

110/1137

पावती

Original/Duplicate

Wednesday, March 12, 2025

नोंदणी क्र. :39म

11:02 AM

Regn.:39M

पावती क्र.: 1694

दिनांक: 12/03/2025

गावाचे नाव: तळेगाव बुद्धक

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: इगत-1137-2025

दस्तऐवजाचा प्रकार : अॅग्रीमेंट टू सेल

सादर करणाऱ्याचे नाव: विजैता शक्ती ढोलकिया

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 500.00

पृष्ठांची संख्या: 25

एकूण:

रु. 30500.00

आपणास मूळ दस्त , थंबनेल प्रिंट, सूची-२ अंदाजे

11:21 AM ह्या वेळेस मिळेल.

Sub Registrar Igatpuri

बाजार मुल्य: रु.11145000/-

मोबदला रु.13600000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 816000/-

दुय्यम निबधक श्रेणी-९  
इगतपुरी

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.500/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0325059009104 दिनांक: 12/03/2025

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH017616168202425E दिनांक: 12/03/2025

बँकेचे नाव व पत्ता:

Vijaita Dholakia

मूळ दस्त परत केला.



CHALLAN  
MTR Form Number-6

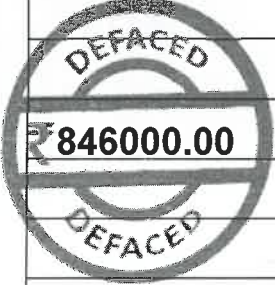


GRN	MH017616168202425E	BARCODE		Date	11/03/2025-18:07:46	Form ID	25.2
-----	--------------------	---------	--	------	---------------------	---------	------

Department Inspector General Of Registration		Payer Details					
Type of Payment Stamp Duty and Registration Fee together		TAX ID / TAN (If Any)					
		PAN No.(If Applicable)		BUHPD2066D			
Office Name IGT_IGATPURI SUB REGISTRAR		Full Name		Vijaita Shakti Dholakia And Others			
Location NASHIK							
Year 2024-2025 One Time		Flat/Block No.		GAT NO 284 A Plot no 12 And 13 Out Of Scond			
		Premises/Building		Floor			

Account Head Details	Amount In Rs.							
0030046401 Stamp Duty	816000.00	Road/Street	Talegaon Bk					
0030063301 Registration Fee	30000.00	Area/Locality	Igatpuri					
		Town/City/District						
		Pin	4	2	2	4	0	3
		Remarks (If Any)	PAN2=AGXP110277H~SecondPartyName=Chanda Sharda Pandey~					
		Amount In	Eight Lakh Forty Six Thousand Rupees Only					
Total	8,46,000.00	Words						

इगत  
दस्ता क्र. 9930/2024  
9/30



Payment Details CANARA BANK		FOR USE IN RECEIVING BANK					
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	02400412025031100792	1061103202502400792		
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	11/03/2025-18:08:50	Not Verified with RBI		
Name of Bank		Bank-Branch	CANARA BANK				
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll				

Department ID : Mobile No. : 8668495055  
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.  
सदर चलान केवल दुर्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलान लागू नाही.

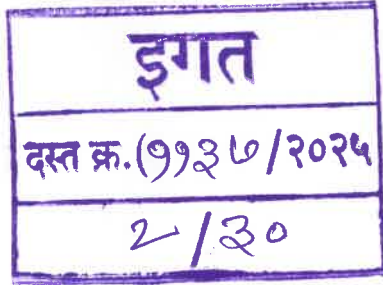
Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1	(iS)-110-1137	0009760428202425	12/03/2025-11:01:44	IGR324	30000.00

मूल्यांकन पत्रक ( शहरी क्षेत्र - बांधीव )					
Valuation ID	20250312957	12 March 2025, 10:52:47 AM			
मूल्यांकनाचे वर्ष	2024	इगत			
जिल्हा	नाशिक				
मूल्य विभाग	तालुका : इगतपुरी				
उप मूल्य विभाग	3.9- नवीन मुंबई आग्रा महामार्गावरील रहिवास/वाणिज्य/औद्योगिक विभागातील मिळकती प्र.चौमी (चेक पोष्ट, मानस हॉटेल, घाटनेदी पारिसर)				
क्षेत्राचे नांव	C class Palika	सव्हे नंबर /न. भू. क्रमांक :	गट नंबर#284		
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.					
खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक	मोजमापनाचे एकक
5090	28550	32840	40800	0	चौ. मीटर
बांधीव क्षेत्राची माहिती					
बांधकाम क्षेत्र(Built Up)-	390.33चौ. मीटर	मिळकतीचा वापर-	निवासी सदनिका	मिळकतीचा प्रकार-	बांधीव
बांधकामाचे वर्गीकरण-	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय -	0 TO 2वर्षे	बांधकामाचा दर-	Rs.21780/-
उद्वाहन सुविधा -	नाही	मजला -	Ground Floor/Stilt Floor		
Sale Type - First Sale					
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018					
मजला निहाय घट/वाढ		= 100 / 100 Apply to Rate= Rs.28550/-			
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर		=(((वार्षिक मूल्यदर - खुल्या जमिनीचा दर ) * घसा-यानुसार टक्केवारी ) + खुल्या जमिनीचा दर )			
		= ( ( 28550-5090 ) * ( 100 / 100 ) ) + 5090 )			
		= Rs.28550/-			
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य		= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र			
		= 28550 * 390.33			
		= Rs.11143921.5/-			
Applicable Rules		= 3, 9, 18, 19			
एकत्रित अंतिम मूल्य		= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + तळपराचे मूल्य + मेहगाईन मजला क्षेत्र मूल्य + लगतच्या गल्लीचे मूल्य(खुली बाल्कनी) + वरील गल्लीचे 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			
		= 11143921.5 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0			
		=Rs.11143922/-			
		= ₹ एक करोड अकरा लाख त्रेंचाळीस हजार नऊ शे बावीस /-			

Home

Print

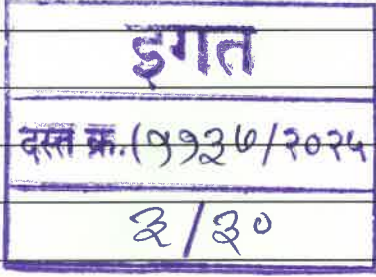




CHALLAN  
MTR Form Number-6



GRN	MH017616168202425E	BARCODE			Date	11/03/2025-18:07:46	Form ID	25.2	
Department	Inspector General Of Registration			Payer Details					
Type of Payment	Stamp Duty and Registration Fee together			TAX ID / TAN (If Any)					
Office Name	IGT_IGATPURI SUB REGISTRAR			PAN No.(If Applicable)	BUHPD2066D				
Location	NASHIK			Full Name	Vijaita Shakti Dholakia And Others				
Year	2024-2025 One Time			Flat/Block No.	GAT NO 284 A Plot no 12 And 13 Out Of Scond				
				Premises/Building	Floor				
Account Head Details		Amount In Rs.							
0030046401	Stamp Duty	816000.00	Road/Street	Talegaon Bk					
0030063301	Registration Fee	30000.00	Area/Locality	Igatpuri					
			Town/City/District						
				4	2	2	4	0	3
			Remarks (If Any)	PAN2=AGXPP3277H~SecondPartyName=Chanda Sharda Pandey~					
			Amount In	Eight Lakh Forty Six Thousand Rupees Only					
Total	8,46,000.00		Words						
Payment Details	CANARA BANK			FOR USE IN RECEIVING BANK					
Cheque-DD Details			Bank CIN	Ref. No.	02400412025031100792	1061103202502400792			
Cheque/DD No.			Bank Date	RBI Date	11/03/2025-18:08:50	Not Verified with RBI			
Name of Bank			Bank-Branch	CANARA BANK					
Name of Branch			Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll					



Department ID : Mobile No. : 8668495055  
**NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.**  
 सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

<b>Department of Stamp &amp; Registration, Maharashtra</b>	
Receipt of Document Handling Charges	
PRN	0325059009104
Date	12/03/2025
Received from self, Mobile number 8915545454, an amount of Rs.500/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(iSARITA) in the Sub Registrar office S.R. Igatpuri of the District Nashik.	
2025 06:08:53	
Payment Details	
Bank Name	SBIN
Date	05/03/2025
Bank CIN	10004152025030508642
REF No.	CHS7229038
This is computer generated receipt, hence no signature is required.	

इगत
दस्त क्र. (११३७/२०२५)
४/३०



Government Valuation Rs. : 1,11,45,000/-  
Consideration Rs. : 1,36,00,000/-  
Stamp Duty Rs. : 8,16,000/-  
Registration Fees Rs. : 30,000/-

### **AGREEMENT FOR SALE**

THIS SALE DEED is made at Igatpuri this 12<sup>th</sup> day of March of Christian Year Two Thousand Twenty-Five.

#### **B E T W E E N**

**Mrs. Chanda Sharda Pandey.**

Age: 60 years Occupation: Business

PAN No. – AGXPP3277H

Aadhaar Card No. – 2100 3298 7912

Add: D-16 Eva Cha, Juhu Tara Road, Santacruz West, Mumbai, 400049

Hereinafter referred to as the “**OWNER**” (which expression shall unless it is repugnant to the context or meaning thereof, mean and include the said firm their successors and assignees)

#### **A N D**

**1. Mrs. Vijaita Shakti Dholakia.**

Age: 41 years Occupation: Business

PAN No. BUHPD2066D.

Aadhaar Card No. – 7163 7975 3464.

Residing at – B-4, Clifton CHS Ltd, BJ Road, Santacruz West, Near Tulip Star, Mumbai Suburban, Maharashtra 400049.

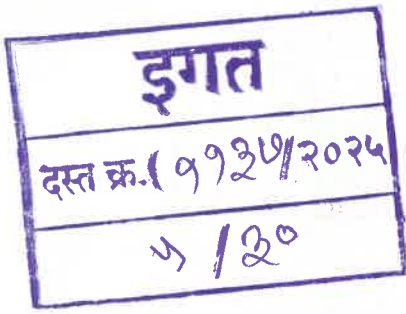
**2. Mrs. Jacqueline Ashish Dholakia.**

Age: 44 years Occupation: Business

PAN No. AVDPD1313M.

Aadhaar Card No. – 9855 5368 3591.

Residing at – B-4, Clifton CHS Ltd, BJ Road, Santacruz West, Near Tulip Star, Mumbai Suburban, Maharashtra 400049.



Hereinafter referred to as the **“PURCHASER”** (which expression shall unless it is repugnant to the context or meaning thereof, mean and include his/her legal heirs, legal representatives, executors, administrators or assigns)

### WHEREAS

The Said property i.e Building known as Air Villa area admeasuring 4200 sq. ft on SecondFloor constructed on Non-agricultural land bearing Gat no. 284/A/Plot No.12 and Plot no 13is owned and is in possession of the Owner.

The Villa has a personal Entry adjoining the 15 Meter common road on the west side of Villa.

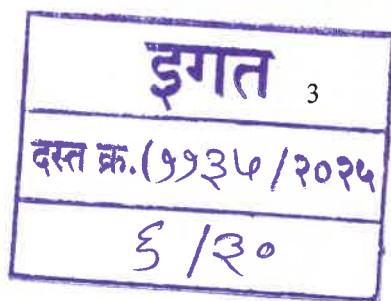
The Owner has purchased the said open from Mr. Sudhakar Arjun Yadav and others vide Sale dated the said Sale-Deed is registered in the office of the Sub-Registrar Igatpuri on 16/08/2019 at Sr.no 2071/2019

The said property is converted for Non-Agricultural Residential use by order of SDO on 10/05/2019 vide order no S.R. 03/2019 and lay-out plan is also sanctioned by the Assistant Director of Town Planning vide letter bearing no 3146 dated 20/12/2018.

The Owneris developing the said property as per the Sanctioned Building Plan, the permission is granted by the Igatpuri Municipal council vide order dated 23/09/2024 bearing number CCNIM/B2023/APL/00429. There are les then eight units in the said project so RERA Act is not applicable for the said project.

As the said property is not suitable to the Owner so the Owner have decided to sale the said property and the purchasers are willing to purchase the said property.

The intention of the parties hereto is that the Owner do hear by transfer and convey the structure and all the liabilities privileges and advantages what so ever in the land or any part thereof AND ALL the estate, title, interest, use, property, possession, benefit, claim and demand what so ever at law and equity of the Owner into, out of or upon the said land or any part thereof TO HAVE AND TO HOLD all the singular the said land unto and to the use and benefit of the purchaser.



The Owner does here by bequeath the said land and bungalow more particularly described in the schedule here under written absolutely to the purchaser.

**Terms and Conditions**

1) **Consideration:** -

The consideration agreed between the Owner and Purchaser is **Rs 1,36,00,000/- (Rs. One Crore Thirty-Six Lakhs only)**. The said consideration is proper and reasonable according to the present market value.

2) The part consideration amount from the aforesaid amount as the price of the said property have been paid and will be paid by the purchaser to the Owner in the manner following that is to say: -

<b><u>Details</u></b>	<b><u>Amount Rs.</u></b>
Through Cheque drawn on HDFC Bank dated 07/03/2025 bearing no. 000196 from purchaser no 2.	15,60,000/-
Through Cheque drawn on HDFC Bank dated 10/03/2025 bearing no. 000037 from purchaser no 1.	13,65,000/-
Through Cheque drawn on HDFC Bank dated 11/03/2025 bearing no. 000038 from purchaser no 1.	3,37,500/-
Through Cheque drawn on HDFC Bank dated 11/03/2025 bearing no. 000173 from purchaser no 2.	3,37,500/-
<b>Total (Rupees Thirty-Six Lakhs only.</b>	<b>36,00,000/-</b>

The remaining amount of Rs. 1,00,00,000. /- (Rupees One-Crore only) is receivable from the purchasers. The purchasers have promised to pay the remaining consideration amount, by obtaining loan from Banks / financial institution, if they required.

3) **Possession** -

The owner shall deliver the possession of the said property to the purchaser after receiving the entire consideration amount from the

purchaser and after obtaining Completion/Occupancy Certificate from the competent authority.

4) **Competence of the Owner -**

As stated hereinabove the Owner is competent to transfer and assign the said property to the purchaser.

5) **Transfer of ownership -**

The Owner is ready to convey to the purchaser and the purchaser is agreed to acquire from the Owner rights, title and interest in the said property. The Owner has reserved with him rights, title and interest on the land the said transfer is in respect of the structure only mentioned in the description of property.

6) **The Owner/ Owner do hereby declare and confirm that**

a) The Owner is having absolute legal and beneficial title of the said property and the title of the owner to the said property is clear and marketable and free from all encumbrances and reasonable doubts. And the Owner is having right to deal with this property and the said property is in possession of the Owner.

b) The said property is free from all encumbrances including charge, lease, license, lien, mortgage, gift, inheritance, easement, trust, injunction or any such encumbrances

c) No suit or proceedings, notice of lis-pendense, attachment either before or after judgement is pending in respect of the said property or any part thereof.

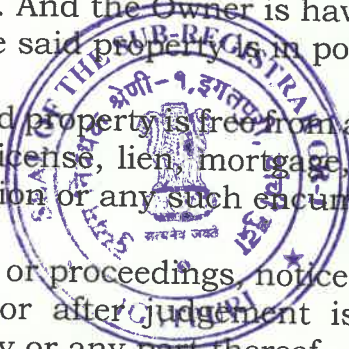
d) There are no prohibitory orders or any attachment orders or otherwise any liabilities in respect of the said property or any part thereof whereby the rights of the Owner are affected and / or the Owner is not restrained from or selling the said property as envisaged under these presents.

e) There are no Estate Duty, Wealth Tax, Income Tax, sales tax or other taxation in appear and / or proceedings whether for recovery or otherwise initiated by any taxation authorities and / or pending before any authority whereby the rights of the Owner in respect of the said property is affected.

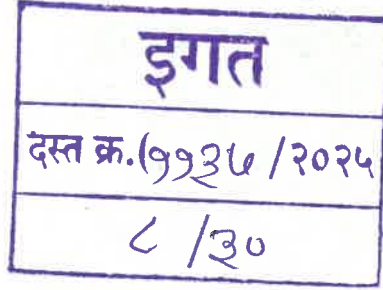
f) All outgoing in respect of the said property including municipal taxes, etc. have been paid up to date by the Owner and the Owner shall hand over true copies of such bills cum receipts to the Purchaser.

g) Owner and the Owner have not entered into any agreement or arrangement with any other person or persons or for sale, transfer, let of the said property and that they have not accepted and taken deposit, earnest money or any consideration from any person or persons. The Owner hereby agrees to indemnify the purchaser against any third-party claims of whatsoever nature.

इगत
दस्त क्र. (११३७/१०)
७/३०







- h) There are no circumstances or factors which prevent them from dealing with the said property or which prevent the purchaser from acquiring the rights as hereunder contemplated.
- i) The Owner is entitled to enter into and implement this agreement and to enter into regular agreement and ultimately convey the said flat to the purchaser.
- 8) **Registration and Documents, Stamp and Other Expenses:**

The stamp duty, registration charges and other Misc. Charges, Expenses for registration of this Deed shall be borne and paid by Purchaser.

**SCHEDULE I -**

All that piece and parcel of non-agricultural land bearing Plot no. 12 Hissa No 16 area admeasuring 506.00 sq. meters and Plot no 13 Hissa no 20 area admeasuring 782.00 sq. meters out of which area admeasuring 259.24 sq. meters out of Gat no. 284/A on which constructed Building known as Air Villa total Built up Area admeasuring 4200.00 sq. ft out of which one Villa on Second Floor situated at Village Talegaon, within the limits of Igatpuri Municipal Council (IMC), within the limits of Taluka Igatpuri and District Nashik and are bounded as under :

On or towards East: 15 METER COMMON ROAD

On or towards West: VALLEY

On or towards South: NEW YORK VILLA

On or towards North: CELEBRITY VILLA

In witness whereof the parties hereto have hereunto set and subscribed their respective hands and seal on this day, month and year first herein above mentioned.

SIGNED SEALED & DELIVERED  
BY WITHIN NAMED  
OWNER

}  
}  
}



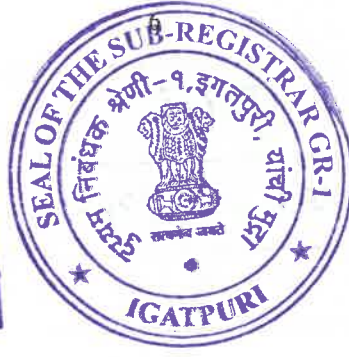
१५/०५/२०२४

**Mrs. Chanda Sharda Pandey.**

}



इगत  
दस्त क्र. (११३७/२०२५)  
९/२०



SIGNED SEALED & DELIVERED  
BY WITHIN NAMED  
PURCHASER

1. Mrs. Vijaita Shakti Dholakia.



Vijaita Dholakia



2. Mrs. Jacqueline Ashish Dholakia.



J. Dholakia



IN THE PRESENCE OF WITNESSES

1) SHAKTI DHOLAKIA. 

2) Daksh Manek 



महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[ महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ ]

गाव :- तळेगांव बु (१४४०२१)

तालुका :- इगतपुरी

जिल्हा :- नाशिक



PU-ID : 20542472555

भूमापन क्रमांक व उपविभाग

२८४/अ/प्लॉट नं १३/हिस्सा नं २०

20542472555

भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर.चौ.मी	३९८०	[ सुधाकर अर्जुन यादव ] [ अजय धोंडू यादव ] [ अतुल धोंडू यादव ] [ अनुप धोंडू यादव ] -----सामाईक क्षेत्र-----				(४४६१) (४४६१) (४४६१) (४४६१)	कुळाचे नाव व खंड इतर अधिकार बिनशेती कडे वर्ग निवासी प्रयोजनार्थ बिनशेती कडे वर्ग. (४४४१)
अकृषिक क्षेत्र बिन शेती ७.८२.००			०.००.००	०			
बिन शेती ७८.२० आकारणी	४००७	चंदा शारदा पांडे	२.५९.२४	२५.९२		(४८८२)	प्रलंबित फेरफार : नाही.
	४२३५	[ लॉरेन्स मॉन्थीन सेवतेरा ] [ विनीत मोहन कक्कर ] -----सामाईक क्षेत्र-----				(५३५७) (५३५७)	शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५३५७ व दिनांक : १४/११/२०२४
	४५६०	अरुंधती विजय लहाने प्रीती मिलिंद कांबळे -----सामाईक क्षेत्र-----	५.२२.७६	५२.२८		(५३५७) (५३५७)	

इगत  
दस्त क्र. (११३६/२०२५)  
१०/३०



जुने फेरफार क्र : (४४४१) (४४६१) (४८४७) (४८८२) (५२६८)

सीमा आणि भुमापन चिन्हे :



हा गाव नमुना क्रमांक ७ दिनांक १४/११/२०२४:०३:१९:३३ PM रोजी डिजिटल स्वाक्षरीत केला आहे व गाव नमुना क्रमांक १२ चा डेटा स्वयंप्रमाणित असल्यामुळे ७/१२ अभिलेखावर वर कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

७/१२ डाउनलोड दि. : १०-०३-२०२५ : १८:५२:११ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dslr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 2012100001232659 हा क्रमांक वापरावा.

पृष्ठ क्र. १/२

Digitally signed

गाव नमुना बारा ( पिकांची नोंदवही )

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- तळेगांव बु (१४४०२१)

तालुका :- इगतपुरी

जिल्हा :- नाशिक

भूमापन क्रमांक व उपविभाग

२८४/अ/प्लॉट नं १३/हिस्सा नं २०

वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील					लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		शेरा
			पिकाचा प्रकार	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचनाचे साधन	स्वरूप	क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)
					आर.चौ.मी	आर.चौ.मी			आर.चौ.मी	

टीप : \*\* सदरची नोंद मोबाइल ॲप द्वारे घेणेत आलेली आहे



इगत  
दस्त क्र. (११३७/२०२५)  
११/३०





महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- तळेगांव बु (९४४०२९)

तालुका :- इगतपुरी

जिल्हा :- नाशिक



PU-ID : 36108441513

भूमापन क्रमांक व उपविभाग

२८४/अ/फ्लॉट नं १२/हिस्सा नं १६

36108441513

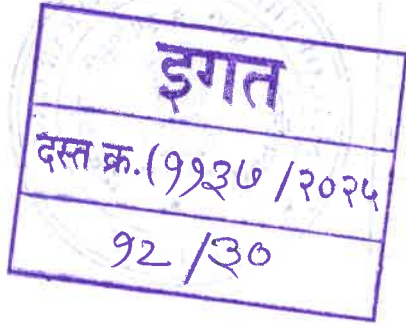
मुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर.चौ.मी	३९८०	[ सुधाकर अर्जुन यादव ] [ अजय धोंडु यादव ] [ अतुल धोंडु यादव ] [ अनुप धोंडु यादव ]				(४४६१) (४४६१) (४४६१) (४४६१)	कुळाचे नाव व खंड इतर अधिकार बिनशेती कडे वर्ग निवासी प्रयोजनार्थ बिनशेती कडे वर्ग. (४४४१)
अकृषिक क्षेत्र बिन शेती ५.०६.००		-----सामाईक क्षेत्र-----	०.००.००	०			
बिन शेती ५०.६० आकारणी	४००७	चंदा शारदा पांडे	५.०६.००	५०.६०		(४४६१)	प्रलंबित फेरफार : नाही.

शेवटचा फेरफार क्रमांक : ५२६८ व दिनांक : २९/०५/२०२४

ई महा भूमि



जुने फेरफार क्र : (४४४१) (५२६८)

सीमा आणि भूमापन चिन्हे :



हा गाव नमुना क्रमांक ७ दिनांक २९/०५/२०२४:१२:१८:०४ PM रोजी डिजिटल स्वाक्षरीत केला आहे व गाव नमुना क्रमांक १२ चा डेटा स्वयंप्रमाणित असल्यामुळे ७/१२ अभिलेखावर वर कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही.  
७/१२ डाउनलोड दि. : १०-०३-२०२५ : १८:५२:५४ PM. वैधता पडताळणीसाठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dsr/> या संकेत स्थळावर जाऊन 201210000122331 हा क्रमांक वापरावा.

पृष्ठ क्र. १/२

Digitally signed

गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)

[ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९ ]

गाव :- तळेगाव बु (१४४०२१)

तालुका :- इगतपुरी

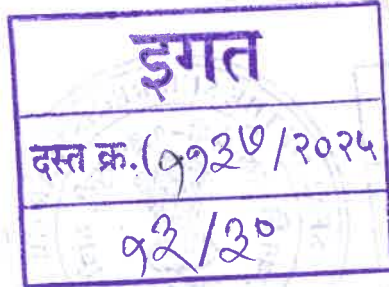
जिल्हा :- नाशिक

भूमापन क्रमांक व उपविभाग

२८४/अ/प्लॉट नं १२/हिस्सा नं १६

वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील					लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		शेरा
			पिकाचा प्रकार	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचनाचे साधन	स्वरूप	क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)
					आर.चौ.मी	आर.चौ.मी			आर.चौ.मी	

टीप : \*\* सदरची नोंद मोबाइल ॲप द्वारे घेणेत आलेली आहे



वाचते. 1) महाराष्ट्र ग्रामिन महसूल अधिनियम, 1966 चे कलम 42 क व शासन राजपत्र दि. 5 जानेवारी, 2017 अन्वये उपरोक्त कावले क्रमांक 6 नुसार अर्जदार श्री. सुधाकर अर्जुना यादव व इतर तर्फे ज.मु. पत्र धारक श्री. शक्ती महेश होलकिया व श्री. गोल्डी वसंत सोनी, सा. डी-23 झुतासा रोड, सांताक्रुझ वेस्ट, मुंबई- 49 यांनी स्वयं पसणा केल्या असल्याने मोठे तळगाव बु., ता. इगतपुरी, जि. नाशिक येथील तट नं. 284/अ याचे क्षेत्र 36100 चौ.मी. पेक्षा क्षेत्र 29290 चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनाक्षे खालील अटी व शर्तीवर परवानगी देण्यात येत आहे.

**इगतपुरी**  
दस्त क्र. (9936/2024)  
98/30



उपविभागीय अधिकारी, इगतपुरी-अंबिकेश्वर  
उपविभाग, नाशिक  
क्र. जमावदी/स.क.आ./एस. अर./ 08/2019  
संस्थांक.दि. 10/05/2019

आदेश

महाराष्ट्र ग्रामिन महसूल अधिनियम, 1966 चे कलम 42 क व शासन राजपत्र दि. 5 जानेवारी, 2017 अन्वये उपरोक्त कावले क्रमांक 6 नुसार अर्जदार श्री. सुधाकर अर्जुना यादव व इतर तर्फे ज.मु. पत्र धारक श्री. शक्ती महेश होलकिया व श्री. गोल्डी वसंत सोनी, सा. डी-23 झुतासा रोड, सांताक्रुझ वेस्ट, मुंबई- 49 यांनी स्वयं पसणा केल्या असल्याने मोठे तळगाव बु., ता. इगतपुरी, जि. नाशिक येथील तट नं. 284/अ याचे क्षेत्र 36100 चौ.मी. पेक्षा क्षेत्र 29290 चौ.मी. क्षेत्रास निवासी प्रयोजनाक्षे खालील अटी व शर्तीवर परवानगी देण्यात येत आहे.

- 1) अर्जदार यांची नियोक्त प्रधिकरणाच्या नियमानुसार आवश्यक त्या विकास/बांधकाम परवानग्या घेणे घटककारक राहिल तसेच सहाय्यक संचालक / कार्यकारी अभियंता नगर रचना प्राची मंडळ केलेल्या अभियंतासोबत खुली जागा (Open Space) तसेच रस्ते स्थानिक प्राधिकरणाकडे वसा करणे आवश्यक राहिल.
- 2) सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही बाब अथवा प्रलंबित असल्यास तसेच मिळकतीबाबत भविष्यात बाब वपस्थित झाल्यास त्यास अर्जदार सर्वस्व जबाबदार राहिल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही. व सदर अफिफिक रूपांतरण आदेश रद्द होणार नाही.
- 3) सदर मिळकतीबाबत भविष्यात सदर जमिन भोगवद्धदार घर्ग 2/ न.अ.का. न. श. साजकाम, देवस्थान इनाम, व इतर कोणत्याही नियंत्रित सत्ता प्रकाराधी असल्यास तसेच शासनास अधिभार देय असल्यास सक्षम प्राधिकरणाची परवानगी घेणे तसेच त्या वेळीच्या शासनाच्या अर्चलित नियमानुसार शासनास देय होणारा नजसणा / इतर रकमा भरणाची जबाबदारी अर्जदार यांची राहिल.
- 4) सदरचा आदेश अर्जदार यांचा जालू 7/12 व प्रतिज्ञापत्राच्या अधिन राहून दिलेला आहे.
- 5) प्रस्तावित मिळकतीच्या इतर हक्कांत कोणतेही/ वित्तीय बांधे असल्यास त्यास अधिन राहून सदरच चलन मंडळ केले आहे.
- 6) खजुधक अभियंतासाला (Layout) नगररचना व मूल्यानिर्धारण विभाग यांचे अभिप्रायसह स्थानिक प्राधिकरणाची परवानगी घेतल्याशिवाय सदर घडवले 7/12 चे विभाजन करता येणार नाही.
- 7) सक्षम प्राधिकरणाने नगररचना व मूल्यानिर्धारण विभागाच्या सत्याने /अभिप्रायाने Layout मंजूर करून थ्रूडंड विकासचे प्रारंभ प्रमाणापत्र दिल्यावर सुध्दा, प्रत्येक बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी स्थानिक प्राधिकरणाची बांधकाम परवानगी घ्यावी.
- 8) नियमानुसार आवश्यकता कट व राज्य शासनाच्या अद्यत्यारीत असलेल्या विभागांची तसेच पर्यावरण विभाग व महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण मंडळ इत्यादी विभागांच्या परवानग्या बांधकामा पूर्वी घ्याव्यात.
- 9) महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाहण्यास प्रलंबित करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, 1947 मधील तरतुदीचे भंग झाल्याचे आढळून आल्यास नियमानुसार नियमाधिनकरण अधिमूल्या भरणे अर्जदार यांचे जबाबदारक राहिल.



(सहल रमेश पाटील)  
उपविभागीय अधिकारी,  
इगतपुरी-अंबिकेश्वर उपविभाग, नाशिक

प्रति,

श्री. सुधाकर अर्जुना यादव व इतर तर्फे ज.मु. पत्र धारक श्री. शक्ती महेश होलकिया व श्री. गोल्डी वसंत सोनी, सा. डी-23 झुतासा रोड, सांताक्रुझ वेस्ट, मुंबई- 49

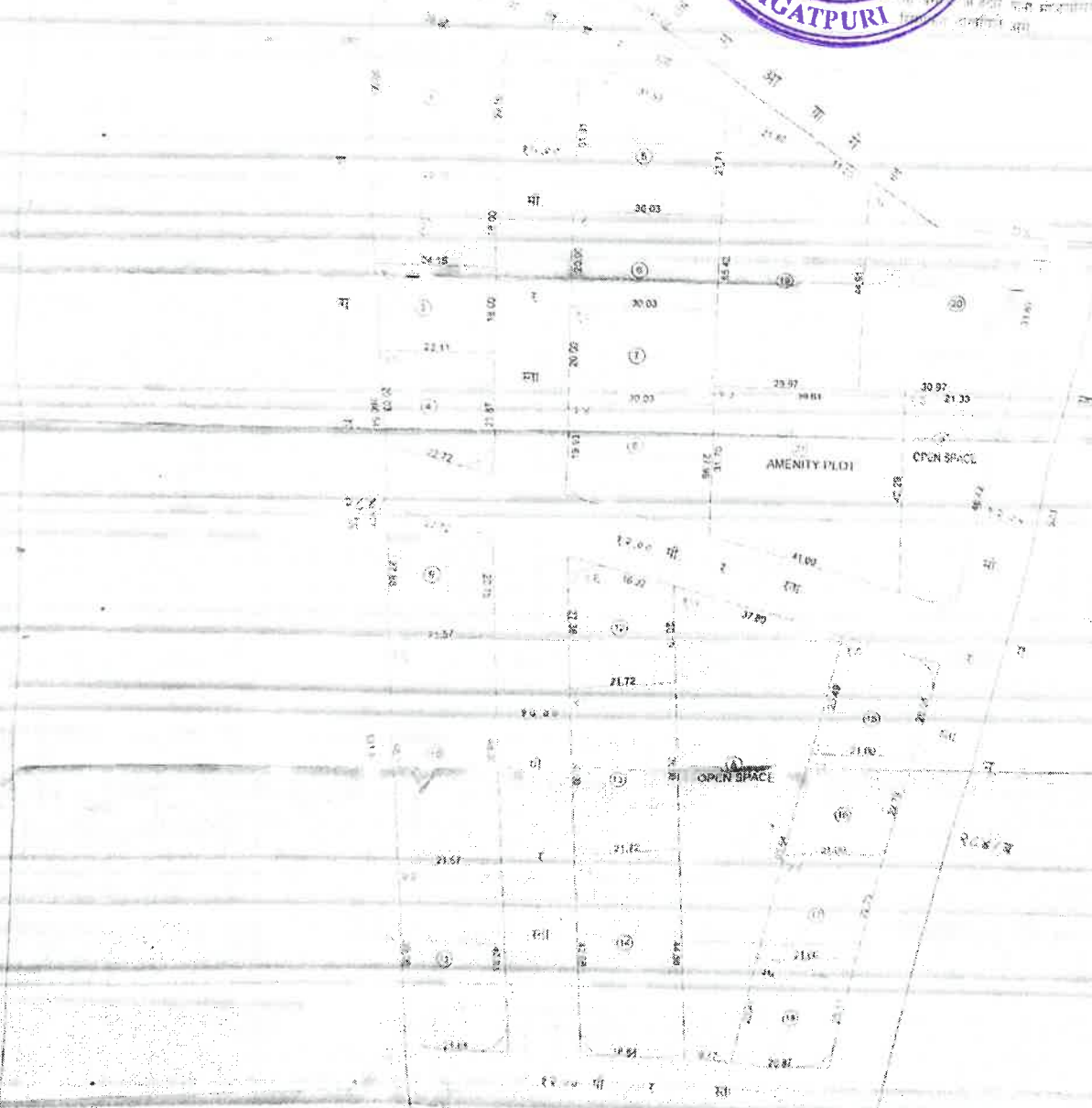




**इगत**  
 वसू क्र. (११३७/२०२५)  
 १५/३०



मोहोर  
 पंजीकृत  
 दिनांक



Sl. No.	Area	Remarks	Total Area
1	71.00	Area	71.00
2	323.75	Service Road & College Road	323.75
3	284.7		284.7
4	444.7		444.7
5	41.5		41.5
6	24.5		24.5
7	21.1		21.1
8	479.0		479.0
9	32.54		32.54
10	33.3		33.3
11	24.2		24.2
12	15.1		15.1
13	33.0		33.0
14	32.0		32.0
15	20.0		20.0
16	32.5		32.5
17	45.5		45.5
18	43.5		43.5
19	22.5		22.5
20	37.3		37.3
Total Area			326.77
Area of Plot			323.75
Area of Road			23.02
Area of Open Space			271.07
Total Area of Plot & Road			346.77
Area of Open Space			326.77



महाराष्ट्र शासन  
 इगतपुरी जिल्हा  
 पंजीकृत कार्यालय

प्लॉट नं. १०६६/३

महाराष्ट्र शासन  
 इगतपुरी जिल्हा  
 पंजीकृत कार्यालय

मोहोर  
 दिनांक १५/०३/२०२५  
 पंजीकृत  
 दिनांक



Igatpuri Municipal Council  
APPENDIX D-1  
SANCTION OF BUILDING PERMISSION  
AND COMMENCEMENT CERTIFICATE



Building Permit No - 199122  
Proposal Code : CCNIM-23-57084

Permit No. : CCNIM/B/2023/APL/00429  
Date : 23/09/2024

Building Name :	AIR VILLA(Mercantile)	Floors :	GROUND FLOOR,FIRST THIRD FIFTH FLOOR,SECOUND FOURTH SIXTH FLOOR
-----------------	--------------------------	----------	---

To,  
i) Chanda Pandey,  
GAT NO 284/A ,PLOT NO 12/HISSA NO 16 AND PLOT NO 13/HISSA NO 20.TALEGOAN ,IGATPURI NASHIK 422403  
ii) Sadanand Adole (Architect)

Sir/Madam,

With reference to your application No **CCNIM202300040**, dated **12-07-2023** for the grant of sanction of Commencement Certificate under Section 18/44 of The Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 read with - , to carry out development work / Building on Plot No **12 AND 13**, City Survey No./Survey No./Revenue S.No./Khasra No./Gut No. **284/A**, Final Plot No. **12 AND 13**, Sector No. , Mouje **TALEGOAN** situated at Road / Street , Society . The Commencement Certificate / Building Permit is granted under Section 18/45 of the said Act, subject to the following conditions :

1. The land vacated in consequence of the enforcement of the set back line shall form part of the public street.
2. No new building or part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or permitted to be used by any person until Occupancy permission has been granted.
3. The Development permission/Commencement Certificate shall remain valid for a period of one year commencing from the date of its issue.
4. This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you.
5. This permission is being issued as per the provisions of UDCPR. If any permission is required to be obtained from any department of the state or central government under the provisions of any other laws / rules , it shall be binding on the owner/ developer to obtain such permission from the concerned authority.
6. Information Board to be displayed at site till Occupation Certificate.
7. If in the development permission reserved land/amenity space/road widening land is to be handed over to the authority in the lieu of DEVELOPMENT RIGHTS if any, then necessary possession receipt, registered transfer deed alongwith change in name on record of rights shall be executed in the name of authority with in 6 month from the commencement certificate.
8. All the provision mentioned in UDCPR,as may be applicable, shall be binding on the owner/developer.
9. Provision for recycling of Gray water ,where ever applicable shall be completed prior to completion certificate and design, drawing with completion certificate shall be submitted along with the application for occupancy certificate.
10. Lift Certificate from PWD should be submitted before Occupation Certificate, if applicable.
11. Permission for cutting of tree, if necessary, shall be obtained from the tree authority. Also the certificate/letter for plantation of trees on the land, if required under the provision of tree act, shall be submitted before occupation certificate.
12. All guidelines mentioned in the environment and forest climate change department, Govt. of Maharashtra, letter no CAP-2023/CR-170,TC-2, shall be followed, if applicable



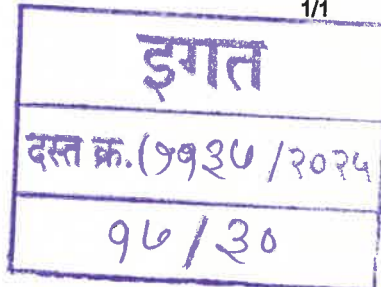
Scan QR code for verification of authenticity.

Chief Officer,  
Igatpuri Municipal Council,

Signature valid

Digitally signed by PANKAJ VISHNU KASAVI  
Date: 2024.09.23 16:18:53 IST  
Reason: Approved Certificate  
Designation: Chief Officer  
Location: Igatpuri Municipal Council  
Project Code: CCNIM  
Application Number : CCNIM/2300040  
Proposal Number : 199122  
Certificate Number : CCNIM/B/2023/APL/00429

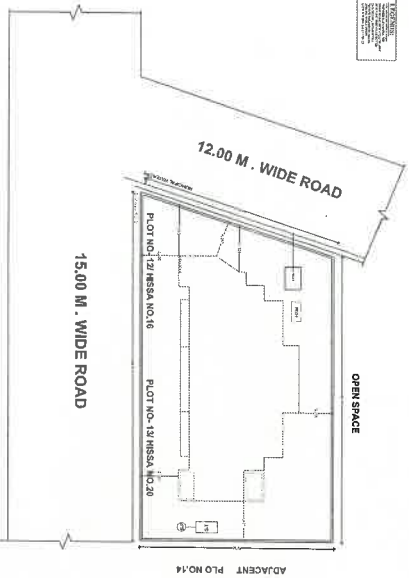
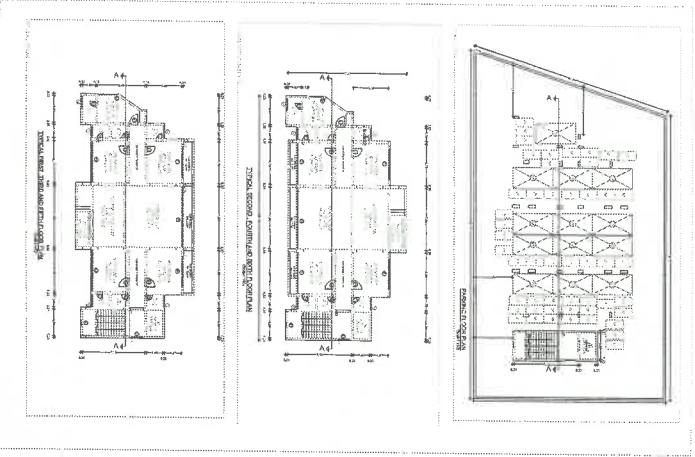
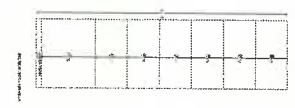
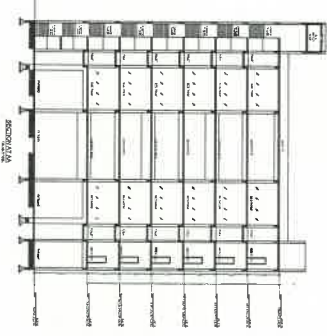
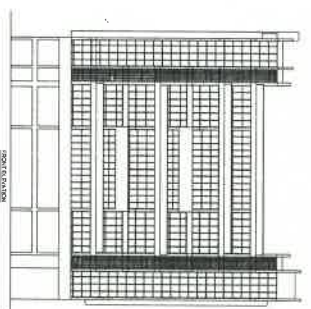
1/1



Signature Not Verified

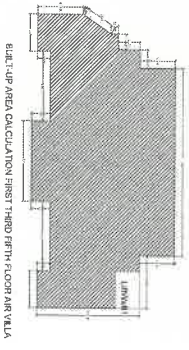
Sl. No.	Particulars	Area (sq. m)	Volume (cu. m)
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

Sl. No.	Particulars	Area (sq. m)	Volume (cu. m)
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

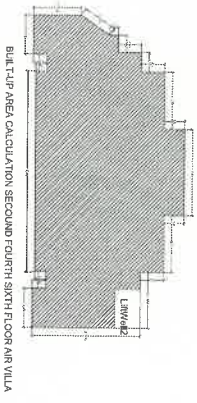


NOTES

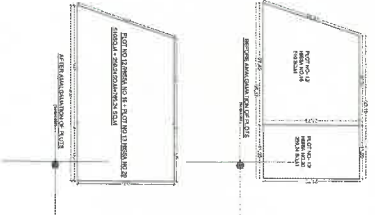
AREA NAME	LENGTH	WIDTH	AREA (sq. m)
FLOOR	27.98	13.93	388.82
WALL	-	-	7.41
TOTAL FLOOR AREA	-	-	396.23
TOTAL BUILDING AREA	-	-	771.54



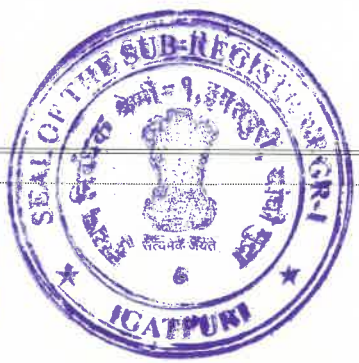
AREA NAME	LENGTH	WIDTH	AREA (sq. m)
FLOOR	27.98	13.93	388.82
WALL	-	-	7.41
TOTAL FLOOR AREA	-	-	396.23
TOTAL BUILDING AREA	-	-	771.54



AREA NAME	LENGTH	WIDTH	AREA (sq. m)
FLOOR	27.98	13.93	388.82
WALL	-	-	7.41
TOTAL FLOOR AREA	-	-	396.23
TOTAL BUILDING AREA	-	-	771.54



इगत  
दस्त क्र. (9936/2024)  
12/30



Signature Sub-Registrar  
ICATPURI

FSI DETAILS

9 Index	Basic FSI (on serial no 1)	Premium FSI (on serial no 1)	TDR (on serial no 1)	Incentive FSI for green building if Applicable (on basic FSI)	Ancillary Area 60% of (2+3+4+5)	Ancillary Area 80% of (2+3+4+5)	Total	Inclusive Housing (20%) if Applicable	Drawing Value
9.1 Permissible Index	1.10	0.30	0.70	0.00	0.00	0.00	2.10	0.00	0.00
9.2 Existing Consumed Index	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9.3 Balance Index to be Consume	1.10	0.30	0.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9.4 Total Permissible P Line Area()	841.76	229.57	535.66	0.00	0.00	857.06	2464.05	0.00	0.00
9.5 Proposed P Line Area (Should not exceed 9.4 )	841.76	229.57	0.00	0.00	0.00	709.63	1781.16	0.00	0.00
9.6 Index Consumed	1.09	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	1.39	0.00	0.00

**इगत**

दस्ता क्र. 0936/2024

92/30

781.16

Carpet Area Table

Building Name	Floor Name	Carpet name	Tenement No	Carpet Area	Enclosed Balcony Area	Normal Balcony Area	Total Carpet Area
AIR VILLA	GROUND FLOOR	GROUND FLOOR	1	21.38	0.00	0.00	21.38
AIR VILLA	SECOND FOURTH SIXTH FLOOR	SECOND FLOOR; FOURTH FLOOR;SIXTH FLOOR	3	260.63	0.00	0.00	260.63
AIR VILLA	FIRST THIRD FIFTH FLOOR	FIRST FLOOR;THIRD FLOOR;FIFTH FLOOR	3	269.01	0.00	42.50	269.01





# MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

Order No: - 62/2024

No. MahaRERA/Secy/File No. 27/1004/2024  
Date: 22.10.2024

**Subject:** In the matter of registration of Agreement for Sale / Sale Deed of units in real estate projects that are excluded from registration and what denotes completion of plotted real estate projects.

Whereas, Government of India has enacted the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (the Act) and all sections of the Act have come into force with effect from 01.05.2017.

And whereas, the Government of Maharashtra, vide Notification No. 23, dated 08.03.2017, has established the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, hereinafter referred to as "MahaRERA" or as "the Authority".

And whereas, the Government of Maharashtra has notified the 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 Rules) for carrying out the provisions of the Act.

And whereas, the Authority has notified the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2017 (the Regulations) to carry out the purposes of the Act.

And whereas, the Authority under Section 37 of the Act and Regulation 38 of the Regulations is vested with the powers to issue directions to the promoters, real estate agents and allottees from time to time as it may consider necessary.

And whereas, Chairperson, MahaRERA is vested with the powers of general superintendence and directions in the conduct of the affairs of MahaRERA under Section 25 of the Act.

And whereas, Section 3(2) of the Act lists the real estate projects that are exempted from registration with the Authority. Section 3(2) of the Act reads as follows:

इगत

दस्त क्र. (9936/20

20/30

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), no registration of the real estate project shall be required:-

(a) where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases;

Provided that if the appropriate Government considers it necessary, it may reduce the threshold below five hundred square meters or eight apartments, as the case may be, inclusive of all phases, for exemption from registration under this Act;

## MAHARERA HEADQUARTERS

Housefin Bhavan, Plot No.C-21, E-Block, Bandra-Kurla-Complex, Bandra (E), Mumbai 400051  
Tel. No. 022-68111600 • E mail : [helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in](mailto:helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in)

महारेरा मुख्यालय

हाउसफिन भवन, प्लॉट नं. सी-21, ई ब्लॉक, वांद्रे-कुर्ला-कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०००५१.  
दूरध्वनी. क्रमांक. ०२२-६८१११६०० ई-मेल : [helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in](mailto:helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in)

(b) where the promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of this Act;

(c) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising selling or new allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, under the real estate project."

Explanation. - For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in phases, every such phase shall be considered a stand-alone real estate project, and the promoter shall obtain registration under this Act for each phase separately.

And whereas, pursuant to receipt of requests / inquiries from stakeholders, MahaRERA by Circular No. 25/2019, dated 11.10.2019, had clarified that submission of MahaRERA project registration certificate need not be insisted upon for registration of Agreement for Sale / Sale Deed in respect of real estate projects that are exempted from registration under Section 3(2) of the Act.

And whereas, MahaRERA, vide Circular No. 25A/2023, dated 09.06.2023, considering the ratio laid down by the Maharashtra Real Estate Appellate Tribunal at paragraph 23 of its majority judgement dated 10.07.2019, in the case of M/s. Geetanjali Aman Construction & Anr V/s Hrishikesh Ramesh Paranjpe & Ors., had issued further clarification regarding Clause (a) of Sub Section (2) of Section 3 of the Act.

And whereas, in view of Regulation 3B of the Regulations, MahaRERA by Order No. 37/2022, dated 13.12.2022, considering the ambiguity in what denotes completion of plotted development real estate projects had issued clarification as to what constitutes commencement and what denotes completion of plotted real estate projects.

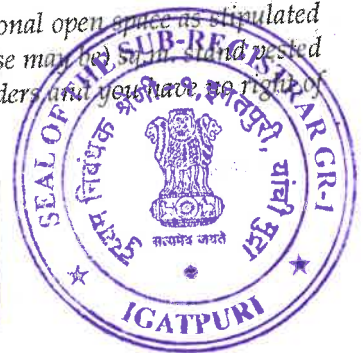
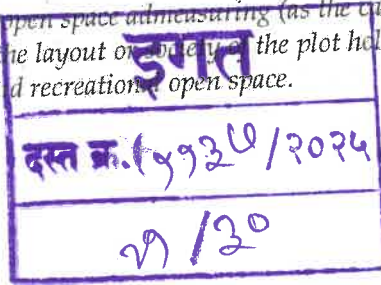
And whereas, the various competent authorities in the State of Maharashtra follow a procedure different from that and as clarified by and under MahaRERA Order No. 37/2022, dated 13.12.2022, in the matter of what constitutes Commencement certificate and what denotes completion certificate for plotted real estate projects.

And whereas, regarding the land sub-division layout the UDCPR (Unified Development Control and Promotion Regulations for Maharashtra State) Rule 2.7.1 of the UDCPR defined Commencement which shall be in Form D-3 of UDCPR with following conditions.

"1. It shall be the responsibility of the owner to carry out all the development work including construction of roads, sewer lines, water supply lines, culverts, bridges, street lighting, etc. and hand it over to the Planning Authority/Collector after developing them to the satisfaction of the Authority.

2. If you wish that the Planning Authority/Collector should carry out these development works, then you will have to deposit the estimated expenses to the Planning Authority /Collector in advance, as decided by the Authority.

3. As per the undertaking submitted by you in respect of recreational open space as stipulated in Regulation No.3.4, the said open space admeasuring (as the case may be) shall be vested in the name of plot holders of the layout or in the name of the plot holders and you shall have no right of ownership or interest in the said recreational open space.



4. This permission does not entitle you to develop the land which does not vest in you."

And whereas, considering that in the matter of registration of Agreement for Sale / Sale Deed of units in real estate projects that are excluded from registration the above-referred MahaRERA Circulars and Order are in force, the Authority in order to ensure ease of reference and harmonious construction as well as to cure the anomaly therein has decided that the issue / aspect to be covered under the above-referred MahaRERA Circulars / Order be merged and incorporated in a consolidated MahaRERA Order.

And whereas, considering the above, the clarification with regards to Clauses (a) and (b) of sub-section (2) of section 3 of the Act in the matter of real estate projects that are excluded from registration with MahaRERA is as follows:

A. 3 (2) (a) of the Act:

"where the area of land proposed to be developed is less than or equal to five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases";

Clarification regarding the above is as under:

i) real estate projects where the area of land proposed to be developed is less or equal to five hundred square meters shall not require MahaRERA project registration irrespective whether the numbers of apartments / units proposed to be developed is less than or more than eight apartments/units as the case may be inclusive of all phases.

✓ ii) real estate projects where number of apartments/units proposed to be developed is less or equal to eight apartments / units inclusive of all phases shall not require MahaRERA project registration irrespective whether the area of the land proposed to be developed is less than or more than five hundred square meters.

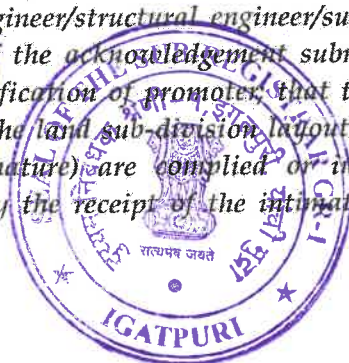
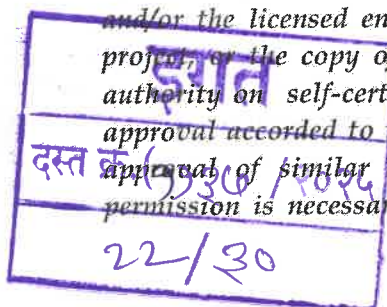
B. 3 (2) (b) of the Act:

"where promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of the Act".

Considering the provisions in UDCPR clarification regarding what constitutes commencement certificate and what denotes completion certificate for plotted real estate projects shall be as under:

i) the final approval accorded to the land sub-division layout in Form D-3 of UDCPR or the approval of similar nature with non-agriculture permission (wherever necessary) shall be considered as commencement certificate for plotted real estate projects.

ii) the certificate issued by the concerned competent authority informing the promoter and/or the licensed engineer/structural engineer/supervisor of the plotted real estate project, or the copy of the acknowledgement submitted to the concerned competent authority on self-certification of promoter, that the conditions imposed in the final approval accorded to the land sub-division layout in Form D-3 of UDCPR (or in the approval of similar nature) are complied or in cases wherever non-agricultural permission is necessary the receipt of the intimation of the Tahsildhar given as an



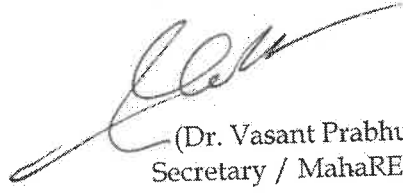
acknowledgement of having received the intimation of the date of commencement of the non-agricultural use after completion and execution of all the conditions as may have been imposed by the concerned competent authority along with Form 4 duly filled in and signed by the project architect in compliance of Regulation 3 of the Regulations shall denote completion certificate for plotted real estate projects.

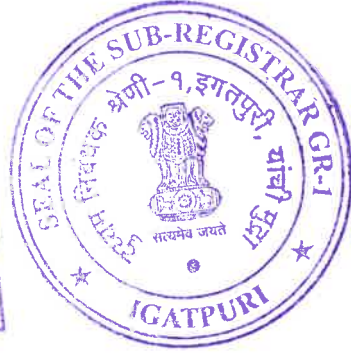
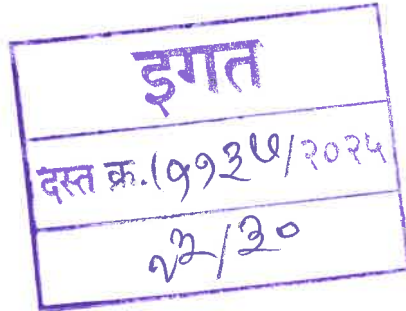
In the cases referred at 'A' and 'B' above, MahaRERA project registration certificate is not required to be submitted for registration of Agreement for Sale / Sale Deed, as such real estate projects are exempted from registration under Section 3 (2) of the Act.

This Order supersedes MahaRERA Circular Nos. 25/2019, dated 11.10.2019, and 25A/2023, dated 09.06.2023, as well as MahaRERA Order No 37/2022, dated 13.12.2022.

This Order shall come into force with immediate effect.

(As approved by the Authority)

  
(Dr. Vasant Prabhu)  
Secretary / MahaRERA





भारत सरकार  
Government of India

चंदा पांडे  
Chanda Pandey  
जन्म वर्ष / Year of Birth : 1961  
स्त्री / Female

2100 3298 7912

चंदा पांडे

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India

पत्ता D/O: शारदा पांडे, ई वी ए डी - Address: D/O. Sharda Pandey, E V A D -  
23, जुहू तारा रोड, रोटरी क्लब शेजारी, 23, juhu tara road, next to rotary club,  
सांताक्रुझ वेस्ट, मुंबई, जुहू, महाराष्ट्र, santacruz West, Mumbai, Juhu,  
400049 Maharashtra, 400049

2100 3298 7912

1947 1800 300 1947 help@uidai.gov.in www.uidai.gov.in

मेरा आधार, मेरी पहचान

भारत सरकार  
Government of India

विजैता शक्ति दौलकिया  
Vijaita Shakti Dholakia  
जन्म तिथि / DOB : 08/12/1984  
महिला / Female

आधार पहचान का इस्तेमाल है, नागरिकता या जन्मतिथि का नहीं।  
इसका उपयोग संचयन (ऑनलाइन प्रमाणीकरण, या आधार कोड/  
ऑफलाइन एक्सएमएल की स्कैनिंग) के साथ किया जाना चाहिए।  
Aadhaar is proof of identity, not of citizenship  
or date of birth. It should be used with verification (online  
authentication, or scanning of QR code / offline XML).

8773 6805 7246

स्थायी लेखा संख्या / PERMANENT ACCOUNT NUMBER  
AGXPP3277H

नाम / NAME  
CHANDA SHARDA PANDEY

पिता का नाम / FATHER'S NAME  
SHARDA CHANDRIKA PRASAD  
PANDEY

जन्म तिथि / DATE OF BIRTH  
01-07-1963

हस्ताक्षर / SIGNATURE

आयकर निदेशक (पद्धति)  
DIRECTOR OF INCOME TAX (SYSTEMS)

Vijaita Dholakia

इगत  
दस्ता क्र. (9936/2024)  
28/30



J. Dholakia

1

भारत सरकार  
Government of India

जॅकलीन आशिष दोलकिया  
Jacqueline Ashish Dholakia  
जन्म तारीख / DOB : 19/11/1980  
स्त्री / Female

9855 5368 3591

आधार - सामान्य माणसाचा अधिकार

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT  
JACQUELINE DHOLAKIA

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

SANTAN ALFONSO

19/11/1980  
Permanent Account Number  
AVDPD1313M

J. Dholakia  
Signature

भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India

आधार

acrobat.adobe.com

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT  
VIJAITA SHAKTI DHOLAKIA

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

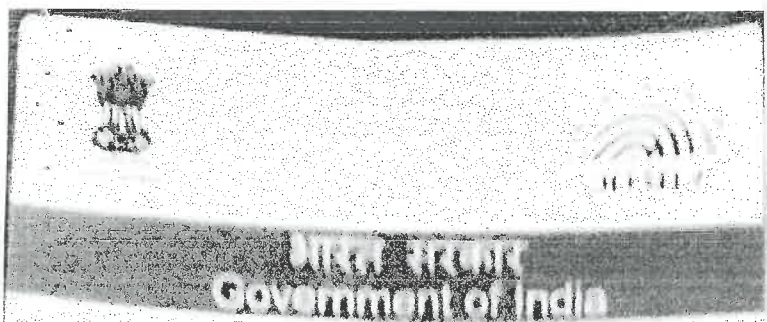
DEEPAK PUNJABI

08/12/1984  
Permanent Account Number  
BUHPD2066D

Vijaita Dholakia  
Signature

इगत  
दस्त क्र. (9936/2024)  
24/30

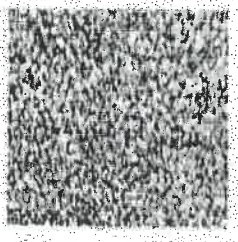
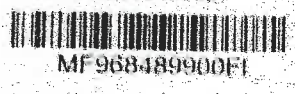




भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India

State: Maharashtra  
District: Mumbai  
State: Maharashtra  
PIN Code: 400049  
Mobile: 9819223526

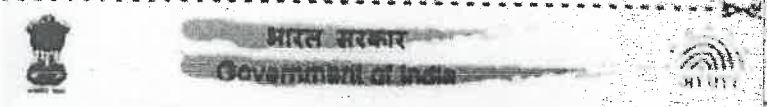
**इगत**  
वस्तु क्र. (99360/2024)  
25/30



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No

**2653 5142 3219**

मेरा आधार, मेरी पहचान



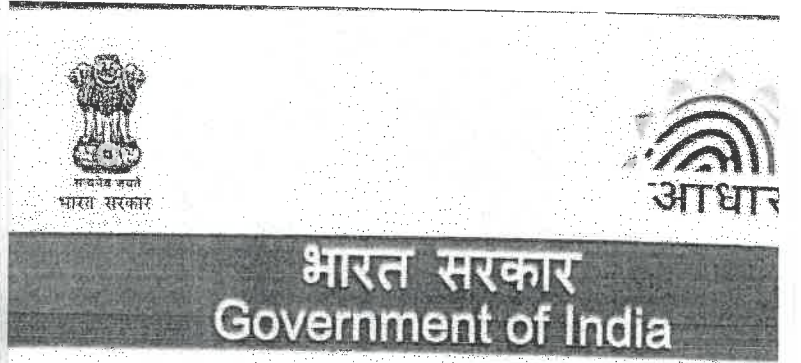
Daksh Sandeep Manek  
DOB: 28/04/2003  
Male

*Daksh*

**2653 5142 3219**

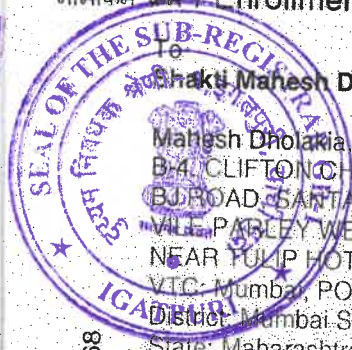
मेरा आधार, मेरी पहचान

Issue Date: 31/01/2012



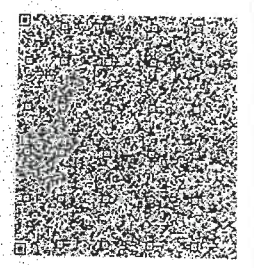
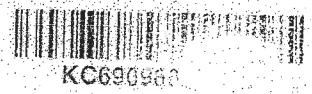
भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India

नामांकन क्रम / Enrollment No. : 0000/00883/07624



Shakti Mahesh Dholakia  
Mahesh Dholakia  
B-4 CLIFTON CHS LTD,  
BROAD SANTACRUZ WEST,  
VILL. PABLEY WEST,  
NEAR TULIP HOTEL,  
VTC: Mumbai, PO: Juhu,  
District: Mumbai Suburban,  
State: Maharashtra, PIN Code: 400049.  
Mobile: 9819223526

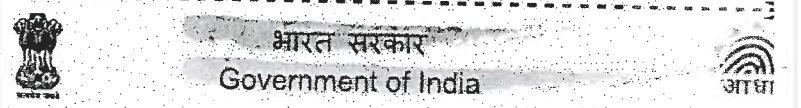
69098068



आपका आधार क्रमांक / Your Aadhaar No. :

**6361 2283 0408**

मेरा आधार, मेरी पहचान



Shakti Mahesh Dholakia  
DOB: 13/12/1984  
Male

Issue Date: 20/05/2013

*Shakti*

**6361 2283 0408**

मेरा आधार, मेरी पहचान

## घोषणापत्र/शपथपत्र

मी/ आम्ही खाली सही करणार मा. नोंदणी महानिरीक्षक म.रा.पुणे यांचे दिनांक ३०/११/२०१३ रोजीचे परिपत्रकानुसार असे घोषित करतो की, नोंदणीसाठी सादर केलेल्या दस्तावेजातील मिळकत ही फसवणुकीद्वारे अथवा दुबार विक्री होत नाही त्याबाबत यांचा आम्ही अभिलेख शोध घेतलेला आहे. दस्तातील लिहून देणार/कुलमुखत्यारधारक हे खरे असून आम्ही स्वतः खात्री करून घेतलेली आहे/आहोत.

सदर नोंणीचा दस्तऐवज निष्पादित करतांना नोंदणी प्रक्रीयेनुसार आमच्या जबाबदारीने मी/आम्ही दस्तातील मिळकतीचे मालक/वारस हक्कदार/कंबजेदार/हितसंबंधीत व्यक्ती यांची मालकी (Title) तसेच मिळकतीचे मालकाने नेमून दिलेल्या कुलमुखत्यारधारक (P.A.Holder) लिहून देणार हे हयात आहेत व उक्त मुखत्यापत्र अदयापही अस्तित्वात आहे. व आजपावेतो रद्द झालेले नाही याची मी/आम्ही खात्री देत आहोत. तसेच सदरची मिळकत शासन मालकीची नाही व मिळकतीतील इतर हक्क, कर्ज, बँक, बोजे, शासन बोजे, व कुलमुखत्याधारकांनी केलेले व्यवहाराच्या अधीन राहून आमचा आर्थिक व्यवहार पूर्ण करून साक्षीदार समक्ष निष्पादित केलेला आहे.

सदर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणीस दाखल केलेला आहे. दस्तातील संपुर्ण मजकुर, निष्पादक व्यक्ती साक्षीदार व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. दस्ताची सत्यता, वेद्यता, कोर्ट मनाई हुकुम, कोर्ट दावा या कायदेशीर बाबींसाठी दस्त निष्पादक व कबुलीधारक हे संपुर्णपणे जबाबदार राहतील.

या दस्तातील नोंदणी प्रक्रीयेमध्ये जोडण्यात आलेली पुरक कागदपत्रे ही खरी आहेत. व मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबत कोणत्याही अधिकारी समक्ष/मा. न्यायालय/ मा. उच्च न्यायालय यांचा मनाई हुकुम नाही. तसेच महाराष्ट्र नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ नुसार बाधित होत नाही याची मी/आम्ही खात्री करून देत आहोत.

नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ व वेळोवेळी मा. न्यायालयाचे/मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयानुसार दस्तऐवजामधील मिळकतीचे मालक/ कुलमुखत्यारधारक यांनी मालकी व दस्तऐवजाची वैधता तपासणे ही नोंदणी अधिकारी यांची जबाबदारी नाही, याची आम्हांस पुर्णपणे जाणीव आहे.

स्थावर मिळकतीविषयी सध्या होत असलेली फसवणुक/बनावटीकरण/संगनमत व त्या अनुषंगाने पोलीस स्टेशनमध्ये दाखल होत असलेले गुन्हे हे माझ्या दस्तावेजातील मिळकती विषयी होऊ नयेत म्हणून आम्ही दक्षता घेतलेली आहे. नोंदणी अधिनियम १९०८चे कलम ८२ नुसार मी/आम्ही नोंदविण्यात आलेल्या व्यवहारास कायदानुसार मुद्रांक शुल्क किंवा नोंदणी फी कमी लावली/बुडविली गली असल्यास अथवा नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ नुसार कोणत्याही प्रकारचा कायदेशीर प्रश्न उदभवल्यास त्यास मी/आम्ही व दस्तावेजातील सर्व निष्पादक जबाबदार राहणार आहेत. याची आम्हांस पुर्ण कल्पना आहे.

त्यामुळे मी/आम्ही नोंदणी प्रक्रीयेमध्ये कोणत्याही प्रकारचा गुन्हा घडणारे कृत्य केलेले नाही. जर भविष्यात सदर प्रकरणी कायदानुसार कोणताही गुन्हा घडल्यास मी/आम्ही नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ व भारतीय दंड संहिता १८६० मधील तरतुदीनुसार ७ वर्षांच्या शिक्षेस पात्र राहणार आहेत याची मला/ आम्हांस पुर्णपणे जाणीव आहे. त्यामुळे हे घोषणापत्र/शपथपत्र दस्ताचा भाग म्हणून जोडत आहोत.

याचा पान ६

लिहून देणार...

इगत
दस्त क्र. (११३७) / २०२५
२० / ३०



Jyanta Dholakia  
लिहून घेणार...

J. Dholakia

110/1137

बुधवार, 12 मार्च 2025 11:02 म.पू.

दस्त गोषवारा भाग-1

इगत 21/30

दस्त क्रमांक: 1137/2025

दस्त क्रमांक: इगत /1137/2025

बाजार मूल्य: रु. 1,11,45,000/- मोबदला: रु. 1,36,00,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.8,16,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. इगत यांचे कार्यालयात

पावती:1694

पावती दिनांक: 12/03/2025

अ. क्र. 1137 वर दि.12-03-2025

सादरकरणाराचे नाव: विजैता शक्ती ढोलकिया

रोजी 11:00 म.पू. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 500.00

पृष्ठांची संख्या: 25

एकूण: 30500.00

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

कमी पडलेले दस्त हाताळणी शुल्क  
रु. (...9001...) वा. रु. 1.50 अन्वये  
दि. 92/03/2025 रोजी वसूल.

*Vijaita Dholakia*  
दुय्यम निबंधक श्रेणी-9  
इगतपुरी

*Nasi*  
दुय्यम निबंधक श्रेणी-9  
इगतपुरी

*Nasi*  
Sub Registrar Igatpuri  
दुय्यम निबंधक श्रेणी-9  
इगतपुरी

दस्ताचा प्रकार: अँग्रीमेंट टू सेल

मुद्रांक शुल्क: (दोन) कोणत्याही नगरपालिका किंवा नगर पंचायत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या हद्दीत असलेल्या कोणत्याही ग्रामीण क्षेत्रात, किंवा मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष बाजार मूल्याचे निधारण) नियम, 1995 अन्वये प्रकाशित झालेल्या वार्षिक विवरणपत्रातील दराप्रमाण प्रभाव क्षेत्रात.

शिक्षा क्र. 1 12 / 03 / 2025 11 : 00 : 28 AM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्षा क्र. 2 12 / 03 / 2025 11 : 01 : 07 AM ची वेळ: (फी)

## प्रतिज्ञापत्र

दस्त दस्तोबंद हा नोंदी क्रमांक ११०८ अंतर्गत झालेल्या तरतुदीनुसार नोंदीत दाखल केलेला आहे. सदातील संपूर्ण यजकुर, निष्पादक व्यक्ती, संपूर्ण व कोवत कोवलेल्या कामदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. दस्ताची सत्यता, संयोज, संपूर्ण व कोवत कोवलेली दस्त निष्पादक व कर्तुलीधारक हे संपूर्णपणे जबाबदार आहेत.

*21/03/25*

दिग्दर्शक

दिग्दर्शक



*Vijaita Dholakia*



12/03/2025 11 04:02 AM

दस्त गोषवारा भाग-2

इगत

21/30

दस्त क्रमांक:1137/2025

दस्त क्रमांक :इगत/1137/2025

दस्ताचा प्रकार :-अॅग्रीमेंट टू सेल

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:चंदा शारदा पांडे पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: डी 16 ई वी जुहु तारा रोड, ब्लॉक नं: सांताक्रुज वेस्ट, रोड नं: मुंबई, महाराष्ट्र, मुंबई. पॅन नंबर:AGXPP3277H	लिहून देणार वय :-60 स्वाक्षरी:- <i>उषा पांडे</i>		
2	नाव:विजैता शक्ती ढोलकिया पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: बी 4 क्लीपटन सी एच एस ली टेड बी जे रोड, ब्लॉक नं: सांताक्रुज वेस्ट तुलीप स्टार जवळ, रोड नं: मुंबई, महाराष्ट्र, मुंबई. पॅन नंबर:BUHPD2066D	लिहून घेणार वय :-41 स्वाक्षरी:- <i>Vijaita Dholakia</i>		
3	नाव:जॅकलीन आशिष ढोलकिया पत्ता:प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: डी 4क्लिपटोन सी एच एस लि बी जे रोड सांताक्रुज वेस्ट, ब्लॉक नं: तुलीप स्टार जवळ, रोड नं: मुंबई, महाराष्ट्र, मुंबई. पॅन नंबर:AVDPD1313M	लिहून घेणार वय :-44 स्वाक्षरी:- <i>J. A. Lekhe</i>		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत अॅग्रीमेंट टू सेल चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.  
शिक्का क्र.3 ची वेळ:12 / 03 / 2025 11 : 02 : 47 AM

ओळख:-

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

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	ठसा प्रमाणित
1	नाव:शक्ती महेश ढोलकिया वय:41 पत्ता:रा विले पार्ले वेस्ट तुलीप हॉटेल जवळ सांताक्रुज मुंबई पिन कोड:400049	स्वाक्षरी <i>Shakti Dholakia</i>		
2	नाव:दक्ष संदीप मानेक वय:21 पत्ता:जुहु तारा रोड प्लॉट नंबर 29 सांताक्रुज वेस्ट मुंबई पिन कोड:400049	स्वाक्षरी <i>Daksh Mane</i>		

शिक्का क्र.4 ची वेळ:12 / 03 / 2025 11 : 03 : 21 AM

*Pass!*  
Sub Registrar Igatpuri  
इगतपुरी



Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	Vijaita Shakti Dholakia And Others	eChallan	02400412025031100792	MH017616168202425E	816000.00	SD	0009760428202425	12/03/2025
2		DHC		0325059009104	500	RF	0325059009104D	12/03/2025
3	Vijaita Shakti Dholakia And Others	eChallan		MH017616168202425E	30000	RF	0009760428202425	12/03/2025

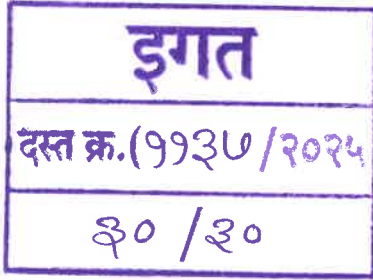
[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

1137 /2025

Know Your Rights as Registrants

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

For feedback, please write to us at [feedback.isarita@gmail.com](mailto:feedback.isarita@gmail.com)



प्रमाणित करण्यात येते की, जा सवर  
दस्तावघे 30 वाणे आहेत.  
पुस्तक क्रमांक १, क्रमांक .....  
9930 वा नोंदजा.  
दि १२ माहे ०३ वन २०२५

*(Signature)*  
दुय्यम निपयक भेणी-१  
इगतपुरी