



महाराष्ट्र

सत्यमेव जयते

शासन

## ✦ नोंदणी प्रमाणपत्र ✦

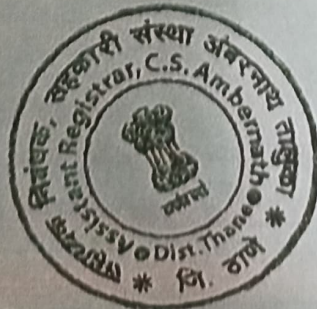
नोंदणी क्रमांक :- टीएनए/एएमबी/एचएसजी/(टिसी)/३४७२७/२०२२-२३/सन २०२२

या प्रमाणपत्राद्वारे प्रमाणित करण्यांत येते की,

“ आत्मीया हाईट्स ए आणि बी विंग ” को-ऑपरेटिव्ह

हौसिंग सोसायटी लि., गट नं. ७६/१, ७६/२, गट नं. ७८, मौजे-सोनिवली, बदलापूर (पश्चिम), ता. अंबरनाथ, जि. ठाणे ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील (सन १९६१ या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४) कलम ९ (१) अन्वये नोंदविण्यांत आलेली आहे.

उपरोक्त अधिनियमाच्या कलम १२(१) अन्वये व महाराष्ट्र सहकारी संस्थांचे नियम १९६१ मधील नियम क्रमांक १०(१) अन्वये संस्थेचे वर्गीकरण “गृहनिर्माण संस्था” असे असून उपवर्गीकरण “भाडेकरु सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्था” असा आहे.



( रामचंद्र लोखंडे )

सहाय्यक निबंधक,

सहकारी संस्था, अंबरनाथ तालुका.

दिनांक :- १८/०५/२०२२

ठिकाण :- अंबरनाथ.

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : मह दु.नि. उल्हासनगर 2

दस्त क्रमांक : 16827/2022

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : सोनिवली

क्रमांक	करारनामा
1200000	
697589	
(5) घेवफळ	
(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) दस्तावेज करून दिल्याचा दिनांक	31/10/2022
(10) दग्न नोंदणी केल्याचा दिनांक	31/10/2022
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	16827/2022
(12) वाजारभावाप्रमाणे गुद्रांक शुल्क	72000
(13) वाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	12000
(14) शेरग	

1) पालिकेचे नाव: कुळगांव-बदलापूर इतर वर्णन : , इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे सोनिवली, ता-अंबरनाथ येथील 1) गट क्रमांक 76, हिस्सा क्रमांक 1, एकुण क्षेत्र 0 हेक्टर 14 आर 70 प्रति, आकार 2 रु 62 पैसे, 2) गट क्रमांक 76, हिस्सा क्रमांक 2, एकुण क्षेत्र 0 हेक्टर 16 आर 90 प्रति, पैकी 530 चौरस मीटर, आकार 2 रु 69 पैसे, व 3) गट क्रमांक 78, एकुण क्षेत्र 0 हेक्टर 20 आर 20 प्रति, आकार 3 रु 94 पैसे, यावरील आत्मीया हाईटम ए व बी विंग मधील शॉप क्रमांक 07, तळ मजला, क्षेत्र 14.205 चौरस मीटर (कारपेट) ही मिळकत. ( ( GAT NUMBER : 76/1, 76/2 व 78 ; HISSA NUMBER : - ; ) )

1) 14.205 चौ.मीटर

1): नाव:-अक्षर गुप, भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार श्री. प्रकाशकुमार आर. पटेल तर्फे कु.मु. व क.ज देगार प्रविण रमाकांत शेळके वय:-29; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: कार्या पत्ता गट क्रमांक 76/1, 76/2 व गट क्रमांक 78, सोनिवली, बदलापूर पश्चिम, तालुका अंबरनाथ जिल्हा ठाणे, , ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421503 पॅन नं:-ABGFA8885J

1): नाव:-तृप्ती संजय कनोजे वय:-41; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव: 09, जय राधा स्वामी सोसायटी, स्वामी समर्थ चौक, गणेश नगर, बदलापूर पश्चिम, तालुका अंबरनाथ जिल्हा ठाणे, , ब्लॉक नं:-, रोड नं:-, महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:-421503 पॅन नं:-BCRPK8238C



मह दुय्यम निबंधक वर्ग-२  
उल्हासनगर-२

ल्यांकनामाटी विचारात घेतलेला तपशील:  
गुद्रांक 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.



पक्षकाराचा नाव व पत्ता  
 प्रवीण गुण, भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार श्री. प्रकाशकुमार  
 तर्फे कु.मु. व क.ज देणार प्रविण रमाकांत शेळके  
 माला नं: -, इमारतीचे नाव: कार्या पत्ता गट क्रमांक  
 76/2 व गट क्रमांक 78, मोनिवली, बदलापुर पश्चिम,  
 जिल्हा ठाणे, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र  
 पिन नंबर: ABGFA8885J

पक्षकाराचा प्रकार  
 लिहून देणार  
 वय :-29

आयाचित्र

श्रंगण्याचा ठसा



*[Handwritten Signature]*

तृमी मंजय कनोजे  
 माला नं: -, इमारतीचे नाव: 09, जय राधा स्वामी  
 मठ, चौक, गणेश नगर, बदलापुर पश्चिम, तालुका  
 बदलापुर जिल्हा ठाणे, ब्लॉक नं: -, रोड नं: -, महाराष्ट्र, ठाणे.  
 पिन नंबर: BCRPK8238C

लिहून घेणार  
 वय :-41



*[Handwritten Signature]*

सह कर्म देणार तथाकथित करारनामा चा दस्त ऐवज करत दिल्याचे कबुल करतात.  
 दि. 31 / 10 / 2022 12 : 08 : 33 PM

सह कर्म देणार तथाकथित करारनामा चा दस्त ऐवज करत दिल्याचे कबुल करतात. याबाबत प्राप्त माहिती  
 वरून.

Type of Party & Name	Date & Time of Verification with UIDAI	Information received from UIDAI (Name, Gender, UID, Photo)
प्रवीण गुण, भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार श्री. प्रकाशकुमार वार. पटेल तर्फे कु.मु. व क.ज देणार प्रविण रमाकांत शेळके	31/10/2022 12:09:34 PM	प्रवीण रमाकांत शेळके M XXXX XXXX 6402 
लिहून घेणार तृमी मंजय कनोजे	31/10/2022 12:09:51 PM	तृमी मंजय कनोजे F XXXX XXXX 6131 

प्रमाणित करण्यात येते की, या दस्तावेजा  
 मध्ये एकूण ६४ पाने आहेत.  
 सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२, उल्हासनगर वर्ग-२.  
 पुस्तक क्र. १ चे १६८२० क्रमांकाचे नोंदला.  
 दिनांक :- 31/10/2022  
*[Handwritten Signature]*  
 सह दुय्यम निबंधक, उल्हासनगर-२

क्र.4 ची वेळ: 31 / 10 / 2022 12 : 09 : 54 PM  
 क्र.5 ची वेळ: 31 / 10 / 2022 12 : 10 : 06 PM नोंदणी पुस्तक 1 मध्ये  
 Registrar Uhasnagar 2

Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
AKSHAR GROUP	eChallan	69103332022103111808	MH009881802202223E	72000.00	SD	0004894746202223	31/10/2022
	DHC		3110202201363	1280	RF	3110202201363D	31/10/2022
AKSHAR GROUP	eChallan		MH009881802202223E	12000	RF	0004894746202223	31/10/2022



(Stamp Duty) [RF:Registration Fee + DHC: Document Handling Charges]

आकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

TRUPTI KANOJE

TUKARAM GOVIND PAWAR

28/10/1981

Permanent Account Number

BCRPK8238C

*Kanoje*  
Signature



उहन - २	
१६६५	२०२२
६२	६४





भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA



तृप्ती संजय कनोजे

Trupti Sanjay Kanoje

जन्म तारीख/ DOB: 28/10/1981

महिला / FEMALE

5113 2279 6131



-सामान्य माणसाचा अधिकार



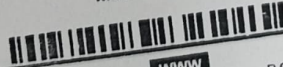
आधार

भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

Address:

पत्ता:  
09 जय राधा स्वामी  
सीएचएस, स्वामी समर्थ  
चौक, गणेश नगर बदलापूर  
पश्चिम, बदलापूर, ठाणे,  
महाराष्ट्र - 421503

09 JAI RADHA SWAMI CHS, SWAMI  
SAMARTH CHOWK, GANESH  
NAGAR BADLAPUR WEST,  
Badlapur, Thane,  
Maharashtra - 421503



1947  
1800 300 1947

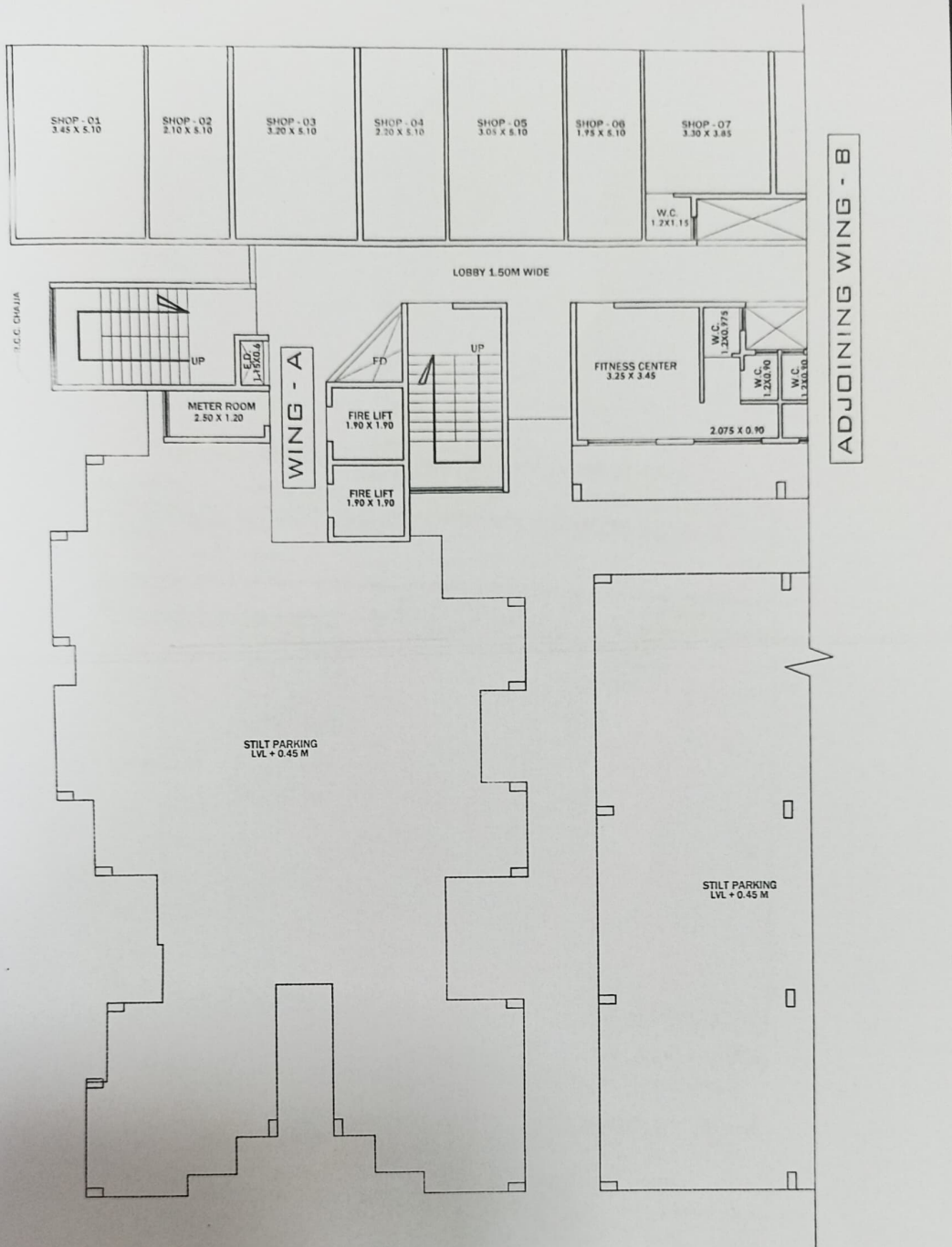
help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No. 1947,  
Bengaluru-560 001



उहन - २  
२६/१०/२०२२  
६०६४



WING - A

GROUND FLOOR PLAN

LAT NO.	PROJECT	FOR,	NAME AND SIGN. OF PURCHASER	NAME AND SIGN. OF DEVELOPER
	"ATMIYA HEIGHTS" RESIDENTIAL CUM COMMERCIAL BLDG. GUT. NO. 78, 76/1 & 76/2 VILLAGE - SONIVALI, BADLAPUR (W)	M/s. AKSHAR GROUP	<i>Leanoj-ET</i>	<i>prakash</i>



उहन - २  
 १६/१६ २०२२  
 ३० | ६४

## LIST OF COMMON AMENITIES

1. R.C.C. Frame Structure with overhead water tank.
2. R.C.C. Siforex Block, Brick masonry walls with internal sand face-plaster with Niru finishing will be provided & Single Coat Plaster from outside.
3. Granite Platform in kitchen with stainless steel sink.
4. Vitrified Tiles Flooring in all rooms (2 \* 2) & Wall Tiles (1 \* 1.5)
5. Aluminum Sliding window with powder Coating.
6. Concealed Plumbing Work.
7. Concealed Electric Fitting.
08. Decorative Main Door with Modern Fittings.
09. Marble Window frames.
10. Distemper colour in all rooms.
11. Acrylic colour on the outside walls of the Building.
12. Lift of reputed Company.
13. Multi purpose Hall.
14. Health Club.

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*



उदन - २	
१९/२/१०	२०२२
२८	६४



SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED  
Allottee: (including joint buyers)

(1) MRS. TRUPTI SANJAY KANOJE

) Trupti



SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED

Promoter:

AKSHAR GROUP

a Partnership Firm

through its partner

MR. PRAKASHKUMAR R. PATEL

(Authorized Signatory)



) Prakash



WITNESSES:

1. Name :- RUPESH GIRUNATH SHELKE.

Signature Rupesh

2. Name :- AMOL, VITAM SHELKE.

Signature Amol



उहम - २	
१६/१०	२०२२
२७	३४



**36. 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.

**37. 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 **ARBITRATION TRIBUNAL**, will have the jurisdiction for this Agreement.

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

**Schedule "A" Above Referred to  
Description of the freehold/leasehold land and all other details:-**

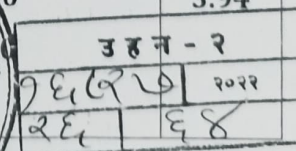
VILLAGE	Gut/Hissa No.	AREA H-R-P	Akar
Sonivali Tal:- Ambernath, Dist:- Thane.	76/1	0-13-90 <u>Pot Kharaba 0-00-80</u>	2.62

**Schedule- "B" above Referred to  
Description of the freehold/leasehold land and all other details:-**

Village	Gut No.	Area	Assessment
Sonivali, Tal:- Ambernath, Dist:- Thane.	76/2	0-14-60 Pot kharaba 0-02-30 Out of which area given for Development is 5.30 Gunthas.	2.69

**Schedule "C" Above Referred to  
Description of the freehold/leasehold land and all other details:-**

VILLAGE	Gut/Hissa No.	AREA	Akar
Sonivali Tal:- Ambernath, Dist:- Thane.	78	0-14-60 Pot kharaba 0-01-80	3.94



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

only) being part payment of the sale consideration of the Shop 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.

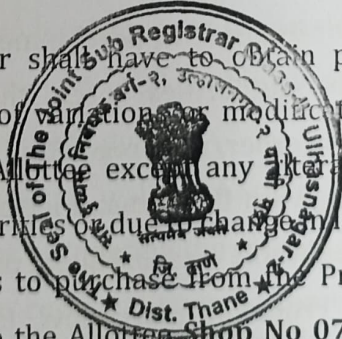
AND WHEREAS, the Promoter has registered the Project under the provisions of the Real Estate (Regulation & Redevelopment) Act, 2016 with the Real Estate Regulatory Authority at No. P51700015091, dated 24.01.2018.

AND WHEREAS, under section 13 of the said Act the Promoter is required to execute a written Agreement for sale of said Shop 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 (Shop) and the garage/covered parking(if applicable)

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

1. The Promoter shall construct the said building consisting of "Part STILT + Ground + TENTH 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 Shop of the Allottee except any alteration or addition required by any Government authorities or due to change in law.



Handwritten signature and date stamp: 30/01/2019, 2019.

1.a (i) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Shop No 07 of carpet area admeasuring 14.205 Sq.Mtrs, on Ground Floor in the building named "ATMIYA HEIGHTS - A & B WING" (hereinafter referred to as "the Shop") as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked ANNEXURES C-1 AND C-2 for the consideration of Rs. 12,00,000/- 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



approved by the local authority have been annexed and  
ANNEXURE-D.

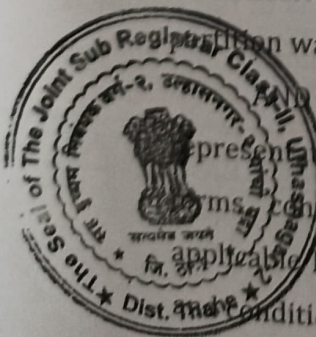
AND WHEREAS, the Promoter has got approvals from the local authority i.e **KULGAON BADLAPUR MUNICIPAL COUNCIL**, to the specifications, elevations, sections and of the said building to obtain the balance approvals from various authorities from time to time to obtain Building Completion Certificate or Occupancy Certificate of Building.

AND WHEREAS, while sanctioning the said plans concerned authority i.e **KULGAON BADLAPUR MUNICIPAL COUNCIL**/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions are to be observed and performed by the Promoter while developing project land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion or occupancy certificate in respect of the building/s shall be granted by the concerned local authority.

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

AND WHEREAS the Allottee has applied to the Promoter for allotment of a Shop No. 07, On Ground Floor, situated in the building known as "ATMIYA HEIGHTS - A & B WING" being constructed in the said Project.

AND WHEREAS the Carpet area of the said Shop is 14.205 Sq.M and "Carpet area" means the net usable Floor area of an Shop, excluding area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony appurtenant to the said Apartment for exclusive use of the Allottee, veradah area and exclusive open terrace area appurtenant to the said Shop for exclusive use of the Allottee, but includes the area covered by the interior walls of the apartment.



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

AND WHEREAS, prior to the execution of these presents the Allottee has paid to the Promoter a sum of **Rs. 12,00,000/- (Rupees Twelve Lakhs)**

only) being part payment of the consideration to be sold by the Promoter to the Allottee (the payment and receipt of which has been acknowledged) and the Allottee has paid to the Promoter of the sale consideration in full.

AND WHEREAS, the Allottee is aware of the provisions of the Real Estate Regulation Act, 1962 with the Real Estate Regulation Act, 2016 dated 24.01.2018.

AND WHEREAS, the Allottee is required to execute a Deed of Allotment, being in fact a contract, under the Registration Act, 1908, in accordance with the conditions set out in the Deed of Allotment between the Parties, the Allottee hereby agrees to purchase the said Shop (subject to applicable laws)

NOW THEREFORE, THE PARTIES HEREBY AGREE BY AND BETWEEN THEMSELVES THAT  
1. The Promoter shall allot to the Allottee Ground + TENTH FLOOR Shop No. 07, in accordance with the designs and specifications attached hereto from time to time.

Provided that the execution of this Agreement shall not adversely affect the rights of the Allottee as required by any Government law.  
1.a (i) The Allottee hereby agrees to purchase the said Shop measuring 14.205 Sq.M "ATMIYA HEIGHTS - A & B WING" shown in the Floor Plan No. AND C-2 for the price of the consideration of Rs. 12,00,000/- of the nature, extent and

*[Signature]*

*[Signature]*

AND WHEREAS the Promoter has entered into a standard Agreement "DESTINATION" who is 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 appointed a structural Engineer "K.B. CONSULTANT" 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.

AND WHEREAS, by virtue of the Sale Deed and Power of Attorney the Promoter has sole and exclusive right to sell the Apartments in the said building to be constructed by the Promoter on the project land and to enter into Agreements with the allottees of the Apartments to receive the sale consideration in respect thereof;

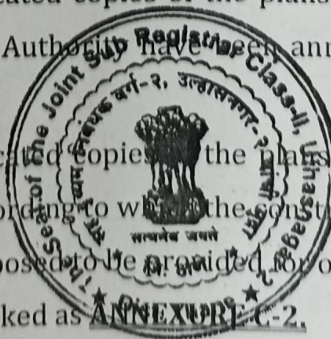
AND WHEREAS on demand from the allottee, the Promoter has given inspection to the Allottee of all the documents of title relating to the project land and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects "RAJ & ASSOCIATES" and of such other documents as are specified under the 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 ADV. PRASAD G. SHELKE, authenticated copies of Property card or extract of Village Sonivali, Forms 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', 'B' & 'C', respectively.

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



982210	2022
28	



And Whereas, as per the sale Deed & Power of Attorney "AKSHAR GROUP", has sanctioned the Building Plan of 02 Buildings, on the properties mentioned in "Schedule A, B & C" bearing KBNP/NRV/BP/374, Unique No. 203, Dated 10/01/2012 amalgamating both the Properties mentioned above and registered the project at Maharashtra Real Estate Regulatory Authority wide registration Number P-51700015091.

AND WHEREAS pursuant to the aforesaid Sale Deed bearing 3787/2012, Dt. 16/04/2012, and 1764/2017, Dated 10/08/2017, Amalgamation Rectification Deed bearing No. 13295/2017, Dated 11/10/2017, Agreement For Development bearing No. bearing No. 12975/2017, 04/10/2017 & Power of Attorney bearing No. 12976/2017, 04/10/2017 of the above "Schedule A, B & C", the party of the first "AKSHAR GROUP", having all Rights to develop the aforesaid properties specifically mentioned in "Schedule A, B & C" and the party of the first had decided to construct 02 multi-storied i.e. A & B Wing, building having Stilt + 10 Floors, as per Plan sanctioned by the Kulgaon Badlapur Municipal Council and they are having all rights to construct and sale of Flat/Shop/etc., ..... which is to be constructed on the above said properties ..... more particularly described in the "Schedule-D" hereunder with (hereinafter referred to as "the project land").

AND WHEREAS the Promoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the project land in accordance with the records hereinabove;

AND WHEREAS the Vendor/Promoter is in possession of the project land.

AND WHEREAS the Promoter has proposed to construct on the project land Two Tower on the above property having Part Stilt, Ground + 1



WHEREAS the Allottee is offered a Shop bearing Number 07 C Floor, (hereinafter referred to as the said "Shop") in the ATMIYA HEIGHTS - A & B WING, ..... (herein after referred to as the said "Building")

AND W  
"DESTINATIO  
and such Agr  
Architects;  
AND W  
"K.B. CONSU  
drawings of  
supervision o  
the building.  
AND W  
Promoter has  
building to be  
into Agreeme  
consideration  
AND W  
inspection to  
land and the  
Architects "R  
under the R  
referred to a  
AND W  
by the ADV.  
extract of Vi  
venue rec  
land on whi  
been annex  
AND W  
approved by  
marked as A  
AND W  
proposed by  
buildings ar  
have been a  
AND W  
of the Apar

**ANNEXURE 'A'**  
**AGREEMENT FOR SALE**

This Agreement made at BADLAPUR, On this 31<sup>st</sup> of October in the year Two Thousand and Twenty Two.

.....BETWEEN .....

"AKSHAR GROUP", a partnership firm doing its business as Builders, Developers and Contractor and having its office situated at:- Sales Office Gut No. 76/1,76/2 and Gut No.78, Sonivali, Badlapur(West), Tal-Ambarnath, Dist-Thane, Pin Code-421503 **through its partner MR. PRAKASHKUMAR RAMANBHAI PATEL**, Indian Inhabitant, Hindu Adult, Aged about 42 Years, Occupation:-Business, **Company Pan No. ABGFA8885J** hereinafter referred to as "the Promoter of the One Part.

.....AND.....

(1) **MRS. TRUPTI SANJAY KANOJE**, aged about 41 years,

**PAN NO: BCRPK8238C**

residing at :- **09, JAI RADHA SWAMI CHS, SWAMI SAMARTH CHOWK, GANESH NAGAR, BADLAPUR WEST - 421503.....**

hereinafter referred to as "**The Allottee**" of the Other Part.

The Property bearing Gut No. 76/1,76/2 and Gut No.78 is hereinafter mentioned as "**SCHEDULE A & B & C**". The above mentioned properties mentioned as "**SCHEDULE A, B & C**" were taken for development by **AKSHAR GROUP** a partnership Firm, Through its Partner **MR. PRAKASHKUMAR R. PATEL & MR. PRATIKKUMAR CHUNILAL PATEL**, by registered Agreement for Development bearing No. 12976/2017, Dated 04/10/2017 and the Property mentioned in "**SCHEDULE D**" has been purchased by **AKSHAR GROUP**, a partnership Firm, Through its Partner **MR. PRAKASHKUMAR R. PATEL & MR. PRATIKKUMAR CHUNILAL PATEL**, by registered Sale Deed, bearing No. 1764/2017, Dated 10/8/2017. The name of the Purchasers has been mutated on 7/12 extract by mutation entry no. 1164 of Village Sonivali, Tal-Ambarnath, Dist-Thane.

Thus "**AKSHAR GROUP**", a partnership firm having all rights and authority to develop the above property mentioned "**SCHEDULE A, B & C**" and they are having good, right and marketable title to develop the above property.



उहन - २	
१६२७	२०२२
having all rights and	

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



CHALLAN  
MTR Form Number-6



MH009881802202223E	BARCODE	Date 31/10/2022-10:46:31	Form ID 25.2
--------------------	---------	--------------------------	--------------

ent Inspector General Of Registration	Payer Details		
---------------------------------------	---------------	--	--

Stamp Duty	TAX ID / TAN (If Any)		
Payment Registration Fee	PAN No.(If Applicable)		

Name ULH2_ULHASNAGAR 2 JT SUB REGISTRAR	Full Name	AKSHAR GROUP	
on THANE			

2022-2023 One Time	Flat/Block No.	SHOP NUMBER 07 IN A AND B WING	
--------------------	----------------	--------------------------------	--

Account Head Details	Amount In Rs.	Premises/Building	
----------------------	---------------	-------------------	--

46401 Stamp Duty	72000.00	Road/Street	ATMIYA HEIGHTS
------------------	----------	-------------	----------------

63301 Registration Fee	12000.00	Area/Locality	SONIVALI
------------------------	----------	---------------	----------

		Town/City/District	
--	--	--------------------	--

		PIN	4 2 1 5 0 3
--	--	-----	-------------

		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName=TRUPTI SANJAY KANOJE-	

	Amount In	Eighty Four Thousand Rupees Only	
	Words		

ment Details	IDBI BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK		
--------------	-----------	---------------------------	--	--

Cheque-DD Details	Bank CIN	Ref. No.	69103332022103111808	2774554084
-------------------	----------	----------	----------------------	------------

cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	31/10/2022-10:47:09	Not Verified with RBI
---------------	-----------	----------	---------------------	-----------------------

me of Bank	Bank-Branch	IDBI BANK		
------------	-------------	-----------	--	--

me of Branch	Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll		
--------------	-------------------	--------------------------	--	--

Department ID : Mobile No. : 9270843784  
 NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

सदर चलान केवल दृश्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलान लागू नाही.



उहन - २	
१६८२७	२०२२
२	६८

मूल्यांकन पत्रक ( शहरी क्षेत्र - बांधीव )	
Transaction ID	20221031899
31 October 2022, 11:27:52 AM	
मूल्यांकनाचे वर्ष	2022
प्रेक्षा	ठाणे
मूल्य विभाग	तातुका अंबरनाथ
अप मूल्य विभाग	4/11-सी-1) सोनिवली गावातील सर्व मिळकती
प्रेक्षाचे गांव	A Class Palika
सर्व्हे नंबर /न भू. क्रमांक	76
वार्षिक मूल्य दर तत्व्यानुसार मूल्यदर रु.	
खुली जमीन	निवासी सदनिका
400	34300
कार्यालय	35600
दुकाने	40600
औद्योगिक	35600
मोजमापनाचे एकक	चौ मीटर
बांधीव क्षेत्राची माहिती	
बांधकाम क्षेत्र (Built Up)	15.62 चौ. मीटर
बांधकामाचे वर्गीकरण	1-आर सी सी
उद्देशाने सुविधा	नाही
मिळकतीचा वापर	मिळकतीचे वय
तळगजल्यावरील दुकाने	0 TO 2 वर्षे
मिळकतीचा प्रकार	बांधकामाचा दर
बांधीव	Rs 40600/-
रस्ता रांगूस -	आहे
कार्यावरील दुकान	मूल्यदर(110%) -Rs 44660/-
आहे	
संग्रह वापराच्या द्धारतीमधील तळगजल्यावरील दुकाने (Ground Floor) - आहे	
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 - खुल्या जमिनीचा दर) * घसा-यानुसार टक्केवारी) + खुल्या जमिनीचा दर )
	= (( 44660-4400) * (100 / 100) ) + 4400 )
	= Rs 44660/-
मुख्य मिळकतीचे मूल्य	= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र
	= 44660 * 15.62
	= Rs 697589.2/-
Applicable Rules	= 3, 40, 10
एकत्रित अंतिम मूल्य	= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + तळघराचे मूल्य + मेईनाईन मजला क्षेत्र मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य (खुली बाल्कनी) + वरील गच्चीचे मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + बंदिस्त बाल्कनी + स्वयंचलित वाहनतळ
	= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J
	= 697589.2 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0
	= Rs. 697589/-
	= २ सहा लाख सत्याणव हजार पाच शे एकोणनव्वद /-

Home Print



उद्देश - २  
१६/१०/२०२२  
१ ६४





# कुठगांव बदलापूर नगरपरिषद



जावक क्रमांक/कु-ब.न.प./नरवि/ २०८२

/२०२१-२०२२

दिनांक ११/०३/२०२२

अपेक्षांक - 1

## भाग बांधकाम पूर्णतेचा दाखला/ भोगवटा प्रमाणपत्र

प्रति,

श्री.श्याम वाघन भोंडेर व इतर तसेच श्रीमती कल्पना शंकर ठाकरे,  
तसेच सपीर शंकर ठाकरे व इतर दोन यांचे कु.प.घ.घारक,  
श्री.प्रकाशकुमार रमनभाई पटेल व इतर एक मं.अक्षर पृथ तर्फे भार्गीदार  
द्वारा श्रीमती एस. आर. खंबायत (वास्तुशिल्पकार), कुठगांव-बदलापूर

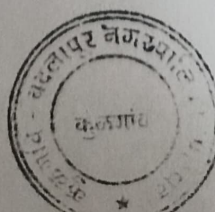
श्रीमती एस. आर. खंबायत (वास्तुशिल्पकार) बदलापूर, बांधकाम परवाना क्र.सीआर/२००६/२७२५५ यांचे दिनांक ०५/१०/२०२१ रोजीचे अंतिमपत्र दाखली  
दण्यात येतो की, त्यांनी कुठगांव-बदलापूर नगरापरिषद द्वारे गट नं.७६४/१, गट नं.७६४/२ फक्त, गट नं.७६, गट नं.८१/२, गट नं. ८२, मातृ मॉन्टॅरीनी,  
ता. अंबरनाथ, कुठगांव-बदलापूर नगरापरिषद यांचे कडील बांधकाम परवानगी क्र. कुठनप/नरवि/बाप/३७४-२०३, दि.१०/०९/२०१८ व मृदागत बांधकाम  
परवानगी क्र. कुठनप नरवि/बाप/६१००-४८, दि.१७/०७/२०१९ अन्वये मजूर केलेल्या नकाशे प्रमाणे राहणीसाठी व याणीन्यसाठी भागशः बांधकाम पूर्ण  
केले आहे. तरी खालील अटीवर भाग बांधकाम पूर्णतेचा दाखला/ भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे. (बांधकाम पूर्ण झाल्याची तारीख ०५/१०/२०२१)

मजले	विंग-अ				विंग-बी				वापर		
	भागस्टिल्ट										
	७ दुकाने	मिटर रुम, सोसा. ऑफिस			७ दुकाने	फिटनेस सेंटर, मल्टीपरपज हॉल					
१) तळ मजला											
२) पहिला मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	रहिवास + याणीन्य
३) दुसरा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
४) तिसरा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
५) चौथा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
६) पाचवा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
७) सहावा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
८) सातवा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
९) आठवा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
१०) नववा मजला	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	-	१०	सदनिका	२७	खोल्या	
११) दहावा मजला	-	१०	सदनिका	२६	खोल्या	-	१०	सदनिका	२१	खोल्या	
एकूण-	७ दुकाने	१००	सदनिका	२६९	खोल्या	७ दुकाने	१००	सदनिका	२६४	खोल्या	
एकूण - १४ दुकाने + २०० सदनिका व ५३३ खोल्या											

संबंध, वरील जागेतील इमारत श्रीमती.एस.आर.खंबायत, वास्तुशिल्पकार यांच्या देखरेखीखाली पूर्ण झालेली आहे. झालेले बांधकाम हे किरकोळ केरबदलासह पूर्ण केलेले आहे. सदरचे बदल हे नियमानुसार असल्याने खालील अटीचे अधीन राहून भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात येत आहे.

- जेव्हा सज्जा (वाल्कनी) बॉदस्त करण्यात आला/आली असेल तर त्याचे समोरील व वरील १/२ क्षेत्रासाठी, लुवर्स ग्लास, शटर्स अथवा ग्रील्स लावणे अनिवार्य राहिल व पॅटोपेट सोडून उर्वरित समोरील क्षेत्रासाठी ग्लेज्ड व्हेटर्स बॉदस्त करणे आवश्यक राहिल. तसेच नकाशात दर्शावलेले कॉर्नेस, ऑनॉर्मेंटल प्रोजेक्शन बॉदस्त करणेत येऊ नये.
- तळमजल्यास व टेरस फ्लोअरला इलेवेनल प्रोजेक्शन/ कॉर्नीस/ फ्लॉवरबेड असतील तर ते बॉदस्त करणे अनुज्ञेय असणार नाही. तसेच आजूबाजूच्या सामासिक अंतरात कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अनुज्ञेय होणार नाही.
- भोगवटा प्रमाणपत्र सोबत दर्शविलेले नकाशातील बांधकामा व्यतिरिक्त इतर बांधकाम हे अनाधिकृत समजण्यात येऊन त्यावर महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ ते ५६ नुसार कार्यवाही करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी.
- भविष्यात सामासिक अंतरातील जागा नगरपरिषदेस रस्ता रुंदीकरणासाठी आवश्यक भासल्यास हस्तांतरित करावी लागेल. टेरस व पॉकेट टेरस बॉदस्त करू नये.
- पावसासाठी पाणी वाया जावू नये यासाठी रेनवॉटर हाव्हेंस्टिंग करणेत यावे व पाणी जमीनीमध्ये मुरवावे.
- मुका व ओला कचरा अलगीकरणासाठी व साठा करण्यासाठी स्वतंत्रपणे जागा निर्धारित करून कचऱ्यावर प्रक्रीया करण्यासाठी सयंत्र उभारण्याची जबाबदारी विकासकाची आहे.

सहाय्यक नगर रचनाकार  
कुठगांव-बदलापूर नगरपरिषद  
कुठगांव



मुख्य अधिकारी तथा नियोजन प्राधिकारी  
कुठगांव-बदलापूर नगरपरिषद  
कुठगांव



पुस्तक क्रमांक : ३४७१००२६  
पृष्ठ क्रमांक : ३४७१००२६  
शेड नं. :  
Regn. 83m

गावाचे नाव : गं.भा.पाथर्ली

(1) पालिकेचा प्रकार	करारनामा
(2) मालकी क्रमांक	4000000
(3) बाजारभावाभावे पट्ट्याच्या बाबत पट्ट्याकार आकारणी देतो की पट्टेदार देणु न देणु करावे	2525000
(4) भू-आपण, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)	
(5) क्षेत्रपत्र	
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून घेणा-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 नोंदणी केल्याचा दिनांक	
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	
(14) शेरा	

1) पालिकेचे नाव: कल्याण-बोबिबली इतर वर्णन : इतर माहिती: विभाग क्र. 8/34 दर-47700/- सीके गजबंदन पाथर्ली येथील स. नं. 64 हिस्सा नं. 2 (पैकी) सी टी स. नं 11077 ते 11084 वायटोन सुविधी दर्ज बिल्डींग मधील सदनिका नं. 504 पाचवा मजला क्षेत्र 409.00 चौ फुट कार्पेट + 84.00 चौ फुट बाल्कनी / एन्सलोज बाल्कनी / सर्बिईस क्षेत्र / प्लॉवर वेड ए पी / कपबोर्ड एरूज क्षेत्र 493.00 चौ. फुट कार्पेट ( ( Survey Number : 64/2(Part) ; C.T.S. Number : 11077 to 11084 ; ) )

1) 493.00 चौ.फूट

1): नाव:- मेसर्स शुभ असोसिएट्स तर्फे भागीदार प्रतिक प्रविण पटेल - - वय:- 38; पत्ता:- प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: जे एम दर्शन , ब्लॉक नं: 5, रोड नं: शिव मंदिर रोड गणेश टी समोर बोबिबली पूर्व , महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:- 421201 पॅन नं:- ABSFS2748E

1): नाव:- प्रीती चेतन विसरीया - - वय:- 39; पत्ता:- प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: धरनेन्द्र पद्मावती को ऑप. ही. सोसायटी लि. पद्मावती कॉम्प्लेक्स बिल्डींग नं. 1 , ब्लॉक नं: बी /505, रोड नं: हुतात्मा चौक जवळ गव्हर्नमेंट रेस्ट हाऊस समोर साई सेक्शन अंबरनाथ पूर्व , महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:- 421501 पॅन नं:- BGGPP0545J

2): नाव:- चेतन शामजी विसरीया - - वय:- 45; पत्ता:- प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव: धरनेन्द्र पद्मावती को ऑप. ही. सोसायटी लि. पद्मावती कॉम्प्लेक्स बिल्डींग नं. 1 , , ब्लॉक नं: बी /505, रोड नं: हुतात्मा चौक जवळ गव्हर्नमेंट रेस्ट हाऊस समोर साई सेक्शन अंबरनाथ पूर्व , महाराष्ट्र, ठाणे. पिन कोड:- 421501 पॅन नं:- ADHPV1180E

03/03/2025

03/03/2025

3471/2025

280000

30000

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- :

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