



**JAGTAP & ASSOCIATES**  
CHARTERED ENGINEER & GOVT. REGISTERED VALUER  
Licensed Engineer / Structural Engineer, Pune Municipal Corporation, Pune - 5  
Email - jagtapvivek517@gmail.com / aarambhgroup.ms@gmail.com

**VIVEK M. JAGTAP**  
B.E. Civil, M.I.E., F.I.V., ISSE

BRANCH OFFICES :- MUMBAI, THANE, NASIK, KALYAN, SATARA, KOLHAPUR & NAGPUR

MAIN OFFICE :-

Office No. C-22, 1st Floor,  
Sr. No 43, Ashokanagar,  
Mundhwa - Kharadi Bypass,  
Pune - 411014.  
Mob: 9422511433

BRANCH OFFICE :-

Ajinkya Patil – Branch Head.  
Flat No. 11, 3<sup>rd</sup> Floor, B Wing, Keshav Akshay  
Apt, Nr SBI Lekha Nagar, Beside CIDCO Office  
Nashik- 422010 Mob: 7798913621  
Email: jagtapassociates.nashik@gmail.com

J&A-Nsk-822-SBI-2023-24 Mrs. Jyotsna Shivaji Rahatal - Deolali

## Valuation Report of the Immovable Property

Residential Row Houses at  
"DURVANKAR ROW HOUSES", S. No. 195/4, CTS No. 6123, Plot No. 5,  
Mauje Deolali, Nashik-422214



(Photo of property being valued)



# JAGTAP & ASSOCIATES

CHARTERED ENGINEER & GOVT. REGISTERED VALUER

Licensed Engineer / Structural Engineer, Pune Municipal Corporation, Pune - 5  
Email - jagtapvivek517@gmail.com / aarambhgroup.ms@gmail.com

VIVEK M. JAGTAP  
B.E. Civil, M.I.E., F.I.V., ISSE

BRANCH OFFICES :- MUMBAI, THANE, NASIK, KALYAN, SATARA, KOLHAPUR & NAGPUR

MAIN OFFICE :-

Office No. C-22, 1st Floor,  
Sr. No 43, Ashokanagar,  
Mundhwa - Kharadi Bypass,  
Pune – 411014.  
Mob: 9422511433

BRANCH OFFICE :-

Ajinkya Patil – Branch Head.  
Flat No. 11, 3<sup>rd</sup> Floor, B Wing, Keshav Akshay  
Apt, Nr SBI Lekha Nagar, Beside CIDCO Office  
Nashik- 422010 Mob: 7798913621  
Email: jagtapassociates.nashik@gmail.com

J&A-Nsk-822-SBI-2023-24 Mrs. Jyotsna Shivaji Rahatal – Deolali



To,  
State Bank of India,  
RACPC Nashik

Sub: Valuation report for bank loan purpose.

Dear Sir,  
Please find enclosed herewith the valuation report in bank's format.

Name Of The Owners: Mrs. Jyotsna Shivaji Rahatal

Address Of Property: "Durvankar Row Houses", Row Bunglow No. A- 05,  
S. No. 195/4, CTS No. 6123, Plot No. 5, Nashik Road,  
Mauje Deolali, Nashik, Tal. / Dist. Nashik-422214

Landmark: Sinner Phata, Nashik Road, Mauje Deolali, Nashik-422214

**FAIR MARKET VALUE:** Rs. 50,01,000/- (Rs. Fifty lakh one thousand only)

It is declared that I have not direct or indirect interest in the above said property and this valuation is based on best of my knowledge, belief and experience.

Detailed Report attached with this certificate as per page 1 to 29.

Date: 23/03/2024  
Place: Nashik

VIVEK M. JAGTAP  
B.E. Civil, M.I.E., F.I.V., ISSE  
Chartered Engineer & Govt. Regd. Valuer  
CAT- I/54-2004

## VALUATION REPORT (IN RESPECT OF LAND AND BUILDING)

(To be filled in by the Approved Valuer)

I.	GENERAL			
1.	Purpose for Which the Valuation is made		:	To assess the present fair market value of the asset Land & Building for bank loan Purpose.
2.	a)	Date of inspection	:	22/03/2024
	b)	Date on Which the Valuation is made	:	23/03/2024
3.	List Of Documents produced for perusal			<b>Document No.</b>
	i	Index 2 (SRO NSK – 2)	:	3185/2024
	ii	Commencement certificate	:	LND/BP/Risk/BasedC-3/150/2022
	iii	Completion certificate	:	NMCB/FO/2024/APL/04676
				<b>Dated</b>
				19/03/2024
				17/01/2022
				17/01/2024
4.	Name of the Owner (s) and his / there Address (es) With Phone no. (Details of share of each Owner in case of join Ownership)		:	<u>NAME OF THE OWNERS:</u> <b>Mrs. Jyotsna Shivaji Rahatal</b>
5.	Brief Description of the property (Including Leasehold / Freehold etc.)		:	Bungalow house (L&B) - G+1 floor Property consists of 2 bedrooms + 1 hall + 1 kitchen, open Verandah, terrace/balcony etc.
6.	Location of property			
	a)	Plot No. / Survey No.	:	S. NO. 195/4, Plot no. 5
	b)	Door no.	:	Row Bungalow no. A-05
	c)	T. S. No./ Village	:	Deolali - 2
	d)	Ward / Taluka	:	Nashik
	e)	Mandal / District	:	Nashik
7.	Postal Address of the property		:	“DURVANKAR ROW HOUSES”, ROW BUNGLOW NO. A-, 05, S.NO. 195/4, CTS NO. 6123, PLOT NO. 5, NASHIK ROAD, MAUJE DEOLALI, NASHIK, TAL. / DIST. NASHIK-422214 <b>Landmark: Sunnar Phata, Bridge nagar, Nashik Road, Mauje Deolali, Nashik-422214</b>
8.	City / Town		:	City
	Residential Area			Yes
	Commercial Area			No
	Industrial area			No
9.	Classification of the area			
	i	High / Middle / Poor		Middle Class
	ii	Urban / Semi Urban / Rular		Urban
10.	Coming Under Corporation Limit / Village Panchayat / Municipal			Nashik Municipal Corporation
11.	Whether covered under any State / Central Govt. enactments (e.g., Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area / scheduled area /			No

	cantonment area		
12.	In case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated		No
13.	Boundaries of the property – Row-House		<b>A</b>
			<b>B</b>
			<b>As per deed</b>
			<b>As per inspection</b>
	East		Adj. S.no. 115/5
West		9 M Colony Road	Parking, 9 M Road
South		Plot no. A - 06	Row house no. A 6
North		Plot no. A - 04	Row house no. A 4
14.1	Latitude, Longitude and Coordinates of the site		Latitude: 19°57'08.3"N Longitude: 73°50'49.3"E
15.	Extent of the site		<b>Plotted Area = 63.00 Sq M</b> <b>Carpet Area = 76.20 Sq M</b>  <b>Built-up Area = (76.20 x 1.10) = 83.82 Sq M</b>
16.	Extent of the site considered for valuation (Least of 14 A & 14 B)		<b>Plotted Area = 63.00 Sq M</b> <b>B/U Area = 83.82 Sq M</b>
17.	Whether occupied by the owner / tenant? If occupied by tenant, since how long? Rent received per month		Vacant

<b>II.</b>	<b>CHARACTERISTICS OF THE SITE</b>		
1.	Classification of locality		Residential
2.	Development of surrounding areas		Well developed
3.	Possibility of frequent flooding / submerging		No
4.	Feasibility to the Civic amenities like school, hospital, bus stop, market etc.		All Available within 3 Km.
5.	Level of land with topographical conditions		Yes, land is Levelled
6.	Shape of land		Rectangular
7.	Type of use to which it can be put		Residential use
8.	Any usage restriction		Commercial & Industrial
9.	Is plot in town planning approved layout?		Yes
10.	Corner plot or intermittent plot?		Intermittent Plot
11.	Road facilities		Yes, Common
12.	Type of road available at present		Internal colony road
13.	Width of road is it below 20 ft. or more than 20ft.		More than 20 ft.
14.	Is it a land – locked land?		No
15.	Water potentiality		Yes
16.	Underground sewerage system		Yes

17.	Is power supply available at the site?		Yes
18.	Advantage of the site		Developing locality.
19.	Special remarks, if any, like threat of acquisition of land for public service purposes, road widening or applicability of CRZ provisions etc. (Distance from sea-coast / tidal level must be incorporated)		No any
<b>Part - A (Valuation of land)</b>			
1.	Size of plot		<b>Total Plot Area = 63.00 Sq M</b>
	North & South		--
	East & West		--
2.	Total extent of the plot		
3.	Prevailing market rate (Along with details /reference of at least two latest deals/transactions with respect to adjacent properties in the areas)		Rs. 30,000 – Rs. 40,000 per Sq M <i>(Depending upon aspects like location, type of road available, width of road, proximity to amenities etc)</i>
4.	Guideline rate obtained from the Registrar's Office (evidence thereof to be enclosed)		Rs. 14,500/- per Sq M
5.	Assessed / adopted rate of valuation		Rs. 35,000 per Sq M
6.	Estimated value of land <b>(A)</b>		Land Value = Area x Rate of land = 63.00 Sq M x Rs. 35,000/- <b>= Rs. 22,05,000/-</b>
<b>Part - B (Valuation of Building)</b>			
1.	Technical details of the building		
	a)	Type of Building (Residential / Commercial / Industrial)	Residential Bungalow house (G+1 floor)
	b)	Type of construction (Load bearing / RCC / Steel Framed)	RCC framed Structure with RCC slab.
	c)	<b>Year of construction</b>	<b>2024</b>
	d)	Number of floors and height of each floor including basement, if any	Ground + 1 floor
	e)	Built-up area	<b>B/U Area = 83.82 Sq M</b>
	f)	Condition of the building	
	i)	Exterior – Excellent, Good, Normal, Poor	Excellent
	ii)	Inferior - Excellent, Good, Normal, Poor	Good
	g)	Date of issue and validity of layout of approved map / plan	17/01/2022
	h)	Approved map / plan issuing authority	Sectional Engineer Town planning department NMC, Nashik
i)	Whether genuineness or	Yes	

		authenticity of approved map / plan is verified		
	j)	Any other comments by our empaneled valuers on authentic of approved plan.		No any

### Specifications of construction (floor-wise)

Sr. No.	Description	Ground floor	Other floors
1.	Foundation	RCC	N. A.
2.	Basement	N. A	N. A.
3.	Superstructure	RCC	RCC
4.	Joinery / Doors & Windows (please furnish details about size of frames, shutters, glazing, fitting etc. and specify the species of timber)	Standard	Standard
5.	RCC works	Yes	Yes
6.	Plastering	Yes	Yes
7.	Flooring, Skirting, Dadoing	Yes	Yes
8.	Special finish as marble, granite, wooden paneling, grills, etc.	Yes	Yes
9.	Roofing including weather proof course	Water proofing present	Water proofing present
10.	Drainage	Available	Available

Sr. No.	Description		Ground floor	First floor
2.	Compound wall	:	Available (common)	---
	Height	:	1.5 m	----
	Length	:	---	----
	Type of construction	:	RCC	RCC
3.	Electrical installation	:	Standard	Standard
	Type of wiring	:	Standard	Standard
	Class of fittings (superior / ordinary / poor)	:	Ordinary	Ordinary
	Number of light points	:	Many	Many
	Fan points	:	Many	Many
	Spare plug points	:	Many	Many
	Any other item	:	Many	Many
4.	Plumbing installation	:		
	a) No. of water closets and their type	:	Many	Many
	b) No. of wash basins	:	Many	Many
	c) No. of urinals	:	Many	Many
	d) No. of bath tubs	:	Four	Four
	e) Water meter, taps, etc.	:	Many	Many
	f) Any other fixtures	:	--	--

## Details of Valuation of Building & Services: (B)

Sr No	Particulars	Area (Sq M)	Rate Of Construction (Rs/ Sq M)	Replacement cost (Rs.)	Age in Years	Life	Dep. %	Depreciated Replacement Cost Rs.
1.	<b>Built - up Area</b>	<b>83.82</b>	25,000/-	20,95,500/-	-	60	-	Rs. 20,95,500/-
<b>Total Value of Building Construction</b>							<b>Say;</b>	<b>Rs. 20,95,500/- Rs. 20,96,000/-</b>

### Part C- (Extra Items)

(Amount in Rs.)

1.	Portico	:	--
2.	Ornamental front door	:	--
3.	MS. grill work - ground + first floor	:	--
4.	Sit out/ Verandah with steel grills	:	--
5.	Extra steel/ collapsible gates	:	--
	<b>Total</b>	:	<b>00.00</b>

### Part D- (Amenities)

(Amount in Rs.)

	Extra Amenities as per agreement		Amount in Rs.
1.	Upgrade Tiles 2x2 To 4x2	:	Rs. 80,000/- (Vetted Amount)
2.	Upgrade WC & Bathroom Tiles	:	Rs. 65,000/-
3.	Stainless Steel Railing	:	Rs. 50,000/-
4.	POP In Living Room	:	Rs. 45,000/-
5.	AC Paints In Bedrooms		Rs. 30,000/-
6.	Invetor Wiring , Upgrade Polycab Wire & Modular Switch, POP Wiring With Modular Light		Rs. 50,000/-
7.	Gypsum Plaster		Rs. 70,000/-
8.	Upgrade Sanitary Fitting		Rs. 45,000/-
9.	Pinewood Doors		Rs. 45,000/-
10.	Upgrade C.P Fitting		Rs. 70,000/-
11.	Aluminium Windows 18mm X 60mm With Double Coating		Rs. 50,000/-
12.	Terrace French Door & Chinese Mozila Coating		Rs. 60,000/-
13.	Upgrade 16 X 16 Parking Tiles		Rs. 40,000/-
	<b>Total</b>	:	<b>Rs. 7,00,000/-</b>

### Part E- (Miscellaneous)

(Amount in Rs.)

1.	Separate toilet room	:	---
2.	Separate lumber room	:	---

3.	Trees, gardening	:	---
4.	Tiles/Outside Paving if any	:	---
	<b>Total</b>	:	<b>00.00</b>

**Part F- (Services)**

**(Amount in Rs.)**

1.	Water supply arrangements	:	---
2.	Drainage arrangements	:	---
3	Separate UG water tank/ sump	:	---
4	Solar System with rooftop paneling	:	---
5.	Overhead water tank	:	---
6.	Compound wall	:	---
	<b>Total</b>	:	<b>00.00</b>

**Total abstract of the Entire Property**

Part -A	Land	:	<b>Rs. 22,05,000/-</b>
Part -B	Building	:	<b>Rs. 20,96,000/-</b>
Part - C	Extra Items	:	--
Part -D	Amenities	:	<b>Rs. 7,00,000/-</b>
Part - E	Miscellaneous	:	--
Part - F	Services	:	--
	<b>Total (FMV)</b>	:	<b>Rs. 50,01,000/-</b>

**GUIDELINE VALUE**

$$\begin{aligned}
 &= \text{Land Value} + \text{Building Value} = (\text{G. Rate} \times \text{Land area}) + (\text{G. Rate} \times \text{B/u Area}) \\
 &= (14,500 \times 63.00) + (24200 \times 83.82) \\
 &= \text{Rs. 9,13,500/-} + \text{Rs. 20,28,444/-} = \text{Rs. 29,41,944/-} \text{ Say; Rs. 29,42,000/-}
 \end{aligned}$$



## ABSTRACT OF VALUATION

<b>Fair Market Value (FMV)</b> <i>(after completion)</i>	<b>Rs. 50,01,000/-</b>
<b>Realizable Value</b> (5% less of FMV)	<b>Rs. 47,50,950/-</b>
<b>Distress Value</b> (20% less of FMV)	<b>Rs. 40,00,800/-</b>
<b>Guideline Value:</b> (Guideline/Ready Reckoner Value)	<b>Rs. 29,42,000/-</b>
<b>Insurable Value:</b>	<b>Rs. 20,96,000/-</b>

As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that **the fair market value** of the above property in the prevailing condition with aforesaid specifications is **Rs. 50,01,000/- (Fifty lakh one thousand only)**

**Date: 23/03/2024**  
**Place: Nashik**

**VIVEK. M. JAGTAP**  
**B.E. Civil, M.I.E., F.I.V., ISSE**  
**Chartered Engineer & Govt. Regd. Valuer**  
**CAT-I/54-2004**

The undersigned has inspected the property detailed in the Valuation Report dated **23/03/2024**, We are satisfied that the **Realizable value** of the property is **Rs. 47,50,950/- (Forty-seven lakh fifty thousand nine hundred and fifty only)**

**Date:**  
**Place:**

**Signature**

**(Name of the Branch Manager  
With Office Seal)**

**Enclosure:**

TO BE OBTAINED FROM VALUERS ALONG WITH THE VALUATION REPORT

1. Declaration-cum-undertaking from the valuer (Annexure-I)
2. Model code of conduct for valuer (Annexure II)

## Average Rate of land derived From Sale Instances At/nearby Subject Site

Sr. No	Sale deed No.	Date	ASR No.	S. No./ CTS No.	Property Type Flat/Land	Area in Sq.mt	Amount in Rs.	Rate in Rs. per Sq.mt.
1	9401/2023	01/09/2023	Nashik 2	111	Land	Land = 315.75	Rs. 1,00,00,000/-	31,670/-
2	9971/2022	07/10/2022	Nashik	29	Land	Land = 262.99	Rs. 80,89,000/-	30,757/-
3	Magicbrick	02/06/2023	Deolali	--	Land	Land = 139	Rs. 90,00,000 /-	64,748/-
							<b>Average</b>	<b>Rs. 42,391/-</b>

The estimated average rate is **Rs. 42,391/- per Sq mt**

Considering above aspects, surrounding locality, Present Market conditions, Amenities, Road accessibility, Current decisions such as demonetization of currency, GST & Implementation of RERA, local enquiries, our judgment & Real estate website enquiries, etc.

The rate for Resi. Land in subject area varies between Rs. 30,000 to Rs. 40,000 per Sq M.

In my opinion, **the Rate of Rs. 35,000 per Sq M** for subject land is fair and reasonable.

And as per **CPWD Plinth area Rates Manual**, the Rate of **Rs. 25,000/- per Sq.mt.** for construction of subject property is fair & reasonable.

### JUSTIFICATION

As per our opinion, due to the following reasons there is difference between market value & guideline value of the property mentioned in report:

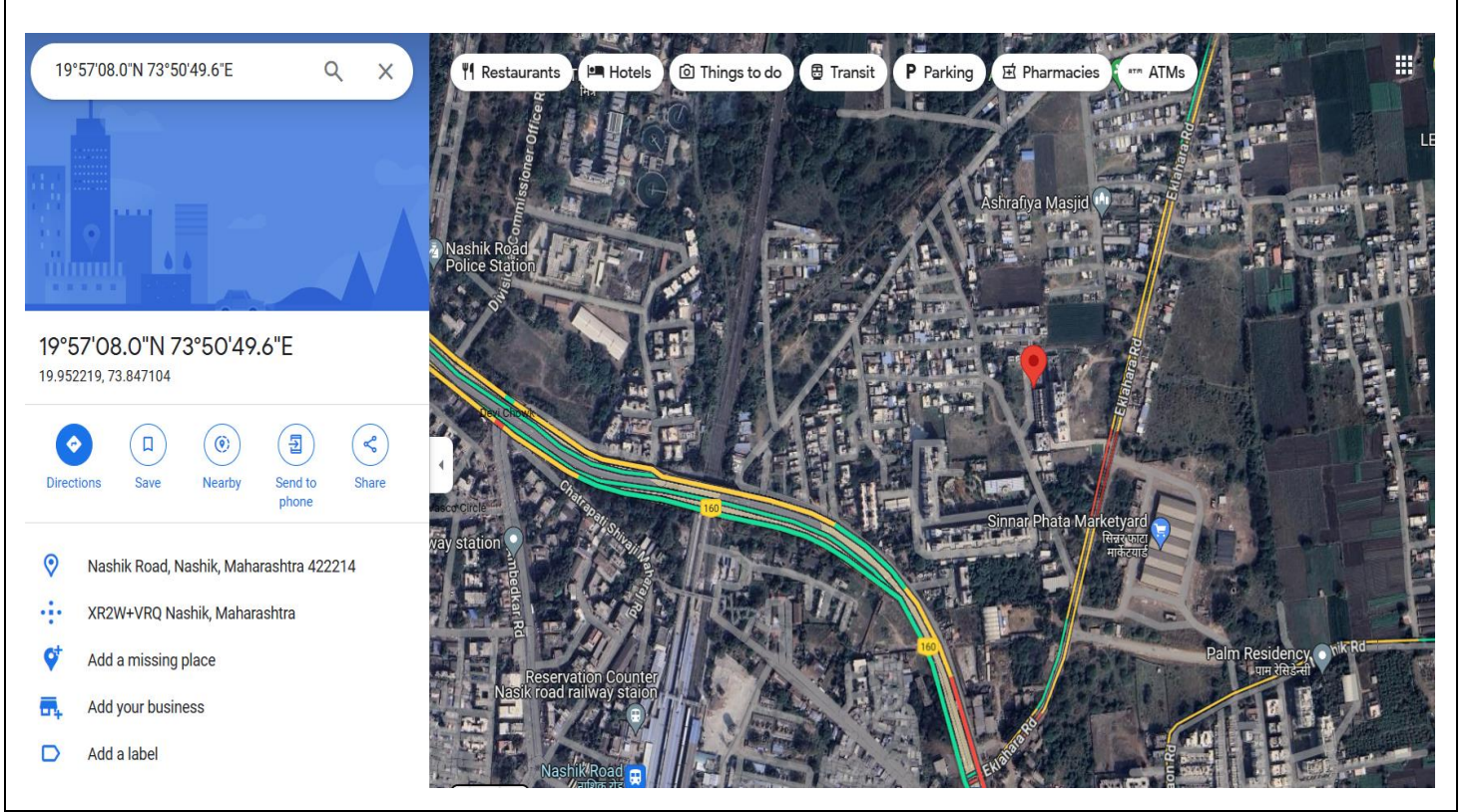
1. Guideline Value is the minimum value at which the sale or transfer of property can take place. Guideline rates generally do not reflect market value. The rates as fixed by the stamp duty office is only a tax revenue and is in no way determining the fair prevailing market rate and value.
2. Market price is the value of asset for a transaction between a seller and buyer which is done at an arm's length principle with the price determined by the market forces of supply and demand.
3. Particular amenities & features are not considered in guideline rates.
4. Market value of property may vary from site to site, demand & supply chain, Features & Amenities

**Date: 23/03/2024**

**Place: Nashik**

**VIVEK. M. JAGTAP**  
**B.E. Civil, M.I.E., F.I.V., ISSE**  
**Chartered Engineer & Govt. Regd. Valuer**  
**CAT-I/54-2004**

**Screen shot of longitude/latitude and co-ordinates of property using GPS/Various Apps/Internet sites**



**Sale Instances for land at/nearby subject property location**

(1)

सूची क्र.2	
9401105 21/09/2023 Note:-Generated Through eSearch Module.For original report please contact concern SRO office.	दुयाम निबंधक: सह दु.नि. नाशिक 2 दस्ता क्रमांक : 9401/2023 नोदणी : Regn.83m
<b>गावाचे नाव : देवळगली 1</b>	
(1)विलेखाचा प्रकार	फरोक्तरदेदीखत
(2)मोबदला	10000000
(3) बाजारभाव/भाडेपट्टयाचा बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	7894000
(4) भू.मापन,पोटरेसा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नाशिक म.न.पा.इतर वर्णन : इतर माहिती: इतर माहिती: तुकडी जिल्हा नाशिक पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी,नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे देवळगली-1 या गावचे शिवारातील राष्ट्रीय महामार्ग क्र.50 नाशिक पुणे रस्त्यावरील बिनशेती प्लॉट मिल्कत यांसी सर्व्हे नंबर 11/1अ/1ब/2अ/2/1 ते 2/2.प्लॉट 9 ; )
(5) क्षेत्रफळ	3.1575 आर.चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा चुकी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या त्रुटिमुळे देवळा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1). नाव.-राकेश घन.राम तिवारी बय.-68 पत्ता.-प्लॉट नं.-, माळा नं.-, इमारतीचे नाव.-महर्षी हॉस्पीटल, ब्लॉक नं.- आनंद नगर, रोड नं.- टाट मंदिर रोड,नाशिकरोड,ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, NASHIK. पिन कोड.-422101 पॅन नं.- AAKPT2350G
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1). नाव.-सिध्दाम बिल्डकॉम भागिदारी संस्था लॉके भागिदार मनेश सुभाष सोपडा बय.-49; पत्ता.-प्लॉट नं. 3/4, माळा नं.-, इमारतीचे नाव.- आनंदनगरी अपार्टमेंट, ब्लॉक नं.- जैन भवन समोर, रोड नं.- आर्दिलरी सेंटर रोड,नाशिकरोड,ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, NASHIK. पिन कोड.-422101 पॅन नं.-AFCS0304J 2). नाव.-सिध्दाम बिल्डकॉम भागिदारी संस्था लॉके भागिदार योगेश धनराज भंडारी बय.-41; पत्ता.-प्लॉट नं. 3/4, माळा नं.-, इमारतीचे नाव.- आनंदनगरी अपार्टमेंट, ब्लॉक नं.- जैन भवन समोर, रोड नं.- आर्दिलरी सेंटर रोड,नाशिकरोड,ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, नाशिक. पिन कोड.-422101 पॅन नं.-AFCS0304J
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	01/09/2023
(10)दस्त नोदणी केल्याचा दिनांक	01/09/2023
(11)अनुक्रमीक खंड व पृष्ठ	9401/2023
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	600000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	
मुद्रांकनासाठी विचारात घेतलेला संपत्तील.-	
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद.-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

(2)

सूची क्र.2		दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. नाशिक 2
9971105 08/10/2022 Note:-Generated Through eSearch Module,For original report please contact concern SRO office.		दस्त क्रमांक : 9971/2022 नोदणी : Regn 63m
गावाचे नाव : देवळाली 1		
(1)वित्तलेखाचा प्रकार	विकसनकरारनामा	
(2)मोबदला	8089000	
(3)बाजारभाव(भाडेपट्टयाच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	4767000	
(4) भू.मापन,पोटहिस्सा व धरकमार्ग(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव.नाशिक म.न.पा.इतर वर्णन : इतर माहिती: तुळुडी जिल्हा नाशिक,पोट तुळुडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील मौजे देवळाली-1 या गांवचे शिवारातील प्लॉट मिळकत यांसी सव्हे नं. 29/4अ/4ब/4क/3/2(पुर्वीचा सव्हे नं. 29/4अ+4ब+4क+3/2)यांसी प्लॉट नं. 05 यांसी क्षेत्र 262.99 चौ.मी. यांसी सिटी सव्हे नं. 1398 ही प्लॉट मिळकत.(( Survey Number : 29/4अ/4ब/4क/3/2 (पुर्वीचा सव्हे नं. 29/4अ+4ब+4क+3/2) : Plot Number : 05 : ) )	
(5) क्षेत्रफळ	262.99 चौ.मीटर	
(6)अकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.		
(7) दस्तऐवज करून देणा.या तिहून ठेवणा.या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव.-श्यामराव साहेबराव देशमुख वय:-54 पत्ता.-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. हाऊस नं. 605/0039/50, फ्लॅट नं. 9, मेरी गोल्ल हौसिंग सोसायटी, अनंद नगर, जगताप मळा, कुतकर्णी मंगल कार्यालयाजवळ, देवळाली, नाशिकरोड, ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, पिन कोड:-422101 पॅन नं.-AELPD2867B 2): नाव.-रेवती श्यामराव देशमुख वय:-51 पत्ता.-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. हाऊस नं. 605/0039/50, फ्लॅट नं. 9, मेरी गोल्ल हौसिंग सोसायटी, अनंद नगर, जगताप मळा, कुतकर्णी मंगल कार्यालयाजवळ, देवळाली, नाशिकरोड, ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, पिन कोड:-422101 पॅन नं.-AGPPD9787L	
(8)दस्तऐवज करून घेणा.या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव.-यशवंत एन्टरप्रायजेस लॅफे भणीदार 1. कैलास काशिनाथ धात्रक वय:-31; पत्ता.-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. मु.पो. जाखोरी, ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, पिन कोड:-422102 पॅन नं.-AACF19650L 2): नाव:-2. लक्ष्मण दादा सानप वय:-29; पत्ता.-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव. -, ब्लॉक नं. -, रोड नं. फ्लॅट नं. 2, स्वयं अस्ता अयाटमेंट, चैतन्य नगर, विठ्ठल मंगल कार्यालयाजवळ, जेलरोड, नाशिकरोड, ता.जि.नाशिक, महाराष्ट्र, पिन कोड:-422101 पॅन नं.-AACF19650L	
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	07/10/2022	
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	07/10/2022	
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	9971/2022	
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	485400	
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000	
(14)शेरा		
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-	मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण दस्तकारनुसार आवश्यक नाही कारणचा तपशील विकसनकरारनामा	
मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-	(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.	

(3)

magicbricks
Buy ▾ Rent ▾ Sell ▾ Home Loans ▾
Login ▾ Post Property FREE ☰

Home > Property In Nashik > Plots for Sale In Nashik > Devlali > 1500 Sq-ft Posted on: Jun 02, 23 Property ID: 65208369

**Get priority access & benefits**  
with 👑 MB Prime

Unlock exclusively Reserved Owner Properties

Join Prime @ 50% OFF

**₹90.0 Lac** ₹6000/sqft EMI - ₹41k | [Can I afford it?](#)

Plot For Sale in **Devlali, Nashik** 📍 [View on map](#)

🏠 3 Floors allowed

Plot Area	Any Construction Done	Boundary Wall
<b>139 sqm</b> ▾	<b>No</b>	<b>No</b>

Transaction Type  
**Resale**

**Contact Owner**

**Nilesh Satish Cholap**  
-91-73XXXXXXX

**Get Phone No.**

# Govt. Guideline Rate

## Annual Statement of Rates Ver. 2.0 ( बाजारमूल्य दर पत्रक आवृत्ती 2.0 )

Home Valuation Guidelines | User Manual

Year: 2023-2024 Language: English

Selected District: Nashik

Select Taluka: Nashik

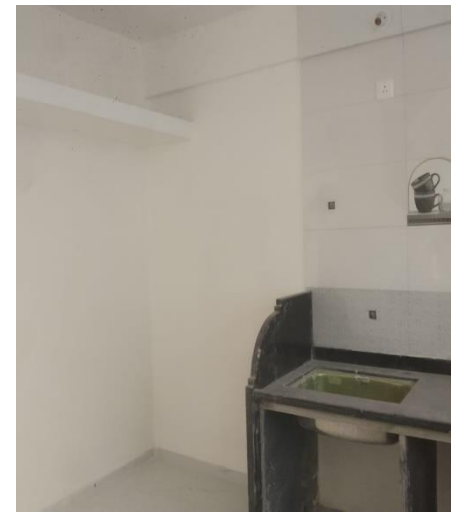
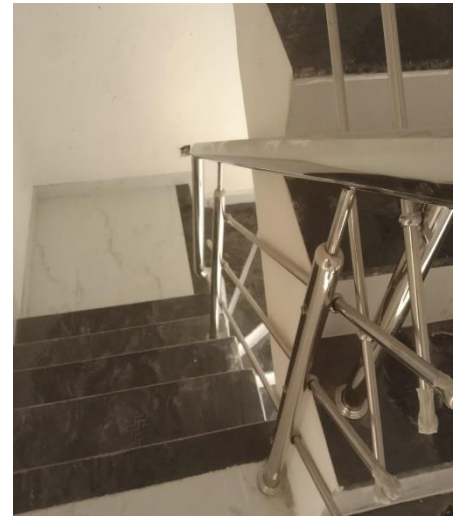
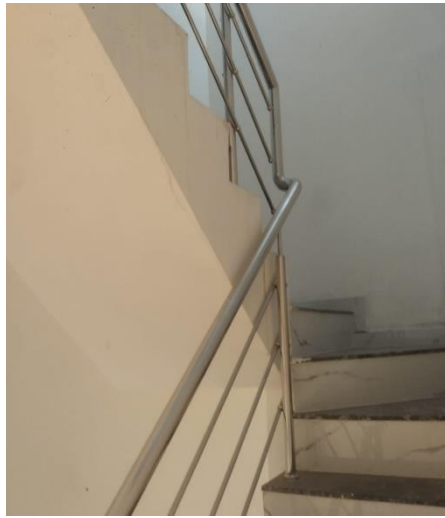
Select Village: Devalali - 1

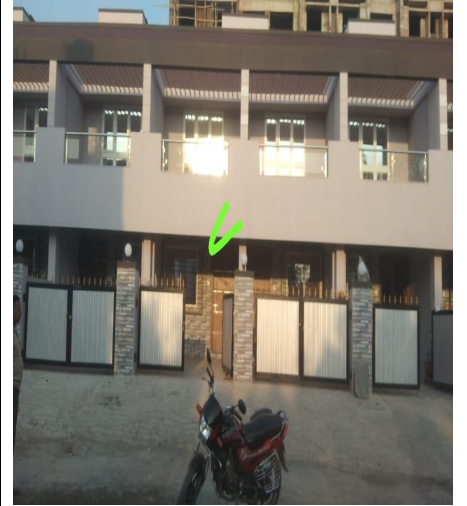
Search By:  Survey No.  Location

Select	उपविभाग	खुली जमीन	निवासी सदनिका	ऑफिस दुकाने	औद्योगिक	एकक (Rs./)
SurveyNo	11.6- जेल रोडवरील मिशन हायस्कूल ते देवळाली हद्द या भागातील मिळकती	13300	37500	4312046870	0	चौ. मीटर
SurveyNo	11.7- लॅम रस्त्यावरील विटको चौक ते देवळाली गावठाण उत्तर हद्दीपर्यंत या रस्त्यावरील सर्व मिळकती	19000	42000	4830056900	0	चौ. मीटर
SurveyNo	11.8 - लॅम रस्त्यावरील देवळाली गावठाण ते नदीपर्यंत या रस्त्यावरील सर्व मिळकती व गावठाणातील मिळकती.	9500	33700	3875042120	0	चौ. मीटर
SurveyNo	11.9 - भुभाग अंतर्गत मिळकती विभाग क्र. 11.1च्या उत्तरेकडील अंतर्गत भागातील मिळकती	16400	40600	4669050750	0	चौ. मीटर
SurveyNo	11.10- विभाग 11.2 च्या अंतर्गत भागातील मिळकती	14500	38700	4450048800	0	चौ. मीटर

123456

**Photographs of property:**





**ANNEXURE – III**  
**DECLARATION – CUM – UNDERTAKING**

Mr. Vivek Jagtap, son of Mr. Murlidhar Jagtap do hereby solemnly affirm and state that;

- a. I am a citizen of India
- b. I will not undertake valuation of any assets in which I have a direct or indirect interest or become so interested at any time during a period of three years prior to my appointment as valuer or three years after the valuation of assets was conducted by me.
- c. The information furnished in my valuation report dated **23/03/2024** is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property.
- d. My assistant has personally inspected the property **22/03/2024**. The work is not sub-contracted to any other valuer and carried out by myself.
- e. Valuation report is submitted in the format as prescribed by the Bank.
- f. I have not been de-panelled / delisted by any other bank and in case any such de-panelment by other banks during my empanelment with you. I will inform you within 3 days of such de-panelment.
- g. I have not been convicted of any offence and sentenced to a term of imprisonment.
- h. I have not been found guilty of misconduct in professional capacity.
- i. I have not been declared to be unsound mind.
- j. I am not an undischarged bankrupt or has not applied to be adjudicated as a bankrupt.
- k. I am not an undischarged insolvent.
- l. I have not been levied a penalty under section 271J of Income Tax Act, 1961 (43 of 1961) and time limit for filing appeal before Commissioner of Income Tax (Appeals) or Income Tax Appellate Tribunal as the case may be has expired or such penalty has been confirmed by Income Tax Appellate Tribunal and five years have not elapsed after levy of such penalty.
- m. I have not been convicted of an offence connected with any proceeding under the Income Tax Act 1961, Wealth Tax Act, 1957 or Gift Tax Act, 1958 and
- n. My PAN is **ADTPJ0025E** and GST Number is **27ADTPJ0025E1ZS**
- o. I understand to keep you informed of any events or happenings which would make me ineligible for empanelment as a valuer.  
I have not concealed or suppressed any material information, facts and records and I have made a complete and full disclosure.
- p. I have read the Handbook on Policy, Standards and Procedure for Real Estate Valuation, 2011 of the IBA and this report is in conformity to the “Standards” enshrined for valuation in the Part-B of the above handbook to the best of my ability.
- q. I have read the International Valuation Standards (IVS) and the report submitted to the Bank for the respective asset class is in conformity to the “Standards” as enshrined for valuation in the IVS in “General Standards” and “Asset Standards” as applicable.
- r. I abide by the Model Code of Conduct for empanelment of valuer in the Bank. (Annexure V- A signed copy of same to be taken and kept along with this declaration)
- s. I am registered under Section 34 AB of the Wealth Tax Act, 1957.
- t. I am valuer registered with Insolvency & Bankruptcy Board of India (IBBI)
- u. My CIBIL Score and credit worthiness is as per Bank’s guidelines.
- v. I am the proprietor of the company, who is competent to sign this valuation report.
- w. I will undertake the valuation work on receipt of Letter of Engagement generated from the system (i.e. LLMS/LOS) only.
- x. Further, I hereby provide the following information –



<b>Sr. No.</b>	<b>Particulars</b>	<b>Valuer Comment</b>
1	Background information of the asset being valued	This property is a <b>Residential 2 BHK Bungalow</b> property.
2	Purpose of valuation and appointing authority	Loan Purpose for <b>State Bank of India</b>
3	Identity of the valuer and any other experts involved in the valuation	Registered Valuer: Vivek Jagtap (Registration No.: CAT I/54-2004) (Reg. No. IBBI/RV/01/2019/10579)
4	Disclosure of valuer interest or conflict, if any	No
5	Date of appointment, valuation date and date of report	<b>Date of Appointment - 21/03/2024</b> <b>Inspection date - 22/03/2024</b> <b>Date of Report - 23/03/2024</b>
6	Inspections and/or investigations undertaken	Physically site verified
7	Nature and sources of the information used or relied upon	Surrounding locality, Present Market condition, Sale instances & our judgment.
8	Procedures adopted in carrying out the valuation and valuation standards followed.	Market Approach Method As per IVS
9	Restrictions on use of the report, if any	For Bank loan purpose only
10	Major factors that were taken into account during the valuation	Present Market enquiries & Area of Land & Building.
11	Major factors that were not taken into account during the valuation	NA
12	Caveats, limitations and disclaimers to the extent they explain or elucidate the limitations faced by valuer, which shall not be for the purpose of limiting his responsibility for the valuation report	It is declared that we have no direct or indirect interest in the above said property and this valuation is based on best of our knowledge, belief and experience & is based on the documents given by bank / client & as per observation at the time of visit.

**Date: 23/03/2024**

**Place: Nashik**

**VIVEK. M. JAGTAP**  
**B.E. Civil, M.I.E., F.I.V., ISSE**  
**Chartered Engineer & Govt. Regd. Valuer**  
**CAT-I/54-2004**

## ANNEXURE – IV

### **MODEL CODE OF CONDUCT FOR VALUERS**

#### **Integrity and Fairness**

- A valuer shall in the conduct of his/its business, follow high standards of integrity and fairness in all his/its dealings with his/its clients and other valuers subject to all documents should provide to valuer.
- A valuer shall maintain integrity by being honest, straightforward and forthright in all professional relationships.
- A valuer shall endeavour to ensure that he/it provides true and adequate information and shall not misrepresent any facts or situations.
- A valuer shall refrain from being involved in any action that would bring disrepute to the profession.
- A valuer shall keep public interest foremost while delivering his services.

#### **Professional Competence and Due Care**

- A valuer shall render at all times high standards of service, exercise due diligence, ensure proper care and exercise independent professional judgement.
- A valuer shall carry out professional services in accordance with the relevant technical and professional standards that may be specified from time to time.
- A valuer shall continuously maintain professional knowledge and skill to provide competent professional service based on up-to-date developments in practice, prevailing regulations / guidelines and techniques.
- In the preparation of a valuation report, the valuer shall not disclaim liability for his/its expertise or deny his/its duty of care, except to the extent that the assumptions are based on statements of fact provided by the company or its auditors or consultants or information available in public domain and not generated by the valuer.
- A valuer shall not carry out any instruction of the client insofar as they are incompatible with the requirements of integrity, objectivity and independence.
- A valuer shall clearly state to his client the services that he would be competent to provide and the services for which he would be relying on other valuers or professionals or for which the client can have a separate arrangement with other valuers.

#### **Independence and Disclosure of Interest**

- A valuer shall act with objectivity in his/its professional dealings by ensuring that his/its decisions are made without the presence of any bias, conflict of interest, coercion or undue influence of any party, whether directly connected to the valuation assignment or not.
- A valuer shall not take up an assignment if he/it or not of his/its relatives or associates is not independent in terms of association to the company.
- A valuer shall maintain complete independence in his/its professional relationships and shall conduct the valuation independent of external influences.
- A valuer shall wherever necessarily disclose to the clients possible sources of conflicts of duties and interests, while providing unbiased services.
- A valuer shall not deal in securities of any subject company after any time when he/it first becomes aware of the possibility of his/its association with the valuation and in accordance with the Securities and Exchange Board of India (Prohibition of Insider Trading) Regulations, 2015 or till the time the valuation report becomes public, whichever is earlier.
- A valuer shall not indulge in “mandate snatching” or offering “convenience valuations” in order to cater to a company or client’s needs.
- As an independent valuer, the valuer shall not charge success fee
- In any fairness opinion or independent expert opinion submitted by a valuer, if there has been a prior engagement in an unconnected transaction, the valuer shall declare the association with the company during the last five years.

#### **Confidentiality**

- A valuer shall not use or divulge to other clients or any other party any confidential information about the subject company, which has come to his/its knowledge without proper and specific authority or unless there is a legal or professional right or duty to disclose.

#### **Information Management**

- A valuer shall ensure that he/it maintains written contemporaneous records for any decision taken, the reasons for taking the decision and the information and evidence in support of such decision. This shall be maintained so as to sufficiently enable a reasonable person to take a view on the appropriateness of his/its decisions and actions.
- A valuer shall appear, co-operate and be available for inspections and investigations carried out by the authority, any person authorized by the authority, the registered valuers organization with which he/it is registered or any other statutory regulatory body.
- A valuer shall provide all information and records as may be required by the authority, the Tribunal, Appellate Tribunal, the registered valuers organization with which he/it is registered, or any other statutory regulatory body.
- A valuer while respecting the confidentiality of information acquired during the course of performing professional services, shall maintain proper working papers for a period of three years or such longer period as required in its contract for a specific valuation for production before a regulatory authority or for a peer review. In the event of a pending case before the Tribunal or Appellate Tribunal, in the record shall be maintained till the disposal of the case.

**Gifts and Hospitality**

- A valuer or his/its relative shall not accept gifts or hospitality which undermines or affects his independence as a valuer.

Explanation: For the purposes of this code the term 'relative' shall have the same meaning as defined in clause (77) of Section 2 of the Companies Act, 201 (18 of 2013).

- A valuer shall not offer gifts or hospitality or a financial or any other advantage to a public servant or any other person with a view to obtain or retain work for himself / itself, or to obtain or retain an advantage in the conduct of profession for himself / itself.

**Remuneration and Costs**

- A valuer shall provide services for remuneration which is charged in a transparent manner is a reasonable reflection of the work necessary and properly undertaken and is not inconsistent with the applicable rules.
- A valuer shall not accept any fees or charges other than those which are disclosed in a written contract with the person to whom he would be rendering service.

**Occupation, Employability and Restrictions**

A valuer shall refrain from accepting too many assignments, if he/it is unlikely to be able to devote adequate time to each of his/its assignments.

- A valuer shall not conduct business which in the opinion of the authority or the registered valuer organization discredits the profession.

**Miscellaneous**

- A valuer shall refrain from undertaking to review the work of another valuer of the same client except under written orders from the bank or housing finance institutions and with knowledge of the concerned valuer.
- A valuer shall follow this code as amended or revised from time to time.

Signature of the Valuer:

Name of the Valuer:

**VIVEK M. JAGTAP**  
B.E. Civil, M.I.E., F.I.V, ISSE  
Chartered Engineer & Govt. Registered Valuer.  
CAT-I/54-2004

Address of the Valuer:

Unit No.11, 3rd floor, B wing, Keshav Akshay Apt.  
Near SBI Lekha Nagar, Beside CIDCO Office, Nashik-422010

Place: Nashik

Date: 23/03/2024

# Documents

Index 2



19/03/2024

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. नाशिक 2

दस्त क्रमांक : 3185/2024

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : देवळाली - 2

(1) विलेखाचा प्रकार	विक्री करारनामा
(2) मोबदला	3200000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	3000000
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक (असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नाशिक म.न.पा. इतर वर्णन : इतर माहिती: , इतर माहिती: मौजे देवळाली 2 येथील सर्व्हे नंबर 195/4 यांसी एकुण 3400.00 चौरस मीटर यांसी सिटी सर्व्हे नं. 6123 या मिळकतीचे अंतिम मंजूर झालेल्या ले-आऊट मधील प्लॉट नं. 5 यांसी एकुण क्षेत्र 63.00 चौ. मीटर यावरील दुर्वाकार रो- हाऊसेस या स्किम मधील तळ,पहिल्या व टेरेस मजल्यावरील रो- बंगलो नंबर ए-5(ए- पाच)यांसी प्लॉट क्षेत्र 63.00 चौ. मीटर व त्यावरील कार्पेट क्षेत्र 76.20 चौ. मीटर(शासन निर्णय क्र. मुद्रांक-2021/अनौ सं.क्र.12/प्र.क्र.107/म-1(घोरण)दि. 31/03/2021)( ( Survey Number : 195/4/प्लॉट/5 ; ) )
(5) क्षेत्रफळ	1) 63.00 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:-आदित्य लॅन्ड डेव्हलपर्स तर्फे मागीदार पंकज कन्हैयालाल आलठडार तर्फे स्पे.मु. म्हणून अजय देविदास मोरे वय:-44; पत्ता:-प्लॉट नं. प्लॉट जे 0, माळा नं. मंदार अपार्टमेंट न्युकला नगर, इमारतीचे नाव: संत अनीस चर्च समोर, ब्लॉक नं: जेलरोड, रोड नं: नाशिक रोड, महाराष्ट्र, शास्:ई.क्र. पिन कोड:-422101 पॅन नं:-ABSFA3032D 2): नाव:-जय अमृतभाई सेंधाणी तर्फे स्पे.मु. म्हणून विजय भिकाप्रसाद तिवारी वय:-35; पत्ता:-प्लॉट नं: 10, माळा नं: पहिला मजला, इमारतीचे नाव: जलधारा कॉम्प्लेक्स, ब्लॉक नं: जेलरोड, रोड नं: नाशिकरोड, महाराष्ट्र, शास्:ई.क्र. पिन कोड:-422101 पॅन नं:-CZCPS6526C
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-ज्योत्स्ना शिवाजी रहाटळ वय:-32;पत्ता:-प्लॉट नं: रो हाऊस नं. 11, माळा नं: , इमारतीचे नाव: रुद्राक्ष रो-हाऊस चपा नगरी, ब्लॉक नं: कॅनल रोड जेलरोड, रोड नं: नाशिक रोड, महाराष्ट्र, शास्:ई.क्र. पिन कोड:-422101 पॅन नं:-BWFP9096B
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	19/03/2024
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	19/03/2024
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	3185/2024
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	160000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	



पुवी क्र.II  
नोंदणी नंतरची प्रथम प्रत  
संगणकीय अभिलेखातील प्रत  
अस्तित्वात बरतुंकुम नवकळ

सह.

नाशिक-२.

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :-

(I) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

नसन-२  
दस्तावेज क्र. ( 3924 / 2024 )  
२ — २२



सदर मिळकत महिला घेणार असल्याने स्टॅम्प ड्युटीवर १ % सूट आहे. (शासन निर्णय क्र. मुद्रांक-2021/अनौ सं.क्र.12/प्र.क्र.107/म-1(धोरण) दि. 31/03/2021)

विभाग क्र. ११.१३

बांधीव दर रु. ३२,७५०/- प्र. चौ. मी.

शासकिय मुल्यांकन रुपये ३०,००,०००/-

खरेदीखत किंमत रुपये ३२,००,०००/-

कार्पेट क्षेत्र ७६.२० चौ. मीटर

नोंदणी फी रुपये ३०,०००/-

स्टॅम्प रुपये १,६०,०००/-

॥श्री स्वामी समर्थ॥

**-: विक्री करारनामा :-**

विक्री करारनामा आज दिनांक १९ माहे मार्च इसवी सन २०२४ ते दिवशी नाशिकरोड मुक्कमी :-

ज्योत्स्ना शिवाजी रहाटळ

उ.व. ३२ वर्षे धंदा - नोकरी, PAN- BWFPR9096B

Aadhaar- 5326 2479 2304

रा.: रो हाऊस नं. ११, रुद्राक्ष रो-हाऊस, चंपा नगरी,  
कॅनल रोड, जेलरोड, नाशिक रोड ४२२ १०१.

लिहून घेणार

..यांसी..

१. आदित्य लॅन्ड डेव्हलपर्स

PAN- ABSFA3032D

तर्फे भागीदार

श्री. पंकज कन्हैयालाल आलठक्कर

उ.व. ४४ वर्षे धंदा - शेती व व्यापार,

Aadhaar- 3444 3477 1868

रा. लक्ष्मीकृपा बंगला, उत्सव हॉल जवळ, बिटको फॅक्टरी  
रोड, नाशिक रोड ४२२ १०३.

लिहून देणार

२. श्री. जय अमृतभाई सेंघाणी

उ.व. ३१ वर्षे धंदा - व्यापार, PAN-CZCPS6526C

Aadhaar- 4486 8364 6827

रा. फ्लॉट नं. ३, अमरगड बिल्डींग, महालक्ष्मी नगर,  
हिरावाडी रोड, पंचवटी, नाशिक, ४२२००३.

कारणे विक्री करारनामा लिहून व नोंदवून देतात ते ऐसा की :-

१) **मिळकतीचे वर्णन :-**

तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक महानगरपालिका हद्दीतील, मौजे देवळाली २ ह्या गावचे शिवारातील बिनशेती प्लॉट

नसत-२
दस्त क्र. ( ३५५ / २०२४ )
३ — २२



मिळकत यांसी सर्व्हे नंबर १९५/४ यापैकी लिहून देणार नं. १ यांचे स्वतंत्र खरेदी मालकीचे हेक्टर ००.३४.०० आर म्हणजेच ३४००.०० चौरस मीटर यांसी सिटी सर्व्हे नं. ६१२३ या मिळकतीचे अंतिम मंजुर झालेल्या ले-आऊट मधील प्लॉट ५ यांसी एकुण क्षेत्र ६३.०० चौ. मीटर, यांसी बिनशेती आकार रु. ३९-६९ पैसे, यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :-

पुर्वेस : लागु सर्व्हे नं. १९५/५ ची मिळकत  
 पश्चिमेस : ९ मीटर कॉलनी रोड  
 दक्षिणेस : प्लॉट नं. ०६  
 उत्तरेस : प्लॉट नं. ०४

येणे प्रमाणे चतुःसिमेतील वर्णनाची बिनशेती प्लॉट मिळकत यांत जल, तरू, काष्ट, पाषाण, निधी, निक्षेपासह व जाण्यायेण्याचे, वागवहीवाटीचे हक्कांसह, तसेच मंजुर ले-आऊट मधील कॉलोनी रोडचा सामाईकरित्या वापरण्याचे हक्क व अधिकारासहीत अशा दरोबस्त मिळकत.

उपरोक्त दस्तामध्ये लिहून घेणार यांचा उल्लेख 'तुम्ही' व लिहून देणार यांचा उल्लेख 'आम्ही/आम्हाला' असा केलेला आहे. तसेच या दस्ताने तुम्हांस दिलेल्या मिळकतीचा उल्लेख 'सदर मिळकत' असा करण्यात आलेला आहे.

२) प्लॉट मिळकतीचा पूर्वइतिहास :-

वर कलम १ यांत वर्णन केलेली ३४००.०० चौ. मी. क्षेत्राची मिळकत ही लिहून देणार नं. १ यांचे स्वकष्टार्जित खरेदी मालकीची व कब्जे वहिवाटीतील आहे. लिहून देणार नं. १ यांनी सदरची मिळकत श्रीमती मनिषा मुकुंद खैरनार व इतर यांचे कडुन दिनांक ३/९/२०२० रोजी फरोक्त खरेदीखताने घेतलेली असुन खरेदीखताचा दस्त मे. सह दुय्यम निबंधक वर्ग २ नाशिक २ यांचे कार्यालयात दस्त नोंदणी क्र. ४३२०/२०२० दि. ०७/०९/२०२० नुसार नोंदविलेला आहे. येणे प्रमाणे सदरील मिळकत लिहून देणार नं. १ यांचे कब्जे वहिवाटीत व उपभोगात आहे. तशी रेकॉर्ड ऑफ राईटस् ला ७/१२ सदरी नोंद क्र. ३५५८१ अन्वये मालक सदरी लिहून देणार नं. १ यांचे नाव दाखल झालेले आहे.

वर कलम १ यांत वर्णन केलेली ३४००.०० चौ. मी. क्षेत्राची मिळकत खरेदी घेतेवेळी बिनशेती व टॅटेटीव्ह मंजुर ले-आऊट मधील होती. लिहून देणार नं. १ यांनी सदर मिळकतीचा रहिवासी कारणासाठी सुधारीत तात्पुरता अभिन्यास मंजुर करून घेतला व त्यानंतर लिहून देणार नं. १ यांनी अंतिम ले-आऊट मंजुर केला. येणेप्रमाणे सदरहु प्लॉट मिळकतीची पाहिजे तशी विल्हेवाट अगर व्यवस्था लावण्याचा लिहून देणार नं. १ यांना पूर्णपणे हक्क व अधिकार आहे.

त्या हक्क व अधिकारानुसार लिहून देणार नं. १ व २ यांनी सदर मिळकत विकसित करण्याचे ठरवुन एकत्रितपणे विक्री करण्याचे ठरविले. त्याप्रमाणे लिहून देणार नं. १ व २

नसिन-२

दस्त क्र. ( ३१८५ /२०२४)

५ - २२



४) बांधकाम परवानगी व बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला :-

वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात आलेल्या रो-बंगलो ह्या इमारतीचा बिल्डींग प्लॅन नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी मंजूर केलेला असून त्यांचेकडील मंजूरीचे पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/रिस्क वेस्ट/सी३/१४८/२०२२ दि. १७/०१/२०२२ रोजी मंजूर केलेला आहे. तसेच सदर इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झालेले असून नाशिक महानगरपालिकेने त्यांचे पत्र नं. नाशिक/एनएमसीबी/एफओ/२०२४/एपील/०४६७६ दि. १७/०१/२०२४ रोजी कम्प्लीशन सर्टिफिकेट सुध्दा मिळालेले आहे.

५) वर कलम १ यांत वर्णन केलेली प्लॉट मिळकती मध्ये आम्ही बंगलोचे बांधकाम करणार असून सदरील बंगलो तळ व पहिला मजला आणि टेरेस असे बांधावयाचे आहेत. त्याकामी आम्ही आर्किटेक श्री. संजय पबारी व स्ट्रक्चरल इंजिनियर म्हणुन श्री. सी. डी. पटेल यांची नेमणुक केलेली आहे.

६) वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या मिळकतीचे तुम्ही आमचे मालकी हक्क हे स्वच्छ आहेत व विक्रीय आहेत. याची दर्शविलेल्या कागदपत्रांवरून खात्री केलेली आहे व आमचे टायटल व मालकी हक्काबद्दलचे कागदपत्रांविषयी समाधान झालेले आहे.

७) तुम्हांस खरेदी दिलेल्या रो-बंगलो मिळकतीचे वर्णन :-

वर कलम १ यांत वर्णन केलेल्या प्लॉट मिळकतीवर बांधण्यात आलेल्या 'दुर्वाकार रो-हाऊसेस' या स्किम मधील तळ, पहिल्या व टेरेस मजल्यावरील रो- बंगलो नंबर ए-०५ (ए-पाच) यांसी प्लॉटेड क्षेत्र ६३.०० चौ. मीटर व त्यावरील कार्पेट क्षेत्र ७६.२० चौ. मीटर क्षेत्राची रो-बंगलो मिळकत, सदरील रो-बंगलोचे लगत असलेल्या सामायिक रस्त्याचे वापरण्याचे हक्कांसह व सदर रो-बंगलो मिळकतीमध्ये असलेल्या सुख-सुविधांसह, यांसी चतुःसिमा खालील प्रमाणे :-

पुर्वेस : साईड मार्जिन  
पश्चिमेस : ९ मीटर कॉलनी रोड  
दक्षिणेस : बंगलो नं. ए-०६  
उत्तरेस : बंगलो नं. ए-०४

येणेप्रमाणे चतुःसिमेतील बांधीव रो-बंगलो मिळकतीमध्ये जाण्यायेण्याचे, वागवहिवाटीचे, कॉलोनी रस्त्याचा सामाईकपणे वापर करण्याचे हक्कांसह तसेच मिळकतीमध्ये असलेले स्वतंत्र इलेक्ट्रिक मीटर कनेक्शनसह व पाणी मिटरसह दरोबस्त मिळकत.

८) रो-बंगलो मिळकतीची किंमत :-

वर कलम ७ यात वर्णन केलेल्या रो-बंगलो मिळकतीची एकुण किंमत तुमचे व आमचे दरम्यान रक्कम रुपये ३२,००,०००/- (अक्षरी रक्कम रुपये बत्तीस लाख मात्र)

Commencement certificate



**NASHIK MUNICIPAL CORPORATION**

NO: LND/SP/Risk Based/ C-3/150/2022  
DATE :- (7) 01 /2022

**SANCTION OF BUILDING PERMISSION  
AND  
COMMENCEMENT CERTIFICATE**

**TO,** Aditya Land Developer Through Partners Pankaj K. Athakkar,  
G/o. An. Sanjay Pabari & Son, Engg. C. D. Patel Of Nashik.

**Sub -** Sanction of Building Permission & Commencement Certificate on Plot No. 67 of  
S.No. 195/4, C.T. S. No. 6122/Part of Deolali Shikhar, Nashik.

**Ref -** 1) Your Application & for Building permission/ Revised Building permission/ Extension of  
Structure Plan/ Risk Based in Dated:- 24/12/2021 Inward No. C2/SP/1221.  
2) Final Layout No. LND/WS/Final/153/Deolali/2021 Dt:20/12/2021.

Sanction of building permission & commencement certificate is hereby granted under  
section 45 & 69 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act 1966 (Mah. of 1966) to  
carry out development work and building permission under section 253 of The Maharashtra  
Municipal Corporation Act (Act No. LIX of 1949) to erect building for Residential Purpose as per  
plan duly amended in ..... subject to the following conditions.

**CONDITIONS (1 to 45)**

- 1) The land vacated in consequence of enforcement of the set-back rule shall form part of Public Street.
- 2) No new building of part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or permitted to be used by any person until occupancy permission under sec. 253 of the Maharashtra Municipal Corporation Act is duly granted.
- 3) The commencement certificate / Building permission shall remain valid for a period of one year commencing from date of its issue & thereafter it shall become invalid automatically unless otherwise renewed in stipulated period. Construction work commenced after expiry of period for which commencement certificate is granted will be treated as unauthorized development & action as per provisions laid down in Maharashtra Regional & Town Planning Act 1966 & under Maharashtra Municipal Corporation Act, 1949 will be taken against such defaulter which should please be clearly noted.
- 4) This permission does not entitle you to develop the Land which does not vest in you.
- 5) The commencement of the construction work should be intimated to this office WITHIN SEVEN DAYS.
- 6) Permission required under the provision of any other Act, for the time being in force shall be obtained from the concerned authorities before commencement of work [viz under Provision of Urban Land Ceiling & Regulation Act & under appropriate sections of Maharashtra Land Revenue Code 1966].
- 7) The balconies, ottas & verandas should not be enclosed and merged into adjoining room or rooms unless they are counted into built up area of FSI calculation as given on the building plan. If the balconies, ottas & verandas are covered or merged into adjoining room the construction shall be treated as unauthorized and action shall be taken.
- 8) At least FIVE trees should be planted around the building in the open space of the plot. Completion certificate shall not be granted if trees are not planted in the plot as provided under section 19 of the reservation of Tree Act, 1975.
- 9) The drains shall be lined out & covered up properly to the satisfaction of Municipal Authorities of Nashik Municipal Corporation. The effluent from septic tank, kitchen, bath etc. should be properly connected to Municipal drain in the nearest vicinity. Invert levels of the effluent of the premises should be such that the effluent gets into the Municipal drain by gravity with self clearing velocity. In case if there is no Municipal drainage line within 30 meters premises then effluent outlet should be connected to a soak pit. The size of soak pit should be properly worked out on the basis of number of tenements, a pigeon hole circular brick well should be constructed in the centre of the soak pit. Layers of stone boulders, stone meals and pebbles should be properly laid.



# Completion Certificate



Nashik Municipal Corporation  
FULL OCCUPANCY CERTIFICATE



Approval No. : NMCB/FO/2024/APL/04676  
Proposal Code : NMCB-24-ENTRY-02252

Building Proposal Number - 236174  
Date : 17/01/2024

Building Name :	ADITYA LAND DEVELOPER THROUGH PARTNER PANKAJ K ALTHAKKAR(Residential)	Floor :	GROUND FLOOR(41.63 Sq mt),FIRST FLOOR (41.63 Sq mt)
-----------------	--	---------	---

To,  
i) Jay Amrutbhal Sanghani,  
S.NO.195/4 P NO 05 DEOLALI SHIWAR NASHIK  
ii) mayur kajale (Supervisor 2)

Sir/Madam,

The FULL development work / erection re-erection / or alteration in of building / part building No / Name ADITYA LAND DEVELOPER THROUGH PARTNER PANKAJ K ALTHAKKAR(Residential) Plot No 05, Final Plot No. , City Survey No./Survey No./Khasara No./Guf No: 195/4, Village Name/Mouje DEOLALI, Sector No. , completed under the supervision of Supervisor 2, License No as per approved plan vide Permission No. C3/148/2022 Date 17/01/2022 may be occupied on the following conditions.

1. Authority will supply only drinking water as per availability
2. All Conditions mentioned in NOC of Tree, Water & Drainage, NOC of the fire department will be binding.
3. It is responsibility of Developer / Society to keep in Operation the system of Solar Water system & Rain Water Harvesting system.(if applicable)
4. It is responsibility of Developer / Society to keep in Operation the system of CCTV, Lift & Organic Waste Disposal.(if applicable)

Occupancy plan is not issued separately along with this letter. Hence, please refer approved plan issued vide Permission No C3/148/2022 Date 17/01/2022

Signature valid

Digitally signed by SANTOSH NARAYAN JOPALE  
Date: 2024.01.17 18:06:03  
Reason: Approved Certificate  
Location: Nashik Municipal Corporation  
Project Code : NMCB/FO/24-ENTRY-02252  
Application Number : NMCB/FO/2024/236174/41310  
Proposal Number : 236174  
Certificate Number : NMCB/FO/2024/APL/04676



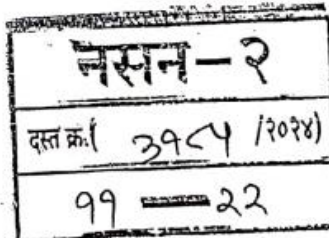
Scan QR code for verification of authenticity.



Scan QR code for Building Details.

Yours faithfully,  
Junior Engineer.

Nashik Municipal Corporation,





महाराष्ट्र MAHARASHTRA

© 2023 ©

90AA 565287

म नं क्र 4703 दि. 19, MAR, 2024  
गतेज्ञापत्रकोणाकडे सादर करावयाचे रू. 100 पैकी कारण ---  
मुद्राक घेणाऱ्याचे नाव ज्योत्सना शिवाजी राठोर  
दस्तावेजा प्रयोगासाठी वस्तु नोंदणी करणारा का-होय/नाही  
मुनिबंधक, वायव्य-नाशिक इतर मोघदला रक्कम  
मुसन्हा पक्षकाराचे नाव अश्वतथाम्ब शंभूजी शंभूजी  
मिळकत अर्णमः अश्वतथाम्ब शंभूजी शंभूजी  
इरते विजय निवारी  
होही

TREASURY OFFICE NASIK  
11 MAR 2024  
STPHC ATO

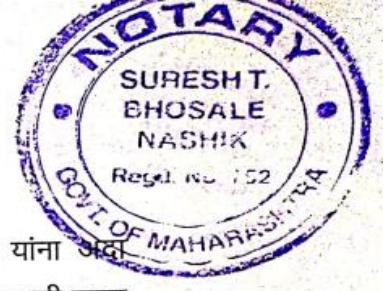
आर. डी. शिंदे स्टॅम्प वेड  
कार्ट आवार, नाशिकरोड  
लायसन्स नं. 22, 99

This Document  
Contains 05 Pages  
Noted & Registered  
at Serial Number 175/2024  
19/03/2024

॥श्री स्वामी समर्थ॥  
:- जादा अॅमेनिटीजचा पुरवणी करारनामा :-  
जादा अॅमेनिटीजचा पुरवणी करारनामा आज दिनांक १९ माहे मार्च इसवी  
सन् २०२४ ते दिवशी नाशिकरोड मुक्कमी



सोयी सुविधा (अॅमेनिटीज) करुन पाहिजे आहेत. सदर जादा सुख सुविधा करुन घेणेसाठी  
लिहून घेणार यांनी बांधकामाचा व्यवसाय करणाऱ्यास लिहून देणार यांचेसी संपर्क साधुन



त्याकरीता लागणारा जादा खर्च लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अवि  
करण्याची तयारी दर्शवली आहे. सबब लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना खाली नमुद  
केल्याप्रमाणे जादा अॅमेनिटीजचा पुरवणी करारनामा लिहून दिला आहे.

**ज्योत्स्ना शिवाजी रहाटळ**  
उ.व. ३२ वर्षे धंदा - नोकरी, PAN- BWFPR9096B  
Aadhaar- 5326 2479 2304  
रा.: रो हाऊस नं. ११, रुद्राक्ष रो-हाऊस, चंपा नगरी,  
कॅनल रोड, जेलरोड, नाशिक रोड ४२२ १०१.

लिहून घेणार

..यांसी..

**श्री. अमृतभाई शामजीभाई सेंघाणी**  
उ.व. ६१ वर्षे धंदा - व्यापार,  
Aadhaar- 2004 8125 8067  
रा. फ्लॉट नं ३, अमरगड बिल्डींग, महालक्ष्मी नगर,  
हिरावाडी रोड, पंचवटी, नाशिक, ४२२००३.

लिहून देणार

कारणे जादा अॅमेनिटीजचा पुरवणी करारनामा लिहून व नोंदवुन देतो ते ऐसा  
जे की :-

१) **मिळकतीचे वर्णन :-**  
तुकडी जिल्हा नाशिक, पोट तुकडी तालुका नाशिक पैकी नाशिक  
महानगरपालिका हद्दीतील, मौजे देवळाली-२ ह्या गावचे शिवारातील बिनशेती प्लॉट  
मिळकत यांसी सर्व्हे नंबर 195/4 यांसी एकुण 3400.00 चौरस मीटर यांसी सिटी  
सर्व्हे नं. 6123 या मिळकतीचे अंतिम मंजुर झालेल्या ले-आऊट मधील प्लॉट 5 यांसी  
एकुण क्षेत्र 63.00 चौ. मीटर यावरील दुर्वाकार रो- हाऊसेस या स्किम मधील तळ,  
पहिल्या व टेरेस मजल्यावरील रो- बंगलो नंबर ए-5 (ए-पाच) यांसी प्लॉटिड क्षेत्र 63.00  
चौ. मीटर व त्यावरील कार्पेट क्षेत्र 76.20 चौ. मीटर

२) वर कलम १ यात वर्णन केलेल्या रो बंगलो मिळकत लिहून घेणार यांनी आदित्य  
लॅन्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार पंकज कन्हैयालाल आलठक्कर व जय अमृतभाई  
सेंघाणी यांचे कडून विक्री करारनामा दस्ताद्वारे खरेदी ची बोलणी केलेली आहे.

सदर बांधीव रो बंगलो मध्ये आदित्य लॅन्ड डेव्हलपर्स तर्फे भागीदार पंकज  
कन्हैयालाल आलठक्कर व जय अमृतभाई सेंघाणी यांनी लिहून घेणार यांना करुन दिलेल्या  
सोयी सुविधा (अॅमेनिटीज) व्यतिरीक्त लिहून घेणार यांना खाली नमुद केल्याप्रमाणे जादा  
सोयी सुविधा (अॅमेनिटीज) करुन पाहिजे आहेत. सदर जादा सुख सुविधा करुन घेणेसाठी  
लिहून घेणार यांनी बांधकामाचा व्यवसाय करणाऱ्यास लिहून देणार यांचेसी संपर्क साधुन



खाली नमुद केलेल्या सोयी सुविधा (अॅमेनिटीज) सदर रो बंगलो मध्ये करून देण्याची विनंती केलेली आहे. त्याकरीता लागणारा जादा खर्च लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा करण्याची तयारी दर्शविली आहे. सबब लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना खाली नमुद केल्याप्रमाणे जादा सोयी सुविधा (अॅमेनिटीज) करून देण्याचे मान्य व कबुल केले आहे. सदर जादा सोयी सुविधा (अॅमेनिटीज) व त्यासाठी येणारा खर्च खाली नमुद केल्याप्रमाणे आहे.

नं.	तपशिल	रक्कम
१	अपग्रेड टाइल्स २x२ वरून ४x२	९०,०००/-
२	अपग्रेड बाथरूम व संडास टाइल्स आणि सिलिंग लेवल पर्यंत	७५,०००/-
३	स्टडर्ड स्टिल रेलिंग ऐवजी स्टेनलेस स्टिल रेलिंग	५५,०००/-
४	लिव्हिंग रूम मध्ये पीओपी	५०,०००/-
५	ए/सी पेट दोन्ही बेडरूम मध्ये	३०,०००/-
६	इन्व्हर्टर वायरिंग, अपग्रेड पोलीकॅब वायर आणि मोड्युलर स्विच, पीओपी वायरिंग, मोड्युलर लाईटनिंगसह	६०,०००/-
७	नेरू प्लास्टर ऐवजी जिप्सम प्लास्टर	८०,०००/-
८	अपग्रेड सेनेटरी फिटिंग	५०,०००/-
९	हार्डवुड डोअर ऐवजी पाईनवुड डोअर	५०,०००/-
१०	अपग्रेड सी.पी.फिटिंग	८५,०००/-
११	निवडीनुसार अॅल्युमिनियम विंडो १८ मिमी x ६० मिमी डबल कोटिंग विभागात बदलणे	६०,०००/-
१२	टॅरेसला फ्रेंच डोअर व चायनीज मोझीला कोटिंग	७०,०००/-
१३	अपग्रेड १६ x १६ पार्किंग टाइल्स	४५,०००/-
	<b>एकुण</b>	<b>८,००,०००/-</b>

येणे प्रमाणे वर नमुद केल्याप्रमाणे जादा सुख सुविधा (अॅमेनिटीज) लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना वर कलम १ मध्ये वर वर्णन केल्याप्रमाणे बांधीव रो बंगलो मिल्ककतीमध्ये करून देण्याचे मान्य व कबुल केले आहे. सदर जादा सुख सुविधा (अॅमेनिटीज साठी) येणारा खर्च ही वर नमुद करण्यात आला आहे.

सदर जादा सुख सुविधा (अॅमेनिटीज साठी) येणारा खर्च लिहून घेणार यांना मान्य व कबुल असून सदर खर्चाची रक्कम रु. ८,००,०००/- (अक्षरी रुपये आठ लाख मात्र) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना आजपासून ३० दिवसांचे आत अदा करण्याचे मान्य व कबुल केले आहे. सदर खर्चाची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अदा करण्यासाठी कोणत्याही बँकेकडून अगर वित्त संस्थेकडून कर्ज घेण्याचे स्वतंत्र लिहून घेणार यांना राहिल. त्यास लिहून देणार यांची काही एक हरकत नाही.

येणे प्रमाणे जादा अॅमेनिटीजचा पुरवणी करारनामा लिहून देणार यांनी आज रोजी समजून, उमजून खलील साक्षीदारांसमक्ष सही करून लिहून घेणार यांचे लाभात लिहून दिला आहे.

ठिकाण : नाशिक रोड  
दिनांक : १९/०३/२०२४

S. Bahalal

ज्योत्स्ना शिवाजी रहाटळ  
लिहून घेणार

Suh.

श्री. अमृतभाई शामजीभाई सेंघाणी  
लिहून देणार

साक्षीदार :

१. [Signature]  
(U.B. Tiwari)

२. \_\_\_\_\_



This Document  
Contains 05 Pages  
Noted & Registered  
at Serial Number 175/2024  
19/03/2024

Before Me

[Signature]  
Shri. Suresh Tukaram Bhosale  
ADVOCATE & NOTARY  
Maruti Ch. No. 402, Nashik.  
Meyur, Om Nagar, Jail Road, Nsk-Rd.