

AGREEMENT TO SELL

THIS AGREEMENT TO SELL is executed at Nagpur on thisth day of OCTOBER 2016 BY AND BETWEEN :

01. **SHRI AVINASH S/O DEORAOJI KOLTE, prop. "M/s AVINASH SELLER S"** aged about 50 years, Occupation : Business, Resident of 208, Leela Garden, Sneh Nagar, Wardha Road, Nagpur - 440015, Here-in-after known and referred to as the **"SELLER"** which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof always mean and include the SELLER as well as his heirs, legal representatives, executors, administrators, successors and assigns of the FIRST PART, AND;

02. **SHRI/SMT.**, aged about years, Occupation : Business/Housewife/Service, Resident of, Nagpur, here-in-after called the **"PURCHASER"** which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof always mean and include the PURCHASER as well as his/her heirs, legal representatives, executors, administrators, successors and assigns of the SECOND PART, AND;

WHEREAS, the SELLER is the sole and exclusive owner of ALL THAT piece and parcel of Land bearing Kh. No. 38/1, admeasuring about 1.79 Hectares i.e. about 17900.00 Sq. Mtrs. Land Revenue Rs. 1629.00, with Occupant Class-I Bhumiswami Rights, situated at Mauza : YERKHEDA, P. H. No. 16, Tahsil : Kamptee, District : Nagpur, AND;

WHEREAS, the SELLER here-in purchased the said land from its owners Smt. Vimal Dashrath Laxane and others by Sale Deed dt. 16.10.2012 registered with Sub Registrar, Kamptee at Book No. 1 at Sr. No. 5423 dt. 16.10.2012, AND;

WHEREAS, the said entire land was converted into Non agricultural Use i.e. for residential purposes by virtue of Order dt. 29.06.2015 by The Collector, Nagpur in Revenue Case No. 390/NAP-34/2014-2015 and the lay out carved on the said land was also tentatively approved by the Assistant Executive Engineer (METRO), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide Letter bearing No. का. अभि.(मेट्रो)/सहा. अभि.-२/६१३२ दिनांक ०२.०९.२०१६, AND;

WHEREAS, the SELLER is developing the said entire lay out and decided to agree to sell the various plots as per the said plan to the prospective interested buyers, AND;

श्री. आनंदराव भरकाडे, अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, नागरी जमिन कमाल
धारणा, नागपूर यांचे समोर.

ना. ज. क. धा. मामला क्रमांक १२६/२००५.

आवेदक/जमिनधारक :- श्री. शेख बशीर शेख नजिम शेते
श्री. शेख ईनायतुल्ला शेख नजिम,
दोन्ही राहणार- रायपूर, तह. हिंणणा,
जिल्हा- नागपूर.

आ दे श

(नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६ चे कलम ८(४) नुसार)
(पारित दिनांक ३०/४/२००५)

ज्याअर्थ, जमिनधारक श्री. शेख बशीर शेख नजिम शेते व इतर-१, राहणार- रायपूर,
तह. हिंणणा, जि. नागपूर यांनी नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६ चे कलम ६(२) खाली
निव्वणपत्र दिनांक ३०/४/२००५ रोजी दाखल केले.

आणि ज्याअर्थ, जमिनधारकांनी विवरणपत्रात दर्शविलेल्या जमिनीचा तपशिल खालील

प्रमाणे आहे.

ख. क्र.	गावाचे नांव	सर्व्हे नंबर	क्षेत्र चौ. मि.
१.	वानाडोगरी	२७२	१९७००.००

ह ग न
६२५/२००६
९३ ९६

आणि ज्याअर्थ, जमिनधारकांनी धारण केलेली जमिन शासनाने सन १९७६ मध्ये मंजूर
केलेल्या प्रादेशिक योजनेमध्ये औद्योगिक वापराकरीता वसुंधा शासनाने सन २००० मध्ये मंजूर केलेल्या
समाविष्ट प्रादेशिक आराखड्यामध्ये सदर जमिन रडवारी वापराकरीता दर्शविली आहे.

आणि ज्याअर्थ, जमिनधारकांनी प्रकरण सुरू केलेल्या मुद्द्याचे आधारे नाजकधा
अधिनियम, १९७६ चे कलम ८(२) नुसार प्रारूप विवरणपत्रामध्ये १९७० चौ. मि. क्षेत्र अतिरिक्त
१९७० चौ. मि. क्षेत्राची नोटीस जमिनधारकास बजावण्यात आली.

आणि ज्याअर्थ, जमिनधारकांनी प्रारूप विवरणपत्रामध्ये दर्शविण्यात आलेले १९७०
चौ. मि. क्षेत्राचा एक अनुसूच हिस्सा मंजूर केला असून ७/१२ मध्ये नमूद असलेल्या जमिनधारकांना
आवृत्त केलेले मिळवण्याबाबत जमिनधारकांनी विनंती केली आहे.

WHEREAS, the PURCHASER having come to know about the Development of the said land into a Layout of Residential lay out has approached the SELLER for purchase of one of the said Layout Plot's duly numbered by the SELLER in the said proposed Layout as the Plot No. for an agreed consideration, AND;

WHEREAS, the SELLER negotiated for the sale of said Plot No. in the said layout with the PURCHASER hereinabove and finally agreed to Sell the same to the PURCHASER herein for the total consideration of RS./- (RS. ONLY), AND;

WHEREAS, the PURCHASER has accordingly agreed for purchase of the said Plot admeasuring about Sq. Ft. for the aforesaid consideration and the SELLER has all rights to transfer the various Layout Plots as per the Layout Plan to the Various prospective buyers has agreed to sell Plot No. admeasuring about Sq. Ft. to the PURCHASER herein with all rights therein agreeing inter-alia that it will execute a SALE DEED in respect of the said Plot in favour of the PURCHASER after completing necessary formalities and on receipt of agreed consideration, AND;

WHEREAS, it has now become necessary to reduce to writing the terms and conditions of Sale of said Layout Plot agreed to between the parties and transfer all rights, title and interest in the said plot to the PURCHASER after completing all the formalities and execution of Sale Deed thereof.

WE the parties said above do hereby of our free will and consent agree to and confirm the terms and conditions of sale agreed to between us which are as under.

**NOW THEREFORE THIS AGREEMENT TO SELL
WITNESSES AS FOLLOWS:**

01. The SELLER is the sole and exclusive owner of ALL THAT piece and parcel of Land bearing Kh. No. 38/1, admeasuring about 1.79 Hectares i.e. about 17900.00 Sq. Mtrs. Land Revenue Rs. 1629.00, with Occupant Class-I Bhumiswami Rights, situated at Mauza : YERKHEDA, P. H. No. 16, Tahsil : Kamptee, District : Nagpur and the residential lay out carved thereon. The SELLER has agreed to sell the Plot No. admeasuring about Sq. Ft. more particularly described in the schedule hereunder written to the PURCHASER herein for a total consideration of RS./- (RS. ONLY) calculated @ Rs./- per Sq. Ft.

P.H. PROPOSED DEMARKETED RESIDENTIAL LAYOUT PLAN OF KH. 272
16, MOUZA WANADONGARI, TAH. HINGANA, DIST. NAGPUR.
UNDER T. D. SCHEME U/S 20/1 (a), OF ULC ACT 1976.



AREA STATEMENT OF SURPLUS LAND

PLOT NO.	AREA	AREA OF ROAD	AREA OF PUBLIC UTILITY	NO. OF PLOTS
"A" PLOTS UP TO 100.00 SQ. M.				
1 TO 16, 14 TO 20	8.00 X 15.00	87.00	---	16
TOTAL				15
"B" PLOTS OF 101.00 TO 250.00 SQ. M.				
2	(18.50 X 12.20) (2 X 15.00)	215.25	---	1
11	(10.20 X 10.80) (2 X 15.00)	208.25	---	1
13, 21, 22	10.00 X 15.00	180.00	---	3
23	(18.00 X 15.00) (2 X 15.00)	298.25	---	1
24	(15.50 X 10.00) (2 X 15.00)	188.25	---	1
25	14.00 X 12.00	178.00	---	1
TOTAL				8
"C" PLOTS ABOVE 251.00 SQ. M.				
1	(15.50 X 17.00) (2 X 25.00)	481.25	---	1
12	(17.00 X 31.00) (2 X 30.00)	888.00	---	1
TOTAL				2

AREA STATEMENT OF RETAINABLE LAND

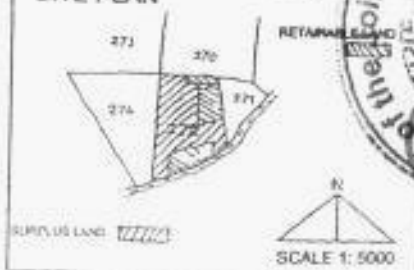
24, 27, 28	10.00 X 12.00	120.00	---	3
29	(8.25 X 10.75) (2 X 15.00)	128.00	---	1
31	(8.00 X 8.00) (2 X 15.00)	130.00	---	1
31, 32, 33	8.00 X 10.00	120.00	---	3
34	(10.00 X 10.00) (2 X 15.00)	200.00	---	1
35	(10.00 X 8.00) (2 X 15.00)	160.00	---	1
36, 37	10.00 X 10.00	200.00	---	2
38	(10.00 X 25.00) (2 X 25.00)	600.00	---	1
TOTAL				13

AREA STATEMENT

AREA UNDER KH. NO. 272	11700.00 SQ. M.
AREA UNDER RETAINABLE LAND	3000.00 SQ. M.
AREA UNDER SURPLUS LAND	8700.00 SQ. M.
AREA UNDER GOVT. SHARE	105.00 SQ. M.
AREA UNDER SCHEME	8595.00 SQ. M.
AREA UNDER OPEN SPACE	864.28 SQ. M.
AREA UNDER PUBLIC UTILITY	862.56 SQ. M.
AREA UNDER PLOTS	6962.96 SQ. M.
AREA UNDER ROADS	2905.80 SQ. M.

NOTE- PLOT NO. 34, 35 TO BE DEV. WITH CONVENIENCE SHOPPING AREA- 482.22 SQ. M.

SITE PLAN



SCALE 1: 500

Joint Sub-Register

OWNER

ARCHITECT

02. The PURCHASER has paid an amount of RS./- (RS. ONLY) to the SELLER by account payee Cheque of Rs. /- bearing No. dt. of Bank, Branch, Nagpur today at the time of execution of this Agreement to Sell, towards the part consideration for sale of the said plot at the time of execution of this Agreement. The SELLER acknowledges to have received above sum being part payment at the time of execution of this Agreement to sell from the PURCHASER. It is agreed that the PURCHASER shall make the payment of balance consideration time to time as per demand of SELLER and the Development of the said lay out and to be payable before the execution of the Sale Deed to be executed on or before That the SELLER shall procure all necessary Release Letter, documents, papers required for registration of the Sale Deed at his own costs and consequences.

03. It is agreed between the parties that, if the PURCHASER/S fails to make payment of consideration as stated here-in the interest shall be charged for the period of default but in no case any such installment shall be delayed for two months from due date then in that case the SELLER shall have all rights to cancel the allotment and this agreement and on such cancellation the SELLER shall deduct% of the total consideration agreed herein from the amount received from the PURCHASER/S and shall refund the balance if any to the PURCHASER/S forthwith and on such cancellation the SELLER shall be free to enter into agreement to sell of the said plot to any other prospective buyer as may be agreed and decided by it for which the PURCHASER/S herein shall have no right whatsoever on the said plot nor shall have any right to object any such sale and/or transfer by the SELLER to any other third parties.

04. THAT the SELLER do hereby covenant that he has good, valid and marketable title and absolute right and full authority to convey, assign and transfer the said plot by way of sale to the PURCHASER absolutely for ever.

05. THAT the SELLER assures to the PURCHASER that the property hereby agreed to be sold is the separate and self acquired property belonging to him alone and that none except him has any manner of right, title or interest whatsoever in respect of the same.

24. रस्ताचे हद्दी पासून लेआउटवर जाण्या देण्या करीता 12.00 मि. रुंदीचा रस्तांतर देण्यात येईल.
25. अभिन्यास मोजणी फी भरल्या शिवाय सक्षम प्राधिकार्याने अभिन्यास मंजूर करून द्यावा.
26. अभिन्यास मंजूरी शिवाय जागेचे विभाजन करता येणार नाही.
27. विस्तारीत गावठाणा बाबत, तहसिलदार यांनी आपले स्तरावर तपासणी करावी. तसेच पोचलेल्या बाबत खात्री करावी.
28. स्वाम प्राधिकारी ना.ज.क.धा. नागपूर यांचे कडे ना.ज.क.धा. अधिनियम 1976 चे कलम 6(2) नुसार विवरणपत्र भरणे अर्जदारास बंधनकारक आहे.
29. सर्व संबंधीत विभागांनी नमूद केलेल्या सर्व अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक आहे.

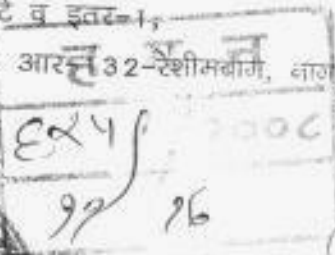
(मौजा-थानाडोंगरी, तहसिल-हिंगणा., सर्व्हे नंबर 272, आराजी 1.17 हे.आर. 11700 चौ. मी. (यापैकी 105.00 चौ.मी. जागा शासकीय मालकीची राहिल) ला निवारी बापरास अक्षीक परवाना मिळण्याबाबत.)

(मा. जिल्हाधिकारी व्दारा अनुमोदीत)

स्वा/-डॉ. संजय मुखर्जी
जिल्हाधिकारी, नागपूर

प्रत माहिती तथा आवश्यक कार्यवाहीस अर्पेधीत.

1. अप्पर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, नागरी जमीन कमाल धरणा, नागपूर.
2. उप विभागीय अधिकारी, नागपूर.
3. तहसिलदार, हिंगणा उपरोक्त आदेशाची नोंद तालुका नमुना-2 व गाव नमुना-2 मध्ये घेवून तसा अहवाल या कार्यालयास सादर करावा.
4. तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख, हिंगणा यांना उचित कार्यवाहीस अर्पेधित.
5. सहाय्यक संचालक, नगर रचना, नागपूर.
6. श्री. शेख बशीर वल्द शेख नजीम शेटे व इतर-1, राहणार-के.ऑफ श्री. पंकज वाघमाये आर.नं.32-रेशीमबाग, नागपूर
7. स्थायी निवड नस्ती.



जिल्हाधिकारी, नागपूर करीत

06. THAT the SELLER covenant with the PURCHASER that he has agreed to sell the said plot to the PURCHASER and that the same is free from any encumbrances charges or mortgage.

07. The SELLER further covenant that he has not agreed to sell the said layout plot to any one else except the PURCHASER hereinabove.

08. THAT it is agreed that the SELLER shall pay all the taxes, land revenue, Non Agricultural Assessments, Taxes, and other cesses whatever levied on the said plot till the date of handing over of the possession or up to agreed date of Sale Deed and thereafter the PURCHASER shall pay the same.

09. THAT the SELLER shall hand over the possession of the said plot to the PURCHASER at the time of execution and registration of Sale Deed on receipt of full and final agreed consideration. It is agreed that the SELLER shall develop the said lay out and provide infrastructure as per the norms of the Nagpur Improvement Trust (Metro), Nagpur.

10. That the PURCHASER has seen the plan of the Lay Out, N. A Order and all other necessary papers of the title of the SELLER and he has accepted the same as good valid and marketable. The PURCHASER agrees to abide by all the prevailing land laws.

11. THAT it is agreed that the SELLER shall execute the Sale Deed of the said plot in favour of the PURCHASER or his nominees or in favour of any one to whom the PURCHASER directs without any objections or hindrance whatsoever.

12. It is agreed that necessary expenses, charges, Stamp Duty etc., for execution of Sale Deed shall be borne and payable by the PURCHASER.

SCHEDULE OF THE PROPERTY

ALL THAT piece and parcel of Plot No. admeasuring about Sq. Ft. (dimensions as shown in the Plan) in the layout situated on ALL THAT piece and parcel of Land bearing Kh. No. 38/1, admeasuring about 1.79 Hectares i.e. about 17900.00 Sq. Mtrs. Land Revenue Rs. 1629.00, with Occupant Class-I Bhumiswami Rights, situated at Mauza : YERKHEDA, P. H. No. 16, Tahsil : Kamptee, District : Nagpur and the said plot is bounded as under:

वरील बाबी विचारात घेता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 च त्याखालील नियम 1969 या अंतर्गत तरतुदीस अधिन राहून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 (अन्वये अर्ज सादर केल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये असलेले अधिकारस अनुसरून मी जिल्हाधिकारी, नागपूर खालील अटीस अधीन राहून श्री. शेख बशीर व शेख नजीम शेदे व इतर-1, राहणार-के.ऑफ. श्री. पंकज वाघमारे, आर-132-रेशीमराज, नागपूर व मौजा-वानाडोंगरी, तहसिल-हिंगणा., सर्व्हे नं. 272, आराजी 1.17 हे.आर. 11700 चौ. (यापैकी 105.00 चौ.मी. जागा शासकीय जमीन राहिल) ला निवासी वापरास अकृषिक परवान मिळण्याबाबत खालील अटीवर देण्यास मान्य देत आहे.

1. ज्या प्रयोजनासाठी अकृषिक वापरास परवानगी दिली आहे त्या खेरीज जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगीशिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.
2. अनुग्रही यांनी निवासी वापरास सुरुवात केल्यापासून एक महिन्याचे आत तलाठी यांचे मार्फत तहसिलदार यांना वापर सुरु केल्याचा दिनांक कळविता पाहिजे.
3. अनुग्रही यांनी निवासी अकृषिक वापरास परवानगी मिळाल्याचे दिनांका पासून दर साकट प्रचलीत 0.02 न.पै.प्रति चौ.मि. दराने आकारणी दरात वेळेवेळी अंमलात येणारा अकृषिक दर पूर्वलक्षी पध्दतीने जरी हमी कालावधी संपुष्टात आला नसला तरी लागू झाल्यास तो भरण्यास बंधनकारक राहिल.
4. वरील अट क्रमांक 3 मध्ये नमूद केलेल्या अकृषिक आकारणीचा दर हा अंतरीक शासनाच्या मंजूरीप्रमाणे पूर्वलक्षी पध्दतीने बदलण्यास पात्र राहिल. या व्यतिरिक्त स्थानिक उपकर भरणेही बंधनकारक आहे.
5. या आदेशातील कोणत्याही अटीचा भंग झाल्याचे निदर्शनास आल्यास जिल्हाधिकारी, नागपूर दंडनिय कारवाई करू शकतील. व अशा प्रकारे केलेला दंड हा जमीन महसुलाची थकबाकी समजून वसूल करण्यांत येईल.
6. अनुग्रही यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (जमीनीच्या वापरास बदल व अकृषिक आकारणी) नियम 1969 नुसार वर नमूद केलेल्या आदेशातील अटी/शर्ती मान्य असल्याबद्दल विहित नमुन्यात बंधपत्र लिहून दिले पाहिजे.
7. अकृषिक परवानगीच्या अनुषंगाने अभिन्यास मंजूर झालेल्या दिनांकापासून एक वर्षांत जमीनीचा अकृषिक वापर सुरु न केल्यास अकृषिक परवानगी रद्द होईल.
8. विध्यांकित जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशे सक्षम प्राधिकरणाकडून, तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालया मार्फत नगर रचना विभागाकडून मंजूर करून घ्यावे.
9. सुद्धर अभिन्यासाची तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख, यांचेकडून जागेवर आखणी करून घ्यावी. अभिन्यासाप्रमाणे आखणी करीत असतांना सभोवतातील मंजूर अभिन्यासातील विध्यांमधील योग्यरितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. विषयांकित जमीनीसाठीच्या प्रस्तावित



ON THE NORTH :
ON THE EAST :
ON THE WEST :
ON THE SOUTH :

IN WITNESS WHEREOF, We the parties said above have placed our signatures on this Agreement to Sell on the day first here-in-above at Nagpur in presence of witnesses.

WITNESSES :

01.

SHRI AVINASH D. KOLTE
SELLER

02.

PURCHASER

on

/s
:
a
s
e
t

(अधिकार अभिलेखा पत्रक)

वर्ष	जमिन कसणाच्याचे नांव	रित	हंगाम	पिकासाठी क्षेत्राचा तपशिल						सामान्य नटलेली जमिन		शेरा				
				मिश्रपिका खालिल क्षेत्र			नियंत्रित पिकाखालिल क्षेत्र			जमिन						
				विधानाचा संकेत	जल सिंचित	अजल सिंचित	परंपरिक व प्राथमिक खतीखाल क्षेत्र	जल सिंचित	अजल सिंचित	जल सिंचित	अजल सिंचित		जल	शेरा		
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७

हे आर.हे.आर. हे आर.हे.आर. हे आर.हे.आर. हे आर.हे.आर.

६/११/२००८

६/११/२००८

११/११/२००८