या मालकीबाबतच्या मा. न्यायालयात सुरु असल्यास मा. न्यायालयाच्या आदेशाचे पालन करणे विकासकावर बंधनकारक राहिल. त्याबाबत महानगरपालिकेची कोणत्याही प्रकारची जबाबदारी राहणार नाही.
- 7) अर्जदारांनी सादर केलेल्या दि.11/09/2019 रोजीच्या शपथपत्रप्रमाणे मलनिस्सारण व्यवस्था, सांडपाणी व्यवस्था, पाणीपुरवठा व्यवस्थाबाबत देखभाल दुरुस्ती करणे बंधनकारक राहिल.
- 8) सदर इमारतीचा वापर सुरु करणेपूर्वी सदर दाखला वेळी सादर केलेल्या सर्व विभागाकडील नाहरकत दाखला / प्रमाणपत्र / परवानगी यामधील अटीशर्तीची पुर्तता करणे बंधनकारक राहिल.
- 9) संदर्भिय पत्र क्र. 12 मधील हमीपत्राचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल.
- 10) रेखांकनामधील वाहनतळाची जागा कायमस्वरूपी सार्वजनिक वापरासाठी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.


(बालाजी खतगांवकर)
आयुक्त 13/9/19

मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत - 1) कर संकलक व निर्धारक

2) विभाग प्रमुख, अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग



337/3795

पावती

Original

Tuesday, March 13, 2018

5:33 PM

नोंद

R.

गावाचे नाव: घोडबंदर
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन7-3795-2018
दस्तऐवजाचा प्रकार : करारनामा
सादर करणाऱ्याचे नाव: दिपाली रंगा - -

पावती क्र.: 4402 दिनांक: 13/0.

नोंदणी फी रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी रु. 2200.00
पृष्ठांची संख्या: 110

एकूण: रु. 32200.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे
5:34 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint Sub Registrar Thane 7

बाजार मुल्य: रु.5615100 /-
मोबदला रु.7942500/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 476600/-

MS. दुय्यम निबधक युं
वपे क्र. ७

- 1) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.30000/-
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH011759870201718E दिनांक: 13/03/2018
बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: By Cash रकम: रु 2200/-

मुळदस्त परत मिळाला

प्रपत्र - ब

स्वयं साक्षात्कारासाठी स्वयं घोषणापत्र (Self Declaration)

ट.व.न.-७	
दस्त क्रमांक 36९५	लिहून देणार व लिहून घेणाराचा साईज
9	99०



मी/आम्ही देणार श्री/श्रीमती/मेसर्स एसपीएच अँग्रो फार्म्स अँड इस्टेट प्रा.लि . चे अँथोराईज सिग्नेटरी सदानंद पी. हजारे व इतर यांचे तर्फे कु.मू. म्हणून मिलन मोरे

राहणार:- 301, अरविंद चेंबर, साई सर्विस कंपाऊंड, 194, वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे, अंधेरी पुर्नबई . 400069

वय वर्ष:- 53 आधार क्रमांक असल्यास :-..... व्यवसाय:-

मी/आम्ही देणार श्री/श्रीमती/मेसर्स दिपाली रंगा - 66 वर्षे

राहणार:- 204, बिच अपार्टमेंटस, जे.पी. रोड, वर्सोवा, मुंबई- ४०००६१

वय वर्ष:- - आधार क्रमांक असल्यास :-..... व्यवसाय:-

याद्वारे घोषित करतो/करते की, मी/आम्ही स्वयं साक्षात्कृत (Self Attested) केलेल्या प्रती या मूळ कागदपत्राच्या सत्य प्रती आहेत. त्या खोट्या असल्याचे आढळून आल्यास भारतीय दंड संहिता आणि महाराष्ट्र नोंदणी अधिनियम 1908 किंवा संबंधित कायद्यानुसार माझ/सर्व खटला भरला जाईल व त्यानुसार मी शिक्षेस पात्र राहिल याची मला पुर्ण जाणीव आहे. यामध्ये दस्त लिहून देणार किंवा दस्त लिहून घेणार आम्ही सर्वस्वी जबाबदार राहू तसेच यामध्ये कुठलाही कन्सल्टन्सी अथवा दस्त नोंदणी करून देणारा व शासकीय कर्मचारी जबाबदार राहणार नाही.

लिहून देणार सही/- SELF ATTESTED

Miln M
Signature

लिहून घेणार सही/- SELF ATTESTED

Durga
Signature

ठिकाण: भाईदर

दिनांक: 13/03/2018

महाराष्ट्र शासन -नोंदणी व मुद्रांक विभाग
मुल्यांकन अहवाल सन 2017-18

१. दस्ताचा प्रकार:- करारनामा

अनुच्छेद क्र. 25-(ब)

ट.न.न.-७
दस्त क्रमांक 3694 12018
2 / 990

२. सादरकर्त्याचे नाव:- **दिपाली रंगा**

३. तालुका :- ठाणे

४. गावाचे नाव:- घोडबंदर

५. नगर भूमापन क्र./सर्व्हे क्र./अंतिम भूखंड क्र. :- 110/1/पै व इतर

६. मूल्यदर विभाग/(झोन) :- यु- 2 उपविभाग :- 8/34

७. मिळकतीचा प्रकार :- खुली जमीन, निवासी, कार्यालय, दुकान, औद्योगिक
प्रति चौ.मी. दर:- _____ 76,500/- _____

८. दस्तात नमूद केलेल्या मिळकतीचे क्षेत्र :- 46.71 कार्पेट/बिल्डअप चौ.मी./फूट

९. कार पार्किंग :- 1, गच्ची :- _____, पोटमाळा:- _____

१०. मजला क्रमांक :- दहावा उद्वाहन सुविधा:- आहे / नाही

११. बांधकाम वर्ष :- नवीन घसारा :- _____

१२. बांधकामाचा प्रकार :- आरसीसी / इतर पक्के / अर्धे पक्के / कच्चे

१३. बाजारमूल्यदर तक्त्यातील मार्गदर्शक सूचना क्र. _____ ज्यान्वये दिलेली घट / वाढ

१४. लिह्व अॅण्ड लायसेन्स चे दस्त :-
निवासी / अनिवासी

१. प्रतिमाह भाडे रक्कम :- _____
२. अनामत रक्कम / आगाऊ _____
३. कालावधी :- _____

१५. निर्धारित केलेले बाजारमूल्य :- 56,15,100/-

१६. दस्तातील दर्शविलेला मोबदला :- 79,42,500/-

१७. देय मुद्रांक शुल्क :- 4,76,600/- भरलेले मुद्रांक शुल्क :- 4,76,600/-

१८. देय नोंदणी फी :- 30,000/-

लिपिक

Signature

सह दुय्यम निबंधक

Valuation ID 201803135236		मूल्यांकन पत्रक (शहरी क्षेत्र - बांधीव)		13 March 2018,05:26:49 PM	
मुल्यांकनाचे वर्ष	2017				
जिल्हा	ठाणे				
मुल्य विभाग	तालुका : ठाणे				
उप मुल्य विभाग	8/34-यु.2) भु-विभाग घोडबंदर गावातील भु.भाग यु-1 वगळता गावातील सर्व मिळकती सर्व्हे क्रमांक				
क्षेत्राचे नांव	Navi Mumbai Municipal Corporation	सर्व्हे नंबर /न भू. क्रमांक	सर्व्हे नंबर#110		
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.					
खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक	मोजमापनाचे एकक चौ मीटर
26030	76500	78600	100600	78600	
बांधीव क्षेत्राची माहिती					
मिळकतीचे क्षेत्र.	56 052 चौ मीटर	मिळकतीचा वापर.	निवासी सदनिका	मिळकतीचा प्रकार.	बांधीव
बांधकामाचे वर्गीकरण.	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय	0 TO 2वर्षे	मूल्यदर/बांधकामाचा दर.	Rs 76500/-
उद्दवाहन सुविधा.	आहे	मजला -	5th to 10th Floor		
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ मीटर मुल्यदर		=(वार्षिक मूल्यदर * घसा-यानुसार नविन दर) * मजला निहाय घट/वाढ			
		=(76500 * (100 / 100)) * 105 / 100			
		= Rs 80325/-			
A) मुख्य मिळकतीचे मुल्य		= वरील प्रमाणे मुल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र			
		= 80325 * 56 052			
		= Rs.4502376 9/-			
एकत्रित अंतिम मुल्य		= मुख्य मिळकतीचे मुल्य +तळघराचे मुल्य + मेर्सेनाईन मजला क्षेत्र मुल्य + लगतच्या गच्चीचे मुल्य + वरील गच्चीचे मुल्य + बदिस्त वाहन तळाचे मुल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मुल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मुल्य			
		= A + B + C + D + E + F + G + H			
		= 4502376 9 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0			
		=Rs 4502376 9/-			

ट.न.न.-७

दस्त क्रमांक 3089 / 2018

3 / 790

Home Print

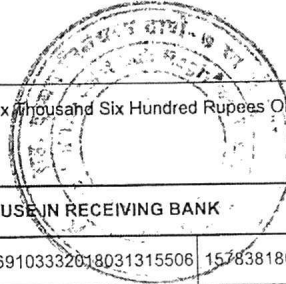
Signature





CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH011759870201718E	BARCODE	[Barcode]			Date	13/03/2018-16:59:31	Form ID	25.2
Department	Inspector General Of Registration				Payer Details				
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee				TAX ID (If Any)				
					PAN No.(If Applicable)				
Office Name	THN7_THANE NO 7 JOINT SUB REGISTRAR				Full Name	DEEPALI RANGA			
Location	THANE				Flat/Block No.	FLAT NO 1001, WING A1, JP NORTH CELESTE			
Year	2017-2018 One Time				Premises/Building	दस्त क्रमांक 3069 / 2017			
Account Head Details		Amount In Rs.		Road/Street	GHODBUNDER MIRA ROAD EAST THANE				
0030046401	Stamp Duty	476600.00		Area/Locality	GHODBUNDER				
0030063301	Registration Fee	30000.00		Town/City/District					
				PIN	4 0 1 1 0 7				
				Remarks (If Any)	SecondPartyName=SPH AGRO FARMS AND ESTATE PRIVATE LIMITED-				
				Amount In	Five Lakh Six thousand Six Hundred Rupees Only				
				Words					
Total			5,06,600.00						
Payment Details		IDBI BANK			FOR USE IN RECEIVING BANK				
Cheque/DD Details		Bank CIN	Ref. No.	69103332018031315506	157838186				
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	13/03/2018-17:00:24	Not Verified with RBI				
Name of Bank		Bank-Branch	IDBI BANK						
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll						



Mobile No. : Not Available

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

सदर चलन केवल दुर्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.

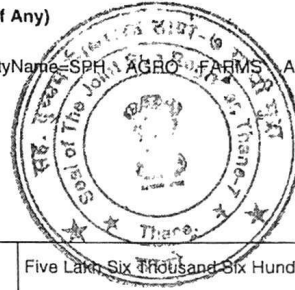
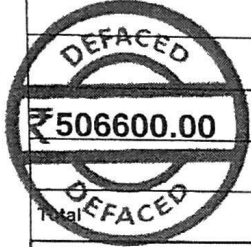
[Handwritten Signature]



CHALLAN
MTR Form Number 5

ट.न.न.-७
दस्ता क्रमांक 3602 12021
५ / ३३०

GRN MH011759870201718E	BARCODE	Date 13/03/2018-16:59:31	Form ID 25.2
Department Inspector General Of Registration	Payer Details		
Stamp Duty	TAX ID (If Any)		
Type of Payment Registration Fee	PAN No.(If Applicable)		
Office Name THN7_THANE NO 7 JOINT SUB REGISTRAR	Full Name	DEEPALI RANGA	
Location THANE	Flat/Block No.	FLAT NO 1001, WING A1, JP NORTH CELESTE	
Year 2017-2018 One Time	Premises/Building	GHODBUNDER MIRA ROAD EAST THANE	
Account Head Details	Amount In Rs.	Area/Locality	GHODBUNDER
0030046401 Stamp Duty	476600.00	Town/City/District	
0030063301 Registration Fee	30000.00	PIN	4 0 1 1 0 7
		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName-SPH AGRO FARMS AND ESTATE PRIVATE LIMITED-	
		Amount In	Five Lakh Six Thousand Six Hundred Rupees Only
		Words	
	5,06,600.00		
Payment Details IDBI BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque/DD Details	Bank CIN	Ref. No.	69103332018031315506 157838186
Cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	13/03/2018-17:00:24 Not Verified with RBI
Name of Bank	Bank-Branch	IDBI BANK	
Name of Branch	Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll	



NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document. Mobile No. : Not Available
सदर चलन केवल दुय्यम निवधक कार्यालयात नोदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.

[Handwritten Signature]

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(IS)-337-3795	0006416275201718	13/03/2018-17:23:56	IGR119	30000.00
2	(IS)-337-3795	0006416275201718	13/03/2018-17:23:56	IGR119	476600.00
Total Defacement Amount					5,06,600.00

ट.न.न.-७	
दस्त क्रमांक	3004 / 2016
६	७७०

AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT FOR SALE ("this Agreement") is made and executed at Thane this 13th day of March Two Thousand and Eighteen:

Signature

BETWEEN

SPH AGRO FARMS AND ESTATE PRIVATE LIMITED ("SPH" or "Promoter 1"), a Company incorporated under the provisions of the Companies Act, 1956 and also governed as per Companies Act, 2013, having Corporate Identity No. U01110MH2006PTC159684 and having its registered office address at 301, Arvind Chamber, Sai Service Compound, 194, Western Express Highway, Andheri - East, Mumbai - 400069, and MR. SADANAND P. HAJARE ("SADANAND" or "Promoter 2"), an Indian Inhabitant, having his address at 301, Arvind Chamber, Sai Service Compound, 194, Western Express Highway, Andheri - East, Mumbai - 400069, hereinafter referred to as the "the Promoters" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include its successors and assigns) of the ONE PART;

AND

DEEPALI RANGA, Adult/s, Indian Inhabitant/s of Mumbai / a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932 / a private limited / public company registered under the provisions of the Companies Act, 1956 / 2013, having their address for the purpose of these presents at 204, Beach Apartments, JP Road, Versova, Mumbai hereinafter referred to as "Allottee/s" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include in case of individual/s (his/her/their heirs, executors, administrators and permitted assigns and in case of a partnership firm, the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors and the heirs, executors and administrators of the last survivor and in case of an HUF, the members of the HUF from time to time and the last surviving member of the HUF and the heirs, executors, administrators and permitted assigns of such last surviving member of the HUF and in case of a coparcenary, the coparcenary and survivor/s of them and the heirs, executors, administrators and assigns of the last survivor/s of them and in case of a trust the trustee/s for the time being and from time to time of the trust and the survivor or survivors of them and the heirs, executors and administrators of the last survivor of them and in case of a company/ body corporate its successors and permitted assigns) of the OTHER PART.

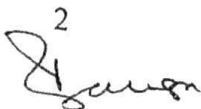
The Promoter and the Allottee/s are hereinafter collectively referred to as "the Parties", and individually as a "Party".

Deepali Ranga



WHEREAS:

- A. J P Infra (Mumbai) Private Limited ("JPIMPL" or "Promoter 3" or "the Co-Promoter") is undertaking development of the all those pieces and parcels of land admeasuring approximately 11,690 square meters bearing (i) Survey No. 110 Hissa No. 1 (part) (admeasuring approximately 8,377 square meters), (ii) Survey No. 224 Hissa No. 1B (admeasuring approximately 2,498 square meters) (earlier bearing Survey No. 224 Hissa No. 1A and Survey No. 224 Hissa No. 1B), (iii) Survey No. 26 Hissa No. 7 (part) (admeasuring approximately 50 square meters), and (iv) Survey Nos. 26 Hissa Nos. 8 (part) (admeasuring approximately 636 square meters) situated, lying and being at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayander Municipal Corporation (collectively, "the Larger Land") being developed in accordance with applicable laws (as amended / modified from time to time), including the provisions of the Development Control Regulations of Mira Bhayandar Municipal Corporation ("DCR") as applicable from time to time, in the manner as stated herein. The Larger Land is more particularly described in the Part A of the First Schedule hereunder written and delineated with bold black colour boundary line on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "A".
- B. The Larger Land is owned in the following manner:
- (i) SPH Agro Farms and Estate Private Limited ("SPH") and Sadanand P. Hajare ("Sadanand") i.e. the Promoters are the owners of all those pieces and parcels of land admeasuring approximately 11,509 square meters bearing (i) Survey No. 110 Hissa No. 1 (part) (admeasuring approximately 8,377 square meters) and (ii) Survey No. 224 Hissa No. 1B (admeasuring approximately 2,498 square meters) (earlier bearing Survey No. 224 Hissa No. 1A and Survey No. 224 Hissa No. 1B), forming part of the Larger Land ("First Land"). The First Land is more particularly described in the Part B of the First Schedule hereunder written and hatched with yellow colour on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "A".
- (ii) The Co-Promoter is the owner of all those pieces and parcels of land admeasuring approximately 686 square meters bearing (i) Survey No. 26 Hissa No. 7 (admeasuring approximately 50 square meters), and (ii) Survey Nos. 26 Hissa Nos. 8 (part) (admeasuring approximately 636 square meters), forming part of the Larger Land ("Second Land"). The Second Land is more particularly described in the Part C of the First Schedule hereunder written and hatched with blue colour on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "A".
- C. The manner in which the Co-Promoter and the Promoters have purchased / acquired the ownership of the First Land and the Second Land respectively is duly setout in the said Title Certificate (as defined below).
- D. By and under various deeds and documents as setout herein below, the Promoters and the Co-Promoter agreed to jointly develop the Larger Land, in the manner and on the terms and conditions as setout therein:
- (i) By and under a Joint Development Agreement dated 19th December, 2011 ("Joint Development Agreement") executed between the SPH (therein referred to as 'the said SPH Agro') of the First Part,

2




Sadanand (therein referred to as 'the said Hajare') of the Second Part and the Co-Promoter (therein referred to as 'the Developer') of the Third Part and registered with the office of the Sub-Registrar of Assurances at Thane under Serial No. 09612 of 2011, the Co-Promoter and the Promoters agreed to carry out development of the all those pieces and parcels of non-agricultural lands admeasuring in aggregate 16,755 square meters lying, being and situate at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Road Municipal Corporation bearing the following Survey Nos. ("the Larger First Land"), in the manner and on the terms and conditions as setout therein:

Serial No.	Survey No.	Hissa No.	Area (square meters)
1.	25	1 (Part)	3435.00
2.	26	8 (Part)	70.00
3.	26	9	1060.00
4.	110	1	9672.00
5.	110	4 (Part) [Now Survey No. 110 Hissa 3]	20.00
6.	224	1A and 1B [New Survey No. 224 Hissa No. 1B]	2498.00
Total			16755.00

ट.न.न. - ७
दस्तावेज ३००५ १२०१८
९९०

- (ii) The First Land forms part of the Larger First Land.
- (iii) By and under a Power of Attorney dated 19th December, 2011 executed by the Promoters in favour of the Co-Promoter and registered with the office of the Sub-Registrar of Assurances at Thane under Serial No. 09613 of 2011, the Promoters granted various powers and authorities to the Co-Promoter to do and carry out the various acts, deeds, matters and things more particularly set out therein in respect of the Larger First Land, as are more particularly setout therein.
- (iv) By and under a Deed of Rectification dated 4th April, 2012 ("Deed of Rectification") executed between the SPH (therein referred to as 'the said SPH') of the First Part, Sadanand (therein referred to as 'the said Hajare') of the Second Part, and the Co-Promoter (therein referred to as 'the Developer') of the Third Part and registered with the office of the Sub-Registrar of Assurances at Thane under Serial No. 3080 of 2012, the Promoters and the Co-Promoter revised certain terms and conditions of the said Joint Development Agreement, in the manner as more particularly setout therein.
- (v) A part of Survey No. 110 Hissa No. 1 (part) was declared surplus vacant land as per the provisions of Urban Land Ceiling & Regulation Land Act, 1976 ("ULC Act") by Order dated 31st March, 1988 passed under section 8(4) of the ULC Act. Pursuant thereto, the Competent Authority constituted under the ULC Act passed an Order dated 29th August, 1994 approving a scheme ("ULC Scheme") under Section 20(1) of the ULC Act, in the manner and on the terms and conditions set out therein. The ULC Scheme approved by the



Handwritten signature or initials.

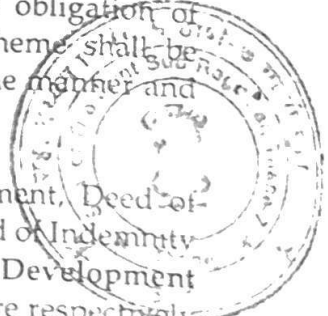
Handwritten signature.

Competent Authority was revalidated by Order dated 21st July, 2016 and the said extension is valid up to 3rd August, 2017. As per the ULC Scheme tenements admeasuring in total 4040 square meters should comprise 40 square meters each, out of which 5 (five) tenements have to be surrendered to the Government. The occupation certificate in respect of the remaining premises coming up on or corresponding to Survey No. 110 Hissa No. 1 (part) or part thereof shall be granted only after discharge of obligation cast on the owners under this scheme framed as above under Section 20(1) of the ULC Act.

(vi) By and under an Agreement (Supplementary to Joint Development Agreement) dated 14th February, 2017 ("**Supplementary Agreement**") executed by and between the SPH (therein referred to as 'the said SPH') of the First Part, Sadanand (therein referred to as 'the said Hajare') of the Second Part, and the Co-Promoter (therein referred to as 'the Developer') of the Third Part and registered with the office of the Sub-Registrar of Assurances at Thane under Serial No. 405 of 2017, the Promoters and the Co-Promoter earmarked between themselves various flats in the building to be constructed on the First Land (being a portion of the ~~Larger First Land~~), which they are respectively entitled to sell and market (in accordance with the Joint Development Agreement read with the Deed of Rectification), in the manner and on the terms and conditions as setout therein.

Handwritten notes and stamps: "e", "99 6", and a rectangular stamp with illegible text.

(vii) By and under a Deed of Indemnity notarized on 20th February, 2017 ("**Deed of Indemnity**") executed by and between SPH, Sadanand and the Co-Promoter, the Promoters have inter-alia confirmed that it will be the sole responsibility of the Promoters to discharge the obligation arising out of the ULC Scheme and the obligation of fulfilling the terms and conditions of the ULC Scheme shall be allocated to entitlement of the SPH and Hazare, in the manner and on the terms and conditions as setout therein.



(viii) As per the terms of the Joint Development Agreement, Deed of Rectification, the Supplementary Agreement and Deed of Indemnity (hereinafter collectively referred to as "**the Development Agreements**"), the Promoters and the Co-Promoter are respectively entitled to certain constructed premises (hereinafter referred to as "**the Promoters Premises**" and "**the Co-Promoter Premises**" respectively) in the buildings to be constructed in accordance with the terms of the Development Agreements

E. Details of the pending litigation with respect to the Larger Land (or part thereof) are duly setout in the said Title Certificate



Sr. No.	Forum	Case Details	Parties
1.	12-13 th Thane Court	CJSD, District SCS 178/2013	Prabhakar Sitaram Patil and 37 Others versus RNA Builders & 18 others.
2.	Civil Court Senior Division, Thane	Sp. Civil Suit No. 353 of 2008	Goyal Properties and Estate Private Limited and another versus Smt. Parvatibai Rajaram Patil and 17 others.

Handwritten signature: Zangar



Handwritten mark: d

3.	Notice of Lis Pendens registered on 11th July 2008 and registered with the office of the Sub-Registrar of Assurances at Serial No. TNN-2/6221 of 2008,	Private Criminal Case No. 107 of 2009	M/s Rajdeep Realtors Private Limited versus Mr. Mozes Joseph Toperi
4.	7-10 th Joint CJSD, Thane District Court	RCS/403/2016	Hemlata Uday Patil and 3 others versus RNA Corporation Private Limited Company and 7 others

दस्त	30
90	

By and under an Indenture of Mortgage dated 15th May, 2017 ("said Indenture of Mortgage") and registered with the office of the Joint Sub-Registrar of Assurances at Bombay under Serial No. BBE5-3004 of 2017, executed between the Co-Promoter (therein referred to as 'the Borrower / Mortgagor No. 1') of the First Part, JPICPL (therein referred to as 'Obligor No. 3 / Mortgagor No. 2') of the Second Part, Pristine Buildspace Private Limited (therein referred to as 'Obligor No. 4 / Mortgagor No. 3') of the Third Part, Skylark Realtors Private Limited (therein referred to as 'Obligor No. 5 / Mortgagor No. 4') of the Fourth Part, SPH (therein referred to as 'Obligor No. 6 / Mortgagor No. 5') of the Fifth Part, Sadanand (therein referred to as 'Obligor No. 7 / Mortgagor No. 6') of the Sixth Part, RNA Corp Private Limited (therein referred to as 'RNA / Mortgagor No. 7') of the Seventh Part and Catalyst Trusteeship Limited (therein referred to as the 'Security Trustee / Mortgagee'), on behalf of the lender, Piramal Finance Limited of the Eighth Part, the Mortgagors therein created a mortgage in favour of the Mortgagee therein *inter alia* with respect to the Larger Land.

- G. The Co-Promoter is vested with the right to develop the Larger Land in the manner stated hereinabove *inter alia* by constructing new buildings thereon ("the New Buildings").
- H. The Promoters are entitled to sell the Promoters Premises in the New Buildings to be constructed on the Larger Land, in accordance with the terms and conditions of the sanctions and approvals obtained / being obtained in relation to the same.
- I. The Co-Promoter is undertaking the development of the Larger Land in a phase-wise manner and is constructing a mixed-use project thereon in the following manner:
- On a portion of the Larger Land admeasuring approximately 1,510.23 square meters ("the said Land"), the Co-Promoter is developing and constructing a building known as 'JP North Celeste', consisting of Wing 'A1', Wing 'A2', Wing 'B', Wing 'C1' and Wing 'C2', comprising of part ground (with shops), part stilt plus 15 (fifteen) upper residential floors, including refuge units ("the said Building"). The said Land is more particularly outlined with magenta coloured boundary line on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "A". The said Building, i.e., "JP North Celeste" is more particularly hatched with red colour on the Plan annexed hereto and marked as Annexure "A".
 - On the balance portion of the Larger Land, the Co-Promoter



Sange

proposes to construct other building/s which will inter alia comprise of a mixed use of residential, commercial, and retail unit/s, in the manner the Co-Promoter deems fit.

- (iii) The common areas, amenities and facilities in the Whole Project that may be usable by the Allottee/s are listed in the **Fourth Schedule** hereunder written ("**Whole Project Amenities**").
- J. The development of the said Building known as '**JP North Celeste**' is a phase of the Whole Project (as defined herein) and proposed as a "**Real Estate Project**" by the Co-Promoter and has been registered as a '**Real Estate Project**' ("**the Project**") with the Real Estate Regulatory Authority ("**the Authority**"), under the provisions of Section 5 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ("**RERA**") read with the provisions of the 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 ("**RERA Rules**"). The Authority has duly issued the Certificate of Registration No. P51700008667 dated 19th August 2017, for the Project ("**RERA Certificate**") and a copy of the RERA Certificate is annexed and marked as Annexure "**B**" hereto.
- K. The Allottee/s has / have, prior to the date hereof, examined a copy of the RERA Certificate and has / have caused the RERA Certificate to be examined in detail by his/her/their/its Advocates and Planning and Architectural Consultants. The Allottee has agreed and consented to the development of the Whole Project (as defined below). The Allottee has also examined all the documents and information uploaded by the Co-Promoter on the website of the Authority as required by RERA and the RERA Rules and has understood the documents and information in all respects.
- L. The Co-Promoter is undertaking the development of the **Larger Land** in a phase-wise manner.
- M. The Allottee/s is/are desirous of purchasing residential premises / shop bearing No. 1001 on floor 10 of the A1 Wing of the said Building (hereinafter referred to as the "**said Premises**") has / have approached the Promoters and requested the Promoters to allot to him/her/it/them the said Premises in the said Building more particularly described in the **Second Schedule** hereunder written.
- N. The principal and material aspects of the development of the Real Estate Project, as sanctioned under the RERA Certificate, are briefly stated below:
- (i) The said Building shall *inter alia* comprise of Wing 'A1', Wing 'A2', Wing 'B', Wing 'C1' and Wing 'C2' forming part ground (with shops), part stilt plus 15 (fifteen) upper residential floors, including refuge units, on the said Land.
- (ii) By and under a Letter dated 5th July, 2017, the MBMC has issued its amended Intimation of Disapproval and Commencement Certificate for *inter alia* the construction of Wing 'A1', Wing 'A2', Wing 'B', Wing 'C1' and Wing 'C2' forming part ground (with shops), part stilt plus fifteen (15) upper residential floors including refuge units of the building known as '**JP North Celeste**' on the said Land. Physical area of the Larger Land as per present Intimation of Disapproval and Commencement Certificate is also included as part of the RERA



Certificate annexed hereto as Annexure "B".

- (iii) The Real Estate Project shall comprise of units / premises consisting of apartments, flat/s, tenement/s, duplexes and commercial units, including shops.
- (iv) Total FSI of 14,943.66 square meters has been sanctioned for consumption in the construction and development of the Real Estate Project. The Co-Promoter proposes to eventually consume a further FSI of 19,558.14 square metres aggregating to a total FSI of 34,501.80 square metres in the construction and development of the Real Estate Project or to be used in the larger layout by the Co-Promoter.
- (v) The common areas, facilities and amenities in the Real Estate Project that may be usable by the Allottee/s are listed in the **Third Schedule** hereunder written ("**Real Estate Project Amenities**").

ट.न.न.-७
दस्तावेज 3009
92 97

The Co-Promoter shall be entitled to put up hoardings / boards of its Brand Name, in the form of neon signs, MS letters, vinyl and sun boards on the Real Estate Project and on the façade, terrace, compound wall and/or any other part of the Real Estate Project. The Co-Promoter shall also be entitled to place, select and decide the hoarding/board sites at its sole discretion.

- (vii) The details of the formation of the Society (defined below) and the conferment of title upon the Society with respect to the Real Estate Project are more particularly specified in Clauses 11 and 14 below.

The above details along with the annexures to the RERA Certificate are available for inspection on the website of the Authority at <https://maharera.mahaonline.gov.in>.

- O. The principal and material aspects of the development of the Larger Land ("**Whole Project**") are briefly stated below:

- (i) The Whole Project is known as 'JP North Plot A'.
- (ii) The area of the Larger Land is approximately 11,690.00 square meters (and 11,500.60 square meters as per the Intimation of Disapproval dated 5th July, 2017 and 12th February 2018 issued by MBMC) which is to be developed in a phase-wise manner.
- (iii) The total FSI of approximately 34,500 square meters is proposed to be utilized on the said Land.
- (iv) The Allottee/s has / have perused a copy of the proposed layout ("**Disclosed Layout**"), annexed to this Agreement as Annexure "C", which specifies the proposed location of the new / future / further buildings / towers to be constructed on the Larger Land, together with the proposed total FSI proposed to be utilized on the Larger Land ("**Proposed Potential**") and also the tentative locations where the common areas, facilities and amenities, reservations and other open and built-upon spaces are proposed to be situate. A copy of the Disclosed Layout is annexed hereto and marked as Annexure "C".



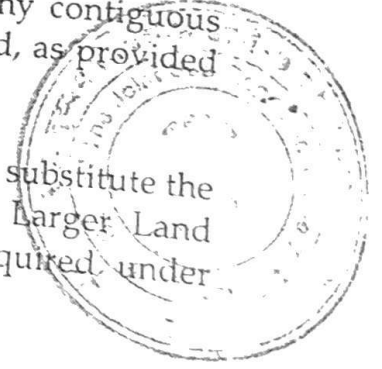
[Handwritten signature]

- (v) The Co-Promoter shall be entitled to put up hoardings / boards of its Brand Name, in the form of neon signs, MS letters, vinyl and sun boards on the Larger Land and on the façade, terrace, compound

wall or other part of the buildings / towers as may be developed on the Larger Land from time to time. The Co-Promoter shall also be entitled to place, select and decide the hoarding / board sites in its sole discretion.

- (vi) The Co-Promoter shall be entitled to confer / cause to confer title of particular building / tower to such Other Societies, as mentioned at Clauses 11 and 14 below.
- (vii) The details of the formation of the Apex Body and the conferment of title upon the Apex Body with respect to the Larger Land and all the common areas, facilities and amenities, basements, podiums and other spaces and areas on the Larger Land are setout in Clause 11 and 14 below.
- (viii) The statutory approvals mandatorily require the Co-Promoter to hand over certain stipulated percentage of the Larger Land to the concerned authorities or develop the same as public amenity. The Co-Promoter shall have to determine and identify the portion and location of the Larger Land to be handed over for complying with the terms and conditions of the statutory approvals. Only the portion of the Larger Land left over after handing over the stipulated percentage, if any, to the MBMC or other statutory authority and/or developing the same as a public amenity, as applicable, would be available for transferring to the Apex Body.
- (ix) The nature of the development of the Larger Land will be phase-wise and would constitute a mixture of users as may be permissible under applicable law from time to time.
- (x) The Co-Promoter would be entitled to aggregate any contiguous land parcel with the development of the Larger Land, as provided under the Proviso to Rule 4(4) of the RERA Rules.
- (xi) The Co-Promoter is entitled to amend, modify and/or substitute the Proposed Future and Further Development of the Larger Land (defined below), in full or in part, as may be required under applicable law from time to time.

दस्तावेज 360 पृष्ठ
15/06/2018



- P. The above details and further aspects of the proposed Future and Further Development of the said Larger Land, are available for inspection on the website of the Authority at <https://maharera.mahaonline.gov.in> and are annexed with the RERA Certificate at Annexure "B" hereto ("Proposed Future and Further Development of the said Larger Land").
- Q. The Co-Promoter has entered into standard agreement/s with a Licensed Surveyor registered with the Mira Bhayandar Municipal Corporation.
- R. The Co-Promoter has appointed a Structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the buildings and the Real Estate Project shall be under the professional supervision of the Licensed Surveyor and the Structural Engineer (or any suitable replacements / substitutes thereof) till the completion of the Real Estate Project.
- S. The Promoters have the right to sell the said Premises in the Real Estate Project to be constructed on the said Land and to enter into this Agreement with the Allottee/s of the said Premises to receive the Sale Consideration in respect thereof.



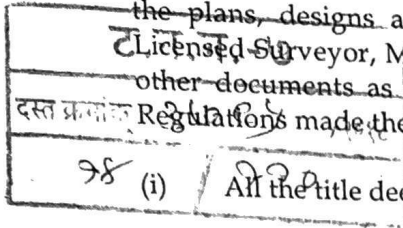
8
Sanga

S

T. The Allottee/s has / have, prior to the date hereof, examined the nature of development of the Larger Land and all the title deeds and documents referred to herein and has / have caused the same to be examined in detail by his/her/its/their Advocates and Planning and Architectural consultants. The Allottee/s has / have agreed and consented to the development of the Whole Project. The Allottee/s will also examine all the documents and information uploaded by the Co-Promoter on the website of the Authority as required by RERA and the RERA Rules.

U. Copies of the said Title Certificates dated 28th July 2017 issued by M/s. Mukesh Jain & Associates, certifying the right/entitlement of the Co-Promoter in respect of the Larger Land is annexed hereto and marked as Annexure "D" ("the said Title Certificate");

V. On demand from the Allottee, the Promoters have given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the said Larger Land and the plans, designs and specifications prepared by the Co-Promoter's Licensed Surveyor, Messrs Rajesh Khandeparkar (URBDES), and of such other documents as are specified under the RERA and the Rules and Regulations made thereunder, including *inter alia* the following:



(i) All the title deeds, documents, etc., referred to in this Agreement.

(ii) All the title deeds and documents in relation to the Larger Land.

(iii) All the approvals and sanctions of all the relevant authorities issued till date for the development of the said Land including the layout plan, building plan, floor plan and the commencement certificate; and

(iv) Copy of the Title certificate dated 28th July, 2017 issued by M/s Mukesh Jain & Associates, Advocates certifying the right/entitlement of the Co-Promoter is annexed and marked as Annexure "D" hereto.

(v) Copies of all deeds and documents as referred to in the said Title Certificate.

(vi) The authenticated copies of the 7/12 Extracts and related revenue records of each of the lands forming part of the Larger Land are annexed hereto as Annexure "E" (collectively).

(vii) The present Sanctioned Layout Plan of the Real Estate Project is annexed hereto and marked as Annexure "F". The present sanctioned floor plan with respect to the said Premises is annexed hereto and marked as Annexure "G".

W. The carpet area (as defined under RERA) of the said Premises is 46.71 square meters, equivalent to approximately 502.78 square feet.

X. While sanctioning the plans, approvals and permissions as referred hereinabove, the competent authorities have laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter and the Co-Promoter while developing the Real Estate Project and only upon the due observance and performance of which the Occupation Certificate and Building Completion Certificate in respect of the Real Estate Project shall be granted by the competent authority.



the approvals and permissions, as referred hereinabove.

AA. 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.

BB. The Promoters have agreed to sell to the Allottee/s and the Allottee/s has / have agreed to purchase and acquire from the Promoters, the said Premises, or for an aggregate price of Rs.79,43,500 (Rupees Seventy Nine Lakh(s) Forty Three Thousand Five Hundred Only) ("Sale Consideration") and upon the terms and conditions mentioned in this Agreement. The Allottee/s agrees and confirms that the Sale Consideration agreed above is after taking into account all the benefits available and / or derived on account of transition to GST. Prior to the execution of these presents, the Allottee/s has / have paid to the Promoters a sum of Rs.7,14,576.00 (Rupees Seven Lakh(s) Fourteen Thousand Five Hundred Seventy - Six Only), being part payment of the Sale Consideration of the said Premises agreed to be sold by the Promoters to the Allottee/s as advance payment (the payment and receipt whereof the Promoters doth hereby admit and acknowledge and of and from the same doth forever release and discharge the Allottee/s forever).

CC. Under Section 13 of RERA, the Promoters are required to execute a written agreement for sale of the said Premises with the Allottee/s, i.e., this Agreement, and is also required to register this Agreement under the provisions of the Registration Act, 1908.

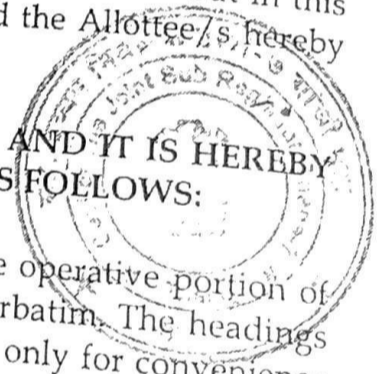
DD. In accordance with and subject to the terms and conditions set out in this Agreement, the Promoters hereby agrees to sell and the Allottee/s hereby agree/s to purchase and acquire the said Premises.

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

1. The above Recitals shall form an integral part of the operative portion of this Agreement, as if the same are set out herein verbatim. The headings given in the operative section of this Agreement are only for convenience and are not intended in derogation of RERA.
2. The Co-Promoter shall construct the Real Estate Project being the said Building known as 'JP North Celeste' consisting of Wing 'A1', Wing 'A2', Wing 'B', Wing 'C1' and Wing 'C2' forming part ground (with shops), part stilt plus 15 (fifteen) upper residential floors, including refuge units on the said Land, in accordance with the plans, designs and specifications as referred hereinabove and as approved by the MBMC and/or the other competent authorities from time to time. The Real Estate Project shall have the common areas, facilities and amenities that may be usable by the

Allottee/s and which are listed in the Third Schedule hereunder written.

PROVIDED THAT the Promoters shall have to obtain the prior consent, in writing, of the Allottee/s in respect of any variations or modifications which may adversely affect the said Premises of the Allottee/s, except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law or any change as contemplated by any of the disclosures already made to the Allottee/s. Adverse effect for the purposes of this



Sh

Clause shall mean a change in the location of the said Premises within the Real Estate Project.

3. Purchase of the said Premises and Sale Consideration:

(i) The Allottee/s hereby agree/s to purchase and acquire from the Promoters and the Promoters hereby agrees to sell to the Allottee/s the Premises No. 1001 of the TYPE - 1 type admeasuring 46.71 square meters equivalent to 502.78 square feet carpet area as per RERA on floor no. 10 of the "A1" Wing in the Real Estate Project, i.e., the said Premises, as more particularly described in the Second Schedule and as shown on the floor plan annexed and marked Annexure "G" hereto, at and for the consideration of Rs.79,43,500 (Rupees Seventy Nine Lakh(s) Forty Three Thousand Five Hundred Only).. The said Premises shall contain the amenities within it as set out in the Fifth Schedule hereto. The Allottee/s agrees and confirms that the Sale Consideration agreed above is after taking into account all the benefits available and / or derived on account of transition to GST.

र.न.न.-७
(ii) The Promoter hereby agrees to allot to the Allottee/s; 1 (One) covered parking spaces ("the said Car Parking Space").
संख्या 3689
9 (iii)

The Allottee/s has paid before the execution of this agreement a sum of Rs.7,14,576.00 (Rupees Seven Lakh(s) Forteen Thousand Five Hundred Seventy - Six Only) as part consideration and hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of Sale Consideration of Rs.72,28,924.00 (Rupees Seventy Two Lakh(s) Twenty - Eight Thousand Nine Hundred & Twenty - Four Only) in the following manner:

(a) An amount of Rs.48,45,874.00 (Rupees Forty Eight Lakh(s) Forty - Five Thousand Eight Hundred Seventy - Four Only) (which does not exceed 70% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter after the execution of Agreement and simultaneous with registration of this Agreement under the Registration Act, 1908;

(b) An amount of Rs.1,58,870.00 (Rupees One Lakh(s) Fifty Eight Thousand Eight Hundred Seventy Only) (which does not exceed 72% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of Internal Walls of the said Premises;

(c) An amount of Rs.1,98,587.00 (Rupees One Lakh(s) Ninety Eight Thousand Five Hundred Eighty Seven Only) (which does not exceed 74.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of lift wells, LMR etc of the said Building;

(d) An amount of Rs.1,58,870.00 (Rupees One Lakh(s) Fifty Eight Thousand Eight Hundred Seventy Only) (which does not exceed 76.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of the Internal Plaster of the said Premises;

(e) An amount of Rs.1,58,870.00 (Rupees One Lakh(s) Fifty Eight Thousand Eight Hundred Seventy Only) (which does not exceed 78.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of terrace works of the said



- (d) An amount of Rs.1,58,870.00 (Rupees One Lakh(s) Fifty Eight Thousand Eight Hundred Seventy Only) (which does not exceed 76.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of the Internal Plaster of the said Premises;
- (e) An amount of Rs.1,58,870.00 (Rupees One Lakh(s) Fifty Eight Thousand Eight Hundred Seventy Only) (which does not exceed 78.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of terrace works of the said Building.
- (f) An amount of Rs.2,78,022.00 (Rupees Two Lakh(s) Seventy Eight Thousand Twenty Two Only) (which does not exceed 82% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of the external plumbing, external plaster, flooring and tiling, lift lobbies of the said Premises;
- (g) An amount of Rs.1,98,587.00 (Rupees One Lakh(s) Ninety Eight Thousand Five Hundred Eighty Seven Only) (which does not exceed 84.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of terrace waterproofing, door, windows of the said Premises;
- (h) An amount of Rs.1,58,870.00 (Rupees One Lakh(s) Fifty Eight Thousand Eight Hundred Seventy Only) (which does not exceed 86.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of the entrance lobby of the said Sale Building;
- (i) An amount of Rs.2,38,305.00 (Rupees Two Lakh(s) Thirty Eight Thousand Three Hundred Five Only) (which does not exceed 89.5% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of lift installation of the said Building;
- (j) An amount of Rs.4,36,892.00 (Rupees Four Lakh(s) Thirty Six Thousand Eight Hundred Ninety Two Only) (which does not exceed 95% of the Sale Consideration), is to be paid to the Promoter on completion of staircase, C.P. & Sanitary fittings, water pumps, electrical fittings, electro-mechanical & environmental requirements, plinth protection, paving for areas appertain to the said Building;
- (k) The balance amount of Rs.3,97,177.00 (Rupees Three Lakh(s) Ninety Seven Thousand One Hundred Seventy Seven Only), is to be paid to the Promoter against and at the time of handing over of the possession of the Premises to the Allottee/s on/after receipt of the Occupation Certificate or Completion Certificate with respect to the Real Estate Project.
- (iv) The Promoters shall issue a notice to the Allottee/s intimating the Allottee/s about the stage-wise completion of the Real Estate Project as detailed in the Clause 3(iii) above (the payment at each stage is individually referred to as the "Installment" and collectively referred to as the "Installments"). The payment shall be made by

Ganga



the Allottee/s within 7 (seven) days of the Promoters making a demand for the payment of the Instalment, time being the essence of the contract.

(v) The payment by the Allottee/s in accordance with Clause 3(iii) is the basis of the Sale Consideration and is one of the principal, material and fundamental terms of this Agreement (time being the essence of this Agreement). The Promoters have agreed to allot and sell the said Premises to the Allottee/s at the Sale Consideration inter-alia because of the Allottee/s having agreed to pay the Sale Consideration in the manner more particularly detailed in the Clause 3(iii) hereunder written. All the Instalments payable in accordance with this Agreement with respect to the completion of the stage of construction on the date of signing of this Agreement shall be paid by the Allottee/s simultaneously on the execution of this Agreement.

(vi) The Sale Consideration excludes taxes (consisting of tax paid or payable by way of GST and all levies, duties and cesses or any other indirect taxes which may be levied, in connection with the construction of and carrying out the construction / development of the Real Estate Projects and/or with respect to the said Premises and the said Car Parking Space). It is clarified that all such taxes, levies, duties, cesses (whether applicable/payable now or which may become applicable/payable in future) including GST and all other indirect and direct taxes, duties and impositions applicable levied by the Central Government and/or the State Government and/or any local, public or statutory authorities/bodies on any amount payable under this Agreement and/or on the transaction contemplated herein by whatsoever name / nomenclature and/or in relation to the said Premises and / or the said Car Parking Space, shall be borne and paid by the Allottee/s alone and the Promoters shall not be liable to bear or pay the same or any part thereof.

(vii) The Sale Consideration excludes all costs, charges and expenses including but not limited to stamp duty, registration charges, out-of-pocket expenses and / or incidental charges in connection with the documents to be executed for the sale of the said Premises and / or the said Car Parking Space including on this Agreement and expenses on all documents for sale and / or transfer of the said Premises and / or the said Car Parking Space, including applicable stamp duty and registration charges on this Agreement.

(viii) The Sale Consideration is escalation-free, save and except escalations/increases, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority Local Bodies / Government from time to time. The Co-Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee/s for increase in development charges, cost, or levies imposed by the competent authorities etc., the Co-Promoter shall enclose the said notification / order / rule / regulation / demand, published/issued in that behalf to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee/s, which shall only be applicable on subsequent payments.

(ix) The Promoters shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottee/s after the construction of the Real Estate

ट.न.न.-७
दस्ता क्रमांक 3687
१८ / ११०



Signature

Project is complete and the Occupation Certificate is granted by the MBMC, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area, subject to a variation cap of 3% (three percent). The total Sale Consideration payable on the basis of the carpet area of the said Premises, shall be recalculated upon confirmation by the Promoters. If there is any reduction in the carpet area beyond the defined limit of 3%, then, the Promoters shall refund the excess money paid by Allottee/s within 45 (forty-five) days with an annual interest at the rate specified in the RERA Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee/s; If there is any increase in the carpet area allotted to Allottee/s; the Promoters shall demand additional amount from the Allottee/s towards the Sale Consideration, which shall be payable by the Allottee/s prior to taking possession of the said Premises. It is clarified that the payments to be made by the Promoters/ Allottee/s; as the case may be, under this Clause, shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 3(i) above.

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

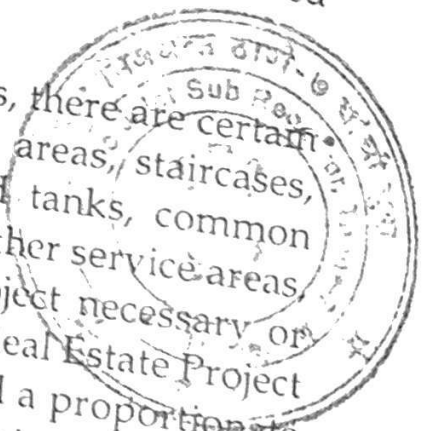
(xi) In addition to the carpet area of the said Premises, there are certain constructed areas free of FSI including cupboard(s), and enclosed balcony(s) admeasuring approximately 7.39 square metres, and shown on the plan annexed hereto and marked as Annexure "G" (hereinafter referred to as "the Additional Areas"). The Additional Areas shall be exclusive to the said Premises and shall be limited common areas and facilities.

(xii) In addition to the carpet area of the said Premises, there are certain common areas and facilities such as the refuge areas, staircases, corridors, passages, underground and overhead tanks, common entrances and exits of the building, meter room, other service areas, and certain other portions of the Real Estate Project necessary or convenient for its maintenance, safety, etc., in the Real Estate Project and the usage of the same shall be in common and a proportionate share of which can be attributed to the said Premises of the Real Estate Project.

(xiii) The common areas, facilities and amenities in the Real Estate Project that may be usable by the Allottee/s are listed in the Third Schedule hereunder written. The common areas, facilities and amenities in the Whole Project that may be usable by the Allottee/s are listed in the Fourth Schedule hereunder written, which shall be completed at or around occupation certificate of the last real estate project in the Whole Project. The internal fittings, fixtures and amenities in the said Premises that shall be provided by the Promoters / the Co-Promoter are listed in the Fifth Schedule hereunder written.

(xiv) The Promoters have agreed to sell to the Allottee/s and the Allottee/s has / have agreed to acquire from the Promoters the said Premises on the basis of the carpet area only and the Sale Consideration agreed to be paid by the Allottee/s to the Promoters is agreed on the basis of the carpet area of the said Premises. The

9C 990 12021



Langa

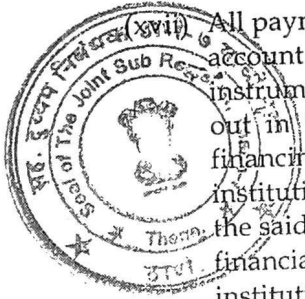
Sale Consideration is only in respect of the said Premises and the Promoters have neither charged nor recovered from the Allottee/s any price or consideration for the additional areas and the common areas, amenities and facilities and that the additional areas and the common areas, amenities and facilities shall be allowed to be used free of cost, without any price or consideration.

- (xv) The Co-Promoter hereby agrees to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions if any, which may have been imposed by the MBMC or other competent authority at the time of sanctioning of the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the said Premises to the Allottee/s, obtain from the MBMC or other competent authority, the Occupation Certificate in respect of the said Premises.

ट. र. नं.	20
दस्ता क्रमांक	3600

This is of the essence for the Promoters as well as the Allottee/s; The Co-Promoter shall abide by the time schedule for completing the Premises and handing over the said Premises to the Allottee/s after receiving the Occupation Certificate in respect thereof and the common areas, facilities and amenities in the Real Estate Project that may be usable by the Allottee/s are listed in the **Third Schedule**.

Similarly, the Allottee/s shall make timely payments of all instalments of the Sale Consideration and other dues payable by him/her/it and meeting, complying with and fulfilling all its other obligations under this Agreement.



All payments shall be made by way of demand drafts/ pay orders/ account payee cheques/ RTGS/ ECS/ NEFT or any other instrument drawn in favour of / to the account of the Promoters set out in the **Second Schedule** hereunder written. In case of any financing arrangement entered by the Allottee/s with any financial institution with respect to the purchase of the said Premises and/or the said Car Parking Space, the Allottee/s undertakes to direct such financial institution to, and shall ensure that such financial institution does disburse / pay all such amounts due and payable to the Promoters through an account payee cheque / demand draft / pay order / wire transfer drawn in favour of / to the account of the Promoters more particularly mentioned in the **Second Schedule** hereunder written. Any payments made in favour of / to any other account other than as mentioned in the **Second Schedule** shall not be treated as payment towards the said Premises and / or the said Car Parking Space. The Allottee/s shall satisfy the Promoters either through his/her/its/their banker's commitment or in such other manner as shall be determined by the Promoters with regard to the security for the payment of each instalment of the Sale Consideration. The Promoters shall be entitled to change the account (as set out in the **Second Schedule**) by giving a written notice to the Allottee/s to this effect in which case the payments of the amounts under this Agreement shall be made by the Allottee/s and / or the aforesaid financial institution in such new account.

- (xviii) The Allottee/s is / are aware that the Allottee/s is / are required to deduct tax at source in accordance with the applicable rates as per the Income Tax Act, 1961 and the Allottee/s shall comply with the same.

- (xix) The Allottee/s agrees and confirms that in the event of delay /



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

refer to the whole clause (not merely the sub-clause, paragraph or other provision) in which the expression occurs;

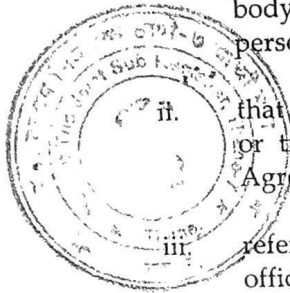
- (i) each of the representations and warranties provided in this Agreement is independent of the other representations and warranties in this Agreement and unless the contrary is expressly stated, no clause in this Agreement limits the extent or application of another clause;
- (j) in the determination of any period of days for the occurrence of an event or the performance of any act or thing, it shall be deemed to be exclusive of the day on which the event happens or the act or thing is done and if the last day of the period is not a Business Day, then the period shall include the next following Business Day;

- (k) the words "include", "including" and "in particular" shall be construed as being by way of illustration or emphasis only and shall not be construed as, nor shall they take effect as, limiting the generality of any preceding words;

र.ज.प. - ७
कत - ३६९५
४८ / ११०

references to a person (or to a word importing a person) shall be construed so as to include:

- i. an individual, firm, partnership, trust, joint venture, company, corporation, body corporate, unincorporated body, association, organization, any government or state or any agency of a government or state, or any local or municipal authority or other governmental body (whether or not in each case having separate legal personality / separate legal entity);



ii. that person's successors in title and permitted assigns or transferees in accordance with the terms of this Agreement; and

- iii. references to a person's representatives shall be to its officers, employees, legal or other professional advisers, sub-contractors, agents, attorneys and other duly authorized representatives;

- (m) where a wider construction is possible, the words "other" and "otherwise" shall not be construed *ejusdem generis* with any foregoing words.

IN WITNESS WHEREOF the Parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at Thane in the presence of attesting witness, signing as such on the day first hereinabove written.



THE FIRST SCHEDULE HEREINABOVE REFERRED TO:

Part A
(Description of the Larger Land)

All those pieces and parcels of land collectively admeasuring approximately 11,690 square meters bearing (i) Survey No. 110 Hissa No. 1 (part) (admeasuring approximately 8,377 square meters), (ii) Survey No. 224 Hissa No. 1B

(admeasuring approximately 2,498 square meters) (earlier bearing Survey No. 224 Hissa No. 1A and Survey No. 224 Hissa No. 1B), (iii) Survey No. 26 Hissa No. 7 (part) (admeasuring approximately 50 square meters), and (iv) Survey Nos. 26 Hissa Nos. 8 (part) (admeasuring approximately 636 square meters) situate, lying and being at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayander Municipal Corporation and bounded as follows:

- On or towards the East : By Survey Nos. 110/1 (part) and 110/2, (18.00 metre wide D. P. Road)
- On or towards the West : By Survey No. 105 and 18.00 metre wide D. P. Road
- On or towards the North : By Survey Nos. 224(part), 26/2, 26/6 and 26/8 (part)
- On or towards the South : By 18.00 metre wide D. P. Road

Part B
(Description of the First Land)

2.2.3.-18	
दस्त क्रमांक	3694
86	990

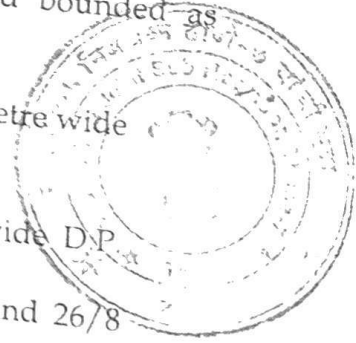
All those pieces and parcels of land admeasuring approximately 11,509 square meters bearing (i) Survey No. 110 Hissa No. 1 (part) (admeasuring approximately 8,377 square meters) and (ii) Survey No. 224 Hissa No. 1B (admeasuring approximately 2,498 square meters) (earlier bearing Survey No. 224 Hissa No. 1A and Survey No. 224 Hissa No. 1B), situate, lying and being at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayander Municipal Corporation, forming part of the Larger Land and bounded as follows:

- On or towards the East : By Survey No. 110/1(part) (18.00 metre wide D.P. Road)
- On or towards the West : By Survey No. 105, 18.00 metre wide D.P. Road
- On or towards the North : By Survey Nos. 26/6, 26/2, 26/7 and 26/8 (part)
- On or towards the South : By 18.00 metre wide D.P. Road

Part C
(Description of the Second Land)

All those pieces and parcels of land admeasuring approximately 686 square meters bearing (i) Survey No. 26 Hissa No. 7 (admeasuring approximately 50 square meters), and (ii) Survey Nos. 26 Hissa Nos. 8 (part) (admeasuring approximately 636 square meters) situate, lying and being at Village Ghodbunder, Taluka and District Thane and in the Registration District and Sub-District of Thane and now within the limits of Mira Bhayander Municipal Corporation, forming part of the Larger Land and bounded as follows

- On or towards the East : By Survey No. 26/8(part) in the form of 18.00 metre wide Road
- On or towards the West : By Survey No. 110/1(part)
- On or towards the North : By Survey No. 26/6



Signature

Signature

On or towards the : By Survey No. 110/1(part)
South

THE SECOND SCHEDULE HEREINABOVE REFERRED TO:

(Meaning of the Terms and Expressions)

Serial No.	Terms and Expressions	Meaning
1.	The said Premises	Flat/Unit/Shop No. 1001 admeasuring approximately 46.71 square metres equivalent to approximately 502.78 square feet carpet area as per RERA on floor No. 10 of the Wing A1 of the Real Estate Project i.e. JP North Celeste.
2.	The Sale Consideration	Rs.79,43,500.00 (Rupees Seventy Nine Lakh(s) Forty Three Thousand Five Hundred Only)
3.	Name of the Account for the Payment of the Sale Consideration	SPH AGRO FARMS AND ESTATES PRIVATE LIMITED JP NORTH CELESTE RERA 100% ESCROW ACCOUNT NO. 57500000056381.
4.	Possession Date	30 th June, 2019
5.	The said Nominee	Name: Relationship with Allottee/s: Address of the said Nominee:
	वस्तु क्रमांक 36 EY 12026	
	85 / 990	
6.	Name, Address and E-mail of the Allottee/s for the Purposes of this Agreement	DEEPALI RANGA 204, Beach Apartments, JP Road, Versova, Mumbai
7.	Name, Address and E-mail of the Promoters for the Purposes of this Agreement	SPH AGRO FARMS AND ESTATE PRIVATE LIMITED AND MR, SADANAND P. HAJARE 301, Arvind Chamber, Sai Service Compund, 194, Western Express Highway, Andheri - East, Mumbai - 400069.
8.	Permanent Account Number	Promoter 1 PAN: AALCS7605R Promoter 2 PAN: AAAPH7875C Allottee/s' PAN: ABSPR9432N
9.	Architects/Licensed Surveyor	Rajesh Khandeparkar, Licensed Surveyor; Urbdes, 437, Hind Rajasthan Building, Dadasaheb Phalke Road, Dadar E, Mumbai -400014.
10.	RCC Consultants	J+W Structural Consultants LLP, Sai Radhe, Office No. 201, 2nd Floor, Behind Hotel Le Meridien, 100-101, Kennedy Road, Pune - 411001.

THE THIRD SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

(Description of Common Areas, Facilities and Amenities in the Real Estate Project)



1. External Paint: External grade paint.
2. Water Tank: R.C.C. underground water tank & overhead water tank with domestic tank, flushing tank & fire tank shall be provided.
3. Rain Water Harvesting: Optimum use of rain water rain harvesting system provided as per regulatory authority guidelines
4. Entrance Lobby: Entrance Lobby Area on ground level
5. Typical level Lift Lobby: Lift lobby/ Corridor at typical level
6. Elevator: Thyssen Krupp/Kone/Schindler or equivalent
7. Sewage Treatment Plant.
8. Organic Waste Composter.

THE FOURTH SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

(Description of the Common Areas, Facilities and Amenities in the Larger Land i.e. Whole Project)

1. Recreation Amenity Open Space along with Clubhouse which includes the following:

- (a) Gym / Yoga area
- (b) Café / Library
- (c) Multipurpose Hall / Indoor Game Area
- (d) Mini Theatre
- (e) Steam / Sauna Room
- (f) Swimming Pool

ट.न.न.-७	
दस्तावेज क्र. 3067	1/2016
8E	990

2. Garden

THE FIFTH SCHEDULE ABOVE REFERRED TO:

(Description of the amenities, fittings and fixtures in the said Premises)

1. Flooring: Vitrified flooring (600 x 600mm tiles) in living room, bedroom, passage & in kitchen.
2. Door: Wooden door frame, door shutter with laminate finish (granite door frame in toilet).
3. Windows: Powder coated/anodized aluminum sliding windows.
4. Kitchen Platform: Granite kitchen platform with stainless steel sink, ceramic wall tiles 2' above platform.
5. Toilet/Bathroom: Concealed plumbing pipes with Jaguar or equivalent C.P. fittings, Simpolo or equivalent sanitary ware. Adequate plumbing points with geyser point.
6. Wiring: Concealed wiring with good quality switches (GM or equivalent). Provision of telephone point in living and bedroom.
7. Internal Paint: Acrylic Emulsion in all rooms.



Deepali Ranga

Di

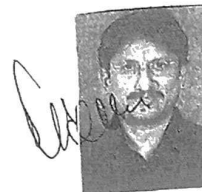
SIGNED, SEALED AND DELIVERED)
by the within named Promoter 1, i.e.,)
SPH AGRO FARMS AND ESTATE)
PRIVATE LIMITED, through its)
Authorised Signatory MR.)
SADANAND P. HAJARE



in the presence of ...

1. *Sadanand*
2. *Deepali*

SIGNED, SEALED AND DELIVERED)
by the within named Promoter 2, i.e.,)
MR. SADANAND P. HAJARE



ट.न.न.-७	
दस्तावेज क्र. 3067	1/2016
90	990

in the presence of ...

1. *Sadanand*
2. *Deepali*

SIGNED AND DELIVERED by the)
within named ALLOTTEE/S)
DEEPAI RANGA



Deepali Ranga

through its Authorised)
Signatory/Partner)
Mr./Mrs. NIL in the presence of)

1. *Sadanand*
2. *Deepali*

RECEIVED of and from the within)
 named Allottee/s, the sum of)
 Rs.7,14,576.00 (Rupees Seven Lakh(s))
 Forteen Thousand Five Hundred)
 Seventy - Six Only) towards)
 Installments mentioned at Serial No. 1)
 and 2 of the Second Schedule)
 hereinabove written paid by)
 him/her/it/them to Promoter, as)
 mentioned below.)

Sr. No.	Cheque No.	Date	Bank Name / UTR No.	Amount in Rs.
1	114592	30.12.2017	State Bank of India	44,642.00
2	114593	23.01.2018	State Bank of India	2,92,441.00
3	114596	23.01.2018	State Bank of India	35,092.00
4	114595	31.01.2018	State Bank of India	3,42,401.00
			TOTAL	7,14,576.00

We Say Received
 For the Promoter

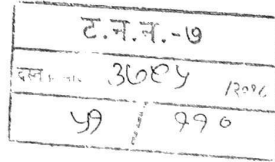
Authorised Signatory/ies

[Handwritten Signature]



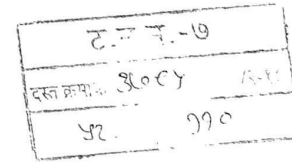
Witness:

1) *[Handwritten Signature]*
 2) *[Handwritten Signature]*



List of Annexures

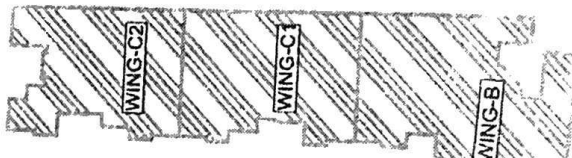
- Annexure "A" : Plan of the Larger Land
- Annexure "B" : Copy of the IOD, CC & RERA Certificate
- Annexure "C" : Disclosed Layout
- Annexure "D" : Copy of the said Title Certificate
- Annexure "E" : Authenticated Copies of the 7/12 Extracts
- Annexure "F" : Sanctioned Layout Plan
- Annexure "G" : Copy of the Sanctioned Floor Plan of the said Premises



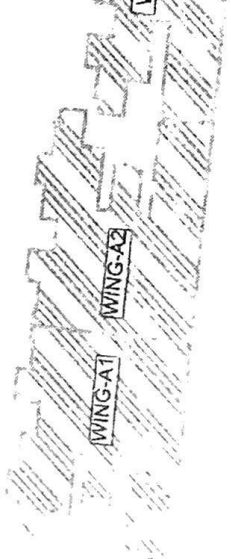
ANNEXURE "A"

ट.ज.न.-७
दस्तावेज क्रमांक 3084
12086
53 / 990

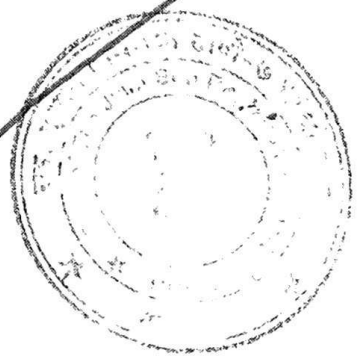
18 00 MTS WIDE ROAD



SNC 16 11 P 7



18 00 MTS WIDE ROAD



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101



जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / 833E / 2016-17

दिनांक - १२/०२/२०१६

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. एस्.पी.एच. ऍगो फार्मस ऍन्ड इस्टेट प्रा.लि.

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अर्बडीज

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर
सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 26/7,8पै., 110/1पै., 224/1अपै., 1बीपै.
या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र
मिळणेबाबत.

ट.न.न.-७
36/7/8/1/100
५४ / ७७०

- संदर्भ :-
- 1) आपला दि.06/12/2017 व दि.29/01/2018 रोजीचा प्रस्ताव.
 - 2) मे.सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील 10(3), 10(5) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाने रु.500/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दिलेले दि.30/12/2016 रोजीचे नोटरी केलेले शपथपत्र व यु.एन.सी. विभागाकडील पत्र क्र. यु.एन.सी./टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-681, दि.29/08/1994 अन्वयेचे आदेश
 - 3) तहसीलदार, ठाणे आदेश क्र. महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि-7513/एसआर-तह-76/2016, दि.01/06/2016 व महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि/8502/एसआर-तह-85, दि.06/06/2016 अन्वये विनिश्चिती दाखला.
 - 4) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/321/2016-17, दि.09/08/2016 व पत्र क्र. मनपा/अग्नि/1179/2017-18, दि.23/01/2018 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.
 - 5) शासनाचे पर्यावरण विभागाचे पत्र क्र. F.No-21-70/2016-1A-111, दि.10/10/2017 अन्वयेचा नाहरकत दाखला.
 - 6) महानगरपालिकेचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/1380/2017-18; दि.05/07/2017 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)

(इमारत प्रकार अ, बी, सी. क्लब हाऊस पूर्ण इमारतीकरिता)

(इमारत प्रकार डी व पॉडियम इमारतीकरिता जोत्याच्या दाखल्याच्या मर्यादित)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 26/7,8पै., 110/1पै., 224/1अपै., 1बीपै. या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

० शाही

- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करुन घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसित करण्यासाठी इतर / येणार विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास इतर / येणार विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.
- 5) या जागेच्या आजुबाजुला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही. ५५ ९९०

- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.

- 7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

- 8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पौंच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.

- 9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करुन सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

- 10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.

- 11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरीसल व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

- 12) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल.

स.स. महानगर / नर / ४३३९/२०१८-१९ दि. १२/१०/२०१८

- 13) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- 14) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही - ७ पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल. दस्त क्रमांक 3029 12026
- 15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे. 770
- 16) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- 17) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 48 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- 19) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहीत कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
 - २) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
 - ३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
 - ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

- 20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stillt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- 21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 2570.13 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केल्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- 22) मंजूर बांधकाम नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत संक्षेप अधिका-याचे ' नाहरकत प्रमाणपत्र ' सादर करणे बंधनकारक आहे.
- 23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.
- 24) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 25) पुर्नविकास / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशाना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.
- 26) या मंजूरीची मुदत एक वर्षांपर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावाधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 27) सदरच्या आदेशातील पत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 28) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिजापत्र दि.28/07/2017 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

57/5 मनपा/नर 833 ए 2016-17 दि. 9.2.10.2/1017

29) यापूर्वी पत्र क्र.

दि. _____ अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	इमारत क्र. 1 (विंग ए, बी व सी)	1	पार्ट तळ + 1 ते 15	14937.24
2	इमारत प्रकार डी	1	पार्ट तळ + 4	690.38
3	क्लब हाऊस	1	तळ + 1 (Free of FSI)	ट.न.न. 6
4	पोडियम	1	तळ + 2 (Free of FSI)	क्रमांक 3604-12024
				15627.62 चौ.मी.

- 30) यापूर्वी पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/1380/2017-18, दि.05/07/2017 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.
- 31) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व प्लंबिंग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 32) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हिटींग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 33) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 34) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 35) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील / विनिश्चिती आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 36) इमारत प्रकार डी व पोडियम इमारतीच्या जोत्याच्या दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बाधीत उर्वरित क्षेत्र 71.13 चौ.मी. क्षेत्राचा मिरा भाईदर महानगरपालिकेच्या नावाचा निविदाद 7/12 उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 37) शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, दि.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- 38) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 39) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.

9

- 40) पर्यावरण विभागाकडील आदेश क्र. F.No.-21-70/2016-1A-111, दि.10/10/2017 रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील अटीशर्तीचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 41) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
- 42) शासनास हस्तांतरित करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरित करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 43) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 44) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 46) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

जा.क्र. मनपा / नर 1833e

ट.न.न.-७

दि. १२/०२/२०१८



क्र. 3604 1208
990

आर्युक्त

मिरा भाईदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

- १) विभाग प्रमुख अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग
- २) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी कर विभाग



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईंदर (प.),

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - 401 101

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / 9310 / 2016 - 17

दिनांक - 04/06/2016



प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. एस.पी.एच. एंगो फार्मस एन्ड इस्टेट प्रा.लि.
द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अर्बडीज

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सर्वे क्र./ हिस्सा क्र. 26/7.8पै., 110/1पै., 224/1अपै., 1बीपै. या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

ट.न.न.-७	
घोडबंदर	3009
सर्वे क्र. 26/7.8पै.	12026
110/1पै.	80
224/1अपै.	990
1बीपै.	

- संदर्भ :-
- 1) आपला दि.18/03/2017 चा अर्ज.
 - 2) मे.सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील 10(3), 10(5) ची व दुर्बल घटक योजनेची कार्यवाही झालेली नसल्याबाबत विकासकाने रु.500/- च्या स्टॅम्प पेपरवर दिलेले दि.30/12/2016 रोजीचे नोदरी केलेले शपथपत्र व यु.एल.सी. विभागाकडील पत्र क्र. यु.एल.सी./टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-1055, दि.21/07/2016 अन्वयेची मुदतवाढ.
 - 3) तहसीलदार, ठाणे आदेश क्र. महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि-7513/एसआर-तह-76/2016, दि.01/06/2016 व महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि/8502/एसआर-तह-85, दि.06/06/2016 अन्वये विनिश्चिती दाखल.
 - 4) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/321/2016-17, दि.09/08/2016 अन्वये तात्पुरता नाहरकत दाखला.
 - 5) शासनाचे पर्यावरण विभागाचे पत्र क्र. SEAC-2014/CR-183/TC-I, दि.31/03/2015 अन्वयेचा नाहरकत दाखला.
 - 6) महानगरपालिकेचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/4545/2016-17, दि.17/01/2017 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
 - 7) महानगरपालिकेचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/1226/2016-17, दि.18/06/2016 अन्वये जोत्याचा दाखला

:- सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- (सुधारीत नकाशे मंजूरीसह)

(इमारत प्रकार अ, बी, सी व क्लब हाऊस च्या मर्या.)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - घोडबंदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. 26/7.8पै., 110/1पै., 224/1अपै., 1बीपै. या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार दिल्यास / विकासासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चटईक्षेत्राचे व परवानगीत नमुद अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ विकासक व वास्तुविशारद जबाबदार राहिल.

- 5) या जागेच्या आजुबाजुला जे पुर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमांकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावित होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक यांची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.

ट. आहे. तसेच	या जागेवरील	प्रस्तावित	होणा-या	बांधकामास	रस्ते संलग्नित	ठेवणे व
दस्त क्रमांक	218	12026	खुले	ठेवणेची	जबाबदारी	विकासक / वास्तुविशारद / धारक
99	नाही.	990				

- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदीस कोणत्याही प्रकारची बाधा येता कामा नये व या दोन्ही कायद्यान्वये पारित झालेल्या व यापुढे वेळोवेळी होणा-या सर्व आदेशाची अंमलबजावणी करण्याची जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद इतर धारक यांची राहिल.

- 7) रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल व या जागेचा वापर सार्वजनिक रस्त्यासाठी / रस्ता रुंदीकरणासाठी करण्यात येईल. याबाबत अर्जदार व विकासक व इतर धारकांचा कोणताही कायदेशीर हक्क असणार नाही.

- 8) मालकीहक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधीत व्यक्ती जबाबदार राहिल. तसेच वरील जागेस पांच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यांमध्ये तफावत निर्माण झाल्या झाल्यास सुधारीत मंजूरी घेणे क्रमप्राप्त आहे.

- 9) मंजूर रेखांकनातील रस्ते, ड्रेनेज, गटारे व खुली जागा (आर.जी.) अर्जदाराने / विकासकाने महानगरपालिकेच्या नियमाप्रमाणे पूर्ण करून सुविधा सार्वजनिक वापरासाठी कायम स्वरुपी खुली ठेवणे बंधनकारक राहिल.

- 10) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरीत बांधकाम करण्यात येऊ नये.

- 11) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरीसल व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

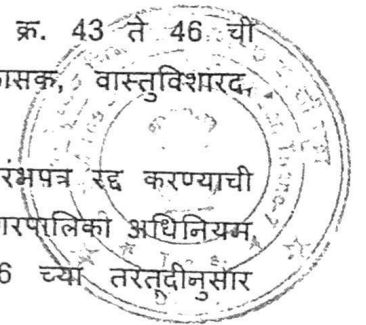
- 12) महानगरपालिका आपणास बांधकामासाठी व पिण्यासाठी व इतर कारणासाठी पाणीपुरवठा करण्याची हमी घेत नाही. याबाबतची सर्व जबाबदारी विकासक / धारक यांची राहिल. तसेच सांडपाण्याची सोय व मलविसर्जनाची व्यवस्था करण्याची जबाबदारी विकासकाची / धारकाची राहिल.



जा.क.म.पा./नट/ 9370/2016-15 दि. 07/06/2016

- 13) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मौजे, महानगरपालिका मंजूरी, बिल्डरचे नाव, आर्किटेक्टचे नाव, अकृषिक मंजूरी व इतर मंजूरीचा तपशील दर्शविणारा फलक प्रत्यक्ष जागेवर लावण्यात आल्यानंतरच इतर विकास कामास सुरुवात करणे बंधनकारक राहिल. तसेच सर्व मंजूरीचे मुळ कागदपत्र तपासणीसाठी / निरीक्षणासाठी जागेवर सर्व कालावधीसाठी उपलब्ध करून ठेवणे ही वास्तुविशारद व विकासक यांची संयुक्त जबाबदारी आहे. अशी कागदपत्रे जागेवर प्राप्त न झाल्यास तातडीने काम बंद करण्यात येईल.
- 14) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिकाऱ्यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असतांना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- 15) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण/२०१६ करण्यात यावे.
- 16) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे अन्यथा हे बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार उक्त अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.
- 17) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पुर्णत्वाबाबत नियमावलीतील बाब क्र. 43 ते 46 ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी करण्याची संपुर्ण जबाबदारी विकासक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता, बांधकाम पर्यवेक्षक व धारक यांची राहिल.
- 19) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिकेचे अधिनियम, 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
- १) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
- २) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
- ३) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
- ४) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूत केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम २५८ अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.

टक्के - ७	
महानगरपालिकेची व इतर	
विभागांची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण/२०१६	
६२	११०
यामध्ये तफावत असल्यास	



20) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

21) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 2570.13 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहित ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही

परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
मंजूर बांधकाम / नकाशातील 15.00 मी. पेक्षा जास्त उंचीचे इमारतीचे अग्निशमन व्यवस्थेबाबत सक्षम अधिका-याचे ' नाहरकत प्रमाणपत्र ' सादर करणे बंधनकारक आहे.

23) मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

24) प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम वापर परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.

25) पुर्नविकास / नव्याने पूर्ण होणा-या इमारतीमध्ये विद्यमान रहिवाशांना सामावून घेण्याची कायदेशीर जबाबदारी वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांची राहिल. याबाबतची सर्व कायदेशीर पूर्तता (विकासकाने रहिवाशांसोबत करावयाचा करारनामा व इतर बाबी) विकासकाने / धारकाने करणे बंधनकारक राहिल.

26) या मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावाधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

27) सदरच्या आदेशातील पत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

28) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.06/09/2016 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



जा. ठ. मनपा नं. 9370/2016-17 दि. 09/01/2017

29) यापूर्वी पत्र क्र.

अन्वये यासोबतच्या मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत ठेवून त्यानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	प्रस्तावित इमारत (अ,बी,सी)	1	पार्ट तळ + 1 ते 15	14943.66
2	क्लब हाऊस	1	तळ + 1 (Free of FSI)	
			एकूण प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र	14943.66 चौ.मी.

30) यापूर्वी पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/4545/2016-17, दि. 17/01/2017 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.

31) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणेने स्वतंत्र ऑव्हरटॅक व प्लंबींग लाईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

32) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

33) भोगवटा दाखल्यापूर्वी वृक्ष प्राधिकरणाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

34) भोगवटा दाखल्यापूर्वी अग्निशमन विभागाकडील तात्पूरता नाहरकत दाखल्यामधील अटीशर्तीची पूर्तता करून अंतिम नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

35) मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

36) भोगवटा दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बांधित क्षेत्राचा नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईंदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निविदा 7/12 उतास सादर करणे बंधनकारक राहिल.

37) शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.

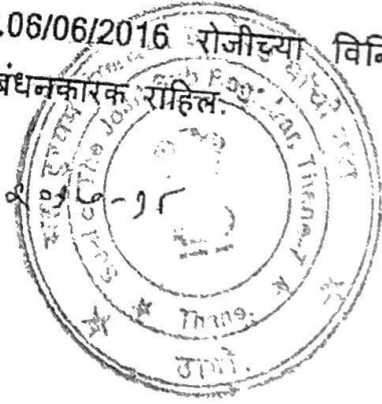
38) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

39) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणा-या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचेमार्फत राबविण्यात येणा-या योजना, त्यासाठीचे अर्ज, त्यासंबंधी इतर आवश्यक माहिती तसेच पात्र बांधकाम कामगारांची नोंदणी करिता आवश्यक प्रक्रिया नोंदणी, नुतनीकरण, बांधकाम कामगारांचे बँक खाते उघडणे इत्यादी सर्व प्रकारची संबंधित कामे करणेसाठी Facilitation Centre उभारणे बंधनकारक राहिल.

40) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

- 41) पर्यावरण विभागामार्फत दि.31/03/2015 रोजीच्या नाहरकत दाखल्यातील अटीशर्तीचे पालन करणे आपणांवर बंधनकारक राहिल
- 42) रेखांकनातील पोटियमकरीता महानगरपालिकेचे अग्निशमन विभागामार्फत सुधारीत परवानगी सादर करणे बंधनकारक राहिल.
- 43) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागाकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.
- 44) सदर जागेमध्ये घाती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्या अनुषंगी आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.
- 45) मंजूर विकास नियमावलीमधील रस्तूदीप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल. ६५ ११०
- 46) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 47) मोकळ्या जागेच्या कराचा भरणा प्रत्येक वर्षाच्या आर्थिक वर्षामध्ये भोगवटा दाखला प्राप्त दिनांकापर्यंत भरणा करणे आपणावर बंधनकारक राहिल. कराचा भरणा न केल्यास आपणावर पुढील कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 48) विकास योजना रस्त्याखालील हस्तांतरीत न झालेले उर्वरित 71.13 चौ.मी. क्षेत्र महानगरपालिकेच्या नावे महसूल अभिलेखी 7/12 उता-यावर नोंद करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 49) विकासक व सल्लागार अभियंता यांनी सादर केलेले हमीपत्रात व शपथपत्राचे पालन करणे बंधनकारक राहिल.
- 50) दि.01/06/2016 व दि.06/06/2016 रोजीच्या विनिश्चिती दाखल्यातील अटीशर्तीचे पालन करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर / 93१० / २०१६-१५



दि. ०५/०६/२०१६



आयुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्त्व व पुढील कार्यवाहीस्त्व

१) विभाग प्रमुख

अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

२) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी

कर विभाग



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 :
P51700008667

Project: **Jp North Celeste Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: Survey Hissa No 110-1pt 224-1A pt 224-1B pt 26-7 26-8pt at Vil Ghodbunder Dist Tal Thane 401107 at Mira-Bhayandar (M Corp.), Thane, Thane, 401107,**

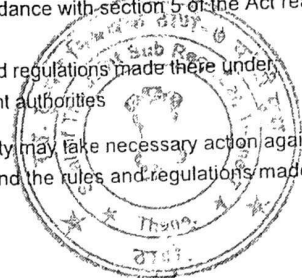
Mumbai Suburban, Pin: 400093.

1. **Jp Infra (Mumbai) Pvt. Ltd.** having its registered office / principal place of business at **Fohsil: Andheri, District: Mumbai Suburban, Pin: 400093.**
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 (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;

C.N.N.-9	
दस्ता क्रमांक	3094 12016
EE	996

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 **19/08/2017** and ending with **30/06/2019** 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.

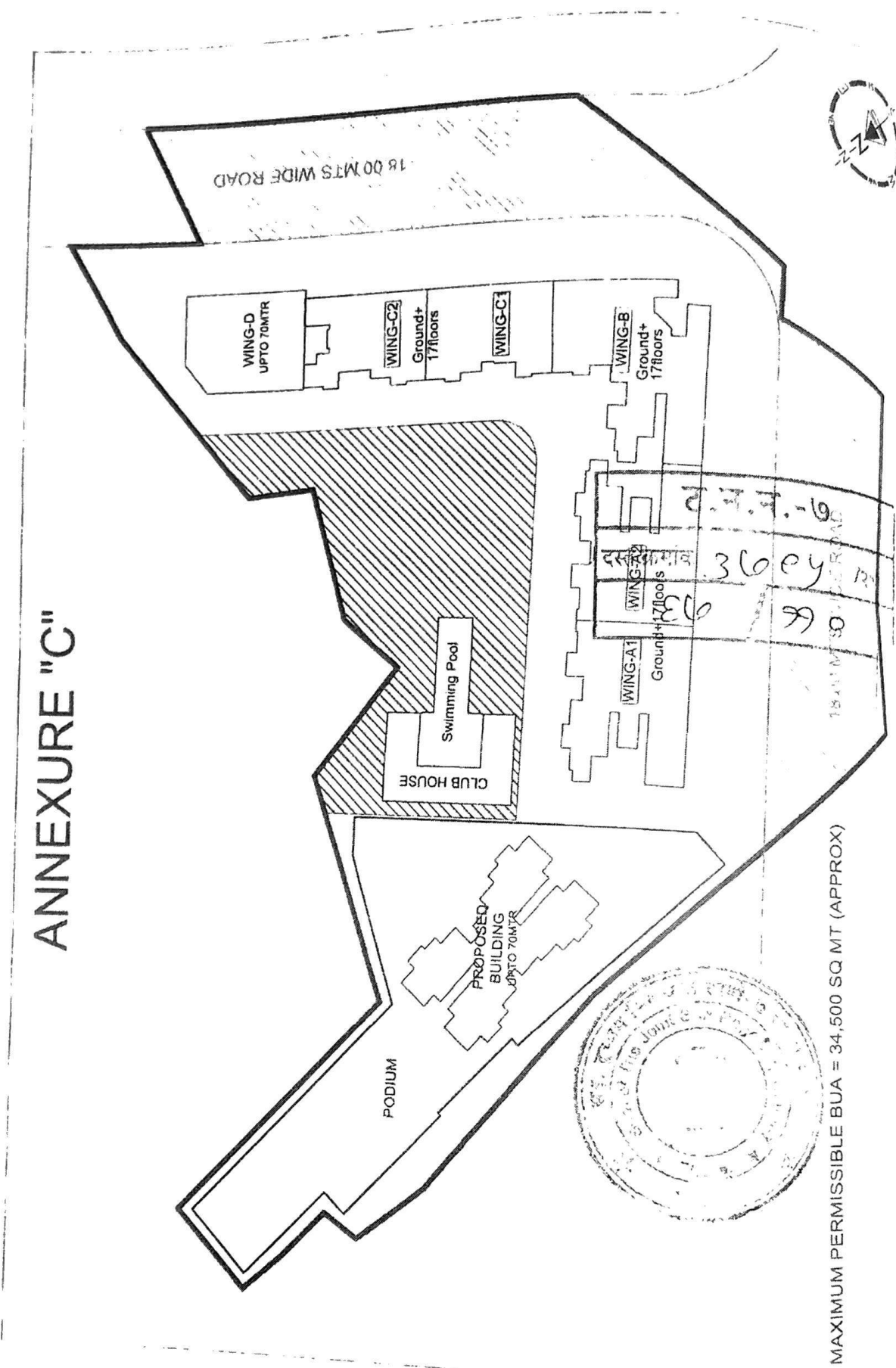


Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasant Premanand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 19-08-2017 13:12:21

Dated: 19/08/2017
Place: Mumbai

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

ANNEXURE "C"

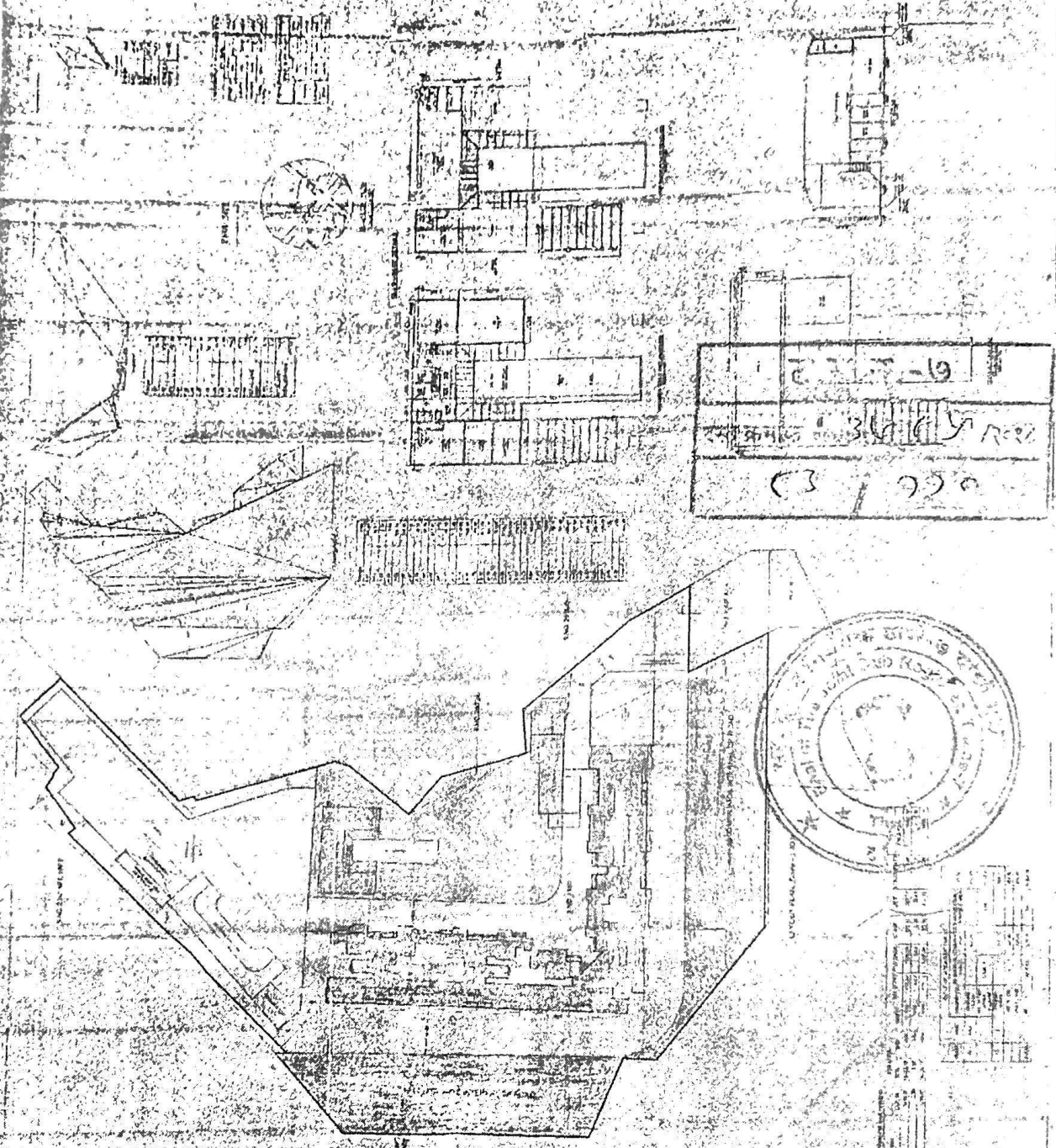


MAXIMUM PERMISSIBLE BUA = 34,500 SQ MT (APPROX)

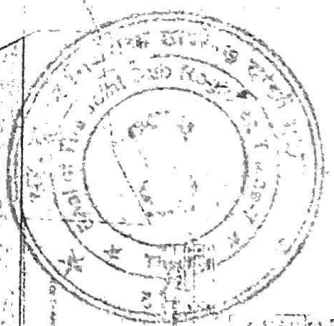
STAMP OF APPROVAL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

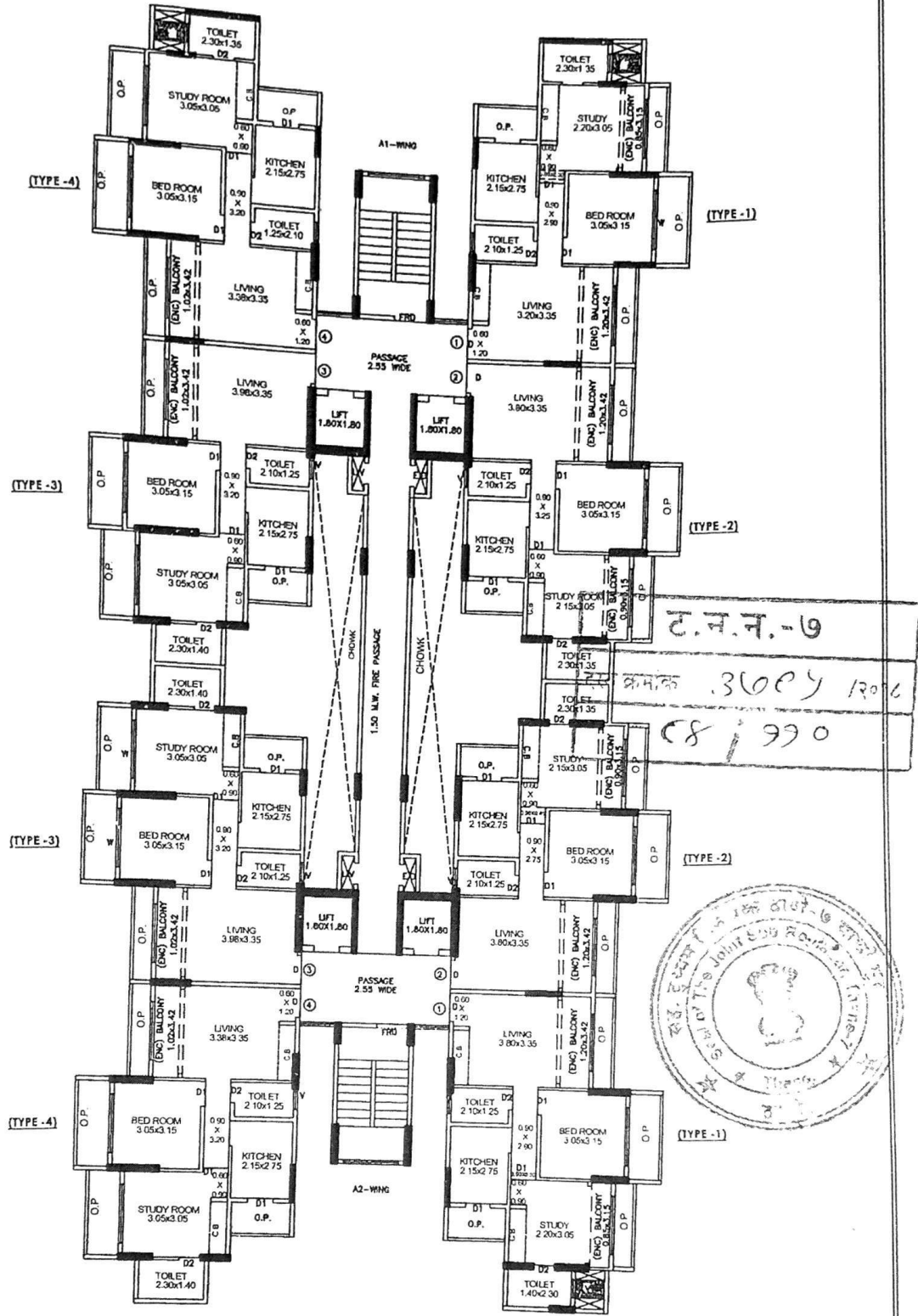
SINAI FARM STATE PTE. LTD.	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100



23-19
 30/1/20
 23/1/20



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



ट.न.न.-७
 क्रमांक 3609/2016
 08/990



TYPICAL FLOOR PLAN
 (2ND TO 7TH & 9TH TO 12TH & 14TH, 15TH FLOOR)
 (WING - A)

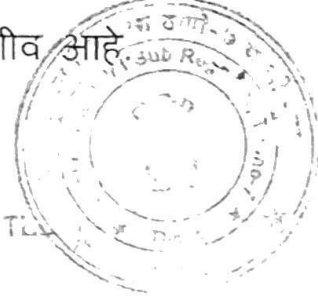
घोषणापत्र

ट.न.न.-७	
दस्त क्रमांक	3694 / 2016
१०७	११०

मी/आम्ही **मिलन मोरे** या द्वारे घोषित करतो कि दुय्यम निबंधक **ठाणे- 7** यांचे कार्यालयात **करारनामा** या शिर्षकाचा दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. **श्री. सदानंद पी. हजार** व इतर यांनी दि. **२७/११/२०१७** रोजी मला दिलेल्या कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे आम्ही, सदर दस्त नोंदणीस सादर केला आहे. निष्पादित करून कबुलीजबाब दिला आहे. सदर कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी कुलमुखत्यारपत्र रद्द केलेला नाही किंवा कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार व्यक्तपैकी कोणीही मयत झालेले नाही किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे कुलमुखत्यारपत्र रद्दबातल ठरलेले नाही. सदरचे कुलमुखत्यारपत्र पूर्णपणे वैध असून उपरोक्त कृती करण्यास आम्ही. पूर्णतः सक्षम आहे. सदरचे कथन चुकीचे आढळून आल्यास, नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ अन्वये शिक्षेस आम्ही पात्र राहनार याची मला जाणीव आहे.

SELF ATTESTED

M. N. M.
Signature



कुलमुखत्यारपत्रधारकाचे नाव व सही

हमीपत्र

ट.न.न.-७	
दस्तावेजा नं	3684 12026
902	990

मी/आम्ही **दिपाली रंगा** याद्वारे घोषित करतो की दुय्यम निबंधक ठाणे- 7 यांचे कार्यालयात **करारनामा** या शिर्षकाचा दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. मे. एसपीएच अॅग्रो फार्म्स अॅन्ड इस्टेट प्रा.लि. व इतर यांनी मला दस्तातील मिळकती शिवाय आच्छादित अथवा खुले वाहनतळ विकलेले/घेतलेले आहे/नाही. सदरचे कथन बरोबर असून चुकीचे आढळून आल्यास नोंदणी अधिनियम 1908 अन्वये होणाऱ्या परिणामास मी पात्र राहीन याची मला/आम्हाला जाणीव आहे.

SEEN
ED
Signature
लिहून घेणार

SEEN
ED
Signature
लिहून देणार



=====

DATED THIS DAY OF 2018

=====

BY AND BETWEEN

SPI AGRO FARMS AND ESTATE PRIVATE
LIMITED

... THE PROMOTER 1

MR. SADANAND P. HAJARE

... THE PROMOTER 2
AND

DEEPALI RANGA

... THE PURCHASER

=====

AGREEMENT FOR SALE
Celeste- A1-1001

=====

M/S. WADIA GHANDY & CO.
Advocates, Solicitors & Notary
2nd Floor, N.M. Wadia Building,
123, M.G. Road, Fort,
Mumbai - 400 001.
NL-NAR-10036