SCHEDULE OF THE PROPERTY

ALL THOSE pieces and parcels of lands as stated here-in-below in all admeasuring about 19.11 Hectares, on as is basis and where is basis described hereunder in the chart showing Field Survey Nos. and the area sold situated at Mauza : PIPLA, with Occupant Class I Bhumiswami Rights, situated at Grampanchyat : Pipla, P. H. No. 38, Tahsil : NAGPUR (RURAL) District : NAGPUR together with standing crops, trees, anything and everything standing thereon along with all rights of easements like Road, Dhura etc.

SR. NO.	KHASARA NO.	AREA IN HECTARES
01.	65/2	1.18
02.	73/2	1.60
03.	79 (part)	1.43
04.	81/1	1.23
05.	81/2	1.12
06.	81/2-1	0.15
07.	81/2-2	0.15
08.	81/2-3	0.15
09.	81/2-4	0.15
10.	81/2-5	0.15
11.	81/2-6	0.15
12.	84/1	1.16
13.	84/2	1.15
14.	85/2	2.02
15.	86/A	0.45
16.	86-B/1/1	0.15
17.	86-B/1/2	0.66
18.	86/B-2	1.27
19.	88-1/1	0.68
20.	88/1/2	0.15
21.	88/1/3	0.15
22.	88/1/4	0.15
23.	99/1	1.41
24.	99/2	1.42
25.	108/2	0.83
		19.11

BOUNDARIES OF THE SAID PROPERTIES

SR. NO.	KHASARA NO.	BOUNDARIES TOWARDS :
01.	65/2	ON NORTH : KH. NO. 77 ON EAST : KH. NO. 76 ON WEST : KH. NO. 65 ON SOUTH : KH. NO. 65/3
02.	73/2	ON NORTH : KH. NO. 74 ON EAST : PANDHAN ON WEST : KH. NO. 71 ON SOUTH : KH. NO. 72
03.	79 (Part)	ON NORTH : KH. NO. 84 ON EAST : KH. NO. 85 ON WEST : KH. NO. 80 ON SOUTH : REMAINING PORTION OF KH. NO. 78
04.	81/1	ON NORTH : KH. NO. 81/1 ON EAST : KH. NO. 80 ON WEST : 15 MTR. ROAD ON SOUTH : KH. NO. 81/3
05.	81/2	ON NORTH : KH. NO. 97 ON EAST : KH. NO. 82 ON WEST : ROAD ON SOUTH : KH. NO. 81/1
06.	81/2-1	ON NORTH : KH.NO. 81/2/4 ON EAST : KH. NO. 82 ON WEST : KH. NO. 81/2/2 ON SOUTH : KH.NO. 81/2
07.	81/2-2	ON NORTH : KH. NO. 81/2/5 ON EAST : KH. NO. 81/2/1 ON WEST : KH. NO. 81/2/3 ON SOUTH : KH. NO. 81/2
08.	81/2-3	ON NORTH : KH. NO. 81/2/6 ON EAST : KH. NO. 81/2/2 ON WEST : KH. NO. 81/2 ON SOUTH : KH. NO. 81/2
09.	81/2-4	ON NORTH : KH. NO. 97 ON EAST : KH. NO. 82 ON WEST : KH. NO. 81/2/5 ON SOUTH : KH. NO. 81/2

नगन - ७
३०३७/२०१५
92 / E2

नगन - ७
४६०/२०१५
15 / 590

10.	81/2-5	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 97 KH. NO. 81/2/4 KH. NO. 81/2/6 KH. NO. 81/2/2
11.	81/2-6	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 97 KH. NO. 81/2/5 KH. NO. 81/2 KH. NO. 81/2/3
12.	84/1	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 96, 95 KH. NO. 84/2 KH. NO. 83 KH. NO. 79
13.	84/2	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 96, 95 KH. NO. 85 KH. NO. 84/1 KH. NO. 79
14.	85/2	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 85/1 KH. NO. 229 KH. NO. 79 KH. NO. 75
15.	86/A	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 86/B PANDHAN KH. NO. 86/B KH. NO. 74
16.	86-B/1/1	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH.NO. 86/B-1/2 ROAD KH. NO. 84 KH. NO. 86/B-2
17.	86-B/1/2	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 87 ROAD KH. NO. 84 KH.NO. 86/B-1/1
18.	86/B-2	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 86/B-1 KH. NO. 86/A KH. NO. 220 ROAD, KH. NO. 74
19.	88-1/1	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 88/2 15.00 MTR.ROAD KH. NO. 88/1/2 KH. NO. 87
20.	88/1/2	ON NORTH ON EAST ON WEST ON SOUTH	: : : :	KH. NO. 88/2 KH. NO. 88/1/1 KH. NO. 88/1/3 KH. NO. 87

नगन - 6
८४६० / २०१५
६२ / २०

नगन - 6
८३६ / २०१५
९३ / ६२

21.	88/1/3	ON NORTH	:	KH. NO. 88/2
		ON EAST	:	KH. NO. 88/1/2
		ON WEST	:	KH. NO. 88/1/4
		ON SOUTH	:	KH. NO. 87
22.	88/1/4	ON NORTH	:	KH. NO. 88/2
		ON EAST	:	KH. NO. 88/1/3
		ON WEST	:	KH.NO. 92,93,94
		ON SOUTH	:	KH. NO. 87
23.	99/1	ON NORTH	:	NALA
		ON EAST	:	KH. NO. 99/2
		ON WEST	:	KH. NO. 98
		ON SOUTH	:	KH. NO. 97
24.	99/2	ON NORTH	:	NALA
		ON EAST	:	KH. NO. 100
		ON WEST	:	KH. NO. 99/1
		ON SOUTH	:	KH. NO. 97
25.	108/2	ON NORTH	:	KH. NO. 108/1
		ON EAST	:	KH. NO. 109
		ON WEST	:	KH. NO. 106
		ON SOUTH	:	KH. NO. 108/3

नगन - ७
८४६०/२०१५
६३/१२०

नगन - ७
१३७/२०१५
१४/६२

IN WITNESS WHEREOF, WE the parties said above have placed our signatures on this ~~DEED OF SALE~~ AGREEMENT on this 31st day of December 2014 hereinabove written.



SIGNED & DELIVERED by within)
named **CADENCE FINANCE CO.**)
PRIVATE LIMITED through the)
hands of it's authorized person)
MR. VINAY RANCHHODDAS RATHI)
in presence of Sandeep M. Khedkar)



SELLER



SIGNED & DELIVERED by within)
named **LUXORA INFRASTRCTURE)**
PRIVATE LIMITED through the)
hands of it's authorized Director)
MR. CHAITANYA NANDLAL PAREKH)
in presence of Shri V.V. Sahare)



PURCHASER





नगन - ७
८४६० / २०१४
६४ / १२०

नगन - ७
३०३६ / २०१४
१५ / ६२

ANNER OF PAYMENT

Date	Narration	Amt. (Rs.)
29/03/2008	Ch. No. . 581611	10,000,000.00
31/03/2008	Ch. No. : 581614	10,000,000.00
08/08/2008	Ch. No. 190634	50,000,000.00
08/09/2008	Ch. No. 190637	25,000,000.00
23/04/2010	Ch. No. : Being amt paid thru RTGS	3,100,000.00
10/05/2010	Ch. No. 014478	5,000,000.00
21/05/2010	Ch. No. : Being amt paid thru RTGS	5,000,000.00
19/10/2010	Ch. No. 246618	15,000,000.00
18/11/2010	Ch. No. : Being amt paid thru RTGS	5,000,000.00
30/11/2010	Ch. No. : Being amt paid thru RTGS	7,000,000.00
13/01/2011	Ch. No. : Being amt paid thru RTGS	10,000,000.00
14/02/2011	Ch. No. Being amt paid thru RTGS	5,000,000.00
17/02/2011	Ch. No. . Being amt paid thru RTGS	15,000,000.00
01/03/2011	Ch. No. : Being amt paid thru RTGS	10,000,000.00
09/04/2011	Ch. No. :246672	5,000,000.00
20/04/2011	Ch. No. . Being amt paid thru RTGS	10,000,000.00
20/04/2011	RTGS	10,000,000.00
29/04/2011	246676	5,000,000.00
25/07/2011	RTGS	5,000,000.00
09/08/2011	RTGS	5,000,000.00
03/09/2011	RTGS	5,000,000.00
06/09/2011	RTGS	5,000,000.00
09/09/2011	RTGS	3,000,000.00
02/11/2011	RTGS	5,000,000.00
08/11/2011	RTGS	5,000,000.00
12/11/2011	RTGS	2,000,000.00
23/11/2011	RTGS	5,000,000.00
22/12/2011	RTGS	5,000,000.00
22/12/2011	RTGS	5,000,000.00
12/01/2012	RTGS	2,500,000.00
10/04/2012	RTGS	10,000,000.00
11/04/2012	RTGS	10,000,000.00
11/04/2012	RTGS	2,100,000.00
23/10/2012	RTGS	5,000,000.00
23/11/2012	RTGS	5,000,000.00
12/09/2013	RTGS	20,000,000.00
		309,700,000.00

नगन – ७
२४६०/२०१५
६५/१२०

नगन – ७
३७/२०१५
६२

नगन - ७
१४६० / २०१५
६६ / १२०

नगन - ७
/२०१५
६२

SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR, CLASS-2, NAGPUR RURAL NO. 7





नोंदणी व मुद्रांक विभाग

महाराष्ट्र शासन

सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१ (उच्च श्रेणी) तथा
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, नागपूर शहर कार्यालय

नविन प्रशासकीय इमारत क्र.२, ए-विंग, तिसरा माळा, सिव्हील लाईन्स, नागपूर-१

दूरध्वनी क्र. (०७१२) २५६८८०

पत्र क्र.का-९/अभिनिर्णय / CEO. / २०१५ दिनांक : 22/2/२०१५

अभिनिर्णय प्रकरण क्र. ०४/२०१४

अभिनिर्णय

****

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

संदर्भ :- आपला दिनांक ०८/०१/२०१५ रोजीचा अभिनिर्णय मिळण्याबाबतचा अर्ज.

आपण विषयांकीत अर्जासोबत दाखल निष्पादित 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 निष्पादित केलेला मुळ दस्त हा मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुच्छेद २५(ब)(२) यात मोडतो.

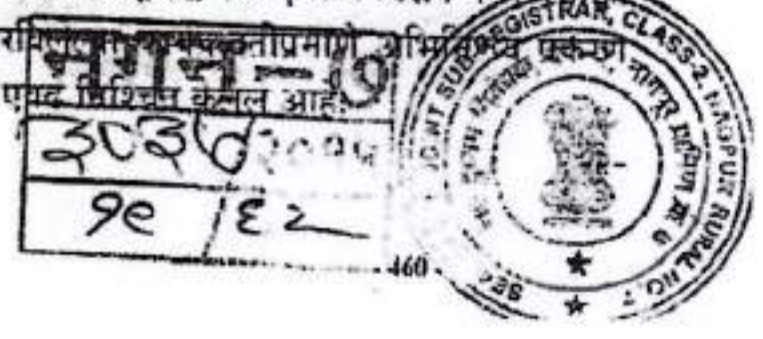
प्रस्तुत संलेखाची पडताळणी केली असता, सदरचा संलेख विक्रीकरारनामा आहे व यात लिहुण देणार मेसर्स कन्डेन्स फायनान्स कंपनी प्रा. लिमी. तर्फे अधिकृत संचालक श्री. विनय रनछोडदास राठी, मुलुंड (पुर्व) मुंबई हे असून लिहुण घेणार लक्ष्मीरा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लिमी. तर्फे अधिकृत संचालक श्री. चैतन्य नंदलाल पारेख, पत्ता- मुलुंड (पुर्व), मुंबई हे आहेत. दस्तऐवजातील मिळकत हे लिहून घेणार हे लिहून देणार यांच्या कडून खरेदी करीत आहे. सदरचा संलेख हा मुद्रांक शुल्क रुपये १००/- वर दि.३१/१२/२०१४ रोजी निष्पादीत केलेला आहे. अर्जदार यांनी सदर प्रकरणी लिहुण घेणार हे विशेष नगर वसाहत प्रकल्प स्थापन करण्याचे उद्देशाने जमीन संपादित करीत असल्याने मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे परिपत्रक क्र.का.१५/प्र.क्र.३८/७०७, दि.२३/११/२००६ नुसार बाजारमूल्याची परिगणना करणेकामी व महसुल व वन विभाग आदेश क्र. मुद्रांक -२००६ / यु.ओ.आर. ५३ / प्र.क्र. ५३६ /म-१ दिनांक ३१/०१/२००८ नुसार मुद्रांक शुल्कातून ५० टक्के सूट मिळणेकामी प्रकरण अभिनिर्णयासाठी सादर केलेले आहे.

सदरच्या संलेखातील मालमत्ता ही मौजा-पिंपळा, तह. नागपूर ग्रामीण, जि. नागपूर, प.ह.नं.३८ व खसरा नं.६५/२, ७३/२, ७९(पार्ट), ८१/१, ८१/२, ८१/२-१, ८१/२-२, ८१/२-३, ८१/२-४, ८१/२-५, ८१/२-६, ८४/१, ८४/२, ८५/२, ८६/ए, ८६-बी/१/१, ८६-बी/१/२, ८६/बी-२, ८८-१/१, ८८/१/२, ८८/१/३, ८८/१/४, ९९/१, ९९/२, १०८/२, हे असून, ज्यांचे एकुण क्षेत्रफळ १९.११ हे.आर. इतके आहे.

महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभागाचे आदेश क्र.टीपीएस-२४०७/२०४५/सी.आस्था.-२३३/०७/युडी-९ दि.०४/१२/२००८ अन्वये विशेष नगर वसाहत प्रकल्पामध्ये २५.९९ हे.आर. अतिरिक्त जमीन समाविष्ट करण्यासाठी मंजूरी प्रदान केलेल्या मिळकतीच्या यादीमध्ये उक्त मिळकत समाविष्ठ आहे.

सबब, सदर प्रकरण या कार्यालयाचे सहाय्यक नगर रचनाकार यांचेकडे पाठविण्यात आले. त्यानुसार सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी दि.२०/०२/२०१५ रोजी आपला मूल्यांकन अहवायल या कार्यालयास सादर केलेला असून, सन २०१४ चे बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दर/अंमलबजावणी सूचना मूल्यांकन करणे कामी गृहीत धरुन व मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे परिपत्रक क्र.का.१५/प्र.क्र.३८/७०७, दि.२३/११/२००६ मध्ये विशेष नगर वसाहत प्रकल्प स्थापनेकरिता संपादित करावयाच्या जमीनीच्या मुल्यांकनासाठी ठरविलेल्या कार्यपध्दतीप्रमाणे, अभिनिर्णय प्रकरण क्र.४/२०१५ मधील सदर स्थावर मिळकतीस मुल्य रुपये प्रति चौ.मी. ८००/- एवढे निश्चित केलेले आहे.





तसेच सदरचा संलेखामध्ये मोबदला रक्कम रुपये ५६,००,००,०००/- नमूद केलेला आहे. म्हणून मुंबई मु अधिनियम १९५८ चे कलम २(na) अन्वये मिळकतीचे बाजारमुल्य रुपये ५६,००,००,०००/- इतके निश्चित करण्यात येत आहे.

वरील प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे निश्चित केलेले बाजारमुल्य रुपये ५६,००,००,०००/- एवढया मुल्यावर मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुच्छेद २५(ब)(२) नुसार ४% दराने रु.२,२४,००,०००/- व ना.सु.प्र. कायदा १९३६ चे कलम ७७ नुसार अर्धा टक्का अधिभार रु.२८,००,०००/- व जि.प.पं.स.कायदा-१९६१ चे कलम-१५८ अन्वये १% दराने रु. ५६,००,०००/- असे एकुण रु.३,०८,००,०००/- देय ठरतो.

तथापी सदर दस्तान्वये खरेदी करण्यात येणारी स्थावर मालमत्ता ही शासनाने अधिसूचित केलेल्या क्षेत्रात विशेष नगर वसाहत प्रकल्प स्थापन करण्यासाठी खरेदी करीत असल्याने महसुल व वन विभाग आदेश क्र. मुद्रांक - २००६/यु.ओ.आर.५३/प्र.क्र.५३६/म-१ दिनांक १५/०१/२००८ नुसार सदर संलेखास एकुण देय मुद्रांक शुल्कातुन ५०% मुद्रांक शुल्काची सूट देय आहे.

तसेच महाराष्ट्र शासनाचे नगर विकास मंत्रालयाने नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर (मेट्रो) च्या कार्यक्षेत्रातुन ज्या विशेष नागरी वसाहतींना लोकेशन क्लियरंस मिळालेले आहे अथवा लेटर ऑफ इंटेट मिळण्यासाठी अर्ज केलेला होता. त्यांना वगळण्यात आलेले आहे, असे शुध्दीपत्रक क्र.टीपीएस-२४०९/२८९०/सी.आर-२५६/०९/युडी-१, दि.०५/०४/२०११ रोजी प्रकाशीत केलेले आहे. लिहुण घेणार लक्झोरा इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रायवेट लिमी. यांनी दि.०५/०५/२०१० रोजी लेटर ऑफ इंटेट मिळण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज केला असल्याने सदर शुध्दीपत्रकानुसार प्रन्यासच्या कार्यक्षेत्रातुन सदर विशेष नागरी वसाहत वगळण्यात आलेलेआहे. त्यानुसार सुधार प्रन्यास कायदा, १९३६ च्या कलम ७७ नुसार ०.५ टक्के अधिभार देय होत नाही.

म्हणून अभिनिर्णयाकरिता दाखल विक्रीपत्राच्या संलेखास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुच्छेद २५(ब)(२) नुसार ४% दराने देय असलेल्या रु. २,२४,००,०००/- मुद्रांक शुल्कातुन ५०% म्हणजेच रु. १,१२,००,०००/- इतका मुद्रांक शुल्क व जि.प.पं.स.कायदा-१९६१ चे कलम-१५८ अन्वये १% दराने देय असलेल्या रु.५६,००,०००/- या [illegible]तुन ५०% म्हणजेच रु. २८,००,०००/- असे एकुण रु. १,४०,००,०००/- इतक्या मुद्रांक शुल्काची सूट देय ठरते.

सबब आता अभिनिर्णयाकरिता दाखल विक्रीपत्राच्या संलेखास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुच्छेद २५(ब)(२) नुसार रु.१,१२,००,०००/- इतका मुद्रांक शुल्क व जिल्हा परिषद व पंचायत समिती कायदा-१९६१ चे कलम-१५८ अन्वये रु.२८,००,०००/- इतका अधिभार असे एकुण रु.१,४०,००,०००/- चा मुद्रांक शुल्क देय ठरतो. मुळ दस्तास रु.१००/-चे मुद्रांक शुल्क दिलेले असल्यामुळे आता अभिनिर्णयाकरिता दाखल विक्रीपत्राच्या संलेखास रु.१,३९,९९,९००/- चा मुद्रांक शुल्क देय ठरतो.

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

२) मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे कलम २८ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क/मुल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काचा रक्कमेवर त्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल मार्ग तथ्य व परिस्थिती याबाबी संलेखात पुर्ण पुर्ण 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 राहुन आदेश देत आहे.

३) कलम २८ चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निर्देशनास आल्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ४६ व महाराष्ट्र जमिन महसुल-संहिता १९६६ अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसुल करणेचे अधीन राहुन आदेश देणे येत आहे.

४) उपरोक्त आदेश मान्य नसल्यास आदेश मिळाल्याचे दिनांकापासुन ६० दिवसांचे आत रु.३००/- भरुन मा. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, नागपूर विभाग, नागपूर यांचेकडे मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ च कलम ३१(ब) अन्वये अपिल दाखल करता येईल.

नागपूर-७
२०१५
१४६०
६६/१२०
२०१५
२०
६२