

408/5697

पावती

Original/Duplicate

Monday, December 16, 2024

1:04 PM

नोंदणी क्रं.: 39म

Regn.: 39M

पावती क्रं.: 7291

दिनांक: 16/12/2024

गावाचे नाव: वासिंद

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-5697-2024

दस्तऐवजाचा प्रकार: करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: प्रदीप बाळू उमवणे

नोंदणी फी

रु. 24500.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 1660.00

पृष्ठांची संख्या: 83

एकूण:

रु. 26160.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अदाजे  
1:22 PM ह्या वेळेस मिळेल.

  
Sub Registrar, Shahapur  
दुय्यस निबंधक प्र-२  
शाहापूर

बाजार मुल्य: रु. 1890000/-

मोबदला रु. 2450000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 147000/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु. 1660/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: 1224139313879 दिनांक. 16/12/2024

वँकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु. 24500/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: MH012393373202425M दिनांक. 16/12/2024

वँकेचे नाव व पत्ता:

*Signature*

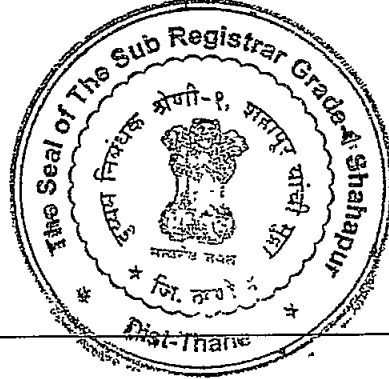
2  
3  
4

5  
6  
7

8  
9  
10

## गावाचे नाव : वासिंद

(1) विलेखाचा प्रकार	करारनामा
(2) मोबदला	2450000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	1890000
(4) भू-मापन,पोटहिस्मा व घरक्रमांक(अमल्याम)	1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन : , इतर माहिती: विभाग प्रभाव क्षेत्र - मौजे वासिंद,ता.शहापूर,जि. ठाणे येथील विनशेती जमीन स. नं.73/पैकी/2 या जागेवरील ओमकार हाईट्स प्रोजेक्ट मधील ओमकार हाईट्स बिल्डींग नं.2 मधील अे विंग मधील सातवा मजला,सदनिका नं.704 क्षेत्र 41.01 चौ.मीटर कारपेट म्हणजेच 441 43चौ.फुट कारपेट + इक्लोज बालकनी क्षेत्र 2.61 चौ.मी.कारपेट म्हणजेच 28.09चौ.फुट कारपेट बाबतचा करारनामा.( ( Survey Number : 73/पैकी/2 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 43.62 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-मे.ओमकार इंटरप्राजेस तर्फे भागीदार श्री.अमोल पद्माकर तागमळे याचे तर्फे कु.मु.म्हणून दस्त सादर करणार श्री.अजय पद्माकर देशपाडे वय:-52; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं. -, रोड न पत्ता- गाळा नं.11, रोहीणी अपा., पद्मश्री तारमळे नगर, वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड.-421601 पॅन नं:-AADFO3744J
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1). नाव:-प्रदीप बाळू उमवणे वय:-37; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक न: -, रोड न रा देवळीचापाडा, पो.डोळखाव, ता.शहापूर, जि.ठाणे., . पिन कोड -421601 पॅन नं.-ADWPU8801E 2): नाव:-बाळू आंबो उमवणे वय -60; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक न -, रोड न: रा.देवळीचापाडा, पो.डोळखाव, ता.शहापूर, जि.ठाणे., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड-421601 पॅन नं:-ACDPU5580C
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	16/12/2024
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	16/12/2024
(11) अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	5697/2024
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्राक शुल्क	147000
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	24500
(14) शेरा	



दुय्यम निवधक श्री-१  
शहापूर

मुल्याकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.

Payment Details

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MR PRADIP BALU UMAVANE	eChallan	03006172024121100583	MH012393373202425M	147000.00	SD	0006963758202425	16/12/2024
2		DHC		1224139313879	1660	RF	1224139313879D	16/12/2024
3	MR PRADIP BALU UMAVANE	eChallan		MH012393373202425M	24500	RF	0006963758202425	16/12/2024

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

मूल्यांकन पत्रक ( प्रभाव क्षेत्र - बांधीव )	
Valuation ID	202412163327
16 December 2024, 01 00 42 PM	
सहप	
मूल्यांकनाचे वर्ष	2024
जिल्हा	ठाणे
तालुक्याचे नाव	शाहापूर
गावाचे नाव	वासिद (177)
प्रमुख मूल्य विभाग	27
उप मूल्य विभाग	27.1
क्षेत्राचे नांव	Influence Area
सर्व्हे नंबर / न भू क्रमांक	
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.	
मूल्यदर	मोजमापनाचे एकक
37500	चौ मीटर
बांधीव क्षेत्राची माहिती	
मिळकतीचे क्षेत्र -	47 982 चौ मीटर
मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका
मिळकतीचा प्रकार -	बांधीव
बाधकामाचे वर्गीकरण -	1-आर सी सी
मिळकतीचे वय -	0 TO 2 वर्षे
मूल्यदर/बाधकामाचा दर -	Rs.37500/-
उद्दवाहन सुविधा -	आहे
मजला -	5th to 10th Floor
Sale Type - First Sale	
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt 02/01/2018	
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर	= (वार्षिक मूल्यदर * घसा-यानुसार टक्केवारी )
	= (37500 * (100 / 100 ) )
	= Rs 37500/-
मजला निहाय घट/वाढ	= 1 05 of 37500 = Rs.39375/-
Rules Applicable	3 , 19 , 18
A)	मुख्य मिळकतीचे मूल्य
	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र
	= 39375 * 47.982
	= Rs 1889291 25/-
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + बदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य/खुली बाळकनी - वरील गच्चीचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + तळधराचे मूल्य - मेईनाईन मजला क्षेत्र मूल्य + बदिस्त बाळकनी + स्वयंचलित वाहनतळ
	= A + B + C + D + E - F + G + H + I + J
	= 1889291 25 + 0 + 0 + 0 - 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0
	= Rs.1889291/-
	= ₹ आठरा लाख एकोणनव्वद हजार दोन शें एकव्याणणव /-

Home Print

*Handwritten Signature*  
दुय्यम निबंधक श्रे-१  
शाहापूर



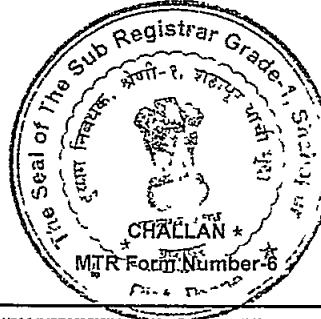
स	ह	प
म. नं.	५६६०	२०२४
म. नं.	९	८३

2  
A  
2  
B

2  
A  
B

2  
A  
B  
C

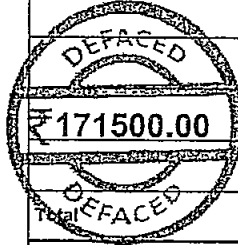




स ह प  
 ५६६० २०२४  
 २ ८३



GRN	MH012393373202425M	BARCODE	[Barcode]		Date	11/12/2024-12 42 22	Form ID	25 2	
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details					
Stamp Duty	Type of Payment			TAX ID / TAN (If Any)					
				PAN No.(If Applicable)	ADWPU8801E				
Office Name	SHP_SHAHA PUR SUB REGISTRAR			Full Name	MR PRADIP BALU UMAVANE				
Location	THANE								
Year	2024-2025 One Time			Flat/Block No.	S NO 73/P/2 OMKAR HEIGHTS BLDG NO.2 A				
Account Head Details		Amount in Rs.	Premises/Building	WING 7th FLOOR FLAT NO.704					
0030046401	Stamp Duty	147000 00	Road/Street	CARPET AREA 41.01 SQ MTR BALCONY AREA 2 61 SQ MTR					
0030063301	Registration Fee	24500 00	Area/Locality	VASIND TAL SHAHA PUR DIST THANE					
			Town/City/District						
			PIN	4	2	1	6	0	1
Remarks (If Any)									
PAN2=AADFO3744J~SecondPartyName=MS OMKAR ENTERPRISES~CA=2450000~Marketval=1890000									
Total		1,71,500 00	Amount In	One Lakh Seventy One Thousand Five Hundred Rupees					
			Words	Only					
Payment Details			FOR USE IN RECEIVING BANK						
PUNJAB NATIONAL BANK									
Cheque-DD Details			Bank CIN	Ref. No	03006172024121100583	111224M822606			
Cheque/DD No			Bank Date	RBI Date	11/12/2024-14 33 35	12/12/2024			
Name of Bank			Bank-Branch		PUNJAB NATIONAL BANK				
Name of Branch			Scroll No , Date		1 , 12/12/2024				



Department ID : Mobile No. 9209697753  
 NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.  
 सदर चलन केवल दुय्यम निवधक कार्यालयान नोदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे . नोदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही .

Signature-Not Verified

Digitally signed by DS  
 DIRECTORATE OF ACCOUNTS  
 AND TREASURY, MUMBAI 1  
 Date: 2024.12.16 13:08:48 IST  
 Reason: GRAS Secure Document  
 Location: India

Challan Defaced Details

Sr No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(IS)-408-5697	0006963758202425	16/12/2024-13 04 02	IGR139	24500.00
2	(IS)-408-5697	0006963758202425	16/12/2024-13 04 02	IGR139	147000 00
Total Defacement Amount					1,71,500.00

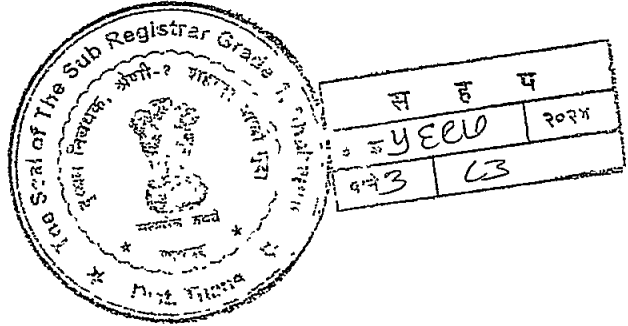
2  
3  
4  
5

6

7  
8  
9

10  
11  
12

Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 1224139313879	Date 13/12/2024
Received from PRADIP BALU UMAVANE, Mobile number 9209697753, an amount of Rs.1660/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(SARITA) in the Sub Registrar office S.R. Shahapur of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 13/12/2024
Bank CIN 10004152024121312989	REF No. IGASEXGYS3
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	



2  
3  
4  
5

19  
20  
21

22  
23  
24



CHALLAN  
MTR Form Number-6



GRN	MH012393373202425M	BARCODE	11 12 2024 12 42 22	Date	11/12/2024-12-42 22	Form ID	25.2
Department	Inspector General Of Registraton			Payer Details			
Type of Payment	Stamp Duty			TAX ID / TAN (If Any)			
				PAN No.(If Applicable)	ADWPU8801E		
Office Name	SHP_SHAHAPUR SUB REGISTRAR			Full Name	MR PRADIP BALU UMAVANE		
Location	THANE						
Year	2024-2025 One Time			Flat/Block No.	S.NO.73/P/2 OMKAR HEIGHTS BLDG NO 2 A		
Account Head Details	Amount In Rs.		Premises/Building	WING 7th FLOOR FLAT NO.704			
0030046401 Stamp Duty	147000.00		Road/Street	CARPET AREA 41.01 SQ MTR BALCONY AREA 2 61 SQ MTR			
0030063301 Registraton Fee	24500.00		Area/Locality	VASIND TAL SHAHAPUR DIST THANE			
			Town/City/District				
			PIN	4 2 1 6 0 1			
			Remarks (If Any)	PAN2=AADFO3744J-SecondPartyName=MS OMKAR ENTERPRISES-CA=2150000-Marketval=1890000			
			Amount In Words	One Lakh Seventy One Thousand Five Hundred Rupees			
Total	1,71,500 00						
Payment Details	PUNJAB NATIONAL BANK			FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details	Bank CIN		Ref. No.	03006172024121100583		111224M822606	
Cheque/DD No.	Bank Date		RBI Date	11/12/2024-14.33'35		Not Verfied with RBI	
Name of Bank	Bank-Branch			PUNJAB NATIONAL BANK			
Name of Branch	Scroll No. , Date			Not Verfied with Scroll			

Department ID

Mobile No. : 9209697753

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

सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्त्यासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्त्यासाठी सदर चलन लागू नाही.

10  
11  
12

13  
14  
15

16  
17  
18

AGREEMENT FOR SALE

THIS ARTICLE OF AGREEMENT MADE AT VASIND ON THIS  
16<sup>th</sup> DAY OF Dec. 2024

BETWEEN

M/s. **OMKAR ENTERPRISES** a Partnership Firm incorporated under the revisions of the Partnership Act 1932, having its Registered Office at. **Shop No.11, Rohini Apartment, Padmashree Tarmale Nagar, Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane 421601** [PAN No. AADFO3744J] email address **omkarenterprises.225@gmail.com** through his Partner **Mr. Amol Padmakar Tarmale, Age 42 Year, R/a Padmashri Bangalo, Tarmale Vada, Near Ideal School, Ambika Nagar, Pada Vibhag, Vashind [West], Dahagaon, Tal. Shahapur Dist. Thane - 421601** hereinafter called and referred to as the **BUILDERS/PROMOTERS** (which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof mean and include the directors constituting the said company for the time being and their/his heirs, executors, administrators and assigns) being the **PARTY OF THE FIRST PART.**

AND

1] Mr. **PRADIP BALU UMAVANE, Age 37 YEARS**

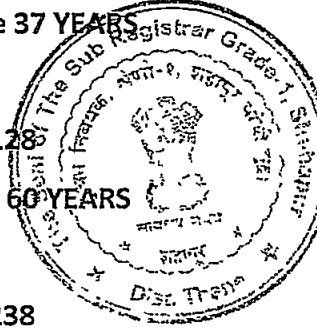
PAN NO. : **ADWPU8801E**

AADHAAR NO. : **2286 8534 1128**

2] Mr. **BALU AMBO UMAVANE, Age 60 YEARS**

PAN NO. : **ACDPU5580C**

AADHAAR NO. : **3701 0213 1238**



स	ह	प
क	५६००	२०२४
५		८३

having address at : At. **DEVALICHAPADA, Po. DOLKHAMB, Tal. SHAHAPUR, , THANE, MAHARASHTRA -421601**

hereinafter called and referred to as the **ALLOTTEE/S / PURCHASER/S** (Which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning

thereof mean and include survivor of them his / her / their heirs, executors, administrators and assigns) being the **PARTY OF THE SECOND PART.**

WHEREAS **Mr. Balaram Govind Shelar, Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shelar** herein are owners and/or otherwise well and sufficiently entitled to all that piece and parcel of land lying, being and situate at **Village Vashind, Taluka Shahapur, District Thane** bearing:

*Bhramane*

*Recd*

*दादा अमोल उमावणे*



स ह प ५६६६ २०२४	Survey No. 73	Hissa No. Part - 2	Area (H-R-P) 0H-39R-0P	Assessment Rs Rs.4-81/-
-----------------------	---------------	--------------------	------------------------	-------------------------

Within the limits of Vashind Grampanchayat and within the Jurisdiction of Registration District Thane, Sub-Registration, Shahapur, hereinafter the above said property is called and referred to as "Said Property" and is more particularly described in the SCHEDULE hereunder written ;

AND WHEREAS that the said land originally owned by Mr.Rasikalal Hemachand Gujar and others 3 and possessed by Mr. Hari Kalu Patil @ Shelar as protected tenant of the said land therefore protected tenant become absolute owner or deem purchaser under section 32 of Bombay tenancy and agriculturist act 1956 hence land tribunal shahapur has fixed purchase price under order no.8 on dt.19/08/1961 and declared the said land transfer and west in fevour of Mr. Hari Kalu Patil @ Shelar i.e. Tenant Purchaser therefore name of Mr. Hari Kalu Patil@Shelar has been recorded over the said property by Mutation Entrée No.839 in the revenue record.

AND then after Mr. Hari Kalu Patil @ Shelar was died and left behind his legal hairs Mr. Govind Hari Shelar, Mr. Raghunath Hari Shelar, Mr.Pandurang Hari Shelar, Mr. Mahadu Hari Shelar and Mr.Shankar Hari Shelar therefore all rights are transfer or west in fevour of said legal hairs under Hindu Sensation Act. Hence names of all legal hairs are brought on record by Mutation Entrée No.1015 on dt.14/12/1966 in the revenue record.

AND then after Mr. Govind Hari Shelar, Mr. Raghunath Hari Shelar, Mr. Pandurang Hari Shelar, Mr. Mahadu Hari Shelar and Mr. Shankar Hari Shelar are partition of our all joint and ancestral property between all co owners and said property come to in shear of Mr. Govind hari Shelar hance he become the absolute owner of said property therefore name of Mr. Govind Hari shelar are brought on record by Mutation Entrée No.1157 on dt.01/09/1969 in the revenue record.

AND then after Mr. Govind Hari Shelar was died and left behind his legal hairs Mr. Balaram Govind Shelar and others therefore all rights are transfer or west in fevour of said legal hairs under Hindu Sensation Act. Hence names of all legal hairs are brought on record by Mutation Entrée No.2317 in the revenue record.

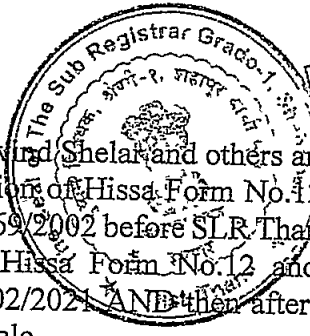
AND then after TILR has issued Hissa Form No.12 in respect of S. No.73 and made total 5 Part in the name of Mr. Shankar Hari Shelar, Pandu Hari Shelar, Raghunath Hari Shelar, Govind Hari Shelar and Mr. Gauru Dagadu shelar as per possession. therefore, said changes made and brought on record by Mutation Entrée No.4130 but said Hissa Form No.12 and Mutation Entrée No.4130 has been challenge by Mr. Balaram Govind Shelar before Collector thane by RTS Appeal / Application No.135/17 and said application is allowed and said mutation Entrée No. 4130 has been cancelled under order on dt 05/11/2018 and then after said order challenge before MRT Commissioner office Mumbai by Application No. 330/2020 and said application rejected and lower court order conferred by order on dt. 21/01/2022.

Bharam

Renuka

०१/०२ ३१/०१/२०२०





स ह प  
२०२४  
५६६०  
८३

AND then after Mr. Balar Govind Shelar and others are file Application No. 2208/2020/2021 for Cancellation of Hissa Form No.12 and MOJANI Made in the year of 1973 and M.No.69/2002 before SLR Thane and said application has been allowed and said Hissa Form No.12 and MOJANI has been Cancelled by order on dt.12/02/2021. AND then after Mr. Balaram Govind Shelar and others are obtain Sale

Permission under section 43 from Tahasildar shahapur under order No.11818/2018 on dt. 21/12/2018 and sold Area about 29 Guntha from said land in fevour of **Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shelar** and sale deed dully executed on dt.29/12/2018 and said sale deed registered in the office of sub registrar office shahapur at the serial no.6696/2018 therefore name of purchasers are brought on record by mutation Entrée no.6058

AND WHEREAS **Mr. Balaram Govind Shelar, Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shelar** having all rights, title and interest in said Property, Therefore they are entitled and having all rights to transfer development rights and sale or convey of said land in favor of the Promoters and developer Therefore, the Development rights of said lands or said shares intended to be hereby conveyed, transferred, assured and demised to the Promoters and developer i.e. **M/s. Omkar Enterprises** (One of Partnership Firm) through his Partner **Mr. Amol Padmakar Tarmale** therefore development Agreement was dully executed and registered on dt.24/06/2020 at the serial No.1339/2020 therefore Promoter and Developer has purchased and acquires all development rights in respect of said land.

AND WHEREAS Builders / Promoters herein with a view to develop said property submitted necessary building plans with The Assistant Director, Town Planning Department, Thane for approval and accordingly Assistant Director, Town Planning Department, Thane by and under his letter bearing No. जा. क्र. विशेष / मौ. वासिंद / ता. शहापूर / स. नं. १६८ / १४ / २० / ससंठाणे / २६८० दि. ०९ / ११ / २०२२ approved the said plans and recommended the said plans to The Collector Thane and / or Competent Authority for approval and for grant Non-Agricultural use permission ;

AND WHEREAS The Collector, Thane by and under Permission bearing No. क्र. महसूल / कक्ष - १ / टे - ११ / बां. प. वासिंद / ता. शहापूर / एसआर - २२० / २०२१ दि. ०२ / ०१ / २०२३ approved the said plans recommended by the Assistant Director, Town Planning Department, Thane and granted necessary building permission cum Non-Agricultural use permission in respect of said property;

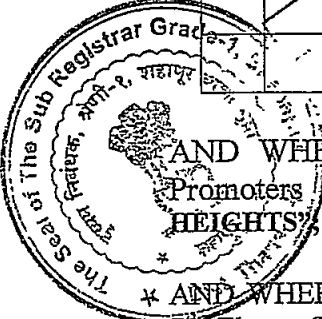
अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र [ चौ. मी. ]	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र [ चौ. मी. ]		प्रस्तावित P LINE बांधकाम क्षेत्र	
			इमारत नंबर	मजले / प्रयोजन	एकूण क्षेत्र [ चौ. मी. ]

Bhavane

Received

वास्तु संविदा प्रयोजने

१	३९००.००	८७३६.००	Building - 1	तळ + स्टिल्ट + ४ मजले रहिवास	१००६. ६९
			Building - 2	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	३८६३. ६४
			Building - 3	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	३८६३. ६४
				एकूण	८७३३. ९७



AND WHEREAS as per sanctioned plans and permissions Builders / Promoters have proposed building/s on said property i.e. "OMKAR HEIGHTS"

\* AND WHEREAS the Allottee is offered an Apartment bearing Number 704 on 7<sup>th</sup> Floor, (herein after referred to as the said "Apartment") in the Wing 'A' of the "Building No. 2" (herein after referred to as the said "Building") being constructed in the phase of the said project, by the Promoter

AND WHEREAS the Promoter has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council of Architects and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council of Architects;

AND WHEREAS the Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the Real Estate Regulatory Authority at Mumbai No. P51700050864 authenticated copy is attached in Annexure F

AND WHEREAS the Promoter has appointed a structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the buildings and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building/buildings.

AND WHEREAS by virtue of the Development Agreement/Power of Attorney the Promoter has sole and exclusive right to sell the Apartments in the said building/s to be constructed by the Promoter on the project land and to enter into Agreement/s with the allottee(s)/s of the Apartments to receive the sale consideration in respect thereof;

AND WHEREAS on demand from the allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the project land and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects Messrs. "VAISHNAVI ASSOCIATES" and of such other documents as are specified under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (hereinafter referred to as "the said Act") and the Rules and Regulations made thereunder;

AND WHEREAS the authenticated copies of Certificate of Title issued by the attorney at law or advocate of the Promoter, authenticated copies of Property card or extract of Village Form VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the project land on which the Apartments are constructed or are to be constructed have been annexed hereto and marked as Annexure 'A' and 'B', respectively.

*Behavane*

*Prasad*

*वाठर अण्णो उमवठो*

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as approved by the concerned Local Authority have been annexed hereto and marked as Annexure C-1.

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans of the Layout as proposed by the Promoter and according to which the construction of the buildings and open spaces are proposed to be provided for on the said project have been annexed hereto and marked as Annexure C-2,

AND WHEREAS the authenticated copies of the plans and specifications of the Apartment agreed to be purchased by the Allottee, as sanctioned and approved by the local authority have been annexed and marked as Annexure D

AND WHEREAS the Promoter has got some of the approvals from the concerned local authority(s) to the plans, the specifications, elevations, sections and of the said building/s and shall obtain the balance approvals from various authorities from time to time, so as to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of the said Building.

AND WHEREAS 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 Promoter while developing the project land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the said building/s shall be granted by the concerned local authority.

AND WHEREAS the Promoter has accordingly commenced construction of the said building/s in accordance with the said proposed plans.

AND WHEREAS the Allottee has applied to the Promoter for allotment of That there are Three Buildings sanctioned on the said property as per sanctioned plan i. e. Building No. 1, and Building No. 2, Wing "A" and Wing "B", and Building No. 3 consisting of Wing "A and Wing B",

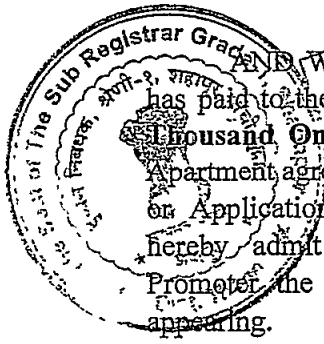
AND WHEREAS the carpet area of the said Apartment is 41.01 square meters and "carpet area" means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottee or verandah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottee, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment.

AND WHEREAS, the Parties relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;

*Atwame*

*Receivd*

*कार्ड ऑफिसर*



AND WHEREAS, prior to the execution of these presents the Allottee has paid to the Promoter a sum of Rs. 7,50,000/- [Rupees Seven Lakh Fifty Thousand Only] only, being part payment of the sale consideration of the Apartment agreed to be sold by the Promoter to the Allottee as advance payment or Application Fee; (the payment and receipt whereof the Promoter both hereby admit and acknowledge) and the Allottee has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale consideration in the manner hereinafter appearing.

AND WHEREAS, the Promoter has registered the Project under the provisions of the Real Estate (Regulation & Redevelopment) Act, 2016 with the Real Estate Regulatory Authority at No. P51700050864.

AND WHEREAS, under section 13 of the said Act the Promoter is required to execute a written Agreement for sale of said Apartment with the Allottee, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908.

In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the [Apartment/Plot] and the garage / covered parking (if applicable)

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

1. The Promoter shall construct the said building/s consisting of stilt parking and 7 upper floors on the project land in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time.

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

- 1.a (i) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Flat No 704 of the type 1BHK of carpet area admeasuring 41.01 Sq. Meters on 7<sup>th</sup> Floor in the Building 2 Wing 'A' (hereinafter referred to as "the Flat") as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked Annexures C-1 and C-2 for the consideration of Rs. 24,50,000/- including Rs. \_\_\_\_\_/- being the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common areas and facilities which are more particularly described in the Second Schedule annexed herewith. [the price of the Flat including the proportionate price of the common areas and facilities and parking spaces should be shown separately].

- 1(b) The total aggregate consideration amount for the Flat is Rs. 24,50,000/-

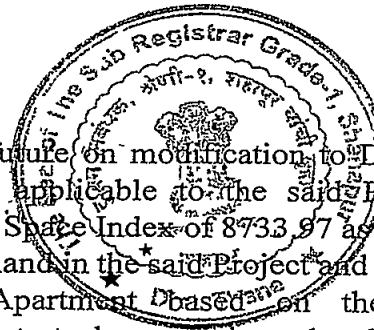
Bhavana

Received

10/10/2016







ब ह व  
- 2020 2028  
CS

FSI which may be available in future on modification to Development Control Regulations, which are applicable to the said Project. The Promoter has disclosed the Floor Space Index of 8733.97 as proposed to be utilized by him on the project land in the said Project and Allottee has agreed to purchase the said Apartment based on the proposed construction and sale of apartments to be carried out by the Promoter by utilizing the proposed FSI and on the understanding that the declared proposed FSI shall belong to Promoter only.

- 4.1 If the Promoter fails to abide by the time schedule for completing the project and handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee, the Promoter agrees to pay to the Allottee, who does not intend to withdraw from the project, interest as specified in the Rule, on all the amounts paid by the Allottee, for every month of delay, till the handing over of the possession. The Allottee agrees to pay to the Promoter, interest as specified in the Rule, on all the delayed payment which become due and payable by the Allottee to the Promoter under the terms of this Agreement from the date the said amount is payable by the allottee(s) to the Promoter.
- 4.2 Without prejudice to the right of promoter to charge interest in terms of sub clause 4.1 above, on the Allottee committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement [including his/her proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoings] and on the allottee committing three defaults of payment of instalments, the Promoter shall at his own option, may terminate this Agreement:

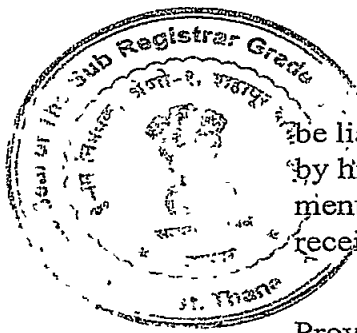
Provided that, Promoter shall give notice of fifteen days in writing to the Allottee, by Registered Post AD at the address provided by the allottee and mail at the e-mail address provided by the Allottee, of his intention to terminate this Agreement and of the specific breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the Agreement. If the Allottee fails to rectify the breach or breaches mentioned by the Promoter within the period of notice then at the end of such notice period, promoter shall be entitled to terminate this Agreement.

Provided further that upon termination of this Agreement as aforesaid, the Promoter shall refund to the Allottee [subject to adjustment and recovery of any agreed liquidated damages or any other amount which may be payable to Promoter] within a period of thirty days of the termination, the instalments of sale consideration of the Apartment which may till then have been paid by the Allottee to the Promoter.

5. The fixtures and fittings with regard to the flooring and sanitary fittings and amenities like one or more lifts with particular brand, or price range [if unbranded] to be provided by the Promoter in the said building and the Apartment as are set out in Annexure 'E', annexed hereto.
6. The Promoter shall give possession of the Apartment to the Allottee on or before 31/03/2027. If the Promoter fails or neglects to give possession of the Apartment to the Allottee on account of reasons beyond his control and of his agents by the aforesaid date then the Promoter shall

*Bhavane*

*Accepted*  
बालू शर्मा (महाराज)  
9



be liable on demand to refund to the Allottee the amounts already received by him in respect of the Apartment with interest at the same rate as may mentioned in the clause 4.1 herein above from the date the Promoter received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid.

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

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

- 7.1 **Procedure for taking possession** - The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate from the competent authority and the payment made by the Allottee as per the agreement shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within 3 (three months from the date of issue of such notice and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfilment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter or association of allottees, as the case may be. The Promoter on its behalf shall offer the possession to the Allottee in writing within 7 days of receiving the occupancy certificate of the Project.
- 7.2 The Allottee shall take possession of the Apartment within 15 days of the written notice from the promotor to the Allottee intimating that the said Apartments are ready for use and occupancy:
- 7.3 **Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot]:** Upon receiving a written intimation from the Promoter as per clause 8.1, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in clause 8.1 such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as applicable.
- 7.4 If within a period of five years from the date of handing over the Apartment to the Allottee, the Allottee brings to the notice of the Promoter any structural defect in the Apartment or the building in which the Apartment are situated or any defects on account of workmanship, quality or provision of service, then, wherever possible such defects shall be rectified by the Promoter at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects, then the Allottee shall be entitled to receive from the Promoter, compensation for such defect in the manner as provided under the Act.

Bhavanone

Revised  
21/01/2024



8. The Allottee shall use the Apartment or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of residence/office/show room/shop/godown for carrying on any industry or business (strike of which is not applicable) He shall use the garage or parking space only for purpose of keeping or parking vehicle.

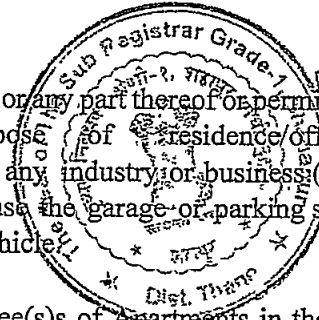
9. The Allottee along with other allottee(s) of Apartments in the building shall join in forming and registering the Society or Association or a Limited Company to be known by such name as the Promoter may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration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

9.1 The Promoter shall, within three months of registration of the Society or Association or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the society or Limited Company all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the said structure of the Building or wing in which the said Apartment is situated. Society Formation shall be formed within a period of three months of the majority (51 % ) of allottees having booked their plot or apartment or building. And conveyance of project land within 3 months of OC.

9.2 The Promoter shall, within three months of registration of the Federation/apex body of the Societies or Limited Company, as aforesaid, cause to be transferred to the Federation/Apex body all the right, title and the interest of the Vendor/Lessor/Original

Owner/Promoter and/or the owners in the project land on which the building with multiple wings or buildings are constructed.

9.3 Within 15 days after notice in writing is given by the Promoter to the Allottee that the Apartment is ready for use and occupancy, the Allottee shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the carpet area of the Apartment) of outgoing in respect of the project land and Building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the concerned local authority and/or Government water charges, insurance, common lights, repairs and salaries of clerks bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the project land and building/s. Until the Society or Limited Company is formed and the said structure of the building/s or wings is transferred to it, the Allottee shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoing as may be determined. The Allottee further agrees that till



स ह ष	२०२४
६३	

*Abhishek*

*Abhishek*

२१/०२/२०२४  
११



the Allottee's share is so determined the Allottee shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of Rs. 1175/- per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Allottee to the Promoter shall not carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/assignment of lease of the structure of the building or wing is executed in favour of the society or a limited company as aforesaid. On such conveyance/assignment of lease being executed for the structure of the building or wing the aforesaid deposits (less deduction provided for in this Agreement) shall be paid over by the Promoter to the Society or the Limited Company, as the case may be.

10. The Allottee shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter, the following amounts :-

- (i) Rs. \_\_\_-\_\_\_ for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (ii) Rs. \_\_\_-\_\_\_ for formation and registration of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body.
- (iii) Rs. 600/- for proportionate share of taxes and other charges/levies in respect of the Society or Limited Company/Federation/ Apex body

(iv) Rs. \_\_\_\_\_/- for deposit towards provisional monthly contribution towards outgoings of Society or Limited Company/Federation/ Apex body.

(v) Rs. \_\_\_-\_\_\_ For Deposit towards Water, Electric, and other utility and services connection charges &

(vi) Rs. \_\_\_-\_\_\_ for deposits of electrical receiving and Sub Station provided in Layout

11. The Allottee shall pay to the Promoter a sum of Rs. \_\_\_-\_\_\_ for meeting all legal costs, charges and expenses, including professional costs of the Attorney-at- Law/Advocates of the Promoter in connection with formation of the said Society, or

Limited Company, or Apex Body or Federation and for preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing the conveyance or assignment of lease.

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

*Signature*

*Signature*  
अध्याक्षक



स ह य	
क्रं 4886	२०२४
पृष्ठ 6	73

13. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

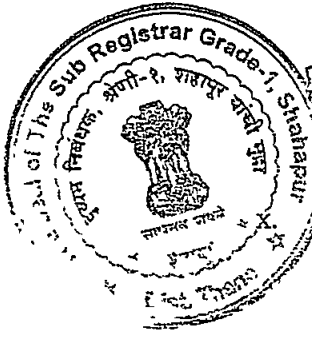
The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

- i. The Promoter has clear and marketable title with respect to the project land; as declared in the title report annexed to this agreement and has the requisite rights to carry out development upon the project land and also has actual, physical and legal possession of the project land for the implementation of the Project;
- ii. The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project and shall obtain requisite approvals from time to time to complete the development of the project;
- iii. There are no encumbrances upon the project land or the Project except those disclosed in the title report;
- iv. There are no litigations pending before any Court of law with respect to the project land or Project except those disclosed in the title report;
- v. All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, project land and said building/wing are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, all approvals, licenses and permits to be issued by the competent authorities with respect to the Project, project land and said building/wing shall be obtained by following due process of law and the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, project land, Building/wing and common areas;
- vi. The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- vii. The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the project land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;
- viii. The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;
- ix. At the time of execution of the conveyance deed of the structure to the association of allottees the Promoter shall handover lawful,

*Bhargava*

*Receivable*

*वा/क/ 31/01/2024*



ख म प  
२०२४

vacant, peaceful, physical possession of the common areas of the Structure to the Association of the Allottees;

The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge undisputed governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities;

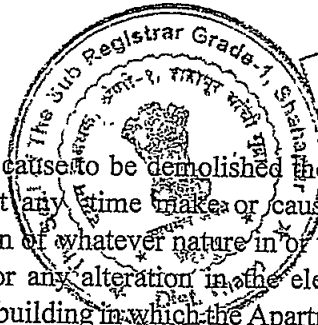
- xi. No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received or served upon the Promoter in respect of the project land and/or the Project except those disclosed in the title report.
14. The Allottee/s or himself/themselves with intention to bring all persons into whosoever hands the Apartment may come, hereby covenants with the Promoter as follows :-

To maintain the Apartment at the Allottee's own cost in good and tenantable repair and condition from the date that of possession of the Apartment is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated which may be against the rules, regulations or bye-laws or change/alter or make addition in or

- i. to the building in which the Apartment is situated and the Apartment itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.
- ii. Not to store in the Apartment any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Apartment is situated or storing of which goods is objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Apartment is situated, including entrances of the building in which the Apartment is situated and in case any damage is caused to the building in which the Apartment is situated or the Apartment on account of negligence or default of the Allottee in this behalf, the Allottee shall be liable for the consequences of the breach
- iii. and maintain the Apartment in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Allottee and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Apartment is situated or the Apartment which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Allottee committing any act in contravention of the above provision, the Allottee shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public

*Amrants*

*Amrants*  
व्यक्तिगत उपयोग



स ह य  
5220  
92 23

authority.

- iv. Not to demolish or cause to be demolished the Apartment or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the Apartment or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside color scheme of the building in which the Apartment is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Apartment and the appurtenances thereto in good tenable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Apartment is situated and shall not chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Partis or other structural members in the Apartment without the prior written permission of the Promoter and/or the Society or the Limited Company.
- v. Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the project land and the building in which the Apartment is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.
- vi. Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Apartment in the compound or any portion of the project land and the building in which the Apartment is situated.
- vii. Pay to the Promoter within fifteen days of demand by the Promoter, his share of security deposit demanded by the concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the Apartment is situated.
- viii. To bear and pay increase in local taxes, water charges, insurance and such other levies, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Apartment by the Allottee for any purposes other than for purpose for which it is sold.
- ix. The Allottee shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Apartment until all the dues payable by the Allottee to the Promoter under this Agreement are fully paid up.
- x. The Allottee shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or the Limited Company or Apex Body or Federation may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building and the Apartments therein and for the observance and performance of the Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Allottee shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/Limited

Bhavana

Accepted  
21/02/2019



Company Apex Body/Federation regarding the occupancy and use of the Apartment in the Building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other out-goings in accordance with the terms of this Agreement.

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

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

15. the Promoter from the Allottee as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or association or Company or towards the out goings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purposes for which they have been received.

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

17. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

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

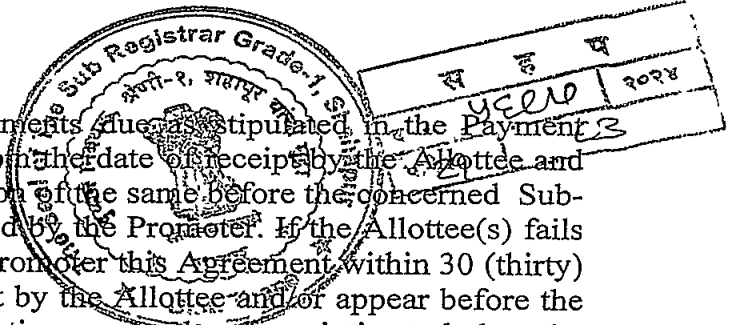
18. BINDING EFFECT

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the

*Signature*

*Signature*

*Signature*



schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 15 (fifteen) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

19. ENTIRE AGREEMENT

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

20. RIGHT TO AMEND

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

21. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Project shall equally be applicable to and enforceable against any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.

22. SEVERABILITY

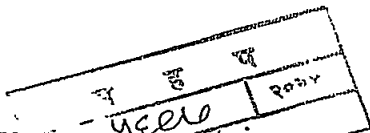
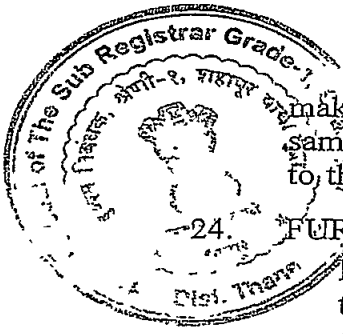
If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this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

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

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to

*Signature*

*Accepted*  
 प्रमुख अधिकारी



make any payment in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be in proportion to the carpet area of the [Apartment/Plot] to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

#### FURTHER ASSURANCES

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

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

25. The Allottee and/or Promoter shall present this Agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act and the Promoter will attend such office and admit execution thereof.
26. That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post A.D and notified Email ID/Under Certificate of Posting at their respective addresses specified below:

**1] Mr. PRADIP BALU UMAVANE, Age 37 YEARS**

**PAN NO. : ADWPU8801E**

**AADHAAR NO. : 2286 8534 1128**

**2] Mr. BALU AMBO UMAVANE, Age 60 YEARS**

**PAN NO. : ACDPU5580C**

**AADHAAR NO. : 3701 0213 1238**

Address at :- At. DEVALICHAPADA, Po. DOLKHAMB, Tal. SHAHAPUR, , THANE, MAHARASHTRA -421601

Notified Email ID: \_\_\_\_\_

**BUILDERS/PROMOTERS  
M/s. OMKAR ENTERPRISES  
Mr. Amol Padmakar Tarmale**

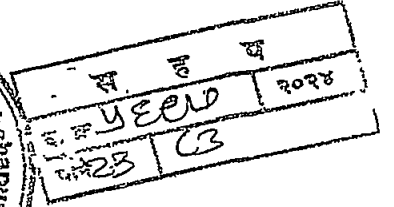
*Amol Padmakar Tarmale*

*Amol Padmakar Tarmale*

*31/09/2019*



(Partner) Notified  
Email ID:  
omkarenterprises.225@gmail.com



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

27. JOINT ALLOTTEES

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

28. Stamp Duty and Registration :- The charges towards stamp duty and Registration of this Agreement shall be borne by the allottee.

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

30. GOVERNING LAW

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

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

*Recrued*

*Pravin*

वाकर शिवाजी भवर्ष



स ह ज	
येले	२०२४
७३/०३	

First Schedule Above

Referred Description of the freehold/leasehold land and all other details

All those pieces and parcels of the land bearing Sr. No. 73 / P / 2 admeasuring area 3900.00 Sq. Meters of village Vasind, Taluka - Shahapur , Dist.-Thane.

The said land boundaries as under:-

- Towards East :- Railway Line  
Towards West :- Gadge Maharaj Hospital  
Towards North :- S. No.; 73/P/1  
Towards South :- Samarth Krupa Complex

Second Schedule Above Referred to

Here set out the nature, extent and description of common areas and facilities.

Flat Bearing No.704 on the 7<sup>th</sup> Floor of the Building No. 2 wing 'A' of the proposed building known as "OMKAR HEIGHTS" to be constructed on the said property admeasuring 41.01 square meter carpet equivalent to 441.43 square feet and enclosed balcony admeasuring carpet area 2.61 square meter carpet equivalent to 28.09 square feet.

The said flat/shop boundaries as under:-

- Towards East :- As per Plan  
Towards West :- As per Plan  
Towards North :- As per Plan  
Towards South :- As per Plan

*Received*

*Bhavanrao*

*बाबासाहेब*



स ह प  
५६७  
२०१४  
३

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED

DI 11 Mr. PRADIP BALU UMAVANE

*Pradip Umayane*



2] Mr. BALU AMBO UMAVANE

*बालू अंबो उमावणे*



SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED

Promoter:

BUILDERS/PROMOTERS

M/s. OMKAR ENTERPRISES

*Amol Tarmale*

Mr. Amol Padmakar Tarmale (Partner)

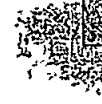
[ Authorized Signatory ]



WITNESSES:

1] Name:- Mrs. Nikita Ravindra Umayane  
At. Dodichamb, Shahapur.

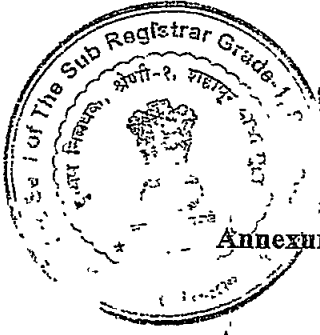
*Nikita Umayane*



2] Name:- Mr. Bhupendra Ganpat Vishe  
At Kambare, Shahapur

*Bhupendra Vishe*





अ	६	प
५६६	List of Annexure	
२६	७३	

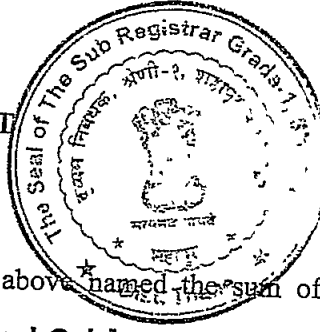
- Annexure A:-** 7/12 extract and mutation entries of the landed property and title Certificate of the land .
- Annexure B:-** Non agricultural and construction Order issued by collector Thane dated 02/01/2023 in respect of the said land and the order of Town Planner Thane dated 09/11/2022.
- Annexure C:-** Copy of layout of land and sanctioned proposed building plan.
- Annexure D:-** Copy of floor plan and Apartment plan.
- Annexure E:-** List of Amenities /facilities /common areas
- Annexure F:-** Certificate of registration issued by Real Estate Regulation Authority

*Bhavans*

*Received*

*काठ आंबे, इवणो*

RECEIPT



स ह ष	
क्र. YELU	२०२४
२०२४	८३

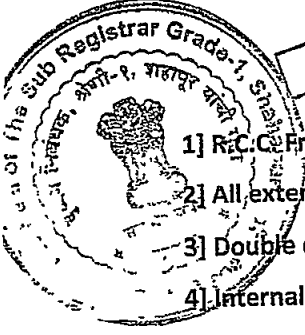
Received of and from the Allottee above named the sum of **Rs.7,50,000/-**  
[ Rupees Seven Lakh Fifty Thousand Only] , on execution of this agreement  
towards Earnest Money as below :-

Sr..	Bank Name	Cheque No.	Date	Amount Rs.
	UNION BANK OF INDIA	103668	24-07-2024	1,00,000/-
	UNION BANK OF INDIA	RTGS	07-12-2024	6,50,000/-
Total Rs.				7,50,000/-

I say received.

The Promoter/s.

M/s. **OMKAR ENTERPRISES** through its Partner  
**Mr. Amol Padmakar Tarmale**, Partner  
[ Authorized Signatory]



Internal/ External/ Amenities/ facilities /common Areas:-  
2024

- 1] R.C.C. Frame structure with [ Stilt +4 up or Stilt +7 up floors
- 2] All external wall are 0'6" thk and internal walls are 0'6" inch
- 3] Double coat plaster from outside
- 4] Internal wall finished with smooth putty finished
- 5] Externally painted with semi-acrylic paint and internal paint with plastic paint.
- 6] Elegant 2X 2 vitrified title flooring in entire flat.
- 7] Premium quality Tiles above kitchen platform.
- 8] Black granite Kitchen platform with stainless steel sink.
- 9] All bathrooms beautifully designed with full height premium quality tiles and Premium quality fittings in all bathrooms
- 10] Branded modular switches, A. c. switches provision with concealed electrical fitting to all Bed rooms.
- 11] Elegant French windows with granite sills.
- 12] Granite Door frames in bathrooms
- 13] Powder Coated aluminum windows operable on one side provided with Mosquitoes net.
- 14] Dry Balcony in kitchen with provision of washing machine with concealed plumbing.
- 15] Sturdy doors in the entire flats with 7'00 ft height with laminated on both side molding and polished.
- 16] Lift with Inverter backup
- 17] Sheet roofing for common Terrace of Building.
- 18] Solar Water System or Solar Light Heating [ SWH ] System / Roof top Photovolpaic [ RTPV ] System in the project. [ Only one is applicable ]

*Bhavanrao*

*Ravi*

*विकास आवास विकास*

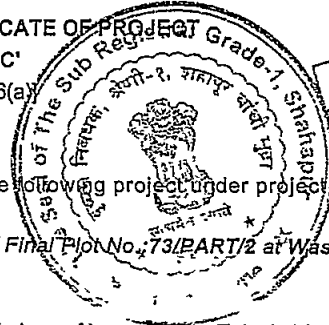


## Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

FORM 'C'

[See rule 6(a)]



स	ह	प
व. क्र. ५६७	२०२४	
पाने २६	६३	

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number : P51700050864

Project: **OMKAR HEIGHTS** , Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: **73/PART/2** at **Washind (CT), Shahapur, Thane, 421601**;

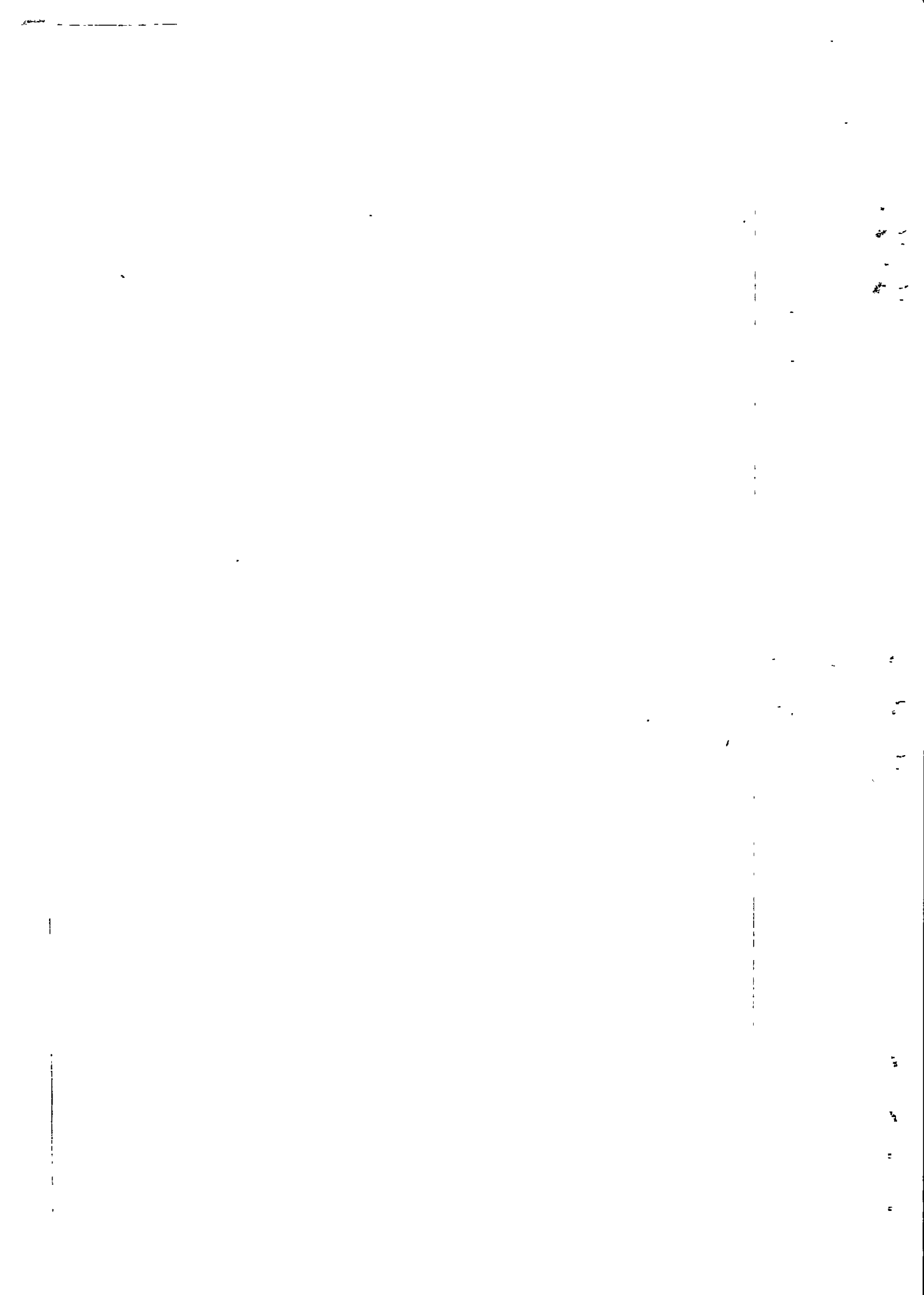
- 1 Omkar Enterprises having its registered office / principal place of business at **Tehsil: Shahapur, District: Thane, Pin: 421601**.
- 2 This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
  - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees;
  - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
  - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub- clause (D) of clause (I) 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 **09/05/2023** and ending with **31/03/2027** unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6
  - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
  - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
- 3 If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under



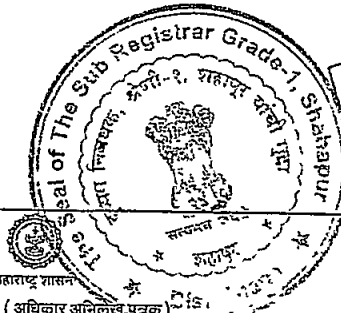
Signature valid  
Digitally Signed by  
Mr. Arun Appasaheb Nadagoudar  
(Secretary Incharge, MahaRERA)  
Date:09-05-2023 17:28:56

Dated. 09/05/2023  
Place: Mumbai

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







स ह प  
 व. क्र. ५६७  
 पाने ३० ८३  
 २०२४

गाव नमुना सात ( अधिकार अनिलेख पत्रक )  
 [ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अनिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव - वासिंद (१०९३८८)

तालुका - शहापूर

जिल्हा - ठाणे



ULPIN 28061953577

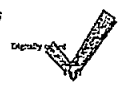
मुद्रापत्र क्रमांक व उपविभाग ७३/१/२

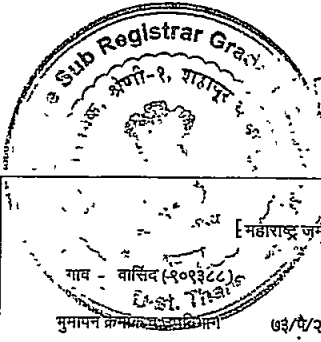
28061953577

मुद्रापत्र पद्धती		भोगवट्याद्वारे वर्ग - १		शेताचे स्थानीक नाव			
क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवट्याद्वाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख	फेरफार क्र	कुळ, खड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर चौ.मी	१५६५	बाळाराम गोविंद शेळार	१०.००.००	१०० ००		(६४२७)	कुळाचे नाव व खड
अकृषिक क्षेत्र	२०८७	[ सावळाराम गोविंद शेळार ]				(६०३४)	इतर अधिकार
विन शेती	३९ ००.००	[ गोपीका गोविंद शेळार ]				(६०३४)	[ गोळा ] (६०६५)
		[ अशोक मुकुंद शेळार ]				(६०३४)	[ भुविकास से स जो जा क्र १००० जा गोळा ] (६०६५)
विन शेती	३९० ००	[ गोपिका गोविंद शेळार ]				(६०३४)	
आकारणी		[ गणानन गोविंद शेळार ]	०३७.५०	४८९	००१५० ]	(६०५८)	अकृषिक वापर
		[ मुदलिका गोविंद शेळार ]				(६०५८)	क्षेत्र ३९०० चौमी या जमिनीवर रहिवास्त
		[ सोमनाथ देवदू तारमणे ]				(६०५८)	प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी आदेशातील
		[ कुसुम राजाराम पाटील ]				(६०५८)	अटी व शर्ती क्र १ ते ५६ यात अधीन राहून विनशेती
		[ प्रतिभा अशोक शेळार ]				(६०५८)	परवानगी दिली असे (६४२७)
		[ गमुनाथ मुकुंद शेळार ]				(६०५८)	
		[ अविनाश बळीक शेळार ]				(६०५८)	प्रलपित फेरफार - नाही.
		[ जयलक्ष्मी अशोक शेळार ]				(६०५८)	
		[ जयशंती जयराज महाकुणे ]				(६०५८)	शेवटचा फेरफार क्रमांक . ६४२७ व दिनांक
		[ आनंदवी अशोक शेळार ]				(६०५८)	२०/०१/२०२३
		[ विना गंगाराम लोणे ]				(६०५८)	
		[ अजय अशोक शेळार ]				(६०५८)	
		[ सपु मुकुंद शेळार ]				(६०५८)	
		[ रजसा मुकुंद शेळार ]				(६०५८)	
		[ सुनिता सावळाराम शेळार ]				(६०५८)	
		[ विजय सावळाराम शेळार ]				(६०५८)	
		[ अदिती अमिल किशो ]				(६०५८)	
		[ पुनम सावळाराम शेळार ]				(६०५८)	
		— सामाईक क्षेत्र —	०	०			
	२१०१	नामदेव रघुनाथ शेळार				(६४२७)	
		रामधर रघुनाथ शेळार				(६४२७)	
		— सामाईक क्षेत्र —	१९ ००००	१९०.००			
	२१०२	वळीराम शंकर शेळार				(६४२७)	
		शरद शंकर शेळार				(६४२७)	
पुन फेरफार क्र : (२५०) (२५१) (४७५) (७३३) (७३४) (८३१) (८३२) (८३३) (१३११) (२३१७) (२८४६) (३४५१) (६०२८) (६४३६) (६०५८) (६४२७)							सीमा आणि मुद्रापत्र चिन्हे



हा गाव नमुना क्रमांक ७ दिनांक २०/०१/२०२३-१२.३३-५१ PM रोजी डिजिटल स्वाक्षरीत केले आहे व गाव नमुना क्रमांक १२ घा डेटा स्वयंप्रमाणित असल्यामुळे ७/१२ अमिलेचावर वर  
 कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही पृष्ठ क्र. १/३  
 ७/१२ डाउनलोड दि २०/०१/२०२३ १३ १०-१५ PM वैयक्त पडताळणीसाठी <https://dglia.sahara.mahabham.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2111100001254997 हा क्रमांक  
 वापरावा





रा. व. प.  
५६६६६६  
३९/६/२

गाव - वासिद (१०९३८८)  
मुद्रापत्र क्रमांक ३९/६/२

गाव - समुच्चो बारा (पिकाची नोंदवही)

[ महाराष्ट्र जमीन मंडळसुल अधिकार अनिलेख आणि नोंदवही (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

तालुका - शाहपूर

जिल्हा - ठाणे

वर्षे	हेयाम	खाते क्रमांक	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील					लागवडीसाठी उपलब्ध असलेली जमीन		शेरा
			पिकाचा प्रकार	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचनाचे साधन	स्वरूप	क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)
२०२०	खरीप		निर्मळ	मात			०.३९००			

टीप - सदरची नोंद नोवाइल ऑफ द्वारा घेणेत आलेली आहे



स	ह	प
५६६०		२०२१
६३		

वाचले :-

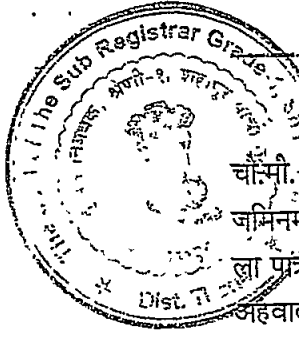
१. श्री.नामदेव रघुनाथ शेलार व इतर ४ यांचे कु.मु.भा.म. (आभिक) इंटर प्रायजेस ग्रुपक त्रिदशकृत भागीदार संस्था तर्फे श्री.अमोल पद्माकर तारामकर वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांचा अर्ज दि.३१/१२/२०२१
२. ग्राम पंचायत वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांचेकडील जा.क्र.२०१० दि.२७/१२/२०१६ रोजीचा नाहरकत दाखला
३. अर्जदार यांनी सादर केलेले विहित नमुन्यातील क्षतिपूर्ति बंधपत्र दि.१२/१२/२०२२
४. नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम १९७६ अंतर्गत सादर केलेले क्षेत्र अतिरिक्त घोषित क्षेत्रापैकी नसलेबाबत अर्जदार यांनी विहित नमुन्यात सादर केलेले सत्यप्रतिज्ञापत्र दि.१२/२०२२
५. महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीनधारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ मधील तरतुदीनुसार जमिनमालक हे विहित मर्यादेपेक्षा जास्त क्षेत्र धारण करीत नसलेबाबत अर्जदार यांनी सादर केलेले दि.१२/२०२२ रोजीचे सत्यप्रतिज्ञापत्र
६. कार्यकारी अभियंता, भातसा धरण व्यवस्थापन विभाग, भातसा नगर, शहापूर, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र.भाधव्यावि/प्रशा-४/१५८८/सन २०२१ दि.२८/५/२०२१
७. उप वनसंरक्षक, शहापूर वन विभाग शहापूर यांचेकडील पत्र क्र.जा.क्र.कक्ष-६(२)/२८/वृक्ष/५५९/२०२१-२२ दि.१०/६/२०२१
८. दि.१६/२/२०२२ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि.१७/२/२०२२ रोजीचे दैनिक "जनमत" या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहीरनामा
९. तहसीलदार, शहापूर यांचेकडील स्थळपाहणी व चौकशी अहवाल पत्र क्र.मांक/महसूल/कक्ष-१/टे-४/कावि-१४४३४/एनएपी/एसआर-१२/२०२१ दि.४/४/२०२२
१०. उपविभागीय अधिकारी, भिवंडी विभाग भिवंडी यांचेकडील पत्र क्र.बीडी/जबा/ना.दा./कावि-१३६६/एसआर-३८/२०२२ दि.२९/४/२०२२
११. सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांचेकडील शिफारस पत्र क्र.जा.क्र.बिशोप/मौ.वासिंद/ता.शहापूर/स.नं.१६८/१४/२०/ससठाणे/२६८० दि.१/११/२०२२
१२. शासन, महसूल व जत्रविभाग, मंत्रालय, मुंबई यांचेकडील परिपत्रक क्र.एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१ दि.१९/८/२०१७

आदेश :-

ज्या अर्थी, उपोद्घातातील अ.क्र.१ अन्वये ठाणे जिल्ह्यातील शहापूर तालुक्यातील मौजे वासिंद, येथील स.नं.७३/मै/२ क्षेत्र ३९००.०० चौ.मी. जागेवर रहिवास प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत अर्ज सादर करण्यात आली आहे.

ज्या अर्थी, दि.१६/२/२०२२ रोजीचे दैनिक "महाराष्ट्र जनमुद्रा" व दि.१७/२/२०२२ रोजीचे दैनिक "जनमत" या वृत्तपत्रात जाहिरात दिलेली होती. त्यावर मुदतीत कोणतीही हरकत/तक्रार उपलब्ध कागदपत्रे पाहता या कार्यालयाकडे प्राप्त झालेली दिसून येत नाही.





२/१०

ग ह प

ज्या अर्थी, मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.७३/पै/२ क्षेत्र ३९००.००

चा.मी. या जमिनीबाबत ना.ज.क.धा. कायद्याचे तरतूदीचा भंग झालेला नाही. सदरची जमीन जमिनमालक यांनी कायदेशिररित्या खरेदीने धारण केलेली असून सदरची जमिन ही कु.का.क.४३ ला पत्र असल्याचे दिसून येत नसल्याचे तहसिलदार शहापूर यांनी उपोद्घातातील अ.क्र.९ च्या अहवालाने कळविले आहे.

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-११/बां.प./वासिंद/ता.शहापूर/167860  
एसआर-२२०/२०२१

ज्या अर्थी, मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.७३/पै/२ क्षेत्र ३९००.०० चौ.मी. ही जागा मंजूर प्रादेशिक योजना ठाणे-पालघर-रायगड नकाशानुसार सदर पुर्ण जमीन सिंचन क्षेत्र (COMMAND AREA) विभागात समाविष्ट होत आहे. मा.संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी सहायक संचालक, नगररचना, ठाणे यांचे कार्यालयास पाठविलेले पत्र क्र. UDCPR/४.२/equivalency of zone/नासंघ/१९३९, दि.७/४/२०२२ अन्वये सिंचन क्षेत्र (COMMAND AREA) हा शर्ती विभागाशी समतुल्य केलेला आहे. तसेच सदर जागा "आसन्नगाव विकास केंद्र" मध्ये समाविष्ट होत असून प्रस्तावित भूवापर (PLU) नकाशानुसार सदर जागा रहिवास विभागात समाविष्ट आहे. सदर जागा गावठाणपासून १५००.०० मी. परीघ क्षेत्रामध्ये अंतर्भूत होत आहे. सदर क्षेत्रासाठी लागू असलेल्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीनुसार अर्जदाराने अपेक्षिलेला रहिवास वापर अनुज्ञेय होत असल्याचे सहायक संचालक नगररचना ठाणे यांचे उपोद्घातातील अ.क्र.११ चे अभिप्रायानुसार दिसून येत आहे.

ज्या अर्थी, मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.७३/पै/२ क्षेत्र ३९००.०० चौ.मी. या जमिनीवर या जमिनीवर रहिवास प्रयोजनासाठी बांधकाम आराखड्यास सहायक संचालक, नगर रचना, ठाणे यांनी उपोद्घातातील अ.क्र.११ अन्वये शिफारस केली आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४२(क) व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त जिल्हाधिकारी ठाणे याद्वारे १) नामदेव रघुनाथ शेलार २) रामचंद्र रघुनाथ शेलार ३) शरद शंकर शेलार ४) बळीराम शंकर शेलार ५) बाळाराम गोविंद शेलार यांना मौजे वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे येथील स.नं.७३/पै/२ क्षेत्र ३९००.०० चौ.मी. या जमिनीवर रहिवास प्रयोजनासाठी बांधकाम परवानगी (अनुज्ञा) पुढील अटी व शर्तीवर देण्यात येत आहे.

#### अटी व शर्ती :-

१. सदर परवानगी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४२ (क) व महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १८ मधील तरतूदीनुसार देण्यात आलेली आहे.
२. प्रस्तावित जागेची मोजणी ३ महिन्यांचे आत करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहील.

३. जागेवर खुले क्षेत्र व रस्ते यांचे क्षेत्र दर्शविणारा अर्जदार यांचे बंधनकारक राहिल.
४. प्रस्तावित बांधकामाचा वापर नकाशात दर्शविलेले प्रमाणे फक्त रहिवासी प्रयोजनासाठी करण्यात यावा.
५. प्रस्तावित योजनेमध्ये खालीलप्रमाणे बांधकाम प्रस्तावित करण्यात आलेली आहेत.

अ. क्र.	जमिनीचे एकूण क्षेत्र (चौ.मी.)	अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.	प्रस्तावित P.P.R.N.E बांधकाम क्षेत्र		
			इमारत नंबर	मंजूर/प्रयोजन	एकूण क्षेत्र चौ.मी.
१	३९००.००	८७३६.००	Building-1	तळ + स्टिल्ट + ४ मजले रहिवास	१००६.६९
			Building-2	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	३८६३.६४
			Building-3	तळ + स्टिल्ट + ७ मजले रहिवास	३८६३.६४
			एकूण		८७३३.९७

६. मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे जागेवर भूखंड, रस्ते, खुली जागा इ. ची प्रत्यक्ष जागेवर आखणी करून घेऊन भूमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे. आखणी करता असताना सभोवताली मंजूर अभिन्यासांतील रस्त्यांशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. त्याप्रमाणे मोजणी नकाशे या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच प्रत्यक्ष मोजणीच्या वेळी भूखंडाच्या क्षेत्रामध्ये तफावत आढळल्यास वा प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रात बदल होत असल्यास त्याप्रमाणे बांधकाम क्षेत्र कमी करून सुधारित मंजूरी घेणे आवश्यक राहिल.
७. अर्जदार/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांनी (MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY ACT-२०१६) रेरा अधिनियमातील तरतुदीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.
८. अर्जदार यांची जागा PESA अधिनियमा अंतर्गत समाविष्ट असल्यास ग्रामपंचायत ठरावाद्वारे ना-हरकत दाखला प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे.
९. नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था प्रत्यक्ष वापरापूर्वी तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
१०. प्रस्तावित जागेवर शिफारस केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित केलेल्या इमारतीचा रहिवास व वाणिज्य वापर, इमारतीची उंची व मजले ठेवणे आवश्यक आहे.
११. प्रस्तावित इमारतीची उंची १५ ते २४ मी. दरम्यान असल्याने Fire Lift च्या अनुषंगाने संचालक, महाराष्ट्र अग्निशमन सेवा, सांताक्रुझ, मुंबई यांचेकडील आग प्रतिबंध



उपाययोजनाबाबतचे जागरूकता प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे अर्जदार/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

अनुज्ञाग्राही यांनी मुख्य अभियंता, जलसंपदा विभाग, कोंकण प्रदेश मुंबई यांचेकडील जागरूकता प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घेणे बंधनकारक राहिल.

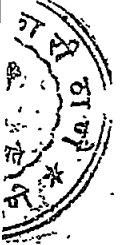
सादर जागा लाभक्षेत्रात येत नसलेबाबत कार्यकारी अभियंता, भातसा धरण व्यवस्थापन विभाग, भातसानगर, शहापूर, ता.शहापूर, जि.ठाणे यांचेकडील दि.२८/५/२०२१ रोजीचा लाभक्षेत्र दाखला अर्जदार यांनी प्रकरणी सादर केलेला आहे.सादरहु दाखल्यातील अटीचे पालन करणे जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

१३. नियोजित बांधकाम सुरु करणेपुर्वी उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख, शहापूर यांचेकडून प्रस्तावित भूखंडाचे सिमांकन करुन घेऊन त्याप्रमाणे स्थळदर्शक नकाशावर दाखविल्याप्रमाणे नियोजित बांधकामापासून पुढील, मागील व बाजूची सामासिक अंतरे प्रत्यक्ष जागेवर मंजूरीप्रमाणे ठेवण्यात यावी व त्याखालील जागा कायम खुली ठेवणे आवश्यक आहे.
१४. स्टिल्टचा वापर वाहनतळांसाठी करण्यात यावा, स्टिल्ट दोन बाजूने खुले ठेवणे जमीनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांच्यावर बंधनकारक राहिल.
१५. जमिनधारक, विकासक, कॉन्ट्रॅक्टर, वास्तुविशारद, स्ट्रक्चरल इंजिनियर, साईट सुपरवाईजर यांचे नावे फलकावर (BOARD) प्रसिध्द करणे तसेच बांधकाम तपशील दर्शविणारा, जागेचे स.नं./क्षेत्र, प्रस्तावित मजले/बांधकाम क्षेत्र दर्शविणारा फलक जागेवर लावणे बंधनकारक राहिल.
१६. अनुज्ञाग्राही यांनी मंजूर बांधकाम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकाम आराखड्यामध्ये बदल करुन बांधकाम केल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ५२ ते ५५ अनुसार संबंधित विभागाकडून कार्यवाहीस पात्र राहतील.
१७. मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीतील विनियम क्र.२.८ ते २.११ मधील तरतूदीनुसार बांधकाम जोते तपासणी, अंतिम परवानगी, भोगवटा प्रमाणपत्र, भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र व इतर बाबीं संदर्भात परवानगी या कार्यालयाकडून प्राप्त करुन घेणे अर्जदार/विकासक/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१८. प्रस्तावित इमारतीत ओला कचरा व सुका कचरा यांचे वर्गीकरण व त्यांची विल्हेवाट लावणे याबाबत योग्य ती स्वतंत्र उपाय योजना ही इमारत वापर दाखल्यापुर्वी कार्यान्वित करणे जमिन मालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
१९. प्रस्तावित जागेचे क्षेत्र, स्थान, आकार, पोहोच रस्ता, वापर, वहिवाट, भोगवटादार, भाडेकरु, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल. व त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विकासक यांचेवर राहिल.



एसआर-२२०/२०२१

२०. महाराष्ट्र इमारत व इमारत कामगार नियम २००७ मधील तरतुदी जमिनधारक/विकासक प्रकल्पाच्या ठिकाणी काम करणाऱ्या कामगारांच्या पात्र शाळाबाह्य मुलांसाठी शिक्षणाची सोय करणे जमिनमालक/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिले.
२१. इमारतीच्या आतील बाजूस तसेच इमारती समोरील रस्त्याचे सी.सी.टी.व्ही. चित्रीकरण करण्यासाठी बांधकामाच्या ठिकाणी सी.सी.टी.व्ही. यंत्रणा केल्यानिव्व करणे जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिले.
२२. प्रस्तावित जागेवरील बांधकामाचे मंजूर नकाशाप्रमाणे कार्यान्वयन बांधकाम साहित्याची गुणवत्ता व दर्जा, प्रस्तावित इमारतीचे आर.सी.सी. डिझाईन, आग्निशमन व्यवस्था इ. बाबत जमीन मालक/विकासकर्ता/वास्तुविशारद/सल्लागार अर्जदार/स्ट्रक्चरल अभियंता यांची जबाबदारी राहिले.
२३. प्रस्तावित जागेवरील बांधकाम करतांना आय.एस.१३९२०-१९९३ भूकंपरोधक आर.सी.सी. डिझाईननुसार बांधकाम घटकांचे नियोजन अर्हताप्राप्त नोंदणीकृत स्ट्रक्चरल इंजिनियर यांचेकडून करून घेणे आवश्यक असून त्यांचे देखरेखखालील नियोजित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासक यांचेवर बंधनकारक राहिले.
२४. सदरहू प्रस्तावास मंजूरी दिल्यानंतर नियोजित बांधकामामुळे/विकासकामुळे/भूखंडावर असलेल्या कोणत्याही वहिवाटीचे व हक्काचा भंग होणार नाही, याची जबाबदारी अर्जदार/जमीन मालक/अनुज्ञाग्राही यांची राहिले.
२५. सदर जमीनलगत रेल्वे हद्द असल्यामुळे जागेवर बांधकामास/विकासकामास सुरुवात करणेपूर्वी रेल्वे विभागाकडील नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेणे जमिनमालक/विकासक/वास्तुविशारद यांचेवर बंधनकारक राहिले.
२६. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, सन २०२० (UDCPR-२०२०) मधील विनियम क्र.२.७.२, ३.३.६, विनियम क्र.३.३.११ नुसार सदर रेखांकनात पायाभूत सुविधा जसे अंतर्गत रस्ते, पावसाळी नाले, मलनिसारण व्यवस्था, पाणी पुरवठा, खुल्या जागेचा विकासाची तरतूद व इतर आशयाचे पालन अर्जदारांने करणे आवश्यक आहे.
२७. पर्यावरण विभागाच्या धोरणानुसार पर्यावरण अनुज्ञेयता (ENVIRONMENT CLEARANCE) आवश्यकतेनुसार प्राप्त करून घेणे जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिले.
२८. प्रस्तावित जमिनीवरील बांधकामाचे अनुप्रमाणे बांधकामाच्या Structural Stability ची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित संरचनात्मक अभियंता/विकासक व जमीनमालक यांची राहिले.
२९. इमारतीतील नळ फ्रिटींगचे काम, सांडपाणी/पावसाचे पाणी यंत्रणे निर्मितीकरणेचे काम कोणत्याही महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्या नोंदणीकृत प्लंबरकडून करून घेणे आवश्यक आहे. सेप्टिक टँकचे साईज स्टँडर्डप्रमाणे असावेत, पिण्याच्या पाण्याच्या स्रोत पासून सेप्टिक टँकचे अंतर १२.० मी. राहणे आवश्यक आहे.





६/१०

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-११/बां.प./वासिंद/ता.शहापूर/१६७८६४

२०२२ एस.आर.-२२०/२०२१

मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.२ नुसार इमारतीवर सोलर वॉटर हीटिंग सिस्टिम SOLAR ASSISTED WATER/LIGHT HEATING (SWH) SYSTEM/ROOF TOP PHOTOVOLTAIC (RTPV) SYSTEM बसविणे आवश्यक राहिल.

३१. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम क्र.१३.३ नुसार इमारती व भूखंडावर रेन वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टिम कायम ठेवणे अर्जदार/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३२. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, सन २०२० (UDCPR-२०२०) मधील विनियम क्र.३.३.६, विनियम क्र.३.३.११ नुसार पायाभूत सुविधांची तरतूद व इतर आशयाचे पालन अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.

३३. मंजूर एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली दि.३/१२/२०२० मधील तरतुदीचे पालन करण्याची जबाबदारी जमिनमालक/विकासक/अनुज्ञाग्राही यांचेवर राहिल.

३४. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १२४ ब मध्ये शांसनाने नमुद केल्यानुसार प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी लागू केलेले विकास शुल्क (DEVELOPMENT CHARGES) रक्कम रुपये ५,८०,६००/- (अक्षरी रक्कम रुपये पाच लाख ऐंशी हजार सहाशे मात्र) चा भरणा अनुज्ञाग्राही यांनी जीपी पारसिक सहकारी बँक लि., वासिंद, ता.शहापूर शाखा यांचेकडील PAY ORDER NO.००६९२१, दि.१७/१२/२०२२ अन्वये COLLECTOR THANE AND PLANNING AUTHORITY या नावाने भारतीय स्टेट बँक, टि.सी.सी. शाखा, कलेक्टर कॅम्पस, कोर्टनाका, ठाणे (प.) शाखा येथे दि.१९/१२/२०२२ अन्वये शासन भरणा केलेला आहे.

३५. प्रकरणी शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार-७अ दि.१७/६/२०१० व शासन निर्णय क्र.बीसीए-२००९/प्र.क्र.१०८/कामगार ७अ दि.२१ जुलै २०११ व शासन निर्णय दि.१७/०६/२०१० अन्वये कामगार उषकर रक्कम रुपये २०,८०,५००/- (अक्षरी रक्कम रुपये वीस लाख ऐंशी हजार पन्चशे मात्र) चा भरणा अनुज्ञाग्राही यांनी जीपी पारसिक सहकारी बँक लि., वासिंद, ता.शहापूर शाखा यांचेकडील PAY ORDER NO.००६९२०, दि.१७/१२/२०२२ अन्वये MAHARASHTRA STATE WELFARE BOARD FOR BUILDING & OTHER CONSTRUCTION WORKERS या नावाने सेंट्रल बँक ऑफ इंडिया, ठाणे (मं.), शाखा येथे दि.१९/१२/२०२२ अन्वये शासन भरणा केलेला आहे.

३६. नियोजित रेखांकनाखालील जागेतील सांडपाणी अथवा भूपृष्ठीत पाणी वाहून नेण्यासाठी जे मार्ग असतील ते अबाधित ठेवावे लागतील अथवा त्यांचा इतरांना त्रास होणार नाही अशा रितीने बंदोबस्त करणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.

३७. प्रस्तावित जमिनीवरील सर्व अंतर्गत रस्ते हे पक्क्या स्वरूपाचे डांबरीकृत करणे व रस्त्याशेजारी विद्युत दिव्यांचे खांबे लावणे आवश्यक आहे. तसेच रस्त्यालगतची गटारे व इतर गटारे पक्क्या स्वरूपाचे (सिमेंट विटांचे) बांधून पाण्याचा प्रवाह अबाधित होणार नाही याची





दक्षता घेणे आवश्यक आहे. तसेच जमिनीच्या हद्दीवर सिमेंट विटांच्या स्वरूपात संरक्षण भिंत बांधावी व अंतर्गत रस्त्यास विद्युत दिवे लावण्यात यावे.

३८. प्रस्तावासोबत प्राप्त कागदपत्रांच्या विधीग्राहकबाबत व स्वपणाबाबत जमिनी मालकी विकास अधिकारपत्रधारक वास्तुविशारद/सल्लागार अभियंता इ. जबाबदार राहतील.
३९. जागेच्या मालकी हक्काबाबत व इतर हक्काबाबत भाबळ्यात कोणताही वाद उद्भवल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी अर्जदार/विक्रयकर्ता यांचेवरील राहिल.
४०. नियोजित रेखांकनात/बांधकामात मंजूरीपेक्षा वेगळे बदल करावयाचे असल्यास किंवा वापर बदलावयाचा असल्यास पुर्वपरवागनी घेणे आवश्यक आहे.
४१. महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम-४८ अन्वये सदरची बांधकाम परवानगी दिलेल्या तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी अर्जदार यांनी योग्य त्या कारणासहीत नियोजन प्राधिकरणाकडे विनंती अर्ज करून परवानगीचे नुतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. तसेच वैध मुदतीत बांधकाम पूर्ण केले नसतील तर नवीन परवानगी घ्यावी लागेल, नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांचा व नियोजित विकास आराखडयाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल व ती बाब अर्जदार/जमिन मालक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
४२. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (पॅटीने) अशा जमिनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांच्या इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आंगाऊ-लेखी परवानगी मिळविल्याशिवाय वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यात येईल.
४३. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचे बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्यांच्या आत तलाठ्यांमार्फत शहापूर तहसिलदारास कळविले पाहिजे जर तो असे करण्यास चुकले तर महाराष्ट्र जमीन महसूल जमिनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.
४४. अशा जमिनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास प्रारंभ करण्याच्या दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संबंधात दर चौ.मी. मागे रु.०.१० पैसे या दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती दराने बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्या





C/१०	४	४
२०२४		

क्र.महसूल/कक्ष-१/टे-११/बां.प./वासिंद/ता.शहापूर/१ 67866  
एसंआर-२२०/२०२१

ही प्रकरणाबाबत कोणत्याही आला तर त्या प्रसंगी निराळ्या दराने बिगर शेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यात येणार नाही.

४५. या आदेशात नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमांच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल, त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता जिल्हाधिकारी, ठाणे हे निर्दिष्ट करतील असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

४६. दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेती जमीन अधिनियम, १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ इ. सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यांचे कोणतेही उपबंध प्रकरणांच्या अन्य संबंधित बाबींच्या बाबतीत लागू होतील, त्या उपबंधांच्या अधीन असेल.

४७. प्रस्तावित जमिनीचे कामी भविष्यात जमीन मालकीबाबत वाद निर्माण झाल्यास व अन्य कोणी त्याबाबत हक्क सिद्ध केल्यास, सदरची अकृषिक परवानगी एकतर्फी रद्द होणेस पात्र राहिल.

४८. अनुज्ञाग्राही यांनी बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रूपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) र.रु.१९५०/- (अक्षरी एक हजार नऊशे पन्नास रुपये मात्र) स्टेट बँक ऑफ इंडिया, टि.सी.सी. शाखा, कलेक्टर कॅम्पस ठाणे (प.), ता.जि.ठाणे यांचेकडे ऑनलाईन चलन क्र. GRN MH० १२३५७८१६ २०२२२३M दि.१९/१२/२०२२ अन्वये शासन जमा केली आहे.

४९. अनुज्ञाग्राही यांनी वार्षिक अकृषिक आकारणी र.रु.५४२/- (अक्षरी पाचशे बेचाळीस रुपये मात्र) स्टेट बँक ऑफ इंडिया, टी.सी.सी. शाखा ठाणे (प.), ता.जि.ठाणे यांचेकडे ऑनलाईन चलन क्र. GRN MH० १२३५८७११ २०२२२३M दि.१९/१२/२०२२ अन्वये शासन जमा केली आहे.

५०. सदर जागेची अति तातडी मोजणी फि र.रु.३०००/- (अक्षरी तीन हजार रुपये मात्र) स्टेट बँक ऑफ इंडिया, टी.सी.सी. शाखा (प.), ता.जि.ठाणे यांचेकडे ऑनलाईन चलन क्र. GRN MH० १२३६१०४९ २०२२२३M दि.१९/१२/२०२२ अन्वये शासन जमा केली आहे.

५१. सदर अटी व शर्तीमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदी विरुद्ध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यात आले असेल किंवा तरतूदी विरुद्ध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आत अशा रितीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्याविषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी जिल्हाधिकारी ठाणे यांनी निर्देश देणे विधी संमत असेल तसेच जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा त्यात फेरबदल करण्याचे काम करून घेण्याचा किंवा त्या प्रित्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करून घेण्याचा अधिकार असेल.

५२. सदरची परवानगी ही महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६चे कलम १५७ चे तरतूदीनुसार आजरोजीचे अभिलेखावरून देणेत येत आहे. सदरचे मिळकती बाबतचे कोणतेही अभिलेख



अथवा फेरफार हे कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने रद्द केल्यास सदर परवानगी ही आपोआप रद्द झाली असे समजणेत येईल व याकरिता कोणतेही स्वतंत्र आदेश काढणेची आवश्यकता राहणार नाही.

५३. उपरोक्त कोणतीही रक्कम अनावधानाने /गणितीय चूकांमुळे अर्जदार यांनी आवश्यकतेपेक्षा कमी अदा केलेली असल्यास उर्वरित रक्कमेचा भरणे अर्जदार/जमिनीमालक/विकासक यांनी करणे बंधनकारक आहे.
५४. या बांधकाम आदेशान्वये जमिनीचे फक्त कृषिके प्रयोजनाकडून बांधकाम आराखड्यांत दर्शविलेनुसार बांधकाम परवानगी देणेत येत असून मालकी हक्कांमध्ये कोणताही बदल करणेत येत नाही. सदरचे आदेश म्हणजे मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र नाही. सदर जमिनीचे मालकी हक्काबाबत भविष्यात वाद उद्भवल्यास किंवा न्यायालयात जमिनीचे मालकी हक्काबाबत बदल झाल्यास बांधकाम परवानगी एकतर्फी रद्द होण्यास अर्जदार हे पात्र राहतील.
५५. अर्जदार यांनी सादर केलेली माहिती व कागदपत्रे खोटी किंवा दिशाभूल करणारी असल्यास सदर परवानगी रद्द समजणेत येईल व त्यास अर्जदार, मालक व वास्तुविशारद हे सर्वस्वी जबाबदार राहतील.
५६. वरील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द होईल.

सही/-

(अशोक शिन्गारे)  
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रत :- श्री.नामदेव रघुनाथ शेलार व इतर ४ यांचे कु.मु.धा.मे.ओमंकार एंटरप्रायजेस एक नोंदणीकृत भागीदार संस्था तर्फे श्री.अमोल पद्माकर तारमळे रा.वासिंद, ता.शहापूर, जि.ठाणे

आदेश निर्गमित केले



(सुनील चव्हाण)  
तहसीलदार (महसूल)

जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे

REGISTRAR  
RAJESH TUKARAM MHASKAR  
-YEEL-  
L3  
ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)



Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Agra Road Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601, Mob 927 172 1918 & Mail- adv.maitrey@gmail.com

03/01/2023

To,

M/s. Omkar Enterprises (One of Partnership Firm)  
through his Partner Mr. Amol Padmakar Tarmale

At your request, I have taking Search in respect of following described property

hereunder written



--: SEARCH REPORT --:

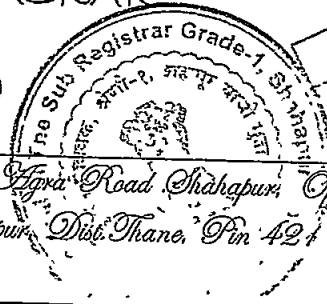
Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane.

I have taken the search in respect of the above-mentioned property & I have gone through the available online Index II registers kept in the site of Government of Maharashtra for the period of 30 years, i.e. 1994 to 02/01/2023

Search Report is as under.

YEAR	TRANSACTION	YEAR	TRANSACTION
1994	NIL	2009	NIL
1995	NIL	2010	NIL
1996	NIL	2011	NIL
1997	NIL	2012	NIL
1998	NIL	2013	<u>Transaction</u>
1999	NIL	2014	NIL
2000	NIL	2015	NIL
2001	NIL	2016	NIL
2002	NIL	2017	NIL
2003	NIL	2018	<u>Transaction</u>

Adv. RAJESH TUKARAM MHASKAR  
M.A.L.L.B  
ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)



श. नं. ५  
१९९७  
२०२३

Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Agave Road, Shahapur, Opposite Civil Court, Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601, Mob 9271721918 E Mail- adv.maitry@gmail.com

			03/01/2023
2004	NIL	2019	NIL
2005	NIL	2020	<u>Transaction</u>
2006	NIL	2021	NIL
2007	NIL	2022	NIL
2008	NIL	2023	NIL

Transaction for the year- 2013:-

Type of Document:- Relies Deed

Property Description:- Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-10R-0P, Assessment of Rs.1-25/- situate at Washind, Tal. Shahapur, Dist. Thane

Vendor:- Mr. Pundlik Govind Shelar, Yamuna Mukund Shelar, Pratibha Ashok Shelar, Rupali Ashok Shelar, Janhavi Ashok Shelar, Ajay Ashok Shelar, Jayvanti @ Gitabai Jayram Mahalunge, Sima Gangaram Lone, Sanju @ Sanjivani Mukund Shelar, Ranjana Mukund Shelar, Aditi Anil Vishe, Punam Savlaram Shelar, Sunita Savlaram Shelar, Sonubai Dagadu Tarmale, Kusum Rajaram Patil, Gajanan Govind Shelar, Vijay Savlaram Shelar, Avinash Ashok Shelar, Balaram Govind Shelar

Purchaser:- Mr. Balaram Govind Shelar.

Date of Execution :- 22/03/2013

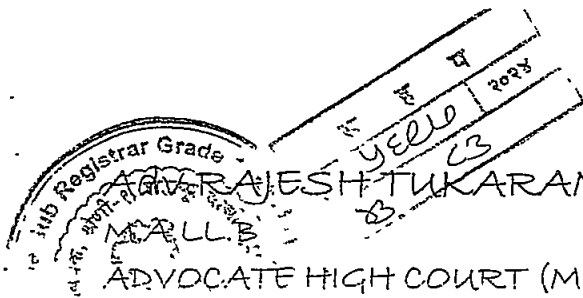
Date of Registration :- 26/03/2013

Registration No.:- 2084/2013

Transaction for the year- 2018:-

Type of Document:- Sale Deed





**ABHIRAJESH TUKARAM MHASKAR**  
**M.A.L.L.B.**  
**ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)**

*Office:- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Igra Road Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601, Mob 9271721918 & Mail- adv.maitry@gmail.com*

03/01/2023

**Property Description:-** Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-29R-0P, Assessment of Rs.1-25/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane

**Vendor:-** Mr. Pundlik Govind Shelar, Yamuna Mukund Shelar, Pratibha Ashok Shelar, Rupali Ashok Shelar, Janhavi Ashok Shelar, Ajay Ashok Shelar, Jayvanti @ Gitabai Jayram Mahalunge, Sima Gangaram Lone, Sanju @ Sanjivani Mukund Shelar, Ranjana Mukund Shelar, Aditi Anil Vishe, Punam Savlaram Shelar, Sunita Savlaram Shelar, Sonubai Dagadu Tarmale, Kusum @ Lakshmi Rajaram Patil, Gajanan Govind Shelar, Vijay Savlaram Shelar, Avinash Ashok Shelar, Balaram Govind Shelar, Jayram Kanha Mahalunge, Swapnali Namdev Mahalunge, Tanuja Namdev Mahalunge, Prachiti Namdev Mahalunge, Shravan Namdev Mahalunge, Vimal Pandurang Dhamke, Lukhi @ Sunanda Sudam More,

**Purchaser:-** Mr Ramchandra Raghunath Shelar, Namdev Raghunath Shelar, Baliram Shankar Shelar, Sharad Shankar Shelar.

**Date of Execution :-** 29/12/2018

**Date of Registration :-** 29/12/2018

**Registration No.:-** 6693/2018

**Transaction for the year- 2020:-**

**Type of Document:-** Development Agreement

**Property Description:-** Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane

Mhaskar

Adv. RAJESH TUKARAM MHASKAR  
M.A.L.L.B  
ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)



Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Agra Road Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601, Mob 927 1721918 E Mail- adv.maltry@gmail.com

Vendor:- Mr. Balaram Govind Shelar, Ramchandra Raghunath Shelar, Namdev Raghunath Shelar, Baliram Shankar Shelar, Sharad Shankar Shelar. 03/01/2023  
Purchaser:- Mr Amol Padmakar Tarmale.  
Date of Execution :- 24/06/2020  
Date of Registration :- 24/06/2020  
Registration No.:- 1339/2020

Transaction for the year- 2020:-

Type of Document:- Power of Attorney  
Property Description:- Property Bearing S. No. 73 Part, Area OH-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist Thane

Vendor:- Mr. Balaram Govind Shelar, Ramchandra Raghunath Shelar, Namdev Raghunath Shelar, Baliram Shankar Shelar, Sharad Shankar Shelar.

Purchaser:- Mr. Amol Padmakar Tarmale.

Date of Execution :- 24/06/2020

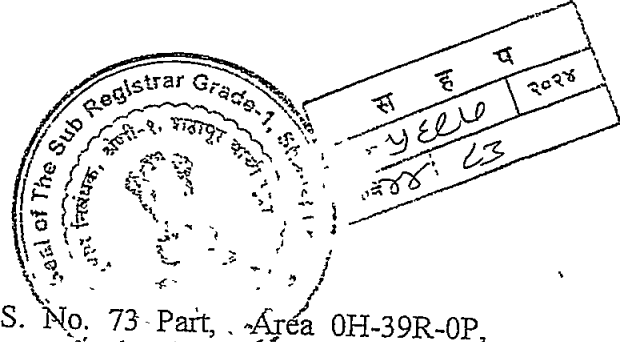
Date of Registration :- 24/06/2020

Registration No.:- 1340/2020

Hence this Search Report.

Place - Shahapur

Date-03/01/2023



Adv. Rajesh T. Mhaskar

Prathmesh Apt., Gr. Floor,  
Opp. Civil Court Shahapur, Kalmbe,  
Shahapur, Dist. Thane

Mob.: 9271721918  
Mail: adv.maltry@gmail.com

(Adv. Rajesh T. Mhaskar)

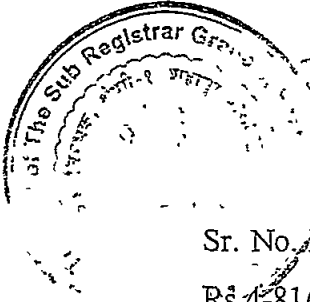
Advocate

Adv. RAJESH TUKARAM MHASKAR  
M.A.L.L.B  
ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)



Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Azra Road Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601. Mob 9271721918 E Mail- adv.maitry@gmail.com

03/01/2023



FORMAT-A  
yelle  
CB (Circular No:-28/2021)

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND.

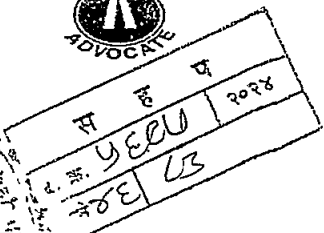
Sr. No. Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane



- A. Copy of 7/12 Extract of the said property Issued by Talathi Saja Vashind
- B. Copy of Mutation Entrees No. 839, 1015, 1157, 4130, 4673, 5619, 5620, 5662, 6028, 6036, 6058 Issued by Tahasildar/Talathi Saja Shahapur
- C. Copy of Search Report on Dt 03/01/2023 taken from Government Website i.e. igmaharstra Issued by Adv. R. T. Mhaskar
- D. Copy of deed of Development was executed in fever of M/s. Omkar Enterprises (One of Partnership Firm) through his Partner Mr. Amol Padmakar Tarmale on dt.24/06/2020
- E. Copy of permeation महसुल/कक्षा.२/टे.११/बां.प./वासिंद/ता. शहपूर/एस.आर २२०/२०२१ on dt.02/01/2023 issued by Collector Thane for Non-Agricultural Use in respect of said property.



Adv. RAJESH TUKARAM MHASKAR  
M.A.L.L.B  
ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)



Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Agara Road, Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin: 421 601, Mob 927 172 1918 & Mail- adv.mhaskar@gmail.com

03/01/2023

1) Any other relevant title:- That the That The Mr. Balaram Govind Shelar, Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shelar having all rights, title and interest in said Property, Therefore they are entitled and having all rights to transfer development rights and sale or convey of said land in favor of the Promoters and developer Therefore, the Development rights of said lands or said shares intended to be hereby conveyed, transferred, assured and demised to the Promoters and developer i.e. M/s. Omkar Enterprises (One of Partnership Firm) through his Partner Mr. Amol Padmakar Tarmale therefore development Agreement was dully executed and registered on dt 24/06/2020 at the serial No 1339/2020 therefore Promoter and Developer has purchased and acquires all development rights in respect of said land

That the promoter has got the maps of proposed building construction approved from the office of Town Planning Thane vide order Non-Agricultural Permeation/Construction Permeation/ Vashind/ Shahapur//SSThane/2680 on dt. 09/11/2022 for the said land

**Adv. Rajesh T. Mhaskar**

Prathmesh Apt., Gr. Floor,  
Opp. Civil Court Shahapur, Kalmbe,  
Shahapur, Dist. Thane

Pin: 9271721918

2) Litigations if any :- No

Date

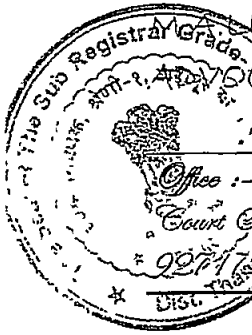
03/01/2023

**ADV. RAJESH T. MHASKAR**

**ADVOCATE**



Adv. RAJESH TUKARAM MHASKAR



Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Tigra Road Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbhe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601, Mob 927172/18 E Mail- adv.maitry@gmail.com

03/01/2023

FORMAT-A

To,

(Circular No:-28/2021)

Maha RERA

### LEGAL TITLE REPORT



Sub: Title clearance certificate with respect to Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane

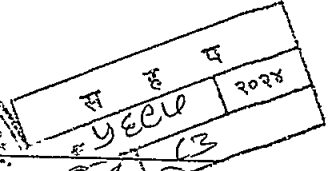
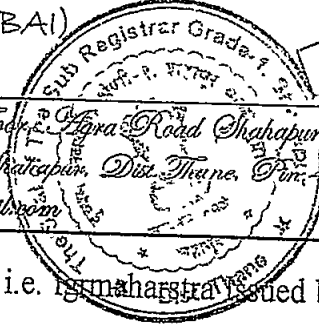
1/- I have investigated the title of the said plot on the request of M/s. Omkar Enterprises (One of Partnership Firm) through his Partner Mr. Amol Padmakar Tarmale, Age 40 Year, Office Address. Shop No.11, Rohini Appartment, Padmashree Tarmale Nagar, Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane upon following documents i.e.:-

1. Description of the property :- Property Bearing S. No. 73 Part, Area 0H-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/- situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist. Thane
2. The documents of allotment of plot is under
  - A. Copy of 7/12 Extract of the said property Issued by Talathi Saja Vashind
  - B. Copy of Search Report on Dt 30/12/2022 taken from

Adv. RAJESH TUKARAM MHASKAR  
M.A.L.L.B  
ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)



Office :- Prathmesh Apartments, Ground Floor, Agara Road, Shahapur, Opposite Civil  
Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin-421601, Mob  
9271721918 E Mail- adv.maitry@gmail.com



Government Website i.e. [maharashtra.gov.in](http://maharashtra.gov.in) issued by Adv. R. T. Mhaskar

03/01/2023

- C. Copy of Mutation Entries No. 839, 1015, 1157, 4130, 4673, 5619, 5620, 5662, 6028, 6036, 6058
- D. Copy of deed of Development was executed in favor of M/s. **Omkar Enterprises** (One of Partnership Firm) through his Partner **Mr. Amol Padmakar Tarmale** on dt 24/06/2020
- E. Copy of permeation महसुल/कक्ष १/टे १२/बां प./वासिद/ता. शहापुर/एस आर २२०/२०२१ on dt.02/01/2023 issued by Collector Thane for Non-Agricultural Use in respect of said property.

-2/- On perusal of the above mentioned documents and all other relevant documents relating to title of the said property I am of the opinion that the title of **Mr. Balaram Govind Shelar, Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shelar** is clear, marketable and without any encumbrances.

Owners of the land :- **Mr. Balaram Govind Shelar, Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shela.**

Developer of the land:- **M/s. Omkar Enterprises** (One of Partnership



ADV. RAJESH TUKARAM MHASKAR



ADVOCATE HIGH COURT (MUMBAI)

Office: Prathmesh Apartments, Ground Floor, Aggra Road Shahapur, Opposite Civil Court Shahapur, Kalmbe-Shahapur, Tal. Shahapur, Dist. Thane, Pin 421 601, Mob 9271721913 E Mail- adv.maitry@gmail.com

03/01/2023

Firm) through his Partner Mr. Amol Padmakar Tarmale

(1) Property Bearing S. No. 73 Part, Area  
OH-39R-0P, Assessment of Rs.4-81/-  
situate at Vashind, Tal. Shahapur, Dist.  
Thane



3/- The report reflecting the flow of the title of the Mr. Balaram Govind Shelar, Mr. Ramchandra Raghunath Shelar, Mr. Namadev Raghunath Shelar, Mr. Baliram Shankar Shelar and Mr. Sharad Shankar Shelar on the said land is enclosed herewith as annexure.

Adv. Rajesh T

Prathmesh Apt.,  
Opp. Civil Court Shahapur, Dist.

Mob.: 92717

ADV. RAJESH T. MHASKAR

ADVOCATE

Date

03/01/2023



स ह प  
 4220  
 Page 1 of 13  
 2028

408 1339

Wednesday, June 24, 2020  
 12:21 PM

पावती

Original/Duplicate  
 नोंदणी क्र.: 39म  
 Regn.: 39M

पावती क्र.: 1827 दिनांक: 24/06/2020

गावाचे नाव: वासिंद  
 दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-1339-2020  
 दस्तऐवजाचा प्रकार: विकसनकारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मे. ओमकार एन्टरप्रायजेस एक नोंदणीकृत भागिदारी संस्था तसे अमोल पदमाकर तारमळे - -  
 नोंदणी फी ₹. 30000.00  
 दस्त हाताळणी फी ₹. 1000.00  
 पृष्ठांची संख्या: 50

एकूण: ₹. 31000.00

आपणास मूळ दस्त, थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे  
 12:41 PM ह्या वेळेस मिळेल.

*(Signature)*  
 Sub Registrar Shikhar  
 शाखापूर

बाजार मूल्य: ₹. 13538500 /-  
 मोबदला ₹. 34410000/-  
 भरलेले मुद्रांक शुल्क : ₹. 1720500/-

- 1) देयकाना प्रकार: eChallan रकम: ₹. 30000/-  
 डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH001540819202021E दिनांक: 24/06/2020  
 बँकेचे नाव व पत्ता:
- 2) देयकाना प्रकार: DHC रकम: ₹. 1000/-  
 डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1806202000676 दिनांक: 24/06/2020  
 बँकेचे नाव व पत्ता:

*(Signature)*

6/24/2020



म ह ष  
= YELLO - १०२४  
= ५९ ८३

सूची क्र.२

दुय्यम निबंधक : दु.नि. शहापुर  
दस्त क्रमांक : 1339/2020  
नोंदणी :  
Regn 63m

गावाचे नाव : वासिंद

(1) विलेखाचा प्रकार	विकसनकरारनामा
(2) मोबदला	34410000
(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	13538500
(4) भू-मापन, पोटहिस्ता व धरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन : इतर माहिती: भौ.नि. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे येविल सव्हे क्र 73 पैकी क्षेत्र 0-39-0 आकार 4 81 र.पै या मिळकतीचा विकास करारनामा ( ( Survey Number : 73 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 0.39 हेक्टर . वार
(6) आकारणी किंवा जुटी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून देणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-बाळाराम गोविंद शेलार -- वय:-55; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं.-CQLPS1507F 2): नाव:-रामचंद्र रघुनाथ शेलार -- वय:-55; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं.-CCPPS6497E 3): नाव:-नामदेव रघुनाथ शेलार -- वय:-50; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं.-EXDPS9637H 4): नाव:-बळिराम शंकर शेलार -- वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं.-CHSPS3862B 5). नाव:-भरद शंकर शेलार -- वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं.-BAGPS5698D
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-भै. ओमकार एन्टरप्रायजेस एक नोंदणीकृत भागिदारी संस्था तर्फे अमोल पदमाकर वारमळे -- वय:-45; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: शॉप नं 11, रोहिणी अपार्टमेंट वळ मजला, पदमश्री वारमळे नगर वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं.-AADFO3744J
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	24/06/2020
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	24/06/2020
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	1339/2020
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	1720500
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) शेर	

दुय्यम निबंधक  
शहापुर

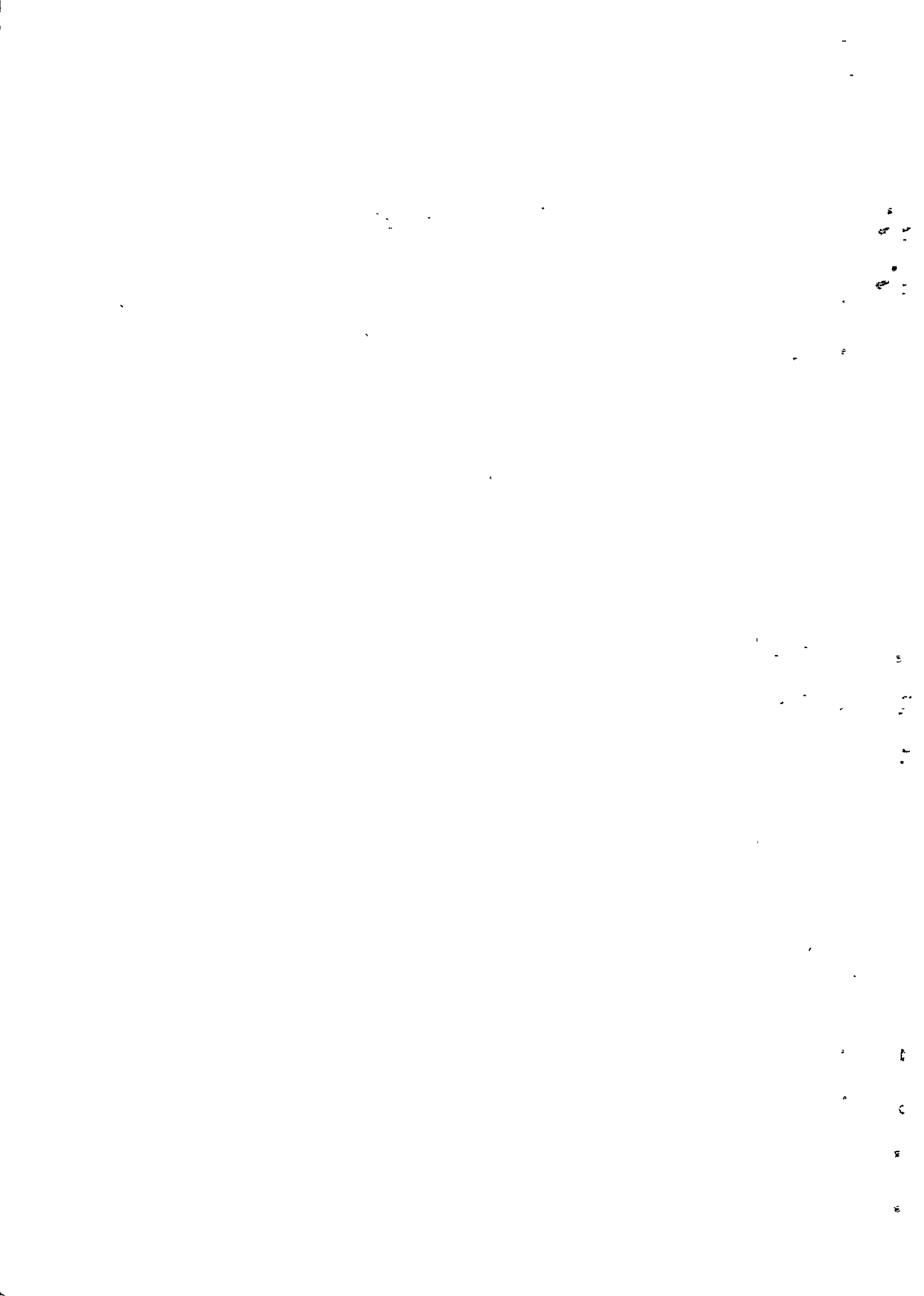
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण अभिनिर्णीत दस्त कारणाचा तपशील अभिनिर्णीत 917/2019

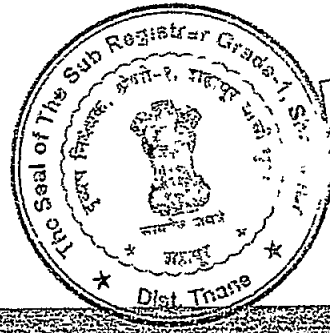
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995.

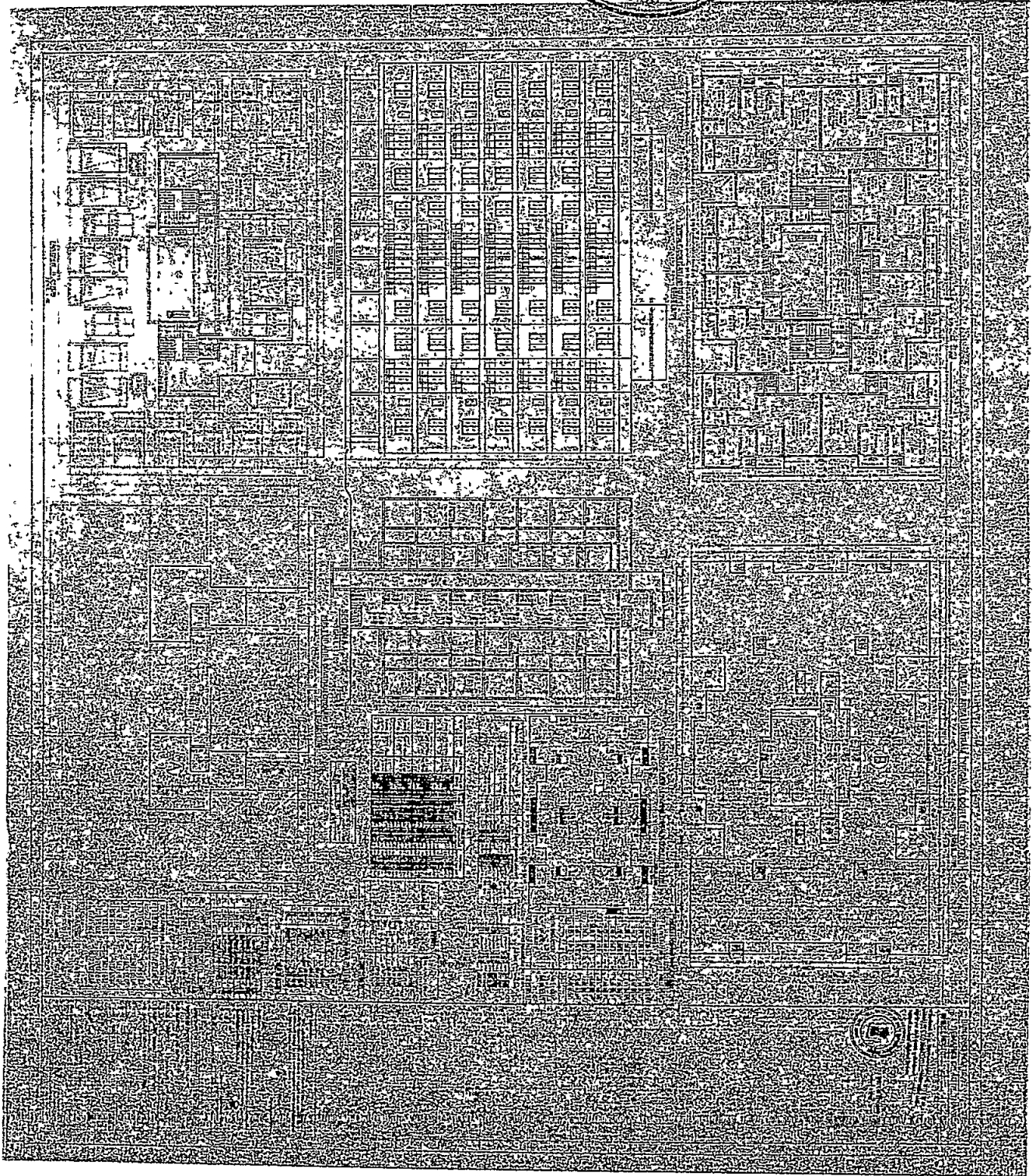








म	ह	प
५६६६	२०२४	
५५३	८३	



*Pravil*

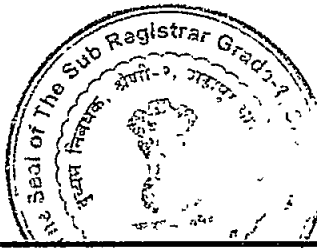
*Bhavan*

वाल्डोवोअवरो

11  
12  
13  
14

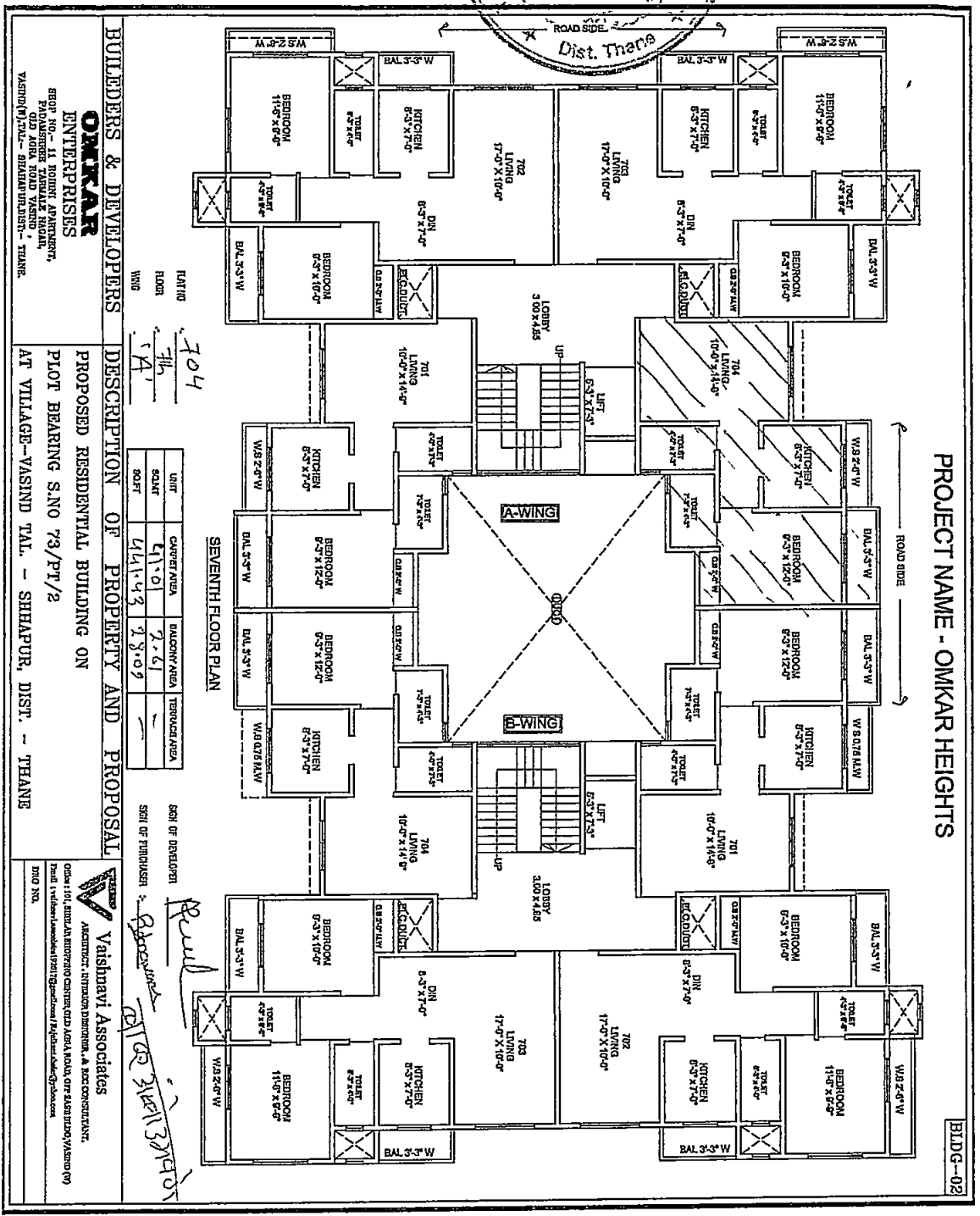
15  
16  
17  
18

19  
20  
21  
22



File No. 2028  
 YELLO  
 13

**PROJECT NAME - OMKAR HEIGHTS**



704

UNIT	CARPET AREA	DILATION AREA	TERRACE AREA
SUIT	411.01	2.61	-
TOTL	411.43	1.809	-

SRI OF DEVELOPER

SRI OF PURCHASER

**BUILDERS & DEVELOPERS**

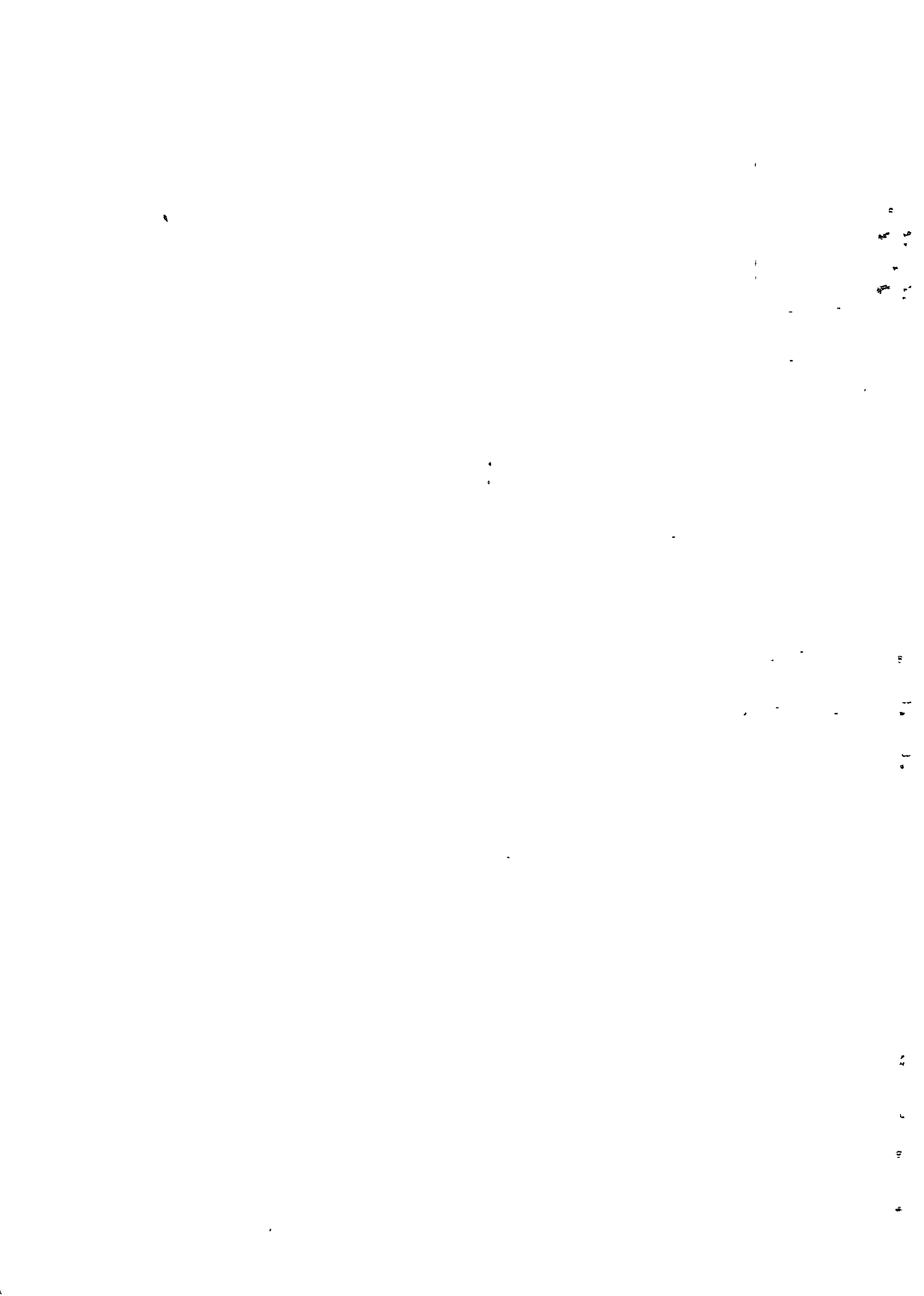
**OMKAR ENTERPRISES**  
 REGD. NO. - 11 HOUSING APARTMENT,  
 7/10/2008 AND HOUSING APARTMENT,  
 VASIND/11/11/11 - SHHAPUR, THANE.

**DESCRIPTION OF PROPERTY AND PROPOSAL**

PROPOSED RESIDENTIAL BUILDING ON  
 PLOT BEARING S.NO 73/P/2  
 AT VILLAGE-VASIND TAL. - SHHAPUR, DIST. - THANE

**Vaishnavi Associates**

ARCHITECT: ANTHONY PERINZON, A PRC CONSULTANT,  
 Office: 101, Anna Am Enayyiro Center, 4th A/2, Anna Road, Off Anna Road, Vasind (M)  
 Email: 1.vai@vaishnaviassociates.com | 2.vai@vaishnaviassociates.com  
 PHO: 9130



408/2309

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, May 17, 2023

नोदणी क्र. :39म

3.52 PM

Regn..39M

पावती क्र 3009 दिनांक 17/05/2023

गावाचे नाव. वासिद  
दम्नापेवजाचा अनुक्रमांक. सहप-2309-2023  
दम्नापेवजाचा प्रकार . कुलमुखत्यारपत्र  
मादर करणाऱ्याचे नाव. अजय पद्माकर देशपांडे

नोदणी फी न. 100.00  
दस्त हाताळणी फी न. 340.00  
पृष्ठांची संख्या. 17

एकूण: न. 440.00

*Ratish*  
पुस्तक रजिस्ट्रार ऑफिस  
हिंगावडी

वाजार मूल्य. न 1/-

मोवदला न.0/-

भरणेचे मुद्रांक शुल्क. न. 500/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम. न.340/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक 1605202302665 दिनांक. 17/05/2023

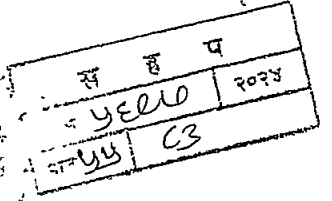
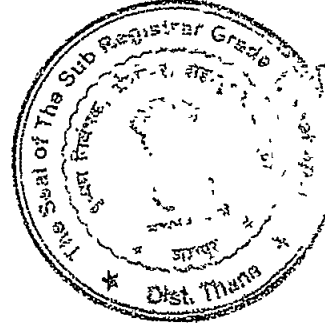
बँकेचे नाव व पत्ता.

2) देयकाचा प्रकार eChallan रकम न 100/-

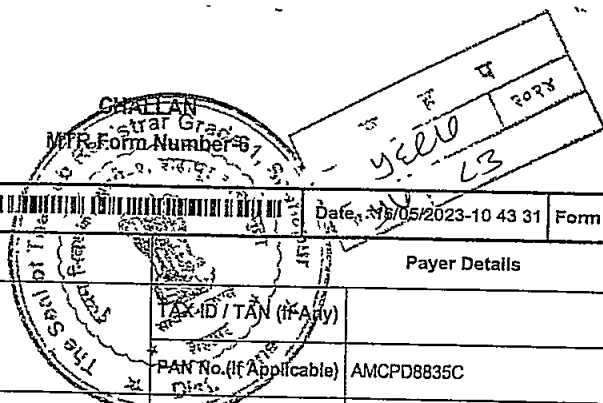
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक MH002064873202324E दिनांक 17/05/2023

बँकेचे नाव व पत्ता

*Abhant*

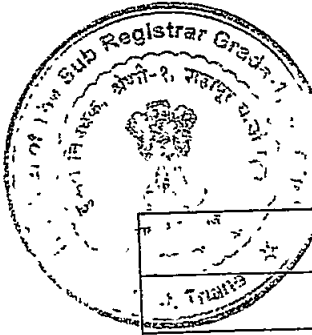






GRN	MH002064873202324E	BARCODE	Date: 16/05/2023-10 43 31		Form ID	48(f)
Department	Inspector General Of Registration		Payer Details			
Type of Payment	Stamp Duty	Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)			
Office Name	SHP_SHAHPUR SUB REGISTRAR		PAN No.(if Applicable)	AMCPD8835C		
Location	THANE		Full Name	AJAY P DESHPANDE		
Year	2023-2024 One Time		Flat/Block No.	S NO.73/P/2 OMKAR HEIGHTS		
Account Head Details		Amount in Rs	Premises/Building			
0030046401	Stamp Duty	500 00	Road/Street	VASIND		
0030063301	Registration Fee	100 00	Area/Locality	VASIND, TAL SHAHPUR, DIST THANE		
			Town/City/District			
			PIN	4	2	1 6 0 1
			Remarks (If Any)	SecondPartyName=MS OMKAR ENTERPRISES--CA=0-Marketval=0		
			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>स ह प</p> <p>क्र. 2302 २०२३</p> <p>पाने २ १५</p> </div>			
Total	600.00		Amount in Words	Six Hundred Rupees Only		
Payment Details	STATE BANK OF INDIA		FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details			Bank CIN	Ref. No.	00040572023051656416	IK0CGBOX8
Cheque/DD No			Bank Date	RBI Date	16/05/2023-10 24:45	Not Verified with RBI
Name of Bank			Bank-Branch	STATE BANK OF INDIA		
Name of Branch			Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll		

Department ID  
 NOTE- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document. Mobile No 8860089521  
 सदर चलन केवल दुस्यम निबधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्ताचाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्ताचाठी सदर चलन लागू नाही.



स ह ष  
५६६० २०२४  
५८ ८३

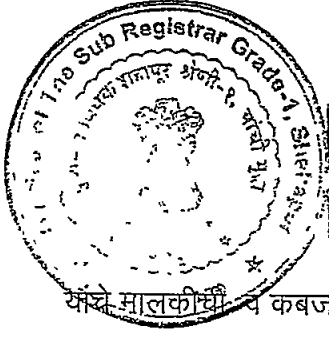
Department of Stamp & Registration, Maharashtra	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN 1605202302665	Date 16/05/2023
Received from AJAY P DESHPANDE, Mobile number 0000000000, an amount of Rs.340/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(ISARITA) in the Sub Registrar office S R. Shahapur of the District Thane Grm.	
Payment Details	
Bank Name SBIN	Date 16/05/2023
Bank CIN 10004152023051602434	REF No. IGAPPAZBA7
This is computer generated receipt, hence no signature is required	



स ह ष  
सं. २३०२ २०२३  
३ १५







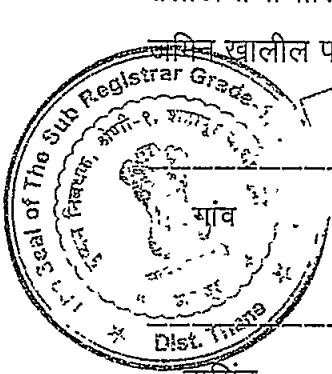
स ह प  
नं. 2302 2022  
4 90  
..2/-

यांचे मालकीची व कबजा वहिवाटीची असून सदरहु जमीन ही विकसीत करण्याचे हेतुने सदरहु जमीन मे. ओमकार एन्टरप्रायजेस यांनी विकासन करारनामा दस्त नं.1339/2020 दि.24/06/2020 अन्वये विकसीत करण्यासाठी घेतली आहे. व त्यानुसार सदरहु जागेमध्ये मी ओमकार हाईट्स या नावाची इमारत बांधण्यास घेतलेली असून सदरहु इमारती मध्ये बिल्डींग नं.1, बिल्डींग नं.2 विंग नं. अ,बी व बिल्डींग नं.3 विंग नं. अ,बी अश्या एकुण 03 इमारतीचे बांधकाम चालु केले आहे.

परिशिष्टांत वर्णन केलेली एकुण मिळकत ही मा.जिल्हाधिकारी सा.ठाणे यांच्याकडील बिनशेती आदेश कं. महसुल क. 1/टे.11/बा.पं./वासिंद (ता.शहापूर)/एसआर-220/2021 दिनांक 02/01/2023. अन्वये बिनशेती व बांधकाम परवानगी घेतली असून सदरहु जमीन बिनशेतीकडे वर्ग झालेली आहे.

अशी बिनशेती जमिन तुकडी व जिल्हा ठाणे, पोटतुकडी व तालुका शहापूर, तालुका पंचायत समिती शहापूर, जिल्हा परिषद ठाणे, मा.दुय्यम निबंधक सा.शहापूर, तलाठी सजा वासिंद, ग्रामपंचायत वासिंद हद्दीत मौजे वासिंद येथे आहे ती बिनशेती

जमिन खालील परिशिष्टात लिहिल्याप्रमाणे:-



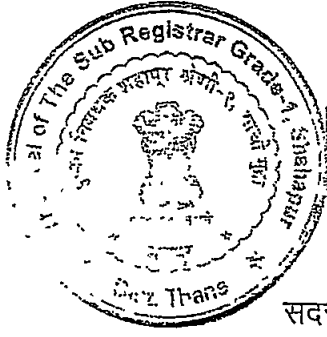
स ह प  
नं. 2302 2022  
4 90  
..2/-

स.नं.	क्षेत्र	आकार
	चौ.मी.	रु.पै.
वासिंद	73/पै/2	3900.00चौ.मी. -

सदरहु वरील परिशिष्टांत वर्णन केलेल्या बिनशेती मिळकती वर मी मा. जिल्हाधिकारी यांचे परवानगीने ओमकार हाईट्स या नावाचे प्रोजेक्ट उभारत आहे. सदर ओमकार हाईट्स प्रोजेक्ट मध्ये मी बिल्डींग नं.1, बिल्डींग नं.2 विंग नं. अ,बी व बिल्डींग नं. 3 विंग नं. अ,बी अश्या इमारतीची निर्मिती करत असून मी सदरहु प्रोजेक्ट मध्ये तयार होणा-या सदनिकांची ग्राहकांना विक्री करणार आहोत.

3/-

*Beel* *Adank*



स ह प	
र. नं. २३०९	२०२३
पाने ७	१७



स ह प	
५६९७	२०२४
६९	८३

सदरहु मी वर वर्णन केलेल्या बिनशेती जमिनीवर विकसित करत असलेल्या ओमकार हाईट्स या नावाचे इमारती मधील सदनिका वेगवेगळ्या खरेदीदारांना विक्री केल्यानंतर त्यासंबंधीत नियोजित खरेदीदार व माझे दरम्यान जो खरेदीखत/ करारनामा/ चुकदुरुस्ती/पुरवणी करारनामा, लिज डिड, रद्दलेख करारनामा, मान्यता पत्र, संमती पत्र दस्तऐवज होईल त्या खरेदीखत/ करारनामा / चुकदुरुस्ती/ पुरवणी करारनामा, रद्दलेख, लिज डिड करारनामा, मान्यता पत्र, संमती पत्र इत्यादी दस्तऐवजावरती मी स्वतः माझे सहया करून स्वतः निष्पादीत करणार आहे. परंतु मी निष्पादीत केलेला खरेदीखताचा/ करारनाम्याचा/ पुरवणी करारनाम्याचा / चुकदुरुस्तीचा / रद्दलेखाचा, लिज डिड, मान्यता पत्र, संमती पत्र चा मुळ दस्तऐवज हा दु.नि. कार्यालयात नोंदणीकृत करणेकामी व त्यासंबंधी कबुली जबाब देणेसाठी मला कामाच्या व्यापामुळे प्रत्येकवेळी मा. दुय्यम निबंधक सा. शहापूर यांचे कार्यालयात हजर राहणे शक्य होत नाही.

त्यामुळे आज रोजी मी या खास मुखत्यारपत्राद्वारे मला माझे खरेदीखत/ करारनामा/ चुकदुरुस्ती/ पुरवणी करारनामा, लिज डिड, रद्दलेख करारनामा, मान्यता पत्र, संमती पत्र यांचे केलेले निष्पादन कबुल करण्याकरिता व त्या अनुषंगाने येणारी सर्व कामे व कारवाया करण्याकरिता माझे तर्फे माझे परिचयाचे सदगृहस्थ श्री. अजय पदमाकर देशपांडे. राहणार :- 202, स्वस्तीक अपा. बी केबीन रोड, अंबरनाथ पूर्व, पिन नं. 421501, यांस आमचे कायदेशीर कुलमुखत्यार म्हणुन नेमणुक करीत आहे. या खास मुखत्यारपत्राच्या आधारे माझे मुखत्यारांनी खालील प्रमाणे कामे व कारवाया करावयाच्या आहेत

सदरहु ओमकार हाईट्स प्रोजेक्ट मध्ये मी ओमकार हाईट्स बिल्डींग नं. 1, बिल्डींग नं. 2 विंग नं. अ, बी व बिल्डींग नं. 3 विंग नं. अ, बी अशा एकूण तीन इमारती उभारत आहे. सदर बिल्डींग नं. 1, बिल्डींग नं. 2 विंग नं. अ, बी व बिल्डींग नं. 3 विंग नं. अ, बी चें इमारतीमधील लिहनु देणार यांचे हिशशाचे सदनिकांचे कुलमुखत्यारपत्र लिहनु दिले व घेतले जात आहे.

1) वरील परिशिष्टांत वर्णन केलेल्या मिळकतीसंदर्भात मी जो खरेदीखत/ करारनामा/ चुकदुरुस्ती/ पुरवणी करारनामा/ रद्दलेख, लिज डिड, मान्यता पत्र, संमती पत्र इत्यादी दस्तऐवज अथवा इतर कुठलाही दस्तऐवज मी स्वतःच्या

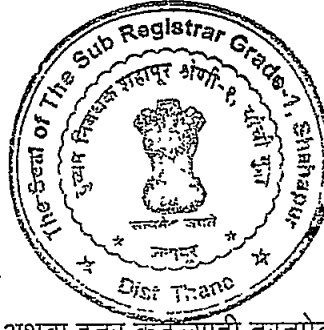
*Prule*

*Prule*



५६६७	२०२४
६२	६३

...4/-



२३०२	२०२३
६	१०

सही/अग्रठयाने निष्पादित केलेला दस्तऐवज अथवा इतर कुठल्याही दस्तऐवजाबाबत

मी केलेले निष्पादन कबुल करण्याकरिता माझे वतीने व माझे नांवे मा. दुय्यम निबंधक कार्यालय शहापूर येथे जाबजबाब देणे, कबुली जबाब देणे तसेच इतर सर्व संबंधीत दस्तऐवजांवरती माझे वतीने सहाय्य करणे, मा.दुय्यम निबंधक शहापूर कार्यालयातील इनपुट फार्म, गोषवारा नं.1 व 2 सहाय्य करणे, सामान्यतः सदरहु मी निष्पादीत केलेले कुठलेही दस्तऐवज कबुल करणेकामी व जाबजबाब देणेकामी आवश्यक ती कामे व कारवाया व सहाय्य-संमत्या करणे, इत्यादी कामे करणे.

2) सदरहु मी निष्पादीत केलेल्या वरील परिशिष्टांत वर्णन केलेल्या मिळकती संदर्भातल्या खरेदीखत/करारनामा/चुकदुरुस्ती/पुरवणी करारनामा/ रद्दलेख, लिजडिड ची अथवा कुठल्याही दस्तऐवजाची नोंदणी ही आमचे निष्पादन दु.नि.कार्यालयात कबुल होऊन पूर्ण झाल्यानंतर व खरेदीखत/ करारनामा/ चुकदुरुस्ती/ पुरवणी करारनामा/ रद्दलेख, लिजडिड,मान्यता पत्र, संमती पत्र ची नोंदणी झाल्यानंतर सदरहु दस्तातील खरेदी केलेली मिळकत ही खरेदीदार यांच्या नावे ग्रामपंचायत दफ्तरी वर्दी नोटसीवर सहाय्य करणे, जाबजबाब देणे, कबुली जबाब देणे तसेच इतर सर्व संबंधीत कागदपत्रांवरती आमचे वतीने सहाय्य करणे, सामान्यतः सदरहु आंम्ही निष्पादीत केलेला कुठलाही दस्तऐवज कबुल करणेकामी व जाबजबाब देणेकामी आवश्यक ती कामे व कारवाया व सहाय्य संमत्या करणे.

3) सदरहु मी निष्पादीत केलेले वरील परिशिष्टांत वर्णन केलेल्या मिळकती संदर्भातले खरेदीखत/ करारनामा/ चुकदुरुस्ती/ पुरवणी करारनामा/ रद्दलेख, लिज डिड,मान्यता पत्र, संमती पत्र अथवा कुठल्याही दस्तऐवजाची नोंदणी संबंधीत कार्यालयात होणेकामी आमचे वतीने व आमचे नांवे आवश्यक ते कबुलीजबाब, जाबजबाब व सहाय्य संमत्या करणे तसेच आंम्ही केलेले निष्पादन कबुल करणेकामी संबंधीत कार्यालयात व दु.नि.कार्यालय शहापूर कार्यालयात मी स्वतः ज्या ज्या गोष्टी केल्या असत्या त्या त्या सर्व गोष्टी, बाबी, कबुलीजबाब, जाबजबाब व दस्तऐवज फलद्रुप होणेसाठी सर्व अनुषंगिक कामे करणे.

सदर कुळमुखत्यारपत्राचे अनुषंगाने मी केलेले निष्पादन कबुल करणेकामी मी सदरचे मुखत्यारपत्र दिलेले असल्यामुळे सदर मुखत्यारपत्रास रक्कम रूपये 500/- मात्र मुद्रांक शुल्क लावलेले आहेत. तसेच सदर मुखत्यारपत्र मे.मा.दुय्यम निबंधक सा. शहापूर. यांचे कार्यालयात समक्ष हजर राहून लिहून दिला असे

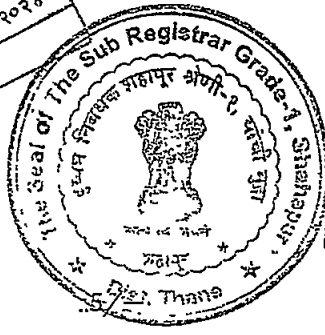
....5/-

*Recd*

*Admitted*



स ह प  
 ५९९७  
 ९३/७३  
 २०२४

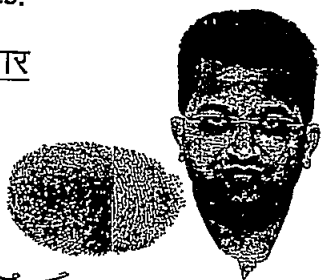


स ह प  
 सं. क्र. २३०९  
 २०२३  
 पान ८  
 १७

येणेप्रमाणे स्पेशल पॉवर ऑफ अॅटर्नी (खास कुलमुखत्यारपत्र) आंम्ही आमचे राजीखुशीने, स्वसंतोषाने व कोणाच्याही दडपणाखाली न येता कोणत्याही प्रकारची नशापाणीन करता आंम्ही दुय्यम निबंधक साो. शहापूर यांचे समक्ष हजर राहून सही करुन पूर्ण करुन दिले असे दिनांक :- 17/05/2023.

सही/-कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार

मे. ओमकार एन्टरप्रायजेस  
 तर्फे भागीदार  
 श्री.अमोल पद्माकर तारमळे.]

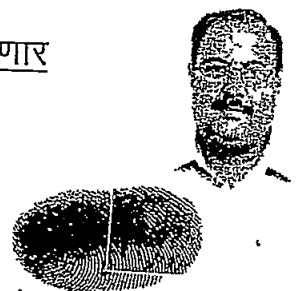


*Amol*

[श्री.अमोल पद्माकर तारमळे.]

सही/-कुलमुखत्यारपत्र लिहून घेणार

श्री.अजय पद्माकर देशपांडे.]



*Ajay*

[श्री.अजय पद्माकर देशपांडे.]

साक्षीदार :-

1) श्री. संजय पद्माकर शिव  
 देशपांडे

*Sanjay*



2) श्री. सुभाष धाडु पटील

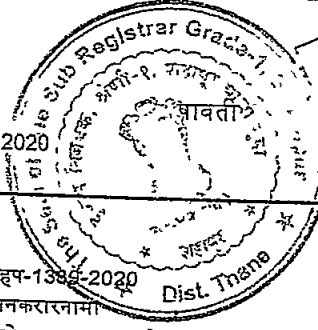
*Sushab*



14/02/2018



408/1339

Wednesday, June 24, 2020  
12:21 PM

स	ह	व
५६६०		२०२३
६५	६३	

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 1827 दिनांक: 24/06/2020

गावाचे नाव: वासिंद

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: सहप-1339-2020

दस्तऐवजाचा प्रकार: विकसनकारारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मे. ओमकार एन्टरप्रायजेस एक नोंदणीकृत भागिदारी संस्था तर्फे अमोल पद्माकर तारमळे - -

नोंदणी फी

₹. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

₹. 1000.00

पृष्ठांची संख्या: 50

एकूण:

₹. 31000.00

जापणाल मूळ दस्त, यवनेल प्रिंट, सूची-२ अदाजे  
12:41 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Sub Registrar, Shahapur

शाहापूर

बाजार मूल्य: ₹. 13538500/-

मोवदला ₹. 34410000/-

भरलेले सुद्रांक शुल्क : ₹. 1720500/-

1) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: ₹. 30000/-  
डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH001540919202021E दिनांक: 24/06/2020  
विक्रेते नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: ₹. 1000/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1806202000676 दिनांक: 24/06/2020  
विक्रेते नाव व पत्ता

स	ह	व
क्र. 2302	२०२३	
पत्ते 90	94	



सूची क्र.2

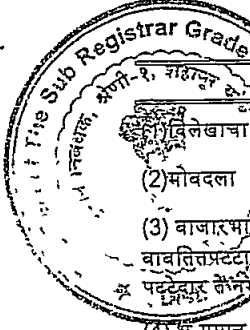
दुय्यम निबंधक दु नि शहापुर

दस्त क्रमांक : 1339/2020

नोदणी .

Regn 63m

24/06/2020



स ह ष  
- 4210 2020  
EE/63

गावाचे नाव



स ह ष  
द. क्र. 2302 2020  
पाने 9 98

विकसनाचा प्रकार

(2) मोवदला

(3) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क वावळित प्रत्येक आकारणी देतो की पट्टेदार वैनमद करावे

(4) भू-मापन, पोटहिस्ता व धरक्रमांक (असल्यास)

(5) क्षेत्रफळ

(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

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

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

(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक

(10) दस्त नोदणी केल्याचा दिनांक

(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ

(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क

(13) बाजारभावाप्रमाणे नोदणी शुल्क

(14) शेरा

विकसनकरारनामा

34410000

13538500

1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन: इतर माहिती: मॅज. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे येथील मळ क्र 73 पैकी क्षेत्र 0-39-0 आकार 4.81 हे. या मळकतीचा विकास करारनामा (( Survey Number : 73 ; ))

-1) 0.39 हेक्टर. आर

1): नाव:-बाळाराम गोविंद शेलार -- वय:-55; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:-CQLPS1507F

2): नाव:-रामचंद्र रघुनाथ शेलार -- वय:-55; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. रा. वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:-CCPPS5497E

3): नाव:-नामदेव रघुनाथ शेलार -- वय:-50; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:-EXDPS9637H

4): नाव:-बळिराम शंकर शेलार -- वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव रा वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड -421601 पॅन नं:-CHSPS3862B

5): नाव:-शरद शंकर शेलार -- वय:-49; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: रा वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:-BAGPS5698D

1): नाव:-मे. भोमकार एन्टरप्रायजेस एक नोंदणीकृत भागिदारी संस्था तर्फे अमोल पदमाकर तारमळे -- वय:-45; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: शॉप नं 11, रोहिणी अपार्टमेंट तळ मजला, पदमत्री तारमळे नगर वासिंद, ता. शहापुर, जि. ठाणे, ब्लॉक नं. -, रोड नं. -, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421601 पॅन नं:-AADFO3744J

24/06/2020

24/06/2020

1339/2020

1720500

30000

मुख्य निबंधक  
दुय्यम निबंधक  
शहापुर

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील.-.

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- :

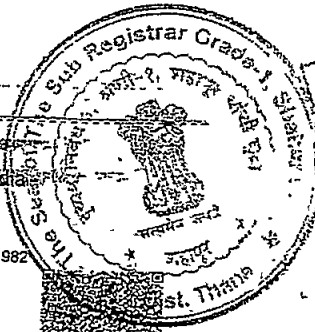
मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण अभिनिर्णीत दस्त कारणाचा तपशील अभिनिर्णीत 917/2019

(ii) within the limits of any Municipal Council, Nagarpanchayat or Cantonment Area annexed to it, or any rural area within the limits of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or any other Urban area not mentioned in sub clause (i), or the Influence Areas as per the Annual Statement of Rates published under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995





अमोल पद्मकर तारमळे  
Amol Padmakar Tarmale  
जन्म वर्ष / Year of Birth 1982  
पुरुष / Male



स	ह	ष
क्र. ५६९७	२०१४	
६७	८३	

8811 0549 7717

आधार - सामान्य माणसां



स	ह	ष
क्र. २३०२	२०१३	
पाने १२	१७	



भारतीय जनसंख्या प्राधिकरण  
National Authority of India

पत्ता पदमशी बंगलो, तारमळे वाडा,  
अडडीयल शाळा जवळ, अंबिका नगर  
पाडा विभाग वशिंद(प), दाहागाव तालुका  
वशिंद ई डी, महाराष्ट्र, 421301

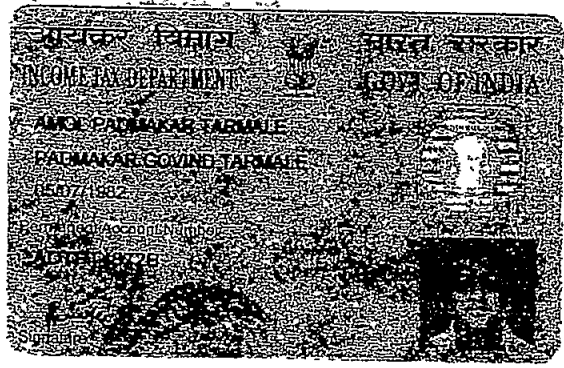
Address padmashri bangalo,  
tarmale vada, near ideal school  
ambika nagar ,pada vibhag  
vashind(p), Dahagaon, Thane,  
Vashind E D , Maharashtra,  
421301

8811 0549 7717

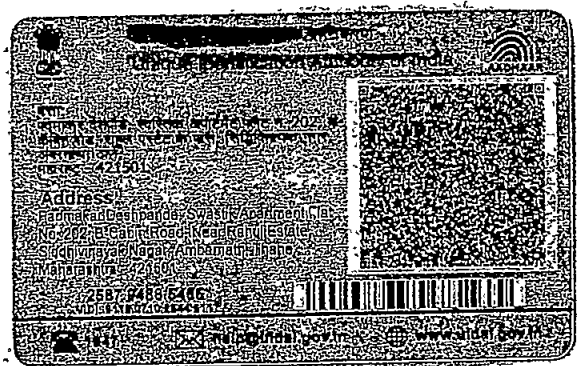
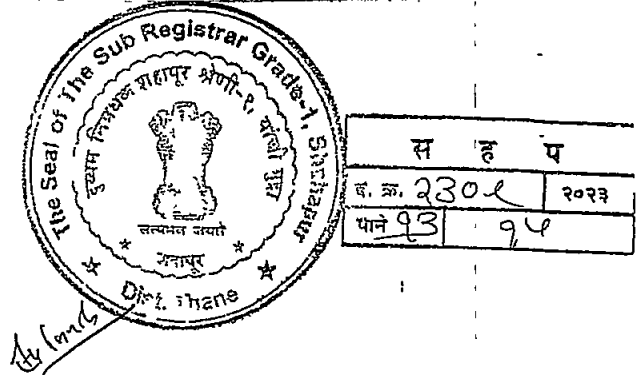
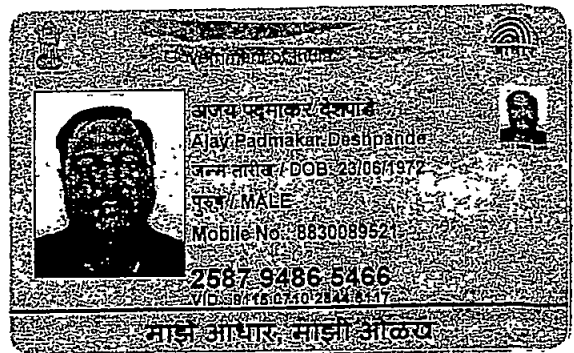
1800 300 1947

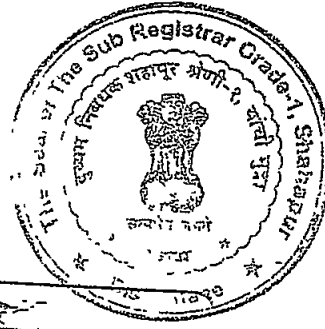
help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in



*Revised*





स ह ष	
म. क्र. 230e	२०२३
पानं १४	१७



संजय पदमकरराव देशपांडे  
 Sanjay Padmakarrao Deshpande  
 जन्म तारीख/DOB: 04/08/1968  
 पुरुष/ MALE  
 Mobile No: 9403553947  
**6720 3802 5037**  
 VID : 9156 1264 5344 4612



माझे आधार, माझी ओळख

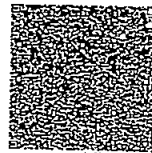


स ह ष	
५६६७	२०२४
६६	६३



भारतीय विनाईट पहिचान प्राधिकरण  
 BHARATIY VINAYIT PAHICHAN PRAADHIKARAN  
 SECURITY OF INDIA

पत्ता:  
 फ्लॉट नं. जी-२, बिल्डिंग नं. ४, निर्मल क्रेस्ट, निर्मल नगर,  
 आसलगाव, ठाणे,  
 महाराष्ट्र - ४२१३०१  
 Address :  
 Flat No. G-2, Building No. 4, Nirmal Crest,  
 Nirmal Nagar, Asangaon, Thane,  
 Maharashtra - 421301



Generation Date: 15/05/2018

**6720 3802 5037**  
 VID : 9156 1264 5344 4612



1947



help@uidai.gov.in

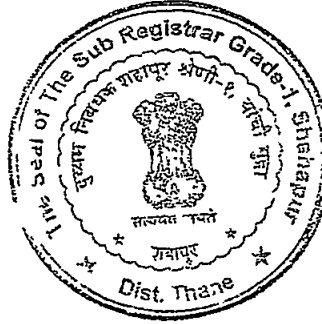
www.uidai.gov.in

PO Box No. 1947  
 Bengaluru-560 001

*(Handwritten signature)*



५९६०	२०२३
७०	८३



स ह प	
नं. २३०२	२०२३
५५५	१७

सुभाष धाऊ पाटील  
**SUBHASH DHAU PATIL**  
 जन्म वर्ष / Year of Birth : 1969  
 पुरुष / Male

5598 4734 0814

**आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार**

*504*

भारतीय डाक  
**भारतीय डाक**  
 INDIA

प्लॉट नं. ११ ३ रा मजला वाणी  
 विन्दीम, गणेश मंदिर रोड, चंद्र भूषण  
 कॉम्प्लेक्स वनवळ, मांडा टिटरवाळा-पु,  
 कल्याण, मांडा, ठाणे, महाराष्ट्र, 421605

Address: ROOM NO 11 3 RD  
 FLOOR, 1A PT BLDG, GANESH  
 MANDIR ROAD, NEAR  
 CHANDRA BHUSHAN  
 COMPLEX, MANDA TITWALA-E,  
 Kalyan, Manda, Thane,  
 Maharashtra, 421605

1947 1800 1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in PO Box No. 1947, Bangalore-560 001

17/05/2023, 15 51

Summary 1 (Dastgoshwara bhag 1)

408/2309

बुधवार, 17 मे 2023 3:53 म.न.

दस्त मोषवारा भाग-1

महप १६/१७

दस्त क्रमांक 2309/2023

दस्त क्रमांक महप /2309/2023

वात्रार मुख्य = 01/-

मावदला न 00/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क = 500/-

डु. नि. मह. डु. नि. महप याचे कार्यालयान

अ. क्र. 2309 वर दि. 17-05-2023

गेजी 3.34 म.न वा. हजर केला.



श. ह. म.  
- Y E E U  
- 09 23

पावनी दिनांक. 17/05/2023

नोंदणी फी

₹. 100.00

दस्त हानाळणी फी

₹. 340.00

पृष्ठाची मख्या 17

*to hims*

दस्त हजर करणाऱ्याची मही:

एकूण 440.00

*Ratish*  
Sub Registrar Shahapur

*Ratish*  
Sub Registrar Shahapur

दस्ताचा प्रकार कुलमुख्यापत्र

मुद्रांक शुल्क. (दोन) कोणत्याही नगरपालिका किंवा नगर पंचायत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीन किंवा मुबई महानगर प्रदेश  
॥ विक्रम प्राधिकरणाच्या हद्दीत असलेल्या कोणत्याही ग्रामीण क्षेत्रात, किंवा मुबई मुद्रांक (मालमतेच्या प्रत्यक्ष वाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995  
अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात

शिक्का क्र. 1 17 / 05 / 2023 03 : 34 : 55 PM ची वेळ. (मादरीकरण)

शिक्का क्र 2 17 / 05 / 2023 03 35 : 57 PM ची वेळ (फी)

### प्रतिज्ञा पत्र

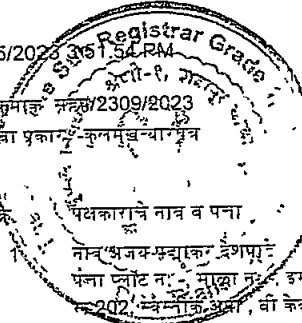
\*सर्वर दस्तऐवज वा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसार  
नोंदणीस ह्यावेळी येणारे दस्तावेज संपुर्ण मजकूर, निष्पादक व्यक्ती  
साक्षीदार, व सोबत जमावलेले कागदपत्राची सत्यता तपासली आहे \*दस्त  
सत्यता. दैवता कायदेशीर जबाबदारी दस्त निष्पादक व कबुलीपत्राक हे संपुर्ण  
जबाबदार राहतील. दस्तऐवजासोबत जोडलेले कागदपत्रे, कुलमुख्यादरणा  
व्यक्ती इत्यादी बनावट आढळून आल्यास याची संपुर्ण जबाबदारी निष्पादकाची  
रहील.

*Ratish*  
लिहून देणारे:

*Ratish*  
लिहून घेणारे:



17/05/2023



दम्न क्रमांक 2309/2023  
दम्नाचा प्रकार - कुलमुखत्यारपत्र

ना ह प  
येरो २०२३  
७२/७३

अनु क्र पक्षकाराचे नाव व पत्ता  
नाव - अजय पद्मकर देशपांडे  
पत्ता प्लॉट नं. - माळा नं. - इमारतीचे नाव - , ब्लॉक नं. - , गेड नं. -  
202, येवनी जि.ठाणे, वी केवीन गेड, अंबनाथ पू. जि.ठाणे,  
महाराष्ट्र, ITANE  
पिन नंबर.

पक्षकाराचा प्रकार  
पावर ऑफ अटॉर्नी  
होल्डर  
वय -50  
स्वाक्षरी -  
[Signature]

छायाचित्र



अंगठ्याचा ठसा



2 नाव.मे.ओमकार एन्टरप्रायजेस तर्फे भागीदार श्री.अमोल पद्मकर  
नामळे  
पत्ता प्लॉट नं. - , माळा नं. - , इमारतीचे नाव - , ब्लॉक नं. - , गेड नं. -  
रा.माळा नं.11, रोहोणी अगा., पद्मथी नामळे नगर, वालिद,  
ता.शहापूर, जि.ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे.  
पिन नंबर AADFO3744J

कुलमुखत्यार देणार  
वय -41  
स्वाक्षरी -  
[Signature]



वरील दम्नगवज करून देणार नथाकधीत कुलमुखत्यारपत्र चा दम्न गवज करून दिल्याचे कबूल करताना  
शिक्का क्र 3 ची वेळ.17 / 05 / 2023 03 48 18 PM

ओळख -

खालील इमम अने निवेदीत करताना की ने दम्नगवज करून देणा-याना व्यक्तीश. ओळखतात, व न्याची ओळख पटवितात

अनु क्र पक्षकाराचे नाव व पत्ता

1 नाव नजय पद्मकरगव देणपांडे  
वय 54  
पत्ता ग.आसनगांव, ता शहापूर, जि ठाणे  
पिन कोड 421601

[Signature]  
स्वाक्षरी

छायाचित्र



अंगठ्याचा ठसा



2 नाव सुभाष धाऊ पाटील  
वय 54  
पत्ता ग माडा, टिटवाळा, ता.कल्याण, जि ठाणे  
पिन कोड 421301

[Signature]  
स्वाक्षरी



प्रमाणित करण्यांत येते की सदर दस्त क्र 2302  
मध्ये पाणे आहत पुस्तक क्र २ वर नोंदला  
दिनांक १७/०५/२०२३

शिक्का क्र.4 ची वेळ: 17 / 05 / 2023 03 : 49 : 54 PM

शिक्का क्र.5 ची वेळ.17 / 05 / 2023 03 50 : 16 PM नोंदणी पुस्तक 4 मध्ये

Sub Registrar Shahapur

[Signature]  
प्रमुख्य निबंधक (खे-२), शहापूर.

Payment Details

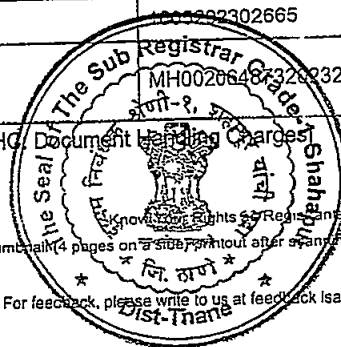
sr	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	AJAY P DESHPANDE	eChallan	00040572023051656416	MH002064873202324E	500.00	SD	0001134439202324	17/05/2023
2		DHC		1005202302665	340	RF	1605202302665D	17/05/2023
3	AJAY P DESHPANDE	eChallan		MH002064873202324E	100	RF	0001134439202324	17/05/2023

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

2309 /2023

- 1 Verify Scanned Document for correctness through thumbprint 4 pages on 4 sides without after scanning
- 2 Get print immediately after registration

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





स ह य	
5220	२०२४
१०३	८३

-: घोषणापत्र :-

श्री.अजय पदमाकर देशपांडे, वय ५० वर्ष, धंदा-व्यापार,

रा.-२०२, स्वस्तीक अपा., बी केबीन रोड, अंबरनाथ पू.

याद्वारे घोषित करतो की, दुय्यम निबंधक शहापूर, यांचे कार्यालयांत करारनामा या शिर्षकाचा दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्यांत आला आहे. मे. ओमकार एन्टरप्रायजेस तर्फे भागीदार यांनी कुलमुखत्यारपत्र दस्त नं. २३०९/२०२३ दिनांक १७/०५/२०२३ रोजी मला दिलेल्या कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे मी सादर दस्त नोंदणीस सादर केला आहे/निष्पादीत करून कबुली जबाब दिला आहे. सादर कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी कुलमुखत्यारपत्र रद्द केलेले नाही. किंवा कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार व्यक्तींपैकी कोणीही मयत झालेले नाही किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे कुलमुखत्यारपत्र रद्द बातल ठरलेले नाही. सादरचे कुलमुखत्यारपत्र पुर्णपणे वैध असून उपरोक्त कृती करण्यांस मी पुर्णतः सक्षम आहे. सादरचे कथन चुकीचे आढळून आल्यांस नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ अन्वये शिक्षेस मी पात्र राहिन याची मला जाणीव आहे.

दिनांक : १९/१२/२०२४

घोषणापत्र देणार

*(Signature)*

(श्री.अजय पदमाकर देशपांडे.)

साक्षीदार :-

१] *(Signature)*

२] *(Signature)*

•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•  
•

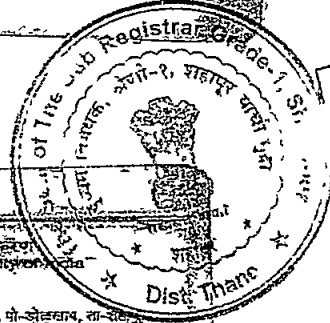
•  
•  
•  
•  
•



बाबू आम उमवणे  
 Balu Ambo Umavane  
 जन्म तारीख/DOB 01/06/1964  
 लिंग/ MALE

3701 0213 1238

नाझे आधार, माझी ओळख



न ह प  
 - ५११७ २०२४  
 न. न. ७४ ८३

Address: at.umavanepada, po-dorkhamb  
 tal-shahapur umavane pada,  
 Thane  
 Maharashtra - 421601

पत्ता:  
 मु. उमवणेपाडा, पो-दोर्कहाम,  
 तालुका शाहपूर, जिल्हा ठाणे,  
 महाराष्ट्र - 421601

3701 0213 1238

बाबू आम उमवणे

आयकर विभाग  
 INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
 GOVT OF INDIA

स्थायी नोंदणी क्रमांक  
 Permanent Account Number Card  
 ACDPU5580C

नाव/Name  
 BALU AMBO UMAVANE

पिता/काकाचे नाव/Father's Name  
 AMBO PANDU UMAYNE

जन्म तारीख/Date of Birth  
 01/06/1964

1  
2  
3

4

5

6

7

8

9

भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA

प्रदीप बालू उमवणे  
Pradip Balu Umavane

जन्म-वर्ष./Year of Birth 1987  
पुरुष /Male

2286 8534 1128

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार



स ह प  
क येले २०२४  
- ७५ ८३

भारतीय विशिष्ट आधिकार प्राधिकार  
UNIQUE IDENTIFICATION BOARD, INDIA

पता  
मु. देवलीकपाडा, पी. डेवलीक, ता. शहापुर  
ठाणे, महाराष्ट्र 421601

Address  
AT-DEV-UCHAPADA, PO-DOLKHAM  
Thane, Maharashtra 421601

Aadhaar - Samanya Maansacha Adhikaar

*Bhavans*

आयकर विभाग भारत सरकार  
INCOME TAX DEPARTMENT GOVT OF INDIA

UMAVANE PRADIP BALU  
BALU AMB UMAVANE

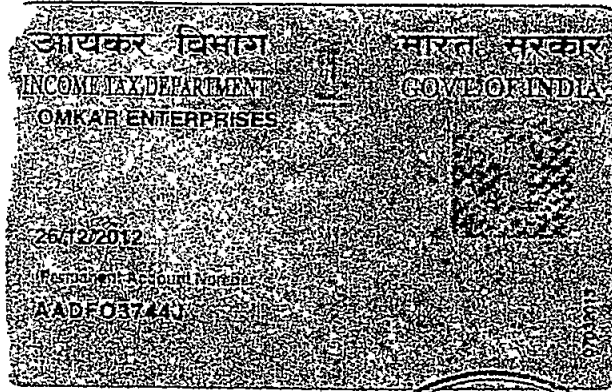
22/07/1987

Permanent Account Number  
ADWP00801E

1  
2  
3

4  
5  
6

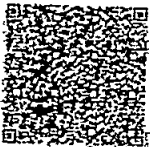
7  
8  
9



५६६	२०१४
५६६	
५६६	६३



अमोल पदमकर तारमले  
Amol Padmakar Tarmale  
जन्म वर्ष / Year of Birth 1982  
पुरुष / Male



8811 0549 7717

आधार - सामान्य माणसाच्या अधिकार

*Amol*



भारतीय नगरपालिका प्राधिकरण  
Bharatiya Nagar Palika Pradhikaran  
भारतीय पहचान प्राधिकरण  
Bharatiya Pehchan Pradhikaran  
Authority of India

पदमेशी बंगलो तारमले वडा, Address padmashri bangalo,  
आइडीएल शाळा जवळ, अंबिका नगर, tarmale vada near idaal school  
पडा विभाग वाशिंद(प), दाहागाव ठाणे, ambika nagar pada vibhag  
वाशिंद ई डी महाराष्ट्र, 421301 vashind(p) Dahagaon, Thane,  
421301 Yashind E D, Maharashtra,  
421301

8811 0549 7717

1947  
1800 300 1547

http://uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

1  
2  
3  
4

5

6  
7

8  
9  
10  
11



भारत सरकार

GOVERNMENT OF INDIA



Bhupendra Ganpat Visne

जन्म तारीख / DOB: 08/01/1985

पुरुष / MALE

Mobile No.: 8446442838

Issue Date: 04/03/2012

4618 7981 0027

माझे आधार, माझी ओळख



स	ह	प
५६६६		२०२४
विव: ८३		

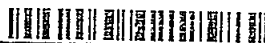
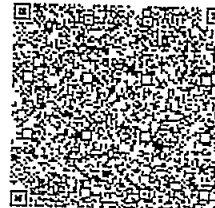


भारतीय एनटीआर प्रमाण प्रधिकरण

UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

Address:

HOUSE NO -339, AT-KAMBARE,PO-AWARE,TAL-SHAHAPUR Kambare, Thane Maharashtra - 421601 /07/2022



1947  
1800 300 1947



help@uidai.gov.in



www.uidai.gov.in

PO Box No 1947  
Bengaluru 560 001

10  
11  
12

13  
14  
15

16  
17  
18





भारत सरकार  
Government of India

Issue Date 26/03/2012



निकिता रविंद्र उमवणे  
Nikita Ravindra Umavane  
जन्म तारीख/DOB: 15/11/1994  
महिला/ FEMALE



स ह प	
येव	२०२४
७०८	८३

9649 6803 7411

VID : 9152 6392 7646 9108

माझे आधार, माझी ओळख

*Thane*



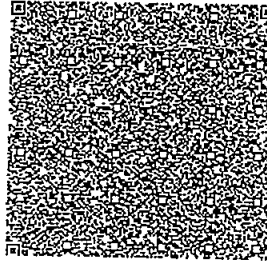
भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India



Download Date: 07/12/2024

पत्ता:  
मु-देवळीचापाडा, पोस्ट-डोळखांब, ता-शाहापूर, डोळखांब, ठाणे,  
महाराष्ट्र - 421601

Address:  
At-Devilchapada, Post-Dolkhamb, Te-Shahapur,  
Dolkhamb, Thane,  
Maharashtra - 421601



9649 6803 7411

VID : 9152 6392 7646 9108

1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in


•  
45  
3  
2

1  
2  
3

4  
5  
6

भारत सरकार  
Government of India

Download Date: 15/04/2021

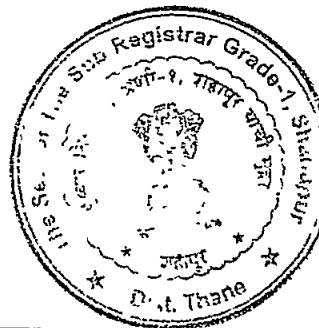


अजय पद्माकर देशपांडे  
Ajay Padmakar Deshpande  
जन्म तिथि/DOB: 23/06/1972  
पुरुष/ MALE

Issue Date: 10/04/2021

**2587 9486 5466**  
VID : 9192 0084 2677 3862

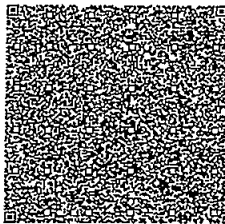
मेरा आधार, मेरी पहचान



स	ह	प
ये	ए	२०२४
वे	८३	

भारतीय विधि विज्ञान संस्थान अधिकरण  
Bharatiya Vidya Vigyan Sansthan Adhikaran  
Bharatiya Vidya Vigyan Sansthan Adhikaran of India

Download Date: 15/04/2021



Issue Date: 10/04/2021

पता:  
पद्माकर देशपांडे, स्वस्तिक अपार्टमेंट फ्लैट नं. 202, वी-  
कॉबिन रोड, राहुल एस्टेट के पास, सिद्धिविनायक नगर,  
अंबरनाथ, ठाणे,  
महाराष्ट्र - 421501

Address:  
Padmakar Deshpande, Swastik Apartment  
Flat No. 202, B-Cabin Road, Near Rahul  
Estate, Siddhivinayak Nagar, Ambarnath,  
Thane,  
Maharashtra - 421501

**2587 9486 5466**  
VID : 9192 0084 2677 3862

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

•  
20  
7  
21 d

2  
2  
2

2  
2  
2  
2



स	ह	प
क्र. ५६६७		२०२४
७०	७३	

—: घोषणापत्र/शपथपत्र

मी/आम्ही खालील सदि करणार मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रण म.रा.पुणे यांचे ३०/११/२०१३ रोजचे परिपत्र वाचुन असे नोंदणीसाठी घोषित केलेल्या दस्तऐवजांमधील मिळकत हि फसवणुकीद्वारे अथवा दुबाय विक्री होत नाही. दस्तातील लिहून देणारा कुलमुखत्यारपत्र धारक हे खरे असुन याची आम्ही स्वतः खात्री करून या दस्तासोबत दोन प्रत्यक्ष ओलखाणारे इसम स्वाक्षरीसाठी घेउन आलो आहोत.

सदर नोंदणीचा दस्तऐवज निष्पादीत करताना नोंदणी प्रक्रियानुसार आमच्या जबाबदारीने मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस/हक्कदार/कब्जेदार हितसंबंध व्यक्ति यांची मालकी तसेच मिळकती व मालकाने नेमुण दिलेल्या कुलमुखत्यारधारक लिहून देणार ह्यात आहेत व फक्त कुलमुखत्यार अदयापही अस्तीत्वात आहेत व ते आजपावेतो रद्द झालेले नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत तसेच सदरची मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीतील इतर हक्क कर्ज, बँक, बोअे, शासन बोअे नाहीत व कुलमुखत्यार धारकांनी केलेल्या व्यवहाराचा अपोन राहुल आम्ही आमचा आर्थिक व्यवहार पुर्ण करून दस्तज साक्षीदारासमक्ष निष्पादीत केलेला आहे.

या दस्तासोबत नोंदणीप्रक्रियामध्ये जोडण्यात आलेला पुरक कागदपत्र हे खरे आहेत मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही मा.न्यायालय/शासकीय कार्यालयाची मनाई नाही तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ नुसार बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत.

नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ व वेळोवेळी न्यायालयाने उच्चन्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजांमधील मिळकतीचे मालक कुलमुखत्यारधारक याची मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे हि नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही याची आम्हास पुर्णपणे जाणीव आहे.

स्वावर मिळकती विषयी सध्या होत आसलेली फसवणुक/बनावडीकरण संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशन मध्ये दाखल होत आसलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तऐवजातील मिळकतीविषयी होत नये म्हणुन नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार मी/आम्ही व्यवहारात मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फि कमी लावली/ बुडवली आसल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम २२ नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशिर प्रश्न उदभवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तऐवजातील सर्व निष्पादक व ओलख देणारे जबाबदार राहणार आहोत याची आम्हास पुर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी आम्ही नोंदणी प्रक्रियामध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. मविष्यात कायदानुसार कोणतेही गुन्हे घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८३ व भारतीय दंड संहिता १८६० मधील नमुद आसलेल्या सात वर्षांच्या शिखेस आम्ही पात्र राहणार आहोत याची मला जाणीव आहे. त्यामुळे हे घोषणापत्र शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणुन जोडत आहोत. तसेच सदर दस्तामुळे कोणत्याही कायद्याचा भंग होत आसल्यास दस्त रद्दवातल होण्यास पात्र राहिल याची हमी आम्ही घेत आहोत.

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचा अधिसुचना दि. ०६/०९/२०१८. महाराष्ट्र शासन राजपत्र गुरुवार ते बुधवार, जानेवारी १८-२४, २०१८/पौष २८-महा ४, शके १९३९. मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे परिपत्रक क्र. का. २ प्र.क्र. ७३३/२५/१९३९ दि. १३/०७/२०२२. नोंदणी संहिता नियम २४३(VI). सदरहु शासन निर्णय आम्ही नाचले असुन त्याप्रमाणे अघार व्हेरिफिकेशन करण्यास आमची समती आहे अघार व्हेरिफिकेशन मध्ये कोणतीही त्रुटी निदर्शनास आल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आमचेवर राहिल.

दस्त नोंदणी अधिनियम कलम ४८(४) अन्वये दस्त निष्पादीत करणार यांनी २ किंवा १ साक्षिदार मार्फत त्याची ओलख पडविण्याचे बंधन आहे मात्र उपरोक्त शासन निर्णयाअन्वये दस्त निष्पादीत पक्षकार म्हणजेच आम्ही अघार व्हेरिफिकेशन मार्फत आमची स्वतः ओलख साक्षिकीत करत असुन त्याची कोणतीही जबाबदारी नोंदणी अधिकारी याचेवर राहणार नाही याची हमी देत आहोत.

लिहून देणारा

लिहून देणारा

*Bhavane*

*Reed*

जोडले जाणारे अघार

•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•



1000

1000




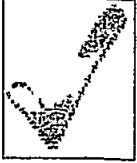


1000



16/12/2024 1 07 52 PM

दस्त क्रमांक 5697/2024




दस्त क्रमांक सहप/5697/2024  
दस्ताचा प्रकार - करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठना प्रमाणित
1	नाव-मे ओमकार इटरप्राजेम तर्फे भागीदार श्री.अमोल पद्दाकर तारमळे याचे तर्फे कु.मु.म्हणून दस्त मादर करणार श्री अजय पद्दाकर देशपाडे पत्ता-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. पत्ता- गाळा न 11, रोहीणी अपा., पद्दाथी तारमळे नगर, वासिद, ता शहापूर, जि.ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे पॅन नंबर AADFO3744J	लिहून घेणार वय -52 स्वाक्षरी:- <i>Akhanda</i>		
2	नाव.प्रदीप वाळू उमवणे पत्ता प्लॉट नं. -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव -, ब्लॉक नं. -, रोड नं रा देवळीचापाडा, पो.डोळखाव, ना.शहापूर, जि.ठाणे, . . . पॅन नंबर.ADWPU8801E	लिहून घेणार वय -37 स्वाक्षरी:- <i>Bhavan</i>		
3	नाव वाळू आवो उमवणे पत्ता.प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव -, ब्लॉक नं. -, रोड नं रा.देवळीचापाडा, पो.डोळखाव, ना.शहापूर, जि.ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे. पॅन नंबर ACDPU5580C	लिहून घेणार वय -60 स्वाक्षरी - <i>खाळू आवो उमवणे</i>		

वगैल दस्तऐवज करून देणार तथाकथीन करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतान.  
शिक्षा क्र 3 ची वेळ 16 / 12 / 2024 01 . 05 : 56 PM

ओळख -

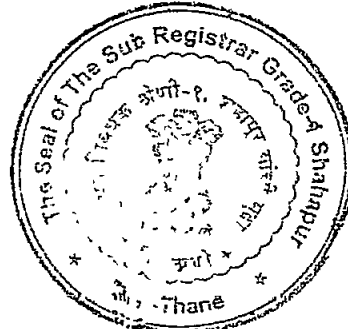
दस्तऐवज निष्पादनाचा कबुलीजवाब देणाऱ्या सर्व पक्षकाराची ओळख संमती-आधारित - आधार प्रणालीद्वारे पडताळण्यात आली आहे त्याबाबत प्राप्त माहिती पुढीलप्रमाणे आहे.

Sr. No.	Type of Party & Name	Date & Time of Verification with UIDAI	Information received from UIDAI (Name, Gender, UID, Photo)
1	लिहून घेणार प्रदीप वाळू उमवणे	16/12/2024 01.04.47 PM	प्रदीप वाळू उमवणे M 1318119426156482560 
2	लिहून घेणार वाळू आवो उमवणे	16/12/2024 01:05 39 PM	वाळू आवो उमवणे M 1289075331186581504 
3	लिहून घेणार मे ओमकार इटरप्राजेम तर्फे भागीदार श्री अमोल पद्दाकर तारमळे याचे तर्फे कु.मु.म्हणून दस्त मादर करणार श्री.अजय पद्दाकर देशपाडे	16/12/2024 01:06.12 PM	अजय पद्दाकर देशपाडे M 1177127280881258496 

शिक्षा क्र.4 ची वेळ.16 / 12 / 2024 01 . 06 . 13 PM

शिक्षा क्र.5 ची वेळ.16 / 12 / 2024 01 06 . 36 PM नोंदणी पुस्तक 1 मध्ये

Sub Registrar, Shahapur



## Payment Details

sr	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	MR PRADIP BALU UMAVANE	eChallan	03006172024121100583	MH012393373202425M	147000.00	SD	0006963758202425	16/12/2024
2		DHC		1224139313879	1660	RF	1224139313879D	16/12/2024
3	MR PRADIP BALU UMAVANE	eChallan		MH012393373202425M	24500	RF	0006963758202425	16/12/2024

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

5697 /2024

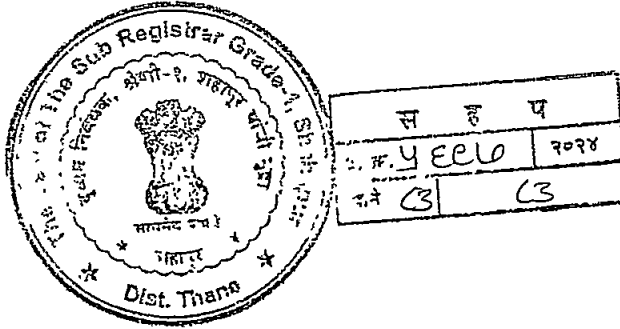
Know Your Rights as Registrants

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

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

प्रमाणित करण्यात येते की, सदर दस्त क्र YEEU  
मध्ये ८३. पाने आहेत पुस्तक क्र. १. वर नादला  
दि. १६/१२ /२०२४

*Subedar*  
दुस्यन निवेदक (श्रे १), शहापूर





# OMKAR ENTERPRISES

SHOP NO.11, ROHINI APARTMENT, PADMSHREE TARMAL NAGAR, OLD AGRA ROAD,  
VASIND, TAL - SHAHAPUR, THANE - 421601

10 JAN 2025

To:  
The Assistant General Manager  
State Bank of India  
RACPC, Kalyan

Dear Sir,

We, OMKAR ENTERPRISES (name of the builder/society), here by certify that:

1. We have transferable rights to the property described below, which has been allotted by us **Mr. PRADIP BALU UMAVANE** and **Mr. BALU AMBO UMAVANE** (name of the borrowers) herein after referred to as "the purchasers", subject to the due and proper performance and compliances of all the terms and conditions of the Sale Agreement dated 07/07/2023 (herein after referred to as the "Sale document")

Description of the property	
Flat No./ House No.	Flat No. 704, 7 <sup>th</sup> Floor
Building No./Name	'OMKAR HEIGHTS' Building No 2, Wing 'A'
Plot No	Survey No 73/P/2
Street No./Name	Vashind - Murbad Road
Locality Name	Vashind
Area Name	Vashind
City Name	Taluka- Shahapur
Pin Code	421601

2. That the total consideration for this transaction is **Rs. 24,50,000 /-** [Rupees Twenty-Four Lakh Fifty Thousand only] (Rs.in words) towards sale document and Rs. - NIL (Rs.) towards N.A. (name any other agreement, if any)

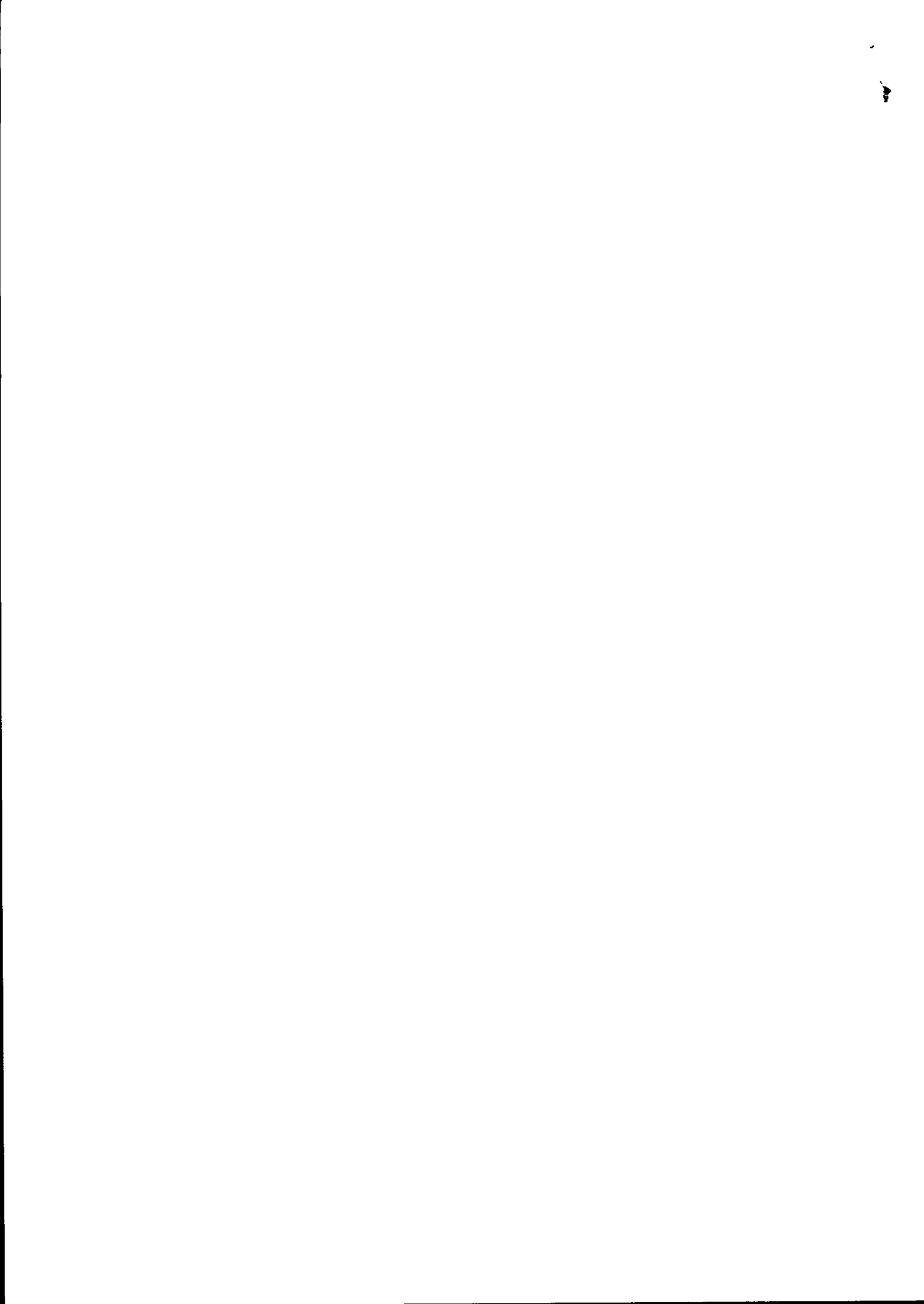
3. The title of the property described above is clear, marketable and free from all encumbrances and doubts.

4. I/We confirm that I/we have no objection whatsoever to the said purchasers, at their own costs, charges, risks and consequences mortgaging the said property to **STATE BANK OF INDIA** (herein after referred to as "the Bank") as security for the amount advanced by the Bank to them subject to the due and proper performance and compliances of all the terms and conditions of the sale document by the said purchasers.

For OMKAR ENTERPRISES

*Reenu*

PARTNER



5. We have borrowed from N.A. (name of the financial institution) whose NOC for this transaction is enclosed herewith / We have not borrowed from any financial institution for the purchase /development of the property and have not created and will not create any encumbrances on the property allotted to the said purchasers during the currency of the loan sanctioned/to be sanctioned by the Bank to them subject to the due and proper performance and compliances of all the terms and conditions of the sale document by the said purchasers.

6. After creation of proper charge/mortgage and after receipt of the copies there of and after receipt of proper nomination in favour of the Bank, from the said purchasers, we are Agreeable to accept State Bank of India as a nominee of the above named purchaser for the property described above and once the nomination favouring the Bank has been registered and advice sent to the Bank of having done so, I/We note not to change the same without the written NOC of the Bank.

7. After creation of charge/mortgage and after receipt of the copies thereof and after receipt of the proper nomination in favour of the Bank, from the above-named purchaser, I/We undertake to inform the society about the Bank's charge on the said flat as and when the society is formed.

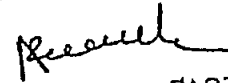
8. Please note that the payment for this transaction should be made by crossed cheque/Trasfer of funds favouring "M/S OMKAR ENTERPRISES OMKAR HEIGHTS (RERA ACCOUNT) (Name), G. P. PARSIK Sahakari Bank Ltd. (Bank Name) Vashind Branch, Account No. 042011300000528".

9. In case of cancellation of the sale-agreement for any reason, I/We shall refund the amount by crossed cheque favouring the Bank A/C Mr. PRADIP BALU UMAVANE and Mr. BALU AMBO UMAVANE (name of the purchaser)", and forward the same to you directly.

10. The signatory to this letter draws authority to sign this undertaking on behalf of the company/firm vide Power of Attorney Letter (1340/2020) Dated 24/06/2020 (description of document of delegation of authority to the signatory.)

Yours faithfully,

For OMKAR ENTERPRISES



PARTNER

Authorized Signatory.  
Name – Amol Padmakar Tarmale  
Designation - Partner  
Place – Vashind  
Date –





# OMKAR ENTERPRISES

SHOP NO.11, ROHINI APARTMENT, PADMSHREE TARMALE NAGAR, OLD AGRA ROAD,  
VASIND, TAL - SHAHAPUR, THANE - 421601

REF.No.OH /

DATE 10 JAN 2025

To,

Mr. PRADIP BALU UMAVANE  
Mr. BALU AMBO UMAVANE

Subject :- Demand Letter for Flat Number 704 on the 7th Floor Building No.2, wing  
"A" of "OMKAR HEIGHTS" Situated at Survey No. 73/P/2 village Vashind, Tal. Shahapur Dist  
Thane.

Dear Sir /Madam,

You have booked above said Flat in our Project for the consideration amount Rs. 24,50,000/-. We are pleased to inform you that we have completed 75 % work amount is due towards the same. As per our Agreement Payment due from your side is Rs. 18,37,000/- out of which we have already received Rs. 7,50,000/- from you & Balance amount due is Rs. 10,87,500/- [ Rupees Ten Lakh Eighty Seven Five Hundred Thousand Only ]

You are requested to pay due amount within 10 days of receiving this demand letter. After that interest @10.50% PA will be charged as per mentioned in Clause No. 4.1 of the Agreement for Sale.

Request you to draw the cheque / NEFT / RTGS in favor of :-

M/S OMKAR ENTERPRISES OMKAR  
RERA A/C NO.042011300000528  
G.P.PARSIK Sahakari Bank Ltd.  
Branch :- Vashind  
IFSC CODE- PJSB0000035,  
MICR NO.400321035

Thanking you.

Yours faithfully,

For OMKAR ENTERPRISES,

*Amol Padmakar*  
PARTNER

[ Amol Padmakar Tarmale- Partner ]

Enclosed:- 75% completion certificate issued by our Architect.







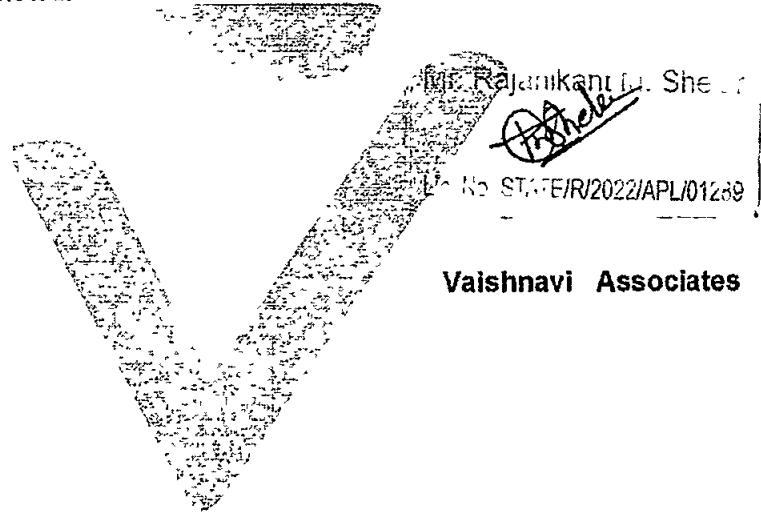
Ref.No:- 06

Date:-12/12/2024

**CERTIFICATE**

**TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN**

This is to certify that 75% of the building work which includes **EIGHTH SLAB** **RCC WORK OF BUILDING NO. – 02 (A & B WING)** in Project Named "**OMKAR HEIGHTS**" Situated on Plot Bearing S.No.73/P/2 At- Village-Vasind, Tal-Shahapur, Dist-Thane has Been Completed.



**Vaishnavi Associates**

