

DATED: 20/11/2017

To,

The Chairperson,
Real Estate Regularity Authority,
Jaipur (Rajasthan).

Dear Sir,

Ref: Title Opinion of the property having its Khasra No. 1350 area 0.72 hectares and Khasra No. 1351 area 0.42 hectares located at Village Pipli, Tehsil Neemrana, Distt. Alwar, Rajasthan, belongs to M/s Singhvi Foundations Pvt. Ltd.

With reference to the request of M/s Singhvi Foundations Pvt. Ltd. Through its Director Mr. Pramod Jain Off At: Siyat House, 961, Punamali high road, Chennai - 600084 through their letter No..... Dated 20/11/2017.....and on the basis of the copies of the title deed forwarded to me pertaining to the said immovable property and the other information submitted by Mr. Pramod Jain S/o Prasan Chand Jain, I have conducted a detailed search and investigation and I submit my report as under :

A. Name (s) and addresses of the title holder(s):

**M/s Singhvi Foundations Pvt. Ltd.
Through its Director Mr. Pramod Jain
Off At: Siyat House, 961,
Punamali high road,
Chennai - 600084**

CHAMBER :-

273, Lawyers Chamber, Distt. & Sess. Courts, Sector-12, Faridabad-121007, Mobile : +91-9818402080

RESIDENCE CUM OFFICE :-

H.No. 316, Sector-8, Near Govt. Women Polytechnic, Faridabad-121006, Ph.: 0129-4172080

E-mail : duggalnassociates@gmail.com

B. Description of the property

Plot no.	Area	Location	Boundaries
Khasra No. 1350 and Khasra No. 1351	Total Area 1.14 hec.	Village Pipli, Tehsil Neemrana Distt. Alwar Rajasthan	Distance of 500 mtrs from NH-8, and 1 K.M from populated area.

C. The chain of the title deeds scrutinized by me, are as Under:

Sr. No	Date & No of document.	Name of the Document.	Weather original, true or certified Copy
1.	Samwat: 2069-2072	Jamabandi	Certified Copy
2.	30/10/2013 2013005792	Sale Deed	Certified Copy
3.	28/04/2014 2014001932	Sale Deed	Certified Copy
4.	13/06/2014 2014002926	Sale deed	Certified Copy
5.	07/07/2014	Mutation	Certified Copy

D. Search in sub-registrar's office:

- i. Location of property of the sub -district within which the property is located and the address of the registering office. In case the property is situated in more than one

SD/Agg
HH

sub-district, the particular of all concerned sub-district and address of the registering office to be given:

- **Property is located at distance of 500 mtrs from NH-8, and 1 K.M from populated area under the area of Sub-registrar, Neemrana and registered from the office of Sub-registrar, Neemrana.**
- ii. Search and investigation for last 30 year to trace any encumbrance is created on the property. A brief narration may be given on the route and chain of title to the extent of complete chain and how the title is conferred on the titled owner. The detail of the book/indexes search by the Advocate to be stated :

The chain of title for the past 30 years is complete as M/s Singhvi Foundations Pvt Ltd. Purchased the Land from Mr. Balwan singh Yadav registered with the office of Sub Registrar Neemrana wide sale deed dated 13/06/2014 bearing no. 2014002926 for a total sale consideration of Rs. 80,00,000/- and Shri Balwan Singh Yadav had purchased the land from Subodh Yadav wide sale deed dated 28/04/2014 bearing no. 2014001932 and Mr. Subodh Yadav had purchased the land from Shri Ramswaroop S/o Shri Dhansi R/o Village Dhundharia Neemrana Alwar registered with the office of Sub Registrar Neemrana dated 30/10/2013 wide sale deed no 2013005792 & the present applicant has also obtain Mutation dated 07/07/2014.

In the event of any break in the chain of the title or in case of any mortgage ,charge or encumbrance subsist



over the property ,the detail thereof specifying how the break in the chain of the title to be stated.

N.A.

It is confirmed and state that and original deed submitted are original registered before the Registrar of Assurance.

- iii. Whether the property is ancestral and under joint ownership .If so, detail of co-parcener/Karta or co-owners .The respective share should be incorporated specifically.

N.A

- iv. Minor's, delinquent ,untraced person interest

N.A.

(Any minor's interest if involved in the property proposed to be mortgaged or any other claim .If minor's inters is involved ,what precaution to be taken to protect the bank's interest as mortgage ,to be stated .please note that if the property belong to a minor ,permission of the court is generally required to create the mortgage of the property.

- v. The document pending for registration

No

(The enquiry is to be made whether any document creating mortgage, change or encumbrance is pending registration in the concern Sub-registrar' office are to be stated. If so, full detail of such charge etc. Of charge holder should be specified.)

- E. Whether Urban Land (Ceiling and regulation) Act 1976 is applicable in the state where the property is located. If applicable whether property falls in the purview of the act ,verification and investigation should be made under section 26,27 and 28 of the Act to ensure the mortgagor (s) has/have

Singhal

obtained the necessary permission is has to be obtained attached with the report.

N.A.

- F. Whether the property is acquired under the land Acquisition act 1894 and applicability of other stat legislation.

No.

- G. Leased hold immovable property (where land / building, please verify the term of the lease, whether any permission / NOC from the lessors / competent is required for creation of mortgage of such leasehold property and advice the precaution to be taken obtaining such property in mortgage.

No, It is freehold property

- H. Investigation Under Income Tax Act 1961.

(Any permission of concerned assessing officer under any of the provision of Act is required for creating mortgage or any Certificate to be submitted to the bank to show that no dues are outstanding to Income Tax Department)

No, as per information received from party

- I. Investigation in regard to agriculture land.

The Land is question initially a Agriculture Land and Later on the titled owner changed its use to non-agricultural land and obtained the Certificate from the office of Urban Improvement trust Under sec 90 A.

(Investigation and search the necessary records etc. With specific reference to the land if it is surplus ,self cultivated ,if consolidation of Holding /acquisition proceeding etc. is in progress in the area ,whether Government Loan / any loan raised against the land and detail about the charge /encumbrance may be specified, specifically with reference to the agriculture land Laws)

Handwritten signature

J. The detail of the certified copies of revenue record obtained to confirm that no dues are outstanding by the mortgagor

N.A.

K. Any other special enactment which is applicable to the property proposed to be searched and affect the title

No

L. If it is a property owned by the company the additional safeguard like search before the registrar of companies to be obtained be stated

N.A

M. Whether document given a chain of title deeds inspired any doubt / suspicion, is it curable now ?

No

N. Whether any CLU/house tax/notification of land vesting in municipal authority?

Yes the Land is question initially a Agriculture Land and Later on the titled owner changed its use to non-agricultural land and obtained the Certificate from the office of Urban Improvement trust Under sec 90 A.

O. Whether any restriction on sale of property? (e.g.J&K ,H.P. Etc.)

No

P. Whether any approval/clearance required or obtained, detail ?

No

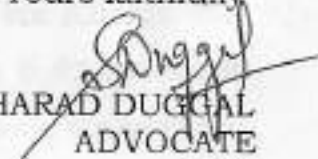
Q. The following document in addition to mentioned in chain of document in original as well as copies, as the case may be, along with additional document mentioned above ,may also be obtained for creation the equitable mortgage by deposit of the title deed.

Office order bearing No. 21/15 of 2016 from the office of Urban Improvement trust.



In view of the above I certify that M/s Singhvi Foundations Pvt. Ltd. Through its Director Mr. Pramod Jain Off At: Siyat House, 961, Punamali high road, Chennai - 600084 is the owner and in possession of the property mentioned above, situated in the revenue estate of Village Pipli, Tehsil Neemrana and District Alwar having a valid and marketable title in the property.

Yours faithfully


SHARAD DUGGAL
ADVOCATE
FOR
DUGGAL & ASSOCIATES

M/s Singhvi Foundations Pvt. Ltd.
Through its Director Mr. Pramod Jain
Off At: Siyat House, 961,
Punamali high road,
Chennai - 600084

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
SUB REGISTRAR OFFICE
NEEMRANA

(Rule 75 & 131)

FEE RECEIPT

Fee Sr. No. : 2014002615 Dated : 13/06/2014
Presenter Name : BALWAN SINGH YADAV Face Value : 8000000
Presenter Address : VILL, CHANWARI NEEMRANA ALWAR
Document Type : Sale Deed (Conveyance deed)
Claimant Name : M/S. SINGHVI FOUNDATIONS PVT, LTD BY PRAMOD JAIN , SIYAT HOUSE 961 PUNAMALI HIGH
ROAD CHENANNI --600084
Document S.No. : 2014002926 Stamp Value : 120000

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	: 434960
Surcharge on Stamp Duty	: 55500		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 540760

Amount Rs. Five Lakh Forty Thousand Seven Hundred Sixty only

Cashier

Sub Registrar, NEEMRANA

नीमराणा (अलवर) राज.

For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Pravesh

Director/Authorised Signatory

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NC

भारत

रु. 20000

बीस हजार रुपये



INDIA

Rs. 20000



राजस्थान RAJASTHAN

496325

दि. 14/11/14

श्रीराम जी बयनामा मुबलिक:- 80,00,000 / -रुपये

विक्रेता:-

बलवान सिंह यादव उम्र 45 साल पुत्र श्री हीरालाल यादव जाति अहीर
निवासी चावण्डी तह0नीमराना जिला अलवर राज0।

PAN N0-AAEPY8486G Mob- 09772235606

प्रथम पक्षकार

बहक-

केता:-

मैसर्स- सिंघवी फाउण्डेशनस् प्राईवेट लिमिटेड, पता- सियात हाउस 961,
पूनामाली हाई रोड चैन्नई-600084 जरीये- डायरेक्टर श्री प्रमोद जैन उम्र
26 साल पुत्र श्री प्रसन चन्द जैन जाति जैन निवासी 40/9 ईस्ट पटेल
नगर, मध्य दिल्ली पटेल नगर नई दिल्ली-08 PAN N0-AANCS1832N
Mob- 09810632641

द्वितीय पक्षकार

विवरण:-

बयनामा आराजी ख0न0 हाल-1350 रकबा 0.72 हैक्टर बारानी दोयम,
1351 रकबा 0.42 हैक्टर बारानी दोयम बाके ग्राम पीपली सालिम का

1 | Page

बयनामा



For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Director/Authorised Signatory

Pravara

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु. 20000

बीस हजार रुपये

TWENTY
THOUSAND RUPEES

Rs. 20000

INDIA

जस्थान RAJASTHAN

496327

बेचान। यानि 114 एयर भूमि का बेचान उक्त आराजी सडक एन.एच. 08 से 500 मीटर दूर, सडक के पास व आबादी से एक किलोमीटर दूर स्थित है उक्त आराजी में कोई कुआ मकान आदि बने हुए नही है। उपरोक्त आराजी के बाबत मन विक्रेता ने किसी के हक में बेचान आदि का कोई लेख लिखा हुआ नही है। ना ही किसी भी न्यायालय श्रीमान द्वारा स्थगन आदेश जारी किया हुआ है उक्त वर्णित आराजी बाबत आज से पूर्व में किसी के हक में बेचान आदि का कोई किसी प्रकार का लेख लिखा हुआ नही है उक्त वर्णित आराजी को दीगर जगह रहन बैय हिबा, या अन्य किसी भी प्रकार से मुत्तकिल करने का मन प्रथम पक्षकार को कानूनी रूप से हक व अधिकार प्राप्त है उक्त आराजी का मन विक्रेता मुताबिक जमाबंदी सम्वत् 2069-72 के अनुसार सालिम का खातेदार काश्तकार काबिज मालिक है। मन विक्रेता ने अब घर खर्च में आर्थिक आवश्यकता होने पर उक्त आराजी का बेचान मुबलिग 80,00,000/-रु शब्देन अस्सी लाख रूपयो मे बहक द्वितीय पक्षकार को बेचान कर दिया

2 | Page

बेचान की मर्यादा

उपपक्षक
मेमरान (अमर) राज

For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Praveen
Director / Authorised Signatory

12/06/14

1523

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता
हस्ताक्षर उप पंजीयक, NEEMRANA
(2014002926)
(Sale Deed (Conveyance deed))

आज दिनांक 13 माह June सन् 2014 को 14:47 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री BALWAN SINGH YADAV पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री HEERA LAL YADAV
उम्र 45 वर्ष, जाति AHIR व्यवसाय * PAN, AAEPY8486G
निवासी VILL, CHANWARI NEEMRANA ALWAR
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

लेखन हिंदी में

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, NEEMRANA
(2014002926)
(Sale Deed (Conveyance deed))

रसीद नं० 2014002615 दिनांक 13/06/2014
पंजीयन शुल्क रू० 50000/-
प्रतिलिपि शुल्क रू० 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू० 0/-
अन्य शुल्क रू० 55500/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू० 434960/-
कुल योग रू० 540760/-

(2014002926) उप पंजीयक, NEEMRANA
(Sale Deed (Conveyance deed))

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रुपये 11099040
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 434960 पर कमी पंजीयन शुल्क
रुपये 50000 कुल रुपये 540760
जरिये रसीद संख्या 2014002615 दिनांक 13/06/2014
में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रुपये 554960
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2014002926) उप पंजीयक, NEEMRANA
(Sale Deed (Conveyance deed))

For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Director/Authorised Signatory

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

₹.20000

TWENTY
THOUSAND RUPEES

Rs.20000



INDIA

496328

जस्थान RAJASTHAN

है तथा मन प्रथम पक्षकार ने द्वितीय पक्षकार से बेचान की चुकता राशि
बेरुन अदालत आहाता में जरीये 9 डीडी द्वारा प्राप्त कर लिये है जिनका
विवरण निम्न है-

S.no.	Date	DD No.	Amount	Bank
1.	09.06.2014	023937	Rs.9,99,000/-	Bank of Baroda, Triplicane, Chennai
2.	09.06.2014	023938	Rs.9,99,000/-	
3.	09.06.2014	023939	Rs.9,99,000/-	
4.	09.06.2014	023940	Rs.9,99,000/-	
5.	09.06.2014	023941	Rs.9,99,000/-	
6.	09.06.2014	023942	Rs.9,99,000/-	
7.	09.06.2014	023943	Rs.9,99,000/-	
8.	09.06.2014	023944	Rs.9,99,000/-	
9.	09.06.2014	023945	Rs.8,000/-	
			Rs.80,00,000/-	

हस्ताक्षर

फोटो

अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
 1-BALWAN SINGH YADAV /HEERA LAL YADAV
 Age:45, Caste-AHIR
 Ocu.-* PAN,AAEPY8486G
 R/O-VILL,CHANWARI NEEMRANA ALWAR

(And Claimant)

1-M/S.SINGHVI FOUNDATIONS PVT,LTD BY
 PRAMOD JAIN /PRASAN CHAND JAIN
 Age:26, Caste-JAIN
 Ocu.-*PAN, AANCS1832N
 R/O-SIYAT HOUSE 961 PUNAMALI HIGH ROAD
 CHENANNI +600084

ने लेख्यपत्र Sale Deed (Conveyance deed)
 को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
 प्रतिफल राशी रु0 8000000/- पूर्व में/मेरे
 समक्ष/मे से रु0 8000000/-पूर्व में
 यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान

1. श्री/श्रीमती/सुश्री HARISH KUMAR BHARTI
 पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री JAGDISH PRASAD BHARTI उम्र 35 वर्ष
 जाति JAT व्यवसाय *
 निवासी D-1786JAHANGIRPURI DELHI-33

2. श्री/श्रीमती/सुश्री SUNIL KUMAR YADAV
 पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री LALCHAND YADAV उम्र 35 वर्ष
 जाति AHIR व्यवसाय *
 निवासी VILL,DOOMROLI NEEMRANA ALWAR ने की है जिनके

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

(2014002926)

(Sale Deed (Conveyance deed))

उप पंजीयक, NEEMRANA

आज दिनांक 13/06/2014 को

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 80

में पृष्ठ संख्या 192 क्रम संख्या 2014001930 पर

पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 323

के पृष्ठ संख्या 316 से 322 पर

चरखा किया गया।

(2014002926)

(Sale Deed (Conveyance deed))

उप पंजीयक, NEEMRANA

For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Director/Authorised Signatory

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

रु. 20000

बीस हजार रुपये

TWENTY
THOUSAND RUPEES

Rs. 20000

भारत



INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

496329

मन प्रथम पक्षकार का द्वितीय पक्षकार की तरफ बेचान बाबत किसी प्रकार का लेन देन बकाया नहीं रहा है मन प्रथम पक्षकार ने द्वितीय पक्षकार को मौके पर कब्जा करा दिया है मन प्रथम पक्षकार की गैर हाजरी में द्वितीय पक्षकार को बयनामा के आधार पर बैय का नामान्तरण दर्ज कर स्वीकृत कराने का कानूनी रूप से हक व अधिकार प्राप्त होगा इस बयनामा के आधार पर दर्ज नामान्तरण किसी कमी के कारण नामन्जूर हो जावे या आराजी कब्जा काशत से निकल जावे तो मन प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकार को जरे बेय की समस्त राशि वापिस अदा करने को पाबन्द होता है। क्योंकि बयनामा का समस्त खर्चा द्वितीय पक्षकार द्वारा स्वयं वहन किया गया है उक्त विक्रय शुद्धा आराजी अवाप्त में नहीं आती है। इस बयनामा में स्टाम्प आदि क्रेता द्वितीय पक्षकार द्वारा स्वयं अपनी पूंजी से खरीद किये हैं। इस बयनामा से मन प्रथम पक्षकार व हमारे वारीसान भविष्य में भी पाबन्द रहेगे किसी प्रकार का उजर पैदा नहीं करेगे। अतः यह बयनामा मन प्रथम पक्षकार ने पूर्ण होश हवास में बिना किसी दबाव के सचेता अवस्था में रहकर बिना किसी नसे व दबाव से सुन व समझकर स्टाम्प किता 09मु0-1,20,000/रु के स्टाम्पो पर तहरीर करा दिया है कि सनद रहे व समय पर काम आवे दिनांक बकलम विष्णुदत्त शर्मा वसीका नवीस तहसील बहरोड कहे विक्रेता के यह बयनामा लिखा एवं पढकर सुनाया व समझाया गया। तथा सुन व समझकर सही मान

4 | Page

For SINGHI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Director/Authorised Signatory

Pranod

मन प्रथम पक्षकार

मन प्रथम पक्षकार (वकील) राजस्थान

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

रु.
10000



Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

INDIA

जस्थान RAJASTHAN

464060

कर अपने हस्ताक्षर किये। इस बयनामा में १२ लाईन शब्द है। जो कि वसीका नवीस के रजिस्टर न063 पर दर्ज किया गया है।

यदि यह दस्तावेज भविष्य में अस्पष्ट व अपठनीय हो गया तो मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी

हस्ताक्षर केता

हस्ताक्षर विकेता

[Signature]

[Signature]

[Signature]

गवाह:-

हरीश कुमार भारती उम्र 35 साल पुत्र श्री जगदीश प्रसाद भारती जाति जाट निवासी डी 1786, जहाँगीरपुरी दिल्ली-33

गवाह:-

सुनील कुमार यादव उम्र 35 साल पुत्र श्री लालचन्द यादव जाति अहीर निवासी डूमरोली तह0 नीमराना जिला अलवर, राज0।

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

भारत

₹. 10000



INDIA

Rs. 10000

TEN THOUSAND RUPEES

राजस्थान RAJASTHAN

464061

नोट:- बयनामा कमी फीस संलग्न है दिनांक 13.06.2014

Handwritten signature

Handwritten signature

उप प्राज्यक
नीमणा (अलवर) राज

For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Handwritten signature

Director/Authorised Signatory

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

दस हजार रुपये

भारत

रु.
10000

Rs.
10000

TEN THOUSAND RUPEES

INDIA

राजस्थान RAJASTHAN

464062

नोट:- बयनामा कमी फीस संलग्न है दिनांक 13.06.2014

Signature

Q. Singhvi

उप प्राधिक
नीमराणा (अलवर) राज.

For SINGHVI FOUNDATIONS PVT. LTD.

Signature

Director/Authorised Signatory