

Ref: SBI/SARB/AUR/408

Date: 25.06.2024

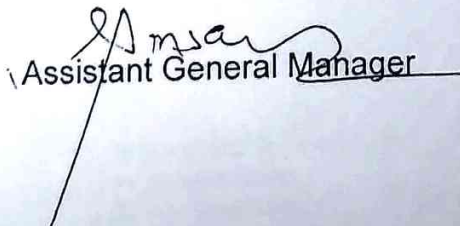
To,
The Tehsildar
Office of Tehsildar
Nanded
Dist. – Nanded

PHYSICAL POSSESSION OF MORTGAGED PROPERTY UNDER SARFAESI ACT 2002
SHRI GURMEET SINGH RAGI

With reference to your letter No. 2024/MAG/KV dated 30.05.2024, received on 20.06.2024 regarding captioned subject, we have to advise you as under: -

1. Bank had filed application for physical possession of mortgagee property of Mr. Gurmeet Singh Ragi under SARFAESI on 16.02.2023 and date for physical possession is scheduled on 28.06.2024 as per your above letter.
2. Bank has to intimate the borrower well in advance regarding physical possession of mortgage property and police protection arrangement is not available on this date. Therefore, you are requested to allot fresh date for physical possession of the property, and we should receive the possession letter at least 20 days in advance from the date of physical possession.
3. In this connection, we request you to expedite the process for physical possession of secured assets at the earliest to enable us to recover public money. Delay in the proceeding will defeat the purpose of the Act and result in jeopardising the public interest at large.
4. We solicit your co-operation in this matter

Yours faithfully,


Assistant General Manager



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
Shri. **Sardar Gurmitsingh s/o Sardar
Tejasingh Ragi**

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	27/07/2015	The Reg. sale dee bearing no. 4936 executed by Sow. Bhajankaur Muktarsingh Randhva & Sardar Harisingh Sardar Nanusingh and through GPA Deviya Amrut Construction India in favour of Shri. Sardar Gurmitsingh s/o Sardar Tejasingh Ragi in respect of flat no. 405 on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237 out of CTS no. 2264, 2226 & 2267	Original with our Bank
2	27/08/2015	The copy of Index-II of Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit of title deed bearing no. 889 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. 405 at 4 th floor on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237
4	Extent Area (in acres/Hec. Sq. Yds./Sq. Ft.)	Adm. 115.06 Sq. mtr.
5	Location / Address	Village Badpura Gate no. 04, Dashmesh Apartment, Nanded
6	Boundaries	As follow...
	EAST	Open land of apartment
	WEST	Flat no. 404

A. M. Khan
ADVOCATE, Nanded..

NORTH	Open land of Apartment
SOUTH	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 20/08/2015. Later on I have visited Sub-registrar office, Nanded on 22/11/2021 and verified the record for last period i.e. from 20/08/2015 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 sold the flat no. 405 at 4th floor Adm. 115.06 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 to Shri. **Sardar Grumitsingh s/o Sardar Tejsingh Ragi**. After fulfillment of sale transaction they had executed the Reg. sale deed bearing no. 4936 on 27/08/2015 in favour of him before Sub-registrar office Nanded.

On the basis of sale deed Shri. **Sardar Grumitsingh s/o Sardar Tejsingh Ragi** has availed the loan from our Bank and after completion of loan proceeding he has executed Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit of title deed no. 889 dt. 28/08/2015 in favour of our Bank before Sub-registrar office Nanded.



A. M. Khan
 ADVOCATE, Nanded.

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 Shri. **Sardar Grumitsingh s/o Sardar Tejsingh Ragi** is the absolute owner of above property and in future any activity made there on thus, he has good marketable title. Thus, I certify that, he 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 in favour of Shri. **Sardar Grumitsingh s/o Sardar Tejsingh Ragi**, 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 : 4936/2015

नोंदणी :

Regn:63m

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

गावाचे नाव : 1) नांदेड शहर

(1) विलेखाचा प्रकार	अभिहस्तांतरणपत्र
(2) मोबदला	3452300
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	3452300
(4) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक(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 अपार्टमेट मधील चौथ्या मजल्यावरील फ्लॅट न. 405 आहे क्षे. 115.06चौ.मी.((Block Number : 405 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 115.06 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.सौ.भजनकौर 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 डायरेक्टर डॉ.सरदार रोशनसिंघ पि.सरदार बाबुसिंघ - वय:-32; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: कंनकय्या कंपाऊंड महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास समोर अबचलनगर रोड नं.14 , महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431601 पॅन नं:- DQPPS9260E
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-सरदार गुरुमितसिंघ पि.सरदार तेजासिंघ रागी वय:-46; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: गुरुव्दारा गेट नं.1 नांदेड, महाराष्ट्र, NANDED. पिन कोड:-431601 पॅन नं:-AOOPR8764C
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	27/08/2015
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	27/08/2015
(11) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ	4936/2015
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	207200
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14) शेर	

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : Joint S.R.Nanded 2

फाईल क्रमांक : 889/2015

नोदणी :

Regn:63m

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

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

(1) विलेखाचा प्रकार (Title)	6-Notice of intimation regarding mortgage by way of deposit of Title Deed
(2) कर्जाची रक्कम (Loan amount)	Rs.2970000/-
(3) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास) (Property Description)	1) Corporation: नांदेड-वाघाळा म.न.पा. Other details: Building Name:DASHMESH APARTMENT BADPURA NANDED, Flat No:405, Road:-, Block Sector:, Landmark: (C.T.S. Number: 2264,2266,2267 ;)
(4) क्षेत्रफळ (Area)	1) Build Area :115.06 / Open Area :0 Square Meter
(5) कर्ज घेणाऱ्याचे नाव व पत्ता (Mortgagor)	1) Name: GURUMEETSINGH TEJASINGH RAGI Age: 47, Address: Building Name:H NO 205 GURUDWARA GATE NO 1 NEAR CHIKHALWADI NANDED, City:NANDED, State:MAHARASHTRA, District:NANDED, Pin:431601 ,PAN: AOOPR8764C
(6) कर्ज देणाऱ्याचे नाव व पत्ता (Mortgagee)	Bank Name: STATE BANK OF INDIA Address: APMC NANDED
(7) गहाण / कर्जाचा दिनांक (Date of Mortgage)	27/08/2015
(8) नोटीस फाईल केल्याचा दिनांक (Date of filing)	28/08/2015
(9) फायलींग नंबर (Filing No.)	889/2015
(10) मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty)	Rs.6000/-
(11) फायलींग शुल्क (Filing Amount)	Rs.1300/-
(12) Date of submission	27/08/2015
(13) शेर (Remark)	-

35177455204



S. D. TUPTTEWAR
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 :- 20-8-2015

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)	Gurmitsingh Tejasingh Ragi R/o. Gurudwara Gate No. 1, Nanded
Name and address of the person who handed over the papers to the advocate for issuing the TIR	Gurmitsingh Tejasingh Ragi 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 19-8-2015	Gurmitsingh Tejasingh Ragi 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, Construction 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 extent 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/ Surendraisngh Joginderisng	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	Harisighn Shiledar	Certified
15	Copy of tax paid receipt dt 19-2-1992	Harisngn 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.1-6-68/33 Mun no. 3-6-77 Mun No. 1-6-68	50' x 42' 50' x 44' 50' x 68'
Flat No.	Flat no. 405 4 th floor 2 BHK Adm 1238.13sq ft	s/at Badpura Nanded
Measurement / extant of properly	1238.13sq. 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 Barpura, Nanded Tq. & Dist. Nanded	
City / district	Village :Nanded City : Nanded Dist. : Nanded	

All the piece and parcel of a Flat No. 405, 4th floor, 2-BHK adm. 1238.13sq.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
Open land belongs to apartment	Plot no. 404	Open land belongs to apartment	Open land belongs to apartment



- 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. 405, adm. 1238.13sq. ft. which is agreed to be sale to Gurumitsingh Tejasingh Ragi, R/o. Gurudwara Gate no. 1, Nanded vide agreement of sale dtd. 19-8-2015 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. 405, adm. 1238.13sq. ft. which is agreed to be sale to *Gurumitsingh Tejasingh Ragi*, R/o. Gurudwara Gate no. 1, Nanded vide agreement of sale dtd. 19-8-2015 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. 405, adm. 1238.13sq. ft. which is agreed to be sale to Gurumitsingh Tejasingh Ragi, R/o. Gurudwara Gate no. 1, Nanded vide agreement of sale dtd. 19-8-2015 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>
<p>(c) Whether there are any prejudicial clauses or restrictive covenants in the lease deed which his likely to affect the lease hold interest offered as a security.</p>	<p>Not applicable.</p>



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 Gurmitsingh Tejasingh Ragi 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 Cosntruction PVt Ltd through Managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded in favour of Gurmitsingh Tejasingh Ragi 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 geniuses 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 1238.13__ 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 Gurmitsingh Tejasingh Ragi 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.

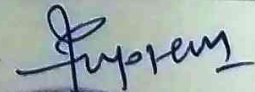

6. In case of creation of mortgage by deposit of title deed, I /we certify that the deposit of title deed / document would create a valid and enforceable mortgage.

SCHEDULE OF PROPERTIES

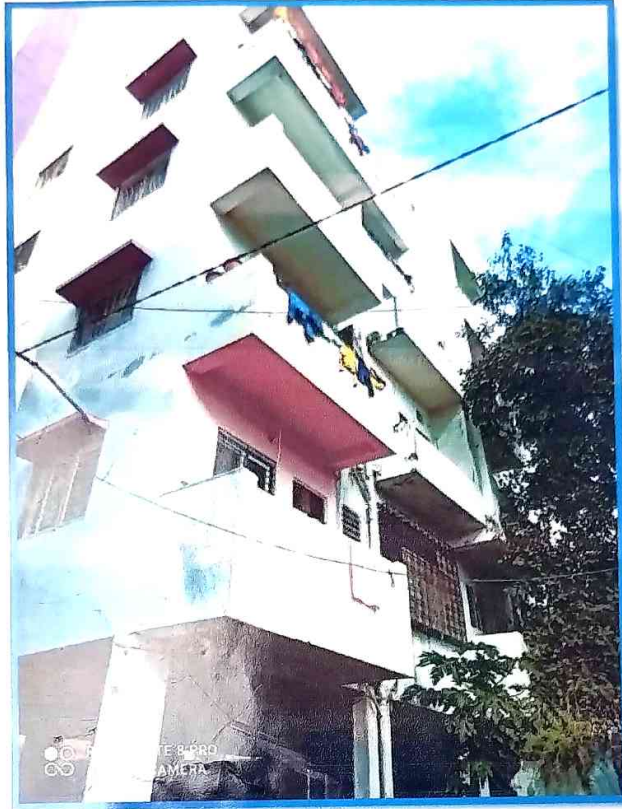
All the piece and parcel of a Flat No. 405, 4th floor, 2-BHK adm. 1238.13sq.ft., situated at 'Dashmesh Apartment', Badpura, Nanded, (The building namely Dashmesh Apartment Badpura, Nanded. The building Dashmesh Apartment is built over plot/house no. 1-6-68/33, adm. 50 x 42 ft., h.no. 3-6-77, adm. 50 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
Open land belongs to apartment	Plot no. 404	Open land belongs to apartment	Open land belongs to apartment

Place : Nanded
Date : 20 /8/2015.


S. D. Tuptewar
Advocate, Nanded


Valuation Report of the Immovable Property



Details of the property under consideration:

Name of Owner : Mr. Gurmeetsingh Tejasingh Raghi.
Flat No. 405, IVth Floor, "Dashmesh Apartment",
M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-237, 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 • Gandhinagar • Bhopal • Chandigarh • Thane • Nasik

VALUATION
REPORT



VALUER'S OPINION REPORT

The property bearing Flat No. 405, 4th Floor, "Dashmesh Apartment, M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 6-237, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded, is belongs to Mr. Gurmeetsingh Tejasingh Raggi.

boundaries of the property.

- North : Open space of Apartment. (R)
- South : Open space of Apartment.
- East : Open space of Apartment.
- West : Flat No. 404.

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.

- Guideline value : Rs. 26,27,741.00
- Fair Market Value : Rs. 26,50,753.00
- Realizable Value : Rs. 23,85,677.00
- Distress Value : Rs. 21,20,602.00

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

Think.Innovate.Create

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

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

Enc: Valuation report.

www.vastukala.org

Valuation Report of Immovable Property

Introduction	
Name of the Property Owner (with address & phone nos.)	Mr. Gurmeetsingh Tejasingh Raghni. Flat No. 405, 4 th Floor, "Dashmesh Apartment, M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-237, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded.
Purpose of Valuation	SARFAESI Purpose.
Authorization letter of Bank	As per oral instructions & Telephonic discussion with Mr. Dinesh Chandrakar, Chief Manager(Maintenance) SBI, RACPC, Nanded Branch dated 15.11.2021
Date of Inspection of Property	16.11.2021
Date of Valuation Report	15.12.2021
Name of the Developer of Property (in case of developer built properties)	Divya Amrit Construction (I) Pvt.Ltd, .Nanded
Physical Characteristics of the Property	
Location of the Property	Flat No. 405, 4 th Floor, "Dashmesh Apartment, M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-237, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded.
Brief description of the property	Residential Flat Property. Built up area= 115.06 Sqm.
Nearby landmark	Gurudwara Sachkhand Gate No. 4.
Postal Address of the Property	Mr. Gurmeetsingh Tejasingh Raghni. Flat No. 405, 4 th Floor, "Dashmesh Apartment, M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-237, 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 115.06 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.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-237, 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.

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.

An ISO 9001:2008 Certified Company

Plinth Area, Built up Area, and Saleable area to be mentioned separately and clarified	As per Sale Deed and other documents area of flat is 115.06 Sqm.
--	--

Boundaries of the Flat	As per Sale Deed/TIR	As per Actual
North	Open space of Apartment.	Open space of Apartment.
South	Open space of Apartment.	Open space of Apartment.
East	Open space of Apartment.	Open space of Apartment.
West	Flat No. 404.	Flat No. 404.

Town Planning parameters

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 Nanded Waghala City Municipal Corporation.
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	Completion certificate shall be obtained from competent Authority
Any other Aspect	Completion certificate shall be obtained from competent Authority

Document Details and Legal Aspects of Property

1. Photo Copy Of Power of Autonomy No. 2193/2015, dated 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 405, (Under Apartment Ownership Act 1970) Document No. 4936/2015, dated 27.08.2015, Joint Sub-Registrar, Class-2, Nanded.
5. Photo Copy Of TIR Issued by Adv. Mr. S. D. Tuptewar dated 20.08.2015.
6. Photo Copy of Notice No. AGM/BR/SN/2016-17/, dated 10.08.2017, issued to Mr. Gurmeetsingh Tejasingh Raghi.
7. Photo Copy of Agreement Letter dated 21.08.2015
8. Photo Copy of Home Loan Agreement dated 21.08.2015
9. Photo Copy Of Notice under Section 138 of the N.I. Act by Adv. Mr. J. S. Pande dated 03.01.2017.

TIR of the Property	Provided.
) Name of the Owner's	Mr. Gurmeetsingh Tejasingh Raghi
) Ordinary status of freehold or leasehold including restrictions on transfer	Freehold
) 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

Heritage restriction, if any	No.
Comment on transferability of the property ownership	As per TIR
Comment on existing mortgages/ charges/ encumbrances on the property, if any	Mortgaged with SBI.
Comment on whether the owners of the property have issued any guarantee (personal or corporate) as the case may be	As per Mortgage Deed.
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.
Whether Property is Agricultural Land if yes, any conversion is contemplated	No.
Whether the property is SARFAESI compliant	Yes
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.
Whether entire piece of land on which the unit is set up / property is situated has been mortgaged or to be mortgaged.	Flat No 405 is mortgaged with S.B.I.
Qualification in TIR/mitigation suggested if any.	As per TIR report
Any other aspect	No

Economic Aspects of the Property

Reasonable letting value	Rs. 8000.00 per month. : Rs.96,000.00 P.A.
If property is occupied by tenant	Owner occupied.
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.

Socio-cultural Aspects of the Property

)	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.
)	Whether property belongs to social infrastructure like hospital, school, old age homes etc.	No

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.	Balcony to Kitchen & Bed Room.
Any other aspect	No

Infrastructure Availability

Description of aqua infrastructure availability in terms of	
Water supply	Borewell and Corporation water supply system.
Sewerage/sanitation System Underground or Open	Underground Municipal Sewer line.
Storm water drainage	Municipal Sewer line
Description of other physical infrastructure facilities viz.	
Solid waste management	Not Provided.
Electricity	Available
Road and public transport connectivity	Connected by all weather road
Availability of other public utilities nearby	All available near by
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

Marketability of the Property

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	Sachkhand Gurudwara Area.
Scarcity	Normal
Demand and supply of the kind of subject property	Normal
Comparable sale prices in the locality	Refer Annexure A
i) Any other aspect which has relevance on the value or marketability of the property	Property situated in Gurudwara Sachkhand Vicinity.

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	
No.	Description	Fourth Floor Flat No. 405.
1	Foundation.	R.C.C. Footing
2	Basement.	BB Masonry.
3	Superstructure.	II Class B.B. Masonry.
4	Joinery/ Doors & Windows.	Commercial Flush Doors, Granite Frame & Aluminum Sliding Windows.
5	RCC work.	Footing, Column, Beam, slab.etc
6	Plastering.	Cement Plaster in C.M. & P.O.P.
7	Flooring, Skirting.	Vitrified Tiles.
8	Kitchen Pantry Platform	Granite Kitchen Platform
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.

Electric installation (Type of wire, Class of fittings)	Concealed, Superior.
Plumbing installation (No. of water closets & wash basins etc.)	2 Toilet.
Bore well.	Provided
Wardrobes, if any.	No.
Development of open area	C.C. Paving.
Maintenance issues	Periodical maintenance is needed
Age of the building	6 years
Total life of the building	54 years
Extent of deterioration	Nil
Structural safety	Structurally safe.
Protection against natural disaster viz. earthquakes,	Not provided.
Visible damage in the building	Nil
System of air-conditioning	Not Provided.
Provision of firefighting	Not provided
Copies of the plan and elevation of the building to be included	Not provided

Environmental Factors

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

Architectural and aesthetic quality of the Property

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

Valuation

i) 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 land 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. 25,000.00 per Sqm.
c) Guideline Rate obtained from the Stamp Duty Ready Reckoner	Rs 24,800.00 per Sqm. (Composite rate).

Summary of Valuation			
i. Guideline Value			
	Area in Sqm.	Rate in Rs	Value in Rs
A. Built – up Area: Flat No. 404 (115.06 Sqm. x Rs 24800 per sqm.)	115.06	24,800.00	28,53,488.00
B. Depreciation : 9% (115.06 Sqm. x Rs.21,800.00 x 9%)			-2,25,747.00
ii. Guideline Value of the Flat (A-B)			26,27,741.00
iii. Fair market value			
	Area in Sqm.	Rate in Rs	Value in Rs
C. Built – up Area: Flat No. 404 (115.06 Sqm. x Rs 25,000 per sqm.)	115.06	25,000.00	28,76,500.00
D. Depreciation : 9% (115.06 Sqm. x Rs.21,800.00 x 9%)			-2,25,747.00
iv. Fair market value of the Flat (C-D)			26,50,753.00
Summary of Valuation			
Fair Market Value of the Property	Rs. 26,50,753.00		
Realizable Value	Rs. 23,85,677.00		
Forced/ Distress Sale value.	Rs. 21,20,602.00		
Guideline value of the property	Rs 26,27,741.00		

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.

- Subject property under valuation is Flat No. 405 IVth Floor, "Dashmesh Apartment, M.H. No. 1-6-68/3, 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}.
- Thus the characteristics of the Market Value are:
- 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. 25,000.00 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.	Enclosed.
---	-----------

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.

Declaration

reby 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.

or, Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.



Haradkumar B. Chalikwar

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

SBI Reg.No. IBBI/RV/07/2019/11744

SBI Empanelment No.: SME/TCC/2021-22/85/13



Address:

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

Institution of Valuers, New Delhi.

Practising Valuers Association of India, Mumbai.

Date: 15.12.2021

Phone No. - +91 9422171100

Email Id - sbchalikwar@gmail.com

Enclosures

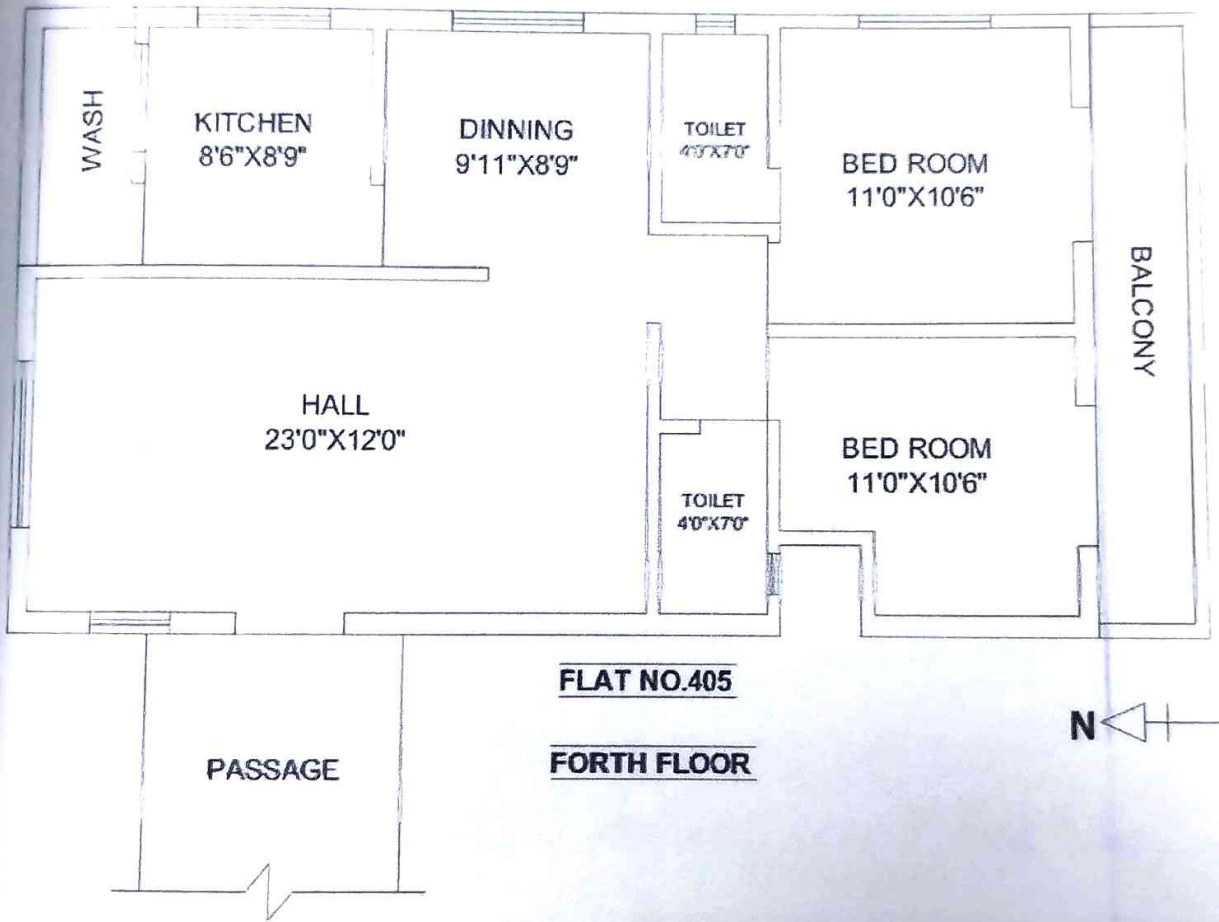
Layout plan sketch of the area in which the property is located with latitude and longitude	Yes
Site Photograph of the property	Site photographs of the property is provided
Certified copy of the approved / sanctioned plan wherever applicable from the concerned Property	Not provided
Google Map location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

Think.Innovate.Create

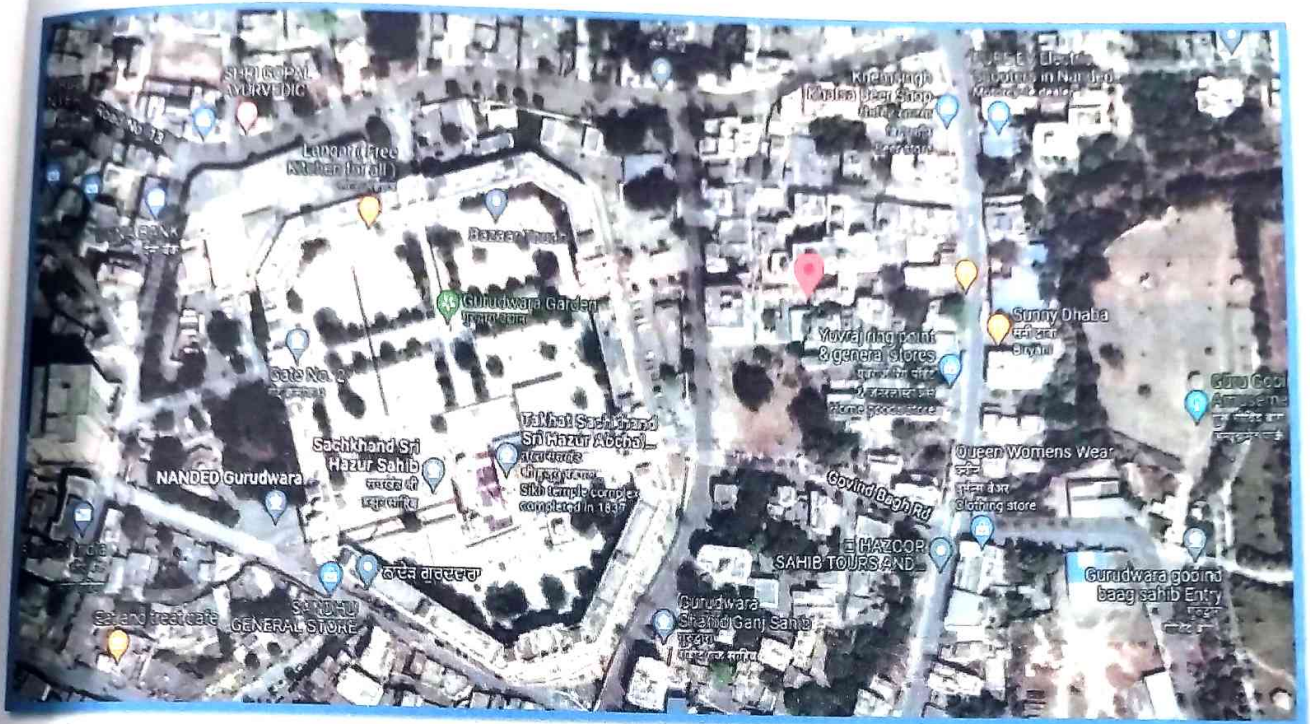
Actual site photographs



Actual Construction Plan



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..

Annexure - A + B

95

पावती

Original/Duplicate

4936.
rsday, August 27, 2015
3 PM

नोंदणी क्र.: 39M

Regn.: 39M

पावती क्र.: 8125 दिनांक: 27/08/2015

चे नाव: नांदेड शहर

वेवजाचा अनुक्रमांक: नदग2-4936-2015

वेवजाचा प्रकार: अभिहस्तांतरणपत्र

करणान्याचे नाव: सरदार गुरुमितसिंघ. पि. सरदार तेजासिंघ रागी

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 560.00

डाटा एन्ट्री

रु. 20.00

पृष्ठांची संख्या: 28

स्त परत दिला

एकूण:

रु. 30580.00

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

३ PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint S.R Nanded-2

र मूल्य: रु. 3452300/-

ले मुद्रांक शुल्क : रु. 207200/-

मोबदला: रु. 3452300/-

सह. दुय्यम निबंधक
वर्ग-२, नांदेड-२

यकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु. 30000/-

/घनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH003185462201516E दिनांक: 27/08/2015

नाव व पत्ता:

यकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 580/-

:: ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅट चे रजिस्टर्ड सौदाचिठ्ठी ::

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

ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅटचे रजिस्टर्ड सौदाचिठ्ठी 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 चौथ्या मजल्या वरील एक फ्लॅट (सदनिका) ज्याचा फॅमीली यूनीट क्र. ४०५ आहे. ज्याची सरकारी मुल्यांकना प्रमाणे किंमत रुपये ३४,५२,३००/- चे आज दि. २७/०८/२०१५ ई. रोजी.

सरदार गुरुमितसिंघ पि. सरदार तेजासिंघ रागी
वय ४६ वर्षे, धंदा व्यापार
रा. गुरुद्वारा गेट नं. १, नांदेड ता. जि. नांदेड
पॅन नं. AOPR8764C

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)

Certificate No. QM/1410DM/768

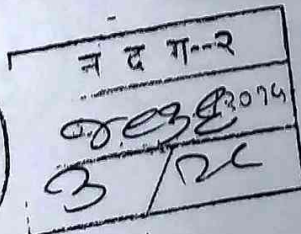
डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ
रा. कनकव्या कंपाऊंड, महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास
समोर, अबचलनगर रोड नं. १४, नांदेड ता. जि. नांदेड
पॅन नं. DQPPS9260E

लिहून देणार

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.

पान नं. २ वर...

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

पान नं.२

कारणे ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅटचे रजिस्टर्ड सौदाचिद्वी 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. द. क्र. २५९४ दि.१९-०५-२०१५ ई. आहे. त्या मध्ये उल्लेखलेल्या ओनरशिप अॅक्ट १९७० प्रमाणे ओनरशिप पध्दतीचा रहिवाशी उपयोगाचा एक फ्लॅट खालील वर्णनाचा चौथ्या मजल्या वरील आहे ते आज रोजी तुम्हास नकाशात दर्शयिल्या प्रमाणे दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर व त्यांचे मु.श्याम म्हणुन विक्री करण्याचा सौदा /करार केला आहे.

:: सदरी ओनरशिप फ्लॅटचे वर्णन ::

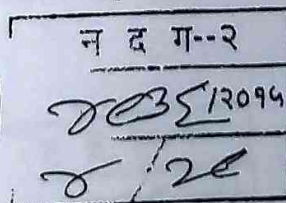
तु.नांदेड पोट तु.नांदेड ता.व.प.स.नांदेड जि.व.जि.प.नांदेड शहर नांदेड, नांदेड वाघाळा शहर महानगर पालिका हद्दीतील मौजे नांदेड गुरुद्वारा गेट नं ४,बडपुरा येथील सि.स.नं.२२६४,२२६६ व २२६७ पैकी मिळकत आहे. ज्यांचा म.न.पा.मा.क्र. ३-६-२४२,३-६-२३८ व ३-६-२३७ आहेत.ज्यावर दशमेश अपार्टमेन्ट नामे इमारत बांधलेले आहे. त्यामधील चौथ्या मजल्यावरील एक फ्लॅट/सदनिका/फॅमिली युनीट क्र. ४०५ (2 BHK)आहे. ज्याचे सुपर बिल्ट अॅप क्षेत्रफळ १२३८.१३ चौ.फुट म्हणजे ११५.०६ चौ.मी. आहे. ज्याचा उल्लेख घोषनापत्रा मध्ये नमुद करण्यात आल्या प्रमाणे राहिल.

ज्याची चतुःसिमा

- पुर्वेस :- अपार्टमेन्टची मोकळी जागा लिहून देणार यांची आहे.
पश्चिमेस :- फ्लॅट नं. ४०४ आहे.
दक्षिणेस :- अपार्टमेन्टची मोकळी जागा लिहून देणार यांची आहे.
उत्तरेस :- अपार्टमेन्टची मोकळी जागा लिहून देणार यांची आहे.

येणे प्रमाणेचतुःसिमेच्या अतील सदरी फ्लॅट आंतरीक हक्कासह आतील वस्तुसह भिंतीच्या समार्ईक हक्कासह फ्लॅट /फॅमिली यूनीट क्र.४०५ (२ बी.एच.के.) फ्लॅट चौथ्या मजल्यावरील आतील भागाची एकुण किंमत रुपये ३४,५२,३००/- अक्षरी चौतिस लाख बावन्न हजार तिनशे रुपये मध्ये आज रोजी तुम्हास विक्री करण्याचा सौदा/करार केला आहे.

पान नं.३ वर..



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

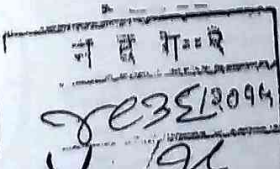
२. सदरील फ्लॅटची एकूण किंमत रुपये ३४,५२,३००/- अक्षरी चौतिस लाख बावन्न हजार तिनशे रुपये हे खालिल विवरणा प्रमाणे देण्याचे ठरले आहे.
१. विक्री करारनामा करते वेळेस रुपये २,००,०००/- अक्षरी दोन लाख रुपये मिळाले.
२. फ्लिथ लेव्हलच्या वेळेस रुपये ८,००,०००/- अक्षरी आठ लाख रुपये.
३. पहिल्या, दुसऱ्या, तिसऱ्या, चौथ्या, पाचव्या अशा प्रत्येकी स्लॅबच्या वेळेस रुपये ३,००,०००/ अक्षरी तिन लाख रुपये देण्याचे ठरले आहे. (एकूण १५,००,०००/- अक्षरी पंधरा लाख)
४. विटाचे बांधकाम व गिलावा व पट्टी करते वेळेस रुपये ५,००,०००/- अक्षरी पाच लाख रुपये.
६. टाईल्स, इलेक्ट्रीकल्स, प्लंबींग, कलमर करते वेळेस रुपये ३,००,०००/- अक्षरी तिन लाख रुपये.
७. सिलींग, माडुलर किचन ओटा, कलर करते वेळेस १,००,०००/- अक्षरी एक लाख रुपये
८. विक्रीखत करते वेळेस रुपये ५२,३००/- अक्षरी बावन्न हजार तिनशे रुपये.
९. स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाख नविन मॉडर्न नांदेड च्या मंजुर गृह कर्ज द्वारे रुपये २७,६०,०००/- अक्षरी सत्ताविस लाख साठ हजार रुपये प्राप्त होतील.

सदरील फ्लॅट खरेदीदार साठी दिलेल्या रक्कमेच्या वरील विवरणा प्रमाणे मला रक्कम देणे बंधन कारक राहिल. त्यात लिहुन 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 डायरेक्टर म्हणुन यांची सर्व जबाबदारी 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 बोजा नाही तसे काही निघाल्यास त्याची सर्व जबाबदारी दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर 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 अधिकार कायमस्वरुपी लिहुन घेणार यांना दिला आहे.
७. सदरील वरील विवरणामधील फ्लॅटचे उर्वरित रक्कम ठरुन दिलेल्या हप्त्या प्रमाणे न मिळाल्यास लिहुन देणार हे लिहुन घेणार यांच्याकडुन १८ टक्के व्याज दराप्रमाणे वसुल करण्याचा अधिकार लिहुन देणार यांना राहिल. तसे लिहुन घेणार यांना बंधनकारक राहिल.
८. सदरील फ्लॅटचा ताबा हा लिहुन घेणार यांना लिहुन देणार यांच्याकडुन संपुर्ण विक्रीची किंमत मिळाल्यानंतर विक्रीखत करुन देण्याचे ठरले आहे.
९. सदरील अपार्टमेंट मधील फ्लॅटला लागणारे विज जोडणीसाठी व डिपीचा खर्च फ्लॅट खरेदीदार यांना द्यावा लागेल.

पान नं. ४ वर..

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

१०. सदरी फ्लॅट लिहुन घेणार हे लिहुन 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.
११. अपार्टमेन्ट मधील सर्व खरेदीदार एकत्र येऊन एखादी सोसायटी स्थापन केल्यास त्यांची संपुर्ण फिस ही खरेदीदार स्वतःदेतील ती देण्यास लिहुन 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, सव्हीस कर, व्हॅल्यू अॅडेड कर (व्ही.ए.टी) इत्यादी प्रकारचे कर ताबा देण्यापुर्वी किंवा ताबा दिल्यानंतर भरण्याची जबाबदारी खरेदीदार यांची राहिल. त्या संदर्भात खरेदीदार हे त्याप्रकारचे एक शपथपत्र फ्लॅटचा ताबा घेण्यापुर्वी लिहुन देणार यांना लिहुन 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. लिहुन देणार हे सदरच्या इमारतीवर कोणत्याही प्रकारची जाहिरात किंवा कोणत्याही कंपनीचे टॉवर लावू शकतील व त्यातुन येणाऱ्या उत्पन्नावर लिहुन देणार यांचा अधिकार असेल त्यास खरेदीदार यांचा कोणताही अक्षेप राहणार नाही.
१५. लिहुन देणार व लिहुन घेणार यांच्यामध्ये कराराविषयी कोणताही वाद उद्भवल्यास सदरचा वाद हा लिहुन देणार यांनी नेमलेल्या लवादाकडे वाद सोडवला जाईल. लवादाचा निर्णय हा अंतीम राहिल तो दोघांवरही बंधनकारक राहिल.
१६. सदरच्या प्रोजेक्टचे नाव दशमेश अपार्टमेन्ट असे असेल त्यात बदल करायचे असेल तर लिहुन देणार यांच्या संमती शिवाय त्यात बदल करता येणार नाही.
१७. लिहुन देणार यांना त्यांच्या बांधकामासाठी लागणारे पाणी, बिल, ड्रेनेज लाईन यांचा वापर करण्यास खरेदीदार यांची संमती असेल त्यांचा कोणताही आक्षेप नाही.
१८. सदरच्या जमिनीमधील दशमेश अपार्टमेन्ट मध्ये कोणतीही मोकळी जागा असल्यास तिचा कोणत्याही कामासाठी विकास करण्याचा अधिकार हा लिहुन देणार यांचा राहिल. त्यास खरेदीदार यांचा किंवा त्यांच्या संस्थेचा कोणताही अक्षेप राहणार नाही.
१९. खरेदीदार यांनी स्थापन केलेली संस्था ही महाराष्ट्र अपार्टमेन्ट ओनरशिप कायदा १९७० च्या तरतुदी नुसार नोंदणीकृत असेल.
२०. सदरी अपार्टमेन्टच्या 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.

पान नं.५ वर..

(Handwritten signature)



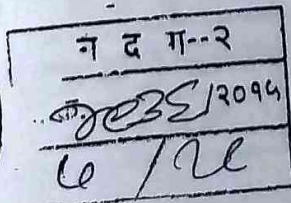
न द ग-२
४२३५/२०१५
६/२६

(Handwritten signature)

२१. अपार्टमेंट वरील गच्ची ही मु.अमा धारक दिव्य अमृत कन्स्ट्रक्शन 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 म्हणून देता येईल तसेच गच्ची विक्री करण्याचा व कोणासही कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरित करण्याचा अधिकार मु.अमा धारक दिव्य अमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा.लि.यांचा राहिल.
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 डिक्लेरेशन 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 सौदाचिठ्ठीच्या या शिर्षकाचा दस्तनोंदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. मुळ मालक १.सौ. भजनकौर मुख्त्यारसिंघ रंधावा २.सरदार सुरिंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो ३.सरदार हरीसिंघ पि. सरदार नानुसिंघ शिलेदार यांनी दिलेले मु.आम द.क्र. १९३९ 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 मुख्त्यार पत्राच्या अधारे मी सदर दस्त नोंदणीस सादर केला आहे./निष्पादीत करुन कबुली जबाब दिला आहे. सदर कुल मुख्त्यारपत्र लिहून देणार यांनी कुल मुख्त्यार पत्र रद्द केलेले नाही. किंवा कुल मुख्त्यारपत्र लिहून देणार व्यक्ती पैकी कोणीही मयत झालेले नाही किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे कुल मुख्त्यार पत्र रद्द ठरलेले नाही. सदरचे कुल मुख्त्यारपत्र 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 राहीन. याची मला जाणीव आहे.

पान नं. ६ वर..

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

सामाईक जागा आणि सुविधा :

- परिशिष्ट क्र. १ (घोषना पत्रामध्ये) मध्ये दर्शविलेल्या सर्व फ्लॅट खरेदीदार यांचा सामाईक हिस्सा राहिल.
- 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 :

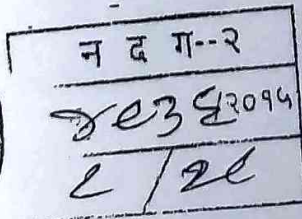
सदरी फ्लॅट मधील भित ही दोन्ही फ्लॅट्स खरेदीदारामध्ये सामाईक राहिल. सदरच्या करारामध्ये दिलेल्या ठराविक सामाईक क्षेत्र व सुविधा असतील.

- डोअर बेल
- लिफ्ट
- वॉल कम्पाऊंड
- सेक्युरिटी कॅबिन

असे दशमेश अपार्टमेन्ट मध्ये सर्व विंगसाठी सामाईक सुविधा असेल.

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

सबब हे ओनरशिप पध्दती फ्लॅटचे रजिस्टर्ड सौदाचिठ्ठी मी माझ्या राजीखुशीने व स्वसंतोषाने त्यांचे मु.आम व दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि. नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर म्हणुन लिहून दिले ते सही असे फक्त आज दिनांक:- २४/०८/२०१५ ई रोजी.




(Handwritten signature)

सबब हा ओनरशिप पध्दतीचे फलॉटचे विक्रीखत मी माइया राजीखुशीने व स्वसंतोषाने
संमतीसह लिहुन दिले आहे ते सही असे फक्त दिनांक :- 29/11/15 ई. :-

100

साक्षीदार :-


१.


शुनिल भगवतदाज तोकणिका
रा. नीर

लिहुन देणार



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


खेतोष भरतराज लेडेके
रा. नीर

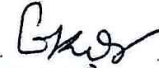
३. सरदार हरपालसिंघ पि. सरदार हरिसिंघ शिलेदार

२. सरदार रणजितसिंघ पि. सरदार हरिसिंघ शिलेदार

३. सरदार प्रेमजितसिंघ पि. सरदार हरिसिंघ शिलेदार

४. संतोषकौर जसबीरसिंघ बल

२.


५. गुरुबचनकौर हरबनसिंघ फौजी
रा. सर्वजन बडपुरा, गुरुद्वारा गेट नं. ४, नांदेड ता. जि. नांदेड
लिहुन घेणार

दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा. लि.
मॅनेजींग डारेक्टर

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



न द ग-२
४९३६/३०९५
EPL



नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड
बांधकाम परवाना

109

जा.क्र. / नांवाशमनपा / नरवि / 211 / 15
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड
दिनांक : 01/06/2015

प्रति,
श्री. सुरेश्वरसिंह जर्गीत सिंध, हरीसिंध नानूसिंध शिंदार, भजनकौर मुख्यासिंध रंधया,
वडपूर, नांदेड
द्वारा : - श्रीकान्त कुलकर्णी, इंजिनियर

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

महाराष्ट्र प्रादेशिक 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 प्रांति


- महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम २५३ व २५४ अन्वये बांधकाम करण्यासाठी केलेल्या दि. ०७.०४.१५ च्या
अर्जास अनुसरून पुढील शिर्षा अधिन राहुन तुमच्या मालकीच्या ६०९.१० चौ. मी. जागेत नकाशावर हिरव्या रंगाने दुरुस्ती
दाखविल्या प्रमाणे स्टिक्ट, लमजला, पहिला मजला, दुसरा मजला, तिसरा मजला, चौथा मजला, रहिवास कारणास्तव
तुमच्या बांधकामाबाबत जागेवर मुलभूत सुविधा विकसित करण्यासाठी व बिनशेती वापर परवानगी
मिळण्यासाठी अंतरीम स्वगणे मंजूरी पत्र देण्यात येत आहे. इमारतीच्या व जागेच्या मालकी हक्का संदर्भात कुठलाही वाद
निर्माण झाल्यास त्याला सव्या वी आपण जबाबदार राहाल या अटीवर बांधकाम परवाना देण्यात येत आहे.
- हे अंतरीम मंजूरीपत्र माणपत्र दिल्याचे तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी मंजूरीपत्राचे
नुतनीकरण मुदत संपा आधी करणे आवश्यक आहे. नुतनीकरण करताना किंवा नविन परवानगी घेताना त्यावेळी
अस्तित्वात आलेल्या निमांच्या व नियोजित विकास योजने अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
 - नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्त्या आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
 - बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळणेसाठी मा. जिल्हाधिकारी, नांदेड यांकडून बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी
आपणावर राहिल. व नशेतीच्या परवानगीची एक सत्यप्रत महापालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
 - बांधकाम सुरु करण्यात आ. महापालिकेकडून बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेणे त यावे.
 - इमारतीचे बांधकाम सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे बांधकाम प्रारंभ
प्रमाणपत्र घेतलेनंतर त ता येईल.
 - वाडेभित बांधकाम इत्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे मंजूर नकाशाप्रमाणे वाडेभितचे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र
महापालिकेस सादर व प्यात यावे.
 - सदर अभिन्यासात त व इमारत. नकाशात व त्याप्रमाणे बांधकामात कोणत्याही प्रकारचा फेरफार पूर्व परवानगी घेतले
शिवाय करू नये, तसे केल्याचे आढळून आल्यास सदरचे अंतरीम मंजूरीपत्र रद्द झाले असे समजण्यात येईल व आपणा
विरुद्ध महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ च्या कलम ५३ अन्वये कडक कार्यवाही करण्यात येईल.
 - इमारतीच्या बांधकाम या 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 जाण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपूर्णपणे आपलेकडे राहिल. अंतरीम मंजूरीपत्र नियोजित रस्त्याप्रमाणे
दिले असल्यास त्या रस्त्याचे काम महापालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्राधान्याप्रमाणे केले जाईल व तसा रस्ता होईपर्यंत
इमारतीकडे जाण्याच्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी राहिल.



20352094
29/06

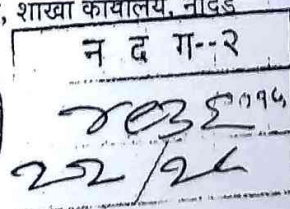
१३. जागेत जुने भाडेकरू असल्यास त्यांच्या बाबद योग्य ती व्यवस्था करावयाची जबाबदारी मालकाची राहिल व जागेत भाडेकरू यामध्ये काही वाद असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्या बाबतीत महापालिका जबाबदार राहणार नाही. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रासाठी, भाडेकरू / कच्चेदारांचे ना हरकत प्रमाणपत्र सादर करावे लागेल.
१४. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो जलनिस्सारण विभाग, म.न.पा. नांदेड यांच्या परवानगी शिवाय वळवू अथवा बंद करू नये.
१५. सदर प्रकरणी चुकीची व अपुर्ण माहिती दिली असल्यास सदर अंतरिम मंजूरीपत्र रद्द समजण्यात येईल.
१६. प्रस्तुत भूखंडास पिण्याचे पाणी महापालिके कडून उपलब्धते नुसार दिले जाईल व त्यासाठी आवश्यक ती जलवाहीनी नांदेड रेल वॉटर हार्वेस्टिंग बाबत पाणी पुरवठा विभागाकडून दिलेल्या निर्देशानुसार स्वखर्चाने टाकणे आवश्यक राहिल. तसेच राहिल. तसेच शासनाचे दि. १०.०३.२००५ नुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिल.
१७. प्रस्तायित बांधकाम करतवेळी भूकंपरोधक बांधकाम तंत्राचा वापर करावा.
१८. सदर जागेत बांधकाम करण्यास बाबतचा पुर्वीचा परवाना असेल तर तो या अंतरिम मंजूरीपत्रामुळे रद्द झाला असे समजण्यात यावे.
१९. सदर जागेत विहिर असल्यास ती संबंधित विभागाच्या परवानगी शिवाय बुजवू नये.
२०. गटाराचे व पावसाचे पाण्याचा निचरा होणे करिता महापालिकेच्या गटारात जोडणीसाठी पक्क्या स्वरूपाची गटारे बांधावीत.
२१. बांधकामासाठी नळाचे कनेक्शन मिळणार नाही त्यासाठी संबंधितांनी स्वतः बांधकामासाठीच्या पाण्याची व्यवस्था करावी.
२२. भविष्यात रस्ता रुंदीकरणासाठी जागा लागल्यास ती नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिकेस विनामुल्य हस्तांतरित करावी लागेल.
२३. बांधकाम प्रस्तायातील सर्व भूखंड रस्ते, खुल्या जागा, यांची प्रस्तायित नकाशा प्रमाणे जागेवर आखणी ता. नि. भू. अ. यांचे मार्फत करून घ्यावी व त्यांचे कडील प्रमाणित मोजनी नकाशाची प्रत, बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेणेसाठी हे मंजूरीपत्र दिल्या तारखेपासून एक वर्षाचे आत सादर करावी.
२४. भूखंडातील विकास योजना रस्ते नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिकेच्या सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या निर्देशाप्रमाणे खडीकरण व गटार विकसित करून नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिकेस विनामुल्य हस्तांतरित करावे लागेल.
२५. महाराष्ट्र राज्य विद्युत मंडळ यांचेकडील नाहरकत प्रमाणपत्र घेवून त्याची सत्यप्रत या कार्यालयास सादर करावी.
२६. जलनिःसारण विभाग व मलनिःसारण विभाग, अग्निशमन विभाग नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिकेस यांचेकडील ना हरकत दाखला बांधकाम नकाशासह सादर करावा.
२७. जागेच्या व इमारतीच्या मालकी हक्काबाबत काही वाद असल्यास अथवा निर्माण झाल्यास त्यांचे संपुर्ण निराकरण करण्याची जबाबदारी आपली राहिल.
२८. बांधकामाचे साहित्य रस्त्यावर टाकावयाचे झाल्यास महापालिकेच्या बांधकाम खात्याची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्याकरीता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (दंड झाल्यास त्यासह रक्कम) भरावी लागेल. तसेच निरुपयोगी साहित्य महापालिका सांगेल त्या ठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकणे बंधनकारक राहिल.
२९. बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर सुरू करता येणार नाही. बांधकाम पुर्णतेच्यादाखल्यासाठी, वास्तुशिल्पकार व स्थापत्यविशारद यांच्या विहित नमुन्यातील दाखल्यासह रितसर प्रस्ताव सादर करण्यात यावा.
३०. ओल्या व सुक्या कचऱ्यासाठी स्वतंत्र कचराकुंड्याची व्यवस्था करावी.
३१. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेणेसाठी घरील प्रमाणे सर्व ना हरकत दाखल्यानुसार इमारतीचे नकाशात फेरबदल करण्यासाठी या कार्यालयाची पुन्हा मंजूरी घेणे आपणावर बंधनकारक राहिल.
३२. वाडेभित व जोत्याचे बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे मंजूर नकाशाप्रमाणे वाडेभित व जोत्याचे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र महापालिकेस सादर करण्यात यावे व ते या कार्यालया कडून तपासून घेवून जोते पूर्णत्वाचा दाखला घेण्यात यावा व त्यानंतरच पुढील बांधकाम करण्यात यावे.
३३. इमारतीच्या उंची बाबत विमानतळ प्राधिकरणाचे ना-हरकत प्रमाण पत्र घेणे बंधनकारक राहिल.
३४. दिशाभूल करणारी चुकीची कागदपत्रे सादर करून बांधकाम परवानगी घेतल्यास व त्याबाबत भविष्यात कोणी आक्षेप/उजार घेतल्यास सदरची बांधकाम परवानगी आपोआप रद्दबातल/संपुष्टात येईल.

(मा. आयुक्त यांच्या मान्यतेने)


 सहाय्यक संचालक नगर रचना,
 नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड

प्रतिलिपी व माहितीस्तव

१. मा. जिल्हाधिकारी, नांदेड
२. उप आयुक्त, अनाधिकृत बांधकाम विभाग, नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड
३. सहाय्यक संचालक नगर रचना, शाखा कार्यालय, नांदेड



Summary1 (GoshwaraBhag-1)

115

188/4936
गुरुवार, 27 ऑगस्ट 2015 5:08 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

नदग2 20/25
दस्त क्रमांक: 4936/2015

दस्त क्रमांक: नदग2 /4936/2015

बाजार मूल्य: रु. 34,52,300/- मोबदला: रु. 34,52,300/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु.2,07,200/-

दु. नि. मह. दु. नि. नदग2 यांचे कार्यालयात
अ. क्र. 4936 वर दि.27-08-2015
रोजी 5:06 म.नं. वा. हजर केला.

पावती:8125

पावती दिनांक: 27/08/2015

सादरकरणाराचे नाव: सरदार गुरुमितसिंघ पि.सरदार तेजासिंघ रागी

नोंदणी फी रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी रु. 560.00
डाटा एन्ट्री रु. 20.00
पृष्ठांची संख्या: 28

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकुण: 30580.00

Joint S.R. Nanded-2
सह उपनिबंधक
वर्ग-2, मांडेड-2

सह उपनिबंधक
Joint S.R. Nanded-2
वर्ग-2, मांडेड-2

दस्ताचा प्रकार: अभिहस्तांतरणपत्र

मुद्रांक शुल्क: (एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा उप-
खंड (दोन) मध्ये नमूद न केलेल्या कोणत्याही नागरी क्षेत्रात

शिक्षा क्र. 1 27 / 08 / 2015, 05 : 06 : 00 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्षा क्र. 2 27 / 08 / 2015 05 : 06 : 56 PM ची वेळ: (फी)





27/08/2015 5 10:19 PM

दस्त गोषवारा भाग-2

नदग2 25 25
दस्ता क्रमांक:4936/2015

दस्त क्रमांक :नदग2/4936/2015

दस्ताचा प्रकार :-अभिहस्तांतरणपत्र

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:सरदार गुरुमितसिंघ पि.सरदार तेजासिंघ रागी पत्ता:प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: गुरुबदारा गेट नं.1 नांदेड, महाराष्ट्र, NANDED. पॅन नंबर:AOOPR8764C	लिहून घेणार वय :-46 स्वाक्षरी:-		
2	नाव:1.सौ.भजनकौर 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 अबचलनगर रोड नं.14, महाराष्ट्र, NANDED. पॅन नंबर:DQPPS9260E	लिहून देणार वय :-32 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत अभिहस्तांतरणपत्र चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कबुल करतात.
शिक्का क्र.3 ची वेळ:27 / 08 / 2015 05 : 08 : 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 तेलंगे वय:30 पत्ता:गाडीपुरा नांदेड पिन कोड:431604		
2	नाव:सुनिल भगवानराव तोष्णीवाल वय:30 पत्ता:नांदेड पिन कोड:431602		

शिक्का क्र.4 ची वेळ:27 / 08 / 2015 05 : 09 : 03 PM

Joint S.R. Nanded
सह दुय्यम निबंधक

वर्ग-2, नांदेड-EPayment Details.

प्रमाणित करण्यात येते की,

सदर दस्तावेजात एकुण 25 पाने आहेत

पुस्तक क्रमांक 9 चे 833

नंबरी नांदवीला तारीख 26/8/2015

सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-2

नांदेड-2

sr. Epayment Number
1 MH003185462201516EDefacement Number
0001988285201516