

VIJAY S. CHORE
B.COM, LL. B.
ADVOCATE,

NEW MHADA COLONY,
DUPLEX BUNGLOW NO.
M-32 WARDHA.

Mobile No. 9960137677

Ph. No. 07152-295364.

Format – A

(Circular No. 28/2021)

To,

Maharashtra RERA

LEGAL TITLE REPORT

Sub:- Title clearance Certificate with respect to plot No. CTS/C.S.
No. 197 situated at Deoli Taluka Deoli and District Wardha (hereinafter referred as
the said field).

I have investigated the title of the said plot on the request of (Vastu Land Developers through its
partners) and following documents i.e. :-

1) Description of the property, :-

As per Application filed by Vastu Land Developers and Builders through its Partners PAN No.
AAOFV0192J The Tahsildar Deoli has passed the order No. Letter No. MCP/Pwd/Lay-
out/ws/1079/2021 dt. 08/10/2021 as per Land Revenue Code 1966 U/s 42(A) converted into Non-
agricultural Land for the purpose of Residential use. The total plots 183 under Survey No. 197,
Total Area as per N. A. Assessment 51,700 Sq. M. and Area Under Plots 25,901 Sq. M. i. e.
2,78,702 Sq. Ft. remaining portion use of open space and Road.

2) The documents of two Sale-deed.

Sale deed dt. 31/03/2021 at sr. no. 1136/2021 & Sale deed dt. 28/05/2021 Sr. No. 1424/2021).

3) 7/12 extract or property card issued by concerned talathi dated 30/07/2021 mutation entry
no.10239.

4) Search report for 30 years from 01/01/1992 to 10/08/2021 .

On perusal of the above mentioned documents and all other relevant documents relating to
title of the said property I am of the opinion that the title of Vastu Land Developers and Builders through
its Partners is clear, marketable and without any encumbrances.

Owners of the land :

Vastu Land Developers and builders through its partners :-

1) 197 CTS/C.S. No.

2) Qualifying comments /remarks if any Nil

3/- The report reflecting the flow of the title of the Vastu Land Developers through its partners on the said
land is enclosed herewith as annexure.

Brief history of the Property:**ANNEXURE**

(Special importance to area of the Property and Legal heirs)

Thus title history for last 30 yrs from this date 01/01/1992 to 10/08/2021 on the basis of documents provided to me is established the links of chain in title as under :-

That during my searches I have found originally the field svy no. 197 total area 5.97 H.R. situated at mouza Deoli, were owned and possessed by Shri Ramchandra Laxmanrao Rudrakar. Thereafter the said Shir Ramchandra Laxmanrao Rudrakar has execute the will-deed on 05/08/2013 infavour of Shri Avinash Ramchandra Rudrakar. After death of Ramchandra Laxmanrao Rudrakar the Avinash Ramchandra Rudrakar mutated his name on revenue as will-deed and then he has being absolute owner of Survey No. 197. The said field svy. No. 197 intially sold out of an area 5.00 H. R. for Rs. 3,03,00,000/- as per registered Sale Deed on 31/03/2021 at document no. 1136/2021 and remaining portion of field i.e. 0.97 H. R. out of 0.80 H. R. land reserved for the purpose of play ground of School Nagar Parishad Deoli as per their letter dt. 12/05/2021. Thatafter again execute another Registered Sale deed of an area 0.17 H. R. dated 28/05/2021 at doc. No. 1424 for Rs. 18,80,000/- to Vastu Land Developers through its partners above name . The ferfar also effected in the name of above vendees in revenue records viz. 7/12 extract vide mutation entry no. 10239 dated 07/07/2021. Since then the above Vastu Land Developers through its partners is become absolute owner of said field no. 197 as per revenue records. As per Application filed by Vastu Land Developers and Builders through its Partners PAN No. AAOFV0192J The Tahsildar Deoli has passed the order No. Letter No. MCP/Pwd/Lay-out/ws/1079/2021 dt. 08/10/2021 as per Land Revenue Code 1966 U/s 42(A) converted into Non-agricultural Land for the purpose of Residential use. The total plots 183 under Survey No. 197, Total Area as per N. A. Assessment 51,700 Sq. M. and Area Under Plots 25,901 Sq. M. i. e. 2,78,702 Sq. Ft. remaining portion use of open space and Road.

That the above owner /transferee has produced before me all relevant revenue records and photo copy of said regd. Sale deed along with all revenue records listed herein above for my perusal issued by concerned talathi. Since the title acquired by aforesaid field survey no. 197 by transferee as per current revenue records.

Thus the aforesaid field svy. No. 197 is free from encumbrances and transferee has clear and marketable title subject to paper publication regarding objection if any over the said layout of said field from public at large. My search cum title verification report is based on documents submitted before me. So far as other encumbrances are concerned it is necessary to obtain the affidavit of transferee stating that the field in question is free from all types of encumbrances i.e. will deed, gift deed, relinquishment deed , power of attorney, regd. And unregistered . Agreement of sale or equitable registered mortgage etc. till date. That my above search report is only for title verification of transferee till date . My present search is based upon documents submitted before me.

Date :- 08/11/2021


विजय एस. चोरे
अॅडव्होकेट
Reg. No. - MAH/2920/1995
न्यू म्हाडा कॉलनी, इन्फ्लेक्स, एम-३२, वर्धा
मो. क्र. 9960137677

VIJAY S. CHORE
B.COM, LL. B.
ADVOCATE,

NEW MHADA COLONY,
DUPLEX BUNGLOW NO.
M-32 WARDHA.

Mobile No. 9960137677

Ph. No. 07152-295364.

Format – A

(Circular No. 28/2021)

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND.

Sr. No.

- 1) 7/12 extract / P. R. Card as on date of application for registration.
- 2) Mutation Entry No. 10239 .
- 3) Search report for 30 years from 01/01/1992 to 10/08/2021 taken from Sub-Registrar Office at Wardha .
- 4) Any other relevant title.
- 5) Litigations if any .

Date : 08/11/2021



विजय एस. चोरे

अॅडव्होकेट

Reg. No. - MAH/2920/1995

न्यू म्हाडा कॉलनी, डुप्लेक्स, एम-३२, वर्धा

मो. क्र. 9960137677



CHALLAN
MTR Form Number-6



MH004762889202122E		BARCODE		Date 10/08/2021-12:08:55		Form ID	
Department Inspector General Of Registration				Payer Details			
Search Fee				TAX ID / TAN (If Any)		SEARCH FEE	
of Payment Search Fee				PAN No.(If Applicable)			
e Name PUL_PULGAON SUB REGISTRAR				Full Name		ADV VIJAY CHORE	
tion WARDHA				Flat/Block No.		WARDHA	
2021-2022 One Time				Premises/Building			
Account Head Details		Amount In Rs.		Road/Street		WARDHA	
72201 SEARCH FEE		750.00		Area/Locality		WARDHA	
				Town/City/District			
				PIN		4 4 2 0 0 1	
				Remarks (If Any)			
				MZ DEOLI FSNO.197 TOTAL AREA 5.17 H.R. SEARCH FROM 1992 TO			
				2021 FOR 30 YEARS			
				Amount In Seven Hundred Fifty Rupees Only			
		750.00		Words			
nt Details STATE BANK OF INDIA				FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details				Bank CIN		Ref. No.	
				00040572021081050657		IK0BFBKRTJ3	
DD No.				Bank Date		RBI Date	
				10/08/2021-12:24:09		Not Verified with RBI	
Bank				Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Branch				Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

ent ID : Mobile No. : 0000000000
This challan is valid for reason mentioned in Type of payment only. Not valid for other reasons or unregistered document
नल "ट्रिप ऑफ पेमेंट" मध्ये नमुद कारणासाठीच लागू आहे. इतर कारणासाठी किंवा नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी लागू नाही.

अहवाल दिनांक : 30/07/2021



महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार आभिलेख पत्रक)
 महाराष्ट्र जागीन महसूल अधिकार अधिलेख आणि नोंदवहा (तयार करणे व सुविधाती ठेवणे) नियम, १९७१ घातीन नियम ३,५,६ आणि ७

गाव :- देवळी

तालुका :- देवळी

जिल्हा :- वर्धा

भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 197

भू-धारणा पद्धती : भोगवटादार वर्ग - I

शेताचे स्थानिक नाव :

भू-धारणा पध्दती : भोगवटदार वर्ग -		शतांश स्वामित्व नांव -		कुळ, खंड व इतर अधिकार	
क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटदाराचे नांव	क्षेत्र	आकार	पो.ख. फे.फा.
क्षेत्रचे एकक: हे.अ.र.पो.पो	[306]	-रायगड-जयसिंगराव-रुद्रका	5.97.00	12.25	(7549)
अ) लागवड पोष क्षेत्र		-अशिवराज-रायगड-रुद्रका	5.97.00	12.25	(8887)
बिनावड 5.97.00		-विजयलिंग-रायगड-रुद्रका			(8887)
सागवड -		-जयराज-रायगड-रुद्रका			(8887)
एकूण ता.पो. क्षेत्र 5.97.00		-विजयलिंग-रायगड-रुद्रका			(8887)
ब) पोट-छात्र क्षेत्र		-जयराज-रायगड-रुद्रका			(8887)
(लागवड अयोग्य)		-रायगड-रायगड-रुद्रका			(8887)
वर्ग (अ) -		-----साधारण क्षेत्र-----	0	0	
वर्ग (ब) -		[6300] -रायगड-जयसिंगराव-रुद्रका	5.97.00	12.25	(8891)
एकूण पो.ख. 0.00.00		6303 अशिवराज रायगड-रुद्रका	0.80.00	1.64	(10239)
एकूण क्षेत्र (अ+ब) 5.97.00	7472 वासुदेव देवहलकरांचे अन्ध विल्डर्स तर्फे भालीदार			(10239)	
अवकाशी 12.25	नं. 5 आशिष शरदराव धड्डे			(10239)	
बुद्धी किंवा विशेष -	वासुदेव देवहलकरांचे अन्ध विल्डर्स तर्फे भालीदार			(10239)	
अवकाशी	नं. 4 शरद ललनाथ पायकाबाड			(10239)	
	वासुदेव देवहलकरांचे अन्ध विल्डर्स तर्फे भालीदार			(10239)	
	नं. 3 मोहन पुंडलिकाकाय पावपोडे			(10239)	
	वासुदेव देवहलकरांचे अन्ध विल्डर्स तर्फे भालीदार			(10239)	
	नं. 2 गणेश पराशुरामजी अतकर			(10239)	
	वासुदेव देवहलकरांचे अन्ध विल्डर्स तर्फे भालीदार			(10239)	
	नं. 1 संजय पुंडलिकाकाय पावपोडे			(10239)	
	-----साधारण क्षेत्र-----	5.1700	10.61		
नूतने पत्रपत्र क्र. (7549) (8887) (8891) (10048) (10168) (90201)					सीमा आणि भूपापन किन्हे:

गाव नमुना द्वारा (पिकांची नोंदवही)

| महाशास्त्र जमीन महसूल अधिकाय अधिलेख आणि मॉडल (तयार करणे व सुविधेतील ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम २९

गाथ :- देवली

तालुका :- देवळी

जिल्हा :- वर्धा

भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 197

भूमापन क्रमांक व उपविभाग : 197													लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन	जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील												
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र					निर्भळ पिकाखालील क्षेत्र							
वर्ष	हंगाम	खाता क्रमांक				पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	*४	*५	*६	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	(१६)
							ह.आय. घो.पो	ह.आय. घो.पो		ह.आय. घो.पो	ह.आय. घो.पो		ह.आय. घो.पो		
2020-21	खरीप					हुर		0.4000				छानू बड	0.0700	जिहिर	
						कापूस		3.5000	सागवाडी		2.0000				

टीप : *४ - मिश्रणाचा संकेत ब्रम्हांक, *५ - जल सिंचित, *६ - अजल सिंचित



"या प्रमाणित प्रतीसाठी फी म्हणून १%/- रुपये मिळाले."

दिनांक :- 30/07/2021

सांकेतिक क्रमांक :- 270800000092670000720211483

(माव :- कैलास साहेबराव मुद्गो)
 ललाठी साह्या :- देवळीता :- देवळी ति :- यधी

20/7/2024

गाव नमुना ६
फेरफार नोंदवही (फेरफार पत्रक)
[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम १०]

गाव :- देवळी

तालुका :- देवळी

जिल्हा :- वर्धा

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिणाम झालेले भुमापन व उपविभाग क्रमांक	अधिकार्याचे नाव , आस्थाक्षरी व शेरा
10239	फेरफाराचा प्रकार : अनौदणीकृत नोंदीचा प्रकार : खरेदी फेरफाराचा दिनांक : 07/07/2021 माहिती मिळालेचा दिनांक :- 07/07/2021 लिहून देणार :- अविनाश रामचंद्र रुद्रकार, (खाता क्र.6303), क्षेत्र 0.9700 हे.आर.चौ.मी पैकीलागवडीयोग्य क्षेत्र 0.1700 हे.आर.चौ.मी आणि पोटखराब क्षेत्र 0.0000 हे.आर.चौ.मी वास्तु लॅन्ड डेव्हलपर्स अन्ड बिल्डर्स तर्फे भागीदार नं. 1 संजय पुंडलिकराव मानमोडे, वास्तु लॅन्ड डेव्हलपर्स अन्ड बिल्डर्स तर्फे भागीदार नं. 2 गणेश परशुरामजी अतकर, वास्तु लॅन्ड डेव्हलपर्स अन्ड बिल्डर्स तर्फे भागीदार नं. 3 मोहन पुंडलिकराव मानमोडे, वास्तु लॅन्ड डेव्हलपर्स अन्ड बिल्डर्स तर्फे भागीदार नं. 4 शरद रंगनाथ गायकवाड, वास्तु लॅन्ड डेव्हलपर्स अन्ड बिल्डर्स तर्फे भागीदार नं. 5 आशिष शरदराव घांडे, (खाता क्र.7472), क्षेत्र 5.1700 हे.आर.चौ.मी पैकी लागवडीयोग्य क्षेत्र 5.0000 हे.आर.चौ.मी आणि पोटखराब क्षेत्र 0.0000 हे.आर.चौ.मी यांचे गट क्रमांक/सर्व्हे क्रमांक 197 हे त्यांनी लिहून घेणार:- यांना दुय्यम निबंधक पुलगाव यांचेकडील दस्त क्रमांक 1424 वर्ष 2021 दिनांक 28/05/2021 प्रमाणे रक्कम रुपये 1880000 घेऊन खरेदी दिलेले अपत्रक वरून खरेदी घेणार यांचे नावे दाखल केले. टिप - लिहून देणार यांनी यापुर्वी 5.97 हे.आ. पैकी 5.00 हे.आ. दस्त क्रमांक 1136/2021 नुसार विक्री लिहून घेणार यांना करून दिलेली होती परंतु वाढीव जागेची 0.17 हे.आ. चे विक्री पत्र हे दस्त क्रमांक 14240 वर्ष 2021 दिनांक 28/05/2021 प्रमाणे हे लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांचे नावे केली. तरी दोन्ही विक्री नुसार लिहून घेणार यांचे नावे एकुण 5.17 हे.आ. शेत जमीन होत आहे. हितसंबंधितांना नोटीस बजावल्याचा दि. 14/07/2021 फेरफार नोंद निर्गतीचा दि. 30/07/2021 (कैलास साहेबराव बुडगे) तलाठी देवळी साझा देवळी ता. देवळी जि. वर्धा	197 एकूण :- 1	खरेदीखत जमिन मालकाने स्वतः करून दिले आहे . नोंद प्रमाणित (अरविंद विश्वेश्वरराव अरसड) मंडळ अधिकारी:- देवळी ता.: देवळी जि.: वर्धा दि.: 30/07/2021

"या प्रमाणित प्रतीसाठी फी म्हणून ₹५/- रुपये मिळाले."
दिनांक :- 30/07/2021



(नाव :- कैलास साहेबराव बुडगे)

30/7/2021