

Basemata Chem

84.

Canara Bank de
SBI leiwadi Poranah

"A"

Regn. No. : _____

Date : 28.4.99

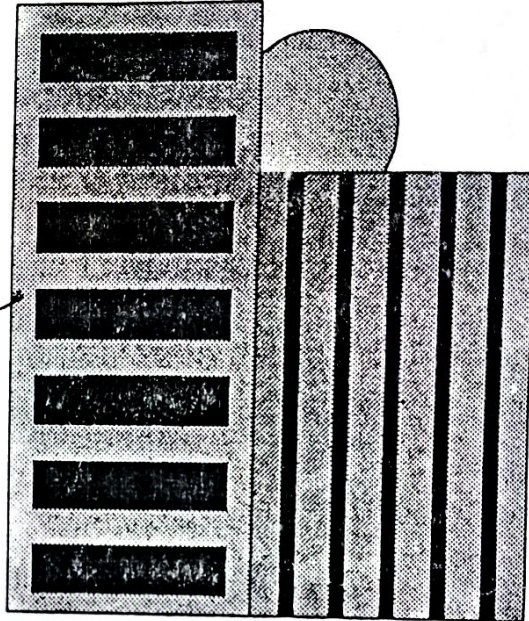
Dated - 31/8/18.

Pending

VU
602

AGREEMENT FOR SALE

ST 2233
880 504
25-X-2



Between

Shri / Smt. PRABIR KUMAR MITRA

(Seller)

and

Shri / Smt. RAJENDRA TRIMBAK

CHOPADE

(Purchaser)

8691940888

7-9-1994
Bilateral
Agreement

Legal Adviser

Shailesh Thakkar

B.Com., LL.B.

2, Jarimari Apartment, Near Roop Sangam,
Station Road, KALYAN - 421 301.

Ph - 319543



Serial No. 162

THE RADHA NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LIMIT

(Registered under the M. C. S. Act. 1960)

Registration No. TNA|KLN|HSG|(TC)|8124|95=96 Date 22/02/1996

Authorised Share Capital Rs. 250/= Divided into Five Shares each of Rs. 50/- of

Member's Registration No. _____ Flat No. 02, Bldg No. 11

THIS IS TO CERTIFY that Shri/Mrs. PRABIR KUMAR MITRA

is the Registered Holder of (Five) Shares from No. 806 to 810

of Rs. 250/- (RUPEES TWO HUNDRED AND FIFTY ONLY)

in THE RADHA NAGAR CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY LI

subject to the Bye-laws of the said Society and that upon each of such Shares a sum of Repees Fifty has been paid.

GIVEN under the Common Seal of the said Society at Kalyan (W)

this _____ Day of Dec., 1996 199

A. Hirde

Chairman

J. M. Dhillon

Hon. Secretary

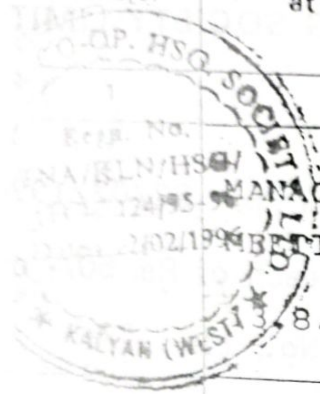
H. Chandra

Members of the Commit

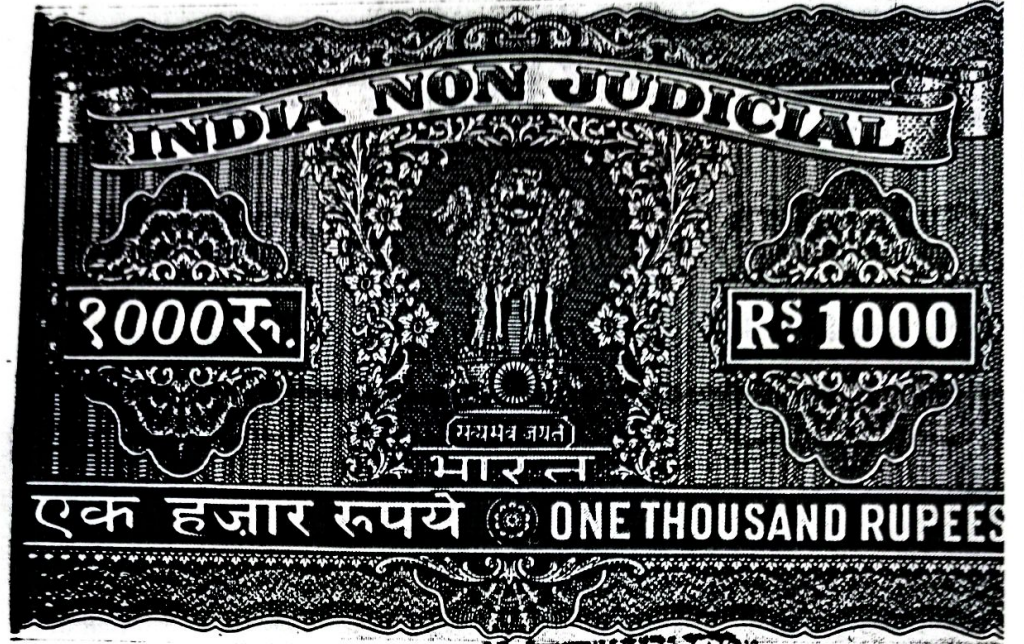
P. T.

Memorandum of the transfers of the within-mentioned Shares

Sr. No. of Transfer	Date of General Body/ Managing Committee Meeting at which transfer approved	To Whome Transferred	Sr No in the Share Registered at which the transfer of shares held by the transferor registered	Sr. No in Register at name of the is reco
1	2	3	4	5
	<p>MANAGING COMMITTEE MEETING HELD ON 8.99</p> <p><i>Kesavappa</i> Chairman</p>	<p>MR. RAJENDRA</p> <p><i>T. CHOPADE</i> <i>[Signature]</i> Hon Secretary</p>	162	340
	Chairman	Hon. Secretary		Committee
	Chairman	Hon. Secretary		Committee
	Chairman	Hon. Secretary		Committee
	Chairman	Hon. Secretary		Committee



H.T. Chem
Committee



... कल्यण
 ... 707 ... कल्यण ... 1000/-
 ... प्रबिर कुमार मित्रा
 ... कल्यण ... 26/4/9

राजेंद्र त्रिंबक चोपाडे
 स्वयं हस्ताक्षर

AGREEMENT FOR SALE

BETWEEN

PRABIR KUMAR MITRA

AND

RAJENDRA TRIMBAK CHOPADE

Prabir
Chopade

P.K.M. Mitra

SRI PRABIR KUMAR MITRA AGED ABOUT 53 OCCUPA-
TION Service here in after called and re-
ferred to as the **TRANSFEROR/FLAT SELLER** (which
expression shall unless it be repugnant to the
context or meaning there of mean and include his
heirs ,executors, administrators and assigns) **PARTY**
OF THE FIRST PART.

AND

SRI RAJENDRA TRIMBAK CHOPADE aged about 34 years
Occupation SERVICE Having address at Flat No. 201,
Abhishek Bldg. of Chandresh Galaxy Co-operative
Housing Society, Barave Road, KALYAN WEST. Hereina-
fter called and referred to as

P.K.M.

Mitra

the PURCHASER (Which expression shall unless it be repugnant to the context or meaning thereof mean and include his heirs , executors , administrators and assigns) PARTY OF THE SECOND PART.

WHEREAS the party of the First Part owns and possesses the flat being the flat No.02 on the Ground Floor , area admeasuring about 525 Sq.FT. Builtup (which is inclusive of area of balconies) , in the building no.11 of THE RADHA NAGAR CO-OP. HSG. SOC.

STANDING ON A PLOT OF LAND BEARING

SURVEY NO.

HISSA NO.

28

5

30

4

32

PART

P. K. ...
...

46

1-4

46

3 AND

46

4

SITUATED AT VILLAGE GANDHARE, TAL KALYAN DIST
THANE. Description of the property more particular-
ly described in the schedule hereunder written .
AND WHEREAS the party of the First part has pur-
chased the said Flat from M/S RAVI CONST.CO. and
have paid full price of the said flat by agreement
dated 7th SEPT; 1994. as per the said agreement
the M/S RAVI CONST.CO. have delivered the posses-
sion of the said flat No.02 to the Flat
Seller/Transferor and since then the Flat
Seller/Transferor is in the possession and enjoy-
ment of the said flat.

P. K. K.

P. K. K.

AND WHEREAS as a member of the society , the Vendor is entitled to hold ,possess and enjoy the said flat.

AND WHEREAS The Vendor at his own will decide to sell the aforesaid Flat.

AND WHEREAS the party of the Second Part was in search of suitable premises for his residence , came to know of the same and approached the party of the first part and gave an offer to purchase the said flat for a lumpsum price of Rs 3,50,000/= (Rupees Three Lakh Fifty Thousand Only).

AND WHEREAS the said offer was considered by the Vendor from all angles and ultimately accepted.

A. K. M.

P. S.

AND WHEREAS the society has agreed to admit the purchaser to the membership in the place and instead of the vendor and have issued the necessary N.O.C. to that effect.

AND NOW THEREFORE THIS AGREEMENT WITNESSETH AS

1) THE Party of the first part here by agreed to sell and assign to the party of the second part and party of the second part (purchaser) here by agrees to purchase and acquire the right title, interest of the party of the first part in the said premises for a price of Rs. 3,50,000/- (Rupees Three Lakhs Fifty Thousand only) .

P.K.M.

Jaya

2) The party of the second part have paid Rs.35,000/= before execution of this agreement (RECEIPT OF WHICH IS ISSUED SEPRATLY) and assures to pay Rs.35,000/= with in fifteen days from this agreement and Rs.30,000/= with in one month from this agreement and balance on receving loan from financial institution.

3) The Party of the second part hereby agrees and assures that on becoming a member of the said co-operative housing society of the flat owners of the said building and shall abide all and single rules by laws and regulations adopted by the society or society may adopt from time to time.

P. K. K.

P. K. K.

4) The party of the first part hereby declares that he has not on or before the date of this Agreement mortgaged, Transferred, Assigned or in any way encumbered his right title and interest in the said premises.

5) It is further agreed between the parties that on transfer of the said property/ premises in the name of the party of the second part, party of the second part is entitled to hold, possess, occupy and enjoy the said premises without any interruption from the party of the first part.

6) The society has given the No Objection Certificate for selling of the said flat, which is enclosed herewith, The Co-Op Hsg. Soc. is ready to give Transferee a membership of the co-op Hsg. Soc.

P. K. M.
Suzanne

7) The party of the first part also hereby further declare that he has full right and absolute authority to enter into this agreement and that he has not done or performed or caused any act deed matter or things whereby it may be obstructed, prevented, hindered from entering into this agreement or transferring the said premises as purported to be done hereby or whereby the party of the second part hereto may be obstructed prevented hindered in enjoying the right to be conferred or transferred hereby in favour or whereby the quiet and peaceful possession of the party of the second part in respect of the said premises may be disturbed and in the event of it being found so that the party of the first part was not entitled to

P. Khan
P. Khan

enter into this agreement and transfer his rights sought or purported to be transferred hereby and the party of the second part is not able to enjoy the quiet and peaceful possession of the said premises due to any such reasons, the party of the first part shall within the limits of the consideration herein reserved be liable to compensate, indemnify and / or reimburse, damages which the said party of the second part may suffer or sustain.

(D) The society gives NO OBJECTION CERTIFICATE for the transfer of the said flat and shares of the society in favour of the party of the second part and also assures to admit purchaser as a member of the society.

P. Kim
P. Kim

9. The party of the second part is bound to get the said premise legally transferred in his own name / favour after observing all requirements and to get the deed application etc., for the purpose.

10) It is hereby agreed by and between the parties that the party of the first part shall clear all municipal taxes, electric and water charges and any of the charges etc, upto the date of handing over the possession and after handing over the possession the party of the Second part is liable to incur all the above mentioned expenses.

11) It is agreed between the parties that the above mentioned price consideration includes the payment of the deposits made to the seller by the party of

P. K. K.

P. K. K.

the first part as mentioned in the agreement for sale between them i.e. Deposit made for electric , and any other deposits with society such as sinking fund etc. made by the seller for the flat.

12) The party of the second part hereby undertake to incur all expenses of application, registration, stamp duty of this particular transaction whatsoever that will be necessary for legal transferring of the right, title and interest in the said premises of the party of the second part and all cost for the transfer application, permissions and expenses including stamp duty, registration charges legal expenses typing charges out of the pocket expenses etc. are to be born and paid by the party of the second part, the PURCHASER.

13) Possession of the flat will be given on receiving full and final payment.

14) Seller shall provide all necessary papers of property.

15) The party of the second part purchaser will bear and pay the charges/ fees of legal Advisor.

THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

The Flat No.02 on Ground Floor, Area Admeasuring about 525 sq.ft. Built up area in Bldg No.11 of THE RADHA NAGAR CO.OP. HSG. SOC.LTD. AT VILLAGE GANDHARE TAL. Kalyan (West) having Reg No. TNA/KYN/HSG/(T.C)/8124/95-96 on all that piece and parcel of N.A. land bearing

SURVEY NO.	HISSA.NO.
------------	-----------

28	5
----	---

30	4
----	---

19

P. K. ...
...

31	PART
32	1-4
46	3 AND
46	4

AT VILLAGE GANDHARE TAL. KALYAN .within the limits of Kalyan Dombivali Municipal Corporation and registration district Thane Sub. registration Dist. Kalyan .

And bounded as follows :

ON OR TOWARDS EAST:LAND BEARING S.NO.32

ON OR TOWARDS SOUTH:PROPOSED D.P.ROAD 2,S.NO.31 PT

ON OR TOWARDS WEST :LAND BEARING S.NO.30 PT AND 68

ON OR TOWARDS NORTH :BY PIPE LINE AND BEYOND THAT LAND BEARING S.NO.31 PART.

P. K. ...
...

पानती क.

नोंदणी ३९ म.
Regn. 39 m.

६८१०

दस्तऐवजाचा/अर्जाचा अनुक्रमांक 2233/९९

दिनांक 21-१- सन १९ ९९

दस्तऐवजाचा प्रकार--

कलम ५७ (फोलिएट) ३,५०,०००/-
२/१९ १५/९९ ५/९९

दस्तऐवजाचे नाव--

प्रमाणे फी मिळाली:-

नोंदणी फी

नक्कल फी (फोलिएट)

पृष्ठांकनाची नक्कल फी

टपालखर्च

नकल किंवा जापने (कलम ६४ ते ६७)

शोध किंवा निरीक्षण

दंड--कलम २५ अन्वये

कलम ३४ अन्वये

प्रमाणित नकल (कलम ५७) (फोलिएट)

इतर फी (मागील पानावरील) बाब क्र.

..
..
..
..
..

रु.	पै.
3400	
2	
3	
94	
एकूण ..	3420

दस्तऐवज

रोजी तयार होईल व

नोंदणीकृत डाकेने पाठवली जाईल.

या कार्यालयात देण्यात येईल.

द्वयम निबंधक कल्याण-१.

नावे नोंदणीकृत डाकेने पाठवावा.

हवाली करावा.

सादरकर्ता

दस्तऐवज खाली नाव दिलेल्या व्यक्तीच्या

M.D.F.C.

IN WITNESS WHEREOF the parties have set and sub-
scribed their respective hands and seals on the day
and the year first hereinabove mentioned.

SIGNED AND DELIVERED

by the within named SELLER

SHREE PRABIR KUMAR MITRA.



SIGNED AND DELIVERED

by the within named PURCHASER

SHRI. RAJENDRA TRIMBAK CHOPADE



WITNESS:- 1) Shantesh

Shantesh K. Thakkar,
9/2 mauish Apt,
Sai path, Kalyan.

2) R.V. Garkar

R.V. Garkar. 4/22
Radhanagar Kalyan(W).

कल्याण महानगरपालिका, कल्याण.



जा.क्र. कगपा / नरवि / सो.मो/उ.न/३१६
 कल्याण महानगरपालिका,
 कार्यालय, कल्याण.
 दिनांक २५-९-९५

वांधकाम पूर्णतेचा दाखला

आ.क्र. बी-०७५, बी१=३३८, ३१=१३३ १६, ३२=११५२, १८ रजिस्टरत

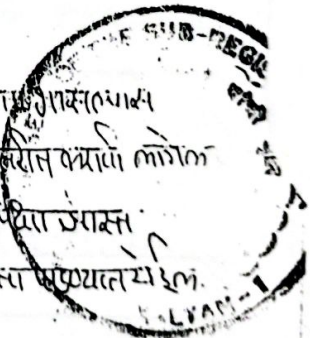
प्रति,
 श्री. श्रीमती ललित पांडुरंग गणगे व उत्तर
 मोचे कु.मु.प.धा. श्री. पी.के. जगदिन
 द्वारा - मे. अर्जिन कॉन्स्ट्रि
 कल्याण

श्री. श्रीमती गो अर्जिन कॉन्स्ट्रि (श्री. ली. एस. टॉक्यो) यांचे
 दिनांक १९/९/९५ च अर्जातून दाखला देण्यात येतो श्री. रवानी कल्याण
 महानगरपालिका हदीत, मधे नं. ३४८/६, २५/५, ३१ - हि. नं. ३२१/४
 मिटी सर्व्हे. नं. - ब्लॉक नं. -
 मोचे गंधारे - कल्याण

येथे महानगरपालिका यांचे वहील वांधकाम परवानगी जायक क्रमांक ५१५५/००५५/००५५
 क्रमांक १५८९/९५ दिनांक २३/९/९५ अन्वये मंजूर केलेल्या
 नकाशे प्रमाणे राहणेशाठी / बाणिय-श्रीरामेंमिक वांधकाम पूर्ण केले आहे. सुव त्यांना सोबतच्या
 नकाशे मध्ये हिरव्या रंगाने दुफस्ती दाखविल्या प्रमाणे तसेच खालील अटीवर वांधकामाची
 वापर परवानगी देण्यात येत आहे. **श्री. रवानी कल्याण**

- ✓ १) तळ मजला : ३६ जाळे - १०८ खोल्या
 - ✓ २) पहिला मजला : ३६ जाळे - १०८ खोल्या
 - ✓ ३) दुसरा मजला : ३६ जाळे - १०८ खोल्या
 - ✓ ४) तिसरा मजला : ३६ जाळे - १०८ खोल्या
 - ✓ ५) चौथा मजला : —
- } रवानी कल्याण

अटी : १) अर्जातून दाखल केलेल्या प्लानचा अर्जातून उतरल जाणाऱ्या जागेतून जाणाऱ्या
 त्या जागेतून होणाऱ्या वा.म.पा. र. विजाळून होणाऱ्या पत्राची जागेतून
 २) वापर परवानगीसोबत जोडलेल्या नकाशात दर्शविल्या जाणाऱ्या
 वहील व खोल्या पित्तपत्रांना कोळ्यास घेऊन देण्यात येतील.



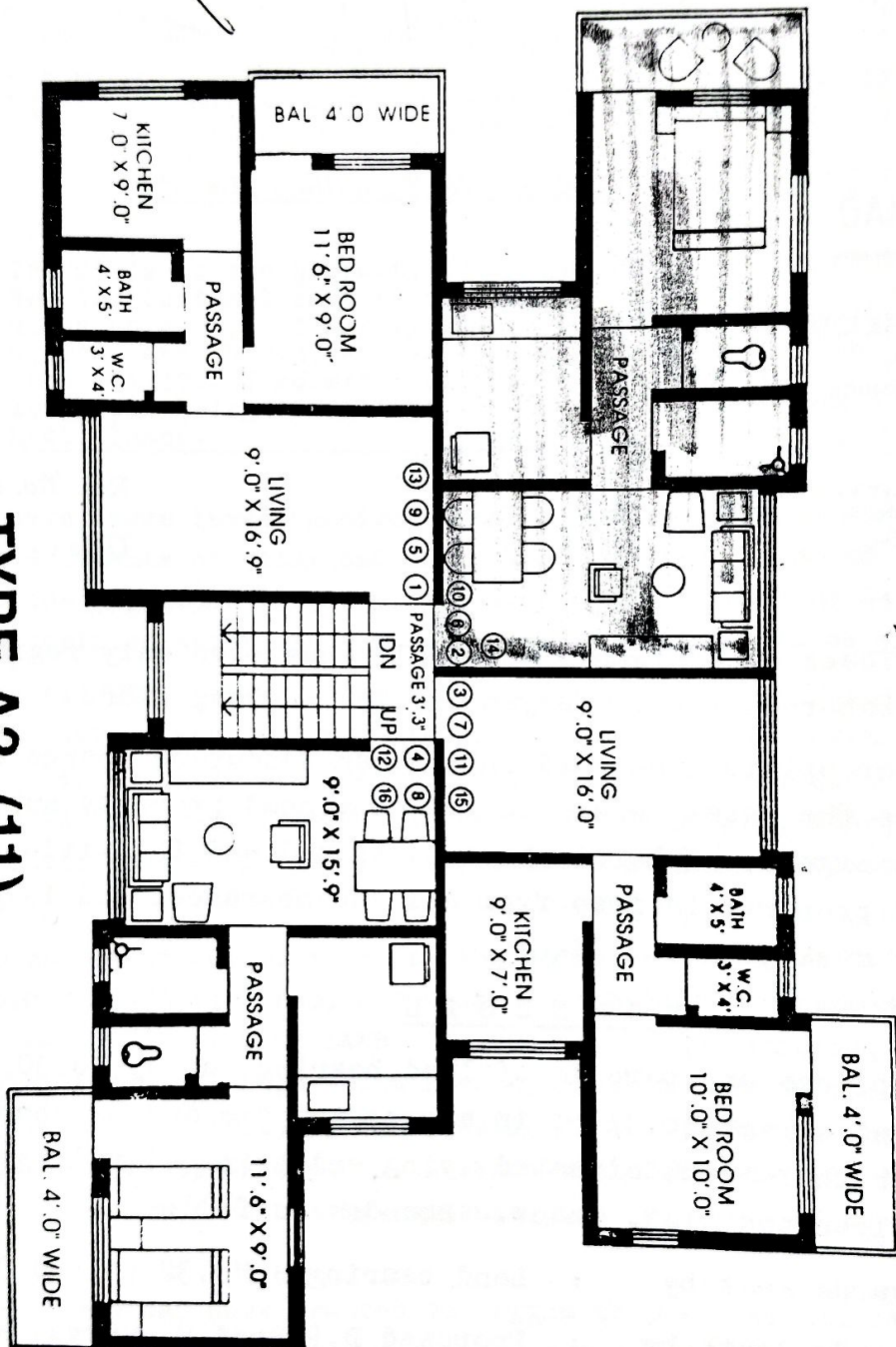
२१/९/९५

कल्याण महानगरपालिका कल्याण.
 १) उप आयुक्त संविषयी / अंयतनाय, महाम्यक अधिकारी कार्यालय, कल्याण
 २) कर विभाग.
 ३) वाणी विभाग.

२२/९/९५
 CERTIFIED TRUE COPY

URBAN PLANNER
 Architects, Engineers, Estate Valuers,
 Industrial Consultants, Interior Design

**: ANNEXURE VI :
FLOOR PLAN**



Blaudelwal
Shri

TYPE A2. (11)

RADHA NAGAR

Gandhara Village, Barave Road, Off Murhad Highway,
KALYAN : PHONE : (0251) 25950 : 28596

AREA (Built-up)

525 Sqft.

FLAT No. 2

BUILDING No./TYPE 11/A-2

ON Ground Floor

**ANNEXURE IV
COPY OF COMMENCEMENT CERTIFICATE**

कल्याण महानगरपालिका, कल्याण.



जावक क्रमांक/कमपा/नरवि/बा पी. नं. ६८७८

कल्याण महानगरपालिका कार्यालय, कल्याण

दिनांक : ७-५-८३

श्री/श्रीमती बाबन पांडुरंग ठाणकोट इनर

(जांचे कुटुंबीयपंथारक-डी. पी. के. जनादिन)

द्वारा- मे. अर्तन एन्सर्स (वास्तुशिल्पकार), कल्याण.

विषय : स. नं. ३०/७, २४/५, सि. स. नं. ३९, ३२ १/२

हि. नं.

प्लॉट नं., _____ मोजे गंधार येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत.

संदर्भ : आपला दि. १७-३-८३

श्री डी. एस. वैद्य. (मे. अर्तन एन्सर्स)

वास्तु शिल्पकार यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज.

महानगरपालिका प्रादेशिक बनगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये

सि. स. नं.

स. नं. ३०/७, २४/५, ३९, ३२ १/२

हि. नं.

प्लॉट नं.

मोजे गंधार

मध्ये ३४०७७.०६

श्री. वि. भूखंडाच्या विकास करावयास मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि. १७-३-८३ च्या बाजूस अनुसरून पुढील गतीस अधिन

रहून तुमच्या मालकीच्या जागेत हिरव्या रंगाने दुहेरी बांधविल्याप्रमाणे लक्ष्मण/स्टीट, तळपुजळा पहिले प्रमाणे व दुसरा प्रमाणे, तिसरा प्रमाणे, चौथ्या प्रमाणे रक्षणपुढी दुकाने/अॅडिस/दवाखाना/हॉस्पिटल/पाळेसाठी/गेरेव. बाहे मितीच्या इमारतीच्या बांधकामा बाबत, बांधकाम परवाना/प्रारंभ प्रमाण पत्र देण्यात येत आहे.

इमारत क्र. १७, १८, २२, २५, २६, ३२, ३३, ३५ (सर्व) (ए-३) (ए-२) (ए-९) (ए-२) : अटी (ए-२) (ए-७) (ए-५) (ए-२) - तडफनिमजळ

- ही बांधकाम परवानगी दिल्याचे वारखागुन एक वर्ष पर्यंत बंध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नूतनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नूतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. बंध मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नूतनीकरण करताना किंवा नवीन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास आराखड्याच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
- नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुहेरी आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
- मे. जिन्हाधिकारी ठाणे, यांजकडून बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर बिनशर्ता परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व बिन शर्तीच्या परवानगीची एक सत्य प्रत कागद सुरु करावयाचे पधरा (१५) दिवस अगोदर महानगरपालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
- बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी महापालिका कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे.
- ही परवानगी आपल्या मालकाच्या कबजातील जमिनी व्यतीरीत जमिनींवर बांधकाम अगर विकास करण्यास हक्क देत नाही.
- बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे करता येईल.
- सोळा पर्यंत बांधकाम, क्षाह्यानंतर वास्तु शिल्पकारांचे मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे प्रमाणपत्र, महानगरपालिकेस सादर करण्यात यावे व त्या नंतरच जोटपावरोळ बांधकाम करावे.
- प्लॉटचे हद्दीत इमारती बांधणी भोकळ्या रोडययाच्या जागेत बदल करू नये. व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
- बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- इमारतीच्या बांधकामच्या सुरक्षितेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तु शिल्पकार व त्याच्या विचारद यांचेवर राहिल.

सहायक संचालक
नगररचना



जा. क्र. कथपा/नरवि/स/प/ली/१०३-२०
कल्याण महानगरपालिका कार्यालय,
कल्याण
दिनांक :- २४.०७.१९

प्रति,
श्री. वबन पांडुरंग ठाणे व इतर,
चाचे फुलभुरखेव्यासपत्रक धारक श्री. पी. के. नानादेन
द्वारा - मे. अर्बन प्लॅनर्स
१४, महावीर सोपिंग सेक्टर,
कल्याण.

विषय :- स. नं. ०२२/५, ३०/४, ३९ व ३२/४ मोजे-अकार
शेफीक सुमार ३४, ०७७.०६ चौ. मी. भुरखडातरीद निवासी
व्यापारी नैतिकीक इमारतीच्या अग्राखंडाच्या मंजूर मिदये
बाबत.
संदर्भ :- अग्राखंड दि. २०५२ चा अर्ज
दि. २४/७/१९ चौ. मी.

महाशय/महोदया,

वर नमूद केलेली अर्जदाराची जागा ही कल्याण कॉम्प्लेक्स

स्ट्रॅक्चर प्लॅनमध्ये

समाविष्ट असून त्यातील तरातीप्रमाणे ती जागा रहिवासी विभागामध्ये
येत व कोणत्याही प्रस्तावाचे अधीत होत नाही.

परंतु ही जागा अग्रा वापर नकाशे, प्रमाणे नियोजित रस्ता/
मार्केट/सार्वजनिक उपयोग यामुळे बाधित होत असून तिचा अग्राखंड भाग
रहिवासी वापरासाठी विकासधम आहे.

अर्जदाराने तादर केलेला बांधकाम प्रस्ताव हा/समूह निवात
पध्दतीचा असून तो प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहे.

सध्या वरील भूखंडातील बांधकाम प्रस्ताव अर्जदाराने तादर
केल्याप्रमाणे खालील शर्तीना आधीन राहून मंजूरी देणेत येत आहे.

[१] बांधकाम प्रस्तावातील सर्व भूखंड, रस्ते, खुल्या जागा याचा
प्रत्यक्ष जागेवर प्रस्तावित नकाशे प्रमाणे आखणी नगर भूमापक/जिल्हा
निरीक्षक भूमी अभिलेख याचे मार्फत करून घ्यावी व जिल्हा निरीक्षक, भूमी
अभिलेख याचे मार्फत करून घ्यावी. जिल्हा निरीक्षक, भूमी अभिलेख
यांचेकडील प्रमाणीत नकाशाची प्रत अंतिम मंजूरीसाठी ही मंजूरी दिल्या
तारखेआसून एक पत्राचे आता तादर करावी.

[२] बांधकाम प्रस्तावातील भूखंडाचा वापर सुरु करण्यापुर्वी रस्ते,
त्यांच्या गटारीसह, वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वस्वात
बांधण्यांत यावेत व त्यांची रस्ती मंजूरी प्रमाणे ठेवण्यांत यावी. तसेच
सार्वजनिक वापराचे रस्ते व नाल्या महानगरपालिकेकडे विनामुल्य हस्तांतरित

करण्यांत यावेत.

[३] जांघकाम प्रस्तावात जाखवल्याप्रमाणे पूर्व परवानगी शिघ्राय कोणत्याही प्रकारचा मसल कर घेई.

[४] जांघकाम प्रस्तावातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून झसतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरासाठी परवानगी घ्यावी.

[५] जांघकाम प्रस्तावातील खुली जागा ही प्रत्यक्ष जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० रकदया व ती कोणत्याही जांघकामा व्यतिरिक्त कायम खुली ठेवण्यांत यावी. तिचा उपयोग जाग, क्रिडांगण अशा स्वस्वांत करण्यांत यावा.

तसेच खुल्या जागेची किंमत स्पष्ट १/- घेऊन ती महानगरपालिकेकडे हस्तांतरित करण्यांत यावी.

[६] भूखंड हा महामार्ग किंवा रेल्वेमार्गास सन्मुख, लागून किंवा जवळ असल्यास तसेच जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विधुत वाहिनी जात असल्यास संबंधित खात्याकडून ना-हरकत दाखला आपण भिळविला पाहिजे.

[७] नागरी जमीन क्रमांक अर्थादा-१२७६ मधील तरतुदी अन्वये काही धाद उपस्थित झाल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी आपली राहिल.

[८] जे जिल्हाधिकारी, जेणे यांजकडून जांघकाम चालू करावयाचे अगोदर पिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व पिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्यप्रत काम सुरु करावयाचे पंधरा [१५] दिवस अगोदर महानगरपालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.

[९] अभिन्यासातील रस्ते, रस्त्याचेकडील गटारे जांघकामास व पिण्यासाठी लागणा-या पाण्याची सोय अर्जदाराने स्वतःच्या खर्चाने करावयाची आहे. त्याचप्रमाणे अंतर्गत विधुत पुरवठा, नळ योजना, मलनिःसारण सांडपाणी व्यवस्था व पावसाळी पाण्याचा निचरा स्वखर्चाने महानगरपालिकेच्या नियमावली प्रमाणे वरील कुविधा उपलब्ध करावयाच्या आहेत. त्यासाठी आवश्यक लागणारे इमारतीचे नकाशे, त्याचे स्थान, जांघकामाचा तपशील, रस्त्याचा जॉस सेक्शन त्यामध्ये जांघकामाचे मटेरीयल, साईड गटार इ. योजनांसह सादर करावे. नकाशावर पावसाच्या पाण्याचा निचरा होण्यासंबंधी आवश्यक लागणारे तपशिलवार नकाशाची महानगरपालिकेची मंजूरी घ्यावी. वरील प्रमाणे पूर्तता झाल्यावरच अंतिम जांघकाम परवानगी देणेत येईल.



: 3 :

[१०] वरील सर्व शर्तींची पूर्तता केल्याबाबत शहर अभियंता/कार्यकारी अभियंता यांचा दाखला सादर केल्यानंतर बांधकाम प्रारंभ परवानगी देण्यांत येईल.



Shethkar
नगर रचनाकार
सहाय्यक-संचालक-नगर रचना,
कल्याण महानगरपालिका, कल्याण
कल्याण महानगरपालिका, कल्याण

सही व हुददा

Shethkar
22/2/20

प्रत :-

१) वरिष्ठ नियोजक, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, कल्याण संकुल.

२) उप आयुक्त/सहाय्यक आयुक्त - कल्याण - विभाग.

**ANNEXURE III
COPY OF I.O.D.**

मुंबई महानगरपालिका, तुळ्याण

सहायक संचालक
नगररचना



जा. क्र. १५५५/नरवि/२५/१०३०२०
कल्याण महानगरपालिका कार्यालय,
तुळ्याण
दिनांक :- २४.०७.१९

प्रति,
श्री. व्जबन पांडुरंग ठाणगे व इतर,
यांचे कुलमुखव्यापत्रक धारक श्री. पी. कृ. वननादन
द्वारा - मॅ. अर्बन प्लॅनर्स
१४, महावीर शॉपिंग सेंटर,
तुळ्याण.

विषय :- स.नं. ०२८५, ३०४, ३१ व ३२/४ मोजे - अर्दार
प्लॅन सुमारे ३४,०७७.०६ चौ. मी. झुजडावरील निवासी
व्यापारी व औद्योगिक इमारतींच्या आराखड्यांचे मंजूर मिळणे
बाबत.
संदर्भ :- आपला दि. १०/०५/१९ या अर्ज
सं. ३४,०७७.०६ चौ. मी.

महाशय/महोदया,

वर नमूद केलेली अर्दाराची जागा ही तुळ्याण कॉम्प्लेक्स

सूचक प्लॅनमध्ये

समाविष्ट असून त्यातील तरतुदीप्रमाणे ती जागा रहिवासी विभागामध्ये
थे व कोणत्याही प्रकारची बांधणी होत नाही.

परंतु ही जागा उच्च वापर नकारणे, प्रमाणे नियोजित रस्ता/
मार्केट/सर्वजनिक उपयोग यामुळे बाधित होत असून तिचा उपयुक्त भाग
रहिवासी वापरसाठी विकासधम आहे.

अर्दाराने तादर कैला बांधकाम प्रस्ताव हा/समूह निवास
पध्दतीचा असून तो प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आहे.

सद्य वरील झुजडातील बांधकाम प्रस्ताव अर्दाराने तादर
कैलाप्रमाणे खालील शर्तीना आधीन राहून मंजुरी देणेत येत आहे.

[१] बांधकाम प्रस्तावातील सर्व झुजड, रस्ते, तुळ्या जागा याचा
प्रत्यक्ष जागेवर प्रस्तावित नकारणे प्रमाणे आखणी नगर भूभाषक/जिल्हा
निरीक्षक भूमी अभिलेख याचे मार्फत करून घ्यावी व जिल्हा निरीक्षक, भूमी
अभिलेख याचे मार्फत करून घ्यावी जिल्हा निरीक्षक, भूमी अभिलेख
याचेकडील प्रमाणीत नकाशाची प्रत अंतिम मंजुरीसाठी ही मंजुरी दिल्या
तारखेपासून एक वर्षाचा अंतिम तादर करावी.

[२] बांधकाम प्रस्तावातील झुजडाचा वापर सुरु करण्यापूर्वी रस्ते,
त्यांच्या गटारीसह, वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्क्या स्वरूपात
बांधण्यात यावेत व त्यांची रूंदी मंजुरी प्रमाणे ठेवण्यात यावी. तसेच
सार्वजनिक वापराचे रस्ते व नात्या महानगरपालिकेकडे विनामुल्य हस्तांतरित

जा. क्र. १५५५/नरवि/२५/१०३०२०



करण्यांत यावेत.

[३] बांधकाम प्रस्तावात कोणत्याप्रमाणे पूर्व परवानगी शिष्याय कोणत्याही प्रकारचा मसल कर येई.

[४] बांधकाम प्रस्तावातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संश्लेष्य रेखांकनामधील रस्त्यांना ते जोडण्यासाठी व वापरासाठी परवानगी घ्यावी.

[५] बांधकाम प्रस्तावातील खुली जागा ही प्रत्यक्ष जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० रकबा व ती कोणत्याही बांधकामा व्यतिरिक्त कायम खुली ठेवण्यांत यावी. तिचा उपयोग बाग, फ्रिडांगण अशा स्वस्मांत करण्यांत यावा. तसेच बुल्या जागेची किंमत स्पष्ट १/- घेऊन ती महा नगरपालिकेकडे हस्तांतरित करण्यांत यावी.

[६] भूखंड हा महामार्ग किंवा रेल्वेमार्गास सन्मुख, लागून किंवा जवळ असल्यास तसेच जागेतून किंवा जागे जवळून अतिदाब विद्युत वाहिनी जात असल्यास संबंधित खात्याकडून ना-हरकत दाखला आपण भिळविला पाहिजे.

[७] नागरी जमीन काल अधिदा-१९७६ मधील तरतुदी अन्वये काही वाद उपस्थित झाल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी आपली राहिल.

[८] जिल्हाधिकारी, जणे बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर पिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व पिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्यप्रत काम सुरू करावयाचे पंधरा [१५] दिवस अगोदर महानगरपालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.

[९] अभिन्यासातील रस्ते, रस्त्याचेकडील गटारे बांधकामास व पिण्यासाठी लागणा-या पाण्याची सोय अर्जदाराने स्वतःच्या खर्चाने करावयाची आहे. त्याचप्रमाणे अंतर्गत विद्युत पुरवठा, नळ योजना, मलनिःसारण सांडपाणी व्यवस्था व पावसाची पाण्याचा निचरा स्वखर्चाने महानगरपालिकेच्या नियमावली प्रमाणे वरील त्रुटिधा उपलब्ध करावयाच्या आहेत. त्यासाठी आवश्यक लागणारे नकाशे, त्याचे स्थान, बांधकामाचा तपशील, रस्त्याचा फ्रॉन्ट सेक्शन त्यामध्ये बांधकामाचे मटेरीयल, साईड गटार इ. योजनांसह सादर करावे. नकाशावर पावसाच्या पाण्याचा निचरा होण्यासंबंधी आवश्यक लागणारे तपशीलवार नकाशाची महानगरपालिकेची मंजूरी घ्यावी. वरील प्रमाणे पूर्तता झाल्यावरच अंतिम बांधकाम परवानगी देणेत येईल.



: 3 :

[१०] वरील सर्व शर्तींची पूर्तता केल्याबाबत शहर अभियंता/कार्यकारी अभियंता यांचा दाखला सादर केल्यानंतर बांधकाम प्रारंभ परवानगी देण्यांत येईल.



Shetkar
नगर रचनाकार
सहाय्यक-संचालक-नगर रचना,
कल्याण महानगरपालिका, कल्याण
कल्याण महानगरपालिका, कल्याण

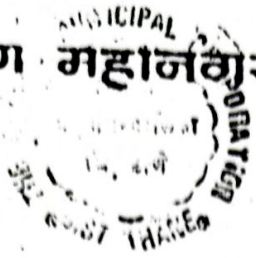
सही व हुददा

Shetkar
22/7/19

प्रत :-

- १) वरिष्ठ नियोजक, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, कल्याण संकुल.
- २) उप आयुक्त/सहाय्यक आयुक्त. ----- कल्याण ----- विभाग.

कार्याण महानगरपालिका, कल्याण.



जावक क्रमांक/कमपा/नरवि/बा प. १०११००८-६

कल्याण महानगरपालिका कार्यालय, कल्याण

दिनांक : २३-४-८४

श्री/श्रीमती श्रीमती चंद्रशेखर ठाणेकर यांच्या

(जाती कुजुगुणपूरुवत - श्रीमती सुधीर जगादण)

दादा - श्री अरवि चव्हाण, (लाहूर नगरपालिका), कल्याण

विषय : स. नं/३०४, २६५, सिस नं, ३१, ३२ १/४ हि. नं.

प्लॉट नं, मोजे गंधार येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत.

संदर्भ : आपला दि. ३-८-८३ २५-१०-८३चा

श्री. श्री अरवि चव्हाण, (लाहूर नगरपालिका)

वास्तु शिल्पकार यांचे मार्फत सादर केलेला अर्ज.

महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये

सि. स. नं ३०४, २६५, ३१, ३२ १/४ हि. नं.

प्लॉट नं. मोजे गंधार मध्ये ३००००.०६

चौ. मि. भूखंडाच्या विकास करावयास मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि.

२५-१०-८३ च्या शर्तीस अनुसरून पुढील शर्तीस अधिनियम नुसत्या मालकीच्या जागेत हिरव्या रंगाने दुसऱ्या दाखविल्याप्रमाणे कळमर/स्टील, तळमजला पहिला मजला व दुसरा मजला, तिसरा मजला, चौथा मजला रक्षणसाठी हुकूम / ऑग्रेस / इन्फ्रस्ट्रक्चर / डॉक्ट्रीटल / माऊन्टिंग / व्हॅन वाडे भितीच्या इमारतीच्या बांधकामा बाबत, बांधकाम परवाना/प्रारंभ प्रमाण पत्र देण्यात येत आहे.

उपपत्र क्र. २ (अ-२), ३ (अ-१), ४ (अ), ५ (अ), ६ (अ-१) व ८ (अ-१) = १+६+७+३+३+३ = २६+३ = २९ मजले.
उपपत्र क्र. ११ (अ-२), १२ (अ-२), १३ (अ-१), अटी : १६ (अ-१) व १८ (अ-२) = १+३ = ४ मजले.

- ही बांधकाम परवानगी दिल्याचे वारखेलासुन एक वर्ष पर्यंत वैध असेल. नंतर पुढील वर्षासाठी परवानगीचे नवनीकरण मुदत संपणे आधी करणे आवश्यक राहिल. अशा प्रकारचे नुतनीकरण फक्त तीन वर्षे करता येईल. वंघ मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे. नुतनीकरण करतांना किंवा नवीन परवानगी घेतांना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास आराखडाच्या अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
- नकाशात रंगाने केलेल्या दुसऱ्या आपल्यावर वंघनकारक राहतील.
- मे जिन्हाधिकारी ठाणे, याजकडून बांधकाम चालू करावयाचे अगोदर विनसेतो परवानगी घेण्याची जबाबदारी तुमच्यावर राहिल व विन सेतीच्या परवानगीची एक सत्य प्रत काम सुरू करावयाचे पंधरा (१५) दिवस अगोदर महानगरपालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
- बांधकाम चालू करण्यापूर्वी (७) दिवस आधी महापालिका कार्यालयास लेखी कळविण्यात यावे.
- ही परवानगी आपल्या मालकीच्या कबजातील जमोनी व्यतीरीत जमीनीवर बांधकाम अगद विकास करण्यास हुक देत नाही.
- बांधकाम वा सोपवत्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे करता येईल.
- जोत्या पर्यंत बांधकाम झाल्यानंतर वास्तु शिल्पकाराचे मंजूर नकाशा प्रमाणे बांधकाम केल्या बाबतचे प्रमाणपत्र, महानगरपालिकेस सादर करण्यात यावे व त्या नंतरच जोत्यावरोल बांधकाम करावे.
- प्लॉटचे हद्दीत इमारती भोवती मोकळ्या सोडावयाच्या जागेत बदल करू नये. व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करू नये.
- बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतल्याशिवाय करू नये. तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरची बांधकाम परवानगी रद्द झाली असे समजण्यात येईल.
- इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षितेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपल्या वास्तु शिल्पकार व स्यासत्य विशारद यांचेवर राहिल.

ANNEXURE VI
FLOOR PLAN

११. बांधकाम पूर्णतेच्या दाखला बापर परवानगी घेतल्याशिवाय इमारतीचा बापर कर नये. त्यासाठी जागेवर ज्या प्रमाणे बांधकाम पूर्ण झाले आहे, त्याचा नकाशा वास्तू शिल्पकार व स्थापत्य विभागात यांच्या विहित नमुन्यातील दाखल्यासह (३ प्रतीत) इतर आवश्यक कागद पत्रासह सादर करण्यात यावा.

१२. बांधकाम चालू करण्यापूर्वी नगर भूमापन अधिकारी/भूमी अभिलेख खात्याकडून जागेची आखणी करून घेण्यात यावी.

१३. नकाशात दाखविलेल्या गाळघांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्वपरवानगी शिवाय बदल करू नये

१४. नवीन इमारतीस मंजूर नकाशे प्रमाणे सेप्टीक टँक पाहिजे व संडास मलिन्य काळात जवळच्या मलनिस्सरण नलिकेस स्वच्छचिने नगर अभियंता यांचे परवानगिने जोडणे आवश्यक राहिले सेप्टीक टँक विहीरी पासून कमीत कमी ५० फूट अंतरावर असणे आवश्यक आहे.

१५. सांडपाण्याचे व पागोळ्याचे पाणी महानगरपालिकेच्या गटारांत स्वच्छचिने नगर अभियंता यांच्या परंतो प्रमाणे सोडणे लागेल. सांडपाण्याच्या बाबतीत आरोग्य खात्याने प्रमाणपत्र असल्या शिवाय बापर परवाना देण्यात येणार नाही.

१६. बांधकामाचे मटेरीयल रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास महानगरपालिकेच्या बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिले व त्या करिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (व दंड झाल्यास त्या रकमेसहीत) भरावी लागेल.

१७. बांधकामाच्या वेळी निरुपयोगी माल (मटेरीयल) महानगरपालिका सांगेल त्या ठिकाणी स्वच्छचिने वाहून टाकला पाहिजे.

१८. बांधकामाच्या सभोवताली सोडलेल्या खुल्या जागेत कमीत कमी १) अशोक २) गुळमोहर ३) चिंच ४) निलंबिरी ५) करज पंकी एकूण दहा झाडे लावून त्याची जोपासना केली पाहिजे तसेच सद्या अस्तीत्वात असलेली झाडे तोडण्यापूर्वी परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

१९. नकाशात दाखविल्याप्रमाणे बांधकामाचा फक्त राहणेसाठी/वाणिज्य/संरक्षण/औद्योगिक उपयोग करावा.

२०. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ मधील तरतुदी प्रमाणे जागा बांधीत होत असल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी आपलेवर राहिल.

२१. जागेतून किंवा जागेजवळून अतिदाब विद्युतवाहिनी जात असल्यास बांधकाम करण्यापूर्वी संबंधीत खात्याकडून वा हरकत दाखला घेतला पाहिजे.

२२. जागा महासाम किंवा रेल्वे मार्गात सन्मुख लागून, क्रिया जवळ असल्यास संबंधीत खात्याकडून बांधकाम करण्यापूर्वी वा हरकत दाखला घेतला पाहिजे.

२३. बांधकामाकडे किंवा इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिले बांधकाम परवानगी नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिली असल्यास त्या रस्त्याचे काम महानगरपालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्राधान्यते प्रमाणे केले जाईल. व तसा रस्ता होई पावेतो इमारतीकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.

२४. जागेत जुने भाडेकर असल्यास त्यांच्या बाबत योग्य ती व्यवस्था करायची जबाबदारी मालकाची राहिल व मालक-भाडेकर यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निकारण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्याबाबतीत महानगरपालिका जबाबदार राहणार नाही.

२५. सडक जागेतून पाण्याच्या नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो इकडील परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.

२६. सडक प्रकरणी चुकीची संतुर्ण माहिती दिली असल्यास सडक बांधकाम परवानगी रद्द करणेत येईल.

२७. सडक जागेत विहीर असल्यास ती इकडील परवानगीशिवाय वजवू नये.

२८. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर पिण्याच्या पाण्याचे कनेक्शन मिळण्याकरिता महापालिकेकडे जबाबदारी राहणार नाही किंवा पिण्याच्या पाण्यासाठी महापालिका हमी घेणार नाही.

२९. सडक जागेत बांधकाम करण्याबाबतचा पूर्वीचा परवाना असेल तर तो या द्वारे रद्द झाला असे समजण्यात यावे.

३०. गटाराचे व पावसाच्या पाण्याचा निचरा होणेकरिता महापालिकेचा गटारास जोडणेसाठी पक्क्या स्वच्छचिनी गटारे बांधायला.

३१. बांधकामासाठी व पिण्याच्या पाण्यासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही त्यासाठी बोअरवेलचे काम करावे लागेल.

३२. अखंडासमोरील रस्ता पक्क्या स्वच्छचिनी तयार केल्याखेरीज बापर परवाना मिळणार नाही.

३३. मं० नं० १७० मध्ये निलंबित झालेल्या बांधकामाच्या बाबतीत कोणत्याही प्रकारची छत्रपत्र नाही.

३४. विकासात्मक योजनांच्या अन्वये बांधकामासाठी जागा - बांधकाम परवानगी देण्याबाबतची सुचना पाठविल्या जाईल - पडताळून पहाण्याचीसही व हद्दामतीमिती करावी लागते.

शु. नगरपालिका व नगर कार्ये जाहीर करून देते. बांधकाम परवानगी मंजूर करणाऱ्याची सही हातस.

प्रत : १) वरील नियोजक, मध्यम महानगर प्रवेश विकास प्राधिकरण, कल्याण. २) उपआयुक्त / साहाय्यक आयुक्त कल्याण महानगरपालिका



RAMACHANDRA & ASSOCIATES

Mumbai Office : 703, Kulsawmini, Bhoir Wadi, Mahatma Phule Road, Dombivli (West) - 421202. Mumbai.
 Tele: 7666473969, Mobile: 9892713937, E-mail: ram.valuer@gmail.com
 Pune office : Shop No 111, Vypar Sankul, Opp Konark Vihar, Dhankawadi, Pune -411 043.
 Mobile : 09422005668, E-mail: ramachandraassociates@gmail.com
 Chennai Office : Office No. 04, Second Floor, Arthi Chambers, 189, Anna Salai, Chennai. 600 006
 Telephone No. 044- 42077053/54, Fax No.0 44-42077052. E-mail: ram.valuer@gmail.com
 Ichalkaranji Office : H. No.6/699, Near Maruti Temple, Khanjire Mala, Ichalkaranji - 416 115, Dist: Kolhapur,
 Mobile No: 09730334388, E-mail: vram_dvk@yahoo.co.in

Ref: RA/SBI/10370/08 - 18

I. SUMMARY OF VALUATION REPORT OF

IMMOVABLE PROPERTY
(RESIDENTIAL FLAT)

OWNED BY

MR. RAJENDRA TRIMBAK CHOPADE

AT

**FLAT NO. 02, GROUND FLOOR, BUILDING NO. 11,
RADHA NAGAR CHSL., NEAR AAYUS HOSPITAL, KHADAKPADA,
KALYAN (WEST), DIST. - THANE - 421301**

AS INSTRUCTED BY

STATE BANK OF INDIA, SMECCC THANE (WEST) BRANCH

Sr. No.	Description	Present Fair Market Value as on 31.08.2018	Realisable sale value as on 31.08.2018	Forced sale value as on 31.08.2018
1.	Residential Flat	₹ 34,13,000/-	₹ 30,71,700/-	₹ 27,30,400/-
	TOTAL	₹ 34,13,000/-	₹ 30,71,700/-	₹ 27,30,400/-

❖ PRESENT FAIR MARKET VALUE OF
RESIDENTIAL FLAT AS ON 31.08.2018 = ₹ 34,13,000/-
(RUPEES THIRTY FOUR LAC THIRTEEN THOUSAND ONLY)

❖ PRESENT RENTAL VALUE OF RESIDENTIAL
FLAT PER MONTH AS ON 31.08.2018 = ₹ 7,000/-

The undersigned have inspected the property detailed in valuation report dated
 31.08.2018 and are satisfied that the fair and reasonable value of the property is
 ₹ 34,13,000/- (Rupees Thirty Four Lacs Thirteen Thousand Only)

K. S. B. S.

Sudhakar
 CSO/CFO/Processing Officer/Field Officer
 Credit Office/THANE/THANE

M. B. S.
 Manager of the division/
 Branch Manager/ R/AME
 CM (Sanction/Maintenance)



Valuation Report on Immovable Properties

Pursuant to the request from State Bank of India, SMECCC, Thane (West). The property is Residential Flat No. 02, Ground Floor, Building No. 11, Radha Nagar Chsl., Near Aayus Hospital, Khadakpada, Kalyan (West), Dist. - Thane - 421301. Which is owned by **Mr. Rajendra Trimbak Chopade** the Property was inspected on 24th August, 2018 For the purpose of assessing the Present Market Value.

Based upon the actual observations and also the particulars provided to me, detailed Valuation report has been prepared and furnished in the following Annexure.

After giving careful consideration to the various important factors like the specification, present condition, age, future life, replacement cost, depreciation, potential for marketability etc., I am of the opinion that :

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Fair market value of the property is | ₹ 34,13,000/- |
| 2. Realizable sale value of the property is | ₹ 30,71,700/- |
| 3. Forced sale value of the property is | ₹ 27,30,400/- |
| 4. Replacement value for the Insurance purpose | ₹ 10,50,000/- |

Photo Copy of Agreement dated 26th April, 1999
between Mr. Prabhakar Kumar Mitra (Transferor) and Mr.
Rajendra Trimbak Chopade (Purchaser)

II. VALUATION OF IMMOVABLE PROPERTY
(RESIDENTIAL FLAT)

1. Customer Details	:	
Name of the Customer	:	Mr. Rajendra Trimbak Chopade
Case Type	:	
Apl. No.	:	
2. Property Details	:	S. No. 28/5, 30/4, 31/Part, 32/1-4, 46/3, 46/4 of Village - Gandhare
Address	:	Flat No. 02, Ground Floor, Building No. 11, Radha Nagar Chsl., Near Aayus Hospital, Khadakpada, Kalyan (West), Dist. - Thane - 421301
Nearby Landmark	:	Near Aayus Hospital
3. Document Details	:	
Layout Plan Yes/No	:	Details Not Available
Name of Approving Approval No.	:	
Building Plan Yes/No.	:	
Approval No.	:	
Construction Permission Yes/No.	:	
Approval No.	:	
Legal Documents Yes/No.	:	
List of Documents	:	
4 Physical Details	:	

Adjoining Property	:	East - S. No. 32 West - S. No. 30 Pt & 68 North - Pipe Line & S. No. 31 Part South - D. P. Road 2, S. No. 31 Pt.
Matching Boundaries	:	Yes
No. of Rooms (Accommodation)	:	The Residential Flat consists of 1 Hall, 1 Bedroom, 1 Kitchen, Bath & W.C. (1BHK)
Living/Dining		
Bed Room		
Toilets		
Kitchen		
Total No. of floors	:	
Floor on which the property is located	:	Ground Floor
Approx. age of the property	:	24 Years
Residual age of the property	:	36 Years (Subject to regular repairs & maintenance)
Type of Structure - RCC Framed/Stone/BB Masonary		RCC Framed Structure
5 Tenure/Occupancy details	:	
Status of Tenure	:	} Owner Occupied
Owned/Rented	:	
No. of Years of Occupancy	:	
Relationship of Tenant to owner	:	
6 Stage of Construction	:	
Under Construction/Completed	:	100% Completed
If Under Construction extent of completion	:	N.A.
7 Violations if any observed	:	None
Nature and extent of violation	:	
8 Area details of the property	:	
Site Area	:	As per Agreement Built Up Area - 525 Sq. ft.

	Plinth Area	:	which is considered for the valuation.
	Carpet Area	:	
	Saleable Area	:	
	Remarks	:	
9	Valuation	:	
<p><u>BRIEF DESCRIPTION:-</u></p> <p>The Property is Residential Flat No. 02, Ground Floor, Building No. 11, Radha Nagar Chsl., Near Aayus Hospital, Khadakpada, Kalyan (West), Dist. - Thane - 421301. The building is Ground + 3 floors RCC structure with RCC slab roofing having RCC staircase to access upper floors. The height of the roof is 10'.</p> <p><u>Amenities</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mosaic Tiles & Marble flooring 2) Wooden Door & Al. Sliding Window 3) Conduit electric wiring 4) Internal walls are plastered with neeru finish 5) External walls are plastered with sand faced finish <p><u>SALES AND MARKETABILITY :</u></p> <p>The building Ground + 3 floors and the shop is on ground floor. The Property is located in Khadakpada and 3.5 Km from Kalyan Railway Station. The market rates of the similar property (Residential Flat) in that particular area are prevailing between ₹ 6300/- to ₹ 6800/- per sq. ft. for We have considered present market rate of ₹ 6500/- per sq. ft. respectively on a conservative basis and which seems to be reasonable in our opinion.</p>			
Summary of Valuation			
	Guideline Value :		-
	Land:		
	Building :		
	Fair Market Value		Built Up Area x Rate = 525 Sq. ft. x ₹ 6500 per sq. ft. = ₹ 34,12,500/- Say ₹ 34,13,000/-
	Realizable Value		= ₹ 34,13,000 x 0.90 = ₹ 30,71,700/-
	Forced/ Distress Sale value		= ₹ 34,13,000 x 0.80 = ₹ 27,30,400/-
10	Assumption Remark	:	Non Specific



1.	Qualifications in TIR/Mitigation suggested, if any	:	
2.	Property is SARFAESI compliant	:	Yes
3.	Whether property belongs to social infrastructure like hospital, school, old age home etc	:	No
4.	Whether entire piece of land on which the unit is setup /property is situated has been mortgaged or to be mortgaged	:	Not known
5.	Details of last two transactions in the locality/area to be provided, if available	:	-
6.	Any other aspect which has relevance on the value or marketability of the property	:	None
11	Declaration		
1	The Property was inspected by the undersigned on 24 th August, 2018		
2.	The undersigned does not have any direct/indirect interest in the above property		
3	The information furnished herein is true and correct to the best of our knowledge		
4.	I have submitted Valuation report directly to the Bank		
12	Name & Address of Valuer	:	Ramachandra & Associates 703, Kulswamini, Bhoir Wadi, Mahatma Phule Road, Dombivli (West) - 421202
13	List of Documents Enclosed	:	Location Map
14	List of Photos Enclosed	:	Photographs

