

76/16468

Monday, August 19, 2024

9:32 AM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39म

Regn.: 39M

गावाचे नाव: महाजनवाडी
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन4-16468-2024
दस्तऐवजाचा प्रकार : करारनामा
सादर करणाऱ्याचे नाव: शिवम सुनील सिंह

पावती क्र.: 18338 दिनांक: 19/08/2024

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

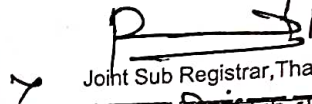
रु. 1960.00

पृष्ठांची संख्या: 98

एकूण:

रु. 31960.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे
9:52 AM ह्या वेळेस मिळेल.


Joint Sub Registrar, Thane 4
सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२
ठाणे क्र. ४

बाजार मूल्य: रु. 5635181.028/-

मोबदला रु. 7950000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 566500/-

- 1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु. 1960/-
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0824175802344 दिनांक: 19/08/2024
बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु. 30000/-
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH006037462202425M दिनांक: 19/08/2024
बँकेचे नाव व पत्ता:



मुळ दस्तऐवज परत मिळाला

76/16468

Thursday, 22 August 2024 10:14 AM

इतर पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र. :39म

Regn.:39M

गावाचे नाव: -महाजनवाडी

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: टनन4-16468-2024

दस्तऐवजाचा प्रकार : करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: शिवम सुनील सिंह
वर्णन

पावती क्र.: 18695 दिनांक: 22/08/2024

दस्त हाताळणी फी
पृष्ठांची संख्या: 1

रु. 20.00

एकूण:

रु. 20.00

Joint Sub Registrar, Thane 4

1); देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.20/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0824222401476 दिनांक: 22/08/2024
बँकेचे नाव व पत्ता:

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-2
ठाणे क्र. ४

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : गृह दु.नि. ठाणे 4

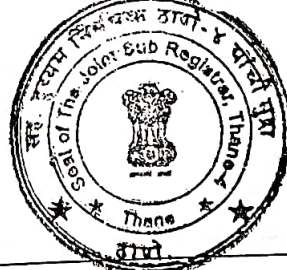
दस्त क्रमांक : 16468/2024

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : महाजनवाडी

प्रकार	करारनामा
माव(भाडेपट्टयाच्या टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते न,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	7950000 5635181.028
करारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	1) पालिकेचे नाव:मिरा-भाईदर मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे महाजनवाडी जुना सर्वे नं. 92,नवीन 13/1 मध्ये आराध्या हायपार्क मधील प्रोजेक्ट-3 फेज-1 ची इमारत मध्ये मदनिका क्रमांक. एफ/2301,23 वा मजला,एफ विंग - आराध्य हायपार्क,सिंगापूर इंटरनेशनल शाळे जवळ,महाजनवाडी,वेस्टर्न एक्सप्रेस हायवे,मिरा रोड पूर्व,ठाणे-401107. दस्तात नमूद केलेले मदनिका चे क्षेत्रफळ 37.62 चौ.मिटर रेरा कारपेट आणि वाहनतळ क्षेत्रात दोन वाहन पार्क करण्याचे अधिकार सह,((Survey Number : जुना सर्वे नं. 92, नवीन 13/1 ;))
करारणी करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या याचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा नाव किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1) 41.38 चौ.मीटर
करारणी करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश नाव,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-मन वास्तुकॉन एल.एल.पी चे अधिकृत हस्ताक्षरी श्री ममीर एम. औरंगाबादवाला तर्फे मुखत्यार श्री यश के. गजरे वय:-29; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं: 12 वा मजला , इमारतीचे नाव: कृशाल कमर्शियल कोम्प्लेक्ष , ब्लॉक नं: शोपर्स स्टोप च्या वर, चेंबूर पश्चिम,मुंबई-400089 , रोड नं: जी. एम. रोड, महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400089 पॅन नं:-ACRFS8663E
दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	14/08/2024
दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	22/08/2024
दस्त क्रमांक,खंड व पृष्ठ	16468/2024
दस्तानारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	566500
दस्तानारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000



दस्तानामाठी विचारात घेतलेला तपशील:-
दस्त शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- (i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-2
ठाणे क्र. ४

ट न न ४	
दस्ता क्र. १६४६६ / २०२४	
४	६६



AGREEMENT FOR SALE

THIS AGREEMENT made at Thane this 14th day of August in the year Two Thousand and Twenty four

BETWEEN

MAN VASTUCON LLP (PAN: ACRFS8663E), a Limited Liability Partnership registered under the provisions of Limited Liability Partnership Act, 2008 and having its registered office at 12th Floor, Krushal Commercial Complex, above Shoppers Stop, G. M. Road, Chembur (w), Mumbai-400 089, hereinafter referred to as the "**Promoters**" (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof shall mean and include the partners or partner for the time being of the said limited liability partnership, the survivors or survivor of them, the heirs, executors and administrators of the last survivor and their or his assigns) of the **First Part**;

AND

SHIVAM SUNIL SINGH,
SUNIL SHYAMKESH SINGH,

(PAN: LRPPS4757R),
(PAN: AMSPS0114M),

having address at Room No 31, Plot No 37, Swarajya Sadan CHS, Gorai 1, Borivali West, Mumbai - 400092, hereinafter referred to as the "**Purchaser(s)**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include (a) in case of individual(s), his/her/their respective heirs, executors, administrators, and permitted assigns; (b) in case of a Partnership Firm, its partners for the time being, the survivors or the last survivor of them and heirs, executors, administrators or the permitted assigns of such last survivor of them; (c) in case of Hindu Undivided Family, the HUF, the members and the coparceners of HUF and the last surviving member and coparcener and the legal heirs, executors and administrators of such last surviving member; and (d) In case of a Company, LLP and body corporate, its successors and permitted assigns); of the **Second Part**.

(The Promoters and the Purchaser(s) are, wherever the context so requires, hereinafter individually referred to as "**Party**" and collectively as the "**Parties**")

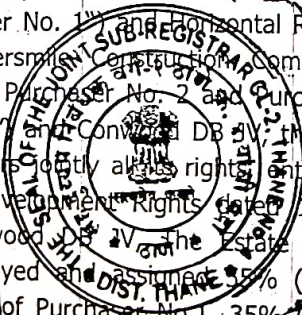
Shivam

Sunil

WHEREAS:

- A. Originally one Estate Investment Company Private Limited (formerly known as "The Estate Investment Company Limited" and hereinafter referred to as "EICPL") was possessed of and was well and sufficiently entitled to the property being all that the parcel and parcel of land and ground admeasuring about 59,700 square meters, forming part of the land bearing Old Survey No. 92 (corresponding New Survey No. 13/1) situate, lying and being at Village Mahajanwadi (earlier Village Mire), Taluka and District Thane within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation, hereinafter referred to as "Survey No. 92 Property".
- B. By and under an Agreement for Joint Venture dated 24th February, 2007 ("Joint Venture Agreement") entered into between Conwood Construction Company Private Limited ("Conwood") and D. B. Realty Limited ("DB"), Conwood and DB in joint venture ("JV") or as an Association of Persons known as "Conwood DB Joint Venture", subject to Conwood, complying with the obligations undertaken by it thereunder, agreed to undertake, commence, carry on and complete work of development of the said Survey No. 92 Property, on "as is where is basis".
- C. By and under a Development Agreement dated 16th April, 2007 registered under Sr. No. TNN/5971 of 2007 ("Development Agreement"), entered into between The Estate Investment Company Pvt. Ltd. ("the Owners") and Conwood Construction Company Private Limited ("the Developers"), the Owners therein granted unto the Developers, the right to develop the said Survey No. 92 Property, on an "as is where is basis" as regards its physical condition and title thereof, for the consideration and subject to the terms and conditions therein recorded.
- D. By and under a Deed of Assignment of Development Rights dated 19th August 2015 registered under serial no. TNN-10/12106/2015 ("the Assignment Deed") entered into between Conwood DB JV and Man Vastucon LLP (the Promoters herein and therein referred to as "Man Vastucon") and The Estate Investment Company Private Limited ("EICPL") and Conwood Constructions & Developers Private Limited ("CCDPL") and DB Realty Limited ("DB Realty") at or for the consideration and on the terms and conditions more particularly recorded therein, the Promoters herein have acquired exclusive development rights in respect of Survey No. 92 Property and more particularly described in the **Schedule I** hereunder written. The said Survey no. 92 Property is demarcated in Red coloured boundary line on the **Plan** hereto annexed and marked as "**Annexure A**". The **7/12 Extracts** in respect of the Survey No. 92 Property is annexed hereto and marked as "**Annexure B**".
- E. Thereafter, by and under a Conveyance Deed dated 29th March, 2017 registered on 5th July, 2017 under Sr. No. TNN-7/9355/2017, entered into between The Estate Investment Company Private Limited (as the Vendor) and Goan Hotels & Realty Private Limited ("Purchaser No. 1") and Horizontal Realty & Aviation Private Limited, ("Purchaser No. 2") and Eversmile Construction Company Private Limited ("Purchaser No. 3") Purchaser No. 1, Purchaser No. 2 and Purchaser No. 3 being collectively referred to as "the Purchasers" and Conwood DB JV, assigned and transferred unto the Purchasers jointly all the rights, entitlements and obligations under the Deed of Assignment of Development Rights dated 19th August 2015 and at the request and direction of Conwood DB JV, the Estate Investment Company Private Limited sold, transferred, conveyed and assigned 55% (fifty five percent) undivided right title and interest in favour of Purchaser No.1, 35% (thirty five percent) undivided right title and interest in favour of Purchaser No.2 and 10% (ten percent) undivided right title and interest in favour of Purchaser No.3 respectively, for the consideration and on the terms

ट न नं ४
दस्त क्र. ५५४/१७०२४
य



Swam

S492

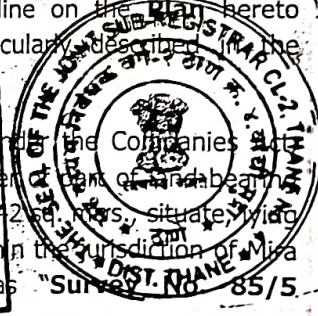
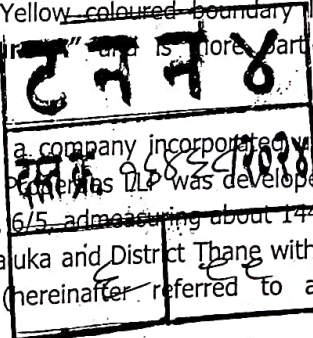
and conditions therein recorded, however, subject to the rights of Promoters under the said Deed of Assignment in respect of the said Survey no. 92 Property and also subject to the then existing mortgages.

By and under a Deed of Modification of Deed of Assignment of Development Rights dated 19th August, 2015; dated 18th August 2017 ("Modification Deed") registered at the office of Sub-registrar at Thane under Serial No. TNN7-11769-2017, entered into between Conwood DB JV, Goan Hotels & Realty Private Limited (Owner No. 1) and Horizontal Realty and Aviation Private Limited, (Owner No. 2) and Eversmile Construction Company Private Limited (Owner No. 3) and Man Vastucon LLP (as the Developer), some of the terms of the Assignment Deed were modified in the manner and to the extent therein recorded.

Pursuant to the development scheme and by and under the Articles of Agreement dated 9th June 2016 (Regn No. TNN-7/7663/2016) recording handover of possession to Mira Bhayander Municipal Corporation an area 8717 sq. mtrs out of the S. No.92 Property that has been demarcated & reserved as 30 mtrs wide DP Road and further by and under the Articles of Agreement dated 9th June 2016 (Regn No. TNN-7/7662/2016) recording handover of possession to Mira Bhayander Municipal Corporation an area admeasuring about 5255 sq. mtrs out of the S. No.92 Property that has been demarcated as Amenity Open Space.

One Lion Pencils Limited, a company incorporated under the Companies Act, 1913, was seized and possessed of and was well and sufficiently entitled to the larger property including all that the piece and parcel of land admeasuring about 10509 sq. mtrs., bearing old Survey No. 260 (part)/ New Survey No. 12 Hissa no. 2, situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation (hereinafter referred to as "Survey No. 260(p) Property").

By and under an Agreement for Joint Development dated 19th January, 2018 registered at the office of Sub-registrar at Thane under Serial No. TNN7-982-2018, entered into between Lion Pencils Limited ("Lion Pencil"), the Promoters herein, Goan Hotels & Realty Private Limited, Horizontal Realty and Aviation Private Limited and Eversmile Construction Company Private Limited; at or for the consideration and on the terms and conditions more particularly recorded therein, the Promoters herein have agreed to acquire exclusive development rights in respect of the said Survey No. 260(p) Property. The said Survey No. 260(p) Property is demarcated in Yellow coloured boundary line on the ~~PLAN~~ hereto annexed and marked as "Annexure" and is more particularly described in the Schedule II hereunder written.



One Jani Properties Private Limited, a company incorporated under the Companies Act, 1956, was owner and one Preferred Properties LLP was developer of the said Survey No. 85/5/ New Survey No. 6/5, admeasuring about 1425 sq. mtrs., situate, lying and being at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation (hereinafter referred to as "Survey No. 85/5 Property").

By and under an Agreement for Development dated 25th February, 2019 registered at the office of Sub-registrar at Thane under Serial No. TNN4-2788-2019, entered into between Jani Properties Private Limited, as Owner therein, Preferred Properties LLP as Original Developer therein and Man Vastucon LLP, the Promoters herein acquired exclusive development rights in respect of the said Survey No.85/5 Property at or for the consideration and on the terms and conditions more particularly recorded therein. Thereafter by and under Indenture of Conveyance dated 22nd April 2021 registered at the office of Sub-registrar at Thane under Serial No. TNN4-6744-2021, entered into between

Swam

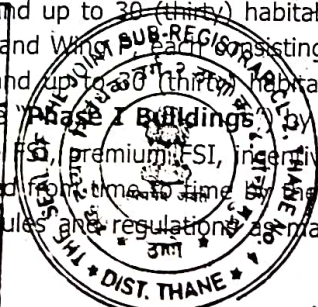
Syml

Jani Properties Private Limited, as Owner therein, Preferred Properties LLP as Confirming Party therein and Man Vastucon LLP as Purchaser therein; the Promoters herein acquired exclusive ownership rights in respect of the said Survey No. 85/5 Property on the terms and conditions more particularly recorded therein. The said Survey no. 85/5 Property is demarcated in Green coloured boundary line on the **Plan** hereto annexed and marked as **"Annexure A"** and is more particularly described in the **Schedule III** hereunder written.

Pursuant to the development scheme and by and under the Articles of Agreement dated 29th October 2021 (Regn. No. TNN4/15225/2021) the Promoters have handed over to Mira Bhayander Municipal Corporation an area admeasuring on or about 976.54 sq. mtrs. out of said Survey No. 92 Property and an area admeasuring on or about 1261.16 sq. mtrs. out of said Survey No. 85/5 Property; admeasuring in aggregate 2237.70 sq. mtrs. for amenity open space.

- L. The Survey No. 92 Property, Survey No. 260(p) Property and Survey No. 85/5 Property are hereinafter collectively referred to as **"the Larger Property"**. Subject to what is stated hereinabove and approvals from the concerned authorities, the Promoters have undertaken phase-wise development of the Larger Property under its brand series **"AARADHYA"**. In the event the Promoters acquire further adjacent land(s), then the same shall be included in the definition of "the Larger Property".
- M. The existing encroachments on the said Survey No. 92 Property are admeasuring on or about 2416 square meters.
- N. The Promoters are rightfully and sufficiently entitled to develop the said Survey No. 92 Property and are in use, occupation and possession of the same. By virtue of and subject to terms and conditions of aforesaid agreements/ documents, the Promoters have sole and exclusive right to sell the Flat(s)/Shops(s) and allot parking spaces in the new buildings to be constructed by the Promoters on portion of the said Survey No. 92 Property and to enter into Agreement(s) with Purchaser(s) of such premises and to receive the sale consideration in respect thereof.
- O. The Promoters are proposing to develop a portion of the said Survey No. 92 Property admeasuring approximately 15,776 sq. mtrs.; delineated in hatched Blue colour on the **Plan** annexed hereto and marked **"Annexure A"** and more particularly described in the **Schedule IV** hereunder written (**"Phase-I Land"**); by constructing 6 (Six) Buildings namely Wing A and Wing B; each consisting of 2 (Two) Basements, Ground/ Stilt Level, 2 (Two) Podiums and up to 30 (thirty) habitable upper floors including Shops and Wing C, Wing D, Wing E and Wing F each consisting of 1 (One) Basement, Ground/ Stilt Level, 2 (Two) Podiums and up to 30 (thirty) habitable upper floors including Shops (hereinafter referred to as the **"Phase I Buildings"**) by utilization of FSI (including but not limited to FSI, premium FSI, incentive FSI) and TDR or any other form of FSI as may be sanctioned from time to time by the competent authorities in accordance with all applicable laws, rules and regulations as may be in force at present and/or at any time hereinafter
- P. For the aforesaid purpose the Promoters have appointed 'Disha Design Consultants' as the architect for preparing the plans of the Phase-I Buildings (hereinafter referred to as the **"Architect"**) and have also appointed 'Mahimtura Consultants Private Limited' as the structural engineer for preparing designs, drawings and specifications for the construction of the Phase-I Buildings (hereinafter referred to as the **"Structural Engineer"**).

ट न न ४	
दश क्र.	
७	६६



Disham



Syamil

The Promoters through their Architects have prepared and submitted to the Mira Bhayander Municipal Corporation ("MBMC") the construction plans of the Phase-I Buildings utilizing FSI (Floor Space Index), present and future, as may be available under the development Control Regulations, 1991 (hereinafter referred to as "DCR") and Unified other rules/regulations/laws applicable to the Larger Land and the MBMC has accordingly issued Commencement Certificate bearing No.MBH/MNP/NR/3576/2018-19 dated 31st August, 2018 read with Full Commencement Certificate bearing No. MNP/NR/1563/2021-2022 dated 25th August, 2021 in respect of construction of the Phase-I Buildings and other Structures on terms and conditions more particularly mentioned therein. The copy of the **Full Commencement Certificate** is annexed hereto and marked as "**Annexure C**". The Promoters have informed the Purchaser(s) and accordingly, the Purchaser(s) is/are aware that the Promoters have obtained some of the approvals and have also got the layout sanctioned, certain other approvals (or amendments to current approvals) may be received from time to time and the Purchaser(s) has/have entered into this Agreement without any objection or demur and agree(s) not to raise and waive his/her/their right to raise any objection in that regard.

A copy of the Title Report dated 13th July, 2021 in respect of Survey No. 92 Property issued by Parinam Law Associates; Advocates & Solicitors is hereto annexed and marked as "**Annexure D**" (hereinafter referred to as the "**Title Report**").

The construction of **2 (Two) Buildings** namely **Wing E (ELM)** and **Wing F (FIR)**; each consisting of 1 (One) Basement, Ground Floor, 2 (Two) Podiums and upto 30th (thirtieth) habitable upper floors (hereinafter referred to as the "**Project III of Phase 1 Buildings**"); comprised in Phase I Buildings (as defined hereinabove) has been registered by the Promoters under the provisions of the Real Estate (Regulations and Development) Act, 2016 ("**RERA**") and rules made thereunder; having registration No. **P51700030611**. The copy of the **RERA Registration Certificate** is annexed hereto and marked as "**Annexure E**". The Promoters have disclosed the Plinth area of 1420 sq. mtrs. of Project III of Phase 1 Buildings as the plot area for registration with the RERA authorities. Under the provisions of RERA, Man Vastucon LLP represents as the Promoters and Goan Hotels & Realty Private Limited, Horizontal Realty & Aviation Private Limited and Eversmile Construction Company Private Limited collectively represents as the Land Owners Promoters.

The development of Wings A, B, C and D on-line and development of Wing D on Phase I Land has been registered by the Promoters as an independent project with MahaRERA Authority.

On demand by the Purchaser(s), the Promoters have given to the Purchaser(s) inspection of all title documents relating to the Survey No. 92 Property including documents mentioned herein above and the plans, layout, designs, specifications prepared by the Architects and approved/sanctioned by the MBMC and all such other documents pertaining to the said Project III of Phase 1 Buildings as are specified under the RERA and the Purchaser(s) is/are fully satisfied with the right and authority of the Promoters to develop the said Survey No. 92 Property.

The Promoters have informed and the Purchaser(s) is/are aware that while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoters while developing the said Phase-I Land and undertaking the said Project III of Phase 1 Buildings and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said Project III of Phase 1 Buildings shall be

[Signature]

[Signature]

ट न न ४
 २५/०८/२०२४
 २५/०८/२०२४

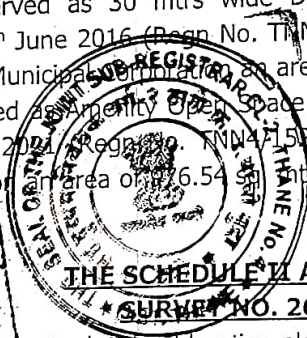


- 9.19 The rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the laws of India for the time being in force and the courts at Mumbai shall have an exclusive jurisdiction for this Agreement.
- 9.20 It is understood between the parties that images, pictures, colours, furniture shown contained in marketing collateral, if any, are indicative only and shall not be included as part of the said Flat. No right of any nature whatsoever shall be construed and/or deemed to have accrued in favour of any person and/or Purchaser/s from or by virtue of brochure, etc. The Promoter shall not be liable and/or responsible for any loss, damages, cost, charges, expenses suffered / incurred and/or likely to be suffered and/or incurred by any person and/or Purchaser/s. No person or Purchaser/s shall have any right or be entitled to claim or enforce any right based on marketing material, advertisement, brochure, etc.
- 9.21 Notwithstanding anything contained herein, it is agreed between the parties hereto that the sample flat if any, constructed by the Promoters and all furniture, items, electronic goods, amenities etc. provided therein are only for the purposes of show casing the premises, and the Promoters is not liable, required and/or obligated to provide any furniture, items, electronic goods, amenities etc. as displayed in the said sample flat, other than as expressly agreed by the Promoters under this Agreement.

THE SCHEDULE I ABOVE REFERRED TO:
SURVEY NO. 92 PROPERTY

All that piece and parcel of land admeasuring approx. 59,700 sq. mtrs bearing old Survey No. 92 (corresponding New Survey No.13/1) Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation; subject to the Articles of Agreement dated 9th June 2016 (Regn No. TNN-7/7663/2016) recording handover of possession to Mira Bhayander Municipal Corporation an area 8717 sq. mtrs out of the S. No.92 Property that has been demarcated & reserved as 30 mtrs wide DP Road and further subject to the Articles of Agreement dated 9th June 2016 (Regn No. TNN-7/7662/2016) recording handover of possession to Mira Bhayander Municipal Corporation an area 5255 sq. mtrs out of the S. No.92 Property that has been demarcated as amenity open space and further subject to the Articles of Agreement dated 29th October 2021 (Regn No. TNN4/15225/2021) recording handover to Mira Bhayander Municipal Corporation an area of 16.54 sq. mtrs. out of said Survey No. 92 Property for amenity open space.

2026	
दस्तावेज क्र.	2026
20	ee



THE SCHEDULE II ABOVE REFERRED TO:
SURVEY NO. 260 (p) PROPERTY

All that the piece and parcel of land bearing old Survey No. 260(part), New Survey No. 12, Hissa No. 2 admeasuring on or about 10509 sq. mts., situated at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation.

THE SCHEDULE III ABOVE REFERRED TO:
SURVEY NO. 85/5 PROPERTY

All that the piece and parcel of part of land bearing old Survey No. 85/5, New Survey No. 6/5, admeasuring on or about 1442 sq. mtrs., situated at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation; subject to the Articles of Agreement dated 29th October 2021 (Regn No. TNN4/15225/2021) recording handover to Mira Bhayander Municipal Corporation an area of 1,261.16 sq. mtrs. out of said Survey No. 85/5 Property for amenity open space.

Dwam

Symic

THE SCHEDULE IV ABOVE REFERRED TO:
THE PHASE I LAND

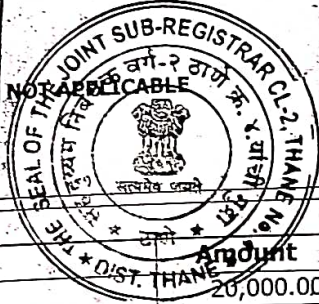
admeasuring approx. 15,776 sq. mtrs forming part of the Survey No. 92 Property defined in Schedule I above located at Village Mahajanwadi, Taluka and District Thane, within the jurisdiction of Mira Bhayandar Municipal Corporation.

THE SCHEDULE V ABOVE REFERRED TO:
DESCRIPTION OF THE SAID FLAT, CAR PARKING,
CONSIDERATION & PAYMENT TERMS

PART A	
No. of Flat	<p>Flat bearing number F-2301, admeasuring on or about 37.62 sq. mtr. of RERA Carpet Area on the 23rd Floor of the Wing "F" of the Project III of Phase 1 Buildings together with the right to park 2 (Two) car(s) (being 1 Stack Parking for 2 cars) in the car parking area of the Project to be known as "AARADHYA HIGH PARK" located at Western Express Highway, Near Singapore International School, Mahajanwadi, Mira Road East, Thane - 401107.</p> <p>RERA 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 or verandah area and exclusive open terrace area, but includes the area covered by the internal partition walls.</p>

PART B	
Consideration including all applicable taxes and other charges)	Rs. 79,50,000.00 (Rupees Seventy Nine Lakh Fifty Thousand Only).
Amount received including all applicable taxes and other charges)	Rs. 7,50,000.00 (Rupees Seven Lakh Fifty Thousand Only)
Net Money Deposit	Rs. 7,95,000.00 (Rupees Seven Lakh Ninety Five Thousand Only)

Nominee Details	Nominee		Nominee 1
	Name	टनन ४	
Address			
PAN			
AADHAR			
Relation with Purchaser(s)	पुत्र (s)		१८/०२/२०२४
% Share	२५		७५



Other Charges:		
Sr. No.	Details	Amount
1	Legal Charges	1,75,000.00
2	Club House Membership Charges	15,000.00
3	Society and Apex Body Formation Charges	700.00
4	Share money and entrance fees of the society	40,000.00
5	Charges payable towards installation of utilities including electricity meter, water connection to building	1,65,000.00
6	Infrastructure and Development Charges	38,880.00
7	Advance deposit for the maintenance, management and upkeep of the building as also taxes and other outgoings (excluding property tax)	1,00,000.00
8	Fit-out Deposit (Refundable)	40,500.00
9	Corpus fund	5,95,080.00

Total Rupees Five Lakh Ninety Five Thousand Eighty Only

Swam

Symlk

Payment Schedule:		
Details	%	Amount (Rs.)
On Booking	10%	7,95,000.00
Within 30 days from the date of Booking	90%	71,55,000.00
Total Rupees Seventy Nine Lakh Fifty Thousand Only	100%	79,50,000.00

All taxes including Goods and Service Tax or any other statutory taxes/levies/cess that may be imposed as applicable shall be paid by the Purchaser(s). It is expressly understood that the consideration mentioned herein do not include any taxes/levies/cess.

**THE SCHEDULE VI ABOVE REFERRED TO:
COMMON AREAS, AMENITIES AND FACILITIES**

- High speed elevators of reputed brand
- Decorative Entrance lobby
- Vitrified flooring in lobby area
- Power back up for elevator and common areas
- Rain water harvesting system
- Seismic resistant structure
- Fire safety as per CFO norms
- Outdoor Courts for Tennis, Basket Ball, Football
- Skating Rink
- Swimming Pool with kiddie pool & Cinema Screen
- Jogging path
- Sr. Citizens area
- Amphitheatre
- Rock Wall Climbing for kids
- Party Hall
- Gymnasium
- Female & Male Spa
- Jacuzzi
- Mini Theatre
- Business Chamber
- Indoor Games area – Foosball, Carrom, Chess, Table Tennis, Poker Table
- Toddlers Zone

**THE SCHEDULE VII ABOVE REFERRED TO
AMENITIES, FIXTURES AND FITTINGS**

- Vitrified floorings in all rooms
- Gypsum finished wall with good quality Paint on internal walls
- Connections for Cable TV and Telephone
- Main flush door with laminated finish on both sides
- Internal door with laminate finish on both the sides
- Anodized aluminium sliding windows
- Granite sill in all windows
- Granite door in kitchen
- Granite frame to kitchen door
- Tile dado above the platform
- Stainless steel sink
- Anti-Skid flooring in bathroom
- Good quality CP fittings & sanitary ware
- Intercom facility

टिप्पणी

दस्तावेज

ve

REGISTRATION NO. 1234

CLT, THANE NO. 1

DIST. THANE

IN WT
seals th

SIGNE
By the
MAN V
by the
Authori

SAME

In the

SIGNI
by the

SHIVA

SUNI

In the
1) S
2) S
RECE
a sum
Fifty
towar

With
1) S
2) S

Sumit

Sumit



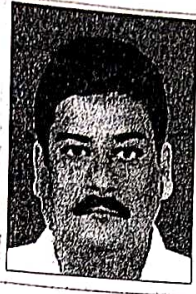
IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunto set and subscribed their hands and seals the day and year first hereinabove written.

SIGNED SEALED AND DELIVERED

By the within named Developers
MAN VASTUCON LLP
by the hand of its Designated Partner/
Authorised Signatory

GAMEER. S. AVRANGABADWALLA.

In the presence of



For MAN VASTUCON LLI
[Signature]
Authorised Signatory



SIGNED AND DELIVERED
by the within named Purchaser(s)

SHIVAM SUNIL SINGH

[Signature]



SUNIL SHYAMKESH SINGH

[Signature]



In the presence of
1) *[Signature]*
2) *[Signature]*

RECEIVED with thanks from the Purchaser(s)
a sum of **Rs. 7,50,000.00 (Rupees Seven Lakh
Fifty Thousand Only)** being Part Payment
towards Total Consideration of the said Premises

WE SAY RECEIVED
For Man Vastucon LLP

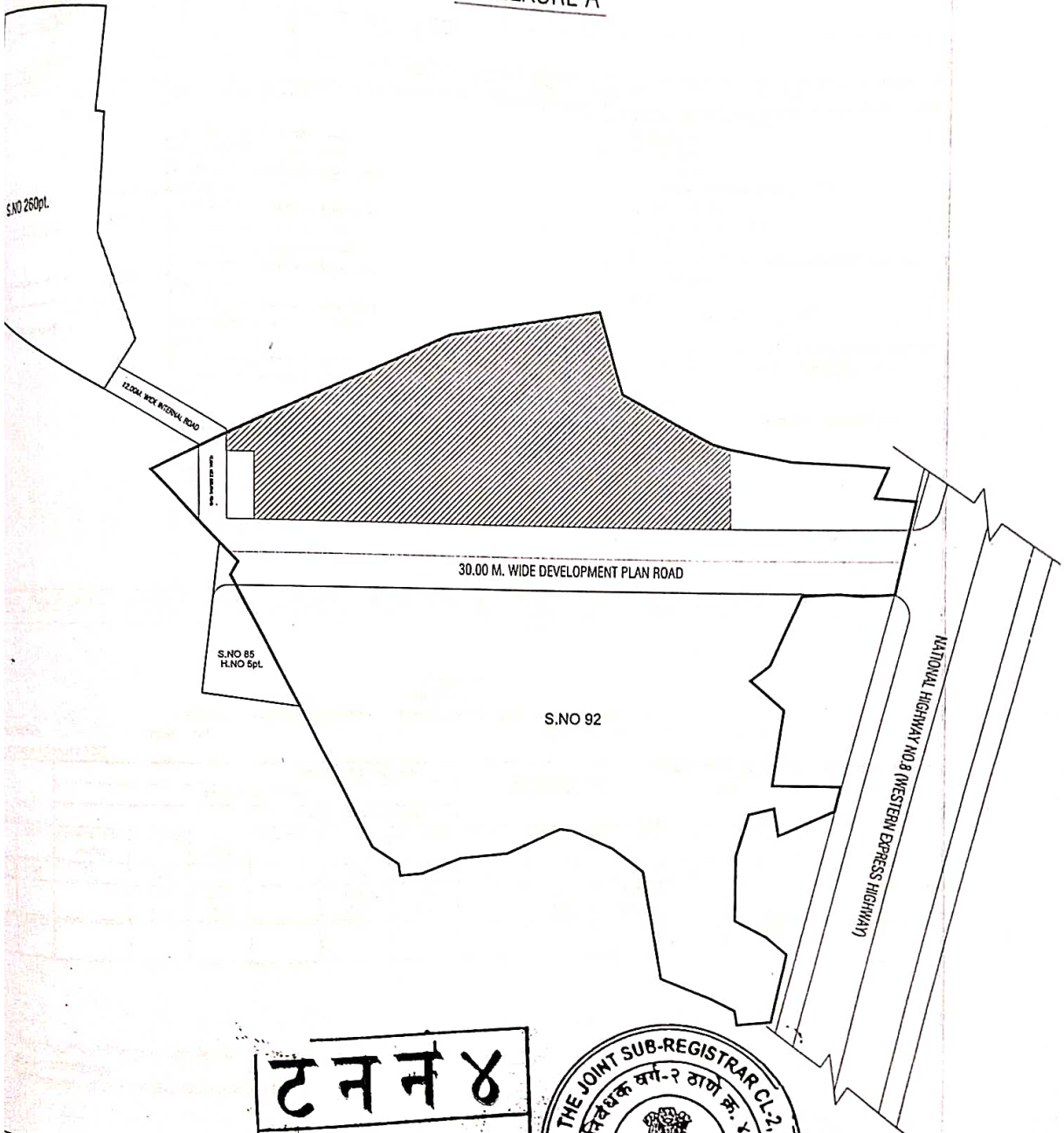
Designated Partner/Authorised Signatory

Witness:
1) *[Signature]*
2) *[Signature]*

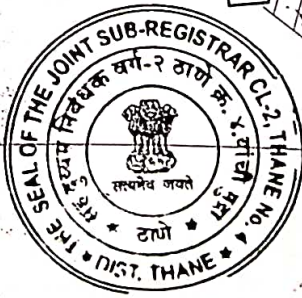
ट न न ४	
दस्त क्र. १६४६६ / २०२४	
३०	६६



ANNEXURE A



टन नं ४	
दस्ता क्र. १६४६८ / २०२४	
३१	६६



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पु.)
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455. * E-mail Id : mbmnp@gmail.com

जो.क्र. : मंनपा/नर/ 94E3/2029-2020

दिनांक :- 24/11/2029

प्रति,

अधिकार पत्रधारक - मे. मनवास्तु कॉन एल.एल.पी.

द्वारा - वास्तुविशारद - मे. दिशा डिझाइन कन्सल्टंट

विषय :- मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - महाजनवाडी
स.क्र. 13/1(92पै.), 12/2(260पै.) व 6(85)/5पै.

या जागेत नियोजित बांधकामास सुधारीत बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ :-
- 1) आपला दि. 15/07/2021 व दि. 23/08/2021 चा अर्ज.
 - 2) मे. सक्षम प्राधिकारी नागरी संकुलन ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. युएलसी/टिए/डब्ल्युएसएचएस-20/एसआर-1137 दि.18/01/2001 अन्वये आदेश व क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/कलम-20/एसआर-1137/12/591/2020 दि.21/12/2020 अन्वये अंतिम नाहरकत दाखला, क्र.सी/युएलसी/टि-5/6(1)/एसआर-6/928 दि.29/01/2009 अन्वये 10(1) ची कार्यवाही रद्द झाल्याबाबत आदेश व क्र. युएलसी/टिए/टेनं.4/मिरा/एसआर-320 दि.22/08/2007 अन्वये आदेश तसेच क्र.युएलसी/टिए/एटीपी/अरे-सुट/लायन्स पेन्सिल प्रा.लि./320/423/2020-21 दि.13/07/2021 अन्वये नाहरकत दाखला.
 - 3) मा. जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/क-1/टे-2/जमिनबाब/एसआर-66/2017, दि.06/02/2018 अन्वयेचे रूपांतरीत कर भरणा केल्याची पावती. तसेच क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-111/2002, दि.02/09/2002, क्र. महसूल/क-1/टे-1/एनएपी/एसआर-98/2008, दि.08/05/2008 अन्वयेचे अकृषिक आदेश, तसेच अपर तहसिलदार, मिरा भाईंदर यांचेकडील पत्र क्र. महसूल/जमिनबाब/टे-2/कावि-22/2021, दि.24/06/2021, क्र.महसूल/जमिनबाब/टे-2/कावि-23/2021, दि. 24/06/2021 अन्वये कर भरणा आदेश व पावती.
 - 4) शासनाचे पर्यावरण, वने व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय यांचेकडील इको सेंसिटिव्ह झोन बाबत पत्र क्र.Desk/1/20/LND/ESZ/2857/19-20 दि.27/08/2019 अन्वये ची मंजूरी.

ट न न ४	
दस्त क्र. 988E/2028	
35	ee





मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

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

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

जा.क्र. :- मनपा/नर/ १५६३ / २०२१ - २०२२

दिनांक :- २५/०७/२०

- 5) पर्यावरण विभागाकडील SEIAA यांचेकडील दि.16/09/2019 अन्व नाहरकत दाखला.
- 6) अग्निशमन विभागाकडील पत्र क्र. मनपा/अग्नि/135/2021 दि.27/04/2021 अन्वयेचा तात्पुरता नाहरकत दाखला.
- 7) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण यांचेकडील पत्र क्र. NHA/UP Surat(Expressway)/Comp-GHB/2018/13NOC/553 दि.27/11/201
- 8) या कार्यालयाचे पत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/3576/18-19 दि.31/08/20 अन्वये सुधारीत बांधकाम परवानगी.
- 9) विकासकाचे दि.15/07/2021 रोजीचे हमीपत्र.



-: सुधारीत बांधकाम प्रारंभपत्र :- सुधारीत नकाशे मंजूरीसह
(विकास हक्क प्रमाणपत्र वापरासह)

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 मिळण्यासाठी आपण विनंती केले नुसार मिरा भाईंदर महानगरपालिका क्षेत्रातील मौजे - महाजनवाडी, सि.स.नं./सर्वे क्र./हिस्सा क्र. नवीन 13/1(92पै.), 12/2(260पै.) व 6(85)/5पै. या जागेतील रेखांकन, इमारतीचे बांधकाम नकाशांस खालील अटी व शर्तीचे अनुपालन आपणाकडून होण्याच्या अधीन राहून ही मंजूरी देण्यात येत आहे.

- 1) सदर भूखंडाचा वापर फक्त बांधकाम नकाशात दर्शविलेल्या रहिवास + वाणिज्य वापरासाठीच करण्याचा आहे.
- 2) सदरच्या बांधकाम परवानगीने आपणास आपल्या हक्कात नसलेल्या जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.
- 3) मंजूर नकाशाप्रमाणे जागेवर प्रत्यक्ष मोजणी करून घेणेची आहे व त्यांची तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे यांनी प्रमाणीत केलेली नकाशाची प्रत या कार्यालयाच्या अभिलेखार्थ दोन प्रतीमध्ये पाठविणेची आहे व त्यास मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.
- 4) सदर भूखंडाची उपविभागणी महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगी शिवाय करता येणार नाही. तसेच मंजूर रेखांकनातील इमारती 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 पालन केल्यास / पालन न केल्यास या सर्व कृतीस मुळ

ट न न ४	
वस्त क्र. १६४६८ / २०२४	
३६	ee



दस्तावेज

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

स्वामी विवेकानंद भवन.आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला.कनाकिया.मिरारोड (पु.)
जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.jp@gmail.com



मं.पां/नं. 94EB/2029-2022

दिनांक :- 24/11/2029

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

नागरी जमीन धारणा कायदा 1976 चे तरतुदींना 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.

रेखांकनात / बांधकाम नकाशात इमारतीचे समोर दर्शविण्यात / प्रस्तावित करण्यात आलेली सार्वजनिक 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.

मालकी हक्काबाबतचा वाद उत्पन्न झाल्यास त्यास अर्जदार, विकासक, वास्तुविशारद, धारक व संबंधित व्यक्ती जबाबदार राहतील. तसेच वरील जागेस पॉच 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.

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

इमारतीचे उदवाहन, अग्निशमन तरतुद, पाण्याची जमिनीवरील व इमारतीवरील अशा दोन टाक्या, दोन इलेक्ट्रीक पंपसेटसह तरतुद केलेली असली पाहिजे.

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 करतवेळी बांधकाम संपेपर्यंत तेथील बांधकाम कामगारांसाठी आवश्यकतेप्रमाणे पुरेशा शौचालयाची व पाळणाघराची व्यवस्था करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

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 / निरीक्षासाठी 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.

ट न न ४	
दस क्र. १६४६५ / २०२४	
३७	६६





मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

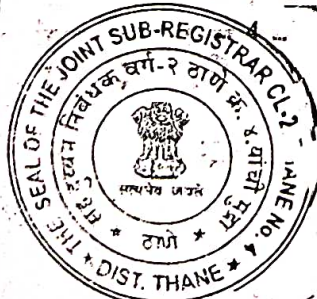
स्वामी विवेकानंद भवन आरबीके स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पु.)

जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

जो.क्र. : मंनपा/नर/9483/2019-2021 दिनांक :- 24/11/20

- 13) मंजूर रेखांकनातील इमारतीचे बांधकाम करण्यापूर्वी मातीची चाचणी (Soil Test) घेऊन व बांधकामाची जागा भूकंप प्रवण क्षेत्राचे अनुषंगाने सर्व तांत्रिक बाबी विचारात घेऊन (Specifically earthquake of highest intensity in seismic zone should be considered) आर.सी.सी. डिझाईन तयार करून संबंधीत सक्षम अधिका-यांची मंजूरी घेणे. तसेच इमारतीचे आयुष्यमान, वापर, बांधकाम चालू साहित्याचा दर्जा व गुणवत्ता व अग्नि क्षमण व्यवस्था याबाबत नॅशनल बिल्डींग कोड प्रमाणे तरतुदी करून कार्यान्वीत करणे तसेच बांधकाम चालू असताना तांत्रिक व अतांत्रिक कार्यवाही पूर्ण करून त्याची पालन करण्याची जबाबदारी अर्जदार, विकासक, स्ट्रक्चरल अभियंता, वास्तुविशारद, बांधकाम पर्यवेक्षक, धारक संयुक्तपणे राहिल.
- 14) रेखांकनातील जागेत विद्यमान झाडे असल्यास तोडण्यासाठी महानगरपालिकेची व इतर विभागांची 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 कार्यवाही करण्यात येईल.
- 16) मुख्य 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 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 258 अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल.
- 18) प्रस्तावित इमारतीमध्ये तळ मजल्यावर स्टिल्ट (Stilt) प्रस्तावित केले असल्यास स्टिल्टची उंची मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे ठेवण्यात यावी व या जागेचा वापर वाहनतळासाठीच करण्यात यावा.

ट न न ४	
दस्ता क्र. ५६४६	१२०१४
३८	६६



मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन, आर.बी.के. स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पु.)
जि. ठाणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, E-mail Id : mbmc.jp@gmail.com

मंजूरपत्रा 9483/2029-2022 दिनांक :- 24/11/2029

मंजूर विकास योजनेत विकास योजना रस्त्याने / रस्ता रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र 8717.06 चौ.मी. महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केले असल्याने व ह्या हस्तांतर केलेल्या जागेच्या मोबदल्यात आपणास अतिरिक्त चटईक्षेत्रांचा लाभ / मंजूरी देण्यात आली असल्याने सदरचे क्षेत्र कायमस्वरुपाची खुले, मोकळे, अतिक्रमणविरहीत ठेवण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. तसेच या जागेचा मालकीहक्क इतरांकडे केणत्याही परिस्थितीत व केव्हाही वर्ग करता येणार नाही. तसेच या क्षेत्राचा इतरांकडून मोबदला आपणास इतर संबंधितास व धारकास स्विकारता येणार नाही. मंजूर रेखांकनाच्या जागेत विद्यमान इमारत तोडण्याचे प्रस्तावित केले असल्यास विद्यमान बांधकाम क्षेत्र महानगरपालिकेकडून प्रमाणीत करून घेतल्यानंतर विद्यमान इमारत तोडून नविन बांधकामास प्रारंभ करणे बंधनकारक आहे.

प्रस्तावातील इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर नियमाप्रमाणे पूर्ण झालेल्या इमारतीस प्रथम परवाना प्राप्त करून घेणे व तदनंतरच इमारतीचा वापरासाठी वापर करणे अनिवार्य आहे. महानगरपालिकेकडून वापर परवाना न घेता इमारतीचा वापर चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास या मंजूरीची मुदत चार वर्षांपर्यंत राहिल. तथापि एका वर्षात काम सुरु न केल्यास UDCPR

मधील विनियम 2.71 नुसार परवानगी नुतनीकरण करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल. अन्यथा सदरची मंजूरी कायदेशीररित्या आपोआप रद्द होईल.

सदरच्या आदेशातील अटी व शर्तीचे पालन करणेची जबाबदारी अधिकारपत्रधारक, बांधकाम पर्यवेक्षक, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल अभियंता व धारक यांची राहिल.

सदर जागेच्या मालकीबाबत व न्यायालयात दावा प्रलंबित नसल्याबाबत आपण प्रतिज्ञापत्र दि. 11/05/2021 रोजी दिलेले आहे. याबाबत काहीही विसंगती आढळून आल्यास दिलेली परवानगी रद्द करण्यात येईल.

सदर जागेच्या मालकीहक्काबाबत जागेच्या हद्दीबाबत मा. न्यायालयीन दाव्याबाबत व पोर्होच रस्त्याबाबत सर्वस्वी जबाबदारी विकासकाची राहणार असून त्याबाबत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही. तसेच याबाबत कोणत्याही प्रकारची विसंगती आढळल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल.

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

ट न न ४
दस्त क्र. 9483/2028
3e ee





मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

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

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

जा.क्र. :- मनपा/नर/ 94EB / 2029 - 2022 दिनांक :- 24/11/2022

अ.क्र.	इमारतीचे नाव व प्रकार	संख्या	तळ + मजले	प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)
1	"अ"	1	2 बेसमेंट + पार्ट तळ + 2 पोडियम + 1 ते 30	18955.96
2	"बी"	1	2 बेसमेंट + स्टिल्ट + 2 पोडियम + 1 ते 30	18153.13
3	"सी"	1	1 बेसमेंट + स्टिल्ट + 2 पोडियम + 1 ते 30	17796.28
4	"डी"	1	1 बेसमेंट + स्टिल्ट + 2 पोडियम + 1 ते 30	14666.30
5	"ई"	1	1 बेसमेंट + स्टिल्ट + 2 पोडियम + 1 ते 30	16152.70
6	"एफ"	1	1 बेसमेंट + पार्ट तळ + 2 पोडियम + 1 ते 30	16450.20
7	"जी"	1	स्टिल्ट + पार्ट 3	323.25
8	"एच"	1	तळ + 1	334.45
9	"आय"	1	पार्ट बेसमेंट + तळ + 4 पार्ट	1630.93
10	"जे"	1	बेसमेंट + तळ + 4	1477.34
एकूण				105940.54



प्रमाणपत्र क्र. मिभा/मनपा/नर/3576/18-19 दि.31/08/2018 अन्वये देण्यात आलेली मंजूरी रद्द करणारे प्रमाणपत्र येत आहे.

जागेत वॉटर हार्व्हस्टिंगची व्यवस्था करणे तसेच त्याबाबतची यंत्रणा स्वतंत्र ओव्हरटॅक व साईनसह कार्यान्वीत ठेवणे व त्याबाबत पाणीपुरवठा विभागाकडील प्रमाणपत्र सादर करणे बंधनकारक राहिल.

- 29) रखांकनातील जागेत सेप्टिक टॅकचे 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.
- 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.

ट न न ४	
दस्त क्र. 95085 / 2028	
80	ee



duy

14.09.2020

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग



स्वामी विवेकानंद भवन आर.बी.के.स्कूलच्या बाजूला कनाकिया मिरारोड (पु.)
जि. ठणे - 401 107. दूरध्वनी : 022-28121455, • E-mail Id : mbmc.tp@gmail.com

सं. मना/नरा 94EB/2029-2022

दिनांक :- 24/7/2029

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

2) 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.

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

4) 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.

5) इमारत प्रमाण झाल्यानंतर बांधकाम परवानगी मधील नमुद अटी व शर्तीचे पालन केल्याशिवाय बांधकाम प्रयत्नाचे प्रमाणपत्र व भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही. अटीची पूर्तता न केल्यास अकृषिक व नगररचना अधिनियम 1966 व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम 1949 अन्वये विकसकावर गुन्हा नोंद करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

6) सदर प्रामाण्ये 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 राहणार नाही.

7) सदर गृहसकुलातील रहिवाश्यांसाठी आवश्यक क्षमतेचा जैविक खत निर्माती प्रकल्प उभारून कार्यान्वीत करणे आपणावर बंधनकारक राहिल.

8) रेषांकनातील नागरी सुविधा क्षेत्र 2237.70 चौ.मी. पुढील 60 दिवसांत नोंदणीकृत करारनाम्याद्वारे महानगरपालिकेस हस्तांतरित करून त्याबाबतची नोंद मिरा भाईंदर महानगरपालिकेचे नावे महसुल अभिलेखी 7/12 उताऱ्यावर सादर करणे प्रस्तावाचे विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.

9) मौजे महाजनवाडी, स.क्र.260पै., या जागेच्या एकत्रित मोजणी नकाशासह त्याबाबतचे निर्विवाद मालमत्ता पत्रक पुढील 180 दिवसांत सादर करणे संबंधित विकासक व वास्तुविशारद यांस बंधनकारक राहिल. व त्याप्रमाणे मंजूर नकाशात काही बदल करावयांचा झाल्यास त्यानुसार सुधारीत मंजूरी घेणेची जबाबदारी प्रस्तावाचे वास्तुविशारद व विकासक यांची राहिल.

ट न न ४
दस्त क्र. 9888 / 2028
४१ ee





मिरा भाईंदर महानगरपालिका

नगररचना विभाग

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

जा.क्र. :- मनपा/नर/ १५९३ / २०२१ - २०२२

दिनांक :- २५/११/२०२१

- 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 असणा-या 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) भोगवटा दाखल्यापुर्वी 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 / १५९३ / २०२१ - २०२२

दि. २५/११/२०२१

(मा. आयुक्त सो. यांच्या मंजूरीने)

(हे. रा. ठाकर)

सहा. संचालक, नगररचना
मिरा भाईंदर महानगरपालिका

प्रत - माहितीस्तव व पुढील कार्यवाहीस्तव

1) विभाग प्रमुख

अतिक्रमण तथा अनाधिकृत बांधकाम नियंत्रण विभाग

2) कर निर्धारक व संकलक अधिकारी

कर विभाग



ट न न ४	
दस्ता क्र. १५९३ / २०२१	
er	ee





ANNEXURE - "E"

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

**REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT
FORM 'C'
[See rule 6(n)]**

Registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :
00030611
Project: **AARADHYA HIGHPARK PROJECT III of PHASE 1** Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **S.NO. 92
RESPONDING NEW S.NO. 13-1 at Mira-Bhayandar (M Corp.), Thane, Thane, 401107;**

Man Vastucon Llp having its registered office / principal place of business at **Tahsil: Kurla, District: Mumbai Suburban, Pin: 400089.**

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

- The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
 - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
 - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;
- OR
- That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
- The Registration shall be valid for a period commencing from **02/09/2021** and ending with **31/12/2025** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
 - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
 - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities

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 Prabh
(Secretary, MahaRERA)
Date:02-09-2021 14:53:33

Date: 02/09/2021
Place: Mumbai

ट न न ४	
दिनांक. १६४६८ / १२०२४	
६५	६६

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





Mira Bhayandar Municipal Corporation
PART OCCUPANCY CERTIFICATE



Approval No. : MBMC/PO/2024/APL/00012
Proposal Code : MBMC-22-ENTRY-64701

Building Proposal Number - 136748
Date : 12/03/2024

To,
i) Manan P Shah,
NH8, WEH, NEAR DAHISAR CHECK NAKA, BEHIND THAKUR MALL, MAHAJANWADI, MIRA ROAD-401107
ii) Chetan Sarvaiya (Architect)

Sir/Madam,

The PART development work / erection re-erection / or alteration in of building / part building No / Name WING E(BASEMENT,GROUND,FIRST PODIUM,TOP PODIUM,Typical 1st to 3rd, 5th to 8th, 10th to 13th, 15th to 18th, 20th to 23rd, 25th to 28th, 30th floor,Typical 4th, 9th, 14th, 19th, 24th, 29th floor),WING F(Typical 1st to 3rd, 5th to 8th, 10th to 13th, 15th to 18th, 20th to 23rd, 25th to 28th, 30th floor,Typical 4th, 9th, 14th, 19th, 24th, 29th floor) Plot No 92(pt);260(pt);85/5(pt), Final Plot No , City Survey No./Survey No./Khasara No./ Gut No. 92(pt);260(pt);85/5(pt), Village Name/Mouje MAHAJANWADI, Sector No. , completed under the supervision of Architect, License No CA/1992/14868 as per approved plan vide Permission No. MB/MNP/NR/509/2022-2023 Dated 18/05/2022 AND MB/MNP/NR/1563/2021-22 Dated 25/08/2021 Date 18/05/2022 may be occupied on the following conditions.

1. Authority will supply only drinking water as per availability
2. All Conditions mentioned in NOC of Tree, Water & Drainage, NOC of the fire department will be binding.
3. It is responsibility of Developer / Society to keep in Operation the system of Solar Water system & Rain Water Harvesting system.(if applicable)
4. It is responsibility of Developer / Society to keep in Operation the system of CCTV, Lift & Organic Waste Disposal.(if applicable)

Occupancy plan is not issued separately along with this letter. Hence, please refer approved plan issued vide Permission No MB/MNP/NR/509/2022-2023 Dated 18/05/2022 AND MB/MNP/NR/1563/2021-22 Dated 25/08/2021 Date 18/05/2022

टन न ४	
वसत क्र. १६४६६ रोड	
५०	६६



Signature valid

Digitally signed by PURUSHOTTAM MOHARRAO SHINDE
Date: 2024.03.12 12:34 IST
Reason: Approved Certificate
Location: Mira Bhayandar Municipal Corporation
Project Code : MBMC-22-ENTRY-64701
Application Number : MBMC/PO/24/136748/2509
Proposal Number : 136748
Certificate Number : MBMC/PO/2024/APL/00012



Mira Bhayandar Municipal Corporation
PART OCCUPANCY CERTIFICATE



Approval No. : MBMC/PO/2024/APL/00012
Proposal Code : MBMC-22-ENTRY-64701

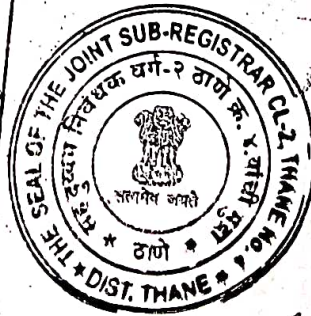
Building Proposal Number - 136748
Date : 12/03/2024



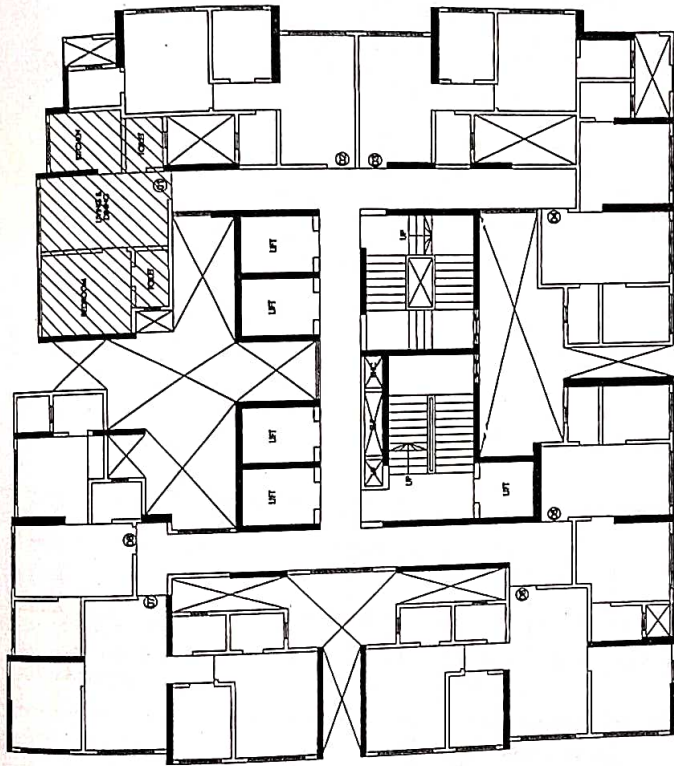
QR code for verification of authenticity.

Yours faithfully,
Assistant Director Town Planning,
Mira Bhayandar Municipal Corporation,

ट न न ४	
दस्त क्र. १६४६८ / २०२४	
६८	६६



ANNEXURE " G "



Divan

Sybil

A. Amee

टन न ४	
दस्ता क्र. १६४६६ / २०१४	
६६	६६



RERA C.A. - 37.62 M²

WING - F FLOOR NO. - 23 FLAT NO. - 2301

Project: "APARADHYA HIGH PARK" Project Comprising of

Residential Buildings with Shopline on Old S. No. 92 (Corresponding New S. No. 13/1)

located at Western Express Highway, Near Singapore International School, Mira Road (E), Thane 401107.