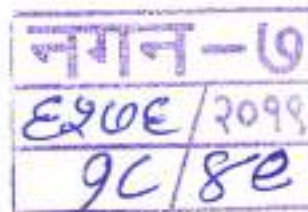


27. It is the express intention of the parties that by executing this Agreement the OWNER are not transferring the Ownership of the said property to the DEVELOPER. This Agreement does not create any partnership or joint venture between the parties hereto. It is hereby agreed and declared that each of the parties to this Agreement has undertaken obligations and has rights specified hereinabove on their own account and as principal to principal and not on behalf of or on account of or as agent of any of them or of anyone else. Each party shall bear and pay its own income tax in respect of the compensation/realisations received by each one under this Agreement.

28. Neither party shall be entitled to assign the benefit of this Agreement without express prior consent in writing of the other party.

29. The OWNER and the DEVELOPER will indemnify and keep the other indemnified from and against any liability on account of income tax, purchase consideration for the said property, development/ construction cost etc.

30. The Developer shall if required by the OWNER execute necessary documents in favour of the OWNER to convey the right title and interest in the 35% proposed constructed Apartments together with rights in common areas and amenities. Any stamp duty, registration and incidental charges on such documents shall be paid by the OWNER/DEVELOPER. The stamp duty on the Agreements, Deed of Assignment / Conveyance / Deed of Apartment in respect of the balance constructed area and common areas and amenities in the said newly constructed multi-storied buildings shall be borne and paid by the intending purchaser/s of units or the co-operative housing society, company or the condominium or such other association as the case may be and the necessary provision shall be made in that behalf in each Agreement for Sale of the premises in the new building to the end and intent that the OWNER shall not be required to pay any stamp duty for such balance area.



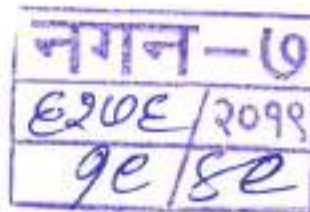
31. The parties hereto acknowledge, declare and confirm that this Agreement represents the entire Agreement between them regarding the subject matter hereof and any alterations, additions, modifications or deletions hereto shall not be valid and binding unless the same are reduced to writing and signed by or on behalf of both the parties.

32. Any notice to be addressed under this Agreement shall be addressed to the OWNER and the DEVELOPER at the respective addresses as mentioned. Such notice shall be in writing and shall be delivered either by hand delivery or registered post and shall be deemed to be delivered in case of service by hand delivery on the date on which the same has been delivered and acknowledged by the party on whom it is served and in the case of registered A.D. shall be deemed to be delivered within 5 days of the date of posting the same.

33. That the land hereby agreed to be developed shall be taken to be correctly described in the Schedule hereunder written and if any mis-statement, error or omissions shall be discovered, the same shall not annul this Agreement nor shall any compensation be allowed in respect thereof but the same such mis-statement, error or omission will always be subject to correction by the Parties hereto.

34. In case any dispute arises between the OWNER and the DEVELOPER with regard to any matter connected with the development activities or incidental thereto or with regard to taking of accounts during the continuation of the development work or with regard to interpretations of terms and conditions of the Development Agreement or understanding between the parties or any matter connected therewith or incidental thereto then the same shall be referred to the Sole Arbitrator to be appointed by the mutual consent of both the parties and the decisions of the Arbitrator so appointed shall be final and binding on both the parties.

35. That all expenses on account of preparation of this Agreement including the cost of Stamp Duty and Registration Fees as per Article 5 (g-a) of Schedule 1 of The Bombay Stamp Act, 1958 have been borne and paid by the DEVELOPER.



SCHEDULE I OF THE PROPERTY

LARGER PROPERTY

ALL THAT piece and parcel of land bearing Kh. Survey No. 155/1, admeasuring about 5161.86 Sq. Mtrs., Land Revenue Rs. 516.00, with Occupant Class 1 Bhumiswami Rights, situated at Mauza : PIPLA, P. H. No. 38, Tahsil : Nagpur (Rural) and District : Nagpur and bounded as under :

ON THE NORTH : BESA - PIPLA ROAD
ON THE EAST : 12.00 MTRS. WIDE ROAD
ON THE WEST : KH. NO. 155/3
ON THE SOUTH : KH. NO. 156, 148, 149

SCHEDULE II OF THE PROPERTY

LIST OF THE CONSRUCTED PREMISES RETAINED BY THE OWNER (35%)

Floor	Building / Tower No.	Apartment Nos.	Built Up area in Sq. Mtrs.
Second Floor	A	201,202,203,204	35% of out of total Built up area i.e. 8024.918 Sq. Mtrs. + FSI of D.P. Road 552.232 Sq. Mtrs. + FSI of amenity area 1701.032 Sq. Mtrs. = 10278.182 Sq. Mtrs. i.e. 35% = 3597.3637 Sq. Mtrs.
Fourth Floor	A	401,402,403,404	
Fifth Floor	A	501,502,503,504	
Seventh Floor	A	701,702,703,704	
First Floor	B	101,102,103,104	35% of out of total Built up area i.e. 8024.918 Sq. Mtrs. + FSI of D.P. Road 552.232 Sq. Mtrs. + FSI of amenity area 1701.032 Sq. Mtrs. = 10278.182 Sq. Mtrs. i.e. 35% = 3597.3637 Sq. Mtrs.
Third Floor	B	301,302,303,304	
Fifth Floor	B	501,502,503,504	
Seventh Floor	B	701,702,703,704	
Eleventh Floor	B	1102	35% of out of total Built up area i.e. 8024.918 Sq. Mtrs. + FSI of D.P. Road 552.232 Sq. Mtrs. + FSI of amenity area 1701.032 Sq. Mtrs. = 10278.182 Sq. Mtrs. i.e. 35% = 3597.3637 Sq. Mtrs.
Second Floor	C	201,202,203,204	
Third Floor	C	301,302,303,304	
Eleventh Floor	C	1101,1102,1103,1104	
Ground Floor	D Commercial	3,4,5,6	35% of out of total Built up area i.e. 8024.918 Sq. Mtrs. + FSI of D.P. Road 552.232 Sq. Mtrs. + FSI of amenity area 1701.032 Sq. Mtrs. = 10278.182 Sq. Mtrs. i.e. 35% = 3597.3637 Sq. Mtrs.
First Floor	D Commercial	2	
Second Floor	D Commercial	1,2,3,4,201,202	
Total Area			3597.3637

नगन-७
E20E/2099
20/80



SCHEDULE III OF THE PROPERTY

LIST OF THE CONSTRUCTED PREMISES RETAINED BY THE DEVELOPER (65%)

Apartment No.	Building / Tower No.	Carpet Area In Sq. Mtrs.	Built Up Allotted Area in Sq. Ft.
Remaining area excluding the area allotted to OWNER as per Schedule - II i.e. built up area of (10278.182 Sq. Mtrs. minus 3597.3637 Sq. Mtrs.) = 6680.8183 Sq. Mtrs.			

IN WITNESS WHEREOF, THIS AGREEMENT is signed and executed by the OWNER and the DEVELOPER on the day first here-in-above written in presence of attesting witnesses.



[Signature]

SIGNED AND DELIVERED
By the withinnamed **OWNER**
SHRI KISHOR HANSRAJ JHAM
In the presence of *Sandeep M. Khedkar*



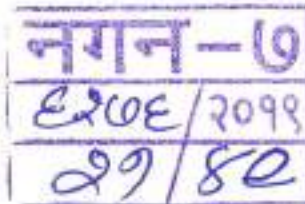
[Signature]

SIGNED AND DELIVERED
By the withinnamed **DEVELOPER**
M/S ATHARVA INFRASTRURE
through its Partners
SHRI CHANDRAKANT B. SURAMWAR



[Signature]

SHRI MANOJ B. SURAMWAR



[Signature]

SHRI RAJU B. CHANNAWAR



[Signature]

SHRI NARENDRA S. MALLELWAR



[Signature]

SHRI RAHUL B. MALLELWAR



[Signature]

SHRI GOPAL M. WAGHMARE

In the presence of *Sushant S. Kamble*



[Signature]



नगन-७
६२०६/२०१९
२९/८६





CHALLAN
MTR Form Number-6



GRN	MH003577997201920E	BARCODE	[Barcode]		Date	03/07/2019-12:33:38		Form ID	
Department					Inspector General Of Registration				
Payment of Stamp Duty in Adjudication Case					Payer Details				
Type of Payment					Stamp Duty in Adjudication Case				
Office Name					NPJ1_JT DISTRICT REGI NAGPUR URBAN				
Location					NAGPUR				
Year					2019-2020 One Time				
Account Head Details					Amount in Rs.				
0030051701 Stamp Duty					3558750.00				
Flat/Block No.									
Premises/Building									
Road/Street									
Area/Locality									
Town/City/District									
PIN									
Remarks (If Any)									
PAN2=AALPJ5623R~SecondPartyName=SHRI KISHORE HANSRAJ									
JHAM-AdjudicationCaseNo.=107/2019									
Amount in					Thirty Five Lakh Fifty Eight Thousand Seven Hundre				
Words					d Fifty Rupees Only				
Total					35,58,750.00				
Payment Details					STATE BANK OF INDIA				
Cheque-DD Details					FOR USE IN RECEIVING BANK				
Bank CIN					Ref. No.				
00040572019070317587					CKJ8802438				
Bank Date					RBI Date				
03/07/2019-12:34:12					Not Verified with RBI				
Bank-Branch					STATE BANK OF INDIA				
Scroll No. , Date					185 , 04/07/2019				

NOTE:- This challan is valid for reason mentioned in Type of payment only. Not valid for other reasons or unregistered document
सदर चालान "टाइम ऑफ पेमेंट" मध्ये नमूद कारणासाठीच लागू आहे. इतर कारणासाठी किंवा नोंदणी न झालेल्या कागदांसाठी लागू नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	Userld	Defacement Amount
1		0001907541201920	04/07/2019-15:18:35	IGR377	3558750.00
Total Defacement Amount					35,58,750.00

[Signature]

Joint District Registrar Class-I
Nagpur City

नगन-७	
६२७६	२०१९
२४	४६





सह जिल्हा निबंधक, वर्ग-१ (उच्च श्रेणी) तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर शहर यांचे कार्यालय,
नविन प्रशासकीय इमारत क्र.२, ए-विंग, तिसरा माळ, सिव्हील लाईन्स, नागपूर-०१

दुरध्वनी क्रमांक ०७१२-२५३८७८०

e-mail ID- jdr.nagpurcity@igmaharashtra.gov.in.

जा.क्र.का.७/अभि.प्र.क्र.१०७/१९/२०१९ १२३७

दि.२८/०६/२०१९.

अभिनिर्णय प्रकरण क्र. १०७/२०१९

अभिनिर्णय

विषय:- महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ३१ खाली अभिनिर्णित करणेबाबत.

संदर्भ :- आपला दिनांक १२/०६/२०१९ रोजीचा अभिनिर्णय मिळण्याबाबतचा अर्ज.

आपण विषयांकीत अर्जासोबत दाखल दस्ताचे प्रारूप / निष्पादित न केलेला दस्त, त्यासोबत दाखल केलेले पुरक कागदपत्रे व आपले म्हणणे याचे आधारे या प्रकरणात खालील प्रमाणे अभिनिर्णय कळविण्यात येत आहे.

अभिनिर्णय :-

अभिनिर्णयाकरिता या कार्यालयाकडे दाखल केलेले कागदपत्रे, पुरावे व दस्ताचा प्रारूप / निष्पादित केलेला मुळ दस्त हा महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुसूची-१ चे अनुच्छेद-५(ग-अ) यात मोडतो.

सदरच्या संलेखातील मालमत्ता ही मौजा- पिपळा, तह. नागपूर ग्रामीण, जि. नागपूर, खसरा नं.१५५/१, प.ह.नं.३८, खुली जागा एकुण क्षेत्रफळ ५१६१.८६ चौ.मी. इतके आहे.

सदर प्रकरणी दाखल दस्त हा विकसन करारनाम्याचा आहे. त्यातील मिळकतीचे योग्य मूल्यांकन करून मिळणेबाबत अर्जदार यांनी विनंती केलेली आहे.

सदर संलेखान्वये लिहण देणार हे लिहण घेणार यांना त्यांचे मालकीच्या उक्त जागेचा विकास करण्याचे अधिकार देत असून, सदरचा दस्त हा बांधकाम विभागाच्या असून दस्तामध्ये जमीन मालक व विकसनकर्ता यांचा अनुक्रमे ३५% व ६५% हिस्सा नमूद आहे. त्यामुळे सदर प्रकरणी या कार्यालयाने वार्षिक मूल्य दर तक्ता सन २०१७-१८/२०१८-१९/२०१९-२० मधील अंमलबजावणी सूचना क्र.३२ चे प्रमाणे मूल्यांकन केलेले असून, त्याप्रमाणे जमीन मालक यांना मिळणाऱ्या बांधकामाच्या ३५% प्रमाणे एकुण बांधकाम क्षेत्र ३५९७.३६३७ चौ.मी. हिस्स्याचे मूल्य रु.७,११,७५,०००/- इतके व विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या बांधकामाच्या ६५% प्रमाणे एकुण बांधकाम क्षेत्र ६६८०.८१८३ चौ.मी. हिस्स्याचे मूल्य रु.६,६१,४०,१०१/- इतके निश्चित केलेले आहे. सदर प्रकरणी जमीन मालक यांना मिळणाऱ्या हिस्स्याचे मूल्य विकसनकर्त्याला मिळणाऱ्या हिस्स्यापेक्षा अधिक असल्याने, सदरची रक्कम रु.७,११,७५,०००/- ही दस्ताचे मूल्य म्हणून निश्चित केलेली आहे.

त्यानुसार सदरचा संलेखामध्ये मोबदला रक्कम रुपये निरंक इतका असल्याचे दिभून येते. म्हणून महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम २(na) अन्वये उक्त मिळकतीचे बाजारमूल्य रु.७,११,७५,०००/- इतके निश्चित करण्यात येत आहे.

नगन-७
६२०६/२०१९
२५/८२



थरील प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे निश्चित केलेले बाजारमूल्य रुपये ७,११,७५,०००/- एवढ्या मुल्यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ अनुच्छेद-५(ग-अ) [वाचा-२५(ब)(१)] मध्ये मोहत असल्याने त्यास ५% प्रमाणे रुपये ३५,५८,७५०/- चा मुद्रांक शुल्क देय आहे. मूळ संलेखास रु.निरंक चे मुद्रांक शुल्क दिलेला असल्याने आता अभिनिर्णयाकरिता दाखल विकसन करारनाम्याच्या संलेखास रु.३५,५८,७५०/- चा मुद्रांक शुल्क देय ठरतो. सबब, अभिनिर्णय देण्यात येत आहे.

१) हा निर्णय महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम-१९५८ चे कलम-५३ (अ) खालील तरतुदीचे अधिन राहून देण्यात येत आहे.

२) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम २८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क/मुल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रक्कमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल सर्थ तथ्य व परिस्थिती याबाबी संलेखात पूर्ण पूर्ण व खरेपणाने नमूद केलेल्या आहेत असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्राद्वारे खात्री करून दिली आहे. कलम २८ चे तरतुद संबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास कलम ६२ अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणेचे अधिन राहून आदेश देण्यात येत आहे.

३) कलम २८ चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निर्देशनास आल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ४६ व महाराष्ट्र जमिन महसूल-संहिता १९६६ अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसूल करणेचे अधिन राहून आदेश देण्यात येत आहे.

४) उपरोक्त आदेश मान्य नसल्यास आदेश मिळाल्याचे दिनांकापासून ६० दिवसांमध्ये रक्कम रु.३००/- भरून मा. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, नागपूर विभाग, नागपूर यांचेकडे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ३२(ब) अन्वये अपिल दाखल करता येईल.




मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
नागपूर शहर.

प्रति.

✓ अथर्व इन्फ्रास्ट्रक्चर्स,
पत्ता-६ शुभम टॉवर अजनी चौक,
आर.पी.टि.एस रोड, नागपूर.

