

Thursday, September 20, 2012

1:19:49 PM

Original

नोंदणी 39 म.

Regn. 39 M

पावती

ह दु.नि.पनवेल 2

पावती क्र. : 8915

गावाचे नाव पनवेल

दिनांक 20/09/2012

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक

उरण - 08788 - 2012

दस्ता ऐवजाचा प्रकार

करारनामा

र्मल नगरी फेस-1** गट

सादर करणाराचे नाव: अमेय श्रीहरी करलकर - -

द घेण्यात आली आहे.)
फुट

नोंदणी फी

:- 9200.00

नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नक्कल (अ. 11(2)),

:- 1140.00

रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) -> एकत्रित फी (57)

एकूण रु. 10340.00

एर विजय नारायण कणसे
ल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे न
:-; तालुका: -; पिन: -;

आपणास हा दस्त अंदाजे 1:34PM ला वेळेस मिळेल

गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे
रळकर रोड परेल मुं; शह

दुय्यम निबंधक

सह दु.नि.पनवेल 2

बाजार मूल्य: 686000 रु. मोबदला: 919700रु.

भरलेले मुद्रांक शुल्क: 46000 रु.

देयकाचा प्रकार : डीडी/घनाकर्षाद्वारे;

देकेचे नाव व पत्ता: -;

डीडी/घनाकर्ष क्रमांक: --; रक्कम: 9200 रु.; दिनांक: 20/09/2012

मूळ दस्तऐवज परत मिळाला

पक्षकाराची सही



सहदुय्यम निबंधक, वर्ग २
(पनवेल-२)



Scanned with OKEN Scanner

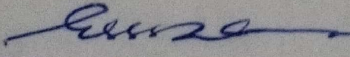


सूची क्र. दोन INDEX NO. II

गावाचे नाव : पनवेल

- (1) विलेखाचा प्रकार, मोबदल्याचे स्वरूप करारनामा
व बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या
बाबतीत पट्टाकार आकारणा देतो
की पट्टेदार ते नमूद करावे) मोबदला रू. 919,700.00
बा.भा. रू. 686,000.00
- (2) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास) (1) वर्णन: सदनिका क्र बी-3/101, पहिला मजला **निर्मल नगरी फेस-1** गट नं 117, हिस्सा नं.0, डेरवली
-पनवेल, ता पनवेल जि रायगड, (संगणकात
मौजे डेरवली गावाची नोंद नसल्याने पनवेल गावात नोंद घेण्यात आली आहे.)
- (3) क्षेत्रफळ (1) क्षेत्र 244.80 चौ.फुट कारपेट + एफ बी 43.19 चौ.फुट
- (4) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा (1)
- (5) दस्तावेज करून देण्या-या पक्षकाराचे व संपूर्ण पत्ता नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादीचे नाव व संपूर्ण पत्ता (1) मे.निलकमल बिल्डर्स प्रा लि चे मॅनेजिंग डायरेक्टर विजय नारायण कणसे यांचे वतीने अख.म्हणुन खुशाल पाटेकर - -; घर/फ्लॅट नं: -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: मंगल टॉवर से 17 वाशी ; शहर/गाव: -; तालुका: -; पिन: -; पॅन नम्बर: AADCN3464D.
- (6) दस्तावेज करून घेण्या-या पक्षकाराचे नाव व संपूर्ण पत्ता किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, वादीचे नाव व संपूर्ण पत्ता (1) अमेय श्रीहरी करलकर - -; घर/फ्लॅट नं: -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: 40/46, कमर मेन्शन एन एल परळकर रोड परेल मुं ; शहर/गाव: -; तालुका: -; पिन: -; पॅन नम्बर: AKNPK5120E.
- (7) दिनांक करून दिल्याचा 20/09/2012
- (8) नोंदणीचा 20/09/2012
- (9) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ 8788 /2012
- (10) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क रू 46000.00
- (11) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी रू 9200.00
- (12) शंरा




सहदुय्यम निबंधक, वर्ग २
(पनवेल-२)



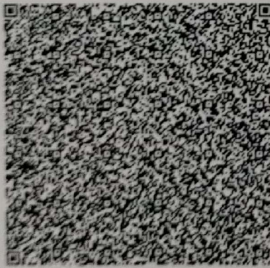
सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Maharashtra

e-Stamp

Issued By
Stock Holding Corporation Of India Ltd.
Location Vashi
Signature *Shakti Bhalharthe*
Detail can be verified at www.shcilestamp.com

Certificate No. : IN-MH11377584554118K
 Certificate Issued Date : 20-Sep-2012 12:15 PM
 Account Reference : SHCIL (FI)/ mhshcil01/ VASHI/ MH-NVM
 Unique Doc. Reference : SUBIN-MHMHSHCIL0112187076284178K
 Purchased by : AMEY S KARALKAR
 Description of Document : Article 25(b)to(d) Conveyance
 Property Description : FLAT NO-B-3-101,1ST FLR,NIRMAL NAGARI,PHASE-I,SUR/GAT NO-117,HISSA NO-0,DERAVALI
 Consideration Price (Rs.) : 9,19,700
 (Nine Lakh Ninteen Thousand Seven Hundred only)
 First Party : NEELKAMAL BUILDERS PVT LTD
 Second Party : AMEY S KARALKAR
 Stamp Duty Paid By : AMEY S KARALKAR
 Stamp Duty Amount(Rs.) : 46,000
 (Forty Six Thousand only)



Please write or type below this line.....

Agreement for Sale

Shankar

प व ल - २
 २०१२
 २ / १५
 ZK 0004362603

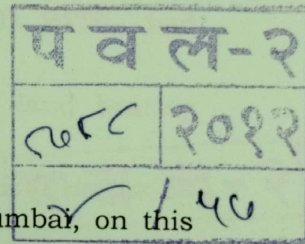
Statutory Alert:

1. The authenticity of the Stamp Certificate can be verified at Authorised Collection Centers (ACCs), SHCIL Offices and Sub-registrar Offices (SROs).
 For more details visit the Web site www.shcilestamp.com



MV-9172757716.

AGREEMENT FOR SALE



Articles of Agreement made and entered into at Navi Mumbai, on this 20th day of Sep 2012, BETWEEN **M/S. NEELKAMAL BUILDERS**

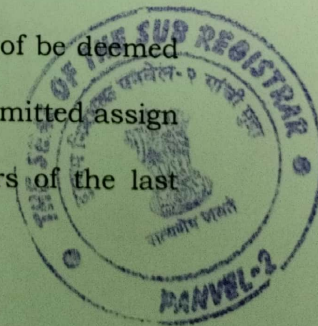
PRIVATE LTD., having PAN No.: AADCN 3464 D through its

Managing Director MR. VIJAY NARAYAN KANASE, having their office at A-02, Mangal Tower, Sector-17, Vashi, Navi Mumbai 400 705,

hereinafter referred to as "**THE BUILDER**" (which expression shall unless if be repugnant to the context of the meaning there of be deemed

to include their heirs, executors and administrators and permitted assign the survivors of them, the heirs, executors, administrators of the last

surviving proprietor and /or his assigns), of the ONE PART



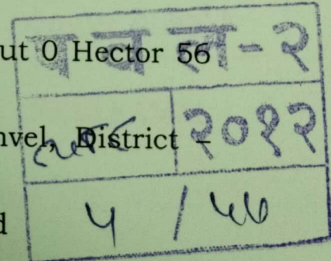
Handwritten signature

Handwritten signature

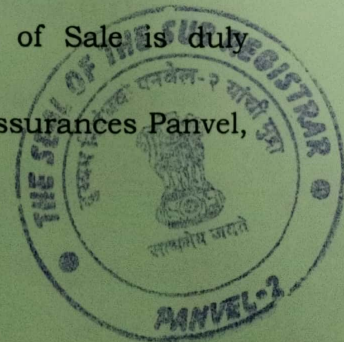
AND

MR. **AMEY SHRIHARI KARALKAR**, Age about **34** years, having Pan No **AKNPK 5120 E** inhabitant, residing at **40/46, Kamar Mension, N.L Paralkar Road, Parel Village, Mumbai-400012**. Hereinafter referred to as "the PURCHASER/S" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her/their heirs, executors, administrators and assigns), of the OTHER PART.

AND WHEREAS by a Sale Deed dated 31st December 1996 made and entered into between SHRI. DASHARAT GOVIND PATIL, and SMT. BEBI VASUDEVAN, the said SHRI. DASHARAT GOVIND PATIL, had transferred his rights, title and interest, in respect of land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka - Panvel, District Raigad, (hereinafter for brevity sake referred to as "the said



Plot/Property" and more particularly describe in First Schedule) in favour of SMT. BEBI VASUDEVAN. The said Deed of Sale is duly registered in the in the office of the Sub-Registrar of Assurances Panvel, under Sr. No. 600/1997 on 21/03/1997.

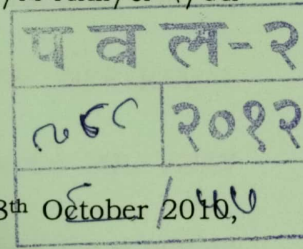


[Handwritten signature]

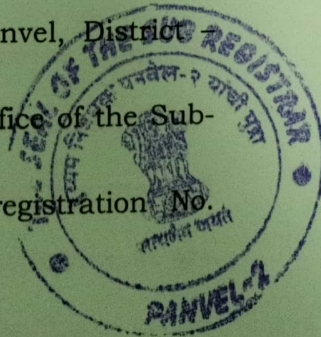
[Handwritten signature]

AND WHEREAS by a a Mutation entry No. 846, dated 07/11/1997 the Talathi of Palaspe made entry in revenue record and certified on 24/11/1997.

AND WHEREAS by the Non-Agriculture order dated 28/09/1998, passed by the Collector of Raigad, in respect of land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka - Panvel, District - Raigad, is converted into non-agricultural use, in favour of SMT. BEBI VADUDEVAN. By virtue of NA order bearing क्र. मशा/बिन्शेती/अ १/एस्आर-१५६/९८, for the said conversion.



AND WHEREAS by a Conveyance Deed dated 08th October 2010, executed between SMT. BEBI VASUDEVAN and M/S. NEELKAMAL BUILDERS PRIVATE LTD., through its Managing Director MR. VIJAY NARAYAN KANASE, in respect of non- agricultural land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka - Panvel, District Raigad, the said conveyance deed is registered in the office of the Sub-Registrar of Assurance Panvel-1, under Document registration No. PANVEL1/11892/2010 on 08/10/2010.



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

AND WHEREAS by building construction permission dated 23rd August 2010, issued by the Gram Panchayat Usarly Khurd, in respect of non- agricultural land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka – Panvel, District – Raigad, to construct a Residential Complex.

AND WHEREAS by a Building permission order dated 04/01/2011 passed by a Collector of Raigad, Alibaug, in respect of Non-Agricultural Land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka – Panvel, District – Raigad, and granted permission to M/S. NEELKAMAL BUILDERS PRIVATE LTD., through its Managing Director MR. VIJAY NARAYAN KANASE to construct a Residential Complex on the condition mentioned in the order dated 04/01/2011.

| | |
|-----------|------|
| प व ल-२ | |
| २०११ | २०१२ |
| २०११/२०१२ | |

AND WHEREAS the building being constructed on the said plot shall be known as **“NIRMAL NAGARI PHASE-I”**.

AND WHEREAS the purchaser/purchasers demanded from the Builder and Builder have given to the purchaser in respect of all the document of title relating to the said Plot and the plans, designs and specification prepared by the Architect and such other documents as are specified under the Maharashtra Ownership of Flats (Regulation of the

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Promotion of Construction, sale, Management and Transfer) Act, 1963 (hereinafter referred to as The said Act) and such Rules made hereunder and has satisfied himself/herself/themselves about the title of the Builder to the said Plot and their right to develop the same and has agreed to purchase Flat No. **B3-101** On the **1st** Floor in the building known as "**NIRMAL NAGARI PHASE-I**" being constructed on the said Plot (hereinafter referred to as the said premises and more particularly described in the Second Schedule) for a total consideration of Rs. **9,19,700/-** (Rupees Nine Lac Nineteen Thousand Seven Hundred only) and in the terms and conditions hereinafter appearing.

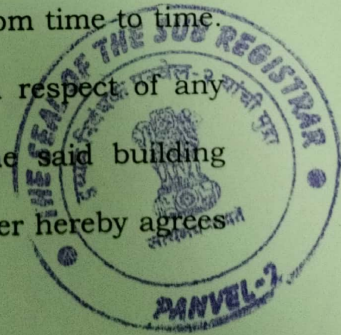
NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED

BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:-

| | |
|---------------|------|
| NAGARI-2 | |
| 2000 | 2022 |
| a building/90 | |

1. The Builders shall construct for the time being a building/90 buildings on the said property more particularly described in the Schedule hereunder written in accordance with the plans, designs and Specifications approved and sanctioned by the said Corporation and which have seen and satisfied by the purchaser with such variations and modification as the Builder may deem necessary proper and as per the direction of the said corporation and other authorities from time to time.

Further the Purchaser shall not raise any objection in respect of any change, alterations to be made or incorporated in the said building before the occupancy certificate is granted. The Purchaser hereby agrees to such variations and modifications.

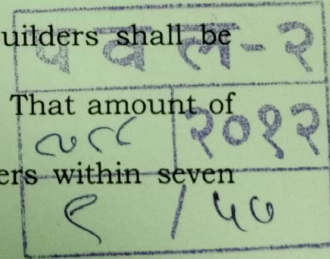


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. The Purchaser declares that he/she/they has/have satisfied himself/ herself/themselves about the title of the builders to the said property / plot/ and declares that he/she/they shall not be entitled to raise any objection or requisition to the same or any matter relating to the title or otherwise whatsoever.

3. Purchaser hereby agreed to purchase and acquires Flat No. **B3-101** on the **1st floor** in the building known as "**NIRMAL NAGARI PHASE-I**" admeasuring **244.80**Sq.Ft. carpet area and **43.19** Sq.Ft. Flower Bed Area And **0** Sq .ft open terrace, inclusive of the area of lofts, common premises, terrace, Passages, lifts and recessed spaces below window cills, balconies, staircase common passage and any other area used as amenity etc. in building being constructed on the said property for a total consideration of Rs **9,19,700/-**(Rupees Nine Lac Nineteen Thousand Seven Hundred only) In case , if due to force measure or if there is any increase/rise in the price of steel, cement and other building materials before the completion of the building, the Builders shall be entitle to receive escalation/increase in the price of flat. That amount of escalation shall be paid by the Purchaser to the builders within seven days of the demand made by the Builders.

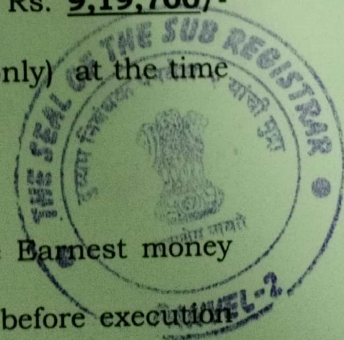


4. Purchaser shall pay to the builders the said sum of Rs. **9,19,700/-** (Rupees Nine Lac Nineteen Thousand Seven Hundred only) at the time and in the manner as stated herein below.

a) Rs.**50,000/** (Rupees Fifty Thousand Only) being the Earnest money Deposit/ booking Amount towards the said Flat on or before execution

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

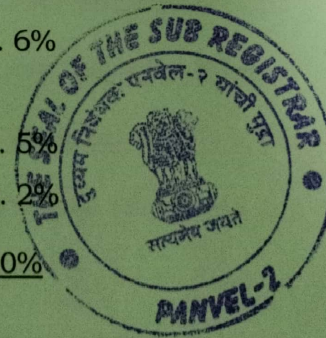
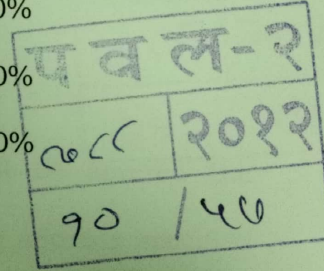


hereof receipt and payment whereof the Builders hereby admit and acknowledge.

b) The purchaser shall pay to the Builder the balance amount of consideration towards the said Flat Rs. **8,69,700/-** (Rupees Eight Lac Sixty Nine Thousand Seven Hundred Only) in accordance with the payment Schedule annexed hereto.

PAYMENT SCHEDULE

| | | |
|----|--|-------------|
| a) | Earnest Money Deposit /Booking | Rs. 15% |
| b) | On Commencement of plinth | Rs. 20% |
| c) | On Commencement of 1 st slab | Rs. 10% |
| d) | On Commencement of 2 nd slab | Rs. 10% |
| e) | On Commencement of 3 rd slab | Rs. 10% |
| f) | On Commencement of 4 th slab | Rs. 10% |
| g) | On Commencement of Brick & Plastering Work (Internal and External) | Rs. 12% |
| h) | On Commencement of Flooring, Plumbing, Electrical Work | Rs. 6% |
| i) | On Commencement of Doors & Windows Work | Rs. 5% |
| j) | On Possession | Rs. 2% |
| | | <u>100%</u> |



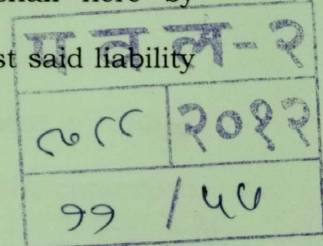
M

[Handwritten Signature]

The purchaser shall make the payment to the builder by cheque / D.D. /P.O. or cash. However if payment is made by cheque/ D.D. /P.O. it is to be issued in the name of M/S. NEELKAMAL BUILDERS PRIVATE LTD.

5. Any extra work, other than mentioned in Annexure annexed hereto, to be carried in the said premises any extra cost thereof shall be borne paid by the purchaser.

6. The purchaser hereby agrees to confirm about the area of the said premises as mentioned hereinabove and hereafter shall not raise any objections with regard to the same. However, the Car parking Space / Stilt /Open/terrace adjacent to the flat, whatever, shall be kept open to sky by the Purchaser, failing which, the Purchaser shall be liable for the consequences arising there from and the purchaser shall here by indemnify and keep the Builders indemnified of and against said liability and consequences thereof.

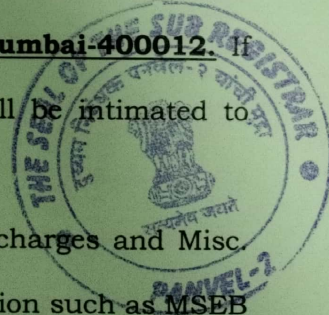


7. The notice referred the preceding clause will be severed the Builders to the purchaser under U.C.P. Posting at the address specified below to the notice so served shall be sufficient discharge to the Builders. For this purpose the name and address of the purchaser shall be set out below: Mr. **Amey Shrihari Karalkar**.Is residing at **40/46, Kamar Mension, N.L Paralkar Road, Parel Village, and Mumbai-400012**. If there is any change in address of Purchaser; it shall be intimated to Builders.

8. The charges towards stamp duty, Registration charges and Misc. charges to the concerned authorities cost of electrification such as MSEB

M

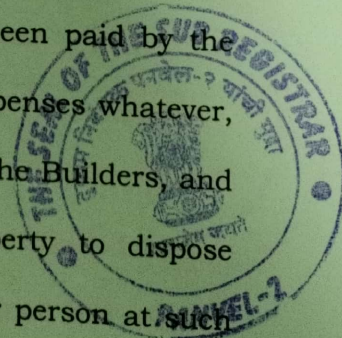
Karalkar



deposit, electricity connection, water connection deposit and charges Lease rent water source development of building charges are excluded in the said sale price of the said premises. The cost of service charges at the rate prescribed by the Development Authority and the development source charges as may be levied from time to time will have to be paid by the purchaser/s and the cost of electrification at the rate prescribed by the Corporation/ M.S.E.B. and source charges as may be development source charges, water connection charges, water deposit, transfer charges all other statutory charges as may be levied from time to time will have to be paid by the purchaser/s.

9. On the Purchaser committing default in payment of each of the installments specified in the payment Schedule as annexed hereto on their respective due dates (time being the essence of the contract) due and payable by the purchaser to Builder under the Agreement including his proportionate share of taxes levied or to be levied by the concerned authorities herein contained the Builders shall be entitled to their own option to terminate this Agreement, without final notice and Deed of Cancellation, in which event the EMD shall stand forfeited. The Builders shall however, on such termination refund to the Purchaser after deducting there from, the EMD, administrative expenses out of pocket expenses and service charges as may till then have been paid by the Purchaser to the Builders after deduction damages, expenses whatever, and that too the said flat is sold to any third party by the Builders, and on termination thereof the Builders shall be at liberty to dispose off/sell/deal with the said premises to such persons or person at such

| | |
|---------|--|
| पत्र-२ | |
| २०१२ | |
| १२ / ५० | |



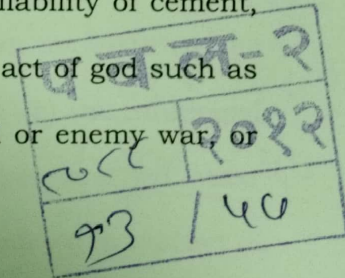
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

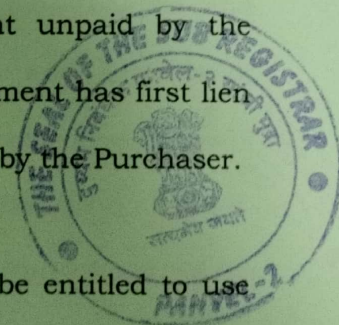
price as the Builders may in their absolute discretion think fit and the Purchaser shall not be entitled to question such sale or to claim any amount whatsoever from the Builders save and except the amount to be refunded, if any.

10. Without prejudice to his/her/their other rights under these presents and/or in law, shall be liable to pay to the Builders interest @ 21% per annum on all the amount due and payable by the Purchaser to the Builders if such amount remains unpaid for ten days or more after becoming due, if any one or more than one or more installments are not paid by the Purchaser in time as per clause 4 hereinabove, the Builders shall be at liberty to sell and dispose of the said Premises to any persons or person.

11. Possession shall be handed over of the said flat to the purchaser on or about **March 2013** subject to however the availability of cement, steel and other building materials and subject to any act of god such as earthquake, floods or any other natural calamity and or enemy war, or any other clause beyond the control of the promoters.



12. The Builders shall, in respect of any amount unpaid by the Purchaser under the terms and condition of the Agreement has first lien and charge on the said Premises agreed to be acquired by the Purchaser.



13 Upon delivery of possession, the Purchaser shall be entitled to use and occupation of the said Premises without hindrance but without

[Handwritten signature]

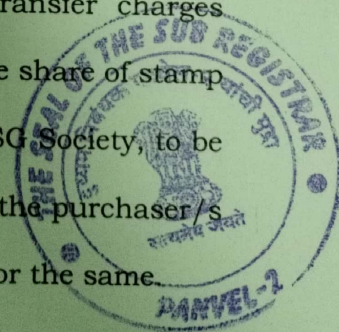
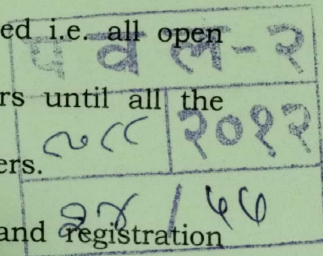
[Handwritten signature]

40. IT IS ALSO UNDERSTOOD AND AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES hereto that the terraces space in front of or adjacent to the terraces flats in said building, if any shall belong exclusively to the respective Purchaser of the terrace flat and such terrace spaces are intended for the exclusive use of the respective terrace flat Purchaser. The said terrace shall not be enclosed by the Flat Purchaser till the permission in writing is obtained from the concerned local authority and the builders or the Society as the case may be.

41. The terrace of building, the parapet wall shall always remain the property of the Builders and Builders shall also be entitled to display advertisement on the walls or the water tanks standing on the terraces and the Builders shall exclusively be entitled to the income that may be derived by display of the said advertisement. The purchaser hereby undertakes that the Purchaser shall not raise any objection for the same.

42. The Purchaser shall have no claim save and except in the respect of the particular Premises hereby agreed to be acquired i.e. all open space; terrace will remain the property of the builders until all the premises/units in the said building are sold by the Builders.

43. All costs, charges including the stamp duty and registration charges payable in respect of this agreement shall be borne and paid by the purchaser and also the proportionate share of transfer charges payable to the Concerned Authority and the proportionate share of stamp duty and registration of lease deed in favour of Co-Op HSG Society, to be executed by the corporation, shall be borne and paid by the purchaser/s and builders shall in no way either liable or responsible for the same.



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

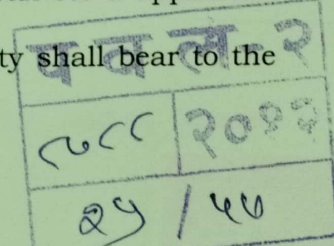
44. The Purchaser will lodge this Agreement for registration and informs the Builders the number under which it is lodged and the Builders will attend the office of the Sub-registrar of Assurances at Panvel and admit execution thereof.

45. This Agreement shall always be subject to the provisions contained in the Maharashtra Ownership Flats Act 1963 and the Maharashtra Ownership Flats Act 1964 as amended up to date or any other provisions of law applicable thereto.

46. Flour Mill, Scrap Shops, Ladies Dancing Bar & Clubs will not be permitted in the Complex.

47. Restaurant, Wine Shop, Recreation Clubs etc., will not be permitted in the complex without the written consent of the Builders.

48. Any statutory Liabilities like Service Tax, Vat Tax etc if applicable on agreement of sale of flat / shop then such liability shall bear to the buyer (Purchaser) only.



FIRST SCHEDULE

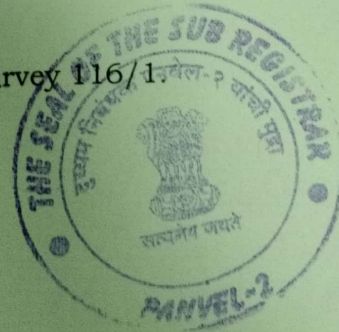
ALL THAT piece or parcel of land known as land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka - Panvel, District - Raigad, and bounded as under :

Towards the North By: Survey No-118 & Sub Survey 116/1.

Towards the South By: Sub Survey No-116/5.

Towards the East By : 9 M. Road.

Towards the West By : Survey No-116/3.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SECOND SCHEDULE

All that Residential/Commercial Premises bearing Flat/Shop/Unit No. **B3-101, 1st Floor**, admeasuring **244.80**Sq.Ft. Carpet area and **43.19** Sq.Ft. Flower Bed Area And **0** Sq .ft open terrace. in the building know as "**NIRMAL NAGARI PHASE-I**". Situate at Village Deravali, Taluka-Panvel and Dist. Raigad.

In witness whereof the parties hereto have hereunto set and subscribed their respective hands the day the year first hereinabove written

SIGNED AND SEALED AND DELIVERED by the Within named the Builders

M/S. NEELKAMAL BUILDERS PRIVATE LTD.,

Through its Managing Director **MR. VIJAY NARAYAN KANASE,** *For Neelkamal Builders Private Limited*
In the Presence of

1. Mr. Tanaji N. Kanase. *Kanase*

10/11/22
Directors/Authorized Signatory

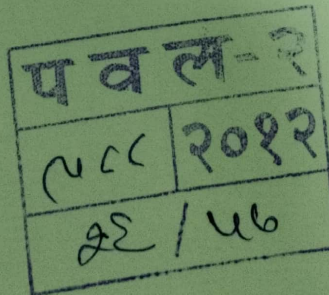


2. Mr. Sudarshan D. Rout. *S Rout*

SIGNED AND SEALED AND DELIVERED by the within named Purchaser/s

MR. AMEY SHRIHARI KARALKAR.

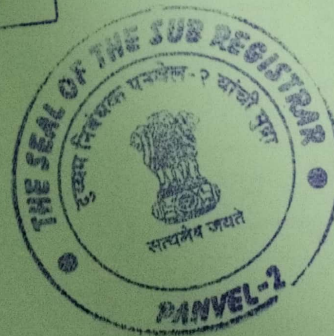
Karalkar.



In the Presence of

1. Ganesh Patil *Patil*

2. Tanaji Kanse *Kanse*





Handwritten notes in a box: 2022, 22/11/22, and other illegible markings.

Flat No 0-0/01
 Carpet Area - 244.80 sq ft
 F.O. Area - 43.9
 Terrace Area - 0

BUILDING-B
 (B1, B2, B3, B4, B5)
TYPICAL FLOOR PLAN
 (1ST TO 3RD)

PROPOSED RESIDENTIAL BUILDING ON G. NO. 117, VILLAGE DERIVALLI,
 TALUKA PANVEL, DISTRICT RAIGAD

DEVELOPERS
 M/S NEELKAMAL CONSTRUCTIONS

NIIRMAL NAGRAJRI

DISSIN 2000
 ARCHITECTS & INTERIOR DESIGNERS
 230, VARDHMAN CHAMBERS, PLOT-94
 SECTOR-17, VASHI TEL:- 27696664

वाचल

- १) सौ. बेबी वासुदेवन, रा. डेरवली, ता.पनवेल, जि.रायगड यांचा अर्ज दिनांक २०/१०/२०१०.
- २) मे. निलकमल बिल्डर्स प्रा.लि. तर्फे मॅनेजिंग डायरेक्टर विजय नारायण कणसे, अ-०२, मंगल टॉवर, प्लॉट नं.५२, सेक्टर -१७, रा.वाशी, नवी मुंबई यांचा अर्ज दि.०१/१२/२०१०.
- ३) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/बिनशेती/अ-१/एसआर-१५६/९८ दिनांक २८/०९/१९९८.
- ४) तहसिलदार पनवेल यांजकडील पत्र क्र.जमीन/कात.१/१०४७/S.R.१६९/१० दि.२४/१२/२०१०.
- ५) सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र. ससनर-राअ/बिशोप/बाप/मौ.डेरवली/ता.पनवेल/ग.क्र.११७/४२०४ दिनांक ०३/१२/२०१०.

क्र.मशा/एल.एन.ए.१(ब)/प्र.क्र.२१५/२०१०
जिल्हाधिकारी रायगड यांचे कार्यालय
अलिबाग, दिनांक :- ६/०१/२०१७.

आदेश

सौ.बेबी वासुदेवन रा.वाशी, नवी मुंबई यांनी मौजे डेरवली, तालुका पनवेल येथील गट नं.११७ क्षेत्र ०-५६-१ हे.आर. या जागेत सुधारीत रेखांकन व बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत दिनांक २०/१०/२०१० रोजी अर्ज केलेला आहे. दरम्यान सदरची जागा निलकमल बिल्डर्स प्रा.लि. तर्फे मॅनेजिंग डायरेक्टर विजय नारायण कणसे यांनी खरेदी केली असून परवानगी त्यांच्या नावे मिळणेबाबत त्यांनी दिनांक ०१/१२/२०१० रोजी अर्ज केला आहे.

मौजे डेरवली,ता.पनवेल येथील खालील वर्णनाच्या जमिनीची श्रीम.बेबी वासुदेवन यांना या कार्यालयाकडील आदेश क्र.मशा/बिनशेती/अ-१/एसआर-१५६/९८ दि. २८/०९/१९९८ अन्वये प्लॉट पाडून निवासी या कारणासाठी बिनशेती व बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

| गट नंबर | हिस्सा नंबर | क्षेत्र - हे.आर. | आकार - रु.पैसे |
|---------|-------------|------------------|----------------|
| ११७ | --- | ०-५६-१ | ९-२५ |

अर्जदार निलकमल बिल्डर्स प्रा.लि. तर्फे मॅनेजिंग डायरेक्टर विजय नारायण कणसे यांनी मौजे डेरवली ता.पनवेल येथील गट नं. ११७ क्षेत्र ०-५६-१ हे.आर. ही जागा सौ. बेबी वासुदेवन यांजकडून खरेदीखताने विकत घेतली असून फेरफार क्र.१११३ ने सदरची जागा अर्जदार यांच्या नावे हक्कनोंदीस दाखल आहे.

प्रस्तुत प्रकरणी तहसिलदार पनवेल यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक २४/१२/२०१० अन्वये प्रश्नाधिन जमिनीच्या ७/१२ कब्जेदार म्हणून मे. निलकमल बिल्डर्स प्रा.लि. तर्फे विजय नारायण कणसे यांचे नावे दाखल आहे. मौजे डेरवली येथील ग.नं. ११७/० या जमिनीस आदेश क्र.मशा/बिनशेती/अ-१/एस.आर.१५६/९८ दिनांक ८/९/१९९८ अन्वये निवासी या कारणासाठी बिनशेती परवानगी देणेत आली आहे. सदर आदेशातील शर्त क्रमांक १ ते ३ चे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे. शर्त क्रमांक ४(१) ते ४ (४) चे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे. शर्त क्रमांक ४(५) ते ४ (७) चे अर्जदार यांनी पालन केलेले नाही. शर्त क्रमांक ४ (८) ते ४ (१६) चे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे. शर्त क्रमांक ५ ते ८ चे अर्जदार यांनी पालन केलेले नाही. शर्त क्र. ९ चे अर्जदार यांनी पालन केलेले नाही. शर्त क्र. १० ते १६ चे पालन करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक आहे. शर्त क्रमांक १७ ते १९ चे पालन करणे अर्जदारावर बंधनकारक आहे. याप्रमाणे अर्जदार यांनी शर्त क्र. ४(५) ते ४ (७), ५, ६, ७, ८ व ९ चे पालन न केलेल्या शर्तीबाबत शासनाचे नियमाप्रमाणे होणारी दंडाची रक्कम अर्जदार हे भरणेस तयार आहे. जमिनीच्या जवळपास तुरुंग अगर सैनिक छावणी नाही. जमिनीवरून उच्च दाबाची विद्युत लाईन जात नाही मात्र दक्षिण बाजूने साधी लाईन जात आहे. सदर जमिन ग्रामपंचायत उसर्ली खुर्द कार्यक्षेत्रात येत असून सदर जमिनीत जाणे येणेकरिता मुंबई - पुणे रोडपासून डेरवली गावात जाणारा च त्यापुढे जाणारा रस्ता उपलब्ध आहे. त्यामुळे अर्जदार हे त्याच रस्त्याचा वापर करणार आहेत. अर्जदार जमिनीचा उपयोग विटभट्टीसाठी, कौले उत्पादनासाठी, सिनेमा गृहासाठी अगर स्फोटकपदार्थ साठविण्यासाठी करणार नाहीत. जमिनीचे जवळपास समुद्र अगर खाडी नाही. तसेच सदर जमिन

इको सेन्सेटिव्ह झोनमध्ये येत नाही. सदर गावास यु.एल.सी. लागू नाही. सदर जमिन एम.एम.आर.डी.ए. कार्यक्षेत्रात येत आहे. जमिनीचे संदर्भात आदिवासी यांना जमिनी प्रत्यापित करण्याचा कायदा, जमिन धारणेची (कमाल मर्यादा) कायदा, खाजगी वन संपादन कायदा, वन सर्वेक्षण कायदा इत्यादी कायद्यांच्या तरतुदी लागू नाहीत. सदर जमिन पुनर्वसनासाठी राखून ठेवली नाही. प्रश्नाधिन जमिन मुळ गावठाणापासुन २०० मीटर अंतराचे आत आहे. प्रस्तुत जमिनीत अर्जदार यांनी बांधकाम केलेले नसून सदर जमिन सद्यस्थितीत मोकळी व ओसाड आहे. सदर जमिनीचे १५० मीटर अंतरावर रेल्वे लाईन जात आहे, असा अहवाल सादर केलेला आहे.

सहाय्यक संचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांनी त्यांचेकडील पत्र दिनांक ०३/१२/२०१० अन्वये अर्जदाराची जागा ही सुधारित मुंबई महानगर प्रादेशिक योजनेमध्ये समाविष्ट असुन त्यातील तरतुदीप्रमाणे नागरी -२ विभागामध्ये अंतर्भूत होत असुन गावठाणापासुन २००.० मी. अंतराच्या आत स्थित आहे. सबब मुंबई महानगर प्रदेशाच्या मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुद क्र.१५.११ प्रमाणे विषयांकित जमिनीवर गावठाण विस्तार विकास अनुज्ञेय राहिल. या जागेतील नियोजित बांधकाम कोणत्याही प्रस्तावाने बाधित होत नाही किंवा आरक्षित नाही. अर्जदाराने सादर केलेल्या मोजणी नकाशाप्रमाणे जागेच्या सर्व हद्दी जुळत आहेत. या रेखांकनातील सुधारित बांधकाम नकाशास परवानगी अपेक्षिली आहे. सदर जमिनीचे पुर्व हद्दीलगत विद्यमान रस्ता दर्शविला आहे. त्याप्रमाणे तो प्रत्यक्ष जागेवर उपलब्ध होत असलेची खात्री करणेत यावी. सदर रस्त्याच्या रुंदीकरणखालील क्षेत्र विनामोबदला नियोजन प्राधिकरणाकडे हस्तांतरीत करणे आवश्यक राहिल. उक्त वस्तुस्थितीनुसार नियोजित नकाशांची छाननी केली असता स्थलदर्शक नकाशे हे विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नसून त्यामध्ये काही दोष दिसुन आले आहेत. हे दोष दूर करण्यासाठी नकाशावर योग्य ते बदल हिरव्या रंगाने केले आहेत. शासनाचे दि. १० ऑगस्ट २००९ चे निर्देशानुसार आवश्यक छाननी शुल्क रक्कम रु.२४५००/- दि.२६.१०.२०१० रोजी जमा केली आहे. सबब अर्जदाराने सादर केलेल्या रेखांकन नकाशाप्रमाणे तसेच त्यावर हिरव्या रंगाने केलेल्या बदलाप्रमाणे वरील जागेतील सुधारित बांधकाम नकाशास मंजूरी पत्रातील शर्तीना अधिन राहून देणेस या कार्यालयाची काही हरकत नाही, असे अभिप्राय दिलेले आहेत.

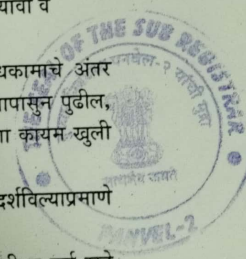
वरील अभिप्राय विचारांत घेता, मे.निलकमल विल्डर्स प्रा.लि. तर्फे मॅनेजिंग डायरेक्टर विजय नारायण कणसे यांना मौजे डेरवली, तालुका पनवेल येथील गट नं.११७ क्षेत्र ०-५६-१ हे.आर. या जागेत सुधारित रेखांकन व बांधकाम परवानगी खालील शर्तीवर देण्यात येत आहे.

शर्ती :-

- १) वरील जागेचा व नियोजित इमारतीचा वापर फक्त रहिवास कारणासाठी करण्यात यावा व बांधकाम मंजूर नकाशाप्रमाणे असावे.
- २) स्थलदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे लगतच्या रस्त्याच्या मध्यापासुन बांधकामाचे अंतर कोणत्याही परिस्थितीत १२.०० मी. पेक्षा कमी असु नये व नियोजित बांधकामापासुन पुढील, मागील व बाजूची अंतरे प्रत्यक्षात जागेवर असली पाहिजेत व त्याखालील जागा कायम खूली ठेवावी.
- ३) नियोजित बांधकामाचे भूखंडातील नियोजित बांधकामाचे एकुण क्षेत्र नकाशात दर्शविल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर कमाल राहिले पाहिजे.
- ४) रेखांकनातील कोणत्याही रस्त्याची रुंदी मंजूर केलेल्या रुंदीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व सर्व रस्ते पक्क्या स्वरूपात रहदारीला योग्य होतील अशा स्वरूपात तयार करण्यात यावेत.
- ५) रेखांकनातील नियोजित केलेल्या रस्त्याच्या दुतर्फा झाडे लावण्याची तसेच वाढविण्याची जबाबदारी अर्जदाराने घेतली पाहिजे.
- ६) रेखांकनातील कोणत्याही भूखंडाची उपविभागणी पूर्वपरवानगी शिवाय करण्यात येवु नये.
- ७) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना मार्ग देत असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनातील रस्त्यांना ते जोडण्याची व वापरण्याची परवानगी घावी लागेल.
- ८) इमारतीसाठी आवश्यक असणाऱ्या पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची सोय व मैला निर्मुलनाची व्यवस्था नसल्यास प्रत्यक्ष वापरापुर्वी अर्जदाराने केली पाहिजे.
- ९) नियोजित बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक आहे.



2012
32/44



| | |
|--------------|-------------|
| Account Name | NAIK MAHESH |
| 00000093 | WAKKAR NIL |
| 00000102 | |
| Account Name | PATKAR SA |
| 600000060 | KARALKA |
| 160000079 | KEDAR D |
| 360000094 | PAWAR |
| 060000099 | |

SECTION PLAN
Scale 1:5000

| NO. TYPE | STRT/ GROUND FLOOR | FIRST FLOOR | SECOND FLOOR | THIRD FLOOR | TOTAL |
|----------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| A | --- | 140.778 X 9 | 140.778 X 9 | 140.778 X 9 | 3801.69 SQM |
| B | --- | 118.40 X 4 | 118.40 X 4 | 113.40 X 4 | 1420.80 SQM |
| C | | 120.66 | 120.66 | 120.66 | 361.98 SQM |
| TOTAL | | 1851.26 | 1861.26 | 1861.26 | 5583.78 SQM |

**R.F.A. CALCULATION
1ST TO 3RD FLOOR PLAN**

RECTANGLE

13.88 X 13.23 M

= 183.91 SQ.M

DEDUCTION

1. 2.80 X 2.10M X 2

= 11.76 SQ.M

2. 3.05X X 2

= 7.015 SQ.M

3. 0.98 X X 2

= 0.475 SQ.M

4. 2.44 X X 2

= 14.53 SQ.M

5. 1.55 X X 2

= 3.332 SQ.M

6. 2.80 X 2.10M

= 6.020 SQ.M

TOTAL

= 43.132 SQ.M

183.91-43.132

= 140.778 SQ.M

I. GROSS FLOOR AREA

= 140.778 SQ.M

II. NET BUILT UP AREA

= 140.778 SQ.M

TOTAL BUILT UP AREA ON
GROUND+FIRST+SECOND = 140.778 X 3 = 422.33 SQ.M

प व ल - 2
2022
32 / 116



आदेश क्र. ममा/एलएनए-१/९९७-आर/प्र.क्र.२२५/२०१९
दिनांक ११/०९/२०१९ अन्वये अदेयतादीन
शालीना अश्विनी राजल व नकारावर विरामा वंशज के.रमेश
दुवर्गी प्रमाण अर्जाबाबत/सुधारित रेखांकन/१००० के.०००००
.....
.....
.....
.....
.....



ELECTRIC

VILAS L. TENDOLKAR

Advocate High Court

B.Com. LL.B.

Mob:- 9892276675

RH-07, Om Bhairvanath CHS., Ltd., Sector-10A, Vashi, Navi Mumbai.

Date:- **10 JAN 2011**

TITLE CLEARANCE CERTIFICATE

This is to certify that I have investigated the title of M/S. NEELKAMAL BUILDERS PRIVATE LTD., through its Managing Director MR. VIJAY NARAYAN KANASE, in respect of non-agricultural land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka - Panvel, District - Raigad.

1. By a Sale Deed dated 31st December 1996 made and entered into between SHRI. DASHARAT GOVIND PATIL and SMT. BEBI VASUDEVAN, the said SHRI. DASHARAT GOVIND PATIL, had transferred his rights, title and interest, in respect of land bearing Survey/Gat No. 117, Hissa No. 0, area admeasuring about 0 Hector 56 Aar 1 Point, situated at village Deravali, Taluka - Panvel, District -

Raigad in favour of SMT. BEBI VASUDEVAN. The said Deed of Sale is



| | |
|-----------|------|
| ज व ल - २ | |
| २०११ | २०१२ |
| ३० / ५० | |



20/09/2012

दुय्यम निबंधक:

दस्त गोषवारा भाग-1

1:20:26 pm

सह दु.नि.पनवेल 2

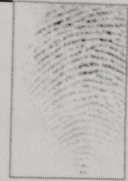

उरण

दस्त क्र 8788/2012

५६/५६

दस्त क्रमांक : 8788/2012

दस्ताचा प्रकार : करारनामा

| अनु क्र. | पक्षकाराचे नाव व पत्ता | पक्षकाराचा प्रकार | छायाचित्र | अंगठ्याचा ठसा |
|----------|---|-----------------------------|---|--|
| 1 | नाव: अमेय श्रीहरी करलकर - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: - गल्ली/रस्ता: - ईमारतीचे नाव: - ईमारत नं: - पेठ/वसाहत: 40/46, कमर मेन्शन एन एल परळकर रोड परेल मुं शहर/गाव:- तालुका: - पिन: - पॅन नम्बर | लिहून घेणार वय 34 सही |  73610 225401 |  |
| 2 | नाव: मे.निलकमल बिल्डर्स प्रा लि चे मॅनेजिंग डायरेक्टर विजय नारायण कणसे यांचे वतीने अख.म्हणुन खुशाल पाटेकर - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: - गल्ली/रस्ता: - ईमारतीचे नाव: - ईमारत नं: - पेठ/वसाहत | लिहून देणार वय 44 सही |  73610 225401 |  |



दस्तऐवजासोबत जोडलेली कागदपत्रे
कुळमुख्यारपत्रे, व्ययची इत्यादी बनावट
आढळून आल्यास याची संपूर्ण जबाबदारी
दस्त निष्पादकाची राहिली.





दस्त गोषवारा भाग - 2

उरण
दस्त क्रमांक (8788/2012)
५६/५६

दस्त क्र. [उरण-8788-2012] चा गोषवारा
बाजार मुल्य : 686000 मोबदला 919700 भरलेले मुद्रांक शुल्क : 46000

दस्त हजर केल्याचा दिनांक : 20/09/2012 01:13 PM
निष्पादनाचा दिनांक : 20/09/2012
दस्त हजर करणा-याची सही :

पावती क्र.: 8915 दिनांक: 20/09/2012
पावतीचे वर्णन
नांव: अमेय श्रीहरी करलकर - -

9200 : नोंदणी फी
1140 : नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची
नक्कल (आ. 11(2)),
रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) ->
एकत्रित फी

10340: एकूण

दु. निबंधकाची सही, सह दु.नि.पनवेल 2

दस्ताचा प्रकार : 25) करारनामा
शिकका क्र. 1 ची वेळ : (सादरीकरण) 20/09/2012 01:13 PM
शिकका क्र. 2 ची वेळ : (फी) 20/09/2012 01:19 PM
शिकका क्र. 3 ची वेळ : (कबुली) 20/09/2012 01:20 PM
शिकका क्र. 4 ची वेळ : (ओळख) 20/09/2012 01:20 PM

दस्त नोंद केल्याचा दिनांक : 20/09/2012 01:20 PM

ओळख :

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

1) भरत केळकर - - , घर/फ्लॅट नं: -

गल्ली/रस्ता: -

ईमारतीचे नाव: -

ईमारत नं: -

पेट/वसाहत: गणेश नगर भांडूप

शहर/गाव:-

तालुका: -

पिन: -

2) प्रकाश टेटमे - - , घर/फ्लॅट नं: -

गल्ली/रस्ता: -

ईमारतीचे नाव: -

ईमारत नं: -

पेट/वसाहत: निळकंठ हार्ट सेक्टर 14, कामोटे

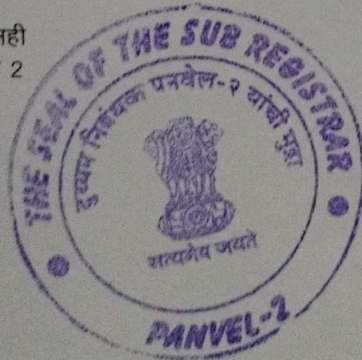
शहर/गाव:-

तालुका: -

पिन: -



दु. निबंधकाची सही
सह दु.नि.पनवेल 2



धर्माणित करणेत घेते की सदर दस्तास एकूण ५६
पाने आहेत. पुस्तक क्र. ९
क्रमांक ५६६६ चर नोंदला

साह. दुष्यम निबंधक, वर्ग २, पनवेल-२
दिनांक २० महि ०९ सन २०१२