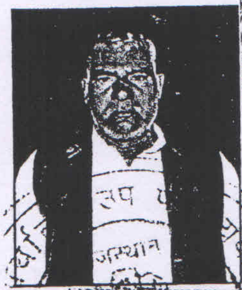
6120

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES



सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN 1 U 658645

कार्यालय नगर विकास न्यास भिवाड़ी

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 ...जुलाई... के ...31... वे दिन नगर सुधार न्यास भिवाडी (जिन्हें इसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष श्री लीलाराम पुत्र श्री मामचन्द, श्री भानाराम पुत्र श्री मामचन्द, श्री खैराती लाल पुत्र श्री छंगाराम, श्री धर्मचंद पुत्र श्री ताराचन्द, श्री रामवतार पुत्र श्री ताराचन्द, श्री निहालसिंह पुत्र श्री ताराचन्द, श्री विरेन्द्र कुमार पुत्र श्री ताराचन्द व धर्मेन्द्र यादव पुत्र श्री ताराचन्द निवासीयान ग्राम खिजूरीवास तह0 तिजारा जिला अलवर जरिये मु0आम श्री विवेक जैन पुत्र श्री महेन्द्र कुमार जैन, विकासकर्ता कम्पनी मैसर्स वी.वी.ए. डवलपर्स प्रा0 लि0 निवासी 422, अंसल चैम्बर–2, भीकाजी काम्पलेक्स, 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 मुन्तकिल 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 शर्तो 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 खिजूरीबास के खसरा संख्या 1346/1285, 1345/1285, 1350/1262, 1351/1262,

भिवाड़ी (अलवर)

उप पंजीयक, भिवाड़ी

कार्यालय जिला कोषागार
05 JUL 2013
अलवर (राज०)

KAILASH CHAND KUMAWAT/155-2003
A-21, Ganpati Plaza, Bhiwadi, Alwar (Raj.)
SR. No. ....5991........ Dated : **24.07.2013**
Name: **Lilaram S/o Sh. Mamchand ORS**
Address: Vill. Khijuriwas, Teh. Tijara, Distt. Alwar (Rajasthan) through of name : **Mr. Kailash**
through documents purpose : **Lease Deed**

Purchaser

Stamp Seller
KAILASH CHAND KUMAWAT

1000x5 = 5000

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN

2

U 658646

1360/333, 1361/333, 1362/333, 1363/333, 1377/334, 1378/334, 335, 1379/1244, 1380/1244, 1352/338, 1353/338, 1354/339, 1355/339, 1356/340, 1357/340, 1358/340, 1359/340, 1375/341, 1376/341, 1388/1252, 1389/1252, कुल किता 25 रकबा 12.52 है0 मे से तैयार /अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 118830 वर्गमीटर में स्थित 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, शर्ते 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 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 रूपये 14,21,207/-/– अंकेन चौदह लाख इक्कीस हजार दो सौ सात रुपए मात्र एक बारीय नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) की राशि का 8 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 रू. 1,13,69,654/– अंकेन एक करोड़ तेरह लाख उनहत्तर हजार छः सौ चौवन रुपए मात्र जर्ये रसीद संख्या .... दिनांक .... जमा करवा दिये है । अतः इस पेटे अब कोई राशि जमा करानी शेष नहीं है ।

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)

उप पंजीयक, भिवाडी

KAILASH CHAND KUMAWAT/155-2003
A-21, Ganpati Plaza, Bhiwadi, Alwar (Raj.)
SR. No. ....5196....... Dated : 24.07.2013
Name: Lilaram S/o Sh. Mamchand ORS
Address: Vill. Khijuriwas, Teh. Tijara, Distt. Alwar (Rajasthan) through of name : Mr. Kailash
through documents purpose : Lease Deed

कार्यालय जिला कोषागार
05 JUL 2013
अलवर (राज०)

Purchaser   Stamp Seller
KAILASH CHAND KUMAWAT

आज दिनांक 5 माह August सन् 2013 को 14:07 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री VIVEK JAIN पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री MAHENDER KUMAR JAIN
उम्र 40 वर्ष, जाति JAIN व्यवसाय BUSINESS
निवासी 422 ANSAL CHAMER 2 BHIKAJI COMPLEX DELHI
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता   हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHIWADI
(2013006206)
(Lease deed for local bodies (Patta))

रसीद नं0 2013006125 दिनांक 05/08/2013
पंजीयन शुल्क रू0 50000/-
प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-
अन्य शुल्क रू0 316410/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 3163560/-
कुल योग रू0 3530270/-

(2013006206)   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 रूपये 63281108
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 3163560 पर कमी पंजीयन शुल्क
रूपये 50000 कुल रूपये 3530270
जरिये रसीद संख्या 2013006125 दिनांक 05/08/2013
में जमा किये गये है।
अतः दस्तावेज को रूपये 3164060
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013006206)   उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))

भारतीय गैर न्यायिक

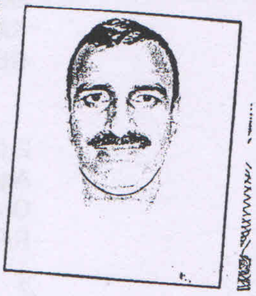
एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL



राजस्थान RAJASTHAN 3 U 658647

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।

3. पट्टे की अवधि :—पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होगें।

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 जाऐगा 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 बढा दी जावें, 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 शर्तें 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 होगें।

उप पंजीयक, भिवाड़ी

KAILASH CHAND KUMAWAT/155-2003
A-21, Ganpati Plaza, Bhiwadi, Alwar (Raj.)
SR. No. .... Dated : **24.07.2013**
Name: **Lilaram S/o Sh. Mamchand ORS**
Address: Vill. Khijuriwas, Teh. Tijara, Distt. Alwar
(Rajasthan) through of name : **Mr. Kailasn**
through documents purpose : **Lease Deed**

हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

Purchaser **Stamp Seller**
KAILASH CHAND KUMAWAT

कार्यालय जिला कोषागार
0 5 JUL 2013

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-LILA RAM & OTHERS GPA VIVEK JAIN/MAHENDER KUMAR JAIN
Age:40, Caste-JAIN
Ocu.-BUSINESS
R/O-422 ANSAL CHAMER 2 BHIKAJI COMPLEX DELHI

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

(And Claimant)
1-LILA RAM & OTHERS GPA VIVEK JAIN/MAHENDER KUMAR JAIN
Age:40, Caste-JAIN
Ocu.-BUSINESS
R/O-422 ANSAL CHAMER 2 BHIKAJI COMPLEX DELHI

ने लेख्यपत्र Lease deed for local bodies (Patta)
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रू0 63281108/– पूर्व में/मेरे
समक्ष/मे सें रू0 63281108/–पूर्व में ————
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री SURENDER KHATANA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री OM PRAKASH उम्र 42 वर्ष
जाति GURJAR व्यवसाय BUSINESS
निवासी C-235 ASHIANA GULMOHAR PARK BHIWADI ने की है जिनके

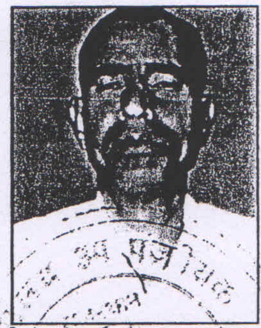
समस्त हस्ताक्षर एंव अगूंठा के निशान मेरे समक्ष लिये गयें हैं।

(2013006206) उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये **Rs. 100**

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES



सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN 4 U 658648

7. उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम में अन्तरण के लिए नगर निकाय, भिवाड़ी 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 आबंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्व्यपदेशन 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 प्रतिसंहृत 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 ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)

कार्यालय जिला कोषागार
0 5 JUL 2013
अलवर (राज०)

KAILASH CHAND KUMAWAT/155-2003
A-21, Ganpati Plaza, Bhiwadi, Alwar (Raj.)
SR. No. ......5996...... Dated : **24.07.2013**
Name: **Lilaram S/o Sh. Mamchand ORS**
Address: Vill. Khijuriwas, Teh. Tijara, Distt. Alwar (Rajasthan) through of name : **Mr. Kailash**
through documents purpose : **Lease Deed**

Purchaser

Stamp Seller
KAILASH CHAND KUMAWAT

आज दिनांक 05/08/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 416
में पृष्ठ संख्या 35 क्रम संख्या 2013004035 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1410
के पृष्ठ संख्या 293 से 302 पर
चस्पा किया गया।

(2013006206) उप पंजीयक, BHIWADI
(Lease deed for local bodies (Patta))

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये **Rs. 100**

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

राजस्थान RAJASTHAN

U 658649

परिशिष्ट

कस्बे का नाम : भिवाडी

राजस्व ग्राम : **खिजूरीवास** खसरा नम्बर : 1346/1285, 1345/1285, 1350/1262, 1351/1262, 1360/333, 1361/333, 1362/333, 1363/333, 1377/334, 1378/334, 335, 1379/1244, 1380/1244, 1352/338, 1353/338, 1354/339, 1355/339, 1356/340, 1357/340, 1358/340, 1359/340, 1375/341, 1376/341, 1388/1252, 1389/1252, सीमा

पूर्वः खसरा नम्बर अन्य भूमि सीमा पश्चिम खसरा नम्बर बाबर मिल सीमा उत्तर खसरा नम्बर रोड 60.0 सीमा दक्षिण एक्सप्रेसरोड 45.0 M.

साईट/साईट प्लान संलग्न है।

योजना का नाम : **आवासीय ग्रुप हाउसिंग** .

विस्तृत नाप सहित क्षेत्रफल **118830** 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।

नगरीय निकाय की ओर से आज सन् 2013.............के माह दिसम्बर 31 वें दिन

प्रथम पक्ष

सचिव
नगर विकास न्यास भिवाडी

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाडी (अलवर)

द्वितीय पक्ष

श्री लीलाराम पुत्र श्री मामचन्द, श्री भानाराम पुत्र श्री मामचन्द, श्री खैराती लाल पुत्र श्री छंगाराम, श्री धर्मचंद पुत्र श्री ताराचन्द, श्री रामवतार पुत्र श्री ताराचन्द, श्री निहालसिंह पुत्र श्री ताराचन्द, श्री विरेन्द्र कुमार पुत्र श्री ताराचन्द व धर्मेन्द्र यादव पुत्र श्री ताराचन्द निवासीयान ग्राम खिजूरीवास तह० तिजारा जिला अलवर जरिये मु०आम श्री विवेक जैन पुत्र श्री महेन्द्र कुमार जैन, विकासकर्त्ता कम्पनी मैसर्स वी.वी.ए. डवलपर्स प्रा० लि० निवासी 422, अंसल चैम्बर–2, भीकाजी काम्पलेक्स, नई दिल्ली

ने निम्न की उपस्थिति में (भिवाडी) में हस्ताक्षर किये –

साक्षी :–

1. नाम Surender Khatana पुत्र Sh. Om Parkash .... साक्षी ....

व्यवसाय Business निवास स्थान C-235, Alwar Lane Bhiwadi

.... साक्षी............

2. नाम .... पुत्र............

व्यवसाय............ निवास स्थान............

आज............ सन् 2012............ के माह .... के............वें दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त मैसर्स वी.वी.ए. डवलपर्स प्रा० लि० पता 422, अंसल चैम्बर–2, भीकाजी काम्पलेक्स, नई दिल्ली जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, निदेशक श्री विवेक जैन पुत्र श्री महेन्द्र कुमार जैन लीजधारक – द्वितीय प लीजधारक द्वारा कार्यालय उप पंजीयक ....में हस्ताक्षर किये गये।

साक्षी :–

1. नाम .... पुत्र............ साक्षी ....

व्यवसाय............ निवास स्थान............

2. नाम .... पुत्र............ साक्षी............

व्यवसाय............ निवास स्थान............

कार्यालय जिला कोषागार
05 JUL 2013
अलवर (राज०)

KAILASH CHAND KUMAWAT/155-2003
A-21, Ganpati Plaza, Bhiwadi, Alwar (Raj.)
SR. No. ......[illegible]...... Dated : **24.07.2013**
Name: **Lilaram S/o Sh. Mamchand ORS**
Address: Vill. Khijuriwas, Teh. Tijara, Distt. Alwar (Rajasthan) through of name : **Mr. Kailash** through documents purpose : **Lease Deed**

Purchaser

Stamp Seller
KAILASH CHAND KUMAWAT

LEGAL DUE DILIGENCE REPORT

Property at village- Khijuriwas, Bhiwadi

July 31, 2017 **Strictly Private & Confidential**

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

Report formulated by:

Akash Kaushik, Advocate

SUI GENERIS LEGAL
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS

Address: 312, 3rd Floor, DLF Qutub Plaza,
DLF Phase- 1, Gurgaon-122002, India.
Phone: +91 9818596123
E-mail: akashkaushik.sgla@gmail.com

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

SGL
SUI GENERIS LEGAL

LIMITATION & DISCLAIMER

Akash Kaushik, Advocate (hereinafter referred to as "Advocate") has made assessment and formulated the legal due-diligence report on the basis of the documents and information procured by/provided. Advocate believes that the said information and documents and contents thereof are true and correct. The assessments in this report are based solely on the documents and information provided to Advocate and inquiries made in pursuance thereof.

This report should not be used for any purpose other than in connection with assessment of the proposed transaction.

In no circumstances will Advocate or any of its affiliates, be responsible for any costs or expenses incurred in connection with any further investigation, inquiry or appraisal of the target property or for any other costs and expenses incurred in this regard

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

SGL

SUI GENERIS LEGAL

INTRODUCTION

TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

Greetings!

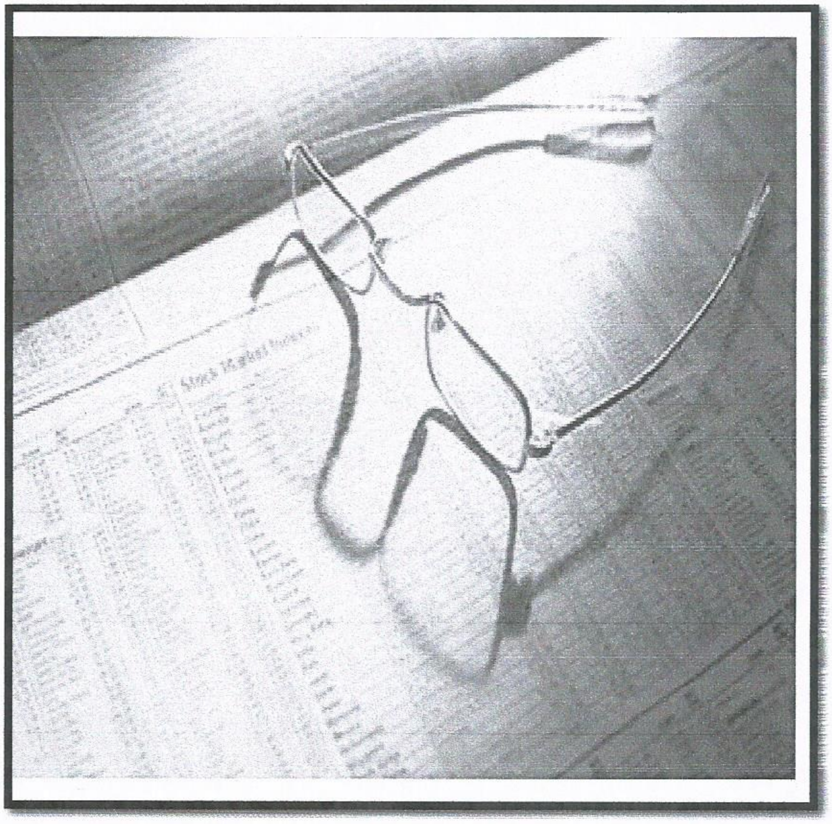
We have conducted a thorough legal due-diligence (title search) on the status of the proposed Group Housing Project at property bearing khasra nos. **1346/1285, 1345/1285, 1350/1262, 1351/1262, 1360/333, 1361/333, 1362/333, 1363/333, 1377/334, 1378/334, 335, 1379/1244, 1380/1244, 1352/338, 1353/338, 1354/339, 1355/339, 1356/340, 1357/340, 1358/340, 1359/340, 1375/341, 1376/341, 1388/1252, 1389/1252, (total area admeasuring 118830 Sq. Mtrs.) situated at village- Khijuriwas, Bhiwadi, Rajasthan** (hereinafter be referred to as the '**Proposed Property**') and made a legal due-diligence report thereon; and the details of the Proposed Property has been more specifically described on page No. 6 of this report.

The Proposed Group Housing Project is being jointly developed by M/s VVA Developers Pvt. Ltd. and M/s City Lifespaces Pvt. Ltd. (hereinafter collectively be referred to as **"Developer"**)

You may feel free to make copies of this report; though you may not use the same for any purpose other than in connection with assessment of the proposed transaction.

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

OBSERVATIONS



SGL

SUI GENERIS LEGAL

➢1. Description and Area of the property proposed to be approved for mortgage. Specific number(s) and address of property along with boundaries and measurements:

Ans.

Project	Group Housing Project
Property bearing khasra nos.	1346/1285, 1345/1285, 1350/1262, 1351/1262, 1360/333, 1361/333, 1362/333, 1363/333, 1377/334, 1378/334, 335, 1379/1244, 1380/1244, 1352/338, 1353/338, 1354/339, 1355/339, 1356/340, 1357/340, 1358/340, 1359/340, 1375/341, 1376/341, 1388/1252, 1389/1252
Total Area	118830 Sq. Mtrs.
Type	Residential
Village	Khijuriwas
District	Bhiwadi
State	Rajasthan

SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES SGL SUI GENERIS LEGAL

➢2. Nature of Property (whether Agricultural, Non Agricultural, Commercial, Residential or Industrial. If Non Agricultural, the reference & date of conversion order from the competent authority should also be mentioned:

Ans. *Nature of the Proposed Property is Residential.*

➢3. Name of the Developer and confirm whether Developer is competent to enter into a contract:

Ans. *As per the records made available to us, both M/s VVA Developers Pvt. Ltd. and M/s City Lifespaces Pvt. Ltd. (Developer) are a company and a company is competent to enter into a contract.*

➢4. Whether the property is Freehold or Leasehold:

The Proposed Group Housing Project is leasehold property and Urban Land Ceiling Act does not apply to it.

➢5. Source of Property i.e., Self acquired or Ancestral:

The Said Land is self acquired.

➢6. Whether the Developer is in exclusive possession of the property or it is leased/ rented out to third party:

The officials of the Developer apprised us that the Said Land is in the exclusive possession of the Developer and has not been leased/ rented out to any third party.

SGL

SUI GENERIS LEGAL

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

➢7. Whether all the Title Deeds including antecedent Title Deeds and other relevant documents are available. Please give detailed list:

Ans. *Kindly refer point No. 14 of this report for list of documents shown to us.*

➢8. Whether the advocate has personally visited the Sub Registrar/ Revenue/ Municipal office and examined the records:

Ans. *Yes, Kindly refer* ***Annexure XIII*** *for the receipt of inspection.*

➢9. Details of documents examined/ scrutinized (This should be in chronological order with serial numbers, type/ nature of document, date of execution, parties, date of registration details including the details of revenue/ society records etc): **Ans.**

1) *Jamabandi records of the Proposed Property of the last 30 years and the Proposed Property was owned by Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav, kindly refer* ***Annexure I*** *for certified true copy.*

2) *Mutation records of the Proposed Property, wherein, the Proposed Property is mutated in the name of Urban Improvement Trust, Bhiwadi (a body/department of government of Rajasthan), kindly refer* ***Annexure II***

SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES SGL SUI GENERIS LEGAL

3) *General Power of Attorney (GPA) dated 27th July 2012, registered as document No. 2012000168 in Book No. 4, Vol No. 376, on Page No. 168, Addl Book No. 4, Vol No. 43, on Page Nos. 474-479 in the office of Sub Registrar, Bhiwadi, w.r.t the Proposed Property executed by Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav in favour of Mr. Vivek Jain, director, M/s VVA Developers Pvt. Ltd., kindly refer* ***Annexure III***.

4) *Development Agreement dated 28th July 2012 w.r.t the Proposed Property executed between Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav and M/s VVA Developers Pvt. Ltd. acting through its director, Mr. Vivek Jain (Developer), kindly refer* ***Annexure IV***.

5) *Letter dated 21st January 2013 issued by Urban Improvement Trust, Bhiwadi w.r.t change of land use of the Proposed Property from agricultural to non-agricultural purpose, kindly refer* ***Annexure V***

6) *Agreement dated 29th July 2013 w.r.t rectification in khasra nos. in the Development Agreement dated 28th July 2012, executed between Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav and M/s VVA Developers Pvt. Ltd. acting through its director, Mr. Vivek Jain, kindly refer* ***Annexure VI***

SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES SGL

SGL
SUI GENERIS LEGAL

7) Lease Deed dated 31st January 2013, registered as document No. 2013004035 in Book No. 1, Vol No. 416, on Page No. 35, Addl Book No. 1, Vol No. 1410, on Page Nos. 293-302, on 5th August 2013, in the office of Sub Registrar, Bhiwadi, vide which land admeasuring 118830 Sq. Mtrs. was leased out on perpetual basis for a period of 99 years by Urban Improvement Trust, Bhiwadi to Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav through their GPA- Mr. Vivek Jain, director, M/s VVA Developers Pvt. Ltd. for Group Housing Project, kindly refer **Annexure VII** for certified true copy.

8) Possession letter dated 1st August 2013 w.r.t the Proposed Property, issued by Urban Improvement Trust, Bhiwadi, kindly refer **Annexure VIII**.

9) Building plan approval letter dated 20th December 2013 w.r.t the Group Housing Project on the Proposed Property issued by Urban Improvement Trust, Bhiwadi, kindly refer **Annexure IX**

10) Site Plan of the Group Housing Project on the Proposed Property passed/issued by Urban Improvement Trust, Bhiwadi, kindly refer **Annexure X**

11) Letter dated 30th April 2014, w.r.t environment clearance of the Group Housing Project on the Proposed Property, passed/issued by State Level Environment Impact Assessment Authority, Rajasthan, kindly refer **Annexure XI**.

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

12) *Joint Development Agreement dated 17th April 2017, registered as document No. 373, in Book No. 4, Vol No. 107, on page nos. 1--28, in the office of Sub Registrar, Delhi w.r.t development of Housing Colony- Aspen Heights on the Said Land executed between M/s VVA Developers Pvt. Ltd. and Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav acting through their attorney Mr. Vivek Jain- Director of M/s VVA Developers Pvt. Ltd. and M/s Lifespaces Pvt. Ltd., kindly refer* ***Annexure XII***.

➢10. Tracing of chain of title in favour of the Mortgagor/ owner starting from the earliest document available. The nature of document/ Deed conveying the title should be mentioned with description of parties along with the type of right it creates:

Ans. <u>Chain of title in favour of the Developer</u>:

❖*Whereas, the Proposed Property was owned by Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav, kindly refer* ***Annexure I*** *for Jamabandi records of the Proposed Property of the last 30 years.*

❖*And whereas, Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav executed General Power of Attorney (GPA) dated 27th July 2012, registered as document No. 2012000168 in Book No. 4, Vol No. 376, on Page No. 168, Addl Book No. 4, Vol No. 43, on Page Nos. 474-479 in the office of Sub Registrar, Bhiwadi, w.r.t the Proposed Property in favour of M/s VVA Developers Pvt. Ltd, through its Director- Mr. Vivek Jain (****Annexure III****).*

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

❖*And whereas, Development Agreement dated 28th July 2012 w.r.t the Proposed Property (**Annexure IV**) and Agreement dated 29th July 2013 w.r.t rectification in khasra nos. in the Development Agreement dated 28th July 2012 (**Annexure VI**), was executed between Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav and M/s VVA Developers Pvt. Ltd. acting through its director, Mr. Vivek Jain.*

❖*And whereas, the Proposed Property was surrendered to the Urban Improvement Trust, Bhiwadi (a body/department of government of Rajasthan) and pursuant to which the Proposed Property became a government land, kindly refer **Annexure II** for Mutation records of the Proposed Property, wherein, the Proposed Property is mutated in the name of the Urban Improvement Trust, Bhiwadi,*

❖*And whereas, land admeasuring 118830 Sq. Mtrs. was leased out on perpetual basis for a period of 99 years by Urban Improvement Trust, Bhiwadi in favour of Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav through their GPA, Mr. Vivek Jain, director, M/s VVA Developers Pvt. Ltd. for Group Housing Project vide Lease Deed dated 31st July 2013, registered as document No. 2013004035 in Book No. 1, Vol No. 416, on Page No. 35, Addl Book No. 1, Vol No. 1410, on Page Nos. 293-302, on 5th August 2013, in the office of Sub Registrar, Bhiwadi (**Annexure VII**)*

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

❖*And whereas, M/s VVA Developers Pvt. Ltd. and Mr. Lilla Ram, Mr. Bhana Ram, Mr. Kharati Lal, Mr. Dharam Chand, Mr. Ram Avtar, Mr. Nihal Singh, Mr. Virender Kumar, Mr. Dharmender Yadav acting through their attorney Mr. Vivek Jain- Director of M/s VVA Developers Pvt. Ltd. executed Joint Development Agreement dated 17th April 2017, registered as document No. 373, in Book No. 4, Vol No. 107, on page nos. 1--28, in the office of Sub Registrar, Delhi with M/s Lifespaces Pvt. Ltd. for development of Housing Colony on the Proposed Property (**Annexure XII**)*

SUI GENERIS LEGAL SGL ADVOCATES

The Final Certificate

In the light of the facts mentioned in this report and pursuant to the perusal of the documents and the information provided to us, our certification/opinion is that the Developers (M/s VVA Developers Pvt. Ltd. and M/s City Lifespaces Pvt. Ltd.) have taken required approvals from Urban Improvement Trust, Bhiwadi and other various government departments for development of Housing Colony on the Said Property and Developers have every right to execute and register agreement to sell, apartment buyer's agreement, sale/ conveyance deeds, receive sale consideration etc. w.r.t sale/ transfer of Flats in the Housing Colony on the Said Property in accordance to their understanding in Joint Development Agreement dated 17th April 2017.

Yours Faithfully

SUI GENERIS LEGAL SGL SUI GENERIS LEGAL ADVOCATES

Akash Kaushik, *Advocate*
Enrollment No. P/117/2005

ANNEXURES