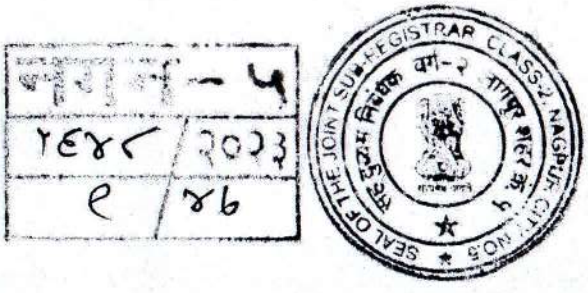
No. 1511 dt. 17.02.2023 agreeing inter-alia that the SELLERS will execute the Sale Deed of the said Property in favour of the PURCHASER after completion of necessary formalities, AND;

WHEREAS, the PURCHASER having paid the entire agreed consideration to the SELLERS it has now become necessary for the SELLERS to execute and register the SALE DEED of the said land in favour of PURCHASER and transfer all rights, title and interest in the said land to the PURCHASER.

NOW THEREFORE, THIS DEED OF SALE WITNESSETH AS FOLLOWS :

01. That in pursuance to the Agreement and in consideration of total sum of RS. 25,00,00,000/- (RS. TWENTY FIVE CRORES ONLY) paid by the PURCHASER to the SELLERS as per manner appearing here-in-below, the receipt whereof the SELLERS does hereby acknowledge as beneficial owner thereof does hereby grant, assign, convey and transfer by way of sale to the PURCHASER, the property being ALL THOSE pieces and parcels of lands (i) land bearing City Survey No. 185/1/1, Sheet No. 26/18, admeasuring about 342.00 Sq. Mtrs., alongwith old residential construction of about 25 Sq. Mtrs. bearing Municipal House No. 420, and (ii) land bearing City Survey No. 185/8, Sheet No. 26/18, admeasuring about 1669.43 Sq. Mtrs., alongwith old residential construction admeasuring about 285.00 Sq. Mtrs. bearing Municipal House No. 420/1, both lands jointly / together admeasuring about 2011.43 Sq. Mtrs., in Mauza: LENDHRA, being portion of Kh. No. 69, Chalata No. 79 to 94 Ward No. 70, situated at Dharampeth, Nagpur, within the limits of Nagpur Municipal Corporation, Tahsil and District : Nagpur along with all rights on as is where is basis and as it is as condition TO HOLD THE SAME TO AND UNTO THE PURCHASER as owner thereof forever free from encumbrances of all kinds whatsoever and also free from payment of land revenue/ non agricultural assessment, Corporation Taxes, cesses etc. payable upto date.



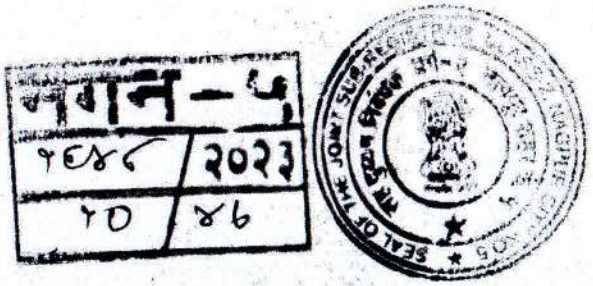
MANNER OF PAYMENT

AMOUNT RS	UTR NO.	DATE	BANK
6,27,66,000/-	MAHBR5202302 1713857105	17.02.2023	Smt. N. S. Mishrikotkar
33,66,000/-	MAHBR5202302 1713857166	17.02.2023	
6,26,67,000/-	MAHBR5202302 1713857050	17.02.2023	Shri T. S. Mishrikotkar
32,67,000/-	MAHBR5202302 1713857139	17.02.2023	
6,26,67,000/-	MAHBR5202302 1713857013	17.02.2023	Ms. Shweta S. Mishtrikotkar
32,67,000/-	MAHBR5202302 1713857139	17.02.2023	
1,63,68,000/-	MAHBR5202303 1414034338	14.03.2023	Smt. N. S. Mishrikotkar
1,65,66,000/-	MAHBR5202303 1414034216	14.03.2023	Shri T. S. Mishrikotkar
1,65,66,000/-	MAHBR5202303 1414034274	14.03.2023	Ms. Shweta S. Mishtrikotkar
25,00,000/-	TDS as per provisions of Income Tax Act, 1961		
2500,00,000/-	RS. TWENTY FIVE CRORES ONLY		

02. THAT the SELLERS does hereby covenant with the PURCHASER that they have good, valid and marketable title to the property hereby sold and have absolute right and full authority to convey, assign and transfer the same by way of sale to the PURCHASER absolutely forever.

03. THAT the SELLERS further assures the PURCHASER that the property hereby sold is their separate and inherited property belonging to them having all ownership rights and none except them have acquired any manner of right, title and/or interest of any kind whatsoever in respect of the same and the same is free from all encumbrances, charges or mortgage whatsoever.

04. That THE SELLERS assures to the PURCHASER that they have done no act whereby the property hereby sold is encumbered in any way or whereby they are debarred from transferring the same by way of sale to THE PURCHASER.



05. THAT the SELLERS further assures to the PURCHASER that they have not transferred the said property by way of sale, Gift, Mortgage, Lease, Lien or in any other manner whatsoever to any body else till date nor the same has been given as security to any one. That the SELLERS have not granted any powers related to the said property to any third party so as to alienate the same.

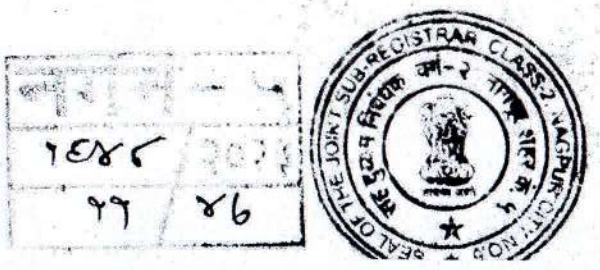
06. THAT the property hereby sold shall be quietly entered into and upon and held and enjoyed and the rents and profits received therefrom by the PURCHASER without any interruption or disturbance by the SELLERS or any person claiming through under or in trust for them and without any lawful disturbance or interruption by any other person whosoever.

07. THAT the SELLERS will at the cost of the person requiring the same execute and do every such assurance or thing necessary for further and more perfectly assuring the said property to the PURCHASER and his heirs, successors, assigns etc. as may reasonably be required.

08. THAT the SELLERS have paid upto 31.03.2023 all dues with respect to Corporation Taxes, Cesses, Electricity and Water Charges and all other outgoings etc. levied on the property hereby sold and in the event if it is discovered that there remain any arrears to be paid, the SELLERS undertakes to pay the same and keep the PURCHASER always indemnified against such payments. That now onwards the PURCHASER shall pay the same.

09. THAT the SELLERS have delivered the actual physical possession of the property hereby sold to the PURCHASER in vacant condition at the time of execution of this Sale Deed and the PURCHASER have taken over the same on as is where is basis and as it is as condition.

10. THAT the SELLERS will support any application made by the PURCHASER for mutation of names on the property hereby sold and shall render necessary assistance to the PURCHASER for obtaining the mutation in respect thereof in favour of the PURCHASER in all relevant records.



11. THAT the property hereby sold is believed and shall be taken to be correctly described in the Schedule hereunder written and if any mis-statement, error or omission shall be discovered, the same shall not annul this sale, but all the same such mis-statement, error or omission will always be subject to correction by the parties hereto.

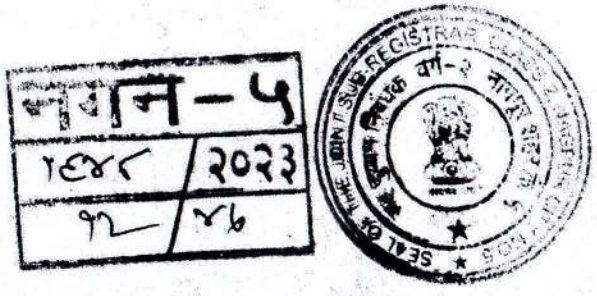
12. THAT it is agreed between the parties that the total consideration of Rs. Twenty Five Crore is comprising of 17% in relation to land bearing City Survey No. 185/1/1 and the 83% in relation to land bearing City Survey No. 185/1/8.

13. That the SELLERS covenants with the PURCHASER that the property hereby sold is not under any acquisition requisition of any scheme of the Government nor any notices have been received nor any court cases are pending in any civil / Revenue Courts.

14. THAT expenses on account of payment of Stamp Duty and Registration Fees and other related expenses are borne and paid by PURCHASER. That the entire Stamp Duty amounting to Rs. 1,75,00,000/- and Registration Fees amounting to Rs. 30,000/- is paid on Agreement To Sell dt. 17.02.2023 registered with Sub Registrar, Nagpur – 4 at Book No. 1 at Sr. No. 1511 dt. 17.02.2023 and hence this Deed of Sale is executed on Stamp of Rs. 100/- as per provisions of the Maharashtra Stamp Act, 1958.

SCHEDULE OF THE PROPERTY

ALL THOSE pieces and parcels of lands (i) land bearing City Survey No. 185/1/1, Sheet No. 26/18, admeasuring about 342.00 Sq. Mtrs., alongwith old residential construction of about 25 Sq. Mtrs. bearing Municipal House No. 420, and (ii) land bearing City Survey No. 185/8, Sheet No. 26/18, admeasuring about 1669.43 Sq. Mtrs., alongwith old residential construction admeasuring about 285.00 Sq. Mtrs. bearing Municipal House No. 420/1, both lands jointly / together admeasuring about 2011.43 Sq. Mtrs., in Mauza: LENDHRA, being portion of Kh. No. 69, Chalata No. 79 to 94 Ward No. 70, situated at Dharampeth, Nagpur, within the limits of Nagpur Municipal Corporation, Tahsil and District : Nagpur and the same is bounded as under:



PROPERTY BEARING CTS NO. 185/1/1 IS BOUNDED AS UNDER :

ON THE NORTH	:	PROPERTY BEARING CTS NO.185/2, 185/3, 185/4, 185/5 and 185/6
ON THE EAST	:	PROPERTY BEARING CTS NO. 185/7
ON THE WEST	:	GOVT. LANE
ON THE SOUTH	:	PROPERTY BEARING CTS NO.185/8

PROPERTY BEARING CTS NO. 185/8 IS BOUNDED AS UNDER :

ON THE NORTH	:	PROPERTY BEARING CTS NO.185/1/1
ON THE EAST	:	PROPERTY BEARING CTS NO. 185/7
ON THE WEST	:	GOVT. LANE
ON THE SOUTH	:	NORTH AMBAZARI ROAD

IN WITNESES WHEREOF THE SELLERS AND THE PURCHASER hereto have signed this AGREEMENT TO SELL at Nagpur after understanding the contents here-in, in presence of attesting witnesses in their vernacular language, signing as such on the day first hereinabove written.

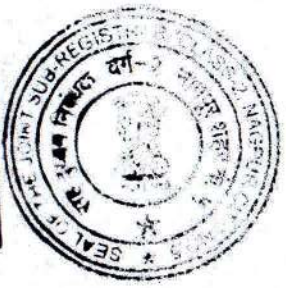
Drafted by Dwivedi & Khedkar Advocates, Nagpur

Photo	L. H. Thumb	Signature / Name
		**SHRI TUSHAR S. MISHRIKOTKAR** **As constituted attorney for** **SMT. NANDA S. MISHRIKOTKAR &** **MS. SHWETA S. MISHRIKOTKAR**
		SELLERS
		**For TAGSURE HOSPITALITY LLP** **SHRI RAHUL R. CHADDA** **Designated Partner**
		PURCHASER



WITNESSES		
		SUBHASH SINHA
		(Adv Vishal G Dwivedi)

नगन - ५
१६२८ / २०२३
९४ / ४६



DECLARATION

I SHRI TUSHAR S/O SUBHASH MISHRIKOTKAR, {PAN : ACIPM6772H} {UID : 9219 0720 7591}, aged about 46 years, Resident of Shri Ganesh Apartments, North Ambazari Road, Dharampeth, Nagpur - 440010, do hereby declare that the document of Sale Deed is presented for registration before the Sub Registrar Nagpur on this day which has been presented by me in the capacity as Agent of SMT. NANDA WD/O SUBHASH MISHRIKOTKAR, {PAN : ACIPM6771E} {UID : 9259 6262 6254}, aged about 72 years, Resident of Shri Ganesh Apartments, North Ambazari Road, Dharampeth, Nagpur - 440010 and MISS SHWETA D/O SUBHASH MISHRIKOTKAR, {PAN : AILPM7783K} {UID : 8749 8219 1450}, aged about 41 years, Resident of A-3, Paradise Apartments, S V Road, Vishnu Baug, 137, Opp. Rustomjee Ozone, Andheri (West), Mumbai - 400058, who has/have given the Power Of Attorney and on that basis I am signing / executing and presenting / admitting the same for registration.

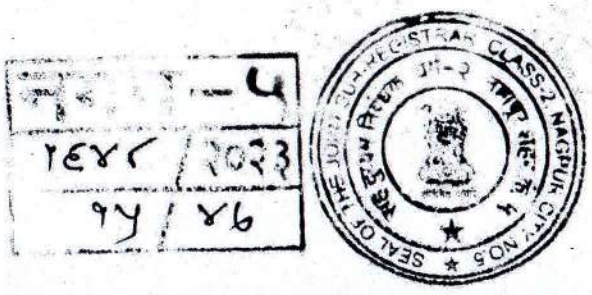
I further declare that the said Power of Attorney is neither cancelled and/or revoked by the executants of it nor the said Executants have expired and I further declared that the executants of the said Power of Attorney is alive as on date.

I further declare that the Power of Attorney is still valid and it is not cancelled by any reasons whatsoever and I am competent and have full authority to act as per the powers entrusted to me under the said Power of Attorney.

That the aforesaid statement is true and I am also aware that, if any mis-statement is found I shall be held punishable under the provisions of section 82 of Registration Act, 1908.

Nagpur
Date : 14.03.2023

SHRI TUSHAR S. MISHRIKOTKAR
DECLARANT
POWER OF ATTORNEY HOLDER



महाराष्ट्र शासन

मालमत्ता पत्रक

ULPIN: 77505562158

[महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, नगर व शहर भूमापन) नियम,१९६९ यातील नियम ७ नमुना "ड"]

77505562158

गाव/पेठ : लेन्ड्रा	तालुका/न.भू.का. : न.भू.अ.३ नागपूर	जिल्हा : नागपूर

नगर भूमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारणीचा किंवा भाड्याचा तपशील आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
१८५/१/१			३४२.००	क	शासन ठरविल त्या दराने गै.का.सा.पात्र

सुविधाधिकार :	प्रकरण क्रं. बी.एफ.डी.५४/४५१/९८दि. १७.८.९८ पो.हि.मो. मुळे फे.क्र.२४०७ दि. १६.११.९८ अन्वये दुरुस्ती.
हक्काचा मूळ धारक :	H
वर्ष : १९७१	[श्रीमती. मैनाबाई मोतीलालजी लाड फे.क्र. ६५० वाटणी पत्रानुसार]
पट्टेदार :	
इतर भार :	
इतर शेरे :	

नमुना-५
१६४८ / २०२३
१६ / ४६

THE JOINT SUB-REGISTRAR CLASS-2 NAGPUR NO.-2 सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ नागपूर क्र.-२

दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(धा), पट्टेदार(प) किंवा भार (इ)	साक्षांकन
15/10/1998	मो.मा.क्रं. ४५१/९८ दि. १७.८.९८चे पोट हिस्सा मोजणी नुसार मा. सहावे सिव्हील जज सिनीअर डिव्हीजन नागपुर यांचे आदेश दिनांक ११.११.९७ च(े कॉम्प्रमाईज) डिग्री नुसार क्षेत्र ३९४९.४७चौ.मी.		H	फ़ेरफ़ार क्रं. २४०७ प्रमाणे सही- 15/10/1998 न.भू.अ.क्रं.३,नागपूर
07/08/2002	मृत्युपत्रान्वये श्रीमती मैनाबाई मोतीलालजी लाड मय्यत दि. १.६.१९९२ नोटरी कडील नोंदणी मृत्युपत्र र.द.क्र.४ दि. २१.३.९२ अन्वये घोषीत वारसाची नोंद.		H [श्री. बाहुबली गुलाबचंद लाड फे.क्रं. २१६५] [श्री. जितेंद्र गुलाबचंद लाड फे.क्रं. २१६५] [श्रीमती. विपुल नरेशराव खेडकर फे.क्रं. २१६५] [श्रीमती. इंद्रायणी दिनेशराव जोहरापुरकर फे.क्रं. २१६५] [डॉ. सुधाकर रतनलाल जोहरापुरकर फे.क्रं. २१६५] [श्रीमती. राजुमती विलासराव जिंतुरकर फे.क्रं. २१६५] [कुमारी क्षमता गुलाबचंद लाड फे.क्रं. २१६५]	फ़ेरफ़ार क्रं. ६५० प्रमाणे सही- 7/8/02 न.भू.अ.क्रं.३,नागपूर
09/01/2003	मे. विशाल कंस्ट्रक्शन कंपनी नागपुर कडील अर्ज दि. २०.११.०२ अन्वये मो.मा.क्रं. ३६६/०२ दि. ७.११.०२ अन्वये केलेल्या एकत्रीकरण मोजणी कार्यवाही प्रमाणे न.भु.क्र. १८५/१ मधील १००३.५३चौ.मी.न.भु.क्र. १८५/७ चे क्षेत्रांत समाविष्ट करण्यांत आलेची नोंद.		मो.मा.क्रं. ३६६/०२ दि. ७.११.०२ अन्वये एकत्रित मोजणी कार्यवाही प्रमाणे न.भु.क्र. १८५/१ चे क्षेत्र १००३.५३चौ.मी. न.भु.क्र. १८५/६चे क्षेत्रांत समाविष्ट करुन न.भु.क्र. १८५/१ चे शिल्लक क्षेत्र पाटे क्रमांक १८५/१/१ देवुन क्षेत्र ३४२.००चौ.मी. कायम केले.	फ़ेरफ़ार क्रं. ७८० प्रमाणे सही- 9/1/03 न.भू.अ.क्रं.३,नागपूर
11/04/2005	खरेदीने र.द.क्रं.३८९ दि. ७.२.०५अन्वये भु.क्रं. १ चा उत्तर पश्चिमेकडील भाग क्षेत्र ३४२.००चौ.मी. जागा रु. १५,००,०००/- मध्ये खरेदी केलेने नोदं.		H [श्री. सुभाष मगनलाल मिश्रीकोटकर]	फ़ेरफ़ार क्रं. २१६५ प्रमाणे सही- 11/4/05 न.भू.अ.क्रं.३,नागपूर
26/05/2006	आदेशाने मा.अधिक्षक भुमी अभिलेख नागपूर यांचेकडील अपील क्र. १२८/०५ मधील निर्णय दि. २९.१०.०५ अन्वये प्राप्त निर्देशानुसार नगर भुमापन अधिकारी क.३ नागपूर यांचे कडील आदेश क्र. प.भु.२९ मौजा लेन्ड्रा /न.भु.क्र. १८५/अपील/०६ आदेश दि. २२.५.०६ नुसार		१८५/१/१ क्षेत्र ३४२.००चौ.मी.	फ़ेरफ़ार क्रं. २८३४ प्रमाणे सही- 26/5/06 न.भू.अ.क्रं.३,नागपूर
22/06/2015	मा.जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांचेकडील परिपत्रक क.ना.भू.१/मि.प/अक्षरी नोंद/२०१५ पुणे दि.०९/२/२०१५ व इकडील आदेश क्र.न.भू.लेन्ड्रा/फे.क्र७५२६ दिनांक २२/०६/२०१५अन्वये केवळ चौकशी नोंदवहीवरील क्षेत्र व मिळकत पत्रिकेवरील क्षेत्र मेळात असलेने मिळकत पत्रिकेवर नमूद अंकी क्षेत्र ३४२.०० चौ.मी अक्षरी तीन शे बेचाळीस चौ.मी दाखल केले.			फ़ेरफ़ार क्रं. ७५२६ प्रमाणे सही- 22/06/2015 न. भु. अ. क्र. ३ नागपूर
31/07/2021	वारस नोंद - सुभाष मगनलाल मिश्रीकोटकर दिनांक १२/०५/२०२१ रोजी मयत झाले असून, मयताचा मुळ दाखला , वारसा बाबतचे स्वयंघोषणापत्र यांच्या आधारे वारसांची नावे नोंद केली.		H नंदा सुभाष मिश्रीकोटकर ११४.०० चौ.मी तुषार सुभाष मिश्रीकोटकर ११४.०० चौ.मी श्वेता मिश्रीकोटकर ११४.०० चौ.मी	फ़ेरफ़ार क्रं. १०३३२ प्रमाणे सही- 31/07/2021 न.भू.अ., न.भू.अ. नगर भूमापन अधिकारी क्र.३ नागपूर

नगन - ५
१८४८ | २०२३
१६ | १६

हि मिळकत पत्रिका (दिनांक **31/07/2021 01:07:48 PM** रोजी) डिजिटल स्वाक्षरी केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही/शिक्क्याची आवश्यकता नाही.
मिळकत पत्रिका डाउनलोड दिनांक **13/02/2023 02:02:35 PM**
वैधता पडताळणी साठी **https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/DSLR/Login/VerifyPropertyCard** या संकेत स्थळावर **0917100001734254** हा क्रमांक वापरावा.

महाराष्ट्र शासन

मालमत्ता पत्रक

[महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, नगर व शहर भूमापन) नियम,१९६९ यातील नियम ७ नमुना "ड"]

ULPIN: 83255264516

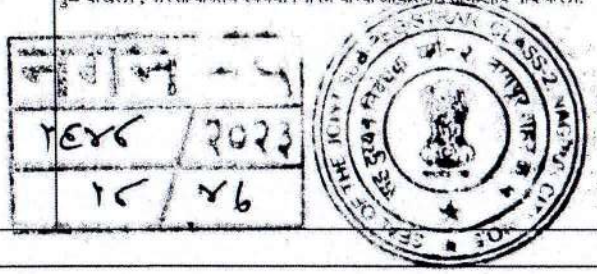
83255264516

गाव/पेठ : लेन्ड्रा	तालुका/न.भू.का. : न.भू.अ.३ नागपूर	जिल्हा : नागपूर

नगर भूमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारणीचा किंवा भाड्याचा तपशील आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
१८५/८			१६६९.४३	क	शासन ठरविल त्या दरानेप्रकरण क्र.बी.एन.डी५४/४५१/९८ दि.१७.०८.९८पोट हिस्सा मोजणीमुळेफे.क्र२४०७ दि.१६.११.९८अन्वयेदुरुस्ती

सुविधाधिकार :	
हक्काचा मूळ धारक : वर्ष : १९७१	
पट्टेदार :	
इतर भार :	मोजणी मामला क्र.४५१/९८अन्वये पोटहिस्सामोजणी अन्वये आखीव पत्रिकेत दुरुस्ती.
इतर शेरे :	

दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(धा), पट्टेदार(प) किंवा भार (इ)	साक्षांकन
15/10/1998	मोजणी मामला क्र.४५१/९८ दि.१७.०८.९८चे पोट हिस्सा मोजणी नुसार. मा.ह्वे सिव्हिल सिनीअर डिव्हिजन नागपुर यांचे आदेश दि. ११.११.९७चे(कांप्रमाईज) डिग्रीनुसार क्षेत्र १६६९.४३चौ.मिटर प्र.क्र/बा.नि.क /६१/ ९८		H [श्री. सुभाष मगनलाल मिश्रीकोटकर]	फेरफार क्रं. २४०७ प्रमाणे सही- 16/11/1998 न. भू. अ. क्र. ३ नागपूर
26/05/2006	आदेशाने मा.अधिक्षक भूमि अभिलेख नागपूर यांचे कडील अपील क्र. १२८/०५ मधील निर्णय दि. २९.१०.०५ अन्वये प्राप्त निर्देशानुसार नगर भूमापन अधिकारी क्र. ३ नागपूर यांचे फेर चौकशी अंती आदेश क्र. प.भु.२९/मौजा लेन्ड्रा / न.भु.क्र. १८५ अपील /०६ आदेश दि. २२.५.०६ नुसार		१८५/८ क्षेत्र १६६९.४३चौ.मी.	फेरफार क्रं. २८३४ प्रमाणे सही- 26/5/06 न.भू.अ.क्रं.३,नागपूर
22/06/2015	मा.जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र.ना.भू.१/मि.प./अक्षरी नोंद/२०१५ पुणे दि.०९/२/२०१५ व इकडील आदेश क्र.न.भू.लेन्ड्रा/फे.क्र७५२६ दिनांक २२/०६/२०१५अन्वये केवळ चौकशी नोंदवहीवरील क्षेत्र व मिळकत पत्रिकेवरील क्षेत्र मेळात असलेने मिळकत पत्रिकेवर नमूद अंकी क्षेत्र १६६९.४३ चौ.मी अक्षरी एक हजार सहा शे एकोणसत्तर दशांश त्रेचाळीस चौ.मी दाखल केले.			फेरफार क्रं. ७५२६ प्रमाणे सही- 22/06/2015 न. भू. अ. क्र. ३ नागपूर
31/07/2021	वारस नोंद - सुभाष मगनलाल मिश्रीकोटकर दिनांक १२/०५/२०२१ रोजी मयत झाले असून, मयताचा मुळ दाखला , वारसा बाबतचे स्वयंघोषणापत्र यांच्या आधारे वारसांची नावे नोंद केली.		H तुषार सुभाष मिश्रीकोटकर ५५६.४७ चौ.मी नंदा सुभाष मिश्रीकोटकर ५५६.४७ चौ.मी श्वेता मिश्रीकोटकर ५५६.४७ चौ.मी	फेरफार क्रं. १०३३३ प्रमाणे सही- 31/07/2021 न.भू.अ., न.भू.अ. नगर भूमापन अधिकारी क्र.३ नागपूर



हि मिळकत पत्रिका (दिनांक **31/07/2021 01:07:20 PM** रोजी) डिजिटल स्वाक्षरी केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्काची आवश्यकता नाही.

मिळकत पत्रिका डाउनलोड दिनांक **13/02/2023 02:02:12 PM**

वैधता पडताळणी साठी **https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/DSLR/Login/VerifyPropertyCard** या संकेत स्थळावर **0917100001734251** हा क्रमांक वापरावा.