सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of National Capital Territory of Delhi

e-Stamp

Certificate No.	: IN-DL72095490512559W
Certificate Issued Date	: 10-Apr-2024 11:38 AM
Account Reference	: IMPACC (IV)/ dl795103/ DELHI/ DL-DLH
Unique Doc. Reference	: SUBIN-DLDL79510302997147390906W
Purchased by	: PCMD REALTY PRIVATE LIMITED
Description of Document	: Article 35(vi) Lease with security upto 100 years
Property Description	: Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: RAIL LAND AND DEVELOPMENT AUTHORITY
Second Party	: PCMD REALTY PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	: PCMD REALTY PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 500 (Five Hundred only)

NOTARIAL NOTARIAL

Please write or type below this line

5548/24

ATTESTED

LEASE AGREEMENT

This LEASE AGREEMENT (**"Lease Agreement" No. RLDA/2024/LA/07/Near Community Hall, Ajmer**) made at 10th day of April, 2024 (**"Effective Date" date 10.04.2024**) is entered into at **New Delhi** by and between:

Rail Land Development Authority, a statutory authority constituted under the Railways (Amendment) Act, 2005 (No 47 of 2005) having its office at **Unit No.702-B, 7th Floor, KonnectusTower-2, DMRC Building, Ajmeri Gate, Delhi-110002** (hereinafter referred to as **"RLDA"**, which expression shall, unless repugnant to or inconsistent with the context, mean and include its successors and permitted assigns) represented herein

RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY NEW DELHI

DIRECTOR

DIRECTOR

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App 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.

through **Mr. Sandeep Bist s/o Shri Jaswant Singh Bist (JGM/P-6/RLDA)** the Authorised Signatory, as authorised vide Office Order No. **RLDA/2021/Commercial/ Railway Land by RLDA/2402 (Near Community Hall) dated 03.04.2024** of the **FIRST PART**;

AND

2. **PCMD REALITY PRIVATE LIMITED**, a company incorporated under the Companies Act, 2013 and having its registered office at **Vardhman Hotels, Opp. City Power House, Jaipur Road, Ajmer, Rajasthan-305001** (hereinafter referred to as the **"Lessee"**, which expression shall, unless repugnant to or inconsistent with the context, mean and include its successors and permitted assigns) represented herein through Mr. **Sanjay Gupta & Mr. Amit Jain** the Joint Authorised Signatory, as authorised vide Board Resolution dated **25.03.2024** of the **SECOND PART**.

(Each of the parties of the **FIRST and SECOND parts** are hereinafter, as the context may admit or require, individually referred to as a **"Party"** and collectively as the **"Parties"**).

WHEREAS

A. RLDA is a statutory authority constituted under the Railways (Amendment) Act, 2005 (No 47 of 2005) with the obligation, *inter alia*, of development on Railway Land for commercial use, entrusted to it by the Central Government (Ministry of Railways) for the purpose of generating revenue (required by Railways for up gradation / maintenance of its network) by non – tariff measures.

B. RLDA intends to undertake **Commercial** development over a land area of approximately **1500 sqm of Railway land at Near Community Hall, opposite Swami Complex, Ajmer, Rajasthan for 60 years Lease period** as described, more particularly in **Schedule-I of RFP Part-V- Schedule and Specification of RLDA LDHB** (the **'Site'**).

C. As part of the proposed development of the Site, RLDA had conducted a competitive bidding process by inviting proposal in the form of bids (the **"Bid"**) vide its Bid Notice no. **RLDA/2023/RFP/CD/09 Dated 24.02.2023** to undertake the development of the Site, on the terms and conditions specified herein.

D. The **Amit Jain, Vardhman Hotels, Opp. City Power House, Jaipur Road, Ajmer, Rajasthan-305001,** (the **'Selected Bidder'**) was the successful bidder and was issued the Letter of Acceptance (the **"LOA") by RLDA No RLDA/2021/Commercial/Railway Land By RLDA/2402 dated 10.05.2023** by RLDA, communicating that the bid has been accepted for a value of Rs. 7,61,00,000/- (Rupees Seven Crore Sixty One Lakh Only) towards Lease Premium to be paid to RLDA in terms of its financial proposal (Bid Form-12) along with mentioned Annual Lease Rent).

E. The Selected Bidder has, in accordance with the LOA, promoted and incorporated the Lessee i.e. **PCMD REALITY PRIVATE LIMITED** as a company under the provisions of the Companies Act, 2013 and the Selected Bidder by their letter dated **24.03.2024,** requested RLDA to accept the Lessee as the entity, which shall undertake and perform the obligations and enjoy the rights as specified herein.

8543/24

F. The Lessee, in compliance of the terms and conditions of the LOA, has:

(a) Paid to RLDA an amount of **7,92,50,728/-** towards the full payment of Lease Premium including interest as specified in the LOA in the following manner:

Payment of Lease Premium/ Interest					
SN	**Firm Name**	**Date of Deposit**	**Transaction Details UTR No.**	**Amount (in Rs)**	**Remarks**
1.	**PCMD REALITY PRIVATE LIMITED**	**07.07.2023**	**IBKLR92023070700063842**	**Rs 3,04,40,000/-**	**LP**
2.		**24.03.2024**	**ICICR52024032200584434**	**Rs 4,88,10,728/-**	**LP + interest**
			Total	**Rs 7,92,50,728/-**	

FOR PCMD REALITY PRIVATE LIMITED DIRECTOR

FOR PCMD REALITY PRIVATE LIMITED DIRECTOR

ATTESTED
R.S. SHEKHAWAT
Notary Public, Ajmer

and

(b) Deposited with RLDA a bank guarantee bond of value ₹ 38,05,000/- (Rupees Thirty Eight Lakh Five Thousand only) **No. 0012NDDG00126724** *issued by ICICI Bank dated 26.03.2024, C-99, shreeji Towers Subhash Marg, Near Ahimsa Circle, C Scheme, Jaipur-302001* ***(the "Performance Guarantee")*** *with validity up to 25.12.2027* in the format prescribed in Bid Format No-15 appearing in Part-III of bid documents. Before the release of Performance Guarantee, Bank Guarantee equivalent to an amount of 3 years Annual Lease Rent will have to be submitted by the Lessee towards Security Deposit in favour of RLDA in terms of Para 6.1 of GCLA.

G. The Lessee is desirous of acquiring lease rights over the Site for the purposes of conceptualizing, designing, financing, construction, marketing, leasing, operating and maintaining the Assets upon the Site.

H. RLDA has agreed to grant to the Lessee, the lease rights and other rights in the Site *[and licence and right to access the Re-development Land for designing, financing, constructing and vesting of the Re-development Assets]* subject to the fulfilment of the Conditions Precedent and upon the fulfilment of the other obligations of the Lessee as contained herein in accordance with the terms and conditions of this Lease Agreement.

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual covenants, terms and conditions and understandings set forth in this Lease Agreement and related Lease Documents (the receipt and adequacy of which are hereby mutually acknowledged), the Parties, with the intent to be legally bound, hereby agree to the terms and conditions specified herein:

1. RLDA grants to the Lessee, the Site on lease for a period of 60 years from the Effective Date i.e. up to 7th **day of September, 2083** on the terms and conditions contained in the following documents which shall be deemed to form a part of this Lease Agreement:

Following constituent documents as tabulated below will form integral part of this Lease Agreement.

S.No.	Content
1.	Lease Agreement
2.	Letter of Acceptance dated 10.05.2023
3.	NIT, RFP Part- I, II, III, IV & V of Bid Documents) & Corrigendum/Addendum to RFP
4.	Documents submitted by Bidder
5.	Bid Form -12 Financial Proposal
6.	Undertaking by the Selected Bidder for non-winding up and non-amalgamation of SPC
7.	Formation of SPC under the Companies Act, 2013 as required under the Bid Document
8	Certified True Copy of the Board Resolution
9.	Documents of Special Purpose Company (SPC)
(i)	AOA
(ii)	Certificate of Incorporation
(iii)	GST Registration Certificate
(iv)	Ministry of Corporate Affairs (Company Information)

ATTESTED

DIRECTOR

DIRECTOR

(vii)	Udyam Registration Certificate
10.	Performance Guarantee
11.	RLDA office order dated 03.04.2024 regarding nomination of Nodal Officer on behalf of RLDA to sign & execute the Lease Agreement.
12.	Pan Card of Rail Land Development Authority

The Lessee shall carry out the Development Project on the Site leased out to it in accordance with the provisions of the Lease Agreement.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have caused the Lease Agreement to be signed in their respective names as of the day and year first above written.

FOR AND ON BEHALF OF **Rail Land Development Authority** By **Shri Sandeep Bist, JGM/P-6**, Authorised Representative RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY NEW DELHI	Witness 1. Signature Name PAWAN SHARMA Address 434/33 Front of Shahi Masjid Pal Beechla AJMER 2. Signature Name Rajendra Kumar Address
FOR AND ON BEHALF OF **PCMD REALITY PRIVATE LIMITED** For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED By Shri **Sanjay Gupta** DIRECTOR Joint Authorised Signatory- For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED By Shri **Amit Jain** DIRECTOR Joint Authorised Signatory	Witness NOTARY PUBLIC 1. Signature Name Address 9548/24 2. Signature ATTESTED Name Address B.S. SHEKHAWAT Notary Public, AJMER

"Grant of Lease for Commercial Development for approximately 1505.00 sq m of Railway land at Near Community Hall, Opposite Swami Complex, Ajmer, Rajasthan for 60 years Lease Period".

Bid Document No. RLDA/2023/RFP/CD-09 Dated 24.02.2023

Annexure-IV

REVENUE RECORD

(8)

Near Community Hall Ajmer

Circular Road Ajmer

2020 से 2023

For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY NEW DELHI

For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED

DIRECTOR

PART-V

SCHEDULES AND SPECIFICATIONS

CONTENTS

SCHEDULE	ITEM	PAGE NO
Schedule - I (Part –A) Annexure-I	Site Description	3
Annexure-II	Key Plan	4
Annexure-III	Site Plan	5
Annexure-IV	Revenue Record	6
Annexure-V	Site Plan Superimposed on Master Plan	7
Annexure-VI	Site Plan Superimposed Google Plan	8
Annexure-VII	Site Plan Superimposed Khasra Plan	9
Annexure-VIII	Copy of RLDA's Letter dated 20.02.2023 & Govt. of Rajasthan's order dt. 21.06.2018 along with enclosed Road Network Plan	10-14
Schedule - I (Part –B)	Site Inventory	15
Schedule - II	Assets	16
Schedule - III	Project Utilities	17
Schedule-IV	Mandatory Works	18
Schedule –V	Specification of Mandatory Work	19
Schedule-VI	Drawings of Mandatory Work	20

SCHEDULE - I

PART – A

SITE DESCRIPTION

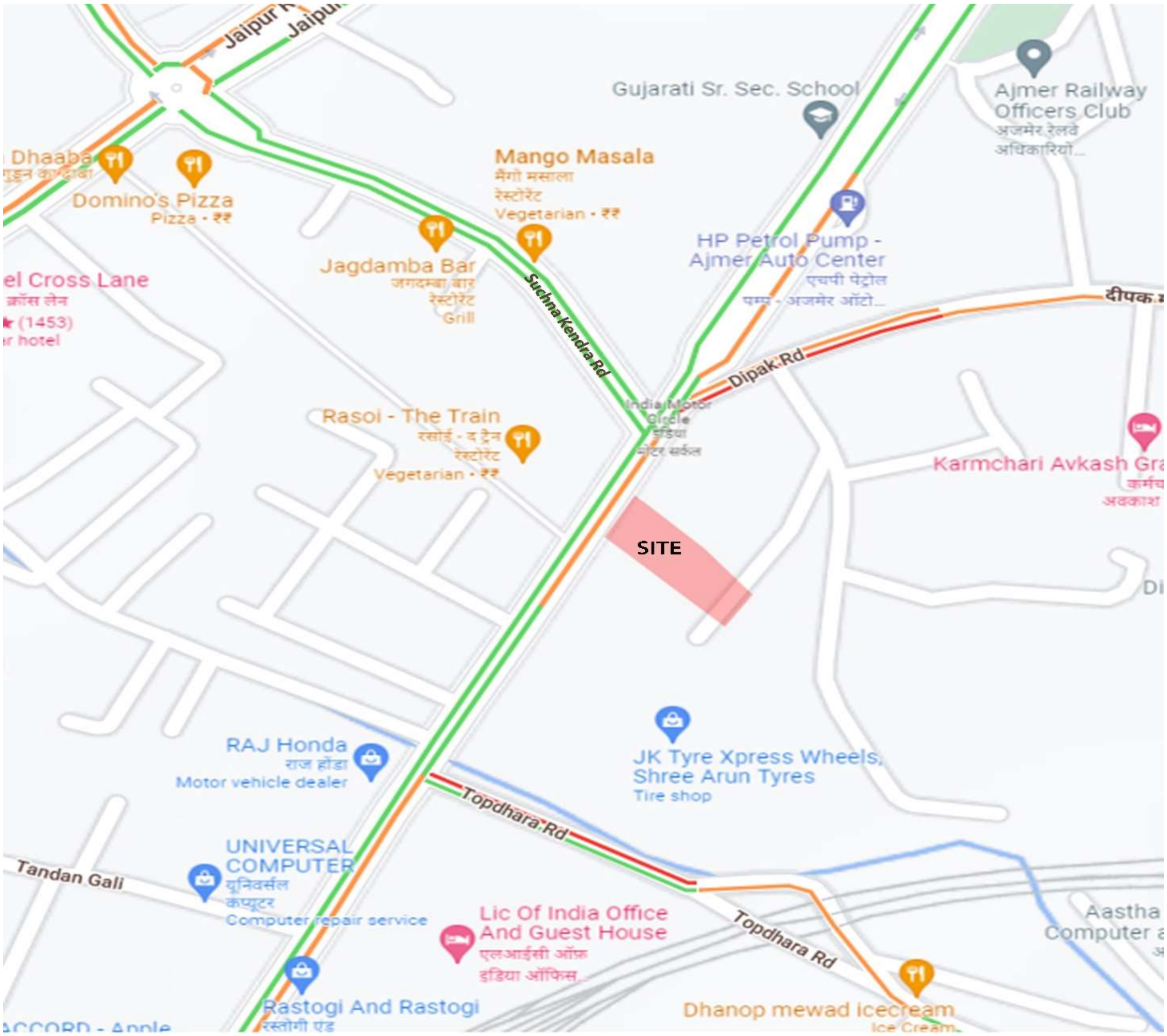
Annexure-I

1. The details of the Site is as below:-

Items	Particulars
Land area	**1505.00 sq m** (approximately)
BAR	2.0
North	Ajmer Bus Stand
East	Topadra Road
South	Ajmer Railway Station
West	Subhas Udhyan

Annexure-II

KEY PLAN

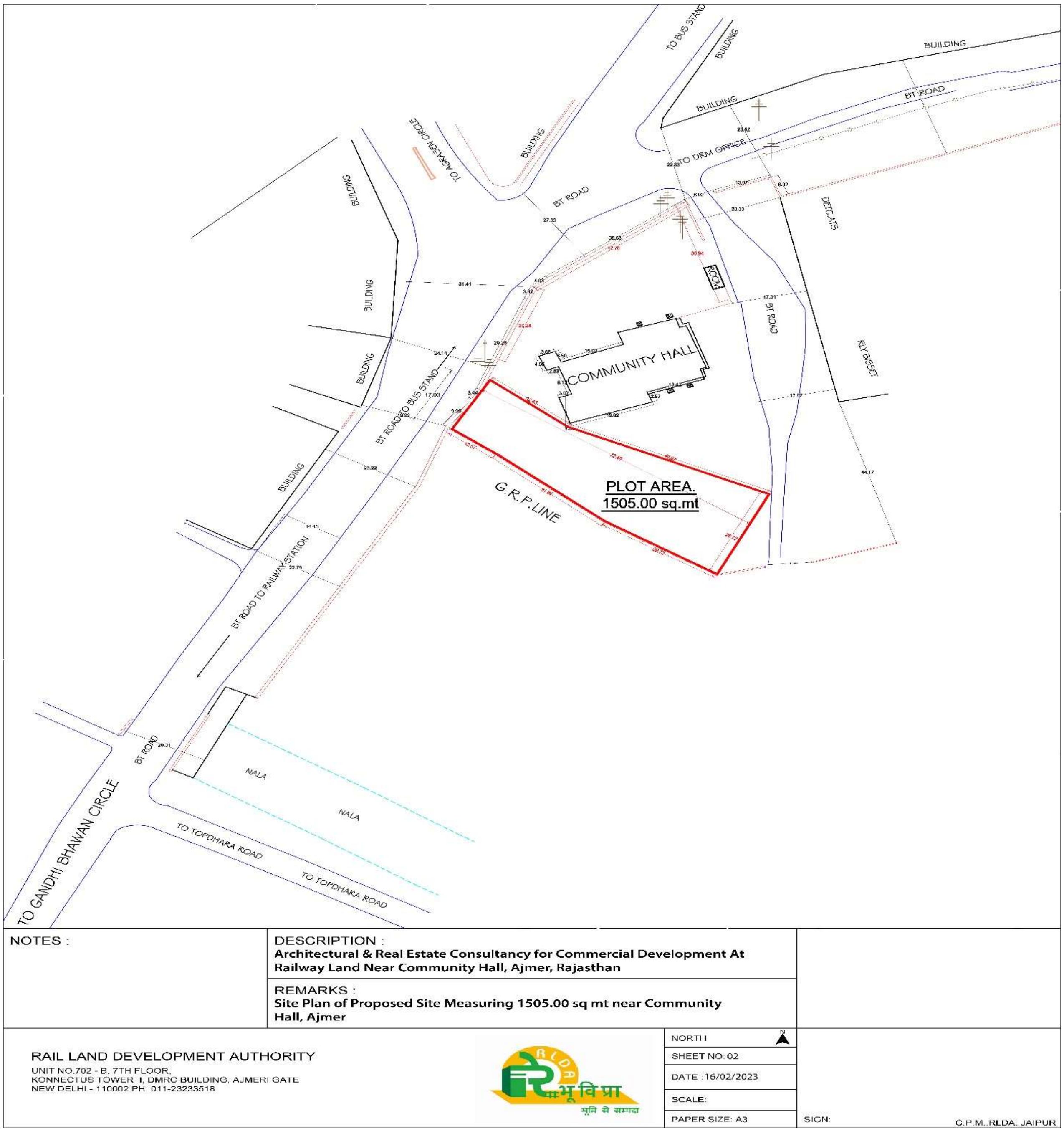


NOTES :	DESCRIPTION : Architectural & Real Estate Consultancy for Commercial Development At Railway Land Near Community Hall, Ajmer, Rajasthan	
	REMARKS : Key Plan of Proposed Site Measuring 1505.00 sq mt near Community Hall, Ajmer	

RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY UNIT NO.702 - B, 7TH FLOOR, KONNECTUS TOWER I, DMRC BUILDING, AJMERI GATE NEW DELHI - 110002 PH: 011-23233518	NORTH	
	SHEET NO: 01	
	DATE : 16/02/2023	
	SCALE:	
	PAPER SIZE: A3	SIGN. C.P.M. RLDA. JAIPUR

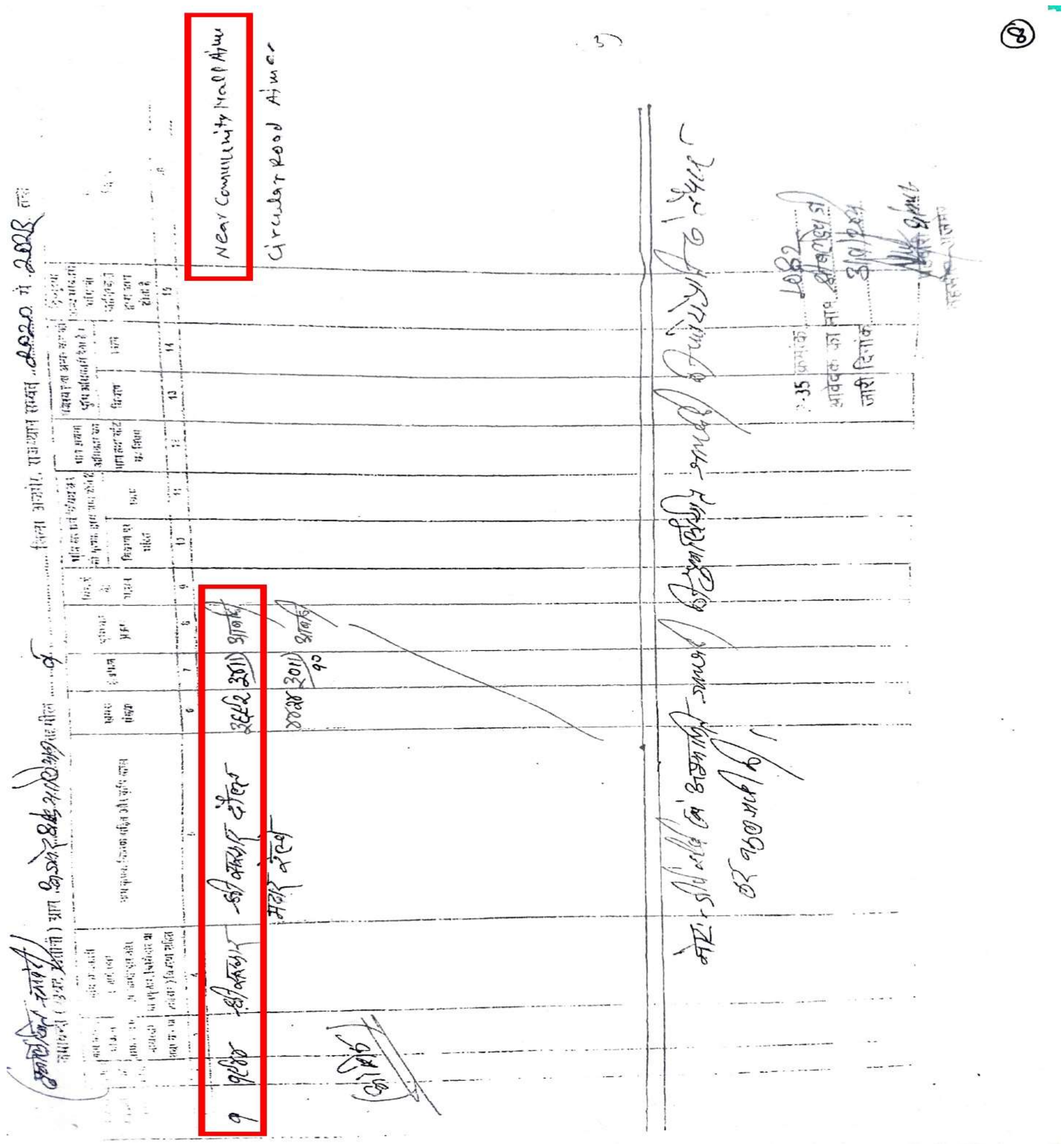
Annexure-III

SITE PLAN



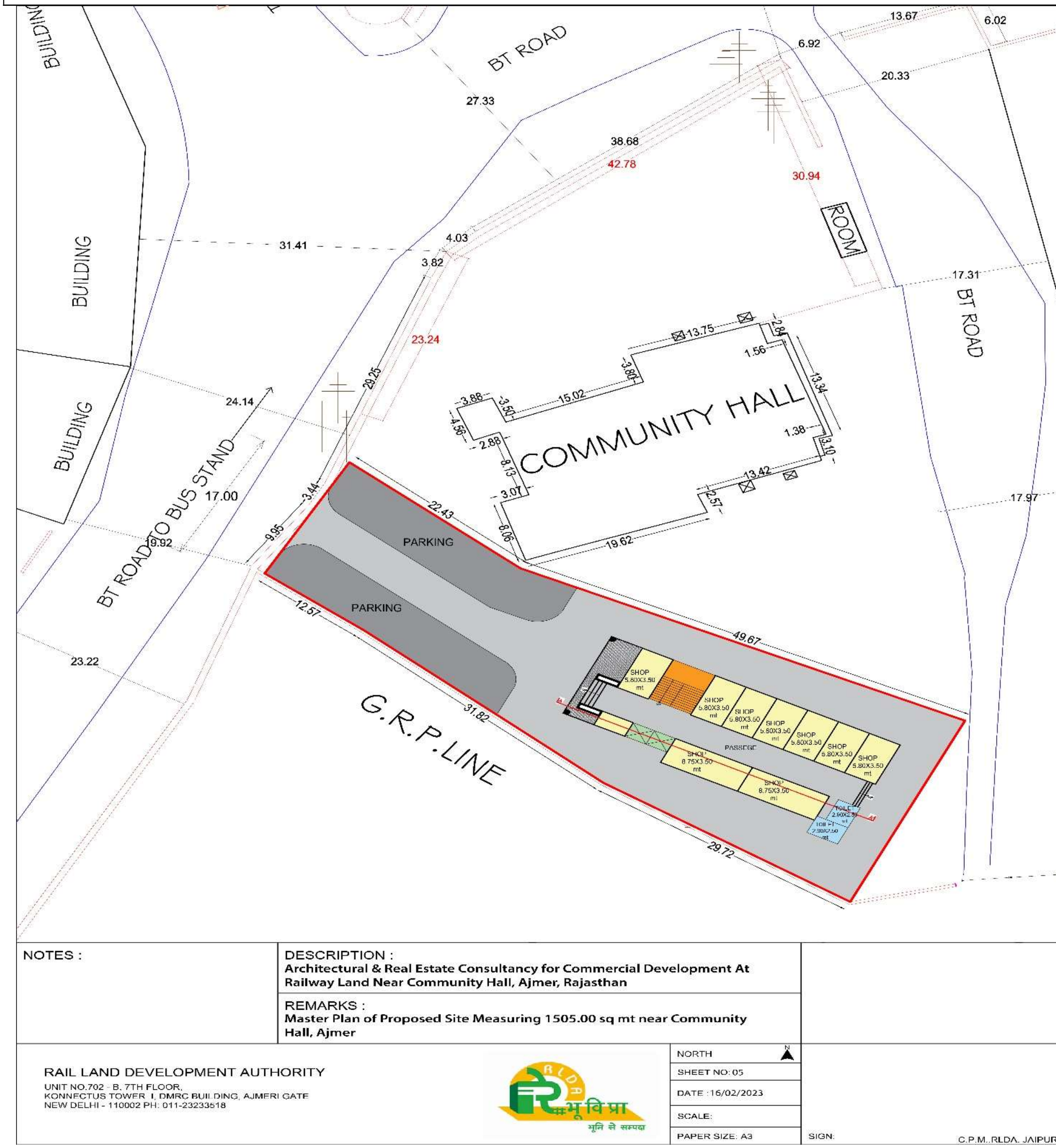
Annexure-IV

REVENUE RECORD



ANNEXURE-V

SITE PLAN SUPERIMPOSED ON MASTER PLAN



ANNEXURE-VI

SITE PLAN SUPERIMPOSED ON GOOGLE PLAN

NOTES :

DESCRIPTION :
Architectural & Real Estate Consultancy for Commercial Development At Railway Land Near Community Hall, Ajmer, Rajasthan

REMARKS :
Site Plan Superimposed on Google Earth of Proposed Site Measuring 1505.00 sq mt near Community Hall, Ajmer

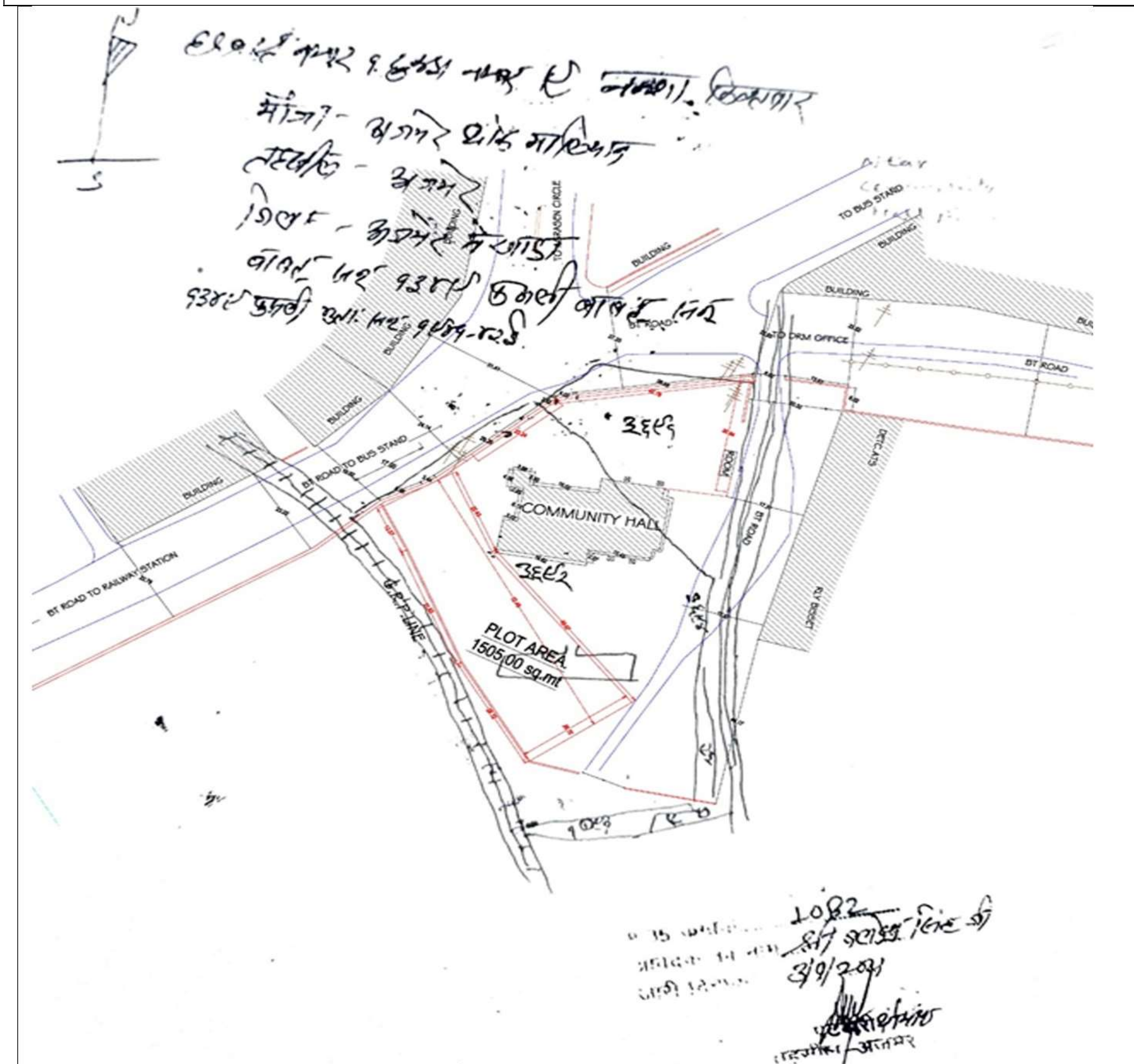
RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY
UNIT NO.702 - B, 7TH FLOOR,
KONNECTUS TOWER I, DMRC BUILDING, AJMERI GATE
NEW DELHI - 110002 PH: 011-23233518

NORTH
SHEET NO: 04
DATE :16/02/2023
SCALE:
PAPER SIZE: A3

SIGN:
C.P.M..RLDA. JAIPUR

ANNEXURE-VII

SITE PLAN SUPERIMPOSED ON KHASRA MAP



NOTES :

DESCRIPTION :
Architectural & Real Estate Consultancy for Commercial Development At Railway Land Near Community Hall, Ajmer, Rajasthan

REMARKS :
Khasra Plan of Proposed Site Measuring 1505.00 sq mt near Community Hall, Ajmer

RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY
UNIT NO.702 - B, 7TH FLOOR,
KONNECTUS TOWER I, DMRC BUILDING, AJMERI GATE
NEW DELHI - 110002 PH: 011-23233518

NORTH
SHEET NO: 06
DATE :16/02/2023
SCALE:
PAPER SIZE: A3
SIGN:
C.P.M.,RLDA, JAIPUR

ANNEXURE-VIII

COPY OF RLDA’S LETTER & GOVT. OF RAJASTHAN’s ORDER Dt. 21.06.2018 ALONG WITH ENCLOSED ROAD NETWORK PLAN

रेल भूमि विकास प्राधिकरण

क्रमांक:रे.भू.वि.प्र./2019/परियोजना/वाणिज्यिक/07साइट्सउ.प.रेलवे (04) **दिनांक:20.02.2023**

श्रीमान सचिव,
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर, राजस्थान

विषय: उत्तर पश्चिम रेलवे की Community Hall - अजमेर क्षेत्र के खसरा नंबर 3692 ग्राम: अजमेर थोक तेलियान में स्थित रेलवे भूमि में से 1505.00 बर्गमीटर भूमि के वाणिज्यिक पर्योजनार्थ रोड नेटबर्क प्लान (Road Network Plan) के अनुमोदन हेतु |

सन्दर्भ: (i) राजस्थान सरकार, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का पत्र क्रमांक-प. 2 (1) नविवि/कोटा/ 2018 दिनांक 21.6.2018.
(ii) इस कार्यालय के पत्र क्रमांक रे.भू.वि.प्र./2019/परियोजना/वाणिज्यिक/07साइट्सउ.प.रेलवे (03) दिनांक:11.01.2022.

रेल भूमि विकास प्राधिकरण का गठन रेलवे एक्ट- 1989 में 47/2005वे संसोधन के माध्यम से संसद द्वारा रेल मंत्रालय के अधीन किया गया है जिसके अनुसार रेलवे क़े विभिन्न स्टेशनों पर स्थित रेलवे की रिक्त भूमि का वाणिज्यिक विकास रेल भूमि विकास प्राधिकरण (RLDA) द्वारा किया जाता है। इस क्रम में लेख है कि रेलवे बोर्ड के पत्र क्रमांक-**2020/एलएम्एल-II/02/03(146) दिनांक: 21.06.2021** के अनुसार Community Hall- अजमेर क्षेत्र के खसरा नंबर 3692 में स्थित रेलवे भूमि का व्यावसायिक विकास RLDA द्वारा किया जाना है (पत्र **की** प्रति सलंग्न है)।

उपरोक्त रेलवे भूमि का वास्तविक क्षेत्रफल (सलंग्न साईट प्लान S.No. 6 के अनुसार) लगभग 1505.00 Sqm है। उपरोक्त रेलवे भूमि Community Hall - पर स्थित है व अजमेर के मास्टर प्लान के अनुसार वर्तमान भू-उपयोग “transportation के लिए अंकित है”। RLDA द्वारा उपरोक्त रेलवे भूमि को वाणिज्यिक विकास हेतु निजी विकासकर्ता को रेलवे भूमि का Upfront Lease Premium भुगतान करने के एवज में लम्बी अवधि की लीज पर देना प्रस्तावित है। RLDA द्वारा उपरोक्त रेलवे भूमि से अर्जित आय को रेलवे की आधारभूत संरचना एवं यात्री सुविधाओं इत्यादि के विकास हेतु स्थानांतरित किया जायेगा।

राजस्थान सरकार के उपरोक्त संदर्भित पत्र द्वारा राज्य के **नगरीय क्षेत्र में** स्थित रेलवे भूमि के वाणिज्यिक विकास के सम्बन्ध में आवश्यक आदेश जारी किया गया है (पत्र **की** प्रति इस पत्र के साथ सलंग्न है)।

राजस्थान सरकार के संदर्भित पत्र दिनांक 21.6.2018 में उल्लेखित दिशा निर्देशों के अनुसार, RLDA द्वारा उपरोक्त रेलवे भूमि के वाणिज्यिक विकास प्रयोजनार्थ, वाणिज्यिक निर्माण अनुमन्य किये जाने हेतु RLDA द्वारा प्रस्तावित आवश्यक रोड नेटबर्क प्लान (इस पत्र के साथ S.No.2 पर अन्य दस्तावेजो के साथ) सलंग्न है , जिसमे रेलवे परिसर के विकास हेतु प्रस्तावित भूमि के निकट स्थित रेलवे की अन्य भूमि के विवरण को भी दर्शाया गया है।

अतः आपसे पुनः अनुरोध है की शिघ्रातिशीघ्र संलंग्र **रोड नेटबर्क प्लान** का उपरोक्त सन्दर्भित (i) राजस्थान सरकार के पत्र दिनांक 21.06.2018 की अनुपालना में अवलोकन कर अनुमोदन करने की कृपा करे |

20.2.2023

Page 1 of 2

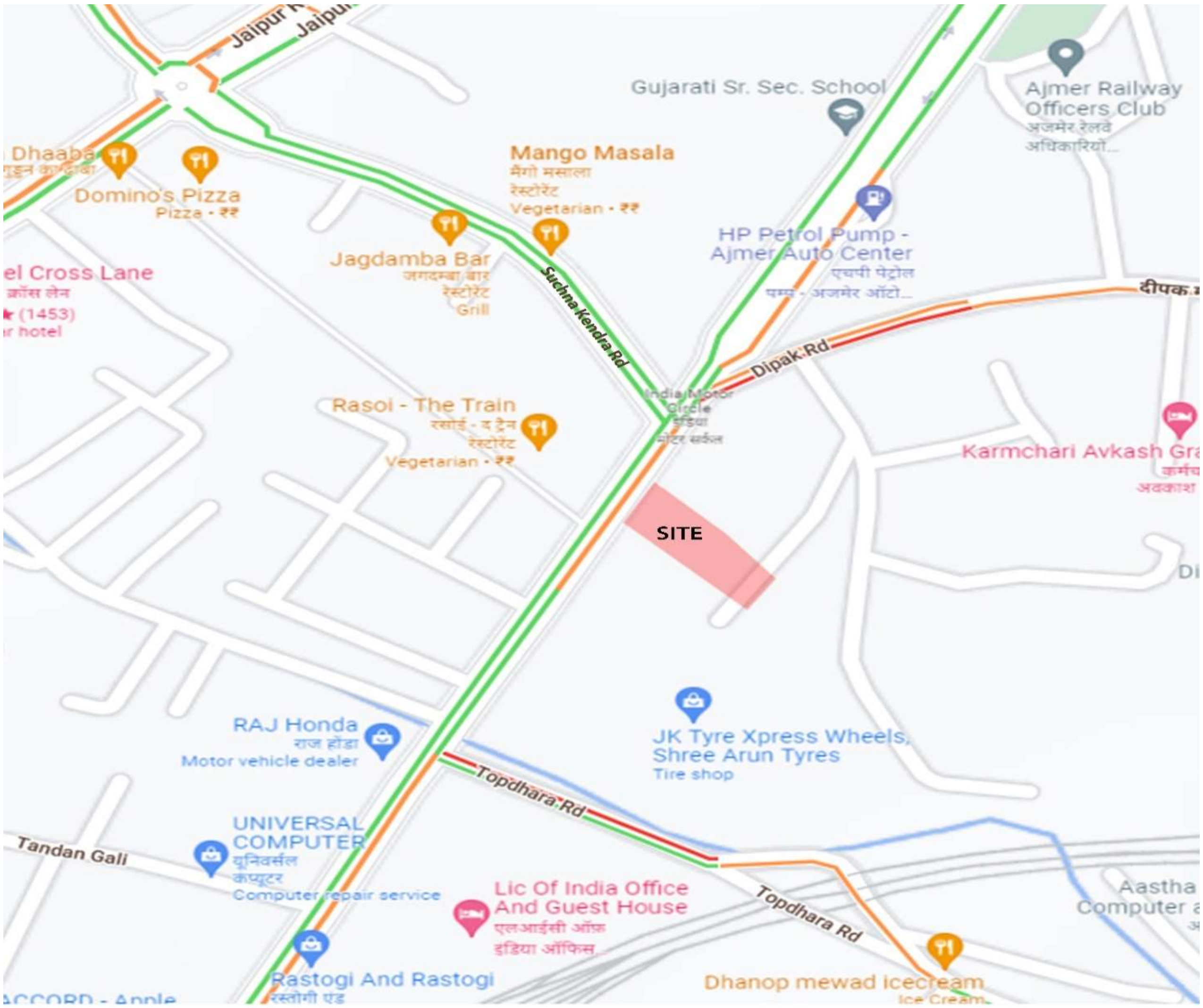
सलंग्न: उपरोक्तानुसार एवं,

1. Key Plan
2. रेलवे भूमि के वाणिज्यिक पर्योजनार्थ प्रस्तावित रोड नेटवर्क प्लान (Road Network Plan) (दो प्रति (
3. Satellite Image/ Plan showing proposed site
4. Plan showing proposed site on Master Plan
5. Khasra super-impose Plan
6. Plan of proposed site for commercial development.
7. जमाबंदी एवं Khashra Plan
8. Entrustment Letter dated 18.11.2019
9. राजस्थान सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का पत्र क्रमांकप-. 2)1/कोटा/नविवि (2018 दिनांक 21.6.2018.

20.2.2023
(जी. आर. कुमावत)
मुख्य परियोजना प्रबंधक/ जयपुर

Office of CPM, 2nd floor-10, Raj Bhawan Road, Civil Lines (near civil lines metro station), Jaipur, Rajasthan – 302 006

Page 2 of 2



NOTES :	DESCRIPTION : Architectural & Real Estate Consultancy for Commercial Development At Railway Land Near Community Hall, Ajmer, Rajasthan	
	REMARKS : Key Plan of Proposed Site Measuring 1505.00 sq mt near Community Hall, Ajmer	
RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY UNIT NO.702 - B, 7TH FLOOR, KONNECTUS TOWER I, DMRC BUILDING, AJMERI GATE NEW DELHI - 110002 PH: 011 23233518	NORTH SHEET NO: 01 DATE : 16/02/2023 SCALE: PAPER SIZE: A3	SIGN. C.P.M. RLDA, JAIPUR

Annexure-12

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प. 2(1)नविवि/कोटा/2017 जयपुर दिनांक 21 JUN 2018

आदेश

रेल विभाग द्वारा राज्य के अनेक शहरों में रेल भूमि विकास प्राधिकरण के माध्यम से रेलवे एक्ट—1989 के प्रावधानों के अन्तर्गत रेल विभाग की रिक्त भूमि को विकसित किये जाने के प्रस्ताव प्राप्त हुए है। इस प्रकार के विकास से प्राप्त राजस्व का उपयोग रेल सेवा में सुविधाए विकसित करने में किया जाना प्रस्तावित है।

राज्य में विभिन्न शहरों के मास्टर प्लान्स में रेल विभाग की भूमि को रेलवे आरक्षित/परिसंचरण/रेलवे क्षेत्र आदि भू—उपयोग अंकित किया हुआ है। रेलवे एक्ट—1989 के अनुसार रेल विभाग द्वारा स्वंय की भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ विकसित किये जाने का प्रावधान है। इस परिपेक्ष्य में रेल विभाग से उनके स्वामित्व की भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ विकसित किये जाने हेतु नगरीय निकायो से अनापत्ति प्रमाण पत्र चाहे गये हैं। नगरी निकायो द्वारा इन प्रकरणों में नियमानुसार भू—उपयोग परिवर्तन कराये जाने का उल्लेख किया गया था। तद्नुसार प्रकरण राज्य स्तरीय भू—उपयोग परिवर्तन समिति की 154वीं बैठक दिनांक 08.05.2018 में नीतिगत निर्णय हेतु प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा रेल विभाग के उक्त प्रस्तावों के संबंध में लिये गये निर्णय के परिपेक्ष्य में निम्नानुसार आदेश एतद्द्वारा जारी किये जाते हैः—

1. रेल विभाग द्वारा राज्य के नगरीय क्षेत्रों में रेलवे परिसर के विकास हेतु प्रस्तावित भूमि पर रोडनेटवर्क प्लान तैयार किया जायेगा, जिसमें विभिन्न उपयोगों हेतु स्थल निर्धारित किये जायेगे। उक्त प्लान का संबंधित नगरीय निकाय/न्यास/निगम/पालिका/ परिषद के माध्यम से नगर नियोजन विभाग के जोनल/क्षेत्रीय कार्यालय के स्तर से अनुमोदन प्राप्त किया जाना होगा।
2. रेल विभाग द्वारा प्रस्तावित Commercial Development of Railway Land के प्रोजेक्टस के लिए भू—उपयोग परिवर्तन कराये जाने की आवश्यकता नही होगी, क्योंकि रेलवे एक्ट—1989 के अनुसार रेलवे भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ विकसित किये जाने का प्रावधान है।
3. रेल विभाग द्वारा भवन विनियमों के प्रावधानों व राज्य सरकार द्वारा समय—समय पर जारी तत्संबधित परिपत्रों/निर्देशों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त की जावेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

29/6/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)

संयक्त शासन सचिव—प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:—

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
3. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
4. उपाध्यक्ष, भूमि विकास प्राधिकरण, सफदरजंग रेल्वे स्टेशन के पास, मोती बाग—I, नई दिल्ली—11002।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
11. रक्षित पत्रावली।

20/6/18
संयुक्त शासन सचिव—प्रथम

4INSIDE
ARCHITECTURE N INTERIORS
+91 99505 95991
+91 99828 12777
jeets.arch@gmail.com
72, Opp. CPMG Office, Sardar Patel Marg, C-Scheme, Jaipur-302001

आर्किटेक्ट द्वारा भवन निर्माण मानचित्र अनुमोदन पत्र

पत्र कमांक BP-AUG- 24-01 दिनांक 29.11.2024

PCMD REALTY PRIVATE LTD
(Lessee)
पता–वर्धमान होटल्स, सिटी पावर हाउस के सामने,
जयपुर रोड, अजमेर

विषयः– रेल्वे लैंड डवलपमैंट आथोरिटी, अजमेर की निजी भूमि जिसका क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर का हैं एवं स्वामी काम्पलेक्स के सामने तथा सामुदायिक भवन अजमेर के पास स्थित है एवं अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के अन्तर्गत है एवं PCMD REALTY PRIVATE LTD पता वर्धमान होटल्स, सिटी पावर हाउस के सामने, जयपुर रोड, अजमेर (Lessee) है को रेल्वे लैंड डवलपमैंट आथोरिटी, अजमेर द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ 60 वर्ष के लिये लीज पर दिया गया है के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन पत्र।

1 उपरोक्त विषयान्तर्गत मेरे द्वारा रेल्वे लैंड डवलपमैंट आथोरिटी, अंजमेर की निजी भूमि जिसका क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर का हैं एवं स्वामी काम्पलेक्स के सामने तथा सामुदायिक भवन अजमेर के पास स्थित है अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर के अन्तर्गत है, उसके व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत योजना के ले–आउट, योजना से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों तथा प्रश्नगत भूखण्ड का निरीक्षण कर लिया गया है प्रश्नगत भूखण्ड का भू उपयोग (व्यावसायिक प्रयोजनार्थ) स्वीकृत योजना के अनुरूप है। भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप आकार स्थिति व क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है। प्रस्तुत भवन मानचित्र का विस्तृत विवरण निम्न है :–

1. भूखण्ड का नाप व क्षेत्रफल = 1500.00 वर्ग मीटर
2. प्रस्तावित भवन का प्रयोजन = व्यावसायिक प्रयोजनार्थ
3. भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार (पट्टे के अनुसार) = मेन रोड
4. भवन के पैरामीटर साईट प्लान/भवन विनियमों के अनुसार :–

Ar. Jitendra Sharma
72, Sardar Patel Marg, Opp. CPMG Office, C-Scheme, Jaipur (Raj.) 302001
CA/2009/45196
CTP Raj./Architects/2021/32

क. संख्या	भवन के पैरामीटर	अनज्ञेय	प्रस्तावित
1	सैटबेक (मीटर)		
	(अ) सामने	9.00 मीटर	9.00 मीटर
	(ब) पार्श्व प्रथम	4.50 मीटर	4.61 मीटर से 5.0 मीटर तक
	(स) पार्श्व द्वितीय	4.50 मीटर	4.60 मीटर
	(द) पीछे	4.50 मीटर	4.60 मीटर
2	आच्छादित क्षेत्र	सेटबैक के अन्दर	सेटबैक के अन्दर
3.	भवन की ऊंचाई	प्लिंथ + 18 मीटर	प्लिंथ + 18 मीटर
4	सकल निर्मित क्षेत्रफल		5496.60 वर्ग मीटर
5	बी.ए.आर क्षेत्रफल	2.0(3000.00 वर्गमीटर)	2.72 (4090.66 वर्गमीटर)
6	पार्किंग		
	(अ) स्टिल्ट	कार 51 स्कूटर 52	सरफेस कार पार्किंग 22 +मैकेनिकल कार पार्किंग 29 कुल कार 51 स्कूटर 52

फ्लोर एरिया का विवरण :—

S. NO	FLOOR DETAILS	GROSS BUILTUP AREA SQM	Achieved B.A.R. SQM
1	Basement	1179.49	00.00
2	Ground Floor	697.46	665.34
3	1st Floor	888.45	856.33
4	2nd Floor	888.45	856.33
5	3rd Floor	888.45	856.33
6	4th Floor	888.45	856.33
7	Terrace Floor	65.85	00.00
8	Total	5496.60	4090.66

1. योजना प्लान में दर्शाई गई सड़क नगर अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण भूखण्डधारी द्वारा नहीं किया गया हैतथा मौके पर सड़क की चौड़ाई योजना में दर्शाए अनुसार उपलब्ध है।

2. यदि भवन निर्माताकिसी अवस्था में मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता है तो संबंधित विभाग को 48 घंटे में सूचित करूंगा।

Ar. Jitendra Sharma
72, Sardar Patel Marg, Opp. CPMG
Office, C-Scheme, Jaipur (Raj.) 302001
CA/2009/45196
CTP Raj./Architects/2021/32

3. भवन मानचित्र मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनीमय–2020 के मानदंडों एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार किए तैयार किए गए हैं एवं विनिमय की ने तो गलत व्याख्या की गई है एवं नहीं भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य छुपाया गया है। मेरी सेवा एवं देख रेख में यदि भवन निर्माण करवाता है तो मेरे द्वारा स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुरूप ही निमार्ण करवाया जाएगा।

4. प्रस्ताव को प्रस्तुत करने से पूर्व आवश्यक सूचनाएं /स्पष्टीकरण इत्यादि संबंधी विभाग से प्राप्त कर ली गई थी। भूखंड की निर्धारित चौड़ाई या अन्य किन्ही प्रतिबंधों से प्रभावित नहीं है।

5. यदि किसी अवस्था में उपरोक्त तथ्यों के विपरीत कुछ नहीं पाया जाये तो सम्बंधीत विभाग कोई भी कार्रवाई मेरे विरूद्व करने के लिए सक्षम होगा जिसमें मानचित्रो की स्वीकृति रद्द करना, अधोहस्ताक्षर कर्ता को विभाग में मानचित्र पर प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी शामिल होगा एवं काउंसिल आफ आर्किटेक्चर को उचित कार्रवाई करने हेतु सूचित किया जा सकता है।

6. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।

7. आवेदक एवं मेरे द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले विभिन्न आवश्यक शपथ पत्र मयअधोहस्ताक्षर कर्ता द्वारा सत्यापित मानचित्रों की प्रति (भवन विनिमय प्रावधानो के अनुरूप) व नगरीय निकाय में भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत विभिन्न मदों के अंतर्गत जमा होने की संपूर्ण राशि अजमेर विकास प्राधिकरण चालान संख्या **DA-AJMER-/FY24-25/PDN/1024** दिनांक 31/07/2024 रूपये 7,00,177/– फायर सेस जमा रसीद दिनांक 30/07/2024 रूपये 5,49,660/–, लेबर सेस ईग्रास जमा रसीद दिनांक 01/08/2024 रूपये 8,45,751/– जरिये डीडी संख्या 000018 एवं मैकेनिकल पार्किंग की अमानता राशी की एवज में 29,00000/– की आईसीआईसीआई बैंक गारंटी **0012NDDG00052425 02-08-2024** संख्या से जमा होने वाली सम्पूर्ण करने के उपरांत उक्त भूखंड के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानचित्र मानचित्र अनुमोदित किए जा रहे हैं।

संलग्न : अनुमोदित मानचित्र
(संख्या ......05.........)

Ar. Jitendra Sharma
72, Sardar Patel Marg, Opp. CPMG
Office, C-Scheme, Jaipur (Raj.) 302001
CA/2009/45196
UTP/Raj/Architect/2022/872

आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर मय सील

जितेन्द्र शर्मा

COPY OF RLDA'S LETTER & GOVT. OF RAJASTHAN's ORDER Dt. 21.06.2018 ALONG WITH ENCLOSED ROAD NETWORK PLAN

रेल भूमि विकास प्राधिकरण

क्रमांक:रे.भू.वि.प्र./2019/परियोजना/वाणिज्यिक/07सादद्सउ.प.रेलवे (04) दिनांक:20.02.2023

श्रीमान सचिव,
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर, राजस्थान

विषय: उत्तर पश्चिम रेलवे की Community Hall - अजमेर क्षेत्र के खसरा नंबर 3692 ग्राम: अजमेर शोक तेलियान में स्थित रेलवे भूमि में से 1505.00 वर्गमीटर भूमि के वाणिज्यिक पर्योजनार्थ रोड नेटवर्क प्लान (Road Network Plan) के अनुमोदन हेतु।

सन्दर्भ: (i) राजस्थान सरकार, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का पत्र क्रमांक-प. 2 (1) नविवि/कोटा/ 2018 दिनांक 21.6.2018
(ii) इस कार्यालय के पत्र क्रमांक रे.भू.वि.प्र./2019/परियोजना/वाणिज्यिक/07सादद्सउ.प.रेलवे (03) दिनांक:11.01.2022.

रेल भूमि विकास प्राधिकरण का गठन रेलवे एक्ट- 1989 में 47/2005के संशोधन के माध्यम से संसद द्वारा रेल मंत्रालय के अधीन किया गया है जिसके अनुसार रेलवे के विभिन्न स्थानों पर स्थित रेलवे की रिक्त भूमि का वाणिज्यिक विकास रेल भूमि विकास प्राधिकरण (RLDA) द्वारा किया जाता है। इस क्रम में लेख है कि रेलवे बोर्ड के पत्र क्रमांक-2020/एलएमएल-II/02/03(146) दिनांक: 21.06.2021 के अनुसार Community Hall- अजमेर क्षेत्र के खसरा नंबर 3692 में स्थित रेलवे भूमि का व्यावसायिक विकास RLDA द्वारा किया जाना है (पत्र की प्रति संलग्न है)।

उपरोक्त रेलवे भूमि का वास्तविक क्षेत्रफल (संलग्न साईट प्लान S.No. 6 के अनुसार) लगभग 1505.00 Sqm है। उपरोक्त रेलवे भूमि Community Hall - पर स्थित है व अजमेर के मास्टर प्लान के अनुसार वर्तमान भू-उपयोग Transportation के लिए अंकित है। RLDA द्वारा उपरोक्त रेलवे भूमि को वाणिज्यिक विकास हेतु निजी विकासकर्ता को रेलवे भूमि का Upfront Lease Premium भुगतान करने के एवज में लम्बी अवधि की लीज पर देना प्रस्तावित है। RLDA द्वारा उपरोक्त रेलवे भूमि से अर्जित आय को रेलवे की आधारभूत संरचना एवं यात्री सुविधाओं इत्यादि के विकास हेतु स्थानांतरित किया जायेगा।

राजस्थान सरकार के उपरोक्त संदर्भित पत्र द्वारा राज्य के नगरीय क्षेत्र में स्थित रेलवे भूमि के वाणिज्यिक विकास के सम्बन्ध में आवश्यक आदेश जारी किया गया है (पत्र की प्रति इस पत्र के साथ संलग्न है)।

राजस्थान सरकार के संदर्भित पत्र दिनांक 21.6.2018 में उल्लेखित दिशा निर्देशों के अनुसार, RLDA द्वारा उपरोक्त रेलवे भूमि के वाणिज्यिक विकास प्रयोजनार्थ, वाणिज्यिक निर्माण अनुमन्य किये जाने हेतु RLDA द्वारा प्रस्तावित आवश्यक रोड नेटवर्क प्लान (इस पत्र के साथ S.No.2 पर अन्य दस्तावेजों के साथ) संलग्न है, जिसमे रेलवे परिसर के विकास हेतु प्रस्तावित भूमि के निकट स्थित रेलवे की अन्य भूमि के विवरण को भी दर्शाया गया है।

अतः आपसे पुनः अनुरोध है की शिघ्रातिशीघ्र संलग्न रोड नेटवर्क प्लान को उपरोक्त सन्दर्भित (i) राजस्थान सरकार के पत्र दिनांक 21.06.2018 की अनुपालना में अवलोकन कर अनुमोदन करने की कृपा करे।

Page 1 of 2

RAIL LAND DEVELOPMENT AUTHORITY NEW DELHI

For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED
DIRECTOR

CIN: **U43900RJ2023PTC089174**

PAN NO. AANCP9753D

PCMD REALTY PRIVATE LIMITED

VARDHMAN HOTELS OPP. POWERHOUSE JAIPUR ROAD, Ajmer-305001,Rajasthan

Declaration

To,
The Real Estate Regulatory Authority,
Rajasthan

Subject: Declaration Regarding the Ownership and Leasing of Railway Land

Respected Sir,

I, Sanjay Gupta Director PCMD Reality Pvt ltd Authorized signatory [hereby declare and affirm the following regarding the railway land Patta in question:

1. **Patta on railway land :**
   The patta (land deed) for the specified railway land is not officially issued as per the current policies. Its Rajasthan only where patta is issued on Non agriculture land, Where as other state don't have any Patta concept, Ownership is based on Lease deed only
2. **Ownership Documentation:**
   The ownership details of the said railway land are duly recorded in the revenue records. A copy of the relevant revenue record is enclosed for your reference and perusal.
3. **Authorization by RLDA:**
   The Rail Land Development Authority (RLDA) is the authorized body to lease railway land. RLDA follows a transparent process, which includes conducting due diligence and public auctions, to lease such properties.
4. **Transfer of Lease Ownership:**
   Upon successful completion of the auction, RLDA hands over the property on lease basis along with due possession and an approved site plan to the lessee.

This declaration is made to clarify the process of ownership and leasing of railway land to ensure compliance with RERA regulations. Kindly accept the attached documents as evidence in support of this declaration.

Enclosures:

- Copy of relevant revenue record
- Site plan
- RLDA lease agreement (if applicable)

Yours sincerely,
For PCMD REALTY PRIVATE LIMITED
Sanjay Kumar Gupta

(Authorized signatory) DIRECTOR