

Page

②

②

Agreement to Sale
Sr. No: 2835/2010

Shop No' 1
Basement.



Tuesday, March 30, 2010

4:09:04 PM

Original
नोंदणी 39 म.
Regn. 39 M

पावती

पावती क्र. : 2835

दिनांक 30/03/2010

गावाचे नाव बारामती शहर

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक

बमत - 02835 - 2010

दस्ता ऐवजाचा प्रकार

करारनामा

करारनामा

सादर करणाराचे नाव: किशोर उर्फ किशोरकुमार जिनदत्त शहा - -

नोंदणी फी

:-

30000.00

नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नक्कल (आ. 11(2)),
रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) -> एकत्रित फी (46)

:-

920.00

एकूण

रु.

30920.00

आपणास हा दस्त अंदाजे 4:23PM ह्या वेळेस मिळेल


दुय्यम निंबधक
बारामती

बाजार मुल्य: 5100000 रु. मोबदला: 4290000 रु.

भरलेले मुद्रांक शुल्क: 306000 रु.

[अक्षरी रूपये तीन लाख सहा हजार कमा]

नांव: श्री. किशोरकुमार गिजकत शहा
पत्ता: महावीरपथ बारामती
हस्ते: रुई
चलन क्रमांक: १५६ दिनांक: २९/३/२०१०

सह-दुय्यम निबंधक वर्ग २
बारामती
29 MAR 2010

OFFICE OF THE SUB-REGISTRAR
BARAMATI, DIST:- PUNE
MAH/CCRA/12/YEAR - 2000
भारत 2933 SPECIAL
142603 MAR 29 2010
R-0306000
INDIA STAMP DUTY MAHARASHTRA

बिगरनिवासी गाळ्याचा बिन ताब्याचा साठेखताचा करारनामा

बिगरनिवासी गाळ्याचा बिन ताब्याचा साठेखताचा करारनामा बारामती येथे बारामती येथील बारामती नगरपरिषदेच्या हद्दीतील गांधी चौका नजीकची वार्ड नं. २, महावीर पथ, सि.स.नं. ६ ते ८ व १० तसेच कचेरी रोड वार्ड नं. २, सि.स.नं. ५७९ ते ५८१ अशा एकूण सात सिटी सर्व्हे नंबरमधील ३६५.३२ चौ.मी. क्षेत्रात बारामती नगरपरिषदेने मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे बांधत असलेल्या मुल्यांकन विभाग २.२ मधील नियोजित बहुमजली इमारतीतील उत्तर बाजुकडील संपूर्ण बेसमेंट मधील गोडाऊन गाळा, त्यातील जिना, पॅसेज व लिफ्टचे क्षेत्रासह यांसी क्षेत्र १०९.३३ चौ.मी. म्हणजेच ११७६.४० चौ.फूट (बिल्टअप) तसेच तळ मजल्यातील पश्चिम-उत्तर बाजुकडील दुकान गाळा नं. १ कॉरीडॉरसह यांसी क्षेत्र १०५.३० चौ.मी. म्हणजेच ११३३.०२ चौ.फूट (बिल्टअप) व त्या दुकान गाळ्यातील संपूर्ण मॅझेनाईन फ्लोअर यांसी क्षेत्र ३०.०९ चौ.मी. म्हणजेच ३२३.७६ चौ.फूट (बिल्टअप) याची एकत्रात मुद्रांक शुल्काकरीता बाजारभाव मुल्याने होणारी किंमत रूपये ५१,००,०००/- (रूपये एककावन्न लाख फक्त) परंतु प्रत्यक्ष खरेदीची ठरलेली किंमत रूपये ४२,९०,०००/- (रूपये बेचाळीस लाख नव्वद हजार फक्त) पैकी या बिन ताब्याचे साठेखताचे करारापावेतो दिले ते रूपये ३२,००,०००/- (रूपये बत्तीस लाख फक्त) चे आज रोज सोमवार तारीख २९ माहे मार्च सन २०१० इसवी ते दिवशी.

ब म त
२३५१ ९
२०१०



किशोर उर्फ श्री ... २ ..

श्री. किशोरकुमार जिनदत्त शहा)
 उ.व.अं. ५१, धंदा - व्यापार,)
 राहणार - महावीर पथ, मु.पो.ता. वारामती,) लिहून देणार
 जि. पुणे)
 पॅन नं. ADWPS 9417 L)

- यांसी, ...
- १) श्री. प्रविण, किशनदास गुजर P.K.C.)
 उ.व.अं. ५१, धंदा - शेती व व्यापार,)
 राहणार - कचेरी रोड, मु.पो.ता. वारामती,)
 जि. पुणे.)
 पॅन नं. ABJPG 2835 R)
- २) श्री. अशोक, किशनदास गुजर P.K.C.) लिहून देणार
 उ.व.अं. ५३, धंदा - शेती,)
 राहणार - कचेरी रोड, मु.पो.ता. वारामती,)
 जि. पुणे.)
 पॅन नं. AKJPG 5530 C)

कारणे विगरनिवासी गाळ्यांचा विनताव्याचा साठेखताचा करारनामा लिहून देतो तो येणेप्रमाणे :-

- १) सोवतचे परिशिष्ट-अ मध्ये सविस्तर वर्णन केलेली गांव वारामती, तालुका वारामती, जि. पुणे येथील वारामती नगरपरिषदेच्या हद्दीतील वार्ड नं. २, महावीर पथ, सि.स.नं. ६ ते ८ व १० ही जागा मिळकत लिहून देणार नं. १ यांना व वार्ड नं. २, कचेरी रोड, सि.स.नं. ५७९ ते ५८१ ही जागा मिळकत लिहून देणार नं. २ यांना एकत्र हिंदू कुटुंबाच्या रजिस्टर्ड वाटपपत्रानुसार मे. कोर्टाचे आदेशानुसार एकमेव मालकी हक्काने मिळालेल्या आहेत. त्याप्रमाणे लिहून देणार नं. १ व २ यांची नावे मालक म्हणून त्या त्या सिटी सर्व्हे कडील मालमत्ता पत्रकास एकमेव मालक म्हणून लागलेली आहेत. तेंव्हापासून सदर जागा मिळकती ह्या लिहून देणार नं. १ व २ यांचे प्रत्यक्ष तावे वहिवाटीत मालकी हक्काने होत्या व आहेत. तेंव्हापासून लिहून देणार यांचे व्यक्तिरेक्त सदर जागा मिळकतीवर अन्य कोणाचाही कोणत्याही प्रकारचा हक्क हितसंबंध नव्हता व नाही.

ब स त
 २०१०/२०११
 २०१०



२) लिहून देणार नं. १ व २ हे सख्खे बंधू असून, लिहून देणार नं. १ यांच्या मालकीची महावीर पथालगतची बारामती वार्ड नं. २, सि.स.नं. ६ ते ८ व १० ही जागा मिळकत आहे. तर लिहून देणार नं. २ यांचे मालकीची कचेरी रोड लगतची बारामती वार्ड नं. २, सि.स.नं. ५७९ ते ५८१ ही जागा मिळकत आहे. लिहून देणार नं. १ व २ या दोघा बंधूंनी आप-आपल्या मालकीच्या वरील एकूण ७ सिटी सर्व्हे नंबरसमधील जागा मिळकतीत म्हणजेच सोबतचे परिशिष्ट-अ मध्ये सविस्तर वर्णन केलेल्या जागामिळकतीमध्ये एकत्रात बारामती नगरपरिषदेकडून योग्य त्या बांधकाम परवानग्या घेवून बहुमजली आर.सी.सी. बांधकामातील इमारत बांधण्याचे ठरविले. कारण लिहून देणार नं. २ यांच्या मालकीच्या जागा मिळकतीपैकी पश्चिम बाजुकडील सिटी सर्व्हे नं. ६ मधून येण्याजाण्याच्या रस्त्याच्या वहिवाटीचा हक्क, ड्रेनेज लाईनचा व हवा, उजेड घेण्याचा हक्क पूर्वीपासून लिहून देणार नं. १ यांच्या मालकीच्या इमारतीला आपसात ठरलेप्रमाणे पूर्वीपासून होता व आहे. या गोष्टीचा विचार करून लिहून देणार नं. १ व २ यांनी सोबतचे परिशिष्ट-अ मध्ये सविस्तर वर्णन केलेल्या आप-आपल्या मालकीच्या जागा मिळकती एकत्रात विकसीत करून आप-आपल्या जागेतील निवासी व बिगरनिवासी गाळ्यांची विक्री मालकी तत्वाने इच्छुक खरेदीदारांना 'ओनरशीप तत्वाने' करून येणारी किंमत व मोबदल्याची रक्कम ज्याने त्याने घेण्याचे ठरविले.

३) त्यानंतर लिहून देणार यांनी सोबतचे परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा मिळकतीत बेसमेंटमध्ये गोडाऊन गाळे, तळ मजल्यात दुकान गाळे व मॅझेनाईन फ्लोअर तसेच पहिल्या व दुसऱ्या मजल्यातील फ्लॅट्स/निवासी गाळे बांधण्याचे ठरवून त्याप्रमाणे नियोजित इमारतीचा बांधकाम नकाशा तयार करून तो बारामती नगरपरिषदेकडे सादर केला, त्यास बारामती नगरपरिषदेने प्रारंभ प्रमाणपत्र क्रमांक २२/२००६-०७, तारीख १८/१०/२००६ ने मंजूरी दिली होती. त्या मंजूर नकाशात लिहून देणार यांनी काही दुरुस्त्या करून पुन्हा सुधारीत प्रारंभ प्रमाणपत्र क्र. ३४/२००६-०७, तारीख २३/२/२००७ ने बारामती नगरपरिषदेकडून सुधारीत प्रारंभप्रमाणपत्र व बांधकाम नकाशास मंजूरी घेतलेली आहे. त्या मंजूर बांधकाम नकाशा बरहुकुम परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या सदर जागा

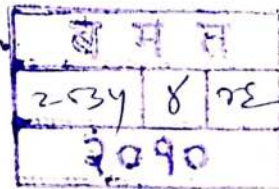
| | | |
|-------|---|----|
| ब म त | | |
| २३५ | ३ | ०६ |
| २०१० | | |



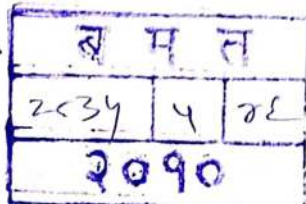
मिळकतीमध्ये नियोजित बहुमजली इमारतीचे बांधकाम लिहून देणार यांनी सुरु केलेले आहे. सदर जागा मिळकतीत संपूर्ण इमारतीच्या स्ट्रक्चरचे आर.सी.सी. काम म्हणजेच कॉलम, बीम, स्लॅब इ. सध्या पूर्ण झालेले आहे. दरम्यान लिहून देणार यांनी वेळोवेळी बारामती नगरपरिषदेकडून बांधकामास मुदत वाढ घेतलेली आहे. नुकतीच तारीख २५/२/२०१० रोजी बारामती नगरपरिषदेने बानप/कार्या. १४/८३२/२०१० ने लिहून देणार यांना तारीख २२/२/२०११ पर्यंत बांधकाम पूर्ण करण्यास मुदतवाढ दिलेली आहे.

४) परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या सदर जागा मिळकतीमध्ये लिहून देणार हे जी बहुमजली इमारत बांधत आहे, त्या इमारतीत खाली बेसमेंट असून, लिफ्ट, जिना व ओपन डक्टसाठी जागा ठेवलेली आहे. तसेच तळ मजला, मॅझेनाईन फ्लोअर, पहिला मजला, दुसरा मजला आहे. बेसमेंटमध्ये गोडाऊन गाळे, तळ मजल्यात दुकान गाळे व मॅझेनाईन फ्लोअर आहे. तसेच पहिल्या व दुसऱ्या मजल्यात फ्लॅट्स/निवासी गाळे आहेत. ज्या त्या गोडाऊन गाळे, दुकान गाळे, मॅझेनाईन फ्लोअर व फ्लॅट्स/निवासी गाळ्याला स्वतंत्र बाहेर जाण्यासाठी व समाईक क्षेत्राच्या वापरासाठी मार्ग ठेवलेला आहे. सदर संपूर्ण बांधकामात प्रत्येक निवासी व बिगरनिवासी गाळेंधारकांना त्यांचे गाळ्याच्या क्षेत्रानुसार अविभक्त टक्केवारीप्रमाणे हक्क व अधिकार व हितसंबंध ठेवलेला आहे. तसेच समाईक सेवा सुविधा सर्व गाळेंधारकांनी समाईकात वापरण्याच्या आहेत. तसेच काही सेवा सुविधा राखीव ठेवलेल्या आहेत.

५) लिहून देणार यांनी परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा मिळकतीमध्ये बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीतील गोडाऊन गाळे, दुकान गाळे, मॅझेनाईन फ्लोअर व फ्लॅट्स/निवासी गाळे यांचे बुकींग घेण्यास करण्यास सुरुवात केलेली आहे, याची माहिती लिहून घेणार यांना झाली. लिहून घेणार यांना आपल्या व्यवसायाकरीता गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा, मॅझेनाईन फ्लोअर एकत्रात कायम व खुप खरेदी घेण्याचे असल्याने लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडे त्याबाबत विचारणा केली व प्रत्यक्ष झालेल्या चर्चेनुसार व सिटी सर्व्हे उतारे, बांधकाम नकाशा, बांधकाम परवानग्या वगैरे आवश्यक ती कागदपत्रे पाहून व बांधकामाची स्टेज पाहून



पूर्ण खात्री पटलेनंतर लिहून घेणार यांनी परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा मिळकतीमध्ये बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीतील व परिशिष्ट-ब मध्ये सविस्तर वर्णन केलेला बेसमेंट मधील उत्तर बाजुकडील गोडाऊन गाळा, उत्तर पश्चिम बाजुकडील तळ मजल्यातील दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर एकत्रात एकमेव मालकी हक्काने तसेच अनुसूचित नमूद केलेल्या समार्क सेवा व सुविधांसहीत एकूण उक्ती किंमत रूपये ४२,९०,०००/- (रूपये बेचाळीस लाख नव्वद हजार फक्त) ला कायम व खुष खरेदी घेण्याची तयारी दर्शविली. तसेच उर्वरीत राहिलेले म्हणजेच कॉक्रीट भिंत, वीट बांधकाम, प्लास्टर, रंगकाम, वायरिंग, फ्लोअरींग, खिडक्या, दरवाजे, शटर्स इ. इमारतीचे काम लिहून घेणार यांनी स्वतः दरम्यानचे काळात स्वखर्चाने मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे पूर्ण करून घेण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे. म्हणजेच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचे कॉलम, बीम, जिना व स्लॅब टाकलेला इमारतीचा सांगाडा खरेदी घेण्याचे ठरविले आहे. त्यामुळे लिहून घेणार यांनी देऊ केलेली किंमत लिहून देणार यांना मान्य व कबुल झालेवरून त्याबाबत लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान चर्चा होवून व्यवहार ठरला. त्याप्रमाणे लिहून घेणार यांनी विसारा म्हणून तारीख १९/८/२००९ रोजी अॅक्सीस बँक, शाखा बारामतीच्या चेक नं. ३७२४८९ ने रूपये ७,००,०००/- लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांचे नावे दिलेले असून, प्रस्तुतचे साठेखतापावेतो एकूण रूपये ३२,००,०००/- विसारा/पार्टिमेंट म्हणून दिलेले आहेत व राहिलेली रक्कम रूपये १०,९०,०००/- पुढे भरणा तपशिलात दर्शविलेप्रमाणे हप्त्याहप्त्याने जुन २०१० अखेर अगर तत्पूर्वी लिहून घेणार हे लिहून देणार नं. २ यांना ठरलेप्रमाणे देणार आहेत. दरम्यानचे काळात लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांनी परिशिष्ट-ब मध्ये सविस्तर वर्णन केलेल्या गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर यांचे उर्वरीत बांधकाम आपल्या इच्छेनुसार स्वखर्चाने मुळ आर.सी.सी. स्ट्रक्चरमध्ये कोणतेही मोठे व धोकादायक फेरबदल न करता, स्वतःच्या जबाबदारीवर पूर्ण करण्यास परवानगी दिलेली आहे. त्याकामी योग्य ते सहकार्य लिहून देणार हे करणार आहेत. तसेच लिहून घेणार यांनी शक्य तितक्या लवकर जुन २०१० अखेर अगर तत्पूर्वी परिशिष्ट-ब मध्ये सविस्तर वर्णन



केलेल्या गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा, मॅझेनाईन फ्लोअर यांचे उर्वरीत बांधकाम पूर्ण करणेचे आहे. त्यानंतर लिहून देणार हे बारामती नगरपरिषदेकडून इमारतीचा बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला स्वखर्चाने घेवून लिहून देणार यांना खरेदीखत करून देणार आहेत. तत्पूर्वी लिहून घेणार यांनी देखील ठरलेप्रमाणे खरेदीची राहिलेली संपूर्ण रक्कम लिहून देणार नं. २ यांचे नावे देण्याची आहे. त्याचप्रमाणे लिहून देणार हे सुध्दा नियोजित इमारतीतील ओव्हरहेड वॉटर टँक, अंडरग्राऊंड ड्रेनेज यांचे काम स्वखर्चाने पूर्ण करणार आहेत. तसेच आवश्यक लागल्यास स्वतः ट्रान्सफॉर्मरसाठी लिहून देणार हे जागा उपलब्ध करून देणार आहेत. मात्र हिस्सेदारीने ट्रान्सफॉर्मर बसविण्यासाठी येणारा खर्च व केबल खर्च लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे. त्याप्रमाणे प्रस्तुत बिन ताब्याचा साठेखताचा करार पुढील अटी व शर्तीवर ठरलेला आहे.

६) लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेल्या अटी व शर्ती पुढीलप्रमाणे :-

ए) लिहून देणार यांनी बारामती नगरपरिषदेने मंजूर केलेल्या व परवानगी दिलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगरनिवासी गाळांच्या स्ट्रक्चरचे म्हणजेच कॉलम, बीम, जिना व स्लॅब टाकलेल्या इमारतीच्या सांगाड्याचे बांधकाम केलेले आहे. त्यापुढील बांधकाम म्हणजेच कॉक्रीट भिंती, विट बांधकाम, प्लॅस्टर, रंगकाम, वायरिंग, फ्लोअरिंग, खिडक्या, दरवाजे, शटर्स इत्यादी इमारतीचे पुढील काम लिहून घेणार यांनी स्वखर्चाने जुन २०१० अखेरपर्यंत अगर तत्पूर्वी स्वखर्चाने पूर्ण करण्याचे आहे.

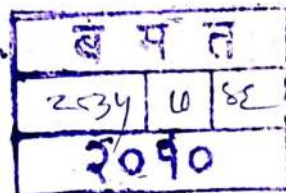
बी) परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा मिळकतीवर लिहून देणार हे मंजूर बांधकाम नकाशाप्रमाणे व अनुसूचित नमूद केलेल्या समाईक क्षेत्र, सेवा व सुविधांसहित बांधत असलेल्या नियोजित बहुमजली इमारतीतील सोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये सविस्तर वर्णन केलेला बेसमेंटमधील गोडाऊन गाळा, तळ मजल्यातील दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर एकत्रात एकमेव मालकी हक्काने खरेदी घेण्याचे लिहून घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेले आहे. त्याप्रित्यर्थ लिहून घेणार यांनी लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांना किंमत



म्हणून रक्कम रूपये ४२,९०,०००/- (रूपये बेचाळीस लाख नव्वद हजार फक्त) पुढे भरणा तपशिलात नमूद केलेप्रमाणे देण्याचे आहेत व दिलेले आहेत. सध्या नियोजित इमारतीचे स्ट्रक्चरचे काम पूर्ण झालेले आहे. भरणा तपशिलात दर्शविलेप्रमाणे राहिलेली रक्कम लिहून घेणार हे ठरलेप्रमाणे लिहून देणार यांना देणार आहेत. तसेच परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेला गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनार्ईन फ्लोअर यांचे उर्वरीत बांधकाम स्वखर्चाने दरम्यानचे काळात लिहून घेणार हे पूर्ण करणार आहेत. परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेला गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनार्ईन फ्लोअर सोडून इतर कोणत्याही जागेवर व राखीव सेवा सुविधावर लिहून घेणार यांचा मालकी हक्क व हितसंबंध आणि अधिकार राहणार नाही. मात्र समाईकातील सेवा सुविधांचा उपभोग लिहून घेणार यांनी समाईकात घेणेचा आहे. लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांच्या मार्केटेबल टायटल बाबत पूर्ण खात्री करून घेतलेली आहे. त्यानंतरच परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेले बिगरनिवासी गाळे व मॅझेनार्ईन फ्लोअर एकत्रात खरेदी घेण्याचे लिहून घेणार यांनी ठरविले आहे.

सी) भरण्याचा तपशिल :-

| रक्कम रूपये | तपशिल |
|--------------|---|
| ७,००,०००=०० | लिहून घेणार यांनी लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांचे नावे विसारा म्हणून तारीख १९/८/२००९ रोजीच्या अॅक्सीस बँक, शाखा बारामतीच्या चेक नं. ३७२४८९ ने दिले ते रूपये. |
| ५,००,०००=०० | लिहून घेणार यांनी लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांचे नावे पार्टपेमेंट म्हणून तारीख २/९/२००९ रोजीच्या अॅक्सीस बँक, शाखा बारामतीच्या चेक नं. ३७२४९० ने दिले ते रूपये. |
| १०,००,०००=०० | लिहून घेणार यांनी लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांचे नावे पार्टपेमेंट म्हणून तारीख २६/१२/२००९ रोजीच्या अॅक्सीस बँक, शाखा बारामतीच्या चेक नं. ४२५८६२ ने दिले ते रूपये. |



रक्कम रूपये

तपशिल

१०,००,०००=००

लिहून घेणार यांनी लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांचे नावे पार्टिमेंट म्हणून तारीख २९/३/२०१० रोजीच्या अॅक्सीस बँक, शाखा बारामतीच्या चेक नं. ४२५८६५ ने दिले ते रूपये.

१०,९०,०००=००

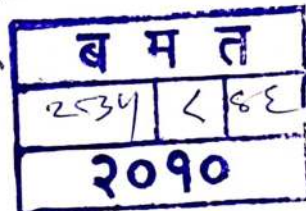
लिहून घेणार हे लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरून लिहून देणार नं. २ यांचे नावे खरेदीच्या ठरलेल्या किंमतीपैकी राहिलेली रक्कम म्हणून जुन २०१० अखेर अगर तत्पूर्वी खरेदीखताचे वेळेपावेतो चेकने देणार ते रूपये.

४२,९०,०००=००

एकूण रूपये बेचाळीस लाख नव्वद हजार फक्त.

भरणा तपशिलात दर्शविलेप्रमाणे लिहून घेणार यांनी रक्कम रू. ३२,००,०००/- लिहून देणार यांना चेकस्ने दिलेली असून, राहिलेली रक्कम रू. १०,९०,०००/- लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वर भरणा तपशिलात नमूद केल्याप्रमाणे हप्त्या-हप्त्याने ठरलेल्या मुदतीत जुन २०१० अखेर अगर तत्पूर्वी देण्याचे मान्य व कबुल केलेले आहे. पार्टिमेंटचा भरणा पावला, काही तक्रार नाही. वेगळ्या भरणा पावतीची जरूरी नाही. लिहून देणार नं. १ यांचे सांगणेवरूनच संपूर्ण भरण्याची रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार नं. २ यांचे नावे चेकस्ने दिली आहे व देणार आहेत. त्याबद्दल लिहून देणार नं. १ हे भविष्यात कोणतीही तक्रार उपस्थित करणार नाहीत.

डी) लिहून घेणार यांनी वरीलप्रमाणे राहिलेली रक्कम रूपये १०,९०,०००/- (रूपये दहा लाख नव्वद हजार फक्त) वर भरणा तपशिलात नमूद केलेप्रमाणे जुन २०१० अखेर अगर तत्पूर्वी लिहून देणार यांना देण्याची आहे. जर जुन २०१० अखेर अगर तत्पूर्वी लिहून घेणार यांनी राहिलेली रक्कम दिली नाही तर त्या देय रक्कमेवर द.सा.द.शे. १८टक्के प्रमाणे व्याज आकारण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहणार आहे.



इ) लिहून घेणार हे परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा मिळकतीमध्ये बांधत असलेल्या इमारतीस त्यांचे इच्छेनुसार नांव देणार असून ते नांव लिहून देणार यांनी बदलणेचे नाही अथवा त्याबाबत लिहून देणार हे कोणतीही तक्रार भविष्यात उपस्थित करणार नाहीत. खरेदीखतात लिहून घेणार हे इमारतीस दिलेल्या नावाचा उल्लेख करणार आहेत.

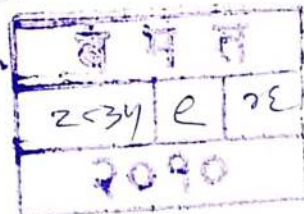
एफ) परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगरनिवासी गाळ्याचा वापर लिहून घेणार यांनी मुख्यत्वे करून बिगरनिवासी कारणाकरिताच करणेचा आहे.

जी) लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचा परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेला गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर याचे क्षेत्र व परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागेचे क्षेत्र यांचे प्रमाणात होणाऱ्या टक्केवारीने संपूर्ण मिळकतीत लिहून घेणार यांचे हक्क व हितसंबंध रहाणार आहेत. तसेच समाईक सेवा सुविधा, सोयी यामध्ये देखील त्याच टक्केवारीनुसार अविभक्त हिस्सा क्षेत्राच्या प्रमाणात रहाणार आहे. मात्र राखीव सेवा सुविधा त्या-त्या धारकास एकमेव वापरणेचा हक्क रहाणार आहे.

एच) लिहून देणार हे परिशिष्ट-अ मध्ये बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीतील सर्व गाळेधारकांच्या महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशीप ॲक्ट १९७० च्या कायद्यातील तरतुदीनुसार नियोजित अपार्टमेंट असोसिएशन अगर इतर संस्थेचे सभासद होण्याचे लिहून घेणार यांनी मान्य व कबुल केलेले आहे.

आय) परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा मिळकतीमध्ये लिहून देणार हे बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीतील गाळेधारकांनी महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशीप ॲक्ट १९७० अन्वये अपार्टमेंटधारकांची असोसिएशन स्थापन केल्यानंतर त्याचे सर्व बायलॉज व नियम पोट नियम लिहून घेणार यांचेवर बंधनकारक राहतील.

जे) लिहून घेणार हे खरेदी घेणार असलेल्या परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेला गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे संमती शिवाय इतर ति-हार्डत इसमांस खरेदीखत होईपावेतो तबदिल करणार नाहीत.



के) कोणाही गाळेधारकाला कोणत्याही कारणावरून समाईक क्षेत्राचे देखभालीसाठी कराव्या लागणाऱ्या खर्चाच्या रकमेबाबत/हिस्सेराशीबाबत सुट अगर माफी मिळणार नाही. अपार्टमेंट असोसिएशनचे नियमास अनुसरून कमी जास्त होणारा मेन्टेनन्सचा खर्च लिहून घेणार यांनी देण्याचे कबुल केलेले आहे.

एल) बारामती शहरास नुकताच अपार्टमेंट ॲक्ट लागू झालेला असून, त्या कायद्यातील सर्व तरतुदी लिहून घेणार व सर्व गाळेधारक अगर त्यांचे प्रतिनिधी, भाडेकरू, परवानाधारक, त्याचा भोगवटादार यांचेवर देखील गाळेधारकांच्या संघटनेचे नियम बंधनकारक राहणार असून त्या तरतुदीस पात्र राहण्याचे व त्या संदर्भीय जी कागदोपत्री पुर्तता करावी लागणार आहे ती गाळेधारकाने व लिहून देणार यांनी करणेची आहे. प्रस्तुतचे साठेखत अपार्टमेंट ॲक्टमधील तरतुदीस अधीन राहून केलेले आहे. त्याप्रमाणेच पुढे लिहून देणार हे लिहून घेणार यांची नावे परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगरनिवासी गाळ्यांना व मॅझेनार्डन फ्लोअरला मालक म्हणून कागदोपत्री लागणेकामी आवश्यक असणारे डीड ऑफ डिक्लरेशन स्वखर्चाने करणार असून, त्यानंतर डीड ऑफ अपार्टमेंट करण्याचे ठरले आहे.

एम) परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णनप केलेल्या जागा मिळकतीमध्ये जी इमारत लिहून देणार हे बांधत आहेत, त्या इमारतीवरील उत्तर बाजुकडील फ्लॅट नं. ४ व ५ च्या वरील टेरेसची मालकी लिहून घेणार यांचीच राहणार आहे. त्यावर लिहून देणार यांनी हक्क सांगणेचा नाही. लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना खरेदी देणार असलेल्या फ्लॅट्सच्या वरील टेरेस व्यतिरिक्त उर्वरित टेरेसची मन मानेल त्याप्रमाणे विल्हेवाट लावु शकतील त्याबाबत लिहून घेणार हे कोणत्याही प्रकारची तक्रार उपस्थित करणार नाहीत.

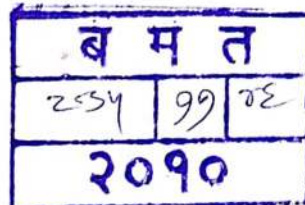
एन) परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगर निवासी गाळ्यांचा खरेदीखतापूर्वीचा सर्व कर, टॅक्स लिहून देणार यांनी भरणेचा आहे. मात्र विक्रीकर, सेवा कर, वर्क्स कॉन्ट्रॅक्ट ॲक्ट प्रमाणे अगर अन्य कायद्याने देय होईल तो कर लिहून घेणार यांनीच भरणेचे कबुल केले आहे.



ओ) लिहून घेणार यांनी खरेदीच्या ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून देणार यांना विद्युत कनेक्शनसाठी केबल चार्जेस व मीटर डिपॉझीट व त्यासाठी लागणारी सर्व रक्कम तसेच कायद्याप्रमाणे देय होणारी रक्कम अलाहिदा वेगळी हिस्सेराशीप्रमाणे देण्याची आहे. तसेच स्वतंत्र ट्रान्सफॉर्मर बसविणे व केबल टाकणे आवश्यक झाल्यास, त्यासाठी लागणाऱ्या खर्चाची रक्कम हिस्सेराशीने लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना अलाहिदा वेगळी देण्याची आहे. सदरची रक्कम दिल्याशिवाय वीज कनेक्शनबाबत कोणतीही तक्रार लिहून घेणार यांना उपस्थित करता येणार नाही. अगर स्वखर्चाने विज कनेक्शन घेण्याचे आहे. तसेच नगरपरिषदेचे पाणी कनेक्शन स्वखर्चाने आवश्यक वाटल्यास लिहून घेणार यांनी घेण्याचे आहे.

पी) लिहून घेणार यांनी राहिलेली रक्कम लिहून देणार यांना भरणा तपशिलात दर्शविलेप्रमाणे वेळच्या वेळी मुदतीत देण्याची आहे. सदरची रक्कम दिल्याशिवाय लिहून घेणार यांना लिहून देणार यांचेकडून परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर यांचे खरेदीखत करून मागता येणार नाही.

क्यू) परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर यांचे उर्वरित बांधकाम लिहून घेणार यांनी मुळ आर.सी.सी. स्ट्रक्चरला धक्का न लावता अथवा त्यात फार मोठे फेरबदल न करता, स्वतःचे जबाबदारीवर स्वखर्चाने करण्याचे ठरलेले असून, त्यानंतर लिहून देणार हे बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला बारामती नगरपरिषदेकडून स्वखर्चाने घेणार आहेत. तसेच लिहून घेणार यांनी ठरलेप्रमाणे रक्कम देवून लिहून देणार यांचेकडून खरेदीखत करून घेतल्यानंतर, सदर गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर यांचा वापर योग्य व चांगल्या प्रकारे बिगर निवासी कारणाकरीता करणेचा आहे. तसेच सदर गोडाऊन गाळा, दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर यामध्ये स्फोटक व ज्वालाग्राही पदार्थ, दुर्गंधी सुटणारे पदार्थ ठेवण्याचे नाहीत. अगर संपूर्ण इमारतीला धोका निर्माण होईल अशा कोणत्याही कारणांसाठी वापर करणेचा नाही. अगर चिंध्या, कचरा इमारती बाहेर टाकणेचा नाही.



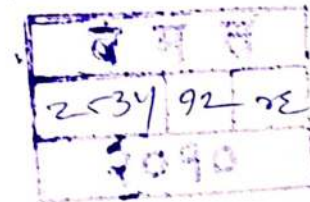
आर) शेवटी अनुसुचिमध्ये समाईक सोयी व सवलतींचा खुलासा केलेला आहे. त्याचा वापर व उपभोग टक्केवारीनुसार घेण्याचा हक्क लिहून घेणार यांना समाईकात रहाणार आहे. तसेच राखीव सेवा व सुविधांचा खुलासा अनुसुचीमध्ये केला असून, त्या राखीव सेवा सुविधांचा वापर करणेचा मालकी हक्क त्या त्या खरेदीदार/मालकास रहाणार आहे.

एस) लिहून देणार हे परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगर निवासी गाळ्यांचा व मॅझेनार्डन फ्लोअरचा ताबा लिहून घेणार यांना खरेदीची संपूर्ण रक्कम मिळाल्यानंतर मालकी हक्काने देणार आहेत. तुर्त बिगरनिवासी गाळ्यांचे उर्वरित बांधकाम पूर्ण करणेसाठी लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगरनिवासी गाळ्यांचा ताबा व बांधकाम परवानगी दिलेली आहे. बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर लिहून घेणार यांनी ताबा स्विकारणेचा आहे. तसेच लिहून देणार यांनी खरेदीखतापूर्वी स्वखर्चाने नोंदणीकृत डिड ऑफ डिक्लरेशन करावयाचे आहे. त्यानंतरच लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडून स्वखर्चाने डीड ऑफ अपार्टमेंट/खरेदीखत करून घेण्याचे आहे.

टी) परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या प्लॉटमधील संपूर्ण इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर, त्याप्रमाणे लिहून देणार यांनी बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला बारामती नगरपरिषदेकडून स्वखर्चाने घेण्याचा असून त्याची झेरॉक्स प्रत खरेदीखतासोबत जोडण्याची आहे.

यू) बारामती नगरपरिषदेने भविष्यकाळात एफ.एस.आय./एफ.ए.आर./टी.डी.आर. वाढवून दिल्यास त्याप्रमाणे परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागेतील इमारतीवर बांधकाम करणेचा व त्याची विक्री करणेचा अगर उपभोग घेण्याचा हक्क लिहून घेणार हे खरेदी घेणार असल्यामुळे लिहून देणार यांना त्याबाबत भविष्यात कोणत्याही प्रकारचा हक्क व अधिकार रहाणार नाही अथवा सांगण्याचा नाही.

व्ही) प्रस्तुतचे बिन ताब्याचे साठेखत हे दि. महाराष्ट्र अपार्टमेंट ओनरशीप ॲक्ट १९७० मधील तरतुदीस अधीन राहून केलेले आहे. त्यातील तरतुदी लिहून घेणार व लिहून देणार यांचेवर बंधनकारक रहाणार आहेत. लिहून घेणार हे परिशिष्ट-ब मध्ये वर्णन केलेल्या बिगर निवासी गाळ्यांचा ताबा स्विकारताना ताबेपावती लिहून देणार आहेत. तसेच इन्डेमिनीटी, डिक्लरेशन, डीड ऑफ अपार्टमेंट करतेवेळी आवश्यक त्या त्या कागदपत्रांवर सह्या करून देतील.



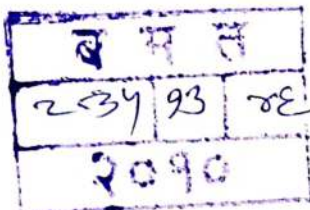
डब्ल्यू) परिशिष्ट-अ मध्ये वर्णन केलेल्या सदर प्लॉट मिळकतीत जी इमारत लिहून देणार बांधत आहेत, त्या इमारतीवरील टेरेसची मालकी लिहून घेणार हे खरेदी घेणार असल्यामुळे सदर टेरेसची मालकी लिहून घेणार यांचेकडे रहाणार आहे. लिहून घेणार हेच इमारतीवरील टेरेसला स्वखर्चाने पॅरॅफिट वॉल व टेरेसचे वॉटरप्रुफींग करून घेणार आहेत. त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांचेवर रहाणार नाही. फ्लॅट्स/निवासी गाळ्यांचे वेगळे दस्त लिहून घेणार लिहून देणार यांचेकडून लिहून घेणार आहेत. त्यामध्ये या बाबींचा उल्लेख येईलच. त्यामुळे सदर टेरेसचा उपभोग घेण्याचा व मन मानेल त्याप्रमाणे विल्हेवाट लावण्याचा संपूर्ण अधिकार लिहून घेणार यांचाच राहणार आहे. तसेच सदर इमारतीवरील टेरेस हा जाहिरातीचा बोर्ड, टेलिफोन टॉवर इ. प्रकारे लिहून घेणार यांना कोणत्याही कंपनीने अथवा व्यक्तीने भाड्याने देण्याबाबत मागणी केली असता, तशा प्रकारे सदर इमारतीवरील टेरेस लिहून घेणार यांना भाड्याने देण्याचा व भाडे वसूल करणेचा हक्क व अधिकार राहणार आहे. त्याबाबत लिहून देणार यांनी कोणत्याही प्रकारची तक्रार उपस्थित करणेची नाही हे लिहून देणार यांनी मान्य व कबुल केलेले आहे.

एक्स) प्रस्तुत बिगरनिवासी गाळ्यांच्या बिन ताब्याचे साठेखतात नमूद केलेल्या बिगरनिवासी मिळकती या कचेरी रोडवरील मुल्यांकन विभाग २.२ मधील असून, त्या पुढील प्रमाणे -

१) बेसमेंट मधील गोडाऊन गाळ्याचे क्षेत्र त्यातील जिना, पॅसेज, लिफ्ट यासह एकूण १०९.३३ चौ.मी. (बिल्टअप) असून, बाजारभाव मुल्य दर चौरस मीटरला १८८६४/- या दराप्रमाणे एकूण रुपये २०,६२,४०९=१२ होत आहे.

२) तळ मजल्यातील दुकान गाळा नं. १ चे क्षेत्र कॉरीडॉरसह एकूण १०५.३० चौ. मी. (बिल्टअप) असून, बाजारभाव मुल्यानुसार दर चौरस मीटरला २३५८०/- या दराप्रमाणे एकूण रुपये २४,८२,९७४=०० होत आहे.

३) दुकान गाळा नं. १ मधील संपूर्ण मॅझेनाईन फ्लोअरचे क्षेत्र ३०.०९ चौ.मी. (बिल्टअप) असून, बाजारभाव मुल्यानुसार दर चौरस मीटरला १६५०६/- या दराप्रमाणे एकूण रुपये ४,९६,६६५=५४ होत आहे.



वरील तीनही बिगरनिवासी गाळ्याची एकत्रात किंमत रूपये ५०,४२,०४०=६६ निघत असून, प्रस्तुतच्या साठेखतासाठी बाजारभाव मुल्याने किंमत रूपये ५१,००,०००/- धरून त्यावर रूपये ३,०६,०००/- (रूपये तीन लाख सहा हजार) चा मुद्रांक शुल्क दिला असे. मात्र उर्वरीत बांधकाम हे लिहून घेणार स्वखर्चाने पूर्ण करणार असल्याने लिहून घेणार व लिहून देणार यांचे दरम्यान खरेदीची एकत्रात ठरलेली किंमत रूपये ४२,९०,०००/- आहे.

वाय) लिहून घेणार यांनी प्रस्तुतचे साठेखताचा सर्व खर्च म्हणजेच मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी, पोस्टेज, टायपिंग, झेरॉक्स, वगैरे सर्व खर्च केलेला असून, खरेदीखताचा सर्व खर्च लिहून घेणार यांनीच करणेचा ठरलेले आहे. त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांचेवर रहाणार नाही.

| | | |
|-------|----|----|
| ब म त | | |
| २८३५ | ९८ | ४६ |
| २०१० | | |



परिशिष्ट - "अ"

तुकडी पुणे, पोट तुकडी ता. बारामती, मे. सब-रजिस्ट्रार साहेब बारामती, यांचे हद्दीतील गांव बारामती, ता. बारामती, जि. पुणे येथील बारामती नगरपरिषदेच्या हद्दीतील मुल्यांकन विभाग २.१ मधील गांधी चौकानजीकची वार्ड नं. २, महावीर पथ, सि.स.नं. ६ ते ८ व १० तसेच मुल्यांकन विभाग २.२ मधील कचेरी रोड वार्ड नं. २, सि.स.नं. ५७९ ते ५८१ अशा एकूण सात सिटी सर्व्हे नंबरसमधील ३६५.३२ चौ.मी. यांचे सविस्तर वर्णन येणेप्रमाणे :-

| वार्ड नं. | सि.स.नं. | क्षेत्र चौ.मी. | सत्ताप्रकार |
|-----------|----------|----------------|-------------|
| २ | ५७९ | १२४.६ | 'अ' |
| २ | ५८० | २१.७ | 'अ' |
| २ | ५८१ पै | ६७.७२ | 'अ' |
| २ | ६ | ५३.५ | 'अ' |
| २ | ७ | ३३.४ | 'अ' |
| २ | ८ | ४१.० | 'अ' |
| २ | १० | २३.४ | 'अ' |

एकूण ३६५.३२ चौ.मी.

यांसी एकत्रित चतुःसिमा येणेप्रमाणे :-

पूर्वेस :- लागु सि.स.नं. १ ते ५, सरकारी रस्ता (महावीर पथ) व सि.स.नं. ५८१ पै व सि.स.नं. ९

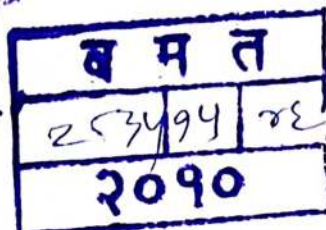
दक्षिणेस :- लागु सि.स.नं. ९, व सि.स.नं. ११

पश्चिमेस :- लागु सि.स.नं. ५७७, सि.स.नं. ५७८ मधील बोळ

उत्तरेस :- सरकारी रस्ता (कचेरी रोड)

येणेप्रमाणे चतुःसिमापूर्वक एकूण ७ सिटी सर्व्हे नंबरसमधील ३६५.३२ चौ.मी. क्षेत्रात बारामती नगरपरिषदेने सुधारीत प्रारंभ प्रमाणपत्र क्रमांक ३४/२००६-०७ ता. २३/२/२००७ ने मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाप्रमाणे व पुढे तारीख १८/५/२००९ रोजी व ८/१२/२००९ रोजी व २५/२/२०१० रोजी बारामती नगरपरिषदेने दिलेल्या बांधकामास मुदत वाढ दिलेल्या आदेशाप्रमाणे बांधत असलेली नियोजित बहुमजली इमारत ज्यामध्ये बेसमेंट, तळमजला, मॅझेनाईन फ्लोअर तसेच पहिला मजला व दुसरा मजला आहे. ती इमारत व येण्याजाण्याचा व हवा उजेडाचा समाईक हक्क ठेवलेला बोळ.

(यास "सदर जागा मिळकत" असे संबोधिले आहे.)



परिशिष्ट—ब

(मुल्यांकन विभाग २.२ कचेरी रोडवरील मिळकत)

परिशिष्ट—अ मध्ये नमूद केलेल्या गांव बारामती तालुका—बारामती, जि. पुणे येथील बारामती नगरपरिषदेच्या हद्दीतील मुल्यांकन विभाग २.१ मधील गांधी चौकानजीकची वार्ड नं. २, महावीर पथ, सि.स.नं. ६ ते ८ व १० तसेच मुल्यांकन विभाग २.२ मधील कचेरी रोड वार्ड नं. २, सि.स.नं. ५७९ ते ५८१ अशा एकूण सात सिटी सर्व्हे नंबरमधील ३६५.३२ चौ.मी. मध्ये बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीतील उत्तर बाजुकडील संपूर्ण बेसमेंटमधील गोडाऊन गाळा, तळ मजल्यातील पश्चिम—उत्तर बाजुकडील दुकान गाळा व मॅझेनाईन फ्लोअर याचे सविस्तर वर्णन खालीलप्रमाणे :-

अ) गोडाऊन गाळा यांचे सविस्तर वर्णन :-

मजला :- बेसमेंट
गोडाऊन गाळा नंबर :- १ (एक)
क्षेत्र :- १०९.३३ चौ.मी. म्हणजेच
११७६.४० चौ.फुट (बिल्टअप)

यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणे :-

पुर्वेस :- सि.स.नं. ५८१ मधील लिहून देणार नं. २ श्री. अशोक
किसनदास गुजर यांचे मालकीचा दुकान गाळा नं. २ व
सि.स.नं. ६ मधील बोळ
दक्षिणेस :- सि.स.नं. ८ मधील जागा, डक्ट, पायऱ्या
पश्चिमेस :- सि.स.नं. ५७८ मधील बोळ
उत्तरेस :- कचेरी रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमापूर्वक मुळ गोडाऊन गाळाचे क्षेत्र ९७.३३ चौ. मी. (बिल्टअप) आहे. त्या व्यतिरिक्त त्यातील जिन्याचे क्षेत्र ३.२२ चौ.मी. (बिल्टअप) आहे. पॅसेजचे क्षेत्र ६.६९ चौ.मी. (बिल्टअप) आहे व लिफ्टच्या जागेचे क्षेत्र २.०७ चौ.मी. (बिल्टअप) आहे. अशा रितीने जिना, पॅसेज व लिफ्ट यासह संपूर्ण गोडाऊन गाळाचे क्षेत्र १०९.३३ चौ.मी. (बिल्टअप) धरलेले असून, तो गोडाऊन गाळा या बिन ताब्याच्या साठेखताचा विषय आहे.



ब) दुकान गाळा नं. १ यांचे सविस्तर वर्णन :-

मजला :- तळ मजला
दुकान गाळा नंबर :- १ (एक)
क्षेत्र :- १०५.३० चौ.मी. म्हणजेच
११३३.०२ चौ.फुट (बिल्टअप)

यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणे :-

पुर्वेस :- दुकानगाळा नं. २, व सि.स.नं. ६ मधील बोळ
दक्षिणेस :- जिना, लिफ्ट व ओपन डक्ट
पश्चिमेस :- सि.स.नं. ५७८ मधील बोळ
उत्तरेस :- पायऱ्या व कचेरी रोड

येणेप्रमाणे चतुःसिमापूर्वक मुळ दुकान गाळाचे क्षेत्र १७.३३ चौ.मी. (बिल्टअप) असून या व्यतिरिक्त त्यातील उत्तर बाजुकडील कॅरीडॉरचे क्षेत्र ७.९६ चौ.मी. (बिल्टअप) आहे. अशा रितीने कॅरीडॉरसह दुकान गाळा नं. १ चे क्षेत्र १०५.३० चौ.मी. (बिल्टअप) धरलेले असून, त्या दुकान गाळासमोरील उत्तरेकडची रस्त्यापर्यन्तची संपूर्ण मोकळी जागा एकमेव वापरणेचे हक्कासह तो दुकान गाळा या बिन ताब्याच्या साठेखताचा विषय आहे.

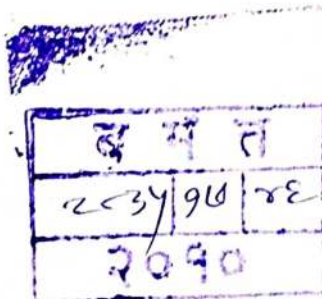
क) दुकान गाळा नं. १ मधील मॅझेनाईन फ्लोअरचे सविस्तर वर्णन :-

मजला :- मॅझेनाईन
क्षेत्र :- ३०.०९ चौ.मी. म्हणजेच
३२३.७६ चौ.फुट (बिल्टअप)

यांसी चतुःसिमा येणेप्रमाणे :-

पुर्वेस :- दुकानगाळा नं. २, व सि.स.नं. ६ मधील बोळ
दक्षिणेस :- जिना, लिफ्ट व ओपन डक्ट
पश्चिमेस :- सि.स.नं. ५७८ मधील बोळ
उत्तरेस :- दुकान गाळा नं. १

येणेप्रमाणे चतुःसिमापूर्वक मॅझेनाईन फ्लोअर या बिन ताब्याच्या साठेखताचा विषय आहे.



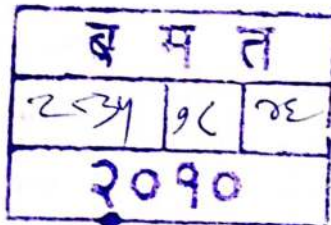
अनुसूची

समाईक सेवा सुविधा :-

- १) बीम, कॉलम, भिंती, ड्रेनेज व सेफ्टीक टँक.
- २) सि.स.नं. ६ मधील बोळ सर्वांना येणे—जाणेसाठी समाईकात ठेवलेला आहे.

राखीव सेवा व सुविधा :-

- १) पिण्याच्या पाण्यासाठी अंडरग्राऊंड स्टोअरेज टँक, ओव्हरहेड वॉटर स्टोअरेज टँक व इमारतीतील जिना फक्त लिहून घेणार व फ्लॅट/निवासी गाळे खरेदी घेणार हेच एकमेव मालकी हक्काने वापरणार आहेत.
- २) कुपनलिकेतून पाणी घेण्याचा हक्क, कुपनलिका व त्यावरील इले.मोटर. फक्त लिहून घेणार व फ्लॅट/निवासी गाळे खरेदी घेणार हेच एकमेव मालकी हक्काने वापरणार आहेत.
- ३) परिशिष्ट—अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा/प्लॉटमध्ये बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीवरील टेरेस हे फक्त फ्लॅट/निवासी गाळे खरेदी घेणार हेच एकमेव मालकी हक्काने आप—आपल्या फ्लॅटवरील वापरणार आहेत.
- ४) परिशिष्ट—अ मध्ये वर्णन केलेल्या जागा/प्लॉटमध्ये बांधत असलेल्या नियोजित इमारतीतील उत्तर बाजुकडील दुकान गाळा नं. १ च्या समोरील रस्त्यापर्यन्तची मोकळी जागा लिहून घेणार यांना एकमेव वापरणेचा हक्क ठेवलेला आहे.



येणेप्रमाणे बिनताब्याचा साठेखताचा करार आजरोजी बारामती मुक्कामी वाचून, समजून, उमजून, त्यावर साक्षीदारांसमक्ष सह्या करून लिहून दिला असे.

साठेखत लिहून देणार

१) श्री. प्रविण, किसनदास गुजर

सही - P.K. Guler

२) श्री. अशोककुमार किसनदास गुजर

सही - A.K. Guler

साठेखत लिहून घेणार :-

श्री. किशोरकुमार जिनदत्त शहा

सही - Shikhar

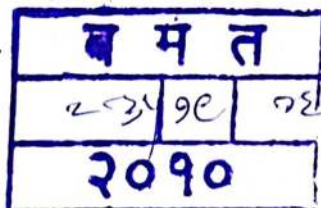
साक्षीदार :-

१) सही - Magade Uday Saheb

नांव - Magade Uday Saheb
पत्ता - Shahm Nagar, Baramati,
Dist. Pune.

२)

सही - Deepak M. Dabole
नांव - Deepak M. Dabole
पत्ता - Baramati
Dist. Pune -
Pin-413102



Gen - 26-11

या ठिकाणच्या कोषागारात / उपकोषागारात भरण्यात आलेल्या रोख रकमपेक्षे चलान भारतीय स्टेट बँकेमध्ये / भारतीय रिझर्व्ह बँकेमध्ये

| | | |
|-------|----|----|
| ब म त | | |
| २८३५ | २० | २६ |
| ३०९० | | |



C. T. S. 220

41.

ज. मीटर

वि.सं.नं. १०५ का कालकाय जोशियोगना हनुमते इ.व.नरतने

1) किरणदाम रंगिरादाम गुजर बाडिलाकेने
2) प्रिमवलाल रंगिरादाम गुजर
3) विनीतदाम रंगिरादाम गुजर (किरणदाम)
मि.स. 14.12.51 171

2/15

9413135

क्र. स. ११५६ का दर्शन माग्ये - मागलगत न. स. इ. ११५६
११५६ संनलडवायणी कायधानुसार न मा. स. का मागे खंडी
कायधानुसार धुध आकाशमे हवातर केले.

संबंधी [म. नं.]
प्र. वि. स. री

किं नु ३।
निगीत २५
(दशा) कुं

| | | |
|-------|----|----|
| ब म त | | |
| 2534 | 22 | 88 |
| २०१० | | |



29/9/2000

वाराणसी

H)

सुधा चिमणलाल गुजर
मिखील चिमणलाल गुजर
अनिल चिमणलाल गुजर
मेहुल चिमणलाल गुजर

श्री मिना मुखंजकुमार झा
श्री परिमल हरिचंद्र झा
श्री मर्चना हेमंत सेठ

पे. नं.
933
प्रमाण



सा. नि. म. अ.
द. वाराणसी

29/9/2000

20 दिसंबर 2000 ई. 24012000 नं. हप्प सौदुन
दिले मिना मुखंजकुमार झा, परिमल हरिचंद्र झा
व मर्चना हेमंत सेठ कोचे जायाची नोंद
कमी केकी

पे. नं.
313 प्रमाण

सा. नि. म. अ.
द. वाराणसी

29/9/2000

भा. दि. म. अ. का. स्तर
वाराणसी कोचे जायाची नोंद
दि. 20/12/2000
दि. 29/9/2000 चे
निर्णय प्रमाण

H)

प्रमाण दिसनदास गुजर

पे. नं. 499
प्रमाण

सा. नि. म. अ.
द. वाराणसी

जे कोर्ट आदेशावरून नोंद -

21/9/00 मे सिविल जज म. अ. डि. ज. को. वाराणसी म. अ. को. नं. 949
रेडिग 24/10/00 कोर्टात आदेश दि. 24/10/00 चे आदेशावरून
ज. अ. नं. 1 दि. 21/9/00 चे आदेशावरून न. अ. नं. 2 चे
धारक म. अ. नं. 2 व म. अ. नं. 1 जे म. अ. नं. 2 कोर्टाची
प्रतिहक्कात नोंद केली आहे

पे. नं. 949
प्रमाण

सा. नि. म. अ.
द. वाराणसी

9/2/90

400

...

...

Supersede
9/2/90
वाराणसी

2534 23 72
2090



31/12/11
RE 670
31/12/11

किसेनदास गुजर
जामेपुमार मेजोडुमार
सौ. रक्षा किसेनदास गुजर
कछे जामेपुमार मेजोडुमार

31/12/11
किसेनदास गुजर



वर्ष १९१०
मार्च १९१०
अप्रैल १९१०
मई १९१०
जून १९१०
जुलै १९१०
अगस्त १९१०
सितम्बर १९१०
अक्टोबर १९१०
नवम्बर १९१०
दिसम्बर १९१०

912190
912190
प. नरसिंह गुप्ता
नारायणी घुम

| | | |
|-------|----|----|
| ब म त | | |
| 2534 | 24 | 28 |
| 2090 | | |



727

Q. R., R. D., No. 8616, dated 10-9-26.]

RULED CARD

C. T. S. 20 c.

| | | | | |
|------------|------|----|----|----|
| सिरी स.नं. | ५ | १० | २० | ३० |
| | २० | २० | २० | २० |
| | २३.५ | | | |

१) निमोदाय संविदाय उत्तर
 २) निमोदाय संविदाय उत्तर
 ३) निमोदाय संविदाय उत्तर (निमोदाय)

निमोदाय संविदाय उत्तर
 S
 M.S.
 14.12.51

निमोदाय संविदाय उत्तर
 निमोदाय संविदाय उत्तर
 निमोदाय संविदाय उत्तर

लीजो जहाज र. नं. 300 टी. 20. ए. 72. 88 का नाम है 'ब्रिगिडा' ब्रिगिडा योनि' दुनिया का
 लिहाइल है करन उपाय के दिने इ. 2. 5. 7. 8 नरदन म. 40. 500 कि. मी. आननननननन 9. 12. 7. 8
 दु. 2. 5. 7. 8 ली. 2

| | |
|--|--|
| <p>3422009.04</p> <p>वृत्तीयपत्र नं. 6-2-40</p> <p>(R) चं १) किन्मतदास</p> <p>२) गीमणलाल ३)</p> <p>विनोदकुमार ४)</p> <p>लक्ष्मीबाई ५) मरुतबाई</p> <p>बाई मध्ये रानुमार</p> <p>२६ १०६ २-३-३४</p> <p>१०१३१६९</p> | <p>(H) किन्मतदास बंगीलदास गुजर</p> <p>१९५६ र्थमलवजीणी पायट गुजर व गा. दा. गा माणे संबंधी</p> <p>१९९६ र्थमलवजीणी पायट गुजर व गा. दा. गा माणे संबंधी</p> |
|--|--|

| | | |
|-------|----|----|
| म म त | | |
| २५५ | २८ | २६ |
| २०१० | | |



C. T. H. 20.

G. R. B. D., No. 8616, dated 10-9-20.]

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| १०८-० श्री. गिरीश प्र. गिरीश | १०८-० श्री. गिरीश |
|------------------------------------|----------------------|

9. विमलदास - चौहदार पुनार
2. विमलदास - चौहदार पुनार
3. विमलदास - चौहदार पुनार

नं. 17
14/12/51

2 Manti

१८/८-५८ वाक्यीपत्र २२२ (५) किशनदास रंगीछदास गुजर
 ३६२०५९.०५ (रु.)
 ५-३-५८
 ३) किशनदास (३)
 ४) किशनदास (३) किशन
 ५) गुजर ३) किशनदास
 ६) किशनदास (३) मध्ये
 ७) ल्यानुसार
 ८) १८/८-५८

| | | |
|---------|----|----|
| ब्र म त | | |
| २५५ | ३० | १८ |
| २०१० | | |



31.08.2017
 18.12.2017
 31.08.2017
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्

(17) श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्



श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्
 श्रीमान् श्रीमान् श्रीमान्

912190
 912190
 912190
 912190
 912190
 912190
 912190

ब म त
 254 39 26
 2090



वाराणसी लॉर्ड 2 सि स् न न ५८० प्रॉपर्टी 3 तारा

लॉर्ड नं. 2 1333
RULED CARD

C. T. S. 200.



1000-1-57-119
R. D. No. 8616, dated 16-9-28.

| | | |
|-----|------|------|
| 250 | 25-0 | 25.0 |
|-----|------|------|

1. विनोददास देवी कलदास पुनर
2. विनोददास देवी कलदास पुनर
3. विनोददास देवी कलदास पुनर
4. विनोददास देवी कलदास पुनर
5. विनोददास देवी कलदास पुनर
6. विनोददास देवी कलदास पुनर
7. विनोददास देवी कलदास पुनर
8. विनोददास देवी कलदास पुनर
9. विनोददास देवी कलदास पुनर
10. विनोददास देवी कलदास पुनर

| | |
|----------|-------------------------------|
| 30270700 | (1) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (2) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (3) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (4) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (5) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (6) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (7) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (8) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (9) विनोददास देवी कलदास पुनर |
| 30270700 | (10) विनोददास देवी कलदास पुनर |

| | | |
|------|----|----|
| व | प | त |
| 253 | 32 | 72 |
| 2090 | | |



पाना १: व. १. न. २ वि. स. न. ५८१ प्रॉपटी ३१११

832-20,000-1-37-312
P. R. D., No. 6016, dated 16-9-55.]

RULED CARD

1334

G. T. R. 208.



| | | |
|------------|------------|------------|
| 1. नं. १०० | 2. नं. १०० | 3. नं. १०० |
| 4. नं. १०० | 5. नं. १०० | 6. नं. १०० |
| 7. नं. १०० | 8. नं. १०० | 9. नं. १०० |

1. विमानदास रंगोददास गुजर
2. विमानदास रंगोददास गुजर
3. विमानदास रंगोददास गुजर
(क. वि. नं. १००) १५/१२/५१ १५/१२/५१
14/12/51 14/12/51

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. विमानदास रंगोददास गुजर | 2. विमानदास रंगोददास गुजर |
| 3. विमानदास रंगोददास गुजर | 4. विमानदास रंगोददास गुजर |
| 5. विमानदास रंगोददास गुजर | 6. विमानदास रंगोददास गुजर |
| 7. विमानदास रंगोददास गुजर | 8. विमानदास रंगोददास गुजर |
| 9. विमानदास रंगोददास गुजर | 10. विमानदास रंगोददास गुजर |

(पुरवटी पत्र)

P.T.O.

| |
|--------|
| ब म त |
| २३५३८४ |
| २०९० |



बारामती नगर परिषद, नियोजन प्राधिकरण.

क्र. :- १) महाराष्ट्र शासन राजपत्र जानेवारी १०, १९८०
२) महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९८०

१) महाराष्ट्र शासक व महाराष्ट्र प्रदेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ व महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम १९६५ चे कलम १८९

३) अर्जदार यांचा जबाब ता.

४) ओव्हरसियर यांचा रिपोर्ट ता.

सुधारित - : प्रारंभ प्रमाण-पत्र :-

174

अर्ज क्रमांक

प्रारंभ पत्राचा क्रमांक

38
200E-06

दिनांक 23/2/2006

अनंददास श्री.

ब्रह्मन्ती नगरपरिषदेच्या कक्षतील घर क्रमांक १८८

सि. स. न. ५७९, १ शॉर्ट नं. १, २, ३, बोर्ड नं. २

ज्या तुमचे मालकीच्या जागिमध्ये तळ-मजला, पहिला-मजला, दुसरा-मजला, सेप्टीक गंधर्तीचा संडास विशेष फोरवर्ड

वृद्धस्य बांधवकामं करण्यास परवानगी मिळणेकरिता तुम्ही दिनांक²⁹/14/2006 नी सादर केलेल्या अर्जावरून

हुम्नांस पुढील शर्तीस अधिन राहुन सोबतच्या मंजूर नकाशा वरहुकुम बांधकाम सुरु करण्यासाठी प्रमाण-पत्र देणेत येत आहे.

१) हे प्रमाण-पत्र दिल्याचे तारखेपासून एक वर्ष पर्यंत वैध राहील. एक वर्षात काम पूर्ण न झाल्यास मुदत संपण्यापूर्वी परवानगी आदेशाने नुतनीकरण करून घेणे बंधनकारक आहे.

२) मंजूर नकाशानुसार दिलेल्या परवानगी व्यक्तिरिक्त जादा कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. अथवा नियोजन प्राधिकरणाच्या (मुख्याधिकारी यांच्या) लेखी व स्पष्ट परवानगी घाचून कोणत्याही फेरबदल करता येणार नाही.

३) जो त्यापरीत काम झाल्यावर नगरपरिषद ओन्सरसियर यांचेकडून चेक करून घेऊन फ्लिथ सर्दिकिफिकेट घेतल्याशिवाय पुढील काम करू नये अन्यथा आपली परवानगी स्थगित ठेवण्यात येईल.

४) बांधकाम केवल स्वतःच्या मालकी हक्काप्रमाणे केले पाहिजे मालकी हक्कावद्दल कोणताही वाद उपस्थित झाल्यास त्यास नगर परिषद जबाबदार राहणार नाही.

५) प्रस्तुत प्रारंभ प्रमाणपत्राद्वारा देण्यात आलेली परवानगी रद्द करण्याचा अथवा त्यामध्ये सुधारणा व फेरवदल करण्याचा अधिकार महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ अन्वये राखून ठेवला आहे.

६) जागा विगारशेती झाल्याशिवाय बांधकाम सुरु करू नये.

६) जागा विगाररोती झाल्याशिवाय बांधकाम सुरु करू नये.

७) बारामती शहराच्या मंजूर नगररचना योजनेनुसार विकास आराखड्यानुसार बांधात झालेली व सोबतच्या मंजूर नकाशात दर्शविलेले क्षेत्र खुले ठेवावे त्यात कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

८) बांधकाम पूर्ण झाल्यावर एक महिन्याच्या आत नियोजन प्राधिकरण मुख्याधिकारी याचेकड लक्षां अज करून वापरणेसाठी परवानगी अर्ज मिळवावा अशा वापर परवान्याखेरीज जागेचा वापर सुरु करता येणार नाही केल्यास तो महापाठ्य प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीनुसार कायदेशीर कारवाई केल्यानेंतर दंडाची आकारणी होईल.

केल्यानंतर दंडाची आकरणी हाईल.
१) इमारतीच्या आवारात कर्मात कमी झाले लावून त्याची जोपासना करावी.
२) इमारतीच्या आवारात कर्मात कमी झाले लावून त्याची जोपासना करावी.

१०) रस्तेवर बांधकामाचे साहित्य ठेवून रस्तेवर अडथळा करू नये.

१०) रस्तेवर बांधकामाचे साहित्य ठेवून रस्तेवर अडथळा करू नये.
११) नियोजन बांधकाम भुक्कंपरोधक करण्याचे दृष्टीने सक्षम स्थापत्य अभियंत्याकडून त्याचे भारतीय मालक संस्थेने प्रमाणित केल्याप्रमाणे नकाशे परवाना धारकाने प्राप्त करून त्याची प्रत नगरपरिषदेकडे दाखल करवी.
व त्या आराखड्याप्रमाणे सदर अभियंत्याच्या देखरेखीखाली बांधकाम पुर्तता करून घेण्याची जबाबदारी अर्जदारावर राहिल.

अर्जुनदावर राहिल.

१२) इमारतीच्या टॉरेन्सरील पावसाचे पाणी जमिनीत सोडणे व जिरवेणेची स्वतंत्र व्यवस्था करण्याचे शर्तीवर (Rain Water Harvesting) आदेश दिनांक ५/१०/२०१८ रोजी काढण्यात आला.

(Rain Water Harvesting) से संबंधित
 देशाधिकारी को जानकारी
 अधिकारक वारिग
 30 दिनों 951301200E अन्तर्गत रिपोर्ट

प्रत - नगर भुमापन अधिकारी सौ. नरनाथजी ओंडर
वारामती. २२/२००६-०७ या ३१/०३/०७

वाराणसी. १२/२००६-०७ का आदेश
२००६ का आदेश आदेश आदेश

| | | |
|-------|----|----|
| ब ब त | | |
| 234 | 36 | 78 |
| 2090 | | |



बारामती नगरपरिषद कार्यालय,
बानप/कार्या.१४/८३२/२०१०
दिनांक :- २५/२/२०१०

प्रति,

श्री श्रीमती अश्वेनकुमार किसनदास गुजर
प्रविण किसनदास गुजर
—रा. बारामती—

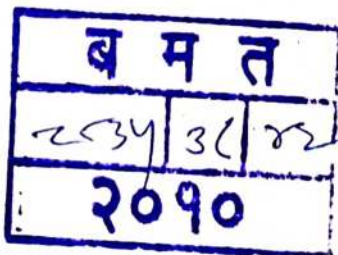
विषय :- बांधकामास मुदतवाढ मिळण्याबाबत.

संदर्भ :- आपला दिनांक १०/२/२०१० रोजीचा प्राप्त अर्ज.

आपण वरील संदर्भात पत्रानुसार आपला बांधकाम परवानगी आदेश क्रमांक. ३४/२००६-२००७ दिनांक २३ / २ / २००७चा मंजूर नकाशास आपण मुदत वाढ मागणी केलेली आहे. त्यानुसार आपणास सदरच्या मंजूर नकाशास पुढील एक वर्षाकरीता म्हणजे दिनांक २२/२/२०११ अखेर पर्यंत मुदत वाढ देण्यात येत आहे. सदरची मुदत वाढ ही प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या शर्तीस अधीन राहून देण्यात आलेली असे.




मुख्याधिकारी
बारामती नगरपरिषद, बारामती



STAMPS OF APPROVAL

हुआरिल

अर्जदार श्री/श्रीमती अशोक कुमार निवासी बारामती
 जिल्हा पुणे जिल्हा पुणे जिल्हा पुणे
 शर्यानुसार बांधकाम परवानगी आदेश नं. 38
2021 ता. 23/12/2006
 सुपारिलेल्या दुरुस्तीसाठी ता. 22/12/2006
 पर्यंतच्या मुदतीपर्यंत बांधकाम कार्यास मंजूरी
 देण्यात येत आहे.
 मुद्राधिकारी
 बारामती नगर परिषद, बारामती.

AREA STATEMENT

PLOT AREA NO 579 = 124.6

PLOT AREA NO 580 = 21.7

PLOT AREA NO 581 = 67.72

PLOT AREA NO 6 = 53.5

PLOT AREA NO 7 = 55.4

PLOT AREA NO 8 = 41.00

PLOT AREA NO 10 = 23.4

1) TOTAL PLOT AREA = 365.32

TOTAL PLOT AREA = 365.32

1) AREA UNDER ROAD A = 29.20

2) AREA UNDER ROAD A = 16.49

TOTAL PLOT AREA = 319.63

1) TOTAL FSI. ALLOWED = 0.60% COVERAGE

2) AREA ALLOWED = 191.77 SQ.M.

3) BESMENT FLOOR AREA = 177.81 SQ.M.

4) GROUND FLOOR AREA = 191.44 SQ.M.

5) FIRST FLOOR AREA = 190.74 SQ.M.

6) SECOND FLOOR AREA = 190.74 SQ.M.

ब म त
 23/12/2006
 2090



BRIEF SPECIFICATIONS

- 1) R.C.C. FRAMED STRUCTURE
- 2) B.K. WALL IN C.M./ PLASTERED
- 3) T.W. DOOR & STEEL WINDOWS
- 4) M.M. TILE FLOORING
- 5) W.P. COURSE ON TOP SLAB
- 6) EXTERNAL & INTERNAL WALLS 150MM THK.

DOORS & WINDOWS

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1) D = 0.91 X 2.13 | 1) W = 1.52 X 1.21 |
| 2) D1 = 0.76 X 2.13 | 2) W1 = 1.52 X 0.91 |
| 3) OP = 0.91 X 2.13 | 3) W2 = 1.21 X 1.21 |
| 4) RS = 2.13 X 2.13 | 4) W3 = 0.91 X 1.22 |
| 5) V = 0.60 X 0.91 | 5) W4 = 1.52 X 1.98 |

SHOWN THUS

| | | |
|-------------------|-------|-----|
| PLOT BOUNDRY | BLACK | --- |
| PROPOSED BUILDING | RED | --- |
| DRAINAGE LINE | BLUE | --- |

OWNER NAME :-

MR. PRAVIN K. GUJAR

P. K. Gujar

MR. ASHOK K. GUJAR

A. K. Gujar

ARCHITECTS SIGN.



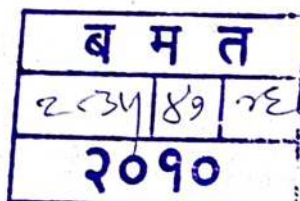
PROPOSED COMMERCIAL & RESIDENTIAL
COMPLEX AT KACHERI ROAD BARAMATI
FOR PRAVIN K. GUJAR & ASHOK K GUJAR
CTS. 579, 580, 581, 6, 7, 8, 10 WARD NO. 2
BARAMATI (DIST PUNE)

S.V. SHAH & ASSO

| | |
|---------|-----------|
| ORN BY | SIDDHARTH |
| DATE | 20/7/2006 |
| CND. BY | NANDITA |
| APPD BY | NANDITA |
| SCALE | |

MRS. NANDITA S. SHAH - B.Arch.

ARCHITECTS, INTERIOR & LANDSCAPE DESIGNERS & CONSULTING ENGRS.
(REGISTRATION NO. - CA/2001/28096)
SANMATI, MARWAD PETH, BARAMATI
PH. NO. 224291/9850697522/9850056860
AUTHORISED PANEL VALUERS MHFC, LIC. OF INDIA
AUTHORISED PANEL ARCHITECT OF MAH. STATE AGRI. MKT. BOARD



Election Commission of India
भारत निवडणूक आयोग
IDENTITY CARD
ओळखपत्र

NT/0043/0255/264264

Elector's Name
मतदाराचे नाव

Gujar Pravinkumar
गुजर प्रविणकुमार

Father's/Mother's/
Husband's Name Kisandas

वडील/आई/पतिचे नांव किसनदास

Sex M लिंग पु

Age on 1.1.94

1.1.94 रोजी वय

41

Address/ पत्ता

0

1. Baramati (B.N.P.)

2. Baramati Dist. Pune

3. 0

4. कंचेरी (वा.न.पा.)

5. 1. बारामती जि. पुणे



Electoral Registration Officer
मतदार नोंदणी अधिकारी

For 255 Baramati
255 बारामती

Assembly Constituency
विधानसभा मतदारसंघा करिता

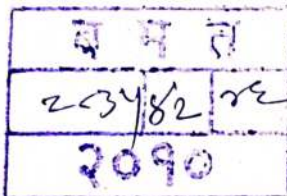
Place/स्थळ Baramati

बारामती

Date/दिनांक 10/11/94

This card may be used as an identity card
under different Government schemes.

हे पत्र शासनाच्या विविध योजनांसाठी ओळखपत्र म्हणून
उपयोगात आणता येईल.



Election Commission of India
भारत निवडणूक आयोग
IDENTITY CARD
ओळखपत्र

CRM2278885



मतदाराचे नांव : अशोककुमार किसनदादा गुजर

Elector's Name : Ashokkumar Kisanadas Gujar

वडीलांचे नांव : किसनदादा गुजर

Father's Name : Kisanadas Gujar

लिंग : पू Sex : M

1/1/2006 रोजी वय : 50

Age as on 1/1/2006

CRM2278885

पत्ता 190, कचेरी रोड (शाक बरी वार्ड),
बारामती
गाव बारामती
तालुका बारामती
जिल्हा पुणे- 413102



Address 190, Kacheri Rd (Shak Bari Ward),
Baramati
Village Baramati
Taluka Baramati
District Pune- 413102

Signature

मतदार नोंदणी अधिकारी
255-बारामती विधानसभा मतदारसंघा करिता
Electoral Registration Officer
For 255-Baramati Assembly Constituency

स्थळ : बारामती

Place : Baramati

दिनांक/Date : 5/2/2007

हे पत्र शासनाच्या विविध योजनांसाठी ओळखपत्र म्हणून उपयोगात आणता येईल.
This card may be used as an Identity Card under
different Government Schemes 74/ 91

Election Commission of India
भारत निवडणूक आयोग
IDENTITY CARD
ओळखपत्र

CRM2260958



Electors Name
नाम
Isamiya Kasm Atar
वडीलांचे नांव
Isamiya Kasm Atar
Father's Name
Genaba
पु
45

पत्ता
Baramati Dist. Pune

राज्य
पुणे



Electoral Registration Officer
मतदार नोंदणी अधिकारी

255 Baramati
254 Baramati

Assembly Constituency
विधानसभा मतदारसंघा करिता

स्थळ Baramati
दिनांक 8/1/95

This card may be used as an Identity card
under different Government schemes.
पत्र शासनाच्या विविध योजनांसाठी ओळखपत्र म्हणून
उपयोगात आणता येईल.

भारत निवडणूक आयोग
Election Commission of India
ओळखपत्र
IDENTITY CARD

CRM2260958



मतदाराचे नांव : इसमीया कासम अतार
Elector's Name : Isamiya Kasm Atar
वडीलांचे नांव : कासम अतार
Father's Name : Kasm Atar
लिंग : पू Sex : M
1/1/2006 रोजी वय : 48
Age as on 1/1/2006 : 48

CRM2260958

पत्ता 104-3, कसाब गल्ली,
शंकर भोई तालीम वार्ड
गाव बारामती
तालुका बारामती
जिल्हा पुणे- 413102

Address 104-3, Kasab Lane
Shankar Bhoi Talim Vard
Village Baramati
Taluka Baramati
District Pune- 413102

मतदार नोंदणी अधिकारी
255-बारामती विधानसभा मतदारसंघा करिता
Electoral Registration Officer
For 255-Baramati Assembly Constituency

स्थळ : बारामती
Place : Baramati
दिनांक/Date : 29/1/2007

हे पत्र शासनाच्या विविध योजनांसाठी ओळखपत्र म्हणून उपयोगात आणता येईल.
This card may be used as an Identity Card under
different Government Schemes 47/ 61

ब म त
254 83 22
2090



ओळख देणार यांचा गोष्टवारा

फोटो

सही व अंगठा

१) नाव:- विठ्ठलराय शैलवा फारुख

पत्ता:- हुजूमडी

घर नं./ गल्ली, :-

पेठ / वसाहत :-

गांव :- हुजूमडी

तालुका :- काराचणी

जिल्हा :- पुणे



Reshu



२)

फोटो

सही व अंगठा

नाव:- इरफानाबाई काशम अहमद

पत्ता:- खजानरवाडी, काराचणी

घर नं./ गल्ली, :- खजानरवाडी

पेठ / वसाहत :-

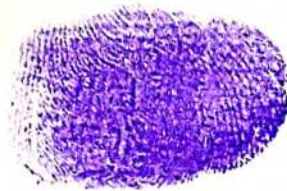
गांव :- काराचणी

तालुका :- काराचणी

जिल्हा :- पुणे



इरफानाबाई काशम अहमद



ब म त
२८३१/४४/२८
२०१०



Monday, 25 November 2014
11 PM

दुय्यम निबंधक: बारामती

नोंदणी 63 म.
Regn. 63 m.e.



3/2010
1:33 pm










दुय्यम निबंधक:
बारामती

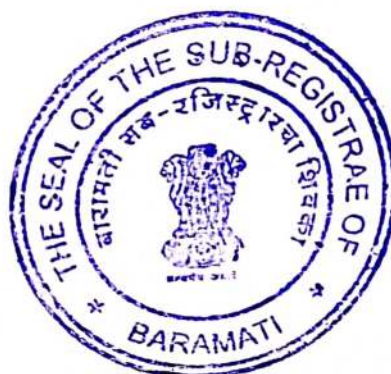
दस्त गोषवारा भाग-1

| |
|--------------------|
| बमत |
| दस्त क्र 2835/2010 |
| २५/११ |

क्रमांक : 2835/2010

नाचा प्रकार : करारनामा

| क्र. पक्षकाराचे नाव व पत्ता | पक्षकाराचा प्रकार | छायाचित्र | अंगठ्याचा ठसा |
|---|---|--|---|
| नाव: किशोर उर्फ किशोरकुमार जिनदत्त शहा - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: - गल्ली/रस्ता: - ईमारतीचे नाव: - ईमारत नं: - पेट/वसाहत: - शहर/गाव: महावीरपथ बारामती तालुका: बारामती पिन: - पॅन नम्बर: | लिहून घेणार वय 51 सही  |  62672 - 208035 |  |
| नाव: प्रविण उर्फ प्रविणकुमार किसनदास गुजर - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: - गल्ली/रस्ता: - ईमारतीचे नाव: - ईमारत नं: - पेट/वसाहत: - शहर/गाव: कचेरी रोड बारामती तालुका: बारामती पिन: - पॅन नम्बर: | लिहून देणार वय 51 सही  |  62672 - 208036 |  |
| नाव: अशोक उर्फ अशोककुमार किसनदास गुजर - - पत्ता: घर/फ्लॅट नं: सदर गल्ली/रस्ता: - ईमारतीचे नाव: - ईमारत नं: - पेट/वसाहत: - शहर/गाव: - तालुका: - पिन: - पॅन नम्बर: AKJPG5530C | लिहून देणार वय 53 सही  |  62672 - 208037 |  |



दस्त गोषवारा भाग - 2

बमत

दस्त क्रमांक (2835/2010)

२६/०६

दस्त क्र. [बमत-2835-2010] चा गोषवारा
बाजार मुल्य : 5100000 मोबदला 4290000 भरलेले मुद्रांक शुल्क : 306000

दस्त हजर केल्याचा दिनांक : 30/03/2010 04:07 PM
निष्पादनाचा दिनांक : 29/03/2010

दस्त हजर करणा-याची सही :

[Signature]

दस्ताचा प्रकार : (25) करारनामा

दस्त अनुच्छेद प्रकार: करारनामा

शिकका क्र. 1 ची वेळ : (सादरीकरण) 30/03/2010 04:07 PM
शिकका क्र. 2 ची वेळ : (फी) 30/03/2010 04:09 PM
शिकका क्र. 3 ची वेळ : (कबुली) 30/03/2010 04:10 PM
शिकका क्र. 4 ची वेळ : (ओळख) 30/03/2010 04:10 PM

दस्त नोंद केल्याचा दिनांक : 30/03/2010 04:11 PM

ओळख :

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

1) विश्वनाथ गेनबा केसकर , घर/फ्लॅट नं: - *[Signature]*

गल्ली/रस्ता: -

ईमारतीचे नाव: -

ईमारत नं: -

पेठ/वसाहत: -

शहर/गाव: गुनवडी

तालुका: बारामती

पिन: -

2) इसामियाँ कासम आतार , घर/फ्लॅट नं: *[Signature]*

गल्ली/रस्ता: -

ईमारतीचे नाव: -

ईमारत नं: -

पेठ/वसाहत: -

शहर/गाव: बारामती

तालुका: बारामती

पिन: -

पावती क्र.: 2835 दिनांक: 30/03/2010
पावतीचे वर्णन
नांव: किशोर उर्फ किशोरकुमार जिनदत्त शहा - -

30000 : नोंदणी फी
920 : नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची
नक्कल (अ. 11(2)),
रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) ->
एकत्रित फी

30920: एकूण

दु. निबंधकाची सही, बारामती

प्रमाणित करण्यात येते की,
या दस्तामध्ये

एकूण *[Signature]* पाने आहेत.

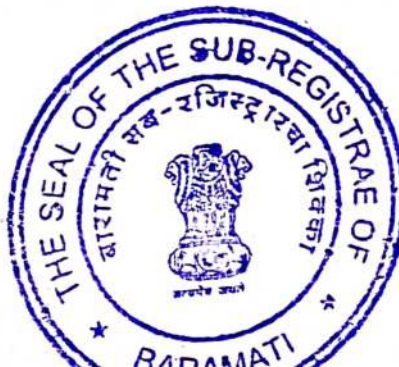
सह दुय्यम निबंधक वर्ग २
बारामती

पहिले नंबरचे पुस्तकाचे
२५३५... नंबरची नोंदला.

सह दुय्यम निबंधक वर्ग २
बारामती

दिनांक : 30/3 /2010

दु. निबंधकाची सही
बारामती





दस्तक्रमांक व वर्ष: 2835/2010

Tuesday, March 30, 2010

4:11:53 PM

दुय्यम निबंधक: बारामती

सूची क्र. दोन INDEX NO. II

नोंदणी 63 म.

Regn. 63 m.e.

गावाचे नाव : बारामती शहर

- (1) विलेखाचा प्रकार, मोबदल्याचे स्वरूप करारनामा
व बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या करारनामा
बाबतीत पट्टाकार आकारणी देतो करारनामा
की पट्टेदार ते नमूद करावे) मोबदला रु. 4,290,000.00
बा.भा. रु. 5,100,000.00

- (2) भू-मापन, पोटहिस्सा व घरक्रमांक
(असल्यास)

(1) सिटिएस क्र.: 579 वर्णन: मौजे बारामती येथील वार्ड नं. 2 सि.स.नं. 579 क्षेत्र 124.6 चौ.मी. , सि.स.नं. 580 क्षेत्र 21.7 चौ.मी. , सि.स.नं. 581 पै क्षेत्र 67.72 चौ.मी. , सि.स.नं. 6 क्षेत्र 53.5 चौ.मी. , सि.स.नं. 7 क्षेत्र 33.4 चौ.मी. , सि.स.नं. 8 क्षेत्र 41.0 चौ.मी. , सि.स.नं. 10 क्षेत्र 23.4 चौ.मी. यासर्वांचे एकुण क्षेत्र 365.32 चौ.मी. मध्ये बांधलेल्या आर.सी.सी. इमारतीतील बेसमेंट गोडावुन गाळा नं. 1 क्षेत्र 109.33 चौ.मी. म्हणजेच 1176.40 चौ.फुट बिल्टअप एरिया तसेच तळमजल्यातील दुकान गाळा नं. 1 क्षेत्र 105.30 चौ.मी. म्हणजेच 1133.20 चौ.फुट बिल्टअप एरिया तसेच सदर दुकान गाळा नं. 1 मधील मॅझेनाईन क्षेत्र 30.09 चौ.मी. म्हणजेच 323.76 चौ.मी. बिल्टअप एरिया या मिळकती खरेदी देण्याचे ठरविले असे.

- (3) क्षेत्रफळ

(1)

- (4) आकारणी किंवा जुडी देण्यात
असेल तेव्हा

(1)

- (5) दस्तऐवज करून देण्या-या
पक्षकाराचे व संपूर्ण पत्ता नाव किंवा
दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा
किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादीचे
नाव व संपूर्ण पत्ता

(1) प्रविण उर्फ प्रविणकुमार किसनदास गुजर - -; घर/प्लॉट नं: -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: -; शहर/गाव: कचेरी रोड बारामती; तालुका: बारामती; पिन: -; पॅन नम्बर: ABJPG2835R.
(2) अशोक उर्फ अशोककुमार किसनदास गुजर - -; घर/प्लॉट नं: सदर; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: -; शहर/गाव: -; तालुका: -; पिन: -; पॅन नम्बर: AKJPG5530C.

- (6) दस्तऐवज करून घेण्या-या
पक्षकाराचे नाव व संपूर्ण पत्ता किंवा
दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा
किंवा आदेश असल्यास, वादीचे नाव
व संपूर्ण पत्ता

(1) किशोर उर्फ किशोरकुमार जिनदत्त शहा - -; घर/प्लॉट नं: -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: -; शहर/गाव: महावीरपथ बारामती; तालुका: बारामती; पिन: -; पॅन नम्बर: ADWPS9417L.

- (7) दिनांक करून दिल्याचा 29/03/2010
(8) नोंदणीचा 30/03/2010
(9) अनुक्रमांक, खंड व पृष्ठ 2835 /2010
(10) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क रु 306000.00
(11) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी रु 30000.00
(12) शेरा



मी नक्कल करित

मी वाचली

मी बळवात बसत

अरसल वरहुकूम नक्कल

सह दुय्यम निबंधक वर्ग २
बारामती



इतर
पावती

Original/Duplicate

11/0

Tuesday, 25 November 2014

नोंदणी क्र. :39म

1:11 PM

Regn.:39M

पावती क्र.: 14427

दिनांक: 25/11/2014

गावाचे नाव: बारामती शहर

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: वमत-0-2014

दस्तऐवजाचा प्रकार :

सादर करणाऱ्याचे नाव: अँड गुलाबराव बाजीराव गावडे

वर्णन सि.स.नं.579 ,580,581,6,7 ,8 ,10 "सम्यक ज्वेलर्स " दुकान गाळा नं.1 चा सन

1985 ते 2014 शोध

शोध व निरीक्षणे

रु. 750.00

एकूण:

रु. 750.00

BMT

1); देयकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 750/-

सह.दुय्यम निबंधक वर्ग-
बारामती

Dt. 25/11/2014

Annexure 'B'

| | | |
|----|---|--|
| 1 | a) Name of the Branch/ Business Unit/Office seeking opinion. | State bank of India Baramati Branch, Tal.Baramati,Dist.Pune |
| | b) Reference No. and date of the letter under the cover of which the documents tendered for scrutiny are forwarded. | SBI/BMT/PBD/ Hsg Search/14-15 |
| | c) Name of the Borrower. | Chandukaka Saraf and sons private limited |
| 2. | a) Name of the unit/concern/ company / person offering the property/ (ies) as security. | Mr.Kishor@ Kishorkumar Jindatta Shah |
| | d) Constitution of the unit/concern/ person / body /authority offering the property for creation of charge. | Mr.Kishor@ Kishorkumar Jindatta Shah |
| | e) State as to under what capacity is security offered (whether as joint applicant or borrower or as guarantor, etc.) | Borrower |
| 3. | Complete or full description of the immovable property/ (ies) offered as security including the following details. | As per mentioned schedule property |
| | (a) Survey No. | CTS.no.6 to 8,10, 579- 581 |
| | (b) Door/House no.(in case of house property) Flat | As per mentioned in schedule of the property |
| | (c) Extent/ area including plinth/ built up area in case of house property | As per mentioned in schedule of the property |
| | (d) Locations like name of the place, village, city, registration, sub-district etc. Boundaries. | Main road,Mahavir path ward no 2 of ,Baramati municipal council Baramati As per mentioned in schedule of the property |



1q

a) Particulars of the documents scrutinized-serially and chronologically.
 (a) Nature of documents verified and as to whether they are originals or certified copies or registration extracts duly certified. **Note** : Only originals or certified extracts from the registering/land/ revenue/ other authorities be examined.

| Sr NO | Date | Name/ Nature of the Document | Original/certified copy/ certified extract/ Photocopy etc. | In case of copies, whether the original was scrutinized by the Advocate. |
|-------|---|---|--|--|
| 1 | 30/03/2010 | Registered agreement to Sale deed | Original | Yes |
| 2 | 30/03/2010 | Index II of registered agreement to Sale deed | Certified | Yes |
| 3 | 30/03/2010 | Receipt of registered agreement to Sale deed | Original | Yes |
| 4 | 26/07/2011 | Registered Sale deed | Original | Yes |
| 5 | 26/07/2011 | Index II of registered sale deed | Certified | Yes |
| 6 | 26/07/2011 | Receipt of registered sale deed | Original | Yes |
| 7 | 01/02/2010 | CTS.no.6 to 8,10, 579 -581 | Certified | Yes |
| 8 | 23/02/2007 | Permission for building construction issued by Baramati Municipal Council | Certified | Yes |
| 9 | 23/02/2007 | Sanctioned building plan | Certified | Yes |
| 10 | 07/05/2011 | Occupancy certificate Issued by Baramati municipal council | Certified | Yes |
| 11 | 19/07/2011 | Deed of declaration at sr.no.6229/2011 | | |
| 5. | Whether certified copy of all title documents are obtained from the relevant sub-registrar office and compared with the documents made available by the proposed mortgagor? (Please also enclose all such certified copies and relevant fee receipts along with the TIR.) | | | Yes |
| 6. | a)Whether the records of registrar office or revenue authorities relevant to the property in question are available for verification through any online portal or computer system? | | | Yes |
| | b)If such online/computer records are available, whether any verification or cross checking are made and the comments/ findings in this regard. | | | Yes |
| | c)Whether the genuineness of the stamp paper is possible to be got verified from any online portal and if so whether such verification was made? | | | Yes |
| 7. | a) Property offered as security falls within the jurisdiction of which sub-registrar office? | | | Baramati Sub-Registrar office |
| | b)Whether it is possible to have registration of documents in respect of the property in question, at more than one office of sub-registrar/district registrar/registrar-general. If so, please name all such offices? | | | No |
| | f)Whether search has been made at all the offices named at (b) above? | | | No |



and chronologically.
re originals or certified
or certified extracts
copies.
the

| | | |
|-----|---|--|
| | g) Whether the searches in the offices of registering authorities or any other records reveal registration of multiple title documents in respect of the property in question? | No |
| | Chain of title tracing the title from the oldest title deed to the latest title deed establishing title of the property in question from the predecessors in title/interest to the current title holder. And wherever Minor's interest or other clog on title is involved, search should be made for a further period, depending on the need for clearance of such clog on the Title. In case of property offered as security for loans of Rs. 1.00 crore and above, search of title/ encumbrances for a period of not less than 30 years is mandatory. (Separate Sheets may be used) | Enclosed herein below as detailed in tracing of title |
| 9. | Nature of Title of the intended Mortgagor over the Property (whether full ownership rights, Leasehold Rights, Occupancy / Possessory Rights or Inam Holder or Govt. Grantee/Allottee etc.) | Party has ownership right by way of registered sale deed |
| 10. | If leasehold, whether; | Not applicable |
| | a) lease Deed is duly stamped and registered | Not applicable |
| | b) lessee is permitted to mortgage the Leasehold right, | Not applicable |
| | c) duration of the Lease/unexpired period of lease, | Not applicable |
| | d) if, a sub-lease, check the lease deed in favour of Lessee as to whether Lease deed permits sub-leasing and mortgage by Sub- Lessee also. | |
| | e) Whether the leasehold rights permits for the creation of any superstructure (if applicable)? | Not applicable |
| | f) Right to get renewal of the leasehold rights and nature thereof. | Not applicable |
| 11. | If Govt. grant/ allotment/Lease-cum/Sale Agreement, whether; | Not applicable |
| | grant/ agreement etc. provides for alienable rights to the mortgagor with or without conditions, | Not applicable |
| | the mortgagor is competent to create charge on such property , | Not applicable |
| | whether any permission from Govt. or any other authority is required for creation of mortgage and if so whether such valid permission is available. | Not applicable |
| 12. | If occupancy right, whether; | Not applicable |
| | a) Such right is heritable and transferable, | |
| | b) Mortgage can be created. | Not applicable |
| 13. | Nature of Minor's interest, if any and if so, whether creation of mortgage could be possible, the modalities/procedure to be followed including court permission to be obtained and the reasons for coming to such conclusion. | Not applicable |
| 14. | If the property has been transferred by way of Gift/Settlement Deed, whether: | Not applicable |
| | a) The Gift/Settlement Deed is duly stamped and registered; | Not applicable |
| | b) The Gift/Settlement Deed has been attested by two witnesses | Not applicable |
| | c) The Gift/Settlement Deed transfers the property to Donee; | Not applicable |
| | d) Whether the Donee has accepted the gift by signing the Gift/Settlement Deed or by a separated writing or by implication or by actions; | Not applicable |
| | e) Whether there is any restriction on the Donor in executing the gift/settlement deed in question; | Not applicable |
| | f) Whether the Donee is in possession of the gifted property; | Not applicable |



| | | |
|-----|--|----------------|
| | g) Whether any life interest is reserved for the Donor or any other person and whether there is a need for any other person to join the creation of mortgage; | Not applicable |
| | h) Any other aspect affecting the validity of the title passed through the gift/settlement deed. | Not applicable |
| 15. | (a) In case of partition/family settlement deeds, whether the original deed is available for deposit. If not the modality/procedure to be followed to create a valid and enforceable mortgage. (b) Whether mutation has been effected and whether the mortgagor is in possession and enjoyment of his share. (c) Whether the partition made is valid in law and the mortgagor has acquired a mortgagable title thereon. (d) In respect of partition by a decree of court, whether such decree has become final and all other conditions/ formalities are completed/ complied with. (e) Whether any of the documents in question are executed in counterparts or in more than one set? If so, additional precautions to be taken for avoiding multiple mortgages? | Not applicable |
| 16. | Whether the title documents include any testamentary documents /wills? (a) In case of wills, whether the will is registered will or unregistered will? (b) Whether will in the matter needs a mandatory probate and if so whether the same is probated by a competent court? (c) Whether the property is mutated on the basis of will? (d) Whether the original will is available? (e) Whether the original death certificate of the testator is available? (f) What are the circumstances and/or documents to establish the will in question is the last and final will of the testator? (Comment on the circumstances such as the availability of a declaration by all the beneficiaries about the genuineness/ validity of the will, all parties have acted upon the will, etc., which are relevant to rely on the will, availability of Mother/Original title deeds are to be explained.) | Not applicable |
| 17. | (a) Whether the property is subject to any wakf rights? (b) Whether the property belongs to church/ temple or any religious/other institutions having any restriction in creation of charges on such properties? (c) Precautions/ permissions, if any in respect of the above cases for creation of mortgage? | Not applicable |
| 18. | (a) Where the property is a HUF/joint family property, mortgage is created for family benefit/legal necessity, whether the Major Coparceners have no objection/join in execution, minor's share if any, rights of female members etc. (b) Please also comment on any other aspect which may adversely affect the validity of security in such cases? | Not applicable |

Not applicable
Not applicable
Not applicable

| | | |
|-----|---|----------------|
| | (a) Whether the property belongs to any trust or is subject to the rights of any trust? | Not applicable |
| | (b) Whether the trust is a private or public trust and whether trust deed specifically authorizes the mortgage of the property? | Not applicable |
| | (c) If so additional precautions/permissions to be obtained for creation of valid mortgage? | Not applicable |
| | (d) Requirements, if any for creation of mortgage as per the central/state laws applicable to the trust in the matter. | Not applicable |
| 20. | (a) If the property is Agricultural land, whether the local laws permit mortgage of Agricultural land and whether there are any restrictions for creation/enforcement of mortgage. | Not applicable |
| | (b) In case of agricultural property other relevant records/documents as per local laws, if any are to be verified to ensure the validity of the title and right to enforce the mortgage? | Not applicable |
| | (c) In the case of conversion of Agricultural land for Commercial purposes or otherwise, whether requisite procedure followed/permission obtained. | Not applicable |
| 21. | Whether the property is affected by any local laws or other regulations having a bearing on the creation security (viz. Agricultural Laws, weaker Sections, minorities, Land Laws, SEZ regulations, Coastal Zone Regulations, Environmental Clearance, etc.). | Not applicable |
| 22. | (a) Whether the property is subject to any pending or proposed land acquisition proceedings? | No |
| | (b) Whether any search/enquiry is made with the Land Acquisition Office and the outcome of such search/enquiry. | No |
| 23. | (a) Whether the property is involved in or subject matter of any litigation which is pending or concluded? | No |
| | (b) If so, whether such litigation would adversely affect the creation of a valid mortgage or have any implication of its future enforcement? | No |
| | (c) Whether the title documents have any court seal/marking which points out any litigation/attachment/security to court in respect of the property in question? In such case please comment on such seal/marking. | No |
| 24. | (a) In case of partnership firm, whether the property belongs to the firm and the deed is properly registered. | No |
| | (b) Property belonging to partners, whether thrown on hotchpot? Whether formalities for the same have been completed as per applicable laws? | Not applicable |
| | (c) Whether the person(s) creating mortgage has/have authority to create mortgage for and on behalf of the firm. | Not applicable |
| 25. | Whether the property belongs to a Limited Company, check the Borrowing powers, Board resolution, authorisation to create mortgage/execution of documents, Registration of any prior charges with the Company Registrar (ROC), Articles of Association /provision for common seal etc. | Not applicable |
| 26. | In case of Societies, Association, the required authority/power to borrower and whether the mortgage can be created, and the requisite resolutions, bye-laws. | Not applicable |
| 27. | (a) Whether any POA is involved in the chain of title? | Not applicable |



| | | |
|-----|--|----------------|
| | (b) Whether the POA involved is one coupled with interest, i.e. a Development Agreement-cum-Power of Attorney. If so, please clarify whether the same is a registered document and hence it has created an interest in favour of the builder/developer and as such is irrevocable as per law. | Not applicable |
| | (c) In case the title document is executed by the POA holder, please clarify whether the POA involved is (i) one executed by the Builders viz Companies/Firms/Individual or Proprietary Concerns in favour of their Partners/ Employees /Authorized Representatives to sign Flat Allotment Letters, NOCs Agreements of Sale, Sale Deeds, etc. in favour of buyers of flats/units (Builder's POA) or (ii) other type of POA (Common POA). | Not applicable |
| | (d) In case of Builder's POA, whether a certified copy of POA is available and the same has been verified/ compared with the original POA. | Not applicable |
| | (e) In case of Common POA (i.e. POA other than Builder's POA), please clarify the following clauses in respect of POA. | Not applicable |
| | i. Whether the original POA is verified and the title investigation is done on the basis of original POA? ii. Whether the POA is a registered one? iii. Whether the POA is a special or general one? iv. Whether the POA contains a specific authority for execution of title document in question? | Not applicable |
| | (f) Whether the POA was in force and not revoked or had become invalid on the date of execution of the document in question? (Please clarify whether the same has been ascertained from the office of sub-registrar also?) | No |
| | (g) Please comment on the genuineness of POA? | Not applicable |
| | (h) The unequivocal opinion on the enforceability and validity of the POA? | Not applicable |
| 28. | Whether mortgage is being created by a POA holder, check genuineness of the Power of Attorney and the extent of the powers given therein and whether the same is properly executed/ stamped/ authenticated in terms of the Law of the place, where it is executed. | Not applicable |



with interest,
Attorney If
erred of

Not applicable

Not applicable

If the property is a flat/apartment or residential/commercial complex, check and comment on the following:

| | |
|--|---|
| <p>(a) Promoter's/Land owner's title to the land/ building</p> <p>(b) Development Agreement/Power of Attorney;</p> <p>(c) Extent of authority of the Developer/builder;</p> <p>(d) Independent title verification of the Land and/or building in question;</p> <p>(e) Agreement for sale (duly registered);</p> <p>(f) Payment of proper stamp duty;</p> <p>(g) Requirement of registration of sale agreement, development agreement, POA, etc.;</p> <p>(h) Approval of building plan, permission of appropriate local authority, etc.;</p> <p>(i) Conveyance in favour of Society/condominium concerned;</p> <p>(j) Occupancy Certificate/allotment letter/letter of possession;</p> <p>(k) Membership details in the Society etc.;</p> <p>(l) Share Certificates;</p> <p>(m) No Objection Letter from the Society;</p> | <p>Land owner's title to land</p> <p>Not applicable</p> <p>Not applicable</p> <p>No</p> <p>Sale deed is registered 5% on registered document</p> <p>Registered document</p> <p>Building plan is issued by Baramati Municipal council Baramati</p> <p>No</p> <p>No</p> <p>Not applicable</p> <p>No</p> <p>Not applicable</p> |
| <p>(n) All legal requirements under the local/Municipal laws, regarding ownership of flats/Apartments/Building Regulations, Development Control Regulations, Co-operative Societies' Laws etc.;</p> <p>(o) Requirements, for noting the Bank charges on the records of the Housing Society, if any;</p> <p>(p) If the property is a vacant land and construction is yet to be made, approval of lay-out and other precautions, if any.</p> <p>(q) Whether the numbering pattern of the units/flats tally in all documents such as approved plan, agreement plan, etc.</p> | <p>Yes</p> <p>Not applicable</p> <p>Lay out is sanctioned by Baramati Municipal Council Baramati</p> <p>Yes</p> |
| <p>30. Encumbrances, Attachments, and/or claims whether Government, Central or State or other Local authorities or Third Party claims, Liens etc. and details thereof.</p> | <p>No</p> |
| <p>31. The period covered under the Encumbrances Certificate and the name of the person in whose favour the encumbrance is created and if so, satisfaction of charge, if any.</p> | <p>As stated detailed herein below in Annexure 'C' Para no.5</p> |
| <p>32. Details regarding property tax or land revenue or other statutory dues paid/payable as on date and if not paid, what remedy?</p> | <p>Property tax paid to be obtain from flat owner</p> |
| <p>33. (a) Urban land ceiling clearance, whether required and if so, details thereon. (b) Whether No Objection Certificate under the Income Tax Act is required/ obtained.</p> | <p>Not applicable</p> <p>Not applicable</p> |
| <p>34. Details of RTC extracts/mutation extracts/Katha extracts pertaining to the property in question.</p> | <p>Not applicable</p> |
| <p>35. Whether the name of mortgagor is reflected as owner in the revenue/Municipal/Village records?</p> | <p>Revision extract of municipal council</p> |



| | | |
|------------------|---|--|
| 36. | (a)Whether the property offered as security is clearly demarcated? (b)Whether the demarcation/ partition of the property is legally valid? (c)Whether the property has clear access as per documents? | Yes Yes Yes |
| 37. | Whether the property can be identified from the following documents, and discrepancy/doubtful circumstances, if any revealed on such scrutiny? (a)Document in relation to electricity connection; (b)Document in relation to water connection; (c)Document in relation to Sales Tax Registration, if any applicable; (d)Other utility bills, if any. | Yes Yes Yes House tax receipt |
| 38. | In respect of the boundaries of the property, whether there is a difference/discrepancy in any of the title documents or any other documents (such as valuation report, utility bills, etc.) | No |
| 39. | If the valuation report and/or approved/ sanctioned plans are made available, please comment on the same including the comments on the description and boundaries of the property on the said document and that in the title deeds. (If the valuation report and/or approved plan are not available at the time of preparation of TIR, please provide these comments subsequently, on making the same available to the advocate.) | No |
| 40. | Any bar/restriction for creation of mortgage under any local or special enactments, details of proper registration of documents, payment of proper stamp duty etc. | No |
| 41. | Whether the Bank will be able to enforce SARFESI Act, if required against the property offered as security? | Yes |
| 42. | In case of absence of original title deeds, details of legal and other requirements for creation of a proper, valid and enforceable mortgage by deposit of certified extracts duly certified etc., as also any precaution to be taken by the Bank in this regard. | No |
| 43. | Whether the governing law/constitutional documents of the mortgagor(other than natural persons)permits creation of mortgage and additional precautions,if any to be taken in such cases. | Not applicable |
| 44. | Additional aspects relevant for investigation of title as per local laws. | |
| 45. | Additional suggestions, if any to safeguard the interest of Bank/ ensuring the perfection of security. | Not applicable |
| 46. | The specific persons who are required to create mortgage/to deposit documents creating mortgage. | Not applicable |
| Tracing of Title | | Mr.Kishor@ Kishorkumar Jindatta Shah |

While taking search of the record it is found and observed that CTS No.6 admeasuring 53.5 Sq.mtrs,7 admeasuring 33.4 Sq.mtrs,8 admeasuring 41.0 Sq.mtrs, 10 admeasuring 23.4 Sq.mtrs,of Baramati is ancestral land and it was owned and



possessed by Mr.Pravin @ Pravinkumar Kisandas Gujar.And CTS.No.579 admeasuring 124.6 Sq.mtrs, 580 admeasuring 21.7 Sq.mtrs,581(pt) of Baramati admeasuring 67.72 Sq.mtrs, is ancestral land and it was owned and possessed by Mr.Ashok @Ashokkumar Kisandas Gujar i.e.Total land admeasuring 365.32 Sq.mtrs.Thereafter said owners has decided to develop and construct said property.

Thereafter Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have prepared building layout and it was submitted to the Baramati Municipal council Baramati for the permission of building construction.Thereafter said building plan was passed by Baramati Municipal Council Baramati by order vide no.22/2006-2007 dt.18/10/2006.Hence by virtue of said order Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar got rights to construct multistoried building upon said property.

It is further found and observed that Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have revised said building plan and it was submitted to Baramati Municipal Council Baramati. Thereafter Baramati Municipal Council Baramati has passed order vide no.34/2006/2007 dt.23/02/2007. Hence by virtue of said order said owners have rights to construct multistoried building i.e.residential flats and commercial shops on CTS no.6 to 8 and 10,and CTS.No.579 to 581(pt) of Baramati.

It is further found and observed that Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have started construction work by named 'SAMYAK JEWELERS' and said construction was completed within the prescribed period and the as per the terms and conditions of Baramati Municipal Council Baramati.Thereafter Baramati Municipal Council Baramati has issued Occupancy certificate by vide order no.BP/Karya/14/515/2010-2011 dt.07/05/2011,and the basement godwon gala no.1,shop no.1on ground floor and Mezzanine shop out of shop of shop.no.1 constructed within said building is one of them.

It is further found and observed that Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar has executed registered deed of deceleration of The Maharashtra Apartment Act,1970,which was registered in sub register office Baramati at sr.no.6229/2011 dt.19/07/2011.

It is further found and observed that Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah



approached to Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar for purchasing basement godwon gala no.1 admeasuring 109.33 Sq.mtrs i.e.1176.40 Sq.feet built up area, shop no.1, on ground floor admeasuring 105.30 Sq.mtrs i.e.1133.02 Sq.feet built up area and Mezzanine shop out of shop of shop.no.1 admeasuring 30.09 Sq.mtrs i.e.323.76 Sq.mtrs built up area, and after the inspection of the documents he has agreed to purchase said shops in the scheme known as '**SAMYAK JEWELERS**' constructed upon area admeasuring 365.32 sq.mtrs out of C.T.S.no.6 to 8,10 and 579 to 581(pt) of Baramati Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have executed registered agreement to sale deed dt. 30/03/2010 in favour of Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah and said deed was registered in the office of sub-registrar office Baramati at sr.No.2835/2010. Hence by virtue of said transaction Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah has got rights purchase said shops. Thereafter getting completion of said construction work Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have executed registered sale deed dt. 26/07/2011 in favour of Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah and said deed was registered in the office of sub-registrar office Baramati at sr.No.6409/2011. Hence by virtue of said transaction Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah became legal and absolute owner of said basement godwon gala no.1. shop no.1 on ground floor and Mezzanine shop out of shop of shop.no.1.

Hence, this search report.

Date: 25/11/2014

Place: Baramati.

Signature of Advocate



SHRI. G. B. GAWADE
B.sc (Agri) LL.B Advocate

Off.: Rachna Market, Station Road
Baramati, Dist. Pune
Mob:- 9423207646

Annexure 'C'

Dt.25/11/2014

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/ (*please specify the kind of 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/Equitable Mortgage and I further certify that: Bank can create charge by way of **Equitable Mortgage** upon said flat.

2. I have examined the Documents in detail, taking into account all the Guidelines in the check list vide Annexure B and the other relevant factors.

3. I confirm having made a search in the Land/ Revenue records. I also confirm having verified and checked the records of the relevant Government Offices, /Sub-Registrar (s) Office(s), Revenue Records, Municipal/Panchayat Office, Land Acquisition Office, Registrar of Companies Office, Wakf Board (wherever applicable).

I do not find anything adverse which would prevent the Title Holders from creating a valid Mortgage. I am liable /responsible, if any loss is caused to the Bank due to negligence on my part or by my agent in making search.

4. Following scrutiny of Land Records/ Revenue Records, relative Title Deeds, certified copies of such title deeds obtained from the concerned registrar office and encumbrance certificate (EC), I hereby certify the genuineness of the Title Deeds. Suspicious/ Doubt, if any, has been clarified by making necessary enquiries

5. There are no prior Mortgage/ Charges/ encumbrances whatsoever, as could be seen from the Encumbrance Certificate for the period from 01-01-2000 to 25-11-2014 pertaining to the Immovable Property/(ies) covered by above said Title Deeds. The property is free from all Encumbrances.

6. 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 inapplicable).

7. ~~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).~~

8. The Mortgage if created, will be available to the Bank for the Liability of the Intending Borrower **Chandukaka Saraf and sons private limited**.

9. I certify that **Mr. Kishor@ Kishorkumar Jindatta Shah** has / have an absolute, clear and Marketable title over the Schedule property/ (ies). I further certify that the



above title deeds are genuine and a valid mortgage can be created and the said Mortgage would be enforceable.

10. In case of creation of Mortgage by Deposit of Title Deeds, we certify that the deposit of following title deeds/documents would create a valid and enforceable mortgage, if originals are deposited with us.

As per Notification issued by Government of Maharashtra, now Equitable Mortgage is required to be registered compulsory in Index-I with Sub-Registrar office. However the below mentioned title deeds be also obtained in **ORIGINAL** and kept on record

- a. Registered agreement to Sale deed dt. 30/03/2010 duly registered with Sub Registrar office Baramati at Serial No. 2835/2010. (Original)
- b. Index II of registered agreement to Sale deed registered with Sub Registrar Office Baramati at Serial No. 2835/2010. (Certified)
- c. Registration receipt of agreement to Sale deed registered with Sub Registrar Office Baramati at Serial No. 2835/2010. (Original)
- d. Registered sale deed dt. 26/07/2011 duly registered with Sub Registrar Office Baramati at Serial No. 6409/2011. (Original)
- e. Index II of Agreement to sale registered with Sub Registrar Office Baramati at Serial No. 6409/2011. (Certified)
- f. Registration receipt of Agreement to sale registered with Sub Registrar Office Baramati at Serial No. 6409/2011. (Original)
- g. Search report of penal advocate

There are no legal impediments for creation of the Mortgage under any applicable Law / Rules in force.

SCHEDULE OF THE PROPERTY

All that piece and parcel of basement **godwon gala no.1** admeasuring 109.33 Sq.mtrs i.e. 1176.40 Sq.feet built up area, **shop no.1**, on ground floor admeasuring 105.30 Sq.mtrs i.e. 1133.02 Sq.feet built up area and **Mezzanine shop** out of **shop.no.1** admeasuring 30.09 Sq.mtrs i.e. 323.76 Sq.mtrs built up area, in the scheme known as '**SAMYAK JEWELERS**' constructed upon area admeasuring 365.32 sq.mtrs out of C.T.S.no.6 to 8, 10 and 579 to 581(pt) of Baramati within the limits of Baramati municipal council Baramati and also within the limits of Registration District Pune, Sub Registration District Baramati, and District – Pune.



Boundaries of basement godwon gala no.1 as under :-

East : Shop no 2 constructed on CTS no.581 belonging to Mr.Ashok Kisandas Gujar and Lane out of CTS.no.6

South : Land of out of CTS.no 8,duct and staircase

West : Lane out of CTS.no 578

North : Kachri Road

Boundaries of shop no.1on ground floor as under :-

East : Shop no 2 and Lane out of CTS.no.6

South : staircase,Lift,open duct

West : Lane out of CTS.no 578

North : staircase and Kachri Road

Boundaries of Mezzanine shop out of shop.no.1:-

East : Shop no 2 and Lane out of CTS.no.6

South : staircase,Lift,open duct

West : Lane out of CTS.no 578

North : shop no.1

Place : Baramati.

Date : 25/11/2014

Search Receipt No. :- /2014

Signature of the Advocate



Adv. B.N. Khartude
Notary (Govt. of India)
'Shakti Villa', Ashoknagar,
Baramati, Dist - Pune.
Mob.No.9921868788
Date :- 25/05/2016

Annexure - 'B'

| | | |
|----|--|---|
| 1) | a) Name of the Branch / BU/Office seeking opinion | State Bank of India Branch Baramati, Tal.- Baramati, Dist. - Pune. |
| | b) Reference No. and date of the letter under the cover of which the documents tendered for scrutiny are forwarded | SBI/BMT/PBD/ Hsg Search/16-17 |
| | c) Name of the Borrower | Chandukaka Saraf and sons private limited |
| 2) | a) Name of the unit / concern / company / person offering the property/(ies) as security | Mr.Kishor @ Kishorkumar Jindatta Shah |
| | b) Constitution of the unit / concern / company / person / body / authority offering the property for creation of charge | Mr.Kishor @ Kishorkumar Jindatta Shah |
| | c) State as to under what capacity is security offered (whether as joint applicant or borrower or as guarantor, etc.) | Borrower |
| 3) | Complete or Full description of the immovable property/(ies) offered as security including the following details. | As per mentioned schedule property |
| | a) Gat No./ S. No. | CTS.no.6 to 8,10, 579-581 |
| | b) Door/ House No. (in case of House Property) | As per mentioned in schedule of the property |
| | c) Extent / area including plinth / built up area in case of House Property | As per mentioned in schedule of the property |
| | d) Location, like name of the Place, Village, City, Registration, Sub - district etc. Boundaries | Main road, Mahavir path ward no 2 of ,Baramati municipal council Baramati As per mentioned in schedule of the property |
| 4 | a) Particulars of the documents scrutinized serially and chronologically- (a) Nature of documents verified and as to whether they are originals or certified copies or registration extract duly certified. Note: Only originals or certified extracts from the registering / land / revenue / other authorities be examined. | Original & Certified |

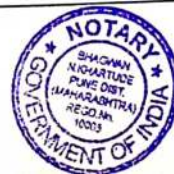


| Sr No | Date | Name/ Nature of the Document | Original / certified copy/ certified extract/ photocopy etc. | In case of copies, whether the original was scrutinized by the Advocate |
|-------|---|---|--|---|
| 1. | 30/03/2010 | Registered Sale deed | Original | Yes |
| 2. | 30/03/2010 | Index II of registered sale deed | Certified | Yes |
| 3. | 30/03/2010 | Receipt of registered sale deed | Original | Yes, |
| 4. | 01/02/2010 | CTS.no.6 to 8,10, 579 -581 | Certified | Yes |
| 5. | 23/02/2007 | Permission for building construction Issued by Baramati Municipal Council | Certified | Yes |
| 6. | 23/02/2007 | Sanctioned building plan | Certified | Yes |
| 7. | 07/05/2011 | Occupancy certificate Issued by Baramati municipal council | Certified | Yes |
| 8. | 19/07/2011 | Deed of declaration at sr.no.6229/2011 | Certified | Yes |
| 9. | 01/07/2015 | Municipal Tax paid receipt for the year 2015-2016 | Certified | Yes |
| 5. | Whether certified copy of all title documents are obtained from the relevant sub-registrar office and compared with the documents made available by the proposed mortgagor? (Please also enclose all such certified copies and relevant fee receipts along with the TIR.) | | | Yes |
| 6. | a) Whether the records of registrar office or revenue authorities relevant to the property in question are available for verification through any online portal or computer system? | | | Yes |
| | b) If such online/computer records are available, whether any verification or cross checking are made and the comments/ findings in this regard. | | | Yes |
| | c) Whether the genuineness of the stamp paper is possible to be got verified from any online portal and if so whether such verification was made? | | | Yes |
| 7. | a) Property offered as security falls within the jurisdiction of which sub-registrar office? | | | Baramati Sub-Registrar office |

15/10/2015



| | | |
|-----|---|--|
| | b) Whether it is possible to have registration of documents in respect of the property in question, at more than one office of sub-registrar/ district registrar/ registrar- general. If so, please name all such offices? | No |
| | c) Whether search has been made at all the offices named at (b) above? | No |
| | d) Whether the searches in the offices of registering authorities or any other records reveal registration of multiple title documents in respect of the property in question? | No. |
| 8. | Chain of title tracing the title from the oldest title deed to the latest title deed establishing title of the property in question from the predecessors in title/interest to the current title holder. And wherever Minor's interest or other clog on title is involved, search should be made for a further period, depending on the need for clearance of such clog on the Title. In case of property offered as security for loans of Rs. 1.00 crore and above, search of title/ encumbrances for a period of not less than 30 years is mandatory. (Separate Sheets may be used) | Enclosed herein below as detailed in tracing of title |
| 9. | Nature of Title of the intended Mortgagor over the Property (whether full ownership rights, Leasehold Rights, Occupancy / Possessory Rights or Inam Holder or Government Grantee / Allottee etc.) | Party has ownership right by way of registered sale deed |
| 10. | If leasehold, whether; a) Lease Deed is duly stamped and registered b) lessee is permitted to mortgage the Leasehold right, c) duration of the Lease / unexpired period of lease, d) if, a sub-lease, check the lease deed in favour of Lessee as to whether Lease deed permits sub-leasing and mortgage by Sub- Lessee also e) Whether the leasehold rights permits for the creation of any superstructure (if applicable)? f) Right to get renewal of the leasehold rights and nature thereof. | Not Applicable |
| 11. | If Govt. grant / allotment / Lease-cum / Sale Agreement, whether; grant/ agreement etc. provides for alienable rights to the mortgagor with or without conditions, the mortgagor is competent to create charge on such property, whether any permission from Govt. or any other authority is required for creation of mortgage and if so whether such valid permission is available | Not Applicable |
| 12. | If occupancy right, whether; a) Such right is heritable and transferable, b) Mortgage can be created. | Not applicable Not applicable |



| | | |
|-----|---|--|
| 13. | Nature of Minor's interest, if any and if so, whether creation of mortgage could be possible, the modalities / procedure to be followed including court permission to be obtained and he reasons for coming to such conclusion. | Not applicable |
| 14. | If the property has been transferred by way of Gift / Settlement Deed, whether: | |
| | a) The Gift/Settlement Deed is duly stamped and registered; | Not applicable |
| | b) The Gift / Settlement Deed has been attested by two witnesses; | Not applicable |
| | c) The Gift/Settlement Deed transfers the property to Donee; | Not applicable |
| | d) Whether the Donee has accepted the gift by signing the Gift / Settlement Deed or by a separated writing or by implication or by actions; | Not applicable |
| | e) Whether there is any restriction on the Donor in executing the gift/settlement deed in question; | Not applicable |
| | f) Whether the Donee is in possession of the gifted property; | Not applicable |
| | g) Whether any life interest is reserved for the Donor or any other person and whether there is a need for any other person to join the creation of mortgage; | Not applicable |
| | h) Any other aspect affecting the validity of the title passed through the gift/ settlement deed. | Not applicable |
| 15. | (a) In case of partition / family settlement deeds, whether the original deed is available for deposit. If not the modality/procedure to be followed to create a valid and enforceable mortgage. (b) Whether mutation has been effected and whether the mortgagor is in possession and enjoyment of his share. (c) Whether the partition made is valid in law and the mortgagor has acquired a mortgagable title thereon. (d) In respect of partition by a decree of court, whether such decree has become final and all other conditions / formalities are completed/ complied with. (e) Whether any of the documents in question are executed in counterparts or in more than one set? If so, additional precautions to be taken for avoiding multiple mortgages? | Not applicable Not applicable Not applicable Not applicable |
| 16. | Whether the title documents include any testamentary documents /wills? (a) In case of wills, whether the will is registered will or unregistered will? (b) Whether will in the matter needs a mandatory probate and if so whether the same is probated by a competent court? (c) Whether the property is mutated on the basis of will? (d) Whether the original will is available? (e) Whether the original death certificate of the testator is available? (f) What are the circumstances and/or documents to establish the will in question is the last and final will of the testator? (Comments on the circumstances such as the availability of a declaration by all the beneficiaries about the genuineness/ validity of the will, all parties have acted upon the will, etc., which are relevant to rely on the will, availability of Mother / Original title deeds are to be explained.) | Not applicable Not applicable Not applicable Not applicable Not applicable |



| | | |
|-----|---|----------------|
| 17. | (a) Whether the property is subject to any wakf rights? | Not applicable |
| | (b) Whether the property belongs to church/ temple or any religious/other institutions having any restriction in creation of charges on such properties? | Not applicable |
| | (c) Precautions/ permissions, if any in respect of the above cases for creation of mortgage? | Not applicable |
| 18. | (a) Where the property is a HUF / joint family property, mortgage is created for family benefit/legal necessity, whether the Major Coparceners have no objection / join in execution, minor's share if any, rights of female members etc. | Not applicable |
| | (b) Please also comment on any other aspect, which may adversely affect the validity of security in such cases? | Not applicable |
| 19. | (a) Whether the property belongs to any trust or is subject to the rights of any trust? | Not applicable |
| | (b) Whether the trust is a private or public trust and whether trust deed specifically authorizes the mortgage of the property? | Not applicable |
| | (c) If so additional precautions/permissions to be obtained for creation of valid mortgage? | Not applicable |
| | (d) Requirements, if any for creation of mortgage as per the central/state laws applicable to the trust in the matter. | Not applicable |
| 20. | (a) If the property is Agricultural land, whether the local laws permit mortgage of Agricultural land and whether there are any restrictions for creation / enforcement of mortgage. | Not applicable |
| | (b) In case of agricultural property other relevant records / documents as per local laws, if any are to be verified to ensure the validity of the title and right to enforce the mortgage? | Not applicable |
| | (c) In the case of conversion of Agricultural land for commercial purposes or otherwise, whether requisite procedure followed/permission obtained. | Not applicable |
| 21. | Whether the property is affected by any local laws or other regulations having a bearing on the creation security (viz.Agricultural Laws, weaker Sections, minorities, Land Laws, SEZ regulations, Costal Zone Regulations, Environmental Clearance, etc.), | Not applicable |
| 22. | (a) Whether the property is subject to any pending or proposed land acquisition proceedings? | No |

[Handwritten signature]



| | | |
|-----|--|----------------|
| | (b) Whether any search/enquiry is made with the Land Acquisition Office and the outcome of such search / enquiry. | No |
| 23. | (a) Whether the property is involved in or subject matter of any litigation which is pending or concluded? | No |
| | (b) If so, whether such litigation would adversely affect the creation of a valid mortgage or have any implication of its future enforcement? | No |
| | (c) Whether the title documents have any court seal/ marking which points out any litigation / attachment / security to court in respect of the property in question? In such case please comment on such seal/markings. | No |
| 24. | (a) In case of partnership firm, whether the property belongs to the firm and the deed is properly registered. | Not applicable |
| | (b) Property belonging to partners, whether thrown on hotchpot? Whether formalities for the same have been completed as per applicable laws? | Not applicable |
| | (c) Whether the person(s) creating mortgage has/have authority to create mortgage for and on behalf of the firm. | Not applicable |
| 25. | Whether the property belongs to a Limited Company, check the Borrowing powers, Board resolution, authorisation to create mortgage/execution of documents, Registration of any prior charges with the Company Registrar (ROC), Articles of Association /provision for common seal etc. | Not applicable |
| 26. | In case of Societies, Association, the required authority/power to borrower and whether the mortgage can be created, and the requisite resolutions, bye-laws. | Not applicable |
| 27. | (a) Whether any POA is involved in the chain of title? | Not applicable |
| | b) Whether the POA involved is one coupled with interest, i.e. a Development Agreement-cum-Power of Attorney. If so, please clarify whether the same is a registered document and hence it has created an interest in favour of the builder/developer and as such is irrevocable as per law. | Not applicable |

[Signature]



| | |
|---|--|
| (c) In case the title document is executed by the POA holder, please clarify whether the POA involved is (i) one executed by the Builders viz Companies/ Firms / Individual or Proprietary Concerns in favour of their Partners/ Employees/ Authorized Representatives to sign Godown Gala Allotment Letters, NOCs, Agreements of Sale, Sale Deeds etc. in favour of buyers of Godown Galas/units (Builder's POA) or (ii) other type of POA (Common POA). | Not applicable |
| (d) In case of Builder's POA, whether a certified copy of POA is available and the same has been verified / compared with the original POA. | Not applicable |
| (e) In case of Common POA (i.e. POA other than Builder's POA), please clarify the following clauses in respect of POA. | |
| i. Whether the original POA is verified and the title investigation is done on the basis of original POA? ii. Whether the POA is a registered one? iii. Whether the POA is a special or general one? iv. Whether the POA contains a specific authority for execution of title document in question? | Not applicable Not applicable Not applicable Not applicable |
| (f) Whether the POA was in force and not revoked or had become invalid on the date of execution of the document in question? (Please clarify whether the same has been ascertained from the office of sub-registrar also?) | No |
| (g) Please comment on the genuineness of POA? | Not applicable |
| (h) The unequivocal opinion on the enforceability and validity of the POA? | Not applicable |
| 28. Whether mortgage is being created by a POA holder, check genuineness of the Power of Attorney and the extent of the powers given therein and whether the same is properly executed/ stamped/ authenticated in terms of the Law of the place, where it is executed. | Not applicable |



| | | |
|-----|---|--|
| 29. | <p>If the property is a Godown Gala / apartment or residential / commercial complex, check and comment on the following:</p> <p>(a) Promoter's/Land owner's title to the land/ building;</p> <p>(b) Development Agreement / Power of Attorney;</p> <p>(c) Extent of authority of the Developer/builder;</p> <p>(d) Independent title verification of the Land and/or building in question;</p> <p>(e) Agreement for sale (duly registered);</p> <p>(f) Payment of proper stamp duty;</p> <p>(g) Requirement of registration of sale agreement, development agreement, POA, etc.;</p> <p>(h) Approval of building plan, permission of appropriate / local authority, etc.;</p> <p>(i) Conveyance in favour of Society /Condominium concerned;</p> <p>(j) Occupancy Certificate / allotment letter/letter of possession;</p> <p>(k) Membership details in the Society etc;</p> <p>(l) Share Certificates;</p> <p>(m) No Objection Letter from the Society;</p> <p>(n) All legal requirements under the local/Municipal laws, regarding ownership of Godown Galas/ Apartments /Building Regulations, Development Control Regulations, Co-operative Societies' Laws etc.</p> <p>(o) Requirements, for noting the Bank charges on the records of the Housing Society, if any;</p> <p>(p) If the property is a vacant land and construction is yet to be made, approval of lay-out and other precautions, if any;</p> <p>(q) Whether the numbering pattern of the units/Godown Galas tally in all documents such as approved plan, agreement plan, etc;</p> | <p>Land owner's title to land Not applicable Not applicable</p> <p>No Sale deed is registered 5% on registered document Registered document</p> <p>Building plan is issued by Baramati Municipal council Baramati No</p> <p>Occupancy certificate dt.07/05/2011 Not applicable No Not applicable Yes</p> <p>Not applicable</p> <p>Lay out is sanctioned by Baramati Municipal Council Baramati Yes</p> |
| 30. | Encumbrances, Attachments, and /or claims whether of Government, Central or State or other Local authorities or Third Party claims, Liens etc. and details thereof | State bank of India Branch Baramati |
| 31. | The period covered under the Encumbrances Certificate and the name of the person in whose favour the encumbrance is created and if so, satisfaction of charge, if any. | As stated detailed herein below in Annexure 'C' Para no.5 |
| 32. | Details regarding property tax or land revenue or other statutory dues paid/payable as on date and if not paid, what remedy? | Property tax paid receipt is shown dt.01/07/2015 |

Signature



| | | |
|-----|---|--|
| 33. | (a) Urban land ceiling clearance, whether required and if so, details thereon. (b) Whether No Objection Certificate under the Income Tax Act is required/ obtained | Not applicable Not applicable |
| 34. | Details of RTC extracts/mutation extracts/ Katha extracts pertaining to the property in question. | Not applicable |
| 35. | Whether the name of mortgagor is reflected as owner in the revenue/Municipal/Village records. | Revision extract of municipal council |
| 36. | (a) Whether the property offered as security is clearly demarcated? (b) Whether the demarcation/ partition of the property is legally valid? (c) Whether the property has clear access as per documents? | Yes Yes Yes |
| 37. | Whether the property can be identified from the following documents, and discrepancy/doubtful circumstances, if any revealed on such scrutiny? a) Document in relation to electricity connection; b) Document in relation to water connection; c) Document in relation to Sales Tax Registration, if any applicable. d) Other utility bills, if any. | Yes Yes Yes House tax receipt |
| 38. | In respect of the boundaries of the property, whether there is a difference/discrepancy in any of the title documents or any other documents (such as valuation report, utility bills, etc. | No |
| 39. | If the valuation report and/or approved/ sanctioned plans are made available, please comment on the same including the comments on the description and boundaries of the property on the said document and that in the title deeds. (If the valuation report and/or approved plan are not available at the time of preparation of TIR, please provide these comments subsequently, on making the same available to the advocate.) | Not Submitted |
| 40. | Any bar/restriction for creation of mortgage under any local or special enactments, details of proper registration of documents, payment of proper stamp duty etc. | There is no bar / restriction for creation of mortgage under any local or special enactment and the Sale deed is duly registered & the stamp duty & registration charges are paid. |
| 41. | Whether the Bank will be able to enforce SARFESI Act, if required against the property offered as security? | Yes |



| | | |
|-----|--|---------------------------------------|
| 42. | In case of absence of original title deeds, details of legal and other requirements for creation of a proper, valid and enforceable mortgage by deposit of certified extracts duly certified etc., as also any precaution to be taken by the Bank in this regard | No |
| 43. | Whether the governing law/constitutional documents of the mortgagor (other than natural persons) permits creation of mortgage and additional precautions, if any to be taken in such cases. | Not applicable |
| 44. | Additional aspects relevant for investigation of title as per local laws. | Not applicable |
| 45. | Additional suggestions, if any to safeguard the interest of Bank/ ensuring the perfection of security. | Not applicable |
| 46. | The specific persons who are required to create mortgage/to deposit documents creating mortgage. | Mr.Kishor @ Kishorkumar Jindatta Shah |

TRACING OF TITLE TO THE PROPERTY -

While taking search of the record it is found and observed that CTS No.6 admeasuring 53.5 Sq.mtrs,7 admeasuring 33.4 Sq.mtrs,8 admeasuring 41.0 Sq.mtrs, 10 admeasuring 23.4 Sq.mtrs,of Baramati is ancestral land and it was owned and possessed by Mr.Pravin @ Pravinkumar Kisandas Gujar.And CTS.No.579 admeasuring 124.6 Sq.mtrs, 580 admeasuring 21.7 Sq.mtrs,581(pt) of Baramati admeasuring 67.72 Sq.mtrs, is ancestral land and it was owned and possessed by Mr.Ashok @Ashokkumar Kisandas Gujar i.e.Total land admeasuring 365.32 Sq.mtrs.Thereafter said owners has decided to develop and construct said property.

Thereafter Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have prepared building layout and it was submitted to the Baramati Municipal council Baramati for the permission of building construction.Thereafter said building plan was passed by Baramati Municipal Council Baramati by order vide no.22/2006-2007 dt.18/10/2006.Hence by virtue of said order Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar got rights to construct multistoried building upon said property.

It is further found and observed that Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have revised said building plan and it was submitted to Baramati Municipal Council Baramati. Thereafter Baramati Municipal Council Baramati has passed order vide no.34/2006/2007 dt.23/02/2007. Hence by virtue of said order said owners have rights to construct multistoried building i.e.residential Godown Galas and commercial shops on CTS no.6 to 8 and 10,and CTS.No.579 to 581(pt) of Baramati.

It is further found and observed that Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have started construction

SRha



work by named 'SAMYAK JEWELERS' and said construction was completed within the prescribed period and the as per the terms and conditions of Baramati Municipal Council Baramati. Thereafter Baramati Municipal Council Baramati has issued Occupancy certificate by vide order no.BP/Karya/14/515/2010-2011 dt.07/05/2011, and the basement Godown gala no.1, shop no.1 on ground floor and Mezzanine shop out of shop of shop.no.1 constructed within said building is one of them.

It is further found and observed that Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar has executed registered deed of deceleration of The Maharashtra Apartment Act, 1970, which was registered in sub register office Baramati at sr.no.6229/2011 dt.19/07/2011.

It is further found and observed that Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah approached to Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar for purchasing basement Godown gala no.1 admeasuring 109.33 Sq.mtrs i.e.1176.40 Sq.feet built up area, shop no.1, on ground floor admeasuring 105.30 Sq.mtrs i.e.1133.02 Sq.feet built up area and Mezzanine shop out of shop of shop.no.1 admeasuring 30.09 Sq.mtrs i.e.323.76 Sq.mtrs built up area, and after the inspection of the documents he has agreed to purchase said shops in the scheme known as 'SAMYAK JEWELERS' constructed upon area admeasuring 365.32 sq.mtrs out of C.T.S.no.6 to 8, 10 and 579 to 581(pt) of Baramati Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have executed registered agreement to sale deed dt. 30/03/2010 in favour of Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah and said deed was registered in the office of sub-registrar office Baramati at sr.No.2835/2010. Hence by virtue of said transaction Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah has got rights purchase said shops. Thereafter getting completion of said construction work Mr.Pravin@ Pravinkumar Kisandas Gujar and Mr.Ashok@ Ashokkumar Kisandas Gujar have executed registered sale deed dt. 26/07/2011 in favour of Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah and said deed was registered in the office of sub-registrar office Baramati at sr.No.6409/2011. Hence by virtue of said transaction Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah became legal and absolute owner of said basement Godown Gala No.1 & Shop No.1 on ground floor and Mezzanine shop out of Shop of Shop.no.1.

Thereafter in the year 2015, Chandukaka Saraf and Sons Private Limited borrowed a loan from State Bank of India, Branch Baramati of Rs.25,00,00,000/- & likewise Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah & Mrs.Neha Kishor@Kishorkumar Shaha have executed equitable mortgage deed of the said property & other properties on dt.17/04/2015 in favour of State Bank of India, Branch Baramati & they have executed the notice of intimation



of equitable mortgage by way of deposit of title deeds on 15/05/2015 in the office of Sub-Registrar Baramati at Sr.No.197/2015.

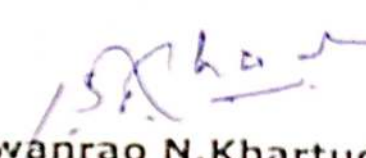
No other transaction or dealings in respect the said property is traced out.

Hence in my opinion the title of Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah to the **Godown Gala No.1 & Shop No.1 on ground floor and Mezzanine shop out of Shop of Shop.no.1** are clear, marketable & free from encumbrances, subject to the previous charge & mortgage of our Bank.

Hence this Search Report.

Date : 25/05/2016

Place : Baramati


(Bhagwanrao N.Khartude)
Advocate Baramati.



Adv. B.N. Khartude
Notary (Govt. of India)
'Shakti Villa', Ashoknagar,
Baramati, Dist - Pune.
Mob.No.9921868788
Date :-25/05/2016

Annexure 'C'

CERTIFICATE OF TITLE

I have examined the Original Deeds intended to be deposited relating to the schedule property/(ies) and offered as security by way of **Registered OR Equitable** 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 OR Equitable Mortgage is created, it will satisfy the requirements of creation of Registered OR Equitable Mortgage and I further certify that:

2. I have examined the Documents in detail, taking into account all the Guidelines in the checklist vide Annexure B and the other relevant factors.
3. I confirm having made a search in the Land/ Revenue records. I also confirm having verified and checked the records of the relevant Government Offices, Revenue Records, Sub-Registrar(s) Office(s).

I do not find anything adverse which would prevent the Title Holders from creating a valid Mortgage. I am liable /responsible, if any loss is caused to the Bank due to negligence on my part or by my agent in making search.

4. Following scrutiny of Land Records/ Revenue Records, relative Agreement to Sale, certified copies of such agreement are verified from the concerned registrar office, I hereby certify the genuineness of the Agreement to Sale. Suspicious/ Doubt, if any, has been clarified by making necessary enquiries.

5. There are no prior Mortgage/ Charges/ encumbrances whatsoever, as could be seen from the Encumbrance Certificate for the period from 25-11-2014 to 25-05-2016 pertaining to the Immovable Property/(ies) covered by above said Title Deeds. The title of **Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah** to the properties are clear, marketable & free from encumbrances, subject to the previous charge & mortgage of our Bank.

6. 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 inapplicable).

7. Minor/(s) and his/ their interest in the property/(ies) is to the extent of - **not applicable.**

8. The Mortgage if created, will be available to the Bank for the Liability of the Intending Borrower, **Chandukaka Saraf and Sons Private Limited.**



9. I certify that the title of **Mr.Kishor@Kishorkumar Jindatta Shah** to the Scheduled properties are clear, marketable & free from encumbrances, subject to the previous charge & mortgage of our Bank.

10. In case of creation of Mortgage by Deposit of Title Deeds, we certify that the deposit of following title deeds/documents would create a valid and enforceable mortgage, if originals are deposited with us.

- a) Regd. Sale deed dt.30/03/2010, which is duly registered at Sub - Registrar Office, Baramati at Sr. No. 2835/2010.
- b) Registration Receipt of Regd. Sale deed dt.30/03/2010, which is duly registered at Sub - Registrar Office, Baramati at Sr. No. 2835/2010.
- c) Index II of Regd. Sale deed dt.30/03/2010, which is duly registered at Sub - Registrar Office, Baramati at Sr. No. 2835/2010.
- d) Regd. Sale deed dt.26/07/2011, which is duly registered at Sub - Registrar Office, Baramati at Sr. No. 6409/2011.
- e) Registration Receipt of Regd. Sale deed dt.26/07/2011, which is duly registered at Sub - Registrar Office, Baramati at Sr. No. 6409/2011.
- f) Index II of Regd. Sale deed dt.26/07/2011, which is duly registered at Sub - Registrar Office, Baramati at Sr. No. 6409/2011.
- g) Search report of penal advocate.

The said above-mentioned original documents are already deposited with our Bank by way of equitable mortgage dt.17/04/2015..

SCHEDULE -I

All that piece and parcel of the **Godown gala no.1** admeasuring **109.33 Sq.mtrs i.e.1176.40 Sq.feet** built up area, shop no.1, on ground floor admeasuring **105.30 Sq.mtrs i.e.1133.02 Sq.feet** built up area and Mezzanine shop out of shop of shop.no.1 admeasuring **30.09 Sq.mtrs i.e.323.76 Sq.mtrs** built up area in the scheme known as "**SAMYAK JEWELERS**" constructed upon area admeasuring **365.32 sq.mtrs** out of **C.T.S.no.6 to 8,10 and 579 to 581(pt)** of village **Baramati**, Tal - Baramati, Dist - Pune, which is bounded by -

Godown Gala No.01-

| East | West | South | North |
|---|------------------------|--|-------------|
| Shop no 2 constructed on CTS no.581 belonging to Mr.Ashok Kisandas Gujar and Lane out of CTS.no.6 | Lane out of CTS.no 578 | Land of out of CTS.no 8,duct and staircase | Kachri Road |



| shop No.01- East | West | South | North |
|--|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Shop no 2 and Lane out of CTS.no.6 | Lane out of CTS.no 578 | staircase,Lift,open duct | staircase and Kachri Road |

Mezzanine shop out of shop.no.1-

| East | West | South | North |
|--|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| Shop no 2 and Lane out of CTS.no.6 | Lane out of CTS.no 578 | staircase,Lift,open duct | shop no.1 |

Hence this Search Report.

Date :25/05/2016

Place : Baramati

(Bhagwanrao N.Khartude)
Advocate Baramati.

