

Fee Receipt

Print Date : 31-07-2017 11:08 AM

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

Cashier

SUB-REGISTRAR

For STAR RAISON LANDMARKS
[Signature]
 Authorized Signatory



Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

SECOND COPY

SRO Unique ID	201701111004356R	Receipt Date	31-JUL-2017 11:05
S R Location	BHIWARI		
Receipt No	RJ1131041707597		
Name Of Seller	NA		
Name Of Buyer	ITESH GUPTA ADV		
Type of Document	Record Inspection		
ACC Reference	SHCIL/SHCIL RAJASTHAN/BHIWARI		

Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 0	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 650
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 650	Service Charges	₹ 10
Grand Total	₹ 660		
(Rupees Six Hundred Sixty 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.

For STAR RAISON LANDMARKS
Munish
Authorized Signatory

Itesh Gupta,
Advocate and Consultant,
F-004, Ground Floor, Eden Gardens,
Sector-26, Rewari, Haryana-123401

9416371786
9671327095
01274-298004

July 31, 2017

M/s. Star Raison Landmarks,
A-26, New Krishna Park,
Najafgarh Road, New Delhi

Re: Project Report - "The Essentia" at Bhiwadi

Dear Sir,

We have perused the following title documents in respect of the Land admeasuring 19725.30 sq. mtrs., Comprised in Khasra No. 117, 118, 195, 196, 201, 1266/138, 193, 207, 208, 209, 211, 210, Situated at Village- Khijuriwas, Tehsil-Bhiwadi, Rajasthan (*hereinafter referred to as the said land*), being developed into a Residential Society by M/s Star Raison Landmarks (as Owners); hereinafter called the "Developers and owners"

Documents examined:

1. Electrostat copy of the Sale Deed dated 27.08.2012 executed by Mr. Jagdish, Mr. Mohar Singh, Mr. Subhash Chander, Mr. Shyam Lal in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the Khasra No. 193, 207, 208, 209 and 211 for land admeasuring 1.68 Hectares of the said property.

The said Deed is duly registered in the Office of Sub-Registrar of Assurance, vide the document No. 2012003874, in Addl. Book No.1, Volume No. 365/1286 on pages 74/190-200 on 29.08.2012.

2. Electrostat copy of the Sale Deed dated 04.12.2006 executed by Mr. Hoshiyar, Mr. Karan Singh, Mrs. Bhuri, Mr. Dharam Chand in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the Khasra No. 195, 196 for land admeasuring 0.666 Hectares of the said property.

The said Deed is duly registered in the Office of Sub-Registrar of Assurance, vide the document No. 2006005157, in Addl. Book No.1, Volume No. 245/734 on pages 157/52-59 on 04.12.2006.

3. Electrostat copy of the Sale Deed dated 22.11.2006 executed by Mr. Himmat Singh, Mr. Hablu, Mrs. Mewa for self and as an guardian of Sunita, Babli, Saroj, Ramu and Sanjay (minors), Mr. Krishan, Mr. Hari Singh alias Hariya, Mr. Gheesa in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the Khasra No. 138 for land admeasuring 0.20 Hectares of the said property.

For STAR RAISON LANDMARKS
[Signature]
Authorized Signator.



Itesh Gupta,
Advocate and Consultant,
F-004, Ground Floor, Eden Gardens,
Sector-26, Rewari, Haryana-123401

9416371786
9671327095
01274-298004

The said Deed is duly registered in the Office of Sub-Registrar of Assurance, vide the document No. 2006004960, in Addl. Book No.1, Volume No. 244/730 on pages 160/67-76 on 22.11.2006.

4. Electrostat copy of the Sale Deed dated 22.11.2006 executed by Mr. Himmat Singh, Mr. Hablu, Mrs. Mewa for self and as natural guardian of Sunita, Babli, Saroj, Ramu and Sanjay (Minors), Mr. Krishan, Mr. Hari Singh alias Hariya, Mr. Gheesa in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the Khasra No. 144, 146, 199, 204, 205, 117, 118, 139, 147, 201, 202, 254, 203 for land admeasuring 2.2741 Hectares of the said property.

The said Deed is duly registered in the Office of Sub-Registrar of Assurance, vide the document No. 2006004959, in Addl. Book No.1, Volume No. 244/730 on pages 159/59-66 on 22.11.2006.

5. Electrostat copy of Conversion Order u/s 90A vide case no. 20 of 2012 issued by the office of UIT in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the land admeasuring 2.21 hectares of the said property.

6. Electrostat copy of Lease Deed dated 04.03.2013 executed by UIT in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the said property.

The said Deed is duly registered in the Office of Sub-Registrar of Assurance, vide the document No. 2013001208, in Addl. Book No.1, Volume No. 402/1354 on pages 8/52-60 on 06.03.2013.

7. Electrostat copy of Building Plan Approval Letter memo no. 6358-59/15 dated 15.01.2015 issued by the office of UIT in favour of M/s. Star Raison Landmarks in respect of the said property

Observations:

1. Owners cum Developers, had purchased the land from the various owners vide separate sale deeds and on taking requisite approvals from the authorities are in the process of developing the said project after obtaining necessary approvals from the concerned authorities for the development of the said project.

Recommendations:

- a) Originals of the above noted docs. should be verified and photocopies thereof be retained.
- b) Photocopy of Building plans, issued by the concerned authorities , clearly specifying the upper floors sanctioned as residential apartments, be obtained.

For STAR RAISON LANDMARKS
[Signature]
Authorized Signatory



Itesh Gupta,
Advocate and Consultant,
F-004, Ground Floor, Eden Gardens,
Sector-26, Rewari, Haryana-123401

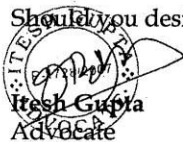
9416371786
9671327095
01274-298004

- c) NOC from the Ministry of Environment and Forests, Government of India, New Delhi in respect of the said project be obtained.
- d) NOC from the concerned Fire safety authorities in respect of the said project be obtained.
- e) Draft copy of the Builder Buyer Agreement to be executed between the prospective buyers and the Developers be obtained.

Conclusion

- a) Thus M/s. Star Reason Landmarks can convey / transfer the flats/units being developed by them to the individuals on freehold basis upon execution of Sub Lease Deed/Sale Deed in their favour.
- b) The prospective purchasers/borrowers can create *charge* in favour of the concerned Bank/NBFCs/FIs by deposit of title documents as per Annexure-I & II and further, equitable mortgage can be created only after execution & registration of Sub Lease Deed/ Sale Deed in favour of the prospective purchasers/borrowers.

Should you desire any further information and/or clarification, please do revert to us.


Itesh Gupta
Advocate

Encl:- Search Receipt No. 201702111004328 issued by SRO-Bhiwadi

For STAR REASON LANDMARKS

Authorized Signatory

Itesh Gupta,
Advocate and Consultant,
F-004, Ground Floor, Eden Gardens,
Sector-26, Rewari, Haryana-123401

9416371786
9671327095
01274-298004

Annexure-1

Documents to be collected by bank at the time of handing over the pay order to the seller/transferor:

- a) Original Flat Buyer's Agreement executed between M/s. Star Raison Landmarks in favour of the borrower in respect of the said property.
- b) Letter from the Developer confirming and affirming the allotment of the said Shop/Offices in the said property in favour of the borrower, not to create any third party interest against this property, having no objection in mortgaging the property by the borrowers with Bank/NBFCs/FIs, marking lien of Bank/NBFCs/FIs on the said property and in case of cancellation of this allotment, refund the payment made against this property directly to Bank/NBFCs/FIs only.
- c) Original Payment Receipts issued by the Developer in favour of the borrower in respect of the said property.
- d) Original Tripartite Agreement, amongst the developer, Bank/NBFCs/FIs and the Buyer, in respect of the Flat being developed upon the said property.

ANNEXURE-II

Documents required post disbursal/follow-up:

- a) Original Possession Certificate issued by the Owner along with the Developer in favour of the borrower in respect of the said flat in the said property.
- b) Original duly registered Sub Lease Deed/Sale Deed in favour of the Borrower, as & when executed and registered.



For STAR RAISON LANDMARKS
[Signature]
Authorized Signatory



राजस्थान RAJASTHAN

D 384137



का. नं. ३४५/३७ दि. १०-३-१७ रा. १०००/-
 मूल: फेलि स्टार शरवत स्विटिंग (पं. ११७/११८ नौरो)
 पत्रिका के अंतर्गत प्रकाशित होने के क्रम में
 लगाये जाते हैं।

For STAR RAISON LANDMARKS
Signature
 Authorised Signatory

Signature
 नगर विकास न्यास
 भिवाडी (अलवर)

जयपाल सिंह (मु० वि० ला० नं० 193/05)

भिवानी जिला अलवर (राज०)

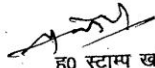
रजि० नं० 11542 दिनांक 10.03.2017

नाम मै० स्टार राईसन लेण्डमार्क

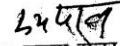
निवासी/पता अलवर बाईपास रोड भिवानी

जिला अलवर वास्ते लिज डीड

जर्र्ये मनोज



ह० स्टाम्प खरीददार



ह० स्टाम्प सेलर

जयपाल सिंह

(मु० वि० ला० नं० 193/05)



SHARON MOHIAI MATZ

SHARON MOHIAI MATZ

कार्यालय नगर विकास न्यास, भिवाडी.

1016

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का (टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत)

पट्टा विलेख :-

यह विलेख आज वर्ष 2017 के माह मार्च के 15^{वें} दिन नगर विकास न्यास, भिवाडी (जिसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष एवं मैसर्स स्टार रायसन लैण्डमार्क्स, ए-26, न्यू कृष्णा पार्क, नजफगढ़ रोड, नई दिल्ली जरिये भागीदार श्री नितिन गुप्ता (जिनको इसके बाद लीजधारक कहकर संबोधित किया गया है) द्वितीय पक्ष तथा इस इबारत में जहां कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबंधक, प्रतिनिधि और मुत्तकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निष्पादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम राशि 4,35,058/- विकास शुल्क और शेष अन्य प्रभार जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है, और इसमें उल्लेखित शर्तों और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इनके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह तमाम भूखण्ड (जिसके इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना राजस्व ग्राम खिजुरीबास तहसील तिजाश जिला अलवर के खसरा नं० 117, 118, 1266/138, 139 से 141, 144 से 148, 153/1, 193, 195 से 205, 207 से 209, 211, 254, 212, 213 एवं 214 के संशोधित ले-आउट प्लान के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 50684.33 वर्गमीटर भूमि में से तैयार / अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) आवंटन योग्य क्षेत्रफल (2036.21+ 391.82) 2428.03 वर्गमीटर और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये साईट प्लान में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्तों और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थात् :-

1. लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय-समय पर इस हेतु नियत कर दें, प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भूखण्ड के संबंध में उक्त नियमों के नियम 20 के उप-नियम (1) के अन्तर्गत निर्धारित किये गये नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) के तौर पर वार्षिक लीज राशि 43506.00/- रु. का आठ गुणा राशि एक मुश्त लीज राशि रुपये 3,48,048/- अक्षरों तीन लाख अठ्ठातीस हजार छियालीस मात्र जरिये रसीद सं० 004507 दिनांक 23.02.2017 के द्वारा एक मुश्त जमा करा दी गई है के फलस्वरूप लीजधारक उक्त भूखण्ड पर नगरीय निर्धारण की राशि के संदाय के दायित्व से छूट प्राप्त करने का अधिकारी है।
2. एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष पश्चात् और विक्रय, दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होगा और ऐसी वृद्धि प्रत्येक अवसर पर ऐसे पुनरीक्षण या यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।
3. पट्टे की अवधि : पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होंगे।
4. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजन, जिसके लिए नगर निकाय द्वारा उक्त नियमों के अन्तर्गत अनुमति दी गयी है, के लिए किया जायेगा और इसी प्रयोजन के उपयोग हेतु इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण किया जायेगा।
5. इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष, या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर जो नियम-26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावे, लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण कराया जायेगा।
6. लीजधारक उक्त भूखण्ड को आगे और अन्तरित या उप-पट्टे पर दे सकेगा। उक्त नियमों में अन्तर्विष्ट निर्बंधन और शर्तें और अन्य उपबंध, यथाआवश्यक परिवर्तन सहित, अन्तरिती या उप-पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानों प्रश्नगत उक्त भूखण्ड नगर निकाय द्वारा दिया गया है या अन्तरित किया गया है। लीजधारक द्वारा उप-पट्टे की कालावधि स्वयं द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नहीं होगी। उप-पट्टे उक्त नियमों में विहित समस्त अन्य निर्बंधनों और शर्तों या किन्हीं पृथक् आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलों में जारी किये जायें, शासित होंगे।
7. उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम में अन्तरण के लिए नगर निकाय को आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीस निक्षिप्त की जायेगी : परन्तु लीजधारक की मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी।
8. उक्त नियमों के अधीन किसी व्यक्ति के प्रति परादेय प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज, आन्तरिक/बाह्य विकास प्रभारों का कोई बकाया राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन भू-राजस्व की बकाया के रूप में लीजधारक से वसूलीय होगा।
9. यदि आवंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आवंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आवंटन या पट्टा विलेख के निर्बंधनों और शर्तों का अतिक्रमण किया गया है तो नगर निकाय उक्त भूखण्ड पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहत करेगा जो सभी प्रभारों से रहित नगर निकाय में निहित रामझे जायेंगे, और नगर निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।

or STAR RAISON LANDMARKS

Partner

For STAR RAISON LANDMARKS

Authorized Signatory

नगर विकास न्यास
भिवाडी (अलवर)

10. इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी. अथवा नेशनल बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।
11. पूर्व स्वीकृत परियोजना के साथ केवल क्षेत्रफल 391.82 वर्गमीटर का पुर्नगठन करने की स्वीकृति है। अतः (ए. बी. सी व डी दर्शित का ही उपयोग किया जा सकता है।)
12. प्रस्तावित सेक्टर रोड 24.0 मी. के निर्माण होने तक अलग से दर्शित भू-पार्ट 'बी' क्षेत्रफल 2036.21 वर्गमीटर का अलग से बेचान आदि नहीं किया जा सकता है तथा प्रस्तावित सेक्टर रोड 24 मी. के निर्माण तक पूर्व स्वीकृत परियोजना से ही पहुँच मार्ग उपलब्ध कर ही विकसित किया जावेगा।

कस्बे/तहसील का नाम : ग्रेटर मिवाडी तहसील पड़ौस का विवरण
तिजारा

राजस्व ग्राम खिजूरीबास

खसरा नम्बर 117, 118, 1266/138, 139 से 141, 144 से 148, 153/1, 193, 195 से 205, 207 से 209, 211, 254, 212, 213 एवं 214 के संशोधित ले-आउट प्लान के भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 50684.33 वर्गमीटर भूमि में से तैयार/अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) आवंटन योग्य क्षेत्रफल 2428.03 वर्गमीटर योजना का नाम आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) विस्तृत नाप सहित क्षेत्रफल वर्गगज/मीटर संलग्न साईट प्लान अनुसार 2428.03 वर्गमीटर

पूर्व प्रस्तावित 24 मीटर सेक्टर रोड पश्चिम: स्टेट हाईवे संख्या 25

उत्तर: 60 मीटर मास्टर प्लान प्रस्तावित सड़क दक्षिण: मेड निमाई डनलपर्स।

साईट प्लान संलग्न है।

इस भूखण्ड की पंजीकृत राशि 17,40,232/- होती है। अतएव स्टाम्प राशि रु 1000/- के नम्बर डी 384137 बहसियत पट्टा इसके साथ लगाये जाते हैं।

इसके साक्षी के रूप में इसके फरीकेन ने इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं।

नगरीय निकाय की ओर से

आज सन् 2017 के माह अप्रैल के 17 वें दिन श्री मगन लाल योगी ने निम्न की उपस्थिति में (स्थान) में हस्ताक्षर किये—

नगर विकास अधिकारी - प्रथम पक्ष
(साक्षी अतिरिक्त के हस्ताक्षर एवं मोहर)

साक्षी :-

1. नाम श्री बाबूराम
पुत्र श्री चौथी प्रसाद साक्षी
व्यवसाय : कनिष्ठ लिपिक, नगर विकास न्यास
मिवाडी
निवास स्थान मिवाडी
2. नाम श्री अश्विनी कुमार भटनागर
पुत्र स्व० श्री आर.पी. भटनागर साक्षी
व्यवसाय से.नि. टी.पी.ए., नगर विकास न्यास,
मिवाडी
निवास स्थान मिवाडी

आज सन् 2017 के माह अप्रैल के 17 वें दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त मैसर्स स्टार रायसन लैण्डमार्क्स, ए-26, न्यू कृष्णा पार्क, नजफगढ़ रोड, नई दिल्ली जरिये भागीदार श्री नितिन गुप्ता लीजधारक द्वारा कार्यालय नगर विकास न्यास, मिवाडी में हस्ताक्षर किये गये।

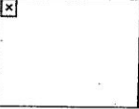
साक्षी :-

1. नाम श्री प्रवीन कुमार
पुत्र श्री जगदीश चन्द साक्षी
व्यवसाय नौकरी
निवास स्थान ग्राम खिजूरीबास तहसील
तिजारा जिला-अलवर
2. नाम श्री धर्मजीत सिंह
पुत्र श्री भलेराम सिंह साक्षी
व्यवसाय नौकरी
निवास : वार्ड नम्बर-7, गोतपाना महेंद्र
जिला रोहतक (हरि)

For STAR RAISON LANDMARKS

लीजधारक - द्वितीय पक्ष Partner

Endorsement of Execution

अनु क्र. पक्षकारों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	पक्षकारों का प्रकार
1 श्री/श्रीमती/सुश्री M/S STAR RAISON LANDMARK THRU./ NITIN GUPTA, पुत्र/पुत्री/पति श्री ARUN GUPTA, व्यवसाय Business जाति MAHAJAN House No.: A-2/83, Colony: SAFDARJANG ENCLAVE, Area: NEW DELHI, City: DELHI, Pin code: 110029, District: NEW DELHI, State: DELHI			Executant Age : 39 Signature : 
2 श्री/श्रीमती/सुश्री UIT BHIWADI, पुत्र/पुत्री/पति श्री Bhiwadi, व्यवसाय जाति Anya Sarkari Upkram			Claimant Age : 0 Signature :

ने लेख्यपत्र Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male) को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

प्रतिफल राशि रु 1844110/- पूर्व में / मेरे समक्ष / मैं से रु 1844110/- पूर्व में ----- ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

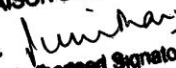
उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान निम्न व्यक्तियों ने की है, जिनके हस्ताक्षर एवं अंगूठा निशान मेरे समक्ष लिए गए हैं।

अनु क्र. गवाहों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगूठा	हस्ताक्षर
1 Name: श्री/श्रीमती/सुश्री MOHAN SAWAROOP, पुत्र/पुत्री/पति श्री N.L SHARMA जाति BRAHMIN Age: 38 Add: House No.: 9/452, Colony: UIT BHIWADI, Area: BHIWADI, City: BHIWADI, Pin code: 301019, District: ALWAR, State: RAJASTHAN			Signature 

201701111002261

उप पंजीयक, BHIWADI

Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male)

For STAR RAISON LANDMARKS

Authorized Signatory

Presentation Endorsement

आज दिनांक 24 माह 04 सन् 2017 को 01:23 PM बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री M/S STAR RAISON LANDMARK THRU./ NITIN GUPTA
पुत्र/पुत्री/पति श्री ARUN GUPTA
उम्र 39 वर्ष, जाति MAHAJAN , व्यवसाय Business
निवासी House No.:A-2/83, Colony: SAFDARJANG ENCLAVE, Area:
NEW DELHI , City: DELHI ; Pin code: 110029, District: NEW DELHI,
State: DELHI
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता
201701111002261

हस्ताक्षर उपपंजीयक,
BHIWARI

Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male)

Fees Receipt Endorsement

रसीद नं.	201702111002241
दिनांक	24-04-2017
पंजीयन शुल्क ₹	18450
प्रतिलिपि शुल्क ₹	0
पृष्ठांकन शुल्क ₹	300
अन्य शुल्क ₹	0
कमी स्टाम्प शुल्क ₹	92210
कमी सरचार्ज शुल्क ₹	18460
कुल योग	129420

201701111002261

उप पंजीयक BHIWARI

Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male)

Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पत्र की मालियत रु 1844110 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि रु 92210 पर कमी पंजीयन शुल्क रु 18450, सरचार्ज राशि 18460 कुल रु 129120 रसीद संख्या 201702111002241 दिनांक 24-04-2017 में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रु 92210 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

201701111002261

उप पंजीयन, SHIVARI

Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male)

For STAR RAISON LANDMARKS
i. *[Signature]*
Authorized Signatory

Registration Endorsement

आज दिनांक 24/04/2017 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 501 में
पृष्ठ संख्या 99 क्रम संख्या 201703111101016 पर पंजीबद्ध किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1751 के
पृष्ठ संख्या 23 से 32 पर चस्पा किया गया।

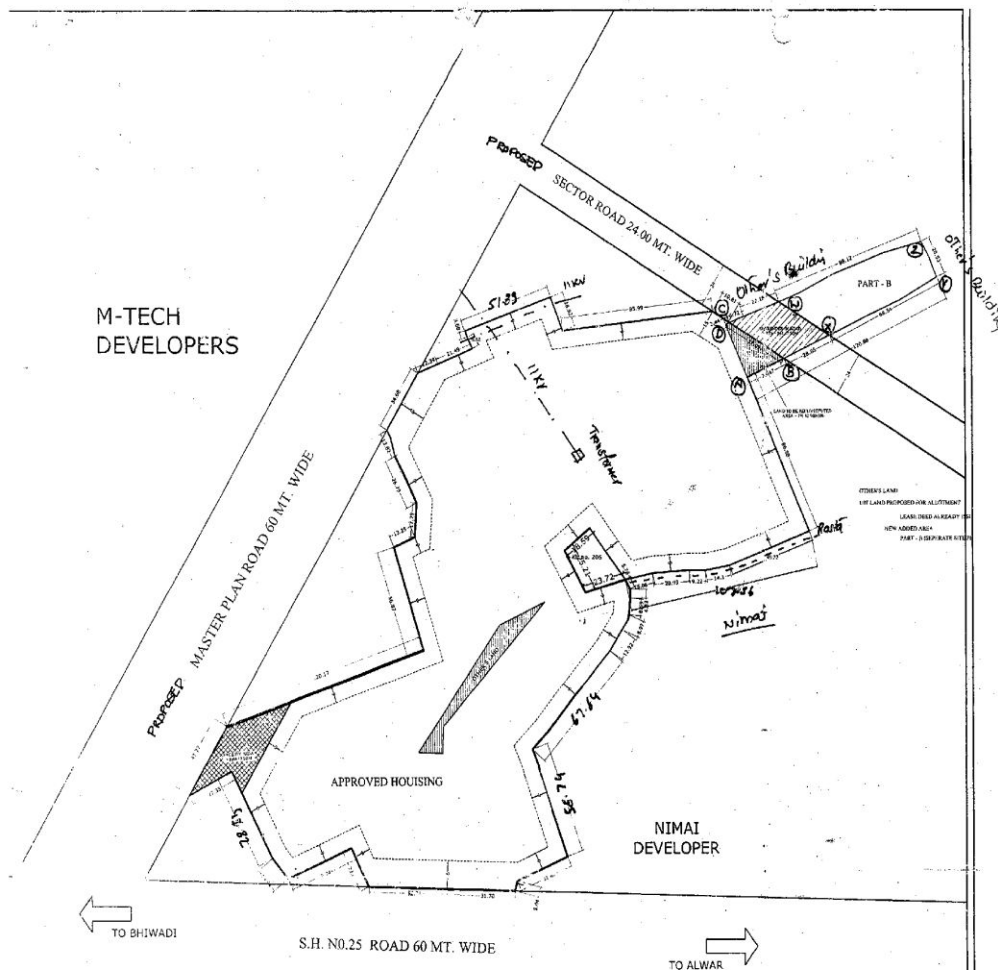
201701111002261

उप पंजीबद्ध, BHIWARI

Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male)

REKHA RAMA LAL HINDIAR BATE

10/05/2017



POWER GRID

TOTAL AREA OF RECONSTITUTED PLOT (X+i) = 48256.30 + 391.82 SQ.MTR. = 48648.12 SQ.MTR.

RECONSTITUTED AREA ALREADY APPROVED = 48256.30 SQ.MTR. (X)
AS PER LAYOUT APPROVED ON DATED 28-12-12

PART - B

ADDITIONAL AREA PROPOSED FOR LEASE DEED
Khasra No. 212, 213, 214 Village-KHIJURIWAS.

1. TOTAL PLOT AREA AS PER REVENUE = 3300.00 SQ.MTR
2. TOTAL PLOT AREA AS PER SUPERIMPOSE = 3273.60 SQ.MTR
3. SECT. OF ROAD 24.00 MT. WIDE ROAD = 645.57 SQ.MTR
4. AREA TO BE RECONSTITUTED (A+B+C+D) = 391.12 SQ.MTR

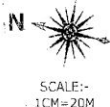
TOTAL NEW RECONSTITUTED AREA (48256.30 + 391.82) = 48648.12 SQ.MTR

BUILDING PARAMETERS

MINIMUM SET BACKS = 15.0M, 9.0M, 9.0M, 9.0M
MAXIMUM COVERAGE = 35 %
STANDARD FAR = 1.33

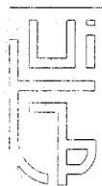
OTHER BUILDING PARAMETERS SHOULD BE
AS PER GREATER BHIWADI BUILDING BYE LAWS-2013

उप पंजीकृत निवासी



PROPOSED SITE Plan OF M/S STAR RAISON LANDMARKS.

KHASRA NO. 117,118,1266/138,139 TO 141,144 TO 148,153/1,193, 195 TO 205,207 TO 209,211,254,212,213 & 214 AT
VILLAGE - KHIJURIWAS, TEH. TIJARA, DIST. ALWAR (RAJ.)



J.E.N.
U.I.T. BHIWADI

PATWARI/TEHSILDER
U.I.T. BHIWADI

AEN / XEN.
U.I.T. BHIWADI

ATP
U.I.T. BHIWADI

STP.
U.I.T. BHIWADI

SECTY.
U.I.T. BHIWADI

URBAN IMPROVEMENT TRUST, BHIWADI

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorised Signatory

Registration Endorsement

आज दिनांक 24/04/2017 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 501 में
पुस्तक संख्या 99 क्रम संख्या 201703111101016 पर पंजीकृत किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1751 के
पुस्तक संख्या 23 से 32 पर पंजीकृत किया गया।

201701111002261

Lease deed u/s 90A of RLR act in favor of person in pursuance of his application of record of society submitted on or before 30.11.2017 before local body for issuing lease deed, on the basis of unregistered or insufficient stamped instrument executed before 31.05.13 and presented for registration on or before 31.12.17 (Male)

उप संदीकृत (W/ARI)



REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT

OFFICE OF THE SUB REGISTRAR

BHIWADI

(Rule 75 & 131)

FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2013001771 Dated : 06/03/2013
Presenter Name : NITIN KUMAR GUPTA Face Value : 19725201
Presenter Address : A-26 NEW KRISHNA PARK NAJAFGARH DELHI
Document Type : Lease deed for local bodies (Patta)
Claimant Name : STAR RAISON LANDMARKS THU.NITIN KUMAR GUPTA, A-26 NEW KRISHNA PARK
NAJAFGARH DELHI
Document S.No. : 2013001788 Stamp Value : 500

Ordinary Registration Fee	: 50000	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandum u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 985760
Surcharge on Stamp Duty	: 98630		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 1134690

Amount Rs. Eleven Lakh Thirty Four Thousand Six Hundred Ninty only

Cashier

Sub-Registrar BHIWADI

For STAR RAISON LANDMARKS

Authorized Signatory



राजस्थान RAJASTHAN

1

S 229866

कार्यालय नगर विकास न्यास भिवाडी

पट्टा विलेख

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का पट्टा विलेख:-

यह विलेख आज वर्ष 2013 के माह मार्च के 04 वे दिन नगर सुधार न्यास भिवाडी (जिन्हें इसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष एवं मैसर्स स्टार रायसन लैंडमार्क्स जरिये पार्टनर, नितिन कुमार गुप्ता रजि० कार्यालय ए-26 न्यू कृष्णा पार्क, नजफगढ़ रोड नई दिल्ली (जिनको इसके बाद लीजधारक संबोधित किया गया है) द्वितीय पक्ष तथा इस इबारत में जहां कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबंधक, प्रतिनिधि और मुत्ताकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निष्पादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम तथा विकास शुल्क की रकम जो लीजधारक (पट्टाधारक) के द्वारा अदा कर दी गई है और जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है, और इसमें उल्लेखित शर्तों और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इनके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह तमाम भूखण्ड (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) राजस्व ग्राम खिजरीवास के खसरा नम्बर 117, 118, 195, 196, 201, 1266/138, 193, 207, 208, 209, 211 एवं आवंटित राजकीय भूमि खसरा नम्बर 210 रकबा 0.04 है० कुल किता 12 रकबा 2.25 है० मे से सड़क भाग में निःशुल्क छोड़ने के उपरांत तैयार/अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार 19725.30 वर्गमीटर (5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु 1038.17 वर्गमीटर भूमि यू.एल.बी. के समर्पण पश्चात) है और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में लाल रंग में दिखाया गया है, और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्तों और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थात्

उप पंजीयक, भिवाडी

For STAR REASON LANDMARKS
Authorized Signatory

अक्षय शर्मा ला0 नं0 496/12
स्टाम्प सेलर, विभाग (अक्षय)

रजिस्ट्रार नं0 1435 दिनांक 04/03/13

नाम रजिस्ट्रार अक्षय लाल शर्मा

पता A-20, न्यू इंडिया मार्केट, लखनऊ रोड,

जिला नई दिल्ली

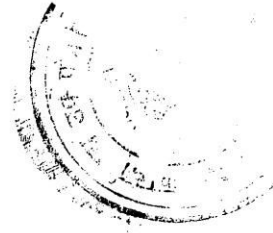
जय अक्षय

ह0 स्टाम्प विक्रेता

ह0 स्टाम्प विक्रेता

अक्षय

5X100
500



EXHIBITION OF STAMPS

विभाग (अक्षय)



राजस्थान RAJASTHAN

S 229857

1. लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय-समय पर इस हेतु नियत कर दें, प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भूखण्ड के संबंध में उक्त नियमों के नियम 20 के उप-नियम (1) के अन्तर्गत निर्धारित किये गये नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) के तौर पर रुपये 25,31,27/- अंकेन दो लाख तिरपन हजार एक सौ सत्तर रुपये मात्र। एक बारीय नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) की राशि का आठ गुणा जमा करा दिया गया है। नगरीय निर्धारण की राशि के फलस्वरूप लीजधारक उक्त भूखण्ड पर नगरीय निर्धारण की राशि के संदाय के दायित्व से छूट प्राप्त करने का अधिकारी होगा। लीज धारक ने उक्त वर्णित नगरीय निर्धारण की राशि के आठ गुणा के बराबर राशि रु. 2,02,52,191/- अंकेन दो लाख पच्चीस हजार आठ सौ नब्बे रुपये मात्र रसीद संख्या 465/35 दिनांक 27-2-73 जमा करवा दिये है। अतः इस पेटे अब कोई राशि जमा करानी शेष नहीं है।

2. एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होगा और ऐसी वृद्धि प्रत्येक अवसर पर ऐसे पुनरीक्षण या यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।

उप पंजीयक, गिवाड़ी

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorized Signatory

अक्षय शर्मा
स्टाम्प विक्रेता मिवाडी ला0न0 496/2012
रजि0 न0 1435 कीमत 100/- दिनांक 04/03/13
नाम M/s Star Raison Landmarks
R/o A-26, New Krishna Park, Najabgarh Road, New Delhi.
वास्ते Lease Deed जरिये 312013

ह0 केता ह0 विक्रेता
आज दिनांक 6 माह March सन् 2013 को 13:40 बजे
श्री/ श्रीमती/ सुश्री NITIN KUMAR GUPTA पुत्र/ पुत्री/ पत्नी श्री ARUN KUMAR GUPTA
उम्र 35 वर्ष, जाति MAHAJAN व्यवसाय BUSINESS
निवासी A-26 NEW KRISHNA PARK NAJAFGARH DELHI
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHIWADI
(2013001788)
(Lease deed for local bodies (Patta))

रसीद नं0 2013001771 दिनांक 06/03/2013
पंजीयन शुल्क रू0 50000/-
प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-
अन्य शुल्क रू0 98630/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 985760/-
कुल योग रू0 1134690/-

(2013001788) उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रुपये 19725201
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 985760 पर कमी पंजीयन शुल्क
रुपये 50000 कुल रुपये 1134690
जरिये रसीद संख्या 2013001771 दिनांक 06/03/2013
में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रुपये 986260
के मुद्रांको पर निष्पादित माना जाता है।

(2013001788) उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))



राजस्थान RAJASTHAN

3

S 229858

3. पट्टे की अवधि :-पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होंगे।
4. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल आवासीय (गुप हाउसिंग) प्रयोजन,जिसके लिए नगर निकाय द्वारा उक्त नियमों के अन्तर्गत अनुमति दी गयी है, के लिए किया जाएगा और इसी प्रयोजन के उपयोग हेतु इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण किया जायेगा।
5. इस पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष, या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर जो नियम-26 के अन्तर्गत बढ़ा दी जावे, लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण कराया जायेगा।
6. लीजधारक उक्त भूखण्ड को आगे और अन्तरित या उप-पट्टे पर दे सकेगा। उक्त नियमों में अन्तर्विष्ट निबंधन और शर्तों और अन्य उपबंध, यथावश्यक परिवर्तन सहित, अन्तरिती या उप-पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानो प्रश्नगत उक्त भूखण्ड नगर निकाय द्वारा दिया गया है या अन्तरित किया गया है। लीजधारक द्वारा उप-पट्टे की कालावधि स्वयं द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नहीं होगी। उप-पट्टे उक्त नियमों में विहित समस्त अन्य निबंधनों और शर्तों या किन्हीं पृथक् आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलों में जारी किये जायें, शासित होंगे।
7. उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम में अन्तरण के लिए नगर निकाय, भिन्नाडी को आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीस निक्षिप्त की जायेगी : परन्तु लीजधारक की मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी।
8. उक्त नियमों के अधीन किसी व्यक्ति के प्रति परादेय प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज, आन्तरिक/बाह्य विकास प्रभारों का कोई बकाया राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन भू-राजस्व की बकाया के रूप में लीजधारक से वसूलीय होगा।

For STAR RAISON LANDMARKS
Junithan
 Authorised Signatory

अक्षय शर्मा
स्टाम्प विक्रेता मिवाडी ला0न0 496/2012
रजि0 न0 1435 कीमत 100/- दिनांक 04/03/13
नाम M/s Star Raison Landmarks
R/O A-26, New Krishna Park, Najabgarh Road, New Delhi.
वास्ते Lease Deed जरिये हस्ताक्षर



ह0 केता

[Signature]

ह0 विक्रेता

[Signature]
अक्षय शर्मा

स्टाम्प विक्रेता मिवाडी

हस्ताक्षर

फोटो

अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-STAR RAISON LANDMARKS THU.NITIN KUMAR
GUPTA/ARUN KUMAR GUPTA
Age:35. Caste-MAHAJAN
Ocu.-BUSINESS
R/O-A-26 NEW KRISHNA PARK NAJAFGARH DELHI



2-UIT BHIWADI/NA
Age:0. Caste-
Ocu.-
R/O-BHIWADI

(And Claimant)
1-STAR RAISON LANDMARKS THU.NITIN KUMAR
GUPTA/ARUN KUMAR GUPTA
Age:35. Caste-MAHAJAN
Ocu.-BUSINESS
R/O-A-26 NEW KRISHNA PARK NAJAFGARH DELHI

ने लेख्यपत्र Lease deed for local bodies (Patta)
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रू0 19725201/- पूर्व में/मेरे
समक्ष/मे से रू0 19725201/-पूर्व में _____
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री MANOJ NARANIA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री R.S. NARANIA उम्र 38 वर्ष
जाति NARANIA व्यवसाय SERVICE
निवासी A-503 KIPL BHIWADI ने की है जिनके

[Signature]



समस्त हस्ताक्षर एवं अंगूठा के निशान मेरे समक्ष लिये गये हैं।

[Signature]

(2013001788) उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))

[Signature]



राजस्थान RAJASTHAN

4

S 229859

9. यदि आवंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आवंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आवंटन या पट्टा विलेख के निबंधनों और शर्तों का अतिक्रमण किया गया है तो नगर निकाय उक्त भूखण्ड पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहत करेगा जो सभी प्रभारों से रहित नगर निकाय में निहित समझे जायेंगे, और नगर निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।
10. इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी अथवा नेशनल बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास भवन निर्माण के ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

संकेत
भारतीय न्यायिक
(दिनांक 1985)

4

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorized Signatory

अक्षय शर्मा
स्टाम्प विक्रेता मिवाडी ला0न0 496/2012
रजि0 न0 1435 कीमत 100/- दिनांक 04/03/13
नाम M/s Star Raison Landmarks
R/O A-26, New Krishna Park, Najabgarh Road, New Delhi.
वास्ते Lease Deed जरिये 815116

ह0 केता 

ह0 विक्रेता
815116
अक्षय शर्मा
स्टाम्प विक्रेता मिवाडी

आज दिनांक 06/03/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 402
में पृष्ठ संख्या 8 क्रम संख्या 2013001208 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1354
के पृष्ठ संख्या 52 से 60 पर
चस्पा किया गया।

५
(2013001788) उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))

3/14/2013 10:00 AM

3/14/2013 10:00 AM



राजस्थान RAJASTHAN

5

S 229860

परिशिष्ट

कृषि का नाम : मिवाडी

राजस्व ग्राम : ग्राम खिजूरीवास खसरा नम्बर : 117, 118, 195, 196, 201, 1266/138, 193, 207, 208, 209, 211 एवं आवंटित राजकीय भूमि खसरा नम्बर 210 रकबा 0.04 है। गुप हाउसिंग है। सीमा पूर्व: 24 मीटर सेक्टर रोड सीमा पश्चिम: प्रस्तावित 60 मीटर मास्टर प्लान रोड सीमा उत्तर : अ-खातेदार की कृषि भूमि सीमा दक्षिण: स्टेट हाईवे नम्बर 25 साईट प्लान संलग्न है।

योजना का नाम : मैसर्स स्टार रायसन लैण्डमार्क्स (द एसेनशिया, गुप हाउसिंग)

विस्तृत नाप सहित क्षेत्रफल 19725.30 वर्गमीटर

इसके साक्षी के रूप में इसके फरीकेन ने इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्देशित स्थानों और तारीखों पर अपने अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं।

नगरपालिका निकाय की ओर से आज सन् 2013 के माह मार्च के 04 वें दिन

प्रथम पक्ष

सचिव
नगर विकास धास, मिवाडी

द्वितीय पक्ष

मैसर्स स्टार रायसन लैण्डमार्क्स
जरिये पार्टनर, नितिन कुमार गुप्ता रजि० कार्यालय
ए-26 न्यू कृष्णा पार्क, नजफगढ़ रोड नई दिल्ली

ने निम्न की उपस्थिति
में (मिवाडी) में हस्ताक्षर किये -

साक्षी :-

1. नाम <u>महेश्वरी नरीनिया</u>	पुत्र <u>एन.डी. रात लक्ष्मी नरीनिया</u>	साक्षी <u>Harsh</u>
व्यवसाय <u>बोम्बेरी</u>	निवास स्थान <u>A-503, कृष्णा पार्क, मिवाडी</u>	
2. नाम <u>अनिल कुमार</u>	पुत्र <u>डी. देवा प्रिय</u>	साक्षी <u>Anil Kumar</u>
व्यवसाय <u>बोम्बेरी</u>	निवास स्थान <u>बोम्बेरी रोड, प्रिंद (हरिमाणा)</u>	

आज मार्च सन् 2013 के माह 3 के 6 वें दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त मैसर्स स्टार रायसन लैण्डमार्क्स जरिये पार्टनर, नितिन कुमार गुप्ता रजि० कार्यालय ए-26 न्यू कृष्णा पार्क, नजफगढ़ रोड नई दिल्ली लीजधारक - द्वितीय पक्ष

लीजधारक द्वारा कार्यालय उप पंजीयक मिवाडी में हस्ताक्षर किये गये।

साक्षी :-

1. नाम <u>महेश्वरी नरीनिया</u>	पुत्र <u>एन.डी. रात लक्ष्मी नरीनिया</u>	साक्षी <u>Harsh</u>
व्यवसाय <u>बोम्बेरी</u>	निवास स्थान <u>A-503, कृष्णा पार्क, मिवाडी</u>	
2. नाम <u>अनिल कुमार</u>	पुत्र <u>डी. देवा प्रिय</u>	साक्षी <u>Anil Kumar</u>
व्यवसाय <u>बोम्बेरी</u>	निवास स्थान <u>बोम्बेरी रोड, प्रिंद</u>	

For STAR RAISON LANDMARKS
Anil Kumar
Authorized Signatory

अक्षय शर्मा

स्टाम्प विक्रेता गिवाडी ला0न0 496/2012

रजि0 न0 1435 कीमत 100/- दिनांक 04/03/13

नाम M/s Star Raison Landmarks

R/O A-26, New Krishna Park, Najabgarh Road, New Delhi.

वास्ते Lease Deed

जरिये अक्षय शर्मा

ह0 केता



ह0 विक्रेता

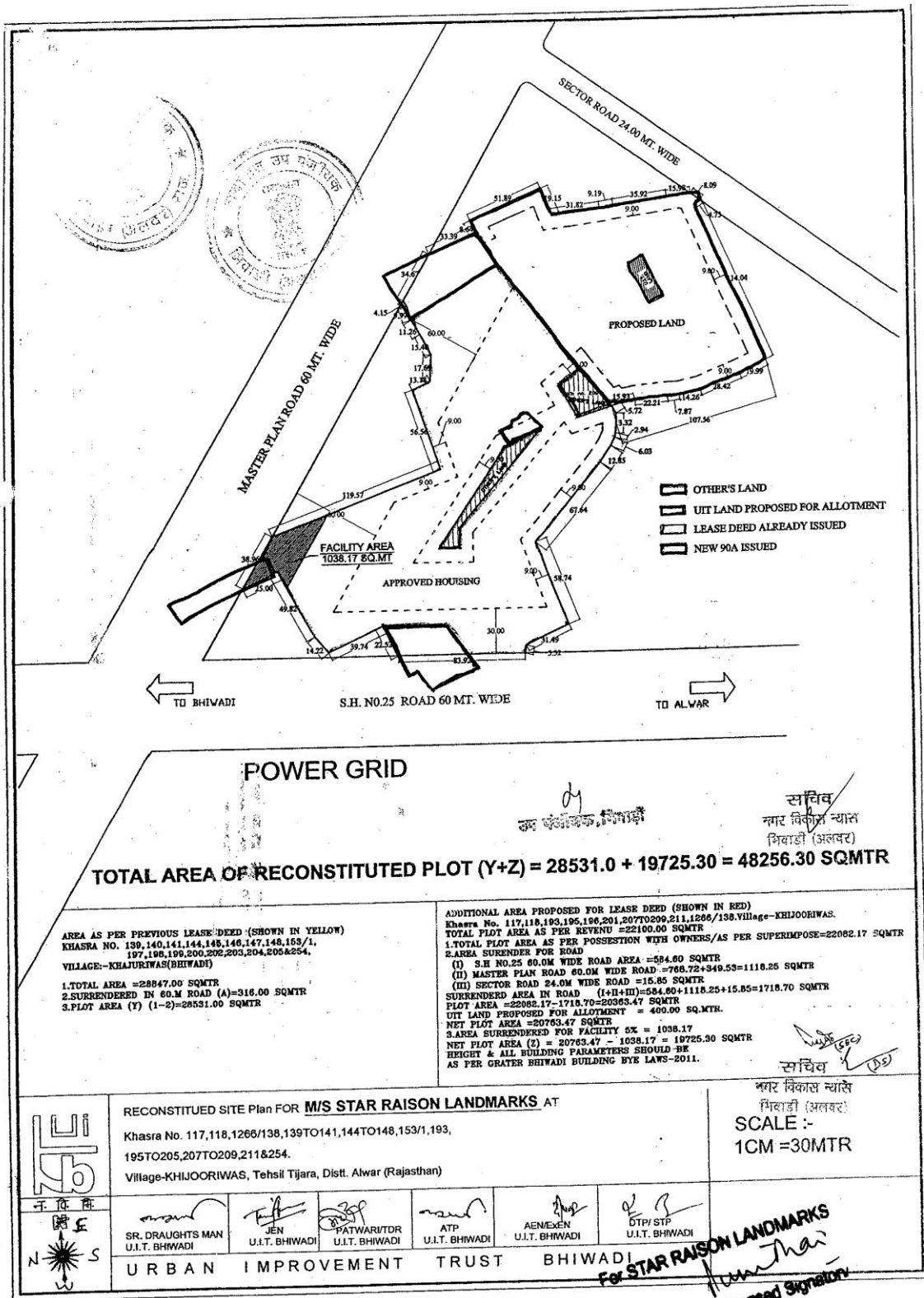


अक्षय शर्मा

स्टाम्प विक्रेता गिवाडी

STAMPED BY NUCLEAR STATE 2013

STAMPED BY NUCLEAR STATE 2013





1
LEASE DEED

(As per provisions of Section 90-B (3) of The Rajasthan Land Revenue Act, 1956)

(For Group Housing by Private Party on Converted Agriculture Land)

This indenture made on this day of Two Thousand Eight

BETWEEN

The **GOVERNOR OF RAJASTHAN THROUGH URBAN IMPROVEMENT TRUST BHIWADI (RAJASTHAN) HEREINAFTER "THE LESSOR"** of the one PART,
AND

M/s Star Raison Landmarks a partnership firm having its office situated at A-26, New Krishna Park, Najafgarh Road, New Delhi, through its partners Signatory Sh. Nitin Kumar Gupta & Shri Punit Rai hereinafter jointly/severally called ("**THE LESSEE**") of the **OTHER PART**

WHEREAS the Lessor has agreed to demise Group Housing Residential plot of Land, hereinafter described in the schedule attached to the lease in the manner hereinafter appearing.

अविदक का नाम - Star Raison Landmarks
अ. सं. - 20-15
नकल की सं. - 20-15
नकल तैयार दि. - 20-15
नकल जारी दि. - 20-15
NOW THIS INDENTURE WITNESSETH THAT in consideration of the amount or (Rupees.....) only paid towards Attornment/Regularization etc. before the execution of these presents (the receipt whereof the Lessor hereby acknowledges and of the Urban Assessment hereafter reserved and of the convenient on the part of the Lessee hereinafter contained) the Lessor doth hereby demise upto the

तहसीलदार

नगर विकास शास
मिन्टारी (नगर)

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorized Signatory

Subject always to the exceptions, reservations, covenants and conditions hereinafter contained that is to say as follows:-

1. The Lessor accepts and reserves into himself mines, minerals, coals, and all other things in or under the residential plot, and full right and power at all times to do all acts and things which may be necessary or expedient for the purpose of searching for working, obtaining, removing and enjoying the same without providing or, leaving any, vertical support for the surface of the residential plot or any building for time being standing thereon, provided always that the Lessor shall pay reasonable compensation to the Lessee/Sub-Lessee for the damage directly occasioned by the exercise of the rights hereby reserved of them.

प्रत्यक्ष निरीक्षण
राजीव, सुभाषी & पारिवारिक एवं
सामाजिक विकास

तहसीलदार
नगर विकास प्रशासन
बिवाही (अजमेर)

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorized Signature

2. The Lessee for itself/himself, its/ his heirs, executors, administrator, sub-Lessee and assigns, covenants with the Lessor in the manner following that is to say:

- i. The Lessee has paid the one time lease for the said area / plot.
- ii. The Lessee shall not deviate in any manner from the approved building plan.
- iii. The Lessee shall construct the Multistoried Group Housing Project as per approved plan within a period of three years from the date of approved map and complete in all respects, including internal development like road construction, water supply, sewerage, electrification, which may be allowed by the Lessor.

3. The Lessee shall have the right without obtaining any prior permission from the Lessor to sell, assign, further lease or give occupation of any or all the units constructed by the Lessee. Such occupiers shall be deemed to be the Sub-Lessee of the Lessor and shall be proportionately liable to all the terms and conditions to which the Lessee is bound.

4. Whenever the title of the Lessee in this property or any part thereof is transferred in any manner whatsoever the transferee shall be bound by all covenants and conditions contained herein and be answerable in all respect thereof.

आवेदक का नाम: सुनील कुमार
 अ. सं. ... दि. ...
 नकल फीस ... दि. ...
 नकल तैयार दि. ...
 न. न. तारी दि. ...

प्रमुख निदेशक
 नगर विकास विभाग
 नगर विकास विभाग

तहसीलदार
 नगर विकास विभाग
 नगर विकास विभाग (अलवर)

For STAR RAISON LANDMARKS
 Signature
 Authorized Signatory

124

105

4

5. In the event of the death of the Lessee/Sub-Lessee the person on whom the title of the decease devolves shall within three months of the devolution give notice of such devolution to the Lessor.
6. The Lessee/Sub-Lessee shall from time to time and at all times pay and discharges all rents, taxes charges and assessments of every description which are now or may at any time hereafter during the continuance of this lease be assessed, charged or imposed upon the property hereby demised or on any buildings, to be erected there upon or on the landlord or tenants in respect thereof.
7. All arrears of Urban assessment and other payment due in respect of the said property hereby demised shall be recoverable in the same manner as arrears of land revenue.
8. The Lessee/Sub-Lessee shall not without sanction in writing of the Urban Improvement Trust, Bhiwadi erect any building or make any alternation to such building on the aforesaid property.
9. The Lessee/Sub-Lessee shall not without the written consent of the Lessor carry on, or permit to be carried on, on the aforesaid plot or, in building thereon any trade or business whatsoever or use the same or, permit the building to be used for any purpose other than the approved use in accordance of the building plan, do or suffer to be done therein any act or thing whatsoever which in the opinion of the Lessor may be nuisance annoyance or disturbance to the Lessor and persons living in the neighborhood. Provided that if the Lessee/Sub-Lessee is desirous of using the said property or, the building thereon for a purpose other than the approved use the Lessor

इसका नाम - अनिल कुमार
 सं. 21-7-15
 न. 21-7-15
 न. 21-7-15

प्रमुख अधिकारी
 नगर विकास विभाग
 बिल्डिंग विभाग

तहसीलदार
 नगर विकास विभाग
 बिल्डिंग विभाग

For STAR RAISON LANDMARKS
 Authorized Signatory
[Signature]

125

206

5

may allow such change or use on such terms and conditions, including payment of additional premium and additional rent as the Lessor may in its absolute discretion determine.

10. If the sum payable towards the premium of the yearly Urban Assessment hereby reserved or any part thereof shall at any time be in arrears and unpaid for one calendar month next after any of the days wherein the same shall have become due whether the same shall have been demanded or not or if it is discovered that this lease has been obtained by suppression of any fact or, by any misstatement, misrepresentation or fraud or if there shall have been in the opinion of the Lessor, whose decision shall be final, any breach by the Lessee or by any person claiming through or under him of any of the covenants or conditions contained herein and on his part to be observed or performed then and in any such case, it shall be lawful for the Lessor, not withstand the waiver of any previous cause or right of the entry upon the said plot hereby demised and the building thereon to re-enter upon and take possession of the said plot and the building and fixtures thereon and thereupon this lease and everything therein contained shall cause and determine and the Lessee shall not be entitled to any compensation

आवक का नाम Star Raison Landmarks ~~whatsoever~~ nor to return of any premium paid by him.
 नकल 200/- ~~provided that~~ notwithstanding anything contained herein to the contrary, the Lessor may without prejudice to this right on re-entry as aforesaid, and his absolute discretion, waive or condone, breaches, temporarily or otherwise, 200/- receipt of such amount on such terms and conditions as may determined by him may also accept the payment of the said sum or sums of the urban assessment which shall be arrears as aforesaid together with interest at the rate 12%(percent) per annum.

प्रबंध निदेशक
 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र विकास एवं
 सार्वजनिक विकास विभाग
 दिल्ली

तहसीलदार
 नगर विकास विभाग
 दिल्ली (अवकाश)

For STAR RAISON LANDMARKS
 Authorized Signatory

11. No forfeiture or re-entry shall be effected until the Lessor has served on the Lessee/Sub-Lessee a notice in writing:

- i. Specifying the particular breach complained of, and
- ii. If the breach is capable of remedy, requiring the Lessee to remedy the breach, and the Lessee fails within such reasonable time as may be mentioned in the notice to remedy the breach if it is capable of remedy, and in the event of the forfeiture or, re-entry the Lessor may in his discretion, relieve against forfeiture on such terms and conditions as he thinks proper.
- iii. In case this Lease has been obtained by suppression of fact and misstatement, misrepresentation or fraud.

12. The Lessee/Sub-Lessee shall be entitled to mortgage the plot or the built up space and shall be entitled to create second charge in favour of Financial Institutions / N.B.F.C./Banks any other Institution and the lessor has no objection for the same .

आवेदक का नाम श्री. अ. न. शर्मा
 उ. सं. 21/2/75
 मकान क्र. 21/2/75
 मकान तैयार दि. 21/2/75
 मकान जारी दि. 21/2/75
 All provisions of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 and the rules thereunder such as the Rajasthan Urban Improvement Trust (Disposal and) Rules, 1974, The Rajasthan Urban Areas (Sub-Divisions, Reconstitution and Improvement of plots) Rules, 1975; Building Bye Laws Vinitum 2007; Allotment Letter and any notification issued/ to be issued under the said Act by the Department of Urban Development and local self Government of Rajasthan shall be effective on the Lessee.

प्रबंध निदेशक
 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र विकास एवं
 लक्षित विकास विभाग

तहसीलदार
 नगर विकास विभाग
 (प्रशासकीय / पत्राचार)

For STAR RAISON LANDMARKS
 Authorized Signatory

127

14. The Lessor may authorize the Chairman of the Urban Improvement Trust or any other officer to exercise all or any of the powers exercisable by him under this lease.
15. The Urban Assessment hereby reserved is liable to revision after every fifteen years and also any such transfer by sale or gift otherwise but such increase shall not exceed 25% of the Assessment previously charged.
16. All notices, orders, directions, consent or approval to be given under this Lease shall be in writing and shall be signed by such officer as may be authorized by the Lessor and shall be considered as duly served upon the Lessee/Sub-Lessee or any person claiming any right to the aforesaid property if the same shall have been affixed to any building or, erection whether temporarily or, otherwise upon the aforesaid property or shall have been delivered at or sent by post to the then last known residence, office or place of business of the Lessee or such other persons.

अविदक का नाम - Star Raison Landmarks
क्र. सं. 2020/2
नकल फीस 2020/2
नकल तैयार दि. 21-7-20
17. The expression the Lessor and the Lessee/Sub-Lessee hereinbefore used shall where the context so admits include, in the case of the Lessor, his successors, and assigns and in the case of Lessee/Sub-Lessee, his heirs, executors, administrators or legal representatives and the persons or person whom the leasehold interest hereby created shall be for the time being be vested by assignment or, otherwise.

प्रमाणित
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का
नगर विकास प्राधिकरण

तहसीलदार
नगर विकास प्राधिकरण
मिनाही (अलवर)

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorized Signatory

128

18. The Lessee shall ensure the provisions related to rain water harvesting in terms of applicable rules.
19. The Lessee is required to register this Lease Deed with the concerned sub-registrar and in case of violation of any condition by the Lessee of this Lease Deed and allotment of the plot, the Lessor shall have full right to take back the possession of the said plot from the Lessee and in that case the Lessee shall not be entitled for compensation from the Lessor.
20. This Lease Deed is executed in favour of the Lessee for the purpose to develop Multistoried Group Housing Project as approved by the concerned authority, UIT Bhiwadi. The usage of the said plot for any other purpose(s) by the Lessee shall require the prior approval of Lessor, otherwise this Lease Deed shall stand cancelled without any further notice.

IN WITNESS WHEREOF M/s Star Raison Landmarks a partnership firm having its office situated at A-26, New Krishana Park, Najafgarh Road, New Delhi, through its partners Sh. Nitin Kumar Gupta & Shri Punit Rai the Lessee, has hereunto set his hands the day and year first above

आवेदक का नाम - Star Raison Landmarks

सं. प्र. २२०२-१५

नकल फीस २५०/-

नकल तैयार दि. २२-०२-२०१५

नकल जारी दि. २३-०२-२०१५

The Schedule above referred to :

That the plot of land being the Group Housing Land in Khasra No 139, 140, 141, 144, 145, 146, 147, 148 (Part), 153/1, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205 & 254 of Village Khijuriwas (Urban Area UIT, Bhiwadi), Tehsil Tijara, Distt Alwar (Raj), containing by a measurement of 28531 Sqmt. situated at Halka-Bhiwadi, Tehsil-Tijara, Distt. Alwar (Rajasthan) (FAR=1.80, Maximum

तहसीलदार
नगर विकास प्रभाग
अलवर, राजस्थान

तहसीलदार
नगर विकास प्रभाग
अलवर, राजस्थान

For STAR RAISON LANDMARKS
Authorized Signatory

129

9

Permissible Ground coverage = 35% parking and all building bye laws Vinium 2007 will be applicable) and bounded as follows:

North	:	Proposed 60 m wide road, Khasra No. 153
South	:	Land of M/s Nimai Developers, Village Khijuriwas
East	:	Khasra No.193, 196 Village Khijuriwas
West	:	Existing 60 Mtr. Bhiwadi-Alwar bye pass road.

And shown in the annexed plan and marked with its boundaries in red

Signed by :-

प्रबंध निदेशक
for and on behalf of the
Governor of Rajasthan/
Urban Improvement Trust, Bhiwadi
(The LESSOR)

Nitin Kumar Gupta and Punit Rai
Nitin Kumar Gupta and
Punit Rai (Partner)
for and on behalf of the
M/s Star Raison Landmarks
A-26, New Krishna Park,
Najafgarh Road
New Delhi
(The LESSEE)

Witnesses

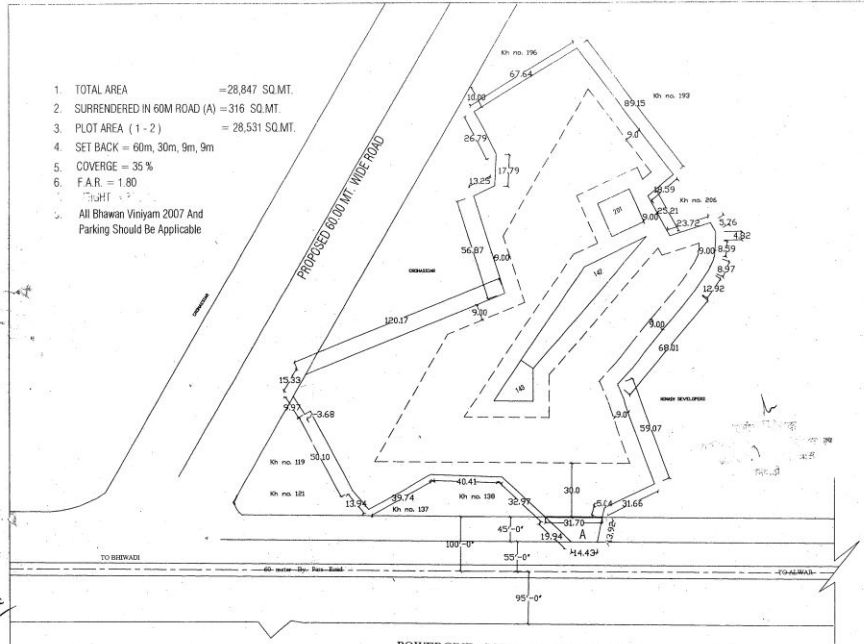
(1)

आवेदक का नाम - *Nitin Kumar Gupta* (2)
ज. सं. दि. 20-7-15
तकल फीस 25000/- दि. 20-7-15
नकल तैयार दि. 20-7-15
नकल जारी दि. 21-7-15

For STAR RAISON LANDMARKS
Nitin Kumar Gupta
Authorized Signatory

Nitin Kumar Gupta
सहसलदार
नगर विकास आयोग
नगर विकास आयोग

1. TOTAL AREA = 28,847 SQ.MT.
2. SURRENDERED IN 60M ROAD (A) = 316 SQ.MT.
3. PLOT AREA (1-2) = 28,531 SQ.MT.
4. SET BACK = 60m, 30m, 9m, 9m
5. COVERGE = 35 %
6. F.A.R. = 1.80
7. All Bhawan Vinayam 2007 And Parking Should Be Applicable



For STAR RAISON LANDMARKS
 Authorised Sign:

POWERGRID BHIWADI SUB STATION



SITE PLAN OF GROUP HOUSING OF M/s STAR RAISON LANDMARK AT KHASRA NOS. 139, 140, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 153 /1,197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 254, VILLAGE KHAJURIWAS(BHIWADI)

Scale : 1cm = 15 meter

CHECKED BY -

DRAWN BY - Sr. DRAFTSMAN

Jr. ENGINEER

ASSTT. ENGINEER

EXECUTIVE ENGINEER

URBAN

IMPROVMENT

TRUST

BHIWADI

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including '21-7-15' and '21-7-15'.