273/2648
Monday,May 02 ,2022
5:54 PM

पावती

Original/Duplicate
नोंदणी क्रं. :39म
Regn.:39M

पावती क्रं.: 3347 दिनांक: 02/05/2022

गावाचे नाव: वागदरा त.सा.क्र. 46
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: हगन-2648-2022
दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा
सादर करणाऱ्याचे नाव: मे. श्री आश्रय प्रॉपर्टीज तर्फे प्रोप्रायटर श्री विठ्ठल रामचंद्र बाजीराव

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 920.00
पृष्ठांची संख्या: 46	
एकूण:	रु. 30920.00

DELIVERED

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे
6:12 PM ह्या वेळेस मिळेल.

सह दुय्यम निबंधक, वर्ग-२
हिंगणा
HGN

बाजार मुल्य: रु.20682500 /-
मोबदला रु.10000000/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 1034230/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.920/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0205202204775 दिनांक: 02/05/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:
2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH014708591202122E दिनांक: 02/05/2022
बँकेचे नाव व पत्ता:

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH014708591202122E	BARCODE		Date	16/03/2022-10:52:55	Form ID	25.2

Department	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
Type of Payment	Stamp Duty Registration Fee	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	
Office Name	HGN_HINGNA SUB REGISTRAR	Full Name	Shree Aashray Properties
Location	NAGPUR		
Year	2021-2022 One Time	Flat/Block No.	Plot Nos 82-87
		Premises/Building	

Account Head Details	Amount In Rs.
0030046401 Stamp Duty	100.00
0030063301 Registration Fee	30000.00
Total	30,100.00

Road/Street	Mouza-Wagdara						
Area/Locality	Hingna						
Town/City/District							
PIN		4	4	1	1	1	0

Remarks (If Any)

SecondPartyName=Rampratap Shahu~

Amount In Words	Thirty Thousand One Hundred Rupees Only

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	00040572022031604749	IK0BOWIEY4
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	16/03/2022-10:24:54	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Department ID :

Mobile No. : 9823630809

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 दस्तांसाठी सदर चलन लागू नाही.

हगन
२६६ | २०२२
९ | Fee

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, HINGNA

Print Date 16-03-2022 10:54:01

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH014159460202122E	BARCODE	Date	07/03/2022-13:13:42	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	NPJ2_JT DISTRICT REGI NAGPUR RURAL	**Full Name**	Shree Aashray Properties
Location	NAGPUR		
Year	2021-2022 One Time	**Flat/Block No.**	
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	
0030051701 Amount of Tax	1034130.00	**Road/Street**	
		Area/Locality	
		Town/City/District	
		PIN	
		Remarks (If Any)	
		Adj Case No. 234/2022	
Total	10,34,130.00	**Amount In Words**	Ten Lakh Thirty Four Thousand One Hundred Thirty R upees Only

DEFACED ₹1034130.00 DEFACED

Payment Details	STATE BANK OF INDIA	**FOR USE IN RECEIVING BANK**			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	00040572022030708828	IK0BOKRFK1
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	07/03/2022-13:24:14	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch		STATE BANK OF INDIA	
Name of Branch		Scroll No. , Date		Not Verified with Scroll	

Department ID :
Mobile No. : 9823630809

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 दस्तांसाठी लागु आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागु नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0006879752202122	08/03/2022-11:56:01	IGR378	1034130.00
			Total Defacement Amount		10,34,130.00

हगन
२६६८ | २०२२
२ | ६६८

Print Date 08-03-2022 11:56:06

Received Adjudication fee
Rs.100/-(One Hundred Only)
Receipt No. MH009226151202021E
Dt25/ 11/2021

Collector of Stamps
Nagpur (Rural)

SEAL

M.V.C. No. 20682500/-
No. ADJ/4800932/ 193/ 2021
Office of The Collector of Stamps
Nagpur (Rural)
Date.: 30/ 11/2021
Received from Shri. Shree Aashray Properties
Stamp Duty of Rs. 1034130/-
(Rs. Ten lakh Thirty four Thousand one hundred Thirty.
vide e-Challan, GRN-MH00415946020212E
Dt. : 07/ 03/2022

Certified Under Section 32 of the Maharashtra Stamp Act 1958, that the full stamp duty of Rs. 1034130/-
(Rs. Ten Lakh Thirty Four Thousand one hundred Thirty)
with which the instrument is Chargeable has been paid under Article 5(g-a)

This Certificate is subject to provision of Sec. 53 A of Maharashtra Stamp Act 1958.

Dt.: 8/ 03/2022

Collector of Stamps
Nagpur (Rural)

हे प्रमाणपत्र महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये अस्तित्वात असलेल्या कलमान्वये निर्गमित केलेले आहे. परंतु, उक्त दस्त नोंदणी करीता, नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर दाखल झाल्यास, नोंदणी अधिनियम १९०८ च्या अधिनियमातील तरतुदीनुसार नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणीची कार्यवाही करतील.

AGREEMENT OF DEVELOPMENT

FOR RS. 1,00,00,000/- ONLY

(RUPEES ONE CRORE ONLY)

MARKET VALUE RS. 2,06,82,500 /- ONLY

THIS AGREEMENT OF DEVELOPMENT is made on this 28th Day of ~~NOVEMBER~~ MARCH, 2021 BETWEEN (1) **SHRI. RAMPRATAP S/o SUKHRAJ SHAHU, (PAN – ABMPS1459G)** Aged 48 Years, Occupation – Business, Resident of Plot No. 91A, Vrindavan Nagar, Nagpur, Tahsil and District – NAGPUR; AND **(2) SHRI. SANDESH S/o NARAYAN BURBURE, (PAN – ARWPB7520R)** Aged 49 Years, Occupation – Business, Resident of Plot No. 96, Adhyapak Layout, Hingna Road, Nagpur-440016, Tahsil and District – NAGPUR, hereinafter both jointly called the OWNERS, which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof always mean and include the said OWNERS, as well as, their respective heirs, legal representatives, executors, administrators, successors and assigns of the ONE PART.

AND

Contd. . .

हगन
२६४८ | २०२२
२ | ६६

M/S. SHREE AASHRAY PROPERTIES, A proprietary Concern having its Office at Plot No. 40, Bajaj Nagar, Nagpur and acting through its Sole Proprietor **SHRI. VITTHAL S/o RAMCHANRA BAJIRAO, (PAN-AFUPB9196D)** Aged 49 Years, Occupation – Business, Resident of 40, Bajaj Nagar, Nagpur, Tahsil and District – NAGPUR, hereinafter called the **DEVELOPER**, which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof always mean and include the said PROPRIETY CONSERN and its PROPRIETOR, as well as, his heirs, legal representatives, executors, administrators, successors and assigns of the **OTHER PART**.

WHEREAS ALL THAT Agricultural Land bearing Kh. No. 18/1 of Mouza – WAGDARA having an area of 4.88 Hectors, Rental Rs. 15.25/-, situate at Wagdara, P.S.K. 46 in Tahsil Hingna and District –NAGPUR, Originally belonged to Smt. Rahibai W/o Vasantrao Dhakulkar, being her separate property; AND

WHEREAS the said Smt. Rahibai W/o Vasantrao Dhakulkar lateron transferred the Southern Half portion comprising 2.44 Hector land out of the said land by way of Sale to 1) Smt. Krishna Gautam Gajbhiye, 2) Shri. Prashant S/o Kamaldas Gajbhiye and 3) Shri. Siddharth S/o Gholuji Gajbhiye by a Sale Deed Dated 12-02-2007, WHICH IS DULY Registered in the Office of the Sub-Registrar, Hingna in Book No. 1 at Sr. No. 905 on 13-02-2007 and renumbered the said land as Kh. No. 18/4/A of Mouza-WAGDARA; AND

WHEREAS said 1) Smt. Krishna Gautam Gajbhiye, 2) Shri. Prashant S/o Kamaldas Gajbhiye and 3) Shri. Siddharth S/o Gholuji Gajbhiye have lateron jointly decided to develop the aforesaid land into a Layout by carving out various Residential Plots of different sizes therein; AND

WHEREAS the aforesaid entire land comprising Kh.No. 18/4/A is converted for Non-Agricultural (Residential) Use by the Collector, Nagpur vide his Order Dated 05-03-2011 passed in Revenue Case No. 214/NAP/34/20102011 of Mouza – WAGDARA; AND

WHEREAS Layout Plan of the said land is duly sanctioned by the Asst. Director Town Planning, Nagpur vide his order No. ADTP 2973 Dated 31-05-2018; AND

WHEREAS out of the aforesaid sanctioned Layout, the aforesaid Owners agreed to Sell the Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87 to 1) Smt. Manjulabai W/o Vithobaji Jambutkar, 2) Ku. Rekha D/o Vithobaji Jambutkar, 3) Ku. Maya D/o Vithobaji Jambutkar and 4) Ku. Archana D/o Vithobaji Jambutkar by an Agreement Dated 03-09-2011 and the same is also duly Registered in the Office of the Sub-Registrar, Hingna in Book No. 1 at Sr. No. 4815 on even date; AND

WHEREAS the aforesaid owners namely 1) Smt. Krishna Gautam Gajbhiye, 2) Shri. Prashant S/o Kamaldas Gajbhiye and 3) Shri. Siddharth S/o Gholuji Gajbhiye also executed an Agreement of Development regarding the aforesaid Plots with M/s. Krishna Infraventure on 30-12-2011, which is also duly Registered in the Office of the Sub-Registrar, Hingna in Book No. 1 at Sr. No. 6711 on even date; AND

Contd...

WHEREAS the aforesaid 1) Smt. Manjulabai W/o Vithobaji Jambutkar, 2) Ku. Rekha D/o Vithobaji Jambutkar, 3) Ku. Maya D/o Vithobaji Jambutkar and 4) Ku. Archana D/o Vithobaji Jambutkar lateron dropped an Idea to Purchase the said Plots and M/s. Krishna Infraventure also dropped an Idea to develop the said Plots and accordingly with their joint Consent the aforesaid 1) Smt. Krishna Gautam Gajbhiye, 2) Shri. Prashant S/o Kamaldas Gajbhiye and 3) Shri. Siddharth S/o Gholuji Gajbhiye transferred by way of Sale the said Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87 Containing by total admeasurement 1106.01 Sq. Mtrs. to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu and Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, the Owners hereinabovenmaed, by a Sale Deed Dated 28-03-2017, which is duly Registered in the Office of the Sub-Registrar, Hingna in Book No. 1 at Sr. No. 1204 on even date. As a result therefore the said Owners have now jointly become an exclusive, absolute and full Owners of the aforesaid property with heritable and transferable rights therein and the same is also accordingly mutated in their joint names in all relevant records ; AND

WHEREAS aforesaid Plots are covered under the Metro Scheme of the Nagpur Improvement Trust, Nagpur; AND

WHEREAS the Regularization Letter regarding the aforesaid Plot No. 82 is issued by the Assistant Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide his Permit No. 3900, Dated 24-07-2012. In Tracking No. 2012061128 and Layout ID No. 201206082. As per the said Regularization Letter, the area of the said Plot No. 82 is shown and declared as 296.01 Sq. Mtrs. Thus the area of the said Plot No. 82 is at present 296.01 Sq. Mtrs.; AND

WHEREAS the Regularization Letter regarding the aforesaid Plot No. 83 is issued by the Assistant Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide his Permit No. 3901, Dated 24-07-2012. In Tracking No. 2012061128 and Layout ID No. 201206082. As per the said Regularization Letter, the area of the said Plot No. 83 is shown and declared as 162.00 Sq. Mtrs. Thus the area of the said Plot No. 83 is at present 162.00 Sq. Mtrs.; AND

WHEREAS the Regularization Letter regarding the aforesaid Plot No. 84 is issued by the Assistant Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide his Permit No. 3902, Dated 24-07-2012. In Tracking No. 2012061128 and Layout ID No. 201206082. As per the said Regularization Letter, the area of the said Plot No. 84 is shown and declared as 162.00 Sq. Mtrs. Thus the area of the said Plot No. 84 is at present 162.00 Sq. Mtrs.; AND

WHEREAS the Regularization Letter regarding the aforesaid Plot No. 85 is issued by the Assistant Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide his Permit No. 3903, Dated 24-07-2012. In Tracking No. 2012061128 and Layout ID No. 201206082. As per the said Regularization Letter, the area of the said Plot No. 85 is shown and declared as 162.00 Sq. Mtrs. Thus the area of the said Plot No. 85 is at present 162.00 Sq. Mtrs.; AND

हगन
२६६/२०१२
४/६८

Contd.

WHEREAS the Regularization Letter regarding the aforesaid Plot No. 86 is issued by the Assistant Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide his Permit No. 3904, Dated 24-07-2012. In Tracking No. 2012061128 and Layout ID No. 201206082. As per the said Regularization Letter, the area of the said Plot No. 86 is shown and declared as 162.00 Sq. Mtrs. Thus the area of the said Plot No. 86 is at present 162.00 Sq. Mtrs.; AND

WHEREAS the Regularization Letter regarding the aforesaid Plot No. 87 is issued by the Assistant Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide his Permit No. 3905, Dated 24-07-2012. In Tracking No. 2012061128 and Layout ID No. 201206082. As per the said Regularization Letter, the area of the said Plot No. 87 is shown and declared as 162.00 Sq. Mtrs. Thus the area of the said Plot No. 87 is at present 162.00 Sq. Mtrs.; AND

WHEREAS Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87 are Amalgamated by the Building Engineer (Metro), Nagpur Improvement Trust, Nagpur vide its Amalgamation Letter No. BE(M)2/108/117 Dated 12-11-2012. As per the said Amalgamation Letter Dated 12-11-2012 the area of the said Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87 is shown and declared as 1106.01 Sq.Mtrs. As a result therefore the Owners hereinabovenamed has now become an exclusive, absolute and full Owners of the aforesaid Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87 with heritable and transferable rights therein; AND

WHEREAS the Owners have now decided to develop the aforesaid property into a RESIDENTIAL ESTATE by constructing a Multistoreyed Building thereon consisting of various self contained separate Apartments therein; AND

WHEREAS the Owners being thus desirous of developing the said property and the Developer hereinabovenamed, who is a reputed and well experienced Builder of the City having expressed its desire, readyness and willingness to undertake the proposed work of Development of the said property, the Owners after detailed negotiations have now jointly decided to entrust the entire work of Development of the said property to the Developer upon the following terms and conditions.

NOW THEREFORE IT IS HEREBY MUTUALLY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :-

(1) THAT the OWNERS do hereby allow and permit the DEVELOPER to DEVELOP and the DEVELOPER hereby agrees to DEVELOP ALL THOSE Piece and Parcel of land bearing **Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87**, containing by admeasurement **1106.01 Sq.Mtrs.** being a portion of the entire land bearing Kh. No. 18/4A of **Mouza – WAGDARA**, P.S.K. 46, situate at Village – Wagdara, within the limits of the Gram Panchayat Isasani in Tahsil – HINGNA and District – NAGPUR and more particularly described in the Schedule hereunder written.

Contd.

(2) THAT the total price agreed is **Rs. 1,00,00,000/- (Rupees One Crore)** Only, which the Developer has specifically agreed to pay to the Owner in the following manner :-

MANNER OF PAYMENT :-

Rs. 1,50,000/-	**(Rupees One Lakh Fifty Thousand) Only** paid by the Developer to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu, by Cheque No. 123441, Dated 24-02-2022 Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 1,00,000/-	**(Rupees One Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 000068 Dated 04-02-2021 Drawn on HDFC Bank, Branch Kotwal Nagar, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 9,25,000/-	**(Rupees Nine Lakh Twenty Five Thousand) Only** paid by the Developer to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu, by Cheque No. 123442, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 9,25,000/-	**(Rupees Nine Lakh Twenty Five Thousand) Only** paid by the Developer to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu, by Cheque No. 132052, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 2,00,000/-	**(Rupees Two Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 123443 Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 5,50,000/-	**(Rupees Five Lakh Fifty Thousand) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 123444, Dated 30-06-2022, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 5,00,000/-	**(Rupees Five Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 123445, Dated 30-07-2022, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.
Rs. 12,50,000/-	**(Rupees Twelve Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 123446, Dated 30-09-2022, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.

हगन
२६ ४C २०२२
6 ४६

THE JOINT SUB-REGISTRAR

हगन
२६ ४C २०२२
6 ४६

Contd...

Rs. 6,00,000/- **(Rupees Six Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu, by Cheque No. 123447, Dated 30-09-2022, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.

Rs. 10,00,000/- **(Rupees Ten Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 123448, Dated 30-03-2023, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.

Rs. 10,00,000/- **(Rupees Ten Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu, by Cheque No. 123449, Dated 30-03-2023, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.

Rs. 9,00,000/- **(Rupees Nine Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Sandesh S/o Narayan Burbure, by Cheque No. 123450, Dated 30-09-2023, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.

Rs. 9,00,000/- **(Rupees Nine Lakh) Only** paid by the Developer to Shri. Rampratap S/o Sukhraj Shahu, by Cheque No. 132051, Dated 30-09-2023, Drawn on Cosmos Bank, Nagpur, the receipt whereof is hereby acknowledged by the Owner.

Rs. 10,00,000/- **(Rupees Ten Lakh) Only** adjusted towards deduction/Payment of T.D.S. to Income Tax Department on behalf of the Owner and it will be paid subsequently to the Govt.

Rs. 1,00,00,000/- **(TOTAL RUPEES ONE CRORE).**

(3) THAT the development/sale will be free from encumbrances of all kinds whatsoever and also free from payment of Non-Agricultural Assessment, Gram Panchayat Taxes, Cesses and all other outgoings etc. levied on the property hereby agreed to be developed/sold and payable by the OwnerS upto the date of execution of this Agreement.

(4) THAT the Owners further assures the Developer that the property hereby agreed to be developed/sold is their separate and self acquired property belonging to them alone having purchased the same by them exclusively from and out of their own earnings and savings and that none except them has acquired any manner of right, title and/or interest of any kind whatsoever in respect of the same.

(5) THAT the Owners shall answer all reasonable requisitions on the title to be made by the Developer and shall establish good, valid and marketable title to the property hereby agreed to be developed/sold.

Contd. :

(6) THAT the property hereby agreed to be developed/sold is believed and shall be taken to be correctly described in the Schedule hereunder written and in the event if any mis-statement, error or omission shall be discovered, the same shall not annul this Contract/Agreement but all the same such mis-statement, error or omission will always be subject to correction by the parties hereto.

(7) THAT on receipt of the balance Sale Consideration, the Owners shall deliver the actual physical possession of the property hereby agreed to be developed/sold to the Developer or its nominees at the time of Registration of the Sale Deed(s). Till then the factual and legal possession shall always be with the Owners.

(8) THAT it is clearly understood and agreed by the Owners that pending Registration of the Sale Deed(s) the Developer intends to develop the said property into a RESIDENTIAL ESTATE by constructing a Multistoreyed building thereon consisting of various self contained separate Apartments therein. The Owners do hereby agree to sign the proposed/revised Plans, execute Indemnity Bond(s), Swear an affidavit and also to sign necessary forms and applications etc. required to be submitted to such Plans. He also agrees to extend all the necessary co-operation and render all assistance to the Developer in the matter of securing sanction to the proposed/revised Plans, provided the Developer pay/deposit necessary sums in the Office of the Nagpur Improvement Trust/Nagpur Municipal Corporation/Grampanchayat Isasani in the name of the Owners who in their turn agrees to return back to the Developer such sums as may be refunded to him by such local authorities/Nagpur Improvement Trust/Nagpur Municipal Corporation/Grampanchayat.

(9) THAT it is clearly understood and agreed by the Owners that they shall deliver a vacant and peaceful possession of the aforesaid property to the Developer or it's nominee(s) at the time of Registration of the Sale Deed(s).

(10) THAT the Owners shall in no way obstruct or interfere in the building construction activities as may be undertaken by the Developer after getting the Plans sanctioned from the Nagpur Improvement Trust/Nagpur Municipal Corporation/NMRDA/Grampanchayat. However the Developer shall always indemnify the Owner against any penalty or compounding charges if any claimed by the sanctioning authority for any illegal construction.

(11) THAT the Owners do hereby allow and permit the Developer to display it's board at site at any time after execution of this Agreement.

(12) THAT the Developer shall have full liberty to advertise for the sale of the proposed built-up spaces Togetherwith the Undivided proportionate share and interest in the said Plot of land to the intending buyers and it shall also have absolute right, power and authority to receive all moneys from such buyers, being the agreed sale price therefor and to retain and appropriate the same in it's absolute discretion. The Owners shall not be entitled to share any part of the same nor shall he question the accountability thereof in any manner whatsoever.

Contd. . . .

(13) THAT the Developer shall be entitled to call for any objections from the persons concerned or claiming to be concerned in the said property by issuing a Public Notice in the News papers or by any other manner as the Developer may deem fit and on receiving any such objections the Developer shall be entitled to call upon the Owners to give their replies, explanations with reference to the same duly supported by documentary proof, as far as possible and in the event of there appearing to be any dispute, burden, charge, encumbrance, claim, demand etc. the Owners agree with the Developer and/or the prospective buyers to get the same freed and discharged from all such burdens.

(14) THAT the Owners do hereby allow and permit the Developer to commence, carry on and complete the construction of the proposed building upon the said land hereby agreed to be developed/sold and it shall have absolute right and full authority and power to develop the said land in accordance with the Plans as may be sanctioned by the Nagpur Improvement Trust/Nagpur Municipal Corporation/NMRDA/ Grampanchayat and also have absolute authority, power and right to retain and deal with and transfer by way of sale the various built-up spaces in the proposed building alongwith the Undivided proportionate share and interest in the said land to the prospective buyers for such price as it may fix or agree upon in it's absolute discretion.

(15) THAT the Owners shall on receipt of the balance sale consideration from the Developer as stated above execute various Sale Deeds each relating to the Undivided proportionate share and interest in the said Plot of land in favour of the respective individual prospective buyers as may be nominated by the Developer, as and when may be called upon by it, for the proportionate price therefor and he shall also get the same duly registered in accordance with the law in force.

(16) THAT the draft Sale Deed(s) or any other documents necessary to complete the transfer of the property hereby agreed to be developed/sold shall be got prepared by the Developer at its own costs and the Owners agree to execute the same subject to such actual changes as the facts and events may warrant.

(17) THAT the Owners shall sign and execute a Deed of Declaration Under section 2 of The Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 and also various Apartment Deeds in favour of each such prospective individual buyer(s) as may be nominated by the Developer, provided however that the entire cost of Stamp Duty and Registration Fees etc. payable thereon is borne and paid by the Developer/Prospective Buyers.

(18) THAT in case the Owners fail or neglect to fulfill and observe all or any of the obligations on their part as hereinabove contained or otherwise required by law and also to execute various Agreements to Sell, Sale Deeds, Deed of Declaration and various Apartment Deeds etc. as stipulated above, the Developer shall be entitled to enforce Specific Performance of this contract by instituting legal proceeding against the Owners and in such event the Owners shall be liable to reimburse all costs and damages to the Developer and the Developer shall also have the choice of depositing the balance sale price in Court of Law and get the Sale Deed(s) executed in it's favour or in favour of it's nominee(s), being the prospective buyers.

हगन
२६६८
90/8६

Contd.

(19) THAT the permission to commence and carry on the construction of the proposed building hereby granted by the Owners are merely in the nature of a LICENCE and the same shall in no case be construed as actual delivery of possession within the meaning of Section 53(A) of the Transfer of property Act, 1882.

(20) THAT this Agreement is subject to Jurisdiction of the Competent Civil Court at Nagpur.

(21) THAT all disputes arising out of this Agreement or regarding any matter connected with this Agreement and in case any of the above mentioned Cheque will not honour on its due date in such event the payment of the said Cheque will be paid by the Developer to the Owner after completion of the propose Building and shall be settled by negotiations. If no settlement can be arrived at as a result of these negotiations the dispute shall be referred to the Arbitration of Two Arbitrators one to be appointed by each Party. The decision of the Arbitrators shall be final and binding upon both the Parties. The provisions of the Arbitration Act, 1996 as modified from time to time and in force shall apply to such Arbitration.

(22) THAT the Developer shall start the construction of the proposed building within 2(Two) Months from the date of sanction of Plans from the Nagpur Improvement Trust/Nagpur Municipal Corporation/NMRDA/Grampanchayat.

(23) THAT on registration of the Sale Deed(s) the Owners agrees to render necessary assistance in obtaining the mutation of the respective Undivided proportionate share and interest in the said land in favour of each such individual prospective buyer in all relevant records.

(24) THAT the Developer shall be liable to pay all charges and deposits for obtaining Sewer, Water and Electricity connection and meters in the proposed building.

(25) THAT the Developer also agrees to pay GST or any other Tax as may be levied by the Government of Maharashtra or Union Government on transfer of land, cost of construction and/or wages paid therefor and shall always keep the Owners indemnified against the same.

(26) THAT if the F.S.I. in relation to the said Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87 is increased at any time in future, then in such event such increased F.S.I. shall always belong to the Developer and it shall have absolute right and full authority to use and consume the same in its absolute discretion.

SCHEDULE REFERRED TO ABOVE

ALL THOSE Piece and Parcel of land bearing **Plot Nos. 82, 83, 84, 85, 86 and 87**, containing by admeasurement **1106.01 Sq.Mtrs.** being a portion of the entire land bearing Kh. No. 18/4A of **Mouza – WAGDARA**, P.S.K. 46, situate at Villages – Wagdara, within the limits of the Gram Panchayat Isasani in Tahsil – HINGNA and District – NAGPUR and bounded as under :-

Contd..

ON THE EAST	-	**9.00 MTRS. WIDE ROAD.**
ON THE WEST	-	**PLOT NO. 88.**
ON THE NORTH	-	**OTHER LAYOUT.**
ON THE SOUTH	-	**7.50 MTRS. WIDE ROAD.**

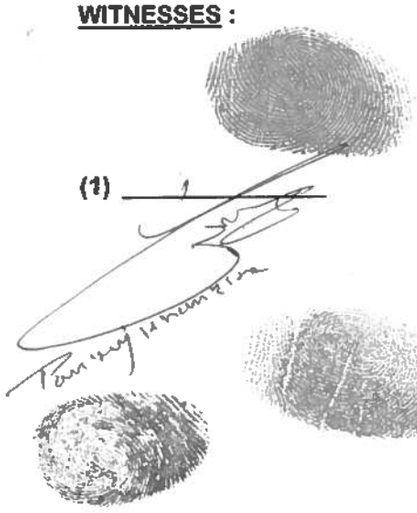
IN WITNESS WHEREOF the OWNERS and the DEVELOPER hereinabovenamed have hereto set their respective hands and signed this DEED OF AGREEMENT OF DEVELOPMENT AND SALE at NAGPUR in presence of the attesting witnesses signing as such on the day first above written.

Prepared by Adv. Ashish Nagpure

WITNESSES :



(1) _____



1) रामप्रताप साहु

(RAMPRATAP SUKHRAJ SHAHU)



2)

(SANDESH NARAYAN BURBURE)

OWNERS



FOR M/S. SHREE AASHRAY PROPERTIES



(2) _____

(Piyush Chapke)

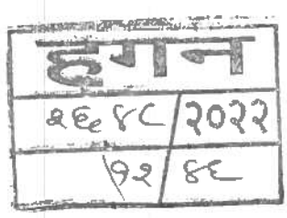


(VITTHAL RAMCHANRA BAJIRAO)

Proprietor

DEVELOPER







नोंदणी व मुद्रांक विभाग

कार्यालय

सह जिल्हा निबंधक वर्ग-1

तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर ग्रामीण

नविन प्रशासकीय इमारत क्र.2, ए-विंग, तिसरा माळा, सिव्हील लाईन्स, नागपूर-440 001

माहितीचा अधिकार

महाराष्ट्र शासन **दुरध्वनी क्र.(0712) 2548823** **E mail ID-jdr.nagpurrural@igrmaharashtra.gov.in**

क्र.का-6/ADJ/4600902/प्र.क्र.193/2021/234 /2022 दिनांक 20.01.2022

विषय : मे. SHREE AASHRAY PROPERTIES तर्फे प्रो.प्रा. श्री. विठ्ठल रामचरण बाजीराव रा. 40, बजाज नगर, ता. जि. नागपूर यांचा महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 31 खाली अभिनिर्णयासाठी अर्ज.

सदंर्भ : मे. SHREE AASHRAY PROPERTIES तर्फे प्रो.प्रा. श्री. विठ्ठल रामचरण बाजीराव रा. 40, बजाज नगर, ता. जि. नागपूर यांचा दि. 25-11-2021 रोजीचा अभिनिर्णयासाठीचा अर्ज.

आदेश:

संदर्भिय अर्जासोबत दाखल विकसन करारनामा (AGREEMENT OF DEVELOPMENT) दस्ताचा प्रारूप / (निष्पादीत न केलेला दस्त) त्यासोबत दाखल केलेले पुरक कागदपत्रे व अर्जदार यांचे म्हणने याचे आधारे विषयांकित प्रकरणात खालील प्रमाणे अभिनिर्णय देण्यात येत आहे.

<u>अभिनिर्णय :</u>

ज्याअर्थी, अभिनिर्णया करीता या कार्यालयाकडे दाखल केलेले विकसन करारनामाचे कागदपत्रे, पुरावे व दस्ताचा प्रारूप (निष्पादीत न केलेला दस्त) अनुसार सदर दस्तामध्ये नमूद मौजा वागदरा, ता. हिंगणा, जि. नागपूर येथील सर्व्हे क्र. 18/4A, यावरील प्लॉट नं. 82, 83, 84, 85, 86 व 87, एकुण आराजी 1106.01 चौ.मी हया मिळकतीचे रु. 1,00,00,000/- चे मोबदल्यात विकसनाचे हक्क हस्तांतरीत होत आहे; व

ज्याअर्थी, प्रस्तुत संलेखाची पडताळणी केली असता, सदर दस्त विकसन करारनामाचा दस्तऐवज आहे, यात लिहून देणार 1) श्री. रामप्रताप सुखराज शाहु 2) श्री. संदेश नारायण बुरबुरे हे असून दुस-या भागातील लिहून घेणार मे. SHREE AASHRAY PROPERTIES तर्फे प्रो.प्रा. श्री. विठ्ठल रामचरण बाजीराव यांचे दरम्यान निष्पादीत होत आहे. सदरच्या संलेखावर निरंक मुद्रांक शुल्क लावून सादर करण्यात आलेला आहे; व

ज्याअर्थी, प्रकरणात कागदपत्रानुसार नगररचना सहायक यांनी दस्तातील मिळकतीचे सन 2020-21 (दि. 12.09.2020 पासून लागू) चे बाजारमूल्य दर तक्त्यानूसार दस्तात नमुद मिळकतीचे बाजारमूल्य रु. 2,06,82,500/- निश्चित केलेले आहे; व

ज्याअर्थी, प्रस्तुत दस्तामध्ये मोबदला रु. 1,00,00,000/- नमुद केले असून, सहायक नगररचनाकार यांचे मूल्यांकन अहवालानुसार दस्तात नमुद मिळकतीचे बाजारमुल्य रु. 2,06,82,500/- यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे परिच्छेद 1 मधिल अनुच्छेद 5(g-a) वाचा 25(ब)(ii), प्रमाणे 5% दराने मुद्रांक रु. 10,34,130/- देय ठरतो;

-2-

दिनांक	
२६६८	२०२२
१३	६६८

त्याअर्थी, सदर दस्तास देय मुद्रांक शुल्क रक्कम रु. 10,34,130/- चा भरणा दस्तातील संबंधित पक्षकाराच्या नावे ई-चालनव्दारे संबंधितांनी ग्रासप्रणालीच्या (https://gras.mahakosh.gov.in/echallan/frmIndex.php) या संकेतस्थळावरुन NPJ2_JT DISTRICT REGI NAGPUR RURAL या कार्यालयाचे नावावर लेखाशिर्ष 0030051701 मध्ये शासन जमा करण्याबाबत व सदर चालन पुढील कार्यवाहीकरिता या कार्यालयास उपलब्ध करून देण्याबाबत अभिनिर्णयाचा आदेश पारित करण्यात येत आहे.

1. सदर निर्णय महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 53(अ) चे अधिन राहून देण्यात येत आहे.
2. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 28 मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क / मूल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रकमेवर ज्याचा परिणाम होईल, असे प्रतिफल सर्व तथ्ये व परिस्थिती याबाबी संलेखात पूर्णपणे व खरेपणाने नमूद केलेल्या आहेत, असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्राव्दारे खात्री करून दिली आहे. कलम 28 चे तरतूद संबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास कलम -62 अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणेचे अधिन राहून आदेश देत आहे.
3. कलम 28 चे अनुपालन न केल्यास भविष्यात निदर्शनास आल्यास, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 46 व महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता 1966 अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसूल करणेचे अधिन राहून आदेश देण्यात येत आहे.
4. सदर अभिनिर्णयातील मूल्यांकना संबंधित अपील करावयाचे असल्यास, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 32(ब) अंतर्गत रूपये 300/- चा भरणा करून, मा. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, नागपूर विभाग, नागपूर यांचेकडे 60 दिवसाचे आत अपील दाखल करता येईल.
5. सदर अभिनिर्णय आदेशावर आपण, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम 1958 चे कलम 53(1)अ अंतर्गत रूपये 300/- चा भरणा करून, मा. मुख्यनियंत्रक, महसूल प्राधिकारी, पुणे यांचेकडे हे आदेश प्राप्त झाल्यापासून 60 दिवसाचे आत अपील दाखल करता येईल.

(एस. ए. तरासे)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी
नागपूर ग्रामीण

प्रति,

मे. SHREE AASHRAY PROPERTIES तर्फे प्रो.प्रा. श्री. विठ्ठल रामचरण बाजीराव रा. 40, बजाज नगर, ता. जि. नागपूर हयांना माहिती व उचित कार्यवाहीकरिता सस्नेह अग्रेषित.

प्रतिलिपी : सह दुय्यम निबंधक वर्ग-2, हिंगणा यांना माहिती व उचित कार्यवाहीकरिता अग्रेषित.

हगन
२९६८ / २०२२
१४ / ६६

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR HINGNA

महाराष्ट्र शासन

गाव नमुना सात (अधिकार अभिलेख पत्रक)

[महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७]

गाव :- वागदरा ४६ (५३६०५४) तालुका :- हिंगणा जिल्हा :- नागपूर

भुमापन क्रमांक व उपविभाग १८/४/अ/८२ ते/८७

भुधारणा पद्धती भोगवटादार वर्ग -१

शेताचे स्थानीक नाव :

क्षेत्र, एकक व आकारणी	खाते क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	पो.ख.	फेरफार क्र	कुळ, खंड व इतर अधिकार
क्षेत्राचे एकक आर.चौ.मी	१६०९	रामप्रताप सुखराज शाहु				(७९२१)	कुळाचे नाव व खंड
		संदेश नारायण बुरबुरे				(७९२१)	
अकृषिक क्षेत्र		------सामाईक क्षेत्र------	११.०६२१	१११.००			इतर अधिकार
बिन शेती ११११.००							इतर
आकारणी							मा. जिल्हाधिकारी साहेब नागपुर यांचे आदेश रामा क्र. २१४/ एन ए पी ३५/१०-११/ दि. ५/३/११ अन्वये निवासी अकृषक प्रयोजनास मंजुरी देण्यात आली. कोर्ट. वि. तहसिलदार साहेब हिंगणा यांचा रा मा क्र ०२/एस आर डी ४३/२०१६-१७ आदेश दि. ८/९/१६ नुसार ७/१२ एकत्रिकरण नोंद .(३३०५)
							इतर
							खरेदी हक्कामुळे नाव दर्ज (७९२१)
							प्रलंबित फेरफार : नाही.
							शेवटचा फेरफार क्रमांक : ७९२१ व दिनांक : २७/०४/२०१७

जुने फेरफार क्र : (३३०५) (७९२१)

सीमा आणि भुमापन चिन्हे

ई महाभूमि

हा ७/१२ अभिलेख (दि.०५/१२/२०१९:१२:१३:०९ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

सुचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर प्रमाणित झालेल्या फेरफार क्र.७९२१ ची सद्यस्थिती https://bhulekh.mahabhumi.gov.in या संकेत स्थळावर पहावी.
७/१२ डाउनलोड व वेध दि. : १५/०३/२०२२ : १९:५७:४२ PM. वेधता पडताळणीसाठी https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dslr/ या संकेत स्थळावर लाउन ७११११०००१९६१२७५ हा क्रमांक वापरावा.

हिंगना
२६४८ | २०२२
१५ | ६६६

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR

गाव नमुना बारा (पिकांची नोंदवही)

[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९]

गाव :- वागदरा ४६ (५३६०५४) तालुका :- हिंगणा जिल्हा :- नागपूर

भूमापन क्रमांक व उपविभाग १८/४/अ/८२ ते/८७

			पिकाखालील क्षेत्राचा तपशील									लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेली जमीन		जल सिंचनाचे साधन	शेरा
			मिश्र पिकाखालील क्षेत्र						निर्भेळ पिकाखालील क्षेत्र						
						घटक पिके व प्रत्येकाखालील क्षेत्र									
वर्षे	हंगाम	खाते क्रमांक				पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	पिकांचे नाव	जल सिंचित	अजल सिंचित	स्वरूप	क्षेत्र		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)	(१४)	(१५)	
							आर.चौ.मी	आर.चौ.मी		आर.चौ.मी	आर.चौ.मी		आर.चौ.मी		

टीप : *४ - मिश्रणाचा संकेत क्रमांक, *५ - जल सिंचित, *६ - अजल सिंचित

ई महाभूमी

हगन
२६४८ | २०२२
१६ | ४६

SEAL OF JOINT SUB-REGISTRAR

हा ७/१२ अभिलेख (दि.०५/१२/२०१९:१२:१३:०९ PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरीत केला असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही-शिक्क्याची आवश्यकता नाही.

सूचना : सदर ७/१२ डिजिटल स्वाक्षरीत झाल्यानंतर प्रमाणित डालेल्या फेरफार क्र.१९२१ ची सद्यस्थिती https://bhulekh.mahabhumi.gov.in या संकेत स्थळावर पहावी.

७/१२ डाउनलोड व वेध दि. : १५/०३/२०२२ : १९:५७:४२ PM. वेधता पडताळणीसाठी https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/dslr/ या संकेत स्थळावर जाऊन 091100001061275 हा क्रमांक यावरावा.

आदेश पत्र क्र. प्रस्तुत/जिल्हाधिकारी/कावि-599/2011
मौजा–वागदरा, प.ह.नं. 46, तहसिल–हिंगणा
रा.मा.क्र. 214/एन.ए.पी.–34/2010–2011
जिल्हाधिकारी, नागपूर यांचे कार्यालय,
नागपूर. दिनांक 05/03/2011

वाचले :–

1. श्री. कृष्णा गौतम गजभिये, श्री. प्रशांत कमलदास गजभिये, श्री. सिध्दार्थ घोकुजी गजभिये, श्री. संजय पांडुरंगजी कडू, राहणार – 60, गजानन सोसा. सेमिनरी हिल्स, नागपूर
2. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 (1) आणि कलम 123 सह.
3. सहा. संचालक, नगर रचना विभाग, नागपूर यांचे जा. पत्र क्र. अकृषिक/मौ. वागदरा/ता. हिंगणा/ स.नं. 18/4/ससंनाग / 2373, दिनांक 31/05/2008

आदेश

जिल्हाधिकारी नागपूर

श्री. कृष्णा गौतम गजभिये, श्री. प्रशांत कमलदास गजभिये, श्री. सिध्दार्थ घोकुजी गजभिये, श्री. संजय पांडुरंगजी कडू, राहणार – 60, गजानन सोसा. सेमिनरी हिल्स, नागपूर. यांनी मौजा– वागदरा, प.ह.नं. 46, तहसिल–हिंगणा, सर्वे नंबर 18/4अ, 18/4ब आराजी 2.44 हे.आर म्हणजेच 24400.00 चौ. मिटर ला निवासी वापरास अकृषिक परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज सादर केला. त्या अनुषंगाने संबंधित विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र मागविण्यांत आले व जाहिरनामा काढण्यात आला. कोणाचेही आक्षेप विहीत कालावधीत प्राप्त झालेले नाहीत.

प्रकरणांत खाली नमुद केलेल्या विभागांचे ना हरकत प्रमाणपत्र मुदतीत प्राप्त झालेले आहे.

1. अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी, नाजकधा, नागपूर
2. सहाय्यक संचालक, नगररचना व मुल्य निर्धारण विभाग शाखा कार्यालय, नागपूर
3. कार्यकारी अभियंता, अ.उ.दा. तारमार्ग बांधकाम विभाग म.रा.वि.पा.क.लि. नागपूर
4. कार्यकारी अभियंता, (बांधकाम) जिल्हा परिषद, नागपूर
5. प्रभारी अधिकारी, भूसंपादन, नागपूर
6. जिल्हा पुनर्वसन अधिकारी, नागपूर
7. जिल्हा आरोग्य अधिकारी, जिल्हा परिषद, नागपूर
8. तहसिलदार, हिंगणा
9. ग्राम पंचायत – इसासनी (वागदरा)

दस्त

२६९८	२०२२
96	४६

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2, HINGNA

हुडा नं

६६१९	२०१९
९	२२

अर्जदाराने गांव नमुना 7/12 चा उतारा, तलाठी अभिन्यास, अधिकार अभिलेख पंजी, गांव नमुना 8–अ, मोजणी नकाशा, व अभिन्यास सादर केलेले आहे. तसेच वरील सर्व विभागांनी अकृषिक परवानगी देण्यास हरकत नाही असे कळविलेले आहे.

अर्जदारास विषयांकित प्रकरणी निवासी वापरास अकृषिक परवानगी मंजूर करावयाची असल्यामुळे अकृषक सारा करावयाचे क्षेत्र 16499.537 चौ.मी., ला अकृषिक सारा रुपये 0.05 न. पै. प्रति चौ. मिटर प्रमाणे रुपये 826/–,ग्रामपंचायत सेंस अकृषिक सान्या एवढा रुपये 826/–, जिल्हापरिषद सेस अकृषिक सान्यावर रुपये 7.00 प्रमाणे रुपये 5782/–, परावर्तीत सारा अकृषिक सान्याचे 5 पट रुपये 4130/– असे एकुण रक्कम रुपये 11564/– अर्जदाराने दिनांक 28/02/2011 ला चालान क्रमांक 2 अन्वये खजिना दाखल केली आहे.

वरील बाबी विचारात घेता महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्या खालील नियम 1969 या अंतर्गत तरतुदीस अधिन राहून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम कलम 44(1) अन्वये अर्ज सादर केल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 44 अन्वये असलेल्या अधिकारास अनुसरुन मी जिल्हाधिकारी, नागपूर खालील अटीस अधिन राहून श्री. कृष्णा गौतम गजभिये, श्री. प्रशांत कमलदास गजभिये, श्री. सिध्दार्थ घोकुजी गजभिये, श्री. संजय पांडुरंगजी कडू, राहणार – 60, गजानन सोसा. सेमिनरी हिल्स, नागपूर, यांनी मौजा– वागदरा, पं.ह.नं. 46, तहसिल–हिंगणा, सर्व्हे नंबर 18/4अ, 18/4ब आराजी 2.44 हे.आर म्हणजेच 24400.00 चौ. मिटर कृषिक जमीनीस खालील विवरणानुसार निवासी या प्रयोजनार्थ अकृषिक करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

AREA STATEMENT :-

1)	TOTAL LAND AREA ON KH. ON. 18/4A, 18/4B	=	24400.00 SQ.M.
2)	AREA UNDER PLOTS	=	13999.920 SQ.M.
3)	AREA UNDER OPEN SPACE	=	2452.530 SQ.M.
4)	AREA UNDER PUBLIC UTILITY	=	2499.617 SQ.M.
5)	AREA UNDER ROADS	=	5447.933 SQ.M.

हगन
२६८८ | २०२२
१८ | ६६

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2, HINGNA

2) अनुग्राही यांनी निवासी वापरास सुरुवात केल्यापासून एक महिण्याचे आंत तलाठी यांचे मार्फत तहसिलदार यांना वापर सुरु केल्याचा दिनांक कळविला पाहिजे.

3) अनुग्राही यांनी निवासी अकृषिक वापरास परवानगी मिळाल्याचे दिनांकापासून दरसाल प्रचलीत **0.05** न.पै. प्रती चौ. मी. दराने आकारणी दरात वेळोवेळी अमंलात येणारा अकृषिक दर पुर्वलक्षी पध्दतीने जरी हमी कालावधी संपुष्टात आला नसला तरी लागू झाल्यास तो भरण्यास बंधनकारक राहील.

4) वरील अट कमांक 3 मध्ये नमूद केलेल्या अकृषिक आकारणीचा दर हा अंतरिम असून शासनाच्या मंजुरी प्रमाणे पुर्वलक्षी पध्दतीने बदलण्यास पात्र राहील. या व्यतीरिक्त स्थानिक उपकर भरणेही बंधनकारक राहील.

5) आदेशातील कोणत्याही अटीचा भंग झाल्याचे निर्दशनास आल्यास जिल्हाधिकारी नागपूर दंडनिय कारवाई करु शकतील. व अशा प्रकारे केलेला दंड हा जमीन महसूलाची थकबाकी समजून वसूल करण्यात येईल.

6) अनुग्राही यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (जमीनीच्या वापरास बदल व अकृषिक आकारणी) नियम **1969** नुसार वर नमुद केलेल्या आदेशातील अटी/शर्ती मान्य असल्याबद्दल विहीत नमुन्यात बंधपत्र लिहून दिले पाहिजे.

7) अकृषिक परवानगीच्या अनुषंगाने अभिन्यास मंजूर झालेल्या दिनांकापासून एक वर्षात जमीनीचा अकृषिक वापर सुरु न केल्यास अकृषिक परवानगी रद्द होईल.

8) विषयांकित जागेवर बांधकाम सुरु करण्यापुर्वी बांधकाम नकाशे सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर करणे बंधनकारक राहील.

9) सदर अभिन्यासाची तालुका निरिक्षक भुमीअभिलेख, यांचे कडून मोजणी आखणी करुन घ्यावी. अभिन्यासाप्रमाणे आखणी करीत असताना संबंधीत मंजूर अभिन्यासातील रस्त्याशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. विषयांकित जमीनीसाठीचा प्रस्तावित पॉच रस्ता मोजणी करुन तो मोजणी नकाशावर दर्शवावा. आखणी नंतर काही फरक आढळून आल्यास जागेवर आखणी केल्याप्रमाणे किंवा फरक नसल्यास जागेवर आखणी केल्यानुसार सदर अभिन्यासाचा मोजणी

दगन
२६.६८ | २०२२
१९ | ६६९

SCHEDULE OF PLOTS

1	1 TO 6, 83 TO 89, 79, 80, 75, 76	9.00 X 18.00		162.00	16	2592.000
2	7,82	16.65 X 18.00	3.69	296.010	2	592.020
3	8,61	10.50 X 15.00	3.69	153.810	2	307.620
4	9 TO 14, 17 TO 22, 33 TO 36, 39 TO 42, 51 TO 60, 63 TO 72	9.00 X 15.00		135.000	40	5400.000
5	15, 50	10.50 X 15.00	3.14	154.360	2	308.720
6	16	10.50 X 15.00	1.94	155.560	1	155.560
7	23, 73	10.50 X 15.00	2.48	155.020	2	310.040
8	32	13.82 + 10.00/2 X 15.00		178.650	1	178.650
9	38	10.00 X 15.00	3.14	146.860	2	293.720
10	43	10.00 + 6.18/2 X 15.00		121.350	1	121.350
11	24	9.15 X 15.00	2.48	134.770	1	134.770
12	25 TO 30	8.50 X 15.00		127.500	6	765.000
13	31	9.15 X 15.00	1.94	135.310	1	135.310
14	44	16.43 + 11.85/2 X 18.00		254.520	1	254.520
15	45, 46	10.00 X 18.00		180.000	2	360.000
16	47	14.22 X 18.00	3.14	252.820	1	252.820
17	48	15.00 X 16.50	3.14	244.360	1	244.360
18	49	15.00 X 16.50	2.48	245.020	1	245.020
19	62	10.50 X 15.00	3.05	154.450	1	154.450
20	74	11.34 X 18.00	2.48	201.640	1	201.640
21	77	11.34 + 4.50/2 X 18.00		142.560	1	142.560
22	78	16.00 + 8.89/2 X 18.00		224.01	1	224.01
23	81	11.34 X 18.00	3.05	201.070	1	201.070
24	90	15.70 + 8.59/2 X 18.00		218.610	1	218.610
25	79	11.45 X 18.00		206.100	1	206.10
						13999.920

1) ज्या प्रयोजनासाठी अकृषिक वापरास परवानगी दिलेली आहे त्या खेरीज जिल्हाधिकारी यांचे पुर्व परवानगी शिवाय इतर वापर अनुज्ञेय नाही.

हगन
२६६८ | २०२२
२० | ६८

हगन
६६९१ | २०१९
११ | २२

नकाशासह आखणी अभिन्यासाच्या वास्तुशास्त्रज्ञांचे सहीने चार प्रतीत जिल्हाधिकारी मार्फत नगर रचना कार्यालयास मंजूरीस्तव या कार्यालयाकडे सादर कराव्या.

10) अभिन्यासाच्या जागेवर प्रत्यक्ष आखणी केल्यानंतर अभिन्यासातील सार्वजनिक उपयोगाकरीता राखून ठेवलेल्या खुल्या जागेचे क्षेत्रफळ अभिन्यासाखालील जागेचा एकुण क्षेत्रफळाच्या 10 टक्के (दहा टक्के) पेक्षा कमी असू नये.

11) सार्वजनिक उपयोगाकरीता प्रस्तावित केलेल्या भुखंडाचे एकूण क्षेत्रफळाच्या 10 टक्के असणे आवश्यक आहे.

12) अभिन्यासातील जागेत काही वृक्ष असल्यास भूखंड आखंताना ती नष्ठ न करता विद्यमान स्थितीत कायम ठेवावीत. तसेच रस्त्याचे दुतर्फा व बांधकाम परिसरातील मोकळया जागेत जास्तीत जास्त वृक्ष रोपण करुन त्याची देखभाल स्वंखर्चाने करावी लागेल.

13) विद्यमान जुने/नविन सर्व प्रकारचे इमारत बांधकाम नागपूर म.न.पा. ला लागू असलेल्या इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली नुसार सामासिक अंतरात येत असल्यास पाडून टाकावे लागेल.

14) विषयांकित जमीनीतुन जाणाऱ्या विद्युत वाहीनी पासूनचे सामासिक अंतर हे अहवालात इंडियन ईलेक्ट्रीकसिटी रुल्स व दुरुस्ती, तसेच म. रा. विद्युत मंडळाच्या अद्यावत नियमानुसार असावे.

15) विषयांकित जागेतून उच्च दाबाची विद्युत वाहीनी किंवा दुरध्वनी जात असेल तर ती रस्त्याचे कडेला स्थानांतरीत केल्याशिवाय त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करु नये.

16) 220 के. व्ही. च्या वरील तीन लाईनच्या दोन्ही बाजुने प्रत्येकी 25.00 मिटर जागा क्लिअरन्स करीता सोडण्यात यावी. म्हणजे एकूण अंतर 50.00 मिटर लाईनच्या क्लिअरन्स करीता सोडण्यात यावी.

17) प्रस्तावित बांधकाम हे रेल्वे लाईनच्या हद्दी पासून 30 मिटर अंतराचे आत नसावे.

हगन
२६४८ | २०२२
२१ | ४६६

हु छ.ल्ला
६६१७ | २०९९
९३ | २२

18) विषयांकित जमीनीतुन पाण्याचे स्त्रोत्र असल्यास संबंधित विभागाचे (पाटबंधारे / जलसिंचन विभाग) आवश्यक ते ना हरकत प्रमाणपत्र घ्यावे लागेल. विषयांकित जमीनीस पोच असणे आवश्यक राहील.

19) भविष्य काळात भुखंडाचे विभाजन करता येणार नाही.

20) इतर स्थानिक प्राधिकरणाचे नियमाचे पालन करावे.

21) प्रस्तावित लेआउट चे सांडपाणी वाहून नेण्याची व्यवस्था व सिव्हरलाईन चे काम आवेदकास स्वखर्चाने करावे लागेल. तसेच उपरोक्त परिसरातील सांडपाणी रस्त्यावर वाहून येणार नाही याची दक्षता घ्यावी लागेल.

22) इमारत रेषा--रस्त्याचे मध्ये रेषेपासून दोन्ही बाजुने अंतर 12.00 मिटर असावे.

23) नियंत्रण रेषा--रस्त्याचे मध्ये रेषेपासून अंतर 25.00 मिटर असावे.

24) रस्त्यावर कोणत्याही प्रकारचे कॉसींग (सी.डी. वर्क्स) इत्यादी पुर्व परवानगी शिवाय करण्यात येवु नये.

25) राष्ट्रीय महामार्गापासून 75.00 मिटरचे आंत कोणतेही बांधकाम करण्यात येवु नये राष्ट्रीय महामार्गाजवळील जागेत बांधकाम करीत असतांना कार्यकारी अभियंता, रा.म. मार्ग यांची पुर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहील.

26) रस्त्याचे हद्दीपासून लेआउटवर जाण्या--येण्याकरीता 7.500 मिटर रुंदिचा समांतर सेवा रस्ता असावा.

27) अभिन्यास मोजणी फी तालुका निरिक्षक, भुमीअभिलेख यांचे कडे भरण्यात आलेली आहे.

28) अभिन्यास मंजूरी शिवाय जागेचे विभाजन करता येणार नाही.

29) अभिन्यास मंजूरी शिवाय नोंदणी अधिकाऱ्यांनी खरेदी विक्रीचे व्यवहाराची नोंदणी करु नये.

30) सदर प्रकरणातील सर्व्हे नंबर 18 / 4अ, 18 / 4ब चे अभिन्यासामध्ये भुखंडा खालील एकुण क्षेत्रफळ 13999.920 चौ. मिटर आहे. सदर क्षेत्राच्या 20 टक्के क्षेत्र 2799.984 चौ. मिटर इतके होईल 2799.984 चौ. मिटर क्षेत्राचे भुखंड राखीव ठेवावयाचे

हगन
२६ ४८ | २०२२
२२ | ४६

JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 N.

झाल्यास भुखंड क्रमांक 44 ते 49 व 74 ते 81 यांचे क्षेत्र 2818.1 चौ.मी., आहे सदर अभिन्यासाच्या जागेवर रस्ता, विद्युत, पिण्याचे पाणी व सांडपाण्याची व्यवस्था या किमान नागरीसुविधा जमिन मालकाने / विकासकाने उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे या सुविधा संबधित अभिन्यासाच्या वर उपलब्ध करुन दिल्याबाबत संबधित तहसिलदाराकडून तपासून उपरोल्लेखित भुखंडाच्या विकीबाबत ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करुन घ्यावे. सदर ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित दुय्यम निबंधकाव्दारे सदर भुखंडाच्या विकीची नोंद करण्यात येईल.

31) अट क्रमांक 30 मध्ये उपरोल्लेखित प्रमाणे रस्ता, विद्युत, पिण्याचे पाणी, सांडपाण्याची व्यवस्था या सुविधा सदर जमिन मालकाने/विकासकाने अभिन्यासातील जागेवर पुरविलेल्या आहेत हे तपासून उपरोल्लेखित भुखंड विकीबाबत संबंधित तहसिलदाराकडून नाहरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय संबंधित सर्व्हे नंबर 18/4अ, 18/4ब चे अभिन्यासातील उपरोल्लेखित भुखंड राखीव ठेवावयाचे झाल्यास भुखंड क्रमांक 44 ते 49 व 74 ते 81 यांचे क्षेत्र 2818.1 चौ.मी., वर्ग आहे. यांच्या विकीची/विकीच्या करारनाम्याची नोंदणी सहदुय्यम निबंधक/दुय्यम निबंधक यांनी करु नये.

32) सर्व्हे नंबर 18/4अ, 18/4ब आराजी 2.44 हे.आर म्हणजेच 24400.00 चौ.मी. असुन अभिन्यासातील भुखंडाखालील व सार्वजनिक वापराचे क्षेत्र 16499.537 चौ.मी. असल्यामुळे सदर्हु अभिन्यासातील भुखंडाखालील व सार्वजनिक वापराचे क्षेत्रावर (खुली व रस्त्यातंर्गतची जागा वगळून) अकृषीक सारा आकारण्यात यावा.

33) सर्व्हे नंबर 18/4अ, 18/4ब च्या अभिन्यासातील खुल्या जागेचे क्षेत्र 2452.530 चौ.मी. व रस्त्यातंर्गतचे क्षेत्र 5447.933 चौ.मी. याची नोंद स्थानिक प्राधिकरणाचे नांवे करण्यात यावी.

34) सक्षम प्राधिकारी ना.ज.क.धा. नागपूर यांचे कडे ना.ज.क.धा. अधिनियम 1976 चे कलम 6 (2) नुसार विवरणपत्र भरणे अनिवार्यास पात्रकारक आहे. तसेच ना.ज.क.धा.

