

# D. R. Harkal & Associates



Prop. Er. D. R. Harkal B.E. Civil, (M.I.E., F.I.V.)  
M.: 98504 99659 / 94034 09968  
Govt. Reg. Valuer : N-C.C.I.T./CAT-1/67/56

Associate Valuer Er. Tushar J. Patil  
M.Tech. (Geotech.), M.Sc. (Val.), (A.M.I.E.) M.: 97621 02048  
IBBI Reg. Valuer : IBBI/RV/07/2019/10901

F-8 & F-9, 1st Floor, Above Kalakruti Saree Centre, Suyojit Modern Point, Opp. Police Parade Ground,  
Sharanpur Road, Nashik - 422002. ✉ valuerdrharkal@gmail.com

## VALUATION REPORT : VAL / DRH / 01- 2021 To be Read with Latest Title Search Report

### 1 Introduction:

Bank & Branch	Bank of Baroda; Nashik Road Branch, Nashik
Name of the Customer/s	RANA ELECTRICAL WORKS; Prop.: Sahebrao D. Mahajan
Purpose of the Valuation	To assess <u>Market Value, Realizable Value &amp; Distress Sale Value</u> of the Property (Said Asset)

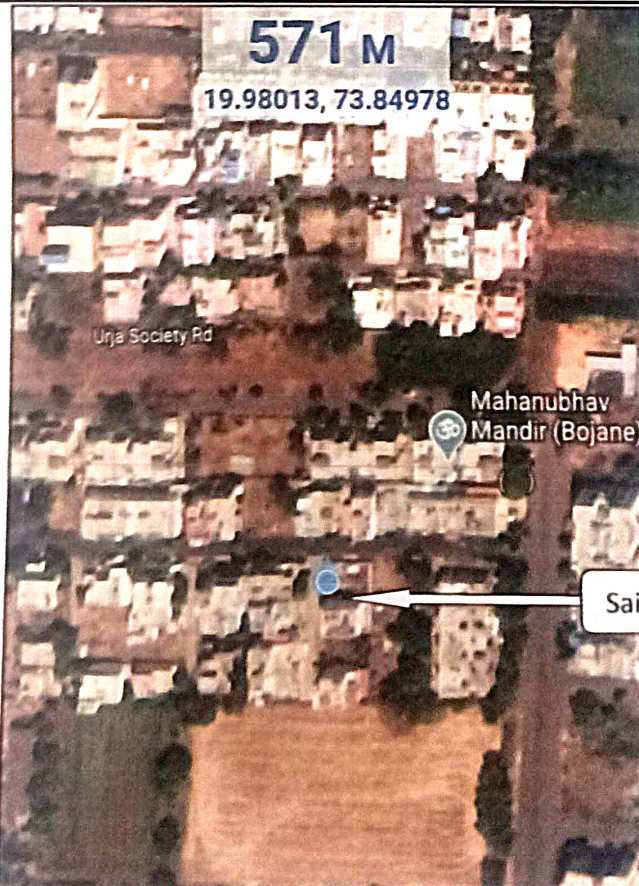
### 2 Property Inspection / Identification Details:

Assignment Reference	Bank of Baroda, Nashik Road Branch, Nashik
Property Identified by	Customer's Representative : Sh. Deepak Chaudhari
Date of Visit / Inspection	09-01-2021
Date of Valuation Report	15-01-2021

### 3 Property Details:

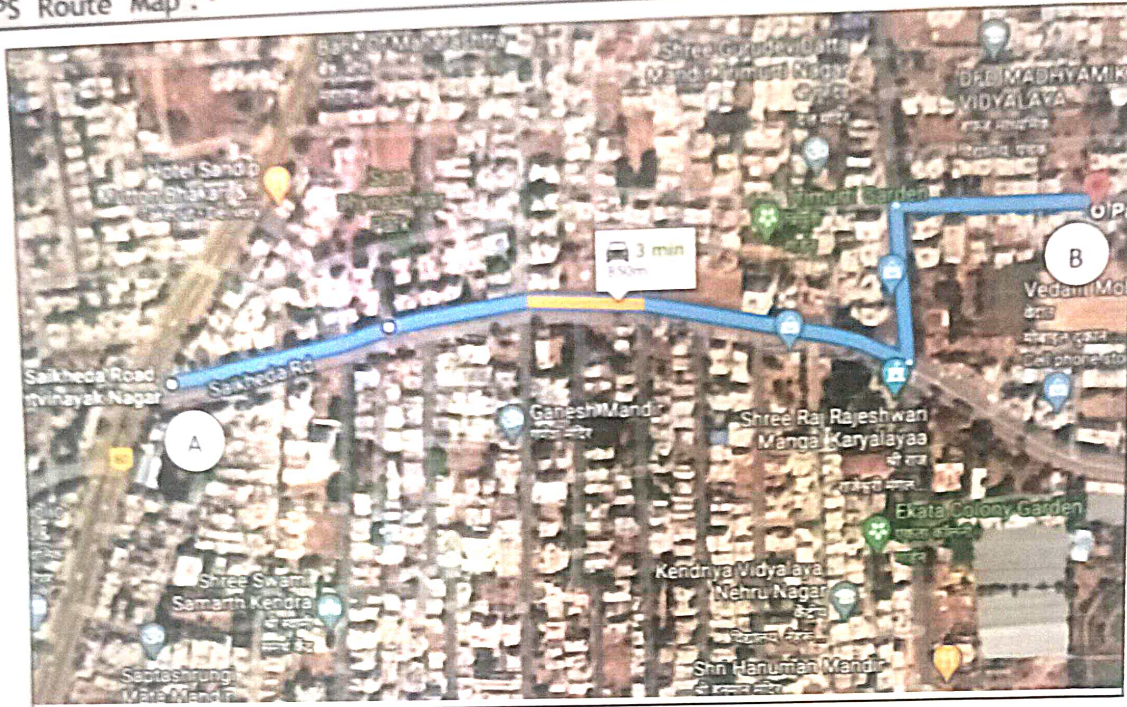
<u>Address of the Property (Said Asset) Valued</u>	<u>Vacant Plot No. 23</u> , Located in Harkul Nagar, Raj Rajeshwari Chowk, Citric India Road, Off Jail Road, Nashik Road, Panchak Nashik.	Remarks: Nil.
P No./S. No./ G No./Shiwar	Plot No. 23, S. No. 50/5 Panchak Shiwar, Nashik.	
Nearby Landmark	Near : Raj Rajeshwari Chowk	

4	Latitude	19.98013 N	Longitude	73.84078 E
---	----------	------------	-----------	------------



Said Asset under Valuation

5 GPS Route Map :-



From A-Sailani Baba Chowk (Jail Road) To B-Property Under Valuation

6 Photographs of the Property:



Plot No. 23

*Tushar*



**D. R. Harkal & Associates**

Prop. : Er. D. R. Harkal, B.E. Civil, MIE, FIV 98504 99659

Govt. Registered Valuer : N.C.C.I.T. / CAT -I / 67 / 56

Associate Valuer: Er. Tushar Patil, M. Tech. (Geotech.), M.Sc. Val., Regd. Valuer : IBBI / RV / 07 / 2019 / 10901

**7 VALUATION : FMV / RV / DSV:**

It is Certified that in My Considered Opinion;  
Estimated Valuation of the SAID ASSET is arrived as given below

Fair Market Value (FMV)	Rs. 44, 58, 000/-	Remarks: Nil
Realizable Value (RV)	Rs. 40, 12, 000/-	
Distress Sale Value (DSV)	Rs. 35, 66, 000/-	

**8 Declaration by Valuer:**

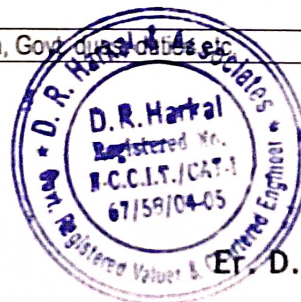
- Property is Inspected by Undersigned with Asst. Civil Engineer Bhavesh Wajge
- The information furnished in my valuation report is true and correct to the best of my knowledge & belief.
- The undersigned does not have any direct or indirect interest in the property valued.
- The under signed have personally inspected the property on the date mentioned above.
- I have not been found guilty of misconduct in my professional capacity.

**9 Notes:**

- This Valuation Report is valid only for the Purpose & Intended user mentioned.
- Valuation amount mentioned above is exclusive of various Govt. taxes, Stamp duty registration charges whichever are applicable.
- Only Original copy of this report is to be treated as valid for further process.
- Original documents (Deed / Agreement / Plans etc.) related with the Said Asset may please be obtained & verified.
- Documents perused are returned along with this valuation report.
- This Valuation Report is not to be construed as confirmation of Ownership of the Said Asset. Report does not contain any Legal aspect. Please obtain Title Search report of the Property from Panel Advocate
- Valuer shall not be responsible for the value expressed by him for tenant occupied assets which may affect the value of the said asset.
- If there is any query, correction etc. found in Valuation Report, Kindly inform to valuer within 30 days from the DL of Valuation Report

**10 Assumptions:**

- If Govt. policies changes in respect of taxes, import & export etc. as well as Technological changes may hamper the business. If Govt. policies changes in respect of real estate (e.g. TDR, FSI, Town Planning rules etc.) may affect the value of real estate.
- Past performance of Real Estate Market need not necessarily indicate the future trends.
- Valuation changes with Time & Purpose. Valuation is subject to variable opinions.
- Anticipated residual life of the structure left is assumed without conducting any stability test but based on only physical observations of the said asset. Physical inspection is done with naked eyes only.
- It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the subsoil or structure that would render it more or less valuable. No responsibility is assumed for such conditions & / or from engineering point of view that might be required to discover such factors.
- It is assumed that the Plans (Layout / Building) are sanctioned by Competent Authority (Town Planning / Corporation / MIDC / CIDCO etc.) for various purposes like residential / commercial / industrial etc., it is assumed that the Land / Property is free from any reservations & sanctions given by them are authentic .
- It is assumed that the sanctions for change of the status of the land are given by competent authority (Local Body/Collector/ Tahashildar/State or Central Govt. etc.), It is assumed that present (at the time of valuation) status of the land is authentic
- It is assumed that the true copies of the plans & other documents furnished & signed by registered architect are as per original plans sanctioned by Competent authority without violating the details mentioned in it.
- It is assumed that the Property is under responsible ownership.
- It is assumed that the property is free of encumbrances like lien, loan, Govt. dues etc.



Signature of Valuer

**Er. D.R. Harkal - Panel Valuer**  
(B.E. Civil, M.I.E., F.I.V.)

Govt. Regd. Valuer - N-C.C.I.T.-CAT-I / 67 / 56  
Chartered Engineer - M-127388-9

**D. R. Harkal & Associates**

Prop. : Er. D. R. Harkal, B.E. Civil, MIE, FIV 98504 99659

Govt. Registered Valuer : N-C.C.I.T. / CAT -I / 67 / 56

Associate Valuer: Er. Tushar Patil, M. Tech. (Geotech.), M.Sc. Val., Regd. Valuer : IBBI / RV / 07 / 2019 / 10901

Photocopies of Documents Perused: Obtained from Bank Record.		
11	Photocopies of Documents Perused: Obtained from Bank Record.	Layout Plan & N.A. Order
	Sale Deed of Plot No. 23	7/12 extract
12	<b>Legal Documents:</b>	
i	Type of Agreement / Deed / Document Furnished	Sale Deed of Plot No. 23
	Agreement / Deed / Documents	Sh. Sahebrao Digambar Mahajan
	Furnished in the Name of	
	Registration No. & Date of Agreement / Deed /	NSN-02/ 1307 Dt. 07-02-2014
ii	7/12 Extract	Furnished In the name of Sh. Sahebrao Digambar Mahajan Dt.12-01-2021. For Plot Area = 156.43 mt <sup>2</sup>
iii	<b>Brief Details of Co. Op. Society: (If Said Asset is Located in Co. Op. Society)</b>	
	Name of the Housing Society	N.A
	Registration No. of Society	-----
	Share Certificate in the Name of	-----
13	<b>Technical Documents Details:</b>	
i	Layout Plan Sanctioned by	Town Planning Dept., NMC, Nashik
	Layout Plan Sanction No.	Town Planning / Final / 11 / 131 Dt. 20-05-1995
ii	N.A. Order Issued by	Collector of Nashik
	N.A. Order No.	MASHA/ KAKSH-03/ NAP No./ 299 / 1994 Dt. 25-11-1994
14	<b>Physical Details:</b>	
i	Actual Boundaries of the PLOT under Valuation as per Layout / Bldg. Plan furnished & Corrected with magnetic North if required	
N	9.00 mt. wide colony road	
S	Plot No. 24	
E	Open space	
W	6.00 mt. wide colony road	
15	<b>Locality Details:</b>	
	Property lies in the Limits of: Municipal Corporation / Municipal Council / Gram Panchayat / Gram Palika / Nagar Panchayat	Nashik Municipal Corporation, Nashik
	Status of Development of Locality: Fully Developed / Developed / Fast Developing / Gradually Developing / Un Developed etc.	Fully Developed
	Classification of Area: Residential/Commercial/Industrial/Agricultural	Residential
	Classification of Locality	Urban / Semi Urban / Rural
		Urban
		Rich / Higher / Middle / Lower class
		Mixed Class
	Civic Amenities: Schools, Colleges, Market, Hospitals, Theaters, etc.	Nearby
16	<b>Infra Structure Availability:</b>	
	Water Supply By: Local Body / Other if any	Local body
	Supply of Electricity: By MSCEDL / Private	By MSEDCL
	Nearest Major Road / s	Old Saykheda Road / Jail Road
	Nearest Railway Station	Nashik Road Railway Station




**D. R. Harkal & Associates**

Prop. : Er. D. R. Harkal, B.E. Civil, MIE, FIV 98504 99659  
 Govt. Registered Valuer : N-C.C.I.T. / CAT -I / 67 / 56  
 Associate Valuer: Er. Tushar Patil, M. Tech. (Geotech.), M.Sc. Val., Regd. Valuer : IBBI / RV / 07 / 2019 / 10901


17	<b>Area Details:</b>	
	Plot Area :- in mt <sup>2</sup> as per given in Documents furnished	
A	Plot	156.43 mt <sup>2</sup>

**18 Guide Line Valuation:**



**Department of Registration & Stamps**  
Government of Maharashtra

**नोंदणी व मुद्रांक विभाग**  
महाराष्ट्र शासन



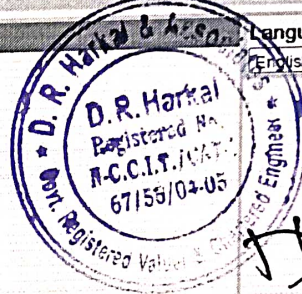
नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र शासन  
बाजारमूल्य दर पत्रक

[Home](#)   [Valuation Rules](#)   [User Manual](#)   [Close](#)   [Feedback](#)

**Annual Statement of Rates**

Year: 20202021

Selected District: नाशिक  
 Select Taluka: नाशिक  
 Select Village: मौजे पंचक  
 Search By:  Survey No    Location  
 Enter Survey No: 50



उपविभाग	बुनी चमीन	निवासी सदनिका	ऑफिस	दुकाने	औद्योगिक	एकक (Rs.)	Attribute
18.2- सायबेडा रस्त्याच्या उत्तरेकडील रहिवासी निळकटी	6820	24000	26600	31700	0	चौ. मीटर	सर्व्हे नंबर

Guide line Rate / Value is to be finalized by Registrar of Stamp Duty. Valuer is not supposed to finalize / fix the Guide line Rate / Valuation as a competent authority. However, Valuer has taken utmost care to finalize the Guide line Value of the Property, based on Ready Reckoner Rates of the current Year. Difference may occur bet. Guideline Value finalized by Valuer & that by Stamp duty Registrar.

<b>Govt. approved rates (ASR) for Year 2020-21</b>	<b>Land</b>	<b>Rs. 6820/- per mt<sup>2</sup></b>
<b>Govt. Valuation of the Property Under Valuation</b>	<b>156.43*6820 = 1066852 = Say Rs. 10, 67, 000/-</b>	

**19 General Reasons of Variation in Guideline Value & Market Value:**

- Ready Reckoner Rates of Govt. are based on general & overall survey made by authority for the purposes of charging stamp duty & earning revenue. These rates do not reflect prevailing market rates, which valuer have to ascertain based on various valuation norms & attributes of the property. Hence these two are at variants
- In case of Bungalow / Row House / Factories / Buildings, while calculation of Guideline value, FSI free construction, Comp. wall, RCC O.H. & U.G. water tanks, Bore well, Land leveling, Lawns / Garden etc. are not considered in guideline valuation. Hence these two are at variants
- Many times property deal occurs due to need &/or convenience of the purchaser. e.g. Work place of purchaser is nearer to the property which results in to convenience in access the work place, also due to family need &/or expanded commercial activities, purchaser wishes to purchase the property (either residential or commercial) adjoining to his existing property. In such cases seller always demands more amount as compared to market rate from purchaser, which results in to vast difference in bet. Govt. value & actual transaction value

**20 Liabilities:**

- This valuation report is prepared by me on my professional capacity & as requested to carry out Valuation by Customer & / or by Bank Officials
- Legal aspects are not considered in this Valuation Report, because it is out of our scope. This Valuation Report is not to be construed as confirmation of Ownership of the Said Asset. It is advisable to obtain Legal Search / Title Search of the Property Valued from Panel advocate of the Institution.
- Valuer's liability is limited to the intended user and purpose mentioned in Valuation Report without considering legal aspects about the property
- Though every care has been taken during inspection & preparation of valuation report, any liability arising out of use of this report shall be limited to 50% of the professional fees actually received by us
- If need arises, appearance in the court of law/statutory authority/any other authority or committee, shall be duly compensated by the Client / Borrower/Bank for the actual expenses incurred & professional time spent

**Basis of the Rate Adopted for Market Valuation:**

- 21 Valuation has been done on Current Replacement Value with Depreciation to Construction & Services applied if necessary.
- a On the Basis of Photocopies of Documents furnished by Owner / Customer or Representative.
  - b On The Basis Physical Inspection & Information Provided by Owner / Customer or Representative.
  - c Prevailing Market Rates of the Property; Based on Local Survey / Information obtained from Estate Agents.
  - d Type of Structure, Quality of Construction, Specifications & Amenities Provided, Present Condition & Maintenance of the Structure, Age of the Structure etc.
  - e Location Features of The Property & Availability of Infrastructure Facilities.
- 22 Valuation is an art of Estimating Value depending on the circumstances of the case and purpose for which Valuation is needed, at a given time, place & under specific Market Condition and our report is an opinion expresses keeping in mind the purpose. Buying and Selling Assets is a Totally Different Activity & is out of scope of the Valuation Assignment.
- 23 It is to be understood that the Amount which is mentioned in the Agreement is again decided by Seller and Buyer on terms mutually Agreed by them. This amount is Cost Price of the property to the purchaser & Not a Real Value because it is the payment made by purchaser by way of Cheque/ D.D./ Transfer to the seller. Almost all times, there is a Cash Element also, which is not reflected in the Agreement.

**22 Occupancy & Activity Details: (As on Date & Time of Inspection)**

Said Asset is in Possession of?	<u>Owner</u>
Type of Activities are going on in the Said Asset	<u>Parking for Vehicles of the Owner</u>
<b>If Occupied by the Tenant; Furnish Following Details-</b>	
Portion Occupied by Tenant / s	N.A.
Details of Rent agreement if furnished.	N.A.

**26 Any Other Aspects : about Marketability of the Said Asset**

Property is located in fully developed area.  
 All civic amenities are nearby.  
 Plot No. 23 is a Corner Plot having return frontage. Plot is fronted to 09.00 mt. wide road on North side, hence eligible for basic FSI 1.10

**27 Life & Age of the Building:**

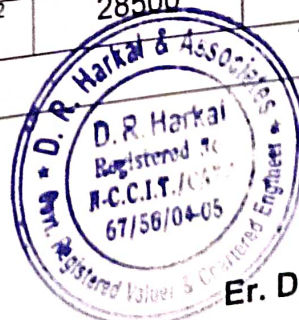
Total Life Assumed	60 years	Total life assumed is based on Type & Condition of the structure
Age of the Structure	20 years	Age of the structure is considered from the Year of BCC or Actual Completion.
Residual Life of Bldg.	40 years	Residual Life is based on Periodic maintenance & Up keep.

**28 Market Valuation :**

i Method adopted for Valuation	Land & Building Method
ii Land Rate Adopted for Valuation	Rs. 28500/- per mt <sup>2</sup>

**29 Calculations for Market Valuation:**

Particulars	Area / Qty.	Unit	Rate Arrived Rs./Unit	Valuation Rs.	Say Rs.
Plot	156.43	mt <sup>2</sup>	28500	4458255	4458000
				<b>Total Rs.</b>	<b>44, 58, 000/-</b>



Signature of Valuer

*[Handwritten Signature]*

**Er. D.R. Harkal – Panel Valuer**  
 (B.E. Civil, M.I.E., F.I.V.)  
 Govt. Regd. Valuer – N-C.C.I.T.-CAT-I / 67 / 56  
 Nashik

॥ श्री. ॥

कायमचे फरोवत खरेदीखत

कायमचे फरोवत खरेदाखत आज दिनांक 7 माहे फेब्रुवारी इवी सन 2014 रोज शुक्रवार ते दिवशी नाशिकरोड मुक्कामी :-



श्री. साहेबराव दिगंबर महाजन

उ.वय 51, धंदा - व्यापार व शेती,  
राहणार - 24, लक्ष्मीकृपा हरिकुल नगर,  
दसक, नासिक रोड, नासिक.

PAN AEMPC 8963 L

FAN No. AHSPM 9320 J

- यांसी -

श्री.मोहन गोपाळ चौधरी

उ.व.57 धंदा - जोकरी.  
रा.7, वसंतवैभव सोसायटी, बिल्डींग नं.4  
शिवाजी नगर, दसक, नासिक रोड, नासिक.  
PAN AEMPC 8963 L.

उभय पक्षांक फ्रँकिंग अल्टा घ्यायलेट लॅम्पवाणी  
तपासले एम.एन.एस. / संवधित प्राधिकृत  
अधिकाऱ्यांशी दुय्यम नियमन संपर्क साधून मेळ  
बरोबर जाळवुन आला.

सह दुय्यम नियमन वर्ग-2  
नाशिक-2

लिहून घेणार

For RAJLAXMI URBAN  
CO-OP. BANK LTD., NASIK

Authorised Signatory  
(Mr. Sawant S. D.)



लिहून घेणार नासिक - 2
दस्त क्र. (9300) 2098
3 / 18

कारणे कायमचे फरोवत खरेदीखत लिहून देतो ऐसा जे का :-

(1) मिळकतीचे वर्णन :- तुकडी जिल्हा नाशिक, पोदतुकडी तालुका नाशिक पैकी  
नाशिक अर्बन अँग्लोमोरेशन हद्दीतील व नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे पंचक या  
शिवारातील मिळकत सर्व्हे नंबर 50/5 मंजूर ले-आउट प्लॅनपैकी खालील प्रमाणे प्लॉट नं.

23, यांसी क्षेत्र 156.43 चौ.मी. म्हणजेच 187.02 चौ.वार यांसी चतुःसिमा :-

पुर्वेस	: ओपन स्पेस.
पश्चिमेस	: 6 मी. कॉलनी रोड.
दक्षिणेस	: प्लॉट नं.24.
उत्तरेस	: 9 मी. कॉलनी रोड.

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी निक्षेपांसह, जाणेयेणेचे,  
वागवहिवाटीचे हक्कांसह तसेच ओपन स्पेस व रस्त्याचे वापराचे सामाईक हक्कांसह,  
प्लॉट मिळकत. तसेच या दस्तऐवजात लिहून घेणार यांचा उल्लेख "तुम्ही" लिहून  
यांचा उल्लेख "आम्ही" व मिळकतीचा उल्लेख "सदर मिळकत" असा संक्षिप्ततेने केला  
आहे.

(2) वर कलम 1 यांत वर्णन केलेली मिळकत ही आम्ही श्री. निवृत्ती हरी कापडे  
यांचे मुखत्यार श्री भगवती लॅंड डेव्हलपर श्री एन.आर.देवरे व श्री विक्रम नाशिक  
द्वारे



Er. D. R. Harkal  
Er. Tushar Patil  
Er. D. R. Harkal & Associates  
174452  
FEB 07 2014  
R.0008000/10901  
INDIA  
REGISTERED DUTY NASHIK



**D. R. Harkal & Associates**

Prop. : Er. D. R. Harkal, B.E. Civil, MIE, FIV

98504 99659

Govt. Registered Valuer : N-C.C.I.T. / CAT -I / 67 / 56

Associate Valuer: Er. Tushar Patil, M. Tech. (Geotech.), M.Sc. Val., Regd. Valuer : IBBI / RV / 07 / 2019 / 10901



अहवाल दिनांक - ०७/०५/२०१९

महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात

अधिकार अनिलेख पत्रक

( महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अनिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ )  
गाव :- पंचक तालुका :- नाशिक जिल्हा :- नाशिक

गट क्रमांक व उपविभाग  
५०/५/२०१८/२३

भुधारणा पद्धती भोगवटदाराचे नाव

शेतीचे स्थानीक नाव	भोगवटदाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र.	खाते क्रमांक
३२ एकक	साहेबराव दिगंबर महाजन	१.५६.४३	४७.००		(२०१९)	३१०६
दिन शेती						शुद्धाचे नाव
दिन शेती आकारणी						दलत अधिकार
त्रिशाकत						
भागवत						
हरी						
परकस						
इतर						
एकुण क्षेत्र						
गटखर्च (लागवटीत)						
अयोग्य						
वर्ग (अ)						
वर्ग (ब)						
एकुण पो ख	०.००.००					
जुडी किये विमेष						
प्रकारणी						

गाव नमुना बारा

पिकांची नोंदवही

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

गाव :- पंचक

तालुका :- नाशिक

जिल्हा :- नाशिक

गट क्रमांक व उपविभाग ५०/५/२०१८/२३

अहवाल दिनांक - ०७/०५/२०१९

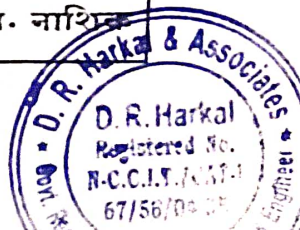
पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील											लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
मिश्र पिकाखालील क्षेत्र											स्वरूप	क्षेत्र		
घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र					निर्मळ पिकाखालील क्षेत्र									
वर्ष	हंगाम	निक्रमाचा संकेत क्र.	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)				
			III	III		III	III		III	III				

खरी नोंदवही दिनांक - ०२/५/२०२१

तलाठी पंचक  
ता. जि. नाशिक

7/12 Extract-Plot No. 23

*(Handwritten signature)*





मासिक महानगरपालिका, मासिक

मासिक महानगरपालिका कार्यालय,  
शा. भं. / नगररचना विभाग / अंतीम मंजूरी / ११

प्रति, ~~स्ति निधीना हरी कोराडे, नये जगद मूलभूत मधील नियोजित लेआऊटचा~~  
~~कारा - श्री (निधी) इन्व्हेस्ट, इन्फो. टेक, नाशिक~~  
विषय :- ~~मो. १११५~~ शिबारातील सं. नं. ~~५०~~ स्थिती नं. ५ मोजणी  
नकाशाप्रमाणे ~~न रेहेल्सु~~ उताऱ्याप्रमाणे ७१२ उताऱ्याप्रमाणेचे जागेतील  
प्लॉट नं. १ ते २७ चा लेआऊट नकाशा अंतीम मंजूरी करणेबाबत.

संदर्भ :- तुमचा दिनांक २५ / ११ / १९९५ चा अर्थ व नकाशे.

महाशय,

वरील संदर्भावरचे कळविण्यात येते की, ~~मो. १११५~~ शिबारातील सं. नं. ~~५०~~ स्थिती नं. ५  
मोजणी नकाशाप्रमाणे ~~न रेहेल्सु~~ उताऱ्याप्रमाणे ७१२ च्या उताऱ्याप्रमाणे जागेतील नियोजित लेआऊटचा  
नकाशा शांतीक दृष्ट्या अतःस्थाने र्यास इकटोल जा. क. एल. एन. डी. / इन्व्हे. एस. / ~~२२. ११. १९९५~~  
१९ / ११ / दिनांक १३ / ११ / १९९५ अन्वये टॅट्टिग्हली मंजूरी शर्त नं. १ ते १९

अनुसार मंजूरी देणेत आली होती. त्यानंतर तुम्ही सदर शर्तीनुसार सदर नियोजित लेआऊट प्रमाणे प्रत्यक्ष  
जागेवर मोजणी करून, प्लॉटस रस्ते व खुली जागा यांचे हद्दीचे कायमचे दगड रोबून सदर कॉलनी मध्ये  
कॉलनी रस्ते तयार करून दिले आहे. त्याचप्रमाणे साईपलाईनकरिता एकूण रक्कम रुपये २२,६३५ / ११ / १९९५  
पावती/वुक २२ / ११ / १९९३ दिनांक २२ / ११ / १९९५ अन्वये या कार्यालयात भरलेली आहे.

तावच तुम्ही सदर नियोजित टॅट्टिग्हली मंजूर लेआऊटचे शर्तीनुसार योग्य ही पूर्तता केलेली  
असल्याने सदर जागेतील लेआऊटच्या नकाशात अतीम मंजूरी (फायनल लेआऊट) जागील शर्तीवर देण्यात  
येत आहे.

- शर्ती -

- १) सदर कॉलनीतले प्लॉट, रस्ते व खुली जागा यांचे हद्दीचे दगड हालवून नये व मंजूर लेआऊट प्रमाणे कोणतेही प्लॉटचे क्षेत्र जागेवर प्रत्यक्ष मोजले असता कमी अधिक भरता काय नये.
- २) मंजूर लेआऊट मधील कोणत्याही प्लॉटचा उपयोग फाट रहाणसाठी करावा. अन्य कोणताही वापर या कार्यालयाचा परवानगी घेतलेशिवाय करू नये.
- ३) मंजूर लेआऊट मधील कोणतेही प्लॉटचे पायुडे उपविभाजन करणे किंवा एकत्रीकरण करणे झाल्यास इकटोल पुर्व परवानगी शिवाय करू नये.
- ४) मंजूर लेआऊटमधील प्लॉटमध्ये बांधकाम करणेपूर्वी या कार्यालयाची पुर्व परवानगी (बांधकाम परवानगी) घेतल्याशिवाय कोणतेही बांधकाम करू नये.
- ५) सदर कॉलनी मध्ये तुम्ही पाण्याची लाईनसाठी रक्कम भरलेली असली तरी म. न. पा. ची सदर भागातील पाणी पुरवठा योजना पूर्ण झाल्याखेरीज पूर्ण कॉलनीत पाणी पुरवठा केला जाणार नाही.
- ६) मंजूर लेआऊट मधील रस्ते व खुल्या जागा ~~मासिक महानगरपालिकेच्या ताब्यात दिनांक १० / ११ / १९९५~~  
ह्या खुल्या जागेचे क्षेत्र ~~५६७.४१~~ चौ. मीटर करारान्वये भरलेले आहे. दिनांक १० / ११ / १९९५
- ७) सदर लेआऊटमध्ये धापण पयदीपांची व्यवस्था विद्युत विभाग पत्रक / ~~११ / ११ / १९९५~~  
दिनांक २३ / ११ / १९९५ अन्वये केलेली असून सुररक्षिणन बाजेल रक्कम रुपये १३,७९५ / पावती क्र. ११ वुक क्रमांक ००७७ दिनांक २ / ११ / १९९५ अन्वये भरलेली आहे. सदर पत्रकीची दुसरी व तिसरी प्रत ~~११ / ११ / १९९५~~ दिनांक ११ / ११ / १९९५ अन्वये भरलेली आहे. सदर पत्रकीची दुसरी व तिसरी प्रत ~~११ / ११ / १९९५~~ दिनांक ११ / ११ / १९९५ अन्वये भरलेली आहे.

८) सदरहू अभिन्यास हा ना. ज. क. म. कार्यालयाकडून पत्र क्र. दिनांक ०१ / ११ / १९९५ चा अधिन राहून देणेत येत आहे.





**D. R. Harkal & Associates**

Prop. : Er. D. R. Harkal, B.E. Civil, MIE, FIV 98504 99659

Govt. Registered Valuer : N-C.C.I.T. / CAT -I / 67 / 56

Associate Valuer: Er. Tushar Patil, M. Tech. (Geotech.), M.Sc. Val., Regd. Valuer : IBBI / RV / 07 / 2019 / 10901

वाचते १) श्री. निवृत्ती हरी बोरडे रा.पंचक यांचा ता. ६ / ७ / १९९४ चा बज

२) म. महायुक्त संचालक नगर रचना नासिक महानगरपालिका यांचे पत्र क्र. आयसन्.६

३) डब्ल्यूएस/टेन्ट/लेआऊट/१८/३३९ ता. १३.६.१९९४

जिल्हाधिकारी कार्यालय, नासिक.  
क्र. मह / कथ-३ / वि. शे. प. क्र / २२९/१९९४  
नासिक दि. ११/१९९४

**आदेश**

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मूलम ४४ प्रमाणे व त्या खालील नियमान्वये श्री. निवृत्ती हरी

बोराडे राहाणार पंचक तालुका नासिक  
जि. नासिक यांना भोगे पंगक तालुका नासिक जि. नासिक येथील गट नं. / स. नं. ५०/९  
प्लॉट नं. १ ते २७ क्षेत्र ७८६४=८० चौ / मी. या क्षेत्रात रहीवास या कारणासाठी

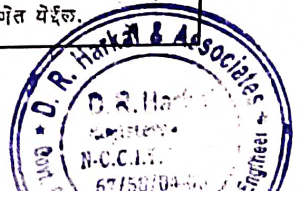
अकृषिक प्रयोजनानाठी परवानगी लागील अटीवर देण्यात येत आहे.

**शर्ती**

- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्या खालील नियम व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (सुधारीत) १९७९ चे अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.
- २) सदर परवानगी ही नागरी जमीन मालक मनीषा अधिनियम १९७६ ला अधिन राहून देण्यात येत आहे.
- ३) परवानगादार यांनी आदेशातील प्लॉटने व नवे प्लॉटचे विभाजन म. जिल्हाधिकारी यांचे पूर्वे संमतीशिवाय करू नये.
- ४) परवानगादार यांनी सदर जमीन व त्या वरील विल्डिंग अथवा बांधकामाचा उपयोग ज्या कारणासाठी अकृषिक परवानगी दिली आहे त्याच कारणासाठी करावा तसेच सदर जमिनीचा किंवा सदर जमिनीपैकी काही भागाचा अथवा त्यावरील विल्डिंगचा बंधवा बांधकामाचा उपयोग दुसऱ्या कारणासाठी करावयाचा आल्यास त्या म. जिल्हाधिकारी, नासिक यांची लेखी पूर्वे संमती घ्यावी. याच कारणासाठी विल्डिंगचा उपयोग हा संपूर्ण जमिनीचा उपयोग म्हणून मानण्यात येईल.
- ५) परवानगादार यांनी हा आदेश दिलेला तारखेपासून एक वर्षाचे आत जमिनीची सुधारणा मंजूर लेआऊटप्रमाणे म्हणजे रस्ते, ड्रेनेज इ. करावी की ज्यामुळे जिल्हाधिकारी व नवधित नगरपालिका यांची सुमती राहिल. त्याचप्रमाणे सदर लेआऊटमधील प्लॉटची मांजणी व रेखांकन सर्व्हे खात्याकडून करून घ्यावी व जोपर्यंत जमिनीची सुधारणा होत नाही तोपर्यंत त्यामधील प्लॉटची विल्हेवाट कोणत्याही तऱ्हेने लावू नये.
- ६) परवानगादार यांनी सदर जमिनीतील प्लॉटची विल्हेवाट कोणत्याही तऱ्हेने लाविली तर परवानगादार यांची जबाबदारी राहिल की सदर प्लॉटची किंवा विल्हेवाट ही आदेशातील शर्तीस अधिन राहून अथवा सनदेमधील शर्तीस अधिन राहून करावी.
- ७) सदर परवानगी ही देशाच्या नगरपालिका व नवधित नगरपालिका यांच्या बांधकामाप्रमाणे ओट्यावर बांधकामाचे बांधकामाप्रमाणे किंवा प्लॅनमध्ये दाखविलेले बांधकामाप्रमाणे बांधकामाचे विल्डिंगप्रमाणे करण्यास देण्यात येत आहे प्लॅनमध्ये दाखविलेले बांधकाम मोकळी जागा ठेवावी.
- ८) ही परवानगी विल्डिंगचे बांधकामाबाबत म. याचे कडील पत्र क्र. ... मधील शर्तीस अधिन राहून देण्यात येत आहे.
- ९) परवानगादार यांनी नवधित महानगरपालिका / नगरपालिका / महायुक्त संचालक / ग्रामपंचायत / नगररचना यांचेकडून योग्य ती बांधकामाची परवानगी घेतल्यावरच बांधकामात नुकसान करावी. सदर अट ही परवानगादार यांचेवर बंधनकारक आहे.
- १०) परवानगादार यांनी विल्डिंग प्लॅन हे नवधित म. अधिकाऱ्याकडून मंजूर करून घ्यावेत. ज्या ठिकाणी सक्षम अधिकारी नाहीत अशा वेळी परवानगादार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अनुसूची ३ प्रमाणे प्लॅन तयार करून घेऊन ती म. जिल्हाधिकारी यांचेकडून मंजूर करून घ्यावी. त्याप्रमाणे बांधकाम करावे.
- ११) परवानगादार यांनी राष्ट्रीय महामार्ग जि. महामार्ग यामधील रस्त्याची सिमा व इमारतीची रंग यामधील व इमारतीची रंग या नियंत्रण रेषा यामधील रस्त्यापासून अंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अनुसूची २ प्रमाणे ठेवावी.
- १२) परवानगादार यांनी हा आदेश दिलेला तारखेपासून एक वर्षाचे आत अकृषिक प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करावा अन्यथा अकृषिक परवानगीची मुदत जिल्हाधिकारी यांचेकडून वेळोवेळी वाढवून घ्यावी तसे न केल्यास परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
- १३) परवानगादार यांनी अकृषिक प्रयोजन करिता जमिनीचा उपयोग गुरु केल्याबाबत अथवा उपयोगात बदल केल्याबाबत एक महिन्याने जात नवधित तालुका / जिल्हाधिकारी नासिक यांना कळवावे अन्यथा परवानगादार यांचेविरुद्ध महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६६ (६) प्रमाणे कार्यवाही करणेत येईल.

N.A. Order

*(Handwritten signature)*





क्राचले १) श्री. निवृत्ती हरी बोरडे रा.पंचक याचा ता. ६ / ७ / १९९४ चा बंध  
 २) म. सह्याय्यक संचालक नगर रचना नासिक महानगरपालिका यांचे पत्र क्र. आयसन्-१  
 ३) डब्ल्यूएस/टेन्ट/लेआऊट/१८/३३९ ता. १३.६.१९९४

जिल्हाधिकारी कार्यालय, नासिक.  
 क्र मह / कस-३ / वि. नो. प. क्र / २२७/१९९४  
 नासिक दि. ११/१९९४

आदेश

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४४ प्रमाणे व त्या खालील नियमान्वये श्री. निवृत्ती हरी

बोराडे राहाणार पंचक तालुका नासिक  
 जि. नासिक यांना भोगे पंगक तालुका नासिक जि. नासिक येथील गट नं. / स. नं. ५०/५  
 प्लॉट नं १ ते २७ क्षेत्र ७८६४=८० चौ / मी. या क्षेत्रात राहीवात या कारणासाठी

अकृषिक प्रयोजनासाठी परवानगी खालील अटीवर देण्यात येत आहे.

- शर्ती
- १) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ व त्या खालील नियम व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (सुधारीत) १९७९ चे अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.
  - २) सदरहू परवानगी ही नागरी जमीन कपाल मर्यादा अधिनियम १९७६ ला अधिन राहून देण्यात येत आहे.
  - ३) परवानादार यांनी आदेशातील प्लॉटचे व नवे प्लॉटचे विभाजन म. जिल्हाधिकारी यांचे पूर्वे समतीशिवाय करू नये.
  - ४) परवानादार यांनी सदरहू जमीन व त्या वरील व्हिल्डिंग अथवा बांधकामाचा उपयोग ज्या कारणासाठी अकृषिक परवानगी दिली आहे त्याच कारणासाठी करावा तसेच सदरहू जमिनीचा किंवा सदरहू जमिनीची काही भागाचा अथवा त्यावरील व्हिल्डिंगचा अथवा बांधकामाचा उपयोग दुसऱ्या कारणासाठी करावयाचा आल्यास त्याम म. जिल्हाधिकारी, नासिक यांची लेखी पूर्वे समती घ्यावी. याच कारणासाठी व्हिल्डिंगचा उपयोग हा संपूर्ण जमिनीचा उपयोग म्हणून मानण्यात येईल.
  - ५) परवानादार यांनी हा आदेश दिलेला तारखेपासून एक वर्षाचे आत जमिनीची सुधारणा मंजूर लेआऊटप्रमाणे म्हणजे रस्ते, ड्रेनेज इ. करावी की ज्यामुळे जिल्हाधिकारी व नगरपालिका यांची समती राहिल. त्याचप्रमाणे सदरहू लेआऊटमधील प्लॉटची मोजणी व रेखांकन सर्व्हे खात्याकडून करून घ्यावी व जोपर्यंत जमिनीची सुधारणा होत नाही तोपर्यंत त्यामधील प्लॉटची विल्हेवाट कोणत्याही तऱ्हेने लावू नये.
  - ६) परवानादार यांनी सदरहू जमिनीतील प्लॉटची विल्हेवाट कोणत्याही तऱ्हेने लविली तर परवानादार यांची जबाबदारी राहिल की सदरहू प्लॉटची विक्री किंवा विल्हेवाट ही आदेशातील शर्ती अधिन राहून अथवा सनदेमधील शर्ती अधिन राहून करावी.
  - ७) सदरहू परवानगी ही देण्याच्या नकाशांमधील दाखविल्याप्रमाणे भोटेगावर बांधकामाचे बांधकामाप्रमाणे क्रिया प्लॅनमध्ये दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचे व्हिल्डिंगप्रमाणे करण्यास देण्यात येत आहे प्लॅनमध्ये दाखविल्याप्रमाणे मोकळी जागा ठेवावी.
  - ८) ही परवानगी व्हिल्डिंगचे बांधकामाबाबत म. जिल्हाधिकारी यांचे कडील पत्र क्र. ५०/५ मधील शर्तीत जाप देण्यात येत आहे.
  - ९) परवानगीदार यांनी नगरपालिका / महानगरपालिका / सह्याय्यक संचालक / ग्रामपंचायत / नगररचना यांचेकडून योग्य ती बांधकामाची परवानगी घेतल्यावरच बांधकामास सुरुवात करावी. सदरहू अट ही परवानगीदार यांचेवर बंधनकारक आहे.
  - १०) परवानगीदार यांनी व्हिल्डिंग प्लॅन हे संबंधी सक्षम अधिकाऱ्याकडून मंजूर करून घ्यावेत. ज्या ठिकाणी सक्षम अधिकारी नाहीत अशा वेळी परवानगीदार यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अनुसूची ३ प्रमाणे प्लॅन तयार करून घेऊन ती म. जिल्हाधिकारी यांचेकडून मंजूर करून घ्यावी त्याप्रमाणे बांधकाम करावे.
  - ११) परवानगीदार यांनी राष्ट्रीय महामार्ग जि. महामार्ग यामधील रस्त्याची सिमा व इमारतीची रांग यामधील व इमारतीची रांग या नियंत्रण रेखा यामधील रस्त्यापासूनचे अंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ अनुसूची २ प्रमाणे ठेवावी.
  - १२) परवानगीदार यांनी हा आदेश दिल्याने तारखेपासून एक वर्षाचे आत अकृषिक प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करावा अन्यथा अकृषिक परवानगीची मुदत जिल्हाधिकारी यांचेकडून वेळोवेळी वाढवून घ्यावी तसे न केल्यास परवानगी रद्द समजण्यात येईल.
  - १३) परवानगीदार यांनी अकृषिक प्रयोजन करिता जमिनीचा उपयोग गुरू केल्याबाबत अथवा उपयोगात बदल केल्याबाबत एक महिन्याने जात तयार करून / जिल्हाधिकारी नासिक यांना कळवावे अन्यथा परवानगीदार यांचेविरुद्ध महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६६ (६) प्रमाणे कारवाईही करणेत येईल.

N.A. Order

