

A. M. KHAN

Advocate, B . A . LL . B
Shreenagar, Hanuman Mandir Road,
NANDED
Cell No. 9423346961



PLACE : NANDED
DATE : 22/11/2021


Interim Search Report

SUBJECT : Title Report on Properties of
S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo

REFERENCE : Your letter dated 02-11-2021

NAME OF BRANCH : State Bank of India,
RACPC, Nanded.

NAME OF UNITS : Home Loan.


A. M. Khan
ADVOCATE, Nanded..

I) DESCRIPTION OF DOCUMENTS SCRUTINISED:

I have verified the following documents received from your Branch.

Sr. No.	Date of documents	Name & Nature of Document	Remarks
1	30/10/2015	The Reg. sale agreement bearing no. 6188 executed by Sow. Bhajankaur Muktersingh Randhva & Sardar Harisingh Sardar Nanusingh and through GPA Deviya Amrut Construction India in favour of S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo in respect of flat no. G-2 on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237 out of CTS no. 2264, 2226 & 2267	Original with our Bank
2	31/10/2015	The copy of Index-II of Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit of title deed bearing no. 1131 executed by borrower in favour of our Bank	True copy

II) DESCRIPTION OF PROPERTIES:

Sr. No.	Particulars of property	
1	Item No.	One
2	Survey No. / Gut No.	CTS no. 2264, 2226 & 2267
3	Plot No. / House No.	Flat no. G-2 at ground floor on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237
4	Extent Area (in acres/Hec. Sq. Yds./Sq. Ft.)	Adm. 60.40 Sq. mtr.
5	Location / Address	Village Badpura Gate no. 04, Dashmesh Apartment, Nanded
6	Boundaries	As follow...
	EAST	Flat no. G-3
	WEST	Shop no. G-01


A. M. Khan
ADVOCATE, Nanded.

NORTH	Property of Tejasingh
SOUTH	Parking and Open land of apartment

In order to verify legal facts and encumbrance over the above Flat there on initially I have gone through previous Title Report issued by S. D. Tuptewar Advocate on 30/10/2015. Later on I have visited Sub-registrar office, Nanded on 22/11/2021 and verified the record for last period i.e. from 30/10/2015 to 22/11/2021. I have deposited required search fees with the Sub-registrar office, Nanded and I received on line search receipt and enclosed herewith.

In the year 2015, Sow. Bhajankaur Muktarsingh Randhva & Sardar Harisingh Sardar Nanusingh and Deviya Amrut Construction India, through its managing director & GPA Sardar Roshansingh Babusingh has enter into sale agreement with **S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo** in respect of flat no. G-2 at ground floor Adm. 60.40 Sq. Mtr. on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237 out of combined CTS no. 2264, 2226 & 2267 situated at Gate no. 4, Badpura, Dashmesh Apartment, Nanded. After fulfillment of sale transaction they had executed the Reg. sale agreement bearing no. 6188 on 30/10/2015 in favour of her before Sub-registrar office Nanded.

On the basis of Reg. sale agreement **S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo** has availed the loan from our Bank and after completion of loan proceeding she has executed Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit of title deed no. 1131 dt. 31/10/2015 in favour of our Bank before Sub-registrar office Nanded.


A. M. Khan
 ADVOCATE, Nanded.

In my search I did not found that, S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo has not complied the part performance of contract of the above property i.e. he has not got the Reg. sale deed from the seller.

CERTIFICATE OF TITLE

In view of the above facts and all details narrated in previous title report, as well as I have gone through record and today's encumbrance report, I come to conclusion that, the above property is free from all types of encumbrance (Except Previous Charge of our Bank) and I certify that, **S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo** has an absolute, clear and marketable title over the property shown above as.

That, for compilation of loan documents from borrower / Mortgager some time has been lapsed and therefore it is just and proper to taken the interim search report in respect of above property.

Therefore, it is clear crystal seen that, the title over the above Property is clear as per Reg. sale agreement in favour of **S. Balvindarsingh Jogindarsingh Kalo**, hence, he has having clear and marketable over the said property. The documents supported for proof of same.


A. M. KHAN
Advocate, Nanded
ADVOCATE, Nanded..

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. नांदेड 2

दस्त क्रमांक : 6188/2015

नोंदणी :

Regn:63m

Generated Through eSearch
for original report please
contact SRO office.

गावाचे नाव : 1) नांदेड शहर

खाचा प्रकार	विक्री करारनामा
दला	2500000
भारभाव(भाडेपट्ट्याच्या पट्टाकार आकारणी देतो की र ते नमुद करावे)	2500000
मापन,पोटहिस्सा व मांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नांदेड-वाघाळा म.न.पा.इतर वर्णन :, इतर माहिती: नांदेड गुरुव्दारा बडपुरा गेट नं.4 येथील सि.स.न.2264 ,2266 व 2267 मनपा नं. 3-6-242 ,3-6-238 व 3-6-237 आहे ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट मधील तळ मजल्यावरील फ्लॅट न. जी 2 आहे क्षे. 60.40 चौ.मी.((Block Number : G2 ;))
क्षेत्रफळ	1) 60.40 चौ.मीटर
आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल किंवा नाही.	
दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून घेणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-1.सौ.भजनकौर मुखत्यारसिंध रंधावा 2.सरदार सुरिंदरसिंध पि.जोगिंदरसिंध कालो 3.सरदार हरीसिंध पि.सरदार नानुसिंध शिलेदार यांचे मु.आम.म्हणुन दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा.लि.चे मॅनेजींग डारेक्टर डॉ.सरदार रोशनसिंध पि.सरदार बाबुसिंध - वय:-32; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: कंनकय्या कंपाऊंड महाराजा रणजितसिंध यात्री निवास समोर अबचलनगर रोड नं.14 , महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431601 पॅन नं:- AAECD4428N
3)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे नाम किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-स बलविदरसिंध जोगैंदरसिंध कालो वय:-35; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: गुरुव्दारा गेट नं.4 बडपूरा नांदेड , महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431601 पॅन नं:-DTQPK7332K
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	30/10/2015
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	30/10/2015
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	6188/2015
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	150000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	25000
(14)शेरा	

021

Generated Through eSearch
For original report please
contact concern SRO office.

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : Joint S.R.Nanded 2

फाईल क्रमांक : 1131/2015

नोदणी :

Regn:63m

गावाचे (Village Name) : **Nanded Shahar**

विलेखाचा प्रकार (Title)	6-Notice of intimation regarding mortgage by way of deposit of Title Deed
कर्जाची रक्कम (Loan amount)	Rs.2090000/-
भू-मापन, पोटहिस्सा व क्रमांक(असल्यास) Property Description	1) Corporation: नांदेड-वाघाळा म.न.पा. Other details: Building Name:DASHMESH APARTMENT BADPURA NANDED, Flat No:G-2, Road:-, Block Sector:, Landmark: (C.T.S. Number: 2264,2266,2267 ;)
क्षेत्रफळ (Area)	1) Build Area :60.40 / Open Area :0 Square Meter
कर्ज घेणाऱ्याचे नाव व पत्ता (Mortgagor)	1) Name: BALVINDERSING JOGINDERSING KALO Age: 41, Address: Building Name:NANDED, City:NANDED, State:MAHARASHTRA, District:NANDED, Pin:431601 ,PAN: DTQPK7332K
कर्ज देणाऱ्याचे नाव व पत्ता. (Mortgagee)	Bank Name: STATE BANK OF INDIA Address: APMC NEW MONDHA NANDED
गहाण / कर्जाचा दिनांक (Date of Mortgage)	31/10/2015
नोटीस फाईल केल्याचा दिनांक (Date of filing)	31/10/2015
फायलींग नंबर (Filing No.)	1131/2015
मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty)	Rs.4200/-
फायलींग शुल्क (Filing Amount)	Rs.1300/-
Date of submission	31/10/2015
शेरा (Remark)	-



S. D. TUPTWAR
Advocate,
New Mondha, Nanded
Mobile : 9881524411.

Legal Advisor :

- | | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1. State Bank of India, | 2. I.D.B.I. Bank | 3. H.D.F.C. Bank |
| 4. N.M.C. Bank | 5. Akola Urban Bank | 6. S.S.U.C. Bank |
| 7. M.S.R.T.C. 8. M.S.E.D.C., | 8. New India Assurance Co. | 9. United India Insurance Co. |

Dt :- 30.10.2015

TITLE INVESTIGATION REPORT (TIR)

Name of the Branch	State Bank of India Branch at : APMC, New Mondha, Nanded
Name of the borrower/ Mortgaror (Father's / husband name to be mentioned)	Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo R/o. Badpura, Gurudwara Gate no. 4, Nanded
Name and address of the person who handed over the papers to the advocate for issuing the TIR	Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo R/o. Nanded intended to purchased the scheduled property and same is mortgaged with the bank.

1. Description of the documents verified/ scrutinized

Sr. No.	Date of document	Name of parties	Original/ certified/ Photo copy /true copy
1	Copy of Agreement of sale executed by Divya Amrut Construction Ind. Pvt. Ltd through its Managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh Nanded 6-1-2015	Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo R/o. Nanded	certified
2	Copy of Ghoshnapatra reg. No. 2594/2015 dt. 19-5-2015	Executed by 1.Sow. Bhajankaur Mukhtyar-singh Randhava, 2.Sardar Survindersingh Jogindersingh Kalo, <i>Managing Director</i> of Divya Amrut, Constru-ction Pvt Ltd, Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Kankayya compound, Maharaja Ranjitsingh Yatrinivas, Abchal nagar road no. 14, Nanded.	Certified



3	Copy of PR Card no. 2264 dt. 13-9-2013	Marked to the exten to of Surendrasingh Joginder singh (204.3 sq. mtr.)	Certified
4	Copy of municipal tax paid receipt mun. no. 3-6-242, dt 26-11-2012	Surendrasingh Jagjitsingh/ Surendraisngih Joginderisngih	Certified
5	Copy of PR Card no. 2266 dt 10-10-2013	Sow. Bhajankaur Mukhtyparsingh	Certified
6	Copy of municipal tax paid receipt mun. no. 3-6-238, dt 4-10-2014	Sow. Bhajankaur Mukhtyparsingh	Certified
7	Copy of Tonch Map issued by Dy. Superitendent of LR, Nanded of CTS no. 2266	--	Certified
8	Copy of PR Card no. 2267. dt 8-7-2014	Habisingh Nanusingh	Certified
9	Copy of Tonch Map issued by Dy. Superitendent of LR, Nanded of CTS no. 2266	--	Certified
10	Copy of mun. tax paid receipt of h.no. 3-5-237 dt. 4—10-2014	Harisingh Nanusingh Shiledar	Certified
11	Copy of sale deed no. 4613 dt. 15-6-1990	Bhajankaur Mukhtyarsingh Hardeve, R/o. Badpura, Nanded	Certified
12	Copy of regd sale deed no. 1363 dt 28-6-1987	Sulvindersingh Jagindrasingh the then minor through Jagindersingh Sardar Gangasingh, both r/o. badpura Nanded	Certified
13	Copy of Sanad issued by TILR Nanded	Harisingh Nanusingh	certified
14	Copy of sale deed 5-2-1974	Harisignh Shiledar	Certified
15	Copy of tax paid receipt dt19-2-1992	Harisngih Nanusingh Shiledar	Certified
16	Copy of General Power of attorney dt. 15-4-2015	In favour of Managing Director, DivyaAmrut India Pvt. Ltd, R/o. Kankayya compound in front of Maharaja Ranjitsingh Yatrivas Nanded	Certified
17	Copy of General Power of attorney dt. 17-4-2015	In favour of Managing Director, DivyaAmrut	Certified



		India Pvt. Ltd, R/o. Kankayya compound in front of Maharaja Ranjitsingh Yatrivas Nanded	
18	Copy of General Power of attorney dt. 27-4-2015	In favour of Managing Director, DivyaAmrut India Pvt. Ltd, R/o. Kankayya compound in front of Maharaja Ranjitsingh Yatrivas Nanded	Certified

2. The said document placed before me are genuine; I have verified, tallied and compared these documents from the records of the office of the Sub Registrar of Assurances and also from the records of other appropriate authorities.

3. Full / correct description of the property :

Survey / Door	CTS no. 2266, 2267 & 2264	
Patta/ Khata no.	--	
Plot No. /H.No.	Mun.No.1-6-68/3 Mun no. 3-6-77 Mun No. 1-6-68	50' x 42' 50' x 44' 50' x 68'
Flat No.	Flat no. 02 1st floor 1 BHK Adm 600sq ft	s/at Badpura Nanded
Measurement / extant of properly	600sq. ft.	Dashmesh apartment, Badpura Nanded
Location/ land mark/ name of the area Mohalla (it should give clear location of the property so as to reach the spot in case of need)	Dashmesh Apartment Badpura, Nanded Tq. & Dist. Nanded	
City / district	Village :Nanded City : Nanded Dist. : Nanded	

All the piece and parcel of a Flat No. 02, 1st floor, 2-BHK adm. 600sq.ft., situated at 'Dashmesh Apartment', Badpura, Nanded, (The building namely Dashmesh Apartment Badpura, Nanded. The building Dashmesh Apartment is built over plot/house no. 1-6-68/33, adm. 50 x 42 ft. , h.no. 3-6-77, adm. 50 x 44 ft., h. no. 1-6-68 adm. 50 x 68, CTS no 2267 adm 210.70 sq mtr, CTS no 2264 adm 204.3 sq mtr, CTS no 2266 adm 194.1 sq mtr, all properties are situated at Gurudwara Gate, no.4, Badpura, Nanded.). The said flat is four bounded as under

East	West	South	North
Flat no. G-03	Shop no. G-01	Parking and open space	Tejasinghj Property

- Full description of such property such as total area of plot, construction, nature of construction, description,



description of built up area such as rooms, halls, living room, bedroom factory shed, building, office block, etc. The location and landmark should be given invariability, as mere revenue description is not sufficient to easily locate property.

4. Description of chain of title from the other deed of the 1 latest deed (Chain to be traced for a period of 30 years, for the commercial advances and 13 years for the loans)

Initially the properties holder namely Amarsingh Tejasingh & purchased property mun. no. 3-6-77's eastern side, adm. 50 x 44 ft. Badpura, Nanded vide sale deed no. 1363.

And Whereas the property 1-6-68/33 had purchased by *Smt. Bhajankaur Mukhtyarsingh* Hardeve, R/o. Badpura Nanded vide sale deed no. 4613/1990 dt 15-6-1990.

And Whereas Mr. *Harisingh Shiledar* had purchased the property 1-6-68/3 adm 50 x 42'.6" vide sale deed no. 279/1974 dt. 5-2-1974. However, they had mutated the said properties at CTS Record, the copy of PR Card itself shows it.

Thereafter, they have i.e. *Bhajankaur Mukhtyarsingh Hardeve* (Randhava) had executed GPA attorney No. 1919/2015 dt 15-4-2015 in favour of Managing Director of Divyaamrut Construction India Pvt. Ltd., Nanded in respect of 2266 dt. 194.10 sq. mtr. mun no. 3-6-238

And Whereas Mr Sardar Surendersingh Jogindersingh Kali had executed GPA vide reg. No. 1978/2015 dt 17-4-2015 in favour of Managing Director of Divyaamrut Construction India Pvt. Ltd., Nanded in respect of CTS no. 2264 adm. 204 3 sq mtr mun no. 3-6-242.

And Whereas Mr. Sardar Harisingh S/o. Sardar Nanusingh Shiledar had also executed power of attorney alongwith the consentee S. Harpalsingh, S. Ranjitsingh, S.Premjitsingh, Santosh Kaur Bal, Gurubachankaur Fauji vide deed no. 2193/2015 dt 27-4-2015 in respect of CTS no. 2267 adm. 210.7 sq. mtr. mun no. 3-237.

However the Diya Construction had built a building namely 'Dashmesh Apartment' by joining the said above three properties have built the said building. It is also declared in the declaration deed in para no. 2 the construction permission is obtained for construction by the developer. However the said search is in respect of family unit no. 02, adm. 600sq. ft. which is agreed to be sale to Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo, R/o. Gurudwara Gate no. 4, Nanded vide agreement of sale dtd. 6-1-2015 however, it deserves to be correct in the agreement sale in respect of the building name Amrut Residency in lieu of that it would be inserted to Dashmesh Apartment, Nanded except this the said flat is free from all types of encumbrances.

5. The links in the title history of last **13/30** years of chain of title have been properly established all the transaction have been duly verified from the relevant records of the Registrar, Municipal corporation, city survey, town and planning and revenue department.



(Reproduce and refer relevant record as may be required for explaining the links in the chain in the title history)

Initially the properties holder namely Amarsingh Tejasingh & purchased property mun. no. 3-6-77's eastern side, adm. 50 x 44 ft. Badpura, Nanded vide sale deed no. 1363.

And Whereas the property 1-6-68/33 had purchased by *Smt. Bhajankaur Mukhtyarsingh* Hardeve, R/o. Badpura Nanded vide sale deed no. 4613/1990 dt 15-6-1990.

And Whereas Mr. *Harisingh Shiledar* had purchased the property 1-6-68/3 adm 50 x 42'.6" vide sale deed no. 279/1974 dt. 5-2-1974. However, they had mutated the said properties at CTS Record, the copy of PR Card itself shows it.

Thereafter, they have i.e. *Bhajankaur Mukhtyarsingh Hardeve* (Randhava) had executed GPA attorney No. 1919/2015 dt 15-4-2015 in favour of Managing Director of Divyaamrut Construction India Pvt. Ltd., Nanded in respect of 2266 dt. 194.10 sq. mtr. mun no. 3-6-238

And Whereas Mr *Sardar Surendersingh Jogindersingh Kali* had executed GPA vide reg. No. 1978/2015 dt 17-4-2015 in favour of Managing Director of Divyaamrut Construction India Pvt. Ltd., Nanded in respect of CTS no. 2264 adm. 204 3 sq mtr mun no. 3-6-242.

And Whereas Mr. *Sardar Harisingh S/o. Sardar Nanusingh Shiledar* had also executed power of attorney alongwith the consentee *S. Harpalsingh, S. Ranjitsingh, S.Premjitsingh, Santosh Kaur Bal, Gurubachankaur Fauji* vide deed no. 2193/2015 dt 27-4-2015 in respect of CTS no. 2267 adm. 210.7 sq. mtr. mun no. 3-237.

However the Diya Construction had built a building namely 'Dashmesh Apartment' by joining the said above three properties have built the said building. It is also declared in the declaration deed in para no. 2 the construction permission is obtained for construction by the developer. However the said search is in respect of family unit no. 02, adm. 600sq. ft. which is agreed to be sale to *Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo, R/o. Gurudwara Gate no. 2, Nanded* vide agreement of sale dtd. 6-1-2015 however, it deserves to be correct in the agreement sale in respect of the building name Amrut Residency in lieu of that it would be inserted to Dashmesh Apartment, Nanded except this the said flat is free from all types of encumbrances.

6. If any of the transaction(s) are oral transaction(s) (specify the transaction such as oral partition, family settlement, etc.) and state whether such transaction are legally and valid and enforceable. If any document in the form of duly sworn affidavit before the judicial magistrate / notary public, containing no objection and affirming the

Existence of such oral transaction amongst/between the parties is to be obtained from each of the party to such transaction and if they have already been obtained whether such transaction(s) is/are duly supported by the relevant records of municipality / city survey / revenue etc.



<p>7. Description the nature of tenure: (absolute ownership / lease hold rights government owned / acquired or any other tenure to be mentioned in the details.</p>	<p>Initially the properties holder namely Amarsingh Tejasingh & purchased property mun. no. 3-6-77's eastern side, adm. 50 x 44 ft. Badpura, Nanded vide sale deed no. 1363. And Whereas the property 1-6-68/33 had purchased by Smt. Bhajankaur Mukhtyarsingh Hardeve, R/o. Badpura Nanded vide sale deed no. 4613/1990 dt 15-6-1990. And Whereas Mr. Harisingh Shiledar had purchased the property 1-6-68/3 adm 50 x 42'6" vide sale deed no. 279/1974 dt. 5-2-1974. However, they had mutated the said properties at CTS Record, the copy of PR Card itself shows it. Thereafter, they have i.e. Bhajankaur Mukhtyarsingh Hardeve (Randhava) had executed GPA attorney No. 1919/2015 dt 15-4-2015 in favour of Managing Director of Divyaamrut Construction India Pvt. Ltd., Nanded in respect of 2266 dt. 194.10 sq. mtr. mun no. 3-6-238 And Whereas Mr Sardar Surendersingh Jogindersingh Kali had executed GPA vide reg. No. 1978/2015 dt 17-4-2015 in favour of Managing Director of Divyaamrut Construction India Pvt. Ltd., Nanded in respect of CTS no. 2264 adm. 204 3 sq mtr mun no. 3-6-242. And Whereas Mr. Sardar Harisingh S/o. Sardar Nanusingh Shiledar had also executed power of attorney alongwith the consentee S. Harpalsingh, S. Ranjitsingh, S.Premjitsingh, Santosh Kaur Bal, Gurubachankaur Fauji vide deed no. 2193/2015 dt 27-4-2015 in respect of CTS no. 2267 adm. 210.7 sq. mtr. mun no. 3-237. However the Diya Construction had built a building namely 'Dashmesh Apartment' by joining the said above three properties have built the said building. It is also declared in the declaration deed in para no. 2 the construction permission is obtained for construction by the developer. However the said search is in respect of family unit no. 02, adm. 600sq. ft. which is agreed to be sale to Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo, R/o. Gurudwara Gate no. 2, Nanded vide agreement of sale dtd. 6-1-2015 however, it deserves to be correct in the agreement sale in respect of the building name Amrut Residency in lieu of that it would be inserted to Dashmesh Apartment, Nanded except this the said flat is free from all types of encumbrances.</p>
<p>8. If the property is a leasehold property</p>	<p>No the said flat is individual one.</p>
<p>(a) Whether lease deed has been registered as required under the law.</p>	<p>Not applicable.</p>
<p>(b) Residual period of lease.</p>	<p>N.A.</p>



b. The person/s who are required to deposit the title deeds with the bank be mentioned.	Not applicable.
41. What is the status of genealogical tree	-----
42. Whether the same has been issued by the Tahasildar of any other competent authority	Not applicable.
43. In case of flat / apartment, whether the agreement of sale, deed of apartment and Declaration is registered with the company authority.	Not applicable.
44. Any other requirement to be followed of complied with	-----
45. Advocate final comments / views in details to be mentioned. That the title of property in question is legal and marketable, free from any anomalies and the bank can accept such property in mortgage as good enforceable security.	I, certify that Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo R/o. Nanded is holding the said flat agreement. The said flat is free from all types of encumbrances. Even after execution of sale deed by the Divya Amrut Construction Pvt. Ltd through Managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded in favour of Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo then is he is competent to execute mortgage deed in favour of our bank. Except this the said flat is free from all types of encumbrances
46. Any special precautions/ suggestions / views of the Advocate in the mater of creation of mortgage.	On the basis of original documents charge can be created in the name of bank in revenue holding records.

ANNEXURE -D

CERTIFICATE OF TITLE

I have examined the original Title Deeds intended to be deposited relating to the schedule property/(ies) and offered as security by way of Registered / Equitable / English Mortgage and that the documents of title referred to in the opinion are valid evidence of right, title and interest and that if the said registered / equitable mortgage is created, it will satisfy the requirements of creation of *Registered Mortgage Deed*

1. I have examined the documents of in details , taking into account all the guidelines in the check list vide Annexure 'C' and the other relevant factors.

A. I confirm having made a search in Land Revenue records. I do not find anything adverse which would prevent the Title Holder from creating a valid mortgage. I am liable / responsible, if any loss caused to the bank due to the negligence on my part or my agent in making search.



- B. Following security of land records / revenue records and relative Title Deeds. I hereby certify the genuines of the title deeds suspicious doubt, if any, has been clarified by making necessary enquiries.
- 2 a. There are no prior mortgage / charges/ encumbrances whatsoever, as could be seen from the encumbrance certificate for the period from 1986 to 2015 pertaining to the immovable property /ies covered by above said title deeds. The said row house (building) is free from encumbrances
 b. In case of second /subsequent charge in favour of the bank, there are no other mortgages / charges other than already stated in the Loan documents and agreed to by the mortgagor and the Bank (delete whichever is in applicable)
3. Minor(s) and his/their interest in the property (ies) is to the extent of 600__ specify the share of the minor with name) (Strike out if not applicable (Not applicable)
4. The mortgage if created, will be available to the Bank for the liability of the intending borrower has right to mortgage the property in favour of the SBI Bank
 I, certify that Balvindersingh S/o. Jogindersingh Kallo R/o. Nanded is capable to execute the regd. mortgage deed in favour of our bank. but after execution of sale deed in his own favour by the Managing Director of Divya Amrut Construction (India) Pvt. Ltd. Nanded in respect of above said flat.
5. I further certify that the above title are genuine and a valid mortgage can be created and the said mortgage would be enforceable.
6. In case of creation of mortgage by deposit of title deed, I /we certify that the deposit of title deed / document would create a valid and enforceable mortgage.

SCHEDULE OF PROPERTIES

All the piece and parcel of a Flat No. 02, 1st floor, 2-BHK adm. 600sq.ft., situated at 'Dashmesh Apartment', Badpura, Nanded,
 (The building namely Dashmesh Apartment Badpura, Nanded. The building Dashmesh Apartment is built over plot/house no. 1-6-68/33, adm. 50 x 42 ft., h.no. 3-6-77, adm. 50 x 44 ft., h. no. 1-6-68 adm. 50 x 68, CTS no 2267 adm 210.70 sq mtr, CTS no 2264 adm 204.3 sq mtr, CTS no 2266 adm 194.1 sq mtr, all properties are situated at Gurudwara Gate, no.4, Badpura, Nanded.). The said flat is four bounded as under

East	West	South	North
Flat no. G-03	Shop no. G-01	Parking and open space	Tejasingh Property

Place : Nanded
 Date : 30/10/2015.

S. D. Tuptewar
S. D. Tuptewar
 Advocate, Nanded



188/6188

पावती

Original/Duplicate

Friday, October 30, 2015

नोंदणी क्र. :39म

5:15 PM

Regn.:39M

पावती क्र.: 10237 दिनांक: 30/10/2015

गावाचे नाव: नांदेड शहर

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: नदग2-6188-2015

दस्तऐवजाचा प्रकार : विक्री करारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: स बलविदरसिंघ जोगेंदरसिंघ कालो

नोंदणी फी

रु. 25000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 560.00

डाटा एन्ट्री

रु. 20.00

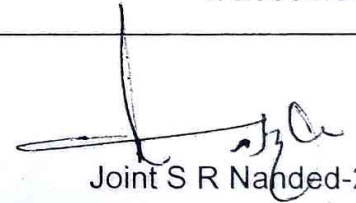
पृष्ठांची संख्या: 28

एकूण:

रु. 25580.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ व सीडी अंदाजे

5:33 PM ह्या वेळेस मिळेल.


Joint S R Nanded-2

बाजार मूल्य: रु.2500000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 150000/-

मोबदला: रु.2500000/-

सह. दुय्यम निबंधक
वर्ग-2, नांदेड-2

1) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.25000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH004565478201516E दिनांक: 30/10/2015

वँकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 580/-

६९८८१५

:: ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅट चे रजिस्टर्ड सौदाचित्री

::

(विभाग क्रं. १.३३ भाव २२२००/- प्र.ची.मी.)

ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅटचे रजिस्टर्ड सौदाचित्री मौजे नांदेड, नांदेड वाघाळा शहर महानगर पालिका हद्दीतील गुरुद्वारा गेट नं ४, बडपुरा येथील सि.स.नं.२२६४, २२६६ व २२६७ पैकी मिळकत आहे. ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट बांधलेले आहे. त्यामधील तळ मजल्या (ग्राउंड फ्लोअर) चरील एक फ्लॅट (सदनिका) ज्याचा फॅमीली यूनीट क्र. G-०२ आहे. ज्याची सरकारी मुल्यांकना प्रमाणे किंमत रुपये २५,००,०००/- चे आज दि.३०/१०/२०१५ ई. रोजी.

सरदार बलविंदरसिंघ पि. जोगेंदरसिंघ कालो
वय ३५ वर्षे, धंदा व्यापार
रा. बडपुरा, गुरुद्वारा गेट नं.४, नांदेड ता.जि.नांदेड
पॅन नं. DTQPK7332K

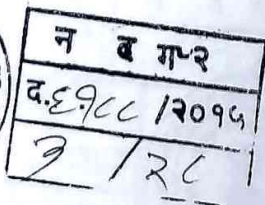
लिहून घेणार

१. सौ. भजनकौर मुख्त्यारसिंघ रंधावा
वय ५५ वर्षे, धंदा घरकाम
२. सरदार सुरिंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो
वय ५२ वर्षे, धंदा व्यापार
३. सरदार हरीसिंघ पि. सरदार नानुसिंघ शिलेदार
वय ६५ वर्षे, धंदा सेवानिवृत्त
रा. सर्वजन बडपुरा, गुरुद्वारा गेट नं.४, नांदेड ता.जि.नांदेड
यांचे मु.आ म्हणुन
दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा.लि.चे
मॅनेजींग डारेक्टर
ISO.9001 :2008(QMS)

लिहून देणार

- Certificate No. QM/1410DM/768
- डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ
रा. कंनकय्या कंपाऊंड, महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास
समोर, अबचलनगर रोड नं. १४, नांदेड ता.जि.नांदेड
१. मु.आम द.क्र. १९१९ दि.१५/०४/२०१५ ई. रोजी दु.नि.का.नांदेड नं.२
येथे नोंदले आहे.
 २. मु.आम द.क्र. १९७८ दि.१७/०४/२०१५ ई. रोजी दु.नि.का.नांदेड नं.२
येथे नोंदले आहे.
 ३. मु.आम द.क्र. २१९३ दि.२७/०४/२०१५ ई. रोजी दु.नि.का.नांदेड नं.२
येथे नोंदले आहे. पॅन नं. AAECD4428N

पान नं.२ वर...



कारणे ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅटचे रजिस्टर्ड सौदाचिठ्ठी लिहून देतो ऐसा जे की, १.सौ. भजनकौर मुखत्यारसिंघ रंधावा २.सरदार सुरिंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो ३.सरदार हरीसिंघ पि. सरदार नानुसिंघ शिलेदार यांच्या जाती व मालकी ताब्यातिल मिळकत आहे जे मौजे नांदेड,गुरुद्वारा गेट नं. ४,बडपुरा येथील सि.स.नं.२२६४,२२६६ व २२६७ पैकी मिळकत आहे.ज्यावर दशमेश अपार्टमेन्ट नामे इमातर बांधलेले असुन ज्याचे अपार्टमेन्ट चे डिड ऑफ डिक्लेरेशन र. व. क्र. २५९४ दि.१९-०५-२०१५ ई. आहे. त्या मध्ये उल्लेखलेल्या ओनरशिप अॅक्ट १९७० प्रमाणे ओनरशिप पध्दतीचा रहिवाशी उपयोगाचा एक फ्लॅट खालील वर्णनाचा तळ मजल्या (ग्राउंड फ्लोअर) वरील आहे ते आज रोजी तुम्हास नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर व त्यांचे मु.आम म्हणुन विक्री करण्याचा सौदा केला आहे.

:: सदरी ओनरशिप फ्लॅटचे वर्णन ::

तु.नांदेड पोट तु.नांदेड ता.व.प.स.नांदेड जि.व.जि.प.नांदेड शहर नांदेड, नांदेड वाघाळा शहर महानगर पालिका हद्दीतील मौजे नांदेड गुरुद्वारा गेट नं ४,बडपुरा येथील सि.स.नं.२२६४,२२६६ व २२६७ पैकी मिळकत आहे. ज्यांचा म.न.पा.मा.क्र. ३-६-२४२,३-६-२३८ व ३-६-२३७ आहेत.ज्यावर दशमेश अपार्टमेन्ट नामे इमारत बांधलेले आहे. त्यामधील तळ मजल्या (ग्राउंड फ्लोअर) वरील एक फ्लॅट/सदनिका/फॅमिली युनीट क्र. G-02 (1 BHK)आहे. ज्याचे सुपर बिल्ट अॅप क्षेत्रफळ ६५० चौ.फुट म्हणजे ६०.४० चौ.मी. आहे. ज्याचा उल्लेख घोषनापत्रा मध्ये नमुद करण्यात आल्या प्रमाणे राहिल.

ज्याची चतुःसिमा

- पुर्वेस :- फ्लॅट नं.G-03 आहे.
पश्चिमेस :- फ्लॅट नं.G-01 आहे.
दक्षिणेस :- पार्कींग व अपार्टमेन्टची मोकळी जागा आहे.
उत्तरेस :- तेजदरसिंघ यांची जागा आहे.

येणे प्रमाणेचतुःसिमेच्या अतील व आंतरीक हक्कासह आतील वस्तुसह भितीच्या समार्डक हक्कासह तसेच फ्लॅट यूनीट क्र. G-02 (1 BHK) फ्लॅट तळ मजल्या (ग्राउंड फ्लोअर) वरील आतील भागाची एकुण किंमत रुपये २५,००,०००/- अक्षरी पंचवीस लाख रुपये मध्ये आज रोजी तुम्हास विक्री करण्याचा सौदा केला आहे.

पान नं.३ वर..

Handwritten signature/initials.



न द ग-२
द.२९८/२०१५
४/३८

Handwritten signature/initials.

२. सदरील फ्लॅटची एकूण किंमत रुपये २५,००,०००/- अक्षरी पंचवीस लाख रुपये हे खालिल विवरणा प्रमाणे देण्याचे ठरले आहे.
१. विक्री करारनामा करते वेळेस रुपये १,००,०००/- अक्षरी एक लाख रुपये
२. प्लिथ लेकलच्या वेळेस रुपये १०,००,०००/- अक्षरी दहा लाख रुपये.
३. पहिल्या स्लॅपच्या वेळेस रुपये ७,००,०००/- अक्षरी सात लाख रुपये.
४. चिटाचे बांधकाम व गिलावा करते वेळेस रुपये ४,००,०००/- अक्षरी चार लाख रुपये.
५. कलर व टाईल्स करते वेळेस रुपये २,००,०००/- अक्षरी दोन लाख रुपये.
६. विक्रीखत करते वेळेस रुपये १,००,०००/- अक्षरी एक लाख रुपये.

सदरील फ्लॅट खरेदीदार साठी दिलेल्या रक्कमेच्या स्टेप प्रमाणे मला लिहून घेणार यांना रक्कम देणे बंधन कारक राहिल.त्यात लिहून घेणार चा कोणत्याही प्रकार अक्षेप,ऊजर राहणार नाही.

३. सदरील फ्लॅटच्या मालकी ताब्यात मुळ मालक व मु.आम धारक दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे कोणी भाऊबिरादार अथवा वारस काही अक्षेप किंवा अडथळा निर्माण करतील तर मुळ मालक व मु.आम धारक दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेडचे मॅनेजींग डारेक्टर म्हणुन यांची सर्व जवाबदारी माझ्यावर राहिल.
४. सदरील फ्लॅट मु.आम म्हणुन दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर यांनी यापुर्वी कोठे गहाण अथवा विक्री केले नाही तसेच त्यावर कसल्याच प्रकारचा खाजगी अथवा सरकारी बोझा नाही तसे काही निघाल्यास त्याची सर्व जवाबदारी दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे मॅनेजींग डारेक्टर म्हणुन माझ्यावर राहिल.
५. सदरील फ्लॅट हा मुळ मालकांच्या उन्नतीसाठी व इतर खर्चासाठी आज रोजी तुम्हास कायमचे विक्री करण्याचा सौदा केला आहे.
६. सदरील फ्लॅट छताच्या आतील बाजुने वापरण्याचा आधिकार कायमस्वरुपी लिहून घेणार यांना दिला आहे.
७. सदरील वरील विवरणामधील फ्लॅटचे उर्वरीत रक्कम ठरुन दिलेल्या हप्त्या प्रमाणे न मिळाल्यास लिहून देणार हे लिहून घेणार यांच्याकडुन १८ टक्के व्याज दराप्रमाणे वसुल करण्याचा आधिकार लिहून देणार यांना राहिल. तसे लिहून घेणार यांना बंधनकारक राहिल.
८. सदरील फ्लॅटचा ताबा हा लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांच्याकडुन संपुर्ण विक्रीची किंमत मिळाल्यानंतर विक्रीखत करुन देण्याचे ठरले आहे.
९. सदरील अपार्टमेन्ट मधील फ्लॅटला लागणारे विज जोडणीसाठी व डिपीचा खर्च फ्लॅट खरेदीदार यांना द्यावा लागेल. तसेच सोबत घोषणा पत्र जोडले आहे.
१०. सदरील फ्लॅट लिहून घेणार हे लिहून देणार यांनी आखुण दिलेल्या पार्किंगमध्ये त्यांनी त्यांची स्वतःची (दोनचाकी) वाहणे पार्किंग करावी. तसेच फ्लॅट धारका व्यतीरीक्त इतर कोणीही पार्किंगचा वापर करू नये पार्किंगच्या भागातुन गेलेल्या ड्रेनेज पाईप, केबल पाईप, यांना खरेदीदार यांचा कोणताही आक्षेप नसेल.

182



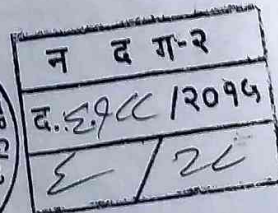
न द ग-२
द.: २९/०१/२०१५
५ / १८

Rautkar

११. अपार्टमेंट मधील सर्व खरेदीदार एकत्र येऊन एखादी सोसायटी स्थापन केल्यास त्यांची संपुर्ण फिस ही खरेदीदार स्वतःदेतील ती देण्यास लिहून देणार हे जबाबदार नसतील न विकलेले फ्लॅटचे मॅटेनन्स व सामाईक खर्चाची जबाबदारी खरेदीदार यांची राहिल.
१२. फ्लॅट खरेदीदार हे शासनाचे कोणत्याही प्रकारचे कर जसे विकसनशील कर, विक्री कर, सर्व्हीस कर, व्हॅल्यू अॅडेड कर (व्ही.ए.टी) इत्यादी प्रकारचे कर ताबा देण्यापुर्वी किंवा ताबा दिल्यानंतर लिहून घेणार देतील.
१३. सदरचा करार हा महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स कायदा १९६३ आणि महाराष्ट्र को ऑपरेटीव्ह सोसायटीज कायदा १९६० व महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट कायदा १९७० च्या तरतुदीनुसार आहे.
१४. लिहून देणार हे सदरच्या इमारतीवर कोणत्याही प्रकारची जाहिरात किंवा कोणत्याही कंपनीचे टॉवर लावू शकतील व त्यातुन येणाऱ्या उत्पन्नावर लिहून देणार यांचा अधिकार असेल त्यास खरेदीदार यांचा कोणताही अक्षेप राहणार नाही.
१५. लिहून देणार व लिहून घेणार यांच्यामध्ये कराराविषयी कोणताही वाद उद्भवल्यास सदरचा वाद हा लिहून देणार यांनी नेमलेल्या लवादाकडे वाद सोडवला जाईल. लवादाचा निर्णय हा अंतीम राहिल तो दोघांवरही बंधनकारक राहिल.
१६. सदरच्या प्रोजेक्टचे नाव दशमेश अपार्टमेंट असे असेल त्यात बदल करायचे असेल तर लिहून देणार यांच्या संमती शिवाय त्यात बदल करता येणार नाही.
१७. लिहून देणार यांना त्यांच्या बांधकामासाठी लागणारे पाणी, बिल, ड्रेनेज लाईन यांचा वापर करण्यास खरेदीदार यांची संमती असेल त्यांचा कोणताही आक्षेप नाही.
१८. सदरच्या जमिनीमधील दशमेश अपार्टमेंट मध्ये कोणतीही मोकळी जागा असल्यास तिचा कोणत्याही कामासाठी विकास करण्याचा अधिकार हा लिहून देणार यांचा राहिल. त्यास खरेदीदार यांचा किंवा त्यांच्या संस्थेचा कोणताही अक्षेप राहणार नाही.
१९. खरेदीदार यांनी स्थापन केलेली संस्था ही महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप कायदा १९७० च्या तरतुदी नुसार नोंदणीकृत असेल.
२०. सदरी अपार्टमेंटच्या मुख्य गाभ्यास म्हणजेच स्ट्रकचरला कोणताही फ्लॅट खरेदीदार यास हानी पोहचवता येणार नाही. किंवा मालकीच्या भागात कोणताही तात्परता अथवा कायमस्वरूपी बदल करता येणार नाही तसे केल्यास त्याची जबाबदारी खरेदीदार यांची राहिल.
२१. अपार्टमेंट वरील गच्ची ही मु.अमा धारक दिव्य अमृत कन्सट्रक्शन इंडिया प्रा.लि. यांची राहिल त्याचा वापर कोणासही करता येणार नाही. त्यावर मालकी हक्क हा मालकांचाच राहिल आणि जागा मालकास कोणत्याही वापरासाठी गच्ची भाडेतत्वावर भाडेकरू म्हणुन देता येईल तसेच गच्ची विक्री करण्याचा व कोणासही कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करण्याचा अधिकार मालकास राहिल.

पान नं.५ वर..

2
1/



२२. सदरी अपार्टमेंट मधील सोसायटीची जे काही फिस राहिल ती वेगळी लागेल व विद्युत मिटरसाठी वेगळे २०,०००/-अक्षरी विस हजार रुपये फ्लॅट धारकांना देणे बंधन कारक राहिल.

२३. सदरील विक्री करारनाम्या आधारे लिहून घेणार यांना सर्व सोईसुविधा जे डीड ऑफ डिव्क्लेशन् प्रमाणे मालक लिहून देणार यांना प्राप्त झाल्या होत्या त्याच सोईसुविधा लिहून घेणार यांना विक्रीकरारनाम्या आधारे सामाईक लिहून घेणार प्राप्त होतील.

२४. मी दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा.लि.चे मॅनेजींग डारेक्टर डॉ. सरदार रोशनसिंह पि. सरदार बाबुसिंघयाद्वारे घोषित करतो की, दुय्यम निबंधक कार्यालयात विक्रीखताचा या शिर्षकाचा दस्तनोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. मुळ मालक १.सौ. भजनकौर मुखत्यारसिंघ रंधावा २.सरदार सुरिंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो ३.सरदार हरीसिंघ पि. सरदार नानुसिंघ शिलेदार यांनी दिलेले मु.आम द.क्र. १९१९ दि.१५/०४/२०१५ ई. मु.आम द.क्र. १९७८ दि.१७/०४/२०१५ ई.मु.आम द.क्र. २१९३ दि.२७/०४/२०१५ ई. दु.नि.का.नांदेड नं. २ येथे नोंदले आहे.रोजी मला दिलेल्या कुल मुखत्यार पत्राच्या अधारे मी सदर दस्त नोंदणीस सादर केला आहे./निष्पादीत करुन कबुली जबाब दिला आहे. सदर कुल मुखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी कुल मुखत्यार पत्र रद्द केलेले नाही. किंवा कुल मुखत्यारपत्र लिहून देणार व्यक्ती पैकी कोणीही मयत झालेले नाही किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे कुल मुखत्यार पत्र रद्द ठरलेले नाही. सदरचे कुल मुखत्यारपत्र पुर्णपणे वैद्य असुन उपरोक्त कृती करण्यास मी पुर्णतः सक्षम आहे. सदरचे कथन हे चुकीचे आढळुन आल्यास नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८२ अन्वये शिक्षेस मी पात्र राहिन. याची मला जाणीव आहे.

सामाईक जागा आणि सुविधा :

- परिशिष्ट क्र. १ (घोषना पत्रामध्ये) मध्ये दर्शविलेल्या सर्व फ्लॅट खरेदीदार यांचा सामाईक हिस्साराहील.
- आर.सि.सि.मध्ये बांधलेल्या भिंती, फुटीनास.
- पायऱ्या, पिल्लर आणि इमारतीमधील लिफ्ट.
- सामाईक ड्रेनेज, पाणी, विद्युत लाईन.
- पाणी साठवण्याचा हौद, बोरवेल व त्यावरील विद्युत मिटर.
- कमपौंड भित, तार फेन्सिंग आणि गेट.

ठराविक सामाईक जागा आणि सुविधा :

सदरी फ्लॅट मधील भित ही दोन्ही फ्लॅट्स खरेदीदारामध्ये सामाईक राहिल. सदरच्या करारामध्ये दिलेल्या ठराविक सामाईक क्षेत्र व सुविधा असतील.

- बेल
- लिफ्ट
- वॉल कम्पाऊंड
- सेक्युरिटी कॅबिन

+ ~~ACE~~दशमेश अपार्टमेंट मध्ये सर्व विंगसाठी सामाईक सुविधा असेल.

पान नं. ६ वर..

(Handwritten signature)



न द ग-२
द.२९/०४/२०१५
७/२८

(Handwritten signature)

पान नं. ६

सदरील फ्लॅट श्रीमान दु.नि.का.सा. नांदेड १/२/३ यांचे अधिकार क्षेत्रातील आहे.

मध्य व्हे ऑनरशिप पध्दती फ्लॅटचे रजिस्टर्ड सौदाचिद्वी मी माझ्या राजीखुशीने व
स्वमंतोषाने त्यांचे म्.आम व दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि. नांदेड चे मॅनेजींग
डायरेक्टर म्हणून लिहून दिले ते सही असे फक्त आज दिनांक:- ३०/१०/२०१५ ई रोजी.
साक्ष-

[लिहून देणार]

१.

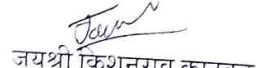


श्री.संतोष भरतराव तेलंग
रा.गाडीपुरा,नांदेड

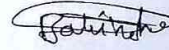


दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.
नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर
डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ
रा. गुरुद्वारा नांदेड, ता.जि.नांदेड.

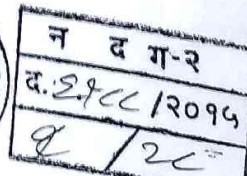
२.


जयश्री किशनराव काटकर
रा.बडपुरा,नांदेड

[लिहून घेणार]



सरदार बलविंदरसिंघ पि. जोगेंदरसिंघ कालो
रा. बडपुरा,गुरुद्वार गेट नं.४,नांदेड ता.जि.नांदेड



सबब हा ओनरशिप पध्दतीचे फल्लेचे विक्रीखत मी माझ्या राजीखुशीने व स्वसंतोषाने
संमतीसह लिहून दिले आहे ते सही असे फक्त दिनांक :- 30/08/2015 ई. :- 24/8/15

साक्षीदार :-

१.

लिहून देणार



सरदार हरिसिंघ पि. सरदार नानुसिंघ शिलेदार
रा. बडपुरा, गुरुद्वारा गेट नं. ४, नांदेड ता. जि. नांदेड
संमती देणार

१. सरदार हरपालसिंघ पि. सरदार हरिसिंघ शिलेदार

२. सरदार रणजितसिंघ पि. सरदार हरिसिंघ शिलेदार

३. सरदार प्रेमजितसिंघ पि. सरदार हरिसिंघ शिलेदार

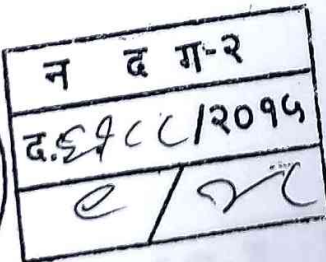
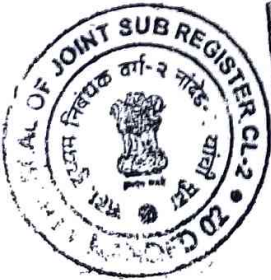
४. संतोषकौर जसबीरसिंघ बल

५. गुरुबचनकौर हरबनसिंघ फौजी

रा. सर्वजन बडपुरा, गुरुद्वारा गेट नं. ४, नांदेड ता. जि. नांदेड
लिहून घेणार

दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा. लि.
मॅनेजींग डारेक्टर

डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ
रा. कंनकथ्या कंपाऊंड, महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास





नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड

बांधकाम परवाना

जा.क्र. / नोंवाशमनपा / नरवि / 211 / 15

नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड

दिनांक : 01/06/2015

श्री. सुरविंदरसिंह जर्गींदरसिंह, हरीसिंह नानूसिंह शिंदार, भजनकौर मुख्यारसिंह रंधवा,
बडपूरा, नांदेड
द्वारा : - श्रीकांत कुलकर्णी, इंजिनियर

विषय : - सि.स.नं. २२६४, २२६६, २२६७ स.नं. --- घर क्र. ३-६-२४२, ३-६-२३७
प्लॉट नं. ----- मौजे नांदेड येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत
संदर्भ : - १. संचिका क्र. SOB/११०८/१७/१४-१५ टोकन क्र. ----- दि. २८.१०.१४

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४५ अन्वये

सि.स.नं. २२६४, २२६६, २२६७ स.नं. --- घर क्र. ३-६-२४२, ३-६-२३७

प्लॉट नं. ----- मौजे नांदेड मध्ये ६०९.१० चौ. मी. भूखंडाचा विकास करावयास मुंबई प्रांतिक

महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ व २५४ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि. ०७.०४.१५ च्या अर्जास अनुसरून पुढील शर्तीस अधिन राहून तुमच्या मालकीच्या ६०९.१० चौ. मी. जागेत नकाशावर हिरव्या रंगाने दुरुस्ती दाखविल्या प्रमाणे स्टिल्ट, तळमजला, पहिला मजला, दुसरा मजला, तिसरा मजला, चौथ्या मजला, रहिवास कारणास्तव वुकाने वाडे भिंतीच्या इमारतीच्या बांधकामाबाबत जागेवर मुलभूत सुविधा विकसित करण्यासाठी व बिनशेती वापर परवानगी मिळण्यासाठी अंतरीम स्वरूपाचे मंजूरी पत्र देण्यात येत आहे. इमारतीच्या व जागेच्या मालकी हक्का संदर्भात कुठलाही वाद निर्माण झाल्यास त्याला सर्वस्वी आपण जबाबदार राहाल या अटीवर बांधकाम परवाना देण्यात येत आहे.

- हे अंतरिम मंजूरीपत्र प्रमाणपत्र दिल्याचे तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी मंजूरीपत्राचे नुतनीकरण मुदत संपल्या आधी करणे आवश्यक आहे. नुतनीकरण करताना किंवा नविन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास योजने अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
- नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
- बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळणेसाठी मा. जिल्हाधिकारी, नांदेड यांजकडून बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी आपणावर राहिल. व बिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्यप्रत महापालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
- बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी महापालिकेकडून बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेणेत यावे.
- इमारतीचे बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेतलेनंतर करता येईल.
- वाडेभित बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे मंजूर नकाशाप्रमाणे वाडेभितीचे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र महापालिकेस सादर करण्यात यावे.
- सदर अभिन्यासात तसेच इमारत नकाशात व त्याप्रमाणे बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतले शिवाय करू नये, तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरचे अंतरिम मंजूरीपत्र रद्द झाले असे समजण्यात येईल व आपणा विरुद्ध महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ५३ अन्वये कडक कार्यवाही करण्यात येईल.
- इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेची (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपले वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
- नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्व परवानगी शिवाय बदल करू नये.
- जागेतून किंवा जागेजवळून अतिदाब विद्युत वाहिनी जात असल्यास संबंधीत खात्याकडून नाहरकत दाखला घेतला पाहिजे व त्याची सत्यप्रत या कार्यालयास सादर केली पाहिजे.
- जागा महामार्ग किंवा रेल्वे मार्गास सन्मुख लागून किंवा ३० मी. अंतरापर्यंत असल्यास संबंधीत खात्याकडून नाहरकत दाखला घेतला पाहिजे व त्याची सत्यप्रत या कार्यालयास सादर केली पाहिजे.
- भूखंडाकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल. अंतरिम मंजूरीपत्र नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिले असल्यास त्या रस्त्याचे काम महापालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्राधान्याप्रमाणे व तसा रस्ता होईपर्यंत इमारतीकडे जाण्याच्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.



न द ग-२
द. २९/६/२०१५
११/०५



30/10/2015 5 16:59 PM

दस्त गोपयारा भाग-2

नदग2

२८/२८

दस्त क्रमांक:6188/2015

दस्त क्रमांक :नदग2/6188/2015

दस्ताचा प्रकार :-विक्री करारनामा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:स बलविदरसिंघ जोगेंदरसिंघ कालो पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: गुरुब्दारा गेट नं.4 बडपूरा नांदेड , महाराष्ट्र, NANDED. पॅन नंबर:DTQPK7332K	लिहून घेणार वय :-35 स्वाक्षरी:- 		
2	नाव:1.सौ.भजनकीर मुखत्यारसिंघ रंधावा 2.सरदार सुरिंदरसिंघ पि.जोगिंदरसिंघ कालो 3.सरदार हरीसिंघ पि.सरदार नानुसिंघ शिलेदार यांचे मु.आम.म्हणुन दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा.लि.चे मॅनेजींग डारेक्टर डॉ.सरदार रोशनसिंघ पि.सरदार बाबुसिंघ - पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: कॅनकथ्या कॅपाऊंड महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास समोर अब्बचलनगर रोड नं.14 , महाराष्ट्र, NANDED. पॅन नंबर:AAECD4428N	लिहून देणार वय :-32 स्वाक्षरी:- 		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत विक्री करारनामा चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्का क्र.3 ची वेळ:30 / 10 / 2015 05 : 14 : 07 PM

ओळख:-

खालील इसम असे निवेदीत करतात की ते दस्तऐवज करून देणा-यानां व्यक्तीश: ओळखतात, व त्यांची ओळख पटवितात

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:संतोष भरतराव तेलगे वय:30 पत्ता:गाडीपुरा नांदेड पिन कोड:431604	स्वाक्षरी 	
2	नाव:जयश्री किशनराव काटकर वय:36 पत्ता:बडपूरा नांदेड पिन कोड:431602	स्वाक्षरी 	

शिक्का क्र.4 ची वेळ:30 / 10 / 2015 05 : 14 : 54 PM

सह दुय्यम निबंधक
वर्ग-2, नांदेड-2

EPayment Details.

प्रमाणित करण्यात येते की,
सदर दस्तावेजात एकुण २८ पाने आहेत
पुरतक क्रमांक 9 चे २९८८
नंबरी नोंदवीला तारीख 30/10/2015

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२
नांदेड-२

sr. Epayment Number
1 MH004565478201516E

Defacement Number
0002773425201516



Know Your Rights as Registrants

1. Verify Scanned Document for correctness through thumbnail (4 pages on a side) printout after scanning.
2. Get print and mini-CD of scanned document along with original document, immediately after registration.

For feedback, please write to us at feedback.isarita@gmail.com

Summary I (GoshwaraBhag-1)

188/6188

शुक्रवार, 30 ऑक्टोबर 2015 5:15 म.नं.

दस्त गोपवाग भाग-1

नदग2

20/12

दस्त क्रमांक: 6188/2015

दस्त क्रमांक: नदग2 /6188/2015

वाजार मूल्य: रु. 25,00,000/-

मोबदला: रु. 25,00,000/-

भगलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 1,50,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. नदग2 यांचे कार्यालयात

अ. क्र. 6188 वर दि.30-10-2015

रोजी 5:12 म.नं. वा. हजर केला.

पावती:10237

पावती दिनांक: 30/10/2015

सादरकरणाराचे नाव: स बलविदरसिंघ जोगेंदरसिंघ कालो

नोंदणी फी

रु. 25000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 560.00

डाटा एन्ट्री

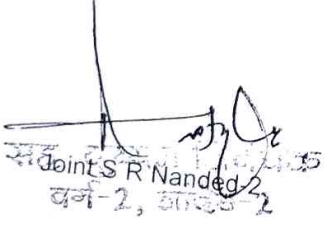
रु. 20.00

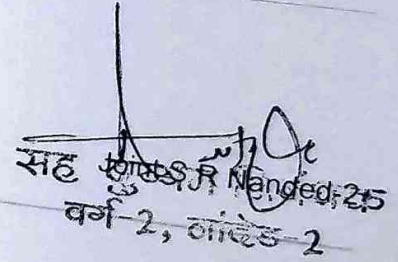
पृथांची संख्या: 28

एकुण: 25580.00



दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

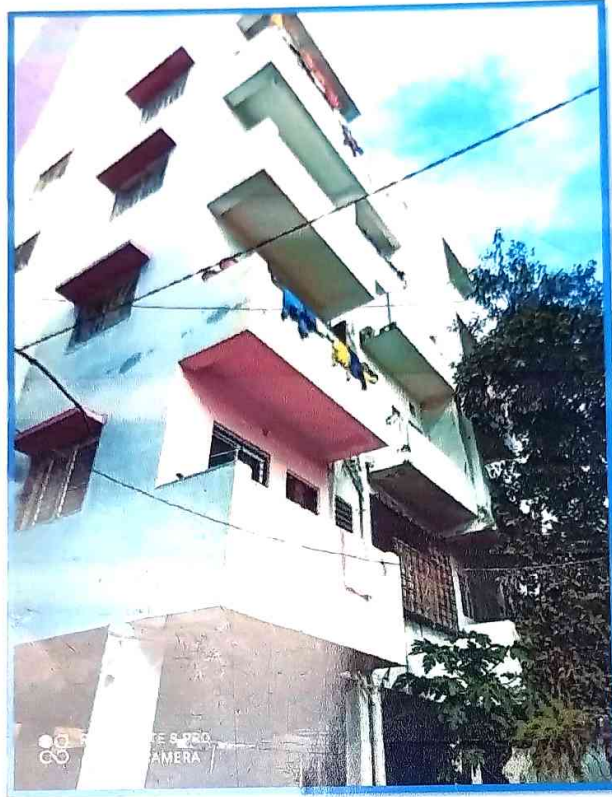

S.R. Nanded
वर्ग-2, ऑक्टोबर-2


सह स.र. नंदेद, 25
वर्ग-2, ऑक्टोबर-2

दस्ताचा प्रकार: विक्री करारनामा

मुद्रांक शुल्क: (एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा उप-
खंड (दोन) मध्ये नमूद न केलेल्या कोणत्याही नागरी क्षेत्रात
शिक्रा क्र. 1 30 / 10 / 2015 05 : 12 : 22 PM ची वेळ: (सादरीकरण)
शिक्रा क्र. 2 30 / 10 / 2015 05 : 13 : 04 PM ची वेळ: (फी)

Valuation Report of the Immovable Property



Details of the property under consideration:

Name of Owner : **Mr. Balvindarsingh Jogendersingh Kalo.**
Flat No. G-02, Ground Floor, "Dashmesh Apartment",
M. H. No.1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267
Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded,
Taluka & District - Nanded.

Latitude: 19.153351, Longitude: 77.320349

Valuation Done for:
State Bank of India
RACPC, APMC Nava Mondha,
Nanded-431 602

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

Mumbai • Delhi NCR • Aurangabad • Nanded • Indore • Pune
Raipur • Jaipur • Ahmedabad • Rajkot • Thane • Nasik



Vastu/SBI/RACPC Nanded Br/SARFEASI/12/2021/10725

Date: 15.12.2021

VALUER'S OPINION REPORT

The property bearing Flat No. G-02, Ground Floor, "Dashmesh Apartment, M. H. No. 1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267,C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded, is belongs **Mr. Balvindarsingh Jogendersingh Kalo.**

Boundaries of the property.

North : Flat of Harisingh Shiledar. (R)
 South : Open Space & There after House of Shri. Surjeetsingh Randhawa.
 East : Flat of Shri. Sukhvindersingh Jogindersingh Kalo
 West : Parking.

Considering various parameters recorded, existing economic scenario, and the information that is available with reference to the development of neighborhood and method selected for valuation, we are of the opinion that, the property premises can be assessed and valued for this particular purpose as under.

Fair Market Value of the Property**Rs. 9,74,047.00****Realizable Value****Rs. 8,76,642.00****Forced/ Distress Sale value.****Rs. 7,79,237.00****Guideline Value of the Flat****Rs 13,79,415.00**

The valuation of the property is based on the documents produced by the concern. Legal aspects have not been taken into considerations while preparing this valuation report.

Hence certified

For, **Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.**

Think.Innovate.Create

Sharadkumar B. Chalikwar

B.E. (Civil), M.E. (Civil), M.Sc. (Real Estate Valuation), M.Sc. (P&M Valuation), FIE (I), FIV, FIWRS
 Chairman & Managing Director
 Govt. Reg. Valuer
 Chartered Engineer (India)
 Reg. No. (N) CCIT/1-14/52/2008-09
 IBBI Reg.No. IBBI/RV/07/2019/11744
 SBI Empanelment No.: SME/TCC/2021-22/85/13



Encl: Valuation report.


www.vastukala.org

Mumbai	Delhi NCR	Nanded	Aurangabad
1, 1 st Floor, Akruti Star, Central Road, MIDC, eri (E), Mumbai - 400 093, (M.S.), INDIA Tel. : +91 22 28371325 Fax : +91 22 28371324 mumbai@vastukala.org	L-306, Sispal Vihar, AWHO Society, Sohna Road, Sector - 49, Gurgaon, Haryana - 122018, INDIA Mobile : +91 9216912225 +91 9819670183 delhincr@vastukala.org	28, S.G.G.S. - Stadium Complex, Gokul Nagar, Nanded - 431 602, (M.S.), INDIA Tel. : +91 2462 244288 +91 2462 239909 nanded@vastukala.org	Plot No. 106, N-3, CIDCO, Aurangabad - 431 005, (M.S.), INDIA Tel. : +91 240 2485151 Mobile : +91 9167204062 +91 9860863601 aurangabad@vastukala.org

Valuation Report of Immovable Property

1. Introduction		
a)	Name of the Property Owner (with address & phone nos.)	Mr. Balvindarsingh Jogendersingh Kalo. Flat No. G-02, Ground Floor, "Dashmesh Apartment, M. H. No. 1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded.
b)	Purpose of Valuation	SARFAESI Purpose.
c)	Authorization letter of Bank	As per oral instructions & Telephonic discussion with Mr. Dinesh Chandrakar, Chief Manager(Maintenance) SBI, RACPC. Nanded Branchdated 15.11.2021
d)	Date of Inspection of Property	16.11.2021
e)	Date of Valuation Report	15.12.2021
f)	Name of the Developer of Property (in case of developer built properties)	Divya Amrit Construction (I) Pvt.Ltd, .Nanded
2. Physical Characteristics of the Property		
a)	Location of the Property	Flat No. G-02, Ground Floor, "Dashmesh Apartment, M. H. No. 1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded.
	Brief description of the property	Residential Flat Property. Built up area= 60.40 Sqm.
	Nearby landmark	Gurudwara Sachkhand Gate No. 4.
	Postal Address of the Property	Mr. Balvindarsingh Jogendersingh Kalo. Flat No. G-02, Ground Floor, "Dashmesh Apartment, M. H. No. 1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded.
	Area of the Flat (supported by a plan)	As per Sale Deed and other documents made available by Bank area of Flat is 60.40 Sqm.
	Type of Land: Solid, Rocky, Marsh land, reclaimed land, Water-logged, Land locked.	Solid land.
	Independent access/approach to the property etc.	Yes .
	Google Map Location of the Property with a neighborhood layout map	Provided.
	Details of roads abutting the property	Lane connecting to Gurudwara Gate No. 4, Badpura.
	Description of adjoining property	Gurudwara Sachkhand Premises.
	Plot No. Survey No.	M. H. No. 1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267
	Ward/Village/Taluka	Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded.
	Sub-Registry/Block	Jt-Sub Registrar, Nanded-2
	District	Nanded.
	Any other aspect	No.
b)	Plinth Area, Built up Area, and Saleable are to be mentioned separately and clarified	As per Sale Deed and other documents area of flat is 60.40 Sqm.

c)		Boundaries of the Flat	As per Sale Deed/TIR	Actual
	North		Land of Tejandersingh.	Flat of Harisingh Shiledar.
	South		Parking & Apartments open space	Open Space & There after House of Shri. Surjeetsingh Randhawa.
	East		Flat No. G-03.	Flat of Shri. Sukhvindersingh Jogindersingh Kalo
	West		Flat No. G-01.	Parking.
3. Town Planning parameters				
a)	Master Plan provisions related to property in terms of land use			Residential.
	FAR- Floor Area Rise/FSI- Floor Space Index permitted & consumed			2.00
	Comment on whether Occupancy Certificate has been issued or not			No.
	Comment on unauthorized constructions if any			Deviation is Actual Construction and Sanctioned Plan.
	Transferability of developmental rights if any, Building by-laws provision as applicable to the property viz. setbacks, height restriction etc.			As per Sanctioned Plan, Parking is provided at Ground Floor where as in parking area there are Four Flat constructed.
	Planning area/zone			Residential.
	Developmental controls			UDPCR Nanded Waghala City Municipal Corporation.
	Zoning regulations			UDPCR Nanded Waghala City Municipal Corporation
	Comment on the surrounding land uses and adjoining properties in terms of uses			Residential development in Gurudwara Sachkhand vicinity.
	Comment on demolition proceedings if any			Details not available.
	Comment on compounding / regularization proceedings			Regularized by applying to NWCMC Corporation.
	Any other Aspect			Completion certificate shall be obtained from competent Authority
4. Document Details and Legal Aspects of Property				
	1. Photo Copy Of Power of Autonomy No. 2193/2015, datrd 27.04.2015 issued by Joint Sub-Register, Nanded-2			
	2. Photo Copy of Building Permission No. NWCMC/TP/211/15, dated 01.06.2015 issued by NWCMC, Nanded.			
	3. Photo Copy of Deed of Declaration No.2594/2015 dated 19/05/2015 Issued by Joint Sub-Resister Class 2 Nanded2			
	4. Photo Copy of registered sale agreement of apartment No G-02, (Under Apartment Ownership Act 1970) Document No. 6188/2015, dated 30.10.2015, Joint Sub-Registrar, Class-2, Nanded.			
	5. Photo Copy of Agreement Letter dated 31.10.2015			
	6. Photo Copy Of TIR dated 30.10.2015.			
	7. Photo Copy Of Notice dated 18.09.2018, issued to Mr. Balvindersingh Jogendersingh Kalo.			
	TIR of the Property			Provided.
b)	Name of the Owner's			Mr. Balvindersingh Jogendersingh Kalo
c)	Ordinary status of freehold or leasehold including restrictions on transfer			Freehold.
d)	Agreement of easement if any			No.
e)	Notification of acquisition if any			Not apparent from the documents provided
f)	Notification of road widening if any			Not apparent from the documents provided
g)	Heritage restriction, if any			No.
h)	Comment on transferability of the property ownership			As per TIR

i)	Comment on existing mortgages/ charges/ encumbrances on the property, if any	Mortgaged with SBI.
j)	Comment on whether the owners of the property have issued any guarantee (personal or corporate) as the case may be	As per Mortgage Deed.
k)	Building plan sanction: Authority approving the plan - Name of the Authority - Any violation from the approved Building Plan	Commissioner, Nanded Municipal Corporation, Nanded. Actual construction is more than the sanctioned plan.
l)	Whether Property is Agricultural Land if yes, any conversion is contemplated	No.
m)	Whether the property is SARFAESI compliant	Yes
n)	a. All legal documents, receipts related to electricity, Water tax, Municipal tax and other building taxes to be verified and copies as applicable to be enclosed with the report. b. Observation on Dispute or Dues if any in payment of bills/taxes to be reported.	Receipts Related to Electricity, Water Tax Municipal Tax Not Available For Verification. 
o)	Whether entire piece of land on which the unit is set up / property is situated has been mortgaged or to be mortgaged.	Flat No G-02 is mortgaged with S.B.I.
p)	Qualification in TIR/mitigation suggested if any.	As per TIR report
q)	Any other aspect	No

5. Economic Aspects of the Property

a)	Reasonable letting value	Work is in progress.
	If property is occupied by tenant	Vacant.
	Number of tenants	Not Applicable.
	Since how long (tenant- wise)	Not Applicable.
	Status of tenancy right	N.A.
	Rent received per month (tenant-wise) with a comparison of existing market rent	N.A.
	Taxes and other outings	Information not available
	Property Insurance	Information not available
	Monthly maintenance charges	Information not available
	Security charges	Information not available
	Any other aspect	Lift installed but not in operation.

6. Socio-cultural Aspects of the Property

a)	Descriptive account of the location of the property in terms of social structure of the area, population, social stratification, regional origin, economic level, location of slums, squatter settlements nearby, etc.	Situated in under developed Middle class Residential area in the vicinity of Gurudwara Sachkhand without slums and slaughters nearby.
b)	Whether property belongs to social infrastructure like hospital, school, old age homes etc.	No

7. Functional and Utilitarian Aspects of the Property

a)	Description of the functionality and utility of the property in terms of:	
	Space allocation	Living, Bed room, Kitchen Toilet.
	Storage Spaces	No.
	Utility spaces provided within the building	No.
	Car Parking facility	No
	Balconies, etc.	-
b)	Any other aspect	No

8. Infrastructure Availability		
a)	Description of aqua infrastructure availability in terms of	
	Water supply	Borewell and Corporation water supply system.
	Sewerage/sanitation System Underground or Open	Municipal Drainage.
	Storm water drainage	No.
b)	Description of other physical infrastructure facilities viz.	
	Solid waste management	Not Provided.
	Electricity	Available
	Road and public transport connectivity	Available.
	Availability of other public utilities nearby	All available near by
c)	Social infrastructure in terms of	
	i. School	Approximately 500m
	ii. Medical facilities	Approximately 500m
	iii. Recreational facility in terms of parks and open space	Approximately 1.00Km
9. Marketability of the Property		
a)	Marketability of the property in terms of	
	Location, development of surrounding area, type of construction, construction specifications, age of building, condition of the premises & building, facilities provided and its prevailing market rate.	
	Locational attributes	Developing area
	Scarcity	Normal
	Demand and supply of the kind of subject property	Normal
	Comparable sale prices in the locality	Price Indicators from online property portals attached.
b)	Any other aspect which has relevance on the value or marketability of the property	<ul style="list-style-type: none"> Property situated in Gurudwara Sachkhand Vicinity. Congested approach. @ 70% work completed. Hence 70% of Rs. 25,000.00 rate is proposed i.e. Rs. 17,500.00 rate is proposed for Fair Market Value.
10. Engineering and Technology Aspects of the Property		
a)	Type of construction	R.C.C. Framed Structure.
b)	Material & technology used	RCC with B.B. Masonry.
c)	Specifications	
Sr.No.	Description	Ground Floor Flat No. G-02.
1	Foundation.	R.C.C. Footing
2	Basement.	BB Masonry
3	Superstructure.	II Class B.B. Masonry.
4	Joinery/ Doors & Windows.	Doors & Windows incomplete.
5	RCC work.	Footing, Column, Beam, slab.etc
6	Plastering.	Cement Plaster in C.M.
7	Flooring, Skirting.	Flooring incomplete
8	Kitchen Pantry Platform	Kitchen Platform incomplete.
9	Whether any weather proof course is provided.	No
10	Drainage.	Connected to Municipal Sewer.
11	Compound wall (Height, length and type of construction).	No.
12	Electric installation (Type of wire, Class of fittings)	No electrification.
13	Plumbing installation (No. of water closets & wash basins	Plumbing and Sanitary work is incomplete.

	etc.)	Tiles in Toilet incomplete.
14	Bore well.	Provided
15	Wardrobes, if any.	No.
16	Development of open area	C.C. Paving.
d)	Maintenance issues	Periodical maintenance is needed
e)	Age of the building	6 years
f)	Total life of the building	54 years
g)	Extent of deterioration	Nil
h)	Structural safety	Structurally safe.
i)	Protection against natural disaster viz. earthquakes,	Not provided.
j)	Visible damage in the building	Nil
k)	System of air-conditioning	Not Provided.
l)	Provision of firefighting	Not provided
m)	Copies of the plan and elevation of the building to be included	Not provided

11. Environmental Factors

a)	Use of environment friendly building materials, Green Building techniques if any	No.
b)	Provision of rain water harvesting	No.
c)	Use of solar heating and lightening systems, etc.,	No.
d)	Presence of environmental pollution in the vicinity of the property in terms of industry, heavy traffic etc.	No.

12. Architectural and aesthetic quality of the Property

a)	Descriptive account on whether the building is modern, old fashioned, plain looking or decorative, heritage value, presence of landscape elements etc.	Modern
----	--	--------

13. Valuation

a)	Methodology of valuation – Procedures adopted for arriving at the valuation. Valuers may consider various approaches and state explicitly the reason for adopting particular approach and assumptions made, basis adopted with supporting data, comparable sales, and reconciliation of various factors on which final value judgment is arrived at.	Composite Method is adopted
b)	Prevailing Market Rate/Price trend of the Property in the locality/city from property search sites viz magickbricks.com, 99acres.com, makaan.com etc. if available	Rs. 25,000.00 to Rs. 30,000.00 per Sqm. as prevailing Flat rate. Considering the rate with attached report, current market conditions, demand and supply position, Commercial Building size, Terrace area, location, upswing in real estate prices, sustained demand for commercial building, all round development of commercial and residential application in the locality etc. Therefore, we estimate composite Land+Building) rate at Rs. 25000.00 per Sqm. for 100% Complete work. Whereas @ 70% work is completed. Hence Rs. 17,500.00 Per Sqm. rate is proposed.
c)	Guideline Rate obtained from the Stamp Duty Ready Reckoner	Rs 24,800.00 per Sqm. (Composite rate).

d)	Summary of Valuation		
	i. Guideline Value	Area in Sqm.	Rate in Rs
	A. Built – up Area: Flat No. G-02 (60.40 Sqm. x Rs 24800 per sqm.)	60.40	24,800.00
	B. Depreciation : 9% (60.40 Sqm. x Rs.21,800.00 x 9%)		-1,18,505.00
	ii. Guideline Value of the Flat (A-B)		13,79,415.00
	iii. Fair market value	Area in Sqm.	Rate in Rs
	C. Built – up Area: Flat No. G-02 (70% of Rs. 25,000.00) (60.40 Sqm. x Rs 17,500.00 per sqm.)	60.40	17,500.00
	D. Depreciation : 9% (60.40 Sqm. x Rs.15,260.00 x 9%)		-82,953.00
	iv. Fair market value of the Flat (C-D)		9,74,047.00
	Summary of Valuation		
	Fair Market Value of the Property	Rs. 9,74,047.00	
	Realizable Value	Rs. 8,76,642.00	
	Forced/ Distress Sale value.	Rs. 7,79,237.00	
	Guideline Value of the Flat	Rs 13,79,415.00	
e)	In case of variation of 20% or more in the valuation proposed by the valuer and the Guideline value provided in the State Govt. notification or Income Tax Gazette justification on variation has to be given.		
	<ul style="list-style-type: none"> • Subject property under valuation is Flat No. G-02, Ground Floor, "Dashmesh Apartment, M. H. No.1-6-242,3-6-238,3-6-238 & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267,Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded, Tq. & Dist. Nanded. • All Civic amenities are available nearby. • To obtain the Sales Instances in the vicinity, we visited the Joint Sub Registrar Office, Nanded. • The Ready Reckoner rate i.e. Guide Line rate for Residential Flatted Rate property in zone 1.33 is Rs. 24,800.00 per Sqm. • The above Guide line Rate is for entire block of zone 1.33. • Guideline Rates are basically generated for stamp duty purpose, at the time of purchase of the property, which are fixed for year to year for particular survey Nos. , Gut Nos. , CTS Nos. , etc. • There is market trend to register the document as per the Guideline rates and not as per the market rate just to save the Stamp duty. • Market Rates are not fixed. Market rates depend mainly on demand and supply. Market rates may increase or decrease as per surrounding devolvement, approach road, location, availability of amenities & services, demand and supply in surrounding areas etc. • The Market value obtained in this report is defined as follows: • Market value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing seller in an Arm's length wherein the parties had each acted knowledgeably and without compulsion. { as defined by the international valuation committee, London}. <p>Thus the characteristics of the Market Value are:</p> <ul style="list-style-type: none"> • It is free will sale. • b. It is an estimated amount and not a predetermined or an actual sale price. • c. It depends on purpose of valuation. • d. It is time-specific as on the given date. • e. Buyers and sellers are actuated by business principles. They are unrelated & are acting independently • Assets would be exposed to the market in the most appropriate manor to effect its disposal at the best price. 		

- As per the Supreme Court the Guideline rate is for stamp duty collection and not the Fair Market Value
- In case of **Jawaji Nagnathan vs. REV. DIV. Officer (1994) SCC – 4 Page 595 SC** the Court held, **“It is therefore, clear that the Basic Valuation Register prepared and maintained for the purpose of collecting stamp duty has no statutory base or force. It cannot form a foundation to determine the market value mentioned there under in instrument brought for registration. Evidence of bonafide sales between willing prudent vendor and prudent vendee of the land acquired or situated near about that land possessing same or similar advantageous features would furnish basis to determine market value.”**
- Social Forces, Economic forces, Government / Legal and Physical / Environmental factors influences the value of Real Estate.
- This property is situated in the developing area of Badpura, Nanded.
- There is no scarcity of land in the vicinity.
- The cost of construction is arrived by considering the type of construction and grade, constructions specification, and Age of Building.
- The Cost Approach and Market Approach Method is adopted to arrive the Fair Market Value.
- After giving due consideration for various factors influencing the value of the property with respect to Physical, Legal, Social and Economical aspects, Location, Development in the vicinity, Road frontage, the rate of Rs. 34,000.00 Per Sqm. Residential Flatted Rate is considered **Fair and Reasonable** and hence adopted to arrive the **Fair Market value of the Flat**

Details of last two transactions in the locality/area to be provided, if available.

Available

General Remark:

- i) The Latest TIR Report is not available.
- ii) The effect of demonetization is not accounted for in the valuation.
- iii) The property has no provision for car parking.
- iv) Flat work is incomplete at the time of Inspection.

14. Declaration

I hereby declare that:

- i. The information provided is true and correct to the best of my knowledge and belief.
- ii. The analysis and conclusions are limited by the reported assumptions and conditions.
- iii. I have read the Handbook on Policy, Standard and Procedures for Real Estate Valuation by Banks and HFIs in India, 2011, issued by IBA and NHB, fully understood the provisions of the same and followed the provisions of the same to the best of my ability and this report is in conformity to the Standards of Reporting enshrined in the above Handbook.
- iv. I have no direct or indirect interest in the above property valued.
- v. We have inspected the subject property on 16.11.2021.
- vi. I am a registered Valuer under Section 34AB of Wealth Tax Act, 1957, Category-I for valuing property up to no limit
- vii. I am an approved Valuer under SARFAESI ACT-2002 and am approved by the Bank.

- viii. I have submitted the Valuation Report (s) directly to the Bank.
- ix. Since property was locked no inside details can be looked in and described. The inside details are assumed as per adjoining Flats to assess the Fair Market Value.

For, Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.



Sharadkumar B. Chalikwar

B.E. (Civil), M.E. (Civil), M.Sc. (Real Estate Valuation), M.Sc. (P&M Valuation), FIE (I), FIV, FIWRS
 Chairman & Managing Director
 Govt. Reg. Valuer
 Chartered Engineer (India)
 Reg. No. (N) CCIT/1-14/52/2008-09
 IBBI Reg.No. IBBI/RV/07/2019/11744
 SBI Empanelment No.: SME/TCC/2021-22/85/13

Address:

Name of Valuer association of which I am a bonafide member in good standing:

1. Institution of Valuers, New Delhi.
2. Practicing Valuers Association of India, Mumbai.

Date : 15.12.2021

Mobile No. - +91 9422171100

Email Id - sbchalikwar@gmail.com

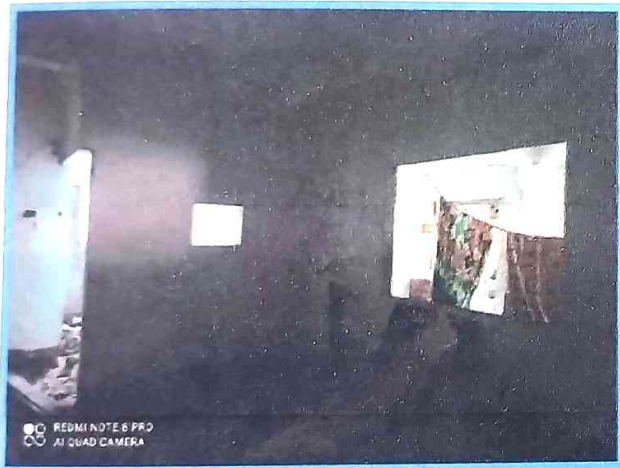


15. Enclosures

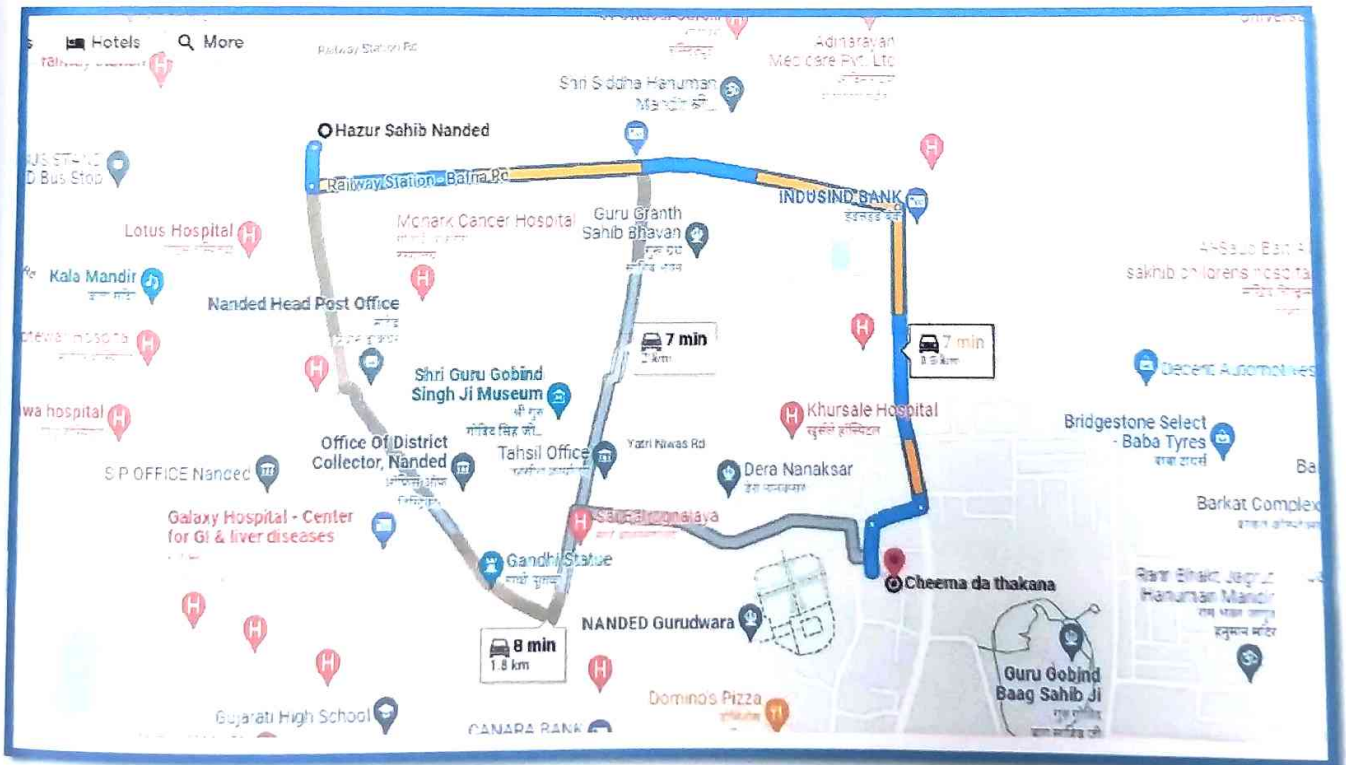
a)	Layout plan sketch of the area in which the property is located with latitude and longitude	Yes
b)	Site Photograph of the property	Site photographs of the property is provided
c)	Certified copy of the approved / sanctioned plan wherever applicable from the concerned Property	Not provided
d)	Google Map location of the property	Provided
e)	Price trend of the Property in the locality/city from property search sites viz Magickbricks.com, 99Acres.com, Makan.com etc.	Copy of RR Rate is attach.
f)	Any other relevant documents/ extracts	No

Think.Innovate.Create

Actual site photographs



ROUTE MAP OF THE PROPERTY



Longitude Latitude: 19.153351, 77.320349

Note:

- Red rectangle shows Approx. Property Location.
- Blue line shows Route from Nanded Railway Station @ 1.9 Km..

READY RECKONER RATE



Department of Registration & Stamps
Government of Maharashtra

नोंदणी व मुद्रांक विभाग
महाराष्ट्र शासन

नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र शासन

बाजारमूल्य दर पत्रक

Home

Valuation Rules

User Manual

Close

Feedback

Year

2021/2022

Annual Statement of Rates

Language

English

Selected District

नांदेड

Select Taluka

नांदेड

Select Village

मांजे : नांदेड

Search By

Survey No Location

Select उपविभाग

SurveyNo	उपविभाग	हत्ती वसति	मिठाई वसति	बांधी वसति	बांधी वसति	बांधी वसति	बांधी वसति	बांधी वसति	बांधी वसति
1.33	उपरोक्त रस्त्यावरील मिळकती वगळता उर्वरित सर्व मिळकती	11900	24800	38300	48000	0	0	0	ची. मीटर
1.34	गुरुवारा चौक ते गुरुवारा पर्यंत व भावेराव चौका वगळता ते ते.जे. रोड पर्यंतचा रस्ता या रस्त्यावरील दोन्ही बाजूचे मिळकती	18600	31200	42500	71000	0	0	0	ची. मीटर
1.35	डी.एस.पी. धोंडीस ते शिवाजी पुतळा पर्यंत दोन्ही बाजूचे मिळकती	28100	40800	46000	77000	0	0	0	ची. मीटर
1.36	शिवाजी पुतळा ते रेल्वे स्टेशन रोड (आनेकर पुतळा) पर्यंत दोन्ही बाजूचे मिळकती	26900	38900	46000	75000	0	0	0	ची. मीटर
1.37	महावीर चौक ते डी.एस.पी.अंतर्गत पर्यंत दोन्ही बाजूचे मिळकती	28300	40800	63100	107000	0	0	0	ची. मीटर

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ...

Survey Number

2259, 2258, 2257, 2256, 2255, 2254, 2253, 2252, 2261, 2430, 2498, 2507, 2506, 2505, 2503, 2455, 2250, 2499, 2249, 2497, 2496, 2245, 2246, 2247, 2264, 2500, 2262, 2419, 3056, 2420, 2416, 2508, 1968, 2271, 2265, 2266, 2268, 2269, 2417, 2263, 2412, 2272, 1658, 1925, 1926, 1927, 1928, 1932, 1981, 1969, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1661, 1933, 2222, 3067, 1970, 18196, 1596, 2300, 1982, 1980, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2201, 2212, 2200, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 3058, 2211, 1963, 1984, 1997, 2039, 2202, 2174, 2191, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2758, 2773, 2781, 2824, 2831

“Annexure-A” Sales Instances

08/12/2021, 18:56

https://freesearchngiservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2_Regl.ve.aspx

6001188

08/12/2021

Note:-Generated Through eSearch
Module.For original report please
contact concern SRO office.

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. नांदेड 2

दस्त क्रमांक : 6001/2020

नोदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : नांदेड शहर

(1) विलेखाचा प्रकार	विक्रीपत्र
(2) मोबदला	2450000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार अक्षरणी देतो की पट्टेदार ते नमूद करावे)	2450000
(4) भू-सापन.पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नांदेड-वाघाळा म.न.पा.इतर वर्णन :, इतर माहिती: मौजे नांदेड गुरुद्वारा गेट नंबर 4, बडपुरा येथील सि.स.नं. 2264,2266, व 2267 पैकी मिळकत आहे. ज्यांचा म.न.पा.क्र 3-6-242,3-6-238, व 3-6-237 आहेत. ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट नामे इमारत बांधलेले आहे. त्यापैकी सि.स.नं 2267 मधील दुसऱ्या मजल्यावरील एक फ्लॅट/सदनिका/फॅमिली युनीट क्र. 202 (2BHK) आहे. ज्याचे सुपर बिल्ट अॅप क्षे. 97.58 चौ.मी आहे व ज्याचा उल्लेख घोपनापत्रा मध्ये नमूद करण्यात आल्या प्रमाणे राहिल .((C.T.S. Number : 2264,2266,2267 ; MILKAT NUMBER : 3-6-242,3-6-238 व 3-6-237 ;))
(5) क्षेत्रफळ	97.58 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणाऱ्या/लिहून ठेवणाऱ्या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-1.भजनकर मुखत्यारसिंध रंधावा 2. सरदार सुरिंदसिंध जोगिंदरसिंध कालो 3.सरदार हरीसिंध सरदार नानुसिंध शिलेदार यांचे तर्फे कबुली जबाब साठी मु आम म्हणुन (द क्रं. 1919/ 1978/ 2193 /15) सरदार सैयनसिंध सरदार बाबुसिंध -- वय:-32 पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.:-, रोड नं: नांदेड , महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431602 पॅन नं:-
(8) दस्तऐवज करून घेणाऱ्या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-बलवंतसिंध सुखासिंध संधु -- वय:-34; पत्ता:-प्लॉट नं. -, माळा नं. -, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.:-, रोड नं: रा. विष्णुपूरी ता.जि.नांदेड , महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431602 पॅन नं:-EGYPS9843H
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	13/10/2020
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	14/10/2020
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	6001/2020
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	73500
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	24500
(14) शेरा	

https://freesearchngiservice.maharashtra.gov.in/isaritaHTMLReportSuchiKramank2_Regl.ve.aspx

1/2

08/12/2021, 18:56

https://freesearchigrservice.maharashtra.gov.in/sarfa/html/report/suchi/kramank2_RegLive.aspx

6468188

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. नांदेड 2

08/12/2021

दस्त क्रमांक : 6468/2020

Note:-Generated Through eSearch Module.For original report please contact concern SRO office.

नोंदणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : नांदेड शहर

(1)विलेखाचा प्रकार	विक्रीपत्र
(2)मोबदला	2600000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	2600000
(4) भू-सापन.पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नांदेड-वाघाळा म.न.पा.इतर वर्णन :, इतर माहिती: मौ नांदेड गुरुव्दारा गेट नं. 4 बडपुरा येथील सि स नं. 2264.2266 व 2267 पैकी मिळकत आहे ज्याचा म न पा मा क्रं.3-6-242. 3-6-238 व 3-6-237 आहेत ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट नामे इमारत बांधलेले आहे त्यापैकी दुस-या मजल्यावरील एक फ्लॅट सदनिका फॅमिली युनीट क्रं. 201 (2BHK)आहे ज्याचे सुपर बिल्ट अॅप क्षे. 98.71 चौ मी आहे((C.T.S. Number : 2264 ;))
(5) क्षेत्रफळ	97.71 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-1.भजनकौर मुख्त्यारसिंघ रंधावा 2.सरदार सुरिंदरसिंघ जोगिंदरसिंघ कालो 3.सरदार हरीसिंघ सरदार नानुसिंघ शिलेदार यांचे तर्फे कबुली जबाब साठी मु आम म्हणुन (द क्रं.1919/18 1978/15 . 2193/15) म्हणून डॉ. सरदार रोशनसिंघ सरदार बाबुसिंघ - - वय:-32 पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: गुरुव्दारा गेट नं. 1 नांदेड, महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431605 पॅन नं:-
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-सरदार कुलदिसिंघ शोभासिंघ पुजारी - - वय:-37; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: गुरुव्दारा गेट नं. 4 बडपुरा नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन कोड:-431605 पॅन नं:-
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	27/10/2020
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	27/10/2020
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	6468/2020
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	100
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	100
(14)शेरा	
मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला	