



PRADEEP D. DIGHE

B.S.L., LL.B.

(ADVOCATE)

OFFICE : Shop No.12, Shilprasad-B, Left Bhusari Colony, Near P.M.T. Depot, Paud Road, Kothrud, Pune - 411 038.
Mob. : 9850979790 Ph.: 020-25281345 E-mail : adv.pradeepdighe@gmail.com

Ref. No.

Date :

(FORMAT- A)

(Circular No.-28/2021)

To,

MahaRERA,

Mumbai.

LEGAL TITLE REPORT

Sub:- Title clearance certificate with respect to Plot No. 40, Survey No. 89-90, having corresponding CTS No.1006, situated at Village Kothrud, Taluka Haveli, District Pune and within local limit of the Pune Municipal Corporation.(hereinafter referred as the said Plot No. "40".)

I have investigated the title of the said plot on the request of the Promoter/Developer **M/s Badhekar Developers through its Prop.Pravin Keshav Badhekar** and following documents i.e :

1) Description of the Property : -

All that piece and parcel of that Land together with old building standing thereon Plot No. 40, admeasuring 1130.5 square mtrs. out of the land bearing Survey No. 89-90, having corresponding CTS No. 1006, situated at Village Kothrud, Taluka Haveli, District Pune and within local limit of the Pune Municipal Corporation and is bounded as follows :



East : Shivraj Co-operative Hsg Society Ltd
South : 9'mtr Road
West : 9' mtr Road
North : Sneha Co -Operative Hsg Society Ltd

2) The documents of allotment of Property :-

Copies of the following documents are supplied to me for the purpose of the opinion :-

- i) Property card of CTS No.1006, S. No. 89, 90, Plot No.40.
- ii) Deed of Conveyance dated July 17, 2001 executed between W.I.E Builders Private Limited represented through its Director Shri. Vasant Rajendra Kadapa as Promoter (1) Shri. Vijay Kalaram Dhariya (2) Smt. Mandakini Kalaram Dhariya represented through their Power of Attorney holder Shri. V. R. Kadapa and Tungabhadra Co-operative Housing Society Limited represented through, R. K. Shende, Chairman and Mr. Dilip Ranjan Mujumdar Secretary as purchasers/ society and which deed of conveyance is registered with the office of Sub Registrar, Haveli IV at Sr. No. 11278 of 2001 (HVL 4 26524/2001) On September 28, 2001 together with its Index II (" Conveyance Deed")
- iii) Initially NA Order bearing no. SR/15/156/45 dated June 25, 1945 & NA/SR/IV.H.174/87 dated 25/01/1988 issued by Collector, Pune ("NA Order").





OFFICE : Shop No.12, Shivprasad-B, Left Bhusari Colony, Near P.M.T. Depot, Paud Road, Kothrud, Pune - 411 038.
Mob. : 9850979790 Ph.: 020-25281345 E-mail : adv.pradeepdighe@gmail.com

Ref. No.

Date :

- iv) Tungabhadra Co-operative Housing Society Limited registration Certificate bearing no. PNA/PNA/(1)/HSG/(TC)/3048/94-95 dated May 09, 1994 issued by Registrar of Societies, Pune . ("Society").
 - v) Commencement certificate bearing no. 4709 dated April 26, 1988 issued by Asst. Director (Town Planning), Pune Municipal Corporation, Pune ("Commencement Certificate")
 - vi) Completion Certificate bearing no.1446 dated 12/12/1989 issued by Asst. Director (Town Planning), Pune Municipal Corporation, Pune ("Completion Certificate").
 - vii) Commencement Certificate No. CC/3135/21 on dtd.31/12/2021 from Pune Municipal Corporation in the name of Shri. Subhash K. Kheratkar - Chairman of Tungbhadra Co-op Hsg. Society ltd.
 - viii) Redevelopment Agreement and coupled with Power of Attorney both dated 15.03.2022 executed between Tungbhadra Co-operative Housing Society Ltd. represented through its Chairman, Secretary and other members of society as a consenting party in favour of Badhekar Developers through its Prop. Pravin Keshav Badhekar, which is registered with the office of Sub - Registrar Haveli No.04 at Sr. No. 4502 of 2022 and 4503 of 2022 respectively on same date together with its Index II. ("Redevelopment Agreement")
- 3) **Property card issued by Competent authority dated 02/06/2022 with mutation entry No. 4633 as covered in the enclosed detailed report.**
- 4) **Search Report for 30 years 1993 to 2021 (both inclusive) 2022 (part).**



2/- On perusal of the abovementioned documents and all other relevant documents relating to title of the said property. I am of the opinion that the title of Tungbhadra Co-op Hsg society Ltd through its members do hold a clear and marketable title plot no. 40 out of S. No. 89/90, corresponding CTS No. 1006, admeasuring 1130.50 sq. mtrs. situated at Kothrud, Pune 411 038 and same is free from any encumbrance whatsoever.

Owners of the land :-

(1) Tungbhadra Co-op Hsg society Ltd is the owner of the said plot no. 40 out of S. No. 89/90, corresponding CTS No. 1006 admeasuring 1130.50 sq. mtrs

(2)**Qualifying comments /remarks** :- I further state in my opinion that M/S Badhekar Developers has a right to develop the said property subject to the terms and conditions set out in the Development Agreement & Power of Attorney dated 15/03/2022 vide doc. No.4502/2022 & 4503/2022 respectively.

3/- **The report reflecting the flow of the title of the Tungbhadra Co -op Hsg society Ltd and M/S Badhekar Developers on the said property is enclosed herewith annexure.**

Encl: Annexure



Pradeep D.Dighe
Advocate





OFFICE : Shop No.12, Shivprasad-B, Left Bhusaar Colony, Near P.M.T. Depot, Paud Road, Kothrud, Pune - 411 038.
Mob. : 9850979790 Ph.: 020-25281345 E-mail : adv.pradeepdighe@gmail.com

Ref. No.

Date :

Date : 18/06/2022

FORMAT-A

(Circular No.:- 28/2021)

FLOW OF THE TITLE OF THE SAID LAND

Sr. No.

1) P.R. Card as on date of application for registration on 02/06/2022.

2) Mutation Entry No. 4633.

3) Search report for 30 years 1993 to 2021 (both inclusive) 2022 (part) taken from Sub-registrar's office at - Registrar of Haveli together with IGR No. website www.igrmaharashtra.gov.in since the Year the period of last 30 years, i.e. 1992 to 2021(both inclusive) 2022(part). under Search Receipt bearing No.MH000298243202223E dated 8th April 2022, Receipt No.1112370254 (Receipt is annexed here to this Report). I have not come across any adverse entry. Pertaining to said land during / under search.

On perusal of the abovementioned documents together with other relevant documents, I am of opinion that I have investigated the rights and interest of Developer & Promoter i.e. Badhekar Developers through its Prop. Pravin Keshav Badhekar in respect of the Land together with old building standing thereon admeasuring 1130.50 sq. mtrs. Plot No. 40 out of Survey. No. 89-90 corresponding CTS No.1006 situated at Village Kothrud, Taluka



Haveli, District Pune and within local limit of the Pune Municipal Corporation, owned by Tungabhadra Co-operative Housing Society Limited and in my opinion the title of the Tungabhadra Co-operative Housing Society Limited is clean, clear, marketable and free from encumbrances of whatsoever nature.

Flow of the title described particularly here in above.

- 4) Any other relevant title - NA.
- 5) Litigations if any - No Litigations.

Date:- 18/06/2022



Pradeep D. Dighe

Advocate

PRADEEP D. DIGHE
B.S.L., LL.B. ADVOCATE
Shop No. 12, Shivprasad-B, Left Bhusari
Colony, Nr. P.M.T. Depot, Paud Rd, Kothrud,
Pune-38. M:9850979790 MAH/1574/2011



Department ID : 957283898
NOTE:- This challan is valid for reason mentioned in Type of payment only. Not valid for other reasons or unregistered document
सदर चलान "ट्रिप ऑफ पैमेंट" मध्ये नगद कारणासाठी लागू आहे. इतर कारणासाठी किंवा नोंदणी न करतावयाच्या दस्त्यांसाठी लागू नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userid	Defacement Amount
1		0000174625202223	08/04/2022-11:12:48	IGR002	525.00
Total Defacement Amount					525.00

MH000298243202223E	Government of Maharashtra	Regn. 39 M
Department of Registration and Stamps		
08 Apr 2022	Receipt	Receipt no.: 1112370254
	Name of the Applicant :	pradeep dhondibhau dighe
	Details of property of which document has to be searched :	Dist :Pune Village :Kothrud S.No/CTS No/G.No. : 1006
	Period of search :	From :2002 To :2022
	Received Fee :	525
The above mentioned Search fee has been credited to government vide GRN no :MH000298243202223E		
As this is a computer generated receipt, no stamp or signature is required.		
For Physical search in office, Please bring this receipt along with mentioned Gras Challan.		
Payment of search fee through GRAS challan can be verified on 'gras.mahakosh.gov.in/challan/views/frmSearchChallanWithOutReg.php'.		



महाराष्ट्र शासन
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमिअभिलेख महाराष्ट्र राज्य, पुणे

मालमत्ता पत्रक

3699H

नाव/पैठ : कोयठे	तालुका/न.मु.का. : नगर भूमापन अधिकारी, क.१ पुणे				जिल्हा : पुणे
नगर भूमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	खेत्र चौ.मी.	धारमाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारमाचा किंवा माझ्याचा तपशिल आणि त्याच्या फिरतपासणीची नियत वेळ
१००६			११३३.००	क	

भूविधाधिकार	
हक्काचा मुळ धारक	
वर्ष: १९५८	
पट्टेदार	
इतर मार	
इतर शीरे	

दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(या) पट्टेदार(य) किंवा मार	साधारण
१९५८	आ.रा.च्या १९५६ च्या सज्ज गापाचे कायद्यालगत म.रा.स.च्या १९५८ अंमलबजावणी कायद्यानुसार व आ.रा.च्या गाणेसंबंधी कायद्यानुसार क्षेत्र आकारामे रुपांतर केले.			साही- २०/०४/१९९० न.मु.अ.पुणे/पुणे शहर
०४/११/१९८८	म.जिल्हाधिकारी पुणे यांचेकडील आदेश क्र.१५/११/१९८८ दि.२५/११/८८ प्रमाणे वि.जे.सारा र.क.८३२.२० पै. ८.मु.वि.२५/११/८८ ते ३२/११/१९९१ अखेर वसविला स.नं.८९०१० प्लॉट नं.४०			साही- ३०/११/१९८८ जि.नि.मु.अ. तथा न.मु.अ.१ पुणे
१०/११/१९८८	वि.जे.आलेने यांचे ४/१२ दलन गांव दाखल		म मंदाकिनी काळाराम धारिया १/रहिरसा मिजय काळाराम धारिया १/रहिरसा	साही- ३०/११/१९८८ जि.नि.मु.अ. तथा न.मु.अ.१ पुणे
२८/०५/२०१५	परिपत्रकानुसार - म.जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांचेकडील पत्र क्र.१/ना.मु.१/जि.प.अशरी नॉंद /२०१५ दि.१६/२/२०१५ रोजीचे परिपत्रकान्वये मिळकत पत्रिकेवर अशरी क्षेत्र एक हजार एकशे तेहेतीस चौ.मी. नमूद केले आहे.			फिराफार क्र.२०३४ प्रमाणे साही- २८/०५/२०१५ न.मु.अ.क.१ पुणे
१९२/११/२०२०	खरेदी नॉंद - स.दु.नि.ह.क.४ यांचेकडील र.द.क्र.२६५२४/११२४८/२००९ दि.२८/०९/२००९ खरेदीच्या दरतान्वये मिजय काळाराम धारिया, मंदाकिनी काळाराम धारिया कु.गु.धा.वि.अ.र.कडामुळे मान्यता देणार यांनी सदर मिळकत स.नं.८९/१० प्लॉट नं.४० यांशी क्षेत्र १०५०.५० चौ.मी. इमारतीसह खरेदी दिलेले खरेदी घेणार यांचे नाव दाखल केले.	सह दु.नि. हपेली ४ २६/२४/२००९ २८/०९/२००९	म सुंगभदा को.ऑप.डी. सोसा.मर्गा	फिराफार क्र.४०२८ प्रमाणे साही- १२/११/२०२० न.मु.अ.क.१ पुणे
०२/०६/२०२२	आदेशाने नॉंद - नगर भूमापन अधिकारी, क.१ पुणे यांचे कडील आदेश क्र. : क.न.मु.अ.१/प.मु.४/पुनर्विलोकन नॉंदबाही क्र.३३/२०२२ दि. : २६/०५/२०२२ अन्वये व म.जिल्हा अधीशक भूमी अभिलेख पुणे यांचेकडील आदेश क्र.न.मु.वा.वि.१६१४/कोयठे/पुनर्विलोकन/२०२१ पुणे दिनांक ०८/०३/२०२२ अन्वये स.दु.नि.ह.क.४ कडील र.द.क्र.१९२४८/२००९ दिनांक २८/०९/२००९ रोजीच्या कन्व्हेन्स डीडनुसार धारक सुंगभदा को.ऑप.डी. सोसा.मर्गा यांचे नाव दाखल करून स.नं.८९/१० प्लॉट नं.४० यांशी एकूण क्षेत्र ११३०.५० चौ.मी. व स्वावर बांधलेल्या इमारतीचे विलक्षण क्षेत्र १०५०.५० चौ.मी. क्षेत्रावर नाव दाखल केले.		म सुंगभदा को.ऑप.डी. सोसा.मर्गा ११३०.५० चौ.मी	फिराफार क्र.४६३३ प्रमाणे साही- ०२/०६/२०२२ न.मु.अ. न.मु.अ. क.१ पुणे

१. अधिकारी यांनी दिवाणी नॉंद व डायरी अत

हि मिळकत पत्रिका (दिनांक ६/२/२०२२ १०:४८:१४ AM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्क्याची आवश्यकता नाही.
मिळकत पत्रिका डाऊनलोड दिनांक ६/२/२०२२ १:४९:४३ PM
पेक्षा पडताळणी साही <http://eapleabhekh.mahatsumi.gov.in/DSLAF/propertycard> या संकेत स्थळावर जाऊन २५१५१००००५५०९४४२ हा क्रमांक दाखवा.





Regn:63m

28): नाव:-सा.देवार - मुंबई महकागी गृहचला संस्था मर्यादित चे मर्याद - पी.आशिश अण्ड
नॉड - बय:-26; पता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:- मुंबई महकागी गृहचला संस्था मर्यादित
प्लॉट नं 20,नोकमाल्य वॉलनी, वनाड, कोथमड पुणे, प्लॉट नं:-, रोड नं:-, मर्याद, पुणे. पिन
कोड:-411038 पिन नं:-AUZPT6634J

29): नाव:-सा.देवार - मुंबई महकागी गृहचला संस्था मर्यादित चे मर्याद - पी. भिवाजी वृत्ता
नॉड - बय:-72; पता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:- मुंबई महकागी गृहचला संस्था मर्यादित
प्लॉट नं 21,नोकमाल्य वॉलनी, वनाड, कोथमड पुणे, प्लॉट नं:-, रोड नं:-, मर्याद, पुणे. पिन
कोड:-411038 पिन नं:-ABQPK4186J

30): नाव:-सा.देवार - मुंबई महकागी गृहचला संस्था मर्यादित चे मर्याद - पी.मनी.गवडना मर्याद
नॉड - बय:-63; पता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:- लॉक नॉ विटोरी, प्लॉट नं न - 1, वाचपड पुणे,
प्लॉट नं:-, रोड नं:-, मर्याद, पुणे. पिन कोड:-411021 पिन नं:-ABGPB7253D

(8)दम्मावेज करत येका-या पक्षकाराचे व
किंवा दिवाणी न्यायालयाना हुकुमनामा किंवा
आदेश अमलात,प्रतिवादिचे नाव व पता

(9) दम्मावेज करत दिवसाचा दिनांक

(10)दम्मा नोंदणी केन्नाचा दिनांक

(11)अनुक्रमीक,खंड व पृष्ठ

(12)वातारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क

(13)वातारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क

(14)शेरा

1): नाव:-वैभव देवलयचर्च नॉड प्रोप्रायटर - पी. वृषीय केजव उदय नॉड कवलीजवाका करिंगा वु.मु.पी
किताब अक्षर विधानाग - बय:-30; पता:-प्लॉट नं:-, माळा नं:-, इमारतीचे नाव:- दिवा वॉनम 140/1
भेतवेजवर कोथमड पुणे, प्लॉट नं:-, रोड नं:-, मर्याद, पुणे. पिन कोड:-411038 पिन नं:-AEPB8899F



मुल्यांकनासाठी विभाग पेतलेला नपसणी:-

मुल्यांकनाची आवश्यकता नाही कारण अधिनिर्णीत दम्मा कारणाचा तपशील अधिनिर्णीत दम्मा वेग न
38/2022 दि.12.01.2022

मुद्रांक शुल्क अकाराना निवडलेला अनुषंगीत :-

(i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.



मी नमूद करी केली हस्ताक्षराची नवकल
मी वाचली अर्जदार श्री विजयामराव
मी रुजवात घेतली यांना दिली दि. 9/7/2022

साह सुखदेव विवेक हाडले ज. ४, पुणे.

