

कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी
नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक :- एफ-15 / कृ.भू.रू. / 90-क / 2012 / 19

दिनांक :- 9/8/2012

प्रेषित :-

श्रीमान् सचिव,
नगर विकास न्यास, कोटा।

विषय :- राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन गैर कृषिक (आवासीय) प्रयोजन हेतु प्रस्तुत आवेदन पर सहमति बाबत्।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत ग्राम कुन्हाड़ी तहसील लाडपुरा जिला कोटा की निजी खातेदारी भूमि ख0न0 151 रकबा 0.70 हैक्टर भूमि की 90-ए के तहत कार्यवाही बाबत् खातेदार श्री अनिल शर्मा पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा मु0आम श्री गोविन्द लाल सुमन पुत्र श्री प्रभूलाल सुमन, भूपेन्द्र सुमन पुत्र श्री गोविन्द लाल सुमन, अरविन्द शर्मा पुत्र श्री मधु सुदन शर्मा, विकास चौहान पुत्र श्री नारायण सिंह चौहान, अर्जुन माहेश्वरी पुत्र श्री बट्टी विशाल माहेश्वरी एवं स्वयं सहखातेदार द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्राप्त आवेदन की एक प्रति संलग्न पत्र प्रेषित की जा रही है कृपया आवेदन की नियमानुसार जांच कराई जाकर सहमति रिपोर्ट निर्धारित प्रपत्र-8 में भिजवाये जाने का श्रम करें।

प्रकरण नया है।

संलग्न :- उपरोक्तानुसार

प्राधिकृत अधिकारी
नगर विकास न्यास, कोटा

कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा

प्रकरण संख्या एफ-15/कृ.भू.रू./90-ए/2012/

श्री अनिल शर्मा पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा मु0 आम गोविन्द लाल सुमन पुत्र प्रभूलाल सुमन, गुनेन्द्र सुमन पुत्र श्री गोवीन्द लाल सुमन, अरविन्द शर्मा पुत्र श्री मधु सुदन शर्मा, विकास चौहान पुत्र श्री नारायण सिंह चौहान, अनुज माहेश्वरी पुत्र श्री बट्टी विशाल माहेश्वरी एवं स्वयं सह खातेदार निवास 531, शास्त्री नगर दादाबाड़ी कोटा (राज0) ।

विषय : ग्राम कुन्हाडी तहसील लाडपुरा जिला कोटा की निजी खातेदारी भूमि ख0न0 151 रकबा 0.70 है0, भूमि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन आवासीय प्रयोजनार्थ अनुज्ञा प्रदान करने बाबत।

आदेश :-

दिनांक :- 3 अक्टूबर, 2012

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार है:-

(1) राज्य सरकार द्वारा धारा 90-बी समाप्त कर दिये जाने एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम 2012 लागू किये जाने के फलस्वरूप राजस्थान सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ-3(114) नविवि/3/2012 जयपुर दिनांक 04 जुलाई, 2012 के अनुसरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत करने पर प्रकरण संख्या एफ-15/कृ.भू.रू./90-ए/2012/6 दिनांक 26.07.2012 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के तहत दर्ज रजिस्टर किया गया। आवेदित भूमि निम्नप्रकार है :-

तहसील और जिले का नाम	राजस्व ग्राम का नाम	खसरा सं.	क्षेत्र (हेक्टर में)
1-	2-	3-	4-
तहसील लाडपुरा जिला कोटा	कुन्हाडी	151	0.70

(2) आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेखा, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथपत्र, की-मैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।

यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैंने संबंधित तहसीलदार, नगर विकास न्यास, कोटा से प्रारूप 6 के अन्तर्गत सहमति क्रमांक एफ-15/कृ.भू.रू./2012/14 दिनांक 06/09/2012 एवं स्थानीय प्राधिकारी उप-नगर नियोजक नगर विकास न्यास, कोटा की सहमति रिपोर्ट क्रमांक एफ-7/डी.टी.पी./2012/9724 दिनांक 31.08.2012 का परीक्षण कर लिया है। मेरी यह राय है कि आवेदित भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क और राजस्थान अभिकृति अधिनियम की धारा 63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिवृत्ति अधिकार निर्वापित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है।

- (4) अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि ख0न0 151, कुल किता 1 रकबा 0.70 हैक्टर भूमि ग्राम कुन्हाडी तहसील लाडपुरा जिला कोटा में स्थित भूमि पर आवेदक के अभिकृति अधिकारों को उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वापित किया उपयोग और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों को, नगर विकास न्यास, कोटा पर लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आवंटन के लिए स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा।
- (5) आवेदक द्वारा उस भूमि को, जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम, नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रभारों के निक्षेप और सुसंगत विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक् आवंटन किये जाने के पश्चात् ही गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा।
- (6) इन नियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों कि आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक 03/
अक्टूबर, 2012 को पारित किया गया।

प्राधिकृत अधिकारी
(उपसचिव-II)
नगर विकास न्यास, कोटा

प्रतिरूपना एवं आवश्यक कार्रवाई के लिए निम्नलिखित को अग्रेषित की गयी :-

- सचिव नगर विकास न्यास, कोटा।
2. तहसीलदार, लाडपुरा जिला कोटा को पूर्वोक्त भूमि को स्थानीय प्राधिकारी नगर विकास न्यास, कोटा के नाम नामान्तरण करने और इस ओदश के 7 दिन के भीतर स्थानीय प्राधिकारी और अधोहस्ताक्षरी को उसकी प्रति भेजने के लिए।
3. श्री अनिल शर्मा पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा मु0 आम गोविन्द लाल सुमन पुत्र प्रभूलाल सुमन, भुपेन्द्र सुमन पुत्र श्री गोवीन्द लाल सुमन, अरविन्द शर्मा पुत्र श्री मधु सुदन शर्मा, विकास चौहान पुत्र श्री नारायण सिंह चौहान, अनुज माहेश्वरी पुत्र श्री बट्टी विशाल माहेश्वरी एवं स्वयं सह खातेदार निवास 531, शास्त्री नगर दादाबाड़ी कोटा (राज0)।

प्राधिकृत अधिकारी
(उपसचिव-11)

नगर विकास न्यास, कोटा



नगर विकास न्यास कोटा



क्रमांक :- 492

दिनांक 11/2/13

1. भूस्वामी का नाम : श्री कृष्ण विहारी शर्मा स्वतंत्र जमीन अनिल शर्मा
2. पिता / प्रति का नाम : श्री कृष्ण शर्मा स्वतंत्र भूखण्ड शुभन श्री गोविन्द लाल शुभन
3. भूखण्ड संख्या : कृष्णा प्लाट 152 स्वतंत्र पट्टा स्वतंत्र क्षेत्र 151
4. योजना का नाम / ग्राम का नाम : ग्राम कुन्हाडी

5. क्षेत्रफल : 7417.75 वर्ग मी०

6. वार्षिक नगरीय कर की राशि : 593420

7 एक बारीय नगरीय कर की राशि : 593420

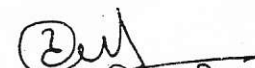
(कालम 6 से 10 गुणा राशि)

उपरोक्त राशि अक्षरे रुपये पाँच लाख तथा नब्बे हजार और बीस मात्र

रसीद/चालान नम्बर 4351 दिनांक 2/2/13 द्वारा जमा कराये गये।

अतः भू आवंटन की शर्त संख्या 2 (ब) में अंकित अवधि को अवशेष अवधि के लिए

नगरीय कर के भुगतान से उक्त भूखण्ड को मुक्त किया जाता है।


प्राधिकृत अधिकारी
उपसचिव एवं प्राधिकृत अधिकारी
(उपसचिव)
नगर विकास न्यास, कोटा



नगर विकास न्यास,

भू-आवंटन पत्र



राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 (बी) के तहत पुनः आवंटन

दिनांक: 11/2/13

क्रमांक: 492

- 1) भूखण्ड धारी का नाम : मे. कृष्ण क्लिष्ट सूर्य डवल पटेल जे. अनिल शर्मा शे. राजेंद्र
- 2) पति/पत्नी का नाम : कुमाल राम खन्ना सुमन 3/10 गोविन्द लाल सुमन
- 3) पता : प्लॉट 185 मे. रोड धनबाद नगर पुलिस लाइन कोटा
- 4) भूखण्ड संख्या : (कृष्णा पैराडाइज) सफल पट्टा स्वसरा 15
- 5) योजना का नाम : ग्राम कुडाडी
- 6) सहकारी समिति का नाम : III
- 7) जोन संख्या : क्षेत्रफल 7417.75 वर्ग मी

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.5 (3) न.वि.वि. 13/99 दिनांक 10/07/99 की अनुपालना में उपरोक्त भूखण्ड प्रार्थी को आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग हेतु नियमित कर नियमन दर पर पुनः आवंटित किया जाता है। आवंटन की शर्तें निम्न प्रकार होगी:-

1. यह आवंटन 99 वर्ष की लीज पर किया जाता है।
2. यह भूखण्ड पर नियमानुसार नगरीय कर देय होगा जो कि वर्तमान में उस क्षेत्र की नियमन दर/आरक्षित दर का 2.5% 50% प्रति वर्ग गज है नगरीय कर की उक्त राशि की नियमानुसार समय-समय पर बढ़ोतरी की जा सकेगी।
3. भवन निर्माण का कार्य आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण करना होगा।
4. यदि भूखण्ड 500 वर्ग मी. क्षेत्र तक का है, तो उस पर निर्माण इस आवंटन पत्र के आधार पर किया जा सकता है। जिसमें साइट प्लान के अनुसार सेट बैक छोड़ने होंगे एवं न्यास के बिल्डिंग बाइलाइन के अनुसार निर्माण किया जा सकेगा, इसके लिए भूखण्ड धारक द्वारा प्रस्तावित निर्माण के लिए निर्धारित आवंटन पत्र आवश्यक दस्तावेजों के साथ सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
5. इस आवंटन पत्र के आधार पर उक्त भूखण्ड के सरकार/जीवन बीमा निगम/शिडयूल्ड बैंक/सरकारी ऋणदात्री संस्था/एचडीएफसी/अथवा नेशनल हाऊसिंग बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास भवन निर्माण के ऋण के लिए गिरवी रखा जा सकेगा।
6. साइट प्लान न्यास द्वारा अनुमोदित ले आउट प्लान के अनुसार जारी किया गया है।
7. आवंटन द्वारा सम्बन्धित नियमों, उपनियमों, राज्य सरकार/न्यास के समय-समय पर जारी होने वाले निर्देशों, निर्णयों की अनुपालना की जाएगी।
8. प्रार्थी के आवेदन अनुसार भूखण्ड पर प्रार्थी का कब्जा निर्विवाद मानकर यह आवंटन पत्र जारी किया जा रहा है। अतः कब्जा सम्बन्धित किसी प्रकार के विवाद के लिए न्यास जिम्मेदार नहीं होगा।
9. आवंटन द्वारा भूखण्ड विक्रय करने पर क्रेता द्वारा भूखण्ड का हस्तान्तरण नगर विकास न्यास के नियमों के अनुसार न्यास से करवाना होगा।
10. यह आवंटन पत्र भूखण्ड के आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ है निर्मित भूखण्ड के सम्बन्ध में राज्य सरकार के आदेश दिनांक प.5 (3) न.वि.वि. 13/99 दिनांक 10/07/99 द्वारा भवन वाणिज्यिक विनियमों के प्रवाधानों में प्रदत्त शिथिलता के तहत नियमन योग्य निर्माण ही नियमित किया जाता है तथा नियमन आयोग्य निर्माण के संबंध में संबंधित विनियमों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
11. उपरोक्त शर्तों में से किसी भी शर्त के उल्लंघन किये जाने पर उक्त आवंटन निरस्त किया जा सकेगा।
12. भूखण्ड की लीज डीड का नियमानुसार पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य होगा।

भूखण्ड का विवरण निम्नानुसार है :-

भूखण्ड कि लम्बाई x चौड़ाई

सामने () पीछे ()

साइड () ()

वर्ग गज 7417.75

अधिकतम एफ.ए.आर. स्वीकार्य

भवन की अधिकतम स्वीकार्य ऊँचाई

सहायक नगर नियोजक
नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक:-

प्रतिलिपि : लेखा शाखा नगर विकास न्यास, कोटा को सूचनार्थ एवं नगरीय कर रजिस्टर तुरंत तैयार करने हेतु।

प्राधिकृत अधिकारी (विशेषाधिकारी)
नगर विकास न्यास, कोटा
दिनांक:

प्राधिकृत अधिकारी (विशेषाधिकारी)
नगर विकास न्यास, कोटा

कार्यालय नगर विकास न्यास

आवासीय/व्यवसायिक/अन्य प्रयोजनार्थ के लिए भूमि

राजस्थान मू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 (ख) के प्रावधानों के अन्तर्गत

सुपरयोग हेतु।

यह इकरानामा जो आज दिनांक 11/2/2018 को अपटन पत्र जारी किया गया है
 सन..... को राजस्थान राज्य के राज्यपाल जिन्हें इसक पश्चात् सरकार कह कर सम्बोधित किया गया है
 और दूसरी ओर श्री/श्रीमति मै कृष्णा बिन्दु देव डवलपरा जेम्मे मनील बागाली राजे-डुंगार बाग
 पुत्र/पत्नि रसम कुपेर सुमन S/O श्री विन्तू लाल सुमन जाति ब्राह्मण / मालवी
 व्यवसाय निवासी

(जिनको इसमें इसके पश्चात् पट्टेदार कह कर सम्बोधित किया गया है और इस इबारत में जहां कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबन्धक, प्रतिनिधि और मुन्तकील अलैह भी सम्मिलित होंगे।) के बीच लिखा गया है।

इस बात का साक्षी है कि रुपये अक्षर
..... रुपये मात्र की रकम में नियमन शुल्क जो पट्टेदार द्वारा अदाकर दिया गया है (और जिसकी रसीद सरकार इसके द्वारा स्वीकार करती है।) और इसमें उल्लिखित शर्तों और करारों जो पट्टेदार द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जावेंगे, के एवज में सरकार इसके द्वारा पट्टेदार को जमीन का वह तमाम प्लॉट (जो इसके बाद उक्त भूखण्ड कह कर सम्बोधित किया गया है) नियमन और पुनः आवंटित करती है। जो गृह निर्माण समिति (कृष्णा प्राइवेट लि.) योजना में स्थित है और जो अपनी सीमाओं और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में पूर्ण रूपण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में दिखलाया गया है, और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबन्धी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों संरक्षणों, प्रतिबन्धों, पैय शर्तों और करारों के अधीन पट्टेदार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा अर्थात् -

1. उक्त भूखण्ड नगरीय कर के आधार पर लीज होल्ड पर पुनः आवंटित किया गया है। लीज की अवधि 99 वर्ष होगी।
2. (अ) पट्टेदार नगर विकास न्यास, कोटा के कार्यालय में या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर नियत अन्य स्थान पर प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भू-खण्ड के संबंध में नियमन दर रुपये प्रतिवर्ग गज की दर से कुल राशि रुपये की 2.5: की दर से नगरीयकर जमा करायेगा। निर्धारित तिथी तक जमा नहीं करने की दशा में नियमानुसार देय ब्याज राशि वसूल की जावेगी। 31 मार्च से पूर्व अग्रिम नगरीय कर जमा कराने पर नियमानुसार छूट भी देय होगी।
- (ब) दस वर्ष की अग्रिम नगरीय कर एक मुश्त जमा कराने पर लीज मुक्ति प्रमाण-पत्र प्रदत्त किया जावेगा। साथ ही राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प-5 (2) न.वि.वि. /3/99 दिनांक 15/11/99 के अनुसार नगरीय कर आरक्षित दर के बजाय केवल नियमन राशि ...741.77.5... रुपये की 2.5: प्रति वर्ष की दर से देय होगा।
3. नगरीय कर की निर्धारित धनराशि में प्रत्येक 15 वर्ष व्यतीत होने के तुरन्त पश्चात् तथा प्रत्येक हस्तान्तरण पर 25: उत्तरोत्तर वृद्धि होगी। 15 वर्ष की अवधि आवंटन पत्र जारी होने की तिथी में संगणित की जायेगी।
4. उपरोक्त तारीख तक किसी रकम या परिवर्धित रकम या उसके किसी अंश की जो नगरीय कर के कारण बाजिब हो, अदायगी करने पर सरकार ऐसी रकम या उसके अंश को भू-राजस्व अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत वसूल करने के लिये सक्षम होगी।
5. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल जारी किये गए प्रयोजनार्थ किसी भवन या भवनों के बनवाने में ही होगा। भूखण्ड का आवंटन से भिन्न प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया जा सकेगा। निर्मित भूखण्ड के सम्बन्ध में राज्य सरकार के आदेश क्रमांक पर 5(3) न. वि.वि./3/99 दिनांक 10/07/99 द्वारा भवन विनियमों के प्रावधानों में प्रदत्त शिथिलता के तहत नियमन योग्य निर्माण ही नियमित किया गया है तथा नियमन अयोग्य निर्माण के सम्बन्ध में सम्बन्धित विनियमों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
6. यदि भूखण्ड 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक का रिक्त है तो उस पर निर्माण आवंटन पत्र के आधार पर किया जा सकता है एवं सेट बैक साइट प्लान के अनुसार छोड़ने होंगे तथा न्यास के बिल्डिंग बाईलाज के अनुसार निर्माण किया जाना होगा। इसके लिए भूखण्ड धारक द्वारा प्रस्तावित निर्माण के लिये निर्धारित आवेदन पत्र आवश्यक दस्तावेजों के साथ सक्षम अधिकारी को प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
7. यदि भूखण्ड 500 मीटर से अधिक क्षेत्रफल का है तो उस पर निर्माण न्यास से भवन के नक्शे को नियमानुसार पास करवा कर कराना होगा।

8. भूखण्ड का हस्तान्तरण नगर विकास न्यास की पूर्ण अनुमति के बिना नहीं कराया जा सकेगा।
9. आवंटन द्वारा भूखण्ड विक्रय करने पर क्रेता द्वारा भूखण्ड का हस्तांतरण न.वि. न्यास, कोटा के नियमों के अनुसार न्यास से करवाना होगा।
10. पट्टेदार उक्त भूखण्ड या उस पर बनाये गये भवन या भवनों के किसी भाग को किसी ऐसे आशय के लिये जो पिछले पद में निर्दिष्ट आशय के असंगत है बिना सरकार या सरकार के ऐसे अधिकारी की लिखित स्वीकृति के, जो एतद्दर्थ नियुक्त किया गया हो, न तो उपयोग में लावेंगे और न उपयोग में लाने की अनुमति देगा।
11. पट्टेदार द्वारा आवंटन पत्र की शर्तों एवं पट्टे की उपरोक्त शर्तों की पूर्ण पालना की जावेगी। यदि किसी भी शर्त या शर्तों का उल्लंघन किया गया तो उक्त भूखण्ड एवं उस बने हुए भवन, यदि कोई हो, सहित उक्त भूखण्ड बिना किसी मुआवजे की राशि के अधिग्रहण कर लिया जावेगा।

नोट :- (i) आन्तरिक विकास कार्यों की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता/कालोनाईजर की है। योजना तक बाह्य विकास हेतु नगर विकास न्यास का स्वामित्व केवल बाह्य विकास शुल्क के पेटे न्यास में जमा राशि तक ही सीमित होगा शेष दायित्व कालोनाईजर का होगा।

(ii) इस भूखण्ड की नियमन राशि 741775 रुपये की पंजीकृत मूल्य राशि रु होती है अतएव स्टाम्प नं. स्टाम्प रु. संख्या बहसियत पट्टा इसके साथ लगाये जाते हैं।

कोटा नगर क्षेत्र

ग्राम
खसरा नं.
विस्तृत माप
क्षेत्रफल

पूर्व पश्चिम
उत्तर दक्षिण
भूखण्ड संख्या
कुल क्षेत्रफल
वर्गगज
योजना/कालोनी का नाम
सरकार की ओर से

सीमाएं

पूर्व
पश्चिम
उत्तर
दक्षिण

आज सन् 20 के माह के वें दिन
श्री सक्षम अधिकारी न.वि.न्यास, कोटा
ने निम्न की उपस्थिति में कोटा में हस्ताक्षर किये।

साक्षी :-

1. नाम
पिता/पति का नाम
व्यवसाय
निवास स्थान

2. नाम
पिता/पति का नाम
व्यवसाय
निवास स्थान
आज दिनांक 20 को
निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त श्री (आवंटी)
द्वारा कार्यालय नगर विकास न्यास कोटा में हस्ताक्षर किये गये

1. नाम
पिता/पति का नाम
व्यवसाय
निवास स्थान

2. नाम
पिता/पति का नाम
व्यवसाय
निवास स्थान
आज दिनांक 20 को

प्राधिकृत अधिकारी
सक्षम अधिकारी (न.वि.न्यास)
नगर विकास न्यास कोटा

साक्षी के हस्ताक्षर

साक्षी के हस्ताक्षर

आवंटी के हस्ताक्षर

साक्षी के हस्ताक्षर

साक्षी के हस्ताक्षर

KH. N° 148

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB-REGISTRAR - I, KOITA

KOTA-1

(Rule 75 & 131)

FEE RECEIPT

Fee ST. No. :

: 2011004420

Presenter Name :

: MAHENDRA SINGH

Presenter Address :

: KHINCHI SADAN SAKATPURA KOITA

Document Type :

: SALE DEED (CONVEYANCE DEED)

Claimant Name :

: GOVINDAL SUMAN, 18A RAJRANG NAGAR KOITA

Document S.No. :

: 2011004609

Stamp Value : 100000

Dated :

: 23/05/2011

Face Value :

: 5500000

Ordinary Registration Fee
Copy/Scanning/Inspection Fee
Fee for Memorandum u/s 64-67
Certified Copying Fee u/s 57
Surcharge on Stamp Duty
Late Fee u/s 25-34



Ordinary Registration Fee	10000	:	0
Copy/Scanning/Inspection Fee	300	:	0
Fee for Memorandum u/s 64-67	0	:	0
Certified Copying Fee u/s 57	0	:	0
Surcharge on Stamp Duty	29060	:	190560
Late Fee u/s 25-34	0	:	0

TOTAL : 269920

Amount Rs. Two Lakh Sixty Nine Thousand Nine Hundred Twenty only

Cashier

[Signature]
Sub Registrar, KOITA

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु.
25000

पच्चीस हजार रुपये

Rs.
25000

TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

राजस्थान RAJASTHAN



—विक्रय-पत्र—

हम कि :- महेन्द्र सिंह उम्र 25 साल व भरत सिंह उम्र 25 साल पिसरान श्री नैवालाल जाति गुर्जर निवासीगण खींची सकतपुरा, कोटा (राजस्थान) के हैं।

जो कि हमारी स्वयं की कब्जे काश्त व खातेदारी की आराजी खेवट खतोनी संख्या-नया-72 पुराना-82 की खसरा संख्या-151 रकबा 0.7000 हेक्टर वाके ग्राम कुन्हाड़ी पटवार क्षेत्र सकतपुर भू-अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र लाडपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा (राजस्थान) मे स्थित है। इस आराजी के हम संयुक्त रूप से खातेदार व काबिज हैं। इसमें किसी अन्य का कोई हक या हिस्सा नहीं है। जिसको रहन, बैय, हिब्बा व वसीयत आदि करने का हमको पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

—हस्ताक्षर विक्रेतागण—

Mahendra
Shrota

Govind Lal
Bhupendra
Suman
—हस्ताक्षर क्रेतागण—

3642 Arvind Chahal
—2—

उप पंजीयक प्रथम
खेडा (राब.)



01023 4 104 1

Handwritten signature and text in Devanagari script.

Handwritten signature.

Handwritten text in Devanagari script, appearing to be a list or record of items with associated numbers and dates.



60/4

(4/00052)



राजस्थान RAJASTHAN

:: - 2 - ::

133681

यह कि हमको रुपयों की आवश्यकता होने के कारण हमने उक्त आराजी खेवट खतोनी संख्या-नया-72 पुराना-82 की खसरा संख्या-151 रकबा 0.7000 हेक्टर वाके ग्राम कुन्हाड़ी पटवार क्षेत्र सकतपुर भू-अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र लाडपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा (राजस्थान) को बदस्त श्री गोविन्द लाल सुमन उम्र 43 साल आत्मज श्री प्रभूलाल सुमन जाति माली व श्री भूपेन्द्र सुमन उम्र 19 साल आत्मज श्री गोविन्द लाल सुमन जाति माली निवासीगण 184, बजरंग नगर, कोटा (राजस्थान) व श्री अनिल शर्मा उम्र 43 साल आत्मज श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा जाति ब्राम्हण निवासी दादाबाड़ी, कोटा (राजस्थान) व श्री अरविन्द शर्मा उम्र 35 साल आत्मज श्री मधु सुदन शर्मा जाति ब्राम्हण निवासी जवाहर नगर, कोटा (राजस्थान) व श्री विकास चौहान उम्र 30 साल आत्मज श्री नारायण सिंह चौहान जाति दर्जी निवासी महावीर नगर विस्तार योजना, कोटा (राजस्थान) व श्री अनुज माहेश्वरी उम्र 26 साल आत्मज श्री बट्टी विशाल माहेश्वरी जाति महाजन निवासी प्रताप नगर, कोटा (राजस्थान) के पक्ष में बकीमत मुबलिंग 55,00,000/- रुपया अक्षरे पचपन लाख रुपया मात्र मे बेचान यानी फरोख्त करदी है।

—हस्ताक्षर विक्रेतागण—
Makendra
Shroast

—हस्ताक्षर क्रोतागण—
Govind Lal
Anurag
35/42



(2011004609) उप पंजीयक, KOTA
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))



राजस्थान RAJASTHAN

133682

::- 3 -::

यह कि बेचान के पेटे 50,000 /-रुपया अक्षरे पचास हजार रुपया चेक नं०-312671 दिनांक-01-11-2010 स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोटा द्वारा व 50,000 /-रुपया अक्षरे पचास हजार रुपया चेक नं०-312672 दिनांक-01-11-2010 स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोटा द्वारा व 4,50,000 /- रुपया अक्षरे चार लाख पचास हजार रुपया चेक नं०-312675 दिनांक-03-11-2010 स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोटा द्वारा व 4,50,000 /-रुपया अक्षरे चार लाख पचास हजार रुपया चेक नं०-312676 दिनांक-03-11-2010 स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोटा द्वारा व 5,00,000 /-रुपया अक्षरे पांच लाख रुपया चेक नं०-312703 दिनांक-08-01-2011 स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोटा द्वारा व 5,00,000 /-रुपया अक्षरे पांच लाख रुपया चेक नं०-312704 दिनांक-08-01-2011 स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर, कोटा द्वारा व 5,00,000 /- रुपया अक्षरे पांच लाख रुपया चेक नं०-501890 दिनांक-19-01-2011 **ICICI BANK LTD.** कोटा द्वारा व 12,50,000 /-रुपया अक्षरे बारह लाख पचास हजार रुपया चेक नं०-06541 दिनांक-08-05-2011 **ICICI BANK LTD.** कोटा द्वारा व 17,50,000 /-रुपया अक्षरे सत्रह लाख पचास हजार रुपया चेक नं०-06542 दिनांक-08-05-2011 **ICICI BANK LTD.** कोटा द्वारा क्रेतागण से प्राप्त कर लिया है।

—हस्ताक्षर विक्रेतागण—
Mahendra Bhojast

Govind Lal Bhojast
 —हस्ताक्षर क्रेतागण—
38/12 Anand Chohan



राजस्थान RAJASTHAN

133683

:-4:-

यह कि इस प्रकार सम्पूर्ण प्रतुफिल राशी 55,00,000 /-
रुपया अक्षरे पचपन लाख रुपया क्रेतागण से प्राप्त करली है। अब कोई राशि
लेना शेष नहीं है। ओर कब्जा मालिकाना बेची गई आराजी पर वास्तविक रूप से
मोके पर क्रेतागण को सम्मला दिया है।

यह कि आज तक इस बेची गई आराजी बाबत जो कुछ हक,
हकूक, मालिकाना, हक काश्त, हक रास्ता हक आबपाशी आदि हम विक्रेतागण को
प्राप्त थे वह समस्त हकूक आज ही क्रेतागण की जात पर मुन्तकिल कर दिये हैं।
अब इस बेची गई आराजी से हमारा व हमारे किसी भी वारिस का कोई सम्बन्ध
किसी प्रकार का नहीं रहा हैं। अब यदि इस बेची गई आराजी बाबत हमारा कोई भी
वारिस या अन्य व्यक्ति अपना हक व उज्र बतलाकर क्रेतागण से दावा झगड़ा आदि
करेगा तो उसकी समस्त जवाबदेही व हर किस्मी खर्च का भार हमारी जात व
जायदाद के जिम्मे होगा। यदि हमारे स्वामित्व की कमी के कारण यह बेची गई
आराजी क्रेतागण के कब्जे मालिकाना से निकल जावे तो उसकी समस्त जरे, बेय,
मय हर्जा खर्चा तावान आदि लोटाने की जिम्मेदारी हमारी जात व जायदाद के जिम्मे
होगी।

—हस्ताक्षर विक्रेतागण—

Mahendra
Shrover

—हस्ताक्षर क्रेतागण—

Govind Lal
Shrover
Guram

3242
Anand
—5—
Alankar
Af





:- 5 -:-

यह कि यह बेची गई आराजी आज से पूर्व किसी भी दिगर जगह पर रहन, बैय, हिब्बा व वसीयत आदि की हुई नहीं हैं। न इस आराजी पर किसी बैंक या अन्य संस्था का कोई ऋण बकाया हैं। इस आराजी बाबत किसी न्यायालय में कोई केस जेरकार नहीं है। न कोई स्थायी निषेधाज्ञा अथवा अस्थायी निषेधाज्ञा जारी हो रही है। यानी यह आराजी हर प्रकार के भार से मुक्त है।

यह कि इस आराजी को क्रेतागण इस विक्रय पत्र द्वारा राजस्व रेकार्ड में अपने नाम पर खाते दर्ज करा लेवे। इसमें हमको कोई एतराज किसी किस्म का नहीं होगा। यदि हमारे सहयोग की आवश्यकता हुई तो हम स्वयं उपलब्ध होने हेतु एवम् हस्ताक्षर करने हेतु पाबन्द रहेगें।

यह कि इस आराजी का आज तक का कड़ता लगान, सरचार्ज पिलाई आदि हमने जमा करा दिया हैं। यदि आज तक की कोई भी राशी बकाया निकली तो उसकी अदायगी की जिम्मेदारी हमारी होगी। आज के बाद भविष्य में क्रेतागण स्वयं जमा कराते रहा करेंगे।

—हस्ताक्षर विक्रेतागण—

Mahendra
Bhorat

Govind Lal Bhupendra
—हस्ताक्षर क्रेतागण—

Govind Lal Bhupendra
—6—

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-MAHENDRA SINGH/NEVALAL
Age:25, Caste-GURJAR
Ocu.-BUSINESS
R/O-KHINCHI SADAN SAKATPURA KOTA

Mahe

2-BHARAT SINGH/NEVALAL
Age:21, Caste-GURJAR
Ocu.-BUSINESS
R/O-KHINCHI SADAN SAKATPURA KOTA

Bharat

(And Claimant)
1-GOVINDLAL SUMAN/PRABHULAL SUMAN
Age:43, Caste-MALI
Ocu.-BUSINESS
R/O-184 BAJRANG NAGAR KOTA

Govindlal

2-BHUPENDRA SUMAN/GOVINDLAL SUMAN
Age:19, Caste-MALI
Ocu.-STUDY
R/O-184 BAJRANG NAGAR KOTA

Bhupendra Suman

3-ANIL SHARMA/RAJENDRA KUMAR SHARMA
Age:43, Caste-BRAHAMIN
Ocu.-BUSINESS
R/O-DADABADI KOTA

Anil

4-ARVIND SHARMA/MADHUSUDAN SHARMA
Age:35, Caste-BRAHAMIN
Ocu.-BUSINESS
R/O-JAWAHAR NAGAR KOTA

Arvin

5-VIKAS CHAUHAN/NARAYAN SINGH CHAUHAN
Age:30, Caste-DARZI
Ocu.-BUSINESS
R/O-MAHAVEER NAGAR EXTN KOTA

Vikas

6-ANUJ MAHESHWARI/BADRI VISHAL MAHESHWARI
Age:26, Caste-MAHAJAN
Ocu.-BUSINESS
R/O-PRATAP NAGAR KOTA

Anuj

ने लेख्यपत्र SALE DEED (CONVEYANCE DEED)
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रु0 5500000/- पूर्व में/मेरे
समक्ष/मे से रु0 5500000/-पूर्व में _____
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान

1. श्री/श्रीमती/सुश्री ANISH MAHESHWARI
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री BADRI VISHAL MAHESHWARI उम्र 28 वर्ष
जाति MAHAJAN व्यवसाय BUSINESS
निवासी 17 PRATAP NAGAR KOTA

Anish



:-6-:-

यह कि यह आराजी मुख्य सड़क पर न होकर अन्दर की ओर करीबन आधा किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है। इसमें कोई बोरिंग नहीं हो रहा है। व कोई निर्माण आदि नहीं हो रहा है।

यह कि इस आराजी से सम्बन्धित समस्त असल कागजात जमाबन्दी, खसरा गिरदावरी आदि क्रेतागण को सम्मला दिये हैं।

लिहाजा यह विक्रय पत्र हमने बहौश हवास स्वस्थ चित्त बिना नशे व दबाव के तहरीर कर दिया, जो सनद रहै, समय पर काम आवे। खर्चा रजिस्ट्री स्टाम्प फीस आदि का तमाम क्रेतागण ने ही वहन किया है।

यह विक्रय पत्र स्टाम्प कीमती 25,000/-रुपया के चार व दो सादा कागज कुल किता 6 कीमती 1,00,000/-रुपया पर तहरीर है। तहरीर तारीख दस्तावेज :- 23-05-2011

गवाह-1-

हस्ताक्षर विक्रेतागण—

गवाह-2-

हस्ताक्षर क्रेतागण—
3/5/11

रप पंजीयक प्रथम
कोटा (राज.)

6002/8/81
D.S./H

अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र
दिनांक

पटवार क्षेत्र : सुभापुर
जिला : कोटा
वास्तविक सम्यत : 2066

जमावन्दी गाँव
तहसील
सम्बत
शुक्रपल

□ □

20/11/14

18/8/2009	भूमि व्यास विशिष्टियाँ
-----------	------------------------

10-11-19

जिला : कोटा
वास्तविक सम्यत : 2066

जमावन्दी गाँव
तहसील
सम्यत
क्षेत्रफल
कुछाडि
लाङ्गपुन्ना
इक्केमरमे

□ □

[illegible]

Government of Rajasthan
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER
SUB-REGISTRAR : KOTA-I

Fee Receipt

Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131)

Print Date : 17-04-2018 3:06 PM

Fee Receipt No	: 201802123003001	Receipt Date	: 17/04/2018
Name	: M/S S. R. BUILDERS AND DEVELOPERS TH PARTNER BHUPENDRA SUMAN,	Document S. No.	: 201801123003018
Address	: 184 ,BAJRANG NAGAR KOTA ,KOTA ,KOTA		
Document Type	: Agreement		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 92529360
Ord-Registration Fee	: ₹ 300000	Fee for Memorandum Us_64_67	: ₹
C.SI	: ₹ 300	Certified copying fees Us_57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹	Reg (Memorandum)	: ₹
Surcharge	: ₹ 261364	Stamp Duty	: ₹ 1306820
Penalty	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Us_25_34	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Custody	: ₹	Others	: ₹ 216
		Cash Amount Received	: ₹ 0
		Other than Cash	: ₹ 1868700
		Total Amount	: ₹ 1868700

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

DD 196580 ₹ 1868700 # Stamp N.A. ₹ 600

Signature of presenter or applicant for
copy or Search certificate

Cashier

*Rebate U/S 9(1) : ₹ 3320649

Signature of recipient
and date of return receipt

SUB-REGISTRAR

Government of Rajasthan
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER
SUB-REGISTRAR : KOTA-I

Fee Receipt

Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131)

Print Date : 17-04-2018 3:06 PM

Fee Receipt No	: 201802123003001	Receipt Date	: 17/04/2018
Name	: M/S S. R. BUILDERS AND DEVELOPERS TH PARTNER BHUPENDRA SUMAN,	Document S. No.	: 201801123003018
Address	: 184 ,BAJRANG NAGAR KOTA ,KOTA ,KOTA		
Document Type	: Agreement		
		Evaluated Value	: ₹ 92529360

भारतीय गैर न्यायिक
भारत INDIA

रु. 500

FIVE HUNDRED
RUPEES



सत्यमेव जयते

DIANON JUDIC



F 751053



DEVELOPMENT AGREEMENT

This Development Agreement ("Agreement") is entered into and executed on this- 17th day of APRIL 2018

BY AND BETWEEN

(1) M/s Krishna Builders & Developers, Bajrang Nagar, Police Lines, Kota a registered partnership firm, through its partner Sh. Rajendra Kumar Jain S/o Late Shri Pura Lal Jain aged 59 years 1-Kha-3, Vigyan Nagar, Kota (Raj) who is duly authorised by all other partners to enter into this agreement.

(Hereinafter collectively referred to as "Owner", which expression shall mean and include its successors and permitted assign) of the First Part;

AND

(2) M/s S.R. Builders & Developers, 274, Bajrang Nagar, Police Lines, Kota, a registered partnership firm, through its partners Sh. Bhupendra Suman S/o Sh. Govind Lal Suman, Aged 25 years, R/o 184, Bajrang Nagar, Police Line, Kota who is duly authorised by all other partners to enter into this agreement.

R. K. Jain

↓

Bhupendra Suman

~~11/11/1971~~ ~~11/11/1971~~
~~11/11/1971~~ ~~11/11/1971~~
~~11/11/1971~~ ~~11/11/1971~~

104 17-04-88 500/-
 500/-
 500/-



50/-
 50/-
 50/-

~~11/11/1971~~

“Developers”, which
rs and permitted ass

WHEREAS:

- (A) The Owners collectively owe, free from all encumbrances, land measuring 7417.75 sq yards (hereinafter referred to as the "Project Land") at Khasra No.151, Village, Kunhadi, Teh. Ladpura, Distt. Kota (Raj). The land is converted for residential use and registered single patta in favour of the owners have also been issued by the UIT, Kota.
- (B) The Owners desirous of getting the Project Land developed by getting a multi-storied Residential Building constructed on it (hereinafter referred to as "Project") but do not have the requisite funds and expertise/experience to do so and therefore approached the Developers to develop/ construct the Project and advertise, market and sale the constructed units in the Project, for earning profits.
- (C) The Owners are the absolute owner of the Project Land with unrestricted rights of alienation of the same, and that other than the owners; on other Person (s) has any right, title, interest, lien, charges and / or claim of whatsoever nature in the Project Land. The Project Land is free from any encumbrance and is vested in the Owners with an absolute and clear marketable title. No part of the Project Land is the subject matter of any litigation, attachment, acquisition proceedings under the Land Acquisition, 1894, or Proceedings under any urban agricultural or other land ceiling laws.
- (D) Based on the undertakings, assurances, representations and warranties of the Owner contained in this Agreement, including in the recitals, the Developer has agreed to execute this Agreement with the Owner, according to the terms on which the Developer shall develop and construct the Project on the Project Land.

R K Singh

4

B. V. Ch

Presentation Endorsement

आज दिनांक 17 माह 04 सन् 2018 को 02:58 PM बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री M/S KRISHNA BUILDERS AND DEVELOPERS TH
PARTNER RAJENDRA KUMAR JAIN पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री LATE PURA
LAL JAIN
उम्र 59 वर्ष, जाति JAIN, व्यवसाय Business
निवासी House No.:1-KHA-3, Colony: VIGYAN NAGAR KOTA, Area:
VIGYAN NAGAR KOTA, City: KOTA, Pin code: 324005, District:
KOTA, State: RAJASTHAN
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता
201801123003018

Developer Agreement (Sale power)

हस्ताक्षर उप पंजीयक
KOTA

Fees Receipt Endorsement

रसीद नं.	201802123003001
दिनांक	17-04-2018
पंजीयन शुल्क ₹	300000
प्रतिलिपि शुल्क ₹	0
पृष्ठांकन शुल्क ₹	300
अन्य शुल्क ₹	216
कमी स्टाम्प शुल्क ₹	1306820
कमी सरचार्ज शुल्क ₹	261364
कुल योग	1868700

201801123003018

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, KOTA

(E) The Parties are now desirous of recording in writing the terms and conditions governing their respective rights and obligation in this regard.

NOW, THEREFORE, in consideration of the mutual covenants, terms, conditions and understandings set forth in this Agreement and the other good and valuable consideration (the receipt and adequacy of which are hereby mutually acknowledged), the Parties with the intent to be legally bound hereby agree as follows:

1. INTERPRETATION

That unless the context of this Agreement otherwise requires:

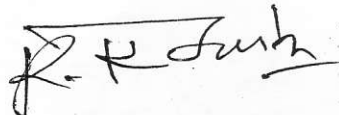
- 1.1 The terms of this Agreement shall be read so that the singular shall include the plural and the plural shall include the singular. It shall be recognized that the masculine shall include feminine.
- 1.2 The recitals contained hereinabove shall form an integral and operative part of these presents as if the same were set out and incorporated herein.

2. PROJECT LAND

- 2.1 That the Owners have acquired the entire Project Land measuring 7417.75 sq. Yards at Khasra No.151, Village Kunhadi, Teh. Ladpura, Distt. Kota (Raj).
- 2.2 That the Owners are in possession of all original documents of title including the original registered Deed of conveyance or Sale Deed. And also the ownership Patta issued by the U.I.T. in the name of firm.

3 PROJECT

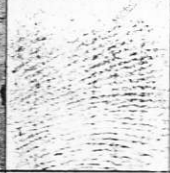
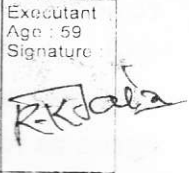
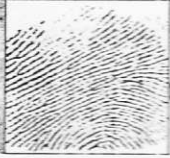
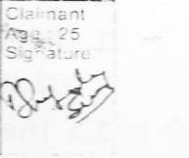
- 3.1 That the Developer shall develop on the Project under Chief Minister Jan Awas Yojna(Affordable Housing Project) a project named KRISHNA PARADISE comprising of a multi-storied residential complex (hereinafter referred to as the "**Project**"), as per the rules and regulations of various authorities concerned applicable in the area and as per the plan sanctioned by the authorities concerned.







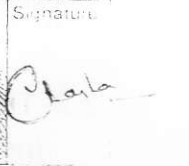
Endorsement of Execution

अनु क्र.	पक्षकारों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	पक्षकारों का प्रकार
1	श्री/श्रीमती/सुश्री M/S KRISHNA BUILDERS AND DEVELOPERS TH PARTNER RAJENDRA KUMAR JAIN, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री LATE PURA LAL JAIN, व्यवसाय Businessजाति JAIN House No.:1-KHA-3, Colony: VIGYAN NAGAR KOTA, Area: VIGYAN NAGAR KOTA, City: KOTA, Pin code: 324005, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Executant Age : 69 Signature 
2	श्री/श्रीमती/सुश्री M/S S. R. BUILDERS AND DEVELOPERS TH PARTNER BHUPENDRA SUMAN, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री GOVIND LAL SUMAN, व्यवसाय Businessजाति MALI House No.:184, Colony: BAJRANG NAGAR KOTA, Area: BAJRANG NAGAR KOTA, City: KOTA, Pin code: 324001, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 25 Signature 

ने लेख्यपत्र Developer Agreement (Sale power) को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया

प्रतिफल राशि रु 0/- पूर्व में / मेरे समक्ष / में से रु 0/- पूर्व में ----- ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान निम्न व्यक्तियों ने की है , जिनके हस्ताक्षर एवं अंगूठा निशान मेरे समक्ष लिए गए हैं।

अनु क्र.	गवाहों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	हस्ताक्षर
1	Name: श्री/श्रीमती/सुश्री GOVIND LAL SUMAN, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री PRABHU LAL जाति MALI Age: 51 Add: House No.:184, Colony: BAJRANG NAGAR KOTA, Area: BAJRANG NAGAR KOTA, City: KOTA, Pin code: 324001, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Signature 
2	Name: श्री/श्रीमती/सुश्री VIKAS CHAUHAN, पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री NARAYAN SINGH CHAUHAN जाति DARZI Age: 38 Add: House No.:1-H-37, Colony: MAHAVEER NAGAR EXT. SCHEME, Area: MAHAVEER NAGAR EXT. SCHEME KOTA, City: KOTA, Pin code: 324009, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Signature 

201801123003018

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक KOTA-I

3.2 That for the purpose of this Agreement, Shri Rajendra Kumar Jain shall be the representative of the constituent members of the Owners. He shall be entitled to take all the decisions in respect of the Project and its development on behalf of the constituent members of the Owners which shall be binding on them.

4 SECURITY DEPOSIT AND PAYMENT

4.1 That the developer has agreed to pay an interest free refundable security deposit to the extent of Rs.11,00,000/- (Rs. Eleven lacs only) in lieu of the Owner granting license to enter into the Project Land as under:

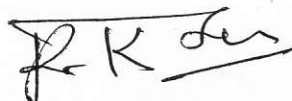
Cheque No 000007 Date 03.04.2018 HDFC Bank, Jhalawar Road, Kota Amount(Rs. Eleven Lacs Only)

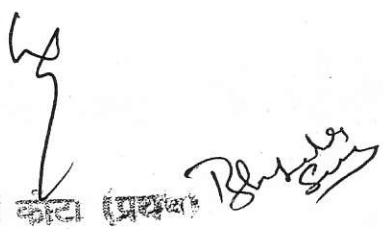
4.2 That the developer shall pay 17.75% (Seventeen and Half percent) of the amount received by him on booking/sale of units/space/areas of the project to the owner. The amount collected in the previous quarter will be paid in the next month i.e. the amount received by the developer from January to March will be paid in the month of April and so on. If any tax liability accrues on this 17.75% amount paid by the developer to the owner, the same will be paid by the owner only exclusively. The developer shall not be liable for such tax liability. However both the parties shall be entitled to claim deduction u/s 80-IBA of Income Tax Act,1961 of their respective share.

5 BUILDING PLAN AND APPROVAL.

5.1 That the Developer shall submit application to concerned authorities to get the requisite Building Maps/ plans approved by the competent authority in respect of the Project Land as per the prescribed building by – laws of the concerned authority.

5.2 That the Developer shall obtain all the necessary approvals, no objection certificates issued by either Central Government, State Government, Environment Department, Pollution Department, Airport Authority or Kota Municipal Corporation or other local authorities being required for Construction of the Project at Developers expenses.




उप पंजीयक कोटा (प्रमुख)

Registration Endorsement

आज दिनांक 17/04/2018 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1416 में
पृष्ठ संख्या 60 क्रम संख्या 201803123102235 पर पंजीबद्ध किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3974 के
पृष्ठ संख्या 227 से 271 पर चस्पा किया गया ।

201801123003018

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, KOTA-I

6 APPOINTMENT OF BUILDING CONTRACTORS ETC.

6.1 That the Developer shall appoint Contractor, Architects, Engineers, skilled and non-skilled workers on its own for construction and development of the project.

6.2 In case any dispute arises in this matter, the whole responsibility lies on the DEVELOPER to settle the claim of manpower engaged in the development of this project and assure to complete the project on time.

7 PERMISSION AT THE PLACE OF PROJECT LAND

7.1 That to carry out Development work, the Owner shall allow access to the Developer at the Project Land for the purpose of survey, due diligence and for drawing up all relevant plans for the development/ construction of the project, construction of guard room, temporary office etc. on the date of signing of this agreement.

7.2 That the permission to the LAND to the Developer shall not be considered as a possession handed in consonance of the section 53A of the Transfer of Property Act, 1882. It would be only in the nature of license to carry out obligation referred to in this Agreement and to exercise the rights as per this Agreement be the Developer

8 DEVELOPMENT

8.1 That in consideration of the mutual promises and covenants contained herein, the sufficiency of which is acknowledged by the Owner, the Developer shall, on and from the date of signing of this agreement, be permitted without requirement of any further act or deed, to enter upon the Project Land for the aforesaid purposes, construction of the Project etc.. The Parties expressly agree that this Agreement shall be deemed to grant to the Developer irrevocable and exclusive rights.

8.2 That the Developer shall be entitled, from time to time, to apply for and procure the Project Approvals which are required for the execution of the Project and for this purpose, the Owner shall co operate and execute all such documents, including an appropriate power of attorney as may be necessary/ required for purposes of obtaining the Project Approvals in the name of the Developer and/ or the Owner. Further the Developer shall develop the Project as per the approved Building Maps/ Plans by the competent authority.

R. K. Jee

[Signature]

Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पत्र की मालियत रु 92529360 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि रु 1306820 पर कमी पंजीयन शुल्क रु 300000, सरचार्ज राशि 261364 कुल रु 1868184 रसीद संख्या 201802123003001 दिनांक 17-04-2018 में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रु 1306820 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

201801123003018

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, KOTA-I

8.3 That entire cost and expenditure incurred for the construction and development to the Project shall be borne by the Developer alone and Owners shall not be liable for any expenses on account of development of said project.

8.4 That the Developer shall commence the development of the said project immediately.

8.5 That the Developer shall take all the necessary precautionary measures during the construction work of said project. In spite of that in case of any accident happens, the Developer alone shall be responsible for settlement of claims arising out of the accidents.

8.6 That regarding the decision making process, the Developer shall be entitled to take all the decisions for the day to day operations/ activities for the development of the project and the Owners shall not interfere in the same.

9 SALE, MARKETING AND ALLOCATION OF PROJECT

9.1 That towards the cost incurred by the developer and the remuneration/ incentives for all the efforts, skill and experience devoted/ used by the Developer in respect of the development of the project, his remuneration/ incentives shall be equal to the profit after deducting the the amount paid as percentage mentioned earlier to the owners and cost of construction of the project including all expenditures incurred by the developers to put the project in saleable condition.

9.2 The Owner shall execute or join in the execution of all the documents necessary for giving the buyers legal title of their respective spaces.

9.3 The Owner shall, without prejudice to its other obligations, co-operate with and support to the Developer and fully execute and deliver sole rights of marketing/ booking of the flats and other parts of the land and building from the time of signing of this Agreement. The Developer have the following rights:-

- a. To enter into agreement jointly with owner for sale or lease for the units/ spaces/ areas with such persons and on such terms and conditions as the developer may think fit and proper but subject to the conditions contained in the said Agreement.

इस परमाण्वक कोटा (प्रत्यक्ष)

R. K. Jais

by

Shri...

- b. To execute jointly with owners from time to time Agreement for Sale on Ownership basis of such Units/ area and present the documents for registration and admit the execution of such documents before the appropriate authority.
- 9.4 The Developers has right to take the payment of sale or lease of the units/ spaces/ areas of the project.

10 MAINTAENANCE OF PROJECT

- 10.1 That the proposed Project shall be maintained by the Society/ Company/ Firm as appointed by the Developer. Such society/ company/ firm are free to charge maintenance charges separately by the prospective buyer and can also enter into an agreement to this effect which prospective buyer.

11 FORCE MAJEURE

- 11.1 That if said project could not undertaken due to unavoidable circumstances which are beyond control of both the parties or due to natural calamity then no party shall claim any loss or expense incurred.

12 TAXES, LEIVES AND OTHER CHARGES

- 12.1 That the discharge of any liability towards lease, house tax, land and building tax etc. If any, till date shall be of the Owners alone and thereafter till completion of the Project, all liabilities in such respect shall be borne by the Developers.
- 12.2 That as and from the date of service of notice of completion of the project and at all times thereafter, the developer or/ and its Buyers shall be responsible for all levies/ charges payable in respect of the Project.

R. K. Jain

By
S. S. S.



13 COVENANTS

13.1 That from the date of signing this Agreement, the Owner shall not:

- (a) Transfer, sell or otherwise dispose off any interest in the Project Land to any other person or enter into an agreement or similar agreement with any other Person for the Transfer, sale or disposal of any interest in the said Project Land;
- (b) Initiate, solicit or consider, whether directly or indirectly, any competitive bids from any Person for the sale of the Project Land;
- (c) Disclose any information pertaining to the Project Land or this Agreement to any other Person.

13.2 The Developer and the Owner acknowledge and agree that:

- (a) The Developer shall be responsible for construction and developing the Project from its resources and at its cost or expense unless otherwise contemplated in this agreement.
- (b) The Owner shall extend necessary co-operation to the Developer and do all such acts and deeds as may be required for completion of all formalities concerning the development of the Project Land for purposes of the Project.

14 REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

14.1 The Owner makes the following representations and warranties based on which the Developer has entered into this Agreement, the Owner acknowledges that the Developer shall be entitled to seek remedies against the Owner for any breach thereof:

- (a) The Project Land has been transferred to the Owner free from any Encumbrance and is vested in the Owner with an absolute and clear marketable title;
- (b) The Owner is qualified in terms of all applicable Laws to hold and own the Project Land;
- (c) The Owner has free and unhindered access to and from the Project Land and there are no pending or threatened litigation including without limitation, insolvency, attachment or other forms of distress with respect to the Project Land which may adversely affect the rights of the Developer under this Agreement;

R.K. Kulkarni

by

[Signature]

- (d) The Owner has not and shall not, directly or indirectly, transfer, sell or otherwise dispose off any interest in the Project Land or issue any shares to any other Person or enter into any agreement or similar agreement with any other Person for the transfer, sale or disposal of any interest in the Project Land.

15 EXECUTION OF PROJECT

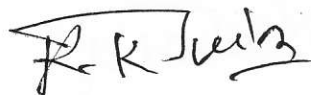
- 15.1 That the decision in respect of development/ construction as mentioned in this agreement, the Developer shall be final and binding in respect of the Project and all matters incidental to the completion of the said project.
- 15.2 That both the parties hereby undertake that for Development and Marketing of this Project, they will abide by the rules and regulations of State Govt and UIT Kota and also shall not violate any applicable rules and regulations.

16 RERA

- 16.1 That in terms of Rules & Regulation of RERA (Real Estate Regulatory Authority) and Rajasthan Real Estate (Regulatory & Development) Act., 2016 (RERA), the Builder or developer (Second part to this agreement) shall get Registration and will abide rules & regulations of the said Act. That the SOLE responsibility to abide rules of RERA is of Builder or Developer, (Second Part) however the owner (First part to this agreement) Shall Cooperate in all the manners and will sign the required papers as and when there will be need to the second part. However with this Developers Agreement, the party of the second part is authorised to sign papers, documents, etc required in relation to RERA.

17 GENERAL

- 17.1 That the DEVELOPER shall compensate all the losses caused to the Owner due to violation of any terms or conditions of this agreement. Reciprocally Owner shall compensate all the losses caused to the DEVELOPER due to violation of any terms or conditions of this agreement.







17.2 That all the terms or conditions of this agreement shall be applicable to all the legal heirs, Legal Representatives, Directors, Shareholders, Agents, Attorneys of both the parties

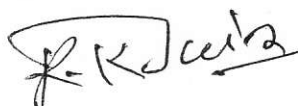
17.3 That this Agreement shall not be deemed to constitute a partnership between the parties hereto or to constitute anyone as the agent of the other.

18. That this Agreement may be amended only by an instrument in writing signed by the parties hereto or by the duly authorised representatives of each of the Parties.

19. If any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable, such invalidity or unenforceability shall not invalidate this Agreement as a whole, but this Agreement shall be constructed as though it did not contain that particular and it will not render all provisions to be invalid or unenforceable.

20. **MISCELLANEOUS**

20.1 Any dispute, difference, controversy or claim ("Dispute") arising between the parties out of or in relation to or in connection with this agreement, of the breach, termination, effect, validity, interpretation or application of this agreement or as to their rights, duties or liabilities there under, or as to any act, matter or thing arising out of consequent to or in connection with this agreement shall be settled by the parties by mutual negotiations and agreement. If, for any reason, such dispute cannot be resolved amicably by the parties, the same shall be resolved by referring the matter to an arbitrator who would be mutually agreed upon by the parties here to. In case of no resolution of the dispute by the arbitrator or in absence of appointment of any mutually agreed arbitrator, the matter shall then be referred to and settled by the way of arbitration proceedings in accordance with the Arbitration and Conciliation Act, 1996, or any subsequent enactment or amendment thereto (the "Arbitration Act"). Each of the parties shall appoint an arbitrator within 30 days of the receipt by a party of the other party's request to initiate arbitration.

 
श्री राजीव शर्मा (प्रथम)

Arbitration not appointed within the time limit set forth in the preceding sentence shall be appointed in accordance with the Arbitration Act. The decision of the Arbitrators shall be final and binding upon the parties. The venue of arbitration proceedings shall be KOTA. The language of the arbitration and the award shall be English. The cost of arbitrators appointed and other cost of arbitration shall be borne by the parties in equal proportions.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunder set and subscribed their respective hands the day and year first herein above written.

Signature

Witness

1. Party No.1

R. K. Jacob

1.

Gurind Lal

2. Party No.2

[Signature]

2.

[Signature]

[Signature]

Sandeep Jain

Advocate

Residence & Office

583-A, Talvandi,

Kota-324005

Ph. (0744) 2407214

Mob. 98291-80432

Date: 26.04.2018

NON ENCUMBRANCE CERTIFICATE

Sub: - Inspection cum search report of property situated at Krishna Paradise Kunahadi Kota belonging to M/s Krishna Builders and Developers

As desired by you, I have inspected the record in index of book no.1 in the office of Sub registrar, Kota for the year 2013 to 2018. I have also perused the documents in the possession of the party.

Plot at Khasara No. 151 at Gram Kunahadi Kota measuring 7417.75 sq yd was allotted by UIT Kota. Allotment Letter was issued by UIT in favour of M/s Krishna Builders and Developers on dated 11.02.2013. Lease Agreement of the said plot was executed by UIT in favour of M/s Krishna Builders and Developers on dated 11.02.2013. Lease Agreement was registered in the office of Sub Registrar Kota on dated 21.02.2013 vide book no.1, volume no. 1156 serial no. 2013002107 at page no. 10. Layout Plan was sanctioned by UIT Kota for Plot at Khasara No. 151 at Gram Kunahadi Kota measuring 7417.75 sq yd on dated 06.04.2018.

After execution & registration of the Lease Agreement M/s Krishna Builders and Developers become the lessee of the said property. They get perfect, valid and marketable title in the said property. Lease Agreement executed in their favour is valid & perfect in the eyes of Law. Being the lessee of the said property M/s Krishna Builders and Developers can sale, transfer or mortgage this property to anybody.

From my inspection I find that M/s Krishna Builders and Developers has not sold transferred this property to anybody till now. This property is free from all encumbrances.



This certificate is issued by me. Receipt of inspection fee is also enclosed with this certificate.

(Sandeep Jain)

North: Rasta
East: Rasta
Area 7417.75 sq yd

South: Khasara No. 95/463
West: Khasara No. 85, 94, 97



Documents Scrutinized:-

1. Allotment Letter No. 492 dated 11.02.2013
2. Lease Mukti Certificate No. 492 dated 11.02.2013
3. Lease Agreement dated 12.09.2017 regd on dated 21.02.2013
4. Sanction of Layout Plan No. 682-92 dated 06.04.2018
- 5 Development Agreement regd on dated 17.04.2018
- 6 Parnership Deed of M/s Krishna Builders and Developers
- 7 Parnership Deed of M/s S R Builders & Developers



Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

SECOND COPY

SRO Unique ID RJ0000000000000
S R Location KOTA-I
Receipt No RJ1426301804698
Name Of Seller KISHNA BUILDERS AND DOVELOPERS
Name Of Buyer SANDEEP JAIN ADV
Type of Document 2013-18
ACC Reference SHCIL/SHCIL RAJASTHAN/KOTA II

Receipt Date

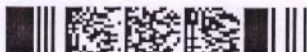
26-APR-2018 14:30



Stock Holding Corporation of India Limited

Paid Fees

Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 0	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 300
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 300	Service Charges	₹ 10
Grand Total	₹ 310		
(Rupees Three Hundred Ten Only)			



Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.