IN WITNESS WHEREOF the OWNERS and the DEVELOPER hereinabovenamed have hereto set their respective hands and signed this DEED OF AGREEMENT OF DEVELOPMENT AND SALE at NAGPUR in presence of the attesting witnesses signing as such on the day first above written.

Drafted By Adv. A.S. Lulay

WITNESSES :





(1) _____



1) _____

(JAGDISH YESHWANT GHANEKAR)







(2) _____

2) _____

(MRS. SANJIVANI JAGDISH GHANEKAR)



3) _____

(DR. (MRS.) KOUMUDI MUKUND ASHTAPUTRE)

OWNERS





FOR M/S. KEDAR DEVELOPERS

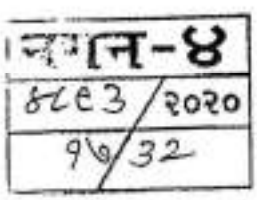


(NITIN MADHUKAR KEDAR)

Sole Proprietor

DEVELOPER







CHALLAN

MTR Form Number-6

GRN	MH004879817202021E	BARCODE	Date	28/09/2020-14:59:27	Form ID

Department	Inspector General Of Registration	Payer Details	
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Duty on doc Voluntarily brought for Adjud IGR RoM	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	NPJ1_JT DISTRICT REGI NAGPUR URBAN	Full Name	MS KEDAR DEVELOPERS THROUGH ITS PROPRIETOR NITIN MADHUKAR KEDAR
Location	NAGPUR		
Year	2020-2021 One Time	Flat/Block No.	
		Premises/Building	
Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	
0030051701 Amount of Tax	2330175.00	Area/Locality	
		Town/City/District	
		PIN	
		Remarks (If Any)	
		ADJU NO 52/2020	
Total	23,30,175.00	Amount In Words	Twenty Three Lakh Thirty Thousand One Hundred Seventy Five Rupees Only

DEFACED ₹ 2330175.00 DEFACED

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	FOR USE IN RECEIVING BANK			
	Cheque-DD Details	Bank CIN	Ref. No.	00040572020092814472	CKNS495108
Issue/DD No.		Bank Date	RBI Date	28/09/2020-03:05:08	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Scroll No. , Date		273 , 29/09/2020	

Department ID : Mobile No. : 0000000000

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.

सदर चलन केवळ दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तासाठी लागू आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तासाठी सदर चलन लागू नाही.

दस्त क्र-४
४८८३/२०२०
९९/32

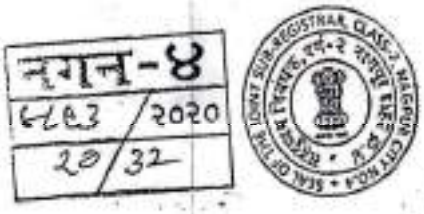
JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-I NAGPUR

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	User	Defacement Amount
1		0002201134202021	29/09/2020-11:30:16	IGR377	2330175.00
			Total Defacement Amount		23,30,175.00

Print Date 29-09-2020 11:30:32


Jt. Dist. Registrar CL-I &
NAGP


नगन-४
५८३ / २०२०
२० / ३२

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

दूरध्वनी क्रमांक ०७१२-२५३८७८० e-mail ID- jdr.nagpurcity@ignmaharashtra.gov.in.

जा.क्र.का.७/अभि.प्र.क्र.५२/२०/२०२०/१६६१

दि. २६/१०/२०२०.

अभिनिर्णय प्रकरण क्र. ५२/२०२०

अभिनिर्णय

****

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

संदर्भ :- आपला दिनांक २०/०८/२०२० रोजीचा अभिनिर्णय मिळण्याबाबतचा अर्ज.

आपण विषयांकीत अर्जासोबत दाखल दस्ताचे प्रारुप / 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 प्रारुप /निष्पादित केलेला मुळ दस्त हा महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुसूची-१ चे अनुच्छेद-५(ग-अ) यात मोडतो.

सदरच्या संलेखातील मालमत्ता ही मौजा-अजनी, तह. नागपूर शहर, जि. नागपूर, सिटी सर्वे नं.३६१, शिट नं.३४, खसरा नं.४/१, ४/२, ७/२, २५ व २६/१-२-३-४, वार्ड नं.७५, मनपा घर क्र.३०१, प्र.इ.नं.९ येथील दि सर्वटिफिक को-ऑप. हाऊसिंग सोसायटी मधील सेक्टर-Q येथील प्लॉट नं.१ चे क्षेत्र.७३३.९१ चौ.मी. (७९०० चौ.फु.) इतके आहे.

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

सदर संलेखान्वये लिहुण देणार हे लिहुण घेणार यांना त्यांचे मालकीच्या उक्त जागेचा विकास करण्याचे अधिकार देत असुन, त्यामोबदल्यात विकासक हे जागा मालक यांना रोख स्वरुपात रु.१,६०,००,०००/-, उक्त मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीच्या पहिल्या व दुसऱ्या माळ्यावर एकुण ६ सदनिका , ६ चारचाकी पार्कींग युनिट , ४२० चौ.फु क्षेत्राची अतिरिक्त जागा, एकरक्कमी देखभाल खर्च (मेन्टेनन्स) रु.१२,००,०००/- व रु.२०,०००/- प्रती माह २४ महिन्याचे भाडे अदा करणार आहे. मोबदल्याची परिगणना खालील तक्त्यात नमूद केल्याप्रमाणे करण्यात येत आहे-

अ.क्र.	विकासक यांचेकडुन जागा मालक यांना देणात येत असलेल्या मोबदल्याचे स्वरुप	दस्तात नमूद किंमत	जमीन मालकास मिळणाऱ्या हिस्स्याचे मोबदला मूल्य
१	२	३	४
१.	रोख स्वरुपात	रु.१,६०,००,०००/-	रु.१,६०,००,०००/-
२	६ सदनिकांचे मूल्य	रु.१,३१,००,०००/-	रु.१,३४,६९,७२०/-
३.	६ पार्कींग युनिटचे मूल्य	-	रु.४,५३,७५०/-

-२-

D:\sunil\doc\Adj & EVN\Adj\Development Agreement.doc

दस्त क्रमांक-४
४८८३/२०२०
२१/३२

४.	अतिरिक्त ४२० चौ.फु. जागेचे मुल्य	-	रु.१९,८१,७०८/-
५.	एकत्रकमी देखभाल खर्च	-	रु.१२,००,०००/-
६.	माडे रक्कम (२०,००० प्रतिमाह प्रमाणे २४ महिन्याकरिता)	-	रु.४,८०,०००/-
	एकुण		रु.३,३५,८५,१७८/-

म्हणून संलेखातील एकुण मोबदला रक्कम रुपये ३,३५,८५,१७८/- समजा रु.३,३५,८५,५००/- इतका असल्याचे दिसून येते.

या कार्यालयाने सन-२०१७-१८/२०१८-१९/२०१९-२०/२०२०-२१ चे बाजारमुल्य दर तक्त्यातील दर / अंमलबजावणी सूचना गृहीत धरुन उक्त मिळकतीचे मूल्य रुपये ४,६६,०३,२८५/- समजा रु.४,६६,०३,५००/- इतके निश्चित केलेले आहे. म्हणून महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम २(ग्रa) अन्वये उक्त मिळकतीचे बाजारमुल्य रु.४,६६,०३,५००/- इतके निश्चित करण्यात येत आहे.

वरील प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे निश्चित केलेले बाजारमूल्य रु.४,६६,०३,५००/- एवढया मुल्यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ अनुच्छेद-५(ग-अ) [वाचा-२५(ब)(१)] मध्ये नोंदत असल्याने त्यास ५% प्रमाणे रुपये २३,३०,१७५/- या मुद्रांक शुल्क देय आहे. मूळ संलेखास रु.निरंक चे मुद्रांक शुल्क दिलेला असल्याने आता अभिनिर्णयाकरिता दाखल विकसन करारनाम्याच्या संलेखास रु.२३,३०,१७५/- या मुद्रांक शुल्क देय ठरतो.

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 सर्व तथ्य व परिस्थिती याबाबी संलेखात पुर्ण पुणे व खरेपणाने नमूद केलेल्या आहेत असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्राद्वारे खात्री करुन 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 वसुल करणेचे अधिन राहून आदेश देण्यात येत आहे.

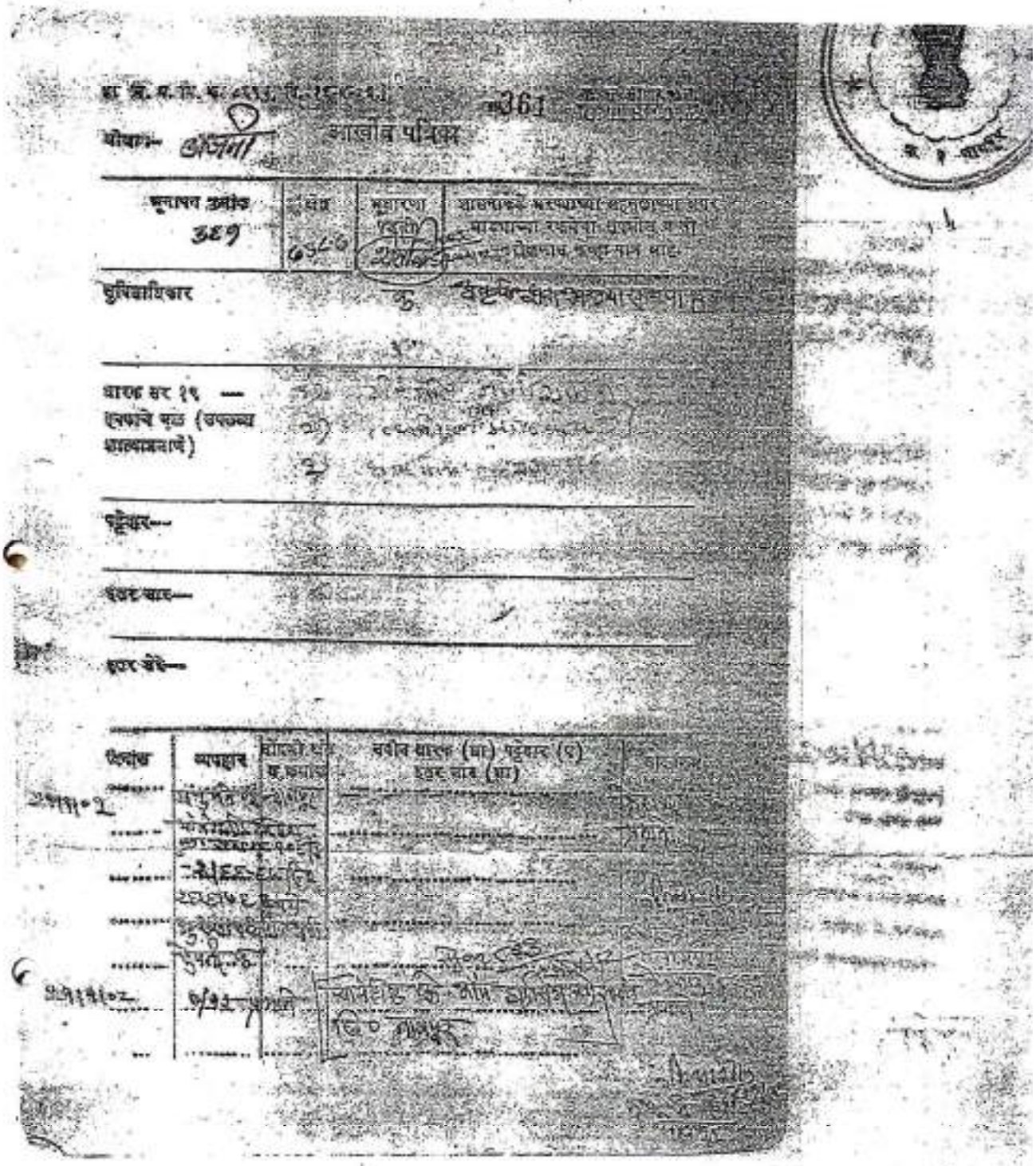
४) उपरोक्त आदेश मान्य नसल्यास आदेश मिळाल्याचे दिनांकापासून ६० दिवसांमध्ये रक्कम रु.३००/- भरुन मा. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, नागपूर विभाग, नागपूर यांचेकडे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम ३२(ब) अन्वये अपील दाखल करता येईल.

नगन-४
४८९३/२०२०
22/32

मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
नागपूर शहर.

प्रति,

मेसर्स केदार डेव्हलपर्स तर्फे
श्री. नितिन मधुकर केदार,
पत्ता- अपार्टमेंट नं.५०५, गोकुल पार्क नं.३, मनिष नगर, नागपूर



बरुजा- अंजनी

आखीव पत्रिका

भूमापन क्रमांक	पोटहिस्सा	क्षेत्रफळ	आकारणी किंवा रुपांतरित कर	इतर अधिकारांत
329		0.24.0		

भूधिकाराचा प्रकार

धारक सन १९ — पर्यंत पडत (उपलब्ध असल्यास तपशील)

पट्टेदार—

पट्टा सन—

इतर बोजे—

दिनांक	व्यवहार	फेरफार क्रमांक व तपशील	धारक (अ) पट्टेदार (ब) इतर हक्क (क)	शेरा
2011.12				
2011.12				

दस्त क्रमांक

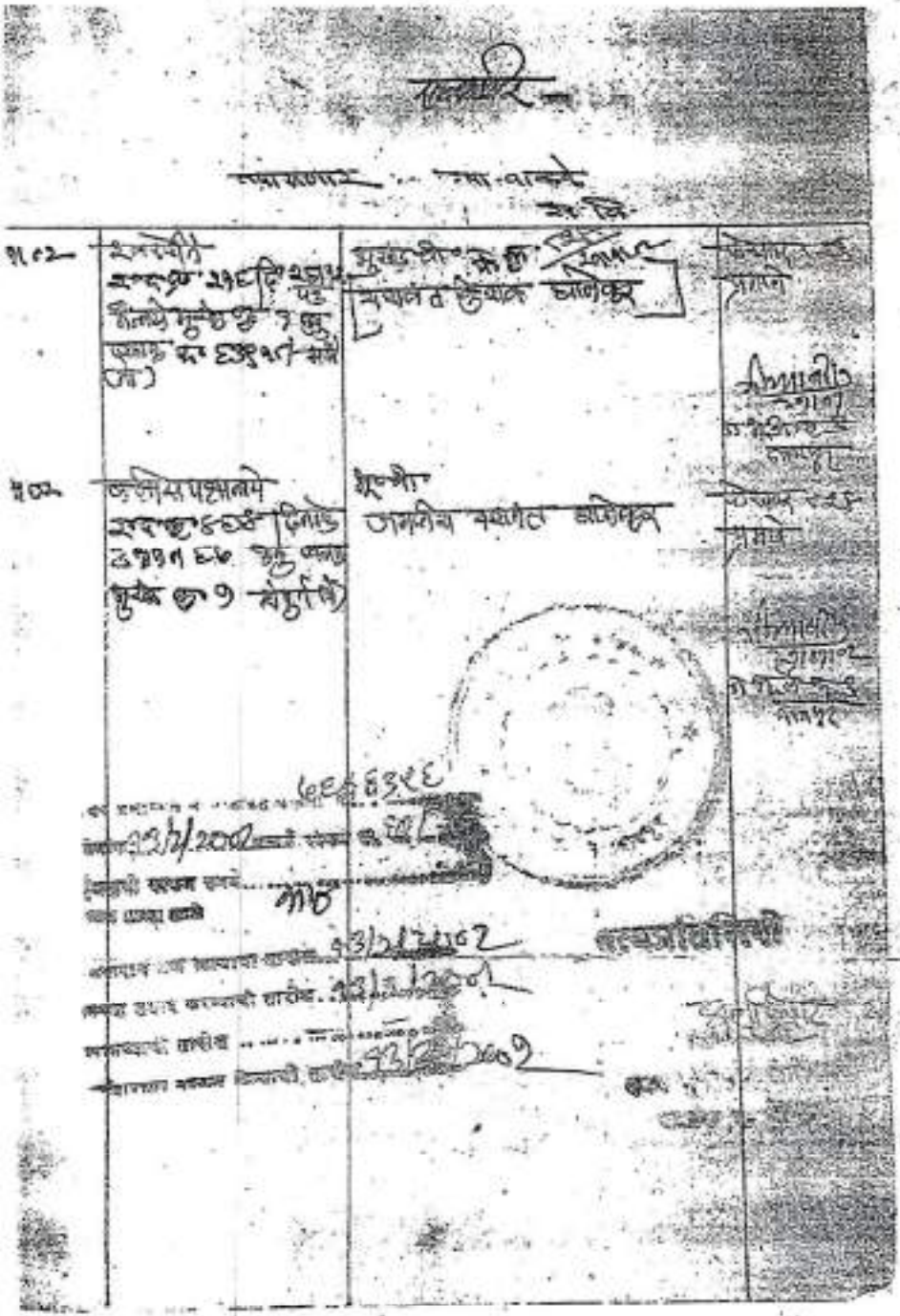
सह दुय्यम निबंधक

सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ मावळ

सह-४

८८३ / २०२०

23 / 32



नगन-४
४८८३/२०२०
२४/३२