

**Mahendra Singh Khatana**  
Advocate  
Rajasthan High Court  
Tijara (Alwar) Raj

Office cum Residence  
Opp. Civil Court  
Tijara Distt. Alwar (Raj.) 301411  
Mob. 9414453292 (O)

दिनांक: 02/02/2017

NEC for Housing Project Approval

The Cluster Head,  
Retail Asset Group  
Oriental Bank of Commerce,  
Bhiwadi.

Dear Sir,

Reg : Title opinion on the property situated at Khasara No. 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548 & 549 Vill. Saidpur & Khasara No. 545 Vill. Saidpur & Khasara No. 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, Land Vill. Saidpur & Khasara No. 820/525, 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur Teh. Tijara Distt alwar (Raj) With reference to your letter No. S.P 3 dated 01-02-2017 I, on the basis of the copies of title deeds forwarded to me pertaining to the said immovable property and the other information submitted by you, have conducted a detailed search and investigation and submit my report as under:-

- Name (s) and Address (es) of the Mortgagor (s) / Title holders (s)  
M/s. Cosmos Infra Engineering (India) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd.
- Name (s) and Address (es) of the Developers  
M/s. Cosmos Infra Engineering (India) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Description of immovable property.

Plot No./ Property No.	Area (In Sq. yds./sq.mtrs. sq.ft /acres/ hectares)	Location	Boundaries
Khasara No. 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548 & 549 Vill. Saidpur & Khasara No. 545 Vill. Saidpur & Khasara No. 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, Land Vill. Saidpur & Khasara No. 820/525, 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur Teh. Tijara Distt alwar (Raj)	54814 Sqmt. + 8200 Sqmt. +66600 Sqmt. Total 129674.00 Sqmt.	Village Saidpur & Khanpur Teh. Tijara Distt alwar (Raj)	North : According to Map South : According to Map East : According to Map west : According to Map

3. The Chain of title deeds scrutinized by me, as per Schedule I annexed here wit

4. Search in Sub- Registrar's Office.

(i)	Location of Property of the sub- district within which the property is located and the address of the registering officer. In case the property is situated in more than one sub-districts/ districts, the particulars of the concerned sub-districts and address of the registering offices to be given	Khasara No. 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548 & 549 Vill. Saidpur & Khasara No. 545 Vill. Saidpur & Khasara No. 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, Land Vill. Saidpur & Khasara No. 820/525, 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur Teh. Tijara Distt alwar (Raj) Sub Registrar Bhiwadi
(ii)	<u>Search and Investigation</u> (The search in the records such as index No. 1 index No. 2 Book No. 1/Supplementary Book No. 1 should be made atleast for the past 13 Years to trach any encumbrance is	Book No. 1 at the at the Office of Sub Registrar Bhiwadi on 02.02.2017 Period from 01.01.2005 To 01.02.2017

एडवोकेट  
सिविल कोर्ट के सामने  
तिजारा (अलवर) राज.

	<p>created on the property. A brief narration may be given on the route and chain of title to the extent of complete chain and how the title is conferred on the mortgagor. The details of the books/ indexes searches by Advocate to be stated. In the event of any break in the chain of title or incase of any mortgage, charge or encumbrance subsists over the property, the details thereof specifying how the break in the chain of title took place to be stated. Confirm and state that the original title deeds submitted are originals registered before the Registrar of Assurance)</p>	<p>As per my search at the office of Sub Registrar Bhiwadi  Enclosed Original inspection receipt No. 201702111000487 dated 02-02-2017  <b>Group Housing Residentail Land</b> Which is on lease  Encl:- Annxurue 'A"  (Scheduled of propert/Chain of Title) There is no break in chain of title.  Note:-Above <b>Housing Project mortgage in LIC Housing Finance Ltd.</b></p>
(iii)	Whether the property is ancestral and/or under Joint ownership. If so, Details of the co-parceners/ Karta and/or the co-owners. The respective shares should be incorporated specifically.	<b>Self Acquired Land</b>
(iv)	Minor's delinquent, untraced person's interest. (Any minor's interest if involved in the property proposed to be mortgaged or any other claims. If minor's interest is involved what precautions are to be taken to protect Bank's interest as a mortgagee to be stated. Please note that if the property belongs to a minor, permission of Court is generally required to create the mortgage of the property)	No minor interest
(v)	Documents pending for registration (the enquiry is to be made whether any document creating mortgage, charge or ncumbrance is pending for registration in the concerned Sub- Registrar's/ Registrar's office are to be stated. If so, full details of such charge etc. of charge holder's should be specified).	No
5	Whether Urban Land ( Ceiling and Regulation) Act 1976 is applicable in State where the property is located. If applicable whether the immovable property (ies) fall (s) within the purview of the Act, verification and investigation should be made under Section 26, 27 and 28 of the Act to ensure that mortgagor (s) has/ have obtained necessary permission from the competent authority under the Act. Documentary evidence showing such permission is obtained has to be attached with the report.	No
6	Whether the property is acquired under the Land acquisition Act, 1984 and applicability of other State Legislations.	No
7	Leasehold immovable property (where land/ building is leasehold, please verify the terms of lease, whether any permission/ NOC from the lessors/ competent authority is required for creation of mortgage of such leasehold property and advice the precautions to be taken obtaining such property in mortgage)	Lease Hold Right Property
8	<b><u>Investigation under Income Tax Act 1961</u></b> (Any permission of the concerned Assessing Officer under any of the provisions of Act is required for creating mortgage or any Certificate to be submitted to the Bank to show that no dues are outstanding to Income tax Deptt.	N.A.
9	<b><u>Investigation in regard to agricultural land</u></b> (Investigate and search the necessary records etc. With specific reference to the land if it is surplus, self- cultivated, if consolidation of holdings/ acquisition proceedings etc. is in progress in the area, whether Government loan/ any loan raised against the land and details about the charges/ encumbrances may be specifically with reference to the Agricultural land laws,	No
10	The details of the certified copies of the revenue records obtained to confirm that no dues are outstanding by the Mortgagor.	<p>महेन्द्र सिंह खटाणा  एडवोकेट  सिविल कोर्ट के सामने  तिजारा (अलवर) राज०</p>



11	Any other special enactment which is applicable to the property proposed to be mortgaged and affects the title.	N.A.
12	If is a property owned by the Company the additional safeguards like before the Registrar of Companies to stated.	No.
13	Whether documents given as chain of title deeds inspire any doubt/ suspicion. Is it curable- how?	No.
14	Reason as to why equitable mortgage is not being created with the branch, where the property is situated?	N.A.
15	Whether any bar to create mortgage as in case of agricultural land in Delhi? Any CLU/ house tax/ notification of land vesting in municipal authority?	N.A.
16	Whether any restriction on sale of property?	N.A.
17	Whether any approvals/ clearances required or obtained, details	No.

The following documents in addition to documents mentioned in Chain of documents in original as well as copies as the case may be along with additional documents mentioned above varying from case may also be obtained for creation of valid equitable mortgage by deposit of the title deeds (varying from case to case)

1	House Tax assessment order pertaining to property to be mortgaged.	No.
2	Site plan (sanctioned)	Yes
3	House Tax receipt pertaing to property to be mortgaged.	N.A.
4	Self assessment return form	To be taken ITR
5	Electricity/ Water Bill	Under Construction Plan
6	Copy of PAN Card/Driving licence/ Passport etc.	Yes
7	Income Tax returns	Yes
8	Affidavit of mortgagor as to how he/she is connected with the account in which he/she is furnishing his/her property as security.	N.A.
9	In case of property of Buildings, in addition to the GPA. SPA, Collaboration/ Builders Agreement, the Pan No & ITCC of Builder, his history, copy of come regd. Documents and endorsement on the original sale deed (if retained by original owner/ builder) be made, if possible so that previous document even if retained by the Owner/ Builders cannot be misused.	No.
10	In case the property to be mortgaged is related to the company then Resolutions, MOA/ AOA and ROC record may be obtained.	N.A.
11	In any case where ever the previous original title deeds is missing or retained by earlier owner the original title deed be seen & endorsed or an affidavit be obtained from the person retaining the original title deeds, that he will not misuse it.	No
12	Affidavit that mortgagor deposited title deeds with intention, has deposited all documents, would not misuse any document to detriment of bank etc, may also be obtained.	N.A.
13	The stamp duty payable on Oral Assent ( if applicable)	No
14	NOC/ No Dues certificate from lessor/ land authority.	N.A.
15	In case of HUF/ Trust, appropriate affidavit be obtained & further necessary documents be also obtained.	No

#### **CERTIFICATE:**

I hereby certify that I have personally visited the Office of Registrar / Sub-Registrar / Revenue Authorities and also search the records of central registry created under section 20 of the SARFAESI Act, 2002 and personally searched and verified the information furnished in this report. I have compared the (1) Lease Deed dated 30.03.2007 S.No. 2007001573 (2) Lease Deed dated 03.12.2009 Reg. dated 17.02.2010 S.No. 2010000412 (3) Lease Deed dated 21.08.2013 Reg. dated 04.09.2013 S.No. 2013004422 given to me with the copy of it available in the office of Sub-Registrar and have found that both are tallying with each other. I also certify that the title deeds in respect of the captioned properties are genuine, original and properly executed. The statement and other information given in the report are correct and true. I certify that M/s. Cosmos Infra Engineering (India) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd. has/have got a valid, clear absolute and marketable title over the property shown above M/s. Cosmos Infra Engineering (India) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd. personally present (along with identity proof) and deposits the title documents or as mentioned in Schedule I along with documents mentioned hereunder with intention to project approval, it will satisfy the requirements of project approval. The following persons

महेश सिंह खट्टाणा  
एडवोकेट  
सिविल कोर्ट के सामने  
तिजारा (अलवर) राज०

should be present personally (alongwith identity proof) to deposit the title documents with your Bank/ Branch.

01. Order 90 B dated 07.03.2007
02. Lease Deed dated 30.03.2007 S.No. 2007001573
03. Lease Deed dated 03.12.2009 Reg. dated 17.02.2010 S.No. 2010000412
04. Order 90 A dated 17.10.2012
05. Lease Deed dated 21.08.2013 Reg. dated 04.09.2013 S.No. 2013004422
06. Construction Permission No. 5201-02/12 dated 09.01.2012
07. Construction Permission No. 10697-98/13 dated 20.12.2013

Note:- In case Home Loan to Proposed buyers to be taken original documents as under

1. Allotment letter
2. Builder Buyers Agreement
3. Tripartite Agreement in between developers, buyer & Bank
4. Flat/Villa/Plot, NOC & Mortgage Permission from LIC Housing Finance Ltd.
5. At the time of final disbursement to be taken original Possession Certificate & registered Sub Lease deed execute by the developers through in favour of buyer.

महेन्द्र सिंह खताना  
Mahendra Singh Khatana

एडवोकेट  
सिविल कोर्ट के सामने  
तिजारा (अलवर) राज०



Chain of Title Deed

S.No.	Registered/ Unregistered	Vendor/ Transferor	Vendee/ Trasnferree	Date	Nature (Original/ copy) Sale Deed/ Leade Deed/ GPA/ SPA/ Will/ Relinquish ment Deed	Area/ Floor alongwith site plan & Boundings
1	Lease Deed	UIT Bhiwadi	M/s. Cosmos Infra Engineering (India ) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd.	30.03.2007	Certified Copy	54814.00 Sqmt.
2	Lease Deed	UIT Bhiwadi	M/s. Cosmos Infra Engineering (India ) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd.	03.12.2009 Reg. dated 17.02.2010	Certified Copy	8200.00 Sqmt.
3	Lease Deed	UIT Bhiwadi	M/s. Cosmos Infra Engineering (India ) Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd.	21.08.2013 Reg. dated 04.09.2013	Certified Copy	66600.00 Sqmt.

महेन्द्र सिंह खटाणा  
एडवोकेट  
सिविल कोर्ट के सामने  
तिजारा (अलवर) राज०


**SCHEDULE OF THE PROPERTY/IES (CHAIN OF TITLE)**

- Regarding to the title of the Khasara No. 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548 & 549 Vill. Saidpur & Khasara No. 545 Vill. Saidpur & Khasara No. 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, Land Vill. Saidpur & Khasara No. 820/525, 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur Teh. Tijara Distt alwar (Raj)
- Khasara No. 522, 527, 534, 535, 548, 549, 556, 547, 543, 544, situated at Village Saidpur Teh. Tijara Distt alwar Measurement of 57800 Sqmt & Khasara No. 522, 523, 524, 527, Situated at Village Khanpur. The. Tijara distt Alwar (Raj) measurement of 65828 Sqmt.
- M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited Purchased above scheduled khasara No. 522, 527, 534, 535, 548, 549, 556, 547, 543, 544, Land Village Saidpur & Khasara No. 522, 523, 524, 527, Village Khanpur. Tehsil Tijara Distt Alwar (Raj) By registered sale deed from Khatedars.
- After that Memoranduan of Understanding/Agreement & General Power of attorney executed in between M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited on dated 14-03-2006.
- M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited filed & application for conversion of above land from agriculture to non agriculture purposes to LAO UIT Bhiwadi, cum SDO Tijara M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited executed a surrender deed in favour of UIT Bhiwadi for conversion of the scheduled land from agriculture to residential
- LAO UIT Bhiwadi Cum SDO Tijara passed an order under section 90 B (3) of the Rajasthan land revenue Act 1956 in favour of UIT on dated 7-3-2007.
- After that UIT Bhiwadi allotment Khasara No. 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548. & 549, Measurement 54814 Sqmt, Allotted to M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited for Group Housing residential land vide there allotment letter No. 1356/07 dated 30-03-2007. & Handed over possession of above land vide there possession letter (office order) No. 1358/07 dated 30-3-2007
- UIT Bhiwadi executed a lease deed being the group Housing Residential land in khasara No. 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548. & 549, measurement of 54814 Sqmt. in favour of M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited on dated 30-03-2007, which was registered at the office of sub registrar Bhiwadi on dated 30-03-2007 Book No.1 Jild No. 255 Page No. 173 S. No. 2007001573.
- After that UIT give construction permission to M/s. Innovative Colonisers Pvt.Ltd & M/s Cosmos Builders & Promoters Limited on dated 08-05-2007, 11-02-08 & 20-07-09 on above land.
- UIT Bhiwadi executed a lease deed being the group Housing Residential land in khasara No. 545 measurement of 8200.00 Sqmt. in favour of M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd on dated 03-12-2009 which was registered at the office of sub registrar Bhiwadi on dated 17-02-2010 Book No.1 Jild No. 317 Page 12 S.No. 2010000412 Add. Book No. 1 Jild No. 1017 Page 97 to 107
- Khasara No. 820/525, 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur & Khasara No. 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, Land Vill. Saidpur Teh. Tijara Distt. Alwar (Raj.) Total Khasara 15 Commercial Measurement 9072.00 Sqmt. & Residential Group Housing 57500.00 Sqmt. Total Measurement 66660.00 Sqmt. As per Layout Plan
- M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. & M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd. Purchased khasara No. 820/525, 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur & Khasara No. 517, 518, 519, 520, 521, 536, 537, 538, 542, 550, 551 Land Vill. Saidpur Teh. Tijara Distt. Alwar (Raj.) By registered sale deed from Khatedar Tenant. After that A correction deed execute in between M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd. & Col. Raj Kumar Singh Man S/o Sh. Bhawani Singh & Smt. Shakunman W/o Col. Raj Kumar Singh Man of Khasara No. 517, 518, 519, 520
- A Development agreement execute in between Sh. Desh Mukh S/o Sh. Paltu Ram & M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. of Khasara No. 525 Land Vill. Khanpur Teh. Tijara on 09.08.2010 which was registered at the office of sub registrar Bhiwadi on dated 09.08.2010
- A Development agreement execute in between Sh. Deen dayal S/o Sh. Chitar Vill. Saidpur & M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. of Khasara No. 525, 526, 523, 524, 521, 518, 550, 551, 519, 520 Land Vill. Saidpur Teh. Tijara on 28.01.2011 which was registered at the office of sub registrar Bhiwadi on dated 28.01.2011

महेन्द्र सिंह खटाणा  
रजिस्ट्रार  
सिविल कोर्ट के सामने  
तिजारा (अलवर) राज०



- M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd., M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd., Sh. Deen dayal S/o Sh. Chitar, Sh. Desh Mukh S/o Sh. Paltu Ram jointly applied for the conversion of land use from agriculture to non agriculture under section 91 of rajasthan Land revenue Act 1956 read with rajasthan tenace Act 1955.
- M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd., M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd., Sh. Deen dayal S/o Sh. Chitar, Sh. Desh Mukh S/o Sh. Paltu Ram executed a surrender deed of above schedule property in favour of UIT Bhiwadi for conversion of above scheduled land from agriculture to Non agriculture
- The LAO (UIT Bhiwadi) passed an order in favour of UIT Bhiwadi of above scheduled property on dated 17.10.2012
- The Government of Rajasthan (Urban Improvement Department) give permission for Commercial & Residential purpose of above schedule property to UIT Bhiwadi. Sh. Deen dayal S/o Sh. Chitar, Sh. Desh Mukh S/o Sh. Paltu Ram give consent to UIT for the lease deed of the above schedule property in favour of M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd., M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd.,
- The UIT Bhiwadi as per Provision 12 of the rajasthan township policy & The Rajasthan Urban Area permission for use of agriculture land from non agriculture purpose & Allotment rules 2012 Patta/ Lease Deed cum be issued to the khatedar/developers. Thus in this provision Sh. Deen dayal S/o Sh. Chitar, Sh. Desh Mukh S/o Sh. Paltu Ram vide its Affidavit to UIT Bhiwadi appointed to M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. its nominee & requested UIT to issue patta/Lease Deed in its nominee names.
- A Development agreement execute in between M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd., M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. & M/s Krish Infrastructure Pvt. Ltd. on 08.07.2013 which was registered at the office of sub registrar Bhiwadi on dated 08.07.2013 of above said property measurement 18377.00 Sqmt. for group Housing
- UIT Bhiwadi executed a lease deed being the Commercial & group Housing Residential land in Khasara No. 820/525 , 522, 523, 524, 527 Land Village Khanpur & Khasara No. 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, Land Vill. Saidpur Teh. Tijara Distt. Alwar (Raj.) Total Khasara 15 Commercial Measurement 9072.00 Sqmt. & Residential Group Housing 57500.00 Sqmt. Total Measurement 66660.00 Sqmt. As per Layout Plan in favour of M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd., M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd. on dated 21-08-2013. which was registered at the office of sub registrar Bhiwadi on dated 04.09.2013 Book No. 1 Jild No. 418 Page 22 S.No. 2013004422 Add. Book No. 1 Jild No. 1418 Page 184 to 193
- I Certified that M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd., M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. has/have absolutely clear and Marketable title over the scheduled property.
- The UIT Bhiwadi give construction permission with approved Map of above schedule property in favour of M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd., M/s Cosmos Infra Engineering India Ltd. vide their letter No. 10697-98/13 dated 20.12.2013

  
 महेंद्र सिंह खटाणा  
 Mahendra Singh Khatana  
 सिविल कोर्ट के सामने  
 तिजारा (अलवर) राज०



## कार्यालय नगर विकास न्यास, भिवाडी

क्रमांक:- 8597/13

दिनांक:- 21/08/13

प्रेषित:-

मै0 ईनोवेटिव कोलोनाईजर्स प्रा0 लि0 व  
मै0 कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इण्डिया) लि0  
पता 4, बैट्री लेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली 54  
जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं निदेशक  
श्री विनोद मिततल पुत्र स्व0 श्री डी0डी0 मित्तल

प्रमाण-पत्र

01. भू-स्वामी का नाम : मै0 ईनोवेटिव कोलोनाईजर्स प्रा0 लि0 व मै0 कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इण्डिया) लि0 पता 4, बैट्री लेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली 54 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं निदेशक श्री विनोद मिततल पुत्र स्व0 श्री डी0डी0 मित्तल
02. पिता/पति का नाम : उपरोक्तानुसार
03. भूखण्ड सं0 : 820/525, 522, 523, 524, 527 ग्राम सैदपुर 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551 में से आवंटित क्षेत्रफल 57588 वर्ग मी0 आवासीय एवं 9072 वर्ग मी0 व्यावसायिक
04. योजना का नाम : कोसमोस ग्रीन (आवासीय/व्यावसायिक)
05. क्षेत्रफल : 57588 वर्ग मी0 आवासीय एवं 9072 वर्ग मी0 व्यावसायिक
06. आवंटन की तिथि : 21.08.2013
07. कब्जा पत्र जारी होने की तिथि : 21.08.2013
08. वार्षिक शहरी जमाबन्दी की राशि : 11,28,954/-
09. पूर्व की बकाया लीज राशि : -
- 10 एक मुश्त शहरी जमाबन्दी की राशि : 79,02,679/-  
(कालम 8 की 7 गुना राशि)
11. कुल बकाया समस्त जमा राशि : 90,31,633/- रुपये रसीद सं0 492/2, 493/5, 494/45 दिनांक 12.07.2013 एवं 19.07.2013 द्वारा जमा करा दिये गये हैं। अतः आवंटन की शर्त सं0 01 में अंकित अवधि के लिए अर्थात दिनांक 21.08.2013 से 99 वर्ष तक के लिए शहरी जमाबन्दी के भुगतान से उक्त भूखण्ड को मुक्त किया जाता है।

क्रमांक

प्रतिलिपि:-

01. वरिष्ठ लेखाधिकारी नगर विकास न्यास को प्रेषित कर लेख है कि उक्त भूखण्ड की तदनुसार प्रविष्टि अंकित कराने की व्यवस्था करावे।

निदेशक  
राष्ट्रीय राजधानी परियोजना क्षेत्र एवं  
सचिव, नगर विकास न्यास, भिवाडी  
दिनांक

31-  
निदेशक  
राष्ट्रीय राजधानी परियोजना क्षेत्र एवं  
सचिव, नगर विकास न्यास, भिवाडी



# कार्यालय नगर विकास न्यास, भिवाडी

## कार्यालय – आदेश

कृषि भूमि नियमन ग्राम खानपुर के खसरा नं० 820/525, 522, 523, 524, 527 ग्राम सैदपुर 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, क्षेत्रफल 57588 वर्ग मी० आवासीय एवं 9072 वर्ग मी० व्यावसायिक मै० ईनोवेटिव कोलोनाईजर्स प्रा० लि० व मै० कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इण्डिया) लि० पता 4, बैट्री लेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली 54 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं निदेशक श्री विनोद मित्तल पुत्र स्व० श्री डी०डी० मित्तल को, उक्त भूमि का आवासीय एवं व्यावसायिक हेतु कनवर्जन किया गया है।

चूंकि उपरोक्त आवंटी ने उक्त भू-खण्ड /निर्मित भवन की पूर्ण राशि रु० 2,44,68,301 /— जमा करा दी है एवं आवंटन की समस्त शर्तें स्वीकार कर ली हैं। अतः उपरोक्त आवंटित भू-खण्ड का कब्जा इन्हे सुपुर्द करने के आदेश एतद् प्रदान किये जाते हैं।

क्रमांक

8696/13

प्रतिलिपि:-

01. मै० ईनोवेटिव कोलोनाईजर्स प्रा० लि० व मै० कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इण्डिया) लि० पता 4, बैट्री लेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली 54 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एवं निदेशक श्री विनोद मित्तल पुत्र स्व० श्री डी०डी० मित्तल को प्रेषित कर निवेदन है कि न्यास के सहायक/कनिष्ठ अभियन्ता से मौके पर कब्जा 15 दिवस की समयावधि में आवश्यक रूप से प्राप्त कर ले। यदि कोई असुविधा हो तो कृपया अवगत करावें। साथ ही यह भी नोट कर लें कि यदि आप द्वारा 15 दिन की अवधि में कब्जा प्राप्त नहीं किया गया हो तो आप द्वारा स्वतः ही कब्जा प्राप्त करना मान लिया जावेगा।
02. सहायक/कनिष्ठ अभियन्ता श्री/श्रीमती ..... को प्रेषित कर लेख है कि आवंटी को निर्धारित अवधि में भौतिक कब्जा संभाला कर संलग्न कब्जा प्रपत्र ..... आवंटन शाख में जमा करावे।
03. नगरीय शाखा को सूचनार्थ।

निदेशक

राष्ट्रीय राजधानी परियोजना क्षेत्र एवं  
सचिव, नगर विकास न्यास, भिवाडी

दिनांक

21/08/13

sdh  
निदेशक

राष्ट्रीय राजधानी परियोजना क्षेत्र एवं  
सचिव, नगर विकास न्यास, भिवाडी



# कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास भिवाडी

प्रकरण संख्या ...12.....वर्ष 2012

मैसर्स ईनोवेटिव कोलोनाईजर्स प्रा० लि० , मैसर्स कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इंडिया) लि० पता 4, बैट्रीलेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली-54, श्री देशमुख पुत्र श्री पल्लू पता ग्राम महीपालपुर दिल्ली एवं श्री दीनदयाल पुत्र श्री छितर निवासी ग्राम सैदपुर तहसील तिजारा जिला अलवर

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

आदेश

दिनांक ...17.10.12.....

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार हैं:-

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

तहसील और जिले का नाम	राजस्व ग्राम का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल
तहसील तिजारा जिला अलवर	खानपुर	820 / 525	0.1600 है०
	सैदपुर	633 / 518	1.1816 है०
		519,	0.4000 है०
		520	0.3800 है०
		521	0.3700 है०
		536	0.4700 है०
		649 / 537	0.4700 है०
		651 / 538	0.7300 है०
		653 / 542	0.3271 है०
		550	0.5900 है०
		551	0.6100 है०
कुल 11 कुल रकबा			5.6887 है०

2. आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथपत्र, की-मैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा मेमोरेण्डम एण्ड आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन, कम्पनी का रेजोल्यूशन एवं अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।
3. यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैंने नगर विकास न्यास, भिवाडी तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी (सचिव नगर विकास न्यास भिवाडी) की सहमति रिपोर्ट का परीक्षण कर लिया है। मेरी यह राय है कि सचिव नगर विकास न्यास भिवाडी की रिपोर्ट के अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि स्टेट हाईवे नम्बर 25 पर स्थित है जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर तथा सड़क के मध्य भाग से 30 मीटर क्षेत्र में आने वाली भूमि निःशुल्क समर्पित करनी होगी तथा मास्टर प्लान 2011 में प्रस्तावित सड़क जो पूर्व में खसरा नम्बर 535 ग्राम सैदपुर में आरक्षित रखी गई है एवं वर्तमान आवेदित खसरा



नम्बर 651/538 में भी आती है परंतु मास्टर प्लान 2031 में कोई 45 मीटर सड़क प्रस्तावित नहीं है। इस सड़क के संबंध में वक्त अनुमोदन साईटप्लान/ले-आउट प्लान के समय निर्णय लिया जायेगा। आवेदक की भूमि पूर्व में विकसित भूमि के साथ है एवं पहुँच मार्ग पूर्व विकसित भूमि में से है। अतः सभी परियोजनाओं का पुर्नगठन करना होगा। उपरोक्त भूमि की 90ए करने की सिफारिश की गई है। शपथ पत्र एवं सभी अन्य सहमतियों वक्त अनुमोदन साईट प्लान जारी करने से पूर्व आवेदक से प्राप्त कर ली जावे। आवेदक की भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 और तद्धीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वासित करके भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जाता है।

4. अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि आवेदित 820/525 ग्राम खानपुर 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551 ग्राम सैदपुर कुल किता 11 रकबा 5.6887 है० में स्थित भूमि पर आवेदक के अभिधृति अधिकारों को उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वासित किया जायेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आवंटन के लिए, स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा।

आवेदक द्वारा उस भूमि को, जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम, नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रभारों के निक्षेप और सुसंगत विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक् आवंटन किये जाने के पश्चात् ही गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा। इन नियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरकर्ता के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक 17.12.12 को पारित किया गया।

Sd/-  
प्राधिकृत अधिकारी  
नगर विकास न्यास भिवाडी

क्रमांक : 194-96/12

प्रति सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई के लिए निम्नलिखित को अग्रेषित की गयी-  
दिनांक 17.12.12

1. सचिव, नगर विकास न्यास भिवाडी
2. नायब तहसीलदार टपूकडा को उपरोक्त भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के नाम नामान्तरण करने और इस आदेश के 7 दिन के भीतर स्थानीय प्राधिकारी और अधोहस्ताक्षरकर्ता को उसकी प्रति भेजने के लिए।
3. मैसर्स ईनोवेटिव कोलोनाईजर्स प्रा० लि०, मैसर्स कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इंडिया) लि० पता 4, बैट्रीलेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली-54, श्री देशमुख पुत्र श्री पल्लू पता ग्राम महीपालपुर दिल्ली व श्री दीनदयाल पुत्र श्री छितर निवासी ग्राम सैदपुर तहसील तिजारा जिला अलवर

प्राधिकृत अधिकारी  
नगर विकास न्यास भिवाडी



6934



राजस्थान RAJASTHAN

1

U 658971

## कार्यालय नगर विकास न्यास भिवाडी

## पट्टा विलेख

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

यह विलेख आज वर्ष 2013 के माह अगस्त के 21 वें दिन नगर सुधार न्यास भिवाडी (जिन्हें इसके बाद नगर निकाय कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष मैसर्स ईनोवेटिव व्हेलोनार्डर्स प्रा0 लि0 व मैसर्स कोसमोस इन्फ्रा इजिनियरिंग (इंडिया) लि0 पता 4, बैट्रीलेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली-54 जरिये अधिकृत हरताक्षकर्ता एवं निदेशक श्री विनोद मित्तल पुत्र स्वर्गीय श्री डी.डी. मित्तल (जिनको इसके बाद लीजधारक संबोधित किया गया है) द्वितीय पक्ष तथा इस इमारत में जहाँ कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबंधक, प्रतिनिधि और गुन्तकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निष्पादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम तथा विकास शुल्क की रकम जो लीजधारक (पट्टाधारक) के द्वारा अदा कर दी गई है और जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है और इसमें उल्लेखित शर्तों और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इनके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह तमाम भूखण्ड (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) एवं व्यावसायिक राजस्व ग्राम खानपुर के 820/525 ग्राम सैदपुर 633/518, 519, 520, 521, 536, 649/537, 651/538, 653/542, 550, 551, 90-क एवं ग्राम खानपुर के खसरा नम्बर 522, 523, 524, 527/90-बी, तथा कुल किता 15 रकबा 7.0566 है0 में से तैयार / अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार क्षेत्रफल 66660 वर्गमीटर में स्थित है जिसमें 9072 वर्गमीटर भूमि व्यावसायिक एवं 57588 वर्गमीटर भूमि आवासीय ग्रुप हाउसिंग है और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे संलग्न नक्शे में तात्पर्य में दिखाया गया है, और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्तों और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थात् :-

For Cosmos Infra Engineering (India) Ltd.  
उप पंजीसक भिवाडी

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Director

Also with LIC



कैलाश चन्द कुमावत, स्टाम्प विक्रेता ला0नं0 155/2003  
ए-18, ए-21-22, गणपति प्लाजा, भिवाडी (अलवर) राजस्थान  
मोबाईल नं0 9314706969, 9414706969  
रजि0 क्रमांक ८५७/ दिनांक 02.08.2013  
नाम इनोवेटिव कोलानाईजर्स एवं कोसमोस  
इन्फ्रा (इण्डिया) इन्जिनियरिंग लि0  
पता सैदपुर, भिवाडी, तह0 तिजारा, जिला अलवर (राज0)  
वास्तो लीडर जर्ने

ह0 खरीददार

ह0 स्टाम्प विक्रेता  
कैलाश चन्द कुमावत



राजस्थान RAJASTHAN

2

U 658972

- लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय-समय पर इस हेतु नियत कर दें, प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भूखण्ड के संबंध में उक्त नियमों के नियम 20 के उप-नियम (1) के अन्तर्गत निर्धारित किये गये नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) के तौर पर रुपये 1128.254/-/- अंकेन सा. जी. व. ए. मोल. एक बारीय नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) की राशि का 3 गुणा जमा करा दिया गया है। नगरीय निर्धारण की राशि के फलस्वरूप लीजधारक उक्त भूखण्ड पर नगरीय निर्धारण की राशि के संदाय के दायित्व से छूट प्राप्त करने का अधिकारी होगा। लीज धारक ने उक्त वर्णित नगरीय निर्धारण की राशि के आठ गुणा के बराबर राशि रु. 9031.633/-/- अंकेन सा. जी. व. ए. मोल. जयें रसीद संख्या 432/3, 433/5, 434/4, 435 दिनांक 12.7.13, 12.7.13, 12.7.13, 12.7.13 जमा करवा दिये हैं। अतः इस पेटे अब कोई राशि जमा करानी शेष नहीं है।
- एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होगा और ऐसी वृद्धि प्रत्येक अवसर पर ऐसे पुनरीक्षण या यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।

For Cosmos Infra Engineering (India) Ltd.

Managing Director

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Director.

सचिव  
नगर विकास न्यास  
भिवाडी (अलवर)



कैलाश चन्द कुमावत, स्टाम्प विक्रेता ला0नं0 155/2003

ए-18, ए-21-22, गणपति प्लाजा, भिवाडी (अलवर) राजस्थान

मोबाइल नं0 9314706989, 9414706989

रजि0 क्रमांक 647/ दिनांक 02.08.2013

नाम इनोवेटिव कोलानाईजर्स एवं कोसमोस

इन्फ्रा (इण्डिया) इन्जिनियरिंग लि0

पता सैदपुर, भिवाडी, तह0 तिजारा जिला-अलवर (राज0)

घारसे लेखाडीड जयें

ह0 खरीददार

आज दिनांक 4 माह September सन् 2013 को 11:30 बजे कैलाश चन्द कुमावत  
श्री/श्रीमती/सुश्री VINOD MITTAL पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री D.D. MITTAL  
उम्र 52 वर्ष, जाति MAHAJAN व्यवसाय BUSINESS  
निवासी 4 BETTERY LANE RAJPUR ROAD CIVIL LINE DELHI  
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता  
(2013007029)

हस्ताक्षर उप पंजीयक, BHIWADI

(Lease deed for local bodies (Patta))

रसीद नं0 2013006934 दिनांक 04/09/2013

पंजीयन शुल्क रू0 50000/-

प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/-

पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/-

अन्य शुल्क रू0 249920/-

कमी स्टाम्प शुल्क रू0 2499140/-

कुल योग रू0 2799360/-

(2013007029) उप पंजीयक, BHIWADI  
(Lease deed for local bodies (Patta))

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र  
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र  
की मालियत रुपये 49982784  
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक  
राशि 2499140 पर कमी पंजीयन शुल्क  
रुपये 50000 कुल रुपये 2799360  
जरिये रसीद संख्या 2013006934 दिनांक 04/09/2013  
में जमा किये गये हैं।  
अतः दस्तावेज को रुपये 2499140  
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013007029) उप पंजीयक, BHIWADI  
(Lease deed for local bodies (Patta))





कैलाश चन्द कुमावत, स्टाम्प विक्रेता ला0न0 155/2003

ए-18, ए-21-22, गणपति प्लाजा, भिवाडी (अलवर) राजस्थान

मोबाईल नं0 9314706969, 9414706969

रजि0 क्रमांक 64न दिनांक 02.08.2013

नाम इनोवेटिव कोलानाईजर्स एवं कोसमोस

इन्का (इण्डिया) इन्जिनियरिंग लि0

पता सैदपुर, भिवाडी, तह0 तिजारा, जिला- अलवर (राज0)

वास्ते बीजडीड जयें

ह0 खरीददार

ह0 स्टाम्प विक्रेता  
हरकेश चन्द कुमावत

अंगूठा

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)

1-COSMOS & INNOVATIVE THU. VINOD

MITTAL/D.D. MITTAL

Age:52, Caste-MAHAJAN

Ocu.-BUSINESS

R/O-4 BETTERY LANE RAJPUR ROAD CIVIL LINE  
DELHI

2-UIT BHIWADI/NA

Age:0, Caste-

Ocu.-

R/O-BHIWADI

( And Claimant )

1-COSMOS & INNOVATIVE THU. VINOD

MITTAL/D.D. MITTAL

Age:52, Caste-MAHAJAN

Ocu.-BUSINESS

R/O-4 BETTERY LANE RAJPUR ROAD CIVIL LINE  
DELHI

ने लेख्यपत्र Lease deed for local bodies (Patta)

को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

प्रतिफल राशी रू0 49982784/- पूर्व में/मेरे

समक्ष/मे से रू0 49982784/-पूर्व में

यमेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान

1. श्री/श्रीमती/सुश्री SURENDER

पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री OM PRAKASH उम्र 45 वर्ष

जाति GURJAR व्यवसाय BUSINESS

निवासी ALAMPUR TEH. TIJARA ने की है जिनके

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

(2013007029)

(Lease deed for local bodies (Patta))

उप पंजीयक, BHIWADI



राजस्थान RAJASTHAN

4

U 6589

यदि आवंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् ग्रह पाया जाता है कि आवंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आवंटन या पट्टा विलेख के निबंधनों और शर्तों का अतिक्रमण किया गया है तो नगर निकाय उक्त भूखण्ड पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहत करेगा जो सभी प्रभारों से रहित नगर निकाय में निहित समझे जायेंगे, और नगर निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।

इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी अथवा नेशनल बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

For Cosmos Infra Engineering (India) Ltd. Innovative Colonisers Per. Ltd.

सचिव  
नगर विकास न्यास  
मिवाडी (अलवर)

Managing Director

Director.

उप पंजीयक, मिवाडी



कैलाश चन्द कुमावत, स्टाम्प विक्रेता ला0नं0 155/2008

ए-18, ए-21-22, गणपति प्लाजा, भिवाडी (अलवर) राजस्थान

मोबाईल नं0 9314706969, 9414706969

रजि0 क्रमांक 647 दिनांक 02.08.2013

नाम इनोवेटिव कोलानाईजर्स एवं कोसमोस

इन्फ्रा (इण्डिया) इन्जिनियरिंग लि0

पता सैदपुर, भिवाडी, तह0 तिजारा, जिला अलवर (राज0)

वास्ते लीजहोड जयें

ह0 खरीददार

ह0 स्टाम्प विक्रेता  
कैलाश चन्द कुमावत

आज दिनांक 04/09/2013 को

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 418

में पृष्ठ संख्या 22 क्रम संख्या 2013004422 पर

पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त

पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1418

के पृष्ठ संख्या 184 से 193 पर

चस्पा किया गया।

(2013007029) उप पंजीयक, BHIWADI  
(Lease deed for local bodies (Patta))



राजस्थान RAJASTHAN

5

U 658975

परिशिष्ट

कृषि का नाम : विनोद

राजस्थान ग्राम : खानपुर व सैदपुर खसरा नम्बर : खानपुर के 820/525 ग्राम सैदपुर 633/518, 519, 520, 521, 526, 649/537, 668/538, 663/542, 652, 651, 30-क एवं ग्राम खानपुर के खसरा नम्बर 522, 523, 524, 527 80-मी तथा कुल भिन्ना 15 रकबा 70566 हे० सीमा पूर्व खसरा नम्बर 347/248 सीमा पश्चिम खसरा नम्बर 544/25 सीमा उत्तर खसरा नम्बर 44/44-1 सीमा दक्षिण 44/44

सड़क सड़क प्लान संलग्न है।  
कृषि का नाम : आवासीय ग्रुप हाउसिंग 57588 वर्गमीटर व व्यावसायिक 9072 वर्गमीटर

विस्तृत नाम राष्ट्रीय क्षेत्रफल 66600 वर्गमीटर

इससे सही के रूप में इसके करीबन में इसके बाद प्रत्येक दश में निर्दिष्ट स्थानों और तारीखों पर अपने अपने हस्ताक्षर कर दिए हैं।

नमूना निकाश की ओर से आज रात 2013 के माह 21 के दिन

प्रथम पक्ष

राज्य  
राज्य विभाग, अलवर

राज्य  
राज्य विभाग, अलवर

नमूना की उपस्थिति

नमूना (विनोद) में हस्ताक्षर किए -

1. नाम Surender Khosla

व्यवसाय Business

2. नाम Sushil Kumar

व्यवसाय Business

3. नाम Sunil

व्यवसाय Business

4. नाम Sunil

व्यवसाय Business

5. नाम Sunil

व्यवसाय Business

6. नाम Sunil

व्यवसाय Business

7. नाम Sunil

व्यवसाय Business

8. नाम Sunil

व्यवसाय Business

9. नाम Sunil

व्यवसाय Business

10. नाम Sunil

व्यवसाय Business

11. नाम Sunil

व्यवसाय Business

12. नाम Sunil

व्यवसाय Business

13. नाम Sunil

व्यवसाय Business

14. नाम Sunil

व्यवसाय Business

15. नाम Sunil

व्यवसाय Business

16. नाम Sunil

व्यवसाय Business

17. नाम Sunil

व्यवसाय Business

18. नाम Sunil

व्यवसाय Business

19. नाम Sunil

व्यवसाय Business

20. नाम Sunil

व्यवसाय Business

मैसर्स इन्फोटेक कोलोनाइजर्स प्रा० लि०  
व मैसर्स कोसमोस इन्फ्रा इन्फिनिटिम (इन्डिया) लि०  
पता 4, मैट्रोलेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली-54 जयपुर  
अधिकृत हस्ताक्षरता एवं निदेशक श्री विनोद भित्तल पुत्र स्वर्गीय  
श्री डॉ. विनोद भित्तल

मैसर्स इन्फोटेक कोलोनाइजर्स प्रा० लि०  
व मैसर्स कोसमोस इन्फ्रा इन्फिनिटिम (इन्डिया) लि०  
पता 4, मैट्रोलेन राजपुर रोड सिविल लाईन दिल्ली-54 जयपुर  
अधिकृत हस्ताक्षरता एवं निदेशक श्री विनोद भित्तल पुत्र स्वर्गीय  
श्री डॉ. विनोद भित्तल

कोलोनाइजर्स द्वारा मांगे गए सभी पक्षों में हस्ताक्षर किए गये।

राज्य -

1. नाम

व्यवसाय

2. नाम

व्यवसाय

3. नाम

व्यवसाय

4. नाम

व्यवसाय

5. नाम

व्यवसाय

6. नाम

व्यवसाय

7. नाम

व्यवसाय

8. नाम

व्यवसाय

9. नाम

व्यवसाय

10. नाम

व्यवसाय

11. नाम

व्यवसाय

12. नाम

व्यवसाय

13. नाम

व्यवसाय

14. नाम

व्यवसाय

15. नाम

व्यवसाय

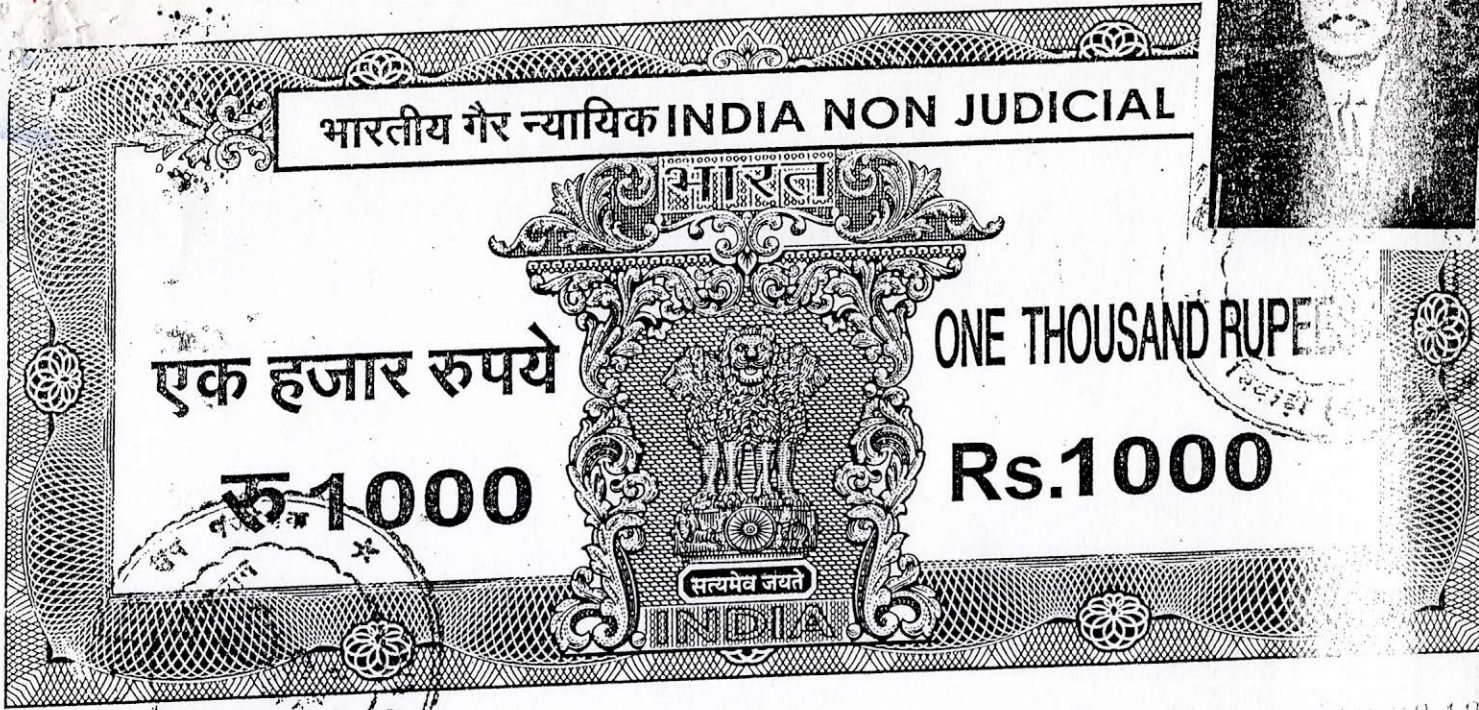


कैलाश चन्द कुमावत, स्टाम्प विक्रेता ला0न0 155/2003-  
ए-18, ए-21-22, गणपति प्लाजा, भिवाडी (अलवर) राजस्थान  
मोबाईल नं0 9314706969, 9414706969  
रजि0 क्रमांक 6471 दिनांक 02.08.2013

नाम इनोवेटिव कोलनाईजर्स एवं कोसमोस  
इन्फ्रा (इण्डिया) इन्जिनियरिंग लि0  
पता सैदपुर, भिवाडी, तह0 तिजारा, जिला- अलवर (राज0)  
वास्ते लीफ्टीड जयें

ह0 खरीददार

ह0 स्टाम्प विक्रेता  
कैलाश चन्द कुमावत



राजस्थान RAJASTHAN

## LEASE DEED

(As per provisions of Section 90-B (3) of The Rajasthan Land Revenue Act, 1956)

(For Group Housing by Private Party on Converted Agriculture Land)

This indenture made on this 30<sup>th</sup> day of March two thousand Seven

### BETWEEN

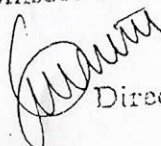
The GOVERNOR OF RAJASTHAN THROUGH URBAN IMPROVEMENT TRUST  
BHIWADI (RAJASTHAN) HEREINAFTER "THE LESSOR" of the one PART

M/s Innovative Colonisers Pvt. Ltd. a company incorporated under the companies Act, 1956  
& COSMOS BUILDERS & PROMOTERS Limited  
having its registered office situated at 4, Battery Lane, Rajpur Road Civil Lines, Delhi-54, through  
its Authorized Signatory Sh. Vinod Mittal, Managing Director hereinafter jointly/severally called  
("THE LESSEE") of the OTHER PART

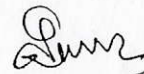
For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

  
Director

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

  
Director.

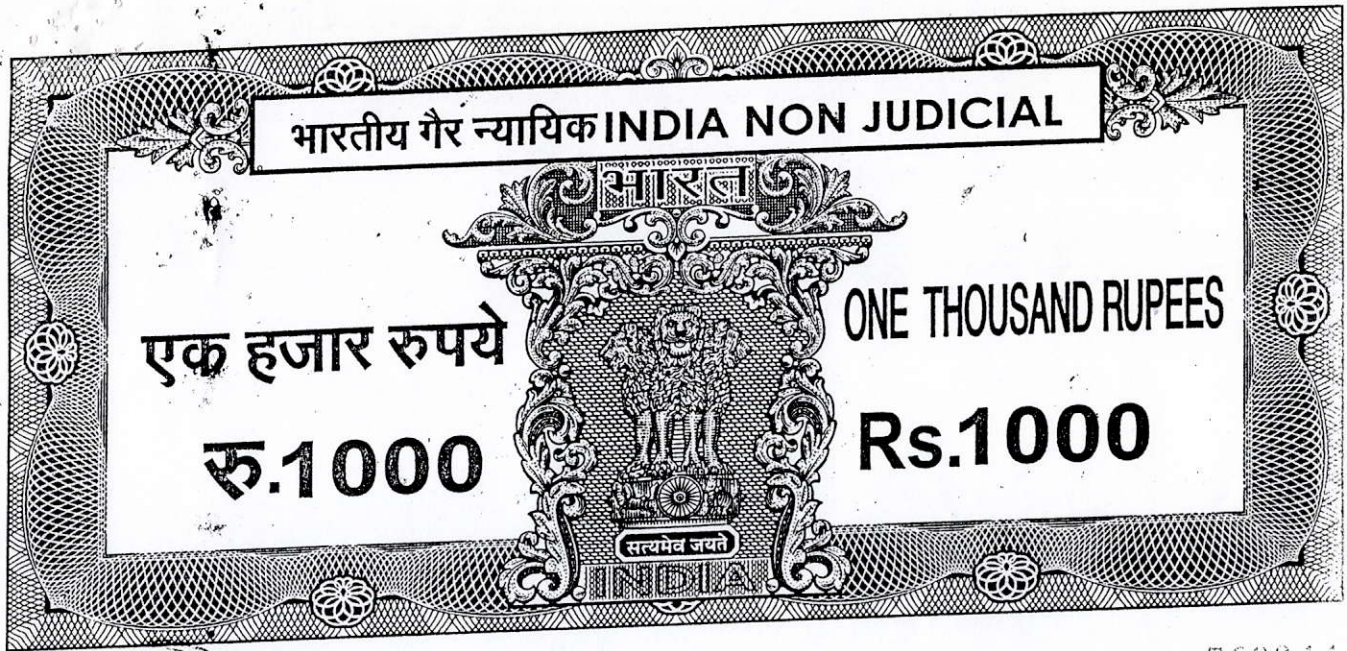
उप पंजीक, भिवाडी



निदेशक

राजस्थान राज्य न्यायिक एवं  
समिति नगर विकास न्याय  
भिवाडी





राजस्थान RAJASTHAN

768344

-2-

WHEREAS the Lessor has agreed to demise Group Housing Residential plot of Land, hereinafter described in the schedule attached to the lease in the manner hereinafter appearing.

NOW THIS INDENTURE WITNESSETH THAT in consideration of the amount or Rs. 2,33,327.60/- (Rupees. 2,33,32,760/- only) paid towards Allotment/Regularization etc. before the execution of these presents (the receipt whereof the Lessor hereby acknowledges and of the Urban Assessment hereafter reserved and of the convenient on the part of the lessee hereinafter contained, the lessor both hereby demise upto the lessee that plot of land being the GROUP HOUSING RESIDENTIAL LAND in Khasra No 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548 & 549, Village Saidpur tehsil Tijara Distt Alwar (Raj), containing by a measurement of 54814 Sq. Mtres. situated at Halka- Bhiwadi, Tehsil-Tijara, Distt.-Alwar (Rajasthan), which Group Housing plot is more particularly described in the schedule hereinafter written and boundaries there of for clearness has been described on plan annexed to these presents (herein referred to as THE PLOT) together with all rights, easement and appurtenances whatsoever to the said plot belonging or appearing to hold the premises hereby demises upto the Lessee for the term of ninety nine (99) years from 30<sup>th</sup> day March Two Thousand Seven yielding and paid therefore yearly urban assessment in advance one time Rs. 30,14,770/- (Rupees. 30,14,770/-) or such other urban assessment as may hereafter be assessed under the conventions and contained clear of all deductions by yearly payment at the office of the Urban Improvement Trust, Bhiwadi or at such other places as may be notified by the Lessor for this purpose from time to time, the requisite charge has been paid by Lessee before the execution of the presents.

उप न्यायिक निवासी

Signature  
निदेशक

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Signature  
Director.

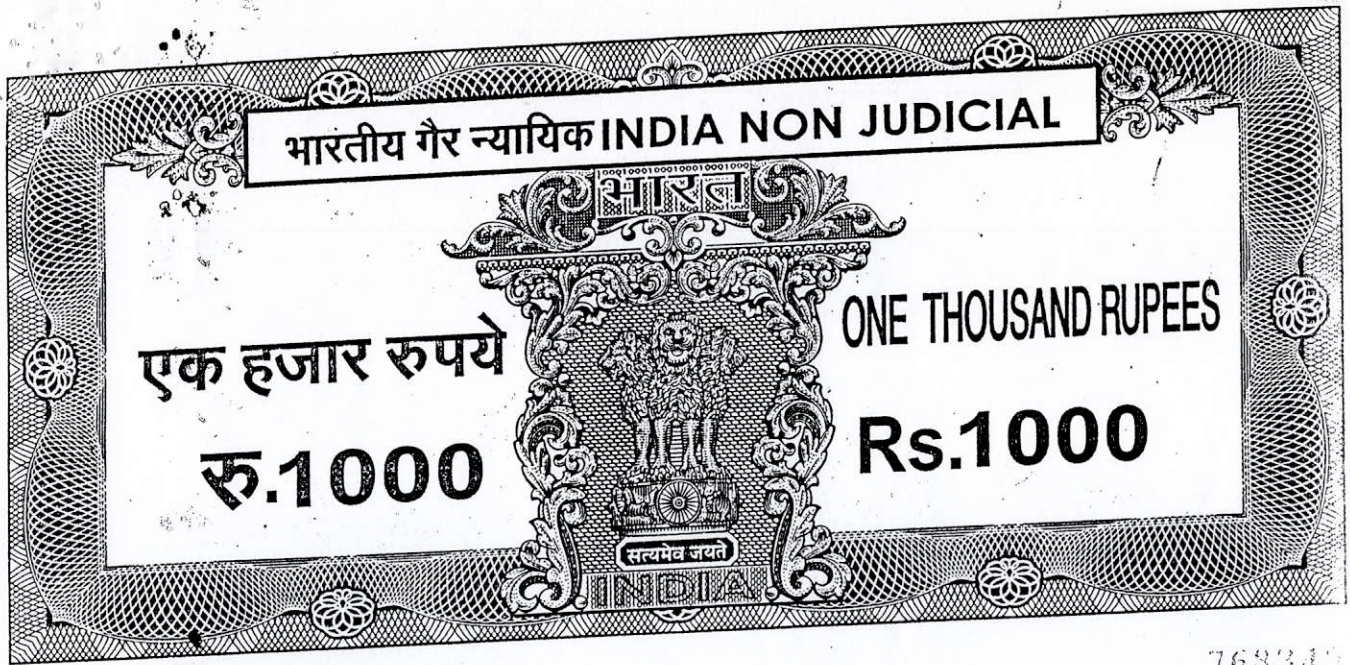
For Cosmos Builders & Promoters Ltd. राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परियोजना एवं  
संश्लेषण एवं विकास निगम

Signature

Director

निवासी





768342

राजस्थान RAJASTHAN

-3-



Subject always to the exceptions, reservations, covenants and conditions hereinafter contained that is to say as follows:-

1. The Lessor accepts and reserves into himself mines, mimeras, goad-washing earth oils and quarries in or under the residential plot, and full right and power at all types to do all acts and things which may be necessary or expedient for the purpose of searching for working, obtaining, removing and enjoying the same without providing or, leaving any, vertical support for the surface of the residential plot or any building for time being standing thereon, provided always that the Lessor shall pay reasonable compensation to the Lessee/Sub-Lessee for the damage directly occasioned by the exercise of the rights hereby reserved of them.

जय पञ्चमि विजय

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Director.

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

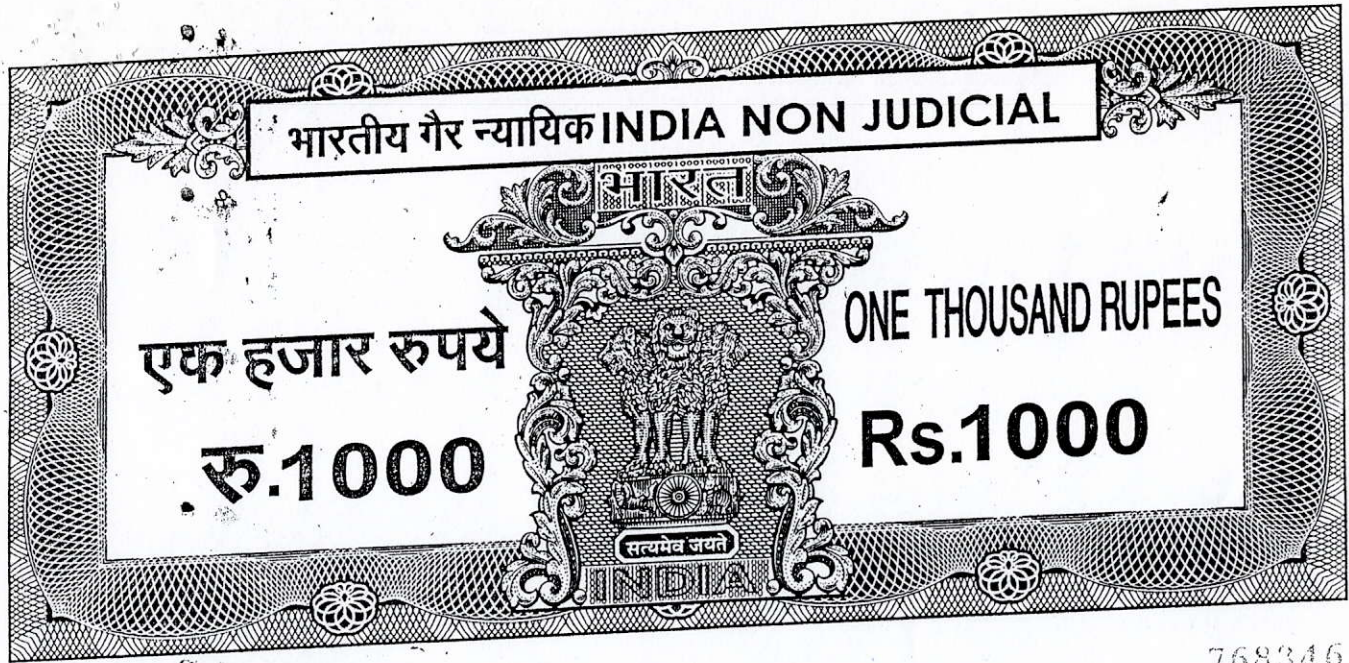
Director

Signature

निदेशक

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र विकास एजेंसी  
सचिव नगर विकास विभाग  
नया दिल्ली

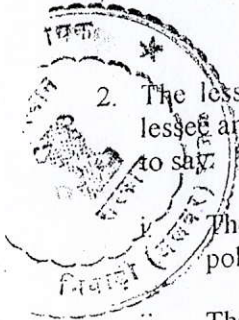




768346

राजस्थान RAJASTHAN

-4-



2. The lessee for itself/himself, its/ his heirs, executors, administrator, sub-lessee and assigns, covenants with the Lessor in the manner following that is to sh
- The Lessee shall pay to the Lessor the yearly one time rent as per the policy of the Government of Rajasthan
- ii. The Lessee shall not deviate in any manner from the approved building plan.
- iii. The lessee shall construct the Multistoried Group Housing Project, Row houses as per approved plan within a period of three years from the date of approved map and complete in all respects, including internal development like road construction, water supply, sewerage, electrification, which may be allowed by the Lessor.
3. The Lessee shall have the right without obtaining any prior permission from the lessor to sell, assign or give occupation of any or all the units constructed by the Lessee. The Lessor should be informed about all such cases of transfer. Such occupiers shall be deemed to be the Sub-Lessee of the Lessor and shall be proportionately liable to all the terms and conditions to which the Lessee is bound.
4. Whenever the title of the Lessee in this property or any part thereof is transferred in any manner whatsoever the transferee shall be bound by all covenants and conditions contained herein and be answerable in all respect thereof

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

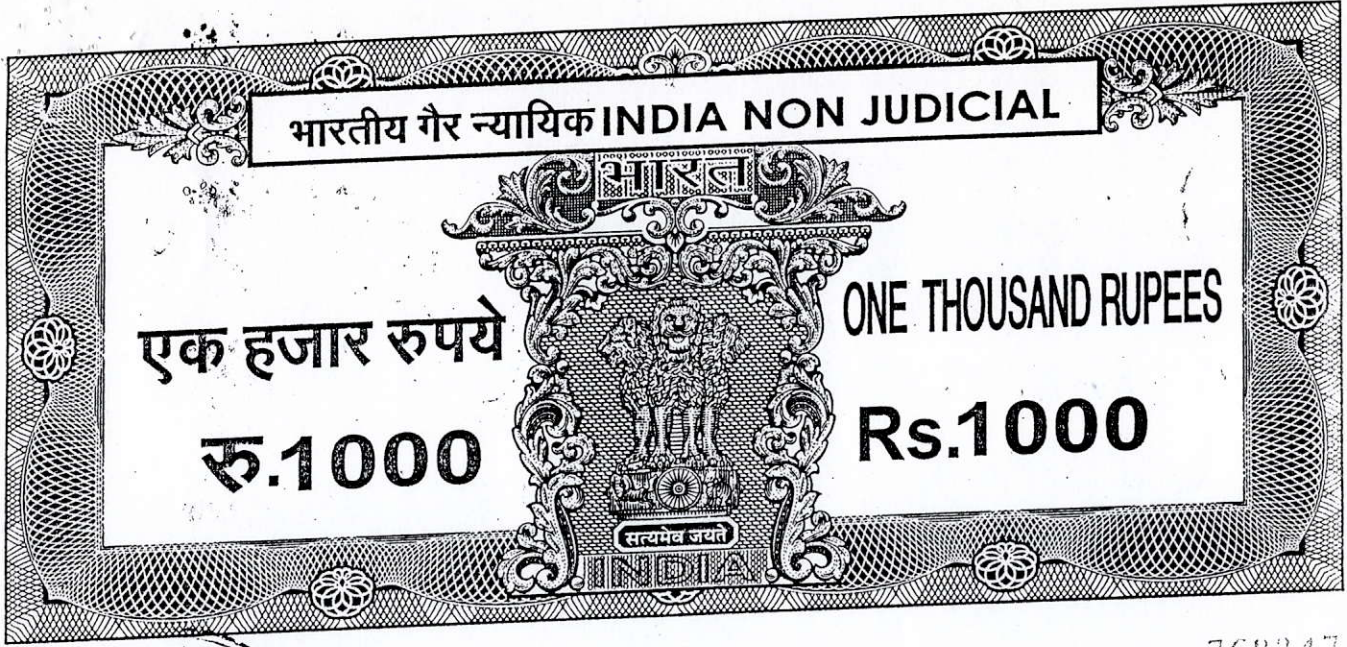
Director.

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

Director

निदेशक  
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परियोजना एवं  
संश्लेषण विकास निदेशक





राजस्थान RAJASTHAN

768347

-5-

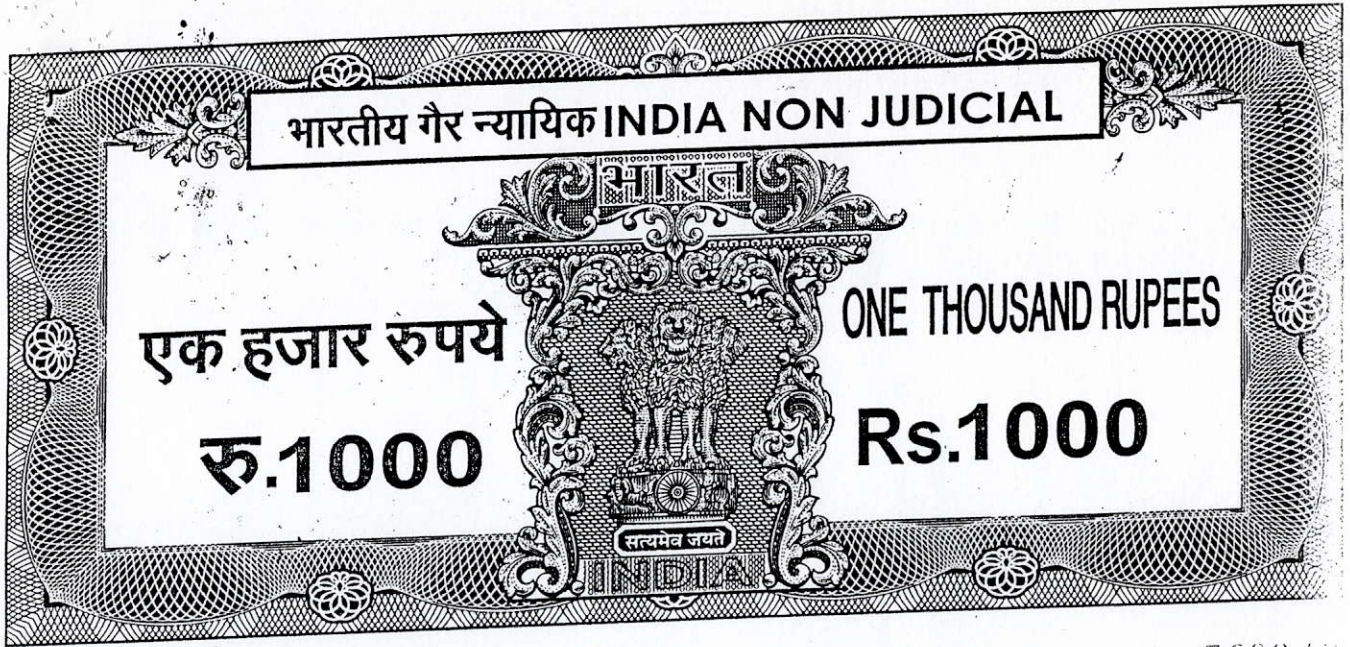
5. In the event of the death of the Lessee/Sub-Lessee the person on whom the title of the decease devolves shall within three months of the devolution give notice of such devolution to the Lessor.
6. The Lessee/Sub-Lessee shall from time to time and at all times pay and discharges all rents, taxes charges and assessments of every description which are now or may at any time hereafter during the continuance of this lease be assessed, charged or imposed upon the property hereby demised or on any buildings, to be erected there upon or on the landlord or tenants in respect thereof.
7. All arrears of Urban assessment and other payment due in respect of the said property hereby demised shall be recoverable in the same manner as arrears of land revenue.
8. The Lessee/Sub-Lessee shall not without sanction in writing of the Urban Improvement Trust, Bhiwadi erect any building or make any alternation to such building on the aforesaid property.
9. The Lessee/Sub-Lessee shall not without the written consent of the Lessor carry on, or permit to be carried on, on the aforesaid plot or, in building thereon any trade or business whatsoever or use the same or, permit the same to be used for any purpose other than the approved use in accordance of the building plan, do or suffer to be done therein any act or thing whatsoever which in the opinion of the Lessor may be nuisance annoyance or disturbance to the Lessor and persons living in the neighborhood.

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.  
Director.

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.  
Director

निदेशक  
राजस्थान राज्य न्यायिक एवं  
न्यायिक न्याय विकास न्याय  
विभाग





राजस्थान RAJASTHAN

768340

-6-

Provided that if the Lessee/Sub-Lessee is desirous of using the said property or the building thereon for a purpose other than the approved use the Lessor may allow such change or use on such terms and conditions, including payment of additional premium and additional rent as the Lessor may in its absolute discretion determine.

10. If the sum payable towards the premium of the yearly Urban Assessment hereby reserved or any part thereof shall at any time be in arrears and unpaid for one calender month next after any of the days wherein the same shall have become due whether the same shall have been demanded or not or if it is discovered that this lease has been obtained by suppression of any fact or, by any misstatement, misrepresentation or fraud or if there shall have been in the opinion of the Lessor, whose decision shall be final, any breach by the Lessee or by any person claiming through or under him of any of the covenants or conditions contained herein and on his part to be observed or performed then and in any such case, it shall be lawful for the Lessor, not withstand the waiver of any previous cause or right of the entry upon the said plot hereby demised and the building thereon to re-enter upon and take possession of the said plot and the building and fixtures thereon and thereupon this lease and everything therein contained shall cause and determine and the lessee shall not be entitled to any compensation whatsoever nor to return of any premium paid by him.

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

*[Signature]*  
Director.

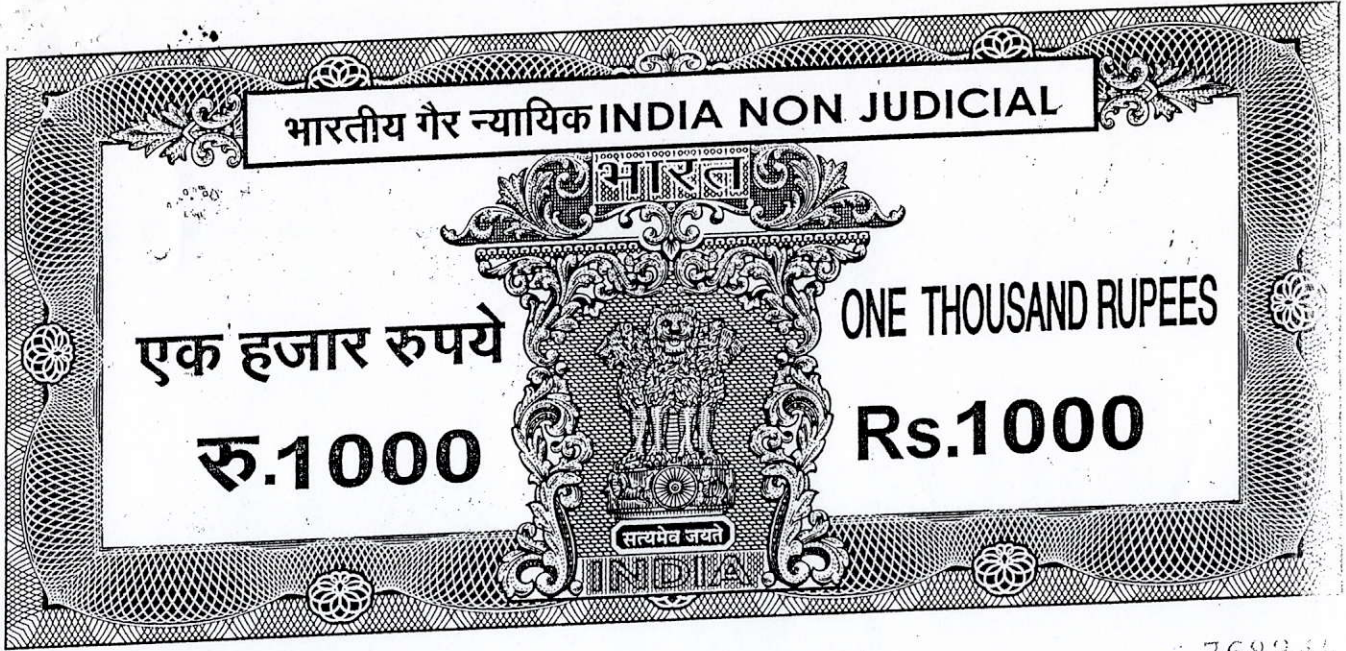
For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

*[Signature]*  
Director

*[Signature]*  
निदेशक

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परियोजना एवं  
संविधान नगर विकास निदेशक





राजस्थान RAJASTHAN

768344

-7-



*Provided that* notwithstanding anything contained herein to the contrary, the Lessor may without prejudice to this right on re-entry as aforesaid, and his absolute discretion, waive or condone, breaches, temporarily or otherwise, on receipt of such amount on such terms and conditions as may be determined by him may also accept the payment of the said sum or sums of the urban assessment which shall be arrears as aforesaid together with interest at the rate 12%(percent) per annum.

11. No forfeiture or re-entry shall be effected until the Lessor has served on the Lessee/Sub-Lessee a notice in writing:

- i. Specifying the particular breach complained of, and
- ii. If the breach is capable of remedy, requiring the Lessee to remedy the breach, and the Lessee fails within such reasonable time as may be mentioned in the notice to remedy the breach if it is capable of remedy, and in the event of the forfeiture or, re-entry the Lessor may in his discretion, relieve against forfeiture on such terms and conditions as he thinks proper.
- iii. In case this Lease has been obtained by suppression of fact and misstatement, misrepresentation or fraud.

उप पंजीवक, भिवाडी

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Director:

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

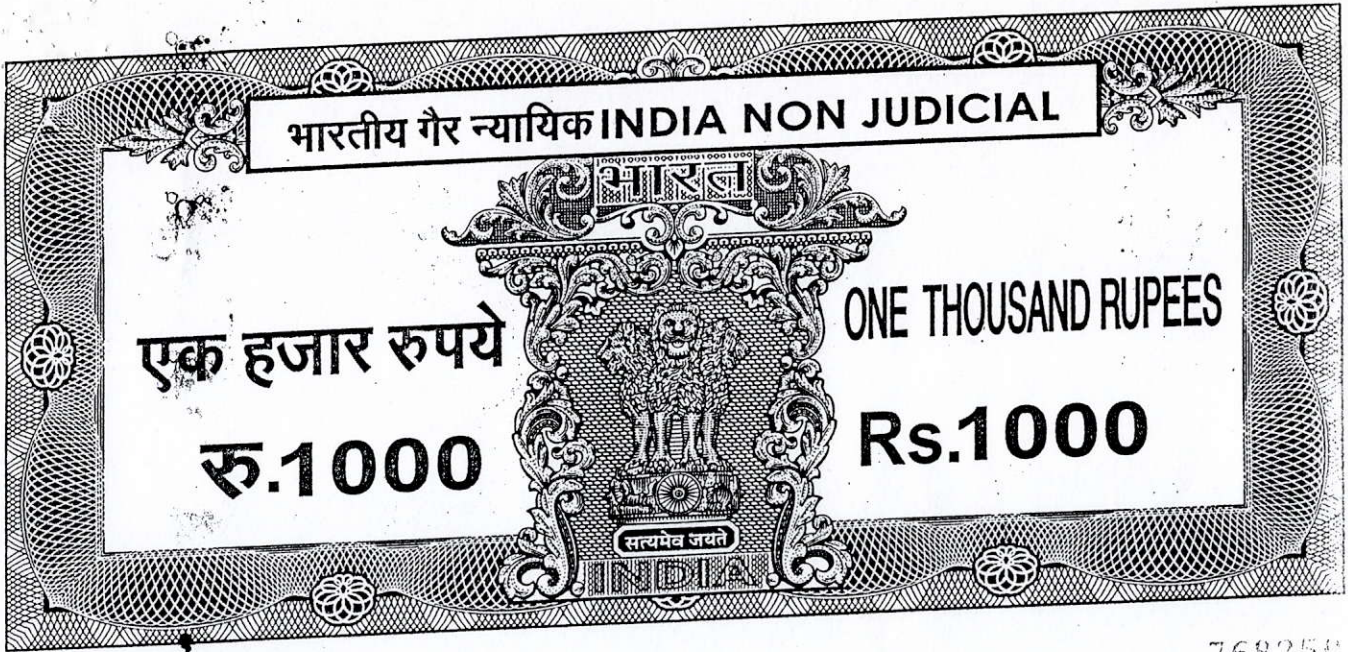
Director

Signature

निदेशक

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परियोजना एवं  
संचिक नगर विकास निगम  
भिवाडी





राजस्थान RAJASTHAN

768350

-8-

12. The Lessee/Sub-Lessee shall be entitled to mortgage the property and shall be entitled to create second charge in favour of Financial Institutions/Banks/any other Institution.

13. All provisions of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 and the rules made hereunder such as the Rajasthan Urban Improvement Trust (Disposal of Urban Land) Rules, 1974, The Rajasthan Urban Areas (Sub-Divisions, Reconstitution and Improvement of plots) Rules, 1975; Building Bye Laws Vinium 2000; Allotment Letter and any notification issued/ to be issued under the said Act by the Department of Urban Development and local self Government of Rajasthan shall be effective on the Lessee.

14. The Lessor may authorize the Chairman of the Urban Improvement Trust or any other officer to exercise all or any of the powers exercisable by him under this lease.

15. The Urban Assessment hereby reserved is liable to revision after every fifteen years and also any such transfer by sale or gift otherwise but such increase shall not exceed 25% of the Assessment previously charged.

16. All notices, orders, directions, consent or approval to be given under this Lease shall be in writing and shall be signed by such officer as may be authorized by the Lessor and shall be considered as duly serves upon the Lessee/Sub-Lessee or any person claiming any right to the aforesaid property if the same shall have been affixed to any building or, erection whether temporarily or, otherwise upon the aforesaid property or shall have been delivered at or sent by post to the then last know residence, office or place of business of the Lessee or such other persons.

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

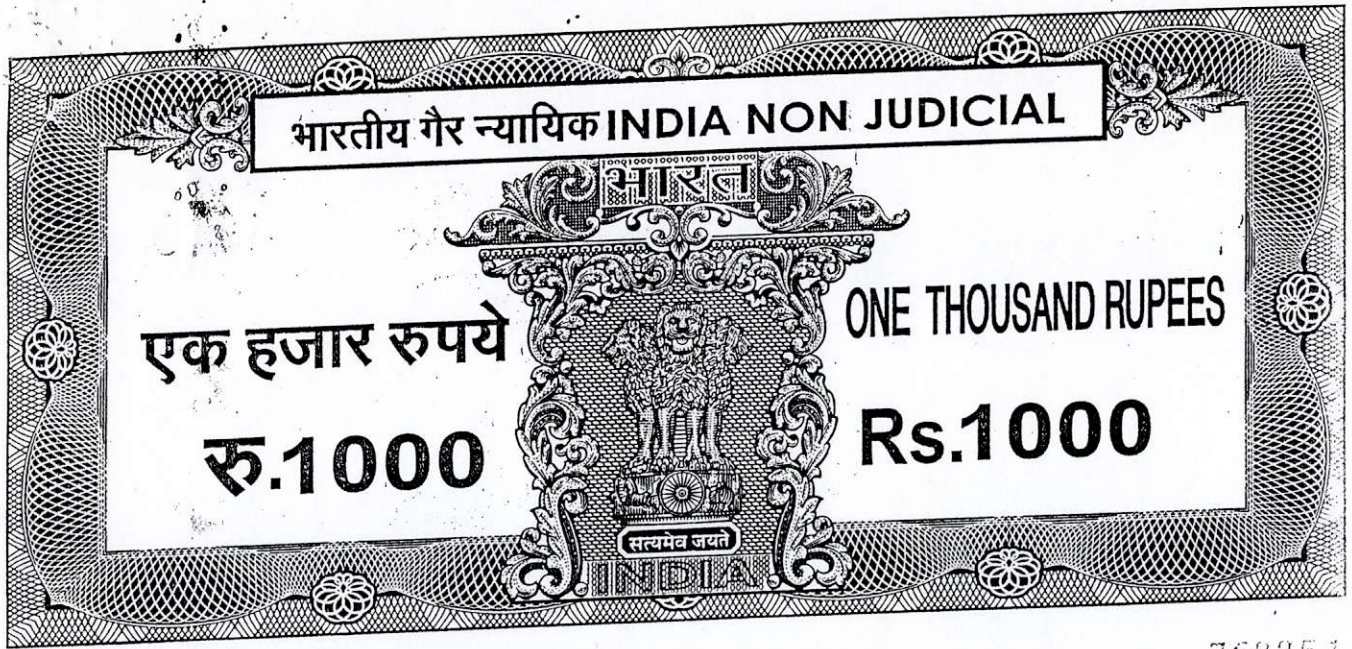
Director.

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

Director

निदेशक  
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परियोजना एवं  
गर्बित नगर विकास निदेशक





राजस्थान RAJASTHAN

768351

-9-

17. The expression the Lessor and the Lessee/Sub-Lessee hereinbefore used shall where the context so admits include, in the case of the Lessor, his successors, and assigns and in the case of Lessee/Sub-Lessee, his heirs, executors, administrators or legal representatives and the persons or person whom the leasehold interest hereby created shall be for the time being be vested by assignment or, otherwise.

18. The Lessee shall ensure the provisions related to rain water harvesting in terms of applicable rules.

19. The Lessee is required to register this Lease Deed with the concerned sub-registrar and in case of violation of any condition by the lessee of this Lease Deed and allotment of the plot, the Lessor shall have full right to take back the possession of the said plot from the Lessee and in that case the Lessee shall not be entitled for compensation from the Lessor.

20. This Lease Deed is executed in favour of the Lessee for the purpose to develop Multistoried Group Housing Project as approved by the concerned authority. The usage of the said plot for any other purpose(s) by the Lessee shall require the prior approval of Lessor, otherwise this Lease Deed shall stand cancelled without any further notice.

सत्यमेव जयते

Signature

निदेशक

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

राष्ट्रीय अन्नधान्य क्षेत्र परियोजना एवं  
संवर्धन तथा विकास न्यास  
भिवाना

Signature  
Director.

Signature  
Director





768352

राजस्थान RAJASTHAN

-10-

IN WITNESS WHEREOF Sh Vinod Mittal, Managing Director of COSMOS Builders & M/s. Innovative Colonisers Pvt. Ltd 4, Battery Lane, Rajpur Road Civil Lines, Delhi-54 the Lessee, has hereunto set his/her hands the day and year first above written.

**The Schedule above referred to :**

That the plot of land being the Group Housing Land in Khasra No 522, 527, 534, 535, 543, 544, 546, 547, 548 & 549, Village Saidpur tehsil Tijara Distt Alwar (Raj), containing by a measurement of 54814 Sqmt. situated at Halka-Bhiwadi, Tehsil-Tijara Distt. Alwar (Rajasthan) (FAR=1.67, Maximum Permissible Height =30 mtr., Maximum Permissible coverage = 35% parking and all building bye laws Vinium 2000 will be applicable) and bounded as follows:

North	:	Khasra No. 236, 237 village saidpur
South	:	Khasra No 521, 550, 551 vill. Saidpur Saidpur Alwar Bhiwadi Highway
East	:	RHB, land
West	:	MVL land & KHASRA No. 532, 533 vill. Saidpur

And shown in the annexed plan and marked with its boundaries in red

**For Cosmos Builders & Promoters Ltd.**

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

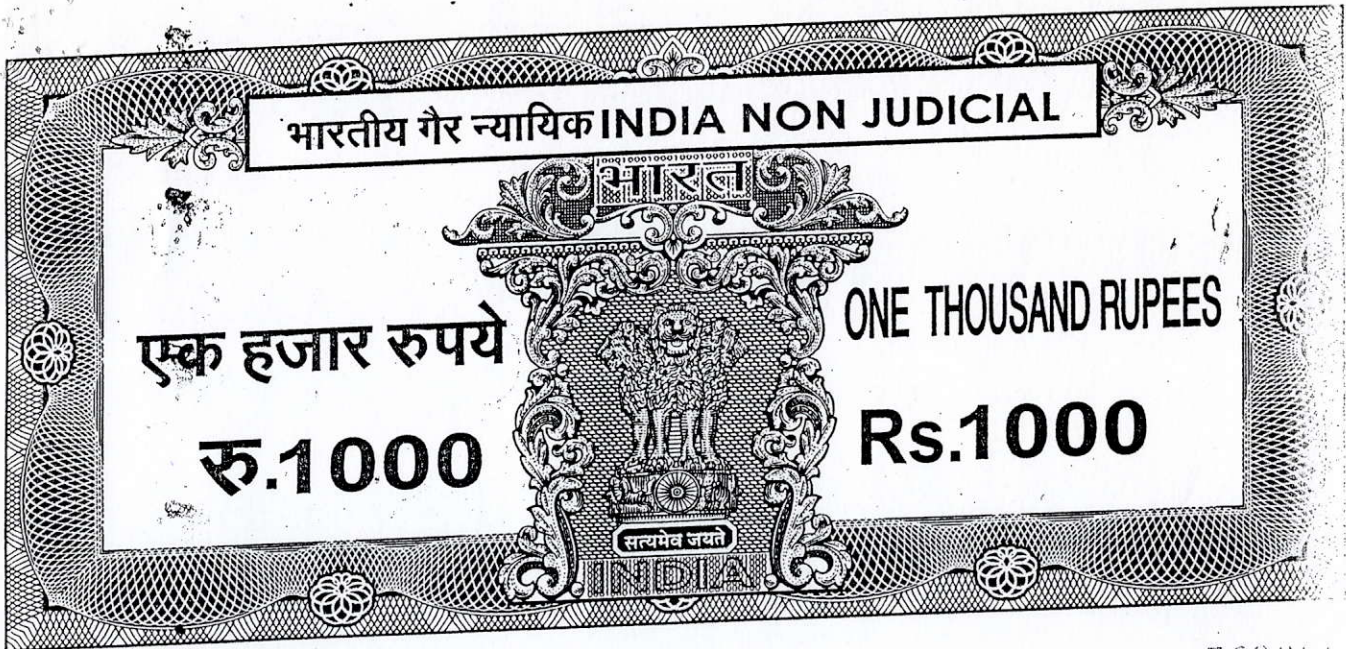
Director.

Director

निदेशक

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परियोजना एवं  
अ.वि.न.न. वि.स.न.स.म.  
मि.न.स.





राजस्थान RAJASTHAN

7683

-11-

Signed by

*[Signature]*  
निदेशक

For and on behalf of the  
Governor of Rajasthan/  
Urban Improvement Trust, Bhiwadi  
(The LESSOR)

For Cosmos Builders & Promoters Ltd.

*[Signature]*  
Director

Innovative Colonisers Pvt. Ltd.

Vinod Mittal  
(Managing Director)  
for and on behalf of the  
4, Battery Lane, Rajpur Road Civil  
Lines, Delhi-54 (The LESSEE)

*[Signature]*  
Director.

Witnesses

RAJESTI BHARDWAJ  
S/o INDER SINGH  
R/o 204, Mathi Apt  
(1) Sec-10/17

(2)

Dwarka  
New Delhi

*[Signature]*