

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB-REGISTRAR - I, KOTA
KOTA-I

(Rule 75 & 131)

FEE RECEIPT

Fee Br. No. : 2016003197 Dated : 20/05/2016
Presenter Name : RAM KISHAN VERMA Face Value : 0
Presenter Address : 35-A TALWANDI KOTA
Document Type : Supplementary deed/Correction Deed
Document S.No. : 2016003326 Stamp Value : 100

Ordinary Registration Fee	: 200	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 200	Custody Fee	: 0
Fee for Random u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 400
Surcharge on Stamp Duty	: 0		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 800

Already Paid

E-Stamp No. : / Amount : 0

(Paid) - DD No. : 502926 / Amount : 400
DD Drawn Bank : icici / 20/05/2016

(Paid) - EGRAS GRN No. : / Amount : 0
Deposit Bank : / Date :

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

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

(Paid) - SHCIL Recpt No. : 1805391 / Amount : 400
SHCIL Receipt Date : 20/05/2016

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



Amount Rs. Eight hundred only

Cashier

Sub-Registrar, KOTA



e-Registration Fee Receipt

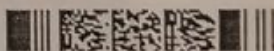
FIRST COPY

SRO Unique ID: RJ01RJ01RJR
S R Location: KOTA-I
Receipt No: RJ1720501605391
Name Of Seller: NAGAR NIGAM KOTA
Name Of Buyer: RAM KISHAN VERMA
Type of Document: Article 24 Supplementary Deed / Correction Deed
ACC Reference: SHCIL/SHCIL RAJASTHAN/KOTA-II



Paid Fees

Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 100	CSI	₹ 200
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 300	Service Charges	₹ 10
Grand Total	₹ 310		
(Rupees Three Hundred Ten 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.

आज दिनांक 20 माह May सन् 2016 को 17:09 बजे
 श्री/श्रीमती/सुश्री RAM KISHAN VERMA पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री CHANDA LAL
 उम्र 45 वर्ष, जाति VERMA व्यवसाय BUSINESS
 निवासी 35-A TALWANDI KOTA
 ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

R. Kishan

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, KOTA
 (2016003526)
 (Supplementary deed/Correction Deed)



रसीद नं० 2016003197 दिनांक 20/05/2016
 पंजीयन शुल्क रु० 200/-
 प्रतिलिपि शुल्क रु० 200/-
 पृष्ठांकन शुल्क रु० 0/-
 अन्य शुल्क रु० 0/-
 कमी स्टाम्प शुल्क रु० 400/-
 सरचार्ज 0/-
 कुल योग रु० 800/-

(2016003526) उप पंजीयक, KOTA
 (Supplementary deed/Correction Deed)

हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
 1-RAM KISHAN VERMA/CHANDA LAL
 Age:45, Caste-VERMA
 Occ.-BUSINESS
 R/O-35-A TALWANDI KOTA

R. Kishan



ने लेख्यपत्र Supplementary deed/Correction Deed
 को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
 प्रतिफल राशी रु० _____ पूर्व में/मेरे
 समक्ष/मे से रु० _____ पूर्व में
 व मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान

1. श्री/श्रीमती/सुश्री AJAY KHATRI
 पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री GYANENDRA KUMAR KHATRI उम्र 48 वर्ष
 जाति KHATRI व्यवसाय BUSINESS
 निवासी 659 PRATAP NAGAR DADABARI KOTA



2. श्री/श्रीमती/सुश्री OM PRAKASH SHARMA
 पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री CHHAGAN LAL SHARMA उम्र 42 वर्ष
 जाति BRAHMIN व्यवसाय BUSINESS
 निवासी DADABARI EXTN. KOTA ने की है जिनके

Ajay Khatri



Om Prakash Sharma



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

(2016003526) उप पंजीयक, KOTA
 (Supplementary deed/Correction Deed)



नगर निगम कोटा (राज.)

परिशिष्ट - 3
(देखिये नियम 96)

क्र. नमको/

3486/

संशोधित लीज डीडी

दिनांक 20-5-16

इन्डिया विहार डिवीजन

योजना के अन्तर्गत

व्यवसायिक

क्रम संख्या

C.P.-4-(A)

के उपयोग हेतु

के लिये

यह अनुबन्ध पत्र आज तारीख

20

सन् दो हजार

सोलह

को एक और राजस्थान राज्य के राज्यपाल, (जिन्हें एतस्मिन

माह मई

पश्चात पट्टाकर्ता कहा गया है) तथा दूसरी ओर श्री

रामकिशन वर्मा

पुत्र श्री चन्दाबाल वर्मा

जाति

वर्मा

निवासी 32A

तलवेदी

कोटा

राजस्थान (जिन्हें एतस्मिन पश्चात पट्टेदार कहा

गया है), के बीच निष्पादित किय गया।

चूंकि पट्टाकर्ता ने इस विलेख से संलग्न अनुसूचित में वर्णित "प्लॉट ऑफ लैंड" का पट्टा, एतस्मिन पश्चात उल्लिखित रीति से पट्टेदार का नाम करना स्वीकार कर लिया है।

अब यह अनुबन्ध पत्र है कि रूपया

1,05,95,625/-

(अंको में) रूपया

एक करोड़ पचास लाख पित्तानवे हजार छः सौ पच्चीस मात्र।

(शब्दों में) की राशि जो प्रीमियम में इन अनुबन्धों के निष्पादनों से भुगतान कर दी गई है। (जिसकी प्राप्ति पट्टाकर्ता

एतद्द्वारा अभी स्वीकार करता है) के तथा नगरी कर/भाटक के तौर पर जो एतत्पश्चात आरक्षित किया गया है, के

और प्रसविदाओं जो कि पट्टेदार की ओर से एतस्मिन पश्चात अन्तर्विष्ट की गई है, के प्रति प्रतिफल स्वरूप

पट्टाकर्ता एतद्द्वारा स्वीकृत।

प्लॉट संख्या

C.P.-4-(A)

नाप के क्षेत्रफल लगभग

1875 वर्गमीटर

प्लॉट पर स्थित है, जिस

व्यवसायिक

का वर्णन अधिक स्पष्ट रूप से एतस्मिन पश्चात

लिखित अनुसूची में दिया गया है, तथा जिसकी चतुर्दिक सीमायें इन अनुबन्धनों के साथ लगाये गये प्लॉट में

अधिक स्पष्ट रूप से रेखांकित की गई है। (जिस एतस्मिन पश्चात

व्यवसायिक

प्लॉट निर्देशित

किया गया है) मय उन सम्पूर्ण अधिकारों, सुखाचारों तथा सहायक वस्तुओं के जो भी कुछ उक्त प्लॉट के अथवा

अनुबन्ध पट्टेदार की दो हजार

चार

के

वै दिन से निनानवें वर्ष की अवधि के लिये, एतद्द्वारा उक्त पट्टेदार को अन्तरित सीमायें

10,312/-

कर/भाटक के तौर पर रूपया

अन्य नगरीय कर जैसा कि समस्त कटौतियों से पृथक् एतद्पश्चात राजस्थान नगर पालिका (डिस्पोजल ऑफ

लैंड) नियम 1947 तथा संशोधित के तथा एतस्मिन पश्चात अन्तर्विष्ट प्रसविदाओं एवं शर्तों के अन्तर्गत

किया जाये, नगर निगम कोटा के कार्यालय में अथवा ऐसे अन्य स्थान पर जो कि पट्टाकर्ता द्वारा तदर्थ

किया जाये, वार्षिक भुगतानों से सानुकूल भुगतान किये जाते रहने जिनमें प्रथम अप्रैल प्रतिवर्ष को किया

जाये, के निमित्त सदैव एतस्मिन पश्चात् अन्तर्विष्ट अर्थात् निम्नलिखित अपवादों, आरक्षणों, प्रसविदाओं तथा

अधीन रहते हुये अन्तरित करवा है।

(१) पट्टाकर्ता उक्त व्यवसायिक प्लॉट में अथवा तदन्तर्गत अवस्थित समस्त खानों, खनिजों, कोयलों, स्वर्ण वाजिक (गोल्ड वाशिंग) मिट्टी के तेलों तथा क्वारिजों का तथा उनके लिए खोज करने, काम करने, उन्हें प्राप्त करने, हटाने तथा उपभोग करने के प्रयोजनों के लिए आवश्यक अथवा इष्टकर समस्त कार्य तथा बातें उक्त (व्यवसायिक) प्लॉट की सतह के लिए तथा तदुपरी तत्समय खड़ी हुई किसी इमारत के लिए कोई उदग्र अवलम्ब (बेरेटिकल सपोर्ट) की व्यवस्था किए बिना अथवा छोड़े बिना, हर समय करने का पूर्ण अधिकार तथा शक्ति स्वयं अपने लिए अभी स्वीकार तथा आरक्षित करता है, परन्तु सदैव शर्त यह है कि पट्टाकर्ता एतद्द्वारा आरक्षित अधिकारों अथवा उनमें से किन्हीं का प्रयोग किये जाने से पहुंची सीधी क्षति के लिए पट्टेदार को मुक्ति युक्त मुआवजे का भुगतान करेगा।

(२) पट्टेदार किसी रीति से अभिन्यास के नक्शों में विचलन नहीं करेगा और न ही व्यवसायिक प्लॉट की साईज में चाहे उपविभाजन द्वारा, एकीकरण द्वारा या अन्यथा परिवर्तन नहीं करेगा।

(३) पट्टेदार तारीख 25 माह 03 सन 2004 दो हजार (और इस प्रकार निर्दिष्ट समय संविदा का मूल तत्व होगा) से दो वर्ष की अवधि में तथा स्वयं अपने खर्च पर भवन निर्माण के नक्शे की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् व्यवसायिक प्लॉट पर परिनिर्माण करायेगा तथा तत्पश्चात् और कर्म कुशल रीति से व्यवसायिक प्लॉट पर भवन निर्माण के स्वीकृत के अनुसार पूर्ण करायेगा तथा नगर निगम कोटा से उसकी पूर्णता का प्रमाण पत्र प्राप्त करेगा।

(४) पट्टेदार सम्पूर्ण व्यवसायिक प्लॉट या उससे किसी भाग को पट्टाकर्ता को पूर्व में लिखित स्वीकृति के सिवाय न बेचेगा, न अन्तरित करेगा व समुनुदेशित करेगा, और न अन्यथा अपने कब्जे से अलग करेगा।

(५) जब कभी व्यवसायिक प्लॉट से पट्टेदार का हक किसी भी रीति से अन्तरित किया जाय तो अन्तरणकर्ता तथा अन्तरित अन्तरण होने से तीन महिनों के भीतर पट्टाकर्ता को उक्त हक अन्तरण का लिखित नोटिस देंगे।

(६) जब कभी व्यवसायिक प्लॉट में पट्टेदार का हम किसी रीति से किया जाये तो अन्तरित इसमें अन्तर्विष्ट समस्त प्रसंविदाओं एवं निबन्धनों से बाध्य होगा और उनके लिए सभी प्रकार से उत्तरदायी होगा।

पट्टेदार की मृत्यु हो जाने की दशा में वह व्यक्ति जिसे मृतक का हक न्यायगत हो, ऐसे न्यागमन (डिवोलुशन) से तीन महिनों के भीतर पट्टाकर्ता को उक्त हक न्यागमन को नोटिस देगा, यदि पट्टेदार और उसकी मृत्यु हो जाने की दशा में उसका उत्तराधिकारी बिना पर्याप्त कारण के उक्त नोटिस देने में विफल रहता है, तो वह ऐसी विफलता या उपेक्षा के लिए पट्टाकर्ता को 100 रूपया देने का भागी होगा।

अन्तरिती या ऐसे व्यक्ति जिन्हें हक न्यागमन हो, यथास्थिति अन्तरण या हक न्यायगत की साक्ष्य सम्बन्धों दस्तावेजों को प्रतिलिपियां पट्टाकर्ता को प्रदान करेंगे।

(७) पट्टेदार समय-समय पर तथा सभी समयों पर प्रत्येक प्रकार के स्थानीय करों (रेट्स) करों, प्रभारों तथा नगरीय करों का जो वर्तमान में या इस पट्टे के प्रवर्तनकाल में अब पश्चात् किसी भी समय एतद्द्वारा पट्टा किये गये व्यवसायिक प्लॉट अथवा उस पर निर्माण किये जाने वाले किसी भवन पर या उनके संबंध में भू-स्वामी अथवा आसामी पर निर्धारित, प्रसारित अथवा आरोपित किये जाय, भुगतान या उनमोचन करेगा।

(८) एतद्द्वारा पट्टान्तर्गत किये गये व्यवसायिक से सम्बन्धित नगरीय कर/भाटक तथा अन्य शोध्य भुगतानों के समस्त बकाया उसी प्रकार वसूलिया होंगे जिस प्रकार कि भू-राजस्व की बकाया वसूल की जाती है।

(९) पट्टेदार नगर निगम की लिखित स्वीकृति के बिना व्यवसायिक प्लॉट कोई भवन नहीं बनायेगा या ऐसे भवन में कोई परिवर्तन या वृद्धि नहीं करेगा।

(१०) पट्टेदार पट्टाकर्ता नगर निगम की लिखित स्वीकृति के बिना व्यवसायिक प्लॉट पर अथवा उस पर निर्मित किसी भवन में किसी भी प्रकार का व्यवसाय या व्यापार नहीं करेगा या किये जाने की आज्ञा नहीं देगा, अथवा उसको प्रयोजनों के अतिरिक्त अन्य किसी काम में नहीं लेगा या काम में लिबे जाने की आज्ञा नहीं देगा अथवा उसमें कोई ऐसा कार्य या बात नहीं करेगा या किये जाने की आज्ञा नहीं देगा जो पट्टाकर्ता के विचार से पट्टे की तथा पड़ोस में रहने वाले व्यक्तियों के लिये क्लेश, संताप अथवा बाधा हो।

परन्तु शर्त है कि पट्टेदार उक्त व्यवसायिक प्लॉट या उस निर्मित भवन को व्यवसायिक के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन के लिए काम लेने का इच्छुक हो तो पट्टाकर्ता ऐसे निबन्धनों तथा शर्तों पर जिनमें अतिरिक्त प्रीमियम तथा अतिरिक्त नगरीय कर का भुगतान किया जाना भी सम्मिलित है, जैसा कि वह अपने निरन्तर विवेक से निर्धारित करें, उपयोग के परिवर्तन की आज्ञा दे सकेगा।

(११) पट्टेदार इस पट्टे की समाप्ति पर उक्त व्यवसायिक प्लॉट CP-4(A) इन्डिपेंडेंट और उस पर निर्मित भवन को पट्टादाता को शांतिपूर्वक समर्पित करेगा तथा एतद्वारा यह करार एवं घोषित किया जाता है कि जब तक प्रसंग में कोई भिन्न अर्थ अपेक्षित न होगा।

(क) इन अनुबन्धों में प्रयुक्त की गई अभिव्यक्ति "पट्टाकर्ता" में राज्य सरकार के अतिरिक्त उक्त राज्य सरकार के उत्तराधिकारी एवं अभिहस्तांकित तथा इन अनुबन्धों में अन्तर्विष्ट अथवा इनसे उत्पन्न होने वाले किसी मामले या बात के सम्बन्ध में प्रत्येक वह व्यक्ति सम्मिलित होंगे जो ऐसे मामले या चीज के सम्बन्ध में राज्य सरकार को और कार्य करने या उनका प्रतिनिधित्व करने के लिए सम्पर्क प्राधिकृत हैं।

(ख) इन अनुबन्धों में प्रयुक्त की गई अभिव्यक्ति "पट्टेदार" में उक्त पट्टेदार के अतिरिक्त उसके वैध वारिस, उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, अभिहस्तांकित, अन्तरिति, आसामी तथा उक्त भूमि या उस पर निर्मित भवनों का/के अधिभोगी व्यक्ति सम्मिलित है।

(१२) नगरीय कर की राशि प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में अग्रिम रूप से अर्थात् प्रथम अप्रैल को जमा करानी होगी, अन्यथा समय-समय पर निर्धारित दर से ब्याज वसूल किया जावेगा।

(१३) साईड प्लान में अंकित भूखण्ड पर कोई भी तामीर करने से पूर्व नगर निगम, कोटा से नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।

यदि प्रीमियम में अथवा एतद्वारा आरक्षित वार्षिक कर / भाटक की भुगतान योग्य राशि/राशियों या उसका कोई भाग किसी समय बकाया रहे और जिन दिनों में वह शोध्य हो तो उन दिनों में से किसी दिन के पश्चात एक वर्ष तक उदत्त रह गया हो, चाहे वह मांगी हो गई हो या नहीं, अथवा यह प्रकट हो जाय कि यह पट्टा किसी तथ्य या दबाकर या किसी दुष्कथन (मिस स्टेटमेंट) दुव्यपदेशन (मिस रिप्रेजेंटेशन) या कपट से प्राप्त किया गया है या पट्टाकर्ता जिसका निर्णय अन्तिम होगा की राय में पट्टेदार या पट्टेदार को मार्फत दावे का हक रखने वाले या अपने काम करने वाले किसी व्यक्ति ने एतस्मिन् अन्तर्विष्ट कोई ऐसी प्रसविदा या निबन्धन जो उसकी और भुगतानीय या पालनीय है, भग को है, तो ऐसे किसी मामले में एतद्वारा पट्टे पर अन्तरित व्यवसायिक प्लॉट या उस पर निर्मित भवनों पर पुनः प्रवेश के अधिकार के किसी पूर्व कारण के अधिप्रत्यजन के होते ही पट्टाकर्ता के लिए उस व्यवसायिक प्लॉट या उस पर निर्मित भवन अथवा स्थापन पर पुनः प्रवेश करना तथा कब्जा करना विधि पूर्व होगा और उसके पश्चात यह पट्टा तथा एतस्मिन् अन्तर्विष्ट प्रत्येक बाद अस्तित्वहीन तथा समाप्त हो जावेगी और पट्टेदार किसी मुयावजे का या उसके द्वारा भुगतान किया गया किसी प्रीमियम वापसी का हकदार नहीं होगा।

(8)

परन्तु शर्त यह है कि एतस्मिन् अन्तर्विष्ट कोई बात विपरीत होते हुये भी पट्टाकर्ता पुनः प्रवेश करने के अपने अधिकार पर जैसा ऊपर कहा गया है, प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और अपने नितान्त विवेक पर ऐसी राशि की प्राप्ति पर तथा ऐसी शर्तों तथा निबन्धनों पर जो उसके द्वारा अवधारित की जाय, भंजनों को, अस्थाई नाम से या अन्यथा अधित्वकम या माफ कर सकेगा और नगरीय कर/भाटक की उक्त राशि/राशियों का जो उपरोक्त प्रकार से बकाया रहती हो, बरह प्रतिशत ब्याज की दर से ब्याज सहित अभी स्वीकार भी कर सकेगा।

अखारद

C.A.

जिसकी साक्षी में इसके पक्षकारों ने अपने-अपने हस्ताक्षर प्रारम्भ के ऊपर लिखित दिवस तथा वर्ष से का दिये है।

ऊपरी निर्दिष्ट अनुसूची

उत्तर में SP-11 से बद्ध
दक्षिण में नाला से बद्ध
पूरब में नाला से बद्ध
पश्चिम में 100 फीट रोड से बद्ध

तथा उपबद्ध प्लान में दिखाई गई है और उसकी सीमायें लाल स्याही से रेखांकित हैं

राजस्थान राज्य के राज्यपाल के लिये

तथा उनकी ओर से हस्ताक्षरित

पद नाम

दिनांक

साक्षीगण

उपायुक्त
महाराष्ट्र निगम, कोटा

पट्टेदार के हस्ताक्षर
महाराष्ट्र
नगर निगम, कोटा



कार्यालय नगर निगम, कोटा (राजस्थान)

ननिको/वि.न.जोन/म.नि.अनु./2016/

दिनांक :-

--- कार्यालय आदेश ---

व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी.पी.-4(ए), इन्द्र विहार आवासीय योजना, कोटा का स्वामित्व रीको द्वारा कार्यालय आदेश क्रमांक यू(16)-3()/5625 दिनांक 29.08.2005 से श्री रामकिशन वर्मा पुत्र श्री चंदा लाल वर्मा के नाम हस्तांतरित किया गया। श्री रामकिशन वर्मा ने उक्त व्यावसायिक भूखण्ड जर्ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 11.03.2016 से फर्म यू.आर.एस.गहना जरिये भागीदार श्री उपेन्द्र कुमार सोनी पुत्र श्री गोवर्धन लाल सोनी को विक्रय कर दिया। अतः व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी.पी.-4(ए), इन्द्र विहार आवासीय योजना, कोटा क्षेत्रफल 1875 वर्ग मीटर का स्वामित्व फर्म यू.आर.एस.गहना जरिये भागीदार श्री उपेन्द्र कुमार सोनी पुत्र श्री गोवर्धन लाल सोनी के नाम निम्न शर्तों पर हस्तान्तरण किया जाता है :-

1. यह नामान्तरण नगर निगम, कोटा की साधारण सभा की बैठक दिनांक 22.07.2008 के एजेण्डा बिन्दू संख्या 26 से बोर्ड द्वारा पारित प्रस्ताव की शर्तें एवं राज्य सरकार द्वारा समय समय पर जारी निर्देशों के अधीन होगा।
2. आर्थिक शुल्क, सर्विस चार्ज व सर्विस टैक्स प्रति वर्ष बोर्ड द्वारा किये गये संशोधन अनुसार जमा करवाना होगा।
3. नाम हस्तान्तरण, विक्रय/ऋण अनापत्ति, रिक्त भूखण्डों के निर्माण अवधि बढ़ाने की शास्ती, भवन निर्माण स्वीकृति, वायलेशन नियमन आदि की कार्यवाही नगर निगम, कोटा के लागू नियमों/विनियमों/प्रक्रिया के अनुसार होगी।
4. इस व्यावसायिक भूखण्ड के संदर्भ में भविष्य में भी नगर निगम, कोटा के बोर्ड के प्रस्ताव व राज्य सरकार के निर्देशों अनुसार लागू कोई अन्य शुल्क या अन्य राशि भी देय होगी एवं इस बाबत सभी निर्देशों की पालना करना अनिवार्य होगा।
5. इस व्यावसायिक भूखण्ड के संदर्भ में वही नियम एवं शर्तें लागू रहेगी, जिन नियमों एवं शर्तों के आधार पर उक्त व्यावसायिक भूखण्ड का मूल लीज एग्रीमेन्ट 2(I) मैसर्स अग्रवाल बिल्डर्स जरिये भागीदार श्री सतीश मित्तल पुत्र श्री कन्हैया लाल मित्तल, श्री सतीश गोयल पुत्र स्व.श्री शरद कराडिया एवं श्री जवाहर बंसल पुत्र श्री जुगल किशोर बंसल के नाम पंजीयन कराया गया है।

यह आदेश माननीय महापौर महोदय की स्वीकृति से जारी किया गया है।

नोट :- भविष्य में उक्त व्यावसायिक भूखण्ड के स्वामित्व सम्बन्धी कोई भी विवाद उत्पन्न होने पर माननीय न्यायालय का निर्णय अन्तिम होगा।

उपस्थित
नगर निगम, कोटा

क्रमांक :- ननिको/वि.न.जोन/म.नि.अनु./2016/5727-28

दिनांक :- 24/6/2016

प्रतिलिपि :- सूचनार्थ।

1. फर्म यू.आर.एस.गहना जरिये भागीदार श्री उपेन्द्र कुमार सोनी पुत्र श्री गोवर्धन लाल सोनी निवासी 19-डी, न्यू कॉलोनी गुमानपुरा, कोटा।
2. कार्यालय प्रति।

उपस्थित
नगर निगम, कोटा

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE DE. REGISTRAR-II, KOTA

KOTA, II
(Circle 25 & 1311)
(RECEIPT)

Presenter Name : Ravi Kishan Vohra
Presenter Address : 33-A TALWADI KOTA
Document Type : SALE DEED (CONVEYANCE DEED)
Claimant Name : U.R.S. DEENA TH PARTNER UPENDRA KUMAR SOHL, 19-D NEW COLONY DUMPAHURA
Document S.No. : 2016000726
Dated : 10/03/2016
Face Value : 150000000
Stamp Value : 10000

Registration Fee	: 1509500	Commission Fee	: 1000
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandum u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Surcharge on Stamp Duty	: 1509500	Stamp Duty Cash	: 7537470
Le Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 10557770

Already Paid

E-Stamp No. : / Amount : 0

(Paid) - DD No. : 503081 / Amount : 10557770
DD Drawn Bank : ICICI BANK KOTA / 10/03/2016

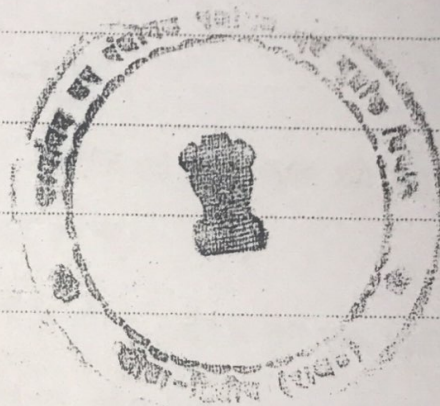
(Paid) - EGRAS GRN No. : / Amount : 0
Deposit Bank : / Date :

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

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

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

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



Amount Rs. One Crore Five Lakh Fifty Seven Thousand Seven Hundred Seventy only

cashier

Sub Registrar, KOTA-II



विक्रय-पत्र

मैं कि रामकिशन वर्मा आयु 44 वर्ष आत्मज श्री चन्दालाल जी वर्मा जाति वर्मा निवासी 33-ए, तलवण्डी, कोटा, (राज.) का हूँ।

यह कि मेरे स्वामित्व, आधिपत्य व लीज होल्ड राइट्स का एक व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सीपी-4(ए), इन्द्र विहार कॉलोनी, ओम सिने प्लेक्स के पास, मुख्य रोड, कोटा (राज.) पर स्थित है। उक्त भूखण्ड को मैंने पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा रजिस्टर्ड भागीदारी फर्म मैसर्स अग्रवाल बिल्डर्स जरिये फर्म के भागीदार 1. सतीश मित्तल आत्मज श्री कन्हैया लाल जी मित्तल निवासी गुमानपुरा, कोटा (राज.), 2. सतीश गोयल आत्मज स्व. श्री शरद जी कसाडिया निवासी बल्लभबाडी, कोटा (राज.), 3. जवाहर बंसल आत्मज श्री जुगल किशोर जी बंसल निवासी सरस्वती कॉलोनी, कोटा (राज.) से क्रय किया है जिसके विक्रय पत्र का पंजीयन कार्यालय उप पंजीयक द्वितीय कोटा में पंजीयन क्रमांक 2499 पुस्तक सं.-1, जिल्द सं.-22, उपेन्द्र लाल सोनी

उप पंजीयक द्वितीय, कोटा

Contd....2...

695 09/03/16

100002/

म. आर. रम. बाहनु जे. पारिन्

श्री. अपेक्ष कुमा सुनी श्री. गोरधनुलाल स्त्री

19-D न. य. शिवाजी पुमानपुर कोय

विश्व प्र
सत्यकृष्टि

(2)

पृष्ठ सं.-95, दिनांक 21.04.2005 को हो रहा है। उक्त भूखण्ड को कय करने के पश्चात मैंने उक्त विक्रय पत्र के आधार पर शीको कोटा में आवेदन कर भूखण्ड को स्वयं के नाम पर दर्ज करा लिया है जिसका कार्यालय आदेश क्रमांक-यू(16)-3/5625-27 दिनांक 29.08.2005 जारी किया जाकर, रिवाइज्ड लीज एग्रीमेंट शीको कोटा द्वारा मेरे पक्ष में दिनांक 31.08.2005 को निष्पादित किया गया है जिसका विधिवत पंजीयन कार्यालय उप पंजीयक द्वितीय कोटा में पंजीयन क्रमांक 3967 पुस्तक सं.-1, जिल्द सं. 29, पृष्ठ सं.-163, दिनांक 02.09.2005 को हो रहा है। इस प्रकार इस उपरोक्त वर्णित भूखण्ड सं.-सीपी-4(ए), स्थित इन्द्र विहार कॉलोनी, कोटा पर मेरा स्वामित्व एवं आधिपत्य स्वतंत्र रूप से चला आ रहा है जिसे मुझे रहन करने, विक्रय करने, दान करने आदि के समस्त अधिकार प्राप्त है।

यह कि उक्त क्षेत्र वर्तमान में नगर निगम कोटा के क्षेत्राधिकार में आ जाने के कारण उक्त भूखण्ड पर निर्माण कराने हेतु मेरे द्वारा नगर निगम कोटा में आवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त आवेदन पर नगर निगम कोटा ने उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में से 1875 वर्गमीटर भूखण्ड को ही मेरे स्वामित्व का मानते हुये मुझे निर्माण स्वीकृति जारी की गई है।

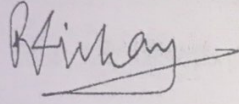
यह कि मुझे व्यवसाय के लिये रुपयों की आवश्यकता है इसलिये मैंने इस उपरोक्त वर्णित भूखण्ड सं. सीपी-4(ए) स्थित इन्द्र विहार, कोटा को विक्रय करने का निर्णय लिया है।

अतः यह विक्रय पत्र साक्ष्य है कि मैं मेरे स्वामित्व के उपरोक्त वर्णित भूखण्ड सं. सीपी-4(ए) स्थित इन्द्र विहार, कोटा को जिसकी पैमाइश विवरण व सीमाएं इस विक्रय पत्र के अंत में अंकित हैं तथा जिसे संलग्न मानचित्र में लाल रंग से रेखांकित किया गया है को फर्म यू.आर.एस. गहना जरिये भागीदार श्री उपेन्द्र कुमार सोनी आयु 50 वर्ष आत्मज श्री गोवर्धन लाल जी सोनी जाति सोनी निवासी 19-डी, न्यू उपेन्द्र सोनी

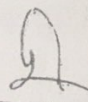
उप पंजीयक द्वितीय, कोटा

Contd....3...

आज दिनांक 10 माह March सन् 2016 को 18:40 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री RAM KISHAN VERMA पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री CHANDA LAL VERMA
उम्र 44 वर्ष, जाति VERMA व्यवसाय BUSINESS
निवासी 33-A TALWANDI KOTA
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।



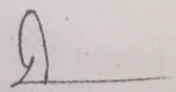
हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता
(2016000726)



हस्ताक्षर उप पंजीयक, KOTA-II

(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

रसीद नं० 2016000819 दिनांक 10/03/2016
पंजीयन शुल्क रू० 1509500/-
प्रतिलिपि शुल्क रू० 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू० 0/-
अन्य शुल्क रू० 1000/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू० 7537470/-
सरचार्ज 1509500/-
कुल योग रू० 10557770/-



(2016000726)

उप पंजीयक, KOTA-II
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

(3)

कोलोनी, गुमानपुरा, कोटा को रुपये 15,00,00,000/- अक्षरे पन्द्रह करोड रुपये के प्रतिफल स्वरूप विक्रय करता हूँ, और लिखे देता हूँ, कि इस उपरोक्त विक्रय किये गये भूखण्ड पर आज तक जो कुछ स्वत्व, हित, अधिकार एवं लीज होल्ड राईट्स मुझे प्राप्त हैं वह सम्पूर्ण स्वत्व, हित, अधिकार एवं लीज होल्ड राईट्स आज से क्रेता श्री उपेन्द्र सोनी जी को प्राप्त हो गये हैं। अब क्रेता इस भूखण्ड को अपनी स्वेच्छा से उपभोग, उपयोग करने, इस पर मंजिल दर मंजिल निर्माण कराने, विक्रय करने, रहन करने, दान करने, किसी भी अन्य को हर प्रकार से हस्तान्तरित करने आदि को स्वतंत्र होंगे। अब इस उपरोक्त विक्रय किये गये भूखण्ड में मेरा कोई स्वत्व, हित, अधिकार एवं लीज होल्ड राईट्स शेष नहीं रहा है। अब अगर कोई भी अन्य व्यक्ति या मेरे उत्तराधिकारी इस विक्रय किये गये भूखण्ड के स्वामित्व के संबंध में किसी भी प्रकार का अपना हित व अधिकार बताकर क्रेता से किसी भी प्रकार का दावा या झगड़ा करेंगे तो वह इस विक्रय पत्र के समक्ष झूठा व बेअसर माना जावेगा तथा उसकी सम्पूर्ण जवाबदेही व हर किस्म के खर्च का भार मेरे जिम्मे होगा। यदि भविष्य में यह विक्रय किया गया भूखण्ड या इसका कोई भाग मेरे स्वामित्व की कमी के कारण क्रेता के अधिकार से निकल जावे तो क्रेता को अधिकार होगा कि विक्रय प्रतिफल की सम्पूर्ण राशि व भविष्य में इस भूखण्ड पर किये गये व्यय सहित मेरी अन्य चल व अचल सम्पत्ति से वसूल कर सकेंगे जिसमें किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकार मुझे व मेरे उत्तराधिकारियों को नहीं होगा।

यह कि विक्रय किया गया भूखण्ड आज से पूर्व अन्य किसी भी स्थान पर रहन, विक्रय, दान, आदि किया हुआ नहीं है और न ही जमानत वगैरह में बंधक है और न ही किसी न्यायालय द्वारा इस पर कोई निषेधाज्ञा जारी की हुई है। यानि यह भूखण्ड हर प्रकार के भार एवं विवाद से मुक्त है।

यह कि इस विक्रय किये गये भूखण्ड से संबंधित समस्त असल दस्तावेज

Upendra Soni

U. Soni

का संजीवित हस्ताक्षर, कोटा

Contd....4..

हस्ताक्षर फोटो

अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-RAM KISHAN VERMA/CHANDA LAL VERMA
Age:44, Caste-VERMA
Ocu.-BUSINESS
R/O-33-A TALWANDI KOTA

(And Claimant)
1-U.R.S. GEHNA TH PARTNER UPENDRA KUMAR
SONI/GOVERDHAN LAL SONI
Age:50, Caste-SONI
Ocu.-BUSINESS
R/O-19-D NEW COLONY GUMKANPURA KOTA

ने लेख्यपत्र SALE DEED (CONVEYANCE DEED)
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रू0 150000000/- पूर्व में/मेरे
समक्ष/मे से रू0 150000000/-पूर्व में -----
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री RAMESHWAR
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री BHERU LAL उम्र 30 वर्ष
जाति VERMA व्यवसाय SERVICE
निवासी 925- KANSUA KOTA

2. श्री/श्रीमती/सुश्री HAMEER SINGH HADA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री MOHAN SINGH HADA उम्र 43 वर्ष
जाति RAJPOOT व्यवसाय SERVICE
निवासी 1-TA-1 DADABARI KOTA ने की है जिनके

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

(2016000726)
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))
उप पंजीयक, KOTA-II

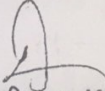
Ram

upendra

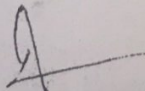
RAMESH

मोहन सिंह
8/8

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रुपये 150949350
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 7537470 पर कमी पंजीयन शुल्क
रुपये 1509500 कुल रुपये 10557770
जरिये रसीद संख्या 2016000819 दिनांक 10/03/2016
में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रुपये 7547470
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।


(2016000726) उप पंजीयक, KOTA-II
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

आज दिनांक 11/03/2016 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 306
में पृष्ठ संख्या 22 क्रम संख्या 2016000668 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1221
के पृष्ठ संख्या 165 से 172 पर
बन्दा किया गया।


(2016000726) उप पंजीयक, KOTA-II
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

पैसा रुपये दिनांक 30.12.2015 को नगद एवं 5,74,00,000/- रुपये
चैक नं.-403078 दिनांक 09.03.2016 ए.यू. फाईनैसर्स इण्डिया लि० के
ऋण द्वारा एवं 2,09,865/- रुपये जरिये चैक नं. 138/57 दिनांक 10.03.2016 द्वारा क्रेता ने मुझ विक्रेता के ऋण खाते के पेटे इण्डिया बुल्स
फाईनैस लि० में जमा करा दिये हैं जिसमें मैं प्रतिफल पेटे प्राप्त करना
स्वीकार करता हूँ एवं 15,00,000/- रुपये अक्षरे पन्द्रह लाख रुपये मेरे
टीडीएस खाते में क्रेता द्वारा जमा कराये गये हैं जिसे मैं प्रतिफल पेटे प्राप्त
करना स्वीकार करता हूँ शेष प्रतिफल राशि 5,54,895/- रुपये नगद
आज क्रेता से प्राप्त कर लिये हैं। इस प्रकार क्रेता से प्रतिफल की संपूर्ण
राशि 15,00,00,000/- रुपये प्राप्त कर रिवाइज्ड लीज डीड अनुसार
सम्पूर्ण भूखण्ड पर वास्तविक रूप से क्रेता को मालिकाना कब्जा सम्भला
दिया है जिस पर क्रेता फर्म का बहैसियत मालिक/लीज होल्डर कब्जा
होना मैं स्वीकार करता हूँ।

यह कि इस विक्रय पत्र द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड का सम्पूर्ण
क्षेत्रफल दो हजार पांच सौ सत्ताइस पॉइन्ट पांच वर्गमीटर है किन्तु नगर
निगम कोटा ने उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल एक हजार आठ सो पिचहत्तर
वर्गमीटर ही स्वीकार कर निर्माण स्वीकृति जारी की है इस कारण इस
विक्रय पत्र से एक हजार आठ सो पिचहत्तर वर्गमीटर का भाग विक्रय

upendra soni

J

upendra soni

(7)
विक्रय किये गये भूखण्ड की पैमाइश 1875 वर्ग मीटर यानि 20175 वर्ग फुट

है।

सीमाएं :-

पूरब	-	नाला
पश्चिम	-	मेन रोड ओम सिनेप्लेक्स
उत्तर	-	भूखण्ड सं. एस. पी. 11
दक्षिण	-	नाला

लिहाजा यह विक्रय पत्र आज अपनी स्वेच्छा व स्थिर बुद्धि से बिना किसी दबाव के आलेखित कर पंजीयन करा दिया है। जो सनद रहे और समय पर काम आवे। खर्चा रजिस्ट्री, स्टाम्प फीस वगैरह का तमाम क्रेता ने स्वयं वहन किया है।

यह दस्तावेज स्टाम्प कीमती 10,000/- रुपये के एक स्टाम्प व छः सादा पेपर कुल किता सात पर तहरीर है। तहरीर तारीख दस्तावेज- 10.03.2016

हस्ताक्षर विक्रेता

गवाह

1. श्री २/१२/२

नाम : रामेश्वर S/O भैरूलाल

पिता का नाम : भैरूलाल

पता : 925 कंगूआ कोटा

upendra soni

हस्ताक्षर क्रेता

2. श्री २/१२/२

नाम : हमीर सिंह हाडा

पिता का नाम : मोहन सिंह

पता : 1-7A-1 दादाबाड़ी कोटा

हस्ताक्षर विक्रेता

प्रारूपकार : चंद्रमोहन शर्मा, एडवोकेट



Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID: RJ0100000000
S R Location: KOTA-II
Receipt No: RJ1228261707509
Name Of Seller: MS URS GENA PART UPENDRA SONI
Name Of Buyer: MANOJ GAUTTAM
Type of Document: 2004-17
ACC Reference: SHCIL/SHCIL RAJASTHAN/KOTA I

Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 0	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 700
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 700	Service Charges	₹ 10
Grand Total	₹ 710		
(Rupees Seven Hundred Ten 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.

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

**REPORT OF INVESTIGATION OF TITLE IN RESPECT
OF IMMOVABLE PROPERTY**

1	a	Name of the Branch/Business Unit/Office seeking opinion	:	State Bank of India, Kota (Raj.)
	b	Reference No. and date of the letter under the cover of which the documents tendered for scrutiny are forwarded.	:	Nil
	c	Name of the Borrower	:	M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Soni S/o Sh. Govardhan Lal Soni, 19-D, New Colony, Gumanpura, Kota, Raj.
2	a	Name of the unit/concern/ company/person offering the property/ies as security.	:	M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Soni S/o Sh. Govardhan Lal Soni, 19-D, New Colony, Gumanpura, Kota, Raj.
	b	Constitution of the Unit/concern /person/body/authority offering the property for creation of charge	:	Partnership Firm
	c	State as to under what capacity is security offered (whether as joint applicant or borrower or as guarantor, etc.)	:	Borrowers
3	Complete or full description of the immovable property/ies offered as security including the following details.			:
	a	Survey No.	:	P.No. C.P. 4-A, "Royal Imperia" Indra Vihar, Kota Raj.
	b	Door/House no. (in case of house property)	:	P.No. C.P. 4-A, "Royal Imperia" Indra Vihar, Kota Raj.
	c	Extent/area including plinth/ built up area in case of house property	:	Total Area – 1875 Sq. Mt.
	d	Locations like name of the place, village, city, registration, sub-district etc. Boundaries.	:	P.No. C.P. 4-A, "Royal Imperia" Indra Vihar, Kota Raj. East- Nallah West- Main Road Om Cineplex North- P.NO. SP 11 South- Nallah
4	a	Particulars of the documents scrutinized-serially and chronologically.	:	1. Copy of Allotment Letter No. 10112 dt. 25.03.04 in favor of M/s Agarwal Builders 2. Copy of Regd. Lease agreement dt. 20.08.04 in favor of M/s Agarwal Builders 3. Copy of Regd. Sale deed dt. 21.04.05 executed by M/s Agarwal Builders through partner Sh. Satish Mittal, Sh. Satish Goyal & Sh. Jawahar Bansal in favor of Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal 4. Copy of Regd. Revised Lease agreement dt. 31.08.05 in favor of Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal 5. Original Amended Lease deed dt. 20.05.16 executed by Nagar Nigam, Kota in favor of Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal 6. Copy of Regd. Sale deed dt.

Manoj Gautam
Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

				11.03.16 executed by Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal in favor of M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Kumar Soni 7. Original Office order No. 5727-28 dt. 24.06.16 issued by Nagar Nigam, Kota in favor of M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Kumar Soni 8. Original Construction permission with Approved Map No. 18102 dt. 20.02.17 issued by Nagar Nigam, Kota 9. Original Construction permission with Approved Map No. 18104 dt. 28.02.17 issued by Nagar Nigam, Kota 10. Original Partnership Deed dt. 09.12.15 of M/s URS Gehna 11. Original Partnership Deed dt. 21.10.15 of Srishti Associates 12. Original Regd. Development Agreement dt. 17.05.17 13. Copy of Receipt of property documents issued by AU Financers India Ltd. dt. 30.05.16
	b	Nature of documents verified and as to whether they are originals or certified copies or registration extracts duly certified. Note : Only originals or certified extracts from the registering/ land/revenue/other authorities be examined.		Lease agreement registered in SRO Kota at B.No. 1 V.No. 1 S.No. 34 P.No. 34 on dt 20.08.04. Revised Lease agreement registered in SRO Kota at B.No. 1 V.No. 29 S.No. 3967 P.No. 163 on dt 29.09.05. Sale deed in registered in SRO Kota at B.No. 1 V.No. 22 S.No. 2499 P.No. 95 on dt 21.04.05 Development Agreement Registered in office of sub registrar Kota at B.No. 1, V. No. 1380 S. No. 201703123101973, P. No. 186 on dated 17.05.17 Sale deed in registered in SRO Kota at B.No. 1 V.No. 306 S.No. 2016000668 P.No. 22 on dt 11.03.16 Amended Lease deed registered in SRO Kota at B.No. 1 V.No. 1347 S.No. 2016003236 P.No. 101 on dt. 20.05.16.
SL. NO.	Date	Name/Nature of the Document	Original/ certified copy /certified extract photocopy. etc	In case of copies, whether the original was scrutinized by the Advocate.

Manoj Gautam
Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

MOD. 3442-74

1	20.08.04	Lease agreement	Photocopy	Not applicable
2	29.09.05	Revised Lease agreement	Photocopy	Not applicable
3	21.04.05	Sale deed	Photocopy	Not applicable
4	11.03.16	Sale deed	Photocopy	Not applicable
5	17.05.17	Development agreement	Original	Not applicable
6	20.05.16	Amended Lease deed	Original	Not applicable
5	Whether certified copy of all title documents are obtained from the relevant sub-registrar office and compared with the documents made available by the proposed mortgagor? Please also enclose all original receipts of fees paid for obtaining certified copy of documents/search/encumbrance certificate along with the TIR.			: Not applicable
6	a	Whether the records of registrar office or revenue authorities relevant to the property in question are available for verification through any online portal or computer system?	:	No
	b	If such online/computer records are available, whether any verification or cross checking are made and the comments/ findings in this regard.	:	Not available
	c	Whether the genuineness of the stamp paper is possible to be got verified from any online portal and if so whether such verification was made?	:	Not available
7	a	Property offered as security falls within the jurisdiction of which sub-registrar office?	:	Sub Registrar I Kota
	b	Whether it is possible to have registration of documents in respect of the property in question, at more than one office of sub-registrar/district registrar/registrar-general. If so, please name all such offices?	:	No
	c	Whether search has been made at all the offices named at (b) above?	:	Yes
	d	Whether the searches in the offices of registering authorities or any other records reveal registration of multiple title documents in respect of the property in question?	:	No
8	Chain of title tracking the title from the oldest title deed to the latest title deed establishing title of the property in question from the predecessors in title/interest to the current title holder. And wherever Minor's interest or other clog on title is involved, search should be made for a further period, depending on the need for clearance of such clog on the Title. In case of property offered as security for loans of Rs. 1.00 crore and above, search of title/ encumbrances for a period of not less than 30 years is mandatory.			: RIICO, Kota allotted a P.No. C.P. 4-A, Indra Vihar, Kota Raj. to M/s Agarwal Builders through partner Sh. Satish Mittal, Sh. Satish Goyal & Sh. Jawahar Bansal. Then RIICO executed a Lease agreement in favor of M/s Agarwal Builders through partners. M/s Agarwal Builders through partner Sh. Satish Mittal, Sh. Satish Goyal & Sh. Jawahar Bansal sold the above plot to Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal. Then Nagar Nigam Kota issued a Revised Lease deed for this plot, measuring 1875 Sq. Mt. in favor of Sh. Ramkishan Verma. Then Sh. Ramkishan Verma executed a sale deed in favor of M/s URS Gehna on dt. 10.03.16. Then Nagar Nigam, Kota issued a office order regarding name transfer in favor of M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Soni. M/s URS Gehna obtained construction permission from Nagar Nigam, Kota on dt. 20.02.17 & for II Phase 28.02.17. Regd. Development Agreement is executed between M/s URS Gehna and M/s Srishti

Manoj Gautam
Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank,
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

			Associates. The said property is in physical possession of M/s URS Gehna. They Planed to develop Group Housing (Flats) known as "Royal Imperia".
9	Nature of Title of the intended Mortgagor over the Property (whether full ownership rights, Leasehold Rights, Occupancy/ Possessor Rights or Inam Holder or Govt. Grantee/Allottee etc.)	:	Leasehold
10	If leasehold, whether :	:	Leasehold
	a Lease Deed is duly stamped and registered	:	Yes
	b Lessee is permitted to mortgage the Leasehold right	:	Yes
	c duration of the Lease/unexpired period of lease	:	99 years/85 years
	d If, a sub-lease, check the lease deed in favour of Lessee as to whether lease deed permits sub-leasing and mortgage by Sub-Lessee also.	:	Not applicable
	e Whether the leasehold rights permits for the creation of any superstructure (if applicable) ?	:	Not applicable
	f Right to get renewal of the leasehold rights and nature thereof.	:	Not applicable
11	If Govt. grant/allotment/Lease-cum-/ Sale Agreement, whether grant/ agreement etc. provides for alienable rights to the mortgagor with or without conditions, the mortgagor is competent to create charge on such property. Whether any permission from Govt. or any other authority is required for creation of mortgage and if so whether such valid permission is available.	:	Not applicable
12	If occupancy right, whether	:	Not applicable
	a Such right is heritable and transferable	:	
	b Mortgage can be created	:	Not applicable
13	Nature of Minor's interest, if any and if so, whether creation of mortgage could be possible, the modalities/ procedure to be followed including court permission to be obtained and the reasons for coming to such conclusion	:	Not applicable
14	If the property has been transferred by way of Gift/Settlement Deed, whether	:	Not applicable
	a The Gift/Settlement Deed is duly stamped and registered	:	Not applicable
	b The Gift/Settlement Deed has been attested by two witnesses	:	Not applicable
	c The Gift/Settlement Deed transfers the property to Donee	:	Not applicable
	d Whether the Donee has accepted the gift by signing the Gift/Settlement Deed or by a separated writing or by implication or by actions	:	Not applicable
	e Whether there is any restriction on the Donor in executing the gift/settlement deed in question.	:	Not applicable
	f Whether the Donee is in possession of the gifted property	:	Not applicable
	g Whether any life interest is reserved for the Donor or any other person and whether there is a need for any other person to join the creation of mortgage.	:	Not applicable
	h Any other aspect affecting the validity of the title	:	Not applicable


Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

		passed through the gift/settlement deed	
15	a	In case of partition/family settlement deeds, whether the original deed is available for deposit. If not the modality/ procedure to be followed to create a valid and enforceable mortgage.	: Not applicable
	b	Whether mutation has been effected and whether the mortgagor is in possession and enjoyment of his share.	: Not applicable
	c	Whether the partition made is valid in law and the mortgagor has acquired a mortgage able title thereon	: Not applicable
	d	In respect of partition by a decree of court, whether such decree has become final and all other conditions/formalities are completed/complied with.	: Not applicable
	e	Whether any of the documents in question are executed in counterparts or in more than one set? If so, additional precautions to be taken for avoiding multiple mortgages?	: Not applicable
16		Whether the title documents include any testamentary documents/wills?	: Not applicable
	a	In case of wills, whether the will is registered will or unregistered will?	: Not applicable
	b	Whether will in the matter needs a mandatory probate and if so whether the same is probated by a competent court?	: Not applicable
	c	Whether the property is mutated on the basis of will?	: Not applicable
	d	Whether the original will is available?	: Not applicable
	e	Whether the original death certificate of the testator is available?	: Not applicable
	f	What are the circumstances and/or documents to establish the will in question is the last and final will of the testator? (Comments on the circumstances such as the availability of a declaration by all the beneficiaries about the genuineness/validity of the will, all parties have acted upon the will, etc., which are relevant to rely on the will, availability of Mother/Original title deeds are to be explained.)	: Not applicable
17	a	Whether the property is subject to any wakf rights?	: No
	b	Whether the property belongs to church/temple or any religious/ other institutions having any restriction in creation of charges on such properties?	: Not applicable
	c	Precautions/permissions, if any in respect of the above cases for creation of mortgage?	: Not applicable
18	a	Where the property is a HUF/ joint family property, mortgage is created for family benefit/legal necessity, whether the Major Coparceners have no objection/ join in execution, minor's share if any, rights of female members etc.	: Not applicable
	b	Please also comment on any other aspect which may adversely affect the validity of security in such cases?	: Not applicable
19	a	Whether the property belongs to any trust or is	: No


Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank,
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

		subject to the rights of any trust ?	
	b	Whether the trust is a private or public trust and whether trust deed specifically authorizes the mortgage of the property ?	: Not applicable
	c	If so additional precautions/ permissions to be obtained for creation of valid mortgage ?	: Not applicable
	d	Requirements, if any for creation of mortgage as per the central/ state laws applicable to the trust in the matter.	: Not applicable
20	a	If the property is Agricultural land, whether the local laws permit mortgage of Agriculture land and whether there are any restrictions for creation/ enforcement of mortgage.	: No
	b	In case of agricultural property other relevant records/ documents as per local laws, if any are to be verified to ensure the validity of the title and right to enforce the mortgage ?	: Not applicable
	c	In the case of conversion of Agriculture land for commercial purposes or otherwise, whether requisite procedure followed/ permission obtained.	: Yes
21		Whether the property is affected by any local laws or other regulations having a bearing on the creation security (viz. Agricultural Laws, weaker sections, minorities, Land Laws, SEZ regulations, Coastal Zone Regulations, Environmental Clearance, etc.)	: No
22	a	Whether the property is subject to any pending or proposed land acquisition proceedings ?	: No
	b	Whether any search/enquiry is made with the Land Acquisition Office and the outcome of such search/enquiry.	: Not applicable
23	a	Whether the property is involved in or subject matter of any litigation which is pending or concluded ?	: No
	b	If so, whether such litigation would adversely affect the creation of a valid mortgage or have any implication of its future enforcement ?	: Not applicable
	c	Whether the title documents have any court seal/markings which points out any litigation/ attachment/security to court in respect of the property in question ? In such case please comment on such seal/markings.	: Not applicable
24	a	In case of partnership firm, whether the property belongs to the firm and the deed is properly registered.	: Yes. Partnership deed is notarized.
	b	Property belonging to partners, whether thrown on hotchpots ? Whether formalities for the same have been completed as per applicable laws ?	: Not applicable
	c	Whether the person(s) creating mortgage has/have authority to create mortgage for and on behalf of the firm.	: Not applicable
25		Whether the property belongs to a Limited Company, check the Borrowing powers, Board resolution, authorization to create mortgage/execution of documents, Registration of any prior charges with the Company Registrar (ROC), Articles of Association/provision for common seal etc.	: Not applicable
26		In case of Societies, Association, the required	: Not applicable


Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

	authority/power to borrower and whether the mortgage can be created, and the requisite resolutions, bye-laws.		
27	a	Whether any POA is involved in the chain of title ?	: No
	b	Whether the POA is one coupled with interest i.e. a Development Agreement-cum-Power of Attorney. If so, please clarify whether the same is a registered document and hence it has created an interest in favour of the builder/developer and as such is irrevocable as per law.	: Not applicable
	c	In case the title document is executed by the POA holder, please clarify whether the POA involved is (i) one executed by the Builders viz. Companies/ Firms /Individual or Proprietary Concerns in favour of their Partners/Employees/Authorized Representatives to sign Flat Allotment Letters, NOCs, Agreement of Sale, Sale Deeds, etc. in favour of buyers of flats/ units (Builder's POA) or (ii) other type of POA (Common POA).	: Not applicable
	d	In case of Builder's POA, whether a certified copy of POA is available and the same has been verified/compared with the original POA.	: Not applicable
	e	In case of common POA (i.e. POA other than Builder's POA), please clarify the following clauses in respect of POA.	: Not applicable
	i	Whether the original POA is verified and the title investigation is done on the basis of original POA ?	: Not applicable
	ii	Whether the POA is a registered one ?	: Not applicable
	iii	Whether the POA is a special or general one ?	: Not applicable
	iv	Whether the POA contains a specific authority for execution of title document in question ?	: Not applicable
	f	Whether the POA was in force and not revoked or had become invalid on the date of execution of the document in question ? (Please clarify whether the same has been ascertained from the office of sub-registrar also ?)	: Not applicable
	g	Please comment on the genuineness of POA ?	: Not applicable
	h	The unequivocal opinion on the enforceability and validity of the POA ?	: Not applicable
28		Whether mortgage is being created by a POA holder, check genuineness of the Power of Attorney and the extent of the powers given therein and whether the same is properly executed/ stamped/authenticated in terms of the Law of the place, where it is executed.	: Not applicable
29		If the property is a flat/apartment or residential/commercial complex, check and comment on the following:	: Yes
	a	Promoter's/Land owner's title to the land/building	: Not applicable
	b	Development Agreement/Power of Attorney	: Not applicable
	c	Extent of authority of the Developer/builder	: Not applicable
	d	Independent title verification of the Land and/or building in question	: Not applicable
	e	Agreement for sale (duly registered)	: Not applicable
	f	Payment of proper stamp duty	: Not applicable
	g	Requirement of registration of sale agreement, development agreement, POA, etc.	: Not applicable
	h	Approval of building plan, permission of appropriate/local authority, etc.	: Not applicable
	i	Conveyance in favour of Society/ Condominium concerned	: Not applicable
	j	Occupancy Certificate/allotment letter/letter of possession	: Not applicable
	k	Membership details in the Society etc.	: Not applicable

Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

	l	Share Certificates	:	Not applicable
	m	No Objection Letter from the Society	:	Not applicable
	n	All legal requirements under the local/Municipal laws, regarding ownership of flats/Apartments/ Building Regulations, Development Control Regulations, Co-operative Societies' Laws etc.	:	Not applicable
	o	Requirements, for noting the Bank charges on the records of the Housing Society, if any	:	Not applicable
	p	If the property is a vacant land and construction is yet to be made, approval of lay-out and other precautions, if any.	:	Not applicable
	q	Whether the numbering pattern of the units/flats tally in all documents such as approved plan, agreement plan etc.	:	Not applicable
30		Encumbrances, Attachments, and/or claims whether of Government, Central or State or other Local authorities or Third Party claims, Liens etc. and details thereof.	:	Property already mortgaged with AU Financer India Ltd.
31		The period covered under the Encumbrances Certificate and the name of the person in whose favour the encumbrance is created and if so, satisfaction of charge, if any.	:	2004 to 2017
32		Details regarding property tax or land revenue or other statutory dues paid/payable as on date and if not paid, what remedy?	:	Not applicable
33	a	Urban land ceiling clearance, whether required and if so, details thereon.	:	Not applicable
	b	Whether No Objection Certificate under the Income Tax Act is required/obtained	:	Not applicable
34		Details of RTC extracts/mutation extracts/Katha extracts pertaining to the property in question.	:	Not applicable
35		Whether the name of mortgagor is reflected as owner in the revenue/ Municipal/Village records?	:	Not applicable
36	a	Whether the property offered as security is clearly demarcated?	:	Yes
	b	Whether the demarcation/ partition of the property is legally valid?	:	Yes
	c	Whether the property has clear access as per documents?	:	Yes
37		Whether the property can be identified from the following documents, and discrepancy/doubtful circumstances, if any revealed on such scrutiny?	:	Not available
	a	Document in relation to electricity connection	:	Not available
	b	Document in relation to water connection	:	Not available
	c	Document in relation to Sales Tax Registration, if any applicable	:	Not available
	d	Other utility bills, if any	:	Not available
38		In respect of the boundaries of the property, whether there is a difference/discrepancy in any of the title documents or any other documents (such as valuation report, utility bills, etc.) or the actual current boundary? If so please elaborate/ comment on the same.	:	Not applicable
39		If the valuation report and/or approved/sanctioned plans are made available, please comment on the same including the comments on the description and boundaries of the property on the said document and that in the title deeds. (If the valuation report and/or approved plan are not available at the time of preparation of TIR, please provide these comments subsequently, on making the same available to the advocate.)	:	Valuation report not available
40		Any bar/restriction for creation of mortgage under any local or special enactments, details of proper registration of documents, payment of proper stamp duty etc.	:	Property already mortgaged with AU Financer India Ltd.
41		Whether the Bank will be able to enforce SARFAESI Act, if	:	Yes

Manoj Gautam
Manoj Gautam
ADVOCATE

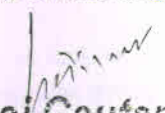
Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

	required against the property offered as security ?		
42	In case of absence of original title deeds, details of legal and other requirements for creation of a proper, valid and enforceable mortgage by deposit of certified extracts duly certified etc., as also any precaution to be taken by the Bank in this regard.	:	Not applicable
43	Whether the governing law/constitutional documents of the mortgagor (other than natural persons) permits creation of mortgage and additional precautions, if any to be taken in such cases.	:	Not applicable
44	Additional aspects relevant for investigation of title as per local laws.	:	No
45	Additional suggestions, if any to safeguard the interest of Bank/ ensuring the perfection of security.	:	No
46	The specific persons who are required to create mortgage/to deposit documents creating mortgage.	:	M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Soni S/o Sh. Govardhan Lal Soni, 19-D, New Colony, Gumanpura, Kota, Raj.

Date : 28.07.17
Place : Kota

Manoj Gautam, Advocate


Manoj Gautam
ADVOCATE

Manoj Gautam
Advocate

Residence & Office –
27/108, Opp. ICICI Bank.
Garh Palace Road
Tipta, Kota (Raj.)
Mob. – 94142-74971

Annexure D 1

Certificate of Title on the Basis of Certified copies of the Title Deeds

I have examined the certified copies of Original Title Deeds intended to be deposited relating to the schedule property (ies) to be offered as security by way of Registered/Equitable/English Mortgage and that the certified copies of documents of title referred to in the Opinion are valid as secondary evidence of Right, title and Interest and that the said Registered/ Equitable Mortgage to be created on production of original title deed will satisfy the requirements of creation of Registered/Equitable Mortgage and I further certify that : (Please specify the kind of mortgage)

1. I have examined the certified copies of Documents in detail, taking into account all the Guidelines in the check list vide Annexure C and the other relevant factors and undertake to re examine the original title deeds as and when produced and

1 A. I confirm having made a search in the Land/Revenue records. I do not find anything adverse which would prevent the Title Holders from creating a valid Mortgage on production of the title deeds. I am liable/responsible, if any loss is caused to be bank due to negligence on my part or by my agent in making search.

1 B. Following scrutiny of Land Records/ Revenue Records and relative Certified copies of Title Deeds, I hereby certify the genuineness on the bases of the certified copies of the Title Deeds, Suspicious/Doubt, If any, has been clarified by making search.

2A. There are no prior Mortgage/Charges/encumbrances whatsoever, as could be seen from the Encumbrance Certificate for the period from 14 years from 2004 to 2017 pertaining to the Immovable Property (ies) covered by above said Certified copies Title Deeds. The property appears to be free from all Encumbrances. (Property is already mortgage with AU Financers India Ltd.)

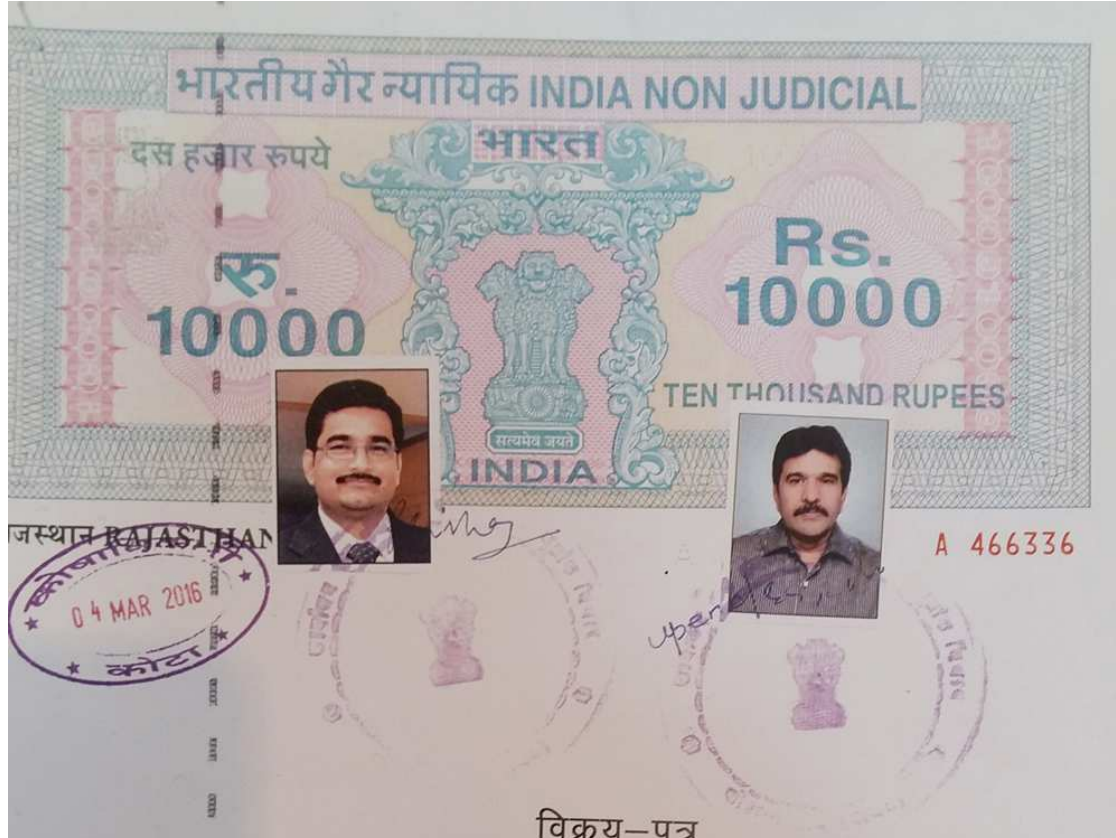
2B. In case of second/subsequent charge in favour of the Bank, there are no other mortgage/charges other than already stated in the Loan documents and agreed to by the Mortgagor and the Bank.

1. Minor/s and his their interest in the property (ies) is to the extent of / specify the share of the Minor with Name . (Strike out if not applicable).
2. The Mortgage if created will be available to the Bank for the Liability, of the Intending Borrower M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Soni S/o Sh. Govardhan Lal Soni, 19-D, New Colony, Gumanpura, Kota, Raj.
3. I certify that M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Soni S/o Sh. Govardhan Lal Soni, 19-D, New Colony, Gumanpura, Kota, Raj. has / have an absolute, clear and marketable title over the Schedule property (ies). I further certify that the above title deeds are genuine and a valid mortgage can be created and the said Mortgage would be enforceable.

In ease of creation of mortgage by Deposit of title deeds, we certify that the deposit of following title deeds documents would create a valid and enforceable mortgage.

1. Original Allotment Letter No. 10112 dt. 25.03.04 in favor of M/s Agarwal Builders
2. Original Regd. Lease agreement dt. 20.08.04 in favor of M/s Agarwal Builders
3. Original Regd. Sale deed dt. 21.04.05 executed by M/s Agarwal Builders through partner Sh. Satish Mittal, Sh. Satish Goyal & Sh. Jawahar Bansal in favor of Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal
4. Original Regd. Revised Lease agreement dt. 31.08.05 in favor of Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal
5. Original Amended Lease deed dt. 20.05.16 executed by Nagar Nigam, Kota in favor of Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal
6. Original Regd. Sale deed dt. 11.03.16 executed by Sh. Ramkishan Verma S/o Sh. Chanda Lal in favor of M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Kumar Soni
7. Original Office order No. 5727-28 dt. 24.06.16 issued by Nagar Nigam, Kota in favor of M/s URS Gehna through partner Sh. Upendra Kumar Soni
8. Original Construction permission with Approved Map No. 18102 dt. 20.02.17 issued by Nagar Nigam, Kota


Manoj Gautam
ADVOCATE



विक्रय-पत्र

मैं कि रामकिशन वर्मा आयु 44 वर्ष आत्मज श्री चन्दालाल जी वर्मा जाति वर्मा निवासी 33-ए, तलवण्डी, कोटा, (राज.) का हूँ।

यह कि मेरे स्वामित्व, आधिपत्य व लीज होल्ड राइट्स का एक व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सीपी-4(ए), इन्द्र विहार कॉलोनी, ओम सिने प्लेक्स के पास, मुख्य रोड, कोटा (राज.) पर स्थित है। उक्त भूखण्ड को मैंने पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा रजिस्टर्ड भागीदारी फर्म मैसर्स अग्रवाल बिल्डर्स जरिये फर्म के भागीदार 1. सतीश मित्तल आत्मज श्री कन्हैया लाल जी मित्तल निवासी गुमानपुरा, कोटा (राज.), 2. सतीश गोयल आत्मज स्व. श्री शरद जी कसाडिया निवासी बल्लभबाडी, कोटा (राज.), 3. जवाहर बंसल आत्मज श्री जुगल किशोर जी बंसल निवासी सरस्वती कॉलोनी, कोटा (राज.) से कय किया है जिसके विक्रय पत्र का पंजीयन कार्यालय उप पंजीयक द्वितीय कोटा में पंजीयन क्रमांक 2499 पुस्तक सं.-1, जिल्द सं.-22,

upend k soni

उप पंजीयक द्वितीय, कोटा

R. Singh

Contd....2...

पृष्ठ सं.-95, दिनांक 21.04.2005 को हो रहा है। उक्त भूखण्ड को क़य करने के पश्चात मैंने उक्त विक्रय पत्र के आधार पर रीको कोटा में आवेदन कर भूखण्ड को स्वयं के नाम पर दर्ज करा लिया है जिसका कार्यालय आदेश क्रमांक-यू(16)-3/5625-27 दिनांक 29.08.2005 जारी किया जाकर, रिवाइज्ड लीज एग्रीमेंट रीको कोटा द्वारा मेरे पक्ष में दिनांक 31.08.2005 को निष्पादित किया गया है जिसका विधिवत पंजीयन कार्यालय उप पंजीयक द्वितीय कोटा में पंजीयन क्रमांक 3967 पुस्तक सं.-1, जिल्द सं. 29, पृष्ठ सं.-163, दिनांक 02.09.2005 को हो रहा है। इस प्रकार इस उपरोक्त वर्णित भूखण्ड सं.-सीपी-4(ए), स्थित इन्द्र विहार कॉलोनी, कोटा पर मेरा स्वामित्व एवं आधिपत्य स्वतंत्र रूप से चला आ रहा है जिसे मुझे रहन करने, विक्रय करने, दान करने आदि के समस्त अधिकार प्राप्त हैं।

यह कि उक्त क्षेत्र वर्तमान में नगर निगम कोटा के क्षेत्राधिकार में आ जाने के कारण उक्त भूखण्ड पर निर्माण कराने हेतु मेरे द्वारा नगर निगम कोटा में आवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त आवेदन पर नगर निगम कोटा ने उपरोक्त वर्णित भूखण्ड में से 1875 वर्गमीटर भूखण्ड को ही मेरे स्वामित्व का मानते हुये मुझे निर्माण स्वीकृति जारी की गई है।

यह कि मुझे व्यवसाय के लिये रुपयों की आवश्यकता है इसलिये मैंने इस उपरोक्त वर्णित भूखण्ड सं. सीपी-4(ए) स्थित इन्द्र विहार, कोटा को विक्रय करने का निर्णय लिया है।

अतः यह विक्रय पत्र साक्ष्य है कि मैं मेरे स्वामित्व के उपरोक्त वर्णित भूखण्ड सं. सीपी-4(ए) स्थित इन्द्र विहार, कोटा को जिसकी पैमाइश विवरण व सीमाएं इस विक्रय पत्र के अंत में अंकित हैं तथा जिसे संलग्न मानचित्र में लाल रंग से रेखांकित किया गया है को फर्म यू.आर.एस. गहना जरिये भागीदार श्री उपेन्द्र कुमार सोनी आयु 50 वर्ष आत्मज श्री गोवर्धन लाल जी सोनी जाति सोनी निवासी 19-डी, न्यू

Upendra Kumar Soni

[Signature]

[Signature]

उप पंजीयक द्वितीय, कोटा

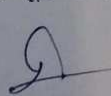
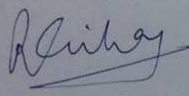
Contd....3...

कौलोनी, गुमानपुरा, कोटा को रुपये 15,00,00,000 /— अक्षरे पन्द्रह करोड रुपये के प्रतिफल स्वरूप विक्रय करता हूँ, और लिखे देता हूँ, कि इस उपरोक्त विक्रय किये गये भूखण्ड पर आज तक जो कुछ स्वत्व, हित, अधिकार एवं लीज होल्ड राईट्स मुझे प्राप्त हैं वह सम्पूर्ण स्वत्व, हित, अधिकार एवं लीज होल्ड राईट्स आज से क्रेता श्री उपेन्द्र सोनी जी को प्राप्त हो गये हैं। अब क्रेता इस भूखण्ड को अपनी स्वेच्छा से उपभोग, उपयोग करने, इस पर मंजिल दर मंजिल निर्माण कराने, विक्रय करने, रहन करने, दान करने, किसी भी अन्य को हर प्रकार से हस्तान्तरित करने आदि को स्वतंत्र होंगे। अब इस उपरोक्त विक्रय किये गये भूखण्ड में मेरा कोई स्वत्व, हित, अधिकार एवं लीज होल्ड राईट्स शेष नहीं रहा है। अब अगर कोई भी अन्य व्यक्ति या मेरे उत्तराधिकारी इस विक्रय किये गये भूखण्ड के स्वामित्व के संबंध में किसी भी प्रकार का अपना हित व अधिकार बताकर क्रेता से किसी भी प्रकार का दावा या झगड़ा करेंगे तो वह इस विक्रय पत्र के समक्ष झूठा व बेअसर माना जावेगा तथा उसकी सम्पूर्ण जवाबदेही व हर किस्म के खर्चे का भार मेरे जिम्मे होगा। यदि भविष्य में यह विक्रय किया गया भूखण्ड या इसका कोई भाग मेरे स्वामित्व की कमी के कारण क्रेता के अधिकार से निकल जावे तो क्रेता को अधिकार होगा कि विक्रय प्रतिफल की सम्पूर्ण राशि व भविष्य में इस भूखण्ड पर किये गये व्यय सहित मेरी अन्य चल व अचल सम्पत्ति से वसूल कर सकेंगे जिसमें किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकार मुझे व मेरे उत्तराधिकारियों को नहीं होगा।

यह कि विक्रय किया गया भूखण्ड आज से पूर्व अन्य किसी भी स्थान पर रहन, विक्रय, दान, आदि किया हुआ नहीं है और न ही जमानत वगैरह में बंधक है और न ही किसी न्यायालय द्वारा इस पर कोई निषेधाज्ञा जारी की हुई है। यानि यह भूखण्ड हर प्रकार के भार एवं विवाद से मुक्त है।

यह कि इस विक्रय किये गये भूखण्ड से संबंधित समस्त असल दस्तावेज

upendrasen

श्री राजीव सिंह, कोटा

Contd....4..

अर्थात् पट्टा प्रलेख, आवंटन पत्र, विक्रय पत्र, निर्माण स्वीकृति, विक्रय स्वीकृति आदि जिनका जिक्र ऊपर आ चुका है या आने से रह गया है किन्तु उक्त दस्तावेज इस भूखण्ड से सम्बन्धित है वे समस्त असल दस्तावेज लिस्ट ऑफ डॉक्यूमेंट अनुसार इण्डिया बुल्स प्रा०लि० से प्राप्त कर इस दस्तावेज के पंजीयन से 15 दिन के अन्दर-अन्दर क्रेता फर्म को सम्भलाने को मैं पाबन्द रहूँगा। यदि 15 दिन के अन्दर-अन्दर दस्तावेज क्रेता फर्म को नहीं सम्भलता हूँ तो प्रतिफल की दुगुनी राशि क्रेता फर्म को अदा करने को पाबन्द रहूँगा। क्रेता फर्म इस विक्रय पत्र द्वारा नगर निगम, कोटा में आवेदन कर उक्त भूखण्ड को अपने नाम पर हस्तान्तरित करा सकेगें। इसमें यदि मेरे सहयोग की आवश्यकता हुई तो मैं क्रेता फर्म को पूर्ण सहयोग करने को पाबन्द रहूँगा।

यह कि विक्रय किये गये भूखण्ड प्रतिफल राशि रुपये 15,00,00,000/-
अक्षरे पन्द्रह करोड रुपये में से रुपये 51,00,000/- अक्षरे इक्यावन लाख रुपये जर्गे
चैक नं. 49194 दिनांक 07.08.2014 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख रुपये
जर्गे चैक नं. 49195 दिनांक 14.08.2014 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख
रुपये जर्गे चैक नं. 49196 दिनांक 14.08.2014 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास
लाख रुपये जर्गे चैक नं. 49197 दिनांक 16.08.2014 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे
पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं. 49198 दिनांक 16.08.2014 द्वारा व 30,00,000/-
अक्षरे तीस लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117262 दिनांक 28.07.2015 द्वारा व 50,00,000/-
अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117273 दिनांक 20.10.2015 द्वारा व
50,00,000/- अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117274 दिनांक 20.10.2015
द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117275 दिनांक 20.
10.2015 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117276
दिनांक 20.10.2015 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं.

upendras

उप पंजीयक निगम, कोटा

Contd....5..

117277 दिनांक 21.10.2015 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे
चैक नं. 117287 दिनांक 03.11.2015 द्वारा व 20,00,000/- अक्षरे बीस लाख रुपये
जर्गे चैक नं. 117303 दिनांक 10.12.2015 द्वारा व 50,00,000/- अक्षरे पचास लाख
रुपये जर्गे चैक नं. 117341 दिनांक 06.02.2016 द्वारा व 40,00,000/- अक्षरे
चालीस लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117346 दिनांक 08.02.2016 द्वारा व 60,00,000/-
अक्षरे साठ लाख रुपये जर्गे चैक नं. 117349 दिनांक 09.02.2016 द्वारा व 50,00,000/-
अक्षरे पचास लाख रुपये जर्गे चैक नं. 125911 दिनांक 10.02.2016 द्वारा सभी चैक
आईसीआईसीआई बैंक कोटा से मुझ विक्रेता ने स्वयं एवं 14,78,609/- अक्षरे चौदह
लाख अठत्तर हजार छह सौ नो रुपये जर्गे चैक नं. 117281 दिनांक 30.10.2015
द्वारा व 5,66,026/- अक्षरे पांच लाख छियासठ हजार छब्बीस रुपये जर्गे चैक नं.
117282 दिनांक 30.10.2015 द्वारा व 14,78,609/- अक्षरे चौदह लाख अठत्तर
हजार छह सौ नो रुपये जर्गे चैक नं. 117311 दिनांक 30.11.2015 द्वारा व 5,66,026/-
अक्षरे पांच लाख छियासठ हजार छब्बीस रुपये जर्गे चैक नं. 117314 दिनांक
30.11.2015 द्वारा व 14,78,609/- अक्षरे चौदह लाख अठत्तर हजार छह सौ नो
रुपये जर्गे चैक नं. 117321 दिनांक 29.12.2015 द्वारा व 5,66,026/- अक्षरे पांच
लाख छियासठ हजार छब्बीस रुपये जर्गे चैक नं. 117322 दिनांक 29.12.2015 द्वारा
व 5,66,026/- अक्षरे पांच लाख छियासठ हजार छब्बीस रुपये जर्गे चैक नं.
117338 दिनांक 29.01.2016 द्वारा व 14,78,609/- अक्षरे चौदह लाख अठत्तर
हजार छह सौ नो रुपये जर्गे चैक नं. 24785 दिनांक 29.01.2016 द्वारा व 5,66,026/-
अक्षरे पांच लाख छियासठ हजार छब्बीस रुपये जर्गे डीडी नं. 502425 दिनांक
29.02.2016 द्वारा व 14,78,609/- अक्षरे चौदह लाख अठत्तर हजार छह सौ नो
रुपये जर्गे डीडी नं. 502426 दिनांक 29.02.2016 द्वारा सभी चैक/डीडी
आईसीआईसीआई बैंक कोटा तथा 12,065/- रुपये अक्षरे बारह हजार पैंसठ रुपये

upendse, Sr

A

Rinkay

रूप पंजीयन, कोटा

Contd....6..

पैसाठ रुपये दिनांक 30.12.2015 को नगद एवं 5,74,00,000/- रुपये
चैक नं.-403078 दिनांक 09.03.2016 ए.यू. फाईनेंसर्स इण्डिया लि० के
ऋण द्वारा एवं 2,09,885/- रुपये जरिये चैक नं. 138/57 दिनांक 10.03.2016 द्वारा क्रेता ने मुझ विक्रेता के ऋण खाते के पेटे इण्डिया बुल्स
फाईनेंस लि० में जमा करा दिये हैं जिसमें मैं प्रतिफल पेटे प्राप्त करना
स्वीकार करता हूँ एवं 15,00,000/- रुपये अक्षरे पन्द्रह लाख रुपये मेरे
टीडीएस खाते में क्रेता द्वारा जमा कराये गये हैं जिसे मैं प्रतिफल पेटे प्राप्त
करना स्वीकार करता हूँ शेष प्रतिफल राशि 5,54,895/- रुपये नगद
आज क्रेता से प्राप्त कर लिये हैं। इस प्रकार क्रेता से प्रतिफल की संपूर्ण
राशि 15,00,00,000/- रुपये प्राप्त कर रिवाइज्ड लीज डीड अनुसार
सम्पूर्ण भूखण्ड पर वास्तविक रूप से क्रेता को मालिकाना कब्जा सम्मला
दिया है जिस पर क्रेता फर्म का बहैसियत मालिक/लीज होल्डर कब्जा
होना मैं स्वीकार करता हूँ।

यह कि इस विक्रय पत्र द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड का सम्पूर्ण
क्षेत्रफल दो हजार पांच सौ सत्ताइस पॉइन्ट पांच वर्गमीटर है किन्तु नगर
निगम कोटा ने उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल एक हजार आठ सौ पिचहत्तर
वर्गमीटर ही स्वीकार कर निर्माण स्वीकृति जारी की है इस कारण इस
विक्रय पत्र से एक हजार आठ सौ पिचहत्तर वर्गमीटर का भाग विक्रय

upendra soni

kinoy

8/4/2016 कोटा

विक्रय किये गये भूखण्ड की पैमाइश 1875 वर्ग मीटर यानि 20175 वर्ग फुट है।

सीमाएं :-

पूरब	-	नाला
पश्चिम	-	मेन रोड ओम सिनेप्लेक्स
उत्तर	-	भूखण्ड सं. एस. पी. 11
दक्षिण	-	नाला

लिहाजा यह विक्रय पत्र आज अपनी स्वेच्छा व स्थिर बुद्धि से बिना किसी दबाव के आलेखित कर पंजीयन करा दिया है। जो सनद रहे और समय पर काम आवे। खर्चा रजिस्ट्री, स्टाम्प फीस वगैरह का तमाम क्रेता ने स्वयं वहन किया है।

यह दस्तावेज स्टाम्प कीमती 10,000/- रुपये के एक स्टाम्प व छः सादा पेपर कुल किता सात पर तहरीर है। तहरीर तारीख दस्तावेज- 10.03.2016

गवाह

हस्ताक्षर विक्रेता

1. 21/1/2022

नाम : रामेश्वर S/O भैरवलाल

पिता का नाम : भैरवलाल

पता: 925 कंरूआ कोटा

upendras soni

हस्ताक्षर क्रेता

2. 21/1/2022

नाम : हमीर सिंह हाडा

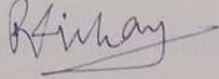
पिता का नाम : मोहन सिंह

पता: 1-7A-1 दादबाड़ी कोटा

हम पंजीयन दिलीप कोटा

प्रारूपकार : चंद्रमोहन शर्मा, एडवोकेट

आज दिनांक 10 माह March सन् 2016 को 18:40 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री RAM KISHAN VERMA पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री CHANDA LAL VERMA
उम्र 44 वर्ष, जाति VERMA व्यवसाय BUSINESS
निवासी 33-A TALWANDI KOTA
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।



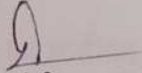
हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता
(2016000726)



हस्ताक्षर उप पंजीयक, KOTA-II

(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

रसीद नं० 2016000819 दिनांक 10/03/2016
पंजीयन शुल्क रू० 1509500/-
प्रतिलिपि शुल्क रू० 300/-
पृष्ठांकन शुल्क रू० 0/-
अन्य शुल्क रू० 1000/-
कमी स्टाम्प शुल्क रू० 7537470/-
सरचार्ज 1509500/-
कुल योग रू० 10557770/-



(2016000726) उप पंजीयक, KOTA-II
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-RAM KISHAN VERMA/CHANDA LAL VERMA
Age:44, Caste-VERMA
Ocu.-BUSINESS
R/O-33-A TALWANDI KOTA

(And Claimant)
1-U.R.S. GEHNA TH PARTNER UPENDRA KUMAR
SONI/GOVERDHAN LAL SONI
Age:50, Caste-SONI
Ocu.-BUSINESS
R/O-19-D NEW COLONY GUMKANPURA KOTA

ने लेख्यपत्र SALE DEED (CONVEYANCE DEED)
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल राशी रू0 150000000/- पूर्व में/मेरे
समक्ष/मे से रू0 150000000/-पूर्व में _____
यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री RAMESHWAR
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री BHERU LAL उम्र 30 वर्ष
जाति VERMA व्यवसाय SERVICE
निवासी 925- KANSUA KOTA

2. श्री/श्रीमती/सुश्री HAMEER SINGH HADA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री MOHAN SINGH HADA उम्र 43 वर्ष
जाति RAJPOOT व्यवसाय SERVICE
निवासी 1-TA-1 DADABARI KOTA ने की है जिनके

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

(2016000726)
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

उप पंजीयक, KOTA-II

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रुपये 150949350
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 7537470 पर कमी पंजीयन शुल्क
रुपये 1509500 कुल रुपये 10557770
जरिये रसीद संख्या 2016000819 दिनांक 10/03/2016
में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज को रुपये 7547470
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।


(2016000726) उप पंजीयक, KOTA-II
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

आज दिनांक 11/03/2016 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 306
में पृष्ठ संख्या 22 क्रम संख्या 2016000668 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1221
के पृष्ठ संख्या 165 से 172 पर
चस्पा किया गया।


(2016000726) उप पंजीयक, KOTA-II
(SALE DEED (CONVEYANCE DEED))

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID: RRQ0123456 Receipt Date: 17-MAY-2017 17:06

S R Location: KOTA-I

Receipt No: **RJ1717051705338**

Name Of Seller: URS GEHNA

Name Of Buyer: SRISHTI ASSOCIATES

Type of Document: Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)

ACC Reference: NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA

Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 0	CSI	₹ 300
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 300	Service Charges	₹ 10
Grand Total	₹ 310		

(Rupees Three Hundred Ten Only)

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcllestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.

Fee Receipt
Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131) Print Date : 17-05-2017 6:13 PM

Fee Receipt No	: 20170212300297	Receipt Date	: 17/05/2017
Name	: UPENDRA SONI PROP URS GEHNA	Document S. No.	: 201701123002982
Address	: 19-D NEW COLONY, KOTA, KOTA		
Document Type	: Agreement		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 62545600
Ord-Registration Fee	: ₹ 400000	Fee for Memorandum Us_64_67	: ₹
CSI	: ₹ 300	Certified copying fees Us_57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹	Reg (memorandum)	: ₹
Surcharge	: ₹ 187660	Stamp Duty	: ₹ 938210
Penalty	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Us_25_34	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Custody	: ₹	Others	: ₹ 0
		Cash Amount Received	: ₹ 0
		Other than Cash	: ₹ 1526170
		Total Amount	: ₹ 1526170

Mode of Payment (#Mode Number Amount #) *Rebate U/S 9(1) : ₹ 2189096

e-Registration Receipt RJ1617571705250 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1617551705206 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1617561705230 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1617591705272 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1717001705288 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1717011705304 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1717031705315 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1717041705330 ₹ 50000 # e-Registration Receipt RJ1717051705338 ₹ 300 # eStamp IN-RJ0995405328246P ₹ 1005870 # Stamp N.A. ₹ 120000

upendra soni
Signature of presenter or applicant for copy or Search certificate

[Signature]
Signature of recipient and date of return receipt

[Signature]
CASHIER

SUB-REGISTRAR

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 17:04
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1717041705330		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		

Paid Fees		Particulars		Amount (Rs.)	
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)		
Registration Fees	₹ 50000	CSI		₹ 0	
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees		₹ 0	
Late Fees	₹ 0	Commission Fees		₹ 0	
Other Charges	₹ 0				
Total Amount	₹ 50000	Service Charges		₹ 40	
Grand Total	₹ 50040				
(Rupees Fifty Thousand Forty Only)					




Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shclitestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 17:03
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1717031705315		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		

Paid Fees		Particulars		Amount (Rs.)	
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)		
Registration Fees	₹ 50000	CSI		₹ 0	
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees		₹ 0	
Late Fees	₹ 0	Commission Fees		₹ 0	
Other Charges	₹ 0				
Total Amount	₹ 50000	Service Charges		₹ 40	
Grand Total	₹ 50040				
(Rupees Fifty Thousand Forty Only)					




Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shclitestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 17:01
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1717011705304		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		

Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50000	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50040		
(Rupees Fifty Thousand Forty Only)			




Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shclitestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 17:00
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1717001705288		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		

Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50000	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50040		
(Rupees Fifty Thousand Forty Only)			




Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shclitestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

FIRST COPY

SRO Unique ID:	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 16:59
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1617591705272		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		

Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50000	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50040		
(Rupees Fifty Thousand Forty Only)			



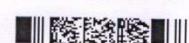

Statutory Alert : The authenticity of this receipt should be verified at www.shcilestamp.com . Any discrepancy in the details on this receipt and as available on the website renders it invalid.

Government of Rajasthan
e-Registration Fee Receipt

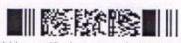
FIRST COPY

SRO Unique ID:	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 16:58
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1617571705250		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		

Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50000	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50040		
(Rupees Fifty Thousand Forty 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.

Government of Rajasthan e-Registration Fee Receipt		FIRST COPY	
SRO Unique ID	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 16:56
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1617561705230		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		
Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50000	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50040		
(Rupees Fifty Thousand Forty 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.			

Government of Rajasthan e-Registration Fee Receipt		FIRST COPY	
SRO Unique ID	RRQ0123456	Receipt Date	17-MAY-2017 16:55
S R Location	KOTA-I		
Receipt No	RJ1617551705206		
Name Of Seller	URS GEHNA		
Name Of Buyer	SRISHTI ASSOCIATES		
Type of Document	Article 5(E) Developer Agreement (Sale Power)		
ACC Reference	NONSH/SANJAY KUMAR GULWANI/KOTA		
Paid Fees			
Particulars	Amount (Rs.)	Particulars	Amount (Rs.)
Registration Fees	₹ 50000	CSI	₹ 0
Copy of Fees	₹ 0	Record Inspection Fees	₹ 0
Late Fees	₹ 0	Commission Fees	₹ 0
Other Charges	₹ 0		
Total Amount	₹ 50000	Service Charges	₹ 40
Grand Total	₹ 50040		
(Rupees Fifty Thousand Forty 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.			

अनु क्र. पक्षकारों का नाम व पता

अनु क्र.	पक्षकारों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगुठा	पक्षकारों का प्रकार
1	श्री/श्रीमती/शुभ्री UPENDRA SONI PROP URS GEHNA, पुत्र/पुत्री/पति श्री GORDHAN LAL SONI, व्यवसाय Business जालि SWARNKAR House No.:19-D, Colony: NEW COLONY, Area: GUMANPURA, City: KOTA, Pin code: 324007, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Executant Age : 51 Signature : <i>Upendra Soni</i>
2	श्री/श्रीमती/शुभ्री M/S SRISTI ASSOCIATES PARTNER OM PRAKASH SHARMA, पुत्र/पुत्री/पति श्री CHHAGAN LAL SHARMA, व्यवसाय Business जालि BRAHMIN House No.:792, Colony: DADABARI, Area: DADABARI, City: KOTA, Pin code: 324009, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 45 Signature : <i>Om Prakash</i>
3	श्री/श्रीमती/शुभ्री M/S SRISTI ASSOCIATES PARTNER SANJAY KHATRI, पुत्र/पुत्री/पति श्री GYANENDRA KUMAR KHATRI, व्यवसाय Business जालि PUNJABI House No.:659, Colony: PRATAP NAGAR, Area: DADABARI, City: KOTA, Pin code: 324009, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 52 Signature : <i>Sanjay Khatri</i>
4	श्री/श्रीमती/शुभ्री M/S SRISTI ASSOCIATES PARTNER AJAY KHATRI, पुत्र/पुत्री/पति श्री GYANENDRA KUMAR KHATRI, व्यवसाय Business जालि PUNJABI House No.:659, Colony: PRATAP NAGAR, Area: DADABARI, City: KOTA, Pin code: 324009, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Claimant Age : 49 Signature : <i>Ajay Khatri</i>

मेरे लेखपत्र Developer Agreement (Sale power) को पढ़ मुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

प्रतिफल राशि रु 0/- पूर्व में / मेरे समक्ष / मेरे रु 0/- पूर्व में ----- ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

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

अनु क्र. गवाहों का नाम व पता

अनु क्र.	गवाहों का नाम व पता	छायाचित्र	अंगुठा	हस्ताक्षर
1	Name: श्री/श्रीमती/शुभ्री RADHESHYAM NAGAR, पुत्र/पुत्री/पति श्री CHITTAR LAL जालि DHAKAD Age: 42 Add: House No.:0, Colony: KESHAPURA 7, Area: KESHAPURA 7, City: KOTA, Pin code: 324005, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Signature : <i>Radheshyam</i>
2	Name: श्री/श्रीमती/शुभ्री RAMESHWAR, पुत्र/पुत्री/पति श्री BHERULAL जालि HINDU Age: 44 Add: House No.:925, Colony: KANSUA, Area: KANSUA, City: KOTA, Pin code: 324009, District: KOTA, State: RAJASTHAN			Signature : <i>Rameshwar</i>

Registration Endorsement

आज दिनांक 17/05/2017 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1380 में
पृष्ठ संख्या 186 क्रम संख्या 201703123101973 पर पंजीबद्ध किया गया तथा
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3832 के
पृष्ठ संख्या 414 से 433 पर चप्पा किया गया।

201701123002982

उप पंजीयक, KOTA-I

Developer Agreement (Sale power)

Presentation Endorsement

आज दिनांक 17 माह 05 सन् 2017 को 05:52 PM बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री UPENDRA SONI PROP URS GEHNA पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री
GORDHAN LAL SONI
उप 51 बर्ष, जाति SWARNKAR, व्यवसाय Business
निवासी House No.:19-D, Colony: NEW COLONY, Area:
GUMANPURA, City: KOTA, Pin code: 324007, District: KOTA, State:
RAJASTHAN

ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

upendra soni

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता
201701123002982

Developer Agreement (Sale power)

हस्ताक्षर उप पंजीयक,
KOTA-I

Fees Receipt Endorsement

रसीद नं.	201702123002971
दिनांक	17-05-2017
पंजीयन शुल्क ₹	400000
प्रतिलिपि शुल्क ₹	0
मुद्रांकन शुल्क ₹	300
अन्य शुल्क ₹	0
कमी स्टाम्प शुल्क ₹	938210
कमी सरकारी शुल्क ₹	187660
कुल योग	1526170

201701123002982

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, KOTA-I

Endorsement of Execution

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000
पच्चीस हजार रुपये

A 124851

10 MAY 2017

DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS DEVELOPMENT AGREEMENT is made at Kota on this 17TH day of MAY 2017 at Kota-Rajasthan BY AND BETWEEN M/S URS GEHNA: 19D new colony Gumanpura Kota; Rajasthan, through its partners SHRI UPENDRA KUMAR SONI s/o Shri Gordhan Lal ji soni and smt Shalini soni w/o shri Upendra Kumar Soni hereinafter referred to as owners which expression shall unless repugnant to the context hereof mean and shall include successors, legal representatives, nominees and assigns.) of the one part.

AND

M/s SRISHTI ASSOCIATES – a partnership firm having its place of business Central Square Gumanpura KOTA Rajasthan through its partners Shri OM PRAKASH SHARMA S/O SHRI CHHAGAN LAL SHARMA , Shri SANJAY KHATRI S/o. Shri Gyanendra Kumar Khatri and Ajay Khatri s/o Shri Gyanendra Kumar Khatri (hereinafter referred to as "DEVELOPERS" /Party of second part which expression shall unless repugnant to the context hereof mean and shall include its successors, nominees and assigns) of the second part.

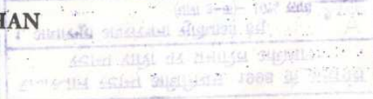
(A) WHEREAS the OWNERS/Party of first part is absolute owner and is in possession of a plot of land bearing No. C P 4 (A) INDRA VIHAR KOTA measuring 1875 sq meter (20175 sq ft) purchased as

उप पंजीयक प्रथम, कोटा



राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 के अन्तर्गत स्टाम्प राशि पर प्रभाविता अधिभार	
1. आधारभूत अवसरचना सुविधाओं हेतु (धारा 3-क)- 10% रुपये	2500
2. गाय और उसकी नस्ल के संरक्षण और सर्वेक्षण हेतु (धारा 3-ख)- 10% रुपये	2500
कुल योग 5000/-	
हस्ताक्षर स्टाम्प वेण्डर संजय कुमार ला. नं.-4/2010	

नाम मुद्रांक विक्रेता संजय कुमार अग्रवाल पता सिला 2/240
क्रम संख्या 2992 दिनांक 17/5/17 मुद्रांक वेल्ड 5000 x 4 = 10000/-
मुद्रांक केता का नाम Mr. URS GEHNA
पिता/पति का नाम
पता 19-D New Colony Chumampura Kota
प्रयोजन Development of the area
हस्त क्रय की दशा में हस्त का नाम पता
केता/हस्त के हस्ताक्षर मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर
9413222868 विक्रय स्थान- इन्द्रप्रस्थ ऑ. क्षेत्र, कोटा
9/3/17



per registered sale deed dated 10/3/2016. The boundaries of the said plot are as given under (referred hereinafter as the "SAID PLOT").

1. In North : Plot No SP11
2. In South : NALLAH
3. In East : NALLAH
4. In West : main road OM CINE PLEX

The said plot of land is more particularly shown and delineated in the site plan of the said plot annexed herewith this Agreement. ANNEXURE A

(B) AND WHEREAS the party of first part is desirous to get developed a multistoried building with modern design and facilities on the said plot so as to realize the maximum returns from their said plot of land.

(C) AND WHEREAS the party of first part due to occupation in multifarious businesses activities desires that construction on the said plot be got done through some other concern on sharing basis.

Handwritten signatures and text:
yendke
A. K. S.
G. S.
सहकारी प्रयत्न, कोटा
A 124852

नाम मुद्रांक विक्रेता संजय कुमार अनुज्ञा पत्र संख्या 4/10
क्रम संख्या 2992 दिनांक 17/1/17 मुद्रांक वेत्य 25,000 X 4 = 1,00,000/-
मुद्रांक क्रेता का नाम M/s URS GEMINA
पिता/पति का नाम
पता 19-D Alwal Colony Gurgaon 122009 Haryana
प्रयोजन Development Agreement
हस्ते क्रय की दशा में हस्ते का नाम पता
क्रेता/हस्ते के हस्ताक्षर मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर
विक्रय स्थान इन्दौर अ. क्षेत्र कोटा



KOTA

A 124853

(D) AND WHEREAS the party of second part has represented to the party of first part that they have required sources of finances infrastructure and manpower to construct and market the said proposed MULTISTOREYED BUILDING.

(E) AND WHEREAS the party of first part and party of second part have desired and agreed to join and enter into a Development agreement for construction and marketing of said MULTISTOREYED BUILDING upon the said plot of land (hereinafter referred to as the "said project") on the terms and conditions as mutually agreed upon by and between the parties and recorded hereinafter:-

NOW, THEREFORE THIS DEVELOPMENT AGREEMENT WITNESSETH AS UNDER: -

1. That subject to and in terms of this Agreement and in consideration of the receipt of payments hereinafter reserved by way of sharing of proceeds of the project, and sharing of constructed area the First party hereby permits the second party to develop and construct in accordance with the permissions given by local authorities on the said plot of land i.e. on plot No. C P 4 (A) INDRA VIHAR KOTA a multi storied building in accordance with the terms and conditions of this Agreement. The parties to this agreement specifically agree that a commercially viable based on legally permissible permission, area of construction and sale project will be made so that the entire project is commercially viable to the party of first part and second part to this agreement.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

उपस्थित, कोटा



संज्ञाचान स्टाम्प अधिनियम, 1998 के अन्तर्गत स्टाम्प राशि पर प्रभाविता अधिभार	
1. आधारभूत अक्षरवचना सुविधाओं हेतु (धारा 3-क)- 10% रुपये	2500
2. भाषा और उसकी नरल के संरक्षण और संवर्धन हेतु (धारा 3-ख)- 10% रुपये	2500
कुल योग 5000	
हस्ताक्षर स्टाम्प वेण्डर संजय कुमार ला. नं.-4/2010	

नाम मुद्रांक विक्रेता संजय कुमार अनुज्ञा पत्र संख्या 4/10
क्रम संख्या 992 दिनांक 17/5/17 मुद्रांक वेतु 25000X4 = 100000/-
मुद्रांक क्रेता का नाम MJC URS GETHIA
रिता/पति का नाम
19-D Niran Ganga Gummampura Koty
1. मापन Development Agreement
हस्तों क्रय की दशा में हस्ते का नाम पता
हस्ते के हस्ताक्षर मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर
विक्रय स्थान इन्दरस्थ ओ. क्षेत्र, कोरा
Rajm



राजस्थान RAJASTHAN

A 124905



2. That the First party declares that the said plot is free from all sorts of disputes, attachments, court injunctions, prior sale, prior agreement to sell or any other encumbrances whatsoever. Except that the party of first part has taken a mortgage loan against the said plot which is now outstanding as on date and the same is being ratified the same at its own costs and shall be an absolute liability of party of first part. The said mortgage loan is taken from AU FINANCE LTD. That the party of first part may take /obtain loan from any other financial institution and o/r corporate body by clearing loan of AU FINANCE LTD, which will also be considered as part of this document. NOC for purchasers will be obtained by the first party to this agreement.

3 (a) That the party of first part agrees to keep the title and land use of the plot valid and discharge all its financial liabilities/responsibilities within the stipulated time period of loan so as not to effect the title of owner over the plot of land during the concurrence of this agreement. The party of first part shall fully indemnify the party of second part against any losses, claims, damages etc. as may be caused to the party of second part on this account .

(b) That the Developer assures the Owner that the Developer shall not encumber in any manner the land on which Multistory building is to be developed and the constructed portions coming to the share of the owners nor shall the owners encumber the aforesaid plot of land in any manner except as mentioned above. The party of first part shall fully indemnify the party of second part against any losses, claims, damages etc. as may be caused to the party of second part on this account .

upend k...
sk...
...
...



राजस्थान राज्य अधिनियम, 1998 के अन्तर्गत रा. गाय प्रति. पर प्रसारित अधिभार	
1. आधारभूत अवसर देना सुविधाओं हेतु (भाग 3-क)- 10% लागू	2500
2. गाय और ठतकी मरल के संरक्षण और संयोजन हेतु (भाग 3-ख)- 10% लागू	2500
कुल योग	5000
हस्ताक्षर	स्टाफ वेण्डर
संजय कुमार	
ला. नं.-4/2010	

नाम मुद्रांक विक्रेता संजय कुमार अनुज्ञा पत्र संख्या 4/10
क्रम संख्या 2992 दिनांक 17/5/10 मुद्रांक वेला 25000X4 = 100000/-
मुद्रांक क्रेता का नाम M/s URS GEHWA
पिता/पति का नाम
पता C-10 New Colony Gumanpura Kota
प्रयोजन Development Bureau
हस्ताक्षर को दस्ता में हस्ताक्षर का नाम पता
कोटा/हस्ताक्षर मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर
RSN विक्रय स्थान- इन्द्रप्रस्थ औ. क्षेत्र, कोटा

- उप पंचायत प्रयत्न, की

उत्प्रेक्षित -

Ans/cas

Suche/12

Green

both parties in the equal ratio and proportion. The developer shall follow all the rules and regulations of the government and concerning authorities as amended upto date.

(b) That the Developer has got the building designs and plans for the building prepared by an Architectural firm in consultation with the owners. The total area to be constructed shall be as per architect's approval and approval from competent authorities now and in future. That the developer shall provide copy of the agreement entered into by them with the contractor and the architects to the owners specifying the type and quality of construction, fittings, fixtures, type of floor, in the main building as well as the common areas, make and kind of lifts, lay out plans common amenities.

(c) That in case that developer in agreement with owners obtains permission for additional floor area (FAR) other than presently permissible Floor Area (FAR), the fees, charges penalties or any type of payment in this connection shall be paid by both the owner and the developer in proportion of 50: 50 respectively.

8. (a) The owners shall sign all the necessary permission sanctions and building plans and designs approved by the concerned authorities obtained by the developers. The building plans and designs on being duly prepared and approved by Competent Authorities shall be treated as a part and parcel to this Agreement. The developer shall act strictly in accordance with the approved building plans and in conformity with all statutory laws, regulations, rules, bye laws etc. The development and construction shall be done in accordance with the details, particulars and specifications contained in the schedule of specifications/material to be used a appended to this Agreement which shall be treated to be a part of this agreement, regarding such development and the entire responsibility in this respect shall be that of the developer who shall keep the owners indemnified in all respects in the matter of development of property in accordance with approved building plans and statutory requirements. The Owner, however shall assist the Developer as and when so required by filing affidavits, signing requisite forms/giving statements and providing the legal documents in connection with the development work a photo copy of which the owners shall retain themselves. It is specifically agreed that full permissible FAR would be utilized by Developer for maximizing the areas to be built as permitted by the Competent authorities.

9. (a) That the owner shall have the right to give suggestions in executing the plans to the Developer. However, the owners subject to its right of supervision and suggestions shall not interfere with day to day working in any manner in execution/construction/completion of the work of the development of the said plots subject to the conditions and terms mentioned any where in this agreement.

(b) That the Developer shall develop the said plot of land by constructing and putting a multistory building with independent units with all essential facilities expenses and resources. The both the parties to this DEVELOPMENT AGREEMENT shall bear all the costs and charges/expenses in connection with obtaining of the all the required permission, sanctions, approvals for commencing/carrying, completion of the project building as per this agreement. The payment of water & electricity charges till the completion of the project shall be made by developer.

(c) That the Developer shall construct the proposed building strictly in accordance with the plans as mutually decided between both the parties and any deviations shall be

का नं-11/अके नं-15, गीत

upend k

Shankar

Sheela

Shree

considered only after mutual decision of both the parties subject to the permission of the competent authorities.

- (d) That it is also agreed that the owner will sign all such papers and documents for getting all kinds of sanctions, permission, approvals, quotas of various commodities entitlement of the allocations, as may be required in construction of the building including rights of getting water, electricity and telephone connection(s). The party of second part shall make arrangements for finance if needed be for and on behalf of buyers both for the party of first part and party of second part on the expenses of such prospective buyers. However it is specifically agreed that issuing of allotment letters on booking, entering for agreement to sale and executing of sale deed to prospective purchasers shall be under the respective signatures of party of first part and party of second part, for the area so divided in this agreement and coming to the share of each of the parties to this agreement meaning more specifically thereby that the party of first part shall sale the flats and commercial area coming to its share and party of second part shall sale the flats and commercial area coming to their share by virtue of this agreement.

The share as agreed to and decided by the parties to this agreement coming to their respective shares shall be as under:

1 ST FLOOR URS GEHNA		1ST FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
102-B	613	101-A	768
103-B	613	107-E	547
104-C	792	TOTAL	1315
105-D	536		
106-E	547		
108-F	1222		
109-G	952		
110-H	646		
111-I	625		
TOTAL	6546		

2ND FLOOR URS GEHNA		2ND FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
202-B	613	201-A	768
203-B	613	205-D	536
2011-I	625	206-E	547
204-C	792	207-E	547
TOTAL	2643	208-F	1222
		209-G	952
		210-H	646

उप पंजीयक प्रयत्न, लोवा

upendrab

Aravind

Sachin

Green

			Total	5218
--	--	--	-------	------

3RD FLOOR URS GEHNA		3RD FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
301-A	768	304-C	792
305-D	536	309-G	952
306-E	547	302-B	613
307-E	547	303-B	613
308-F	1222	TOTAL	2970
310-H	646		
311-I	625		
TOTAL	4891		

4TH FLOOR URS GEHNA		4TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
SNO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
402-B	613	401-A	768
404-C	792	405-D	536
407-E	547	406-E	547
403-B	613	408-F	1222
TOTAL	2565	409-G	952
		411-I	625
		410-H	646
		Total	5296

5TH FLOOR URS GEHNA		5TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
501-A	768	501-I	625
503-B	613	502-B	613
504-C	792	506-E	547
505-D	536	507-E	547
508-F	1222	Total	2332
509-G	952		
510-H	646		
TOTAL	5529		

6 TH FLOOR URS GEHNA		6TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
601-A	768	608-F	1222
602-B	613	609-G	952
603-B	613	Total	2174
604-C	792		
605-B	536		
606-E	547		

सब संतोयक प्रथम, कोडा उपेन्द्रसेह
 उपेन्द्रसेह
 श्रीकांत
 श्रीकांत
 गोरेय

607-E	547			
610-H	646			
611-I	625			
TOTAL	5687			

7 TH FLOOR URS			7TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.		S.NO.	Sq. Ft.
711-I	625		701-A	768
			703-B	613
			704-C	792
			705-D	536
			706-E	547
			707-E	547
			708-F	1222
			709-G	952
			710-H	646
			702-B	613
			TOTAL	7236

8TH FLOOR URS GEHNA			8TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.		S.NO.	Sq. Ft.
803-B	613		801-A	768
804-C	792		809-G	952
805-D	536		811-I	625
806-E	547		810-H	646
807-E	547		TOTAL	2991
808-F	1222			
802-B	613			
TOTAL	4870			

9TH FLOOR URS GEHNA			9TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.		S.NO.	Sq. Ft.
908-F	1222		903-B	613
902-B	613		904-C	792
TOTAL	1835		905-D	536
			906-E	547
			907-E	547
			909-G	952
			910-H	646
			911-I	625
			901-A	768
			TOTAL	6026

उप संजीवक प्रथम, कोटा

upendesh

Apurba

fatheh

garey

10TH FLOOR URS GEHNA		10TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
1008-F	1006.77	1004-C	770.18
1011-I	527.57	1005-D	536
TOTAL	1534.34	1006-E	547
		1007-E	547
		1009-G	680.9
		1010-H	691.43
		1001-A	638.7
		1002-B	526.46
		TOTAL	4937.67

11TH FLOOR URS GEHNA		11TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
1104-C	770.18	1105-D	536
1107-E	547	1106-E	547
1110-H	691.43	1102-B	526.46
1101-A	638.7	1108-F	1006.77
1109-G	680.9	1111-I	527.57
TOTAL	3328.21	TOTAL	3143.8

12TH FLOOR URS GEHNA		12TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
1203-C	770.18	1202-B	526.46
1206-E	547	1204-D	536
1207-F	1006.77	1209-H	691.43
1201-A	638.7	1210-I	527.57
1205-E	547	1208-G	680.9
TOTAL	3509.65	TOTAL	2962.36

13TH FLOOR URS GEHNA		14TH FLOOR SRISHTI ASSOCIATES	
AS PER PURPOSED ARCHITECTURE PLAN		AS PER PURPOSED ARCHITECTURE PLAN	

उप वंजीयक प्रथम, कोटा

upendras

Sharma

Sharma

LG-URS GEHNA		L-G SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
LG-2	388	LG-5	331
LG-1	356	LG-9	218
LG-3	253	LG-6	451
LG-4	321	LG-7	327
TOTAL	1318	LG-8	216
		TOTAL	1543

GF-URS GEHNA		GF-SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
GF-2	263	GF-9	325
GF-3	271	GF-14	290
GF-4	174	GF-12	136
GF-5	208	GF-13	198
GF-10	324	GF-6	304
GF-15	218	GF-7	346.81
GF-1	272.45	TOTAL	1599.81
GF-8	338.62		
TOTAL	2069.07		

1 ST FLOOR COMMERCIAL AREA A-URS GEHNA		1 ST FLOOR COMMERCIAL AREA B-SRISHTI ASSOCIATES	
S.NO.	Sq. Ft.	S.NO.	Sq. Ft.
AREA A	2590.39	AREA B	2590.93

Joint Shop ½ SHARE EACH	
S.NO.	Sq. Ft.
GF-11	788.56

10. (a) That the marketing of the spaces/units built in the said project shall be carried out by both the parties. All costs on marketing including all advertisements, hoardings, publicity materials etc. shall be incurred by both the parties to this agreement. All documents regarding sale of units i.e. advertisements, application form, allotment letters will be prepared by the party of second part in consultation with party of first part. If any sale proposals are received by the party of

उपरोक्त प्रत्येक भाग

Upendra Singh

Prakash

Sachin

Prakash

first part directly or indirectly the same shall be settled with the consent of party of second part, except for the area so divided in share of each of the party to this agreement under this agreement. The area so divided appears in the site plan and map enclosed with this agreement.

- (b) That the sale of the project shall be launched by the party of first part and second part now and as and when the sale permission is granted by the competent authority as applied for by the parties to this agreement.
- (c) The owner shall have right to examine day to day expenditure and accounts books of developer in respect to all construction expenses and sales realization.

11. (a) Notwithstanding anything contained in clause (a) above the party of first part and party of second part shall always be deemed to be entitled for $\frac{1}{2}$ (half each) share in the constructed area. In case after completion of the project the area shall be retained in the ratio of $\frac{1}{2}$ each on the basis of valuation by mutual consent. And thus the owners and the developer shall become the absolute and ultimate owners of their respective shares and shall be entitled to use/lease sale out/rent out/ gift/mortgage / and to transfer and sell to any person or persons at their own will and convenience. As regards to the roof is concerned the same shall be the property of the both the parties to this agreement. However, developer will install common facilities i.e. water tank, lift room, fire safety system etc. for the utility of total constructed building. In case further permission is given to built any additional floor the owners shall offer the same to builder to develop the same on the same terms and conditions as of this Agreement. In case builder denies or does not give proper response within reasonable period of time, which is 90 days as of now than owners shall have a right either to develop the same at their own cost or to get it developed from any other party.

- (b) That it has been agreed to by and between both the parties hereto that all areas which are required for common amenities such as elevators, stairs cases, corridors, electrical room, maintenance society office space, elevators etc. shall be excluded while earmarking the respective portions of each of the parties herein as stated above.

12. (a) That the Power Backup for the common facilities and in common areas shall be provided by the Developer as also minimum lighting/fans in all areas to avoid work hold up due to lack of power.

- (b) The developer agrees and undertakes to expeditiously commence and carry out the work on the said project and subject to force majeure clause complete the same in all respects dully habitable within a period of 18 months from the end of the month on which this document is signed. The developer shall be granted a grace period of another 3 months by the owner without any compensation. In case the building/project still remains incomplete after expiry of grace period, the owner shall be entitled to receive a monthly amount of Rs. 5,00,000 per month till such completion.

- (c) That it is agreed that the delay caused in construction and development due to any natural calamity which may be beyond the control of the developer would

उपरोक्त प्रत्येक, जो

upendran

Rakesh

Sukesh

Praveen

not be the responsibility of the developer and time consumed in clearance of above mentioned hurdles shall not be counted in the stipulated period stated above.

13. That the party of second part agrees to keep the party of first part indemnified till completion of construction against any claims including court expenses, damages, compensation etc. which might be raised or become payable to the intending purchasers or any other person by the party of first part on account of faulty construction or defects in common facilities/internal development in the complex. The party of second part shall carry out the rectification thereof, if feasible. The party of first part shall not be liable for any compensation/damages for any claim in respect thereof shall be defended at the expenses of the party of second part.

14. That in the event of any breach of contract by the party of the First Part the developer will be free to claim all the incurred losses and damages. Similarly the owner would be free to claim all the losses and damages from developer if contract is breached from the side of Developer.

15. That it has also been agreed to by and between both the parties herein that as per the present bye laws of the Local Authorities the Parking area will be surrendered to the Local Authorities which shall in turn be leased out to the Owner herein on the prescribe leased amount which shall be borne in the respective proportions by the Owner, Developer and the occupants. The right of use of the Parking area shall be vested in the Owner and the Developer in agreed ratio.

16. (a) That all rights and interest in the open spaces shall vest in the Owners and the Developer as agreed to herein above, provided however that they shall permit restricted use of such open areas to the lawful owners/occupiers of the dwelling units in accordance with the norms and guidelines to be formulated by the Owners, Developer and the lawful occupiers of the dwelling units who shall form a SOCIETY for this purpose. Immediately after the building is constructed, the parties of the First Part and of the Second Part as also the persons to whom they sell, lease or let the units falling in their respective areas shall form a Society and a person shall authority to occupy a unit in the property only upon becoming a member of such Society.

(b) That both the parties have agreed to hand over all the common portions and common amenities and facilities for the purposes of maintenance to the Maintenance Society to be formed for the purpose. It has also been specifically agreed to that the Owners, developer or the tenants and occupants of all the units and other built-up areas in the building complex shall be liable to pay maintenance charges in proportion to their areas as may be decided by the owners, Developers and Society as the case may be from time to time.

(c) That the funds received by the developer from the sale of units in their share shall first be utilized for construction and only after that they will be eligible to retain the surplus.

(d) That the developer shall be under a legal and binding obligation to provide the specifications and the facilities to be provided by the developer in general and in each flat, commercial shops and the constructed area as well so as to facilitate the buyers. It is also agreed by and between the parties to this agreement that the

एच पीसीएच प्रथम, कोटा उपरोक्त
[Signature] [Signature] [Signature]

developer shall provide a copy of the contract entered into by then with their contractor/s, to the owner.

17. The Complex will be named as ROYAL IMPERIA and URS GEHNA for respective ownership of the parties to this agreement.

18. That Sale Deeds in respect of the flats/ shops/ showrooms in the complex so marketed/sold shall be got registered in favor of the prospective purchasers on or before handing over possession of each unit by both the parties to this agreement in respect of their respective holding of the constructed area so divided as per the terms contained in this agreement. The stamp duty, registration charges, out of pocket expenses etc. shall be borne by the purchasers.

19. The agreement shall be irrevocable and neither party shall be entitled to revoke the agreement after the maps/plans for construction are approved/sanctioned by Competent Authorities.

20. That the refund and / or adjustment of VAT if any either received by the developer or the owner, shall be shared equally by both parties to this agreement on or before the finalization of complete accounts.

21. That Party of First Part and Party of Second Part have entered into this Agreement on principal to principal basis only and nothing contained herein shall be deemed or construed as constituting a service contract or partnership or sale between the Party of the Second Part and the Party of the first Part or as a Joint Venture, between the Party of the First part and Party of the Second Part, nor shall the Party of the Second Part and the Party of the First Part in any manner constitute an association of persons. Each party shall be strictly responsible for its own acts and Income Tax Liabilities, if any, shall keep the other party thereto indemnified from and against the same at all times.

22. That any changes, modifications or alteration on any amendments in this agreement shall be made only with mutual consent by both the parties in writing.

23. That in case of any dispute arising between the parties in respect of meaning and interpretation with regard to any of the clauses of this Agreement or in respect of its execution or completion of project or the specifications and quality of the material used in the building complex, or any other dispute(s) relating to or concerning thereto shall be referred to an Arbitrated Tribunal of three persons, one to be nominated by the owners, one by the developer and one by the two appointed arbitrators who shall decide the disputes in accordance with the provisions of the Arbitration and Conciliation Act, 1996.

24. That Courts of Kota - Rajasthan only shall have jurisdiction over the subject matter of this Development Agreement.

IN WITNESS WHEREOF both the parties have executed this Agreement and put their hands and deals on the 17TH day of MAY and year 2017 as mentioned above.

हम संजीव प्रपद, सीत
upend
Kishu
Joshi

WITNESS:

1. [Signature]

2. [Signature]

PARTIES TO THIS AGREEMENT

1. [Signature]

(PARTY OF FIRST PART)

2. [Signature]

(PARTY OF SECOND PART)

[Signature]
[Signature]

[Signature]
वर्तमान प्रत्यक्ष, वी.पी.
[Circular Stamp]

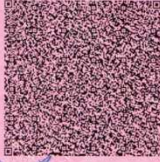


सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Rajasthan

e-Stamp

Certificate No. : IN-RJ09954053226246P
Certificate Issued Date : 17-May-2017 04:51 PM
Account Reference : NONACC (SV)/ rj3006104/ KOTA/ RJ-KT
Unique Doc. Reference : SUBIN-RJRJ300610414038239750309P
Purchased by : SRISHTI ASSOCIATES
Description of Document : Article 5(e) Developer Agreement (Sale power)
Property Description : CP4 (A), INDRA VIHAR, KOTA
Consideration Price (Rs.) : 3,12,72,800
(Three Crore Twelve Lakh Seventy Two Thousand Eight Hundred only)
First Party : URS GEHNA
Second Party : SRISHTI ASSOCIATES
Stamp Duty Paid By : SRISHTI ASSOCIATES
Stamp Duty Payable : 8,38,210
(Eight Lakh Thirty Eight Thousand Two Hundred And Ten only)
Surcharge for Infrastructure : 83,830
(Eighty Three Thousand Eight Hundred And Thirty only)
Development : 83,830
(Eighty Three Thousand Eight Hundred And Thirty only)
Surcharge for Propagation and : 83,830
(Eighty Three Thousand Eight Hundred And Thirty only)
Conservation of Cow : 83,830
(Eighty Three Thousand Eight Hundred And Thirty only)
Stamp Duty Amount(Rs.) : 10,05,870
(Ten Lakh Five Thousand Eight Hundred And Seventy only)



इस संवीकृत प्रमाण, कोटा

upandkash

SRISHTI ASSOCIATES

SRISHTI ASSOCIATES

SRISHTI ASSOCIATES

VO 0000206130

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shoilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

 Warning

"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence"

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."



0000000000