



SHAIENDRA A. RAO

ADVOCATE

Regn. No. MAH/3439/2012

Contact: 95291 44927 Email: rao1.advocate@gmail.com



Office: 302, Agrawal Mansion, Rani Durgavati Square, Nagpur – 440 017

1CERT.NO. 14/TCC/2022-2023

DATE : 14.01.2023

**FORMAT – A
(CIRCULAR NO. 28/2021)**

**TO,
MAHA RERA,
MUMBAI.**

LEGAL TITLE REPORT

SUB:- Title Clearance Certificate with respect of Khasra No. 17/3 (Part) having total area 1.00 Hector R. rental 20.90/- held in occupancy class-1 rights of Mouza- Bhilgaon, Patwari Halka No. 15, together with a layout proposed to be carved on the said land, situated at Village- Bhilgaon in Tahsil – Kamptee and District – Nagpur (Hereinafter referred to as the "Said Property")

I have investigated the title of "Said Property" on the request of Mr. Mohan Makde S/o Mr. Bapurao Makde and following documents i.e.:-

1. Description of the Property :-

All that Piece and Parcel of land bearing khasra No. 17/3 (Part) having total area 1.00 Hector R. rental 20.90/- held in occupancy class-1 rights of Mouza- Bhilgaon, Patwari Halka No. 15, together with a layout proposed to be carved on the said land, situated at Village- Bhilgaon in Tahsil – Kamptee and District – Nagpur

On the East : Kh. No. 17 (Part)
On the West : Aakashwani Compound Wall
On the North : Kh. No. 17 (Part) Paydan Streets
On the South : Kh. No. 10 & 11



2. Particulars of all documents made available for verification with their Registration No. Date, (State here whether Original or Photo Copy):-

Sr. No.	Description of the Documents	Original / Xerox
1.	The Partnership Firm was made in the name of M/s. Maa Vaishnavi Group and Land Developers between Partners Mr. Mohan Bapurao Makde, Mr. Rahul Meshram, Mr. Gunvant Anandrao Makde, Mr. Yogesh Chandrabhan Mundle, Mr. Suresh Pralhad Sahare and Mr. Abhishek Ramujagar Pandey. The Firm was executed on 17 th Nov. 2017 at registered address at Bhilgaon, Tahsil Kamptee, District Nagpur	Original
2.	The registered Sale Deed of Kh. No. 17/3 (Part) admeasuring about 1.00 Hecter R. dated 3 rd July 2018, bearing document No. 3318 executed by Mr. Tushar manoharrao Bawankar & Mr. Sandeep Manoharrao Bawankar are jointly sold in favour of M/s. Maa Vaishnavi Group and Land Developers represents it's partner Mr. Mohan Bapurao Makde, Mr. Rahul Meshram, Mr. Gunvant Anandrao Makde, Mr. Yogesh Chandrabhan Mundle, Mr. Suresh Pralhad Sahare and Mr. Abhishek Ramujagar Pandey for valuable consideration of Rs. 15000000/- The document was registered before Sub Registrar Office Grade-1 at Kamptee, District – Nagpur.	Original
3.	That the M/s. Maa Vaishnavi Group and Land Developers through its partners Mr. Mohan Makde and Mr. Rahul Meshram later on prepared a Mutation Process of said property. And accordingly Mutation was done by up adhikshak bhumi abhilekh vide reference no. 5427 on dated 01.11.2018	Xerox
4.	That the M/s. Maa Vaishnavi Group and Land Developers through its partners Mr. Mohan Makde and Mr. Rahul Meshram later on prepared a non agriculture process of said property. And accordingly Non-Agriculture order passed by Tahsildar, Kamptee vides reference no. 14/N.A.P.34/2019-20 on dated 11.02.2020.	Xerox



5.	That of M/s. Maa Vaishnavi Group and Land Developers through its Partners Mr. Mohan Makde and Mr. Rahul Meshram later on prepared a Layout of the said property Khasra No. 17/3 (Part) by carrying out various plots of different sizes therein. And accordingly they prepared a layout of the said land by carrying out various plots of different sizes therein and said layout is sanction by Executive Engineer, Nagpur Metropolitan Region Development Authority on dated 21.09.2022	Xerox
----	---	-------

3. 7/12 extract or property card issued by up adhikshak bhumi abhilekh vide reference no. 5427 on dated 01.11.2018.

4. Search report for 30 years to till dated 21.06.2022 vide reference no. P-1/Tah. Kamptee/K.V.748/2022

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 (following owner / promoter / developer / company) is clear, marketable and without any encumbrances.

Where the property under consideration involves Land, whether the Land is Agriculture / Non agriculture Land, in case of N.A. Land/Plot whether it is allowed for use of Residential / Commercial / Industrial Purpose, Non-Agriculture land as per the order of Tahsildar vide its office letter No. 14/N.A.P.34/2019-20 on dated 11.02.2020 through residential non-agriculture land.

Owners of the Land

1. M/s. Maa Vaishnavi Group and Land Developers through its partners of Mr. Mohan Bapurao Makde, Mr. Rahul Meshram, Mr. Gunvant Anandrao Makde, Mr. Yogesh Chandrabhan Mundle, Mr. Suresh Pralhad Sahare and Mr. Abhishek Ramujagar Pandey of all the plots under Khasra No. 17/3 (Part) Mouza – Bhilgaon, Tahsil – Kamptee, District – Nagpur.

Qualifying Comments / remarks if any

It may be noted that the present owner purchased the above mentioned property on dated 03.07.2018 bearing document no. 3318/2018 hence, it is the absolute owner of the said Land / Property.



The report reflecting the flow of the title of the (owner/promoter/developer/company) on the said land is enclosed herewith as annexure.

Encl. : Annexure

Date : 10.01.2023



Mr. Shailendra A Rao

(Advocate)

S. A. RAO

Advocate

Reg. No. MAH/3439/2012

Mob. No. 9529144927

परिशिष्ट अ

महाराष्ट्र जमीन महसुल संहिता 1966 च्या कलम 42 अ(1) (अ) मधील
तरतुदीन्वये जमिनीचा भोगवटा वर्ग व भार याच्या विनिश्चितीबाबतचे प्रमाणपत्र.

तहसिल कार्यालय कामठी या नियोजन प्राधिकरणाकडून मौजा भिलगांव तालुका कामठी जि. नागपूर येथील शे.स.क्र. 17/3 (पार्ट) एकुण आराजी 1.00, हे.आर या जमीनीच्या संदर्भात कलम 42अ(1)(अ) अन्वये विनिश्चितीसाठी प्राप्त झालेल्या संदर्भाच्या अनुषंगाने उपलब्ध अद्यावत भूमी अभिलेखांच्या आधारे सदर जमीनीसंबंधातील जमिनीचा वर्ग, जमिनीचा भोगवटा व त्यावरील भाराबाबत खालीलप्रमाणे विनिश्चिती करण्यात येत आहे. 1) सर्व्हे क्रमांक 17/3 (पार्ट) आराजी 1.00, हे. आर मौजा - भिलगांव ता. कामठी जि. नागपूर ही जमीन भोगवटदार वर्ग-1 धारणाधिकाराने भोगवटदार मॉ. वैष्णवी ग्रुप अँड डेव्हलपर्स तर्फे श्री. मोहन बाबुराव माकडे व इतर 2 यांनी धारण केली आहे.

2) सदर जमीनीच्या अद्यायावत अधिकार अभिलेखावरून सदर जमिनीवर कर्ज स्वरूपाचा भार नाही. असे निष्पन्न झाले आहे.

3) प्रस्तुतची जमीन ही अनुसूचित जमातीच्या खातेदाराची नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसुल संहिता 1966 च्या कलम 157 अन्वये अधिकार अभिलेखातील नोंद व फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणीत नोंद ही एकद्विरुद्ध सिध्द करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नविन नोंद कायदेशिररित्या दाखल करण्यात येईपर्यंत खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येते, या तरतुदीच्या अधीन राहून सदरची विनिश्चिती ही सदर जमिनीसंदर्भातील उपलब्ध अद्यावत अधिकार अभिलेख व फेरफाराची तपसणी करून देण्यात येत आहे. नियोजन प्राधिकरणास वरीलप्रमाणे विनिश्चिती कळविण्यात येत असली तरी, या प्रमाणपत्रान्वये भोगवटदार वर्ग — 1 या धारणाधिकाराची विनिश्चिती करण्यात आलेली जमीन भविष्यात भोगवटदार वर्ग-2 या धारणाधिकाराची असल्याने निष्पन्न झाल्यास त्यासाठी प्रचलित तरतुदी विचारात घेतल्यानंतर शासनाकडे नियमानुसार देय असणारी नजराण्याची व शासनास देय असलेली अन्य रक्कम विहीत कार्यपद्धती अवलंबून संबंधित महसुल प्राधिका-याने मागणी केल्यास सदर रक्कमा शासनास जमा करणे ही संबंधित भोगवटदारांची जबाबदारी राहिल आणि हे संबंधित भोगवटदारास मान्य आहे, असे संबंधित भोगवटदार यांच्याकडून बंधपत्राच्या स्वरूपात नियोजन प्राधिकरणने लिहून घेणे अनिवार्य राहिल.



(अक्षय पोयाम)
तहसिलदार कामठी

मा. तहसिलदार, साहेब
कामठी

11202
9/5/22

विषय : आकृषक प्रकरणाबाबत अहवाल सादर करण्याबाबत.

संदर्भ : आपले पत्र क्र.क.लि./प्रस्तु-11603/2018 दिनांक 4/5/2022

महोदय,

उपरोक्त संदर्भीय विषयाचे अनुषंगाने मोजा क्र. 100/117 तालुका कामठी त.सा.क्र. 12/2 येथील शे.स.क्र. 17/3 एकुण आराजी 1.00 हे आर श्री. मों. योळणी ग्रुप मंडळ मंडळ जिल्हादारी मों. पं. मों. यांनी जिल्हादारी मों. पं. मों. वापराकरता आकृषीत प्रकरणात खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करण्यात येत आहे.

1	अर्जदाराचे नाव	मों. योळणी ग्रुप मंडळ मंडळ जिल्हादारी मों. पं. मों.
2	अर्जाचा दिनांक	मों. पं. मों. मंडळ मंडळ जिल्हादारी मों. पं. मों.
3	अर्जाचा पाहोच दिल्याचा दिनांक	
4	अर्जाचे निर्णयाचे मुदतीची तारीख	
5	गावाचे नाव	मिळगाव
6	रि.स.नं.	1713
7	अर्जदार हाच जमीनीचा कब्जेदार आहे काय नसल्यास वरिष्ठ धारकाचे नाव	लेय (आभाईक)
8	अनुक्रमांक 6 मध्ये नमुद केलेल्या जमीनीचे क्षेत्र	1.00 हेक्टर मों. मों.
9	कोणत्या कारणासाठी विनशेता परवानगी मागणी केली आहे ते कारण	जिवाजी
10	सध्या जमीनीचा कोणत्या कारणासाठी उपयोग केला जात आहे आणि सदरच्या कारणाकडे केला जात असलेला उपयोग अधिकृत आहे काय	डिजिटेशन केले आहे.
11	परिपूर्ण अशा अर्जाच्या 3 प्रति सादर केल्या आहेत काय	
12	सदर अर्जदार हा खानेदार वर्ग दोन मधील आहे काय व त्याने धारण केलेली जमीन कोणत्या सत्ताप्रकरणी आहे सदरची जमीन कुळकायदा कलम 32 ग प्रमाणे मिळालेली आहे अगर असे असल्यास अर्जदार यांनी जिल्हाधिकारी यांचे कडून सदरच्या जमीनीच्या विनशेती वापर करणेसाठी किंवा त्या जमीनीचे टेन्युअर बदलून घेतले आहे काय	मों. वर्ग 9
13	अर्जदार यांना सदरची जमीन एखाद्या इनाम नष्ट कायदयप्रमाणे मिळालेली आहे काय असल्यास अर्जदार यांनी नजराण्याची रक्कम अदा केलेली आहे काय आणि त्या जमिनीचा विनशेतीकडे उपयोग काय आणि त्या जमीनीचा विनशेतीकडे उपयोग करणेसाठी आवश्यक तो परवानगी घेतली आहे काय	स्वेरेडीने प्राप्त
14	कुळ कब्जेदार वगैरे यांच्या विनशेती परवानगी घेणे साठी लेखी कवळी आहेत काय कब्जेदार व कुळ असल्यास त्यांचे कुळ जांडावे	कोणतेही कुळ नाही
15	सदरचे जमीनीवर नगाई कर्जाचा बँकने अथवा सरकारी सोसायटीने दिलेल्या कजाउ रक्कमेचा वांजा आहे काय असल्यास विनशेती	कोणतेही वांजा नाही

	परवानगी दिल्यानंतर कोणत्याही प्रकारचा अडथळा येऊ नये. तसेच कोणत्याही प्रकारचा कोणताही प्रकारचा अडथळा येऊ नये. तसेच कोणत्याही प्रकारचा कोणताही प्रकारचा अडथळा येऊ नये.	
16	सदरची जमीन ग्राम पंचायत, नगर परिषद, महानगर पालिका किंवा अन्य डेव्हलपमेंट प्लॉन किंवा टाऊन प्लॉनच्या स्कीममध्ये येत आहे. काय ग्राम पंचायत क्षेत्रात येत असल्यास त्या ग्रामपंचायतीचे नाव लिहावे.	ग्राम पंचायत किंवा नगर पालिका
17	सदरची जमीन ग्राम संपादनाखाली अगर जीविकाच्या काळात शासकिय कामासाठी किंवा एखाद्या सार्वजनिक कामासाठी संपादन करण्यात येणार आहे. काय	सध्या पारितोषीय नसले
18	बिनशेती वर्ग करून मागीतलेली जमीन आरोग्यदुष्ट योग्य आहे काय संशयास्पद प्रकरणी जिल्हा आरोग्य अधिकारी यांचेकडून अभिप्राय घ्यावा.	आरोग्य दुरुस्थितीत नाही
19	सदरची जमीन एखाद्या विकास कार्यासाठी, टाऊन प्लॉनसाठी राखून ठेवलेली आहे काय अर्जदाराचे मागणी प्रमाणे बिनशेती परवानगी दिल्यास टाऊन प्लॉनच्या स्कीमच्या नियमांचा भंग होईल काय.	सध्या पारितोषीय नाही
20	विकासकार्य टाऊन प्लॉनच्या अधिकारी यांची बिनशेती परवानगी देणेसाठी हरकत घेतली आहे काय	आरोग्य दुरुस्थितीत नाही
21	जर सदरहु जमीन टाऊन प्लॉनच्या स्कीममध्ये येत असेल आणि त्यावर इमारती बांधणेचे ठरविण्यात आले असेल तर अर्जदार यांनी नगररचना खात्याकडून मंजूर झालेले प्लॉन सादर केलेला आहेत काय आणि इतर केसेसमध्ये असणारी लॅन्ड एन.ए. असेसमेंट रुल्स 1969 मधील सेक्शन 2 व 3 मधील तरतुदी प्रमाणे रिडींग प्लॅन्स आहेत काय	आरोग्य दुरुस्थितीत नाही
22	सदरहु जमीन तुरुंगांजवळ आहे काय असल्यास तुरुंग अधिकारी यांची बिनशेती परवानगी देण्याबाबत हरकत आहे काय	नाही
23	सदर जमीनवर इलेक्ट्रिक हाय पॉवर टॅन्शन लाईन जाते काय असल्यास अर्जदार दोन्ही बाजूला लाईनपासून 5 फुटाचे अंतर ठेवले आहे काय	नाही
24	जर विटा, कोल इ.चे उत्पादनासाठी जमीनीचा उपयोग करणेचा असेल तर आवश्यक ती परवानगी घेतली आहे काय	नाही
25	जर जमीनीचा उपयोग सिनेमा, पेट्रोल पंप, स्क्रीन स्टेशनसाठी करण्याचा असेल तर त्यासाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आले आहे काय	नाही
26	सदर जमीनीतून गटाराची अगर सांडपाण्याची पाईपलाईन जात आहे काय असल्यास बिनशेती परवानगी देणेस हरकत आहे काय	नाही
27	सदर जमीनीचे इमारती बांधणेसाठी प्लॉट पाडले आहेत काय आणि जमीन मालक सदरहु प्लॉटस मोजणी करून घेऊन त्यांचा हद्दी ठरवून विक्री करणार आहेत काय त्याचप्रमाणे जिल्हाधिकारी अथवा महानगर पालिका यांनी थालून दिलेल्या नियमाप्रमाणे सदरहु जमीनीमध्ये रस्ते, सांडपाणी, वाहून नेणारी गटारी वगैरे बांधार आहे काय असल्यास त्याचा तपशिल.	आरोग्य दुरुस्थितीत नाही

28	अर्जदार हे प्लॉटचा पिकी करणार आहेत किंवा काय असल्यास सनदेतील सर्व व बिनशेती आदेशातील परवा नगी घालून घेतले शर्ता व पालन करणार आहेत काय आणि त्याचप्रमाणे करावा किंवा देणेस तयार आहेत काय	होय
29	सदरहु जमीनीत इतर कोणाचे हक्कसंबंध आहेत काय असल्यास बिनशेती परवानगी देण्यास अन्य हक्कदाराची हरकत आहे काय असल्यास त्यांचे लेखी म्हणणे द्यावे	होय सामाईक जमीन आहे
30	सदरहु जमीन पुनर्वसन कायदयान्वये बाधित होते काय याबद्दल जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी यांची शिफारीस आ हे काय	आहे परंतु पुरेची नसले
31	अर्जदार यांनी बिनशेती करून मागणी केलेल्या क्षेत्रात अजून लॉण्ड सिलींग कार्यालयाने नाहरकत दाखला दिला आहे काय	अजून नाही देण्यात येत
32	गावाचा बिनशेती सा-याचा प्रति चौ.मी दर	०.१० पेसे प्रति चौ.मी.
33	वर्षाचा एकुण बिनशेती सा-याचा प्रति चौ.मी दर	
34	चौकशी अम्तलदाराचा शेर	अजून नाही द्यावा

सहपत्र: 7/12 व इतर कागदपत्रे.

आपला विश्वासू
०५/१२/२०२२

०५/१२/२०२२

त.सा.क्रं. १५
मांजा व. कामठी

ग्राम अधिकारी

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२अ(१)(अ) मधील तरतुदीन्वये जमिनीचा भोगवटा वर्ग व भार याच्या विनिश्चित्यावतले प्रमाणित.

नागपूर विकास प्राधिकरण (नियोजन) या नियोजन प्राधिकरणाकडून मौजा मिळगाव तालुका कामठी जि नागपूर येथी ल स.क. १७१३ - आराजी १०० हे आर या जमिनीच्या संदर्भात कलम ४२अ(१)(अ) अन्वये विनिश्चितीसाठी प्राप्त झालेल्या संदर्भाच्या अनुगंगाने उपलब्ध अद्यायावत भूमी अभिलेखांच्या आधारे सदर जमीनीसंबंधातील जमिनीचा वर्ग, जमिनीचा भोगवटा व त्यावरील भाराबाबत आलेली प्रमाणे विनिश्चिती करण्यात येत आहे.

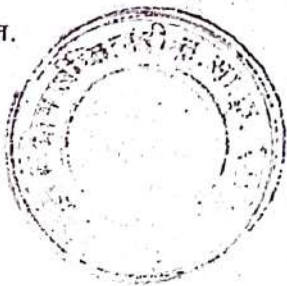
१) सर्व्हे क्रमांक १७१३ आराजी १०० हे आर मौजा मिळगाव ता कामठी जि नागपूर ही जमीन भोगवटदार वर्ग १ या धारणाधिकाराने भोगवटदार आहे. यांनी धारण केली आहे.

२) सदर जमीनीच्या अद्यायावत अधिकार अभिलेखावरून सदर जमिनीवर कोणत्याही प्रकारचा कर्ज स्वरूपाचा भार आहे/नाही. असे निष्पन्न झाले आहे.

३) प्रस्तुतची जमीन ही अनुसूचित जमातीच्या खातेदाराची आहे/नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १५७ अन्वये अधिकार अभिलेखातील नोंद व फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणित नोंद ही एकवदिरुद्ध सिध्द करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशिररित्या दाखल करण्यात येईपर्यंत खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येत, या तरतुदीच्या अधीन राहून सदरची विनिश्चिती ही सदर जमिनीसंदर्भातील उपलब्ध अद्यायावत अधिकार अभिलेख व फेरफारांची तपासणी कथन देण्यात येत आहे.

नियोजन प्राधिकरणास वरीलप्रमाणे विनिश्चिती कळविण्यात येत असली तरी, या प्रमाणपत्रान्वये भोगवटदार वर्ग १ या धारणाधिकारची विनिश्चिती करण्यात आलेली जमीन भविष्यात भोगवटदार वर्ग २ या धारणाधिकारची असल्याने निष्पन्न झाल्यास त्यासाठी प्रचलित तरतुदी विचारात घेतल्यानंतर शासनाकडे नियमानुसार देय असणारी नजराण्याची व शासनास देय असलेली अन्य रक्कम विहीत कार्यपद्धती अवलंबून संबंधित महसूल प्राधिकार्याने मागणी केल्यास सदर रकमा शासनास जमा करणे ही संबंधित भोगवटदारांची जबाबदारी राहिल आणि हे संबंधित भोगवटदारास मान्य आहे, असे संबंधित भोगवटदार यांच्याकडून वंधपत्राच्या स्वरूपात नियोजन प्राधिकरणने लिहून घेणे अनिवार्य राहिल.



तलाठी साझा १५ मौजा मिळगाव ता कामठी

मा. तहसिलदार,
कामली

विषय :- अकृषक प्रकरणांबाबत अहवाल सादर करण्याबाबत.
मौजा मिळगाव स.क. १७११ आसजी १०० हे आर

संदर्भ :- आपले पत्र क. ६०३ दि. ०६/१५/२०२२

महोदय,
उपरोक्त संदर्भीय विषयाचे अनुषंगाने खालीलप्रमाणे अहवाल सादर करण्यात येतो आहे.

अ.क.	मुद्दा	अहवाल
१	संबंधित सर्व्हे कमांक मायनिंग झोन मध्ये येतो का	नाही
२	संबंधित सर्व्हे कमांक भोगवटदार वर्ग २ आहे का	नाही वर्ग १
३	संबंधित सर्व्हे कमांक यु.एल.सी. मध्ये येतो का	नाही
४	संबंधित सर्व्हे कमांक अधिग्रहणाखाली/भुसंपादनाखाली येतो का	नाही (अद्यावत नाही)
५	संबंधित सर्व्हे कमांक लाभ क्षेत्रात येतो का	नाही
६	संबंधित सर्व्हे कमांक लगतचा रस्ता कोणत्या विभागाचा आहे	नागरीक वी पुरवठा
७	संबंधित सर्व्हे कमांक मधुन Transmission tower/high tension line गेली आहे काय	नाही
८	शासकीय वाटप जमीन आहे किंवा कसे	नाही (अद्यावत)

आपल विश्वासु,

१५/११/२०२२

तलाठी साझा क ...१५... मौजा मिळगाव

तलाठी क. १५