

Date: 19/09/2017

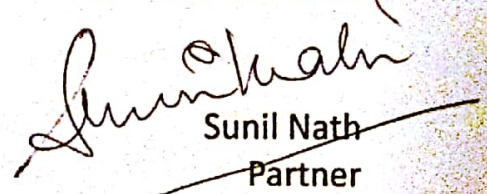
LEGAL TITLE REPORT

Name of project : Shubhashray Uptown
Owner Name : PURE AWAS BUILDERS LLP
Property Address : Khasra No -744, 745, 746, 750, 751, 752, 753, 754,
755, 756, 757, 758, 759, 760 village: Dhiriawas, Tehsil
Tijara, District: Alwar, Rajasthan

Legal Description: The said plot single Patta (lease deed for 99 years) dated 14/12/2016 bearing No. 8820, was issued by UIT, Bhiwadi District: Alwar, Rajasthan in the name of PURE AWAS BUILDERS LLP, Executed by Tarunendra Shekhar S/o Kameshwar Singh Authorized Signatory, in respect of plot of land admeasuring 25311.73 Square meter, corresponding to Khasra No. 744, 745, 746, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760. Situated at Village: Dhiriawas, Tehsil Tijara, Dist. Alwar, Rajasthan which was registered in the office of Sub-Registrar, Tapukra (I), Tapukra on dated 19/12/2016 in Book No.1, Volume No. 83, Page No. 113, Serial No. 2016001615 and Additional Book No.1, Volume No. 257, Page No. 137 to 142.

Sh. Kamlesh Bhatia w/o Jagdish Bhatia, Ravindra bhatia, Punit bhatia S/o Jagdish Bhatia, Alka bhatia D/o Jagdish Bhatia resident of 5A/19 A Railway Road, NIT Faridabad(Haryana) has sold this land to M/S PURE AWAS BUILDERS LLP, P-65, 3rd Floor, South Extension, Part-2 New Delhi - 110149. Vide Sale Deed dated 7/12/2012 and the same has been registered in the office of Sub-Registrar Tapukra on dated 7/12/2012, Book No.1 Vol. No.42 Page No. 164, Serial No 169 and additional Book No.1 Vol. No 8/8 Page No. 115-126.

For PKA Advocates


Sunil Nath
Partner

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT

TEHSIL PARISAR

TAPUKARA

(Rule 75 & 131)

FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2017000769 Dated : 19/09/2017
 Presenter Name : SUNIL NATH From Year : 2005
 Presenter Address : JAIPUR
 Document Type : Inspection and Search (per year)
 Document S. No. : 2017000910 To Year : 2017

Ordinary Registration Fee	: 650	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 0	Custody Fee	: 0
Fee for Motor u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copy Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 0
Surcharge on Stamp Duty	: 0		
Late Fee u/s 2-34	: 0		

TOTAL : 650

---Already Paid---

E-Stamp No. : / Amount : 0

(Paid) - DD No. : 545071 / Amount : 650
 Bank : SBI KHUSKHERA / 19/09/2017

(Paid) - E-Stamp No. : / Amount : 0
 Bank : / Date :

(Paid) - E-Stamp Id No. : / Amount : 0
 Stamp Date :

(Paid) - E-Stamp Token No. : / Amount : 0
 Stamp Date :

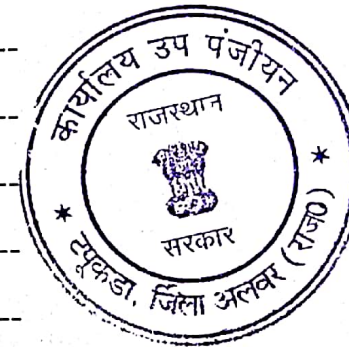
(Paid) - SMC Receipt No. : / Amount : 0
 SMC Receipt Date :

(Paid) - Cash Receipt No. : / Amount : 0
 Date :

Amount Rs. * Hundred Fifty only

Cashier

Sub Registrar, TAPUKARA



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

राजस्थान टाउनशिप ऐक्ट, 2000 के तहत जारी पट्टा विलेख :-

यह विलेख आज वर्ष 2016 के माह दिसम्बर के 14 वें दिन नगर विकास न्यास, भिवाडी, (जिसे इसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष एवं मैसर्स प्योर आवास बिल्डर्स एल.एल.पी. पंजीकृत कार्यालय पी-65, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-2, नई दिल्ली जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरुणेन्द्र शेखर पुत्र श्री कामेश्वर सिंह (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 मुक्तकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निष्पादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम व विकास शुल्क की राशि 31,48,375/- जरिये रसीद संख्या 636/2 दिनांक 30.08.2016 द्वारा 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 (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना राजस्व ग्राम धीरियावास तहसील तिजारा जिला अलवर खसरा नम्बर 744, 745, 746, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760 कुल किता 14 क्षेत्रफल 39000 वर्गमीटर भूमि में से तैयार / अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार आवासीय आवंटन योग्य क्षेत्रफल 25311.73 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, अर्थात :-

1. लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिरों 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 314837/- रु. का आठ गुणा राशि एक मुश्त लीज राशि रुपये 25,18,699/- अक्षरे पच्चीस लाख अठारह हजार छः सौ निन्नावें मात्र एक मुश्त जगा 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 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।
3. पट्टे की अवधि : पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होंगे।
4. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल आवासीय 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 जायें, 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 शर्तों 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 अध्वारित 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 सुरांगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीरा निक्षिप्त की जायेगी : परन्तु लीजधारक की मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीरा 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 अन्तर्गत भू-राजस्व की रकमा के रूप में लीजधारक से वसूलित 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 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. आवंटी को अधिशाषी अभियंता जल ससाधन खण्ड अलवर के पत्र क्रमांक कैश/2016-17/2927 दिनांक 23.09.2016 में वर्णित समस्त चारों शर्तों की पालना करनी होगी, शर्तों की पालना नहीं होने पर पट्टा स्वतः निरस्त समझा जावेगा।
11. 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 ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

कस्बे/तहसील का नाम : भिवाडी

पड़ोस का विवरण

राजस्थान ग्राम धिरियावास, तहसील तिजारा

खसरा नम्बर नम्बर 744, 745, 746, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760 कुल किता 14

पूर्व 9. मीटर मीटर चौड़ी सड़क पश्चिम : अन्य खातेदारी भूमि

योजना का नाम : आवासीय गुप हाउसिंग

उत्तर: टो-लाईन दक्षिण: प्रस्तावित 45.0 मीटर सड़क

विस्तृत नाप सहित क्षेत्रफल वर्गगज/मीटर

साईट प्लान संलग्न है।

संलग्न साईट प्लान अनुसार 25311.73 वर्गमीटर

इस भूखण्ड की पंजीकृत राशि 1,25,93,500/- होती है। अतएव स्टाम्प राशि रु 1000/- के नम्बर एफ-815104 बहैसियत 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 2016 के माह दिसम्बर के 14 वें दिन श्री मगन लाल योगी ने निम्न की उपस्थिति में (स्थान) में हस्ताक्षर किये-

नगर विकास अधिकारी - प्रथम पक्ष
(सक्षम अधिकारी के अलवर एवं मोहर)

साक्षी :-

1. नाम श्री बाबूराम
पुत्र श्री चौथी प्रसाद
व्यवसाय : कनि० लिपिक, UIT, Bhiwadi
निवास स्थान भिवाडी साक्षी
2. नाम श्री संतोष कुमार सैनी
पुत्र स्व० श्री कन्हैया लाल सैनी
व्यवसाय वरि० लिपिक
नगर विकास न्यास, भिवाडी
निवास स्थान भिवाडी साक्षी

आज सन् 2016 के माह दिसम्बर के 14 वे दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त

श्री तरुणेंद्र शेखर पुत्र श्री कामेश्वर सिंह जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता मैसर्स प्योर आवास बिल्डर्स ए. एल.पी. निवासी पी-65, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-2, नई दिल्ली

साक्षी :-

1. नाम श्री दुर्गा सिंह दायमा
पुत्र श्री मोहन सिंह दायमा
व्यवसाय : नौकरी
निवास स्थान, 23, वकील का गौहल्ला,
ग्राम धोकडी तह० जिला अलवर साक्षी
2. नाम सुश्री उपराना शुक्ला
पुत्री श्री आर०पी० शुक्ला
व्यवसाय : नौकरी
निवास स्थान 5 सी/फॉर्केट 8 वेल्थ
कालकाजी एक्सटेंशन, नई दिल्ली-19 साक्षी-3

For PURE AWAS BUILDERS LLP
लीजधारक - द्वितीय पक्ष
Authorised Signatory

REGISTRAR
TAPUKARA (ALWAR)

दिनांक 27/12/2016 श्री आर०पी० शुक्ला
27/12/2016 श्री आर०पी० शुक्ला

हस्ताक्षर

फोटो

अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-U.I.T BHIWADI BY PURE AWAS BUI. LLP BY
TARUNENDRA SHEKHAR/*
Age:0, Caste-RAJPUT
Ocu.-SERVICE
R/O-U.I.T BHIWADI

Tarunendra

(And Claimant)
1-PURE AWAS BUILDERS LLP BY TARUNENDRA
SHEKHAR/KAMESHWAR SINGH
Age:32, Caste-RAJPUT
Ocu.-PAN NO- AAMFP8936C
R/O-P-65 SOUTH EXTENTION PART-II, NEW DELHI

Tarunendra

लेखपत्र Sale Deed (Conveyance deed)
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रु0 14458304 /- पूर्व में/मेरे
समक्ष/मे से रु0 14458304 /-पूर्व में _____
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री DURGA SINGH DAYMA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री MOHAN SINGH उम्र 31 वर्ष
जाति GURJAR व्यवसाय SERVICE
निवासी 23 VAKIL KA MOHLLA VILL- DHOKADI, ALWAR

2. श्री/श्रीमती/सुश्री DINESH KUMAR
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री SURENDER SINGH उम्र 28 वर्ष
जाति RAJPUT व्यवसाय SERVICE
निवासी 278/30 G- BLOCK RAJENDRA PARK, GURGAON HR. ने की है जिनके

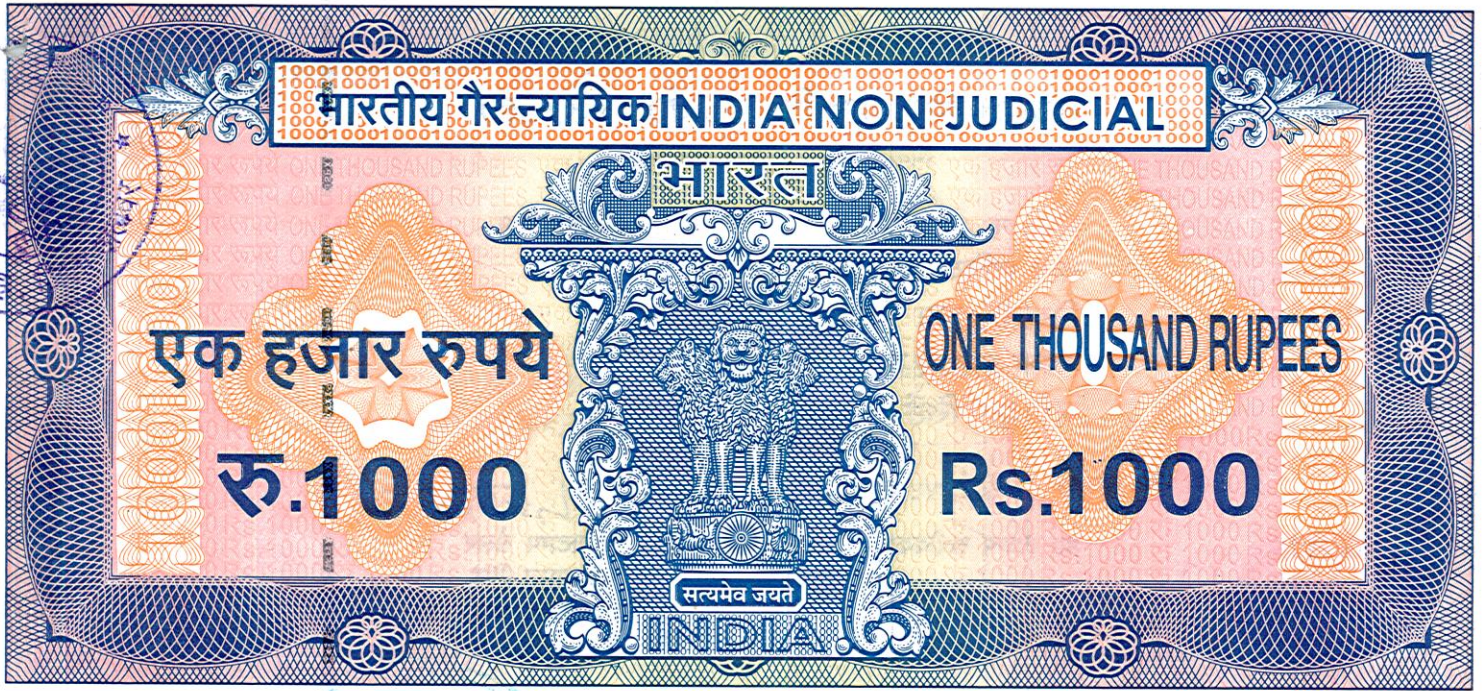
समस्त हस्ताक्षर एवं अंगूठा के निशान मेरे समक्ष लिये गये हैं।

(2016001990) उप पंजीयक, TAPUKARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

आज दिनांक 19/12/2016 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 83
में पृष्ठ संख्या 113 क्रम संख्या 2016001615 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 257
के पृष्ठ संख्या 137 से 142 पर
चस्पा किया गया।

(2016001990) उप पंजीयक, TAPUKARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

SUB REGISTRAR
TAPUKARA (ALWAR)



राजस्थान RAJASTHAN

F 815104



पारसे कमी शुद्ध शान्तिदह लेख
पट्टा विवेक शरी 3614576
जान् धीरीपवास के साथ
शान्ति रिड 19/12/2016

FOR PURE AWAS BUILDERS LLP
Authorised Signatory

कार्यालय नगर विकास न्यायिक विभाग

नोट: स्टाम्प सं F815104 दिनांक 19/12/16 राशि 1000/-

भूखण्ड/मकान/दुकान ख-744 कोशिका फोर आवास
की लीज डीउ की स्टाम्प फीस के क्रम में
लगाये जाते है।

सावित्र

नगर विकास न्यायिक

मिवाडी (अलवर)

SUB REGISTRAR
TAPUKARA (ALWAR)

जयपाल सिंह (मु० वि० ला० नं० 193/05)

मिवाडी जिला अलवर (राज०)

रजि० नं० 8820 दिनांक 14.12.2016

नाम सचिव नगर विकास न्यास

निवासी/पता मिवाडी तह० तिजारा

आज दिनांक 14.12.2016 को 15:54 बजे
श्री/श्रीमती जयपाल सिंह (पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री *
उम्र 0 वर्ष, जाति --- व्यवसाय *
निवासी U.I.T BHIWADI
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

ह० स्टाम्प खरीददार

ह० स्टाम्प सेलर

जयपाल सिंह

(मु० वि० ला० नं० 193/05)

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, TAPUKARA
(2016001990)
(Sale Deed (Conveyance deed))

रसीद नं० 2016001990 दिनांक 13/12/2016
पंजीयन शुल्क रु० 144590/-
प्रतिलिपि शुल्क रु० 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रु० 0/-
अन्य शुल्क रु० 0/-
कमी स्टाम्प शुल्क रु० 721920/-
सैरचार्ज 144590/-
कुल योग रु० 1011460/-

SD/ISS/R/ DEPOSITE BY BC/DD/PO
No. 185602 Dt. 16/12/16 Rs. 1011400
Bank. Axis Gurgaon
Sub Registrar Tapukara

(2016001990) उप पंजीयक, TAPUKARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रूपये 14458304
मानते हुए इस पर देय कमी शुल्क
राशि 721920 पर कमी पंजीयन शुल्क
रूपये 144590 कुल रूपये 1011460
राशि रसीद संख्या 2016001990 दिनांक 13/12/2016
से जमा किये गये हैं।
इस परतबिल को रूपये 722920
के शुल्क पर लिखाविल माना जाता है।

(2016001990) उप पंजीयक, TAPUKARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास भिवाडी

प्रकरण संख्या 55/13.....वर्ष 2013

मै0 प्योर आवास बिल्डर्स एल.एल.पी0 निवासी पी-65 तृतीय मंजिल साउथ एक्सटेन्शन-द्वितीय नई दिल्ली - 49

विषय : राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत।

शंशोधित आदेश

दिनांक 11.12.14.....

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार हैं:-

01. ऊपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन निम्नलिखित भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन किया है:-

तहसील और जिले का नाम	राजस्व ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)
तिजारा, अलवर	धिरियावास	744, 745, 746, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760	3.9 है0
कुल किता 14			3.9 है0

02. आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथपत्र, की-मैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा मेमोरेण्डम एण्ड आर्टिकल ऑफ एसोशियेशन, कम्पनी का रेजोल्यूशन एवं अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।

03. यह है कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैंने नगर विकास न्यास, भिवाडी तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी (सचिव नगर विकास न्यास भिवाडी) द्वारा प्रेषित प्रारूप सं0 08 में वर्णित तथ्यों यथा

01. सड़क भाग में आने वाली भूमि व प्रस्तावित 45 मी0 चौड़ी सड़क में आने वाली भूमि न्यास के नाम निःशुल्क समर्पित करनी होगी तथा भूमि में से गुजर रही 11 के.वी विद्युत लाइन को स्वयं के खर्चे पर स्थानान्तरित करानी होगी अथवा उससे सुरक्षित दूरी छोड़नी होगी

02. श्रीमान संभागीय आयुक्त के पत्र क्रमांक प. /भू.अ./3416 दिनांक 10.12.2014 के साथ संलग्न मुख्य अभियन्ता जल संसाधन विभाग जयपुर की अनापत्ति दिनांक 07.11.2014 एवं 18.11.2014 के विवरण :-

01. संरचना की Toe से 60 मी की जगह छोड़कर निर्माण कार्य किया जावे।

02. बाढ़ एवं अन्य आपात स्थिति में संरचना की सुरक्षा हेतु किये जाने वाले कार्यों की कार्ययोजना प्रतिष्ठित केन्द्र/राज्य अभियांत्रिकी संस्थान से तैयार करवाई जाकर उसका अनुमोदन जल संसाधन विभाग से करवाया जावे एवं योजना में अनुमोदित कार्यों की क्रियान्विति के उपरान्त ही आवेदित भूमि पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जावे।

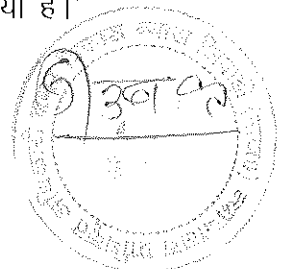
व संशोधित अनापत्ति दिनांक 18.11.2014

03. संरचना की Toe से न्यूनतम 15 मी0 की जगह छोड़कर निर्माण कार्य किया जावे एवं आवासीय भवनो का निर्माण stilt flooring रखते हुए किया जावे एवं stilt flooring तक पूर्णतया खुला रखा जावे।

इसके अतिरिक्त प्योर आवास द्वारा उनके पत्र दिनांक 13.11.2014में स्वीकार निम्न शर्तों की पालना करने हेतु सुनिश्चित किया जावे:-

01. The Pure Awas Builders LLP shall take enough safety measures so that the under construction is not water logged. The rear slope of the land will be utilized for channelizing the water into drain/nala.
02. Effective water management system will be undertaken for the entire project by Pure Awas Builders LLP.
03. Pure Awas Builders LLP shall ensure that there is no damage to existing embankment due to construction by Pure Awas Builders LLP.
04. An affidavit will be furnished by Pure Awas Builders LLP for adhering to the noc terms and also implementing the NOC directions.

उपरोक्त शर्तों की पालना करने हेतु आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त कर लिया गया है।



आवेदित भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क और राजस्थान अभिवृत्ति अधिनियम की धारा 63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिवृत्ति अधिकार निर्वापित करके भूमि का आवासीय 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 आवेदित भूमि ग्राम धिरियावास तह0 तिजारा के खसरा नं0 744, 745, 746, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760 कुल किता 14 कुल रकबा 3.9 है0 में स्थित भूमि पर आवेदक के अभिवृत्ति अधिकारों को उक्त भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वासित किया जायेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक अथवा आवेदक द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आवंटन के लिए, स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा एवं नगर विकास न्यास को आदेशित किया जाता है कि ले-आउट प्लान अनुमोदन के समय वर्णित शर्तों की पालना सुनिश्चित करावे।

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।

इन नियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरकर्ता के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक ...11.12.14... को पारित किया गया।

51-
(एस.एस. उदावत)

प्राधिकृत अधिकारी

नगर विकास न्यास भिवाडी

दिनांक ...11.12.14...

क्रमांक : 11/79-82/14

प्रति सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई के लिए निम्नलिखित को अग्रेषित की गयी-

1. सचिव, नगर विकास न्यास भिवाडी
2. तहसीलदार, तिजारा को सूचनार्थ
3. नायब तहसीलदार तिजारा को दर्ज करने बाबत सूचनार्थ।
- ✓ 4. मै0 प्योर आवास बिल्डर्स एल.एल.पी0 निवासी पी-65 तृतीय मंजिल साउथ एक्सटेन्शन-द्वितीय नई दिल्ली - 49


(एस.एस. उदावत)

प्राधिकृत अधिकारी

नगर विकास न्यास भिवाडी



दिल्ली DELHI

S 750924

JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT

This Joint Development Agreement is made at New Delhi on 7th day of February, 2012 between :

M/s. Pure Awas Builder LLP, a LLP incorporated under Limited Liability Partnership Act, 2008, having its registered office at P-65, 3rd Floor, South Extension Part – II, New Delhi - 110049 and registration no. AAA-5917, through its Designated Partner Mr. Ranjan Kumar Singhi (hereinafter referred to as 'LAND OWNER') (which expression shall mean and include its legal heirs, successors, legal representatives, administrators, executors, nominees and assignees).

AND

For PURE AWAS BUILDERS LLP


Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Director

M/s. Ashray Homes Buildwell Private Limited, a company incorporated under the Companies Act, 1956, having its registered office at P-65, 3rd Floor, South Extension- II, New Delhi – 110049 and CIN U70200DL2010PTC199975, (hereinafter referred to as "DEVELOPER" (which expression shall mean, unless it be repugnant to the subject or context thereof, include its successors, legal representatives, administrators, executors, nominees and assignees) through its Director Mrs. Prerna Kuhad.

WHEREAS Land Owners herein purchased a freehold plot of land bearing Khasra No. 449 (0.24 hectare), 744 (0.19 hectare), 750 (0.14 hectare), 751 (0.14 hectare), 752 (0.06 hectare), 753 (0.16 hectare), 754 (0.42 hectare), 755 (0.46 hectare), 758 (0.17 hectare), 759 (0.18 hectare), 760 (0.46 hectare) total land admeasuring 2.62 hectare and a freehold plot of land bearing khasra no. 756 (0.40 hectare), 757 (0.46 hectare) total land admeasuring 0.86 hectare and a freehold plot of land bearing khasra no. 745 (0.50 hectare), 746 (0.16 hectare) total land admeasuring 0.66 hectare (Total Land admeasuring 4.14 hectare) situated at village Dhariawas, Tehsil Tijara, District Alwar, Rajasthan from Mrs. Kamlesh Bhatia, Mr. Ravindra Bhatia, Mr. Puneet Bhatia and Mrs. Alka Bhatia, vide duly registered Sale Deed dated 07.02.2012, Book No. 1, Jild No. 42, Page No. 164-168 on 07.02.2012 in the office of the Sub-Registrar Tapukara, District Alwar, Rajasthan (hereinafter referred to as 'THE SAID PROPERTY'). The Copy of the sale deed is appended herewith as **Annexure A** to this agreement.

For PURE AWAS BUILDERS LLP


Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Director

AND WHEREAS the said property has been duly mutated in the name of the Land Owner herein in the revenue records of Sub-Registrar Tapukara, District Alwar, Rajasthan as owner dated 07/02/2012.

AND WHEREAS the Land Owner has further represented and held out that the Land Owner is the absolute and exclusive owner of the said property and the Land Owner has full right, absolute authority to sell, dispose off and transfer the same in any manner the Land Owner likes.

AND WHEREAS the Developer is engaged in the business of promotion, development and construction of real estate and is well established in this business.

AND WHEREAS the Land Owner and the Developer are desirous of entering joint development agreement with each other to enter into the business of developing the aforementioned property purely for commercial purpose. AND WHEREAS Land Owner has full power and authority to enter into this agreement and that the Land Owner hereby further assures, represents and covenants with the Developer as follows:

- a) That the said property is free from all kinds of encumbrances such as prior sale, gift, mortgage, disputes, litigation, acquisition, requisitions, attachment in the decree of any court, lien, court injunction, notices, claims, demands, Will, Trust, Exchange, lease, loan surety, demands, Will, Trust, Exchange, lease, loan surety, security, stay order, prior agreement to sell etc.

For PURE AWAS BUILDERS LLP

RKS


Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Director
Preeti Mittal

- b) That there is no order of attachment by the Income Tax Authorities or any other authorities under law for the time being in force or by neither any other authority nor any notice of acquisition or requisition has been received in respect of the said property.
- c) That there is no legal impediment or bar whereby the Land Owner can be prevented from selling, transferring or entering into any contract with any person or persons in respect of the said property.
- d) That there is no notice of default or breach on the part of the Land Owner or his predecessors in interest of any provisions of law in respect of the said property.
- e) That the Land Owner is in exclusive possession of the said property and no other person or party has any right, title, interest or share therein.
- f) That the said property is not subject matter of any HUF and that no part of the said property is owned by any minor.
- g) That there are no reservations affecting the said property and the said property falls within the residential zone and there are no impediments in carrying out construction thereon.

AND WHEREAS the Land Owner and the Developer have agreed to develop, construct and build a low cost affordable housing project on the said property, hence this agreement has been mutually entered and

For PURE AWAS BUILDERS LLP


RKS Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Prerna Director

executed between the Land Owner and the Developer, on the terms and conditions, appearing hereinafter.

NOW THIS JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT WITNESS AS UNDER:

That the Subject matter of this Joint Development Agreement between the parties is the existing said property bearing Khasra No. 449 (0.24 hectare), 744 (0.19 hectare), 750 (0.14 hectare), 751 (0.14 hectare), 752 (0.06 hectare), 753 (0.16 hectare), 754 (0.42 hectare), 755 (0.46 hectare), 758 (0.17 hectare), 759 (0.18 hectare), 760 (0.46 hectare) total land admeasuring 2.62 hectare and freehold plot of land bearing khasra no. 756 (0.40 hectare), 757 (0.46 hectare) total land admeasuring 0.86 hectare and freehold plot of land bearing khasra no. 745 (0.50 hectare), 746 (0.16 hectare) total land admeasuring 0.66 hectare (Total Land admeasuring 4.14 hectare) situated at village Dhariawas, Tehsil Tijara, District Alwar, Rajasthan.

That the Developer shall develop, construct and complete the project at its own costs and expenses after obtaining the requisite permission, sanctions and approvals for development, construction and completion of the said low cost affordable housing projects on the said property at its own cost as may be applicable.

The developer agrees to prepare building plans in accordance with the approval of Land Owner and in accordance with the building bye-laws as applicable on the said property or as may be prescribed by the authority or authorities concerned with the development on the said property from time

For PURE AWAS BUILDERS LLP


RW Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.

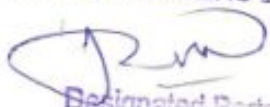

Director

to time and the developer shall make its full efforts for obtaining permission for the maximum area to be covered on the said property.

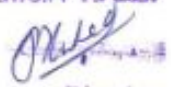
The Land Owner may authorizes the nominee of the Developer along with General Power of Attorney, to apply for necessary sanctions and permissions, approvals to the authority or authorities concerned and shall also pursue and co-operate with the Developer in obtaining such or all other permissions, approvals as may be necessary or required for ensuring the due execution of the proposed work of development and construction of the proposed low cost affordable housing project.

That the Land Owner, in accordance with the terms and conditions herein recorded, has placed at the complete disposal of the Developer, as caretaker on behalf of the owner, the deemed possession of the said property purely for the purpose of construction and completion of the proposed low cost affordable housing project, in accordance with the sanctions while the real possession would always remain with the owner even during this period. However, it is agreed that the possession of the owner's allocation of houses shall be vested with the owner and developer's allocation of houses shall be vested with the developers. The allocation will be as specified in Annexure B attached with this agreement. The details of the houses after construction in the ratio specified in Annexure B will form a part of the agreement.

For PURE AWAS BUILDERS LLP


Rites Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Prem

That the Land Owner and the Developer shall have proportionate rights in all common entrances/areas namely internal roads, passages, staircase and other infrastructure facilities.

The Developer shall for and on behalf of and in the name of the Land Owner apply to the local municipal authorities or such other authorities, as may be concerned, in the matter of permission, sanction, approval for the construction on the said property.

That quality of the construction of the proposed low cost affordable housing project shall be of good standards.

The Land Owner shall bear and pay all outstanding charges and dues of whatsoever nature payable in respect of the said property including house tax, property tax, lease money, ground rent, water and electricity charges, and other dues and demands till the date of handing over the possession of the said property to the Developer for undertaking construction and thereafter the same shall be paid by the Land Owner and the Developer in respect of their respective allocations. However, the water and electricity charges during construction period shall be paid and borne by the Developer.

The Developer and the Land Owner shall be entitled to sell, transfer, convey and assign their respective portions to any prospective buyer and to receive the sale proceeds in respect thereof, in their respective names, during or after the completion of the construction, without any objection or

For PURE AWAS BUILDERS LLP


Designated Partner
RKS

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Director
Prerna Man

hindrance by the other. Further the Developer and the Land Owner shall be fully entitled to enter into any Agreement (s) for the sale/booking of their respective allocations in the newly constructed low cost affordable housing project and shall be entitled to accept cash/cheque in their respective names. Further the Land Owner hereby agrees to confirm, execute or enter into Agreement, if required by the Developer, between the Land Owner, Developer and the prospective buyer of the portion (s) falling to the share of the Developer.

However, the Developer shall not hand over the actual, physical, vacant possession of the Developer's allocation to prospective buyer(s) / transferee(s), till such time the Allocation of the Owner is handed over/offered to the Land Owner, upon completion of the project to the satisfaction of owners.

The Land Owner shall at Developer's request join in the execution of all documents necessary for giving the house(s)/portion(s) legal title to the buyers of Developer's portions for their respective houses/ portions including their undivided share in the land underneath, without asking for any further payment.

That in case there is any accident or claim from anyone on account of the construction of the proposed low cost affordable housing project, the Developer shall be solely responsible for the payment of claims under the

For PURE AWAS BUILDERS LLP


RKS Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Prerna Thakur

Workmen Compensation Act or any other Act in force at that point of time. If the Land Owner is ordered to attend a court or is requested to be represented by any authority in this connection, the Land Owner will authorise the Developer or its nominees/agents to attend the court/concerned authorities on Land Owner's behalf and all the expenses in this behalf shall be borne by the Developer.

The agreement shall neither be deemed to constitute a partnership nor is on principal to principal basis as independent contractors and an association of persons, between the parties hereto nor be deemed to constitute anyone as the agent of the other.

That the Land Owner shall not interfere with or obstruct in any manner with the execution and completion of work of development and construction of the said low cost affordable housing project except inspection of the quality control of work and correct execution of work in conformity with the approved plans and shall have the right to visit the property during construction and ensure implementation of terms and conditions of this Agreement.

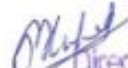
That the Land Owner and the Developer shall themselves be responsible for all Income Tax liability arising out of the sale of their respective allocation's in the proposed houses.

That if there be any claims, demands, tax liability or any other court order whatsoever against the Land Owner then it is a condition of this Agreement that the work of development and/or completion of the said low cost

For PURE AWAS BUILDERS LLP


RIS Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Director
Ashray Homes

affordable housing project and/ or other matter incidental to this Agreement shall not at any time during or after the completion be stopped, prevented, obstructed or delayed in any manner whatsoever by Land Owner.

That no common area in the project will be used by the owner/s occupants of the said low cost affordable housing project for keeping/chaining pets, dogs, birds or for storage of cycles, motor cycles or hazardous material nor the common passage shall be blocked in any manner.

That the proportionate common maintenance charges will be paid by all the occupants/owners of the said houses in proportion of the area occupied by them.

That owners / occupants of the said houses shall have full rights of access through staircase to the top of the terrace at all reasonable times to get the overhead tank or antenna repaired/cleaned etc. That similar conditions shall apply to underground water tank and booster pump, etc.

That the owners/occupants of the said houses shall have as a matter of right, right to use all common entrances that is passages, staircases and also have right to use all common facilities that is under ground water tank, top terracc water tank and install the Antenna on top terrace in the said building.

That the Developer has undertaken and will construct and take all steps for providing Water Harvesting Facility in accordance with the concerned Bye-laws, if any.

For PURE AWAS BUILDERS LLP


Designated Partner

RKS

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.


Director
Prerna Sharma

That the total covered area of houses would be strictly in accordance with the plan and applicable law, if any.

That all the expenses for the execution of the Sale Deed/Conveyance Deed of the Developer's Portions including the proportionate right in the land, such as stamp duty, registration charges etc. shall be borne and paid entirely by the Developer or its nominees.

JURISDICTION:

That this transaction has taken place at New Delhi and as such courts situated in Delhi shall have exclusive jurisdiction to entertain any dispute arising out or in any way touching or concerning this agreement.

ARBITRATION & DISPUTE RESOLUTION:

Any disputes or difference arising between the parties hereto as to the effect or interpretation or application of this agreement or as to their rights, duties or liabilities thereunder or as to any act, matter or thing arising out of, or consequent to, or in connection with this agreement shall first be settled through friendly consultation between the parties. If no settlement is reached within 30 days from date one party notifies the other in writing of its intention to submit the dispute then such dispute shall be referred to and finally resolved by arbitration by appointment of a mutually agreed sole arbitrator under the provisions of the Arbitration and Conciliation Act 1996.

For PURE AWAS BUILDERS LLP

R15 
Designated Partner

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.

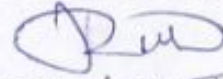

Director
Ashray Homes

IN WITNESSES WHEREOF both the parties have signed this agreement
at New Delhi on the date first mentioned above in the presence of the
following witnesses:

WITNESSES :

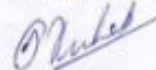
1.

For PURE AWAS BUILDERS LLP



LAND OWNER (Proprietor/ Partner)

For Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.

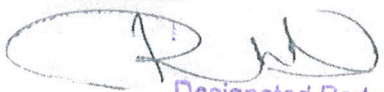


DEVELOPER (Proprietor/ Director/ Mgm)

Annexure B

The developer would pay 8 % of the revenue recognized during each financial year to the land owner towards the consideration, which would be construed as payment for land.

For PURE AWAS BUILDERS LL



Designated Partner

Ashray Homes Buildwell Pvt. Ltd.



Director