

Hemant M. Nimse

[Bom- Hadpaper
Boarch]

9422274558

Title for. G. No. 82/1



अनुसूची पाच
(नियम 7 पहा)

नियोजित अधिका-यांचा अधिकारीतेत असलेल्या जमिनीच्या
धारकाला द्यावयाची सनदेचा नमुना

ज्याअर्था नाशिक जिल्हयाच्या नाशिक तालुक्यातील नांदुरदसक गांवातील भुमापन क्रमांक स. नं. 82/1 चे एकुण क्षेत्र 23400.00चौ. मी. पैकी 420.00 चौ.मी. डी.पी.रोड वजा जाता उर्वरीत 22980.00 चौ.मी. चे वरिष्ठ धारक/भोगवटदार/कुळ(ज्याचा यापुढे अर्जदार असा उल्लेख करण्यात आला आहे आणि संदर्भानुसार अनुज्ञेय असलेल्या त्या संज्ञेत त्यांचे वारस,मृत्युपत्र व्यवस्थापक,कारभारी आणि अभिहस्ताकिती यांचा समावेश होईल) असलेले नाशिक येथील रहिवाशी श्री. हेमंत मधुकर निमसे व श्री.प्रशांत मधुकर निमसे रा. नांदुर दसक ता.जि. नाशिक महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम, 1966 (ज्याचा यात यापुढे उक्त महसुल अधिनियम असा उल्लेख करण्यात आला आहे व त्या संज्ञेत संदर्भानुसार अनुज्ञेय असल्यास त्या अन्वये नियम व आदेश यांच समावेश होतो) याचा कलम 44 अन्वये या सोबतच्या परिशिष्ट-1 मध्ये वर्णन केलेल्या आणि जागेच्या नकाशाक "अ" अक्षरांनी दर्शविलेला भुमापन क्रमांक भुमापन क्रमांक स. नं. 82/1 चे एकुण क्षेत्र 23400.00चौ. मी पैकी 420.00 चौ.मी. डी.पी.रोड वजा जाता उर्वरीत 22980.00 चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला किंवा त्यापेक्ष थोडा कमी अधिक प्रमाणांत मापाचा असलेला भुखंडाचा (ज्यात यापुढे उक्त भुखंड असा उल्लेख करण्यात आलेला आहे) वाणिज्य (मंगल कार्यालय) प्रयोजना साठी वापर करण्याच्या परवानगी करिता नाशिक च जिल्हाधिकार्यांकडे (ज्याचा यापुढील जिल्हाधिकारी असा उल्लेख केला असुन त्या संज्ञेत या अधिकारपत्रान्व त्यांच्या शक्तीचा वापर करण्यासाठी आणि त्यांची कर्तव्य पार पाडण्यासाठी जिल्हाधिकारी ज्यास नियुक्ती करीत अशा कोणत्याही अधिका-याचा समावेश होतो) अर्ज केला आहे.

त्या अर्था 5 जानेवारी 2017 रोजीच्या महाराष्ट्र अध्यादेश याधील 42 (ब) 2 मध्ये नमुद जिल्हाधिकारी याचे कडे भरणा केल्याच्या दिनांकापासुन साठ दिवसाच्या कालावधीच्या आत ,नियमान्वये विहित केलेल्या नमुन्यात त्याल सनद देईल. सनद देण्यात आल्यावर, उपरोक्त प्रमाणे भरणा केल्याच्या दिनांकापासुन, अकृषिक वापरात रुपांतरण करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकाराभिलेखात करण्यात येईल.

त्या अर्था असे प्रमाणित करण्यात आहे की, उक्त अधिनियमाच्या उपबंधास अधिन राहुन आणि पुढील शर्तीवर उक्त भुमापन क्रमांक स. नं. 82/1 चे एकुण क्षेत्र 23400.00चौ. मी. पैकी 420.00 चौ.मी डी.पी.रोड वजा जाता उर्वरीत 22980.00 चौ.मी. वाणिज्य (मंगल कार्यालय) प्रयोजनासाठी वापरण्यासाठी

RS.



3

१९५६

३५७

५२२

३५७

५२२

१. जमिन समतोल करणे व ती साफ करणे:- ज्यासाठी परवानगी देण्यात आली आहे. त्या विशिष्ट अकृ. प्रयोजनास योग्य होण्यासाठी आणि आरोग्य विघातक परिस्थितीत प्रतिबंध होण्यासाठी जमिन पुरेशी समतोल करणे व साफ करण्यास अर्जदार बांधलेला असेल.

2. आकारणी :- उक्त भुखंडाच्या बाबतीत यापुर्वी बसविण्यात येणा-या आकारणीच्या ऐवजी अर्जदार दि. 31 जुलै रोजी समाप्त होणारे हमी मुदतीमध्ये प्रत्येक वर्षासाठी रुपये 3.24 पै./- आकारणी देईल आणि ती मुदतसंपल्या नंतर जिल्हाधिका-याकडून उक्त अधिनियमान्वये वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल अशी सुधारित आकारणी देईल. (

अ) कलम 47-अ अन्वये बसविण्यात यावयाची रूपांतरण करण्याची रक्कम परवानगी मंजूर केल्यानंतर व दिवसांच्या आंत भरील.

3. वापर :- अर्जदार वाणिज्य (मंगल कार्यालय) (ज्या प्रयोजनासाठी परवानगी देण्यात आली असेल) ने विशिष्ट प्रयोजन येथे लिहावे) या व्यतिरिक्त असलेले कोणतेही प्रयोजनासाठी जमिनीचा आणि त्यावर उभारलेले वि. उभारावयाच्या इमारतीच्या जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पुर्व मंजूरी शिवाय वापर करता कामा नये. अर्जदाराने या सोबत परिशिष्ट 2 मध्ये असलेल्या शर्तीचे यथोचितरित्या पालन केले पाहिजे.

4. बांधकामाबाबतची कालमर्यादा :- अर्जदाराने या अधिकारपत्राच्या तारखेपासून तीन वर्षांचे आत उक्त भुखंड भरीव व कायम स्वरुपीचे बांधकाम सुरु खू केले पाहिजे. त्याने तसे न केल्यास जिल्हाधिकाऱ्याकडून वेळोवेळी वाढविण्यात आलेली नसेल तर देण्यात आलेली परवानगी व्यपगत झाल्याचे समजण्यात येईल.

5. पट्टी देण्याबाबत दायित्व:- अर्जदाराने उक्त जमिनीचे आकारण्याजोगे सर्व करपट्ट्या आणि उपकर दि. पाहिजे

6. शास्तीविषयीचा भुखंड :- (अ) अर्जदाराने पुर्वगामी शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास अधिनियमाच्या उपबंधान्वये अर्जदार ज्या शिक्षेस पात्र होईल असा करार इतर कोणत्याही शिक्षेस बाधा न आणता जिल्हाधिका-यास तो निर्देशित करील अशी आकारणी फी रक्कम व उक्त अधिनियमाचे कलम 329 चे पोट 1

(2) ला अधिन राहून तो निर्देशित करील असा दंड भरल्यावर उक्त भुखंड अर्जदाराच्या ताब्यात ठेवण्याचे चालू

येईल. (ब) उप-बंध (अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी या अधिकारपत्राच्या उपबंधाविरुद्ध कोणतीही

किंवा बांधकाम उभारण्यात आल्यास किंवा वापरण्यात आल्यास जिल्हाधिका-याने विनिर्दिष्ट केलेल्या मुद

काडून टाकण्याबाबत किंवा त्यात बदल करण्याबाबत जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे वैध असेल आणि वि

मुदतीत अशाप्रमाणे इमारत किंवा बांधकाम काडून टाकण्यात आले नाही किंवा त्यात बदल करता येईल

परिशिष्ट -1

लांबी व रुंदी		पृष्ठभागाचे एकूण क्षेत्रफळ	सीमा		शेरा
उ-द	पु-प		उ-द	पु-प	
		22980.00 चौ.मी.			

परिशिष्ट -2

1. महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम 1966 अन्वये नियोजन प्राधिका-याने मान्यता दिलेल्या आराखडयास अनुसरून अर्जदाराने भुखंडावर बांधकाम केले पाहीजे.
2. अर्जदाराने इमारतीच्या प्रमाणाचे आणि नियंत्रण रेषाचे पालन केले पाहीजे. आणि सोबतच्या नकाशातील हिरव्या शाई ने चिन्हांकित केलेले क्षेत्रांवर इमारत बांधुन आणि उक्त भुखंडाचे दोन क्षेत्र मोकळी जागा म्हणुन ठेवले.
3. हे अधिकार पत्र पुढील विशेष शर्तीस अधिन राहिल :- मा जिल्हाधिकारी कार्यालय नाशिक यांचे कार्यालय आदेश क्र.मशा/कक्ष/3/4/रु.क.आ.प्र.क्र.315/2021नाशिक दि.30/04/2021 अन्वये बिनशेती वापर करण्याच्या अटी/ शर्तीवर सदरची सनद देण्यात येत आहे.

या गोष्टीची साक्ष म्हणुन नाशिक च्या तहसिलदार नाशिक यांनी जिल्हाधिकारी नाशिक करिता महाराष्ट्र राज्यपाल यांचे वतीने आपली सही केली आहे. आणि आपल्या पदाची मोहोर लावली आहे. आणि अर्जदाराने सुध्दा यावर आपली सही केली आहे.

Minse

2. *Py.e*

अर्जदाराची सही

(तहसिलदार, नाशिक)



(साक्षीदाराचे सहया व पूर्वनामे)

1. *[Signature]*

2. *[Signature]*

तहसिल कार्यालय नाशिक

क्र.जमा-1/रजि.नं./347/2021

नाशिक दि. 7/13/2021

श्री. हेमंत मधुकर निमसे व प्रशांत मधुकर निमसे रा. नांदुर दसक ता.जि. नाशिक
प्रत:- तलाठी नांदुरदसक यांचेकडे आवश्यक त्यापुढील कार्यवाही साठी रवाना.



नाशिक महानगर पालिका

QR CODE

पास - A

पाणी देयक (Water Bill)

(महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम प्रकरण ११ कलम १३०, १३४ व १३५)

इंडेक्स नंबर: 30702500 विभागीय कार्यालय: PANCHAVATI देयक क्र.: WATBILL00148
 ग्राहक क्र.: E3/01/2634/00/00 भाग क्र.: 307-A दिनांक: 11/09/2024
 नांव: SMT. NIMSE LAXMIBAI MADHUKARR नळजोडणी साईज: 1/2 IN
 पत्ता: YASHWANT BUNGLOW NANDUR PANCHAVATI वापराचा प्रकार: Residential (निवासी)
 कालावधी: 08/2023 ते 09/2024

चालू रिडींग (लि)	मागील रिडींग (लि)	एकूण वापर (लि)	दर (प्रति हजार लिटर)	Min. Usage Slab	Avg. Use / Days
11/09/2024 5435000	23/08/2023 5130000	305000	5.00	30000 /- P. M.	30000 / 385
Remark (If Any)		जलमापक वाचन प्रमाणे मागणी र.रु.		1925	
		दि. 31.03.2022 पावेतो किमान सरासरी मागणीनुसार देय आकार र.रु		0	
		दि. 11/09/2024 पावेतो एकूण मागणी र.रु.		1925	
		थकबाकी र.रु.		1630	
		एकूण भरणा करावयाची र.रु.		3555	
ग्राहक मोबाइल क्र:		अक्षरी रक्कम रु Three Thousand Five Hundred And Fifty-five Only			

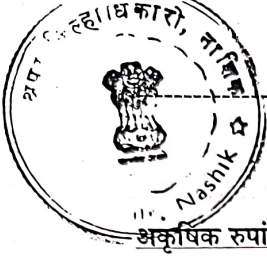
Kadale Ramakant Ramnath

“स्वच्छता असे जिथे, आरोग्य तसे तिथे”
बिल लिपिक

सूचना: कृपया मागील बाजूस पहा

विभागीय अधिकारी
“स्वच्छ नाशिक” सेक्टर नाशिक
नाशिक महानगरपालिका, नाशिक

- वाचले:-
- महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ ब, कलम ४५ अन्वये.
 - सहायक संचालक, नगररचना, नाशिक महानगरपालिका नाशिक यांचेकडील मंजूर बांधकाम नकाशा पत्र क्र. एलएनडी/बीपी/नांदुरदसक /डीसीआर/०५२५/२०१९, दि. २७/०६/२०१९
 - अर्जदार श्री. हेमंत मधुकर निमसे व इ.श. रा. मु.पो. नांदुर दसक, ता.जि. नाशिक यांचा दि. २३/०४/२०२१ रोजीचा अर्ज.
 - तलाठी नांदुर दसक यांचेकडील दि. २०/०४/२०२१ रोजीचा स्थळनिरीक्षण दाखला/अहवाल.
 - अर्जदार यांचे दि. २७/०४/२०२१ रोजीचे नोटारिज करारनामा/शपथपत्र.



अकृषिक रुपांतरण नोटीस

जिल्हाधिकारी कार्यालय नाशिक
क्र.मशा/कक्ष/३/४/रु.क.आ.प्र.क्र.३१५/२०२१
नाशिक दि. ३०/०४/२०२१

अर्जदार श्री. हेमंत मधुकर निमसे व श्री. प्रशांत मधुकर निमसे रा. मु.पो. नांदुर दसक, ता.जि. नाशिक यांनी मौजे नांदुर दसक ता.जि.नाशिक येथील स.न/ग.नं. ८२/१ यांसी ७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र २३४००.०० चौ.मी. पैकी महानगरपालिकेकडील मंजूर बांधकाम नकाशान्वये डी.पी.रोडचे क्षेत्र ४२०.०० चौ.मी. वजा जाता उर्वरित क्षेत्र २२९८०.०० चौ.मी. यांस वाणिज्य (मंगल कार्यालय) प्रयोजनार्थ वापरात बदल करणेबाबत विनंती केली आहे.

ज्याअर्थी उपरोक्त वाचले क्र. २ अन्वये मौजे नांदुर दसक ता.जि. नाशिक येथील स.न/ग.नं. ८२/१ या मिळकतीचा वाणिज्य (Mangal Karyalaya) प्रयोजनार्थ बांधकाम नकाशा मंजूर केला आहे. त्यामुळे आपला मौजे नांदुर दसक ता. जि. नाशिक येथील स.न/ग.नं. ८२/१ चे ७/१२ नुसार एकुण क्षेत्र २३४००.०० चौ.मी. पैकी डी.पी.रोडचे क्षेत्र ४२०.०० चौ.मी. वजा जाता उर्वरित क्षेत्र २२९८०.०० चौ.मी. या क्षेत्राचे वाणिज्य (मंगल कार्यालय) कारणासाठी अकृषिक करण्यास पात्र आहे.

त्याअर्थी, या नोटीसीद्वारे आपल्या मिळकतीची खालील प्रमाणे प्रकरणी सादर केलेल्या कागदपत्रांचे अधिन राहून आकारणी केलेली असून ती आपणास सादर नोटीसीद्वारे कळविणेत येत असून, सादरची अकृषिक रुपांतरण नोटीस खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून देण्यात येत आहे.

गावाचे नांव	स.नं./ ग.नं	क्षेत्र (चौ.मी.)	बांधीव /खुले	बिनशे ती दर प्रति चौ.मी	वार्षिक बिनशेती आकार र.रु.	रुपांतरीत कर	दंडाची रक्कम	३०/- प्रमाणे प्रतिदोन दंडाची रक्कम रु. (दि. ०६/०३/२०१६ पासून १८५३ दिवस)	एकुण रुपांतरीत कराची रक्कम रु.
नांदुर दसक	८२/१ चे एकुण क्षेत्र २३४००.०० पैकी डी.पी.रोड चे ४२०.०० चौ.मी. वजा जाता उर्वरित क्षेत्र २२९८०.०० चौ.मी.	११४०० चौ.मी.	बांधीव		३६,९३६/-	१,८४,६८०/-	१४,७७,४४०/-	५५,५९०/-	१७,५४,६४६/-
		११५८० चौ.मी.	खुली जागा	३.२४/- वाणिज्य	३७,५९९/-	१,८७,५९५	---	---	२,२५,११४/-
एकुण					७४,४५५/-	३,७२,२७५/-	१४,७७,४४०/-	५५,५९०/-	१९,७९,७६०/-
एकुण रुपांतरीत कराची रक्कम रुपये १९,७९,७६०/- पैकी अर्जदार यांनी अनधिकृत वापराबाबत भरणा केलेली रक्कम रुपये ६,९८,२८०/- वजा जाता उर्वरित रक्कम रुपये									१२,६१,४८०/-

सादरची रक्कम ज्या दिनांकापासून शासनाकडे अदा केली जाईल, त्या दिनांकापासून संबंधीत जमिन ही विकास आराखडयानुसार दर्शविण्यात आलेल्या वापर विभागातील प्रयोजनाकरीता अकृषिक वापरात रुपांतरीत झाल्याचे मानण्यात येईल. तसेच सादरहू जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी अकृषिक परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही.

- अर्जदार यांनी नियोजन प्राधिकरणाच्या नियमानुसार आवश्यक त्या परवानग्या घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच सहाय्यक संचालक / कार्यकारी अभियंता नगर रचना / कॅन्टोन्मेंट बोर्ड देवळाळी यांनी मंजूर केलेल्या अभिन्यांसाठी खुली जागा (Open Space) तसेच रस्ते स्थानिक प्राधिकरणाकडे वर्ग करणे आवश्यक राहिल.
- सादर मिळकतीबाबत कोणताही वाद अथवा प्रलंबित असल्यास, तसेच मिळकतीबाबत भविष्यात वाद उपस्थित झाल्यास, त्यास भोगवटदार (मालक) सर्वस्व जबाबदार राहिल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही. व सादर अकृषिक रुपांतरण चलन / नोटीस रद्द होणेस पात्र राहिल.
- सादर जमिन भविष्यात भोगवटदार वर्ग २/ न.अ.श., न. श. , ना.ज.क.म., देवस्थान इनाम, व इतर कोणत्याही नियंत्रित सत्ता प्रकाराची असल्यास तसेच शासनास अधिभार देय असल्यास सक्षम प्राधिका-याची परवानगी घेणे तसेच त्या वेळीच्या शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार शासनास देय होणारा नजराणा / इतर रकमां भरणेची जबाबदारी भोगवटदार (मालक) यांची राहिल.
- सादरचा आदेश अर्जदार यांचा चालू ७/१२ व त्या अनुषंगिक कागदपत्रे तसेच करारनामा/शपथपत्र/प्रतिज्ञापत्राच्या अधिन राहून दिलेला आहे.
- प्रश्नांकित मिळकतीच्या इतर हक्कांत कोणतेही वित्तीय बोजे असल्यास त्यास अधिन राहून सादरचे चलन मंजूर केले आहे.
- सादरची नोटीस / चलन हे अर्ज मिळकतीच्या फ्रक्त अकृषिक सारा व रुपांतरीत कर आकारणीबाबत

लागू आहेत. सदरचे आदेशाने अर्ज मिळकतीमध्ये कोणत्याही प्रकारचा हस्तांतरण अथवा मालकी हक्क ठरविला जात नाही.

- ७) अर्ज मिळकतीच्या मालकी अथवा हस्तांतरण हक्काबाबत कोणत्याही न्यायालयात कोणत्याही प्रकारचे वाद प्रलंबित असल्यास सदर प्रलंबित न्यायालयीन प्रकरणात संबंधित न्यायालय यांचे होणारे सर्व आदेश अर्ज मिळकतीच्या हस्तांतरण व मालकी हक्कावर बंधनकारक राहतील व अर्ज मिळकतीच्या हस्तांतरणासाठी संबंधित न्यायालय यांची परवानगी घेणे भोगवटदार (मालक) यांना बंधनकारक राहिल.
- ८) अकृषिक सारा हा शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार भरणे बंधनकारक राहिल. सुधारीत अकृषिक प्रमाणदरानुसार निश्चित झालेला नसल्यामुळे सदरची अकृषिक आकारणी जुन्या अकृषिक प्रमाणदरानुसार निश्चित केलेली आहे. सुधारीत अकृषिक प्रमाणदरानुसार येणारी फरकाची रक्कम शासनास जमा करणे आपणास (संबंधित भूधारक) बंधनकारक राहिल.
- ९) सदर मिळकत पुर नियंत्रण क्षेत्रात येत असल्यास सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून अभिन्यास मंजूर करून घेणे अर्जदार यांना बंधनकारक राहिल.
- १०) प्रस्तुत मिळकतीची मालकी व वापर अनुज्ञेयता याबाबत अर्जदार व संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्था यांची जबाबदारी राहिल.
- ११) प्रश्नांकित मिळकतीवर बांधकाम करण्यापूर्वी कार्यकारी अभियंता, नगररचना विभाग महानगरपालिका नाशिक / कॅन्टोन्मेंट बोर्ड देवळाली यांचेकडून प्रथम अभिन्यास मंजूर केल्यानंतरच बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल. तसेच स्थानिक प्राधिकरण ज्या प्रयोजनार्थ बांधकाम मंजूर करतील त्याच अटीवर बांधकाम करणे बंधनकारक राहिल.
- १२) सदर मिळकती संदर्भात ना.ज.क.म. बाबत भविष्यात काही वाद अथवा शासनास अधिभार देय असल्यास सक्षम प्राधिका-याची परवानगी घेणे तसेच त्या त्या वेळीच्या शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार शासनास देय असलेल्या रकमां भरणेची जबाबदारी त्या त्या वेळेच्या भोगवटदार (मालक) यांची राहिल.
- १३) भविष्यात लेखापरिक्षणात नजराणा कमी भरणे झाले असलेबाबत शक निघाल्यास सदर फरकाची रक्कम भरणे बंधनकारक असेल यास अधिन राहून परवानगी देण्यात येत आहे.
- १४) प्रस्तुत मिळकतीबाबत महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ मधील तरतुदीचा भंग झाल्यास अर्जदार यांना नियमानुसार अधिमूल्य भरणे बंधनकारक राहिल.
- १५) या अकृषिक रूपांतरण नोटीसीतील कोणत्याही शर्त अगर अटीचा भंग झाल्यास सदरची परवानगी रद्द होणेस पात्र राहिल.
- १६) अर्जदार यांनी प्रकरणी सादर केलेल्या कागदपत्रांमध्ये तफावत आढळून आल्यास अथवा चुकीची माहिती आढळून आल्यास सदरचे अकृषिक नोटीस / चलन रद्द करणेत येईल.

स्वाक्षरीत/---

अपर जिल्हाधिकारी नाशिक

प्रति,

श्री. हेमंत मधुकर निमसे व श्री. प्रशांत मधुकर निमसे रा. मु.पो. नांदुर दसक, ता.जि. नाशिक

प्रत : १) कार्यकारी अभियंता/सहाय्यक संचालक महानगरपालिका नाशिक/ कॅन्टोन्मेंट बोर्ड देवळाली

२) उप अधिक्षक भुमी अभिलेख नाशिक यास माहितीसाठी रवाना.

३) तहसिलदार नाशिक यास माहितीसाठी रवाना.

२/- अर्जदार यांनी या कार्यालयामार्फत अकृषिक सारा व रूपांतरित / दंडाची रक्कम भरणेबाबत दिलेल्या अकृषिक रूपांतरण नोटीसीचे अनुषंगाने निश्चित केलेली रक्कम (GRAS प्रणाली अंतर्गत राष्ट्रीयकृत बँकेत) ००२९ या लेखाशिर्षाखाली चलनाने भरणे केल्यानंतर, महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२-ब अन्वये ६० दिवसाचे आत विहित नमुन्यात सनद देणेबाबत कार्यवाही करावी.

४) का. तलाठी नांदुर दसक, ता.जि. नाशिक

२/- महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ४२ ब अन्वये सनद देण्यात आल्यावर, उपरोक्त प्रमाणे भरणे केल्याच्या दिनांकापासून, अकृषिक वापरात रूपांतर करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकार अभिलेखात घेणेत यावी.

५) निवड नस्ती



Drade
30/4/24

अपर जिल्हाधिकारी नाशिक



महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवठा (नगराकरण व सुविधतीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- नांदुर दसक (944032)

तालुका :- नाशिक

जिल्हा :- नाशिक

PU-ID : 20617708033

भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 82/1



20617708033

भू-धारणा पध्दती : भोगवटादार वर्ग - I		शेताचे स्थानिक नाव :				मौ-याचा घाट	
क्षेत्र, एकत. व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नांव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फे.फा.	मु.व. खंड व इतर अधिकार
क्षेत्र एकत. व आकारणी ह.आर.चौ.मी अ) लागवड योग्य क्षेत्र भूमापन 2.34.00	1125	हेमंत मधुकर निमसे प्रणान मधुकर निमसे -----नामार्ईक क्षेत्र-----	1.44.00	3.33		(849) (849)	मु.व.चे नाम व खंड इतर अधिकार [-ख.-(6011) [म.व.म.अधि-1966-मा-क.व.स-15-मु.व.अ.क.पि.क अ.क.पि.क-र.र.5313600/(6011) [-ख.-(6166) [म.व.म.अधि-र.600000-अ.व.10/6/85-अ.क.व.स.मा.प.प.] (6166) [-ख.-(6171) [व.व.अधि-प्रमाण्य-अ.व.स.र.र.5000-र.17-1-15 प्रमा.-(6171) [व.व.अधि-प्रमाण्य-अ.व.स.र.र.5000-र.17-1-15 प्रमा.-(6171) विनगती हेमंत मधुकर निमसे व प्रणान मधुकर निमसे यांचे क्षेत्र 22980.00 चौ.मी. वाणिज्य प्रयोजनार्थे विनगती, अकृषिक आकारणी र.र.74455/- (6804) [-ख.-(7005) [दिनांक-22/01/2018 रीतीची मु.व.स.मा.प.प.क.पि.क प्रमाण्य-मा.प.प.क.पि.क-विनगती-मा.प.प.क.पि.क-मा.प.प.क.पि.क र.र.20000000/-क.व.-(7005) [-ख.-(7005) [दिनांक-09/01/2019 रीतीची मु.व.स.मा.प.प.क.पि.क मा.प.प.क.पि.क-विनगती-मा.प.प.क.पि.क-विनगती-मा.प.प.क.पि.क (7005) [-ख.-(7007) [दिनांक-22/01/2018 रीतीची मु.व.स.मा.प.प.क.पि.क प्रमाण्य-मा.प.प.क.पि.क-विनगती-मा.प.प.क.पि.क-मा.प.प.क.पि.क र.र.15000000/-क.व.-(7007) मा.प.प.क.पि.क-विनगती-मा.प.प.क.पि.क-विनगती-मा.प.प.क.पि.क जमना महकारी येक लि पुण माकंट वाई पुणे याचे कडून कर्जे रक्कम रु २०००००००/-ला दिनांक २५/१२/२०२२ची हेमंत मधुकर निमसे व प्रणान मधुकर निमसे यांचे क्षेत्राकरिता तारण, (7044) मा.प.प.क.पि.क प्रमाण्य प्रणान मधुकर निमसे , प्रणान मधुकर निमसे , हेमंत मधुकर निमसे यांनी जमना महकारी येक लिमिटेड, पुणे तर्फे अधिकृत अधिकारी विवेक गजानन टोपासड याच्या कडून रक्कम रुपये 50000000.00 कर्जे घेवून महागखन करून दिले, (7363) पुनर्विन फारफार : नाही. शेताचा क्षेत्राव क्रमांक 7363 व दिनांक 03/01/2023
एवढ्या लायी क्षेत्र 2.34.00 ब) पाट-मगान क्षेत्र (लागवड प्रयोग्य) मा.प.प.क.पि.क (अ) - मा.प.प.क.पि.क (ब) - मगान या क्षेत्रा 0.00.00 एवढ्या क्षेत्र (अ+ब) 2.34.00 आकारणी 5.41 मु.व.स.मा.प.प.क.पि.क - आकारणी - मु.व.स.मा.प.प.क.पि.क - आकारणी -	1493	हेमंत मधुकर निमसे	0.45.00	1.04		(1)	
	1494	प्रणान मधुकर निमसे	0.45.00	1.04		(1)	
<p>मु.व.स.मा.प.प.क.पि.क (849) (934) (1128) (1134) (1228) (1245) (1309) (1336) (1339) (1398) (1535) (1581) (1634) (1766) (1786) (4036) (4140) (4407) (4456) (4514) (5000) (5183) (5437) (5536) (5579) (5651) (5940) (6087) (6109) (6110) (6284) (7011)</p>							

मदर ७/१२ हा नगर भूमापन हद्दीत आहे.

गाव नमुना बारा (पिकाची नोंदवही)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवठा (नगराकरण व सुविधतीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९]

गाव :- नांदुर दसक (944032)

तालुका :- नाशिक

जिल्हा :- नाशिक

भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 82/1

वर्ष	रगाम	खाता क्रमांक	पिकाचा प्रकार	पिकाचे नाव	पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील	जल मिंचित	अजल मिंचित	जल मिंचनाचे माध्यम	जल मिचनेली जमीन	शेता
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)

VALUATION REPORT


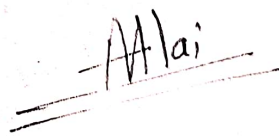
Submitted to

Bank Of Maharashtra,
Hadapsar Branch, Pune.

Borrower Details: Mr. Hemant Madhukar Nimse
And Prashant Madhukar Nimse

Reference: -VAL/BOM/G2410/2024

Date: 25/07/2024

Valuation Summary	
To, Chief Manager, Bank Of Maharashtra, Hadapsar Branch, Dist.: Pune.	
Subject: - Valuation Report for Commercial property of Marriage Hall being named as Yash Lawns + Banquet and Madhuram Lawns + Banquet located on Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, near Nashik Left Bank Canal and Nilgiri baug water treatment plant, Nashik and situated within the limits of Nashik Municipal Corporation, Nashik, Tal. and Dist.: Nashik.	
Reference: - Your communication dated 24/07/2024	
Respected Sir, As per your request we have visited and inspected the said site and prepared the valuation report which is enclosed herewith. The valuation of the Concern Property is as follows ;	
Valuation: Considering the locality, quality of the work the valuation of the Concern Property by calculating depreciation in my opinion is	
As Per Market Value	Rs. 47,64,67,000/-
As per Realizable Value	Rs. 42,88,20,000/-
As per Distress Value	Rs. 30,98,98,000/-
Total Valuation of the Property	Rs. 42,88,20,000/-
(In words Rupees Forty Two Crores, Eighty Eight Lakhs and Twenty Thousand Only)	
	
 Amit Arvind Alai Chartered Engineer & Govt. Registered Valuer	

VALUATION REPORT

I GENERAL		
01)	Purpose for which the Valuation is made	Fair Market Value of the said property as per the advice from bank for loan purpose. (Bank of Maharashtra, Adgaon Branch)
02)	Date of Inspection	24/07/2024
	Date on which the Valuation is made	25/07/2024
03)	List of Document Produced for Perusal	
	NA Order	NA Order No. Mh. Govt./Desk 3/4/315/2021 Dated 30/04/2021 Issued by District Collector, Nashik
	Building Permission & Commencement Certificate	JND/BP/Nandur- Dasak/DCR/0525/2019 Dated: 27/06/2019 Issued by ADTP, Nashik
	Occupancy Certificate (Partial)	Outward No. /TPD/C2/30093/2022 Dated:26/07/2022 Issued by Executive Engineer, NMC
	7/12 Extract	7/12 Extract Dated 23/07/2024 with ULPIN: 20617708033.
04)	Name of the Owner(s)	Mr. Hemant Madhukar Nimse and Mr. Prashant Madhukar Nimse
	Name of Borrower/s	Mr. Hemant Madhukar Nimse and Mr. Prashant Madhukar Nimse
05)	Brief Description of the Property (Including leasehold /freehold etc.)	The said property is a freehold commercial Property of Marriage Hall being located on Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, adjacent to Nashik Left Bank Canal, Nashik, Tal. and Dist.: Nashik.
06)	Location of Property	Yash banquet + Lawns and Madhuram banquet + Lawns, Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, adjacent to Nashik Left Bank Canal, Panchavati, Nashik, Tal. and Dist.: Nashik.
	Plot No. / Survey No.	Gat No. 82/1
	Door No.	NA
	T. S. NO. /Village	Nandur Dasak
	Ward/ Taluka	Nashik
	Mandal /District	Nashik
07)	Postal address of the property	Yash banquet + Lawns and Madhuram banquet + Lawns, Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, adjacent to Nashik Left Bank Canal, Panchavati, Nashik, Tal. and Dist.: Nashik



08)	City/Town	Nashik
	Residential Area	Yes
	Commercial Area	Yes
	Industrial Area	No
09)	Classification of the area	
	High / Middle / poor	Middle
	Urban/Semi /Rural	Urban
10)	Coming the under-corporation limit /village panchayat / Municipality	Yes, situated within the limits of Nashik Municipal Corporation
11)	Whether covered under any state/central Govt. enactments (e.g. urban Land Ceiling Act) or notified under agency area / Scheduled are/cantonment area	No
12)	In case it is an agricultural land, any conversion to house site plots is contemplated	NA
13)	Boundaries of the property	Yash banquet + Lawns and Madhuram banquet + Lawns, Survey No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar
	East	Survey no. 82 (part)
	West	30 m wide DP road
	South	Survey no. 81
	North	24 m wide road and Adj. Survey no. 83
14)	Latitude, Longitude & coordinates of the site	20.007472, 73.832075
15)	Extent of the site	Area of Land - 18384 Sqm Built Up Area - 3563.23 Sqm
16)	Extent of the site considered for valuation	Area of Land - 18384 Sqm Built Up Area - 3563.23 Sqm
17)	Whether occupied by owner/ Tenant? If occupied by the tenant, since how long? Rent received per month.	Occupied by Owner

II	Characteristic of the site	
01)	Classification of the locality	Middle Class
02)	Development surrounding areas	Developing Residential Area
03)	Possibility of frequent flooding /sub-merging	No
04)	Feasibility to the civic amenities like school, hospital, bus stop, market etc.	All amenities lie within a radius of 1 km from this point.
05)	Level of land with topographical conditions	Levelled
06)	Shape of the land	Almost Rectangular
07)	Type of use to which it can be put	Commercial use only
08)	Any usage restriction	Yes, commercial use only
09)	Is plot in town planning approved layout?	Yes
10)	Corner plot or intermitted plot	Corner Plot



11)	Road facilities	Available
12)	Type of the road available at present	30 m wide DP road
13)	Width of road -is it below 20ft. 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)	In power supply available at the site?	Yes
18)	Advantage of the site	Developing Residential and Commercial area
	1.	
19)	Special remark, if any, like threat of acquisition of land for public service purpose, road widening of applicability of CRZ provisions etc. (Distance from sea-coast/ tidal level must be incorporated)	No
Part-A (Valuation of land)		
01)	Size of plot	Plot Area = 18384 Sqm
	East & West	----
	North & South	----
02)	Total extent of the plot	Plot Area = 18384 Sqm
03)	Prevailing market rate (A long with details / reference of at least two latest deals/transactions with respect to adjacent properties in the areas)	The plot rates in the area are in the range of 30000 to 36000 per Sqm
04)	Guideline rate obtained from the registrar' office (evidence thereof to be enclosed)	5750 per Sqm.
05)	Assessed /adopted rate of valuation	24,665 per Sqm.
06)	Estimated value of land	As per valuation table.
Part- B (Valuation of Building)		
01)	Technical details of the building	Commercial
	Type of Building (Residential/ commercial/Industrial)	Load Bearing with GI sheet roofing
	Type of construction (Load bearing /RCC/ steel Framed)	NA
	Year of construction'	Appx. 10 years
	Age of building	40 years
	Expected Future Life of the building	Ground Floor only
	Number of floor and height of each floor including basement, if any	Total Built up area = 3563.23 Sqm.
	Plinth area floor-wise	Good
	Condition of the building	Good
	Exterior-Excellent, Good, Normal, Poor,	Good
	Interior - Excellent, Good, Normal, Poor	Good
	Date of issue and validity of layout of approved map/plan	Building plan approved on



Approved map /plan issuing authority	Nashik Municipal Corporation
Whether genuineness or authenticity of approved map/plan is verified	NA
Any other comments by our empaneled valuer on authenticity of approved plan	NA

Specification of construction (floor-wise) in respect of

Sr. No	Description	Ground Floor	Other Floor
1.	Foundation	Completed	---
2.	Basement	NA	NA
3.	Superstructure	NA	NA
4.	Joinery/ Door & Windows (please furnish details about size of frames, shutters,	NA	NA
5.	RCC works	NA	NA
6.	Plastering	Completed	NA
7.	Flooring, Skirting, dadoing	Completed	NA
8.	Special finish as marble, granite, wooden paneling, grill etc.	Completed	NA
9.	Roofing including weather proof course	NA	NA
10.	Drainage	Not Completed	NA
2.	Compound wall	Not Completed	NA
	Height	---	---
	Length	---	---
	Type of construction	---	---
3.	Electrical installation	Concealed	NA
	Type of wiring	---	---
	Class of fittings (superior/ ordinary/ poor)	---	---
	Number of light points	---	---
	Fan points	---	---
	Spare plug points	---	---



	Any other item	---	---
4.	Plumbing installation	Completed	NA
	No. of water closets and their type	---	---
	No. of wash basins	---	---
	No. of urinals	---	---
	No. of bath tubs	---	---
	Water meter, taps, etc.	---	---
	Any other fixtures	---	---

Floor No.	Plinth area	Roof height	Age of building	Replacement rate of construction	Replacement cost Rs.	Depreciation Rs.	Net value After depreciation Rs.
Ground Floor only	3563.23 Sqm.	12 Feet	Appx. 10 years	7600 per Sqm.	2,70,80,548	40,62,082	2,30,18,466/-
Total							2,30,18,466/-

Part - C (extra item)		NA	(Amount is Rs.)
1	Portico		---
2	Ornamental front door/safety door		---
3	Sit out / Verandah with steel grills		---
4	Overhead water tank		---
5	Extra steel / collapsible gates		---
	Total		---

Part - D (Amenities)		NA	(Amount is Rs.)
1	Wardrobes		---
2	Glazed tiles		---
3	Extra sinks and bath tub		---
4	Marble / ceramic items flooring		---
5	Interior decorations		---
6	Architectural elevation works		---
7	Paneling works		---
8	Aluminum works		---
9	Aluminum hand rails		---
10	False ceiling		---
	Total		---

Part - E (Miscellaneous)		NA	(Amount in Rs.)

7



1	Separate toilet room	
2	Separate lumber room	---
3	Separate water tank / sump	---
4	Trees, gardening	---
	Total	---
Part - F (Services)		NA
		(Amount in Rs.)
1	Water supply arrangements	---
2	Drainage arrangements	---
3	Compound wall	---
4	C.B. deposits, fittings etc.	---
5	Pavement	---
	Total	---

Total abstract of the entire property

A	Land	45,34,48,856/-
B	Building	2,30,18,466/-
C	Extra items	---
D	Amenities	---
E	Miscellaneous	---
F	Services	---
	Total	47,64,67,322/-
	Say	47,64,67,000/-

Valuation:

Particulars	Fair Market Value	Realizable Value	Distress Value
Yash banquet + Lawns and Madhuram banquet + Lawns, Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, Nashik, Tal. and Dist.: Nashik	Valuation of Land: We will use belting theory for large piece of land 33000 * 3668 = 12,10,44,000 28,050 * 3668 = 10,28,87,400 23842 * 3668 = 8,74,52,456 19250 * 7380 = 14,20,65,000 Total = 45,34,48,856/- Building Construction: 3563.23*7600*0.85 = 2,30,18,466/- Total = 47,64,67,322/-	47,64,67,000 * 0.90 = 42,88,20,300/-	47,64,67,000*0.65 =30,98,98,550/-
Total (Say)	47,64,67,000/-	42,88,20,000/-	30,98,98,000/-

Guideline Value:

Land = 18384 * 5750 = 10,57,08,000/- , Building = 3563.23 * 9425*0.9 = 3,02,25,098/-
Total = 10,57,08,000 + 3,02,25,098/- = 13,59,33,098/- Say 13,59,35,000/-



Govt. Chart :

Department of Registration and Stamp
Government of Maharashtra

नोंदणी व मुद्रक विभाग
महाराष्ट्र शासन

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

Home Valuation Guidelines & User Manual

Year 2024-2025 Language English

Selected District Nashik

Select Taluk Nashik

Select Village Mairaj Nandur Dasak (Nashik Mahalingur)

Search By #Survey No. SubZones

Enter Survey No 82 Search

अवधि	पुणे	विपणनी	मिती	दर	मंदापि	एक	अनुपात
वर्ष	वर्ष	वर्ष	वर्ष	वर्ष	वर्ष	वर्ष	वर्ष
17.17-पश्चिम पूर्व दिशा 30 मी. पर दक्षिणोत्तर दिशातूनचुत श्रीगंगा	5750	28200	11870	35250	0	मी. मीटर	मंदापि
दक्षिणोत्तर दिशातूनचुत श्रीगंगा							मंदापि

As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the present **Realizable Value** of the above property in the prevailing condition with aforesaid specifications is **Rs. 42,88,20,000/-** (Rupees Forty Two Crores Eighty Eight Lakhs and Twenty Thousand only)

Other details are as below:

- I. Book value of Immovable Property: As per Balance Sheet
- II. **Fair Market Value** of Immovable Property = 47,64,67,000/-
- III. **Realizable Value** of Immovable Property = 42,88,20,000/-
- IV. **Distress Sale Value** Immovable Property = 30,98,98,000/-
- V. **Guideline Value** (value as per circle rates) = 13,59,35,000/-

Place: Nashik
Date: 25/07/2024



A Alai

Er. Amit Arvind Alai
Chartered Engineer and Govt. Registered Value

The undersigned has inspected the property reported in the Valuation Report dated -- 25/07/2024 on 24/07/2024. We are satisfied that the fair and reasonable **Market value** of the property is **Rs. 47,64,67,000/-** (Rupees Forty Seven Crores Sixty Four Lakhs and Sixty Seven Thousand only)

Date:

Signature
(Name of the Branch Manager with Official seal)

Google Map Location:



23/07/2024

Property Photograph:



20.00779, 73.83163, 526.1m, 97°
24 Jul 2024 3:50:32 pm



मशिक
मशिक

5475
मनव
(NMC)

संकेत (944032)
 20617708033
 भा. धारणा पत्रादी
 क्षेत्र, पत्रे-३ व अंशिकाणी
 भा. धारणा पत्रादी
 भा. धारणा पत्रादी



DECLARATION FROM VALUERS

- I hereby declare that-
- The information furnished in my valuation report dated **25/07/2024** is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property.
 - I have no direct or indirect interest in the property valued.
 - I have personally inspected the property on **24/07/2024**. The work is not sub-contracted to any other valuer and carried out by myself.
 - I have not been convicted of any offence and sentenced to a term of imprisonment;
 - I have not been found guilty of misconduct in my professional capital.
 - 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.
 - I have read the international valuation standard (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 standard" and "Asset standard" as applicable.
 - I abide by the model code of conduct for empanelment of valuer in the bank. (annexure III-A signed copy of same to be taken and kept along with this declaration)
 - I am registered under section 34 AB of the Wealth Tax Act 1957
 - I am the proprietor/ partner / authorized official of the firm / company, who is competent to sign this valuation report.
 - Further, I hereby provide the following information.

SR. NO.	PARTICULAR	VALUER COMMENT
1	Background information of the asset being valued	The said property is a freehold commercial Property of Marriage Hall being located on Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, adjacent to Nashik Left Bank Canal, Tal. and Dist.: Nashik.
2	Purpose of valuation and appointing authority	<u>Purpose:</u> To access the FMV of the asset <u>Appointing Authority:</u> Chief Manager, Bank of Maharashtra, Hadapsar Branch.
3	Identity of the valuer and any other experts involved in the valuation	No other expert involved.
4	Disclosure of valuer interest or conflict, if any	No conflict of interest.
5	Date of appointment, valuation date and date of report;	24/07/2024 25/07/2024 25/07/2024



23/07/2024

शिक
शिक

5475
नानव
/NMC

6	Inspections and or investigations undertaken;	As per procedure
7	Nature and sources of the information used or relied upon;	Govt. website and open market survey.
8	Procedures adopted in carrying out the valuation and valuation standards followed;	As per guidelines
9	Restrictions on use of the report, if any	Report should be used only for the purpose mentioned on the given date.
10	Major factors that were taken into account during the valuation;	Site visit, Market analysis, building specifications and valuer judgment.
11	Caveats, limitations and disclaimers to the extent they explain or elucidate the limitation faced by valuer, which shall not be for the purpose of limiting his responsibility for the valuation report.	<p>a. The report shall neither be reproduced nor be used for any other purpose, other than that mentioned herein above without the written permission of the valuer.</p> <p>b. In the absence of title certificate at the time of valuation, the property is considered to be having clear marketable title.</p> <p>c. The valuer accepts only limited liability towards values so estimated.</p> <p>d. Legal aspects were not considered in this valuation.</p> <p>e. The valuer certifies the value of the property based on the information provided by the owner and certain assumptions in case of lack of information. If any part of the information is found to be incorrect, or the underlying assumptions differ from reality, the value is bound to change.</p>

Place: Nashik
Date: 25/07/2024



Amit Arvind Alai

Amit Arvind Alai
Chartered Engineer and Govt. Registered Value

ANNEXURE I

Summary Valuation Report of Property owned by Mr. Hemant Madhukar Nikam and Mr. Prashant Madhukar Nikam

Sr. No.	Particulars	Details / Information
1.	Name of Branch	Adgaon, Nashik
2.	Name of the Borrowers	Mr. Hemant Madhukar Nikam and Mr. Prashant Madhukar Nikam
3.	Name of the Valuer	Er. Amit Arvind Alai
4.	Date of Visit by the Valuer	24/07/2024
5.	Name of the Bank Official accompanied/visited with Valuer	No
6.	Description of Property	The said property is a freehold commercial Property of Marriage Hall being located on Gat No. 82/1 of Nandur Dasak Shiwar, adjacent to Nashik Left Bank Canal, Nashik, Tal. and Dist.: Nashik.
a)	Name of the owners	Mr. Hemant Madhukar Nikam and Mr. Prashant Madhukar Nikam
b)	Extent of area (in acres/hectors/sqm/sq feet)	Land Area = 18384 Sqm. Built Up Area= 3563.23 Sqm
c)	Survey no./Gut No./CTS No./House no.	Survey no. 82/1, Nandur Dasak Shiwar, Tal: Nashik and Dist: Nashik
d)	Type of Land	Non-Agricultural Land used for commercial purpose
e)	Nature of Property	Commercial
f)	In Possession of/Occupancy	Owner Occupied
g)	Location	Near Nashik Left Bank Canal, Nashik
h)	Boundaries	Described in report
i)	Market Value of the Property	Rs. 47,64,67,000/-
j)	Realizable Value of the Property	Rs. 42,88,20,000/-
k)	Distress Value of the property	Rs. 30,98,98,000/-
l)	Value of the property as per the Govt. Ready Reckoner	Rs. 13,59,35,000/-

Certified that the property is demarcated and the boundaries of the property are identifiable.

Date: 25/07/2024
Place: Nashik



Alai

Amit Arvind Alai
Chartered Engineer and Govt. Registered Valuer



NASHIK MUNICIPAL CORPORATION

No : LND/BP/Nandur-Dasak/DCR/0525/21

Date : 27/06/2019

SANCTION OF BUILDING PERMISSION AND COMMENCEMENT CERTIFICATE

To,

Shri/Smt.

Hemant Madhukar Nimse , Prashant Madhukar Nimse

C/o. Ar. GORAKH VAMAN KATALE & Stru.Engg. of Nasik

Sub :- Sanction of Building Permission & Commencement Certificate in Plot No. - / of City Survey No / Gut No.82/1 of Shiwar Nandur-Dasak .

Ref :- 1) Your Application & Plan dated: 23 February, 2018 Inward No .NMC/TPD/Nandur-Dasak/BP/0870/2018.

Sanction of Building Permission & Commencement certificate is hereby granted under sec 45 & 69 of the Maharashtra Regional and Town Planning Act 1966 (Mah. of 1966) to carry out development work/and building permits under section 253 of The Bombay Provincial Municipal Corporation Act 1949 (Bombay Act, No.LIX of 1949) to erect Building for Mangal Kasgode per plan duly amended in — subject to the following conditions.

Permission Conditions 1 to 46

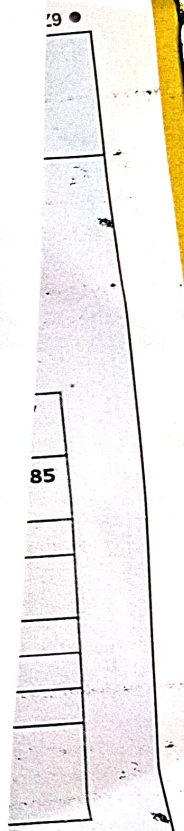
1. The land vacated in consequence of enforcement of the set back rule shall form part of Public.
2. No new building of part thereof shall be occupied or allowed to be occupied or permitted to be occupied by any person until occupancy permission under sec. 263 of the Maharashtra Municipal Corporation Act 1949 is granted.
3. The commencement certificate / Building permission shall remain valid for a period of one year from date of its issue & thereafter it shall become invalid automatically unless otherwise renounced. After the 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 and Town Planning Act 1966 & under Maharashtra Municipal Corporation Act. 1949 will be taken against the 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 date of commencement of the construction work should be intimated to this office within 15 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 etc].
7. After completion of plinth, certificate of planning authority to the effect that the plinth is consistent with the sanctioned plan should be taken before commencement of superstructure.
8. Building permission is granted on the strength of affidavit & indemnity bond with reference to Urban Land [Ceiling & Regulation] Act, 1976. In case a statement made in affidavit & indemnity bond is incorrect or false the permission shall stand cancelled.
9. The balconies, ottas & varandas should not be enclosed and merged into adjoining room. If they are counted into built up area of FSI calculation as given on the building plan. If the balconies, verandas are covered or merged into adjoining room the construction shall be treated as unauthorized development & action shall be taken.
10. At least FIVE trees should be planted around the building in the open space of the plot. If the commencement certificate shall not be granted if trees are not planted in the plot as provided under section 45 of reservation of Tree Act, 1975.
11. The drains shall be lined out & covered up properly to the satisfaction of Municipal Authority.

प्लॉट नं. 1	2.34.00	1125	1493
प्लॉट नं. 2	2.34.00		
प्लॉट नं. 3	2.34.00		

महाराष्ट्र शासन
गांधी नगरी
भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 82/1

No : LND/BP/Nandur-Dasak/DCPR/315/2019

- Municipal Corporation. The effluent from septic tank, kitchen, bath etc. should be properly connected Municipal drain in the nearest vicinity invert levels of the effluent of the premises should be ~~at~~ ^{not} effluent gets into the Municipal drain by gravity with self cleaning velocity. In case if there is no ~~drain~~ ^{drain} drainage line within 30 meters premises then effluent outlet should be connected to a soak pit. Soak pit should be properly worked out on the basis of number of tenements, a pigeon hole soak pit should be constructed in the centre of the soak pit. Layers of stone boulders, stone metals and pebbles should be properly laid.
12. The construction work should be strictly carried out in accordance with the sanctioned plan ~~as per~~ ^{herewith}.
 13. Copy of approved plan should be kept on site so as to facilitate the inspection of the site by Municipal Corporations staff from time to time and necessary information in respect of construction work should be furnished whenever required by the undersigned.
 14. Stacking of building material debris on public road is strictly prohibited. If building material or debris on public road the same will be removed by the Authority and cost incurred in the removal of such material shall be recovered from the owner.
 15. All the conditions should be strictly observed and breach of any of the conditions will ~~be~~ ^{be} in accordance with the provision of Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 and ~~the~~ ^{the} Municipal Corporation Act.
 16. Applicant should make necessary arrangement of water for construction purpose as per ~~the~~ ^{the} Similarity street lights will not be provided by Municipal Corporation till Electric supply ~~is~~ ^{is} available at site.
 17. There is no objection to obtain electricity connection for construction purpose from ~~M.C.E.D.~~ ^{M.C.E.D.}
 18. Septic tank & soak pit shall be constructed as per the guidelines of sewerage department ~~M.C.E.D.~~ ^{M.C.E.D.} shall be produced before occupation certificate.
 19. Adequate space from the plot w/r should be reserved for transformer in consultation with ~~M.C.E.D.~~ ^{M.C.E.D.} before actually commencing the proposed construction.
 20. Drinking water & adequate sanitation facility including toilets shall be provided for ~~the~~ ^{the} construction site by owner/Developer at his own cost.
 21. While carrying out construction work, proper care shall be taken to keep noise level ~~within~~ ^{within} categories of zone as per rules laid down vide Government Resolution of Environment ~~Department~~ ^{Department} 21/04/2009 for Noise Pollution or as per latest revision/ Government GRs..
 22. A) Before commencing the construction on site the owner/developer shall install a "Display Board" of conspicuous place on site indicating following details.
 - a) Name and Address of the owner/developer, Architect/Engineer and Contractor.
 - b) Survey Number/City Survey Number/Ward Number of land under reference along with description of its boundaries.
 - c) Order Number and date of grant of development permission/redevelopment permission ~~issued~~ ^{issued} by Planning Authority or any other authority.
 - d) F.S.I. permitted.
 - e) Number of Residential/Commercial flats with their areas.
 - f) Address where copies of detailed approved plans shall be available for inspection.
 - B) A notice in the form of an advertisement, giving all the details mentioned in 22A above, shall also published in two widely circulated newspapers one of which should be in regional ~~language~~ ^{language} Future comply with condition 22 (A) action shall be taken by NMC.
 23. Proper arrangement to be done on site for telephone facilities in consultation with ~~Telecom~~ ^{Telecom}
 24. Fly ash bricks and fly ash based and related materials shall be used in the construction of buildings.
 25. Provision of rain water harvesting shall be made at site as per rule no 33 of DCPR and also ~~as per~~ ^{as per} Hon. Commissioner order No./IP/Vasi/392/2017 dt.05/6/2017 NOC shall be produced from ~~the~~ ^{the} harvesting cell in plot area more than 5000 sqm.
 26. NMC shall not supply water for construction purpose.
 27. This permission is given on the basis of conditions mentioned in Hon. Labour Commissioner ~~letter~~ ^{letter} No: Nahapra-112010/pr.No.212/kam-2 Date: 30/12/2010 From Ministry of Labour ~~Department~~ ^{Department} mentioned should be strictly observed.



नाशिक

0484547
शिव सेना
82/N

- वाचले. 1) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, 1966 चे कलम 42 ब अन्वये.
 2) मुंबईचा तुकडे पाडण्यास प्रतिबंधक व जमिन एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम - 1947.
 3) शासनाकडील महसूल विभाग परिपत्रक क्रमांक : कॉन/3355/दिनांक 1/10/1955 व क्रमांक : कॉन 3556 एल दिनांक 29/05/1956.
 4) शासन परिपत्रक क्रमांक : एनएपी -2021/प्र. क्र. 118/ज - 1 अ दिनांक 13 एप्रिल 2022.
 5) मा. जिल्हाधिकारी, नाशिक यांचेकडील आदेश क्र. मशा/कक्ष/3/2/608/2021 दिनांक 7/09/21.
 6) उप अभियंता, नगर नियोजन विभाग, नाशिक मनपा नाशिक यांनी त्यांचेकडील जा.क्र. मनपा/ ननिवि /वशि/753/2019 दि. 20/12/2019 रोजीचा झॉनिंगचा दाखला.
 7) अर्जदार श्री. हेमंत मधुकर निमसे व इतर रा. नांदुर दसक, नाशिक, ता. जि. नाशिक, यांचा दिनांक 28/12/2023 चा अर्ज.
 8) अर्जदार यांचा दिनांक 2023 रोजीचा करारनामा/शपथपत्र/प्रतिज्ञापत्र.
 9) तलाठी यांचेकडील जा.क्र.333/2023 दिनांक 29/12/2023 रोजीचा स्थळ निरीक्षण अहवा



तहसिल कार्यालय नाशिक

क्र. आर.टी.एस./42 - ब/एस. आर. /2023

नाशिक दिनांक :- 01/01/2024

अकृषिक रुपांतरण नोटीस

अर्जदार श्री. हेमंत मधुकर निमसे व इतर रा. नांदुर दसक, नाशिक, ता. जि. नाशिक, यांनी मौजे नांदुर दसक ता. जि. नाशिक येथील सर्व्हे नंबर/गट नं. 68/5 यांसी 7/12 नुसार एकुण क्षेत्र 3200.00 चौ. मी + पो.ख.क्षेत्र 200.00 चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र 3400.00 चौ.मी. यांस रहिवासी/निवासी प्रयोजनार्थ वापरात बदल करणेबाबत विनंती केली आहे.

ज्याअर्थी महानगरपालिका व नगर विकास विभागाच्या प्रस्तावित विकास आराखडयाची / नियोजन प्राधिकारी यांचेकडील झोन नकाशाची पाहणी केली असता आपल्या जमिन ग.नं प्लॉट चा (रहिवास) झोन मध्ये अंतर्भाव येत आहे. त्यामुळे आपला मौजे नांदुर दसक ता. जि. नाशिक येथील सर्व्हे नंबर/गट नं. 68/5 यांसी 7/12 नुसार एकुण क्षेत्र 3200.00 चौ. मी + पो.ख.क्षेत्र 200.00 चौ.मी. असे एकुण क्षेत्र 3400.00 चौ.मी. हे रहिवासी/निवासी कारणासाठी अकृषिक करण्यास पात्र आहे.

त्याअर्थी, या नोटीसीद्वारे आपल्या मिळकतीची खालील प्रमाणे प्रकरणी सादर केलेल्या कागदपत्राचे अधिनराहून आकारणी केलेली असून ती आपणास सदर नोटीसीद्वारे कळविणेत येत असून, सदरची अकृषिक रुपांतरण नोटीस खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून देण्यात येत आहे.

गावाचे नांव	स. नं./ग.नं.	क्षेत्र	अकृषिक प्रमाणदर	अकृषिक कर रूपये	रुपांतरीत कर रू.	एकूण रू (5+6)
1	2	3	4	5	6	7
नांदुर दसक ता. जि. नाशिक	स.नं/ग.नं. 68/5	एकूण क्षेत्र 3400.00 चौ.मी. रहिवासी	1.08 पै	र. रू. 3672/- (3400.00 चौ. मी. x 1.08 पै)	र. रू. 18360/- (3672/- x 5 पट)	र. रू. 22032/-

सदरची रक्कम ज्या दिनांकापासून शासनाकडे अदा केली जाईल, त्या दिनांकापासून संबंधीत जमिन ही विकास आराखडयानुसार दर्शविण्यात आलेल्या वापर विभागातील प्रयोजनाकरीता अकृषिक वापरात रुपांतरीत झाल्याचे मानण्यात येईल. तसेच सदरहू जमिनीच्या अकृषिक वापरासाठी अकृषिक परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही.

- 1) अर्जदार यांनी नियोजन प्राधिकरणाच्या नियमानुसार आवश्यक त्या परवानग्या घेणे बंधनकारक राहिल. तसेच सहाय्यक संचालक / कार्यकारी अभियंता नगर रचना यांनी मंजूर केलेल्या अभिन्यांसातील खुली जागा (Open Space) तसेच रस्ते स्थानिक प्राधिकरणाकडे वर्ग करणे आवश्यक राहिल.
- 2) सदर मिळकतीबाबत कोणताही वाद अथवा दावा प्रलंबित असल्यास, तसेच मिळकतीबाबत भविष्यात वाद उपस्थित झाल्यास, त्यास भोगवटदार (मालक) सर्वस्वी जबाबदार राहिल. त्यास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही. त्याअनुषंगाने सदर अकृषिक रुपांतरण चलन / नोटीस रद्द होणेस पात्र राहिल.
- 3) सदर जमिन भविष्यात भोगवटदार वर्ग 2, न. अ. श, न. श, ना. ज. क. म, देवस्थान इनाम व इतर कोणत्याही नियंत्रित सत्ता प्रकाराची असल्यास तसेच शासनास अधिभार देय असल्यास सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी घेणे तसेच त्या वेळीच्या शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार शासनास देय होणारा नजराणा / इतर रकमां भरणेची जबाबदारी भोगवटदार (मालक) यांची राहिल.
- 4) सदरची नोटीस अर्जदार यांचा चालु 7/12 व त्याअनुषंगिक कागदपत्रे तसेच करारनामा/ शपथपत्राच्या अधिन राहून दिलेली आहे.


परिशिष्ट -1

लांबी व रुंदी		पृष्ठभागाचे एकुण क्षेत्रफळ	सीमा		शेरा
उ-द	पु-प		उ-द	पु-प	
		22980.00 चौ.मी.			

परिशिष्ट -2

1. महाराष्ट्र प्रादेशिक तहसिल अधिनियम 1966 अन्वये नियोजन प्राधिका-याने मान्यता दिलेल्या आराखडयास अनुसरुन अर्जावर बांधकाम केले पाहीजे.
2. अर्जदाराने इमारतीच्या प्रमाणाचे आणि नियंत्रण रेषाचे पालन केले पाहीजे. आणि सोबतच्या नकाशातील हिरव्या शाई ने चिन्हांकित केलेले क्षेत्रांवर इमारत बांधुन आणि उक्त भुखंडाचे दोन क्षेत्र मोकळी जागा म्हणुन ठेवले.
3. हे अधिकार पत्र पुढील विशेष शर्तीस अधिन राहिल :- मा जिल्हाधिकारी कार्यालय नाशिक यांचे कार्यालय आदेश क्र.मशा/कक्ष/3/4/रु.क.आ.प्र.क्र.315/2021नाशिक दि.30/04/2021 अन्वये बिनशेती वापर करण्याच्या अटी/ शर्तीवर सदरची सनद देण्यात येत आहे.

या गोष्टीची साक्ष म्हणुन नाशिक च्या तहसिलदार नाशिक यांनी जिल्हाधिकारी नाशिक करिता महाराष्ट्र राज्यपाल यांचे वतीने आपली सही केली आहे. आणि आपल्या पदाची मोहोर लावली आहे. आणि अर्जदाराने सुध्दा यावर आपली सही केली आहे.



(तहसिलदार, नाशिक)

अर्जदाराची सही



(साक्षीदाराचे सहया व पदनामे)

1.-----

2.-----

तहसिल कार्यालय नाशिक

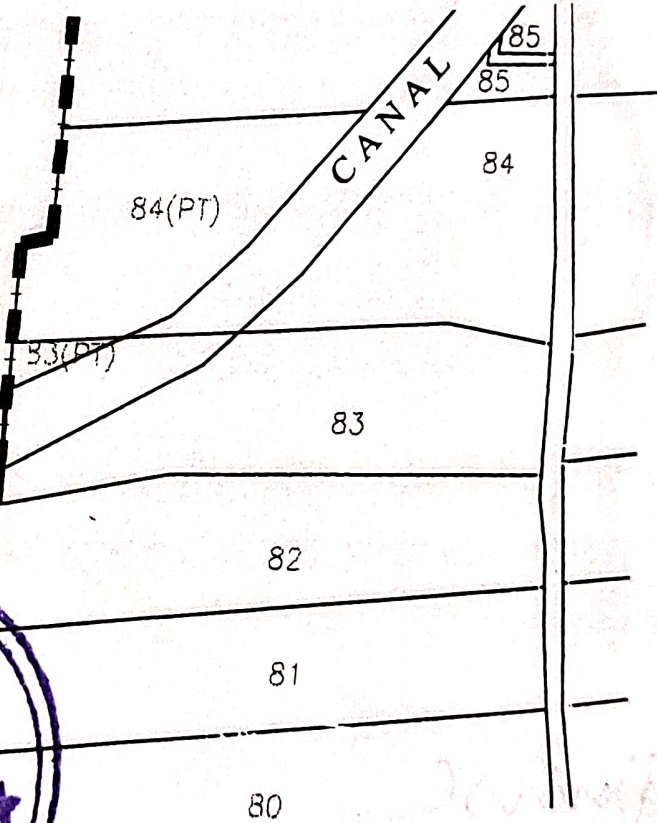
क्र.जमा-1/रजि.नं./347/2021

नाशिक दि. 7/13/2021

श्री. हेमंत मधुकर निमसे व प्रशांत मधुकर निमसे रा. नांदुर दसक ता.जि. नाशिक
प्रत:- तलाठी नांदुरदसक यांचेकडे आवश्यक त्यापुढील कार्यवाही साठी रवाना.

1. अधिनियमाचे उप-बंध लागू असणे :- यात उप-बंधीत केले असेल त्या व्यतिरीक्त हे अधिकारपत्र उक्त अधिनियमाच्या आणि त्याखालील नियमांच्या उपबंधास अधिन राहिल.

नकाशा





अनुसूची पाच
(नियम 7 पहा)
नियोजित अधिका-यांचा अधिकारीतेत असलेल्या जमिनीच्या
धारकाला द्यावयाची सनदेचा नमुना

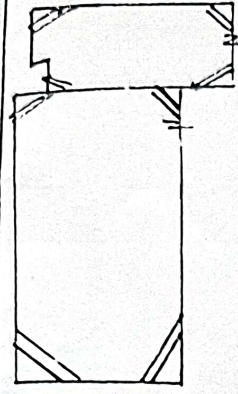
ज्याअर्थी नाशिक जिल्हयाच्या नाशिक तालुक्यातील नांदुरदसक गांवातील भुमापन क्रमांक स. नं. 82/1 चे एकुण क्षेत्र 23400.00चौ. मी. पैकी 420.00 चौ.मी. डी.पी.रोड वजा जाता उर्वरीत 22980.00 चौ.मी. .
चे वरिष्ठ धारक/भोगवटदार/कुळ(ज्याचा यापुढे अर्जदार असा उल्लेख करण्यात आला आहे आणि संदर्भानुसार अनुज्ञेय असलेल्या त्या संज्ञेत पुत्र व्यवस्थापक,कारभारी आणि अभिहस्तांकित्ती यांचा समावेश होईल) असलेले नाशिक येथी. श्री. हेमंत मधुकर निमसे व श्री.प्रशांत मधुकर निमसे रा. नांदुर दसक ता.जि. नाशिक महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम, 1966 (ज्याचा यात यापुढे उक्त महसुल अधिनियम असा उल्लेख करण्यात आला आहे व त्या संज्ञेत संदर्भानुसार अनुज्ञेय असल्यास त्या अन्वये नियम व आदेश यांचा समावेश होतो) याचा कलम 44 अन्वये या सोबतच्या परिशिष्ट-1 मध्ये वर्णन केलेल्या आणि जागेच्या नकाशावर "अ" अक्षरांनी दर्शविलेला भुमापन क्रमांक भुमापन क्रमांक स. नं. 82/1 चे एकुण क्षेत्र 23400.00चौ. मी. पैकी 420.00 चौ.मी. डी.पी.रोड वजा जाता उर्वरीत 22980.00 चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला किंवा त्यापेक्षा थोडा कमी अधिक प्रमाणांत मापाचा असलेला भुखंडाचा (ज्यात यापुढे उक्त भुखंड असा उल्लेख करण्यात आलेला आहे) वाणिज्य (मंगल कार्यालय) प्रयोजना साठी वापर करण्याच्या परवानगी करिता नाशिक च्या जिल्हाधिकार्यांकडे (ज्याचा यापुढील जिल्हाधिकारी असा उल्लेख केला असुन त्या संज्ञेत या अधिकारपत्रान्वये त्यांच्या शक्तीचा वापर करण्यासाठी आणि त्यांची कर्तव्य पार पाडण्यासाठी जिल्हाधिकारी ज्यास नियुक्ती करील अशा कोणत्याही अधिका-याचा समावेश होतो) अर्ज केला आहे.

त्या अर्थी 5 जानेवारी 2017 रोजीच्या महाराष्ट्र अध्यादेश याधील 42 (ब) 2 मध्ये नमुद जिल्हाधिकारी याचे कडे भरणा केल्याच्या दिनांकापासुन साठ दिवसाच्या कालावधीच्या आत ,नियमान्वये विहित केलेल्या नमुन्यात त्याला सनद देईल. सनद देण्यात आल्यावर, उपरोक्त प्रमाणे भरणा केल्याच्या दिनांकापासुन, अकृषिक वापरात रुपांतरण करण्यात आले असल्याचे दर्शविणारी आवश्यक ती नोंद अधिकाराभिलेखात करण्यात येईल.

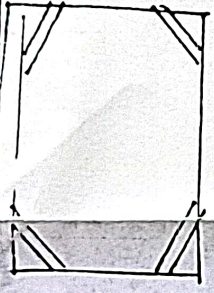
त्या अर्थी असे प्रमाणित करण्यात आहे की, उक्त अधिनियमाच्या उपबंधास अधिन राहुन आणि पुढील शर्तीवर उक्त भुमापन क्रमांक स. नं. 82/1 चे एकुण क्षेत्र 23400.00चौ. मी. पैकी 420.00 चौ.मी. डी.पी.रोड वजा जाता उर्वरीत 22980.00 चौ.मी. वाणिज्य (मंगल कार्यालय) प्रयोजनासाठी वापरण्यासाठी परवानगी देण्यात येत आहे.



222



रज. नं. १०३पै



अर्ज क्र. ४७/१९ पावती क्र. ११२०११/१९ मिति १:५००

नक्कल तयार दि. २६/१२/२०१६

एकूण नोंदी
नक्कल फी २२५ = १०
खर्च फी २२५ = १०
इकूण

खरी नक्कल

परिष्कारण भूमापक
दसक २६/१२/१९



223



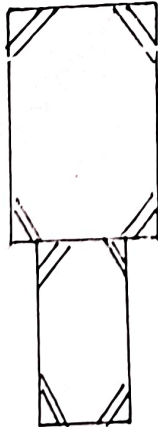
सं. न. १७५

220

५

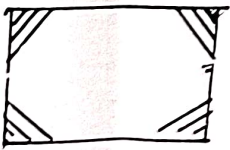
340

230



सं. न. १७५

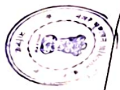
308



नाथिक मन. पा. विसारीत क्षेत्र मैजे- नॉक्टि दसक

21	22
20	23
19	24

नगरशासन आलेख क्र- 98



Handwritten notes and signatures at the bottom left corner of the page, including a signature and some illegible text.

⊕ 408

⊕ 408

⊕ 308

21. 12

21. 12

⊕ 308

349

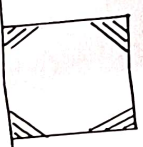
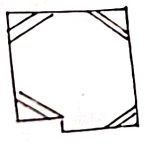
308



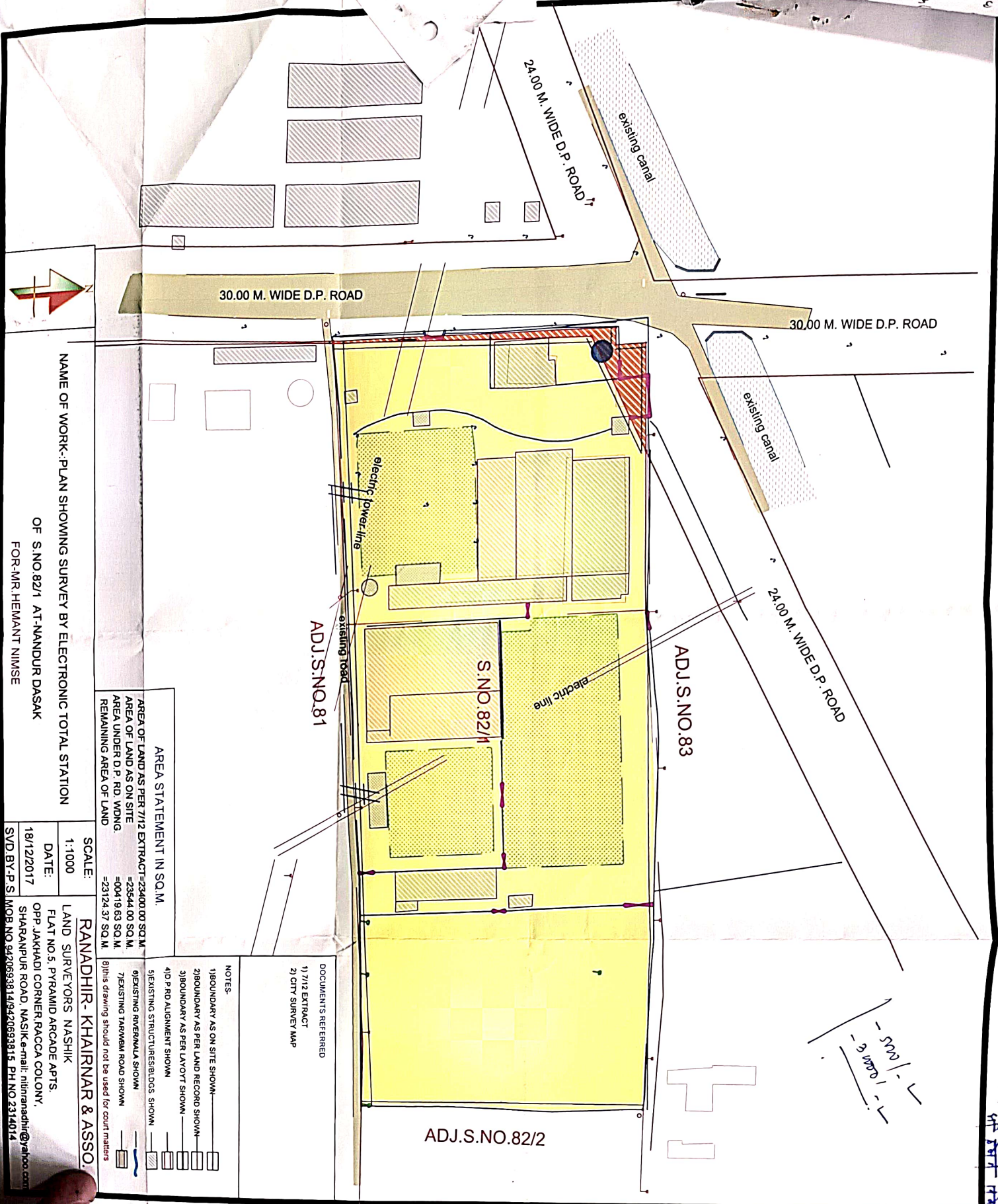
⊕ 233

⊕ 125

340



78.3
821



- 500
- 1000
- 3000

NAME OF WORK:- PLAN SHOWING SURVEY BY ELECTRONIC TOTAL STATION

OF S.NO.82/1 AT NANDUR DASAK

FOR MR. HEMANT NIMSE

AREA STATEMENT IN SQ.M.
 AREA OF LAND AS PER 7/12 EXTRACT = 23400.00 SQ.M.
 AREA OF LAND AS ON SITE = 23544.00 SQ.M.
 AREA UNDER D.P. RD. WIDING = 404.19 SQ.M.
 REMAINING AREA OF LAND = 23124.37 SQ.M.

SCALE: 1:1000

DATE: 18/12/2017

SVD BY: P.S. LIMBOB NO. 9220693814/9220693815. PH. NO. 2314014

RANADHIR - KHAIRNAR & ASSO.

LAND SURVEYORS NASHIK

FLAT NO.5, PYRAMID ARCADE APTS.

OPP. JAKHADI CORNER, RACCA COLONY,
 SHARANPUR ROAD, NASHIK. e-mail: niranadhir@yahoo.com

DOCUMENTS REFERRED
 1/ 7/12 EXTRACT
 2/ CITY SURVEY MAP

- NOTES:
- 1) BOUNDARY AS ON SITE SHOWN
 - 2) BOUNDARY AS PER LAND RECORD SHOWN
 - 3) BOUNDARY AS PER LAYOUT SHOWN
 - 4) P. RD. ALIGNMENT SHOWN
 - 5) EXISTING STRUCTURES/BUILDINGS SHOWN
 - 6) EXISTING RIVER/MALA SHOWN
 - 7) EXISTING TARIKWA ROAD SHOWN

(This drawing should not be used for court matters)

30.00 M. WIDE D.P. ROAD

30.00 M.

existing canal

24.00 M. WIDE D.P. ROAD

ADJ.S.NO.81

ADJ.S.NO.83

S.NO.82/1

ADJ.S.NO.82/2

electric power line

electric line

existing road

AREA STATEMENT IN SQ.M.

DOCUMENTS REFERRED
1) 7/12 EXTRACT
2) CITY SURVEY MAP

NOTES-

- 1) BOUNDARY AS ON SITE SHOWN
- 2) BOUNDARY AS PER LAND RECORD SHOWN
- 3) BOUNDARY AS PER LAYOVT SHOWN
- 4) D.P. RD ALIGNMENT SHOWN
- 5) EXISTING STRUCTURES/BLDGS. SHOWN



- 3.00 M

OVF
oai
Na
141
31

DEEPAK MADHUKAR MATE

ADVOCATE

Office: Chamber No.219, Meghdoot Shopping Centre, Shivaji Road, Nashik-422 001.

Dated 21/07/2018

TITLE CERTIFICATE AND SEARCH REPORT

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN:

Subject :- All that piece and parcel of Agricultural land bearing Gat No.82/1 total area admeasuring 02Hector-34 Ars situated at Village Nandur-Dasak, Tal. & Dist. Nashik.

Name of the Title Holder :

- 1.Shri.Hemant Madhukar Nimse and
- 2.Prashant Madhukar Nisme.

Sir,

(1) With reference to the above noted subject, I have to state that I have gone through submitted documents and available records and found that name of Hemant Madhukar Nimse and Prashant Madhukar Nimse is mentioned in the possession coloumn of 7/12 extract of the property as a owner.

(2) I have perused 7/12 extract of the subject mentioned property and found following mutation entires which are described as under.

(3) It appears from the record that subject mentioned agricultural land bearing Gat No.82/1 was owned by Shri. Madhukar Yashwant Nimse and the said land owner mortgaged said property in favour of Nandhur Dasak Vikas Karyakari Seva Society, accordingly the charge of mortgage of the society was recorded in the other rights coloumn of 7/12 extract of said property.

DEEPAK MADHUKAR MATE

ADVOCATE

Office: Chamber No.219, Meghdoot Shopping Centre, Shivaji Road, Nashik-422 001.

3

was recorded in the other rights coloumn of 7/12 extract of said land. Accordingly M.E.No.1786 dtd.10/06/1985 made and certified.

(8) It appears from the record that, Shri. Madhukar Yashwant Nimse subsequently mortgaged the said Gat No.82/1 in favour of Bank Of India, Nashik Branch and accordingly charge of loan was recorded in the other rights column of 7/12 extract of said property. Accordingly M.E.No.,2322 dated 13/12/1993 made and certified.

(9) M.E.No.4036 dated 20/11/2003 made and certified in respect of cancellation / deletion of the mortgage charges of the Nandur Manur Vividh Karyakari Seva Society appearing in the other rights coloumn of the various agricultural land including subject Gat No.82/1 as per the letter issued by the said society.

(10) It appears from record that Madhukar Yashwant Nimse partitioned subject Gat No.82/1(p) accordingly the portion land admeasuring 00Hector-45 Ars recorded in the name of Hemant Madhukar Nimse and other portion of the land admeasuring 00Hector-45 Ars came to the share of Shri. Prashant Madhukar Nimse. Accordingly the name of transferees are recorded in the occupants' coloumn of 7/12 extract of subject land for their respective portion.

Accordingly M.E.No.1535 dated 18/11/1975 is made and certified in respect of above mentioned loan charge.

(4) As per Mutation Entry No.1581 shows that, Madhukar Yashwant Nimse mortgaged the said Gat No.82/1 in favour of Maharashtra State Co-Operative Bank Development Bank Ltd., Mumbai, Nashik Branch, to that juncture the name of said bank was recorded in the occupants' column of 7/12 extract and the name of original owner was shifted into the other rights column. This M.E.No.1581 dated 11/11/1976 made and certified.

(5) It appears from the record that, there was bunding charge in the other rights column of 7/12 extract of Gat No.82/1 which was recorded on the basis of order issued by Tahsildar, Nashik by vide No.49/78 dtd 26/06/ 1978 & No.91/78 dtd.03/07/1978.

(6) It appears from the record that, Shri. Madhukar Yashwant Nimse had repaid the entire loan amount with interest to The Maharashtra State Co-Operative Land Development Bank Ltd., Mumbai, Nashik Branch, accordingly the name of said bank which was appearing in the other rights column of 7/12 extract was cancelled / deleted, and the name of original land owner was re-instate in the occupants' column of 7/12 extract of subject Gat No.82/1. It appears from M.E.No.1766 dated 02/04/1985.

(7) It appears from the record that, Shri. Madhukar Yashwant Nimse further mortgaged the subject Gat No.82/1 in favour of Nandur Dasak Vikas Karyakari Seva Society and therefore the mortgage charge of the society

DEEPAK MADHUKAR MATE
ADVOCATE

Office: Chamber No.219, Meghdoot Shopping Centre, Shivaji Road, Nashik-422 001.

5

and administrative works of revenue records the said mutation entry is not recorded updated till now. As per receipt of the above mentioned dues / costs the Mutation Entry No.4514 is required to be cancelled and deleted.

(13) M.E.No.5183 dated 16/08/2012 shows that, as per order issued by Dy.Collector, Nashik vide No.अ.शा.प.क्र.कक्ष-4/कु.का./का.वि./804 दिनांक 10/05/2012 and per Govt.Order No. सो.आ.क्र.2009/प्र.क्र.238/ल-6 दिनांक 17/03/2012, the remark such as Transfer of subject land is prohibited without prior permission of The Competent Authority is recorded in the other rights coloumn of subject land Gat No.82/1.

(14) It appears from the record that Madhukar Yashwant Nimse died on 07/12/2013 leaving behind him his following legal heirs as Laxmibai - Wife, Hemant And Prashant - Sons, Smt.Anita Sunil Nisal, Smt.Vaishali Sansoth Malode and Smt.Sonali Ashok Bhor - Married Daughters. Accordingly the names of above legal heirs are recorded in the occupant coloumn of 7/12 extract of subject land in the place of deceased. Accordingly M.E.No.5437 dated 23/12/2003 is made and certified.

(15) It appears from record that Smt. Laxmibai Madhukar Nimse, Smt.Anita Sunil Nisal and Smt.Sonali Ashok Bhor relinquished their names along with their rights over the agricultural land bearing Gat No.82/1 etc.

Accordingly M.E.No. 4407 dated 10/07/2017 made and certified.

(11) It appears from the record that Dilip Nivrutti Nimse, Hemant Madhukar Nimse & Prashant Madhukar Nimse had filed an application along with affidavit to Nandur Manur Vividh Karyakari Sahakari Seva Sanstha Maryadit in respect of Declaration for crop loan, accordingly M.E.No.4456 made and certified dated on 29/09/2007.

(12) It appears from the record that, various land owners have used their agricultural land for unauthorized non agricultural purpose, therefore Collector, Nashik, issued a letter dtd.25/10/2005 to those land owners including land owner of Gat No.82/1 namely Shri. Hemant Madhukar Nimse for payment of penalty amount of Rs.5,31,307/- which was required to be paid in the Government Treasury. However land owner of Gat No.82/1 etc. have not paid the above said amount within the stipulated period and accordingly letter issued by the Tahsildar, Nashik vide No.Non-Agricultural/Dept./ 150/ 08 dated 08/01/2008 the said remark of "As per Section 45 of Maharashtra Land Revenue Code 1966, Non-Agricultural unauthorized penalty Rs.5,31,360/-" is recorded in the other rights coloumn of 7/12 extract of subject Gat No.82/1. Thus M.E.No.4514 dated 01/02/ 2008 is made and certified.

The land owner have already paid the dues/costs in respect of the unauthorized non agricultural use of the subject mentioned agricultural land. The dues/costs were paid by the receipt No.912786 dated 31/03/2016 amount of Rs.1,00,000/- and receipt No.0250487 dated 12/11/2016 amount of Rs.5,48,000/- but due to official

DEEPAK MADHUKAR MATE
ADVOCATE

Office: Chamber No.219, Meghdoot Shopping Centre, Shivaji Road, Nashik-422 001.

7

amount of Rs.5,48,000/- but due to official & administrative works of revenue records the said mutation entry is not recorded updated till now. As per receipt of the above mentioned dues / costs payment the Mutation Entry No.4514 is required to be cancelled and deleted.

(17) It appears from the record that Hemant Madhukar Nimse and Prashant Madhukar Nimse have taken loan of Rs.5,000/- dtd.17/01/2015 separately from Bank Of Maharashtra, Branch Adgaon, accordingly the charge of loan of the said bank recorded. Accordingly M.E.No.5651 is made and certified on the basis of letter of bank and affidavit.

(18) However, it appears from the record that Hemant Madhukar Nimse and Prashant Madhukar Nimse have repaid the loan of Bank Of Maharashtra and accordingly the said bank had issued No Objection Certificate in favour of the above named loan holder but due to the official and administrative work of the revenue record the said Mutation Entry is not recorded and updated till now.

(19) It appears from the record that Nandur Manur Vikas Sahakari Seva Sanstha Post Madsangavi, Tal. & Dist.Nashik issued No Objection Certificate in favour of Hemant Madhukar Nimse & Prashant Madhukar Nimse regarding to full and final realization of loan amount in respect of M.E.No.1634 of 7/12 extract of subject mentioned property.

(20) It appears from the record that Hemant Madhukar Nimse has taken a loan of Rs.20,00,000/- from Shri

in favour of Shri.Hemant Madhukar Nimse and Shri. Prashant Madhukar Nimse as per release deed dated 23/05/2014. The said release deed is duly registered in the office of Sub Registrar, Nashik-2 at Serial No.4322 dated 23/05/2014. Likewise Vaishani Santosh Malode also relinquished her rights over the agricultural land bearing Gat No.82/1, etc. in favour of Shri.Hemant Madhukar Nimse and Shri. Prashant Madhukar Nimse as per release deed dated 23/05/2014. The said release deed is duly registered in the office of Sub Registrar, Nashik-2 at Serial No.4334 dtd.23/05/2014. Accordingly M.E.No.5536 is made & certified on the basis of application and release deed.

(16) It appears from the record that as per Govt. Circular No.TNC/04/13matter No.196/J-1 dtd 11/02/2014 and letter of District Collector Nashik bearing No.Desk-4/Setu/268/14 dtd 08/07/2014 & order issued by Office of Tahasil, Nashik No.Tenancy/SR/08/2014 dated 12/08/2014, the remark which is mentioned in respect of Tenancy Act Section 43 & Occupant Class-II is deleted and instead of that remark of Occupancy Class-I is mentioned in respect of various Gat Nos. out of Nandur Dasak Taluka Nashik, District Nashik including subject mentioned property bearing Gat No. 82/1. Accordingly M. E.No.5579 is made & certified on the basis of Govt. Circular, letter of Collector & Tahsildar.

The land owner have already paid the dues in respect of the unauthorized non agricultural use of the subject matter agricultural land, the dues were paid by the receipt No.912786 dated 31/03/2016 amount of Rs.1,00,000/- & receipt No.0250487 dated 12/11/2016

Gurudatta Nagari Sahakari Patsanstha, Nandur & Prashant Madukar Nimse has taken a loan of Rs.15,00,000/- from Shri Gurudatta Nagari Sahakari Patsanstha, Nandur, according to that M.E.No.6109 and 6110 made and certified. Thereafter I have perused N.O.C. issued by Shri Gurudatta Nagari Sahakari Patsanstha, Nandur wherein Chief Executive Officer of the society has issued No Objection Certificate in favour of Hemant Madhukar Nimse & Prashant Madhukar Nimse in regarding sanction of N.A. Proposal and proposed building plan of the subject mentioned property.

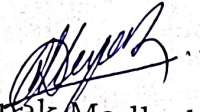
OPINION

As per available record and No Objection Certificate issued by concerned societies subject mentioned property is clear and marketable.

Hence, the Title and Search Report is submitted.

Nashik;

Dated 21/07/2018


(Deepak Madhukar Mate)
Advocate