

Agreement For Sale



Ostwal Valley

श्री
ॐ
Ostwal
BUILDERS LTD.

FLAT No. : B-107

Shri / Smt. / Ms. : Shaibudha Jagannathan



02/12/2017

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : दु. नि. पालघर-2

पत्र क्रमांक : 5134/2017

नोदणी

Regn 63m

गावाचे नाव : 1) काटकर

(1) विवेचाचा प्रकार	करारनामा
(2) नोदणी	1650000
(3) वाजारभावाप्रमाणे (घाटेपट्टावाच्या वाचवितपट्टाकार आकाराची देतो की पट्टेदार ते मसुदा करावे)	1295059
(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (अवस्थापन)	1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन : इतर माहिती: मोठे काटकर ग्रामपंचायत बोर्डमर गावुचा व निष्ठा पालघर दुय्यमनिबंधक पालघर 2 यांच्या अधिकार क्षेत्रातील मने न 4 उपविभाग 2,6 उपविभाग 1+2 क.7 उपविभाग 2, मधील ओलवाण कडीची कडील इमारत क्र. वी.ए. 1 टाईम, पट्टावाचवितपट्टाकार निवासी मरणाचा क्र. 107 चे क्षेत्र 36.46 चौ.मी. कापेट विहीकरार हा ह्या करारनामा विषय आहे. (Survey Number : 4 upvibhag 2,6 upvibhag 1+2K,7 upvibhag 2 :)
(5) क्षेत्रफल	1) 36.46 चौ.मीटर
(6) आकाराची किंवा जुडी देण्यात असेल नसून.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या विहीन ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:- श्री ओस्तवाल विजय शिबिटेड लॉन्ग डायरेक्टर श्री रावेश भांडीवाल जैन वय:-38; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं:- ओस्तवाल हाऊस, ऑप. निवाण घाईन, भीरा रोड ईस्ट, रोड नं:-, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401107 पॅन नं:- AAFCS2523N
(8) दस्तऐवज करून देणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:- शैलेंद्र जयनारायण झा वय:-50; पत्ता:-प्लॉट नं: 8165, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: रामचंद्र नगर, नवापूर, बोईसर, रोड नं: राणीसिमाव रोड, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401501 पॅन नं:-AAMPZ4875E 2): नाव:- बीणा देवी - वय:-44; पत्ता:-प्लॉट नं: 8165, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: रामचंद्र नगर, नवापूर, बोईसर, रोड नं: राणीसिमाव रोड, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401501 पॅन नं:- 3): नाव:- रावेश शैलेंद्र झा वय:-23; पत्ता:-प्लॉट नं: 8165, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: रामचंद्र नगर, नवापूर, बोईसर, रोड नं: राणीसिमाव रोड, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401501 पॅन नं:-ATMPJ1104F
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	02/12/2017
(10) दस्त नोंदणी केण्याचा दिनांक	02/12/2017
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	5134/2017
(12) वाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	99000
(13) वाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	16500
(14) गेरा	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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

दुय्यम निबंधक, पालघर क्र. २

542/5134

Saturday, December 02, 2017

11:18 AM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39म

Regn.: 39M

पावती क्र.: 6088 दिनांक: 02/12/2017

मावाने नाव: काटकर

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: पसर2-5134-2017

दस्तावेजाचा प्रकार: करारनामा

माझर करवाऱ्याचे नाव: वीसेंद्र जयनारायण झा

नोंदणी की

रु. 16500.00

दस्त हाताळणी की

रु. 1140.00

पूर्वापरी संख्या: 57

एकूण:

रु. 17640.00

आपलास मूळ दस्त, संवनेल प्रिंट, सुची-२ अंदाजे
11:24 AM ह्या वेळीस मिळेल.

 दुय्यम निबंधक, पालघर क्र. २

बाजार मुल्य: रु. 1295059/-

मोबदला रु. 1650000/-

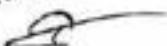
परवाने मुद्रांक मुल्य: रु. 99000/-

1) देवकाचा प्रकार: eSBTR/SimpleReceipt रकम: रु. 16500/-

डीडी/बनादेश/चे ऑर्डर क्रमांक: MH007794905201718R दिनांक: 02/12/2017

बँकेचे नाव/पत्ता: IDBI

2) देवकाचा प्रकार: By Cash रकम: रु. 1140/-

 मूळ दस्त परत केला


पक्षकाराची सही

मूल्यांकनाचे वर्ष	2017
जिल्हा	पालघर
तहसील/तालुका	पालघर
मंडळाचे नांव	कवठकवा
ग्राम मूल्य विभाग	27
उप मूल्य विभाग	27.1
क्षेत्राचे नांव	Influence Area
	सह्य नंबर/ज. भू. क्रमांक
	4

वार्षिक मूल्य दर तक्रारानुसार मूल्यदर क.	मोजमाबनाचे एकका
मूल्यदर	चौ मीटर
29600	

बांधीत क्षेत्राची माहिती				
मिळकतीचे क्षेत्र	43.752 चौ मीटर	मिळकतीचा कायदा	मिळकती हादरिका	मिळकतीचा प्रकार
संपत्तीवरील करीकरण	1-आर चौ मी	मिळकतीचे वर्ष	0 TO 2 वर्ष	बांधीत
उपवाहन सुविधा	नाही	मजला	Ground Floor/Stilt Floor	मूल्यदर/मोजमाबनाचे दर: Rs. 29600/-

घरा-कायदा मिळकतीचा प्रति चौ मीटर मूल्यदर	= (वार्षिक मूल्यदर * घरा-कायदा नविन दर)
	= (29600 * (100 / 100))
	= Rs. 29600/-

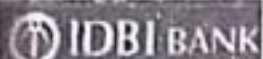
मजला मिलाज घट/वाढ	= 100% of 29600 = Rs. 29600/-
मुद्रम मिळकतीचे मूल्य	= वार्षिक घराचे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र
	= 29600 * 43.752
	= Rs. 1295059.2/-

एकीकृत अंतिम मूल्य	= मुद्रम मिळकतीचे मूल्य + मुद्रम अतिरिक्त/अल्प मूल्य + अतिरिक्त मूल्य + अतिरिक्त मूल्य + अतिरिक्त मूल्य + अतिरिक्त मूल्य + अतिरिक्त मूल्य + अतिरिक्त मूल्य
	= A + B + C + D + E + F + G + H
	= 1295059.2 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0
	= Rs. 1295059/-

Home Print

पत्र-२
५९३४ / २०१७
९ - ५७





CHALLAN

MTR Form Number - 6 2-30

GRN NUMBER	MH007794905201718R		BARCODE	Form ID :	Date:
Department	IGR		Payee Details		
Receipt Type	RE		Dept. ID (If Any)		
Office Name	IGR137- PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR	Location	PAN No. (If Applicable)	PAN-AAMPZ4875E	
Year	Period: From : 01/12/2017 To : 31/03/2099		Full Name	SHAIENDRA JAYNARAYAN JHA	
Object	Amount in Rs.	Flat/Block No.	FLAT 107 BLDG B A1		
0030046401-75	99000.00	Premises/ Bldg	TYPE OSTWAL		
		Road/Street, Area /Locality	VALLEY		
0030063301-70	16500.00	Town/ City/ District	BOISAR WEST PALGHAR Maharashtra		
	0.00	PIN	4 0 1 5 0 1		
	0.00	Remarks (If Any) :			
	0.00				
	0.00				
	0.00				
	0.00				
Total	115500.00	Amount in words	Rupees One Lakh Fifteen Thousand Five Hundred Only		
Payment Details:IDBI NetBanking Payment ID : 144705112			FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque- DD Details:			Bank CIN No : 69103332017120150218		
Cheque- DD No.		Date	01-12-2017		
Name of Bank	IDBI BANK	Bank-Branch			
Name of Branch		Scroll No.			



1/12/2017, 11:05 AM

पन्ना - २
५९३४ / २०१७
३ - ५७

AGREEMENT

THIS ARTICLES OF AGREEMENT is made and entered into at Boisar, on this Saturday of 02nd DECE. 2017

BETWEEN

SHREE OSTWAL BUILDERS LTD., a Company registered under the companies Act 1956, having its Office Ostwal House, Ground Floor, Opp. Shivar Garden, Mira Bhayandar Road, Mira Road (E), Taluka and District Thane, hereinafter for the sake of brevity referred to as "THE PROMOTER" (which expression shall unless it be repugnant to the context or contrary to the meaning there of mean and include the Promoter its Partners, their respective legal heirs, successor/s, and assignees) of the ONE PART.

AND

1. **SHAIENDRA JAINARAYAN JHA** alias **ZA SHAIENDRA JAYNARAY**, Age 50 yrs, PAN No. AAMPZ4875E, Andhar No. 2996 6610 7009, 2. **VEENA DEVI**, Age 44 yrs, Andhar No. 7602 7302 2849, & 3. **RAKESH SHAIENDRA JHA** alias **RAKESHKUMAR JHA**, PAN No. ATMPJ1104F, Andhar No. 2163 5856 5073, resident of 8165, Ranishigaon Road, Ramchandra Nagar, Nawapur, Boisar Maharashtra - 401501 hereinafter jointly and collectively referred as "THE ALLOTTEE" (which expression shall unless it be repugnant to the context or contrary to the meaning thereof be deemed it to mean and include Allottee, their respective heirs, executors, administrators, and assignees etc.) of the OTHER PART.



Rakesh Jain
PROMOTER

श्री. ज. ज.

ALLOTTEE/s

4938 / 2020
23 - 42

No. 06 Hissa No. 01+02C, and Old Survey No.37 New Survey No. 07 Hissa No. 02 all situated at Village Katkar, Boisar (E), Taluka Palghar, District Palghar (Old District Thane), within the limit of Sub-Registrar of Palghar District.

THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO.
(Description of common areas and facilities)

The Project Land (save and except existing Bungalow of Co-Promoter as mentioned in sanctioned plan as Type-C) Stair Case, Internal Road (as mentioned in sanctioned Plans), Open Spaces (as mentioned in sanctioned Plans), Watchman Cabin, Rain water harvesting system, Lift one in each Building, Garden, Open Parking (as mentioned in sanctioned Plans), Terrace of each Building, ducts and all other common area as mentioned in sanctioned Plan.

SIGNED AND DELIVERED by the
Within named "PROMOTER"
SHREE OSTWAL BUILDERS LTD.
through its Director

SHRI RAKESH S. JAIN
Rakesh Jain

SIGNED AND DELIVERED
By the within named "ALLOTTEE"

1. SHAILENDRA JAINARAYAN JHA
alias
ZA SHAILENDRA JAYNARAY

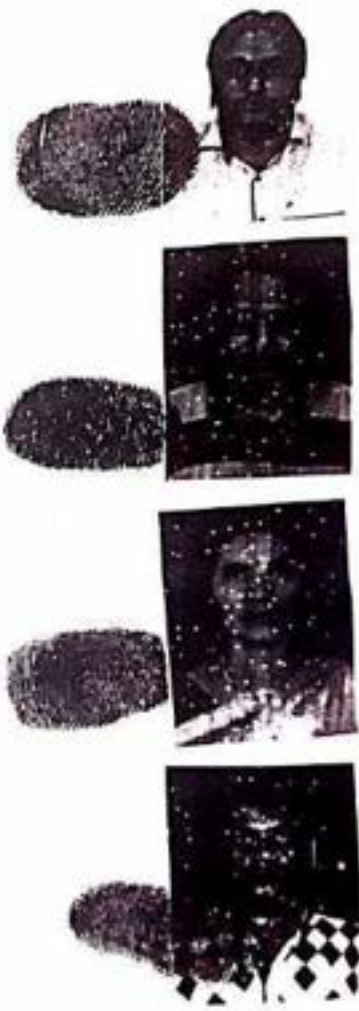
2. BINDU NITYANAND CHAUBE
alias
BINDUDEVE N CHAUBE

3. RAKESH SHAILENDRA JHA
alias
RAKESHKUMAR JHA

ALL In the Presence of...

1. *Manish D. Gane*

2. *Nitesh patil Nitesh*



Rakesh Jain
PROMOTER

Shaileendra Jaynarayan
ALLOTTEE/s



Date: 24-07-2017

REF:- VNB/45/2017

TITLE CERTIFICATE

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

This is to certify that information documents produced to me by Shree Ostwal Builders Ltd., and taken search in the Office of Sub-Registrar Palghar in respect of land bearing;

Old Survey No.	Bhumapan /New Survey No.	Hissa No.	Total Area in H.R.P.	Herein mention as
123 Part	04	02	0-02-5	First property
36/1/1	06	01 +02C	0-45-2	
37	07	02	0-59-3	Second Property
Total			1-07-0	Said Project Land

all Old Survey No's Situated at Bolsar, Taluka-Palghar, District- Thane (and after changing Village from Bolsar to Katkarpada now) corresponding Bhumapan No's situated at Village Katkar, Taluka Palghar, District Palghar (Old District Thane), and within the jurisdiction of Sub-Registrar of Palghar.

I am herewith Issuing this Title Certificate as under:-

1) Originally Smt. Girjabai Ramchandra Bhoi was the owner of said First Property, and vide a Conveyance Deed dated 17.10.1984 (which is Registered before the Sub Registrar under serial No. 620/1984) said Smt. Girjabai Bhoi through her attorney Shri Harishchandra Bhoi sold the Said First Property to Shri Kamalakar Shankar Mahante, Shri Prabhakar Shankar Mahante and Shri Chandrashekhar Shankar Mahante. Then vide a two Release Deed both dated 23.01.2006 (Registration No. 244/2006 & 246/2006) said Shri Kamalakar Mahante and Shri Prabhakar Mahante, relinquished, released and transferred all their rights, title and interest in respect of Said First Property in favour of Shri Chandrashekhar Mahante, and accordingly vide a Mutation Entry No. 2891 & 2890 name of Shri Chandrashekhar Mahante in Entry No. 2891 & 2890 extract of Said First Property.



VNB

22-46

नाम मनुज ब्रह्म

[illegible]

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

© 2000 Blackwell Science Ltd

<p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p> <p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p> <p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p>	<p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p> <p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p> <p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p>	<p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p> <p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p> <p>पुनर्वसन प्रमाण वा. प्रमाण ०८.०८.२०१८</p>
--	--	--

महाराष्ट्र शासन, न्याय विभाग
मुंबई, दि. १५/०५/२०१८

समाप्त

[illegible]

महाराष्ट्र शासन
मुद्रा व वित्त विभाग
दि. 11/12/2017



Lakeah Jain
PROMOTER

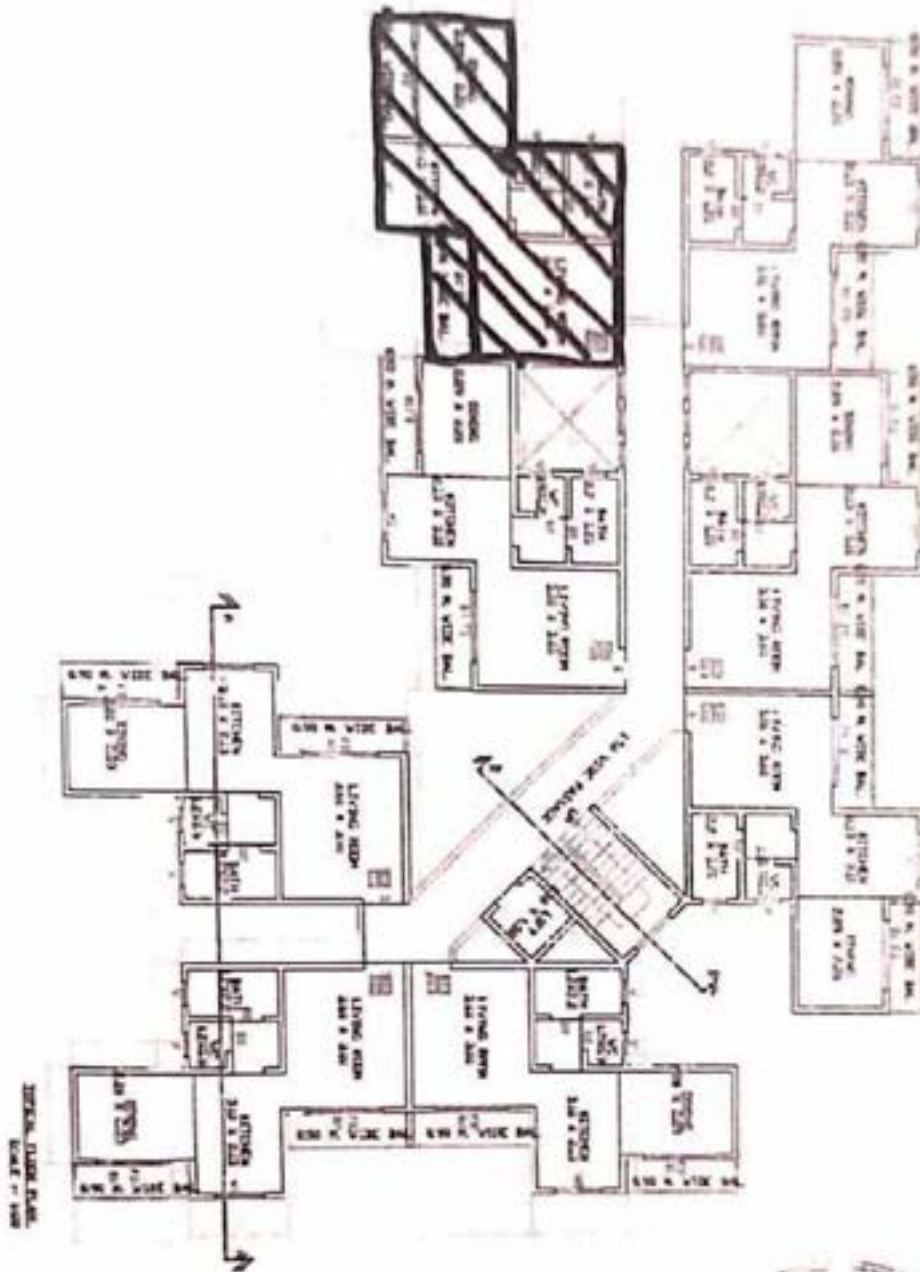
Dr 1174 Rakesh Sharma
ALLOTTEE

ANNEXURE D

पलार - २

५९३४ / २०१७

३९ - ५७



Rakesh Jain
PROMOTER

११/११/१७ Rakesh Jain
ALLOTTEE

जिल्हा परिषद, पालघर
जिल्हा परिषद, नियोजन प्राधिकरण



बांधकाम परवानगी

जा.क्र.प्रा.वि.प/पा.पे./प्राधिकरण/०९
ग्रामपंचायत विभाग,
जिल्हा परिषद, पालघर
दि. २५/०२/२०१५

✓ प्रति,

श्री.राकेश एस.जैन (कुलमुखत्यारधारक)
श्री.कुलदिप यू.ओस्तवाल (कुलमुखत्यारधारक)
श्री.चंद्रशेखर शंकर मंढते, श्री.कमळाकर शंकर मंढते,
श्री.प्रभाकर शंकर मंढते, श्री.हेमंत धितामण मंढते व इतर
रा.बोईसर, काटकरपाडा ता.पालघर जि.पालघर,
द्वारा- श्री.श्रीकांत सुधाकर येवते (वास्तुविशारद)
मे.अंजलीज असोशिएट्स, एस-१४,
गिरीराज अपार्टमेंट, कचेरी रोड, पालघर (प)
ता.पालघर जि.पालघर.

पाल - २
५१३४ / २०१७
३३ - ५७

विषय:-मौजे-काटकर ता.पालघर जि.पालघर येथील स.क्र.४/२/६/१+२/क व
स.क्र.७/२ एकूण क्षेत्र ७/१२ उता-चाप्रमाणे १०७००.०० चौ.मी. आहे.परंतु
उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख यांच्याकडिल मोजणी नकाशानुसार प्रत्यक्ष
मोजणी अंती आलेले क्षेत्र १०,०४३.६० चौ.मी. ऐकी प्रमुख जिल्हामार्ग
क्र.१७ च्या रंदीकरणाने घाघित होणारे क्षेत्र १६८.०० चौ.मी.वजा करता
निव्वळ भूखंड क्षेत्र ९८७५.६० चौ.मी.वर रहिवास्त वापर प्रयोजनासाठी
बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.

- संदर्भ:- १) महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.२९/०१/१९८७.
२) शासन अधिसूचना क्रमांक टीपीएस/३१७७/१९८९/पुडी-६, दिनांक-
१०/१२/१९८७.
३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ नुसार.
४) मा.संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडिल अधिसूचना
क्रमांक.डिपी/तारापूर/बोईसर/बिगर न.पा./कलम २/टिपीको-३/७६०२
दिनांक - ११/११/२००३ अन्वये नियोजन प्राधिकरणाच्या शक्तीचा वापर.
५) शासन अधिसूचना ग्रामविकास व जलसंधारण विभाग क्र.अंडपो- २०१२
/१०६९/प्र.क्र.२१७(१) परा-५-१ दि.३१ जुलै २०१४ अन्वये ठाणे जिल्ह्याचे
विभाजन होऊन पालघर या नवीन जिल्ह्याची निर्मिती झाली
दि.१७/१०/२०१४ रोजी मा.मु.का.अ.ठाणे व पालघर यांनी मिळविले
निर्णयानुसार.
६) श्री.चंद्रशेखर शंकर मंढते, रा.बोईसर, काटकरपाडा
यांचा दि.-१७/०७/२०१४ चा प्रस्ताव.
७) नगर रचनाकार, नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग, जिल्हा
कार्यालय यांच्याकडिल पत्र जा.क्र.विशेष/पां.प/मौजे-काटकर
/ता.पालघर/स.क्र.४/२ व इतर/रहोवास/नर.पालघर/८२२
दि.०६/०८/२०१४.



अर्जादाराची विषयार्कित जागा ही मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या कक्षेबाहेर
स्थित आहे.ही जागा तारापूर बोईसर विकास योजनेमध्ये समाविष्ट होती परंतु सदरची विकास योजना
--१--

पल्ल-२

५९३४ / २०१७

४० - ५०

ANNEXURE F



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

FORM 'C'

(See rule 6(x))

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number
 १९९००००६६६७

Project: Devel Valley, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: SURVEY NO. 4 HISSA NO. 3 SURVEY NO. 8
 HISSA NO. 1, 2C SURVEY NO. 7 HISSA NO. 2 at Kadher (CT), Palghar, Palghar, 401601.

1. Shree Oshwal Builders Ltd having its registered office / principal place of business at Tahan, Thane, District
 Thane, Pin. 401127.

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

- The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottee;
- The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rules of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
- The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (f) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5.

OR

That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated realisable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

- The Registration shall be valid for a period commencing from 14/06/2017 and ending with 31/07/2019 unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 5.
- The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under.
- That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities.

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Signature valid
 Digitally Signed by
 Dr. Vasantrao Maheshwar Pradhik
 (Secretary, Maharashtra Real Estate Regulatory Authority)
 Date: 14/06/2017 11:49:28 PM

Date: 14/06/2017
 Place: Mumbai

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



Rakesh Jain
 PROMOTER

वीरम राकेश जैन
 ALLOTTEE

~~उच्च निबंधक शाख~~ 175

प्रकार - ४

स्वयं जाहंगिरासाठी स्वयं घोषणापत्र (Self Declaration)

घण्टा - २
५९३४ / २०१३
५२ - ५६०

सिंह देणार व सिंह घेणार यांचा पासपोर्ट साईज फोटो
--

मी सिंह देणार श्री. / श्रीमती / मेसर्स श्री. जोत्सवाल गिल्स लिमिटेड मध्ये
श्री. रमेश चंद्रा झा यांना जून महिन्यात
 राहणार जोत्सवाल हाऊस विचार गोडन समार मिरा रोड ठाणे
 वय वर्षे ३७ जागर क्रमांक असल्यास व्यवसाय - व्यापार
PAN-AAFCS223 N

मी सिंह घेणार श्री. / श्रीमती / मेसर्स शेलेन नारयण झा / विजापेदे
रमेश चंद्रा झा
दुर. नं. ८१६६ राम वंदन नगर राणाशिंगव रोड
 राहणार बोडसर तालुका व जिल्हा - पालघर पिन - ४०१००
 वय वर्षे ५० जागर क्रमांक असल्यास व्यवसाय - नोकरी
PAN - AAMPZ4875E

४४ PAN - 760273022849 गृहिणी
२३ PAN - ATMPJ1104F नोकरी

बादपार घोषित करतो / करतो की, मी स्वयं साक्षात्कृत (Self Attested) केलेल्या प्रती
 या नुसार कायदाबाध्या सत्य प्रती आहेत. त्या घोषणा असल्याचे आढळून आल्यास भारतीय वंश
 संहिता आणि महाराष्ट्र नॉटरी अधिनियम १९०८ किंवा संबंधित कायद्यानुसार माझ्यावर जडता
 भरता जाईल व त्यानुसार मी शिक्षेत नाम राहिल याची मला पूर्ण जाणीव आहे.



सिंह देणार सही / Rakesh Jain

सिंह घेणार सही / Rakesh Jha

ठिकाण - पालघर - २

दिनांक - ०२/१२/२०१७

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
RAKESH KUMAR JHA

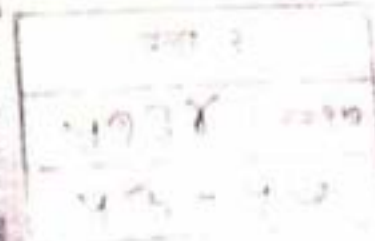
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

SHALENDRA JHA

21/02/1984

Permanent Account Number
ATMPJ110AF

Signature



7602 7302 2849

सामान्य माणसाचा अधिकार

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
ZA SHAILENDRA JAYMARAY
JAYMARAY GOVARDHAN ZA

01/01/1967

AAMPZA875E

Signature

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA



2165 5856 5075

आपार - आम आदमी का अधिकार

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA
श्री. शालेंद्रा जयमराय
Shalendra Jaymaray Jha
जन्म दि. - Year of Birth - 1967
पुरुष - Male



2996 6610 7009

आम आदमी का अधिकार

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
श्री. रमेश शान्तलाल जय
Permanent Account Number Card
AAMPJ8707G
जन्म दि. - Year of Birth - 07/04/1972
पुरुष - Male
Signature

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
CHANDRAPRAKASH CHHANGANI
RECHAND CHHANGANI
08/10/1974
Permanent Account Number
ANLPC82180
Signature

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
SHREE OSTWAL BHALDRA
LIMITED
Permanent Account Number
AAMPJ110AF

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
MANISH DATTATRAYA SANE
DATTATRAYA ATMARAM SANE
11/08/1971
Permanent Account Number
AWDPS2181D





Shree Ostwal Builders Ltd.

Ostwal House, Opp. Shivar Garden, Mira Bhayandar Road,
Mira Road (East), Dist. Thane-401 107. Tel. : 2855 7777
Email : info@ostwal.com • Website : www.ostwal.com

POSSESSION LETTER

Date: 7/5/19

To,
MR. SHAIENDRA JAINARAYAN JHA
VEENA DEVI

Dear Sir/Ma'am,

Ref: Flat no. 107 in B-Wing. (A1-Type Building),
Project – Ostwal Valley

In keeping with the agreement dated 02-Dec-2017 we are glad to say that we have sold and delivered to you **Flat no. 107**, on **First Floor** in **B-Wing (A-Type Building)** of our **Project Ostwal Valley**, in the terms and conditions more particularly set out in the aforesaid agreement. We are handing over the possession to you of the said Flat, subject to the realization of the full and final payment.

You have inspected thoroughly the above said flat in particular and the building in general and it is in accordance with plans and specifications and as per the Agreement for sale and you have no grievance of whatsoever.

We shall not be held responsible for any of the defects in the flat hereinafter. You shall bear and pay every month regularly your share towards all taxes, maintenance charges, water charges and electric charges etc. hereafter.

Please acknowledge this letter as the taken of acceptance.

Yours truly,
SHREE OSTWAL BUILDERS LTD.

Rakesh Jain
Authorized Signatory

Date: 7/5/19
I/WE TAKEN THE POSSESSION
वीणा देवी

MR. SHAIENDRA JAINARAYAN JHA
VEENA DEVI

OSTWAL VALLEY SAHAKARI GRUHANIRMAN SANSTHA

Reg. No. : PLR/PLR(H.S.G.)TC-418/2018-2019 Dt. 30-07-2018

Ranishigaon Road, Katakar Pada, Borsar, Tal. & Dist. Palghar.

SHARE CERTIFICATE

No. 047

Mem. Reg. No. B-107

This is to Certify that Mr. Shailendra Jinarayan THAKUR Mrs. Yeena Devi
is Registered Share Holder of TEN

His Total Share as on 461 No. 470 of Rs. 50 each. is

Rs. 500

Rs. 500



Given under the Common Seal on the
Said Society

This 01 day of August

M. S. Sule
Treasurer

Shailendra
Secretary

Sh. V. Sule
Chairman

Agreement For Sale



Ostwal Valley

श्री
स्व
Ostwal
BUILDERS LTD.

FLAT No. : B-107

Shri / Smt. / Ms. : Shailbhadra Jayaram Thakur



02/12/2017

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : दु. नि. पालघर-2

पत्र क्रमांक : 5134/2017

गोपनी

Regn.63m

गावाचे नाव : 1) काटकर

(1) विवेचाचा प्रकार करारनामा

(2) मोबदला 1650000

(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे) 1295059

(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)

1) पालिकेचे नाव: ठाणे इतर वर्णन : इतर माहिती: मोजे काटकर ग्रामपंचायत बोईसर तालुका व जिल्हा पालघर दुय्यमनिबंधक पालघर 2 यांच्या अधिकार क्षेत्रातील सर्व नं 4 उपविभाग 2,6 उपविभाग 1+2 क.7 उपविभाग 2, मधील ओस्तवाल कौसी मधील इमारत क्रं बी.ए 1 टाईप, पहिल्या मजल्यावरील निवासी मदतिका क्रं.107 चे क्षेत्र 36.46 चौ.मी. कापेट विक्रीकरार हा ह्या कराराचा विषय आहे. (Survey Number : 4 upvibhag 2,6 upvibhag 1+2K,7 upvibhag 2 ;)

(5) क्षेत्रफळ 1) 36.46 चौ.मीटर

(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.

1): नाव:- श्री ओस्तवाल बिल्डर्स लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर श्री राकेश शांतीनाथ जैन वय:-38; पत्ता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: ओस्तवाल हाऊस, ऑप.शिवाय गार्डन, मीरा रोड ईस्ट, रोड नं:-, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401107 पॅन नं:- AAFCS2523N

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

1): नाव:-शैलेंद्र जयनारायण सा वय:-50; पत्ता:-प्लॉट नं: 8165, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: रामचंद्र नगर, नवापूर, बोईसर, रोड नं: राणीशिगाव रोड, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401501 पॅन नं:-AAMPZ4875E
2): नाव:-वीणा देवी - वय:-44; पत्ता:-प्लॉट नं: 8165, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: रामचंद्र नगर, नवापूर, बोईसर, रोड नं: राणीशिगाव रोड, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401501 पॅन नं:-
3): नाव:-राकेश शैलेंद्र सा वय:-23; पत्ता:-प्लॉट नं: 8165, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं: रामचंद्र नगर, नवापूर, बोईसर, रोड नं: राणीशिगाव रोड, महाराष्ट्र, THANE. पिन कोड:-401501 पॅन नं:-ATMPJ1104F

(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक 02/12/2017

(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक 02/12/2017

(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ 5134/2017

(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क 99000

(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क 16500

(14) शेर



दुय्यम निबंधक, पालघर क्र. २

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

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

६-१६-२०१७

542/5134

Saturday, December 02, 2017

11:18 AM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39म

Regn.: 39M

पावती क्र.: 6068 दिनांक: 02/12/2017

गावाने नाव: काटकर

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: पत्र2-5134-2017

दस्तावेजाचा प्रकार: करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: शैलेंद्र जयनारायण झा

नोंदणी फी

रु. 16500.00

दस्त हाताळणी फी


रु. 1140.00

पृष्ठांची संख्या: 57

एकूण:

रु. 17640.00

आपणास मूळ दस्त, चॅम्बनेल प्रिंट, मूर्ची-२ अंदाजे
11:24 AM ह्या वेळेस मिळेल.


दुय्यम निबंधक, पालघर क्र. २

बाजार मूल्य: रु. 1295059/-

मोबदला रु. 1650000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 99000/-

1) देयकाचा प्रकार: eSBTR/SimpleReceipt रकम: रु. 16500/-

डीडी/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH007794905201718R दिनांक: 02/12/2017

बँकेचे नाव/पत्ता: IDBI

2) देयकाचा प्रकार: By Cash रकम: रु. 1140/-

मूळ दस्त परत केला

पक्षकाराची सही

मूल्यमूलकाचे वर्ष 2017
जिल्हा पालघर
तालुक्याचे नांव पालघर
गावाचे नांव काटकर
प्रमुख मूल्य विभाग 27
उप मूल्य विभाग 27.1
क्षेत्राचे नांव Influence Area

सर्व्हे नंबर/न. भू. क्रमांक 4

वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.

मूल्यदर
29600

मोजमापनाचे एकक
चौ मीटर

बांधीत क्षेत्राची माहिती

मिळकतीचे क्षेत्र 43 752 चौ मीटर
बांधकामाचे वर्गीकरण 1-आर सी सी
उद्भववाहन सुविधा नाही

मिळकतीचा वापर - निवासी सदनिका
मिळकतीचे वय - 0 TO 2 वर्ष
मजला - Ground Floor/Stilt Floor

मिळकतीचा प्रकार - बांधीत
मूल्यदर/बांधकामाचा दर - Rs. 29600/-

घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ मीटर मूल्यदर

= (वार्षिक मूल्यदर * घसा-यानुसार नविन दर)
= (29600 * (100 / 100))
= Rs. 29600/-

मजला निहाय घट/वाढ

= 100% of 29600 = Rs. 29600/-

मुख्य मिळकतीचे मूल्य

= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र
= 29600 * 43.752
= Rs. 1295059.2/-

एकत्रित अंतिम मूल्य

= मुख्य मिळकतीचे मूल्य + खून्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + भंडिस्त वाहन तळाचे मूल्य + सहाय्य गळवीर मूल्य + वरील
गळवीर मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + लकडीराचे मूल्य + भेईनाईन मजला क्षेत्र मूल्य
= A + B + C + D + E + F + G + H
= 1295059.2 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0
= Rs. 1295059/-

Home

Print

पत्र-२

५१३४ / २०१७

१ - ५७





CHALLAN

MTR Form Number - 6 2-30

GRN NUMBER	MH007794905201718R	BARCODE	Form ID :	Date:
Department	IGR	Payee Details		
Receipt Type	RE	Dept. ID (If Any)		
Office Name	IGR137- PLG_PALGHAR SUB REGISTRAR	Location	PAN No. (If Applicable)	PAN-AAMPZ4875E
Year	Period: From : 01/12/2017 To : 31/03/2099	Full Name SHAIENDRA JAYNARAYAN JHA		
Object	Amount in Rs.	Flat/Block No.	FLAT 107 BLDG B A1	
0030046401-75	99000.00	Premises/ Bldg	TYPE OSTWAL	
		Road/Street, Area /Locality	VALLEY KATKARPADA	
0030063301-70	16500.00	Town/ City/ District	BOISAR WEST PALGHAR Maharashtra	
	0.00	PIN	4 0 1 5 0 1	
	0.00	Remarks (If Any) :		
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
	0.00			
Total	115500.00	Amount in words	Rupees One Lakhs Fifteen Thousand Five Hundred Only	
Payment Details:IDBI NetBanking Payment ID : 144705112		FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque- DD Details:		Bank CIN No : 69103332017120150218		
Cheque- DD No.		Date	01-12-2017	
Name of Bank	IDBI BANK	Bank-Branch		
Name of Branch		Scroll No.		



1/12/2017, 11:05 AM

पल्ला - २
५९३४ / २०१७
३ - ५७

AGREEMENT

THIS ARTICLES OF AGREEMENT is made and entered into at Boisar, on this Saturday of 02nd DECE. 2017

BETWEEN

SHREE OSTWAL BUILDERS LTD., a Company registered under the companies Act 1956, having its Office Ostwal House, Ground Floor, Opp. Shivar Garden, Mira Bhayandar Road, Mira Road (E), Taluka and District Thane, hereinafter for the sake of brevity referred to as **"THE PROMOTER"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or contrary to the meaning there of mean and include the Promoter its Partners, their respective legal heirs, successor/s, and assignees) of the **ONE PART.**

AND

1. SHAILENDRA JAINARAYAN JHA alias **ZA SHAILENDRA JAYNARAY**, Age 50 yrs, PAN No. AAMPZ4875E, Andhar No. 2996 6610 7009, **2. VEENA DEVI**, Age 44 yrs, Aadhar No. 7602 7302 2849, & **3. RAKESH SHAILENDRA JHA** alias **RAKESHKUMAR JHA**, PAN No. ATMPJ1104F, Aadhar No. 2165 5856 5075, resident of 8165, Ranishigaon Road, Ramchandra Nagar, Nawapur, Boisar Maharashtra - 401501 hereinafter jointly and collectively referred as **"THE ALLOTTEE"** (which expression shall unless it be repugnant to the context or contrary to the meaning thereof be deemed it to mean and include Allottee, their respective heirs, executors, administrators, assignees etc.) of the **OTHER PART.**



Rakesh Jain
PROMOTER

वीणा देवी

ALLOTTEE/s

4938 / 2020
23 - 42

No. 06 Hissa No. 01+02C, and Old Survey No.37 New Survey No. 07 Hissa No. 02 all situated at Village Katkar, Boisar (E), Taluka Palghar, District Palghar (Old District Thane), within the limit of Sub-Registrar of Palghar District.

THE SECOND SCHEDULE ABOVE REFERRED TO.
(Description of common areas and facilities)

The Project Land (save and except existing Bungalow of Co-Promoter as mentioned in sanctioned plan as Type-C) Stair Case, Internal Road (as mentioned in sanctioned Plans), Open Spaces (as mentioned in sanctioned Plans), Watchman Cabin, Rain water harvesting system, Lift one in each Building, Garden, Open Parking (as mentioned in sanctioned Plans), Terrace of each Building, ducts and all other common area as mentioned in sanctioned Plan.

SIGNED AND DELIVERED by the
Within named "PROMOTER"
SHREE OSTWAL BUILDERS LTD.
through its Director

SHRI RAKESH S. JAIN
Rakesh Jain

SIGNED AND DELIVERED
By the within named "ALLOTTEE"

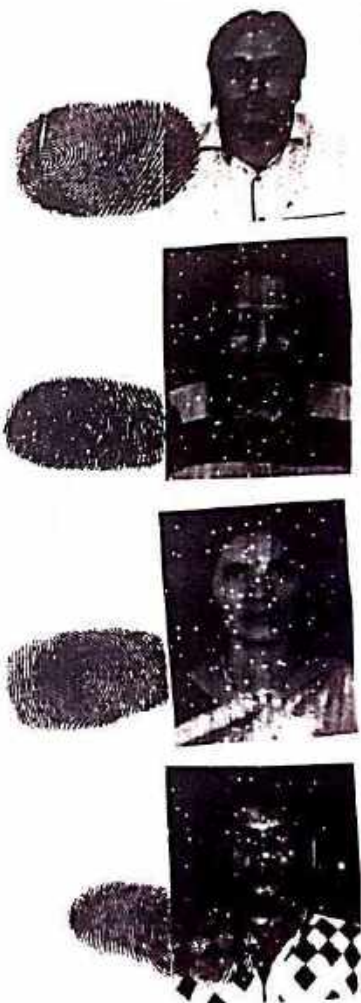
1. SHAILENDRA JAINARAYAN JHA
alias
ZA SHAILENDRA JAYNARAY

2. BINDU NITYANAND CHAUBE
alias
BINDUDEVE N CHAUBE

3. RAKESH SHAILENDRA JHA
alias
RAKESHKUMAR JHA

ALL In the Presence of...

1. *Manish D. Sane*
2. *Nitesh patil Nitesh*



Rakesh Jain
PROMOTER

Shaileendra Jain Rakesh Jain
ALLOTTEE/S



Date: 24-07-2017

REF:- VNB/45/2017

TITLE CERTIFICATE

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

This is to certify that information documents produced to me by Shree Ostwal Builders Ltd., and taken search in the Office of Sub-Registrar Palghar in respect of land bearing;

Old Survey No.	Bhumapan /New Survey No.	Hissa No.	Total Area in H.R.P.	Herein mention as
123 Part	04	02	0-02-5	First property
36/1/1	06	01 +02C	0-45-2	
37	07	02	0-59-3	Second Property
Total			1-07-0	Said Project Land

all Old Survey No's Situated at Bolsar, Taluka-Palghar, District- Thane (and after changing Village from Bolsar to Katkarpada now) corresponding Bhumapan No's situated at Village Katkar, Taluka Palghar, District Palghar (Old District Thane), and within the jurisdiction of Sub-Registrar of Palghar.

I am herewith Issuing this Title Certificate as under:-

1) Originally Smt. Girjabai Ramchandra Bhoi was the owner of said First Property, and vide a Conveyance Deed dated 17.10.1984 (which is Registered before the Sub Registrar under serial No. 620/1984) said Smt. Girjabai Bhoi through her attorney Shri Harishchandra Bhoi sold the Said First Property to Shri Kamalakar Shankar Mahante, Shri Prabhakar Shankar Mahante and Shri Chandrashekhar Shankar Mahante. Then vide a two Release Deed both dated 23.01.2006 (Registration No. 244/2006 & 246/2006) said Shri Kamalakar Mahante and Shri Prabhakar Mahante, relinquished, released and transferred all their rights, title and interest in respect of Said First Property in favour of Shri Chandrashekhar Mahante, and accordingly vide a Mutation Entry No. 2891 & 2890 name of Shri Chandrashekhar Mahante in Entry No. 712 extract of Said First Property.



VNB

22 - 46

[illegible]

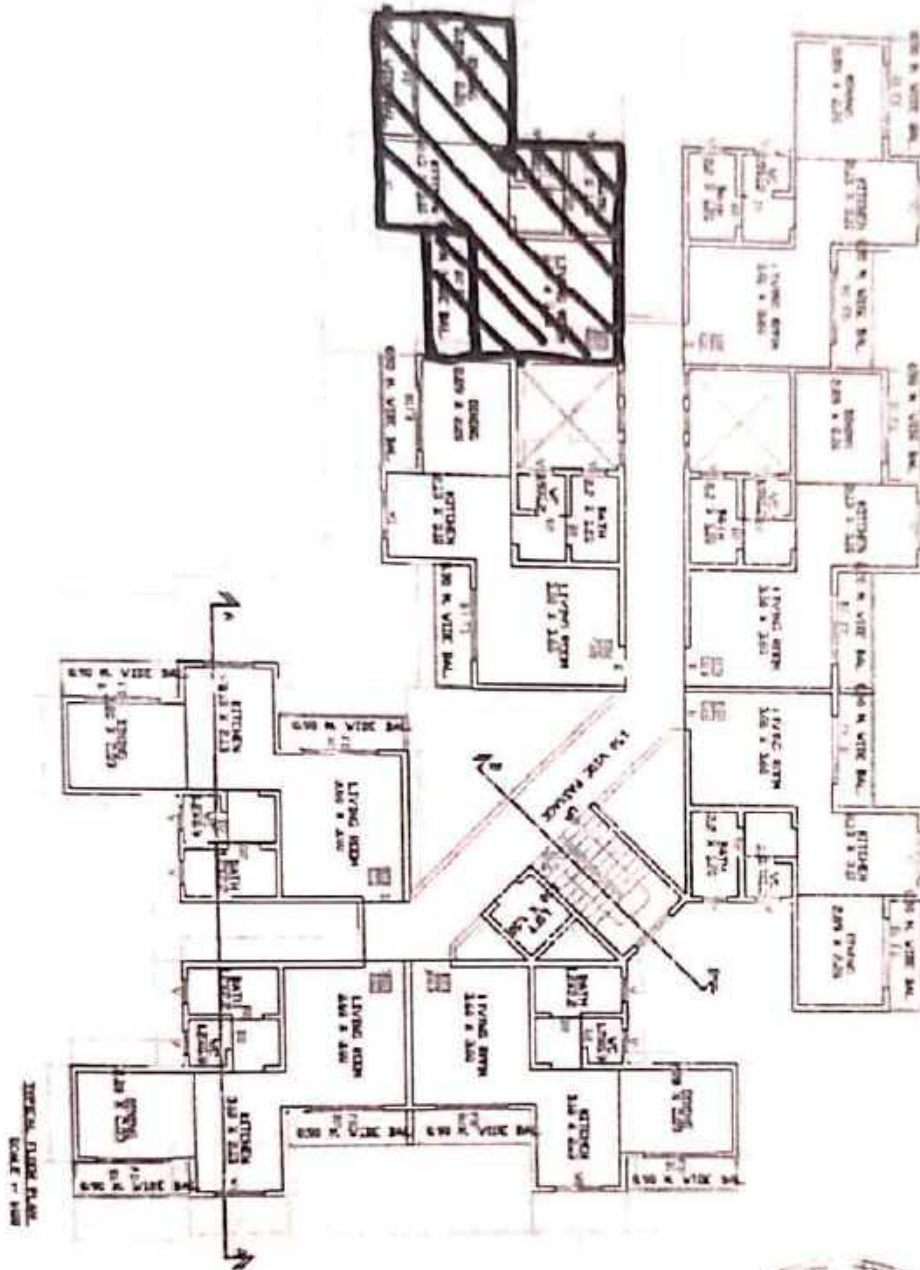
Dr. Rakesh Sharma
ALLOTTEE

पलार-२

4938 / 2010

39-46

ANNEXURE D



Rakesh Jain
PROMOTER

2 9/11/24 Rakesh Jain
ALLOTTEE

जिल्हा परिषद, पालघर
जिल्हा परिषद, नियोजन प्राधिकरण



बांधकाम परवानगी

जा.क्र.प्रा.पि.प./प्रा.पि.प्राधिकरण/०९
ग्रामपंचायत विभाग,
जिल्हा परिषद, पालघर
दि. २५/०२/२०१५

✓ प्रति,

श्री.राकेश एस.जैन (कुलमुखत्यारधारक)
श्री.कुलदिप यू.ओस्तवाल (कुलमुखत्यारधारक)
श्री.चंद्रशेखर शंकर महंते, श्री.कमळाकर शंकर महंते,
श्री.प्रभाकर शंकर महंते, श्री.हेमंत चिंतामण महंते व इतर
रा.बोईसर, काटकरपाडा ता.पालघर जि.पालघर,
द्वारा- श्री.श्रीकांत सुधाकर चेवले (वास्तुविशारद)
मे.अंजलीज असोशिएट्स, एस-१४,
गिरीराज अपार्टमेंट, कचेरी रोड, पालघर (प)
ता.पालघर जि.पालघर.

पलर - २
५१३४ / २०१७
३३ - ५७

विषय:-मौजे-काटकर ता.पालघर जि.पालघर येथील स.क्र.४/२/६/१+२/क व
स.क्र.७/२ एकूण क्षेत्र ७/१२ उता-याप्रमाणे १०७००.०० चौ.मी. आहे.परंतु
उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख यांच्याकडिल मोजणी नकाशानुसार प्रत्यक्ष
मोजणी अंती आलेले क्षेत्र १०,०४३.६० चौ.मी. पैकी प्रमुख जिल्हामार्ग
क्र.१७ च्या रुंदीकरणाने बाधित होणारे क्षेत्र १६८.०० चौ.मी.वजा करता
निव्वळ भूखंड क्षेत्र ९८७५.६० चौ.मी.वर रहिवास वापर प्रयोजनासाठी
बांधकाम परवानगी मिळणेबाबत.



- संदर्भ:- १) महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि.२९/०१/१९८७.
२) शासन अधिसूचना क्रमांक टीपीएस/३१७७/१९८९/पुढी-६, दिनांक-
१०/१२/१९८७.
३) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ नुसार.
४) मा.संचालक नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडिल अधिसूचना
क्रमांक.डिपी/तारापूर/बोईसर/बिगर न.पा./कलम २/टिपीकी-३/७६०२
दिनांक - ११/११/२००३ अन्वये नियोजन प्राधिकरणाच्या शक्तीचा वापर.
५) शासन अधिसूचना ग्रामविकास व जलसंधारण विभाग क्र.अंडपो- २०१२
/१०६९/प्र.क्र.२१७(१) परा-५-१ दि.३१ जुलै २०१४ अन्वये ठाणे जिल्ह्याचे
विभाजन होऊन पालघर या नवीन जिल्ह्याची निर्मिती झाली
दि.१७/१०/२०१४ रोजी मा.मु.का.अ.ठाणे व पालघर यांनी मिळविले
निर्णयानुसार.
६) श्री.चंद्रशेखर शंकर महंते, रा.बोईसर, काटकरपाडा
यांचा दि.-१७/०७/२०१४ चा प्रस्ताव.
७) नगर रचनाकार, नगर रचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग, जिल्हा
कार्यालय यांच्याकडिल पत्र जा.क्र.विशेष/बांध/मौजे-काटकर
/ता.पालघर/स.क्र.४/२ व इतर/रहोवास/नर.पालघर/८२२
दि.०६/०८/२०१४.



अर्जदाराची विषयवर्तित जागा ही मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या कक्षेबाहेर
स्थित आहे.ही जागा तारापूर बोईसर विकास योजनेमध्ये समाविष्ट होती परंतु सदरची विकास योजना
--१--

पलर-२

५९३४ / २०१७

४० - ५०

ANNEXURE F



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

FORM 'C'

(See rule 6(a))

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number
P0000006087

Project: Oshwal Valley, Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: SURVEY NO. 4 HISSA NO.2 SURVEY NO. 8
HISSA NO. 1, 2C SURVEY NO. 7 HISSA NO.2 at Katkar (CT), Palghar, Palghar, 401601.

1. Shree Oshwal Builders Ltd having its registered office / principal place of business at Tehsil: Thane, District: Thane, Pin: 401107.

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

- The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottee;
- The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rules of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
- The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (f) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5,
OR

That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated realisable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.

- The Registration shall be valid for a period commencing from 14/06/2017 and ending with 31/07/2019 unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
- The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under;
- That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities

3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Signature valid
Digitally Signed by
Dr. Vasantrao Ramnarayan Prabhu
(Secretary, MahaRERA)
Date: 8/11/2017 3:49:28 PM

Dated: 14/06/2017
Place: Mumbai

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



Rakesh Jain
PROMOTER

वीरम Rakesh Jain
ALLOTTEE

प्रपत्र- 8

स्वयं जासंकितासाठी स्वयं धीदजापन (Self Deceleration)

पत्रा- 2
4938 / 2013
42 - 430

लिहून देणार व लिहून घेणार यांचा पासपोर्ट साईज फोटो
--

मी लिहून देणार श्री. / श्रीमती / मॅसेस श्री. जोत्सवाल विजयसिंह सिमरुड नरिंदर
श्री. रमेश झा आताला जेन
 राहणार जोत्सवाल झकस बिहार जोडन समार मिशियुड ठाणे
 वय वर्षे 37 आधार क्रमांक असल्यास व्यवसाय प्यापार
PAN-AAFCS2523 N

मी लिहून घेणार श्री. / श्रीमती / मॅसेस शैलेष नारायण झा / विजयदेव
रमेश झेलकतुझा
 राहणार झरुन 8165 रामवद्व नगर राणीशिंगव रोड
बोडसर तालुका व जिल्हा पालघर पिन-401501

वय वर्षे 50 आधार क्रमांक असल्यास व्यवसाय नोकरी
44 UW - 760273022849 गृहिणी
23 PAN - ATMPJ1104F नोकरी

याद्वारे घोषित करतो / करतो की, मी स्वयं जासंकिता (Self Attested) केलेल्या प्रती या नुसत कागदपत्राच्या सत्य प्रती आहेत. त्या घोडया असल्याचे आढळून आल्यास भारतीय वंश संहिता आणि महाराष्ट्र नॉदणी अधिनियम 1908 किंवा संबंधित कायद्यानुसार माझ्यावर खटला भरला जाईल व त्यानुसार मी शिक्षेत नाम राहिल याची मला पूर्ण जाणीव आहे.



लिहून देणार सही / Rakesh Jain

लिहून घेणार सही / Rakesh Jha

ठिकाण पालघर-2

दिनांक 02/2/2017

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
RAKESH KUMAR JHA

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

SHALENDRA JHA

21/02/1994

Permanent Account Number
ATMPJ1105F

Signature



भारत सरकार
Government of India

नाम: राकेश
जन्म तिथि: 21/02/1994
प्रा. सं. नं.: 7602 7302 2849

7602 7302 2849

सामान्य माणसाचा अधिकार



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

नाम: राकेश शैलेंद्रा जहा
जन्म वर्ष: Year of Birth: 1994
प्रा. सं. नं.: 7602 7302 2849

2165 5856 5075

आधार - आम आदमी का अधिकार

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

ZA SHAILENDRA JAYMARAY

JAYAMARAY GOVARDHAN ZA

01/01/1967

AAMPZ4876E

Signature



भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

नाम: शैलेंद्रा जयारामन जहा
जन्म तिथि: Year of Birth: 1967
प्रा. सं. नं.: 2996 6610 7009

2996 6610 7009

आधार - आम आदमी का अधिकार

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card
AANPJ8707G

नाम: राकेश शान्तिलाल जहा
Rakesh Shantilal Jha

जन्म तिथि: Year of Birth: 07/04/1975

Signature



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

SHREE OSTWAL BUILDERS LIMITED

05/03/1988

Permanent Account Number
AANPJ8707G

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

CHANDRAPRAKASH CHHANGANI
RECHAND CHHANGANI

08/10/1974

Permanent Account Number

ANLPC2118Q

Signature



आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

MANISH DATTATRAYA SANE
DATTATRAYA ATMARAM SANE

11/08/1971

Permanent Account Number

AWDPS2101D





Shree Ostwal Builders Ltd.

Ostwal House, Opp. Shivar Garden, Mira Bhayandar Road,
Mira Road (East), Dist. Thane-401 107. Tel. : 2855 7777
Email : info@ostwal.com. • Website : www.ostwal.com

POSSESSION LETTER

Date: 7/5/19

To,
MR. SHAIENDRA JAINARAYAN JHA
VEENA DEVI

Dear Sir/Ma'am,

Ref: Flat no. 107 in B-Wing. (A1-Type Building).
Project – Ostwal Valley

In keeping with the agreement dated **02-Dec-2017** we are glad to say that we have sold and delivered to you **Flat no. 107**, on **First Floor** in **B-Wing (A-Type Building)** of our **Project Ostwal Valley**, in the terms and conditions more particularly set out in the aforesaid agreement. We are handing over the possession to you of the said Flat, subject to the realization of the full and final payment.

You have inspected thoroughly the above said flat in particular and the building in general and it is in accordance with plans and specifications and as per the Agreement for sale and you have no grievance of whatsoever.

We shall not be held responsible for any of the defects in the flat hereinafter. You shall bear and pay every month regularly your share towards all taxes, maintenance charges, water charges and electric charges etc. hereafter.

Please acknowledge this letter as the taken of acceptance.

Yours truly,
SHREE OSTWAL BUILDERS LTD.

Rakesh Jain
Authorized Signatory

Date: 7/5/19
I/WE TAKEN THE POSSESSION
वीणा देवी

MR. SHAIENDRA JAINARAYAN JHA
VEENA DEVI

OSTWAL VALLEY SAHAKARI GRUHANIRMAN SANSTHA

Reg. No. : PLR/PLR(H.S.G.)TC-418/2018-2019 Dt. 30-07-2018

Ranishigaon Road, Katakhar Pada, Boisar, Tal. & Dist. Palghar.

SHARE CERTIFICATE

No. 047

Mem. Reg. No. B-107

This is to Certify that Mr. Shailendra Jinarayan Thakur Mrs. Yeena Devi
is Registered Share Holder of TEN

His Total Share as on 461 No. 470 of Rs. 50 each. is

Rs. 500

Rs. 500



Given under the Common Seal on the
Said Society

This 01 day of August

M. S. Joshi
Treasurer

S. V. Joshi
Secretary

S. V. Joshi
Chairman