Receipt (pavti)

78/11609
Wednesday,August 23 ,2023
12:42 PM

पावती

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

पावती क्रं.: 12571 दिनांक: 23/08/2023

गावाचे नाव: **द्वारली**
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: **उहन2-11609-2023**
दस्तऐवजाचा प्रकार : **विकसनकरारनामा**
सादर करणाऱ्याचे नाव: **मेसर्स श्री बालाजी इन्फ्रा भागीदारी संस्था तर्फे भागीदार - तुषार बबन पाटील**

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 480.00
पृष्ठांची संख्या: 24	
एकूण:	रु. 30480.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे 1:02 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Sub Registrar Ulhasnagar 2
सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२
उल्हासनगर-२

बाजार मुल्य: रु.594000 /-
मोबदला रु.7941500/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 397200/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.480/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0823234802218 दिनांक: 23/08/2023
बँकेचे नाव व पत्ता:
2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH007014658202324E दिनांक: 23/08/2023
बँकेचे नाव व पत्ता:

Scanned with OKEN Scanner

मुल्यांकन पत्रक (शहरी क्षेत्र - विकसनकरारनामा) — उ ह न - २ / द. क्र. ११६०८ / २०२३ / ९ / २८ — August 2023 04:58:26 PM

Valuation ID 202308016266

मूल्यांकनाचे वर्ष	2023
जिल्हा	ठाणे
मूल्य विभाग	तालुका कल्याण
उप मूल्य विभाग	59.1/3-हाजीमलंग रस्त्या...
क्षेत्राचे नांव	Kalyan Dombivali Muncipal Corporation — सर्व्हे नंबर /न भू क्रमांक — सर्व्हे नंबर#1
वापर	विकसनकरारनामा

वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.

खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने	औद्योगीक	मोजमापनाचे एकक
2000	31900	39000	49000	19000	चौ मीटर

क्षेत्राची माहिती

विकसनकरारनामा -	बांधकाम क्षेत्र विभागणी	मिळकतीचा वापर -	निवासी सदनिका	बांधकामाचे वर्गीकरण -	1-आर सी सी
एकूण जमिनीचे क्षेत्र -	500चौ मीटर	एकुण बांधीव क्षेत्र -	550चौ मीटर	जमीन मालकाचे क्षेत्र -	253चौ मीटर
विकसनकर्त्याचे क्षेत्र -	207चौ मीटर	Consideration Amount-	Rs 0/-	Deposit Amount -	Rs 500000/-
एकूण वर्ष -	3वर्ष	विकास शुल्क -	Rs 0/-	मूल्यदर -	Rs 31482/-
TDR -	No				

विकसनकरारनामा - बांधकाम क्षेत्र विभागणी

A) जमीन मालकाच्या हिश्याचे क्षेत्राचे बांधकाम दरानुसार येणारे मूल्य =	Rs 31482/-
B) रोख मोबदला + डिपॉझिटवरील व्याज + विकास शुल्क =	Rs 177000/-
C) A + B =	Rs 208482/-
D) विकसनकर्त्याच्या हिश्याच्या जागेचे क्षेत्र * जमिनीचा दर =	Rs 594000/-

(अ)

अंतिम मूल्य = Rs 594000/-

= ₹ पाच लाख चौऱ्याण्णव हजार /-

मौजे द्वारली. स.नं. 1 जमिनदर - 2000/-प्रती चौ.मी.
बांधकाम दर - 26620/- प्रती चौ.मी.

(ब)

क्षेत्र 500 चौ.मी.
FSI - 550 चौ.मी.

जमिन मालकास मिळणारा मोबदला.
46% रेरा कारपेट

$253 \times 1.1 \times 26620 \times 1.05 = 7779000/-$

2) विकास शुल्क
$500 \times 2000 \times 3.5\% = 35000/-$

3) अनामत रकमेवरील सरासरी व्याजदर - कालावधी - 3 वर्षे
$500000 \times 8.5\% \times 3$ वर्षे $= 127500/-$

एकुण 1 + 2 + 3 =
रु. 7779000 + 35000 + 127500 = 7941500/-

मोबदला र.रु. 7941500/-
अ व ब यापैकी ब हे जास्तीचा असल्याने मुद्रांक शुल्क र.रु. 7941500/- या किंमतीवर आकारण्यात आलेले आहे.

[signature]
सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२
उल्हासनगर-२

Scanned with OKEN Scanner

CHALLAN
MTR Form Number-6

N MH007014658202324E	BARCODE	Date 23/08/2023-10:22:56	Form ID 25.2

partment	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
e of Payment	Stamp Duty Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	
ice Name	ULH2_ULHASNAGAR 2 JT SUB REGISTRAR	Full Name	MS SHREE BALAJI INFRA
ation	THANE		
r	2023-2024 One Time	Flat/Block No.	SURVEY NO. 1/1/4/2 VILLAGE DWARLI

Account Head Details	Amount In Rs.		
		Premises/Building	
0046401 Stamp Duty	397200.00	Road/Street	SHREE MALANG ROAD
0063301 Registration Fee	30000.00	Area/Locality	KALYAN E
		Town/City/District	
		PIN	4 2 1 3 0 6
		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName=MR LIGGNNA SAYLU PACHIMATALA AND OTHARS~	
		Amount In Words	Four Lakh Twenty Seven Thousand Two Hundred Rupees Only
l	4,27,200.00		

nent Details	IDBI BANK	**FOR USE IN RECEIVING BANK**		
Cheque-DD Details		Bank CIN Ref. No.	69103332023082312004	2824839716
ue/DD No.		Bank Date RBI Date	23/08/2023-10:24:54	Not Verified with RBI
e of Bank		Bank-Branch	IDBI BANK	
e of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll	

rtment ID : Mobile No. : 8888888888

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

चलन केवळ दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागु आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागु

The Seal of The Sub Registrar Class-II, Ulhasnagar-2 ★ Dist. Thane ★ दुय्यम निबंधक वर्ग-२, उल्हासनगर-२ सत्यमेव जयते जि. ठाणे

उ ह न - २
द. क्र. 99६0९ | २०२३
2 | 28

Print Date 23-08-2023 10:25:05

M.R. Mhatre

Scanned with OKEN Scanner

CHALLAN

MTR Form Number-6

ƦN	MH007014658202324E	BARCODE		Date	23/08/2023-10:22:56	Form ID	25.2

›partment	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
›pe of Payment	Stamp Duty Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	
ffice Name	ULH2_ULHASNAGAR 2 JT SUB REGISTRAR	Full Name	MS SHREE BALAJI INFRA
›cation	THANE		
›ar	2023-2024 One Time	Flat/Block No.	SURVEY NO. 1/1/4/2 VILLAGE DWARLI

Account Head Details	Amount In Rs.		
		Premises/Building	
30046401 Stamp Duty	397200.00	Road/Street	SHREE MALANG ROAD
30063301 Registration Fee	30000.00	Area/Locality	KALYAN E
		Town/City/District	
		PIN	4 2 1 3 0 6
		Remarks (If Any)	
		SecondPartyName=MR LIGGNNA SAYLU PACHIMATALA AND OTHARS~	
DEFACED 427200.00 DEFACED			
		Amount In Words	Four Lakh Twenty Seven Thousand Two Hundred Rupees Only
tal	4,27,200.00		

yment Details	IDBI BANK	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	69103332023082312004	2824839716
eque/DD No.		Bank Date	RBI Date	23/08/2023-10:24:54	Not Verified with RBI
ne of Bank		Bank-Branch		IDBI BANK	
ne of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Mobile No. : 8888888888

›artment ID :
TE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
र चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागु आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागु ी.

allan Defaced Details

No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
	(iS)-78-11609	0003649803202324	23/08/2023-12:41:53	IGR129	30000.00
	(iS)-78-11609	0003649803202324	23/08/2023-12:41:53	IGR129	397200.00
			Total Defacement Amount		4,27,200.00

Page 1/1

Print Date 23-08-2023 12:52:51

The Seal of The Joint Sub Registrar Class-2, Ulhasnagar-2 * Dist. Thane

उ ह न - २
दस्त क्र. ९९८० / २०२३
B 28

The Seal of The Joint Sub Registrar Class-II, Ulhasnagar-2

उ ह न - २
द. क्र. ११६०e | २०२३
8 | 28

जमिन मिळकत विकसीत करारनामा

आज दिनांक २३ /०८/२०२३ रोजी खालील पक्षकारांमध्ये मिळकत विकसीत कररनामा तयार करण्यात आला.

१) **श्री. लिंगय्या साईलू पचीमटल**	)	
वय ६२ वर्षे, व्यवसाय - धंदा,	)	
हिंदु भारतीय सज्ञान	)	
पॅन क्र.	)	**लिहून देणार**
आधार क्र. ३२१२ ६३४७ ३८२३	)	**प्रथम पक्षकार**
२) **श्री. राजेश चंद्राया कासारापू**	)	**जमिन मालक**
वय ५३ वर्षे, व्यवसाय - धंदा,	)	
हिंदु भारतीय सज्ञान	)	
पॅन क्र.	)	
आधार क्र. २६२२ ३७७२ ९८७१	)	
दोघेही राहणार- द्वारर्ली ताडी दुकान जवळ,	)	
ता. अंबरनाथ, जि. ठाणे.	)	

(सदरहू शब्दाच्या व्याप्तीमध्ये त्यांचे वालीवारसदार, वहिवाटदार, कब्जेदार, हितसंबंधी ॲडमिनिस्ट्रेटिव्ह, एक्झीक्युटर व्यवस्थापक यांचाही समावेश आहे.)

मे. श्री बालाजी इन्फ्रा भागीदारी संस्था	)	
पॅन नं./टॅन नं. **AFBFS5986D** तर्फे भागीदार	)	
१) **श्री. तुषार बबन पाटील**	)	
वय ३५ वर्षे, व्यवसाय - विकासक,	)	
हिंदु भारतीय सज्ञान	)	**लिहून घेणार**
२) **श्री. गणेश जेठालाल माळी**	)	**द्वितीय पक्षकार**
वय ३८ वर्षे, व्यवसाय - विकासक,	)	**विकासक**
हिंदु भारतीय सज्ञान	)	
३) **श्री.अरविंद लहू रसाळ**	)	
वय ४६ वर्षे, व्यवसाय - विकासक,	)	
हिंदु भारतीय सज्ञान	)	

M.R. Mhatre

Scanned with OKEN Scanner

४) **श्री. महावीर रामचंद्र म्हात्रे**)
वय ४८ वर्षे, व्यवसाय - विकासक,)
हिंदु भारतीय सज्ञान)
ऑफिस पत्ता - शॉप नं. २, पो. द्वारली,)
गणेश मंदिर जवळ, तुषार नगर, श्रीमलंग गड रोड,)
द्वारली, कल्याण (पूर्व).)

(सदरहू शब्दाच्या व्याप्तीमध्ये त्यांचे वालीवारसदार, वहिवाटदार, कब्जेदार, हितसंबंधी ॲडमिनिस्ट्रेटिव्ह, एक्झीक्युटर व्यवस्थापक यांचाही समावेश आहे.)

जमिन मिळकतीचे वर्णन

दुय्यम निबंधक अंबरनाथ याच्या अधिपत्याखालील नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व विनियम) अधिनियम यांच्या अधिकारातील मौजे - द्वारली तलाठी सजा - द्वारली यांचे स्थळसिमेतील मिळकत.

मौजे	जुना/नविन सर्व्हे नं./हिस्सा नं.	क्षेत्रफळ (हे आर चौ.मी.)
द्वारली	१/१/४/२	०-०५-०० म्हणजेच ५०० चौ.मी. जमिन मिळकत विकसित करण्यास दिली

(यापुढे सदर जमिन मिळकत म्हणून संबोधिले जाईल.)

सदर जमिन मिळकतीस खालीलप्रमाणें चतुःसीमा आहेत

पूर्वेस	:	यांची मिळकत
पश्चिमेस	:	यांची मिळकत
उत्तरेस	:	यांची मिळकत
दक्षिणेस	:	यांची मिळकत

The Joint Sub Registrar Class-II, Ulhasnagar-2, Dist. Thane

उहन - २
द. क्र. ११६०९ / २०२१
५ / २४

परिशिष्ट अ मध्ये खुलासेवार वर्णन केलेल्या मिळकतीचा उल्लेख ह्या करारात सदरहू मिळकत असा केलेला आहे. तसा तो समजावा व वाचावा.

अ) प्रथम पक्षीय यांची मिळकत मौजे द्वारली येथे आहे. सदर मिळकत ही कागदोपत्री सर्व प्रथम पक्षकार यांच्या नावे व कब्जे वहिवाटीत आहे. सदर मिळकतीचे हेच मालक आहेत व तिचा मालकी हक्काने उपभोग व उत्पन्न घेत आहेत.

M.R. Mhatre

Scanned with OKEN Scanner

प्रथम पक्षकार जमिन मालक असे कबुल करतात की सदर मिळकत ही त्यांची खरेदी मिळकत असुन सदर दिनांकापासुन ही त्यांच्या ताब्यात व कब्जेवहीवाटीत आहे. भविष्यात तिऱ्हाईत इसमाकडुन सदर जमिन मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारचा दावा मागणी क्लेम मनाई हुकुम केल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांची असेल.

प्रथम पक्षकार जमिन मालक असे कबुल करतात की सदर मिळकतीत असलेली नोंद ही सरकारी कागदोपत्री नोंद नुसार असुन आज दिनांक रोजी पर्यंत कुठलीही नोंद प्रलंबित नाही पण भविष्यात न्यायालयीन निर्णय वा निवाड्यानुसार यदा कदाचित जर सदर मिळकतीत नव्याने कोणतीही नोंद वा वारस समाविष्ट झाल्यास त्या वारसांची सदर दस्तास मान्यता देणेकामी त्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांची असेल तसेच सदर विकसित कराराने मिळणाऱ्या मोबदल्यात कोणत्याही वाढीव स्वरुपाची मागणी प्रथम पक्षकार जमिन मालक करणार नाही व त्याचा कोणताही तोषिस द्वितीय पक्षकार विकासक यांस लागु देवु नये.

ब) सदरहू मिळकत ही अकृषिक जमिन असून प्रथम पक्षीय यांनी सदरहू मिळकत विकसित करण्यास काढली आहे व सदरहू द्वितीय पक्षीय यांचा व्यवसाय बिल्डर्स इमारती बांधण्याचा आहे व ते कब्जा मिळकती विकसित वा विक्रीने घेऊन त्यावर इमारती बांधत आहेत. सदरची बातमी दुसरे पक्षीय यांना समजली व त्यांनी मिळकतीच्या कागदपत्रांची शहानिशा केली.

क) सदरचे मिळकतीचे कागदपत्रांची शहानिशा करुन दुसरे पक्षीय यांनी मिळकत पाहून पसंत करुन सदरहू मिळकत विकसित करुन त्यावर बहुमजली इमारत बांधण्यासाठी विकसित करण्याची तयारदी दर्शविली. प्रथम पक्षीय व दुसरे पक्षीय यांनी विचार विनिमय करुन सदरचा व्यवहार खालील अटी व शर्तीवर पक्का करण्यात आला आहे. त्या अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे :

१) दुसरे पक्षीय विकासक हे सदरहू मिळकतीवर स्वखर्चाने इमारती बांधून विकास करणार आहेत. त्या मिळकतीचा मोबदला म्हणून प्रथम पक्षीय जमिन मालक याना दुसरे पक्षीय हे प्रथम पक्षांच्या मान्यतेनुसार तयार होणाऱ्या इमारतीत मंजुर नेट बेस फी (Net Base), नुसार मंजुर नकाशाच्या ४६% रेरा कारपेट बांधकाम निवासी सदनिका सर्व आधुनिक सुखसोई युक्त सर्व मजल्यावर सर्व दिशांना सारख्या प्रमाणात इमारत तयार झाल्यानंतर महानगरपालिका वा इतर शासकीय निम्म शासकीय कार्यालय वा योग्य प्राधिकरण यांजकडुन भोगवटप्रमाण पत्र वा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला यापैकी जे लवकर मिळेल त्यानंतर देण्यात येईल. व असा भोगवटप्रमाण पत्र वा बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला हा द्वितीय पक्षकार विकासक यांनी सदर करारनामा नोंदणी झाल्यापासुन ३६ महिन्यात घ्यावयाचा आहे. म्हणजेच सदर कराराची मुदत वा प्रथम

पक्षकार यांस जमिन मिळकत विकासाचा देय मोबदला याची मुदत ही सदर विकास करारनामा नोंदणीकृत झाल्यापासुन ३६ महिने असेल.

तसेच देण्यात येणारा व मिळणारा मोबदला प्रथम पक्षकार यांनी ताब्यात घेण्यासाठी वा हस्तांतरणासाठी येणारे शुल्क, फी, मुंद्राक शुल्क नोंदणी फी, सोसायटी फी, सेल, वॅटपार्किंग, जिएसटी वा इतर शासकीय शुल्क हे प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांनी भरावयाचे वा अदा करावयाचे आहे वा त्यांनी विक्री केलेल्या भावी खरेदीदारांकडुन सदरचा खर्च वसुल करुन दयावयाचा आहे. परंतु सदर जमिन मालक यांनी त्यास रहाण्यासाठी ठेवण्यात येणाऱ्या सदनिकांचा सोसायटी फी, लिगल फी हे ५०% वा ठरविण्यात आलेल्या वा देण्यात येणाऱ्या रक्कमेच्या अर्धी रक्कम जमिन मालक हे विकासकास अदा करतील.

तसेच देण्यात येणारा मोबदला हा तंतोतंत जुळत नसल्यास वा कमी जास्त झाल्यास त्या प्रमाणात ज्याकडे म्हणजेच विकासक वा जमिन मालक याकडे जे क्षेत्र कमी वा जास्त येईल त्यांनी त्या प्रमाणात प्रचलित बाजारभावानुसार मोबदला रक्कम रुपये समोरील पक्षकारांस अदा करावयाचे आहे.

तसेच निवासी सदनिकेमध्ये देण्यात येणाऱ्या सुखसोईव्यतिरीक्त जादा सुविधा पाहीजे असल्यास जमिनमालक प्रथम पक्षकार यांनी बांधकाम चालु असताना अगावु लेखी सुचना व वाढीव शुल्क विकासकास अदा करुन सुविधा मिळवायच्या आहेत.

प्रथम पक्षकार जमिन मालक असे कबुल करीतात की सदर जमिन मिळकतीमध्ये वा जमिन विकसितपोटी मिळणाऱ्या मोबदल्या मध्ये सामाईक सहहिस्सेदार कोणत्या कुटुंबियांच्या ७/१२ सदरी नोंद असलेल्या वा नोंद नसलेल्या वारसाने कोणत्याही प्रकारचा दावा मागणी क्लेम मनाई हुकुम केल्यास त्या कुटुबियाच्या [illegible] व कागदोपत्री नोंद असलेल्या जमिन मिळकती पुरता तो लागु असेल हे सर्व सह हिस्सेदारांना मान्य व कबुल आहे व दुसऱ्या सहहिस्सेदारांना वा विकासकास त्यांचा कोणताही त्रास लागु दिला जाणार नाही.

उहन - २	
द. क्र. ११६०८	२०२१
८	२८

प्रथम पक्षकार जमिन मालक असे कबुल करीतात की सदर जमिन मिळकतीमध्ये कोणत्याही कुटुबियांच्या ७/१२ सदरी नोंद असलेल्या वा नोंद नसलेल्या वारसांची वा त्यांच्या वालीवारसांची कोणत्याही प्रकारची समंती सह्या वा जबाब लागल्यास त्या विनामोबदला दयावयाची जबाबदारी प्रथम पक्षकार यांची असेल व त्यामुळे जर जमिन मिळकतीचे टायटल क्लिअर होण्यास वेळ लागत असेल तर तेवढा कालावधी हा विकासाचा मोबदला देण्यास वाढविला जाईल हे उभय पक्षकार यांस मान्य व कबुल आहे.

M. Q. Mhatre

Linga

Scanned with OKEN Scanner

२) सदर कराराद्वारे दुसरे पक्षकार असे कबूल करतात की, प्रथम पक्षकार यास सदर मिळकत विकसीत पोटी मोबदला विनव्याजी परतावा (Refundable) रक्कम रु. ५,००,०००/- (अक्षरी पाच लाख मात्र) व ना परतावा (non Refundable) रक्कम रु. ..../- (अक्षरी .... मात्र) देण्याचे मान्य करीत आहेत व ते खालीलप्रमाणे सदर करारावर सह्या करते वेळी दिले.

दिनांक	रक्कम रु.	चेक नं./रोखीने	बँक
9/8/2023	50000/-	Neft	बँक ऑफ महाराष्ट्र
9/8/2023	50000/-	Neft	—॥—
10/8/2023	50000/-	Neft	इंडसइंड बँक
10/8/2023	50000/-	Neft	—॥—

व उर्वरीत रक्कम रु 300000/- हे दि. 23/08/2023 पासून सहा महिन्यात देण्यात येतील.

सदरची विनव्याजी परतावा (Refundable) रक्कम रु. ..../- (अक्षरी .... मात्र) ही जमिन मालक ज्यावेळी सदर सदनिकां स्वरुपातील मोबदला नोंदणीकृत पध्दतीने ताब्यात घेतील त्यावेळी अदा करतील.

३) दुसरे पक्षीय विकासक हे प्रथम पक्षीय यांना विकासाचे हक्काचा मोबदला म्हणून वरील मोबदला व्यतिरिक्त तयार होणाऱ्या निवासी / अनिवासी बांधकाम गाळे / ब्लॉक यामध्ये प्रथम पक्षकार यांचा काही अधिकार नसेल तसेच मिळकत विकसित करताना महापालिका या प्लॅनिंग प्राधिकरण यांनी विकास आराखड्यात बदल केल्यास वा राज्य वा केंद्र शासनाने वाढीव फी बेस एफएसआय व्यतिरीक्त इतर एफएसआय दिल्यास वा मंजुर केल्यास व प्रिमियम एफएसआय, अन्सिलरी एफएसआय तसेच महापालिका व बाहेरुन विकत घेतलेल्या एफएसआय टीडीआर पोटी कोणत्याही प्रकारचा वाढीव मोबदला हा विकासक यांनी प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांस देण्याचा नाही किंबहुना तशी कोणत्याही स्वरुपाची मागणी प्रथम पक्षकार जमिन मालक करणार नाही त्या सर्व फायद्यांचा लाभ हा विकासक द्वितीय पक्षकार यांनीच घ्यावयाचा आहे. तसेच सदरच्या कराराअन्वये द्वितीय पक्षकार यांनी सदरहु मिळकत अन्य विकासकास विकसीत करण्याकरीता अथवा विक्री केल्यास त्याचा मोबदला हा द्वितीय पक्षकार यांनीच घ्यावयाचा आहे व त्यास प्रथम पक्षकार यांची काहीही हरकत नसेल. परंतु प्रथम पक्षकार यांचा विकासाचे हक्काचा मोबदला उपरोक्त नमुद कालावधीत देण्याची जबाबदारी द्वितीय पक्षकार यांची असेल.

४) प्रथम पक्षीय वैयक्तिकरित्या असे प्रतिपादन करीत आहेत की,

अ) सदरहू प्रथम पक्षीय हे सदर मिळकतीचे ताबेदार / कब्जेदार / मालक / वहिवाटदार असल्याने सदर मिळकतीचा व्यवहार करण्यास पात्र आहेत व सदरहू मिळकतीवर दाखला हा चोख व निर्वेध आहे व सदरहू मिळकतीसंबंधी मिळालेले सर्व प्रकारचे हक्क तबदिल करणेचा प्रथम पक्षीय यांस अधिकार आहे.

ब) सदर मिळकती संदर्भात सरकारी व निमसरकारी, सार्वजनिक अथवा खाजगी अधिकाऱ्यांकडून कोणत्याही प्रकारचे आरक्षण व भूसंपादनाची नोटीस आलेली नाही.

क) सदरहू मिळकती संदर्भात कोणत्याही प्रकारचे दावे, तक्रारी अथवा दावे दाखल असल्याची नोटीस अथवा नोटीसा आलेल्या नाहीत.

ड) सदरहू मिळकतीवर कोणत्याही प्रकारची निकालापूर्वीची वा नंतरची जप्ती आलेली नाही वा सदरहू मिळकतीवर सरकारी व निमसरकारी कराची थकबाकी नाही. सदरहू मिळकतीवर संपत्ती कर, यु.एल.सी., कायदा अथवा अन्य कायद्यानुसार बंधन नसल्याने सदरहू व्यवहारास प्रतिबंध नाही.

इ) प्रथम पक्षीय यांचे व्यतिरिक्त सदरहू मिळकतीवर जाण्या-येण्याचे वहिवाटीचे इतर कोणत्याही इसमांचे हक्क व अधिकार, हितसंबंधी नाहीत.

ई) सदरहू मिळकत व तिचा प्रत्येक भाग हा बोजे, चार्ज, कोणत्याही प्रकारची मागणी, इतर हक्काविरहीत आहे.

उ) सदर मिळकत ही ह्यापूर्वी कोणासही गहाण, दान, बक्षीस, साठेकराराने वा फरोक्तखताने वा अन्य कोणत्याही, कुठल्याही लेखी अथवा तोंडी कराराने तबदिल कली नाही वा करण्याचे मान्य व कबुल केले नाही तसेच कोणासही कुलमुखत्यारपत्र लिहून दिलेले नाही. प्रथम पक्षीय ह्यांनी दुसरे पक्षीय यांचेशिवाय कोणाबरोबरही कोणत्याही प्रकारचा करार-मदार केलेला नाही.

ऊ) सदरहू मिळकतीचे आजुबाजुच्या चर्तु:सिमा मालकांबरोबर वाद वा तक्रार नाही.

ए) सदरहू मिळकतीवर प्रथम पक्षीय यांचेशिवाय त्यांचे वालीवारस, हितचिंतक, भाऊबंद वा अन्य कोणाचाही, कोणत्याही प्रकारचा हक्क व हितसंबंध नाहीत. सदर मिळकत ही आजुबाजुचे मिळकतीमध्ये समाविष्ट करुन विकसित करण्यास व त्यावर एकत्रितपणे नविन बांधकाम करण्यास हरकत नाही. परंतु सदर करारात ठरलेला मोबदला देण्याचा कालावधी यांस बाधा येणार नाही वा सदर करारात ठरलेला मोबदला देण्याचा कालावधी यामध्ये वाढ होणार नाही.

ऐ) सदरहू मिळकतीचे आजपर्यंतचे सर्व कर, धारा दुसरे पक्षीयांनी भरलेला आहे. तसेच सदरहू मिळकत ही ॲक्वीझिशन वा रिक्वीझिशनचा विषय नाही.

वरील उपक्रम (अ) ते (ऐ) मध्ये काही तक्रार/अडचण वा हितसंबंध आढळल्यास त्याचे निवारण प्रथम पक्षीय स्वखर्चाने करतील.

The Seal of The Joint Sub Registrar Class-II Ulhasnagar Dist. Thane

उ ह न - २
द. क्र. ११६०९ / २०२१
९ / २४

५) विकसित करार अनुषंगाने सदर मिळकत विकसित करण्यासाठी आवश्यक सह्या संमती ॲफिडेव्हीट जरुरीचे असल्यास प्रथम पक्षकार हे विनामोबदला देतील व आज दिनांक रोजी सदर जागेचा ताबा / कब्जा व येण्या-जाण्याचे अधिकार, वहिवाटीचे अधिकार प्रथम पक्षर हे द्वितीय पक्षकार यांस देत आहेत. सदरची मिळकत विकसित करण्यासाठी मिळकतीचा निर्विवाद कब्जा प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांनी आज सदर कराराद्वारे दुसरे पक्षीय यांना देत आहेत व असा ताबा हा द्वितीय पक्षकार विकासक यांनी स्विकारला असुन

Scanned with OKEN Scanner

आज दिनांक पासुन विकासक वा त्यांचे नॉमिनी वा असाइनिज वारस कामगार ॲडमिनिस्ट्रेटिव्ह एक्झिक्युटर यांस सदर मिळकतीत भरणी करणे, कुंपन घालणे, मिळकतीचा नगारी प्रयोजनासाठी डेव्हलपमेंट करणे, सदर मिळकतीचे लगतच्या मिळकती बरोबर एकत्रीकरण करणे, सदर मिळकतीवर रिझर्व्हेशन असल्यास ते ऊठवून घेणे वा अन्यत्र हळवुन घेणे सदर रिजर्व्हेशनचा टिडीआर काढणे तो सदर मिळकतीवर वापरणे वा असा टिडीआर अन्य त्रयस्थ इसमास वाकंपनीस किवणे, डेव्हलपमेंट योग्य भागाचा अन्य मिळकतीबरोबर एकत्रीकरण करुन नकाशा संमत करणे वा मंजुर करणे डेव्हलपमेंट काम वेगवेगळ्या ऑर्डस परवानग्या ना हरकत दाखले मिळविणे, त्यानुसार सदर मिळकतीत आणि अथवा सदर मिळकतीचा एफएसआय वापरुन एकत्रीकरण केलेल्या मिळकतीत इमारत बांधणे त्यातील प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांस दयावयाचे बांधीव बांधकाम मोबदला सोडुन अन्य फ्लॅटस्, गाळे, वाणिज्य गाळे, दुकाने, प्रिमाइसेस अन्य त्रयस्थ इसमास वा कंपनीस विकणे त्याबाबत करार मदार करणे, विक्री किंमतीची रक्कम स्विकारणे, त्याचा उपभोग घेणे वगैरे सर्व हक्क / अधिकार विकासक यांस या विकसित कराराने प्राप्त झालेले आहेत. डेव्हलोपमेंट कामी होणारा नफ्या तोटयाशी प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांचा काहीही संबंध असणार नाही. किंबहुना तश्या कोणत्याही प्रकारचा हिशोब द्वितीय पक्षकार हे प्रथम पक्षकार यांस देणार नाही तसेच मिळकतीच्या डेव्हलपमेंट कामी प्रथम पक्षकार हे वा त्यांचे वालीवारस वेळोवेळी हजर राहुन सह्या समंती लागल्यास देतील व त्याकामी हरकत वा अडचण करणार नाही.

६) सदरहू जमीन मिळकतीवर नियोजित इमारत बांधण्याच्या दृष्टीने दुसरे पक्षीय यांस किंवा त्यांचे नॉमिनीज किंवा फर्मला त्या त्या नावाने किंवा नियोजित गृहनिर्माण संस्थेच्या नावाने बोर्ड वगैरे सदर मिळकतीवर लावण्याच्या असल्यास तसा तो दुसरे पक्षीय यांनी किंवा त्यांचे नॉमिनीजनी त्वरीत लावता येईल. त्याप्रमाणे दुसरे पक्षीय हे बांधकाम करणार असलेल्या इमारतीचे किंवा बंगल्याचे बांधकामाकरीता आवश्यक सामान, मटेरीयल टाकू शकतात. मजुरांच्या राहण्यासाठी जागा वगैरे दुसरे पक्षीय हे किंवा त्यांचे नॉमिनीज जमिनीवर देऊ शकतात. अशा प्रकारे किंवा इतर कोणत्याही प्रकारे दुसरे पक्षीय हे सदर मिळकतीचा वापर उपभोग घेण्यास प्रथम पक्षीय किंवा त्यांचे वतीने कोणीही केव्हाही हरकत घेणार नाहीत. सदर बांधण्यात येणारे इमारतीत तुम्ही तुमचे र्जीनुसार नांव देऊ शकतात. सदर मिळकतीत बांधण्यात येणारे इमारतीला लागणारा माल दुसरे पक्षीय यांनी इच्छुक मटेरीयल सप्लायर कडुन घ्यावयाचा आहे. त्यास प्रथम पक्षीय यांची कोणतीही हरकत राहणार नाही.

उ ह न - २	
द. क्र. ११६०८	२०२१
५०	२४

७) सदर मिळकतीचे हक्कासंबंधी जे काही कागदपत्र प्रथम पक्षीय यांचे ताब्यात आहेत ही सर्व कागदपत्र या विकसित कराराचे तारखेस दुसरे पक्षी यांनी दिलेले आहेत. सदर जमिनीचे टायटल चोख मार्केटेबल असल्याबद्दल दुसरे पक्षीय यांची खात्री पटवून आणि मिळकतीचे टायटल चोख व मार्केटेबल हे प्रथम पक्षीय करुन देतील हे प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांस मान्य व कबुल आहे.

M.R.Mhate

Seal of The Joint Sub Registrar, Ulhasnagar

Scanned with OKEN Scanner

उ ह न - २
क्र. ११६०८ | २०२४
९९ | २४

सदरहू मिळकतीचे क्षेत्रफळ सोबत परिशिष्ट अ मध्ये उल्लेख केल्याप्रमाणे आहे. अशी प्रथम पक्षीय हे दुसरे पक्षीय यांना ग्वाही देत आहे. परंतु तसेच सदर मिळकतीची त्यावेळेस सरकारी मोजणी होऊन क्षेत्रफळ निश्चित केले जाईल. त्यावेळेस यदाकदाचित ७/१२ चे उताऱ्यावर जास्त क्षेत्रफळ असून प्रत्यक्ष मोजणीप्रमाणे क्षेत्रफळ कमी भरले असून व काही जागा शेजारील प्लॉटधारकांचे कब्जांत असेल तर त्याचे अतिक्रमण दूर करवून घेण्याची जबाबदारी प्रथम पक्षीय यांची राहील वा जमिन मिळकतीचे क्षेत्र कमी भरल्यास त्या प्रमाणात विकासक जमिन मालकांस मोबदला कमी देण्यात येईल.

९) सदर जमिनीचे मिळकतीचे विक्रीखत/अंतिम फरोक्तखत/कन्व्हेअन्स डीड प्रथम पक्षीय दुसरे पक्षीय यांचे किंवा ते सांगतील त्या गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे करुन देतील. किंबहुना सदर विकास करारबरोबर दिलेल्या कुलमुखत्यार पत्राच्या आधारे सदर जमिनीचे मिळकतीचे विक्रीखत /अंतिम फरोक्तखत / कन्व्हेअन्स डीड दुसरे पक्षीय सदर मिळकतीत तयार झालेल्या गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे करुन देतील यांस प्रथम पक्षकार यांची काहीही हरकत नसेल.

१०) सदरचे कराराने प्रथम पक्षीय हे विकसित करण्यास दिलेल्या मिळकतीचे दुसरे पक्षीय यांनी विकता येतील असे निवासी गाळे असलेली इमारत / इमारती बांधावयाचे आहेत व त्याकामी बांधकामाचा खर्च दुसरे पक्षीय यांचा राहील. सदर मिळकतीपोटी प्रथम पक्षीय यांना देण्यात येणारे मोबदल्याव्यतिरिक्त बाकी सर्व गाळे दुसरे पक्षीय हे त्यांचे स्वत:चे पसंतीने इच्छुक खरेदीदारांस विकू शकतील. त्यास प्रथम पक्षकार यांची हरकत राहणार नाही. तसेच प्रथम पक्षीय यांचा सदर विक्री व्यवहारापोटी येणाऱ्या पैशासंबंधी त्यांचा कोणताही संबंध राहणार नाही. या कराराने दुसरे पक्षीय हे बांधणार असलेल्या इमारतीमधील प्रथम पक्षकार यांना देण्यात येणारा मोबदला सोडून बाकी सर्व गाळे विकण्यासाठी प्रथम पक्षकार यांचे ना हरकत पत्र या करारान्वये दुसरे पक्षीय यांस देत आहे. तसेच निवासी गाळे किंवा इतर कोणतेही गाळे विकण्यासाठी व मिळकतीची, विकासाची कामे करण्यासाठी विकसित करार लिहून घेणार यांसे निरंतरचे कुलमुखत्यार पत्र आज रोजी विकसित कराराचे बरोबर प्रथम पक्षीय यांनी लिहून दिलेले आहे. तसेच निवासी गाळे यांची निवासी गृहनिर्माण सहाकरी संस्था रजिस्टर करणे त्याकामी सदरची जागा सोसायटीचे नांवे करणे वगैरे बाबत होणारा सर्व खर्च लिहून घेणार दुसरे पक्षीय यांनी सोसावयाचा आहे.

११) सदर मिळकतीवर दुसरे पक्षीय हे बांधण्यात असलेल्या नियोजित इमारती बांधकम करण्यासाठी कॉन्ट्रॅक्टर्स, इंजिनिअर्स, आर्किटेक्ट यांची नेमणूक करणे वगैरे कामे स्वखर्चाने करतील व मिळकतीमध्ये नियोजित इमारतीचे नकाशे तयार करण्याकरिता वास्तुशिल्पकार नेमणे ते महानगरपालिका वा इतर शासकीय निम्म शासकीय कार्यालयाकडुन समंत वगैरे दाखल करण्याचे सर्व अधिकार प्रथम पक्षकार जमिन मालक या कराराने दुसरे पक्षीय यांस देत आहेत.

M. R. Mhatre

Scanned with OKEN Scanner

१२) सदर मिळकत लगतच्या कोणत्याही जमिन मिळकती दुसरे पक्षीय यांनी विकसित करण्याकरीता घेतल्यास सदरहू मिळकत व तीच्या आजुबाजुच्या मिळकतीचे एकत्रिकरण (अॅगलममेशन) करुन त्या विकसित करण्याचे अधिकार दुसरे पक्षीयांस देत आहेत. त्यास प्रथम पक्षीय यांची काहीही हरकत राहणार नाही. तसेच लगतच्या किंवा दुसऱ्या एखाद्या भुखंडावर किंवा सदरच्या मिळकतीच्या फ्लोटींग एफ.एस.आय. (चटई निर्देशांक) (टी.डी.आर) सदर मिळकतीवर किंवा इतर मिळकतीवर वापरण्यास योग्य असेल तर तसे दुसरे पक्षीय हे वापरु शकतात. त्यास प्रथम पक्षीय यांची काहीही हरकत वा संबंध नाही. तसेच सदर मिळकतीचा किंवा तसा कोणताही भाग विकसित करण्याचा किंवा त्याकरीता विकत देण्याचे अधिकार या कराराने प्रथम पक्षीय जमिन मालक यांनी द्वितीय पक्षकार विकासक यांस दिलेले आहेत. त्या अनुषंगाने द्वितीय पक्षकार विकासक हे भावी खरेदीदार यांस अंतिम खरेदीखत करुन स्वतंत्र कराराने देऊ शकतील. सदर जागेवर फ्लोटींग एफ.एस.आय. (चटई निर्देशांक) , टी.डी.आर, प्रिमीयम, टेनेंट, बाल्कनी बंदिस्त, स्टेअरकेज व इतर फंजिबल एफ.एस.आय. वापरण्यास आला तर सदर टी.डी.आर. संदर्भात वा इतर अधिकच्या पेड एफ.एस.आय. संदर्भात प्रथम पक्षकार जमिन मालक यांस सदर विकसित कराराने ठरलेल्या सेलेबल बिल्टअप बांधकामाव्यतिरीक्त कोणत्याही प्रकारचा वाढीव वा ज्यादा मोबदला द्वितीय पक्षकार विकास यांनी दयावयाचा नाही अथवा देणार नाही. किंबहुना तशी मागणी प्रथम पक्षकार जमिन मालक हे द्वितीय पक्षकार विकासक यांजकडे करणार नाही.

लिहून घेणार हे सदरहू मिळकतीचे विकसित कार्य

१) Maharashtra Ownership Flat Act - 1963, 2) Maharashtra Apartment Ownership Act-1970, 3) Real Estate Regulatoriy Act 2017 या कायद्याअंतर्गत त्यांच्या मर्जीप्रमाणे राबवतील व त्यास लिहून देणार यांची कोणतीही हरकत राहणार नाही.

तसेच दस्ताधिन मिळकतीचे प्रकल्पास महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम २०१७ (RERA) तसेच स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन नियम २०१७ (RERA) व तद्अनुषंगिक प्रचलित कायद्यान्वये संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडुन अधिकृत बांधकाम परवानगी घेवु तसेच सदरील प्रकल्पातील सदनिका / गाळ्याचे विक्री करार उक्त अधिनियमातील ANNEXURE II मधील विहित नमुन्यात करणे उभय पक्षकारांस बंधनकारक राहील.

उहन - ३
द. क्र. ११६०९ ३०/३०

१३) सदरहू मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या सदनिका व गाळ्यांसाठी भावी खरेदीदारांनी वित्तसंस्था / बँका यांच्या लाभात गहाणखत करण्याकरिता लिहून देणार यांची कोणतीही हरकत राहणार नाही.

१४) उभयपक्षात असे ठरले आहे की, सदरहू मिळकतीचे विकसित कार्य योग्यरित्या राबविण्याकरिता जर लिहून घेणार यांना वित्तसंस्था बँक यांच्याकडून कन्स्ट्रक्शन लोन, अॅडव्हान्सेस इतर कर्ज सवलती