Aniket P. Bhakkad
Advocate
Near State Bank of India, New Mondha, Nanded - 431602 Ph: (02462) 285057

FORMAT – A
(Circular No. 28/2021)

To,
Maha RERA

LEGAL TITLE REPORT

Sub : Title clearance certificate with respect to Plot No. 02 out of Layout No. 577 dated 06.04.2023 out of land Survey No. 10/F, out of village Wadi (Bk), Tq. and Dist. Nanded.

I have investigated the title of the said plot on the request of Pharande Developers and following documents i.e. :-

1) Description of the property :-

All that piece and parcel of Plot No. 02 out of Layout No. 577 dated 06.04.2023 out of land Survey No. 10/F, out of village Wadi (Bk), Tq. and Dist. Nanded. The said plot is adm. 27.50 mtrs. East-West in width and 29 mtrs North-South in length from western side and 28.95 mtrs. from eastern side, totally adm. 796.80 sq.mtrs. and is bounded as under :-

On or towards the North by :-	Part of Survey No. 10
On or towards the South by : -	09 Mtrs. wide road
On or towards the East by :-	Plot No. 03, 04 & 05
On or towards the West by :-	Part of Survey No. 10F

2) The documents of allotment of plot.

Sr.No.	Type of Document	Document No. & Date
1.	Sale Deed	1808 dtd. 26.02.2010
2.	Transfer Deed	1890 dtd. 23.04.2018
3.	7/12 Extract	Survey No. 10F
4.	N.A. Permission	2022/जमा-2/42क/सीआर-204 dtd. 20.10.2022
5.	Sanction Layout Plan	577 dtd. 06.04.2023
6.	Construction Permission	RPNAN/B/2023/APL/00042 dtd. 03.08.2023

ADV. ANIKET P. BHAKKAD Reg.No. MAH/4987/2010 NANDED

3) Search report for 30 years from 01.01.1994 till 11.01.2024.

Aniket P. Bhakkad
Advocate
Near State Bank of India, New Mondha, Nanded - 431602 Ph: (02462) 285057

4) On perusal of the above mentioned documents and all other relevant documents relating to title of the said property I am the opinion that the title of Pharande Developers is clear, marketable and without any encumbrances.

5) The report reflecting the flow of the title of the Pharande Developers on the said land is enclosed herewith as annexure.

1. That, the land bearing Survey No. 10/F of village Wadi (Bk), Tq. and Dist. Nanded is totally adm. 1 H 62 R. Gayabai Babarao Lute was the owner and possessor of 0 H 22 R land out of land Survey No. 10/F, Pandrang Babarao Lute, Ramkishan Babarao Lute, Sopan Babarao Lute and Damodhar Babarao Lute were the owners and possessors of 0 H 10 R land each out of land Survey No. 10/F and Sambhaji Nagoba Shinde was owner and possessor of 0 H 72 R land out of land Survey No. 10/F of village Wadi Bk, Nanded, Tq. and Dist. Nanded.

2. That, Jagannath S/o. Baburao Pharande has purchased 22 R land from Gayabai Babarao Lute, 10 R land from Pandurang Babarao Lute, 10 R land from Ramkishan Babarao Lute, 10 R land from Sopan Babarao Lute, 10 R land from Damodhar Babarao Lute, and 30R land from Sambhaji Nagoba Shinde vide registered Sale Deed No. 1808 Dt. 26.02.2010. So also, the sons of Sambhaji Nagoba Shinde namely Narayan Sambhaji Shinde and Gajanan Sambhaji Shinde has signed on the said Sale Deed as consenters. Thus, Jagannath S/o. Baburao Pharande became owner and possessor of 0 H 92 R land out of land Survey No. 10/F of village Wadi (Bk), Nanded.

3. That, thereafter, Jagannath S/o. Baburao Pharande transferred the said 0 H 92 R land out of land Survey No. 10/F of village Wadi (Bk), Tq. & Dist. Nanded in favour of Pharande Developers Through its Partners Kaustubh Jagannath Pharande, Jagannath Baburao Pharande and Ketki Kaustubh Pharande vide registered Transfer Deed No. 1890 dated 23.04.2019. Thus, Pharande Developers became owner and possessor of 0 H 92 R land out of land Survey No. 10/F of village Wadi (Bk.), Nanded.

ADV. ANIKET P. BHAKKAD Reg.No. MAH/4987/2010 NANDED

Aniket P. Bhakkad
Advocate

Near State Bank of India, New Mondha, Nanded - 431602 Ph: (02462) 285057

4. That, after purchase of land, the land is mutated in the name of Pharande Developers in 7/12 of land Survey No.10/F to the extent of 0 H 92 R.

5. That, Pharande Developers has converted the said land into Non-Agriculture and Tahsildar, Nanded has granted N.A. permission of 0 H 37 R land vide Order No. 2022/जमा-2/42क/सीआर-204 Dt. 20.10.2022.

6. That, Pharande Developers has made plotting over the said 0 H 37 R land out of land Survey no. 10F of village Wadi Bk., Nanded by obtaining sanctioned layout form the Office of Asst. Director Town Planning, Nanded which bears sanction No. 577 dated 06.04.2023.

7. That, thereafter, Pharande Developers has decided to construct apartment namely Parijat Apartment over Plot No. 02 out of Layout No. 577 dated 06.04.2023 and has accordingly obtained Construction Permission No. RPNAN/B/2023/APL/00042 dated 03.08.2023 from the Office of Tahsildar, Nanded.

8. That, I have searched Index-II record in the Office of Sub-Registrar, Nanded for the period 01.01.2011 to 04.12.2023 and during the said period, I have not found any kind of encumbrances over the said property to the best of my efforts.

9. That, after going through the entire record, I am of the clear opinion that the above property is free from all encumbrances and M/s. Pharande Developers is owner and possessor of the land and has clear marketable title over the property as described in the schedule above.

Date : 11.01.2024

ADV. ANIKET P. BHAKKAD Reg.No. MAH/4987/2010 NANDED

Aniket P. Bhakkad
Advocate, Nanded

Encl. : Receipt No. 611 dtd. 11.01.2024 issued by Sub-Registrar, Nanded

Aniket P. Bhakkad
Advocate
Near State Bank of India, New Mondha, Nanded - 431602 Ph: (02462) 285057

FORMAT – A

(Circular no. 28/2021)

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND

Sr. No.

1) 7/12 extract of land Survey No. 10/F of village Wadi Bk., Tq. & Dist. Nanded.
2) Mutation Entry No. 25934 dtd. 12.11.2023
3) Search for 30 years from 01.01.1994 to 11.01.2024 taken from Sub-Registrar Office at Nanded.
4) Any other relevant title – Not applicable.
5) Litigations if any – Not applicable.

Date : 11/01/2024

ADV. ANIKET P. BHAKKAD
Reg.No.
MAH/4987/2010
NANDED

Aniket P. Bhakkad
Advocate, Nanded

187/0 इतर पावती Original/Duplicate

Thursday,11 January 2024 6:23 PM नोंदणी क्रं. :39म

Regn.:39M

पावती क्रं.: 611 दिनांक: 11/01/2024

गावाचे नाव:

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: नदग1-0-2024

दस्तऐवजाचा प्रकार :

सादर करणाऱ्याचे नाव: ॲड ए. पी भक्कड

वर्णन मौ. वाडी बु. येथील स.नं. 10F चा शोध वर्षे 30 सन 1994 ते 2024

SEARCHFEE रु. 750.00

एकूण: रु. 750.00

Joint S R Nanded 1

1); देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.750/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH013838567202324E दिनांक: 11/01/2024

बँकेचे नाव व पत्ता:

सह दुय्यम निबंधक
वर्ग-२,नांदेड-१

1/11/2

महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- वाडी बु. (५४४७०९) तालुका :- नांदेड जिल्हा :- नांदेड

ULPIN : 10323691919 गट क्रमांक व उपविभाग १०/फ 10323691919

भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१ शेताचे स्थानीक नाव : माळयाचे

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक हे.आर.चौ.मी	८६	कलावतीबाई जयवंतराव	०.०६.२७	०.२४		(२३५३२)	कुळाचे नाव व खंड
अ) लागवड योग्य क्षेत्र	४१३६	[जगन्नाथ बाबुराव फरांदे			]	(१५९६३)	इतर अधिकार
जिरायत १.८५.००							बोजा - सहकारी सोसायटी इकरार
बागायत -	५७९६	अशोक श्रीराम शिंदे	०.११.९६	०.४६		(२११११)	से.स.सो. गहाण (१००८४)
एकुण							बोजा - राष्ट्रीयकृत बँक गहाण
ला.यो. क्षेत्र १.८५.००	११२०२	ज्ञानोबा तातेराव शिंदे	०.०६.००	०.२२		(१०६८६)	दिनांक १८/०९/२०२० रोजी नांदेड मराठवाडा
							अर्बन निधी लिमिटेड चा अशोक श्रीराम शिंदे यांच्या
ब) पोटखराब क्षेत्र	१११८५७	[गोविंद बालाजीराव पावडे			]	(१९९०३)	नावे र.रु.१००००० /- कर्ज. (१८०१९)
(लागवड अयोग्य)							बोजा - राष्ट्रीयकृत बँक गहाण
वर्ग (अ) -	११५७६४	[फरांदे डेवलोपर्सचे भागीदार			]	(२२५११)	दिनांक २७/०४/२०२२ रोजी नांदेड मराठवाडा
वर्ग (ब) -		[जगन्नाथ बाबुराव फरांदे			]	(२२५११)	अर्बन निधी लिमिटेड चा अशोक श्रीराम शिंदे यांच्या
एकुण		[कौस्तुभ जगन्नाथ फरांदे			]	(२२५११)	नावे र.रु.१००००० /- कर्ज. (२१८७३)
पो.ख.क्षेत्र ०.००.००		[केतकी कौस्तुभ फरांदे	०.९२.००	३.५२	]	(२२५११)	
		------सामाईक क्षेत्र------	०.००.००	०			प्रलंबित फेरफार : नाही.
एकुण क्षेत्र १.८५.००							
(अ+ब)	११७४६०	[संभाजी नागोजी शिंदे			]	(२०८९७)	शेवटचा फेरफार क्रमांक : २५९३४ व दिनांक : १२/११/२०२३
आकारणी ७.०७	११९९२४	भगवान विठ्ठलराव सुवर्णकार	०.००.८१	०.०३		(१९४४९)	
जुडी किंवा विशेष आकारणी	११९५५६	[अशोक श्रीराम शिंदे	०.०१.००	०.०४	]	(२११११)	
	११९६९१	प्रिती मयुर महाजन	०.००.९४	०.०४		(२००३६)	
	११९७२२	[कविता संतोष जानापुरे			]	(२५७९१)	
	११९८२४	रामचंद्र उमाकांतराव भोसले				(२०१७५)	
		केशव किशनराव शिंदे				(२०१७५)	
		------सामाईक क्षेत्र------	०.०४.४३	०.१७			
	११९८२६	पिराजी नारायणराव पावडे	०.०१.०४	०.०४		(२०२१५)	
	१२०५२३	नारायण संभाजी शिंदे				(२०८९७)	
		गजानन संभाजी शिंदे				(२०८९७)	

	------सामाईक क्षेत्र------	०.५४.००	२.०६		
१२१२२७	दिगंबर लक्ष्मण सुवर्णकार	०.००.९८	०.०४		(२१६९५)
१२१२५१	अशोक सिताराम सातव तेजस्विनी अशोक सातव ------सामाईक क्षेत्र------	०.०१.०५	०.०४		(२१७२९) (२१७२९)
१२१४४२	[~~विलास भीमराव देशमुख~~			]	(२५७९९)
१२१५७३	[~~संभाजी नागोबा~~	~~०.५४.००~~	~~२.३५~~	]	(१७६८७)
१२१६६४	आकाश अनिल येमेकर	०.०१.००	०.०४		(२२२४३)
१२१७०५	परमेश्वर शिवाजी शिंदे	०.०१.१३	०.०४		(२२३२७)
१२१८५१	[~~जगन्नाथ बाबुराव फरांदे~~			]	(२५९३४)
१२१८५२	[~~कौस्तुभ जगन्नाथ फरांदे~~			]	(२५९३४)
१२१८५३	[~~केतकी कौस्तुभ फरांदे~~			]	(२५९३४)
१२१८६७	उषाताई गजानन गाढे	०.००.८३	०.०३		(२२५३९)
१२२६४३	आत्माराम गणेश गडगीळे	०.००.७९	०.०३		(२३५३२)
१२४५८९	अनुप्रीता दत्तात्रय महाजन	०.००.९६	०.०४		(२५७९१)
१२४५९४	रामचंद्र उमाकांतराव भोसले	०.००.८१	०.०३		(२५७९९)
१२४६५९	केतकी कौस्तुभ फरांदे कौस्तुभ जगन्नाथ फरांदे फरांदे डेव्हलपर्सचे भागीदार जगन्नाथ बाबुराव फरांदे ------सामाईक क्षेत्र------	०.९२.००	३.५२		(२५९३४) (२५९३४) (२५९३४)

जुने फेरफार क्र : (१४९६) (१८१८) (६६००) (७९८४) (१००८३) (१०४८१) (१०६८६) (१३२१३) (१५९६३) (१७६८७) (१९४४९) (१९९०३) (२००३६) (२००७९) (२०१७५) (२०२१५) (२१६९५) (२१७२९) (२२०२४) (२२२४३) (~~२२२५५~~) (२२३२७) (२२५११) (२२५३९) (~~२३४३३~~) (~~२५२४९~~) (~~२५५१८~~)	सीमा आणि भुमापन चिन्हे :

गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९]

गाव :- वाडी बु. (५४४७०९) तालुका :- नांदेड जिल्हा :- नांदेड

गट क्रमांक व उपविभाग १०/फ

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील					लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		शेरा
वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक	पिकाचा प्रकार	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचनाचे साधन	स्वरूप	क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)
					हे.आर.चौ.मी	हे.आर.चौ.मी			हे.आर.चौ.मी	
२०२१-२२	खरीप	-१						चालू पड	१.८५००	
२०२३-२४	खरीप	-१*						चालू पड	१.८५००	

टीप : ** सदरची नोंद मोबाइल ॲप द्वारें घेणेत आलेली आहे

महाराष्ट्र शासन

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 : वाडी बु. तालुका : नांदेड जिल्हा : नांदेड फेरफार क्रमांक : २५९३४

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरुप	परिणाम झालेले गट क्रमांक	अधिकाऱ्याचे नाव, आद्याक्षरी व शेरा
२५९३४	फेरफाराचा प्रकार : अनोंदणीकृत फेरफार नोदीचा प्रकार:- खरेदी माहिती मिळालेचा दिनांक:- २४/१०/२०२३ फेरफाराचा दिनांक:- २६/१०/२०२३संमतीपत्र नोंद - अर्जदार जगन्नाथ बाबुराव फरांदे व इतर यांनी विनंती अर्ज व संमतीपत्र सादर केलेनुसार मौ.वाडी बु.येथील सर्वे क्र.१०/फ मध्ये क्षेत्र ९२ आर जमीन असुन खालील प्रमाणे नोंद घेण्यात येते. लिहुन देणार -०१)जगन्नाथ बाबुराव फरांदे सर्वे क्र.१०/फ क्षेत्र ० हे.३७ आर ०२)कौस्तुभ जगन्नाथ फरांदे सर्वे क्र.१०/फ क्षेत्र ० हे.३७ आर ०३)केतकी कौस्तुभ फरांदे सर्वे क्र.१०/फ क्षेत्र ० हे.१८ लिहुन घेणार -फरांदे डेव्हलपर्सचे भागीदार जगन्नाथ बाबुराव फरांदे,कौस्तुभ जगन्नाथ फरांदे,केतकी कौस्तुभ फरांदे सर्वे क्र.१०/फ सामाईक क्षेत्र ० हे.९२ आर करीता विनंती अर्ज व रु.१००/- चे बाँड पेपर वर संमतीपत्र सादर केलेनुसार व्यक्तीगत असलेले क्षेत्र सामाईक करण्याकरीता संमतीपत्र सादर केलेनुसार नोंद घेण्यात येते. हितसंबधितांना नोटीस बजावल्याचा दि. २७/१०/२०२३ फेरफार नोंद निर्गतीचा दि. १२/११/२०२३	१०/फ एकूण : १	हितसंबंधींना नोटीस बजावली आहे. सुचित नोंद प्रमाणित x x x स्वाक्षरीत x x x (गिरीश वसंतराव येवते) मंडळ अधिकारी - नांदेड ता.: नांदेड जि.: नांदेड दि.:१२/११/२०२३

हा अभिलेख फेरफाराच्या डीजिटल स्वाक्षरीत (दि. १५/०७/२०२१ वेळ ०९:१२:४८ PM) डेटा वरून तयार झाला असल्यामुळे यावर कोणाच्याही सही-शिक्याची आवश्यकता नाही. फेरफार डाउनलोड व वैध दि. : १२/०१/२०२४ वेळ : ०८:५६:१५ PM. , वैधता ०६३०००० १००९३०३१५ हा पडताळणी क्रमांक वापरून https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dslr/ वरून तपासावी.

Digitally signed

महाराष्ट्र शासन

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 : वाडी बु. तालुका : नांदेड जिल्हा : नांदेड फेरफार क्रमांक : २५९३४

नोंदीचा अनुक्रमांक	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरुप	परिणाम झालेले गट क्रमांक	अधिकाऱ्याचे नाव, आद्याक्षरी व शेरा
	x x x स्वाक्षरीत x x x (उमाकांत दत्ता भांगे) तलाठी - वाडी बु. साझा वाडी बु. ता. नांदेड जि. नांदेड		

हा अभिलेख फेरफाराच्या डीजिटल स्वाक्षरीत (दि. १५/०७/२०२१ वेळ ०९:१२:४८ PM) डेटा वरून तयार झाला असल्यामुळे यावर कोणाच्याही सही-शिक्याची आवश्यकता नाही. फेरफार डाउनलोड व वैध दि. : १२/०१/२०२४ वेळ : ०८:५६:१५ PM. , वैधता ०६३०००० १००९३०३१५ हा पडताळणी क्रमांक वापरून https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dslr/ वरून तपासावी.

Digitally signed