

337/17973

पावती

Original/Duplicate

Friday, September 22, 2023

नोंदणी क्र.: 39म

6:37 PM

Regn.: 39M

पावती क्र.: 19457 दिनांक: 22/09/2023

गावाचे नाव: भाईदर

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन7-17973-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार: करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: भरतेन्दु शिवराम तिवारी - -

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त-हाताळणी फी

रु. 1500.00

पृष्ठांची संख्या: 75

एकूण:

रु. 31500.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
6:57 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint Sub Registrar Thane 7

बाजार मुल्य: रु.6307187.04/-

मोबदला रु.7000000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 490000/-

सह दुय्यम निबंधक वर्म, ३
ठाणे क्र. ७

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.1500/-

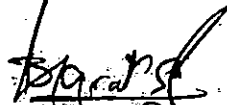
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0923221905569 दिनांक: 22/09/2023

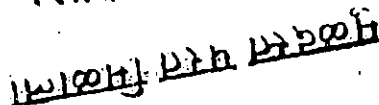
बँकेचे नाव व पत्ता:

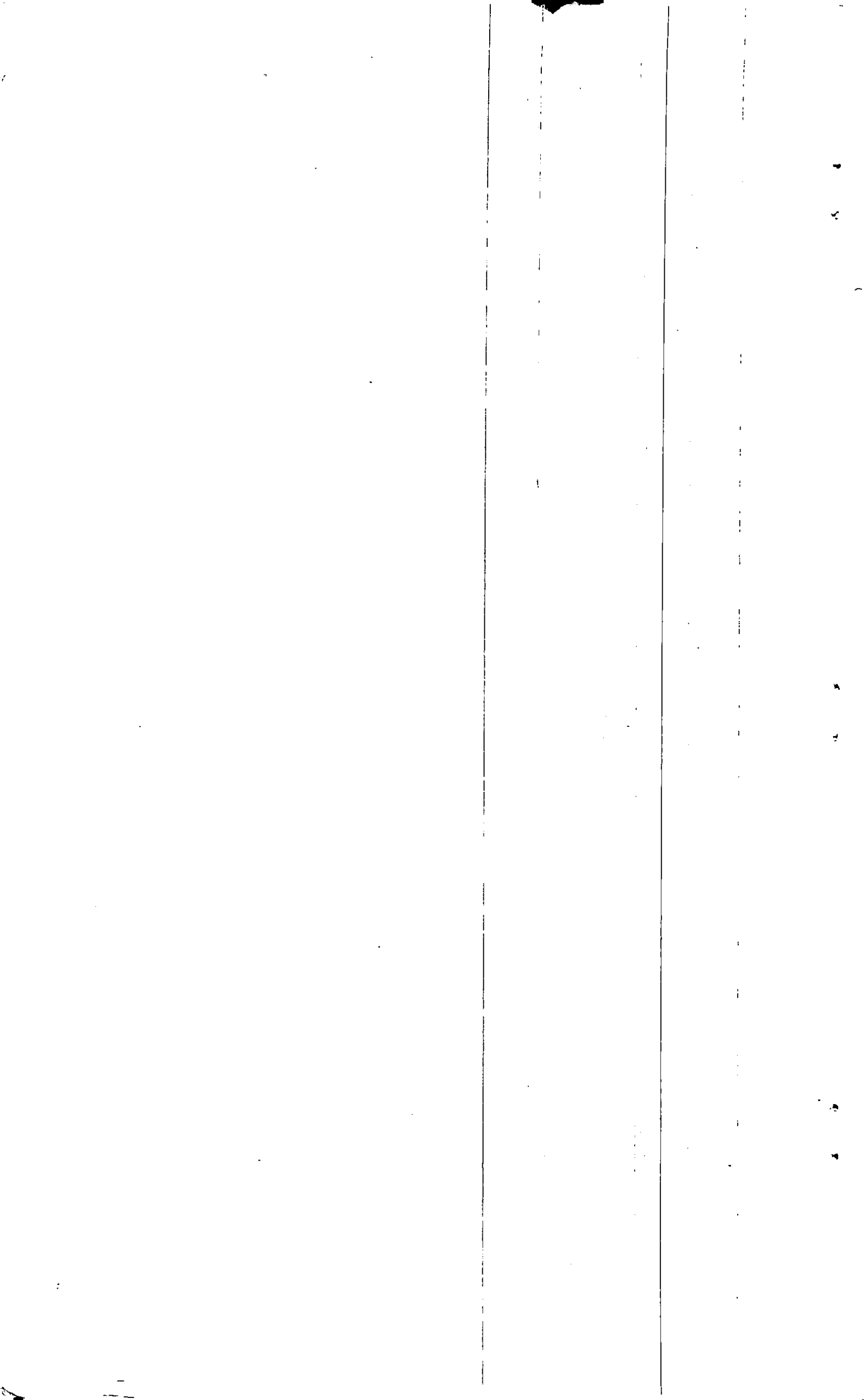
2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.30000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH017724431202223E दिनांक: 22/09/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:


मुळदस्त परत मिळाला







26/09/2023

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि.ठाणे 7

दस्त क्रमांक : 17973/2023

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : भाईदर

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	7000000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	6307187.04

(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)

1) पालिकेचे नाव:मिरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन ; इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे भाईदर तालुका जिल्हा ठाणे येथील जुना सर्वे नं.475 हिस्सा नं.5/ए नविन सर्वे नं.118 हिस्सा नं.5/बी वर वसलेली इमारत सेवेन स्केअर एव्हेन्यू इमारत नं.2 मधील सदनिका क्र.705,सातवा मजला चे क्षेत्रफळ 681.15 चौ.फुट म्हणजेच 63.28 चौ.मी. कारपेट(बाल्कनीचे क्षेत्र 30.85 चौ. फुट कारपेट म्हणजेच 2.86 चौ. मी. कारपेट)चा करारनामा.((Survey Number : सर्वे नं.118 हिस्सा नं.5/बी ;))

(5) क्षेत्रफळ

1) 63.28 चौ.मीटर

(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.

1): नाव:-मे. शुभ रियल्टी चे भागीदार अमित बासुदेव अग्रवाल तर्फे कु.मु. म्हणून सतिश कोरे - - वय:-33; पत्ता:- प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-63, 101 सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पु., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401107 पॅन नं:-ADFS6721R
2): नाव:-मे. शुभ रियल्टी चे भागीदार मे. सेवेन इलेवन कंस्ट्रक्शन प्रायवेट लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर संजय सुर्वे तर्फे कु.मु. म्हणून सतिश कोरे - वय:-33; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-63, 101 सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पु., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401107 पॅन नं:-ADFS6721R

(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता

1): नाव:-भस्तेन्दु शिवराम तिवारी - - वय:-34; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-401, वैतरणा, जांगीड कॉम्प्लेक्स, जे अँण्ड के बँक जवळ, मिरारोड पूर्व, ठाणे., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401107 पॅन नं:-AMRPT1831B
2): नाव:-जागृती भरतेन्दु तिवारी - - वय:-30; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-401, वैतरणा, जांगीड कॉम्प्लेक्स, जे अँण्ड के बँक जवळ, मिरारोड पूर्व, ठाणे., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-401107 पॅन नं:-ACSPU3449H

(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक

27/07/2023

(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक

26/09/2023

(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ

17973/2023

(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क

490000

(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क

30000

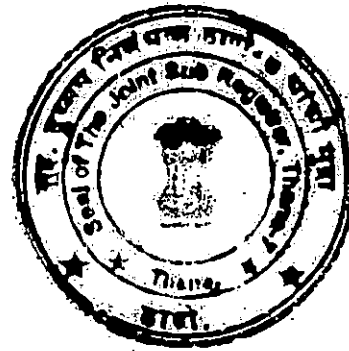
(14) शेरा

H.P.G.
सह दुय्यम निबंधक वर्ग. २
ठाणे क्र ७

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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



sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI	eChallan	03006172023032802879	MH017724431202223E	490000.00	SD	0004451149202324	22/09/2023
2		DHC		0923221905569	1500	RF	0923221905569D	22/09/2023
3	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI	eChallan		MH017724431202223E	30000	RF	0004451149202324	22/09/2023

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

मूल्यांकन पत्रक (शहरी क्षेत्र - बांधीव)

Valuation ID	202309223898	22 September 2023, 06:28:58 PM				
टनन 7						
मूल्यांकनाचे वर्ष	2023					
जिल्हा	ठाणे					
मूल्य विभाग	तालुका : ठाणे					
उप मूल्य विभाग	1/13-जे) भू-विभाग हद्दी मौजे भाईंदर गांवातील रेल्वे लाईनच्या पुर्वेकडील सर्व मिळकती संव्हे क्रं					
क्षेत्राचे नांव	Mira Bhaindar Municipal Corporation	सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांक :	सर्व्हे नंबर#118			
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.						
खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक	मोजमापनाचे एकक	
37100	84900	97600	124200	97600	चौ. मीटर	
बांधीव क्षेत्राची माहिती						
बांधकाम क्षेत्र(Built Up)-	69.608चौ. मीटर	मिळकतीचा वापर-	निवासी सदनिका	मिळकतीचा प्रकार-	बांधीव	
बांधकामाचे वर्गीकरण-	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय -	0 TO 2वर्षे	बांधकामाचा दर-	Rs.26620/-	
उद्दवाहन सुविधा -	आहे.	मजला -	5th to 10th-Floor	कार्पेट क्षेत्र-	63.28चौ. मीटर	
Sale Type - First Sale						
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018						
मजला निहाय घट/वाढ	= 105 / 100 Apply to Rate= Rs.89145/-					
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर	=(((वार्षिक मूल्यदर - खुल्या जमिनीचा दर) * घसा-यानुसार टक्केवारी)+ खुल्या जमिनीचा दर)					
	= ((89145-37100) * (100 / 100)) + 37100)					
	= Rs.89145/-					
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र					
	= 89145 * 69.608					
	= Rs.6205205.16/-					
F) लागतच्या गच्चीचे/खुली बाल्कनी क्षेत्र	2.86चौ. मीटर					
लागतच्या गच्चीचे/खुली बाल्कनी मूल्य	= 2.86 * (89145 * 40/100)					
	= Rs.101981.88/-					
Applicable Rules	= 3, 9, 18, 19, 14					
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + तळधराचे मूल्य + मेझॅनॉईन मजला क्षेत्र मूल्य + लागतच्या गच्चीचे मूल्य(खुली बाल्कनी) + वरील गच्चीचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + बंदिस्त बाल्कनी + स्वयंचलित वाहनतळ					
	= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J					
	= 6205205.16 + 0 + 0 + 0 + 0 + 101981.88 + 0 + 0 + 0 + 0					
	= Rs.6307187/-					
	= ₹ त्रेसष्ट लाख सात हजार एक शो सत्प्याऐशी /-					

Home

Print

ट न न ७	
दस्त क्र १०९०३ / २०२३	
१	०५



555

ट न न ७

दस्त क्र/१०१०७/२०२३

CHALLAN

2 MTR Form Number-6



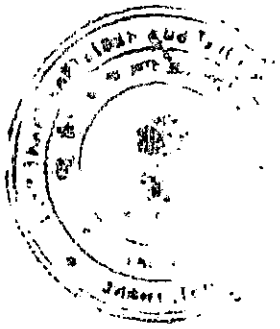
GRN MH017724431202223E	BARCODE	Date 28/03/2023-19:01:42	Form ID 25.2
------------------------	---------	--------------------------	--------------

Department Inspector General Of Registration	Payer Details	
Stamp Duty	TAX ID / TAN (If Any)	
Type of Payment Registration Fee	PAN No.(If Applicable)	
Office Name THN4_THANE NO 4 JOINT SUB REGISTRA	Full Name	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI
Location THANE		
Year 2022-2023 One Time	Flat/Block No.	FLAT NO 705, 7TH FLOOR,BUILDING NO
	Premises/Building	2,SEVEN SQUARE AVENUE

Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street
0030046401 Stamp Duty	490000.00	VILLAGE BHAYANDER,TALUKA DIST THANE
0030063301 Registration Fee	30000.00	Area/Locality BHAYANDER
		Town/City/District
		PIN 4 0 1 1 0 5
		Remarks (If Any)
		SecondPartyName=MS SHUBH REALTY-
		Amount In Five Lakh Twenty Thousand Rupees Only
Total	5,20,000.00	Words

Payment Details PUNJAB NATIONAL BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque-DD Details	Bank CIN	Ref. No.	03006172023032802879 5113026498
Cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	28/03/2023-19:02:46 Not Verified with RBI
Name of Bank	Bank-Branch	PUNJAB NATIONAL BANK	
Name of Branch	Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll	

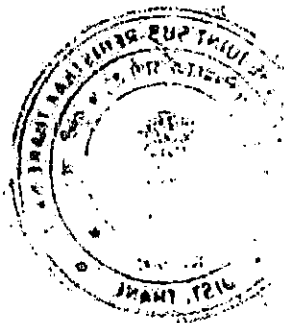
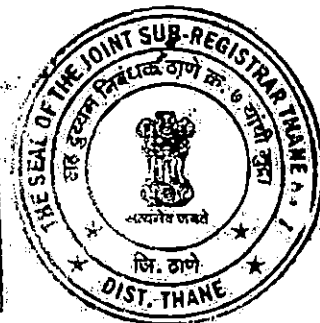
Department ID : Mobile No. : 0000000000
 NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.



0 5 5 5	
1905	1905

520, 2023

ट न न ७	
दस्त क्र १७७३/२०२३	
३	७९



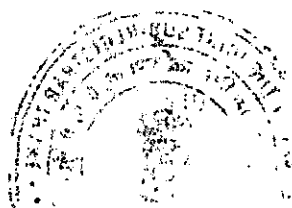
२	१७	१७	५
२०२३		१७	

AGREEMENT FOR SALE

ARTICLES OF AGREEMENT made and entered into at Bhayandar, on this 27 day of July 2023 BETWEEN: M/S. SHUBH REALTY, a partnership firm, through its partners MR. AMIT BASUDEO AGARWAL and SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD. Through its director Mr. SANJAY SURVE having its registered office at A-63,101, Sector No. 1, Shanti Nagar, Near Railway Station, Mira Road (E.), Thane 401 107, hereinafter called and referred to as "THE PROMOTER" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include its Director at present, their successors, representatives, nominees, executors and assigns) of the ONE PART AND MR. BHARTENDU SHIVRAM TIWARI & MRS. JAGRUTI BHARTENDU TIWARI Having address at S/O: SHEORAM TIWARI A/401,VAITARNA, JANGID COMPLEX, NEAR J AND K BANK, MIRA ROAD EAST, THANE- MAHARASHTRA - 401107. hereinafter referred to as "THE ALLOTTEE/S" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her/their respective heirs, executors, administrators, successors and assigns) of the OTHER PART.

_____ 1 Bharts Jagruti

WHEREAS



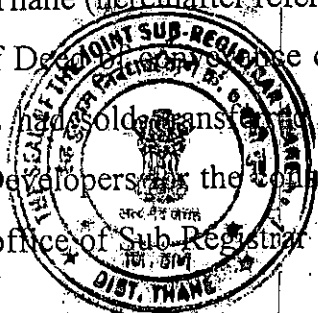
७५५५

१५०९१

७५५५

1. Mr. Edwin Nates D'Silva and others was owner Old Survey No.475, New Survey No. 118, Hissa No. 5/A, admeasuring 9790 Sq. Mtrs., situated at Village Bhayandar, Tal. & Dist. Thane (hereinafter referred to as the larger Property) of the

दस्तावेज
दस्तावेज
दस्तावेज



By way of Deed of Conveyance dated 2nd August 2008, Mr. Walter Pauli D'Silva and others had sold, transferred and convey the larger property to M/S. M.I.S. Builder & Developers for the consideration mentioned therein, which is duly registered in the office of Sub-Registrar of Assurance bearing its Document No. TNN-7/6577/2008.

2. M/s. RNA Corp Pvt. Ltd., (Formerly known as M/s. RNA Builders (A.A.)), was the absolute owner well and sufficiently entitled to and in actual and physical possession of the all that piece or parcel of land situated, lying and being at Revenue Village of Bhayandar, Registration District and Sub-District Thane, within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation, bearing Survey No. 475 (Old) i.e. 118 (New), Hissa No.5 A, admeasuring at about 8986 sq. mtrs., (hereinafter referred to as "The Entire Property") which is acquired by M/s. RNA Corp Pvt. Ltd., (Formerly known as M/s. RNA Builders (A.A.)), in terms of Deed of Conveyance dt: 22/08/2016 executed by M/s. M.I.S. Builders and Developers, in favour of M/s. RNA Corp Pvt. Ltd., (Formerly known as M/s. RNA Builders (A.A.)) duly registered in the office of Sub-Registrar bearing its No. TNN4/3964/2016 dt: 22/08/2016, Receipt No. 5370.

3. As per the letter of Tahasildar office, Thane bearing its Sr./Mah/C-1/Hakkhond-1/T-3/Kavi-18936/2018, dated 21/08/2018 and as per the letter of Deputy Superintendent, Land Record, Thane, bearing Sr. / P.H.R.No. 4142/2016/1850 dated 01/09/2016, Mutation Entry No. 7432 has been certified and the name of M/s. M.I.S. Builders and Developers have been shifted from Survey No. 475 (Old) i.e. 118 (New), Hissa No. 5/A to Survey No. 475 (Old) i.e. 118 (New), Hissa No. 5/B.

4. By way of registered Deed of Conveyance dated 25 March 2015, M/S. M.I.S. Builder & Developers had sold, transferred and convey an area admeasuring 502 Sq. Mtrs. in the larger property to Mr. Mukesh Shantilal Mehta for the consideration mentioned therein, which is duly registered in the office of Sub Registrar of Assurance bearing its Document No. TNN 7/2255/2015.

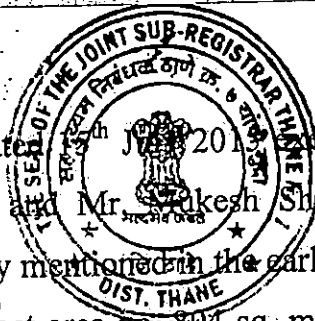
—

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

टन न ७



5. By way of registered Deed of Rectification dated 10th July 2018 executed by and between M/S. M.I.S. Builder & Developers and Mr. Mukesh Shantilal Mehta rectified the agreement area which was wrongly mentioned in the earlier agreement and according to the Rectification Deed the exact area i.e. 804 sq. mtrs. instead of 502 Sq. Mtrs. of said property and said Rectification Deed is registered on serial no. TNN 7/4834/2015.
6. Said Mr. Mukesh Shantilal Mehta died intestate on 4th May 2018 leaving behind Smt. Hina Mukesh Mehta, Mr. Rushabh Mukesh Mehta and Mr. Dhaval Mukesh Mehta as his only heirs and legal representatives to the estate of Late Mr. Mukesh Shantilal Mehta but the name of the heirs are not recorded in the 7/12 extract of the said property.
7. By an Agreement for Development, dated 15 January 2019, Smt. Hina Mukesh Mehta, Mr. Rushabh Mukesh Mehta and Mr. Dhaval Mukesh Mehta had agreed to grant the development rights in respect of an area of 804 Sq. meters of old Survey No.475, New Survey No. 118, Old Hissa No. 5/A i.e. New Hissa No. 5/B, situated, lying and being at Revenue Village Bhayander, Taluka and District Thane, Registration District and Sub-District at Thane and within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation (which is more particularly described in schedule B) at the price and on the terms and conditions stipulated therein to the promoter.
8. By an Agreement for Sale dated 18th February 2019, M/s. RNA Corp Pvt. Ltd. had agreed to sell an area of land admeasuring about 6800 sq. mtrs. out of 8986 sq. mtrs., bearing Survey No. 475 (Old) i.e. 118 (New), Hissa No. 5 A (Old) i.e. 5 B (New), of Revenue Village Bhayandar, Registration District and Sub District of Thane and in the local limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation (which is more particularly described in schedule A) to the promoter at the price and on the terms and conditions stipulated therein. duly registered in the office of Sub-Registrar bearing its No. TNN1/8802/2019 dt: 16/07/2019, Receipt No. 12598.
9. M/s. RNA Corp Pvt. Ltd. has executed Irrevocable General Power of Attorney dated 18th February 2019 in favour of the Promoter herein conferring upon it several powers as mentioned therein.
10. The name of the Estate Investment Co. Pvt. Ltd., was appearing in the 7/12 extract of the first property as a superior holder and as such, by a Letter Ref. No. EI/NOC/1582/2018, dated 19th October, 2018, the Estate Investment Co., Pvt. Ltd., had given its No Objection to convert the said property for N.A. use.

3

७ १ १ ५ ५

11. The Tahasildar of Thane had granted N.A. Permission in respect of the said property vide an Order No. Revenue/K-1/T-2/Land/Kavi-16492/SR-232/2018, dated 10th December, 2018.

12. The Mira Bhayandar Municipal Corporation had sanctioned the plan of the Plot A including Building No. 1 and 2, building consisting of ground (part) + Part podium + 2 to 6 upper floors to be constructed on an area admeasuring 15269.23sq. meters and Plot A including Building No. 3, building consisting of stilt + Podium + 2 to 6 upper floors to be constructed on an area admeasuring 6787.52sq. meters of the land bearing old Survey No. 477, New Survey No. 118, Old Hissa No. 5/A i.e. New Hissa No. 5/B, admeasuring at about 8628.73 sq. meters out of 10582.06 sq. meters, situated, lying and being at Revenue Village Bhayander, Taluka and District Thane, Registration District and Sub-District at Thane and within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation, more particularly described in the First Schedule hereunder written (hereinafter referred to as the "Said Property" for the sake of brevity and convenience).

13. The Mira Bhayandar Municipal Corporation has also issued the Commencement Certificate No. MB/MNP/NR/3701/2019-2020, dated 18/10/2019 to proceed with the work of construction of the building on the said property, more particularly described in the First Schedule hereunder written. Hereto annexed and marked as **Annexure-A**

14. The Promoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land. The Promoter is in possession of the Project Land.

15. The Promoter has undertaken the work of construction of Building known as "Seven Square Avenue" in the layout of the said properties, more particularly described in the First Schedule hereunder written.

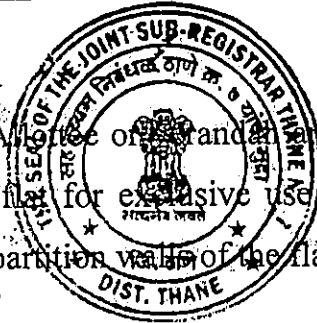
16. The Allottee has offered a Flat No.705, admeasuring 681.15 Sq. Ft. (i.e.63.28 Sq. Mtrs.) Carpet area (approx.) as per the provisions of Real Estate Regulatory Act, plus 30.85 Sq. Ft. of balcony area, on the 7th floor in Building No.2 in "Seven Square Avenue" to be constructed on the said property; more particularly described in the Third Schedule hereunder written (hereinafter referred to as the "Said Flat" for the sake of brevity and convenience). Hereto annexed and marked as **Annexure-B**

17. The carpet area means the net usable floor area of the flat, excluding the area covered by the external walls areas under services shafts, exclusive balcony

4 [Signature]

ट न न ७

दस्तक १०२०३/२०२३



appurtenant to the said flat for exclusive use of the Allottee on the terrace area and exclusive open terrace area appurtenant to the said flat for exclusive use of the Allottee but includes the area covered by the internal partition walls of the flat.

18. The Promoter has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects, and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council of Architects.
19. The Promoter has registered the project under the provisions of the Act with the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 read with Maharashtra Rules, 2017 with the Real Estate Regulatory Authority at Thane under Registration No. P51700020490. Hereto annexed and marked as Annexure-C is the photo copy of Real Estate Regulatory Authority at Thane under Registration No. P51700020490.
20. The Promoter has appointed a Structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the buildings and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the Structural Engineer till the completion of the building/buildings.
21. In the premises aforesaid the Promoter has sole and exclusive right to sell the Flat/shops in the said building/s to be constructed by the Promoter on the project land and to enter into Agreements with the allottee(s)/s of the Flat/shops to receive the sale consideration in respect thereof;
22. On demand from the allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the project land and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects M/S. Anish & Associates and of such other documents as are specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (hereinafter referred to as "the said Act") and the Rules and Regulations made thereunder;
23. The authenticated copies of Certificate of Title issued by the Saffron Law Firm dated 07/08/2019 of the Promoter, Hereto annexed and marked as Annexure-D is the photo copy of Title Certificate of the said property.
24. The Promoter has got some of the approvals from the concerned local authorities to the plans, specifications, elevations, sections and of the said building and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time so as to obtain building completion certificate/ occupancy certificate of the building.

७५५५

25. The Allottee has applied to the Promoter for allotment of Flat No. 705 on 7th floor in Building No. 2 in "Seven Square Avenue" to be constructed in the layout of the said property, more particularly described in the Second Schedule hereunder written.

26. The carpet area means the net usable area of the flat, excluding the area covered by the external walls, service shafts, exclusive balcony appurtenant to the said flat for exclusive use of the Allottee or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said flat for exclusive use of the Allottee but includes the area covered by the internal partition walls of the flat

27. The authenticated copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project

28. Prior to the execution of these presents, the Allottee has paid to the Promoter a sum of Rs.1,00,000/- (Rupees One Lakh Only) being part of the payment of sale consideration of the flat agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment (the Promoter doth hereby admit and acknowledge to have received the said sum by signing the receipt clause written hereunder) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of sale consideration in the manner hereinafter appearing.

29. Under Section 13 of the said Act, the Promoter is required to execute a written agreement for sale of the said flat with the Allottee, being in fact these presents and also to register said agreement under the provisions of Indian Registration Act, 1908.

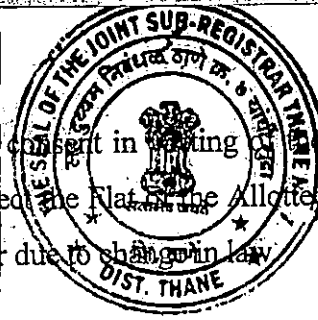
30. In accordance with the terms and conditions set out in this agreement and as mutually agreed upon by and between the parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the flat and the garage/covered parking.

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

1. The Promoter shall construct the said building on the project land in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation, from time to time.

[Handwritten signatures]

ट न न ७



Provided that the Promoter shall have to obtain or consent in writing of the Allottee in respect of variations or modifications which may adversely affect the Flat of the Allottee except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law

1. 1(a)(i) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Flat No.705, admeasuring 681.15 Sq. Ft. (i.e 63.28Sq. Mtrs.) Carpet area (approx.) as per the provisions of Real Estates Regulatory Act, plus 30.85 Sq. Ft. of balcony area, on the 7th floor in Building No.2 in "Seven Square Avenue" (hereinafter referred to as the "Flat") as shown in the floor plan thereof for the consideration of ~~Rs.70,00,000/-~~ (Rupees ~~Seventy Lakh Only~~) including the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the premises, (the price of the Flat including the proportionate price of the common areas and facilities and parking spaces should be shown separately).

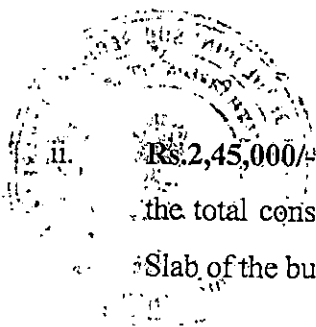
(ii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Stilt Parking bearing Nos. _____ being constructed in the layout for the consideration of Rs. _____/-.

1(b) The total aggregate consideration amount for the Flat excluding stilt parking spaces is thus Rs.70,00,000/-

1(c) The Allottee has paid on or before execution of this agreement a sum of Rs. 1,00,000/- (Rupees One Lakh Only) (not exceeding 10% of the total consideration) as advance payment or application fee and hereby agrees to pay to the Promoter the balance amount of Rs.69,00,000/- (Rupees Ninety Three Lakh Only) in the following manner :-

i. Rs.16,50,000/- (Rupees Sixteen Lakh Fifty Thousand Only) (23.571% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the Plinth of the building or wing in which the said flat is located.

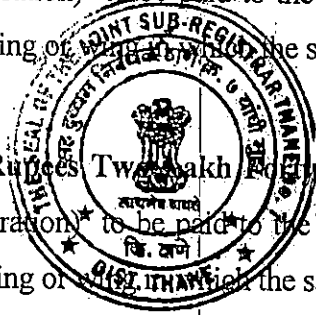
७८८५



ii. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 2nd Slab of the building or wing in which the said flat is located.

iii. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 4th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

ट न ग ७	
दस्त क्र/१०८०३/२०२३	
१०	



iv. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 6th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

v. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 8th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

vi. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 10th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

vii. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 12th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

viii. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 14th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

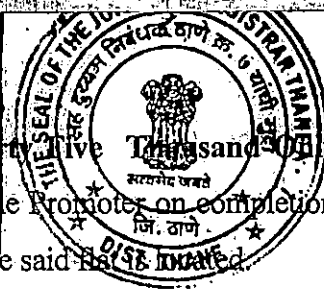
ix. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 16th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

x. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 18th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

xi. Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only) (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 20th Slab of the building or wing in which the said flat is located.

8

दस्तक 10003 / 2023



- xii. **Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only)** (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 22st Slab of the building or wing in which the said flat is located.
- xiii. **Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only)** (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 23rd Slab of the building or wing in which the said flat is located.
- xiv. **Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only)** (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 24rd Slab of the building or wing in which the said flat is located.
- xv. **Rs.2,45,000/- (Rupees Two Lakh Forty Five Thousand Only)** (3.5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the 25rd Slab of the building or wing in which the said flat is located.
- xvi. **Rs.3,50,000/- (Rupees Three Lakh Fifty Thousand Only)** (5% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of Block work of the building or wing in which the said Flat is located.
- xvii. **Rs.5,60,000/- (Rupees Five Lakh Sixty Thousand only)** (8% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of internal plaster & external plaster of the building or wing in which the said Flat is located.
- xviii. **Rs.2,80,000/- (Rupees Two Lakh Eighty Thousand Only)** (4% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of Tiling work of the building or wing in which the said Flat is located.
- xvi. **Rs.2,80,000/- (Rupees Two Lakh Eighty Thousand Only)** (4% of the total consideration) to be paid to the Promoter on completion of the Door & Window fittings and plumbing fittings of the building or wing in which the said Flat is located.
- xvii. **Rs.3,50,000/- (Rupees Three Lakh Fifty Thousand Only)** (5% of the total consideration) to be paid at the time of handing over of the possession of the

9





७५५५

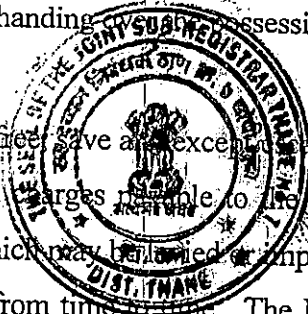
५५०९

७५५५

flat to the Allottee on or after receipt of occupancy certificate or completion certificate.

1(d) The total price above excludes taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of GST or any other similar taxes which may be levied in connection with the construction of and carrying out the Project payable by the Promoter) up to the date of handing over possession of the Flat.

ट न न ७
दस्त क्र ७/७/२०२२



1(e) the total price is escalation free save and except escalations/increases due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority Local Bodies/Government from time to time. The Promoter undertakes and agrees

that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges cost or levies imposed by the competent authorities etc., the Promoter shall enclose the said notification/ order/rule/ regulation published/issued in that behalf to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments.

1(f) The Promoter shall confirm the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority by furnishing details of the changes if any, in the carpet area, subject to a variation cap of three percent. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter, if there is any reduction in the carpet area within the defined limit then Promoter shall refund the excess money paid by Allottee with forty five days with annual interest at the rate specified in the rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area allotted to the Allottee, the Promoter shall demand additional amount from the Allottee as per the next milestone of the payment plan. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter as agreed in Clause 1(a) of this agreement.

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

2. In addition to the purchase price of the said flat, the Allottee shall contribute a sum of **Rs. 85,000/- (Rupees Eighty Five Thousand Only)** towards the club house and other amenities to be provided by the Promoter in the layout of the said property and same shall be paid by the Allottee to the Promoter at the time to taking over the possession of the said flat from the Promoter and same

— 10 —

ट न न ७

दस्त क. ०१०३/२०२३

१३

०५



shall be a condition precedent for handing over the possession of the Flat to the Allottee in the said building.

2.1 The 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 concerned Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall before handing over possession of the flat to the Allottee, obtain from The Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation occupancy and/or completion certificate in respect of the flat.

2.2 Time is essence for the Promoter as well as the Allottee. The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project and handing over the Flat to the Allottee and the common areas to the association of the Allottees after receiving the occupancy certificate of the completion certificate or both, as the case may be. Similarly, the Allottee shall make timely payments of the instalment and other dues payable by him/her and meeting the other obligations under the agreement subject to the simultaneous completion of construction by the Promoter as provided in Clause 1(c) hereinabove. ("Payment Plan").

3. The Promoter hereby declares that in case of any Floor Space Index (FSI) available as on date in respect of the said building, the Promoter has planned to utilize the Floor Space Index (FSI) in the said building by availing of TDR or FSI available on payment of premiums or FSI available as incentive FSI by implementing various schemes as mentioned in the Development Control Regulation or based on expectation of increased FSI which may be available in future on modification to Development Control Regulations which are applicable to the said project. The Promoter has disclosed the Floor Space Index of the said building under construction and Allottee has agreed to purchase the said flat based on the proposed construction and sale of flats to be carried out by the Promoter by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to the Promoter only.

4. If the Promoter fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the flat to the Allottee, the Promoter agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project interest as specified in the Rule on all the amounts paid by the Allottee for every month of delay till the handing over of the possession. The Allottee agrees to pay to the Promoter interest as specified in the Rule on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee to the Promoter under the terms of this agreement from the date the said amount is payable by the Allottee/s to the Promoter.

4.1 Without prejudice to the right of the Promoter to charge interest in terms of sub-clause 4 above, on the Allottee committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Allottee to the Promoter under this agreement (including his/her proportionate share of taxes levied by the Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation and other outgoings) and on the

11

Allottee committing three defaults of payment of installments, the Promoter shall at its own option may terminate this agreement.

Provided that the Promoter shall give notice of fifteen days in writing to the Allottee by registered Post A.D. at the address provided by the Allottee of his intention to terminate this agreement and of the specified breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the agreement. If the Allottee rectify the breach or breaches mentioned by the Promoter within the period of notice then at the end of such notice period, the Promoter shall be entitled to terminate this agreement.

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

5. The fixtures and fittings with regard to the flooring and sanitary fittings and amenities like one or more lifts with particular brand or price range (if unbranded) to be provided by the Promoter in the said building and the Flat as are set out in Annexure-E annexed hereto.

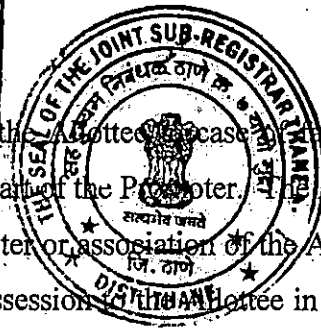
6. The Promoter shall give possession of the flat to the Allottee on or before 31ST March of 2025. If the Promoter fails or neglects to give possession of the flat to the Allottee on account of reasons beyond his control and of his agents by the aforesaid date then the Promoter shall be liable on demand to refund to the Allottee the amounts already received by him in respect of the Flat with interest at the same rate as mentioned in Clause 4 hereinabove from the date the Promoter received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid.

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

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

7. Procedure for taking possession – The Promoter upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee as per the agreement shall offer in writing the possession of the flat to the Allottee in terms of this agreement to be taken within fifteen days from the date of issue of such notice and the Promoter shall give possession of the Flat to

ट न न ७



the Allottee. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfilment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agrees to pay the maintenance charges as determined by the Promoter or association of the Allottees as the case may be. The Promoter on its behalf shall offer the possession of the flat to the Allottee in writing within seven days of receiving the occupancy certificate of the project.

7.1 The Allottee shall take possession of the flat within fifteen days of the written notice from the Promoter to the Allottee intimating that the said Flats are ready for use and occupancy.

7.2 Failure of Allottee to take possession of Flat - Upon receiving a written intimation from the Promoter as per Clause 7.1, the Allottee shall take possession of the flat from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this agreement and the Promoter shall give possession of the flat to the Allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in Clause 7.1, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as applicable.

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

8. The Allottee shall use the Flat or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of residence only. He shall use the stilt or parking space only for purpose of keeping or parking vehicle.

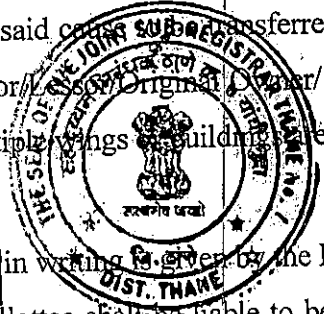
9. The Allottee along with other Allottees of flats in the building shall join in forming and registering the Society or Association or a Limited Company to be known by such name as the Promoter may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and other papers and documents necessary for the formation and registration of the Society or Association or a Limited Company and for becoming a member including the bye-laws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Promoter within seven days of the same being forwarded by the Promoter to the Allottee so as to enable the Promoter to register the common organization of Allottee. No objection shall be taken from the Allottee if any changes or modifications are made in the draft bye-laws or the Memorandum and/or Articles of Association as may be required by the registrar of Co-operative Societies or the Registrar of Companies as the case may be, or any other Competent Authority.

0555

10. The Promoter shall within three months of registration of the Society or Association or a Limited Company as aforesaid, cause to be transferred to the Society or Limited Company, all the right, title and interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in which the said Flat is situated.

10.1 The Promoter shall within three months of registration of the Federation/Apex Body of the Societies or Limited Company as aforesaid, cause to be transferred to the Federation/Apex Body, all the right, title and interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the project on which the building with multiple wings or buildings are constructed.

दस्तावेज
दस्ता क्र. 2023/2023
15
14



10.2 Within fifteen days after notice in writing is given by the Promoter to the Allottee that the flat is ready for use and occupancy, the Allottee shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the Flat) of outgoing in respect of the project land and building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation and/or Government water charges, insurance, common lights, repairs and salaries or clerks, bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building/s. Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or wings is transferred to it, the Allottee shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoing as may be

determined. The Allottee further agrees that till the Allottee's share is so determined, the Allottee shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of Rs.4364/- per month towards the outgoing. The amounts so paid by the Allottee to the Promoter shall not carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favour of the Society or Limited Company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed for the structure of the building or wing, the aforesaid deposits (less deduction provided for in this agreement) shall be paid over by the Promoter to the Society or Limited Company as the case may be.

11. The Allottee shall on or before delivery of possession of the said flat shall pay to the Promoter the following amounts :

- i) **Rs.600/-** for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/Apex Body;
- ii) **Rs.10,000/-** for formation and registration of the Society or Limited Company/Federation/Apex Body;

[Handwritten signatures and marks]

ट न न ७
दस्तावेज १०००७/२०२३



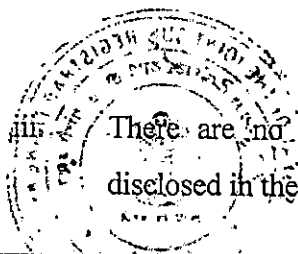
- iii) **Rs.15,000/-** for proportionate share of taxes and other charges levied in respect of Society or Limited Company/Federation/Apex Body;
- iv) **Rs.50,000/-** for proportionate share of Development charges and other charges paid to the Competent Authority in respect of the said Flat.
- v) **Rs.15,000/-** towards water, electric and other utility and services connection charges and
- vi) **Rs.10,000/-** towards electrical receiving and Sub-Station provided in layout.

12. The Allottee shall pay to the Promoter a sum of **Rs.15,000/- (Rupees Fifteen Thousand Only)** for meeting all legal costs, charges and expenses including professional costs of the Attorney at Law/Advocates of the Promoter in connection with formation of the Society or Limited Company/Federation/Apex Body and for preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing the conveyance or assignment of lease.

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

14. **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:** The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

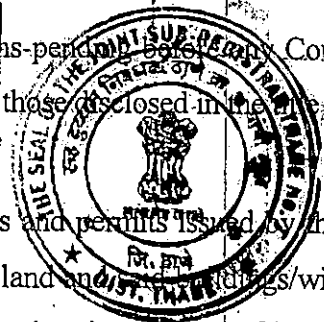
- i. The Promoter has clear and marketable title with respect to the project land as declared in the title report annexed to this agreement and has the requisite rights to carry out development upon the project land and also has actual, physical and legal possession of the project land for the implementation of the project;
- ii. The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent authorities to carry out development of the project and shall obtain requisite approvals from time to time to complete the development of the project;



७ ५ ५ ५

There are no encumbrances upon the project land or the project except those disclosed in the title report;

ट म ल ७
दस्त क्र १०८०३/२०२३
v. १८



There are no litigations pending before the Court of law with respect to the project land or project except those disclosed in the title report;

All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the project, project land and said building/wing are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, all approvals, licenses and permits to be issued by the competent authorities with respect to the project, project land and said building/wing shall be obtained by following due process of law and the Promoter has been and shall at all times remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the project, project land and said building/wing and common areas;

- vi. The Promoter has the right to enter into this agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein may prejudicially be affected.
- vii. The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement/arrangement with any person or party with respect to the project land including the project and the said flat which will in any manner affect the rights of the Allottee under this agreement.
- viii. The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said flat to the Allottee in the manner contemplated in this agreement.
- ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the association of the Allottees, the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the common area as of the structure to the Association of the Allottees.
- x. The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge undisputed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, imposition, premium, damages and/or penalties and other outgoings whatsoever payable with respect to the said project to the competent authorities.
- xi. No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received or served upon

ट न न ७	
दस्त क्र १०६०३/२०२३	
१६	०५

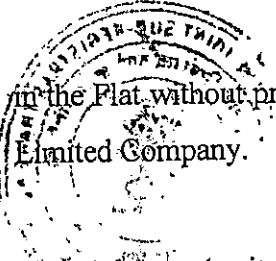


the Promoter in respect of the project land and/or the project except as disclosed in the title report.

15. The Allottee/s or himself/themselves with intention to bring all persons into whose hands the flat may come hereby covenants with the Promoter as follows :

- i. To maintain the flat at the Allottee's own cost in good and tenable condition from the date that of possession of the flat is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the change/alter or make addition in or to the building in which the Flat is situated and the flat itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.
- ii. Not to store in the flat any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Flat is situated or storing of which goods is objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Flat is situated, including entrances of the building in which the flat is situated and in case any damage is caused to the building in which the Flat is situated or the Flat on account of negligence or default of the Allottee is this behalf, the Allottee shall be liable for the consequences of the breach.
- iii. To carry out at his own cost all internal repairs to the said Flat and maintain the flat in the same condition, state and order in which is was delivered by the Promoter to the Allottee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the flat is situated or the flat which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation and/or other public authority. In the event of the Allottee committing any act in contravention of the above provision, the Allottee shall be responsible and liable for the consequences thereof to the Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation and/or other public authority.
- iv. Not to demolish or cause to be demolished the flat or any part thereof nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the flat or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the flat is situated and shall keep the portion, sewers drains and pipes in the Flat and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition and in particular so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the flat is situated and shall not chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Pardis or other structural members

17



७५५५

in the Flat without prior written permission of the Promoter and/or the Society or the Limited Company.

ट न न ७
दस्त क्र. १०९०७/२०२३
२०



v. Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the project land or the building in which the flat is situated or any part thereof whereby and the premium shall become payable in respect of the insurance.

vi. Not to throw dirt, rubbish, rap, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Flat in or on any portion of the project land and the building in which the Flat is situated.

vii. Pay to the Promoter within fifteen days of demand by the Promoter his share of security deposit demanded by the Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation, Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the flat is situated.

viii. To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levies if any, which are imposed by the Office of Mira Bhayandar Municipal Corporation and/or Government and/or other public authority on account of change of user of the flat by the Allottee for any purposes other than for purpose for which it is sold.

ix. The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this agreement or part with the possession of the flat until all the dues payable by the Allottee to the Promoter under this agreement are fully paid up.

x. The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or Limited Company or Apex Body or Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building and the Flats therein and for the observance and performance of the Building rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Allottee shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/Limited Company/ Apex Body/Federation regarding the occupancy and use of the Flat in the building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other outgoings in accordance with the terms of this agreement.

[Handwritten signatures]

ट न न ७

xi. Till a conveyance of the structure of the building is executed in favour of the Society/Limited Company, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents with or without workmen and others, at all reasonable times to enter into and upon the said building or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

xii. Till a conveyance of the project land on which the building in which the flat is situated is executed in favour of Apex Body or Federation, the Allottee shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times to enter into and upon the project land or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

16. The Promoter shall maintain a separate account in respect of sum received by the Promoter from the Allottee as deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or Association or Company or towards the outgoings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purpose for which they have been received.

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

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

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

19. BINDING EFFECT ;

Forwarding this agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar as and when intimated by the Promoter. If the Allottee/s fails to execute and deliver to the Promoter this agreement within thirty days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying

the default which if not rectified within fifteen days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

01555

201

दस्तावेज

दस्तावेज

201

2

4



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

21. RIGHT TO AMEND;

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

22. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTTEES :

It is clearly understood and so agreed by and between the parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the project shall equally be applicable to and enforceable against any subsequent Allottees of the flat in case of transfer as the said obligations go along with the flat for all intents and purposes.

23. SEVERABILITY :

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

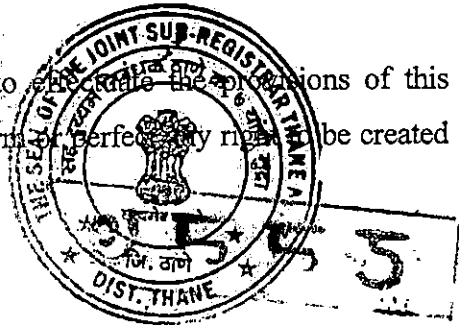
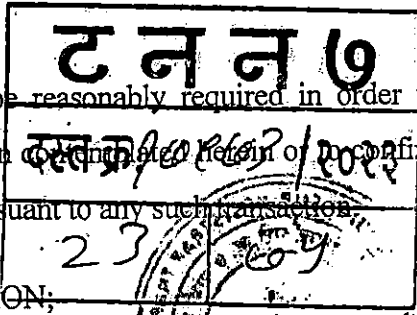
24. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT ;

Whenever in this agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment in common with other Allottee/s in project, the same shall be in proportion to the carpet area of the flat to the total carpet area of all the flat in the project.

25. FURTHER ASSURANCES :

Both parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically

provided for herein as may be reasonably required in order to execute the provisions of this agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.



26. PLACE OF EXECUTION;

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

27. The Allottee and/or the Promoter shall present this agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limited prescribed by the Registration Act and the Promoter will attend such office and admit execution thereof.

28. That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post A.D. and notified Email ID/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:

Name of the Allottee : **MR. BHARTENDU SHIVRAM TIWARI &
MRS. JAGRUTI BHARTENDU TIWARI**

Allottee's Address : **S/O, SHEORAM TIWARI, A/401,
VAITARNA, JANGID COMPLEX, NEAR J
AND K BANK, MIRA ROAD EAST ,
THANE MAHARASHTRA - 401107**

Notified Email ID :

Promoter Name : **M/s. Shubh Realty,**

Address of the Promoter : **A-63/101, Sector No-1, Shanti Nagar, Mira Road (East),
Thane 401 107.**

Notified Email ID : **vinayamargroup@gmail.com**

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

29. JOINT ALLOTTEES

The notices hereof Joint Allottees and communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes be considered as properly served on all the Allottees.

30. Stamp duty and Registration: The charges towards stamp duty and registration of this agreement shall be borne by the Allottees.

31. Dispute Resolution : Any dispute between the parties shall be settled amicably. In case of failure to settle the dispute amicably, which shall be referred to the RERA Authority as per the provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, Rules and Regulations thereunder.

32. GOVERNING LAW :

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

IN WITNESS WHEREOF the parties hereinabove named have set their respective hands and signed this agreement for sale at (city/town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

THE SHCHEDULE "A" ABOVE PREFERRED TO

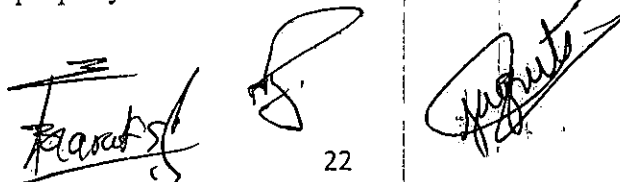
An area of land admeasuring about 6800 sq. mtrs. out of 8936 sq. mtrs., bearing Survey No. 475 (Old) i.e. 118 (New), Hissa No. 5 A (Old) i.e. 5 B (New), of Revenue Village Bhayandar, Registration District and Sub District of Thane and in the local limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation.

THE SHCHEDULE "B" ABOVE PREFERRED TO

An area of 804 Sq. meters of old Survey No.475, New Survey No. 118, Old Hissa No. 5/A i.e. New Hissa No. 5/B, situated, lying and being at Revenue Village Bhayander, Taluka and District Thane, Registration District and Sub-District at Thane and within the limits of Mira Bhayandar Municipal Corporation.

THE SHCHEDULE "C" ABOVE PREFERRED TO


Flat No.705, admeasuring 63.28 Sq. Mtrs. Carpet area (approx.) as per the provisions of Real Estate Regulatory Act, on the 7th floor in Building No.2 in "Seven Square Avenue" to be constructed on the said property described in the First Schedule hereinbefore written.



SIGNED SEALED AND DELIVERED
by the within named "PROMOTERS "
M/S. SHUBH REALTY

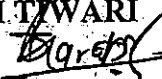

Through its Partners
Mr. Amit Basudeo Agarwal

M/s. Seven Eleven Construction Pvt Ltd.
Through its director Mr. Sanjay Surve
In the presence of _____

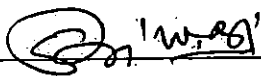
1. 
2. तारा तिवारी

SIGNED SEALED AND DELIVERED

by the within named "ALLOTEE/S"

MR. BHARTENDU SHIVRAM TIWARI

MRS. JAGRUTI BHARTENDU TIWARI


In the presence of _____

1. 
2. तारा तिवारी

ट न न ७	
दस्त क्र १०९०३ / २०२३	
२५	०५





RECEIPT

RECEIVED of and from the within named Allottee/ss, the sum of

SR.NO.	AMOUNT	DATED	CHQ.NO.	BANK & BRANCH
1	1,00,000/-	26.03.2023	000828	ICICI BANK MUMBAI

Rs.1,00,000/-

ट न न ७	
दस्त क्र १०९०३/२०२३	
२६	०५



WE SAY RECEIVED

M/s. Shubh Realty
Through its Partner
Amit Basudeo Agarwal.
M/s. Seven Eleven Construction Pvt. Ltd.
(PROMOTER)

WITNESS :-

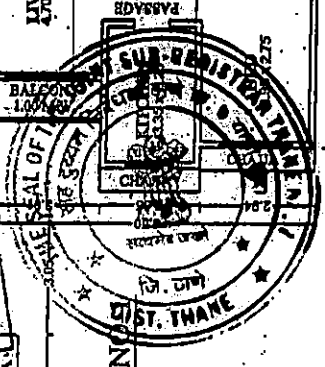
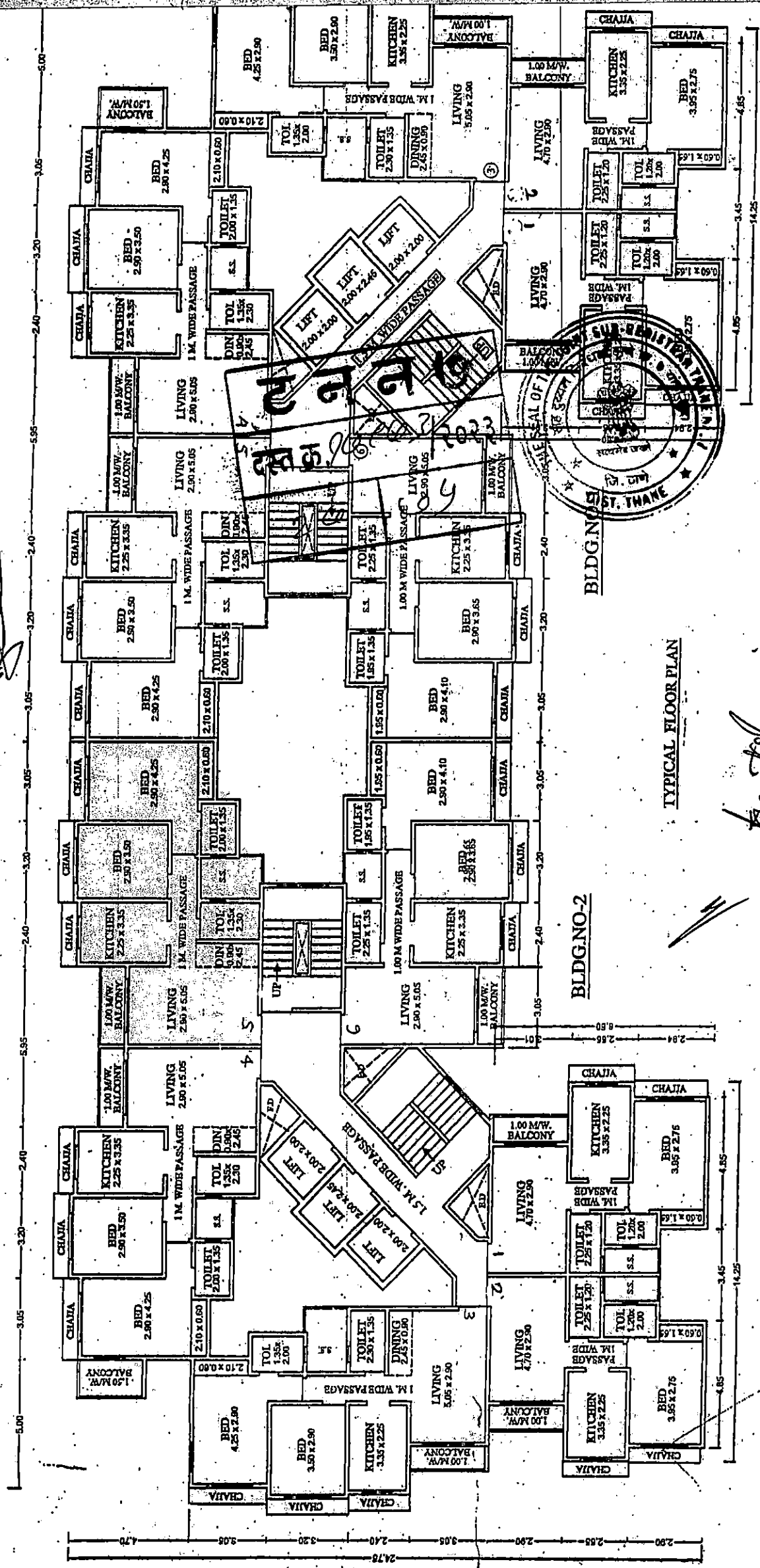
- 1.
2. तारा निवारी



०८८५
१०९३
१०९३

FLAT NO:
 BLDG NO:
 AREA:
 PURCHASER'S SIGN:
 PROMOTER'S SIGN:

[Handwritten signature]



BLDG. NO. 2

TYPICAL FLOOR PLAN

[Handwritten signature]



01553		
	01553	

ट न न ७

दस्त क्र १७००३/२०२३



Page 1

अहवाल दिनांक : 27/1

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिनियम आणि नोंदवद्दा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- भाईदर

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

भुमापन क्रमांक व उपविभाग : 118/5/ब

शेवटचा फेरफार क्रमांक : 7527 व दिनांक : 26/12/2019

भुमापन क्रमांक व उपविभाग	भू-धारणा पध्दती	भोगवट्याद्वाराचे नांव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फे.फा.	खाते क्रमांक	
118/5/ब	भोगवट्याद्वारा वर्ग-1	मिना भाईदर महात्मरपाविका	0.20.52	0.96		(7527)	2482, [2992], 2998, 3361	
क्षेत्र एकक	हे.आर.चौ.मी	[दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं. प्रा. लि.]				(7432)	कुळाचे नाव	
जिवायत		[प्रमिता रवींद्र सोहीया]	0.18.20	1.23		(7432)	इतर अधिकार	
बागायत		[प्रमोद गोपीशंकर तोदी]				(7432)	इतर	
तरी		[ममता अनिल ज्ञानोदिया]				(7432)	कंपनीचे नियमा नुसार भाडे देण्यास पात्र (4996)	
वरकस	0.97.40	[विजय गोपीशंकर तोदी]				(7432)	इतर	
इतर	0.97.40	[सविप गोपीशंकर तोदी]				(7432)	जुना स.नं. ४७५ व.स.नं. ११८ हि.नं. ५ या मिल्कतीचे	
एकुण क्षेत्र		[हरीप्रसाद गोवर्धनलाल तोदी]				(7432)	आकारबंदीस १.१५.६ हे.आर इतकी असून ०.००.५ हे.आ	
पोट-खराब (लागवडीस अयोग्य)		साप्ताईक क्षेत्र				(7432)	कमी क्षेत्र आकारबंदीस नमुद आहे. (7432)	
वर्ग (अ)		खेतसिंह तख्तसिंह भंडारिया				(7527)		
वर्ग (ब)		दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कं. प्रा. लि.				(7527)		
गोख	0.00.00	मंदकिशोर एम. भंडारी				(7527)		
आकारणी	4.58	मे. एम. आय. एस. विल्डर्स अॅन्ड डेव्ह. चे				(7527)		
बुडी किंवा विशेष		भागीदार				(7527)		
आकारणी		साप्ताईक क्षेत्र	0.68.84	3.24				
		मुक्ता शांतीलाल भंडार	0.08.04	0.38		(7432)		
जुने फेरफार क्रमांक	(300),(859),(939),(1191),(1210),(1384),(1444),(1619),(2780),(2936),(3000),(3387),							
	(4380),(4996),(5816),(6352),(6369),(6435),(6870),(7194),(7261),(7432)							

शेवटचा फेरफार क्रमांक : 7527 व दिनांक : 26/12/2019

गाव नमुना बारा
पिकांची नोंदवद्दी

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिनियम आणि नोंदवद्दा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९]

गाव :- भाईदर

तालुका :- ठाणे

जिल्हा :- ठाणे

शेवटचा फेरफार क्रमांक : 7527 व दिनांक : 26/12/2019

वर्ष	हुताम	पिकाखालील क्षेत्राचा तपसुती									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन	जल सिंचनाचे साधन	जो	
		मिश्र पिकाखालील क्षेत्र			घटक पिकांचे प्रत्येक खालील क्षेत्र			निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र						
		पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित				
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)
			हे.आर. चौ.मी	हे.आर. चौ.मी		हे.आर. चौ.मी	हे.आर. चौ.मी		हे.आर. चौ.मी	हे.आर. चौ.मी		हे.आर. चौ.मी		
2019-20	संपूर्ण वर्ष											बायकाम	0.1820	

"या प्रमाणित प्रतीसाठी फी म्हणून १५/- रुपये मिळाले."
दिनांक :- 05/11/2020
सांकेतिक क्रमांक :- 272100094213000900112020167

(नाव :- अनिता पितांबर पाडवी)
तलाठी साजरा :- भाईदर :- ठाणे जि :- ठाणे
तलाठी सत्ता भाईदर
ता. जि. ठाणे

<https://mahaferfar.enlightcloud.com/DDM/PgHtml712>

05/11/20



Օ Բ Բ 3	
9909	00 535

ट न न ७
दस्त क्र १०६०७/२०२३
२९
 महाराष्ट्र शासन
 गांव नमुना ६



[महाराष्ट्र जमीन मसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (संपादन करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव : भाईंदर तालुका : ठाणे जिल्हा : ठाणे फेरफार क्रमांक : ७४३२

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाऱ्याचे स्वरूप	परिणाम झालेले घुमापन क्रमांक व उपविभाग	अधिकाऱ्याचे नाव, आधासरी व शेरा
७४३२	<p>फेरफाराचा प्रकार : अनादणीकृत फेरफार नोंदीचा प्रकार : आदेश पदस्तावेज फेरफाराचा दिनांक : ०५/१०/२०१८ माहिती मिळालेला दिनांक : ३०/०८/२०१८ अधिकारी : तहसीलदार आदेश क्रमांक : क्र.मसुल/कस-१/सकनॉद-१/टे-३/कावि-१८९३६/२०१८ आदेश दिनांक : २१/०८/२०१८ तालुका आदेशाने बाजूस दाखल केलेल्या सर्व नंबरवाढत भा. संपजयिचक भूमी अभिलेख ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.दु.लि/कावि/पो.हि.मो.स.सं.१६०३/२०१५/दु.स.सं.२१४२/२०१६/१८५० ठाणे दिनांक ०५/०९/२०१६ चे हिस्सा फॉर्म नं.१२ गाव बहिवादीस अंमल देणे कामी आल्याने गांवी अंमल दिला असे.</p> <p>मुळ ७/१२ प्रमाणे सद्यस्थिती</p> <p>स.नं. ज.प्र एकुण क्षेत्रफळ खराब वाकी क्षेत्रफळ आकार कब्जेदाराचे नाव ११८/५ अ ०.९७.९ -- ०.९७.९ - ५.४४ - दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लि. मे.एम.आय.एस.विल्डर्स अटॉग्ड डेव्ह से</p>	<p>११८/५अ, ११८/५ब, ११८/५, ११८/५, ११८/५, ११८/५, ११८/५, ११८/५, ११८/५, १२०/१, १२०/१, १२०/१, १२०/१, १२०/१, १२०/१, १२०/१</p> <p>एकूण : ४०</p>	<p>भा. तहसिलदार कार्यालय ठाणे यांचेकडील पत्र क्र./मस/क-१/क.नो-१/टे-३/कावि-१८९३६/२०१८ दि. २१/०८/२०१८ व भा. संपजयिचक भूमी अभिलेख ठाणे यांचेकडील पत्र क्रमांक/पो.हि.स.नं. १६०३/२०१५/दु.स.सं. ४१४२/२०१६/१८५० दि. ०५/०९/२०१६ पाहिले. सदर नोंद प्रमाणित केली असे.</p> <p>xxx स्वाक्षरीत xxx (दिपक विजय बनारि) मंडळ अधिकारी - भाईंदर ता. ठाणे जि. ठाणे दि. २०/२६/२०१८</p>



हा अभिलेख फेरफाराच्या डीजिटल स्वाक्षरीत (दि. २५/०९/२०२१ चेळ १०५३३०६ एम) डेटा वरून तयार झाला असल्यामुळे यावर कोणाच्याही सही-सिक्काची आवश्यकता नाही. फेरफार काढनलोट व वेप दि. : १६/०३/२०२३ चेळ : १२२९४९ एम., वेपता ०९३०००१०००२४१२१ हा पत्रवाकणी क्रमांक वापरून <http://digitalabara.mahabhara.gov.in/csr/> वरून संपादनी.



पत्र क्र. १ / ११
 ० ३० १० ५
 ५५

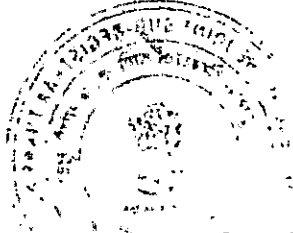
महाराष्ट्र शासन
 गांव नमुना ६
 फेरफार नोंदवह्या (फेरफार पत्रक)
 [महाराष्ट्र जमीन मसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (संपादन करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव : भाईंदर तालुका : ठाणे जिल्हा : ठाणे फेरफार क्रमांक : ७४३२

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाऱ्याचे स्वरूप	परिणाम झालेले घुमापन क्रमांक व उपविभाग	अधिकाऱ्याचे नाव, आधासरी व शेरा
	<p>भागीदार नंदकिशोर एम.भंडारी, खेतसिंह पखवासिंह भेंडतीया, श्री.मुकेरा शांतीलाल मेहता यांचे क्षेत्र ८०४ चौ.मी.फक्त ११८/५ अ ०.१८.२ -- ०.१८.२ -- १.२३ - दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लि. हरीप्रसाद गोवर्धनदास जोदी. प्रमोद गोरिगाकर जोदी व इतर ४ एकूण १.१६.१ -- १.१६.१ - ६.६७</p> <p>हिस्सा फॉर्म नंबर १२ प्रमाणे स्थिती</p> <p>स.नं. ज.प्र एकुण क्षेत्रफळ खराब वाकी क्षेत्रफळ आकार कब्जेदाराचे नाव ११८/५ अ ख कोली ०.१८.२ -- ०.१८.२ -- ०.८६ - दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लि. हरीप्रसाद गोवर्धनदास जोदी. प्रमोद गोरिगाकर जोदी व इतर ४ इतर अधिकार - कंपनीच्या नियमानुसार भाडे देण्यास पान: ११८/५ अ ख कोली ०.१७.४ -- ०.१७.४ -- ४.५८ - दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लि.</p>		



हा अभिलेख फेरफाराच्या डीजिटल स्वाक्षरीत (दि. २५/०९/२०२१ चेळ १०५३३०६ एम) डेटा वरून तयार झाला असल्यामुळे यावर कोणाच्याही सही-सिक्काची आवश्यकता नाही. फेरफार काढनलोट व वेप दि. : १६/०३/२०२३ चेळ : १२२९४९ एम., वेपता ०९३०००१०००२४१२१ हा पत्रवाकणी क्रमांक वापरून <http://digitalabara.mahabhara.gov.in/csr/> वरून संपादनी.



७ ८ ८ ५
१९०५

महाराष्ट्र शासन
साव नमुना ६

फेरफार नोंदवही (फेरफार पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन मालकी अधिकार अधिनियम आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव : नाईदर

तालुका : चाणे

जिल्हा : चाणे

फेरफार क्रमांक : ७४३२

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिणाम झालेले शुभासन क्रमांक व संप्रतिगाथा	अधिकार्याचे नाव, आध्यावरी व नोंद
	<p>श्री.एम.आय.एच.विल्डर्स अण्ड कंपनी गागीदार नंदकिशोर एम.मंडारी, खेतसाह नखतसिंह भेडवीया. श्री.मुकेश शांतीलाल भेडता यांचे क्षेत्र ८०४ चौ.मी.फक्त इतर अधिकार - कंपनीच्या नियमानुसार भाडे देण्यास पात्र. पुनः स.नं.४७५ न.स.नं.११८ दि.नं.५ या मिळकतीचे आकारवंदीस १.१५.६ हे.आर इतकी असून ०.००.५ हे.आर इतके फणी क्षेत्र आकारवंदीस नमुद आहे. एकूण १.१५.६ -- १.१५.६ -- ५.४४</p> <p>मुळ ७/५२ प्रमाणे सधस्थिती</p> <p>स.नं. ज.प्र एकूण क्षेत्रफळ खराब याकी क्षेत्रफळ आकार कळोदाराचे नाव १२०/१ ०.१६.१० - ०.०४.१ - ०.१२.० - ४.३६ - दि इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी लि. हरीप्रसाद गोवर्धनलाल वोदी. प्रमोद गोरिशंकर वोदी व इतर ४</p>		



हा नोंदवही फेरफाराम्या डीजिटल स्वाक्षरीव (दि. २५/०९/२०२१ वेळ १०:५३:०६ PM) देऊ. यरुन तयार झाला असल्यामुळे यावर कोणत्याही सदी-
शिक्याची आवश्यकता नाही. फेरफार काढनलोट व वेम दि. : १६/०३/२०२३ वेळ : १२:१५:४९ PM. , पेपरा ०१३०००१०००२४१२१ हा पढताळणी क्रमांक
यावरुन <https://dgi@athara.mahabhumj.gov.in/dsi/> यरुन तपासावी.



पृष्ठ क्र. ३ / ११

ट न न ७
दस्त क्र १०६०७ / २०२३
३० ०५



ट न न ७

दस्त क्र. ७०७३ / २०२३

३१

७५



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 : **P51700020490**

Project: Seven Square Avenue, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: Survey No 475 Hissa no 5A at BHAYANDAR, Thane, Thane, 401107;

1. **M/S Shubh Realty** having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Thane, District: Thane, Pin: 401107.**

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

- o The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
- o 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;
- o The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;

OR

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

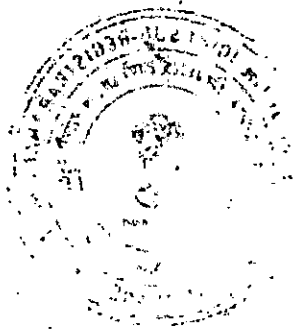
- o The Registration shall be valid for a period commencing from **18/04/2019** and ending with **30/09/2024** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
- o The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
- o 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 Premchand Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 25-06-2020 09:53:33

Dated: 18/05/2020
Place: Mumbai

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



७५५३	
३५०९/	५५५

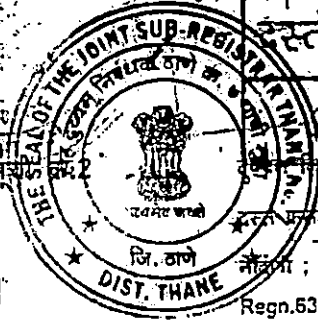
Index-2(सूची - 2)

ट न न ७

पत्र क्र. 32/2016

32 09

22/08/2016



ट न न ७

पत्र क्र. 32/2016

गावाचे नाव : 1) भाईदर

(1) वित्तेखाचा प्रकार अग्निहस्तांतरणपत्र

(2) मोबदला 0

(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबत पट्ट्याकार आकारणी देतो की पट्ट्यादार ते नमूद करावे)

1) पालिकेचे नाव: निरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन : इतर नाहीला. इतर काहीती: मोज भाईदर, ता. जि. ठाणे येथील, जुना सर्वे नं 475, नवीन सर्वे नं 118, हिस्सा नं. 5अ व रकबा क्षेत्र 9790 चौ.मी. नवून क्षेत्र 8986 चौ.मी. बाबत खुल्या जमिनीचे अर्जावरून तद्वर दलवाई मुद्रांक शुल्क सह दुय्यम निबंधक ठाणे-10, येथे नोंदविलेला दस्त क्र. 053522016, दि. 06/05/2016 मध्ये बसून करण्यात आला आहे. दस्तात नमूद केल्याप्रमाणे, (Survey Number : जुना सर्वे नं 475 नवीन सर्वे नं 118 ; HISSA NUMBER ; 5अ ;)

(5) क्षेत्रफळ 1) 8986 चौ.मीटर

(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

(7) दस्तऐवज करून घेणा-या/पक्षकाराचे ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतियादिचे नाव व प्रस्ता.

1): नाव:- मेरस एन.आय.एस.विल्डर्स अॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार 1. नंदकिशोर नोबिचंद भानारी यांच्या तर्फे कु.मु.मूणून फुलचंद नॉर्च - - वय:-51; पत्ता:- प्लॉट नं: 102, माळा नं:-, इनारतीचे नाव: दलाल सदन, प्लॉक नं: पेस्तोग सागर रोड, रोड नं: चेंबूर मुंबई, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400006 फॅन नं:-AAPFIA1090D

2): नाव:- मेरस एम.आय.एस.विल्डर्स अॅण्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार 2. श्री छेतसिंग लखतसिंग मेडतीया यांच्या तर्फे कु.मु.मूणून फुलचंद नॉर्च - - वय:-51; पत्ता:- प्लॉट नं: 102, माळा नं:-, इनारतीचे नाव: दलाल सदन, प्लॉक नं: पेस्तोग सागर रोड, रोड नं: चेंबूर मुंबई, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400006 फॅन नं:-AAECR7699K

(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतियादिचे नाव व पत्ता

1): नाव:- मेरस आर.एन.ए.फॉर्प प्रा.लि.तर्फे डायरेक्टर अंनुभव अग्रवाल यांच्या तर्फे कु.मु.मूणून फुलचंद नॉर्च - - वय:-51; पत्ता:-, आर एन ए फॉर्पोरेट पार्क, फ्लेक्टोर ऑपिनाच्या पुढे, कला नगर, बांदो प्. य्. ज्. भवन, MAHARASHTRA, MUMBAI, Non-Government. पिन कोड: 400051 फॅन नं:-AAECR7699K

(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक 22/08/2016

(10) दस्त: नोंदणी केल्याचा दिनांक 22/08/2016

(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ 3964/2016

(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क 500

(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क 100

(14) शेर

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-



सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-2
ठाणे क. ४

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area

टब न ७
Index-2 (सूची - २)
दस्त क्र 70003/2023
33



दुय्यम निबंधक : ड.नि. ठाणे-१
दस्त क्रमांक : 8802/2019

मुद्रांकणी
Regn:63m

गावाचे नाव : भाईंदर	
(1) दिलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोवदला	195000000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकारांकरणी देतो-की पट्टेदार ते-नमुद करावे)	193840500
(4) मू-मापन, पोटहिस्ता व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पॉलिकेचे नाव: मिरा-भाईंदर मनुष्य इतर वर्णन :- इतर माहिती: मीजे भाईंदर तालुका जिल्हा ठाणे येथील जुना सर्वे तं. 475 नवीत सर्वे तं. 118 हिस्सा नं. 5 बी चे एकूण क्षेत्रफळ 8936 चौ.मी पैकी 6800 चौ. मि. चा करारनामा. चू. मु. शु. प्र. क्र. 466/2019 अन्वये मुद्रांक शुल्क रुपये रकम 11700000/- व दंड रकम रुपये 702000 या चू. मु. शु. प्रकरणांमध्ये समायोजित करण्यात येत आहे. जावक क्र. 6878/2019 दिनांक 29/06/2019 असे आहे. ((Survey Number : 118 ; HISSA NUMBER : 5 B ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 6800 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा:	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1) नाव: मे. आरएनए कॉर्पोरेशन प्रायव्हेट लिमिटेड चे डायरेक्टर अनुभव अग्रवाल तर्फे. चू. मु. म्हणून फुलचंद मीरु - वय: 53; पत्ता: प्लॉट नं. 1, माळा नं. 1, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. आरएनए कॉर्पोरेशन पार्क, कलेक्टर ऑफिस पुढे बांद्रा पूर्व, महाराष्ट्र, मुंबई. पिन कोड: 400051 पॅन नं.: AAECR7699K.
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1) नाव: मे. शुभ रियल्टी चे भागिदार ज्येश विनेयचंद दोषी - वय: 54; पत्ता: ए/63, 101, सेक्टर 1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पूर्व, मीरा रोड, MAHARASHTRA, THANE, Non-Government. पिन कोड: 401107 पॅन नं.: 2) नाव: मे. शुभ रियल्टी चे भागिदार अमित वी. अग्रवाल - वय: 44; पत्ता: ए/63, 101, सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पूर्व, मीरा रोड, MAHARASHTRA, THANE, Non-Government. पिन कोड: 401107 पॅन नं.: 3) नाव: मे. सोवेन इलेवन कंस्ट्रक्शन प्रायव्हेट लिमिटेड चे डायरेक्टर दिनेश रूपचंद्र जैन - वय: 40; पत्ता: ए/63, 101, सेक्टर 1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पूर्व, मीरा रोड, MAHARASHTRA, THANE, Non-Government. पिन कोड: 401107 पॅन नं.:
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	18/02/2019
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	16/07/2019
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	8802/2019
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	11700000
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) श्रेण:	सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२, ठाणे-१



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील :-

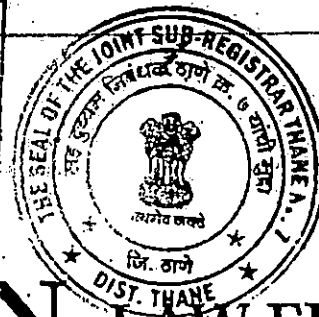
मुद्रांक शुल्क आकारतांना निवडलेला अनुच्छेद :-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण दस्तप्रकारानुसार आवश्यक नाही कारणान्नातपशील दस्तप्रकारानुसार आवश्यक नाही

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



ट न न ७
दस्त क्र १०९०३ / २०२३
३४ ७५



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER.
Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

REPORT ON TITLE.

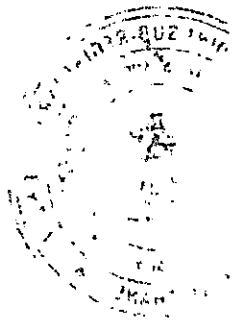
Re : Property being all that piece and parcel of land or ground situate and being at Revenue Village Bhayander, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District Thane and now within the limits of the Mira-Bhayander Municipal Corporation bearing New Survey No. 118, Old Survey No. 475, Hissa No. 5B, admeasuring 6800 sq. meters out of 8960 sq. meters or thereabout. ...The Property.

We have been forwarded by M/s. Shub Realty, a Partnership Firm registered under the provisions of Indian Partnership Act 1932, through its partners 1) Mr. Jayesh Vinaychand Doshi, 2) Mr. Amit B. Agarwal and M/s. Seven Eleven Construction Pvt. Ltd. through their Director Mr. Dinesh Roodchand Jain, having its Office at A-63, 101, Sector No. 1, Shanti Nagar, Near Railway Station, Mira Road (E), Thane - 401107, copies of their title documents and have produced Original thereof for perusal. We have caused the searches taken through our Search Clerk and also caused public notices issued in the newspaper to which certain claims were lodged which have been responded/replied as set out hereinafter and accordingly we issue this Report on title to our clients in respect of the property

1) Prior to year 1992, 1) Mrs. Rose Antalone Sozie alias Sim Rose Antolon Mates Seel, 2) Simon Mates Sozi alias Simon Mates Seel, 3) Mrs. Edwin Mates Sozie alias Simon Mates Seel, 4) Mrs. Vileta Joseph Sozie alias Mrs. Vileta Joseph Seel, 5) Mrs. Jenal Poli Mates alias Jenal Poli Seel and 6) Mrs.

Metilda Rodalf Nunis (for short "the said Original Owneres) were absolutely seized and possessed of and/or well and sufficiently entitled to all those pieces and parcels of land or ground situate, lying and being at Revenue Village Bhayander (East), taluka and District Thane bearing following Old Survey No., New Survey No., Hissa No. and area.





01555	
1955	1955

ट न न ७

दस्त क्र. १०९७३/२०२३

३५ ७५



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER

Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

Sr. No.	Survey No. (Old)	Survey No. (New)	Hissa No.	Area	
				Sq. Yards	Sq. Mtrs.
1	475	118	5	13824	11558
2	477	119	4	5932	4960
3	476	120	4	11517	9630
4	484	108	4	478	400

(for brevity's sake hereinafter referred to as "the entire property")

2. By an Agreement for Sale dated 29th March 1982 made and entered into between the Original Owners therein called the Vendors and Kutubuddin Basiruddin (for short "Kutubuddin") therein called the Purchaser the Original Owners had agreed to sell the entire property to Kutubuddin at or for the consideration and on the terms and conditions recorded therein.
3. By an Agreement dated 1st August 1987 executed between the Original Owners therein called the Owners, Kutubuddin therein called the Confirming Party and M/s. R.N.A. Builders (for short "R.N.A. Builders") therein called the Developers the Original Owners at the request and with the confirmation of Kutubuddin had agreed to allow R.N.A. Builders to develop the entire property in accordance with the plan then to be sanctioned by the concerned statutory bodies or authorities; at or for the consideration and on the terms and conditions recorded thereon.
4. In view of certain breaches allegedly committed by R.N.A. Builders the Original Owners by their Advocates letter dated 10th February 1988 addressed to M/s. R.N.A. Builders terminates and cancelled the said Agreement and revoked the authorities/Powers given under the said Power of Attorney.



CONSULTING CHAMBER : BOMBAY HIGH COURT, ROOM NO. 36, 1st FLOOR, FORT, MUMBAI - 400 001

PRACTICE CHAMBER / CORRESPONDENCE ADDRESS - UNIT NO. 1, RASHMI PRIME CORNER CHS Ltd., BELOW PAVILION HOTEL, OPP. MIRAROAD POLICE STATION, KANAKIA MIRAROAD (E) THANE - 401107. Email : saffronlawfirm@gmail.com
ON PANEL OF UNION BANK OF INDIA



0 15 15 5	
15	15 15

ट न न ७
 दस्त क्र १०९०३/२०२३
 ३६ ७५



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER

Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

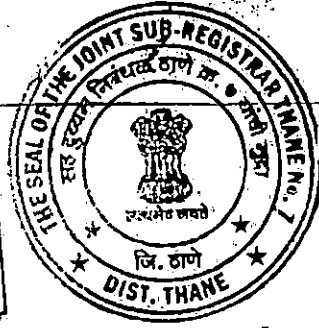
5. The said R.N.A. Builders disputed the termination and cancellation of the said Agreement and revocation of the authority and filed a Special Civil Suit being Suit No. 103 of 1988 before the Hon'ble Court of Civil Judge (S.D.) Thane, against the Original Owners and Others, inter alia, for specific performance of the said Agreement dated 14th August 1987 and for other relief prayed for therein.
6. Since during the pendency of the said Suit, the said Kutubuddin by a Writing Agreement dated 15th December 1988 purported to create right in favour of M/s. Jay Vijay Construction Co., R.N.A. Builders also joined the said M/s. Jay Vijay Construction Co. as party Defendants to the said Suit. The said Kutubuddin thereafter terminated and cancelled the said Agreement/Writing by his Advocate's letter dated 8th August 2002 addressed to the said M/s. Jay Vijay Construction Co.
7. M/s. Jay Vijay Construction Co. filed a Special Suit being Suit No. 389 of 2004 in the Court of Civil Judge against the Original Owners and Kutubiddin seeking declaration of validity, etc. of the said Agreement dated 15th December 1988 inter alia, in respect of the said entire property and other reliefs prayed for therein. The said Suit came to be dismissed on 29th January 2011.
8. By a Judgment dated 28th October 1998 the said Suit No. 103 of 1988 filed by R.N.A. Builders came to be dismissed of whereby the relief seeking performance of the Agreement in respect of the entire property, came to be rejected/dismissed and Decreed for payment of a sum of Rs. 3,50,000/- with interest @ 6% p.a. as recorded therein.
9. Being aggrieved by the said Judgment dated 28th October 1998 R.N.A. Builders preferred/filed First Appeal being First Appeal No. 165 of 1999 in the Hon'ble High Court at Mumbai in its Civil Appellate Jurisdiction which came to be admitted on 28th October 1998.





0555	
0555	0555

ट न न ७
दस्त क्र/१०९०३/२०२३
३० ०९



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER

Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

10. Kutubuddin Bashiruddin died intestate on 3rd January 2005 leaving behind him 1) Asgari Kutubuddin Kappor, 2) Amin Kutubuddin, 3) Ayub Kutubuddin, 4) Jarool Kutubuddin Bashiruddin, 5) Mubarak Kutubuddin, 6) Aslam Kutubuddin Bashiruddin, 7) Jamila Mohammed Hussein, 8) Salma Abid Hussein, 9) Hiroza Mohammed Shareef, 10) Nazrin Mohammed Amin through her constituted attorney Aslam Kutubuddin (for brevity's sake hereinafter referred to as "the heirs of the said Kutubuddin") as his only heirs and legal representatives claiming to succeed to his estate.

11. M/s. Neelkamal Builders & Developers Private Limited (for short "the said Neelkamal") had negotiated with the Original Owners/heirs of the Original Owners/heirs of the said Kutubuddin, some of the claimants (as set out in paragraphs 16, 17 and 18 hereafter) claiming to have acquired purported right under unsustainable documents in respect of portion of the entire property. The purported claims of such claimant were not based on any registered documents.

12. The said Kutubuddin during his time was a Owner of the property being Survey No. 474 (Old) New Survey No. 115, Hissa No. 11A (part) admeasuring 4054 sq. yds. and Old Survey No. 475, New Survey No. 118, Hissa No. 2A admeasuring about 5457 sq. yds. Aggregating to 9711 sq. yds. The said property was bought by and under a Conveyance dated 17th February 1971 (for brevity's sake hereinafter referred to as "the Kutubuddin property").

13. By a Development Agreement dated 30th August 2007 along with Power of Attorney and other documents the heirs of the said deceased Kutubuddin granted development right to the said Neelkamal in respect of the said entire property along with the Kutubuddin Property. The said Neelkamal is the associate concern of M/S. M.I.S. Builders & Developers.



CONSULTING CHAMBER : BOMBAY HIGH COURT, ROOM NO. 36, 1st FLOOR, FORT, MUMBAI - 400 001

PRACTICE CHAMBER / CORRESPONDENCE ADDRESS - UNIT NO. 1, RASHMI PRIME CORNER CHS LTD, BELOW PAPALON HOTEL, OPP. MIRAROAD POLICE STATION, KANAKIA MIRAROAD (E) THANE - 401107. Email : saffronlawfirm@gmail.com
ON PANEL OF UNION BANK OF INDIA.



0 1 5 3	
509	5 1 5 5

ट न न ७

दस्त क्र १०००३/२०२३

३८ ७५



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER

Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

14. By a Deed of Conveyance dated 2nd August 2008 executed between the Original Owners (which include respective heirs of some of the deceased Original Owners) therein called the Vendors and M/s. MIS Builders and Developers (for short "MIS") therein called the Purchasers registered with the Sub-Registrar of Assurances at Thane - under Serial No. TNN/4657/2008, MIS have acquired and purchased the entire property for the consideration mentioned therein.
15. The Original Owners have also authorized, appointed and nominated MIS to do and perform various acts, deeds, things and matters in respect of the said entire property as recorded in Power of Attorney dated 5th August 2008, registered with the Sub-Registrar of Assurances at Thane Under Serial No. TNN/4657/2008.
16. Since Pradeep Basantlal Chharia and Ketan Mohanlal Shah were allegedly claiming through the Original Owners some right under a Purported Writing annulling an Agreement alleged to be 23rd February 2006, in respect of the entire property the said Neelkamal Developers without going into genuineness of such purported claim, settled with the said Pradeep Basantlal Chharia and Ketan Mohanlal Shah in monetary terms which MIS have subsequently reimbursed to the said Neelkamal Developers. The said Pradeep Basantlal Chharia and Ketan Mohanlal Shah have also confirmed in writing dated 13th December 2009 the cancellation of the purported documents claimed by them.
17. Since M/s. JVI Constructions were also claiming to have acquired development right from the Original Owners in respect of the entire property, the same also came to be settled in monetary terms as confirmed by them by executing necessary writing dated 13th December 2009 in favour of MIS in favour of the said Neelkamal Developers.



CONSULTING CHAMBER & BOMBAY HIGH COURT, ROOM NO. 36, 1st FLOOR, FORT, MUMBAI - 400 001

PRACTICE CHAMBER / CORRESPONDENCE ADDRESS - UNIT NO. 1, RASHMI PRIME CORNER CHS Ltd, BELOW PAKLON HOTEL, OPP. MIRAROAD POLICE STATION, KANAKA MIRAROAD (E) THANE - 401107 Email: saffronlawfirm@gmail.com

ON PANEL OF UNION BANK OF INDIA

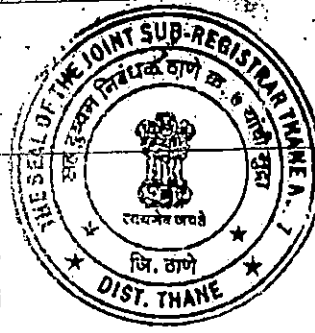


0555	
198	198

ट न न ७

दस्तावेज १०६६७/२०२३

३० ०९



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER.

Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

18. Since Mr. Jitendra Lalji Chanderana and Mr. Gilder John Mendoca representing as partners of M/s. Jay Vijay Construction Co. were claiming right in the entire property. MIS without going into the bonafide, genuineness, etc. of such purported claim, have also settled with them in monetary terms and they have also confirmed in writing the right, title and interest including of the ownership of the MIS in respect of the entire property (excluding Survey No. 434).

19. M/s. Jay Vijay Construction Co. represented by Manubhai Wadilal Shah & Another filed a Special Civil Suit being Suit No. 503 of 2010 in the Court of Civil Judge, Thane against Neelkamal Bhu-Rachna Developers and Others, inter alia, challenging the said Agreement dated 30th August 2007, as referred above and for other reliefs claimed therein. The said Suit also came to be dismissed for want of prosecution by the Hon'ble Court on 4th February 2016 as evident from the Nothing of the Hon'ble Court on the Plaint.

20. With a view not to litigate with the said M/s. R.N.A. Builders and to amicably resolve their purported claim and dispute being subject matter of the said First Appeal No. 165 of 1999, as stated above MIS have also settled with the said R.N.A. Builders (Subsequently changed to M/s. R.N.A. Corporation Private Limited) and agreed to give up/transfer their right, title and interest in the property being Survey No. 118 (Old Survey No. 475) Hissa No. 5B and accordingly the said M/s. R.N.A. Builders after giving due intimation to the concerned parties withdrew the said first Appeal No. 165 of 1999 and by an Order dated 29th January 2016 the Hon'ble High Court was pleased to record the withdrawal of the said First Appeal.

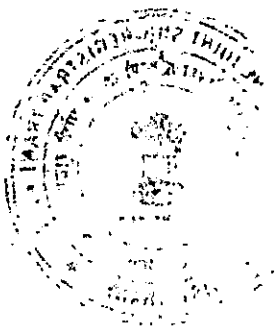
21. By Deed of Conveyance dated 22/08/2016 M/s. M.I.S. Builders and Developers had conveyed the property bearing Old Survey No.475, New Survey No.118, Hissa No.5 B, admeasuring an area about 8936 sq. meter.



CONSULTING CHAMBER : BOMBAY HIGH COURT, ROOM NO. 36, 1st FLOOR, FORT, MUMBAI - 400 001

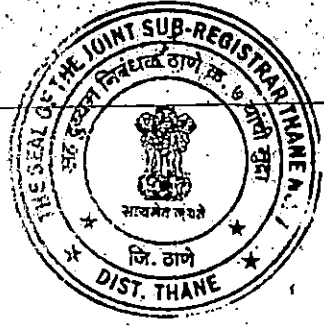
PRACTICE CHAMBER / CORRESPONDENCE ADDRESS - UNIT NO. 1, RASHMI PRIDE CORNER BUS STOP, BELOW PAVILION HOTEL OFF. MIRAROAD EMBLICE STATION, KANAKIA MIRAROAD (E) THANE - 400 107. Email: saffronlawfirm@gmail.com

ON PANEL OF UNION BANK OF INDIA



१५५५	
१५	५५

ट न न ७	
दस्त क्र. १०९०३/२०२३	
२०	७५



SAFFRON LAW FIRM

CIVIL • CRIMINAL • SOCIETY • FAMILY • CORPORATE • CONSUMER • ALL KINDS OF LEGAL MATTER

Mob.: 9769134133 / 8108287432 / 9323267888 / 9867067711 / 9870412869 / 8898330069 / 9702031515 / 9594947395

through registered Deed of Conveyance bearing Reg. No. TNN-4/3964/2016 dt.22/08/2016, Receipt No.5370 upon the M/s.RNA Corp Pvt. Ltd.

22. By an Agreement for Sale dated 18/02/2019 M/s.RNA Corp Pvt. Ltd. have sold, transfer and conveyed the property bearing Old Survey No.475, New Survey No.1413, Hissa No 5 B, admeasuring an area about 6800 sq. meters out of 8936 sq. meters upon M/s. Shub Realty and M/s. Seven Eleven Construction Pvt. Ltd through registered Agreement for Sale duly registered in the Office of Sub Registrar of Thane at Sr.No.TNN-1/8802/2019 dated 16/07/2019, Receipt No.12598.

23. In the aforesaid premises, and upon examination of the documents mentioned above, I confirm herein that M/s. Shub Realty and M/s. Seven Eleven Construction Pvt. Ltd are absolutely seized and possessed off and /or otherwise well and sufficiently entitled to an having clear and marketable title to the said land bearing Old Survey No.475, New Survey No.1413, Hissa No 5 B, admeasuring an area about 6800 sq. meters out of 8936 sq. meters at Village Bhayander, Registration District and Sub-District Thane, within the limits of Mira Bhayander Municipal Corporation.



Date: 07/08/2019

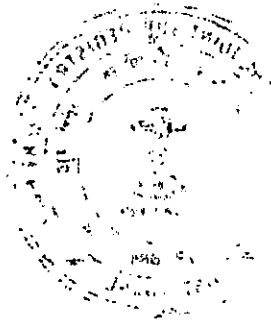


Advocates

NITISH KUMAR VERMA
 (Advocate Maharashtra & Goa)
 Enrollment No. MAH-4726

CONSULTING CHAMBER : BOMBAY HIGH COURT, ROOM NO. 36, 1st FLOOR, FORT, MUMBAI - 400 001

PRACTICE CHAMBER / CORRESPONDENCE ADDRESS - UNIT NO. 1, RASHMI PRIME CORNER CHS LTD, BELOW PAVILION HOTEL, OPP. MIRAROAD POLICE STATION, KANAKIA MIRAROAD (E) THANE - 401107. Email : saffronlawfirm@gmail.com
 ON PANEL OF UNION BANK OF INDIA

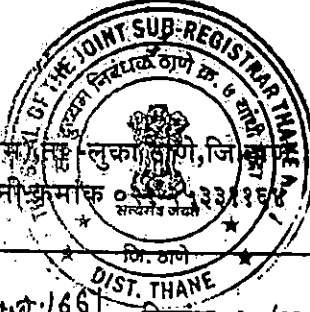


०	१५	५
५०५		५५५

त न न ७

तहसिलदार कार्यालय

तहसिलदार कार्यालय, मुंबई, जिल्हा, मुंबई, महाराष्ट्र, भारत
पिन कोड : ४०० ६०१



क्र.महसूल/क-१/टे-२/जमिनथाब/कावि-१६४९२/डा-२३२/२०१८/१.५/६६ दिनांक:-१०/१२/२०१८

प्रति,
मे.एम.आय.एस.चे भागीदार
नंदकिशोर एम भंडारी व इतर

विषय : रुपांतरित कर भरून घेणेबाबत.

संदर्भ : १) आपला दिनांक ०२/११/२०१८ रोजीचा अर्ज.

२) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता (सुधारणा) अध्यादेश २०१७, अधिसूचना दि.०५/०१/२०१७.

उपरोक्त विषयाबाबत संदर्भिय अर्जान्वये आपण मौजे भाईंदर येथील स.नं.११८/५अ एकुण क्षेत्र १७९० चौ.मी. पैकी क्षेत्र ६८००चौ.मी. या भोगवटादार वर्ग-१ च्या जमिनीस अकृषिक कारणाकरिता आकृषिक आकारणी व रुपांतरित कर भरून घेणेकामी या कार्यालयात विनंती अर्ज सादर केलेला आहे.

सहाय्यक नगररचनाकार मिरा भाईंदर महानगरपालिका यांनी मे. सेवन इलेवन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांचे नावे अग्रेषित केलेले पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/३६८/२०१८-१९, दि.१६/०४/२०१८ नुसार मौजे भाईंदर येथील स.नं.४७५ (जुना) ११८ (नविन) ही जागा मंजूर विकास योजनेनुसार १५.०० मी. व ३०.०० मी. रुंद विकास योजना रस्त्याने तसेच आ.क्र.२१० (दवाखाना व मॅटर्निटी होम), आ.क्र.२११ (कम्युनिटी हॉल वाचनालय) अन्वये बाधित होत असून उर्वरित जागा रहिवास विभागात समाविष्ट आहे.

शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील सन २०१७ च्या महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक दि.०५/०१/२०१७ (महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश) जारी करणेत येऊन उक्त संहिता कलम ४२अ नंतर ४२ब, ४२क हे नव्याने समाविष्ट करणेत येऊन सुधारणा करणेत आलेली आहे.

या अधिसूचनेनुसार या क्षेत्रात रुपांतरित कर भरून घेणे व आकृषिक आकारणी निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यानुसार मौजे भाईंदर येथील स.नं.११८/५अ एकुण क्षेत्र १७९००.०० चौ.मी. पैकी ६८००.०० चौ.मी. या जागेकरीता रहिवास प्रयोजनार्थ रुपांतरित कराची आकारणी व सन २०१८-१९ या वर्षाची आकृषिक आकारणी खालीलप्रमाणे होत आहे.

मौजे भाईंदर गावाकरीता सन २०१८-१९ चा बिनशेती आकारणी दर ६.७५ पै.प्रति चौ.मी.

आकृषिक आकारणी (रहिवास प्रयोजनार्थ) = बिनशेती दर x क्षेत्र

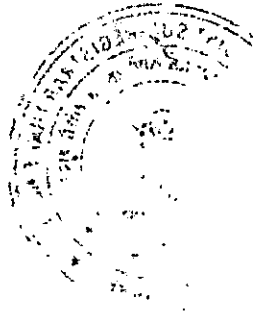
$$= ६.७५ \times ६८००.०० = ४५९००.००$$

रुपांतरित कर = आकृषिक कर x ५ = ४५९० x ५ = २२९५००

एकुण = आकृषिक आकारणी + रुपांतरित कर = ४५९० + २२९५०० = २३४०९०/-

अशाप्रकारे घरीलप्रमाणे अकृषिक कर, व रुपांतरित कर मिळून होणारी एकुण रक्कम रुपये २३४०९०/- मात्र या कार्यालयात चलनाद्वारे (SBI GOVT E- COLLECTION A/C) शासनजमा करावे.

(अधिक पाटील)
तहसिलदार कार्यालय



0555	
	1795

CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN MH009294850 201819M		BARCODE		Date 12/12/2018-12:57:02		Form ID	
Department Revenue Department				Payer Details			
Type of Payment Land and Revenue Miscellaneous				TAX ID (If Any)			
Deductible Name THIBEDAR THANE				PAN No.(If Applicable)			
Year 2018-2019 One Time				Full Name		Ma M I S Patner Nadkishor M Bhadari and other	
Account Head Details		Amount In Rs.		Flat/Block No.			
0029166601 Amount Of Tax		234090.00		Premises/Building			
				Road/Street		Mauje Bhaynder	
				Area/Locality		Thane	
				Town/City/District			
				PIN		4 0 0 6 0 1	
				Remarks (If Any) Ma CT for Mauje Bhaynder s no 118/5A			
Total		2,34,090.00		Amount In Words		Two Lakh Thirty Four Thousand Ninety Rupees Only	
Payment Details STATE BANK OF INDIA				FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details				Bank CIN		Ref. No.	
Cheque/DD No.		086207		Bank Date		RBI Date	
Name of Bank		State Bank of India		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Dahanu		Scroll No. , Date		CPL5778068	
Department ID				Not Verified with RBI			

18 DEC 2018
 RECEIVED
 T.C.C. Br. (319)
 T.P. NSPLS
 CASH

Mobile No. : 2225331164

ट न न ७	
दस्त क्र. 90203 / 2023	
४२	७५



N



० १ १ ५	
३०	३०३३

ट न न ७

दस्त क्र १०९७३/२०१९

२३

२०१९

C.C. (Legal) 1908

मिरा भाईदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय, भाईदर (पा.) ४११०

छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, ता. जि. ठाणे - ४०१ १०१

जा.क्र. मिभा / मनपा / नर / ३५०९ / २०१९ - २० दिनांक - १८/१०/२०१९

प्रति,

अधिकार पत्रधारक / विकासक - मे. शुभ रिअल्टी व खेतसिंग मेडतिया व मे. सेवन इलेवन कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अनिष अँड असो.

विषय :- मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - भाईदर,

सर्वे क्र./ हिस्सा क्र.(नवीन) ११८/२,५अ (जुना) ४७५/२,५अ

या जागेत नियोजित बांधकामास बांधकाम प्रारंभपत्र मिळणेबाबत.

संदर्भ :- १) आपला दि.१६/०८/२०१९ रोजीचा अर्ज.

२) यु.एल.सी. विभागाकडील १०(३),१०(५) ची कार्यवाही झालेली नसलेबाबत दि.२३/०७/२०१९ रोजीचे शपथपत्र व बंधपत्र.

३) दी इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी प्रा.लि. यांचेकडील क्र. ईआय/७०५ दि.१९/१०/२०१८, क्र. ईआय/एनओसी/१५८२/२०१८, दि.१९/१०/२०१८, क्र. ईआय/एनओसी/१५१९/२०१८, दि.२२/०२/२०१८ व ईआय/एनओसी/१६३५/२०१९ दि.२७/०३/२०१९ अन्वये नाहरकत दाखला.

४) अग्निशमन विभागाकडील जा.क्र. मनपा/अग्नि/५७/२०१८-१९, दि.१६/०४/२०१८ व जा.क्र. मनपा/अग्नि/१३४२/२०१८-१९, दि.२१/०२/२०१९ रोजीचा तात्पुरता ना हरकत दाखला.

५) मा. तहसिलदार, ठाणे यांचेकडील क्र. महसूल/क-१/टे-२/जमिनबाब/कावि-१६४९२/एसआर-२३२/२०१८/ना.क्र.१६६१, दि.१०/१२/२०१८ व क्र. महसूल/क-१/टे-२/ज.बा./कावि-३०८८/एसआर-५९/२०१८, दि.०९/०३/२०१८ रोजीचे रूपांतरित कर भरणा पत्र व दि.१२/१२/२०१८ व दि.१२/०३/२०१८ रोजीचे चलन.

६) विकासकाने दि.२३/०७/२०१९ रोजीचे हमी पत्र.

:- सुधारित बांधकाम प्रारंभपत्र :-

(फक्त जोत्यापर्यंत)

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४, ४५ अन्वये व मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ ते २६९ विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - भाईदर सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. (नवीन) ११८/२,५अ (जुना) ४७५/२,५अ या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशास खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

१) सदर भुखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.

२) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

ट न न	नियमन प्रमाणे मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या
दस्त क्र १०००	अभिलेखाने दोन प्रतिकांमध्ये ठेवण्याची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
२२	सदर अखंडाची मंजूर रखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर / दुस-या नुही तसेच मंजूर रखांकनातील इमारती विकसीत करण्यासाठी इतर / दुस-या विकासकास अधिकार प्राप्त झाल्यास विकासकासाठी प्राधिकृत केल्यास दुय्यम / दुस-या

विकासकाने मंजूर बांधकाम नकाशे व चर्टईक्षेत्राचे 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 रस्त्यांशी 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.
- 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. बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यांत / 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 पाँच 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 रखांकनातील 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 रखांकनातील इमारतीचे नियमावलीनुसार जोत्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय उर्वरित 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. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

ट न न ७

दस्तावेज क्र. १०८०३/२०२३



C.C. (Legal) 1908

जा. क्र. मंजपा. नं. १०८०३/२०२३

- 13) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मौज, 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 करण्यात यावे.
- 16) मंजूर बांधकाम नकाशे व जागेवरील बांधकाम यामध्ये तफावत असल्यास नियमावलीनुसार त्वरीत सुधारीत बांधकाम नकाशांना मंजूरी घेणे बंधनकारक आहे. बांधकाम मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनाधिकृत ठरते त्यानुसार अनाधिकृत बांधकाम तोडण्याची कार्यवाही करण्यात येईल. बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) इमारतीचे बांधकामाबाबत व पूर्णत्वाबाबत 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 महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतुदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
- 1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
 - 2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
 - 3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
 - 4) 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.

ट म न ७	
दस्त क्र १०८८३/२०२३	
२५	२५
20)	२५



प्रस्तावित इमारतीमध्ये स्टिल्ट (Still) 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 1277.78 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, 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.
- 22) 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 चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर दंडात्मक कारवाई करण्यात येईल. मंजूरीची मुदत एक वर्षापर्यंत राहिल. तदनंतर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 चे तरतूदीनुसार विहित कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात येईल अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 26) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 27) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि.23/07/2019 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.
- 28) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत भा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकाची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.



ट न न ७

दस्त क 10/03/2019



5
क 155

G.C. (Legal) 1908

जो. उ. मनपा/नर/7502/2018-19 दि. 30/03/2019

29) यापूर्वी पत्र क्र.

दि. अन्वये यासोबतच्या मंजूर रखाकनात 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	(भूखंड - ओ) इमारत प्रकार - 1,2	1	पार्ट तळ + पार्ट पोजियम + 2 ते 11	6323.36
2	(भूखंड - ओ) इमारत प्रकार-3	1	स्टील्ट + पोजियम + 2 ते 9	2305.37
3	(भूखंड - ओ) इमारत प्रकार-4	1	पार्ट तळ + 5	910.73
4	(भूखंड - डी) इमारत प्रकार-5	1	पार्ट तळ + 5	1042.60
			एकूण	10582.06

30) यापूर्वी पत्र क्र. मनपा/नर/7502/2018-19 दि.30/03/2019 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करण्यात येत आहे.

31) जागेवर रेन वॉटर हार्वेस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र मिरा भूखंड 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 वॉटर हीटिंग सिस्टीम बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

33) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी. च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

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

35) जोत्याच्या दाखल्यापूर्वी विकास योजना रस्त्याने बाधित क्षेत्राचा महानगरपालिकेसोबत नोंदणीकृत करारनाम्यासह मिरा भाईदर महानगरपालिकेच्या नावेचा निर्विवाद 7/12 उतारा सादर करणे बंधनकारक राहिल.

36) जोत्याचा दाखला घेण्यापूर्वी स.क्र.475/2 मौजे भाईदर, या जागेच्या उर्वरित क्षेत्रासाठी दि इस्टेट इन्व्हेसमेंट कंपनीकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

37) जोत्याचा दाखला घेणेपूर्वी अग्निशमन विभागाकडील सुधारीत नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

38) जोत्याचा दाखला घेणेपूर्वी स.क्र.475/2, मौजे भाईदर या जागेच्या उर्वरित क्षेत्रासाठी रुपांतरित कर भरणा केलेबाबतचे चलन सादर करणे बंधनकारक राहिल.

टक्का

दाखला नंतर पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र घेणे विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे

दस्त क्र. 100/10/10/10

जोगवटा दाखला घेणे पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र घेणे विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे
निष्काशित करणे व दाटा विसरून घेणे विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे
बंधनकारक राहिले

- 41) जोगवटा दाखला घेणे पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र घेणे विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे
प्रमाणे दुरुस्ती सादर करणे बंधनकारक राहिले.
- 42) भोगवटा दाखला घेणे पूर्वी विषयांकित जागेसाठी रुपांतरित कराचा भरणा करणेसह सदर जागेसाठीची सनद सादर करणे व सदर सनद मधील अटीशर्तीची व अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- 43) शासन निर्देश क्र. TPS-1816/CR-443/16/RP Directives/UD-13, dt.13/04/2017 मधील अटीशर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिले.
- 44) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 263 अन्वये भोगवटा दाखला घेणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- 45) सदरच्या जागेवर बांधकामासाठी 200 पेक्षा जास्त बांधकाम कामगार असल्यास काम करणाऱ्या बांधकाम कामगारांसाठी महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याणकारी मंडळ यांचे माफत राबविण्यात येणाऱ्या 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 राहिले.
- 46) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन घेणे 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.
- 47) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करताना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनिअर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.
- 48) सदर गृहसंकुलातील रहिवाश्यांसाठी 2 टन क्षमतेच्या जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिले.
- 49) 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 राहिले.
- 50) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिले.

ट न न ७

दस्त क्र १०९०३/२०२३

४९ ०५



C.C. (Legal) 1508

- 51) मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमधील तरतूदप्रमाणे आवश्यक वृक्ष लागवड करणे बंधनकारक राहिल.
- 52) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणा-या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
- 53) 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.
- 54) भोगवटा दाखल्यापूर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

जा.क्र. मनपा / नर 13५०१/२०१८-२०

दि. १८/१०/२०१९

आयुक्त

मिरा भाईंदर महानगरपालिका 18/10/19

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

- 1) विभाग प्रमुख
अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग
- 2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी
कर विभाग





01555

1952 X.

350 1555



9

30



The Estate Investment Co. Private Ltd.

SEKARIA CHAMBERS,
139, NAGINDAS MASTER ROAD,
MUMBAI - 400 007

न न ७	
HAND DELIVERY	
दस्त क्र. १०८०३/२०२३	
५०	७५



EI/NOC/1582/2018

To
The Office of the Collector,
Thane
Dist. Thane.

Re: Land bearing Old Survey No.475 New Survey No.118 Hissa No.5A-Pt. admeasuring 6600 sq. mtrs. (Out of 9790 Sq.Mtr.) approx. of Village Bhayander.

Sir,

At the request of M/s. Shubh Realty contending to be Constituted Attorney of our tenant Mr. Edwin Metas D'silva & Ors. (in respect of the above plot), we say that we have no objection if N.A. and / or Development permission is granted by your goodself or any other Competent Authorities only in respect of the above mentioned property identified on location plan thereof annexed hereto as bounded in Red colour, entirely at the risk and cost of said Tenant and / or Constituted Attorney abovenamed and subject to liability of said Tenant / Constituted Attorney to bear and pay the N.A. Assessment as applicable and all arrears of land revenue for above plot with penalty etc., as applicable.

Village : Bhayander
 Old Survey No. : *475* [Four Hundred Seventy Five]
 New Survey No. : *118* [One Hundred Eighteen]
 Hissa No. : *5A-Pt.* [Five A-Part]
 Area : *6600*sq.Mtrs Approx. [Six Thousand Eight Hundred Approx.]

Thanking you,

Yours faithfully,
For The Estate Investment Co. Pvt. Ltd.,

DIRECTOR

c.c.: [1] M/s. Shubh Realty
A-63, 101, Sector-I, Shantinagar, Nr. Railway Station,
Mira Road (E), Tal & Dist : Thane-401107.

[2] The Commissioner, MBMC

[3] Addl. Director, Town Planning MBMC



Email : bmg@govindgroup.net

TEL: 2264 3344

FAX: 2264 3377

CIN No.: U65990MH1994PTC004351

The Estate Investment Co. Private Ltd. The Estate Investment Co. Private Ltd. The Estate Investment Co. Private Ltd.



0 7 15 5

27

2. 053

0

0



The Estate Investment Co. Private Ltd.

SEKSARIA CHAMBERS,
139, NAGINDAS MASTER ROAD,
MUMBAI - 400 003

EI/NOC/1637/2019

To
The Office of the Collector,
Thane
Dist. Thane.

MUMBAI - 400 003	
HANO DELIVERY	
दस्ता क्र. १६६०३/२०२३	
५१	६०५



Re: Land bearing Old Survey No.475 New Survey No.118 Hissa No.5B-PT. admeasuring 804 sq. mtrs. (Out of 9790 Sq. Mtr) approx. of Village Bhayander.

Sir,

At the request of M/s. Shubh Realty contending to be Constituted Attorney of our tenant Smt. Heena Mukesh Mehta & Ors. (in respect of the above plot), we say that we have no objection if N.A. and / or Development permission is granted by your goodself or any other Competent Authorities only in respect of the above mentioned property, entirely at the risk and cost of said Tenant and / or Constituted Attorney abovenamed and subject to liability of said Tenant / Constituted Attorney to bear and pay the N.A. Assessment as applicable and all arrears of land revenue for above plot with penalty etc., as applicable.

Village : Bhayander
 Old Survey No. : *475* [Four Hundred Seventy Five]
 New Survey No. : *118* [One Hundred Eighteen]
 Hissa No. : *5B-PT.* [Five B - Part]
 Area : *804*sq.Mtrs Approx.[Eight Hundred Four Approx.]

Thanking you;

Yours faithfully,
For The Estate Investment Co. Pvt. Ltd.,

DIRECTOR

c.c: [1] M/s. Shubh Realty
A/63, 101-1st Floor,
Sector-1, Shanti Nagar, Nr. Rly Station,
Mira Road (E), Tal & Dist, Thane-401 107.

[2] The Commissioner, MBMC

[3] Addl. Director, Town Planning MBMC



Email: bmg@govindgroup.net

TEL: 2264 3314

FAX: 2264 3377

CIN No: U65990MH1945PTC004351



5
1933





उ न न ७

दस्त क्र. १०६८/२०२३

५२

मिरा भाईंदर महानगरपालिका



नोंकरीया हुक कायदा
Right to Public Service Act
आपली सेवा अमये फर्तव्य

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र. :- मनपा/नर/ १०६८/२०२३ - २०२४

दिनांक :- ३०/६/२०२३

प्रति,

विकासक - मे. शंभू रिजाल्टी व खेतसिंग भंडारिया

द्वारा - सल्लागार अभियंता - मे. अनिष अण्ड असो.



विषय :- मॉजे भाईंदर येथील स.क्र. 475 (जुना) 118 (नविन) हि.क्र.2.5 व या जागेतील इमारत
क्र. 1, 2, 3 व 6 याकरीता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली
नुसार सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत

संदर्भ :- 1) आपला दि.30/06/2022 चा अर्ज.

2) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील अकृषिक परवानगी आदेश

1) क्र.महसुल/क-1/टे-2/जबा/कावि-3088/एसआर-59/2018 दि.09/03/18,

2) क्र.महसुल/जमिनबाब/कावि-380/2020 दि.31/12/2020

3) क्र.महसुल/क-1/टे-2/जमिनबाब/कावि-16492/एसआर-232/2018/नाबु.1661
दि.10/12/2018

3) दि.इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट कंपनी यांचेकडील नाहरकत दाखला

1) EI/NOC/1582/2018 दि.19/10/2018,

2) EI/NOC/1635/2019 दि.27/03/2019,

3) EI/NOC/1519/2018 दि.22/02/2018,

4) EI/NOC/1637/2019 दि.16/04/2019,

5) EI/NOC/1746/2019 दि.30/12/2019

4) महानगरपालिकेच्या अग्निशमन विभागाकडील नाहरकत दाखला

क्र. MBMC/FIRE/1525/2021-22 दि.21/01/2022

5) शासनाच्या पर्यावरण विभागाकडील नाहरकत दाखला

पत्र क्र. SIA/MH/MIS220274/2021 दि.12/05/2022

6) महानगरपालिकेचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/2373/2021-22 दि.03/11/2021

अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.

ट न न (9)

दस्त क्र. 16063/2023



२०२३



मिरा भाईदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

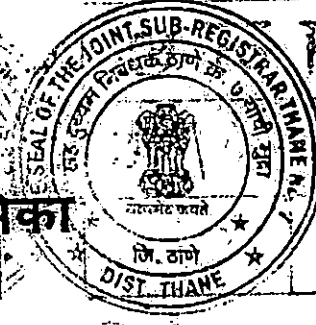
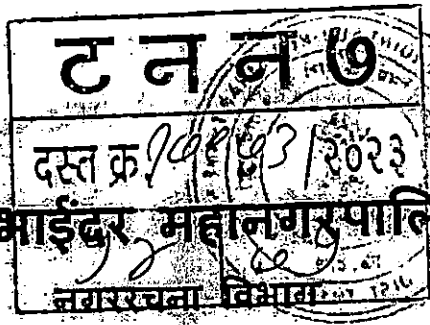


जा.क्र. :- मनपा/नर/ 90९४/ 2023- 202४ दिनांक :- 30/९/2023

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

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या कलम 44, 45 अन्वये व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 चे कलम 253 ते 269 विकास कार्य करण्यासाठी / बांधकाम प्रारंभपत्र दिवण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे भाईदर स.क्र. 147/5 (जुगा) 118 (नविन) हि.क्र. 2.5ब या जागेतील इमारत क्र. 1, 2, 3 व 6 या जागेतील रखांकित इमारतीचे बांधकाम नकाशांस आपणाकडून खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन होण्याच्या अधीन राहिल ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठी 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 उपअधिकार 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 रखांकनातील इमारती विकसित 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 आजुबाजूला जे पूर्वीचे नकाशे मंजूर झाले आहेत त्याचे रस्ते हे सदर नकाशातील रस्त्याशी प्रत्यक्ष मोजणीचे व सिमाकनाचे वेळी सुसंगत जुळणे आवश्यक आहे. तसेच या जागेवरील प्रस्तावीत होणा-या बांधकामास रस्ते संलग्नित ठेवणे व सार्वजनिक वापरासाठी खुले ठेवणेची जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद / धारक याची राहिल. रस्त्याबाबत व वापराबाबत आपली / धारकांची कोणताही हरकत असणार नाही.
- 6) नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदीना व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

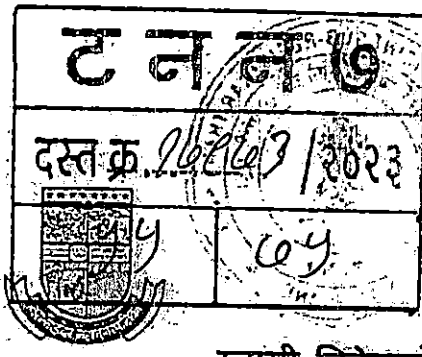
स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455. • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र. : मनपा/नरा १०६८/२०२३ - २०२४

दिनांक :- ३०/६/२०२३

तरतूदीस 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 करण्यास आलेली सामासिक अंतराची जागा ही सार्वजनिक असून महानगरपालिकेच्या मालकीची राहिल्याची 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 पोहोच मार्ग उपलब्ध असल्याची व जागेच्या हद्दी जागेवर प्रत्यक्षपणे जुळविण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद यांची राहिल. यामध्ये तफावत निर्माण 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) इमारतीचे उद्वाहन, अग्निशमन तरतूद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतूद केलेली असली पाहिजे.
- 11) 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. तसेच बांधकाम सुरु करतेवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शांतालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
- 12) अर्जदाराने स.क्र. / हि.क्र. मोजे, 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.
- 13) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically



155

मिरा भांडर महानगरपालिका
मिरा भांडर रचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

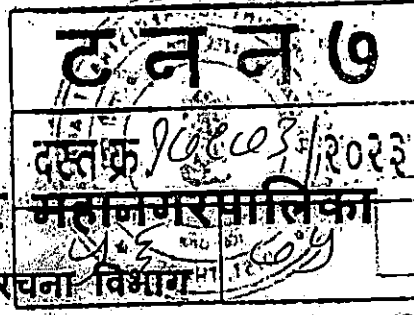
जा.क्र :- मनपा/नर/ 9008/ 2023 - 2028

दिनांक :- 30/01/2023

earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधित सक्षम अधिकाऱ्यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणानुसार त्रुटी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असलेल्या तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करण्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, मुख्य वसाहतीकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.

14) रखाकनाली जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागाची पूर्व मंजूरी प्राप्त करणे बंधनकारक आहे. तसेच खुल्या जागेत वृक्षारोपण करण्यात यावे.

- 15) 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.
- 16) बांधकाम साहित्य रस्त्यावर व सार्वजनिक ठिकाणी ठेवता येणार नाही. याबाबतचे उल्लंघन झाल्यास महानगरपालिकेकडून आपणाविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्यात येईल.
- 17) महानगरपालिकेने मंजूर केलेले बांधकाम नकाशे व बांधकाम प्रारंभपत्र रद्द करण्याची कार्यवाही खालील बाबतीत करण्यात येईल व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 व महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 च्या तरतूदीनुसार संबंधिताविरुद्ध विहित कार्यवाही करण्यात येईल.
 - 1) मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधकाम न केल्यास.
 - 2) मंजूर बांधकाम नकाशे व प्रारंभपत्रातील नमुद सर्व अटी व शर्तीचे पालन होत नसल्याचे निदर्शनास आल्यास.
 - 3) प्रस्तावित जागेचे वापरात महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व इतर अधिनियमान्वये प्रस्तावाखालील जागेच्या वापरात बदल होत असल्यास अथवा वापरात बदल करण्याचे नियोजित केल्यास.
 - 4) महानगरपालिकेकडे सादर केलेल्या प्रस्तावात चुकीची माहिती व विधी ग्राह्यता नसलेली कागदपत्रे सादर केल्यास व प्रस्तावाच्या अनुषंगाने महानगरपालिकेची दिशाभूल केल्याचे निदर्शनास आल्यास या अधिनियमाचे कलम 24C अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.



ठाने न ७
मिरा भाईंदर महानगरपालिका
नगररचना विभाग

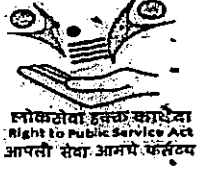
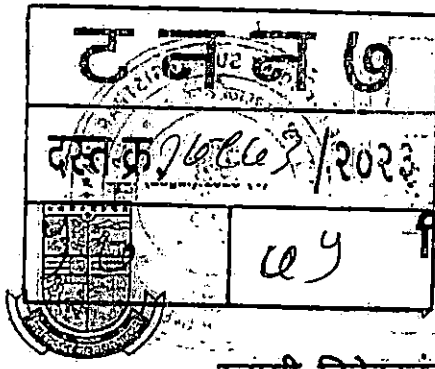
स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र. :- मनपा/नर १०६४/२०२३-२०२४

दिनांक :- ३०/६/२०२३

- 18) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stillt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.
- 19) मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात यावी सदरचे क्षेत्र कायमस्वरूपाची खुले, जोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही घेणे येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही.
- 20) 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.
- 21) 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 चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास वास्तुविशारद, विकासक व धारक यांच्यावर व्यक्तिशः कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल.
- 22) या मंजूरीची मुदत चार वर्षांपर्यंत राहिल. तथापि एका वर्षात काम सुरु न केल्यास एकत्रिकृत विकास नियंत्रण प्रोत्साहन नियमावली मधील विनियम 2.71 नुसार परवानगी नुतनीकरण करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.
- 23) सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.
- 24) सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि. 11/02/2022 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र :- मनपा/नर/ 90९४/ 2023 - 202४

दिनांक :- 30/६/2023

25) सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोहोच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासाची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार असणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणीत येईल.

26) मंजूर रेखांकनात प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचे बांधकाम खालीलप्रमाणे मर्यादीत बांधकामानुसार कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.

अ.क्र.	इमारतीचे नांव / प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	इमारत क्र.1 व 2	1	(पार्ट तळ + पार्ट पोजियम 1 + 16)	15269.23
2	इमारत क्र.3	1	(स्टिक्ट + पोजियम 1 + 15)	6787.52
3	इमारत क्र.6	1	(स्टिक्ट + पोजियम 1 + 12)	3038.12
एकूण बांधकाम क्षेत्र				25094.87 चौ.मी.

27) यापूर्वी पत्र क्र.मिभा/मनपा/नर/2373/2021-22 दि.03/11/2021 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी इमारत क्र. 4 व 5 वगळून रद्द करण्यात येत आहे.

28) 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.

29) रेखांकनातील जागेत सेप्टिक टँकचे बांधकाम IS-2470 च्या मानकानुसार बांधणे आवश्यक राहिल.

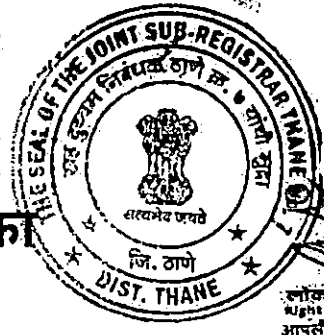
30) प्रस्तावित इमारतीसाठी भोगवटा दाखल्यापूर्वी प्रती सदनिका 100 लिटर या क्षमतेची सौर उर्जा वरिल पाणी गरम करण्याची व्यवस्था (सोलार वॉटर हीटिंग सिस्टीम) किंवा UDCPR Regulation No. 13.2 अन्वये Roof Top Photovoltaic (RTPV) System बसवून कार्यान्वीत करणे व त्याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.



ट न न ७

दस्ता क्र १०८७३/२०२३

मिरा भाईंदर महानगरपालिका
नगररचना विभाग



लोकसेवा द्यायला
Right to Public Service Act
आपली सेवा आमचे कर्तव्य

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455. • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र :- मनपा/नर/ १०८८१/२०२३ दिनांक :- ३०/११/२०२३

31) भोगवटा दाखल्यापूर्वी सदर वृक्ष प्राधिकरणाच्या सल्ल्याप्रमाणे भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता दोन झाडे याप्रमाणे तसेच आर.जी.च्या भूखंडामध्ये प्रती 100 चौ.मी. करिता पाच झाडांची लागवड करून त्याबाबत वृक्ष प्राधिकरण विभागाकडील नाहरकत दाखला सादर करणे बंधनकारक राहिल.

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

33) विषयांकित जागेसाठी रुपांतरीत कराचा भरणा करणेसह सदर जागेसाठीची सनद सादर करणे व सदर सनद मधील अटीशर्तीची व अकृषिक परवानगीच्या आदेशामधील अटीशर्तीची पूर्तता करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

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

35) 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.

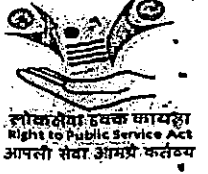
36) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकासकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही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

37) सदर जागेमध्ये इमारतीचे बांधकाम सुरु करतांना बांधकामाच्या अनुषंगीक कामामुळे सभोवतालच्या इमारतींना / बांधकामांना / रहिवाश्यांना त्रास होणार नाही किंवा जिवीत वा वित्त हानी होणार नाही याची खबरदारी घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक / वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर / साईट सुपरव्हाईजर यांची राहणार असून त्यासाठी महानगरपालिका जबाबदार



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. नं. - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in

जा.क्र. :- मनपा/नर/ 30/23

दिनांक :- 30/11/2023

दस्तावेज क्र. 1003/2023
राहणार नाही.



38) सदर गृहसंक्रमातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभासून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

39) रेषांकनातील प्रस्तावित वाहनतळांमध्ये इलेक्ट्रिक वाहनांकरिता मान्यताप्राप्त संस्थेकडून इलेक्ट्रिक चार्जिंग पॉइंट लावणे व त्याबाबतचा दाखला इमारतीच्या भोगवटा दाखल्यापूर्वी सादर करणे प्रस्तावाचे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

40) शासनास हस्तांतरीत करावयाच्या सदनिका शासनास हस्तांतरीत करून त्याबाबतच्या नाहरकत दाखल्यासह शासनाच्या इतर विभागांकडील आवश्यक नाहरकत दाखले / परवानग्या प्राप्त करून घेणेची सर्वस्वी जबाबदारी विकासक व वास्तुविशारद यांची राहिल.

41) सदर जागेमध्ये माती भरणी किंवा खोदकाम करणेसाठी संबंधित महसूल प्राधिकरणाकडून परवानगी घेणे व त्याअनुषंगीक आवश्यक शुल्काचा भरणा करणे बंधनकारक राहिल.

42) सदर जागेबाबत शासन निर्देशाप्रमाणे आवश्यक असणाऱ्या परवानग्या / नाहरकत दाखले प्राप्त करून घेणेची जबाबदारी विकासकाची राहिल.

43) 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.

44) मा. शासनाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (UDCPR) मधील विनियम क्र.2.2.14(B) Option-2 अन्वये प्रिमियम शुल्कामध्ये सवलत घेतल्याने सोबत सादर केलेल्या प्रतिज्ञापत्रानुसार उर्वरित अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र प्रिमियम शुल्क (रु.6,23,49,712/-) व उर्वरित अॅन्सिलरी एरिया प्रिमियम शुल्क (रु.3,53,64,976/-) हे 8.50% प्रति वर्ष व्याजाने मंजूर रेषांकनातील पहिल्या इमारतीचा भोगवटा दाखल्यावेळी भरणा करणे विकासक व वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.

45) भोगवटा दाखल्यापूर्वी शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-1218/2710/प्र.क्र.117/18, नवि-12, दि.06/10/2018 प्रमाणे सदर जागेमध्ये आवश्यक क्षमतेचा सांडपाणी प्रक्रिया व पुर्नवापरासाठीचा प्रकल्प उभासून कार्यान्वीत करणे बंधनकारक राहिल.



पत्र (A/98) 4/23 (1)

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया, मिरारोड (पु.)

जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : tp@mbmc.gov.in



नोंदणीत वृत्त कार्यदा
Right to Public Service Act.
आपली सेवा आमचे कर्तव्य

जा.क्र :- मनपा/नर/ 90९४/ 2023 - 202४

दिनांक :- 30/९/2023

46) प्रस्तावित जागेतील बांधकाम सुरु केल्यापासून ते बांधकाम पूर्ण होईपर्यंतच्या कालावधीमध्ये सुरक्षीतेच्या दृष्टीने बांधकाम क्षेत्र तळापासून ते बांधकामाच्या उंचीपर्यंत ग्रीन नेट (Green Net) ने झाकणे अत्यावश्यक व बांधकामकारक आहे, यामध्ये काही कसूर झाल्यास संबंधित विकासक/ वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता यांचेवर नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल.

जा.क्र. मनपा / नर 190९४/ 2023 - 2४ दि. 30/९/2023

(दिलीप घेवारे)

(मा. आयुक्त तथा प्रशासक सौ. यांच्या मंजूरीने)

प्र. सहायक संचालक, नगररचना
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत :- माहितीस्तव व पट्टील कार्यवाहीस्तव

- 1) विभाग प्रमुख
अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम निर्मूलन विभाग
- 2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी
कर विभाग



303 N/62
Monday, December 14, 2020
5:41 PM

पारवी

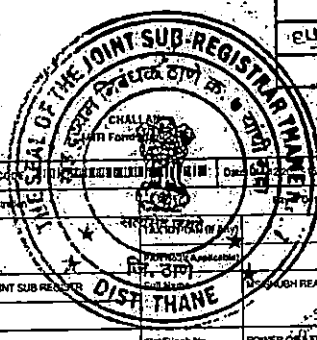
Original/Duplicate
नोंली 399
Regn: 39M

ट न न ७

ट. न. न. - १०
EYER 2020
9/9E

पारवी का नाम: पारवी
पारवी का पता: 7220
पारवी का पता: 7220

दस्त क्र 2020/2023



गौरी की
दस्त क्र 2020/2023
पारवी का पता: 7220

₹ 20.00
₹ 20.00
₹ 20.00

Form ID: 480
Office Name: THANE, THANE NO 10, JOINT SUB REGISTRAR
Location: THANE

वाचक मुद्रा: ₹. 500/-
पारवी का पता: 7220

- 1) देवता का पता: By Cash पता: ₹ 320/-
2) देवता का पता: Chudan पता: ₹ 100/-
3) देवता का पता: MH008314440202021E पता: 14/12/2020

पारवी का पता: 7220



Year: 2020-2021 One Time
Amount in Rs. 600.00
Payment Details: PUNJAB NATIONAL BANK
Chaque/DD No. 14122020-15-12-20
Bank Date: 14/12/2020-15-12-20
Bank Branch: PUNJAB NATIONAL BANK

Document ID: 000000000
NOTE: This chatan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

Chatan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1	(S)-303-6562	000301198220201	14/12/2020-17:38:21	KR122	100.00
2	(S)-303-6562	000301198220201	14/12/2020-17:32:21	KR122	500.00
Total Defacement Amount					600.00

GENERAL POWER OF ATTORNEY

ट. न. न. - १०
EYER 2020
2/9E

ट. न. न. - १०
EYER 2020
3/9E

This GENERAL POWER OF ATTORNEY is made, entered and executed at Mira Road on this 14th Day of Dec, 2020.

TO ALL TO WHOM THESE PRESENTS SHALL COME, M/S. SHUBH REALTY, partner respectively 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI, 2) MR. AMIT B. AGARWAL & 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE & b) MR. PRASHANT N KELUSKAR an adult, Indian Inhabitant, having their principal place of business at Flat No- A-63, 101, Sector No. 1, Shanti Nagar, Near Railway Station, Mira Road (E), District. Thane- 401 107 Hereinafter for the sake of brevity referred to as the "EXECUTANT". Do hereby send Greetings:-

WHEREAS:-

- 1) The said firm M/S. SHUBH REALTY, partner respectively 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL AND 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE & b) MR. PRASHANT N KELUSKAR is carrying on business as Builders and Developers and in course of its business, they have undertaken various projects at various locations consisting of several buildings to be constructed on various properties.
- 2) The said firm M/S. SHUBH REALTY, partner respectively 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL AND 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE & b) MR. PRASHANT N KELUSKAR (Hereinafter for the sake of brevity referred to as "the said firm/s") has constructed various buildings comprising of residential ownership flats, commercial shops, closed garages and open parking spaces for the purpose of selling the same to the intending/prospective purchasers.

3) For the aforesaid purpose, it is necessary for the said firm/s The said firm M/S. SHUBH REALTY, partner respectively 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL AND 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE & b) MR. PRASHANT N KELUSKAR to execute Deed Of Conveyance, Development Agreement, Agreement for Sale, Rectification Deed, Cancellation Deed, Release Deed, Gift Deed, Supplementary Agreement, Leave & License Agreement, Lease Deed, Amenities Agreement and all other ancillary documents in connection to the aforesaid purpose. (Hereinafter for the sake of brevity referred to as "the aforesaid documents").

4) The said firm M/S. SHUBH REALTY, partner respectively 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL AND 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE & b) MR. PRASHANT N KELUSKAR as authorized partner of M/S. SHUBH REALTY S has executed the aforesaid documents for and in behalf of the said respective firm/s and it will be necessary for us to execute further documents as aforesaid.

5) The aforesaid documents are required to be registered with the concerned Registering Authority or the concerned Sub- Registrar of Assurances.

6) On account of our pre-occupation it is not possible for us to register the said Agreement/s in favour of various prospective purchasers and Sale of Flats/Shops/Land in the said building have agreed to execute General Power of Attorney in favour of 1) Mr. Prashant Satvi aged at about 33 years office at Office no. 9, Building No. 4, sector 5, Shanti Garden, Mira Road (E), Thane -401107 and 2) Mr. Satish Kore aged at about 31 years office at Office no. 9, Building No: 4,

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document.

sector 5, Shanti Garden, Mira Road (E), Thane -401107 and 3) Mr. Hardik Patil aged at about 20 years office at Office no. 9, Building No. 4, sector 5, Shanti Garden, Mira Road (E), Thane -401107 and 4) Mr. Vivek Bhinge aged at about 26 years office at Office no. 9, Building No. 4, sector 5, Shanti Garden, Mira Road (E), Thane -401107 all adults, Indian Inhabitants, residing at. Hereinafter for the sake of brevity referred to as the "ATTORNEY".

ड. न. न. - 90
EYER 2020
1/35/9E

any one director which will be essential) otherwise the document will be void without their signature.

NOW KNOW YE AND BY THESE PRESENT, We M/S. SHUBH REALTY, partner respectively 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL AND 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE & b) MR. PRASHANT N KELUSKAR hereby nominate, constitute and appoint 1) Mr. Prashant Satvi 2) Mr. Satish Kore 3) Mr. Hardik Patil and 4) Mr. Vivek Bhinge to be our true and lawful attorney, to act in our name and on our behalf to do execute and perform.

3. In case if M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Directors are executing any document sign of one or both partners of M/S. SHUBH REALTY, i.e 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL is mandatory for Registration purpose or vice versa.

4. This Power of Attorney is given only for the specific purpose of registration only of the documents, as stated in the Clause No. 1 above executed and signed by us jointly and severally and the Attorney can also sublet the power in favour of any individual as per their own choice and will.
5. This General Power of attorney can be exercised jointly or severally.

1. To present for registration and admit execution only with respect to the said Flats/Shops in the said building aforesaid, the following types of documents, i.e. Deed Of Conveyance, Development Agreement, Agreement For Sale, Recancellation Deed, Cancellation Deed, Release Deed, Supplementary agreement, Leave License Agreement, Lease Deed, Amenities agreement and all other documents with respect to the said Flats/ Shops in the said building aforesaid executed by us jointly and severally for registration and the execution/registration which executed and signed by us jointly and severally strictly.



6. This General Power Of Attorney is revocable at any point of time by the Executants by serving a notice of cancellation to the Attorney hereinafter.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES HERINTO HAVE SET THEIR RESPECTIVE HANDS on this Irrevocable Power Of Attorney on this 09th month and year herein above mentioned in the presence of the witnesses:

SIGNED, SEALED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED PARTY "EXECUTANT" M/S. SHUBH REALTY Represented by its Partner respectively



1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI

2. The signature is mandatory for executing abovesaid documents by Two partners of M/S. SHUBH REALTY, (i.e. any one from 1) MR. JAYESH VINAYCHAND DOSHI & 2) MR. AMIT B. AGARWAL and from 3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION

Handwritten signatures and stamps of Mr. Jayesh Vinaychand Doshi and Mr. Amit B. Agarwal.

ड. न. न. - 90
EYER 2020
U/9E

2) MR. AMIT B. AGARWAL



ड. न. न. - 90
EYER 2020
U/9E

3) Mr. Hardik Patil



3) M/S. SEVEN ELEVEN CONSTRUCTION PVT. LTD., Through its Director a) MR. SANJAY SKHARAM SURVE &



4) Mr. Vivek Bhinge



b) MR. PRASHANT N KELUSKAR



WITNESS:
1. Kash
2. Prashant

WITNESS:
1. [Signature]
2. [Signature]

We agree to work as Attorney

1) Mr. Prashant Satvi



2) Mr. Satish Kore



Handwritten signature of Mr. Satish Kore.

3 निवेदन क्र. -
 4 अर्थ क्र. -
 5 अर्थ क्र. -

दिनांक 4 वी तेज: 21 / 12 / 2020 03 : 45 : 20 PM
 दिनांक 5 वी तेज: 21 / 12 / 2020 03 : 45 : 27 PM

Joint Sub Registrar Thane 10

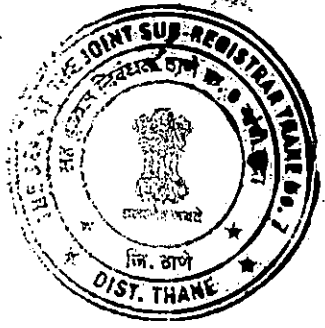
Sl.	Purchase Type	Verification no/Vendor	GRML/Encsa	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MS SHUHE REALTY	eChetan 03006172020121402934	MH008314440202021E	500.00	SD	000340199202021	14/12/2020
2		By Cash		320	RF		
3	MS SHUHE REALTY	eChetan	MH008314440202021E	100	RF	000330199202021	14/12/2020

SD:Stamp, Duty [RF:Registration Fee] [DMC: Document Handling Charge] 05/12/2020

1 Verify Scanned Document for correctness through download of pages or a mail attached file scanning.
 2 Get your mandatory MHA impression

ट. न. न. - 90
 98/98

ट न न ७
 १०६०३/२०२३
 ६५ ७५



प्रमाणित करण्यात येत की, सदर वरत प्रमाणात
 एम.ए.ए. मध्ये... घाणे आहेत
 पुरतक प्रमाणात... घाणे आहेत
 दिनांक-२१/१२/२०२०
 सदर दुय्यम निबंधक वर्ज-२, ठाणे रु. १०.



5	15
---	----

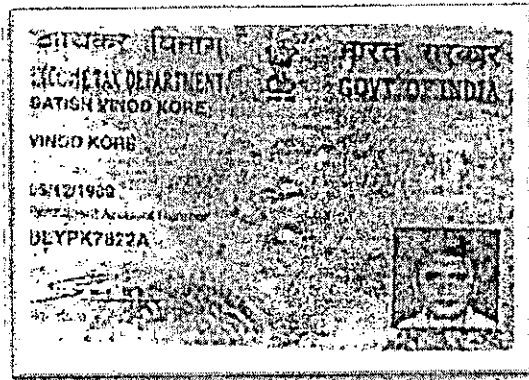
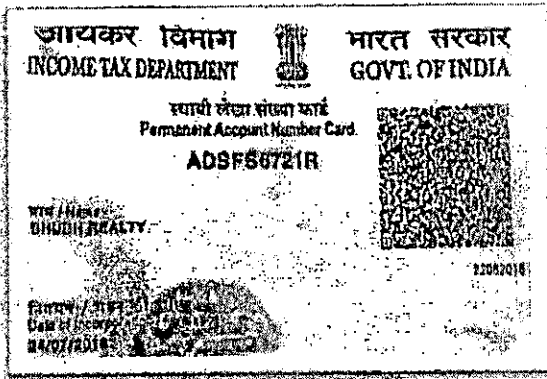
कुलमुखत्यार पत्राचे घोषणापत्र

मी. श्री/श्रीमती/सौ. सतिश कोरे याद्वारे घोषित करतो/करते कि, सह दुय्यम निबंधक, ठाणे - 4/7/10 यांचे कार्यालयात करारनामा या शीर्षकाचा दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. श्री/श्रीमती/सौ. मे शुभ रियल्टी चे भागीदार अमित बासुदेव अगरवाल व इतर यांनी दिनांक 21/12/2020 रोजी मला दिलेल्या कुलमुखत्यार पत्राच्या आधारे मी सदर दस्त नोंदणीस सादर केला आहे/ निष्पादित करून कबुली जबाब दिला आहे. सदर कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी कुलमुखत्यारपत्र रद्द केलेले नाही. किंवा कुलमुखत्यार लिहून देणार व्यक्तीपैकी कोणीही मयत झालेले नाही किंवा अन्य कोणत्याही कारणांमुळे कुलमुखत्यारपत्र रद्दबद्दल ठरलेले नाही. सदर चे कुलमुखत्यारपत्र पूर्णपणे वैध असून उपरोक्त कृती करण्यास मी पूर्णतः सक्षम आहे. सदरचे कथन चुकीचे आढळून आल्यास नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ अन्वये शिक्षेस मी पात्र राहीन याची मला जाणीव आहे.

कुलमुखत्यारपत्राचे घोषणापत्र लिहून देणार

Souren

मी/ आम्ही सदर कुलमुखत्यारपत्राच्या सत्यतेविषयी संपूर्ण चौकशी केली आहे व तशी खात्री करून घेतली आहे.



Souren

ट न न ७	
दस्त क्र १७६०३/२०२३	
६६	७५





भारत सरकार

भारत सरकार

Government of India

नोंदविण्याचा क्रमांक / Enrollment No 1034/90024/00648

To
नाम शिवराम तिवारी
Tara Sheoram Tiwari
W.O. Sheoram Tiwari
A-401, Vaitarna Jangid Complex
Near J And K Bank Mira Road - East
Mira-Bhayander
Mira Road Thane Thane
Maharashtra 401107
9869185938

17/12/2012

Ref: 75 / 20A / 147633 / 149625 / P



SH102056994DF

ट न न ७

दस्त : १०/०८/२०१२

Ref: 69 / 12D / 86495 / 87222 / P

६७ ७५



भारत सरकार

भारत सरकार

Government of India

नोंदविण्याचा क्रमांक / Enrollment No 1034/90072/10223

To
शिवराम आदयाप्रसाद तिवारी
Sheoram Adyaprasad Tiwari
A-401, Vaitarna Jangid Complex
Near J And k bank Mira Road East
Mira-Bhayander
Mira Road
Maharashtra
9869185938



SE053257590FT

DIST. THANE

आपला क्रमांक / Your Card No. :

6225 7469 5038

सामान्य माणसाचा अधिकार



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA



नाम शिवराम तिवारी
Tara Sheoram Tiwari
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1964
स्त्री / Female

6225 7469 5038

सामान्य माणसाचा अधिकार

तारा तिवारी

आपला क्रमांक / Your Card No. :

6242 8975 7203

सामान्य माणसाचा अधिकार



भारत सरकार
Government of India



शिवराम आदयाप्रसाद तिवारी
Sheoram Adyaprasad Tiwari
जन्म तारीख / DOB : 01/02/1957
पुरुष / Male

6242 8975 7203

सामान्य माणसाचा अधिकार

Sheoram



कोरे
पृष्ठ
Blank
Page

5
क

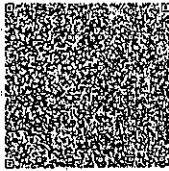
ट न न ७
दस्त क्र १०००३ / २०२३
३८ ७९



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AGSPU3449H



नाम / Name
JAGRUTI BHARTENDU TIWARI

पिता का नाम / Father's Name
SUBHASHIUMASHANKAR UPADHYAY

जन्म की तिथि / Date of Birth
29/01/1983

हस्ताक्षर / Signature

14062023

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA


BHARTENDU SHIVRAM TIWARI
SHIVRAM ADAYARRASAD TIWARI

26/04/1989
Permanent Account Number

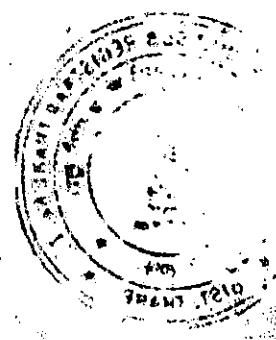
AMRPT.1831B

Signature

MUM-SPD-98817
60739814
21-18



Jagruti



Karats

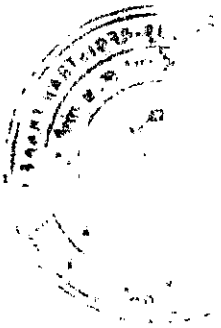
1755

ट न न ७	
दस्त क्र १०००३ / २०२३	
३०	०५



कोरे
पृष्ठ
Blank
Page

ट न न ७
दस्ता क्र १०००३ / २०२३
७० ७५



प्रतिज्ञापत्र / घोषणापत्र

मी / आम्ही खालील सही करणार प्रतिज्ञापत्राद्वारे घोषित करतो कि मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे दिनांक 30.11.2013 रोजीचे परिपत्रकाचे काळजीपूर्वक वाचन केलेले आहे. व त्यातील सर्व अटी शर्ती आम्हास कबूल आहेत. मी/आम्ही सदर दस्तातील मिळकतीबाबत अभिलेखात शोध घेतलेला आहे. नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तऐवजामधील मिळकती ही फसवणूकद्वारे अथवा दुबार विक्री होत नाही. दस्तातील लिहून देणार / घेणार / कुलमुखत्यारधारक हे खरे असून आज रोजी सर्व ह्यात आहोत व सदर दस्तातील सहया, अंगठे, फोटो माझे/आमचे आहेत. कमी देत खो करून देण्याबाबत सोबत आम्हाला चांगल्या प्रकारे ओळखणारे दोन इतर/बाबती व बुनीजबाब व खाशेलीसाठी मी/आम्ही आला आहे. तर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादित करताना नोंदणी अधिकारी आमची द्यावलेली मालकी (Title) हक्क मिळकतीचे मालकाने नेमून दिलेल्या कुलमुखत्यारधारक (P.A. Title) लिहून देणार हे ह्यात आहेत व उक्त कुलमुखत्यारधारक अद्यापही अस्तित्वात आहे व ते आजपावतो रद्द झालेले नाही याची मी / आम्ही खात्री देत आहोत. *सदरची मिळकत शासन मालकीची नसून अतिक्रमण केलेली नाही. दस्तातील मिळकतीवर कोणतेही शासकीय, निमशासकीय कर्ज, हक्क, बिली, हितसंबंध, बँक बोजे, विकासन बोजे नाहीत. भविष्यात तसे काही निघाल्यास मी/आम्ही देणार, घेणार जबाबदार राहू याची जाणीव आहे. दस्तातील मिळकतीबाबतचे मी / आम्ही आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून दस्तऐवज साक्षीदारा समक्ष निष्पादित केलेला आहे हे कबूल करतो.

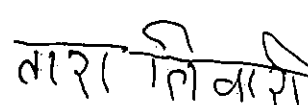
नोंदणी अधिनियमानुसार या दस्तासोबत नोंदणी प्रक्रियेमध्ये जोडण्यात आलेले पूरक कागदपत्रे हे खरे आहेत. दस्तातील मिळकतीचा हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही मा. न्यायालय / शासकीय कार्यालयाचा मनाई हुकुम नाही. तसेच दावा दाखल नाही किंवा प्रस्थादित नाही. नोंदणी नियम 1961 चे नियम 44 नुसार बाधित होत नाही. याची मी / आम्ही खात्री देत आहोत. मी / आम्ही नोंदविलेल्या व्यवहारात भविष्यात कायदानुसार मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फी कमी लावली / कमी पडली असल्यास ती शासन जमा करण्याची जबाबदारी घेणार / देणार म्हणून आमची राहिल हे आम्हांस कबूल आहे व ती त्वरीत जमा करू.

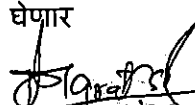
मा. न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार (मा. उच्च न्यायालय नागपूर यांनी गोपाल द्वारकादास पांडे विरुद्ध जिल्हाधिकारी भंडारा व इतर रिट पिटीशन क्र. 29/2003 मध्ये दिनांक 24/03/2003 रोजी दिलेल्या निकाल) देणार/विक्रेता यांचे मिळकतीचे मालकी हक्क (Title) तपासून पहाण्याची जबाबदारी नोंदणी अधिकाऱ्याची नाही. (Title Verification) मालकी हक्काची पडताळणी करण्याची जबाबदारी ही ट्रान्स्फर ऑफ प्रॉपर्टी अॅक्ट, 1882 कलम 55 नुसार संबंधीत व्यवहार करणाऱ्या उभय पक्षकारांची असते याची मला/आम्हास पूर्ण जाणीव आहे. कबूल करतो.

स्थावर मिळकतीविषयी होत असलेली फसवणूक/बनावट/संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होऊ नये म्हणून नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 82 तरतुदीचे अधिन राहून मी/आम्ही प्रतिज्ञापत्र / घोषणापत्र लिहून देत आहोत. तसेच मी/आम्ही नोंदणी प्रक्रियेमध्ये कोणत्याही प्रकारचे गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा कायदेशीर प्रश्न उदभवल्यास किंवा कोणतेही गुन्हे घडल्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक पक्षकार व ओळख देणारे जबाबदार राहून, हे कबूल आहे. नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 83 व भारतीय दंड संहिता 1960 मधील नमूद असलेल्या तरतुदीनुसार 7 वर्षांच्या शिक्षेस आम्ही पात्र राहणार आहोत याची मला / आम्हाला पूर्णपणे जाणीव आहे. त्यामुळे हे प्रतिज्ञापत्र / घोषणापत्र सदर दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहे.

साक्षीदार :- 1) 

लिहून देणार 

2) 

लिहून घेणार 



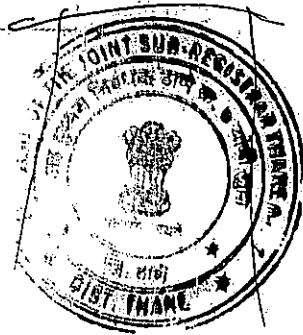
कोरे
पृष्ठ
Blank
Page



७५५५

१९९१ १९९५

ट न न ७
दस्त क्र/७२७३ /२०२०
७२ ७५





CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH017724431202223E	BARCODE		Date	28/03/2023-19:01:42	Form ID	25.2
-----	--------------------	---------	--	------	---------------------	---------	------

Department	Inspector General Of Registration	Payer Details					
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)					
		PAN No.(If Applicable)					
Office Name	THN4_THANE NO 4 JOINT SUB REGISTRA	Full Name	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI				
Location	THANE	Flat/Block No.	FLAT NO 705, 7TH FLOOR,BUILDING NO				
Year	2022-2023 One Time	Premises/Building	2,SEVEN SQUARE AVENUE				

Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	VILLAGE BHAYANDER,TALUKA DIST THANE					
0030046401 Stamp Duty	490000.00	Area/Locality	BHAYANDER					
0030063301 Registration Fee	30000.00	Town/City/District						
		PIN	4	0	1	1	0	5

Remarks (If Any)		SecondPartyName=MS SHUBH RE					
Total		Amount in Words	Five Lakh Twenty Thousands Rupees Only				

Payment Details	PUNJAB NATIONAL BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK					
Cheque/DD Details		Bank CIN	Ref. No.	03006172023032802879	5113026498		
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	28/03/2023-19:02:46	29/03/2023		
Name of Bank		Bank-Branch	PUNJAB NATIONAL BANK				
Name of Branch.		Scroll No. , Date	1 , 29/03/2023				

Department ID : Mobile No. : 0000000000
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
 सदर चटान केवल दुर्यम निबंधक कार्यालयाने नोदणी करायत्या दस्तासाठी लागू आहे. नोदणी न करायत्या दस्तासाठी सदर चटान लागू नाही.

Digitally signed by
 DIRECTORATE OF ACCOUNTS
 AND TREASURIES MUMBAI 02
 Date: 2023.03.28 16:57:19 IST
 Reason: GRAS Secure Document
 Location: India

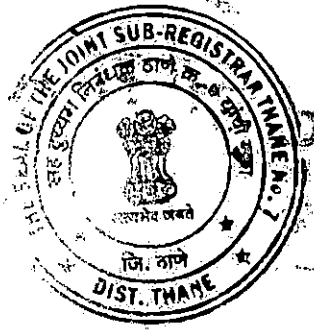
Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1	(IS)-337-17973	0004451149202324	22/09/2023-18:37:24	IGR119	30000.00

GRN : MH017724431202223E Amount : 5,20,000.00 Bank : PUNJAB NATIONAL BANK Date : 28/03/2023-19:01:42

2	(IS)-337-17973	0004451149202324	22/09/2023-18:37:24	IGR119	490000.00
Total Defacement Amount					5,20,000.00

ट न न ७
दस्तावेज ७३२०२३
७२ ७५



Validity unknown

Digitally signed by [Signature]
DIRECTORATE OF ACCOUNTS
AND TREASURIES, MUMBAI 02
Date: 2023.09.26 04:57:19 IST
Reason: GPRS Spore Document
Location: India

337/17973

शुक्रवार, 22 सप्टेंबर 2023 6:37 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

टनन7

दस्त क्रमांक: 17973/2023

दस्त क्रमांक: टनन7 /17973/2023

बाजार मूल्य: रु. 63,07,187/-

मोबदला: रु. 70,00,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.4,90,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. टनन7 यांचे कार्यालयात

पावती:19457

पावती दिनांक: 22/09/2023

अ. क्र. 17973 वर दि.22-09-2023

सादरकरणाराचे नाव: भरतेन्दु शिवराम तिवारी - -

रोजी 6:36 म.नं. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1500.00

पृष्ठांची संख्या: 75

एकुण: 31500.00

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:


Joint Sub-Registrar Thane 7.


Joint Sub-Registrar Thane 7

दस्ताचा प्रकार: करारनामा

मुद्रांक शुल्क: (एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा उप-खंड (दोन) मध्ये तमूद न केलेल्या कोणत्याही नागरी क्षेत्रात.

शिक्का क्र. 1 22 / 09 / 2023 06 : 36 : 35 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्का क्र. 2 22 / 09 / 2023 06 : 37 : 27 PM ची वेळ: (फी)

ट न न ७	
दस्त क्र 17973 / 2023	
०३	०५





01 15 15 5

1973 11 15



22/09/2023 6 42:38 PM

दस्त गोषवारा भाग-2

टनन7

दस्त क्रमांक:17973/2023

दस्त क्रमांक :टनन7/17973/2023

दस्ताचा प्रकार :-करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:भरतेन्दु शिवराम तिवारी - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-401,वैतरणा,जांगीड कॉम्प्लेक्स, जे अण्ड के बँक जवळ,मिरारोड पूर्व,ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन नंबर:AMRPT1831B	लिहून घेणार वय :-34 स्वाक्षरी:- 		
2	नाव:जागृती भरतेन्दु तिवारी - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-401,वैतरणा,जांगीड कॉम्प्लेक्स, जे अण्ड के बँक जवळ,मिरारोड पूर्व,ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन नंबर:ACSPU3449H	लिहून घेणार वय :-30 स्वाक्षरी:- 		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.

ओळख:-

खालील इसम असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-यानां व्यक्तीश: ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:तासा तिवारी - - वय:59 पत्ता:मिरारोड पूर्व,ठाणे. पिन कोड:401107	स्वाक्षरी 	
2	नाव:शिवराम तिवारी - - वय:66 पत्ता:मिरारोड पूर्व,ठाणे. पिन कोड:401107	स्वाक्षरी 	

खालील पक्षकाराची कबुली उपलब्ध नाही.

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता
1	मे. शुभ रियल्टी चे भागीदार मे. सेवेन इलेवन कंस्ट्रक्शन प्रायव्हेट लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर संजय सुर्वे तर्फे कु.मु. म्हणून सतिश कोरे :- प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-63, 101 सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पु., महाराष्ट्र, ठाणे. ADSFS6721R
2	मे. शुभ रियल्टी चे भागीदार अमित बासुदेव अग्रवाल तर्फे कु.मु. म्हणून सतिश कोरे :- प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-63, 101 सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पु., महाराष्ट्र, ठाणे. ADSFS6721R

Joint Sub Registrar Thane 7

ट न न ७

दस्त क्र 100603/2023

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI	eChallan	03006172023032802879	MH017724431202223E	490000.00	SD	0004451149202324	22/09/2023
2		DHC		0923221905569	1500	RF	0923221905569D	22/09/2023
3	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI	eChallan		MH017724431202223E	30000	RF	0004451149202324	22/09/2023

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

17973 /2023

Know Your Rights as Registrants

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

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



0-5-53

1953
MAY 5
1953



26/09/2023 4 05:47 PM

दस्त गोषवारा भाग-2

टनन7

दस्त क्रमांक:17973/2023

दस्त क्रमांक :टनन7/17973/2023

दस्ताचा प्रकार :-करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:मे. शुभ रियल्टी चे भागीदार अभित बासुदेव अग्रवाल तर्फे कु.मु. म्हणून सतिश कोरे - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-63, 101 सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पु., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन नंबर:ADSF6721R	लिहून देणार वय :-33 स्वाक्षरी:-		
2	नाव:मे. शुभ रियल्टी चे भागीदार मे. सेवेन इलेवन कंस्ट्रक्शन प्रायवेट लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर संजय सुर्वे तर्फे कु.मु. म्हणून सतिश कोरे - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-63, 101 सेक्टर-1, शांती नगर, रेल्वे स्टेशन जवळ, मीरा रोड पु., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन नंबर:ADSF6721R	लिहून देणार वय :-33 स्वाक्षरी:-		
3	नाव:भरतेन्दु शिवराम तिवारी - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-401, वैतरणा, जांगीड कॉम्प्लेक्स, जे अँड के बँक जवळ, मिरारोड पूर्व, ठाणे., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन नंबर:AMRPT1831B	लिहून घेणार वय :-34 स्वाक्षरी:-		
4	नाव:जागृती भरतेन्दु तिवारी - - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: ए-401, वैतरणा, जांगीड कॉम्प्लेक्स, जे अँड के बँक जवळ, मिरारोड पूर्व, ठाणे., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन नंबर:ACSPU3449H	लिहून घेणार वय :-30 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्का क्र.3 ची वेळ:26 / 09 / 2023 03 : 37 : 47 PM

ओळख:-
खालील इसम असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-यांना व्यक्तीशः ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:चेतन डोंगरे - - वय:19 पत्ता:मिरारोड पूर्व, ठाणे. पिन कोड:401107		
2	नाव:कल्पेश पाटणकर - - वय:27 पत्ता:मिरारोड पूर्व, ठाणे. पिन कोड:401107		

शिक्का क्र.4 ची वेळ:26 / 09 / 2023 03 : 39 : 14 PM

शिक्का क्र.5 ची वेळ:26 / 09 / 2023 03 : 39 : 25 PM

Joint Sub Registrar Thane 7

ट न न ७
दस्त क्र. 17973/2023



Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used Deface Number	Deface Date
1	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI	eChallan	03006172023032802879	MH017724431202223E	490000.00	SD 0004451149202324	22/09/2023
2		DHC		0923221905569	1500	RF 0923221905569D	22/09/2023
3	MR BHARTENDU SHIVRAM TIWARI	eChallan		MH017724431202223E	30000	RF 0004451149202324	22/09/2023

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

17973 / 2023

Know Your Rights as Registrants

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

For feedback, please write to us at feedback.isr@ga.gov.in

आर. एच. पारख
सह. दुय्यम निबंधक, वार्ड-२ ठाणे क्र.७
दि. 26/09/2023



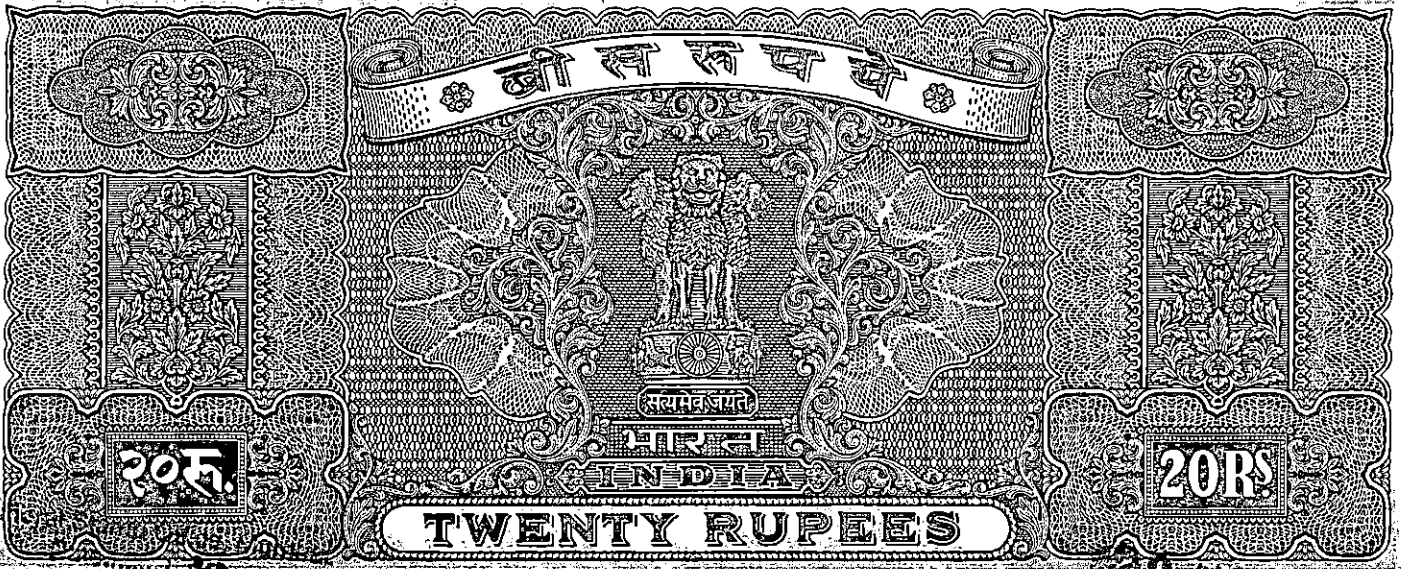
3 11
L 111
7 12

10

10

10

20 Rs.



L.S.V. No. 21 JAN 2004

28 JAN 2004

M. S. Sawant
Deputy Officer

LS.V-134

क्रमांक 10621 दिनांक _____
जयप्रकाश त्रिपाठी पराडाईज कॉरि सेंटर
बंदू गाँव पोस्ट, लोहावाडी तालुका
मुंबई जिल्हा महाराष्ट्र
थाना _____
Ph. 28 _____

R. Shodan

[Signature]

From :

Janyid Builders Pvt Ltd
401, Vartanaraj
Janyid Complex
Mira Road (E)

To,

MR. S. R. TRWARD

Dear Sir/Madam,

Ref. : Application for allotment of Open Parking Space dated _____

Sub : Allotment of Open Parking Space No. 1 in stilt area of the building known as Vartanaraj at Janyid Complex, Mira Road (E)

With reference to your above said application we are pleased to inform you that we have decided to allot you permanent Open Parking Space No. 1 in stilt area of the building known as Vartanaraj on following terms and conditions : -

[Signature]

- 2 -

1. You have to pay the sum of Rs. 5,000/- (Rupees Five Thousand Only) towards the permanent allotment price of the said above said Open Parking Space (Receipt whereof we hereby acknowledge.)
2. You will use the said Open Parking Space only for parking of your own/family's vehicle, No outsiders/guest's vehicle for parking will be allowed.
3. You will pay further sum of Rs. 260/- (Rupees Two Hundred Sixty Only) towards charges for nominal membership of society and/or Limited Co.
4. We have agreed to admit you as nominal member of society and/or Limited Co., as the case may be and when formed.
5. You have to pay regularly from the date of allotment of Open Parking Space Rs. 50/- (Rupees Fifty Only) as maintenance charges of above said Open Parking Space per month.
6. You will not let-sub-let the said Open Parking Space to any third party without prior written consent from us or society.

...3.

7. It is further agreed and confirmed that this letter of allotment is issued to you subject to fulfilling all terms and conditions of the agreement for allotted allotment of flat made between us.
8. It is further agreed that transfer of this letter of allotment of Open Parking space will be permitted between members of the building only after taking our prior written consent.
9. It is further agreed that in case of any breach of conditions for agreement of allotment of flat made between us or termination, we have full right to cancel this letter of allotment by giving 15 days notice in writing and return the allotment price by cheque paid by you without interest after deducting any dues/outstanding against your amount. We have full right to re-allot the Open Parking Space to any member.
10. It is further agreed that on such cancellation of allotment of Open Parking Space we are free to re-allot the said Open Parking Space to any other member.
11. It is confirmed by you that if any statutory changes come into your flat in future we have full authority and absolute power to cancel/alter/amend or change any of the terms and conditions of this letter of allotment for open space you have irrevocably consented for the same.
12. We have always full right to change/amend/alter/transfer or cancel this letter of allotment for Open Parking Space without taking your prior consent in writing if any Government authority/Municipal Authority doesnot permit the above said allotment of open Parking Space or any necessary changes imposed by Municipal authority for processing occupation certificate in stilt area where allotment of Open Parking Space is made by us to you.





SHUBH
REALTY

A-63/101, Sector No. 1, Shanti Nagar, Near Rly. Station, Mira Road (E)-401 107. © : 2811 83 38 / 2810 5940

Receipt No. : 356

Date : 13/09/2023

RECEIVED with thanks from Mr. / Mrs. / M/s. BHARTENDU SHIVRAM TIWARI &
JANRUTI BHARTENDU TIWARI

the sum of Rupees SIXTEEN LAKH ONLY

by Cash/Draft/Cheque/RTGS No. 000836 Dated 11/09/2023

Drawn on ICICI BANK Branch 282 Mira Road

In Part / Full payment / GST against purchase of Flat / Shop No. 705 on the 7th Floor
in 2 wing, in Building known as Seven Square Avenue

For **SHUBH REALTY**

₹ 16,00,000/-

Amount	16,00,000/-
GST	—
	—
Total	16,00,000/-

AUTHORISED SIGNATORY

Payment by Cheque are Subject to Realisation



SHUBH REALTY

A-63/101, Sector No. 1, Shanti Nagar, Near Rly. Station, Mira Road (E)-401 107. ☎ : 2811 83 38 / 2810 5940

Receipt No. : 357

Date : 13/09/2023

RECEIVED with thanks from Mr. / Mrs. / M/s. BHARTENDU SHIVRAM TIWARI & FAHRIJI BHARTENDU TIWARI

the sum of Rupees ONE LAKH ONLY

by Cash/Draft/Cheque/RTGS No. 000 235 Dated 09/09/2023

Drawn on ICICI BANK Branch 263 MAHAKUBA

In Part / Full payment / GST against purchase of Flat / Shop No. 705 on the 7th Floor in 2 wing, in Building known as Seven Square Avenue

For **SHUBH REALTY**

₹ 1,00,000/-

Amount	<u> </u>
GST	<u>1,00,000/-</u>
	<u> </u>
Total	<u>1,00,000/-</u>

Payment by Cheque are Subject to Realisation

AUTHORISED SIGNATORY

12

12

12

12



STATE BANK OF INDIA

Bank's PAN : AACCS8577K

Date : 21/05/2024

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN
PROVISIONAL HOME LOAN INTEREST CERTIFICATE

Name(s) of Borrower(s):

Mr. SACHIN DEO
Mrs. Shikha kumar

Address of the Borrower

A404 SAMRATR MILLINIUM PARADISE GOKUL TOWNSHIP BOLINJI VIR
WEST Mumbai

PIN-CODE

401303

Home Loan Account No

40023471534

Date of Sanction

22/02/2021

Limit (in Rs)

3400000.00

under.

This is to certify that the repayment expected in the above noted Home Loan account for the period from 01/04/2024 to 31/03/2025 is

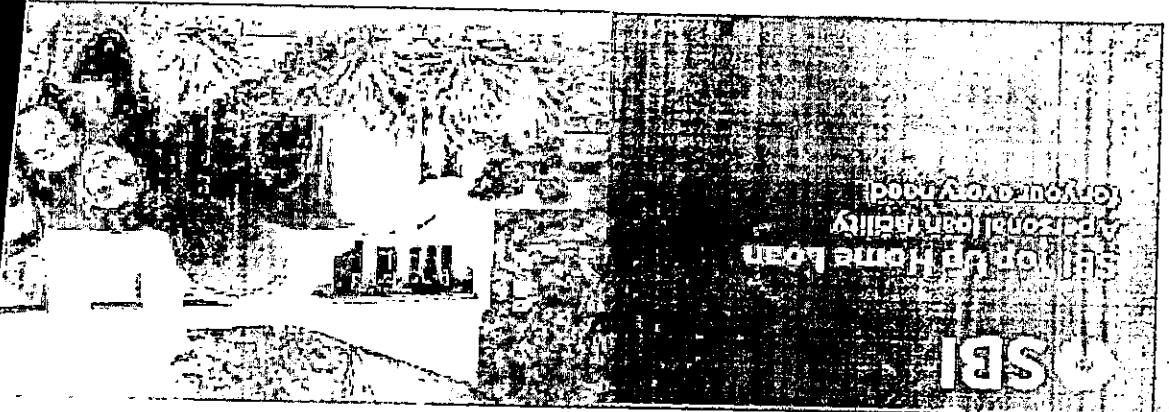
Actual Repayment	Expected Repayment	Total	Of which, Principal	Interest
01/04/2024	01/05/2024			
30/04/2024	31/03/2025			
26463.00	291093.00	317556.00	95250.00	222306.00
Amount (in Rs)				

State Bank

Branch

WEST

Mumbai



Housing Loan Interest Certificate can also be generated from our INB site. For Further information please contact your branch or call 1800 1234 or 1800 2100 or 1800 11 2211 or 1800 425 3800.



istil.sbi.co.in or



as

AR



|| SHUBH ||
REALTY ||

A-63/101, Sector No. 1, Shanti Nagar, Near Rly. Station, Mira Road (E)-401 107. © : 2811 83 38 / 2810 5940

Receipt No. : 221

Date : 31/03/2023

RECEIVED with thanks from Mr. / Mrs. / M/s. BHARTENDU SHIVRAM TWARI
JANRUTI BHARTENDU TWARI

the sum of Rupees ONE LAKH ONLY

by Cash/Draft/Cheque/RTGS No. 000828 Dated 26/03/2023

Drawn on CICI Bank Branch KURIA JBCMARI
MUMBAI

In Part / Full payment / GST against purchase of Flat / Shop No. 705 on the 7th Floor
in 2 wing, in Building known as Seven Square Avenue For **SHUBH REALTY**

₹ 1,00,000/-

Amount	<u>1,00,000/-</u>
GST	
Total	<u>1,00,000/-</u>

AUTHORISED SIGNATORY

Payment by Cheque are Subject to Realisation

