

168/113

पावती

Original/Duplicate

Tuesday January 05, 2016

नोंदणी नं. 39M

4 31 PM

Regn.:39M

पावती क्र. 157

दिनांक: 05/01/2016

गावाचे नाव: नांदेड शहर

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: नदग2-113-2016

दस्तऐवजाचा प्रकार : विक्रीपत्र

सादर करणाऱ्याचे नाव: गुरुमितसिंघ पि.इंदरसिंघ कनकस

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 560.00

डाटा एन्ट्री

रु. 20.00

पृष्ठांची संख्या: 28

दस्त परत दिला

एकूण:

रु. 30580.00

आपणास मूळ दस्त भरलेले प्रिंट, पृची-२ अंदाजे
4:51 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint S R Nanded-2

बाजार मूल्य: रु.4230000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 253800/-

मोबदला: रु.4230000/-

सह दुय्यम निबंधक
वर्ग-2, नांदेड-2

1) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH006244525201516E दिनांक: 05/01/2016

बँकेचे नाव व पत्ता:

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

दस्त परत दिला

:: ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅट चे रजिस्टर्ड सौदाचित्री ::

(विभाग क्र. १.३३ भाग २२२००१- प्र.चा.मी.)

ओनरशिप पध्दतीचे फ्लॅटचे रजिस्ट्रर सौदाचित्री मीज नांदेड, नांदेड वाघाळा जहर महानगर पालिका हद्दीतील गुरुद्वारा गेट नं ४, बडपुरा येथील सि.म.नं.२२६४, २२६६ व २२६७ पैकी मिळकत आहे. ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट बांधलेले आहे. त्यामधील तिसऱ्या मजल्या वरील एक फ्लॅट (सदनिका) ज्याचा फॅमीली यूनीट क्र. ३०४ आहे. ज्याची सरकारी मुल्यांकना प्रमाणे किंमत रुपये ४२,३०,०००/- चे आज दि.०५/०१/२०१६ ई. रोजी.

१. गुरुमितसिंघ पि.इंदरसिंघ कनकस
वय ३८ वर्षे, धंदा व्यापार
रा. भगतसिंघ रोड, लोहारगल्ली, नांदेड ता.जि.नांदेड
२. सुखराजकौर गुरुमितसिंघ कनकस
वय ३५ वर्षे, धंदा व्यापार
रा. भगतसिंघ रोड, लोहारगल्ली, नांदेड ता.जि.नांदेड
पॅन नं. BNKPK5447H

लिहुन 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

लिहुन देणार

ISO.9001:2008(QMS)

Certificate No. QM/1410DM/768

डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ
रा. कनकथ्या कंपाऊंड, महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास
समोर, अबचलनगर रोड नं. १४, नांदेड ता.जि.नांदेड
पॅन नं. AAECD4428N

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.



न द ग -२
द.क्र. १९३/२०१६
२/०५

Sukhraj Kaur

पान नं.२ वर...

Aneshwar

कायना आनरशिप पध्दतीच फ्लॅटच संजपूर सौदाचिद्वी लिहून देता एमा जे की, १.सौ. मजलकाय मजलत्या संघ रंधावा २.सरदार मुरिंदरांसंघ पि. जगिंदरसिंघ काला ३.सरदार हरीसिंघ पि. सरदार नानांसंघ शिंतदार याच्या जाती व मातकी ताब्यातिल मिळकत आहे जे मौजे नांदेड, गुरुद्वारा गेट नं ४, बडपुरा येथील सि.स.नं. २२६४, २२६६ व २२६७ पैकी मिळकत आहे. ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट नामे इमारत बांधलेले असून ज्याचे अपार्टमेंट चे डिड ऑफ डिक्लरेशन र. द. क्र. २५९४ दि. १९-०५-२०१५ ई. आहे. त्या मध्ये उल्लेखलेल्या आनरशिप अॅक्ट १९७० प्रमाणे आनरशिप पध्दतीचा रहिवाशी उपयोगाचा एक फ्लॅट खालील वर्णनाचा तिसऱ्या मजलत्या वरील आहे ते आज रोजी तुम्हास नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा. लि. नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर व त्यांचे मु. आम म्हणून विक्री करण्याचे सौदा/ करार केले आहे.

:: सदरी आनरशिप फ्लॅटचे वर्णन ::

तु. नांदेड पोस्ट 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 अपार्टमेंट नामे इमारत बांधलेले आहे. त्यामधील तिसऱ्या मजलत्यावरील ३०४ (2 BHK) आहे. ज्याचे सुपर बिल्ट अॅप क्षेत्रफळ ११०६.६७ चौ. फुट म्हणजे १०२.८५ चौ. मी. आहे. ज्याचा उल्लेख घोषनापत्रा मध्ये नमुद करण्यात आल्या प्रमाणे राहिल.

ज्याची चतुःसिमा

पुर्वेस	:-	फ्लॅट नं. ३०५ आहे.
पश्चिमेस	:-	फ्लॅट नं. ३०३ आहे.
दक्षिणेस	:-	अपार्टमेंटची मोकळी जागा लिहून देणार यांची आहे.
उत्तरेस	:-	अपार्टमेंटची मोकळी जागा लिहून देणार यांची आहे.

येणे प्रमाणेचतुःसिमेच्या अतील सदरी फ्लॅट आंतरीक हक्कासह आतील वस्तुसह भिंतीच्या समाईक हक्कासह फ्लॅट / फॅमिली यूनीट क्र. ३०४ (२ बी. एच. के.) फ्लॅट तिसऱ्या मजलत्यावरील आतील भागाची एकुण किंमत रुपये ४२,३०,०००/- अक्षरी बेचाळीस लाख तिस हजार रुपये मध्ये आज रोजी तुम्हास विक्री करण्याचा सौदा/ करार केला आहे.

पान नं. ३ वर..

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



न द ग -२
द. क्र ११३/२०१६
५/२६

२. सदरील फ्लॅटची एकूण किंमत रुपये ४२,३०,०००/- अक्षरी बेचाळीस लाख तिस हजारा रुपये हे खालिल विवरणा प्रमाणे

१. विक्री सौदा/कारनामा करते वेळेस रुपये ५१,०००/- अक्षरी एकाचत्र हजार रुपये.
२. प्लिथ लेव्हलच्या वेळेस रुपये १५,००,०००/- अक्षरी पंधरा लाख रुपये.
३. तिसऱ्या स्लॅपच्या वेळेस रुपये १२,००,०००/- अक्षरी बारा लाख रुपये.
४. चौथ्या स्लॅपच्या वेळेस रुपये १०,००,०००/- अक्षरी दहा लाख रुपये.
५. विटाचे बांधकाम व गिलाव्या करतेवेळेस रुपये २,००,०००/- अक्षरी दोन लाख रुपये.
६. कलर व टाईल्स करतेवेळेस रु. १,००,०००/- अक्षरी एक लाख रुपये.
७. विक्रीखत करतेवेळेस रु. १,७९,०००/- अक्षरी एक लाख एकोनऐंशी हजार रुपये.

सदरील फ्लॅट खरेदीदार साठी दिलेल्या रकमेच्या स्टेप प्रमाणे मला रक्कम वसुलीबाबत काही उजर राहिली नाही. रुपये ३३,५०,०००/- अक्षरी तेहतिस लाख पन्नास हजार रुपये स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा नवा मोंढाच्या मंजूर गृह कर्ज(होम लोन) द्वारे मिळणार असून मला कोणत्याही प्रकारची तक्रार वा ऊजर राहिलेली 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 म्हणून यांची सर्व जबाबदारी माझ्यावर राहिल.

४. सदरील फ्लॅट मु.आम म्हणून दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन (इंडिया) प्रा.लि.नांदेड चे मॅनेजींग डायरेक्टर यांनी यापूर्वी 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 म्हणून माझ्यावर राहिल.

५. सदरील फ्लॅट हा मुळ मालकांच्या उन्नतीसाठी व इतर खर्चासाठी आज रोजी तुम्हास कायमचे विक्री केले आहे.

६. सदरील फ्लॅट छताच्या आतील बाजुने वापरण्याचा आधिकार कायमस्वरूपी लिहून घेणार यांना दिला आहे.

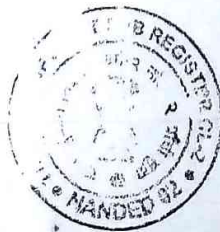
७. सदरील फ्लॅटचा ताबा हा लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांच्याकडून संपुर्ण विक्रीची किंमत मिळाल्यानंतर देण्याचे ठरले आहे.

८. सदरील अपार्टमेंट मधील फ्लॅटला लागणारे विज जोडणीसाठी व डिपीचा खर्च फ्लॅट खरेदीदार यांना द्यावा लागेल.

९. सदरील फ्लॅट लिहून घेणार हे लिहून देणार यांनी आखण दिलेल्या पार्किंगमध्ये त्यांनी त्यांची स्वतःची वाहणे पार्किंग करावी. तसेच फ्लॅट धारका व्यतीरीक्त इतर कोणीही पार्किंगचा वापर करू नये पार्किंगच्या भागातून गेलेल्या ड्रेनेज पाईप, केबल पाईप, यांना खरेदीदार यांचा कोणताही आक्षेप नसेल.

१०. 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.

Handwritten signature



न द ग-२
द.क्र.११३/२०१६
६/२६

पान नं. ४ वर..
Handwritten signature: Sukhraj Kaur

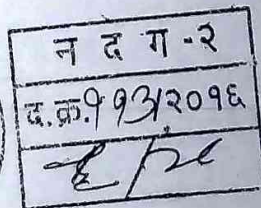
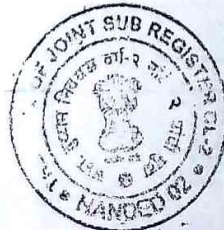
११. फ्लॅट खरेदीदार हे शासनाचे कोणत्याही प्रकारचे कर जसे विकसनशील कर, विक्री कर, सर्व्हीस कर, व्हॅल्यू अॅडेड कर (व्ही.ए.टी) इत्यादी प्रकारचे कर ताबा देण्यापूर्वी किंवा ताबा दिल्यानंतर लिहून घेणार देतील.
१२. सदरचा करार हा महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स कायदा १९६३ आणि महाराष्ट्र को ऑपरेटीव्ह सोसायटीज कायदा १९६० व महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट कायदा १९७० च्या तरतुदीनुसार आहे.
१३. 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.
१४. 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.
१५. सदरच्या प्रोजेक्टचे नाव दशमेश अपार्टमेंट असे असेल त्यात बदल करायचे असेल तर लिहून देणार यांच्या संमती शिवाय त्यात बदल करता येणार नाही.
१६. लिहून देणार यांना त्यांच्या बांधकामासाठी लागणारे पाणी, बिल, ड्रेनेज लाईन यांचा वापर करण्यास खरेदीदार यांची संमती असेल त्यांचा कोणताही आक्षेप नाही.
१७. 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.
१८. खरेदीदार यांनी स्थापन केलेली संस्था ही महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशिप कायदा १९७० च्या तरतुदी नुसार नोंदणीकृत असेल.
१९. 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.
२०. 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 म्हणून देता येईल तसेच गच्ची विक्री करण्याचा व कोणासही कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करण्याचा अधिकार मु.अमा धारक दिव्य अमृत कन्सट्रक्शन 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 आधारे लिहून घेणार यांना सर्व सोईसुविधा जे डीड ऑफ डिवलपमेंट प्रमाणे मालक लिहून देणार यांना प्राप्त झाल्या होत्या त्याच सोईसुविधा लिहून घेणार यांना

पान नं. ५ वर..

(Signature)

© Sukhray Kaur

(Handwritten mark)



वर्गीकरणानाम्या आधार सामाईक लिहून देणार प्राप्त हार्नाल.

२४. मी दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा.लि.चे मॅनजींग डायरेक्टर डॉ. सरदार गंशनासिंघ पि. सरदार बाबासघयाद्वारे घोषित करतो की, दुय्यम निबंधक कार्यालयात योदाचिड्रीच्या या शिर्षकाचा दस्तनोदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. मुळ मालक श.मौ. भजनकाँर मुखत्यारसिंघ रधावा 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 राहीन. याची मला जाणीव आहे.

सामाईक जागा आणि सुविधा :

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

ठराविक सामाईक जागा आणि सुविधा :

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

- 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.


पान नं. ६ वर..



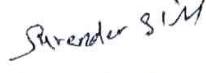
न द ग -२
द.क्र.११३/२०१६
१/२०

सबब हे फ्लॅटचे ऑनरशिप पध्दतीचे विक्राखत भी माझ्या राजीखुशीने व स्वसंतोषाने
यमनीसह लिहून दिले आहे ते सही असे फक्त दिनांक - ५/११/१६ ई.

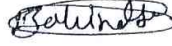
साक्षीदार :-

१. 
संतोष भरतबाब तेलंगी
वय - ३०
रा. गाडीपूरा, नांदेड

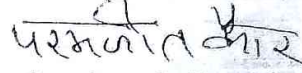
लिहून देणार



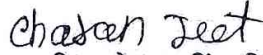
सरदार सुरिंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो
रा. बडपुरा, गुरुद्वारा गेट नं. ४, नांदेड ता. जि. नांदेड
संमती देणार



१. सरदार बलविंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो

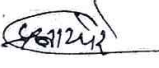


२. परमजितकौर हारदेवसिंघ रनदेव



३. चरणजितकौर पुरनसिंघ चिमा
रा. तिघेही बडपुरा, नांदेड ता. जि. नांदेड
यांचे मु. आम म्हणुन



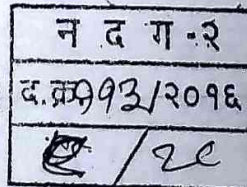
२. 
प्रकाश बालाजी मोरे
रा. नांदेड

दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा. लि.

मॅनेजींग डारेक्टर

डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ

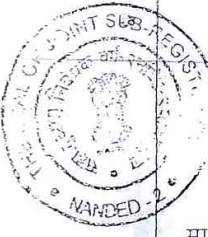
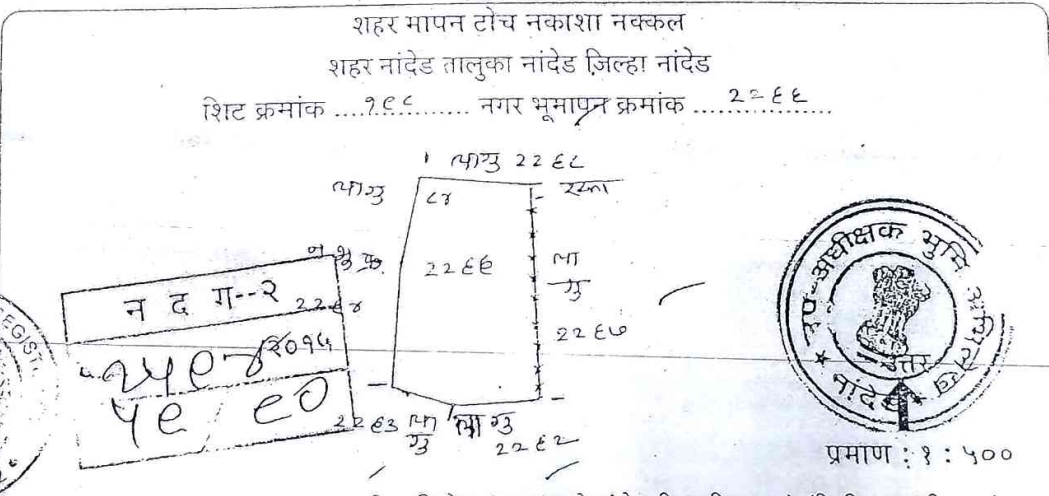
रा. कंनकथ्या कंपाऊंड, महाराजा रणजितसिंघ यात्री निवास
समोर, अबचलनगर रोड नं. १४, नांदेड ता. जि. नांदेड



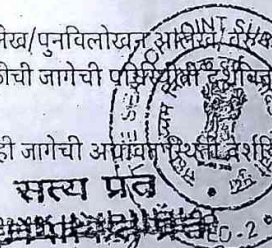
श.क्र.	कराचे विवर	वर्ष	रकम	एकूण
१	सामान्य कर	२०१४-२०१५	७६७	३६९४
२	मजबूतार सुविधा कर	२०१४-२०१५	३००	१२००
३	साफ सफाई कर	२०१४-२०१५	५३	२१५
४	राज्य शिक्षण कर	२०१४-२०१५	१०४	५०९
५	व्यवसाय कर	२०१४-२०१५	२६	१२७
६	भूतिका शिक्षण कर	२०१४-२०१५	५३	२५६
७	शेत वीर कर	२०१४-२०१५	५३	२५६
८	नगर लाय कर	२०१४-२०१५	१९	३६५
९	नगर निस्सारण कर	२०१४-२०१५	१९	३६५
१०	अग्निशामन कर	२०१४-२०१५	१९	३६५
११	विशेष मालमत्ता कर	२०१४-२०१५	७९	३८५
१२	महाराष्ट्र इमारत कर	२०१४-२०१५	५३	२५६
१३	सामान्य पाणी पट्टी	२०१४-२०१५	१९	३६५
१४	धरतिकांतर शासकी	२०१४-२०१५	७९	३८५
१५	आवाजपुस्त नाथकाम शासकी	२०१४-२०१५	७९	३८५
१६	अर्जुनात कर	२०१४-२०१५	७९	३८५
१७	उदा कर	२०१४-२०१५	७९	३८५
१८	एकूण	२०१४-२०१५	६१९८	७७९३=००

नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड.
 * कपाची पावती *
 पु.क्र. नं.: ८६०५
 ३-६६०५३६
 पिन क्र.: ०८०
 मा.नं.:
 मालमत्ता क्र.:
 विल क्र.:
 श्री. जयराजराव कृष्णराव शिंदे
 यांचे कडून सन २०१४-२०१५

शहर मापन टोच नकाशा नक्कल
 शहर नांदेड तालुका नांदेड जिल्हा नांदेड
 शिट क्रमांक २६६ नगर भूमापन क्रमांक २६६



मा.जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.रा.) पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्रं./सि.टि.एस./सी.आर/ ७०९१/न.भु. १/०६ अन्वये दिनांक २४/०२/२००६.
 १) सदरची नक्कल मुळ नगर भूमापन आलेख/छापील आलेख/पुनविलोखन आलेख/वैयक्तिक देण्यात आली आहे.
 २) सदरची नक्कल मुळ नगर भूमापनाचे वर्षाचे १९७५ वेळीची जागेची परिपत्रकी देण्यात आलेख/पुनविलोखनाचे वेळी जागेवर आढळून आलेली स्थिती दर्शविते.
 ३) सदरची नक्कल जागे वरील अद्यावत स्थिती दर्शवित नाही जागेची अद्यावत स्थिती दर्शविण्याची नक्कल जागेची मोजणी करून घेणे आवश्यक आहे.



न द ग-२
 क्र. ११३/२०१६
 १६/२०

न द ग-२
 ११३/२०१६
 १६/२०



नांदेड नगर महानगरपालिका
नांदेड महानगरपालिका

नांदेड महानगरपालिका
नांदेड महानगरपालिका
नांदेड महानगरपालिका

सुरवेदरसिंध जगींदरसिंध, हरीसिंध व नानूसिंध शिंदार, भजनकौर मुख्यासिंध प्रधाना,
नांदेड
द्वारा :- श्रीकांत कुलकर्णी, इंजिनियर

विषय :- सि.स.नं. २२६४, २२६६, २२६७ स.नं. --- घरक्र. ३-६-२४२, ३-६-२३७
प्लॉट नं. ----- माजे नांदेड येथे बांधकाम करण्याच्या मंजूरी बाबत

संदर्भ :- १. संचिका क्र. SOB/१०८/१७/१४-१५ 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. --- घरक्र. ३-६-२४२, ३-६-२३७

प्लॉट नं. ----- माजे 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 स्ट्रिड, तळमजला, पहिला मजला, दुसरा मजला, तिसरा मजला, चौथा मजला, रहिवास कारणास्तव बुकाने बसडे 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.

१. हे अंतरिम मंजूरीपत्र प्रमाणपत्र दिल्याचे तारखेपासून एक वर्षापर्यंत वैध असेल, नंतर पुढील वर्षासाठी मंजूरीपत्राचे नुतनीकरण मुदत संपल्या आधी करणे आवश्यक आहे. नुतनीकरण करताना किंवा नयिन परवानगी घेताना त्यावेळी अस्तित्वात आलेल्या नियमांच्या व नियोजित विकास योजने अनुषंगाने छाननी करण्यात येईल.
२. नकाशात हिरव्या रंगाने केलेल्या दुरुस्ती आपल्यावर बंधनकारक राहतील.
३. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळणेसाठी मा. जिल्हाधिकारी, नांदेड यांजकडून बिनशेती परवानगी घेण्याची जबाबदारी आपणावर राहिल. व बिनशेतीच्या परवानगीची एक सत्यप्रत महापालिकेकडे पाठविणे आवश्यक राहिल.
४. बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी महापालिकेकडून बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेणे त यावे.
५. इमारतीचे बांधकाम या सोबतच्या मंजूर केलेल्या नकाशा प्रमाणे आणि घालून दिलेल्या अटीप्रमाणे बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र घेतलेनंतर करता येईल.
६. वाडेभित बांधकाम झाल्यानंतर वास्तुशिल्पकाराचे मंजूर नकाशाप्रमाणे वाडेभितेचे बांधकाम केल्याबाबतचे प्रमाणपत्र महापालिकेस सादर करण्यात यावे.
७. 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.
८. इमारतीच्या बांधकामाच्या सुरक्षिततेचा (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) जबाबदारी सर्वस्वी आपले वास्तुशिल्पकार व स्थापत्य विशारद यांचेवर राहिल.
९. नकाशात दाखविलेल्या गाळ्यांच्या संख्येमध्ये व नियोजनामध्ये पूर्व परवानगी शिवाय बदल करू नये.
१०. जागेतून किंवा जागेजवळून अतिदाब विद्युत वाहिनी जात असल्यास संबंधीत खात्याकडून नाहरकत दाखला घेतला पाहिजे व त्याची सत्यप्रत या कार्यालयास सादर केली पाहिजे.
११. 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.
१२. भूखंडाकडे जाण्या येण्याच्या मार्गाची जबाबदारी संपुर्णपणे आपलेकडे राहिल. अंतरिम मंजूरीपत्र नियोजित रस्त्याप्रमाणे दिले असल्यास त्या रस्त्याचे काम महापालिकेच्या सोयी प्रमाणे व प्राधान्याप्रमाणे केले जाईल व तसा रस्ता होईपर्यंत इमारतीकडे जाण्याच्या येण्याच्या मार्ग जबाबदारी सर्वस्वी आपली राहिल.



नांदेड महानगरपालिका
नांदेड महानगरपालिका
नांदेड महानगरपालिका

जेत जुने भाडेकर अमल्यास त्यांच्या वाढ याच ती व्यवस्था करावयाची जलवाढागे मालकाची राहिल व तदनुसार
भाडेकर यानुषंगे काही वाढ असल्यास किंवा निर्माण झाल्यास त्याचे निराकरण मालकाने करणे आवश्यक राहिल व त्या बांधतून
महापालिका जबाबदार राहणार नाही. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रासाठी, भाडेकर / वकनेदारांचे ना हरकत प्रमाणपत्र सादर करावे
लागेले.

१५. सदर जागेतून पाण्याचा नैसर्गिक निचरा होत असल्यास तो जलनिरस्सारण 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 महापालिकेकडून उपलब्धते नुसार दिले जाईल व त्यासाठी आवश्यक ती जलवाहीनी नांदेड
वाघाळा शहर महानगरपालिकेच्या पाणी पुरवठा विभागाकडून दिलेल्या निर्देशानुसार स्वखर्चाने टाकणे आवश्यक राहिल. तसेच
रेन वॉटर हार्वेस्टिंग बाबत पाणी पुरवठा विभागाकडून निर्देश घेवून त्या प्रमाणे अंमलबजावणी करणे आपणावर बंधनकारक
राहिल. तसेच शासनाचे दि. १०.०३.२००५ नुसार कार्यवाही करणे बंधनकारक राहिले.

१७. प्रस्तापित बांधकाम करतेवेळी भूकंपरोधक बांधकाम तंत्राचा वापर करावा.

१८. सदर जागेत बांधकाम करण्या बाबतचा पूर्वीचा परवाना असेल तर तो या अंतरिम मंजूरीपत्रामुळे रद्द झाला असे समजण्यात यावे.

१९. सदर जागेत विहिर असल्यास ती संबंधीत विभागाच्या परवानगी शिवाय चुजवू नये.

२०. गटाराचे व पावसाचे पाण्याचा निचरा होणे करिता महापालिकेच्या गटारात जोडणीसाठी पक्का 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 प्रस्तापित 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. जलनिःस्सारण विभाग व मलनिःस्सारण 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
त्याकरिता नियमाप्रमाणे लागणारी रक्कम (दंड झाल्यास त्यासह रक्कम) भरावी लागेल. तसेच निरुपयोगी साहित्य महापालिका
सांगेल त्या ठिकाणी स्वखर्चाने वाहून टाकणे बंधनकारक राहिल.

२९. बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला घेतल्याशिवाय इमारतीचा वापर सुरू करता येणार नाही. बांधकाम पूर्णतेच्यादाखल्यासाठी,
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 वरील प्रमाणे सर्व ना हरकत दाखल्यानुसार इमारतीचे नकाशात फेरबदल करण्यासाठी या
कार्यालयाची पूर्वा 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 कार्यालयाकडून 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/उजर
घेतल्यास सदरची बांधकाम परवानगी आपोआप रद्दबातल/संपुष्टात येईल.

(मा. आयुक्त यांच्या मान्यतेने)



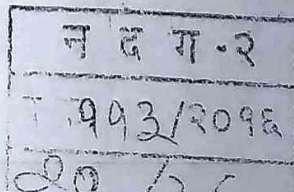
सहाय्यक संचालक नगर रचना,
नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड

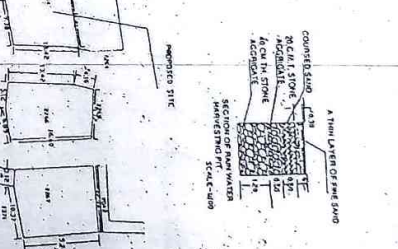
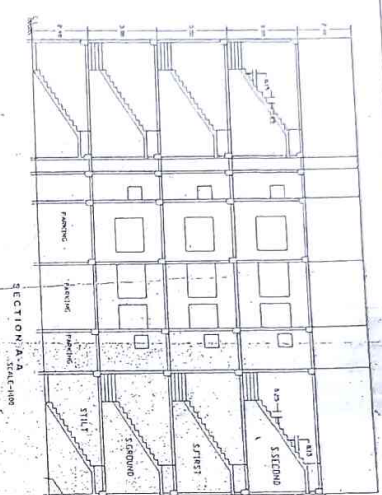
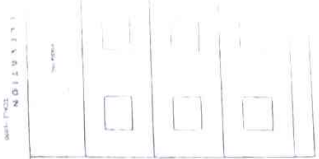
प्रतिलिपी व माहितीस्तव

१. मा. जिल्हाधिकारी, नांदेड

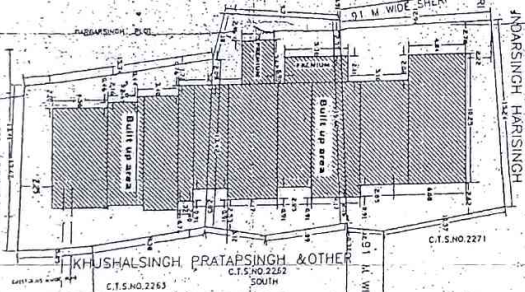
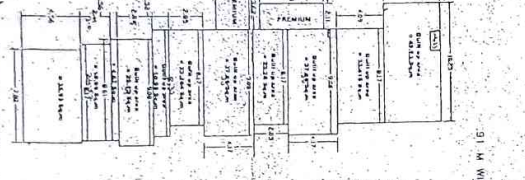
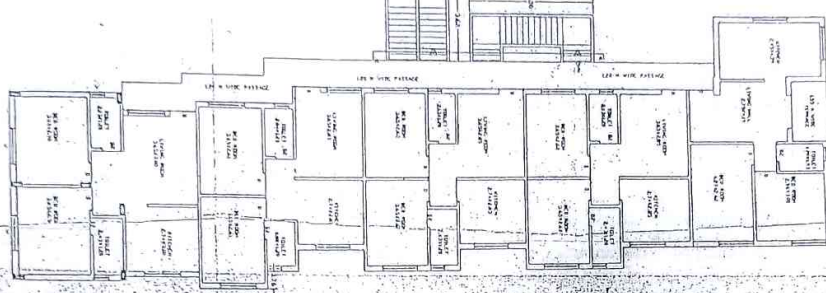
२. उप आयुक्त, अनाधिकृत बांधकाम विभाग, नांदेड वाघाळा शहर महानगरपालिका, नांदेड

३. सहाय्यक संचालक नगर रचना, शाखा कार्यालय, नांदेड





Sl. No.	Particulars	Quantity	Rate	Amount
1.	Excavation	100.00	100.00	10000.00
2.	Concrete	200.00	200.00	40000.00
3.	Reinforcement	100.00	100.00	10000.00
4.	Formwork	50.00	50.00	2500.00
5.	Labour	1000.00	100.00	100000.00
6.	Transportation	100.00	100.00	10000.00
7.	Water	100.00	100.00	10000.00
8.	Electricity	100.00	100.00	10000.00
9.	Contingency	100.00	100.00	10000.00
10.	Profit	100.00	100.00	10000.00
Total				250000.00



OFFICE USE ONLY

Mr. Srinivas N. Srinivas
 Sr. Engineer
 No. 211, D. O. 1568/21/15
 P. O. 2202/148/2001/14-15
 As Amended

Assisting Engineer
 Mr. Srinivas N. Srinivas
 Sr. Engineer
 No. 211, D. O. 1568/21/15
 P. O. 2202/148/2001/14-15
 As Amended

203/2096

203/20

203/2096

203/20

Est. Srinivas & Srinivas
 Sr. Engineer
 No. 211, D. O. 1568/21/15
 P. O. 2202/148/2001/14-15
 As Amended

113

05 जानेवारी 2016 4 33 म नं

इमन गोःवाग भाग 1

नदग2

2016

इमन क्रमांक: 113/2016

इमन क्रमांक: नदग2 /113/2016

बाजार मूल्य: रु. 42,30,000/-

मोबदला: रु. 42,30,000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 2,53,800/-

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

पावती: 157

पावती दिनांक: 05/01/2016

अ. क्रं. 113 वर दि.05-01-2016

सादरकरणाराचे नाव: गुरुमितसिंध पि. उंदरसिंध कनकस

रोजी 4:31 म.नं. वा. हजर केला.

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 560.00

डाटा एन्ट्री

रु. 20.00

पृष्ठांची संख्या: 28

दस्त हजर करणाऱ्याची सही:

एकूण: 30580.00

Joint S R Nanded 2
सह दुय्यम लिबधक
वर्ग-2, नांदेड-2
Joint S R Nanded 2
सह दुय्यम लिबधक
वर्ग-2, नांदेड-2

दस्ताचा प्रकार: विक्रीपत्र

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 क्रं. 1 05 / 01 / 2016 04 : 31 : 06 PM ची वेळ: (सादरीकरण)

शिक्रा क्रं. 2 05 / 01 / 2016 04 : 31 : 53 PM ची वेळ: (फी)





दस्तावेज भाग-2

नदग 2 2016
दस्तावेज क्रमांक 113/2016

दस्तावेज क्रमांक नदग 2, 113/2016
दस्तावेजाचा प्रकार - विक्रीपत्र

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव: गुरुमितसिंघ पि. इंदरसिंघ कनकस पत्ता: प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: - रोड नं: भगतसिंघ रोड लोहारगल्ली नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन नंबर:	लिहून घेणार वय :-38 स्वाक्षरी:-		
2	नाव: सुखराजकौर गुरमीतसिंघ कनकस पत्ता: प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: - रोड नं: भगतसिंघ रोड लोहारगल्ली नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन नंबर: BNKPK5447H	लिहून घेणार वय :-35 स्वाक्षरी:-		
3	नाव: 1. सौ. भजरकौर मुखत्यारसिंघ रंधावा 2. सरदार सुरिंदरसिंघ पि. जोगिंदरसिंघ कालो 3. सरदार हरीसिंघ पि. सरदार नानुसिंघ शिलेदार यांचे मु. आम. म्हणून दिव्यअमृत कन्स्ट्रक्शन इंडिया प्रा. लि. चे मॅनेजींग डायरेक्टर डॉ. सरदार रोशनसिंघ पि. सरदार बाबुसिंघ - पत्ता: प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: - रोड नं: रा कनकव्या कंथाऊंड महाराणा रणजितसिंघ यात्री निवास समोर अबचलनगर रोड नंबर 14 नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन नंबर: DQPPS9260E	लिहून घेणार वय :-32 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तऐवज करून देणार तथाकथीत विक्रीपत्र चा दस्त ऐवज करून दिल्याचे कवुल करतात.
शिक्का क्र. 3 ची वेळ: 05 / 01 / 2016 04 : 34 : 33 PM

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

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	स्वाक्षरी	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव: प्रल्हाद बालाजी मोरे वय: 32 पत्ता: नांदेड पिन कोड: 431602			
2	नाव: संतोष भरतराव तेलंगे वय: 30 पत्ता: गाडीपुरा नांदेड पिन कोड: 431602			

प्रमाणित करण्यात येते की सदर दस्तावेजात एकूण २८ पाने आहेत पुस्तक क्रमांक १ चे ११३ नंबरी नोंदवीला तारीख ५/१२/२०१६ सह दुय्यम सिद्धक वर्ग-२ नांदेड-२

शिक्का क्र. 4 ची वेळ: 05 / 01 / 2016 04 : 35 : 24 PM
सह दुय्यम सिद्धक वर्ग-२
EPayment Details.

sr.	Epayment Number	Defacement Number
1	MH006244525201516E	0003655359201516



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
Gurmitsingh Indarsingh Kankas
Sukhrajraj Grumitsingh Kankas

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.

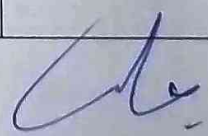
I) DESCRIPTION OF DOCUMENTS SCRUTINISED:

I have verified the following documents received from your Branch.

Sr. No.	Date of documents	Name & Nature of Document	Remarks
1	05/01/2016	The Reg. sale agreement bearing no. 133 executed by Sow. Bhajankaur Muktarsingh Randhva & Sardar Harisingh Sardar Nanusingh and through GPA Deviya Amrut Construction India in favour of Grumitsingh Indarsingh Kankas and Sukhrajraj Grumitsingh Kankas in respect of flat no. 304 on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237 out of CTS no. 2264, 2226 & 2267	Original with our Bank
2	07/01/2016	The copy of Index-II of Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit of title deed bearing no. 47 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. 304 at 3 rd floor on house no. 3-6-242, 3-6-2689 & 3-6-237
4	Extent Area (in acres/Hec. Sq. Yds./Sq. Ft.)	Adm. 102.85 Sq. mtr.
5	Location / Address	Village Badpura Gate no. 04, Dashmesh Apartment, Nanded
6	Boundaries	As follow...
	EAST	Flat no. 305
	WEST	Flat no. 303


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 27/10/2015. Later on I have visited Sub-registrar office, Nanded on 22/11/2021 and verified the record for last period i.e. from 27/10/2015 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 **Grumitsingh Indarsingh Kankas** and **Sukhrajraj Grumitsingh Kankas** in respect of flat no. 304 at 3rd floor Adm. 102.85 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. 113 on 05/01/2016 in favour of her before Sub-registrar office Nanded.

On the basis of Reg. sale agreement **Grumitsingh Indarsingh Kankas** and **Sukhrajraj Grumitsingh Kankas** had 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. 47 dt. 07/01/2016 in favour of our Bank before Sub-registrar office Nanded.


A. M. Khan
ADVOCATE, Nanded.


In my search I did not found that, **Grumitsingh Indarsingh Kankas** and **Sukhrajraj Grumitsingh Kankas** has not complied the part performance of contract of the above property i.e. they had 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, **Grumitsingh Indarsingh Kankas** and **Sukhrajraj Grumitsingh Kankas** had 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 **Grumitsingh Indarsingh Kankas** and **Sukhrajraj Grumitsingh Kankas**, hence, they had having clear and marketable over the said property. The documents supported for proof of same.


A. M. KHAN,
Advocate, Nanded
A. M. Khan
ADVOCATE, Nanded. 4

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. नांदेड 2

दस्त क्रमांक : 113/2016

नोंदणी :

Regn:63m

11/2021

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

गावाचे नाव : 1) नांदेड शहर

(1) विलेखाचा प्रकार	विक्रीपत्र / मार वि२६
(2) मोबदला	4230000
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	4230000
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	1) पालिकेचे नाव:नांदेड-वाघाळा म.न.पा.इतर वर्णन :, इतर माहिती: नांदेड गुरुव्दारा गेट नं.4 बडपुरा सि.स.नं. 2264,2266 व 2267 पैकी मिळकत आहे ज्याचा मनपा मा.नं. 3-6-242 ,3-6-238 व 3-6-237 आहेत ज्यावर दशमेश अपार्टमेंट नामे इमारत बांधलेली आहे त्यामधील तिस-या मजल्यावरील एक प्लॉट/सदानिका/ फॅमिली युनिट 304 (2BHK) आहे सुपर बिल्ट अॅप क्षे. 102.85 चौ.मी. आहे ज्याचा उल्लेख घोषणापत्रा मध्ये नमुद कुरण्यात आल्या प्रमाणे राहिल((C.T.S. Number : 2264 ;))
(5) क्षेत्रफळ	1) 102.82 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.भजरकौर 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 मॅनेजिंग डायरेक्टर डॉ.सरदार रोशनसिंघ पि.सरदार बाबुसिंघ - वय:-32; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: रा कंनकय्या कंपाऊंड महाराणा रणजितसिंघ यात्री निवास समोर अबचलनगर रोड नंबर 14 नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन कोड:-431602 पॅन नं:- DQPPS9260E
(8) दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-गुरुमितसिंघ पि.इंदरसिंघ कनकस वय:-38; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: भगतसिंघ रोड लोहारगल्ली नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन कोड:-431602 पॅन नं:- 2): नाव:-सुखराजकौर गुरुमीतसिंघ कनकस वय:-35; पत्ता:-प्लॉट नं: -, माळा नं: -, इमारतीचे नाव: -, ब्लॉक नं: -, रोड नं: भगतसिंघ रोड लोहारगल्ली नांदेड, महाराष्ट्र, नांदेड. पिन कोड:-431602 पॅन नं:-BNKPK5447H
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	05/01/2016
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	05/01/2016



Dishmesh

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 :- 23-12-2015

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)	Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax R/o. Bhagatsingh Road, Shahidpura, Nanded
Name and address of the person who handed over the papers to the advocate for issuing the TIR	Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax 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 23-11-2015	Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax R/o. Gadipura, 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 of Divya Amrut, Construction Pvt Ltd, Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Kankayya compound, Maharaja Ranjitsingh Yatrinivas, Abchal nagar road no. 14, Nanded.</i>	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/ Surendraisngn Joginderisngn	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	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 Yatrinivas Nanded	Certified
17	Copy of General Power of attorney dt. 17-4-2015	In favour of Managing Director, DivyaAmrut India Pvt. Ltd, R/o. Kankayya compound in front of Maharaja Ranjitsingh Yatrinivas Nanded	Certified



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 :

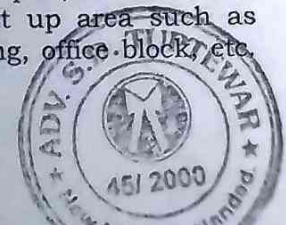
Survey / Door	CTS no. 2266, 2267 & 2264	
Patta/ Khata no.	--	
Plot No. /H.No.	Mun.No.1-6-68/33 Mun no. 3-6-77 Mun No. 1-6-68	50' x 42' 50' x 44' 50' x 68'
Flat No.	Flat no. 304 3rd floor Adm 1062.20 sq ft	s/at Badpura Nanded
Measurement / extant of properly	1062.20 sq. ft.	Dashmesh apartment, Badpura 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. 304, 3rd floor, adm. 1062.20.20 sq.ft., situated at Amrut Residency Apartment, Badpura, Nanded, (The building namely Amrut Residency Apartment Nanded. The building Dashmesh Apartment is built over plot/house no. 1-6-68/3, 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. 305	Flat no. 303	Open land of apartment	Passage and open land of apartment.

Note : The four bounded mentioned as per Ghoshnaptra.

- 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 invariably, 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. 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 ' Amrut Residency 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. 304, adm. 1062.20.sq. ft. which is agreed to be sale to Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax, R/o. Nanded by Divya Amrut Construction India P Ltd Nanded through its managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded and after execution of sale deed by managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded in favor of Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax then he is competent to execute mortgagee deed in favor of our bank, except this the said flat is free from 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. 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 'Amrut Residency 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. 304, adm. 1062.20.sq. ft. which is agreed to be sale to Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax, R/o. Nanded by Divya Amrut Construction India P Ltd Nanded through its managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded and after execution of sale deed by managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded in favor of Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax then he is competent to execute mortgagee deed in favor of our bank, except this the said flat is free from 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.</p> <p>And Whereas the property 1-6-68/33 had purchased by Smt. Bhajankaur Mukhtyarsingh Hardeve, R/o. Nanded vide sale deed no. 4613/1990 dt 15-6-1990.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>However the Diya Construction had built a building namely ' Amrut Residency 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. 304, adm. 1062.20.sq. ft. which is agreed to be sale to Sukhrajakaur Gurmitsingh Canax, R/o. Nanded by Divya Amrut Construction India P Ltd Nanded through its managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded and after execution of sale deed by managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded in favor of Sukhrajakaur Gurmitsingh Canax then he is competent to execute mortgagee deed in favor of our bank, except this the said flat is free from 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 Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax 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 India Pvt Ltd through Managing Director Dr. Sardar Roshansingh Sardar Babusingh R/o. Nanded in favour of Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax 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 _____ 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 Sukhrajkaur Gurmitsingh Canax 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.

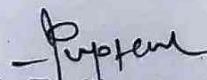
SCHEDULE OF PROPERTIES

All the piece and parcel of a Flat no. 304, 3rd floor, adm. 1062.20.20 sq.ft., situated at Amrut Residency Apartment, Badpura, Nanded, (The building namely Amrut Residency Apartment Nanded. The building Dashmesh Apartment is built over plot/house no. 1-6-68/3, 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. 305	Flat no. 303	Open land of apartment	Passage and open land of apartment.

Note : The four bounded mentioned as per Ghoshnaptra.

Place : Nanded
Date : 22/12/2015.


S. D. Tuptewar
Advocate, Nanded



Valuation Report of the Immovable Property



Details of the property under consideration:

Name of Owner : **Mr. Gurmeetsingh Indersingh Kankas**
&
Mrs. Sukhrajkaur Gurmeetsingh Kankas
Family Unit No. 304, Third Floor, "**Dashmesh Apartment**",
M. C. House No. 3-6-242, 3-6-238, & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267
Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded,
Taluka & District - Nanded.

Think.Innovate.Create

Valuation Done for:
State Bank of India
APMC Nanded Branch,
APMC Nava Mondha, Nanded-431 609

Vastukala Consultants (I) Pvt. Ltd.
Mumbai • Nanded • Navi Mumbai • Aurangabad



VALUER'S OPINION REPORT

The property bearing Family Unit No. 304, Third Floor, "Dashmesh Apartment, M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded, Tq. & Dist. Nanded is belongs **Mr. Gurmeetsingh Indersingh Kankas & Mrs. Sukhrajkaur Gurmeetsingh Kankas.**

Boundaries of the property.

North : Owner's Open space of Apartment (R)
 South : Owner's Open Space of Apartment
 East : Flat No. 305.
 West : Flat No. 303

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 of the Property	Rs. 24,00,597.00
Fair Market Value of the Property	Rs. 31,61,280.00
Realizable Value	Rs. 28,45,152.00
Forced/ Distress Sale value.	Rs. 25,60,636.00
Insurable value of the property	Rs 19,56,042.00

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.**

Sharad B. Chalikwar
Sharad B. Chalikwar

C.M.D.
 Govt. Reg. Valuer
 Chartered Engineer (India)
 Reg. No. (N) CCIT/1-14/52/2008-09



Encl: Valuation report.

Mumbai	Mumbai (South)	Delhi NCR	Nanded	Aurangabad
Mr. Akkruti Star, Road, MIDC, Meri (E), - 400 093, (S.), INDIA 22 28371325 22 28371324 vastukala.org	4 th Block, 2 nd Floor, Rahimtoola House, 7, Homji Street, Fort, Mumbai - 400 001, (M.S.), INDIA Tel. : +91 22 40032436 +91 22 40022436 mumbaisouth@vastukala.org	L-306, Sispal Vihar, AWHO Society, Sohna Road, Sector - 49, Gurgaon, Haryana - 122018 (U.P.), 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. Gurmeetsingh Indersingh Kankas & Mrs. Sukhrajkaur Gurmeetsingh Kankas. Family Unit No. 304, 3rd Floor, Dashmesh Apartment , M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded, Tq. & Dist. Nanded. Cell # 8806912037 A/C No. 35419979241
b)	Purpose of Valuation	SARFAESI Purpose.
c)	Authorization letter of Bank	Asst. Manager, SBI, A.P.M.C. Nanded Branch, New Mondha, Oral instructions, dated 09.10.2018.
d)	Date of Inspection of Property	09.10.2018
e)	Date of Valuation Report	10.10.2018
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	Family Unit No. 304, Third Floor, " Dashmesh Apartment , M.C. House No. 1-6-242, 3-6-238, & 3-6-267, C.T.S. No. 2264, 2266, & 2267, Gurudwara Gate No. 4, Badpura, Nanded, Tq. & Dist. Nanded.
	Brief description of the property	Residential Flat Property. Family Unit No. 304, Third Floor, Dashmesh Apartment , Gurudwara Gate No 4, Badpura, Nanded.
	Nearby landmark	Badpura, Gurudwara Sachkhand Gate No. 4.
	Postal Address of the Property	Mr. Gurmeetsingh Indersingh Kankas & Mrs. Sukhrajkaur Gurmeetsingh Kankas. Family Unit No. 304, Third Floor, " Dashmesh Apartment , M.C. House No. 1-6-242 , 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)	<ul style="list-style-type: none"> • Super B/U Area as per Registered Agreement to Sale Deed No.113/2016 : 1106.67 Sqft. : 102.85 Sqm. • Super B/U Area as per Arrangement letter dated 04.01.2016 & Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit (Equitable Mortgage No. BD/2015-2016 EM E-33, dated 06.01.2015). : 1062.00 Sqft. • Saleable area considered for valuation as per Equitable Mortgage i.e. 1062.00 Sqft. : 98.79 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, & 3-6-267, 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		Congested Approach Road.	
b)	Plinth Area, Built up Area, and Saleable are to be mentioned separately and clarified		<ul style="list-style-type: none"> • Super B/U Area as per Registered Agreement to Sale Deed No.113/2016 : <u>1106.67 Sqft.:</u> (102.85 Sqm.) • Super B/U Area as per Arrangement letter dated 04.01.2016 & Notice of Intimation regarding mortgage by way of deposit (Equitable Mortgage No. BD/2015-2016 EM E-33, dated 06.01.2015). : <u>1062.00 Sqft.</u> • Saleable area considered for valuation as per Equitable Mortgage i.e. <u>1062.00 Sqft. : 98.79 Sqm.</u> 	
c)	Boundaries of the Flat	As per Sale Deed	Actual	Remarks
	North	Owner's Open space of Apartment.	Owner's Open space of Apartment.	
	South	Owner's Open space of Apartment.	Owner's Open space of Apartment.	
	East	Flat No 305.	Flat No 305.	
	West	Flat No. 303.	Flat No. 303.	

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	The actual construction is more than sanctioned built up area.
	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. Whereas, in Parking Area there are Four Flats Constructed.
	Planning area/zone	Residential.
	Developmental controls	As per D.C.R. of Nanded Municipal Corporation
	Zoning regulations	Residential.
	Comment on the surrounding land uses and adjoining properties in terms of uses	Residential development in the vicinity of Gurudwara Sachkhand.
	Comment on demolition proceedings if any	As per provisions of DCR. of Nanded Municipal Corporation
	Comment on compounding / regularization proceedings	The excess construction may be compounded and / or Regularized by applying to NWCMC, Nanded.
	Any other Aspect	<ul style="list-style-type: none"> • Family Unit No. 304 was locked at the time of inspection. • As per the instructions given by Mr. Premjitsingh Harisingh Shiledar (Cell # 8308231313), Constructions of flat is Completed but, owner yet not occupied the Flat.

		<ul style="list-style-type: none"> The specification of the flat is considered as per the information given by Mr. Premjitsingh Harisingh Shiledar. Internal measurements of the flat were not taken being the flat was locked at the time of inspection. The Super built up area is considered as per Sale Deed & Notice of Intimation to Sub-Registrar, Sub-Registrar Office, Nanded regarding mortgage by way of Deposit of Title Deed (Equitable Mortgage No. BD/2015-2016 EM E-33, dated 06.01.2015).
4. Document Details and Legal Aspects of Property		
a)	Ownership Documents (Sale Deed, Gift Deed, Lease Deed etc.)	Following documents were made available by the Bank-
	1. Photo Copy of Building Permission No. NWCMC/TP/211/15, dated 01.06.2015 issued by NWCMC, Nanded.	
	2. Photo Copy of Deed of Declaration No.2594/2015 dated 19/05/2015 Issued by Joint Sub-Resister Class 2 Nanded2	
	3. Photo Copy of Registered Agreement to Sale of Flat No. 304, (Under Apartment Ownership Act 1970) Document No. 113/2016, dated 05.01.2016, Joint Sub-Registrar, Class-2, Nanded.	
	4. Photo copy of Notice of Intimation to Sub-Registrar, Sub-Registrar Office, Nanded regarding mortgage by way of Deposit of Title Deed (Equitable Mortgage No. BD/2015-2016 EM E-33, dated 06.01.2015)	
	5. Photo copy of Title investigation report prepared by Adv. S.D. Tuptewar, dated 23.12.2015.	
	6. Photo Copy of Notice No. CM/BR/SN/18-19, dated 18.09.2018, issued to Mr. Gurmeetsingh Indersingh Kankas & Mrs. Sukhrajkaur Gurmeetsingh Kankas.	
	7. Photo copy of Arrangement letter dated 04.01.2016.	
	8. Photo copy of Memorandum of Loan Agreement for Home Loan granted to Public dated 04.01.2016.	
	TIR of the Property	Provided.
b)	Name of the Owner's	Mr. Gurmeetsingh Indersingh Kankas & Mrs. Sukhrajkaur Gurmeetsingh Kankas.
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	No.
f)	Notification of road widening if any	No.
g)	Heritage restriction, if any	No.
h)	Comment on transferability of the property ownership	As per T.I.R.
i)	Comment on existing mortgages/ charges/ encumbrances on the property, if any	Mortgaged with S.B.I.
j)	Comment on whether the owners of the property have issued any guarantee (personal or corporate) as the case may be	As per T.I.R.
k)	Building plan sanction: Authority approving the plan - Name of the Authority - Any violation from the approved Building Plan	<ul style="list-style-type: none"> Commissioner, Nanded Waghala City 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 made 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 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 (After Completion)	Rs. 4000.00 per month. : 48,000.00 P.A.
	If property is occupied by tenant	Not Applicable.
	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.
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 developing Middle class Residential area in the vicinity of Gurudwara Sachkhand. Without slums and squatter settlements 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	Yes.
	Balconies, etc.	Yes.
b)	Any other aspect	No.
8. Infrastructure Availability		
a)	Description of aqua infrastructure availability in terms of	
	Water supply	Bore well & Municipal water supply.
	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 in the apartment.
	Road and public transport connectivity	Available.
	Availability of other public utilities nearby	All available nearby.
c)	Social infrastructure in terms of i. School ii. Medical facilities iii. Recreational facility in terms of parks and open space	All Available nearby. All Available nearby. All Available nearby.

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	Property situated in Gurudwara Sachkhand vicinity.
	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 Property was locked at the time of inspection. Specifications are considered as per the information provided by Mr. Premjitsingh Harisingh Shiledar. Property is unoccupied & locked since last 3 years. This will affect the marketability of the property. Periodical maintenance is necessary for up-keeping the property.-

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, Normal construction.
c)	Specifications	
Sr.No.	Description	Third Floor Family Unit No. 304
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.

12	Electric installation (Type of wire, Class of fittings)	Concealed, Superior.
13	Plumbing installation (No. of water closets & wash basins etc.)	Toilets.
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	3 years
f)	Total life of the building	65 years (Future)
g)	Extent of deterioration	No.
h)	Structural safety	Sound.
i)	Protection against natural disaster viz. earthquakes,	Not provided.
j)	Visible damage in the building	No.
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	Building Photographs enclosed.

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. 30,000/- to Rs. 33,000/- 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. 32,000.00 per Sqm.
c)	Guideline Rate obtained from the Stamp Duty Ready Reckoner	Rs 24,300.00 per Sqm. (Composite rate).
d)	Summary of Valuation	
	i. Guideline Value	
	Built – up Area: Third Floor Flat No. 304	Area in Sqm. Rate in Rs Value in Rs
		98.79 24,300.00 24,00,597.00
	Total Guideline Value	24,00,597.00

ii. Fair Market Value			
	Area in Sqm.	Rate in Rs	Value in Rs
Third Floor Flat No. 304	98.79	32,000.00	31,61,280.00
Total Fair Market Value of the Property			31,61,280.00
Summary of Valuation			
Guideline Value of the Property	Rs. 24,00,597.00		
Fair Market Value of the Property	Rs. 31,61,280.00		
Realizable Value	Rs. 28,45,152.00		
Forced/ Distress Sale value.	Rs. 25,60,636.00		
Insurable value of the property	Rs 19,56,042.00		
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.		
	Details of last two transactions in the locality/area to be provided, if available.		Not available
General Remark:			
<ul style="list-style-type: none"> • Latest TIR Report shall be obtained. • For outstanding dues if any the Municipal Taxes, Electricity Bill, Water Tax and other taxes necessary bill shall be obtained from the concerned department. • Area as per Sale Deed, As per Equitable Mortgage are not matching. • The Area as per Equitable Mortgage i.e. 1062.00 Sqft. : 98.79 Sqm. is considered for valuation. 			

14. Declaration

I hereby declare that:

- The information provided is true and correct to the best of my knowledge and belief.
- The analysis and conclusions are limited by the reported assumptions and conditions.
- 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.
- I have no direct or indirect interest in the above property valued.
- I have personally inspected the subject property on 09.10.2018
- I am a registered Valuer under Section 34AB of Wealth Tax Act, 1957, Category-I for valuing property up to no limit
- I am an approved Valuer under SARFAESI ACT-2002 and am approved by the Bank.
- I have submitted the Valuation Report (s) directly to the Bank.


S. B. Chalikwar

Govt. Reg. Valuer

Chartered Engineer (India)

Wealth Tax Reg. No.: (N) CCIT/1-14/52/2008-09

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 : 10.10.2018

Mobile No. - +91 9422171100 /9167204051

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

®

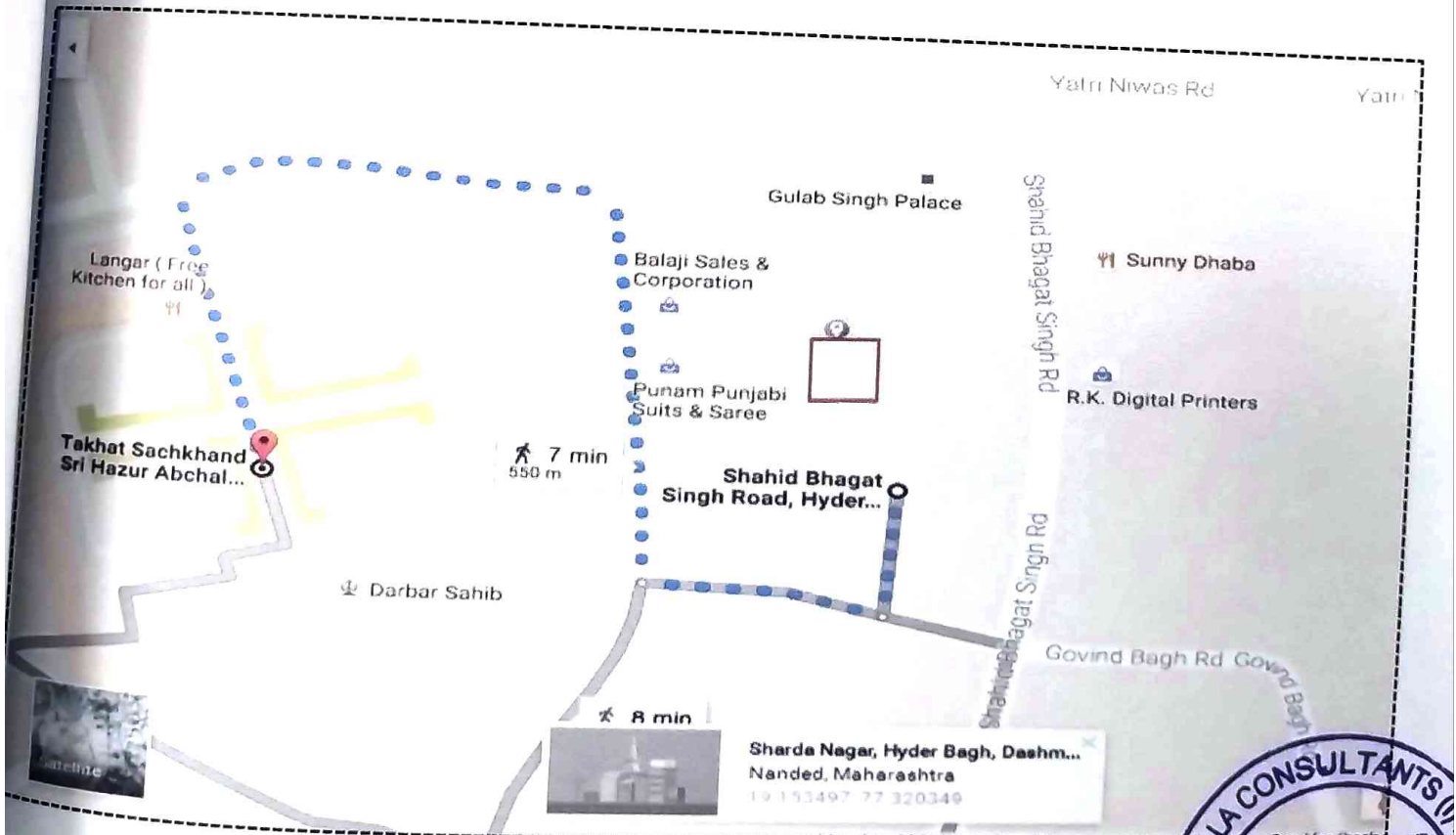
Think.Innovate.Create

Actual site photographs





Sharda Nagar, Hyder Bagh, Dashm...
 Nanded, Maharashtra
 19 153306 77 320475



Sharda Nagar, Hyder Bagh, Dashm...
 Nanded, Maharashtra
 19 153497 77 320349



Note : Red Rectangle shows approx property