

Ref No Aug-2020-072

To,

The Branch Manager

State Bank of India,

Branch : SME Backbay Reclamation

Ground Floor, "B" Wing, Mittal Court,

Nariman Point, Mumbai – 400 021,

022-22024391, 22840754, 22819539

Date: 25/08/2020

Subject : Report on Valuation Opinion of Immovable property for Bank's Purpose.

Client Name : M/s. Sugree Developers Pvt. Ltd.
(Owners - Mr. Subhash Vishnu Deshmukh,
Mrs. Geeta Subhash Deshmukh &
Mr. Nishant Subhash Deshmukh)

Dear Sir/ Madam,

Please find enclosed herewith the Valuation Opinion Report for your perusal.

Property Location : Non Agricultural Land bearing Gut No. 394, 356, 380, 382, 350, 351, 352, 379, 381, 384, 386, 387, 389/A, 390 & 401 of Village Talashet, Taluka – Mangaon, District – Raigad – 402 112.

Different Values Opinion of the Property:

Sr. No.	Particulars	Amount in Rs.
1	Fair Market Value (FMV)	Rs. 25,99,20,000.00
2	Realizable Value (95% of FMV)	Rs. 24,69,24,000.00
3	Forced Sale Value (80% of FMV)	Rs. 20,79,36,000.00
4	Insurable Value	Not applicable
5	Govt. Value as per Ready Reckoner	Rs. 12,69,36,130.00

For Joshi Consultants,

Joshi Consultants

[Signature]

Authorised Signatory
SHRIKANT V. JOSHI

B.E. (Civil), M. Val (R.E.), MIE, FIV, FIIBE, MICA
Govt. Registered Valuer & Chartered Engineer



VALUATION REPORT
(IN RESPECT OF LAND & BUILDING)

Name of the Valuer		Shrikant Vasantrao Joshi B.E. (Civil), M.Val (Real Estate) M.I.E., F.I.V., F.I.I.B.E., M.I.C.A. Registered Valuer & Chartered Engineer Reg. No. CAT-1-689/2003-04 CCIT, Pune Reg. No. IBBI/RV/02/2018/10319	
I. GENERAL			
1.	Purpose for which the valuation is made	:	To estimate Different Values of property for Bank Loan Purpose
2.	a) Date of inspection	:	10/08/2020
	b) Date on which the valuation is made	:	25/08/2020
List of documents produced for perusal			
3.	i) 7/12	:	7/12 Extracts
	iii) NA Order	:	NA Order bearing Ref. No. Masha / L.N.A. 1(B)/S.R. 529/2014 dated 10/03/2017 issued by Collector – Raigad.
4.	Name of the owner(s) and his / their address (es) with Phone no. (details of share of each owner in case of joint ownership)	:	Mr. Subhash Vishnu Deshmukh, Mrs. GeetaSubhashDeshmukh& Mr. NishantSubhashDeshmukh Having Address :Sugee Group, 3 rd Floor, Nirlon House, Opp : Sasmira College, Worli, Mumbai – 400 030. Phone No. – 022-24993333 / 24390400 / 82917 11608
5.	Brief description of the property	:	The Property under reference is an Non Agricultural Land. It is situated at @ 1.5 – 2Kms away from Indapur Railway Station, N. A. Land bearing Gut No. 394, 356, 380, 382, 350, 351, 352, 379, 381, 384, 386, 387, 389/A, 390 & 401 of Village Talashet, Tal – Mangaon, District Raigad - 402 112.
6.	Location of property		
	a) Plot No. / Survey No.	:	Gut No. 394, 356, 380, 382, 350, 351, 352, 379, 381, 384, 386, 387, 389/A, 390 & 401
	b) Door No.	:	Not Applicable
	c) T. S. No. / Village	:	Village Talashet,
	d) Ward / Taluka	:	Mangaon
	e) Mandal / District	:	Raigad
7.	Postal address of the property		N. A. Land bearing Gut No. 394, 356, 380, 382, 350, 351, 352, 379, 381, 384, 386, 387, 389/A, 390 & 401 of Village Talashet, Tal – Mangaon, District Raigad - 402 112.



8.	City / Town		:	Raigad	
	Residential Area		:	Agricultural cum Residential Area	
	Commercial Area		:	---	
	Industrial Area		:	---	
9.	Classification of the area		:		
	i)	High / Middle / Poor	:	Middle Class	
	ii)	Urban / Semi Urban / Rural	:	Urban	
10	Coming under Corporation limit/ Village Panchayat / Municipality		:	Village Panchayat	
11	Whether covered under any State/ Central Govt. enactments (e.g. Urban Land Ceiling Act) or notified under agency area/ scheduled area/ cantonment area		:	No	
12	Boundaries of the property		:		
	North		:	G. No. 389	
	South		:	G. No. 338	
	East		:	G. No. 356	
	West		:	15 Mtrs Access Road	
13	Dimensions of the site		:	A	B
			As per the Deed	Actuals	
	North		:	---	
	South		:	---	
	East		:	---	
	West		:	---	
14	Extent of the site		:	866.464 Guntha i.e. 21.66 Acre (As per 7/12 Extract, stated in the tabular form below)	



Sr. No.	Gut No.	Village	Area in Guntha	Land Status (As per NA Order)	Name of Owner
1.	394	Talashet	25.30	NA Land	Mrs. Geeta S. Deshmukh
2.	356	Talashet	6.52	NA Land	Mrs. Geeta S. Deshmukh
3.	380	Talashet	6.92	NA Land	Mrs. Geeta S. Deshmukh
4.	382	Talashet	73.144	NA Land	Mrs. Geeta S. Deshmukh
5.	350	Talashet	58.32	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
6.	351	Talashet	101.81	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
7.	352	Talashet	229.32	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
8.	379	Talashet	54.76	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
9.	381	Talashet	76.11	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
10.	384	Talashet	58.32	NA Land	Mr. Subhash V. Deshmukh
11.	386	Talashet	44.48	NA Land	Mr. Subhash V. Deshmukh
12.	387	Talashet	69.19	NA Land	Mr. Subhash V. Deshmukh
13.	389/A	Talashet	29.65	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
14.	390	Talashet	17.79	NA Land	Mr. Nishant S. Deshmukh
15.	401	Talashet	14.83	NA Land	Mr. Subhash V. Deshmukh
	Total		866.464		

14.1	Latitude, Longitude & Co-ordinates	18°18'01.8"N 73°14'09.9"E
15	Extent of the site considered for valuation (least of 13 A & 13 B)	: Gross Land Area 866.464 Guntha i.e. 21.66 Acre.
16	Whether occupied by the owner/tenant? If occupied by tenant, since how long? Rent received per month.	: Owner Occupied
II. CHARACTERISTICS OF THE SITE		
1.	Classification of locality	: Middle class
2.	Development of surrounding areas	: Residential cum agricultural area
3.	Possibility of frequent flooding / submerging	: No
4.	Feasibility to the Civic amenities like school, hospital, bus stop, market etc.	: 1 to 3 Kms
5.	Level of land with topographical conditions	: Undulated
6.	Shape of land	: Irregular
7.	Type of use to which it can be put	: Any Residential
8.	Any usage restriction	: Nothing specific
9.	Is plot in town planning approved layout?	: Details not made available



10	Corner plot or intermittent plot?	:	Intermittent Plot
11	Road facilities	:	Available
12	Type of road available at present	:	Tar
13	Width of road – is it below 20 ft. or more than 20 ft.	:	More than 20 ft.
14	Is it a land – locked land?	:	No
15	Water potentiality	:	Yes available
16	Underground sewerage system	:	Yes available
17	Is power supply available at the site?	:	Provided
18	Advantages of Site	:	---
19	Special remarks, if any, like threat of acquisition of land for public service purposes, road widening or applicability of CRZ provisions etc. (Distance from sea-coast / tidal level must be incorporated)	:	Information not made available.
PART – A – VALUATION OF LAND			
1	Size of Plot	:	Area of Land 21.66 Acre.
	North & South	:	---
	East & West	:	---
2.	Total extent of the plot	:	Area of Land 21.66 Acre.
3.	Prevailing market rate (Along with details/reference of at least two latest deals/transactions with respect to adjacent properties in the areas)	:	Rs 1,10,00,000 to 1,25,00,000 per Acre for NA land depending on location, situation, size and shape.
4.	Guideline rate obtained from the Registrar's Office (an evidence thereof to be enclosed)	:	Rs. 2810 per sqm i.e. Rs 1,12,40,000 per Acre for NA Land
5.	Assessed / adopted rate of valuation	:	Rs. 1,20,00,000 per Acre
6.	Estimated Value of Land	:	Rs. 25,99,20,000.00
PART B – (VALUATION OF BUILDING)			
1	Technical details of the building	:	Not Applicable
	Type of Building (Residential / Commercial / Industrial)	:	NA
	Type of construction (Load bearing / RCC / Steel Framed)	:	NA
	Year of construction	:	NA
	Number of floors and height of each floor including basement, if any	:	NA



	Plinth area floor-wise	:	NA
	Condition of the building	:	NA
	Exterior – Excellent, Good, Normal, Poor	:	NA
	Inferior – Excellent, Good, Normal, Poor	:	NA
	Date of issue and validity of layout of approved map / plan	:	NA
	Approved map / plan issuing authority	:	NA
	Whether genuineness or authenticity of approved map / plan is verified	:	NA
	Any other comments by our empaneled valuers on authentic of approved plan	:	---
III	RATE FOR LAND	:	
1	After analyzing the comparable sale instances, what is the composite rate for a <u>similar property</u> with same specifications in the adjoining locality? - (Along with details /reference of at-least two latest deals/transactions with respect to adjacent properties in the areas)	:	Rate for similar properties in adjoining locality is in the range of Rs 1,10,00,000 to 1,30,00,000 per Acre (i.e. Rs 2750 to 3250 per sqm) The sale instance of Rs 10537 per sqm for 1.5 R i.e. 150 sqm, small plot is available and another Sale instance of Rs 4277 per sqm is also available, however the land under valuation is much larger then the land mentioned sale instance and considering this the rate of Rs 3000 per sqm i.e Rs.1.20 Cr pr Acre is considered. Refer Annexure for Comparable Instances/ Sale Instance/ Web Instances/ Comparable Listings Rate adopted for valuation is more than 20% that of ready reckoner rate therefore fore while adopting rate for valuation we have referred to the Sale/ Web instances of the properties which are available for sale in nearby area of subject property.
2	Guideline rate obtained from the Registrar's office(Refer Screenshot)	:	Rs. 2810 per sqm i.e. Rs 1,12,40,000 per Acre for NA Land

Specifications of Construction			
S. N.	Description	Ground floor	Other floors
1	Specifications of Construction	Not applicable	Not applicable
1.	Foundation	---	---
2.	Basement	---	---
3.	Superstructure	---	---

4.	Joinery / Doors & Windows (please furnish details about size of frames, shutters, glazing, fitting etc. and specify the species of timber)		---	---
5.	RCC works		---	---
6.	Plastering		---	---
7.	Flooring, Skirting, dadoing		---	---
8.	Special finish as marble, granite, wooden paneling, grills, etc		---	---
9.	Roofing including weather proof course		---	---
10.	Drainage		---	---
2.	Compound wall	:	---	---
	Height	:	---	---
	Length	:	---	---
	Type of construction	:	---	---
3.	Electrical installation			
	Type of wiring	:	---	---
	Class of fittings (superior / ordinary / poor)	:	---	---
	Number of light points	:	---	---
	Fan points	:	---	---
	Spare plug points	:	---	---
	Any other item	:	---	---
4.	Plumbing installation			
	a) No. of water closets and their type	:	---	---
	b) No. of wash basins	:	---	---
	c) No. of urinals	:	---	---
	d) No. of bath tubs	:	---	---
	e) Water meter, taps, etc.	:	---	---
	f) Any other fixtures	:	---	---



VII DETAILS OF VALUATION/ VALUATION CALCULATIONS				
A) FAIR MARKET VALUE				
S. No.	Particulars	Area	Rate	Amount
		In Acre	Rs./Acre	Rs.
1	Land	21.66	1,20,00,000	Rs. 25,99,20,000.00
			Total FMV	Rs. 25,99,20,000.00

B) GUIDELINE/ GOVT. VALUE

Area range in Sqm	Area in Sqm	Govt Rate per sqm	% as RR Guidelines	Amount in Rs
0-500	500	2810	100%	14,05,000.00
501-2000	1500	2810	90%	37,93,500.00
2001-4000	2000	2810	70%	39,34,000.00
4001-10000	6000	2810	60%	1,01,16,000.00
More than 10000	76646	2810	50%	10,76,87,630.00
Total	86646			12,69,36,130.00

C) INSURABLE VALUE

S. No.	Particulars	Area	Replacement Cost of Construction	Insurable Value
		Sqft	Rs./Sqft	Rs.
1	Not applicable			

Part C-(Extraterms)

(Amount inRs.)

1.	Portico	:	
2.	Ornamental front door	:	
3.	Sit out/ Verandah with steel grills	:	
4.	Overhead water tank	:	
5.	Extra steel/ collapsible gates	:	
	Total	:	

Part D-(Amenities)

(Amount inRs.)

1.	Wardrobes	:	
2.	Glazed tiles	:	
3.	Extra sinks and bath tub	:	
4.	Marble / Ceramic tiles flooring	:	
5.	Interior decorations	:	
6.	Architectural elevation works	:	
7.	Panelling works	:	
8.	Aluminium works	:	
9.	Aluminium hand rails	:	
10.	False ceiling	:	
	Total	:	



Part E-(Miscellaneous)

(Amount inRs.)

1.	Separate toilet room	:	
2.	Separate lumber room	:	
3.	Separate water tank/ sump	:	
4.	Trees, gardening	:	
	Total		

PartF-(Services)

(Amount inRs.)

1.	Water supply arrangements	:	
2.	Drainage arrangements	:	
3.	Compound wall	:	
4.	C. B. deposits, fittings etc.	:	
5.	Pavement	:	
	Total		



TOTAL ABSTRACT OF THE ENTIRE PROPERTY

Part- A	Land	:	Rs. 25,99,20,000
Part- B	Building	:	N.A.
Part- C	Extra Items	:	N.A.
Part- D	Amenities	:	N.A.
Part- E	Miscellaneous	:	N.A.
Part- F	Services	:	N.A.
	Total	:	Rs. 25,99,20,000
	Say	:	Rupees Twenty Five Crore Ninety Nine lacs Twenty Thousand only

Valuation of subject Land has been done by Market Approach & Construction by Depreciated Replacement Cost Method i.e. Cost Approach. The rate has been estimated by Comparable Transaction Method/ Comparable Listing Method as mentioned in International Valuation Standards. Notices regarding aspects as impending threat of acquisition by government for road widening/public service purposes, submerging & applicability of CRZ provisions (Distance from sea coast/tidal level must be incorporated) have not been made available to us during valuation.

Photograph of owner/representative with property in background to be enclosed.

Screen shot of longitude/latitude and co-ordinates of property using GPS/Various Apps/Internet sites



As a result of my appraisal and analysis, it is my considered opinion that the present fair market value of the above property in the prevailing condition with aforesaid specifications is as below

Particulars	Amount in Rs.	Amount in Words Rs.
Fair Market Value	Rs. 25,99,20,000.00	Rupees Two Five Crore Ninety Nine lacs Twenty Thousand only
Realizable Value	Rs. 24,69,24,000.00	Rupees Two Four Crore Sixty Nine lacs Twenty Four Thousand only
Distress Sale Value	Rs. 20,79,36,000.00	Rupees Two Crore Seventy Nine lacs Thirty Six Thousand only
Insurable Value	Not applicable	---
Govt. Value	Rs. 12,69,36,130.00	Rupees Twelve Crore Sixty Nine lacs Thirty Six Thousand One Hundred Thirty only
Book/Agreement Value	Details not available	Details not available

For Joshi Consultants,
Joshi Consultants

Shrikant Joshi
B.E. (Civil), M.Val (Real Estate)
M.I.E., F.I.V., F.I.I.B.E., M.I.C.A.
Registered Valuer & Chartered Engineer
Reg. No. CAT-1-689/2003-04 CCIT, Pune
Ren. No. IBBI/RV/02/2018/10319



Date: 25/08/2020
Place: Pune

The undersigned has inspected the property detailed in the Valuation Report dated 25/08/2020 on 10/08/2020

We are satisfied that the fair and reasonable market value of the property is Rs. 25,99,20,000.00 (Rupees Two Five Crore Ninety Nine lacs Twenty Thousand only).

Date:

Signature

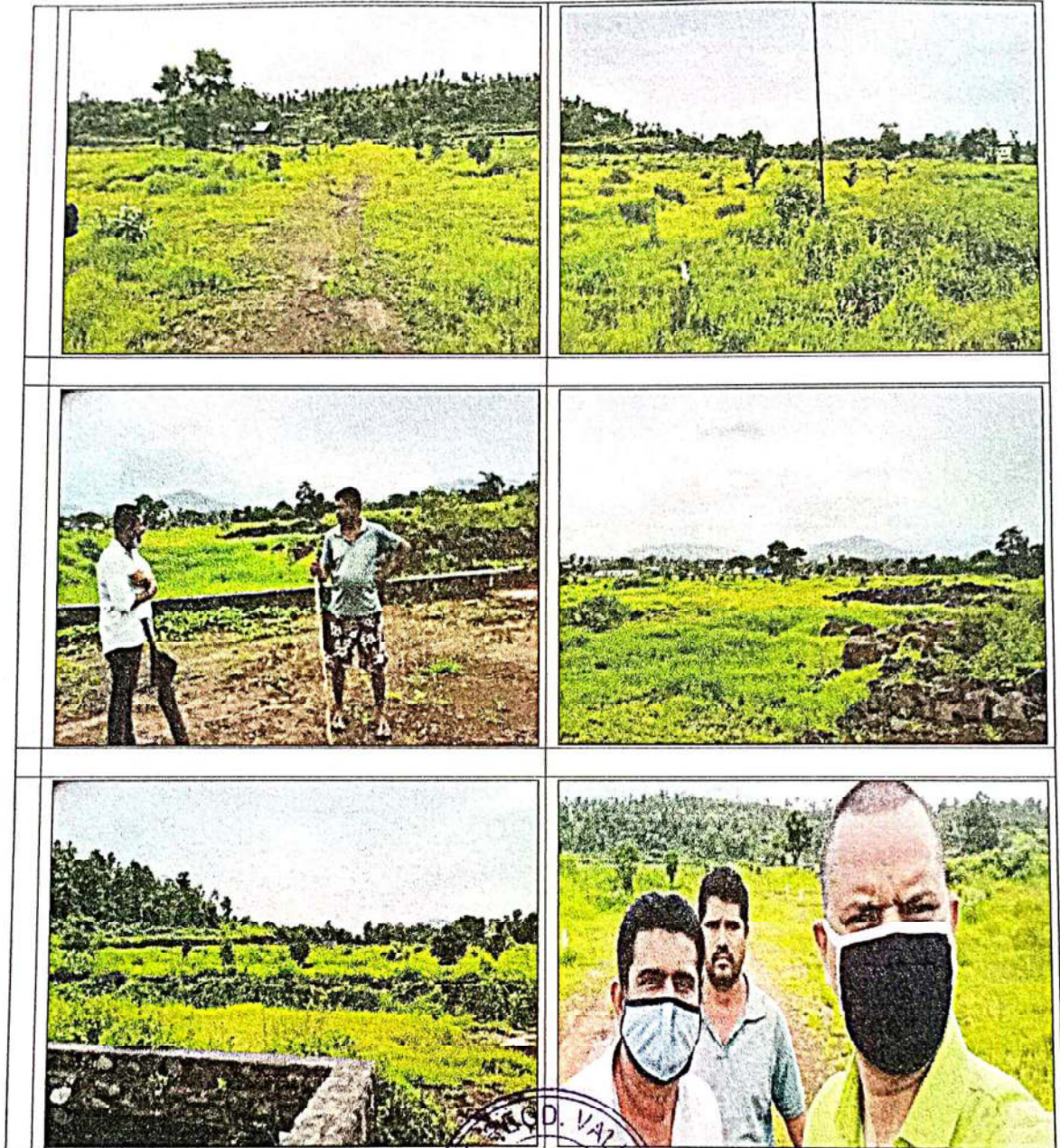
(Name of the Branch Manager with office Seal)

Encl:

1. Declaration-cum-undertaking from the valuer (Annexure-IV)
2. Model code of conduct for valuer (Annexure V)

SITE PHOTOS	
Description Approach Road & Entrance	Description:
	
Description: Internal photos	Description: Internal photos
	
Description: Internal photos	Description Internal photos
	





READY RECKONER RATE: Rs.2810 / Sqm i.e. Rs 1,12,40,000.00


Department of Registration & Stamps
 Government of Maharashtra

नोंदणी व मुद्रांक विभाग
 महाराष्ट्र शासन

नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र शासन
 तीन पुरीक आदेशावलीत मल २०१९-२० सालीचे दर कायम ठेवण्यात आलेले आहेत.
 बाजारमूल्य दर पत्रक

Home
Valuation Rules
User Manual
Close
Feedback

Year
 2019/2020

Annual Statement of Rates

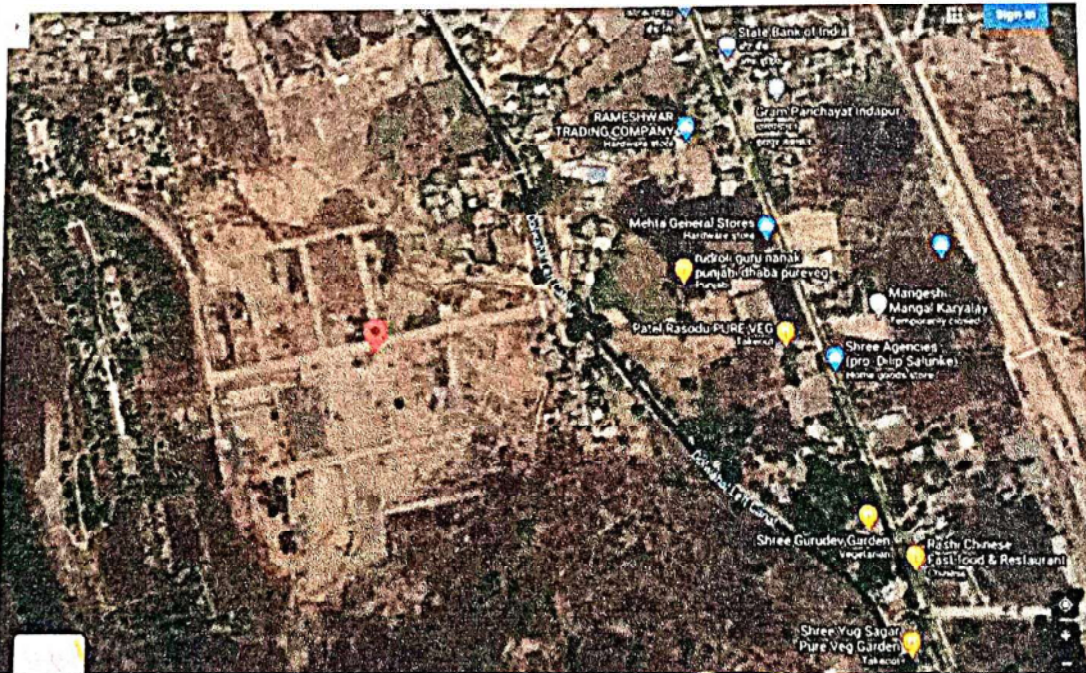
Language
 English

Selected District: रायगड
 Select Taluka: मायनाई
 Select Village: नहोरी
 Vibhag Number: 7

Assessment Type	Assessment Range	Rate (Per Sq)	Unit
विशाल क्षेत्र अखिल	0-1.25	556200	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	1.26-2.50	712600	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	2.51-5.00	812000	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	5.01-7.50	1039200	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	7.51-10.00	1140700	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	10.01-12.50	1199000	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	12.51-व्या पुढे	1276100	हेक्टर
विशाल क्षेत्र अखिल	0-0.00	2810	ची चौकट
		1234	

GOOGLE LOCATION MAP

Latitude & Longitude: 18°18'01.8"N 73°14'09.9"E



COMPARABLE TRANSACTION - 1

Description:

Consideration 15,80,000.00
Plot area: 1.5 R i.e. 150 sqm
Rate per sqm Rs 10,537.00

220692

15/09/2020

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

सूची क्र.2

दस्तावेज क्र.: दु. नि. माणगाव

दस्तावेज क्र.: 2206/2019

नोंदणी:

Regn: 83m

गावाचे नाव : तळाशेत

(1) विनंतीचा प्रकार खरेदीखत

(2) माबदला 1580625

(3) बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या 422000

बाबतितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार
ते नमूद करावे)

(4) भू-मापन, पाटहिन्सा व
घरक्रमांक (असल्यास)

1) पालिकेचे नाव रायगड इतर वर्णन : इतर माहिती: (विभाग क 7) मौजे-तळाशेत ता
माणगाव जि. रायगड गट नं 178 एकुण क्षेत्र 12-80-0 आर चौमी आकार रु. 128.00
जमीनप्रकार-चिन्शेती यापैकी क्षेत्र 1-50-0 आर चौमी ((GAT NUMBER : 178 :))

(5) क्षेत्रफळ 1.50 आर चौ. मीटर

(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

(7) दस्तावेज करून देणा-या लिहून देणा-या
पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा
हुकूमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे
नाव व पत्ता.

1): नाव.-अमोल दत्तात्रय कुलकर्णी वय:-45; पत्ता:-प्लॉट नं.-, माळा नं.-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.-,
रोड नं.- रा. 518, गणेश कॉलनी म. पा. तळाशेत (इंदापुर) ता माणगाव जि. रायगड, महाराष्ट्र. राईगार: (०). पिन
कोड:-402112 पॅन नं.-AGXPK0314J
2): नाव.-दिप्ती अमोल बागल वय:-41; पत्ता:-प्लॉट नं.-, माळा नं.-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.-, रोड नं.-
रा. 3, ओर्बिड कॉम्प्लेक्स लागी, मानपाडा लिंकन रोड वीन्सच्या समोर ठाणे प., महाराष्ट्र, ठाणे. पिन
कोड:-400610 पॅन नं.-AJBPB1253E

(8) दस्तावेज करून घेणा-या पक्षकाराचे व
किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकूमनामा किंवा
आदेश असल्यास, प्रतिवादिचे नाव व पत्ता

1): नाव.-महाराष्ट्र राज्यपाल यांचे वतीने जिल्हाधिकारी, रायगड महाराष्ट्र शासनाचे पाधिकृत प्रतिनिधी, उप
विभागीय अधिकारी, माणगाव विभाग माणगाव TAN NO-PNES20031E .. वय:-39; पत्ता:-प्लॉट नं.-,
माळा नं.-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.-, रोड नं.- रा. माणगाव ता माणगाव जि. रायगड, महाराष्ट्र.
राईगार: (०). पिन कोड:-402104 पॅन नं.-
2): नाव.-महाराष्ट्र राज्यपाल यांचे वतीने जिल्हाधिकारी, रायगड महाराष्ट्र शासनाचे पाधिकृत प्रतिनिधी, उप
विभागीय अधिकारी, माणगाव विभाग माणगाव TAN NO-PNES20031E वतीने अटवल करून दिलेला बाळा
पाचाडकर .. वय:-39; पत्ता:-प्लॉट नं.-, माळा नं.-, इमारतीचे नाव:-, ब्लॉक नं.-, रोड नं.- रा. माणगाव ता
माणगाव जि. रायगड, महाराष्ट्र, राईगार: (०). पिन कोड:-402104 पॅन नं.-

(9) दस्तावेज करून दिल्याचा दिनांक 07/08/2019



COMPARABLE TRANSACTION - 2

Description:

Consideration 12,50,000.00
BUA area = 560 sqft
Rate per sqm Rs 2232.00 per sqft
Less Builder profit @ 15% = Rs 335.00
Less Cost of Construcotn @ Rs 1500 per sqft
Net Plot Rate per sqft =397 per sqft i.e. Rs. 4277 per sqm.

183492

16-09-2020

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

सूची क्र.2

दुसरे निबंधक दु.नि. माणगाव

दस्त क्रमांक : 1834/2019

नादणी :

Regn:63m

गावाचे नाव : तळाशेत

(1)विलेखाचा प्रकार खरेदीखत

(2)माचदला 1250000

(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या

बाजारपट्ट्याकार आकारणी देता की पट्टेदार
ते नमुद करावे)

(4) मू.माचन,पट्टाहिसा व
घरक्रमांक(असल्यास)

1) पालिकेचे नाव:रायगडइतर वर्णन : इतर माहिती: इतर माहिती: गांव मौजे तळाशेत
ता. माणगांव जि. रायगड येथील गट नं. 195 जुना स. नं. 1/अ/3 क्षेत्र 0-06-0 हे. आर
आकार रु 12.00 जमिन प्रकार विनशेती या जमिनीमध्ये बांधलेल्या सिमरन कॉम्प्लेक्स
या इमारतीमधील सदनिका नं. 11 क्षेत्र 560 स्वेअर फुट बिल्टअप दुसरा मजला
ग्रामपंचायत मिळकत नं. 913/11 वरील नमुद सदनिका तुम्हास खरेदी दिली असून तुमचे
ताबेत दिलेली आहे.((MILKAT NUMBER : 913/11 ;))

(5) क्षेत्रफळ 560 चौ.फूट

(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.

(7) दस्तऐवज करून देणा.या लिहून ठेवणा.या
पसंकागचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा
हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,पतिवादिचे
नाव व पत्ता.

1): नाव:-श्री. निलेश निळकंठ मोरे वय:-43; पत्ता:-प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं: 0,
राड नं: रा. अमृतधाम को.ऑप. सोसायटी 405 चौ चौथा मजला इश्वर नगर सिध्दीविनायक मंदिर जवळ दिवा
नवी मुंबई ऐरोली एस. ओ. ठाणे, महाराष्ट्र, ठाणे, पिन कोड:-400708 पॅन नं:-AVKPMSS63C

(8)दस्तऐवज करून घेणा.या पसंकागचे व
किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा
आदेश असल्यास,पतिवादिचे नाव व पत्ता

1): नाव:-श्री. राहुन रामचंद्र जायसवाल वय:-28; पत्ता:-प्लॉट नं: 0, माळा नं: 0, इमारतीचे नाव: 0, ब्लॉक नं:
0, राड नं: रा. मु. इंदुपुर पो. तळाशेत मुंबई गावा हायवे ता. माणगांव जि. रायगड, महाराष्ट्र, रायघर(एमएच).
पिन कोड:-402112 पॅन नं:-ASTPJ9511A

(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक 01/07/2019

(10)दस्त नादणी केल्याचा दिनांक 01/07/2019

(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ 1834/2019

(12)बाजारभावापमाणे मुद्रांक शुल्क 62500

(13)बाजारभावापमाणे नादणी शुल्क 12500

(14)शेरा



DOCUMENTS REFERRED

Description: NA Order


महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
जिल्हाधिकारी व जिल्हादर्याधिकारी कार्यालय, रायगड - अलिबाग
हिरागोट तळगावक, अलिबाग, ता. अलिबाग, जि. रायगड ४०२ २०१
✧ ई-मेल : tahasildarmahasul@gmail.com ✧
✧ दफ्तारी क्र. ०२१४१-२०२२१८/२०२०१८/२०२३२२ ✧ चौकस क्र. ०२१४१-२०२५४५ ✧

क्र. मशा/एल.एन.ए. १(अ)/एस.आर. ५२१/२०१४

दिनांक : ११ MAR 2017

वाचले :-

- १) श्री. सुभाष विष्णू देशमुख वगैरे ४ या हुदापूर, ता. माणगाव, जि. रायगड यांचा अर्ज दिनांक ०५/११/२०१४.
- २) तहसिलदार माणगाव यांजकडील पत्र क्र. जमीन/काल-१/चिनगोती/१०२८३/१६ दिनांक १३/०४/२०१६, पत्र क्र. जमीन/काल-१/चिनगोती/१०२८३/१६ दिनांक १३/०४/२०१६, पत्र क्र. जमीन/काल-१/चिनगोती/०४८४/१६ दिनांक १३/०४/२०१६ व पत्र क्र. जमीन/काल-१/चिनगोती/१०२८३/१६ दिनांक १३/०४/२०१६.
- ३) महासूचक मंचालक, नगर रचना, रायगड-अलिबाग यांजकडील पत्र जा.क्र.समंनर-राअ/विशे/स्वाकन/मोजे तळगोत/ता.माणगाव/ग.नं.३२५ वगैरे/७२६ दिनांक २३/०३/२०१६, पत्र जा.क्र.समंनर-राअ/विशे/स्वाकन/मोजे तळगोत/ता.माणगाव/ग.नं.३२५ वगैरे/२८३३ दिनांक ०७/१२/२०१६ व पत्र जा.क्र.समंनर-राअ/विकास शुल्क वगुली/११४, दि.१०/०१/२०१७.
- ४) जिल्हा आरोग्य अधिकारी, रायगड जिल्हा परिषद, अलिबाग यांचेकडील पत्र जा.क्र.राजिप/आरोग्य/नाहडा/२६१३/२०१६ दिनांक ०५/०४/२०१६.
- ५) उप अधिकृत भूमी अभिलेख माणगाव यांजकडील तातडी विमरशेती मो.र.नं.३५/२४-८-२०१५ दि.२/१२/२०१५ च्या मोजणी नकाशाची प्रत.
- ६) उपविभागीय अधिकारी माणगाव यांजकडील आदेश क्र.टेननसी/एसआर/१७३/२००० दि.२४/१०/२००२ दि.२४/१०/२००२, एसआर/६३०/२०१० दि.२३/७/२०१०, एसआर/१७२/२००० दि.३/१०/२००२.
- ७) शासन, महसूल व वन विभागाकडील राजपत्र दिनांक २२/०८/२०१४.
- ८) शासन, महसूल व वन विभागाकडील परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१३/०६/प्र.क्र.१४१७/ई-१, दि.२२/०८/२०१४.
- ९) या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र.मशा/एल.एन.ए.१(अ) व (ब)/अधिकारी/२०१४, दि.९/१२/२०१४.
- १०) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२, ४४ व त्याखालील नियम.
- ११) महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमीनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९.
- १२) महाराष्ट्र ग्रामीण व नगर रचना अधिनियम १९६६ व त्याखालील नियम.
- १३) या कार्यालयाकडील मंजूर दिवणी दिनांक ०४/०२/२०१७.

आदेश

मोजे तळगोत, तालुका माणगाव येथील खालील वर्णनाची जमीन १) सुभाष विष्णू देशमुख २) निशांत सुभाष देशमुख ३) गिता सुभाष देशमुख ४) जयवंत महादेव मोहिते यांच्या नावे हक्कनोदीम दाखल आहेत.

गट नं.	हि.नं.	क्षेत्र - हे.आर.	आकार - रु.पैसे	कब्जेदाराचे नाव
३२५	---	०-०२-५	०-०६	जयवंत महादेव मोहिते
३२६	१	२-०३-३ पैकी १-०३-६४	०-२६	निशांत सुभाष देशमुख



340	---	9-24-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
341	---	0-25-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
342	---	9-26-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
343	---	0-27-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
344	---	0-28-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
345	---	9-29-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
346	---	0-30-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
347	---	0-31-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
348	---	9-32-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
349	---	0-33-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
350	---	0-34-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
351	---	0-35-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
352	---	0-36-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
353	---	0-37-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
354	---	0-38-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
355	---	0-39-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
356	---	0-40-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
357	---	0-41-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
358	---	9-42-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
359	---	0-43-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
360	---	0-44-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
361	---	0-45-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
362	---	0-46-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
363	---	0-47-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
364	---	0-48-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
365	---	0-49-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
366	---	0-50-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
367	---	0-51-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
368	---	0-52-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
369	---	0-53-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
370	---	0-54-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
371	---	0-55-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
372	---	0-56-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
373	---	0-57-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
374	---	0-58-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
375	---	0-59-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
376	---	0-60-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
377	---	0-61-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
378	---	0-62-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
379	---	0-63-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
380	---	0-64-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
381	---	0-65-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
382	---	0-66-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
383	---	0-67-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
384	---	0-68-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
385	---	0-69-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
386	---	0-70-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
387	---	0-71-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
388	---	0-72-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
389	---	0-73-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
390	---	0-74-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
391	---	0-75-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
392	---	0-76-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
393	---	0-77-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
394	---	0-78-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
395	---	0-79-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
396	---	0-80-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
397	---	0-81-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
398	---	0-82-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
399	---	0-83-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
400	---	0-84-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
401	---	0-85-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
402	---	0-86-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
403	---	0-87-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
404	---	0-88-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
405	---	0-89-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
406	---	0-90-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
407	---	0-91-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
408	---	0-92-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
409	---	0-93-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
410	---	0-94-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
411	---	0-95-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
412	---	0-96-00	0-43	जयवंत महादेव मोहिते
413	---	0-97-00	0-43	गिता सुभाष देशमुख
414	---	0-98-00	0-43	सुभाष विष्णू देशमुख
415	---	0-99-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख
416	---	1-00-00	0-43	निशांत सुभाष देशमुख



[illegible]

- ४(१) रजिस्ट्रारनेशन भूखंडाचा वापर करून निवासी वा कार्यासाठी करूनवाव घ्यावे
- ४(२) रजिस्ट्रारनेशन कार्यासाठी भूखंडाची हस्तांतरणाची पूर्त करण्याची आवश्यकता येईल
- ४(३) भूखंड वापरकाचा वापरकाच्या निवासस्थानाच्या वापरकाची याच घराची खर्चव्या उपलब्ध नसल्यास अर्जदाराचा वापर करावी
- ४(४) नियोजित वापरामुळे भूखंडावर असलेल्या कार्यासाठी घटकाचा भग होणार नाही याची नोंद घ्यावी अर्जदार/अंमल बळकट करणार घेतली पाहिजे
- ४(५) सदर रजिस्ट्रारनेशन वापर माहण्याच्या अथवा भूदुर्घटने यांनी बाधून नेल्यासाठी जे वैयक्तिक मार्ग असतील ते अर्जदारावर देवाय अथवा त्याची याची याच्या कल्पे अर्जदारावर बाधनकारक राहिले
- ४(६) रजिस्ट्रारनेशन भूखंडाच्या वापरकाच्या करताना पुरवठाकरे डिमाईननुसार बांधकाम घटकाचे नियोजित अर्जात प्रगत स्वरुपात हस्तांतरण याच्याकडून करून घेणे आवश्यक असून त्याचे देखरेखी खाती नियोजित हुमायतीचे बांधकाम पूर्ण करणे अर्जदार/विकासाक यांचेवर बाधनकारक राहिले
- ४(७) बांधकाम अथवा अंमल अंमलवान त्याच स्थळावर बांधकाम करून घेणे अर्जदारावर बाधनकारक राहिले
- ४(८) पन्नासव जगा जल टंकरीकरणा अंमल अंमल जमिनीचा उतार हा २२.५ अंश पेशा जाऊन असले तर सदरच्या जागेवर हुमायन बांधणे अनुज्ञेय नाही त्यामुळे २२.५ अंश पेशा जाऊन उतार असल्या जागेवर सिमाकन होत असल्यास त्याचे क्षेत्रफळामध्ये विवरण सिमाकन नकाशावर दर्शवणे बाधनकारक राहिले
- ४(९) अर्जदार यांनी सादर केली माहिती/कागदपत्रे खाती अथवा दिशाभूल करण्याची असल्यास सदर वागवानी रद्द समजण्यात येईल
- ४(१०) सदर जागेसाठी भूखंड क्षेत्राच्या कायद्यानुसार दर तक्रारीतील भूखंडाच्या दरम्या ५% (५.००० ५.०००) X एकूण भू क्षेत्र ३३८'१४ चौ मी = रु ४१,०८,८३०.६/- म्हणजेच एकूण रुपये ४१,०८,८३०.६/- (अक्षरी एकूण रुपये एकचालीस लाख आठ हजार पन्नास मात्र) विक्रय शुल्क चिन्शेती / बांधकाम विक्रय शुल्क अर्जदार / जमिनमालक यांनी त्रिधाधिकारी रायगड तथा निवाजन प्राधिकारी यांच्या नावे स्टेट बँक ऑफ इंडिया शाखा-अनिवार्य येथे काढून घ्यावे घ्यावे व २५/०३/२०१० मध्ये दि २०/०३/२०१० रोजी जमा केली आहे. व त्याचा घनदंड/टी.डी./गोचर एकूण जमा केल्याची पावती दि.२०/०३/२०१० सादर केली आहे.
- ४(११) जमिन जमिनीच्या क्षेत्रातील बांधकामाचा नकाशा महाराष्ट्र जमीन महामूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व अक्षेपक आकारणी)नियम १९६९ मधील परिशिष्ट दोन मधील तरतुदीस अनुसरून तयार करून तो त्रिधाधिकारी यांच्याकडून मंजूर करून घेतला पाहिजे. त्या मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करणे आवश्यक राहिले. त्यामध्ये कोणताही फेरबदल करण्याचे झाल्यास या कार्यालयाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे.
- ४(१२) अर्जदार यांनी घेतले जमिनीचा चिन्शेती उपयोग या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षांचे आत सुरू करून पाहिजे. सदरची मुदत घेऊन घेतली त्रिधाधिकारी यांच्याकडून घेतले आलेली नसल्यास चिन्शेती वागवानी रद्द झालेली आहे,अंमल समजण्यात येईल.
- ४(१३) अर्जदार यांनी चिन्शेती उपयोग सुरू झाल्यासदरम्यान समज संबंधित तहसिलदार यांना गायचे कलदीभाषेत चिन्शेती उपयोग सुरू झाल्यापासून ३० दिवसांचे आत देण्याची आहे. तसे न केल्यास महाराष्ट्र जमीन महामूल (जमिनीच्या वापरातील बदल व अक्षेपक आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये अर्जदार हे जागील जाऊन एकूण रुपये पाचशे पचास देंडाच्या कार्याईस पाव घेईल.
- ४(१४) जमिनीचा चिन्शेती वापर सुरू झाल्यापासून अर्जदार यांनी दर चौरस मिटरला ०-१० पैसे या प्रमाणे चिन्शेती आकार देण्याचा आहे. सुधारीत दर अगत्यात आल्यानंतर त्या सुधारित दराने चिन्शेती आकार भगवा लागेल. जर तर फरकाची एकूण भगवा लागेल. जर जमिनीचे नियोजित उपयोगात बदल करण्याचा झाला तर नियोजित चिन्शेती उपयोगाची मुदत जरी संपली नसली तरी असा बदलता उपयोग सुरू झाल्यापासून अर्जदार यांना बदलत्या दराने आकार घ्यावा लागेल. या मुदतीनंतर जो सुधारित दर लागू कला जाईल. त्याप्रमाणे चिन्शेती आकार देण्याचा आहे. तसेच नियमाप्रमाणे त्रिधा परिषद व पंचायत समिती कर व इतर कर अथवा टॅक्समधी एकूणमही घायी लागेल.
- ४(१५) चिन्शेती उपयोग सुरू केल्यापासून एक महिन्यांचे आत अर्जदार यांनी जरूरी ती मोजणी फी भरली पाहिजे. चिन्शेती प्लॉटला डिमांडेशन करून कुपण घातले पाहिजे.



१०. जमिनीची वडील खात्यामार्फत प्रत्यक्ष बांधणी हाताळण्यात येत आहे व विनयवती अर्जदार यांना वडील हात आलेले तर त्याप्रमाणे जमिनी व वडील संपन्नता ठरविलेली.
 ११. विनयवती अर्जास सूर इच्छावाचक नव्हे. मरितीचा आत अर्जदार यांनी महासभे जमिनी महासभे जमिनीच्या वाचनात घेतले आणि अर्जाचे अर्जाकरिता निवेदन १९६९ मधील परिशिष्ट वाच/वाच/महा सभे मध्ये घेतले पूर्ण करून दिलेले पाहिजे.
 १२. संपन्नता ठरवण्यातून तीन वर्षांचे आत निवारित इमारतीचे वायव्यास पूर्ण केले पाहिजे. वायव्यास पूर्ण करण्याची मुदत जहाती दहाव्या कार्यावळी करून वाढवून देण्याची संस्थांदिन अधिकार त्रिकोणधिकाारी यांना आहेत.
 १३. जमिनीचे प्रत्यक्ष विनयवती वापर सूर न करता प्रत्यक्ष जमिनीची विक्री करण्यास ती मुंबई कळवीत व अर्जास अर्जास १९६८ मधील तरतुदीनुसार जहा त्या दहाचे कार्यावळी वाच गरील.
 १४. वरील अर्जाचा भाग करून कोणता विनयवतीचा इच्छा नवीन वायव्यास अर्ज मजूर वायव्यास कोणता कार्यावळी अर्ज करून दहाती दहाती करून जमिनी पूर्णतः वायव्यास त्रिकोणधिकाारी यांच्याकडून आदेश देण्यात येतील. त्या आदेशातील मुदतीस दिव्यास आदेशाची पूर्णता अर्जदार अर्ज दाखल करून घ्यावी न करता त्रिकोणधिकाारी मध्ये ६ मध्ये पूर्णता करून घ्यावी व अर्जा पूर्णता करून घ्यावी घ्यावी याचे अर्जदार वायव्यास घेऊन करून घेईल. अर्जदार यांनी तो मुरळीत न दिव्यास जमिनी महासभेची घटकवती म्हणून तो घेऊन घ्यावा लागेल.
 १५. जमिनीचे वायव्यास यांनी या जमिनीतील मोठ्याच्या जागी जास्तीत जास्त इच्छा (१९६९) लाघवी पाहिजेत व त्यांचे घातव्या करून संपन्नता करून दहाती घेऊनी पाहिजे.
 १६. जर अर्जदार वरीलपैकी कोणत्याही अर्जाचे इच्छा करील तर सदर कार्यावळीत तरतुदी व सरकारी दहावाचने अर्जदार ज्या कोणत्याही इतर शिष्टास वाच अर्जदार त्या शिष्टास बाधा न घेता त्रिकोणधिकाारी हे घ्यावतात त्याप्रमाणे दहा किंवा अर्जाकरिता घेनी अर्जदार सदर जमिनी अर्जदार यांच्या भागवतात घ्यात देण्याचा अधिकार त्रिकोणधिकाारी यांचा आहे.
 १७. सदर जमिनी नवीन वायव्यास घ्यात कार्यावळी असल्यास त्यास आदेश विनयवती नाहककत दाखल देण्यासाठी नवीन घ्यात सदर कार्यावळी लागेल.
 १८. विनयवतीचे जमिनीचा इमारतीचे वायव्यास करून घेईल साधपाण्याची व्यवस्था घ्याव्यास करून सदर इमारतीचा जमिनीचा साधपास घ्यात. जमिनीचा इमारतीची होणार नाही याची दहाती घ्यावी.
 १९. सदरच्या जमिनीचा अर्जदार याचे मातकीच्या मोठे इच्छापूर्व घेईल लागून गट नं. १, ३, ४ व ६ क्षेत्र २-३६-०० ह. अर्ज. या जमिनीतून ३२०० मी. रुंदीच्या पोच मार्ग घेतलेला आहे. सदर रस्त्याची मोठे संपन्नता ७/१२ च्या इतर हक्कात घेण्यात घ्यावी. सदर पोच रस्त्याच्यात कोणत्याही प्रकारचा वाढ इच्छाकरिता त्याची संपन्नता जहावती अर्जदार/जमिनीमालक घ्यावी गरील.
 २०. गट नं. ३२०, ३३०, ३३१, ३३६, ३३९, ३४०, ३४१, ३४२, ३४३, ३४४, ३४५, ३४६, ३४७, ३४८, ३४९, ३५० या जमिनीचा ३३ मि. क. पो. या ओप रीक लि मुंबई तर्फे साध्या दादर वायव्यास दिवक नागवण देवत घ्यात २४. ५ कोटी (पाच कोटी) या रक्कम आहे. सदर रक्कमची फेड करून घेणे व सदर कार्यावळी कोणत्याही प्रकारचा वाढ इच्छाकरिता त्याची संपन्नता जहावती अर्जदार/जमिनीमालक घ्यावी गरील.
 २१. वायव्यास या संपन्नता मजूर इच्छावाचक दहाती करून, सुधारीत रक्कमनास मजूर घ्याव्याची इच्छावाचक, वायव्यास रक्कमनास अर्जाकरिता घेतले जहा तर संपन्नता मुंबईतून जोडले असतील तर ते संपन्नता रक्कमनास वायव्यास अर्जाकरिता देण्यात घ्यात.
 २२. सदर विनयवती आदेश ह. उपलब्ध पीक वहाणी अर्जाकरिता माघ नं. ७/१२ व त्यानुषंगाने उपलब्ध फेडवाचक यांचे आदेश देण्यात घेतले आहे, घटकवती अनुपलब्ध कायदपत्रांमुळे अर्जाचा अन्य कोणत्याही बाबीमुळे वायव्यास जमिनीचा वाच/वाच/मातकीचा वाच/हद्दीचा वाच/क्षेत्राचा वाच /अधिकार अधिकारवाच/मातकीचा वाच/ पोचरस्त्याचा वाच वाच/ तज्ज्ञ/ न्यायालयीन वाद निर्माण झाल्यास, त्याची संपन्नता जहावती अर्जदार/जमिनीमालक घ्यावी गरील. तसेच प्रकारणी होणारे न्यायनिर्णाय वाच करणे त्यांच्यावर बाधनकारक गरील.
 २३. महासभे शेतजमिनी (जमिनी धारणा कमाल संपन्नता) अर्जास १९६१. मुंबई कळवीत घ्यात व शेतजमिनी अर्जास १९६८, मुंबई घाण्या जमिनीचे तुकडे वाडण्यास प्रतिबंध करून घ्यात अर्जास १९६८, भारतीय वन अर्जास १९७०, महासभे खात्री घेत (संपन्नता) अर्जास १९७१, वन (संपन्नता) अर्जास १९८०, पर्यावरण (संपन्नता) अर्जास १९८६, भूमी संपन्नता अर्जास १९८७.

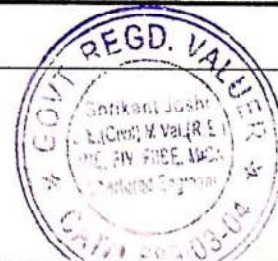
-

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...



-

जिल्हाधिकारी रायगड करीता...



DOCUMENTS REFERRED

Description: 7/12 Extracts

Page 1 of 1

गाव नमुना सारा

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महापट्ट जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (नगर घराणे व सुविधीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

गाव :- तळारोत

तालुका :- माळगांव

जिल्हा :- रायगड

गट क्र.पाक व उपविभाग 394	भुधारणा पद्धती भोगवटदारा वर्ग - 1	भोगवटदाराचे नाव			
भोगवटदाराचे नाव		क्षेत्र	आकाराज पौ	चौ.स. फ.फा	खाले क्रमांक
क्षेत्र एकूण	हे.अर.ची.मी	मिना सुभाष देवामुख	0.23.301.06	0.02.30 (1222)	51, [329]
जिगाफत	0.23.30	[सखाराम शिबराय सुर्वे	0.23.301.06	0.0230] (1222)	मुळाचे नाव
बागावत	-				इतर अधिकार
वरी	-				
वरकस	-				
इतर	-				
एकूण क्षेत्र	0.23.30				
पोटखताब (लागवडीस अयोग्य)					
वर्ग (अ)	0.02.30				
वर्ग (ब)	-				
एकूण चौ.स.	0.02.30				
आकाराणी	1.06				
कुटी निवा	-				
विशेष					
आकाराणी					
		(1),(1221)			सीमा आणि भुसंपन निवेद

गाव नमुना सारा

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महापट्ट जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (कारणे व सुविधीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव :- तळारोत

तालुका :- माळगांव

जिल्हा :- रायगड

वर्ष		इगाय	विकासातील क्षेत्राचा तपशील									निर्भर विकासातील क्षेत्र	जल संचयने साधन	शेरा
			मिळविलेला क्षेत्र						निर्भर विकासातील क्षेत्र					
			मिळविलेला क्षेत्र		चटक पिके व प्राचिकातील क्षेत्र		निर्भर विकासातील क्षेत्र							
वर्ष	इगाय	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र			
2012-13	खरीप						भात			0.2330				
2013-14	खरीप						भात			0.2330				
2014-15	खरीप						भात			0.2330				

<https://10.187.202.74/eferfar2beta/PgHtml712.aspx>

28/12/2016

नितीन अ. भोसले
तलाठी सजा, इंदोपूर
ता. माळगांव, जि. रायगड

(महाराष्ट्र ग्रामीण महामूल अधिकारी अभिलेख अर्जि कोटवट्टा (तारा कर्णे व सुमित्राबाई देवले) निवास, १९७१ वास्तव नियम १, २, ३ आणि ७)

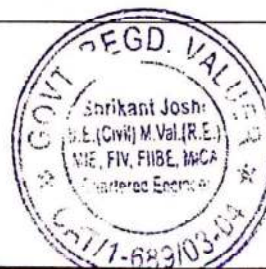
जिला :- रायगढ़

गाव नमुना बाय

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिनियम आणि नोंदबद्धा (काले व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)
 गाव: तळारोत तालुका: भाणगाव जिल्हा: रायगड

नितीन अ. भोजारंगे
तलाठी सजा, इंदापूर
ता.भाणगांव, जि.रायगड

28/12/2016



मात्र नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा (काले व सुविधनीय ठेके) विषय, १९७१ यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

मात्र :- कळारगे

तालुका :- माणगांव

जिल्हा :- रायगड

गट क्रमांक व उपविभाग	मुधारणा पद्धती	भोगवटदाराचे नाव	क्षेत्र	आकार आणि पै	पा.ख.	क.का	खाली क्रमांक
401	भोगवटदारा वॉ - 1						
शेतीचे इतरांक नांव							
क्षेत्र एकूण	हे.आर.मी.मी	मुधारण विष्णू देवमुख	0.14.00	0.12	0.01.00	(428)	370
विरामन	-						फुडाचे नाव
भागावट	-						इतर अधिकार
सटी	-						[बोला - राष्ट्रीयकृत बँक गहाण]
मरकम	0.14.00						(1091)
इतर	-						[४६ ऑफ इंडिया सामाना इंग्लंड]
एकूण क्षेत्र	0.14.00						(1091)
पोटाखण (लागवडीस अयोग्य)							[वास्तविक घेतलेल्या र.३. 31 लाख]
वॉ (अ)	0.01.00						(1091)
वॉ (ब)	-						[वास्तविक घेतलेल्या र.३. 31 लाख]
एकूण वॉ ख	0.01.00						(1091)
आकारणी	0.12						[वास्तविक घेतलेल्या र.३. 31 लाख]
जुडी किंवा विलेख	-						[वास्तविक घेतलेल्या र.३. 31 लाख]
आकारणी							[वास्तविक घेतलेल्या र.३. 31 लाख]
		(215),(851)					सोना आणि मुधारण वि-हे

मात्र नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहा (काले व सुविधनीय ठेके) विषय, १९७१ यातील नियम २१)

मात्र :- कळारगे

तालुका :- माणगांव

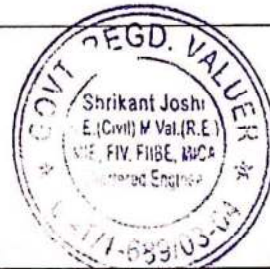
जिल्हा :- रायगड

		विकासातील क्षेत्राचा तपशील							निर्भर विकासातील क्षेत्र लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेत
		मिश्र विकासातील क्षेत्र					निर्भर विकासातील क्षेत्र					
		मिश्र जागा संकेत प्रकार		घटक पिके व प्रत्येकावरील क्षेत्र								
वर्ष	इंग्रजी	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकाशे नाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकाशे नाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र	
2012-13	खरीप						घ.पड		0.1400			
2013-14	खरीप						घ.पड		0.1400			
2014-15	खरीप						घ.पड		0.1400			

नितीन अ. भोजरगे
तलावी सजा इंदोपूर
ता.माणगांव जि.रायगड

<https://10.187.202.74/cferfar2beta/PgHtml712.aspx>

28/12/2016



(बहालपुत्र जमीन बहामूल अधिकार अभिलेख आदिम वोटद्वारा (सगरा करणे व मुद्रिणीय देखले) नियम, १९०१ घातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

वित्ता :- दायण्ड

गट क्रमांक व अधिकार		मुद्रापत्र पद्धती 380	योग्यपदासाठीचे नाव
मौलिके व धारितिक नाव		इतर	आकषा आतांचे व वो.छ. व.का.
			छात्रांचे क्रमांक
शेव एक	हे.आर.चौ.ग	गोता मुखाव हेतपुत्र	0.07.30(608) 51
क्रिया	-		कुजाचे नाव
बापावत	-		इतर अधिकार
गरी	-		मुक्ता
काकस	-		मुक्ता (1)
इतर	-		[बोवा - छप्रीयकृत बॅक गहाण]
			(1092)
एकुण क्षेत्र	-		[बॅक ऑफ इंदिया गाळ :] (1092)
			[इतर बोवा 850000/-चा बोवा]
			(1092)
पेटवाराव (सागवटीस अक्षोभ)			
वर्ग (अ)	0.07.30		
वर्ग (ब)	-		
एकुण वो ख	0.07.30		
बुटी किता	-		
विशेष			
माकाली			
	(156),(853)		सौमा आता मुयापत्र किन्हे

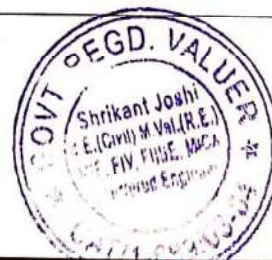
(महाराष्ट्र अधीन ग्रहमूल अधिकार अभिलेख आणि नौदंडवद्धा) कथने य सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गावः तळारोड तालुकाः मानगण जिल्हाः रायगडा

		विकासातील क्षेत्राचा प्रभाव									विश्वविकासातील		जल	शेत
		विश्व विकासातील क्षेत्र						विश्व विकासातील क्षेत्र			मानवोन्नती प्रत्यक्ष	नसलेली नवीन		
		मिशन/प्रमाण		प्रगत विवेक प्रमाण		प्रगत विवेक प्रमाण		प्रगत विवेक प्रमाण						
वर्ष	हंगाम	जल	अजल	विकाश	जल	अजल	विकाश	जल	अजल	स्वरूप	क्षेत्र	साधन		
2012-13	सर्वात वर्ष	निश्चित	निश्चित	विकाश	जल	अजल	विकाश	जल	अजल	प्रगत	क्षेत्र			
2013-14	सर्वात वर्ष						प्रगत	निश्चित	निश्चित	प्रगत	क्षेत्र			
2014-15	सर्वात वर्ष						प्रगत	निश्चित	निश्चित	प्रगत	क्षेत्र			

नितीन जी. भोजरंगे
तलाठी सजा, इंदापूर
ता.माणगांव, जिरासगड

28/12/2016



११२

Page 1 of 1

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदबद्धा (काले व मुद्रितरीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

गाव :- तळारोव

तानुका :- माणगाव

जिल्हा :- रायगड

गट क्रमांक व उपविभाग	भूधालसा पद्धती	भागबटवाराचे नाव	
382	फोटोडुवा वॉ - I		
मोतीब रकानिक नाव	क्षेत्र	आकार आणि क्षेत्र चौ.अ. क.पा	छाती क्रमांक
क्षेत्र एकूण ६.७२.००.००	सीमा सुधारण देगसुख	०.४२.०००.१२	०.३२.०० (६०८)
विरासत -			51
बागायत -			कुळाचे नाव
तरी -			इतर अधिकार
वरकम ०.४२.००			[बोझा - राष्ट्रीयकृत क्षेत्र गहाल]
इतर -			(1092)
			[बँक ऑफ इंडिया शाखा] (1092)
			[इदापूर शाखा रु.४.८५००००/-चा बोझा]
			(1092)
एकुण क्षेत्र ०.४२.००			
पोटखण (सातवडीस अयोग्य)			
वॉ (अ) ०.३२.००			
वॉ (ब) -			
एकुण पो ख ०.३२.००			
अकारणी ०.१२			
कुटी नियत -			
विशेष			
आकारणी			
(156),(853),(1125)			सीमा आणि भूसाधन फिरते

गाव नमुना सात

अधिकार अभिलेख पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदबद्धा (काले व मुद्रितरीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९)

गाव: तळारोव

तानुका: माणगाव

जिल्हा: रायगड

		विकासातील क्षेत्राचा तपशील							निवेष्टविकासातील समाविष्टातील उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनेचे माध्यम	संसाधन	
		विशेष विकासातील क्षेत्र				विशेष विकासातील क्षेत्र							
		विशेषाचा हातक क्रमांक		पटका विका ब प्रविकासातील क्षेत्र									
		जल सिंचित	अजल सिंचित	विकासे नाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकासे नाम	जल सिंचित	अजल सिंचित				
वर्ष	हंगाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकासे नाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकासे नाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	एकड़	क्षेत्र		
2012-13	खरीप						ए.पड		0.4200				
2013-14	खरीप						ए.पड		0.4200				
2014-15	खरीप						ए.पड		0.4200				

नितीन अ. भोजरगे
तलाठी-सजा, इदापूर
माणगाव, रायगड

<https://10.187.202.74/eferfar2beta/PgHtml712.aspx>

28/12/2016



गाव नमुना गाव

अधिकार अधिकार पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिनियम आणि नोंदवहा (काचे व सुविधीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

गाव :- नवगाव

तालुका :- माणगाव

जिल्हा :- रायगड

प्रत्येक फेम्पार क्र. : 1465

मह. क्रमांक व उपविभाग 379		भोगवटदाराचे नाव भोगवटदाराचे नाव - 1		
प्रतीप अर्थविकार नाव		क्षेत्र	आकार आणि प. पा. प. क. का.	पत्रांक
क्षेत्र एकूण दे. आ. चौ. मी.		श्रीवावाडे लक्ष्मण राव	0.53.107.06	(1283) [256], 556
श्रीवावाडे	0.53.10	विश्व लक्ष्मण राव		(1283) पुढाचे नाव
बागायत	-	देवेंद्र लक्ष्मण राव		(1283) इतर अधिकार
मती	-	-----साबाईक क्षेत्र-----		
परकश	-	विश्वनाथ भुषाव देशमुख	0.53.107.05	(1283)
इतर	-			
एकूण क्षेत्र	0.53.10			
पोस्टग्राम (संगवटीत अर्थविकार)				
मार्ग (म)	0.02.30			
मार्ग (ब)	-			
एकूण पो. घ.	0.02.30			
आकारणी	7.06			
बुटी किंवा विशेष	-			
आकारणी				मेषा आणि भुवासाचे किं.
	(857)			

गाव नमुना गाव

अधिकार अधिकार पत्रक

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अधिनियम आणि नोंदवहा (काचे व सुविधीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३, ५, ६ आणि ७)

गाव :- तलाठी

तालुका :- माणगाव

जिल्हा :- रायगड

विकासातील क्षेत्राचा तपशील										निर्भरविकासातील लागवडीसाठी उपलब्ध असलेली जमीन	जल निचराचे साधन	मत्त
मिश्र विकासातील क्षेत्र										निर्भर विकासातील क्षेत्र		
विश्रवासाचे संकेत क्रमांक										घटक विक व प्रत्येकासाठी क्षेत्र		
वर्ष	हंगाम	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	विकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र	
2012-13	खरीप						भात		0.5310			
2013-14	खरीप						भात		0.5310			
2014-15	खरीप						भात		0.5310			

नितीन अ. भोसले
तलाठी सजा, इदापूर
ता. माणगाव, जि. रायगड

29/12/2016

<https://10.187.202.74/efarfar2beta/PgHtml712.aspx>



**ANNEXURE - IV
DECLARATION - CUM - UNDERTAKING**

I, **Shrikant Joshi**, son of **Vasant Rao Joshi** do hereby solemnly affirm and state that:

- a) I am a citizen of India
- b) I will not undertake valuation of any assets in which I have a direct or indirect interest or become so interested at any time during a period of three years prior to my appointment as valuer or three years after the valuation of assets was conducted by me
- c) The information furnished in my valuation report is true and correct to the best of my knowledge and belief and I have made an impartial and true valuation of the property.
- d) I have personally inspected the property. The work is not sub-contracted to any other valuer and carried out by myself.
- e) Valuation report is submitted in the format as prescribed by the Bank.
- f) I have not been depanelled / delisted by any other bank and in case any such depanelment by other banks during my empanelment with you, I will inform you within 3 days of such depanelment.
- g) I have not been removed / dismissed from service / employment earlier
- h) I have not been convicted of any offence and sentenced to a term of imprisonment
- i) I have not been found guilty of misconduct in professional capacity
- j) I have not been declared to be unsound mind
- k) I am not an undischarged bankrupt, or has not applied to be adjudicated as a bankrupt;
- l) I am not an undischarged insolvent
- m) I have not been levied a penalty under section 271J of Income - tax Act, 1961 (43 of 1961) and time limit for filing appeal before Commissioner of Income-tax (Appeals) or Income - tax Appellate Tribunal, as the case may be has expired, or such penalty has been confirmed by Income-tax Appellate Tribunal, and five years have not elapsed after levy of such penalty
- n) I have not been convicted of an offence connected with any proceeding under the Income Tax Act 1961, Wealth Tax Act 1957 or Gift Tax Act 1958 and
- o) My PAN number / GST number as applicable is **AASPJ2465J/ 27AASPJ2465J1Z8**
- p) I undertake to keep you informed of any events or happenings which would make me ineligible for empanelment as a valuer
- q) I have not concealed or suppressed any material information, facts and records and I have made a complete and full disclosure
- r) I have read the Handbook on Policy, Standards and procedure for Real Estate, Valuation, 2011 of the IBA and this report is in conformity to the "Standards" enshrined for valuation in the Part - B of the above handbook to the best of my ability
- s) I have read the International Valuation Standards (IVS) and the report submitted to the Bank for the respective assets class is in conformity to the "Standards" as enshrined for valuation in the IVS in "General Standards" and "Asset Standards" as applicable
- t) I abide by the Model Code of Conduct for empanelment of valuer in the Bank. (Annexure V- A signed copy of same to be taken and kept along with this declaration)
- u) I am registered under Section 34 AB of the Wealth Tax Act, 1957. (Strike off, if not applicable)
- v) I am valuer registered with Insolvency & Bankruptcy Board of India (IBBI) (Strike off, if not applicable)
- w) My CIBIL Score and credit worthiness is as per Bank's guidelines.
- x) I am the proprietor / partner / authorized official of the firm / company, who is competent to sign this valuation report.
- y) I will undertake the valuation work on receipt of Letter of Engagement generated from the system (i.e. LLMS/LOS) only.



Further, I hereby provide the following information.

S. No.	Particulars	Valuer's comment
1	Background information of the asset being valued;	As per Documents
2	Purpose of valuation and appointing authority	To estimate different Values of Property for bank Loan Purpose.
3	Identity of the valuer and any other experts involved in the valuation;	Shrikant Vasantrao Joshi Prop. Joshi Consultants
4	Disclosure of valuer interest or conflict, if any;	No
5	Date of appointment, valuation date and date of report;	As Mentioned in the Report
6	Inspections and /or investigations undertaken;	Yes
7	Nature and sources of the information used or relied upon;	Comparable Transactions/ Listings/ Local market inquiry etc.
8	Procedures adopted in carrying out the valuation and valuation standards followed;	International Valuation Standards
9	Restrictions on use of the report, if any;	Only to be referred by addressee
10	Major factors that were taken into account during the valuation;	As Mentioned in the Report
11	Major factors that were not taken into account during the valuation;	As Mentioned in the Report
12	Caveats, limitations and disclaimers to the extent they explain or elucidate the limitations faced by valuer, which shall not be for the purpose of limiting his responsibility for the valuation report.	N.A.

For Joshi Consultants,
Joshi Consultants

Authorised Signatory
Shrikant V Joshi

B.E. (Civil), M.Val (Real Estate)
M.I.E., F.I.V., F.I.I.B.E., M.I.C.A.
Registered Valuer & Chartered Engineer
Reg. No. CAT-1-689/2003-04 CCIT, Pune
Ren. No. IBBI/RV/02/2018/10319



Date: 25/08/2020
Place: Pune

(Annexure – V)

MODEL CODE OF CONDUCT FOR VALUERS

Integrity and Fairness

1. A valuer shall, in the conduct of his / its business, follow high standards of integrity and fairness in all his / its dealings with his / its clients and other valuers.
2. A valuer shall maintain integrity by being honest, straightforward, and forthright in all professional relationship.
3. A valuer shall endeavour to ensure that he / it provides true and adequate information and shall not misrepresent any facts or situations.
4. A valuer shall refrain from being involved in any action that would bring disrepute to the profession.
5. A valuer shall keep public interest foremost while delivering his services.

Professional Competence and Due Care

6. A valuer shall render at all times high standards of service, exercise due diligence, ensure proper care and exercise independent professional judgment.
7. A valuer shall carry out professional services in accordance with the relevant technical and professional standards that may be specified from time to time
8. A valuer shall continuously maintain professional knowledge and skill to provide competent professional service based on up-to-date developments in practice, prevailing regulations / guidelines and techniques.
9. In the preparation of a valuation report, the valuer shall not disclaim liability for his / its expertise or deny his / its duty of care, except to the extent that the assumptions are based on statements of fact provided by the company or its auditors or consultants or information available in public domain and not generated by the valuer.
10. A valuer shall not carry out any instruction of the client insofar as they are incompatible with the requirements of integrity, objectivity and independence.
11. A valuer shall clearly state to his client the services that he would be competent to provide and the services for which he would be relying on other valuers or professionals or for which the client can have a separate arrangement with other valuers.

Independence and Disclosure of Interest

12. A valuer shall act with objectivity in his / its professional dealings by ensuring that his / its decisions are made without the presence of any bias, conflict of interest, coercion, or undue influence of any party, whether directly connected to the valuation assignment or not.
13. A valuer shall not take up an assignment if he / it or any of his / its relatives or associates is not independent in terms of association to the company.
14. A valuer shall maintain complete independence in his / its professional relationships and shall conduct the valuation independent of external influences.
15. A valuer shall wherever necessary disclose to the clients, possible sources of conflicts of duties and interests, while providing unbiased services.
16. A valuer shall not deal in securities of any subject company after any time when he / it first becomes aware of the possibility of his / its association with the valuation, and in accordance with the Securities and Exchange Board of India (Prohibition of Insider Trading) Regulations, 2015 or till the time the valuation report becomes public, whichever is earlier.



Miscellaneous

31. A valuer shall refrain from undertaking to review the work of another valuer of the same client except under written orders from the bank or housing finance institutions and with knowledge of the concerned valuer.

32. A valuer shall follow this code as amended or revised from time to time

For Joshi Consultants,

Joshi Consultants

Shrikant V. Joshi

B.E. (Civil), M.Val (Real Estate)

M.I.E., F.I.V., F.I.I.B.E., M.I.C.A.

Registered Valuer & Chartered Engineer

Reg. No. CAT-1-689/2003-04 CCIT, Pune

Ren. No. IBBI/RV/02/2018/10319



Date: 25/08/2020

Place: Pune