

YOGESH B. PARAKH
ADVOCATE

Off. 16-A, Manraj Park, Highway, Jalgaon
Mo. No. 9404492040

FORMAT - A
(Circular No 28/2021)

To
The Chief Executive Officer
MahaRERA, Mumbai

LEGAL TITLE REPORT

Subject: Title clearance certificate with respect to C.T.S. No. 5241/1 and C.T.S. No. 8953 Part. Total Plot area 1872.33 at Mehrun Shivar Jalgaon, Tal. And Dist. Jalgaon. (hereinafter referred as the said plot)

I have investigated the title of the said and plot on request of M/s. JK Elegance Partner – 1) Shri Kishor Jagannath Mahajan. 2) Shri Jagannath Kalu Mahajan. 3) Dipika Kishor Mahajan, all R/o. 12 Satpuda Housing Society, Ganpati Nagar, Jalgaon, Tal. And Dist. Jalgaon and following documents i.e :-

- 1) Description of the property –
C.T.S. No. 5241/1 (Area 697.33 Sq. Mtr.) and C.T.S. No. 8953 – Area 1175.00 Sq. Mtr. (Old Survey No. 442/B/3+4+5+6 Paiki 4A, 5, 6) Total Plot area 1872.33 Sq. Mtr. at Mehrun Shivar Jalgaon, Tal. And Dist. Jalgaon.
- 2) The documents of allotment of plot.
 1. Copy of certificate of sale duly registered dated 04/04/2024 by M/s Jalgaon wine Agencies, Prop. Prakash Babulal Choube

(Borrower) through sale by The Jalgaon Peoples Co-op bank Ltd. Jalgaon through Hemant Prakashchandra Bhat.

2. Copy of N.A. Order
3. Copy of Sanad
4. Copy of Udyam Registration Certificate
5. Copy of Jalgaon Municipal corporation for old building demolition.
6. Copy of issue Notice by Bank to Borrower of Section 13(2) of the securitization Reconstruction of Financial Assets & Enforcement of Security Interest Act. 2002.
7. Copy of Public Notice of possession.
8. Copy of Amalgamation order
9. Copy of Sanction of Building and Commencement.

Details of searches and investigation and findings after security of documents as mentioned in the schedule – II and searches of various records viz. Revenue Records of Index-II available in the concern Sub-registrar office Jalgaon, Tal. and Dist. Jalgaon

3) 7/12 extract or property card issued by mutation entry no.

- 1) 7/12 extract or property card issued by City Survey Officer Jalgaon dated 23/08/2024 and 23/08/2024 verified above.
- 2) Mutation entries No. 916, dated 27/05/1998
- 3) Mutation entries No. 1262, dated 04/12/2001
- 4) Mutation entries No. 1863, dated 17/01/2001
- 5) Mutation entries No. 14767, dated 19/01/2012
- 6) Mutation entries No. 18231, dated 10/06/2015
- 7) Mutation entries No. 18550, dated 21/08/2015
- 8) Mutation entries No. 19770, dated 03/10/2018
- 9) Mutation entries No. 20191, dated 26/12/2018
- 10) Mutation entries No. 21287, dated 15/06/2018
- 11) Mutation entries No. 26618, dated 21/06/2022
- 12) Mutation entries No. 30667, dated 01/08/2024

4) Search report for 30 years from 1994 till 2024:

Jalgaon People Cooperative Bank Ltd, Jalgaon is having the charge and Possession over the property -

1. CTS 5241/1 vide Mutation Entry No. 14767 and 21287 and
2. On CTS 8953 Part vide Mutation Entry No. 18231, 19770 and 20191.

The Jalgaon Peoples Co-op Bank Ltd. Jalgaon had taken the possession of property situated at CTS 5241/1 and CTS 8953 Part by section 13(2) of the Securitization Reconstruction of Financial Assets & Enforcement of Security Interest Act, 2002. After Possession Bank had done the process of Possession and sale of the above Security CTS 5241/1 and CTS 8953 Part.

Bank had given sale certificate to M/s. JK Elegance Partner 1) Shri Kishor Jagannath Mahajan 2) Shri Jagannath Kalu Mahajan 3) Dipika Kishor Mahajan by way of certificate of sale dated 04/04/2024.

2) On perusal of the above-mentioned documents and all other relevant documents relating to the title of the said property I am of the opinion that the title of M/s. JK Elegance Partner 1) Shri Kishor Jagannath Mahajan 2) Shri Jagannath Kalu Mahajan 3) Dipika Kishor Mahajan is clear, marketable and without any encumbrances. (encumbrances are mentioned in separate sheet)

M/s. JK Elegance Partner 1) Shri Kishor Jagannath Mahajan 2) Shri Jagannath Kalu Mahajan 3) Dipika Kishor Mahajan is the Owners of the Land -

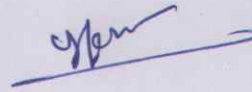
1) C.T.S. No. 5241/1 and C.T.S. No. 8953 (Old Survey No. 442/B/3+4+5+6 Paiki 4A, 5, 6)

2) Qualifying comments /remarks if any – Nil (No Qualifying Remarks)

3) The report reflecting the flow of the title of the **JK Elegance**, Partnership Firm (Owner on the said land is enclosed herewith as annexure)

Encl. Annexure

Advocate



Place: - Jalgaon

Dated: - 23/08/2024

Signature of the Advocate

Adv. Yogesh Bansilal Parakh

YOGESH B. PARAKH
ADVOCATE

Off. 16-A, Manraj Park, Highway, Jalgaon
Mo. No. 9404492040

Format – A

(Circular No. 28/2021)

(Flow of the title of the said Land)

1) 7/12 extract /P.R. Card as on date application for registration

7/12 extract or property card issued by City Survey Officer Jalgaon dated 21/6/2022 and 19/07/2022 verified above.

2) Mutation Entry No.

- 1) On dated 27/05/1998 the order by officer of City land Record in the record of right Shri Babulal Ramlal Chaube in new C.T.S. extract No. 8953 with effected vide M.E. No. 916.
- 2) On dated 04/12/2001 Babulal Ramlal Chaube was died on 12/03/2001 and his legal heirs are Registered in C.T.S. extract No. 8953 admeasuring area 1175 Sq. Mtr. The name is in the record of right Prakash Babulal Chaube, Sau Sunanda Dilip Chaube and Sau Surekha Jitendra which effected vide M.E. No. 1262.
- 3) On dated 12/03/2001 Babulal Ramlal Chaube was died and his will is Registered with Document No. 185/2001 in C.T.S. extract No. 8953 admeasuring area 1175 Sq. Mtr. The name is in the record of right Prakash Babulal Chaube which effected vide M.E. No. 1863.
- 4) On dated 19/01/2012 Prakash Babulal Chaube, Sagar Prakash Chaube taken a loan and further charge from The Jalgaon Peoples Co-op Bank Ltd. Jalgaon by mortgage deed No. 3916/11 of Rs. 6,00.00,000/- which effected on CTS 5241/1 vide M.E. No. 14767
- 5) On dated 29/12/2014 Prakash Babulal Chaube taken a loan from The Jalgaon Peoples Co-Op. Bank Ltd. Jalgaon by mortgage deed

No. 6011/14 of Rs. 10,00,000/- which effected on CTS No. 8953 vide M.E. No. 18231.

- 6) On dated 21/08/2015, As per circular No: ना.भू.१/मि.प./अक्षरी नोंद/२०१५ पुणे दिनांक: 16/02/2015 of Settlement Commissioner & Director of Land Records - Area as per Choukshi nond Vahi is matching with Milkat Patrika (CTS Extract), hence area in words mentioned in CTS Extracts on CTS no 8953 vide M.E. No. 18550.
- 7) On dated 09/01/2019 Prakash Babulal Chaube taken a loan from the Jalgaon Peoples Co-op. Bank Ltd. Jalgaon by mortgage deed No. 950/2018 of Rs.5,00,00,000 which effected on CTS No 8953 vide M.E. No. 19770.
- 8) On dated 26/12/2018 Prakash Babulal Chaube taken a loan and further charge from The Jalgaon Peoples Co-Op. Bank Ltd. Jalgaon by mortgage deed No. 2154/18 of Rs. 4,75,00,000/- which effected on CTS 8953 vide M.E. No. 20191.
- 9) On dated 09/01/2019 Prakash Babulal Chaube taken a loan from the Jalgaon Peoples Co-op. Bank Ltd. Jalgaon by mortgage deed No. 950/2018 of Rs.5,00,00,000 which effected on CTS No 5241/1 vide M.E. No. 21287.
- 10) On 21/06/2022 CTS 5241 is subdivided into 8 parts vide order no City Survey office order No. 321 dated 03/06/2022 and Jalgaon Municipal Corporation, Jalgaon Sub Division plan No. 2682 dated 14/02/1991 and Sub Division Mor. No. 413 dated 23/02/2022 – namely CTS Extract 5241 is Sub divided into 5241/1, 5241/2, 5241/3, 5241/4, 5241/5, 5241/6, 5241/7, 5241/8 - which effected on CTS 5241/1 vide M.E. No. 26618.
- 11) Mr. Prakash Babulal Chaube had taken loan from The Jalgaon Peoples Co-op Bank Ltd. Jalgaon and given CTS 5241/1 and CTS 8953 as security – as a borrow and guarantor to the Jalgaon peoples Co Op bank Ltd, Jalgaon and the charge of the bank is

duly noted on CTS 5241/1 vide Mutation Entry no 14767 and 21287 and On CTS 8953 vide Mutation Entry no 18231, 19770 and 20191. All above charge are mentioned in the above respective mutation entry.

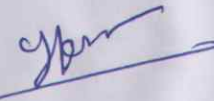
Mr. Prakash Babulal Chaube is defaulted the loan taken from The Jalgaon Peoples Co-op Bank Ltd. Jalgaon and Bank had taken the possession of property situated at CTS 5241/1 and CTS 8953 by section 13(2) of the Securitization Reconstruction of Financial Assets & Enforcement of Security Interest Act, 2002. After Possession Bank had done the sale of the above Security CTS 5241/1 and CTS 8953.

Bank had completed the process of possession and sale as per Securitization Reconstruction of Financial Assets & Enforcement of Security Interest Act, 2002 of this Act, Bank had given sale certificate to M/s. J. K. Elegance Partner 1) Shri Kishor Jagannath Mahajan 2) Shri Jagannath Kalu Mahajan 3) Dipika Kishor Mahajan by way of certificate of sale dated 04/04/2024 for immovable property C.T.S. No. 5241/1 admeasuring area 697.33 Sq. Mtr. and C.T.S. No. 8953 admeasuring area 1175.00 Sq. Mtr. by documents No. 1206/2024 dated 04/04/2024. Mutation Entries are noted on CTS 5241/1 & On CTS 8953 vide ME 30677 dated 01/08/2024

- 3) Search Report for 30 years from 1994 to 2024 taken from Sub Registrar Office of Jalgaon.
- 4) Any other relevant title: - No.
- 5) Litigation any: - No.

Place: - Jalgaon
Dated: - 23/08/2024

Advocate



Signature of the Advocate

Adv. Yogesh Bansilal Parakh



YOGESH B. PARAKH
ADVOCATE

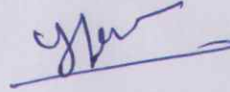
Off. 16-A, Manraj Park, Highway, Jalgaon
Mo. No. 9404492040

ENCUMBRANCE

A Claim such as a mortgage against property.

M/s. J. K. Elegance Partner 1) Shri Kishor Jagannath Mahajan 2) Shri Jagannath Kalu Mahajan 3) Dipika Kishor Mahajan is taken a loan from The Jalgaon Peoples Co-Op. Bank Ltd. Jalgaon of Rs. 9,00,00,000/- (Rs. Nine Crore Only) on this property by Mortgage Deed No. 1707/2024 dated 18/05/2024.

Advocate



Place: - Jalgaon

Signature of the Advocate

Dated: - 23/08/2024

Adv. Yogesh Bansilal Parakh



महाराष्ट्र शासन

मालमत्ता पत्रक

PU-ID: 50338612843

[महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, नगर व शहर भूमापन) नियम, १९६९ यातील नियम ७ नमुना "ड"]



गाव/पेठ : विस्तारीत क्षेत्र		तालुका/न.भू.का. : न.भू.अ.जळगांव			जिल्हा : जळगाव
नगर भूमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारणीचा किंवा भाड्याचा तपशील आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
५२४९/१			६९७.३३	क	

सुविधाधिकार :
हक्काचा मूळ धारक :
वर्ष : २०२२
पट्टेदार :
इतर भार :
इतर शेर :

दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(घा), पट्टेदार(प) किंवा भार (इ)	साक्षांकन
19/01/2012	बोजादाखल - र.द.क्र.३९१६/३०.५.११ श्री. प्रकाश बाबुलाल चौबे, सागर प्रकाश चौबे कर्जदार प्रकाश बाबुलाल चौबे हे जामिनदार त्याचे क्षेत्रावर र.रु. ६००००००/- बोजा दाखल		E [दि.जळगांव पिपल्स को.ऑप बँक लि.जळगांव]	फेरफार क्र. १४७६७ प्रमाणे सही- 19/01/2012 न.भू.अ. जळगांव
15/06/2018	बोजा दाखल - र.द.क्र.९५०/१६.३.१८ प्रकाश बाबुलाल चौबे यांचे क्षेत्रावर र.रुपये ५००००००/- चा बोजा दाखल केला	दु.नि. जळगांव 1 950/2018	E [दि.जळगांव पिपल्स को.ऑप बँक लि.]	फेरफार क्र. २१२८७ प्रमाणे सही- 15/06/2018 न.भू.अ.जळगांव
21/06/2022	पोटहिस्सा आदेश नोंद - नगर भूमापन अधिकारी, जळगाव यांचेकडील आदेश क्रमांक : ३२१ आदेश दिनांक : ०३/०६/२०२२, जळगाव नगर पालिका जळगाव मंजूर रेखांकन क्रमांक : २६८२ दिनांक : १४/०२/१९९१, पोटहिस्सा मो.र.क्र. : ४१३ दिनांक : २३/०२/२०२२ अन्वये न.भू.क्र. ५२४९ मध्ये पोटहिस्से झाल्याने न.भू.क्र. ५२४९ ची मिळकत पत्रिका रद्द करुन न.भू.क्र. ५२४९/१, ५२४९/२, ५२४९/३, ५२४९/४, ५२४९/५, ५२४९/६, ५२४९/७, ५२४९/८, या नवीन मिळकत पत्रिका तयार केल्या असत.		H [प्रकाश बाबुलाल चौबे]	फेरफार क्र. २६६१८ प्रमाणे सही- 21/06/2022 न.भू.अ. नगर भूमापन अधिकारी, जळगांव
01/08/2024	विशेष फेरफार खरेदी नोंद - सह दु.नि. जळगांव ३ यांचेकडील र.द.क्र. १२०६/२०२४ दिनांक ०४/०४/२०२४ अन्वये मे.जळगाव वाईन्स एजन्सीजचे चे प्रोप्रायटर प्रकाश बाबुलाल चौबे कर्जदार व जामिनदार करीता मॉरगेजी बँक व खरेदी देणार म्हणून दि जळगाव पिपल्स को-ऑप बँक लि जळगाव यांनी सिसनं.५२४९/१ याचे एकूण क्षेत्र ६९७.३३ चौ.मी व सिसनं.८९५३ चे एकूण क्षेत्र ११७५.०० चौ.मी हे खरेदी दिल्याने खरेदी देणार यांचे नाव कमी करुन खरेदी घेणार यांचे नाव दाखल केले.	सह दु.नि. जळगांव 3 1206/2024 04/04/2024	H जे के इलिंगन्स चे भागीदार किशोर जगन्नाथ महाजन जगन्नाथ काळू महाजन दिपीका किशोर महाजन	फेरफार क्र. ३०६७७ प्रमाणे सही- 01/08/2024 न.भू.अ. नगर भूमापन अधिकारी, जळगांव

हे मातमत्ता पत्रक डिजिटली साईन केलेले आहे

हि मिळकत पत्रिका (दिनांक 01/08/2024 04:08:30 PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरी केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्काची आवश्यकता नाही.

मिळकत पत्रिका डाउनलोड दिनांक 23/08/2024 05:08:22 PM

वैधता पडताळणी साठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/DSLR/Login/VerifyPropertyCard> या संकेत स्थळावर 0316100002918743 हा क्रमांक वापरावा.



महाराष्ट्र शासन

मालमत्ता पत्रक

PU-ID: 50453951093

[महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, नगर व शहर भूमापन) नियम, १९६९ यातील नियम ७ नमुना "ड"]



गाव/पेठ : विस्तारीत क्षेत्र		तालुका/न.भू.का. : न.भू.अ.जळगांव			जिल्हा : जळगाव
नगर भूमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारणीचा किंवा भाड्याचा तपशील आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
८९५३	.		११७५.००	क	१२१.००/३१.७.९९

सुविधाधिकार :
हक्काचा मूळ धारक :
वर्ष :
पट्टेदार :
इतर भार :
इतर शेरे :

मोरनं.६१ व आदेश दि.२०/५/९८ अन्वये सि.स.नं.५२४१ मधून क्षेत्र कमी करून नवीन मिळकत उघडल्याने दाखल फे.क्र.९१६

दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(घा), पट्टेदार(प) किंवा भार (इ)	साक्षात्कन
27/05/1998	मा. न.भु.अ.जळगाव यांचे कडील आदेश क्र.न.भु./एस आर /३/मो.र.नं.६१/पुनर्विलोकन/९८ दि.२०/५/९८ अन्वये सि.स.नं.५२४१ मधून क्षेत्र कमी करुन आकार दाखल केला व सुटलेले नांव दाखल केला व नवीन सि.स.नं.८९५३ उघडल्याने क्षेत्र व नांव दाखल केले.		H [श्री. बाबुलाल रामलाल चौबे]	फेरफार क्र. ९९६ प्रमाणे सही- 27/05/1998 न.भु.अ. जळगांव
17/01/2001	मृत्यु पत्राने बाबुलाल रामलाल चौबे हे दि.१२.३.२००१ रोजी मयत त्यांचा मृत्यु दाखला पत्रक र.द.क्र. १८५/९.१.२००१ अन्वये करुन ठेवले त्या मृत्यु पत्रान्वये नांव दाखल.	सह दु.नि. जळगाव 2 185/2001 09/01/2001	H [प्रकाश बाबुलाल चौबे]	फेरफार क्र. १८६३ प्रमाणे सही- 17/01/2001 न.भु.अ. जळगांव
04/12/2001	वारसाने बाबुलाल रामलाल चौबे दि.१२/०३/२००१ रोजी मयत वारस दाखल		H [प्रकाश बाबुलाल चौबे] [सौ. सुनंदा दिलीप चौबे] [सौ. सुरेखा जितेंद्र]	फेरफार क्र. १२६२ प्रमाणे सही- 04/12/2001 न.भु.अ. जळगांव
10/06/2015	बोजा दाखल प्रकाश बाबुलाल चौबे यांचे क्षेत्रा वर र.रु.१० ०० ०००/- चा बोजा दाखल र.द.क्र.६०११ दि.२९/१२/१४ अन्वये इतर हक्कात नाव दाखल	6011/2014	H [दि. जळगाव पीपल्स को ऑफ बँक ली. जळगाव]	फेरफार क्र. १८२३१ प्रमाणे सही- 10/06/2015 न.भु.अ. जळगांव
21/08/2015	मा.जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.ना.भु.१/मि.प./अक्षरी नोंद/२०१५ पुणे दि.१६/२/२०१५ व इकडील आदेश क्र.न.भु.विस्तारीत क्षेत्र/फे.क्र.१८५५० दिनांक २१/०८/२०१५अन्वये केवळ चौकशी नोंदवहीवरील क्षेत्र व मिळकत पत्रिकेवरील क्षेत्र मेळात असलेने मिळकत पत्रिकेवर नमूद अंकी क्षेत्रअक्षरी एक हजार एक शे पंच्याहत्तर चौ.मी दाखल केले.			फेरफार क्र. १८५५० प्रमाणे सही- 21/08/2015 न.भु.अ. जळगांव
03/10/2018	गहाणखत र द क्र ९५०/२०१९ अन्वये र.रु.५०००००००/- वर प्रकाश बाबुलाल चौबे व ई.३ यांनी त्यांच्या क्षेत्रवर गहाणखत करुन दिल्याने नोंद केली	सह दु.नि. जळगाव 2 950/2019 09/01/2001	H [दि. जळगाव पीपल्स को ऑफ बँक ली. पोलन पेठ जळगाव]	फेरफार क्र. १९७७० प्रमाणे सही- 03/10/2018 न.भु.अ. जळगांव
26/12/2018	फर्दर चार्ज र.रु.४७५०००००/- वर मे.जळगाव वाईन्स एजन्सीज चे प्रोप्रा.प्रकाश बाबुलाल चौबे व ई.४ यांनी त्यांचे क्षेत्रावर गहाणखत करुन दिल्याने नोंद	सह दु.नि. जळगाव 2 2154/2018	H [दि. जळगाव पीपल्स को ऑफ बँक ली. जळगाव]	फेरफार क्र. २०१९१ प्रमाणे सही- 26/12/2018 न.भु.अ. जळगांव
01/08/2024	विशेष फेरफार खरेदी नोंद - सह दु.नि. जळगांव ३ यांचेकडील र.द.क्र. १२०६/२०२४ दिनांक ०४/०४/२०२४ अन्वये मे.जळगाव वाईन्स एजन्सीजचे चे प्रोप्रायटर प्रकाश बाबुलाल चौबे कर्जदार व जामिनदार करीता मॉरगेजी बँक व खरेदी देणार म्हणून दि जळगाव पिपल्स को-ऑप बँक लि जळगाव यांनी सिसनं.५२४१/१ याचे एकूण क्षेत्र ६९७.३३ चौ.मी व सिसनं.८९५३ चे एकूण क्षेत्र ११७५.०० चौ.मी हे खरेदी दिल्याने खरेदी देणार यांचे नाव कमी करुन खरेदी घेणार यांचे नाव दाखल केले.	सह दु.नि. जळगांव 3 1206/2024 04/04/2024	H जे के इलिगन्स चे भागीदार किशोर जगन्नाथ महाजन जगन्नाथ काळू महाजन दिपीका किशोर महाजन	फेरफार क्र. ३०६७७ प्रमाणे सही- 01/08/2024 न.भु.अ. नगर भूमापन अधिकारी, जळगांव

हे माहिती पत्रक डिजिटली साईन केलेले आहे

हि मिळकत पत्रिका (दिनांक **01/08/2024 04:08:30 PM** रोजी) डिजिटल स्वाक्षरी केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्काची आवश्यकता नाही.

मिळकत पत्रिका डाउनलोड दिनांक **23/08/2024 05:08:43 PM**

वैधता पडताळणी साठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/DSLRL/LogIn/VerifyPropertyCard> या संकेत स्थळावर **0316100002918744** हा क्रमांक वापरावा.

