NEERAJ TANWAR & ASSOCIATES
ADVOCATES

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

NEC/IND/Bhd/17-07 Dated 06.09.2017

To

The Branch Manager

Indian Bank

Bhiwadi Branch

Legal Scrutiny Report

9825.36 Square meter group housing land , situated at Khasra No. 393/287, 285/65 Village Biranwas (Urban Area Bhiwadi), Tehsil Kotkasim , Distt. Alwar (Raj.)

Dear Sir,

Account Name and address of the / Title Holder : **M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. having its office at 53, Tej Mandi Sadar Thana Road, Alwar, Rajasthan .**

Name of Developer : M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. having its office at 53, Tej Mandi Sadar Thana Road, Alwar, Rajasthan .

Name of borrower : Proposed

With reference to your letter No.............................. dt....................... I submit the Legal scrutiny report related to the

property of the above party:

I. Details /description of the documents scrutinized:

A. Chain Documents of title holder/developer:

Sl. No.	Date of document	Name/Type of document	Regn / Ref No. of the document with date	Whether Original/Certified/True copy/ Photostat
1.	05.10.2010	Order no. 28/10 of section 90A,	N.A.	Certified Copy
2.	07.10.2010	Mutation no. 676 of section 90A	N.A.	Certified Copy
3.	10.11.2010	Lease Deed	Registered with Sub Registrar Kotkasim at Photostat Bahi Pustak No.1 Khand/Vol. No 200 page No 150 Sr. No. 2010002231 copy pasted at addl. Vol. no. 574, page no. 314-325 for Group Housing khasra no. 393/287, 285/65 Biranwas	Certified Copy

NEERAJ TANWAR & ASSOCIATES
ADVOCATES

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

			48% Title holder share	
4.	02.02.2011	Lease Deed	Registered with Sub Registrar Kotkasim at Photostat Bahi Pustak No.1 Khand/Vol. No 204 page No 3 Sr. No. 2011000221 copy pasted at addl. Vol. no. 588, page no. 17-23 for Group Housing khasra no. 393/287, 285/65 Biranwas Total land area 52% for Affordable policy, 48% Title holder share	Certified Copy
5.	21.08.2012	Construction permission no. 2271/12	N.A.	Certified Copy
6.	21.08.2012	Revised Construction permission no. 5646/17	N.A.	Certified Copy
7.	28.07.2017	Fire NOC No. 210	-------------	Certified Copy

B. Documents issued by developer/title holder

Sl. No.	Date of document	Name/Type of document	Regn / Ref No. of the document with date	Whether Original/Certified/True copy/ Photostat
1.	Proposed	Allotment lettter	N.A.	N.A.
2.	Proposed	Flat Buyers Agreement	N.A.	N.A.
3.	Proposed	Possession Certifcate	N.A.	N.A.
2.	Proposed	Sub-Lease Deed	N.A.	N.A.

NEERAJ TANWAR Advocate

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

II. Details/Description of the Property/ies:

Sl. No.	Survey No., Khata No., House No., Site No.,	Extent/Area of Land/Building	Location Village/Municipality/Sub-District/District	Boundary
1.	9825.36 Square meter group housing land	9825.36 Square meter group housing land out of 20469.51 square meter	Khasra No. 393/287, 285/65 Village Biranwas (Urban Area Bhiwadi), Tehsil Kotkasim , Distt. Alwar (Raj.)	N-Applicant's Land S- Other,s Land E-Other's Land W- 60 Mtr. Wide Road

III. Opinion on Flow of Title.

1.	Brief history of the property and how the owner/mortgagor has derived the title - Flow of title is to be given chronologically for a minimum period of 13 Years if original documents of title to the property in favour of the mortgagor is produced by the mortgagor. If original documents corresponding to 13 years is / are not available, then certified copies of documents of title are to be obtained so as to cover a minimum period of 30 years (If space is found insufficient, please furnish information in an additional sheet).	This is to certify that a search has been conducted by me in the office/court of the Sub-registrar of Bhiwadi, for a period of 13 years from 2005 to 06.09.2017 of the property of 9825.36 Square meter group housing land situated at Khasra No. 393/287, 285/65 Village Biranwas (Urban Area Bhiwadi), Tehsil Kotkasim , Distt. Alwar (Raj.) **M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. having its office at 53, Tej Mandi Sadar Thana Road, Alwar, Rajasthan,** the recorded khatedar of land bearing Khasra no. 285/65, 393/287 of village Biranwas, Tehsil Kotkasim Distt. Alwar, got converted it into residential group housing vide order no. 28/10 dated 05.10.2010 issued by authorized office, UIT Bhiwadi under section 90AB(3) of Rajasthan Land Revenue Act 1956. The mutation no. 676 for section 90B opined

NEERAJ TANWAR Advocate

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

		and land transfer to UIT Bhiwadi for issuing of Allotment/ Lease deed. After deposit the requisite /fee/charge etc UIT issued the lease deed dated 10.11.2010 in favor of **M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. the** said title holder under affordable housing policy 2009 of 9825.36 square meter land out of total 20469.51 square meter, the said lease deed registered at sub-registrar of Kotkasi. Further supplementary lease deed dated 02.02.2011 also executed in favor of **M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. the said title holder by showing the total plot area 20469.51 square meter plot area and defining the developer own share+ Affordable area reserved for allotment by UIT.** **Further UIT issued the construction permission no. 2271/12 dated 21.08.2012 which is further revised by no. 5646/17 dated 11.09.2017. The Fire NOC also issued by Municipal Council, Bhiwadi vide no. 210 dated 28.07.2017.** **Thus in my opinion M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. having its office at 53, Tej Mandi Sadar Thana Road, Alwar, Rajasthan is the owner of the said project land measuring 9825.36 square meter land,** he has got a clear, marketable title in the said land the chain of title is complete . . The said developer developing the group housing named 'Sun View Garden' over the said land. The flow of title as such appears to be a clear one free from defects. (UIT Bhiwadi a Govtt. body and allotted the said land on behalf of Raj. Govtt.. So no need of 30 years search, all prior charge

NEERAJ TANWAR Advocate

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

		if any are vested with government)
2.	Describe nature of title (viz., full ownership rights, leasehold rights, occupancy/possessory rights or any other) If the title is leasehold rights, state a. Whether the lease deed has been registered as required under Law b. The period of the lease c. Whether any permission/NOC from lessor is required for creation of mortgage.	99 years Leasehold right, perpetuity from 10.11.2010. Yes. 92 Years approx remaining period. NOC, Tri-partite Agreement From **M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd.**.
3.	Mention minor,s interest, if any is involved. If so, whether Court permission (except in case of HUF property) has been obtained for offering the property as security.	**Nil.**
4.	State here whether the mortgagor/title holder is in unhindered possession of the property and if so, the period for which he is in such possession. Is/Are the property/ies free from encumbrances.	As far as we are able to ascertain our search does not reveals any charge or encumbrance over the property in sub-registrar office.
5.	Please give detailed account of creation of charge/mortgage or redemption for a minimum period of 13 years and also state the subsisting charge/mortgage if any, mentioned in the encumbrance certificate for the last 13 years. i. The period covered under Encumbrance Certificate issued by the sub-Registrar of	13 years search , No-encumbrance is found

NEERAJ TANWAR Advocate

NEERAJ TANWAR & ASSOCIATES
ADVOCATES

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

	Assurances/search made in the records/Registers of the office of sub-Registrar of Assurances. ii. Search in respect of companies registered under the Companies Act, 1956	EC NO……….. dt……………. /search fees receipt No. 201702344001767 dt…06.09.2017 . for the searches made for the period from 2005 To 06.09.2017 .
6.	Whether Urban Land Ceiling Clearance is required to be obtained before the mortgage is created. If the ULC clearance has been obtained for creating the mortgage in favour of the Bank, please mention the number and date of the proceedings.	N.A.
7.	Whether permission for conversion of lands from Agricultural use to residential/commercial use is obtained wherever necessary. If applicable, state the reference of the proceedings.	N.A.
8.	If the property sought to be mortgaged is agricultural lands, i. whether the land is within the ceiling limit, fixed as per the concerned State Land Reforms Law in force. ii. whether taking as collateral security for non-agri purposes is possible.	N.A.
9.	Whether from the documents produced, there exists any pending litigation with respect to the property offered as security. If yes, please furnish details.	Not found, required an affidavit from mortgagor.
10.	In case of Partition Deeds, I. whether the same is registered under the Law for time being in force and original thereof if available for deposit. ii. in case original is not available and the partition deed is made in more than one copy at the time of registration duly signed by all executants, whether. a. to get an affidavit/ declaration from the holder of the original partition deed	N.A.

NEERAJ TANWAR Advocate

NEERAJ TANWAR & ASSOCIATES
ADVOCATES

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

	confirming the availability with him and the original not deposited with anybody as security over the share of the prospective mortgagor. b. the shareholder or predecessor in title have been permitted to treat their copy of the partition deed as original for their share.	
11.	In case of inherited property, whether the family genealogy ascertained and flow of title considered in the light of such genealogy bearing in mind the provisions of succession laws applicable to the parties. The genealogy must be sworn to by means of an affidavit by the party/parties.	N.A.
12.	In case the mortgage is sought to be created by agent under power of Attorney, please state whether. a. The Power of Attorney is registered. b. It authorises the Agent to deposit the title deeds for creation of mortgage over the properties of the principal for the loan to be given to the prospective borrower. c. Whether Power of Attorney empowers the PA holder to borrow on behalf of the principal.	N.A.
13.	Whether up-to-date tax/cist receipts have been verified and it is ensured that there are no arrears of land/Municipal Taxes, as the case may be, over the property.	Yes.
14.	In case of devolution of property by a will, whether the will has been probated or letter of administration is obtained	N.A.
15.	i. Whether the title deed under which mortgager acquired title and parent title deeds .are available in original. ii. In case the property purchased by mortgager is portion of larger extent of property, whether availability of original parent documents confirmed.	Yes, In respect of the 9825.36 Square meter group housing land , Yes.

NEERAJ TANWAR Advocate

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

16.	If owner is a company, Partnership Firm, Trust, or other legal person, what are the documents to be obtained to create a valid mortgage (in terms of Memorandum and Articles of Association, Partnership Deed, Trust Deed or rules or bye laws).	Owner is a company required board resolution along with Memorandum and articles of association.
17.	If property/ies to be mortgaged is/are flat/ apartment in residential or commercial complex, how far independent title is ensured and how the enjoyment of common areas and facilities are ensured to the flat owner (mortgagor); a. What are the documents of title available for creating mortgage? b. List out other Documents /records to be taken from builder/owners and their Bankers.	Yes, 9825.36 Square meter group housing land is situated in Group housing complex, there are common area and undivided share in Group housing complex, all common area and facilities will described in proposed sub-lease deed. 9825.36 Square meter group housing land has independent title and the boundaries will mentioned in map attached with proposed title deed. **For loan of individual unit/flat etc.** 1. Proposed Allotment letter . 2. Proposed Builder Buyer agreement. 3. Proposed NOC of builder. 4. Proposed Tri-partite Agreement. 5. Proposed possession certificate. 6. Proposed Sub-Lease deed
18.	Whether search is made in the registers and the records maintained in the office of Collector and / or Revenue authorities/Municipal Corporation/ Town and Planning Dept and the Civil Court (whichever is applicable) to ensure. a. necessary consent of Civic Body or authority to transfer the property was obtained, b. No litigation in respect of the property to be mortgaged is pending before any Forum c. Identity of the property has been established and there are no circumstances which would create doubts or suspicions, e.g., any material	Yes, In SR office our search does not reveals any dispute etc, plz get the declaration from the borrower/Mortgagor.

NEERAJ TANWAR Advocate

NEERAJ TANWAR & ASSOCIATES
ADVOCATES

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

	document is alleged to be lost or any document bears any marks or endorsement indicative of having been earlier tendered in evidence in a Court or produced as surety.	
19.	If the property is a superstructure like building, house, flat, factory, shed etc., i. Whether it is located/ proposed to be located in an approved lay out. ii. Whether the building is constructed/ proposed to be constructed as per the plan approved by the competent authorities (Corporation, Municipal Council, Cantonment Board etc.). iii. Whether the plan is approved subject to any condition if so what are the conditions and whether the conditions have been complied with. iv. Whether superstructure is assessed to Tax (in case of ready built superstructure). v. Whether clearance /license/permit has to be obtained from authorities constituted under Special Acts like Environment Protection Act 1986, The Air Crafts Act 1934 etc and if so whether the same has been obtained. (If any conditions are stipulated while giving clearance/licence/permit the same has to be mentioned in the report. The report should also mention whether the condition has been complied).	Yes. Yes. Yes. N.A. N.A. Yes.
20.	If the flat is owned/controlled by society, specify special requirements to be taken.	No.
21.	If the property is acquired from Govt/local authorities, whether the conveyance deeds are verified with Government records as to its genuineness and whether executed by competent authority.	N.A. developer got converted the agriculture land in group housing from UIT ., Bhiwadi.

NEERAJ TANWAR ★ Advocate ★

NEERAJ TANWAR & ASSOCIATES
ADVOCATES

Office :
Mukdam chowk,S.B.I. Road, Near U.I.T. Sector-3
BHIWADI-301019 Distt. Alwar (Raj.)
Mobile : 9414240485
Phone : (O) 01493-220713 (R)221238

IV.	**Opinion of Creation of Mortgage.**	
22.	Whether the mortgage by deposit of original title deeds is possible on the strength of the title deeds scrutinized. If so, the list of documents to be deposited for creation of equitable mortgage over the property offered as security. The person (s) who shall deposit the title deeds with the bank may be stated.	Yes, For project land-Deposit of Lease deeds. For individual units: After execution of Proposed Sub-Lease deed mortgage by deposit of original title deeds is possible for pre disbursement a NOC of builder and Tri-partite Agreement is required
23.	If the equitable mortgage by deposit of title deeds is not possible, can there be a simple (registered) mortgage. If so, list out the documents to be held with the bank in addition to the registered mortgage deed.	No, Equitable mortgaged by deposit of original Title deeds is possible.
24.	Any other opinion on simplified procedure/remission of stamp duty for creation of charge over agricultural /other properties in favour of Commercial Banks as in some states like U.P. Karnataka etc.	There are 0.15 % stamp duty plus 20% surcharge over the stamp duty is required for creation of equitable mortgage.

I certify that Sri/Smt./Messrs **M/s Sun System Institute of Information & Technology Pvt. Ltd. having its office at 53, Tej Mandi Sadar Thana Road, Alwar, Rajasthan** has/have a valid clear, absolute, good, perfect and **after execution of proposed sub-lease deed in favor of proposed borrowers** marketable title to the property/ies shown above and the title deeds to the property concerned being original and not duplicate or fake.`

This legal opinion has been given without any interest direct or indirect after verifying all the necessary relevant papers, Xerox copy of which is returned back duly authenticated.

Following Original Documents are Required :
For loan of individual unit/flat etc.

1. Proposed Allotment letter .
2. Proposed Builder Buyer agreement.
3. Proposed NOC of builder.
4. Proposed Tri-partite Agreement.
5. Proposed possession certificate.
6. Proposed Sub-Lease deed
7. An affidavit as per format

For project land: 1. Lease deed dated 10.11.2010.
2. Lease deed dated 02.02.2011

Place: Bhiwadi

Signature of the Advocate who has scrutinised the title deeds/documents
Name of the Advocate: Neeraj Tanwar, Advocate

Date: 06.09.2017

NEERAJ TANWAR
Advocate
Mukdam Chowk S.B.I. Road
Near U.I.T. Sector-3, BHIWADI (Alwar)

NEERAJ TANWAR Advocate

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF TEH SUB REGISTRAR
KOTKASIM
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee Sr No.	: 2011000237	Dated	: 03/02/201
Presenter Name	: DR. V.K. AGARWAL	Face Value	: 0
Presenter Address	: ALWAR		
Document Type	: Supplementary deed/Correction Deed		
Claimant Name	: UIT. BHIWARI , BHIWARI		
Document S.No.	: 2011000318	Stamp Value	: 400

Ordinary Registration Fee	: 200	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 200	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandom u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 0
Translation Fee us/s 62	: 0		
Late Fee u/s 25-34	: 0		
		TOTAL	: 400

Amount Rs. Four Hundred only

03.02.11

Cashier

Sub Registrar, KOTKASIM

NOTARY Ramesh Chand Gupta Distt. Alwar (Raj.) Reg.No. 2144/02 GOVT. OF INDIA

PHOTOSTAT ATTESTED

Notary, Alwar

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 1

ONE HUNDRED RUPEES

रु. 100

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN H 786284

नगर विकास न्यास, भिवाडी

(शहरी जमाबन्दी के आधार पर अफोरडेबल आवासीय नीति–2009 के अन्तर्गत निजी खातेदारी योजना पर समूह आवासीय प्रयोजन के लिए भूमि का पट्टा विलेख)

(पूरक लीज डीड)

(राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ख (3) के प्रावधानों के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डो के उपयोग हेतु)

यह इकरारनामा राज्य सरकार द्वारा जारी अफोरडेबल आवासीय नीति–2009 के मॉडल संख्या–2 के अन्तर्गत सहभागिता योजना के तहत आज दिनांक 2 फरवरी 2011........ को इस इकरारनामे के तहत आवंटित/विक्रय–पत्र संख्या....I....... सन् को राजस्थान राज्य के राज्यपाल जिन्हें इसके पश्चात सरकार कह कर संबोधित किया गया है।

व

मैसर्स सनसिस्टम इन्स्टीटयूट ऑफ इन्फॉर्मेशन टैक्नोलॉजी प्रा0 लि0 जरिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता डॉ0 वी0के0 अग्रवाल जाति महाजन व्यवसाय बिजनेस निवासी अलवर जिनके स्वामित्व की ग्राम बीरनवास तहसील कोटकासीम के खसरा संख्या 285/65, 393/287 की कुल 20469.51 वर्गमीटर भूमि है (जिनको इसके पश्चात पट्टेदार कह कर संबोधित किया गया है और इस बाबत में जहाँ की प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वहक, प्रबन्धक, प्रतिनिधि और मुन्तकीन अलैह भी सम्मिलित होंगे) के बीच लिखा गया है। इसमें उल्लेखित शर्तो और कवरों, जो पट्टेदार द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जावेंगे के एवज में सरकार इनके द्वारा पट्टेदार को जमीन का वह तमाम प्लॉट (जो इसके बाद उक्त भूखण्ड कह कर संबोधित किया गया है) का नियमन और पुनः आवंटन निम्न शर्तो के अधीन किया जाता है:

1. इस पट्टा विलेख द्वारा पट्टेदार के पक्ष में अफोरडेबल आवासीय नीति 2009 के संबंध में आवास विकास संस्थान, नगर विकास न्यास, भिवाडी तथा श्री/मैसर्स सनसिस्टम इन्स्टीटयूट ऑफ इन्फॉर्मेशन टैक्नोलॉजी प्रा0 लि0 के मध्य निष्पादित त्रि–पक्षीय अनुबंध दिनांक 29.05.10 तथा इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी दिशा–निर्देशों के अनुसार आवंटन/नियमन की जाने वाली भूमि का विवरण निम्न प्रकार से है:

PHOTOSTAT ATTESTED Notary, Alwar

NOTARY Ramesh Chand Gupta Distt. Alwar (Raj.) Reg. No. 2144/02 GOVT. OF INDIA

03.02.11 उप पंजियक कोटकासिम (अलवर)

सचिव नगर विकास न्यास भिवाडी

नाम मुद्रांक विक्रेता विक्रमसिंह यादव अनुज्ञा पत्र सं० 109/2000

क्रमांक सं० 11496 दिनांक 12/11 मुद्रांक मूल्य व मात्रा 100

मुद्रांक क्रेता का नाम [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

विक्रेता के हस्ताक्षर — मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर

कार्यालय

21 JAN

अलवर (रा

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

NOTARY Ramesh Chand Gupta Alwar (Raj.) Regd. No. INDIA

राजस्थान RAJASTHAN H 786283

(अ) कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 20469.51 वर्गमीटर

(ब) कमजोर/अल्प/मध्यम आय वर्ग (अ) हेतु आवासीय फ्लैट बनाने के लिए कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 52 प्रतिशत भूमि का क्षेत्रफल (जिसमे से कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 2 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु आरक्षित रहेगा) 10644.14 वर्गमीटर

(स) पट्टेदार के पक्ष में कुल भूखण्ड क्षेत्रफल में से आवंटित शेष 48 प्रतिशत भूमि (जिसमें से कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 6 प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु आरक्षित रहेगा) का क्षेत्रफल (अ)–(ब) 9825.36 वर्गमीटर

2. इस पट्टा विलेख के तहत शर्त संख्या 1(अ) में वर्णित कुल भूमि भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90बी (3) के तहत समर्पण के पश्चात् स्थानीय निकाय के हक में दर्ज होने के उपरांत अफोरडेबल हाउसिंग पालिसी में निर्धारित शर्तों के तहत कमजोर, अल्प एवं मध्यम आय वर्ग (अ) हेतु परियोजना में निर्धारित की उपर्युक्त शर्त संख्या 1(ब) में वर्णित भूमि का स्वामित्व एवं प्रथम चार्ज स्थानीय निकाय के हक में रहेगा व शर्त संख्या 1(स) में वर्णित शेष भूमि (आवासीय एवं व्यावसायिक) का स्वामित्व पट्टेदार का होगा। किन्तु शर्त संख्या 1(ब) में वर्णित 2 प्रतिशत व्यावसायिक भूमि का आवंटन न्यास द्वारा पट्टेदार अथवा उसके नामित व्यक्ति को शर्त संख्या 1 में उल्लेखित फ्लैट के निर्माण व विकास कार्य की शर्त पूर्ण होने पर किया जा सकेगा।

3. यह कि निजी खातेदारी योजना जिसकी सीमाओं एवं क्षेत्रफल का विवरण संलग्न साइट प्लान में अधिक पूर्ण रूपेण वर्णित है और जिसे पूर्व स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबन्धों, वैध शर्तों और करारों के अधीन पट्टेदार उपयोग, उपभोग, और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा।

4. उक्त भूखण्ड शहरी जमाबन्दी (लीज होल्ड) पर पुनः आवंटित किया गया है। लीज की अवधि 99 वर्ष होगी।

5. इस भूखण्ड के पट्टेदार उपरोक्तानुसार शर्त संख्या 1(स) पर वर्णित क्षेत्रफल का अकृषि प्रयोजनार्थ निर्धारित नियमन/आवंटन दर के आधार पर कुल राशि 940090.00 शब्दों मे नौ लाख चालीस हजार नब्बे रूपये देय होती है जिसकी शत प्रतिशत छूट अफोरडेबल आवासीय नीति के तहत दी गई है किन्तु उक्त भूमि पर नियमानुसार शहरी जमाबंदी देय

PHOTOSTAT ATTESTED
Notary, Alwar

For Sun System Institute of Information Technology Private Limited
Chairman/Director

13.02.11
उप पंजीयक
तिजारा (अलवर)

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी

मुद्रांक विक्रेता ... अनुज्ञा पत्र सं० 109/2006

... सं० 11477 दिनांक 12/1/11 ... 100

मै. मत्स्य इंस्टीट्यूट ऑफ इंजी. प्रा. लि. अलवर

2 1 JAN 2

क्रेता/प्रतिनिधि के हस्ताक्षर — मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर

आज दिनांक 3 माह February सन् 2011 को 14:59 बजे
श्री / श्रीमती / सुश्री DR. V.K. AGARWAL पुत्र / पुत्री / पत्नी श्री
उम्र 52 वर्ष, जाति MAHAJAN व्यवसाय CHAIRMAN
निवासी ALWAR
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

03.02.11

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता — हस्ताक्षर उप पंजीयक, KOTKASIM

(2011000318)
(Supplementary deed/Correction Deed)

V.K. Agarwal

रसीद नं0 2011000237 दिनांक 03/02/2011
पंजीयन शुल्क रू0 200/-
प्रतिलिपि शुल्क रू0 200/-
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-
अन्य शुल्क रू0 0/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 0/-
कुल योग रू0 400/-

03.02.11

(2011000318) उप पंजीयक, KOTKASIM
(Supplementary deed/Correction Deed)

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100

ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

NOTARY Ramesh Chand Gupta Distt. Alwar (Raj.) Reg.No. 2144/02 GOVT. OF INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

H 786282

होगी, जो कि उस क्षेत्र की आवासीय नियमन/आवंटन दर की चार गुणा राशि को आरक्षित दर मानते हुए इसका 2.5 प्रतिशत आवासीय क्षेत्रफल पर एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक क्षेत्रफल पर प्रति वर्गगज प्रतिवर्ष देय है (यथा लागू)। शहरी जमाबंदी की उक्त राशि की नियमानुसार समय–समय पर बढ़ोतरी की जायेगी परन्तु नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी प्रचलित आदेशों के तहत आठ वर्षिय शहरी जमाबन्दी एकमुश्त जमा करने पर भविष्य में शहरी जमाबन्दी देय नहीं होगी। उपरोक्तानुसार लीज राशि चालान नं. 366/41 दिनांक 25.10.10 से जमा है।

6. इस पट्टे के आधार पर शर्त संख्या 1(स) में उल्लेखित उक्त भूखण्ड को सरकार/ जीवन बीमा निगम/शिडयूल बैंक सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी. अथवा नेशनल हाउसिंग बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास भवन–निर्माण के ऋण के लिए नियमानुसार गिरवी रखा जा सकेगा।

7. पट्टेदार उक्त भूखण्ड या उस पर बनाये गये भवन का या उन दोनों के किसी ऐसे आशय के लिए जो पिछले पद में निर्देशित आशय के असंगत है बिना सरकार के ऐसे अधिकारी की लिखित स्वीकृति, के जो तदर्थ नियुक्त किया गया हो, राजस्थान नगर सुधार (नगरीय निष्पादन) नियम, 1974 के अंतर्गत स्थापित शर्तों की पूर्ण पालना की जावेगी। यदि किसी शर्त या शर्तो का उल्लंघन किया गया तो उक्त भूखण्ड एवं उस पर बने हुए भवन यदि कोई हो, सहित उक्त भूखण्ड बिना किसी मुआवजे राशि के अधिग्रहण कर लिया जावेगा।

8. योजना का आंतरिक विकास उत्तरदायित्व पट्टेदार का होगा।

9. पट्टेदार उपरोक्तानुसार शर्त संख्या 1(स) पर वर्णित क्षेत्रफल में से शर्त संख्या 1(अ) में वर्णित कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 6 प्रतिशत क्षेत्रफल व्यवसायिक उपयोग के लिये जा सकेगा, जिसका स्वामित्व पट्टेदार का होगा।

10. भूखण्ड की लीजडीड का अपने व्यय पर 30 दिवस में नियमानुसार पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य होगा।

11. निर्माण से पूर्व न्यास से कमजोर/अल्प/मध्यम आय वर्ग भवन के मानचित्र को अफोरडेबल पालिसी में निर्धारित मापदण्डों एवं उच्च आय वर्ग/व्यवसायिक भवनो के मानचित्र भवन

PHOTOSTAT ATTESTED
Notary, Alwar

For Sun System Institute of Information Technology Private Limited
Chairman/Director

03.02.11
उप पंजियक
कार्यालय (अलवर)

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)

हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

उक्त श्री / श्रीमती / सुश्री (Executant)
1-M/S SUN SYSTEM INSTIUTE OF INFO.BY DR.
V.K. AGARWAL /
Age:52, Caste-MAHAJAN
Ocu.-CHAIRMAN
R/O-ALWAR

(And Claimant)
1-UIT. BHIWARI /
Age:0, Caste-
Ocu.-
R/O-BHIWARI

ने लेख्यपत्र Supplementary deed/Correction Deed
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रू0 ———— पूर्व में / मेरे
समक्ष / मे सें रू0 ———— पूर्व में ————
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री / श्रीमती / सुश्री PARVEEN KUMAR
पुत्र / पुत्री / पत्नी श्री OM PRKASH उम्र 34 वर्ष
जाति JAT व्यवसाय NOKRI
निवासी MANU MARG , ALWAR

2. श्री / श्रीमती / सुश्री GIRIRAJ
पुत्र / पुत्री / पत्नी श्री RAMJI LAL उम्र 34 वर्ष
जाति MEENA व्यवसाय NOKRI
निवासी BHUGOR , ALWAR ने की है जिनके

समस्त हस्ताक्षर एंव अगूंठा के निशान मेरे समक्ष लिये गयें हैं।

03.02.11
(2011000318) उप पंजीयक, KOTKASIM
(Supplementary deed/Correction Deed)

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

ONE

रु. 100 HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN

NOTARY Ramesh Chand Gupta Distt. Alwar (Raj.) Reg.No. 2144/02 GOVT. OF INDIA

H 786281

विनियम 2010 के अन्तर्गत परियोजना की मुख्य सडक को आधार माना जाकर अफोरडेबल पालिसी में निर्धारित शर्तो के तहत स्वीकृत करवाना होगा।

12. भवन निर्माण का कार्य अफोरडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 एवं तत्पश्चात् इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी किये गये आदेश/संशोधन के प्रावधानों के तहत करना होगा।
13. ऋण दात्री संस्था द्वारा पट्टे की शर्त संख्या 1(ब) में कमजोर/अल्प/मध्यम आय वर्ग हेतु आरक्षित आवासीय भूमि का क्षेत्रफल जो कि न्यास को निःशुल्क समर्पित किया जा चुका है तथा जिसके कि स्वामित्व से सम्बन्धित समस्त अधिकार न्यास भिवाडी निकाय के पक्ष मे है, पर पट्टेदार को "Second Charge" के आधार पर बैंक से ऋण मुहैया करवाने हेतु न्यास द्वारा अनापत्ति दी जा सकेगी। इस सम्बन्ध में न्यास द्वारा बैंक/अन्य ऋण दात्री संस्था द्वारा किसी प्रकार के शपथ–पत्र अथवा अन्य कानूनी दस्तावेज मांगे जाने पर न्यास द्वारा उपलब्ध करवायें जावेंगे।
14. सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल का एक ही साईट प्लान राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित अफोरडेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार जारी किया गया है।
15. पट्टेदार के आवेदन अनुसार भूखण्ड पर प्रार्थी का कब्जा निर्विवाद मानकर यह पट्टा जारी किया जा रहा है। अतः कब्जे सम्बन्धित किसी प्रकार के विवाद के लिए न्यास जिम्मेदार नहीं होगा।
16. पट्टेदार द्वारा भूखण्ड विक्रय करने पूर्व न्यास की अनुमति आवश्यक है एवं क्रेता द्वारा भूखण्ड का हस्तान्तरण न्यास के नियमों के अनुसार करवाना होगा।
17. पट्टेदार द्वारा सम्बन्धित नियमों, उपनियमों, नगरीय भूमि निस्तारण नियम 1974, अफोरडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009, उपविभाजन एवं पुर्नगठन नियम 1975, भवन विनियम 2010, उपनियमों, राज्य न्यास के समय–समय पर जारी होने वाले निर्देशों, निर्णयों की अनुपालना की जावेगी।
18. पट्टेदारी द्वारा उच्च आय वर्ग/व्यवसायिक/अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग में लायी जाने वाली भूमि पर विकसित क्षेत्रफल में सौर ऊर्जा की व्यवस्था रखी जानी आवश्यक होगी।

PHOTOSTAT ATTESTED
Notary, Alwar

For Sun System Institute of Information Technology Private Limited
V.K. Agarwal
Chairman/Director

23-02-11
उप पंजियक
कोटकासिम (अलवर)

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)

आज दिनांक 03/02/2011 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 204
में पृष्ठ संख्या 3 क्रम संख्या 2011000221 पर
पंजिबद्व किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 588
के पृष्ठ संख्या 17 से 23 पर
चस्पा किया गया।

03.02.11

(2011000318) उप पंजीयक, KOTKASIM
(Supplementary deed/Correction Deed)

19. एन.बी.सी. (नेशनल बिल्डिंग कोर्ड) के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन के एवं भूकम्परोधी प्रावधान किये जाना आवश्यक होंगे।
20. पट्टेदार को निर्माण इस प्रकार करना होगा कि वर्षा ऋतु का पानी नहीं भरे व जल निकासी का पूर्ण प्रावधान करना होगा।
21. पट्टेदार को राज्य सरकार की अफोरडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 एवं तत्पश्चात् समय–समय विभिन्न परिपत्रों/आदेशों/दिशानिर्देशो के तहत जारी संशोधन, प्रावधानों एवं शर्तो की पालना अनिवार्य रूप से करनी होगी।
22. पट्टेदार को रेन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर का निर्माण करना अनिवार्य होगा।
23. राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्रों के अनुसार अगर अन्य कोई राशि बनती है तो आवंटी द्वारा न्यास को नियमानुसार अदा करनी होगी।
24. पट्टेदार द्वारा किसी भी नियम की पालना नहीं करने पर लीजडीड/आवंटन स्वतः ही निरस्त माना जावेगा।
25. पट्टेदार द्वारा परियोजना में से उत्पन्न होने वाले सॉलिड एवं लिक्विड वेस्ट का निष्पादन राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा निर्धारित पैरामीटर्स के अनुसार किया जायेगा।
26. पट्टेदार द्वारा पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 के प्रावधानों की नियमानुसार अनुपालना करनी होगी।
27. पट्टेदार द्वारा नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लान्टेशन आवश्यक रूप से करना होगा।
28. पट्टेदार द्वारा अफोरडेबल आवासीय नीति में वर्णित एवं संशोधित व भवन विनियम 2010 के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग की व्यवस्था आवश्यक रुप से करनी होगी।
29. यह पट्टा पट्टेदार द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजो के आधार पर जारी किया जाता है, भविष्य में यदि यह पाया जाता है कि पट्टेदार द्वारा तथ्यों को छुपा कर या फर्जी दस्तावेज के आधार पर आवंटन पत्र जारी करवाया गया है तो यह आवंटन पत्र एवं इसके परिपेक्ष में जारी किया गया पट्टा विलेख स्वतः निरस्त माना जावेगा।
30. उपरोक्त सभी शर्तो के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा तैयार एवं अनुमोदित त्रिपक्षीय अनुबंध जो कि पट्टे के साथ प्रपत्र–'अ' पर संलग्न है एवं जो इस पट्टे का अभिन्न अंग है, की सभी शर्तें अक्षरशः लागू होगी जिनकी पालना अनिवार्य रुप से पट्टेदार को करनी होगी।
31. पट्टेदार द्वारा कमजोर/अल्प/मध्यम आय वर्ग 'अ' हेतु निर्मित किये जाने वाले कुल सुपर बिल्ट अप क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत बिल्ट अप क्षेत्रफल सामुदायिक केन्द्र/ सार्वजनिक सुविधाएं/स्कूल/प्रशिक्षण केन्द्र हेतु निःशुल्क निर्मित किया जावेगा।
32. पट्टेदार कमजोर/अल्प/मध्यम आय वर्ग 'अ' हेतु अफोरडेबल हाउसिंग पॉलिसी– 2009 के तहत निर्मित किये जाने वाले आवासों हेतु बैंक, विकासकर्ता, लाभार्थी एवं न्यास के मध्य निष्पादित होने वाली "एस्क्रो एग्रीमेन्ट" को हस्ताक्षरित करने हेतु बाध्य होगा,
33. पट्टेदार अफोरडेबल आवासीय नीति के तहत कमजोर/अल्प/मध्यम आय वर्ग 'अ' हेतु निर्मित किये जाने वाले आवासों को समयबद्ध कार्यक्रम में गुणवता हेतु निर्धारित मापदण्डों पर पूर्ण करवायेगा, अगर पट्टे दार आवंटी द्वारा आवासों का निर्माण पूर्ण किये बिना कार्य बीच में ही छोड़ दिया जाता है तो शेष कार्य न्यास द्वारा पट्टेदार द्वारा दिनांक 02.02.2011 को प्रस्तुत अण्डर टेकिंग अनुसार पट्टेदार की क्षतिपूर्ति पर करवाया जा सकेगा। (इस सम्बन्ध, में आवंटी से 100/– रुपये के नान–ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर नियमानुसार अण्डरटेकिंग पत्र लिया जाना अनिवार्य होगा)
34. उपरोक्त शर्तो अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों एवं निर्देशों के उल्लंघन किये जाने पर उक्त आवंटन/लीजडीड स्वतः निरस्त मानी जावेगी।
35. पट्टेदार द्वारा भूखण्ड पर निर्मित किये जाने वाले समस्त आवासो पर अगर किसी भीप्रकार का सर्विस टैक्स अथवा अन्य कोई टैक्स देय होता है तो इसकी पूर्ण जिम्मेदारी पट्टेदार की होगी।

NOTARY Ramesh Chand Gupta Distt. Alwar (Raj.) Reg.No. 2144/02 GOVT. OF INDIA

PHOTOSTAT ATTESTED
Notary, Alwar

V K Agarwal

03.02.11
उप पंजीयक

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)

36. भूखण्ड की लीज डीड एवं पंजीयन पर आने वाली समस्त लागत एवं व्यय प्रभार पट्टेदार द्वारा नियमानुसार देय होंगे।

37. पट्टेदार द्वारा भूखण्ड का उपयोग उसी प्रयोजन के लिए किया जावेगा जिस हेतु यह पट्टा जारी किया गया है।

38. उक्त पूरक लीज डीड आवास विकास लि0 के पत्र क्रमांक आविलि/प–173/2010–11/1935 दिनांक 28.12.2010, राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(18)नविवि/5/2009 पार्ट–II दिनांक 16.12.2010 एवं राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(18)नविवि/5/2009 पार्ट–II दिनांक 30.12.2010 की पालना मे जारी की जा रही है।

नोट :– इस भूखण्ड की ....—........ पंजीकृत मूल्य राशि रूपये ....—........ होती है। अतएव स्टाम्प नं 100x4........ रूपये ....400 रू.... संख्या ....4.... बहैसियम पट्टा इसके साथ लगाये जाते है।

इसके साक्षी के रूप में इसके पक्षकारों इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने–अपने हस्ताक्षर कर दिये है।

इसके साक्षी के रूप में इसके पक्षकारों इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने–अपने हस्ताक्षर कर दिये है।

सरकार की ओर से

आज सन् 2011...... माह ....फरवरी.... के ....2.... वे दिन .... श्री ....

सक्षम अधिकारी, न्यास

सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर
सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी

NOTARY Ramesh Chand Gupta Distt. Alwar (Raj) Reg. No. 2144/92 GOVT. OF INDIA

एवं

पट्टेदार कार्यालय, न्यास भिवाडी

(शहर का नाम) में निम्न साक्षी की उपस्थिति में हस्ताक्षर ....

For Sai Institute of Information Technology Private Limited
Chairman/Director
पट्टेदार के हस्ताक्षर

साक्षी :–

नाम ....Pawan Kumar....

पिता/पति का नाम Sh. Om Prakash Chaudhary

व्यवसाय ....Service....

निवास स्थान ....Scd, Manu Marg, Alwar....

साक्षी के हस्ताक्षर

PHOTOSTAT ATTESTED
Notary, Alwar

नाम ....गिर्राज मीणा....

पिता/पति का नाम ....श्री रामजीलाल मीणा....

व्यवसाय ....Service....

निवास स्थान ....[illegible]....

साक्षी के हस्ताक्षर

03.02.11
उप पंजियक
कोटकासिम (अलवर)