



Date: 23.12.2021

**TITLE REPORT****To whomsoever it may concern**

**Subject:-** Title Search Report of the Project “**Ramaa Elite**” situated at Plot No. E-66 (East & West Part), Hanuman Nagar, Jaipur, Rajasthan.

**Name of Owner with Full Address**

**M/S AANJNEY BUILD MART THROUGH PARTNER MRS. SUNITA SHARMA**

Having Registered Office at B-93, Second Floor, Vaishali Marg, Vaishali Nagar, Jaipur, Rajasthan

**List of documents with respect to Plot No. E-66 (East & West Part), Hanuman Nagar, Jaipur, Rajasthan admeasuring 1280.76 Sq. Yd. (1070.87 Sq. Mt.)**

1. Copy of registered Lease Deed (JDA Patta) dated 06.10.2015 of Plot No. E-66 (East Part), Hanuman Nagar, Jaipur allotted in favour of Sh. Mithlesh Bansal W/o Sh. Praveen Bansal through POA Shri Ashutosh Bansal which has been duly registered on 09.10.2015 in the office of Sub Registrar Jaipur-V in its Book No. 1, Volume No. 883, Page No. 192 bearing Serial No. 2015397012171 and additional Book No. 1, Volume No. 3532, Page No. 525 to 532.
2. Copy of registered Sale Deed dated 16.10.2015 of Plot No. E-66 (West Part), Hanuman Nagar, Jaipur allotted in favour of Smt. Mithlesh Bansal W/o Sh. Praveen Bansal, Sh. Avnish Bansal S/o Sh. Praveen Bansal and Sh. Ashutosh Bansal S/o Sh. Praveen Bansal which has been duly registered on 27.10.2015 in the office of Sub Registrar Jaipur-V in its Book No. 1, Volume No. 887, Page No. 23 bearing Serial No. 2015397012802 and additional Book No. 1, Volume No. 3545, Page No. 313 to 326.
3. Copy of Reconstitution Letter No. D-3188 dated 13.11.2020 of Plots E-66 (East & West Part), Hanuman Nagar, Jaipur along with reconstituted site plan issued by JDA.
4. Copy of registered Gift Deed dated 07.05.2021 executed by Sh. Avnish Bansal in favour of Smt. Mithlesh Bansal for gift of his share in plot no. E-66 (West Part), Hanuman Nagar, Jaipur to Smt. Mithlesh Bansal.
5. Copy of registered Sale Deed dated 24.06.2021 of Plot No. E-66 (East Part & West Part), Hanuman Nagar, Jaipur admeasuring 1280.76 Sq. Yds. (1070.87 Sq. Mt.) executed by Smt. Mithlesh Bansal and Sh. Ashutosh Bansal in favour of M/s Aanjney Buildmart through Partner Shri Sunita Sharma having its Registered Office at B-93, Second Floor, Vaishali Marg, Vaishali Nagar, Jaipur which has been duly registered on 25.06.2021 in the office of Sub Registrar Jaipur-VII in its Book No. 1, Volume No. 658, Page No. 48 bearing Serial No. 202103021106161 and additional Book No. 1, Volume No. 2630, Page No. 870 to 889.

Advocate Kumar Sen  
Raj. High Court, Jaipur  
E No.-R/1181/2





**KUMAR SEN**

Advocate  
Rajasthan High Court,  
Jaipur



Office/Res.:-

128, Pawanputra H, Meenawala,  
Jaipur, Rajasthan – 302012

Mob: 8003494406

Email ID – kumarlawchambers@gmail.com

**Conclusion/ Observation, if any**

As per the photocopy/ zerox of the original documents submitted by the party and details mentioned therein, I am of the opinion that M/s Aanjney Buildmart through Partner Shri Sunita Sharma having its Registered Office at B-93, Second Floor, Vaishali Marg, Vaishali Nagar, Jaipur are the absolute owners of the Plot No. E-66 (East Part & West Part), Hanuman Nagar, Jaipur admeasuring 1280.76 Sq. Yds. (1070.87 Sq. Mt.) & the said land is clear and marketable.

Advocate Kumar Sen  
Raj. High Court, Jaipur  
Enl. No. - R/1181/2016



Advocate Kumar Sen  
(Enrolment No. 1181/16)





कमांक जविप्रा/उपा/पीआरएन-उत्तर/2020/डी-3188 दिनांक : 13-11-2020

श्रीमती मिथिलेश बंसल पत्नी श्री प्रवीण कुमार बंसल,  
श्री अवनिश बंसल एवं श्री आशुतोष बंसल पुत्रान श्री प्रवीण कुमार बंसल,  
सी-110 गरुड मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली नगर,  
जयपुर।

विषय:- मोती भवन निर्माण सहकारी समिति लि० की योजना 5ई हनुमान नगर के भूखण्ड संख्या ई-66 पूर्वी भाग व ई-66 पश्चिमी भाग के पुनर्गठन बाबत।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि मोती भवन निर्माण सहकारी समिति लि० की योजना 5ई हनुमान नगर के भूखण्ड संख्या ई-66 पूर्वी भाग व ई-66 पश्चिमी भाग का पुनर्गठन हेतु आप द्वारा प्रस्तुत आवेदन के क्रम में जविप्रा द्वारा पूर्व में भूखण्ड संख्या ई-66 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 878.48 वर्ग गज तथा भूखण्ड संख्या ई-66 पश्चिमी भाग क्षेत्रफल 402.28 वर्गगज की जारी लीजडीड अनुसार जोन स्तरीय समिति बैठक दिनांक 13.11.2020 को उक्त भूखण्डों का नियमानुसार पुनर्गठन करने का निर्णय लिया गया। पुनर्गठित भूखण्ड संख्या ई-66 पूर्वी भाग व ई-66 पश्चिमी भाग का आवासीय क्षेत्रफल 1280.76 वर्ग गज है, जिसका पार्ट प्लान संलग्न है।

संलग्न:- भूखण्ड संख्या ई-66 पूर्वी भाग व ई-66 पश्चिमी भाग का साईट प्लान।

4

उपायुक्ती आरएन-उत्तर-11  
पी.आर.एन.जविप्रा, जयपुर।  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर



## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

स्थल मानचित्र एवं आवासीय भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु अनुज्ञा  
:- E-66 (EAST) & E-66 (WEST) (RECONSTITUTION)

भूखण्ड संख्या

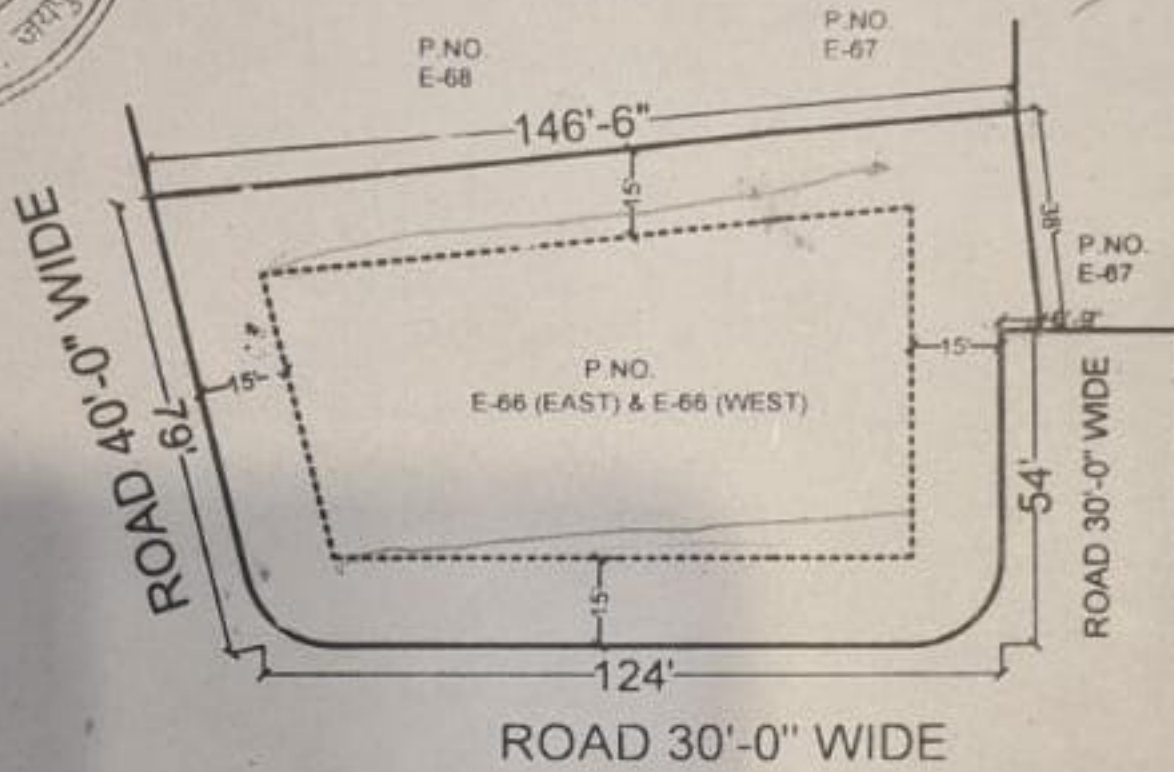
योजना का नाम :- 5 ई हनुमान नगर

समिति का नाम :- मोती भवन गृ. नि. स. स

भू-उपयोग :- आवासीय

भूखण्ड का क्षेत्रफल :- 1230.76 वर्गगज

स्केल :- 1" = 50'



नोट:- भवन निर्माण स्वीकृति एकिकृत भवन विनियम-2017 के अनुसार देय होगी।

कनिष्ठ अभियंता  
पी.आर.एन  
(उत्तर-11nd)

सहायक नगर नियोजक  
पी.आर.एन  
(उत्तर-11nd)

उपायुक्त  
पी.आर.एन. (उत्तर-11)  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर



**Government of Rajasthan**  
**REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER**  
**SUB-REGISTRAR : JAIPUR-VII**

**Fee Receipt**  
Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131)

Print Date : 24-06-2021 2:13 PM

|                      |                                                                       |                              |                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Fee Receipt No       | : 202102021008509                                                     | Receipt Date                 | : 24/06/2021      |
| Name                 | : AANJNEY BUILD<br>MART THROUGH<br>PARTNER SHRIMATI<br>SUNITA SHARMA, | Document S. No.              | : 202101021007195 |
| Address              | : B-93 SECOND FLOOR, VAISHALI MARG, JAIPUR, JAIPUR                    |                              |                   |
| Document Type        | : Sale Deed                                                           |                              |                   |
| Face Value           | : ₹ 39600000                                                          | Evaluated Value              | : ₹ 30344271      |
| Ord-Registration Fee | : ₹ 396000                                                            | Fee for Memorandum Us_64_67  | : ₹               |
| CSI                  | : ₹ 300                                                               | Certified copying fees Us_57 | : ₹ 0             |
| Stamp (Memorandum)   | : ₹                                                                   | Reg (memorandum)             | : ₹               |
| Surcharge            | : ₹ 712800                                                            | Stamp Duty                   | : ₹ 2376000       |
| Penalty              | : ₹ 0                                                                 | Inspection fee               | : ₹ 0             |
| Us_25_34             | : ₹ 0                                                                 | Commission                   | : ₹ 0             |
| Custody              | : ₹                                                                   | Others                       | : ₹ 0             |
|                      |                                                                       | Cash Amount Received         | : ₹ 0             |
|                      |                                                                       | Other than Cash              | : ₹ 3485100       |
|                      |                                                                       | Total Amount                 | : ₹ 3485100       |

**Mode of Payment (#Mode Number Amount #)**

# e-Gras Challan 50723055 ₹ 3483800 # Stamp N.A. ₹ 1300

Signature of presenter or applicant for  
copy or Search certificate

Cashier

Signature of recipient  
and date of return receipt

SUB-REGISTRAR



# e-Challan

Registration and Stamps department  
Government of Rajasthan

GRN: 0050723055



Payment Date: 24/06/2021 11:04:29

Office Name: SUB REGISTRAR-VII REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR  
Location: JAIPUR (CITY)  
Period: 24/06/2021-To-30/06/2021

| S.No             | Purpose/Budget Head Name                                               | Amount (₹) |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1                | 0030-02-800-02-00-स्टाम्प शुल्क पर अधिभार                              | 237500.00  |
| 2                | 0030-02-800-03-00-स्टाम्प शुल्क पर गो संवर्धन/ संरक्षण हेतु अधिभार     | 475000.00  |
| 3                | 0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां                                      | 300.00     |
| 4                | 0030-03-104-01-00-पंजीकरण शुल्क से प्राप्ति                            | 396000.00  |
| 5                | 0030-02-103-01-00-दस्तावेजों के मुद्रांकन/कमी मुद्रांक हेतु प्राप्त आय | 2375000.00 |
| Commision(-):    |                                                                        | 0.00       |
| Total/NetAmount: |                                                                        | 3483800.00 |

Thirty Four Lakh Eighty Three Thousand Eight Hundred Rupees and Zero Paise Only

## Payee Details:

|                                                           |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Full Name: AANJNEY BUILD MART                             | Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :                                                                 |
| Pan No.(If Applicable):                                   | City(Pincode): JAIPUR(302021)                                                                   |
| Address:B-93, SECOND FLOOR, VAISHALI MARG, VAISHALI NAGAR | Remarks:SALE DEED OF PLOT NO. E-66, EAST AND WEST PART, HANUMAN NAGAR-E, VAISHALI NAGAR, JAIPUR |

## Payment Details:

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Bank: State Bank Of India | Challan No. - 0                    |
| Date: 24/06/2021 11:04:29 | Bank CIN No: 000632628819724062021 |
|                           | Refrence No: IK0BDMDTM7            |

Computer generated copy on : 24/06/2021

Courtesy : <https://Egras.fuj.nic.in>

उप पंजीयक  
जयपुर सप्तर

For Aanjney Buildmart Jaipur

Sunita Sharma  
Partner

मिथलेश ठाकुर





:: श्री ::

:: विक्रय पत्र ::



विक्रय पत्र आज दिनांक 24/06/2021 ईस्वी को मिथलेश बंसल आयु लगभग 68 वर्ष पत्नि श्री प्रवीण कुमार बंसल, व्यवसाय गृहिणी, एवं 2. श्री आशुतोष बंसल आयु लगभग 42 वर्ष पुत्र प्रवीण कुमार बंसल, जाति महाजन, व्यवसाय व्यापार, निवासीगण मकान नम्बर सी-110, गरुड मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली नगर, जयपुर, राजस्थान राज्य-विक्रेतागण जिन्हे इस विक्रय पत्र मे प्रथमपक्ष के नाम से जाना जावेगा की ओर से

ब ह क

मेसर्स आंजनेय बिल्डमार्ट, पार्टनरशिप फर्म जरिये पार्टनर श्रीमती सुनीता शर्मा आयु लगभग 39 वर्ष पत्नि श्री आशीष कुमार शर्मा जाति ब्राह्मण, व्यवसाय व्यापार कार्यालय पता - बी-93, सेकंड फ्लोर, वैशाली मार्ग, वैशाली नगर, जयपुर, राजस्थान राज्य- क्रेता फर्म जिसे इस विक्रय पत्र मे द्वितीयपक्ष के नाम से जाना जावेगा के मध्य लिखा जा रहा है, जिसकी शर्तों से दोनों पक्ष व दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न, वारिसान, एजेन्ट, प्रतिनिधि इत्यादि भी पाबन्द रहेंगे तथा इसकी पालना करते रहेंगे।



मिथलेश बंसल.

93



For Aanjney Buildmart Jaipur

Sunita Sharma  
Partner



{ 1 }



कम संख्या 1778 24/6/21

मुद्रांक का  
क्रेता का नाम  
पिता का नाम  
पता .....  
मुद्रांक खरीदने

100/-  
श्री 100/-  
श्री 100/-  
श्री 100/-



उम. 100/-  
स्टाम्प निकास नं. 21/2012  
निकास नं. 21/2012

निकास स्टाम्प प्रमाणित करने के अन्तर्गत  
स्टाम्प का नं. 21/2012

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| 1. प्रमाणित स्टाम्प निकास नं. 21/2012  | 100/- |
| 2. 70 और निकास नं. 21/2012 के अन्तर्गत | 200/- |

निकास नं. 21/2012







जो कि प्रथमपक्ष के स्वामित्व व अधिकार के प्लॉट नम्बर ई-66 (पूर्व) एवं ई-66 (पश्चिम), हनुमान नगर-ई, वैशाली नगर, जयपुर में स्थित है। जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम उत्तर की ओर से 124 फीट व दक्षिण की ओर से 146 फीट 6 इंच एवं उत्तर से दक्षिण पूर्व की ओर 79 फीट व पश्चिम की ओर 92 फीट है। जिसका कुल क्षेत्रफल 1280.76 वर्गगज है। जिसकी चारों सीमाओं में पूर्व की ओर रोड 40 फीट चौड़ी आमदरफत सरकारी स्थित है, पश्चिम की ओर रोड 30 फीट चौड़ी आमदरफत सरकारी एवं प्लॉट नम्बर ई-67 स्थित है, उत्तर की ओर रोड 30 फीट चौड़ी आमदरफत सरकारी स्थित है एवं दक्षिण की ओर प्लॉट नम्बर ई-68 (उत्तर एवं दक्षिण) मिला हुआ है।



यह कि उक्त वर्णित प्लॉट ई-66 (पूर्व) बाबत प्रथमपक्ष संख्या 1. श्रीमती मिथलेश बंसल पत्नी श्री प्रवीण कुमार बंसल ने कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर में नियमन व लीज की राशि के रुपये नियमानुसार जमा कराये। तब कार्यालय द्वारा उक्त वर्णित प्लॉट ई-66 (पूर्व) का पट्टा विलेख/विक्रय पत्र क्रमांक 2813 श्रीमती मिथलेश बंसल पत्नी श्री प्रवीण कुमार बंसल जरिये मुख्तारआम श्री आशुतोष बंसल पुत्र श्री प्रवीण कुमार बंसल के नाम दिनांक 06.10.2015 को जारी किया गया था। जिसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय जयपुर पंचम के यहाँ दिनांक 09/10/2015 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 883 के पृष्ठ संख्या 192 के क्रम संख्या 2015397012171 पर व अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 3532 के पृष्ठ संख्या 525 से 532 पर नकल होकर रजिस्टर्ड हुआ है एवं प्लॉट ई-66 (पश्चिम) बाबत श्री पुरुषोत्तम कुमार गुप्ता पुत्र श्री हरी राम गुप्ता ने कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर में नियमन व लीज की राशि के रुपये नियमानुसार जमा कराये। तब कार्यालय द्वारा उक्त वर्णित प्लॉट ई-66 (पश्चिम) का पट्टा विलेख/विक्रय पत्र क्रमांक 2812 श्री पुरुषोत्तम कुमार गुप्ता पुत्र श्री हरी राम गुप्ता के नाम दिनांक 06.10.2015 को जारी किया गया था। जिसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय जयपुर पंचम के यहाँ दिनांक 17/10/2015 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 885 के पृष्ठ संख्या 102 के

98/2

मिथलेश बंसल

For Aanjney Buildmart Jaipur

Sharma  
Partner





क्रम संख्या 2015397012481 पर व अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 3539 के पृष्ठ संख्या 9 से 16 पर नकल होकर रजिस्टर्ड हुआ है। तत्पश्चात जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांकित 16.10.2015 से उक्त वर्णित प्लॉट ई-66 (पश्चिम) को श्रीमती मिथलेश बंसल, श्री आशुतोष बंसल एवं श्री अवनीश बंसल ने क्रय कर लिया। जिसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय जयपुर पंचम के यहाँ दिनांक 27/10/2015 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 887 के पृष्ठ संख्या 23 के क्रम संख्या 2015397012802 पर व अतिरिक्त पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 3545 के पृष्ठ संख्या 313 से 326 पर नकल होकर रजिस्टर्ड हुआ है। तत्पश्चात रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर श्रीमती मिथलेश बंसल, श्री आशुतोष बंसल एवं श्री अवनीश बंसल ने दिनांक 12.11.2020 को जयपुर विकास प्राधिकरण से उक्त प्लॉट नम्बर ई-66 (पश्चिम) का नाम हस्तांतरण अपने नाम करवा लिया गया।



यह कि दिनांक 13.11.2020 को श्रीमती मिथलेश बंसल, श्री आशुतोष बंसल एवं श्री अवनीश बंसल द्वारा दोनों प्लॉट नम्बर ई-66 (पूर्व) एवं ई-66 (पश्चिम) कुल क्षेत्रफल 1280.76 वर्गगज का जयपुर विकास प्राधिकरण से पुनर्गठन करवा एकल पट्टा लिया गया।

यह कि उक्त प्लॉट संख्या ई-66 (पूर्व) एवं ई-66 (पश्चिम) बाबत श्रीमती मिथलेश बंसल, श्री आशुतोष बंसल एवं श्री अवनीश बंसल ने जयपुर विकास प्राधिकरण से फ्लैट्स आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन के पटे नियमानुसार रुपये जमा कराये। तब कार्यालय द्वारा जरिये पत्र क्रमांक डी-423 दिनांकित 19.03.2021 फ्लैट्स आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन किया गया।

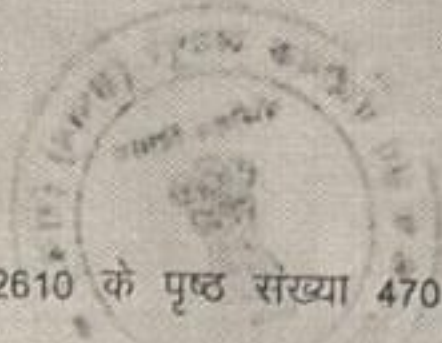
जिसके पश्चात रजिस्टर्ड उपहार पत्र दिनांकित 07.05.2021 से उक्त वर्णित प्लॉट ई-66 (पश्चिम) में श्री अवनीश बंसल द्वारा अपने हिस्से की अविभाजित 237.35 वर्गगज भूमि को श्रीमती मिथलेश बंसल के हक में निष्पादित करवा दिया। जिसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय जयपुर सप्तम के यहाँ दिनांक 07/05/2021 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 653 के पृष्ठ संख्या 29 के क्रम संख्या 202103021105142 पर व अतिरिक्त पुस्तक

703  
मिथलेश बंसल

For Aanjney Buldmi

Sunita Sharma  
Partner





01 जिल्द संख्या 2610 के पृष्ठ संख्या 470 से 484 पर नकल होकर रजिस्टर्ड हुआ है।

इस प्रकार उक्त वर्णित प्लॉट पर प्रथमपक्ष श्रीमती मिथलेश बंसल एवं श्री आशुतोष बंसल का ही कब्जा व अधिकार चला आ रहा है। जिसमें श्रीमती मिथलेश बंसल के हिस्से की भूमि 1236.51 वर्गगज है एवं श्री आशुतोष बंसल के हिस्से की भूमि 44.25 वर्गगज है। उक्त वर्णित प्लॉट का प्रथमपक्ष बिना किसी अन्य व्यक्ति के सीर व साझे के एकमात्र मालिक, स्वामी व अधिकारी है जिसको प्रथमपक्ष ने आज तक किसी भी अन्य व्यक्ति को विक्रय व हस्तान्तरित नहीं किया है तथा उक्त वर्णित प्लॉट प्रथमपक्ष की ओर के प्रत्येक प्रकार के अगड़े, टण्टे से मुक्त है।



यह कि प्रथमपक्ष को अपनी पारिवारिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए रूपयों की आवश्यकता है इसलिये प्रथमपक्ष ने अपने स्वामित्व व अधिकार के उक्त वर्णित प्लॉट नम्बर ई-66 (पूर्व) एवं ई-66 (पश्चिम), हनुमान नगर-ई, वैशाली नगर, जयपुर क्षेत्रफल 1280.76 वर्गगज को उसके सम्पूर्ण स्वत्वों व अधिकारों सहित के मय प्लॉट, बाउंड्रीवाल, बोरिंग, लगभग 1100 स्क्वायर फीट निर्माण जिसमें 3 कमरे 3 लेटबाथ किचन स्विमिंग पूल बना हुआ है, मय मंजिल दर मंजिल निर्माण के अधिकारों सहित के बिना रखे इसमें प्रथमपक्ष के व उसके परिवार के किसी भी हक व अंश के मुबलिंग 3,96,00,000/-रूपये अक्षरे तीन करोड़ छियानवे लाख रूपयों की एवज में द्वितीयपक्ष को कतई विक्रय कर दिया है।

यह कि खर्चा विक्रय पत्र का प्रत्येक प्रकार का विक्रय मूल्यधन के अतिरिक्त द्वितीयपक्ष ने अपने पास से वहन किया है, विक्रय मूल्यधन की राशि 3,96,00,000/-रूपये अक्षरे तीन करोड़ छियानवे लाख रूपये प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त कर लिये है:-

| S. NO. | AMOUNT        | DATE       | CHEQUE NO. | BANK                                  | PAYEE                |
|--------|---------------|------------|------------|---------------------------------------|----------------------|
| 1.     | 1,96,00,000/- | 21/06/2021 | 776251     | Integral Urban Co-operative Bank Ltd. | Smt. Mithlesh Bansal |

For Aanjney Buldman Jaipur

( 4 )

Sundar Sharma

Partner



|    |                |            |                                |                                       |                                    |
|----|----------------|------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 2. | 18,24,49,509/- | 21/06/2021 | 776252                         | Integral Urban Co-operative Bank Ltd. | Smt. Mithlesh Bansal               |
| 3. | 13,54,490/-    | 21/06/2021 | 776253                         | Integral Urban Co-operative Bank Ltd. | Sh. Ashutosh Bansal                |
| 4. | 3,82,319/-     | -          | TDS @ 1% U/S 194IA of I.T. Act | -                                     | Deducted from Smt. Mithlesh Bansal |
| 5. | 13,682/-       | -          | TDS @ 1% U/S 194IA of I.T. Act | -                                     | Deducted from Sh. Ashutosh Bansal  |
|    | 3,96,00,000/-  |            |                                |                                       |                                    |



इस प्रकार प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष से विक्रय मूल्य की सम्पूर्ण राशि प्राप्त कर ली है जिसकी प्राप्ति होना प्रथमपक्ष इस विक्रय पत्र में निम्न हस्ताक्षरकर्ता दो गवाहान के समक्ष स्वीकार करता है। अब विक्रय मूल्यधन में से प्रथमपक्ष को द्वितीयपक्ष से कुछ भी लेना बाकी नहीं रहा है तथा प्रथमपक्ष ने विक्रय किए गए प्लॉट का आज ही मौके पर जाकर खाली शुदा मय बाउंड्रीवाल का कब्जा द्वितीयपक्ष को सम्भला दिया है। अब विक्रय किए गए प्लॉट से प्रथमपक्ष का व उसके उत्तराधिकारियों, स्थानापन्नो, वारिसानों, एजेन्टों, प्रतिनिधियों आदि का कोई हक व सम्बन्ध नहीं रहा है तथा न ही भविष्य में रहेगा। अब द्वितीयपक्ष को अधिकार है कि वह क्रय किए गए प्लॉट को अपने किसी भी काम में लेवे, राजस्व रिकार्ड मे अपने नाम से हस्तान्तरित करावे तथा उक्त वर्णित प्लॉट पर मंजिल दर मंजिल आवासीय यूनिट/प्लैट/भवन अन्य निर्माण शीघ्र करवावे, जयपुर विकास प्राधिकरण से नक्शा पास करावे, सरकारी व गैर सरकारी संस्था, कंपनी, व्यक्ति आदि से ऋण प्राप्त करे, नल व बिजली के कनेक्शन अपने नाम से लगावे, किसी भी व्यक्ति को किसी भी प्रकार से रहन, विक्रय व हस्तान्तरित आदि कर फायदा उठावे इसमें प्रथमपक्ष को व उसके उत्तराधिकारियों को किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

For Anjney Builders

9/5

मिथलेश बंसल

Sunita Sharma  
Partner





यह कि प्रथमपक्ष द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन शुल्क के रुपये 16,269/-, लेबर सेस पेटे रुपये 90,396/-, मानचित्र अनुमोदन पेटे रुपये 2,54,580/- एवं भवन मानचित्र अनुमोदन के समय B.A.R. के पेटे रुपये 42,18,820/- PDC चेक द्वारा कुल रुपये 45,80,065/- कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर में जमा करवाए गए हैं जो कि कुल विक्रय मूल्य राशि में सम्मिलित है।

यह कि विक्रय किये गये प्लॉट से संबंधित समस्त मूल दस्तावेज प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष को सौंप दिए हैं।

यह कि विक्रय किये गये प्लॉट के संबंध में विक्रय पत्र निष्पादन से पहले का कोई झगडा, टण्टा, ऋण, भार सरकारी व जनसाधारण का पाया गया तो उन सबको अदा करने की जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी तथा विक्रय पत्र के पश्चात् की समस्त जिम्मेदारी द्वितीयपक्ष की होगी।

यह कि विक्रय किये गये प्लॉट में प्रथमपक्ष का अन्य कोई साझेदार व हिस्सेदार नहीं है यदि कोई साझी, हिस्सेदार, पारिवारिक वारिसान या अन्य कोई व्यक्ति संस्था या कंपनी इस विक्रय किये गये प्लॉट के विरुद्ध किसी भी प्रकार का कोई दावा अथवा विवाद उत्पन्न करते हैं तो उसके निपटारे की जिम्मेदारी प्रथमपक्ष की होगी।

यह कि विक्रय किये गये प्लॉट के सम्बन्ध में ऐसे किसी कारणवश प्रथमपक्ष के स्वामित्व व अधिकार की त्रुटि के कारण उक्त वर्णित प्लॉट या इसका कोई अंश व भाग द्वितीयपक्ष के कब्जे व अधिकार से निकल जावे या द्वितीयपक्ष को प्रथमपक्ष की ओर के कोई ऋण, भार सरकारी व जन साधारण के वहन करने पड़े तो ऐसी सम्पूर्ण हानि मय हर्जे व खर्चे सहित प्रथमपक्ष से वसूल कर लेवे इसमें प्रथमपक्ष को व उसके उत्तराधिकारियों को किसी प्रकार की आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा।

यह कि उक्त वर्णित प्लॉट के बाबत अब द्वितीयपक्ष को अधिकार है कि वह इस विक्रय पत्र के आधार पर समस्त सरकारी व गैर सरकारी विभागों में प्रथमपक्ष के नाम के स्थान पर अपना नाम अंकित करवा लेवे एवं उक्त प्लॉट से

92/

मिथलर

असल

For Aanjaney Bulland Lalur

Santa Sharma



सामग्री समस्त अधिकार जो प्रथमपक्ष को थे वो रामेश्वर आज दिनांक  
द्वितीयपक्ष को निहित हो गए है।

यह कि विक्रय किये गये प्लॉट के बाबत जब भी द्वितीयपक्ष को प्रथमपक्ष  
के हस्ताक्षरों गवाहों, बयानों आदि की आवश्यकता होगी तो प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष  
का बिना किसी मांग राशि के सहयोग करने के लिए बाध्य रहेगा।

यह कि विक्रय किये गये प्लॉट को संलग्न मानचित्र में पीले रंग से  
दिखलाया गया है। यह मानचित्र भी इस विक्रय पत्र का एक अमिन्न अंग  
रहेगा।

### विक्रय की गयी संपत्ति का विवरण

जो कि प्रथमपक्ष के स्वामित्व व अधिकार के प्लॉट नम्बर ई-66 (पूर्व)  
एवं ई-66 (पश्चिम), हनुमान नगर-ई, वैशाली नगर, जयपुर में स्थित है।  
जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम उत्तर की ओर से 124 फीट व दक्षिण की ओर से  
146 फीट 6 इंच एवं उत्तर से दक्षिण पूर्व की ओर 79 फीट व पश्चिम की ओर  
92 फीट है। जिसका कुल क्षेत्रफल 1280.76 वर्गगज है। जिसकी चारों सीमाओं  
में पूर्व की ओर रोड 40 फीट चौड़ी आमदरफत सरकारी स्थित है, पश्चिम की  
ओर रोड 30 फीट चौड़ी आमदरफत सरकारी एवं प्लॉट नम्बर ई-67 स्थित है,  
उत्तर की ओर रोड 30 फीट चौड़ी आमदरफत सरकारी स्थित है एवं दक्षिण की  
ओर प्लॉट नम्बर ई-68 (उत्तर एवं दक्षिण) मिला हुआ है।

अतः यह विक्रय पत्र प्रथमपक्ष व द्वितीयपक्ष ने अपने स्वरथ चित्त व स्थिर  
बुद्धि की अवस्था में बिना किसी नशे पते व बिना किसी दाब दबाव व बहकावट  
के एक स्टाम्प कीमती 1000/- एवं सात किता पेपरों पर लिखवाकर इसकी

१६

मिथिलेश ठाकुर

उप पंजायक  
जयपुर सप्तम

For Aanjney Buildmart Jalpur

Sunil Sharma  
Partner



भली पढ, सुन व सोच व समझकर अपने हस्ताक्षर समक्ष निम्न गवाहन  
के दिये हैं कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवें।

हस्ताक्षर प्रथमपक्ष विक्रेतागण



1. श्रीमती मिथलेश बंसल  
(PAN BZCPB7922C)  
(AADHAR: 1057)

2. श्री माणुतोष  
(PAN AQPB7)  
(AADHAR: 0297)

हस्ताक्षर द्वितीयपक्ष क्रेता फर्म

For Anjney Buzomart Jaipur

Sunita Sharma  
Partner

मसर्स आंजनेय बिल्डमार्ट  
जरिये पार्टनर श्रीमती सुनीता शर्मा  
(PAN: ABVFA095553C)  
(AADHAR: 7362)

गवाह:

1. महेंद्र खेरा *Mubare*  
पुत्र श्री रविंदर पाल सिंह  
निवासी - बी-20, प्रेम नगर-II, मॉडल टाउन,  
मालवीया नगर, जयपुर

2. परविंद सिंह *Parvind*  
पुत्र श्री नरोत्तम लाल नीठारवाल  
निवासी - सीएफ 107, जेडीए कॉम्प्लेक्स, इंडियन  
आयल पेट्रोल पंप के पास, जयपुर

DRAFTED BY ME AS PER RECORDS & DIRECTIONS  
GIVEN BY EXECUTANT & CLAIMANT

KUMAR LAW CHAMBERS  
ADVOCATE KUMAR SEN  
MOB. 9636879306

163, RATHORE NAGAR, AMRAPALI MARG,  
VAISHALI NAGAR, JAIPUR.





| अनु क्र. पक्षकारों का नाम व पता                                                                                                                                                                                                                                                                            | छायाचित्र | अंगूठा | पक्षकारों का                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------------------------------------|
| 2 श्री/श्रीमती/शुची ASHUTOSH BANSAL, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI PRAVEEN BANSAL, व्यवसाय Businessवाति 0-MAHAJAN House No.:C-110, Colony: GARUD MARG, HANUMAN NAGAR, Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN                                                |           |        | Executant<br>Age : 42<br>Signature : |
| 3 श्री/श्रीमती/शुची AANJNEY BUILD MART THROUGH PARTNER SHRIMATI SUNITA SHARMA, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI ASHISH KUMAR SHARMA, व्यवसाय Businessवाति 0-BRAHMAN House No.:B-93 SECOND FLOOR, Colony: VAISHALI MARG, Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN |           |        | Claimant<br>Age : 39<br>Signature :  |

ने सेक्यपत्र Sale Deed (Conveyance Deed) को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

प्रतिफल राशि रु 39600000/- पूर्व में / मेरे समक्ष / मे से रु 39600000/- पूर्व में \_\_\_\_\_ वे मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

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

| अनु क्र. गवाहों का नाम व पता                                                                                                                                                                                                                                  | छायाचित्र | अंगूठा | हस्ताक्षर |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|
| 1 Name: श्री/श्रीमती/शुची MAHENDRA KHERA, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI RAVINDER PAL SINGH जाति SIKH Age: 32 Add: House No.:B-20, Colony: PREM NAGAR-II, MODEL TOWN, Area: MALVIYA NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302017, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN     |           |        | Signature |
| 2 Name: श्री/श्रीमती/शुची PARVIND SINGH, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI NAROTTAM LAL NITHARWAL जाति JAT Age: 27 Add: House No.:CF 107, Colony: NEAR INDIAN OIL PETROL PUMP, Area: JDA COMPLEX, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN |           |        | Signature |

202101021007195

Sale Deed (Conveyance Deed)

सप पञ्जीयक जयपुर-VII



सप पञ्जीयक  
जयपुर सप्तम





Presentation Endorsement

आज दिनांक 24 माह 06 सन् 2021 को 01:50 PM बजे  
श्री/श्रीमती/सुश्री ASHUTOSH BANSAL पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI PRAVEEN  
BANSAL  
उम्र 42 वर्ष, जाति O-MAHAJAN, व्यवसाय Business  
निवासी House No.: C-110, Colony: GARUD MARG, HANUMAN  
NAGAR, Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021,  
District: JAIPUR, State: RAJASTHAN  
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता  
202101021007195

Sale Deed (Conveyance Deed)

उप पंजीयक,  
JAIPUR-VII

Fees Receipt Endorsement

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| रसीद नं.            | 202102021008509 |
| दिनांक              | 24-06-2021      |
| पंजीयन शुल्क ₹      | 396000          |
| प्रतिनिधि शुल्क ₹   | 0               |
| पृष्ठांकन शुल्क ₹   | 300             |
| अन्य शुल्क ₹        | 0               |
| कमी स्टाम्प शुल्क ₹ | 2376000         |
| कमी सरचार्ज शुल्क ₹ | 712800          |
| कुल योग             | 3485100         |

202101021007195

Sale Deed (Conveyance Deed)

उप पंजीयक, JAIPUR-VII

Endorsement of Execution

| अनु क्र. | पक्षकारों का नाम व पता                                                                                                                                                                                                                                         | छायाचित्र | अंगूठा | पक्षकारों का प्रकार                               |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|---------------------------------------------------|
| 1        | श्री/श्रीमती/सुश्री MITHLESH BANSAL, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI PRAVEEN BANSAL, व्यवसाय Housewife जाति O-MAHAJAN House No.: C-110, Colony: GARUD MARG, HANUMAN NAGAR, Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN |           |        | Executant<br>Age : 68<br>Signature : मिथलेश बंसल. |







Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पर की मातियत रु 39600000 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्राक राशि रु 2376000 पर कमी पंजीयन शुल्क रु 396000, सरचार्ज राशि 712800 कुल रु 3484800 रसीद संख्या 202102021008509 दिनांक 24-06-2021 में जमा किये गये है।  
अतः दस्तावेज को रु 2376000 के मुद्राको पर निष्पादित माना जाता है।

202101021007195

Sale Deed (Conveyance Deed)

उप पंजीयक  
जयपुर सप्तम

Registration Endorsement

आज दिनांक 25/06/2021 को  
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 658 में  
पृष्ठ संख्या 48 क्रम संख्या 202103021106161 पर पंजीबद्ध किया गया तथा  
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2630 के  
पृष्ठ संख्या 870 से 889 पर चम्पा किया गया।

202101021007195

Sale Deed (Conveyance Deed)

उप पंजीयक, JAIPUR-VII

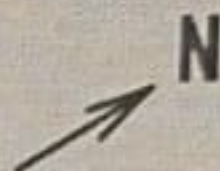
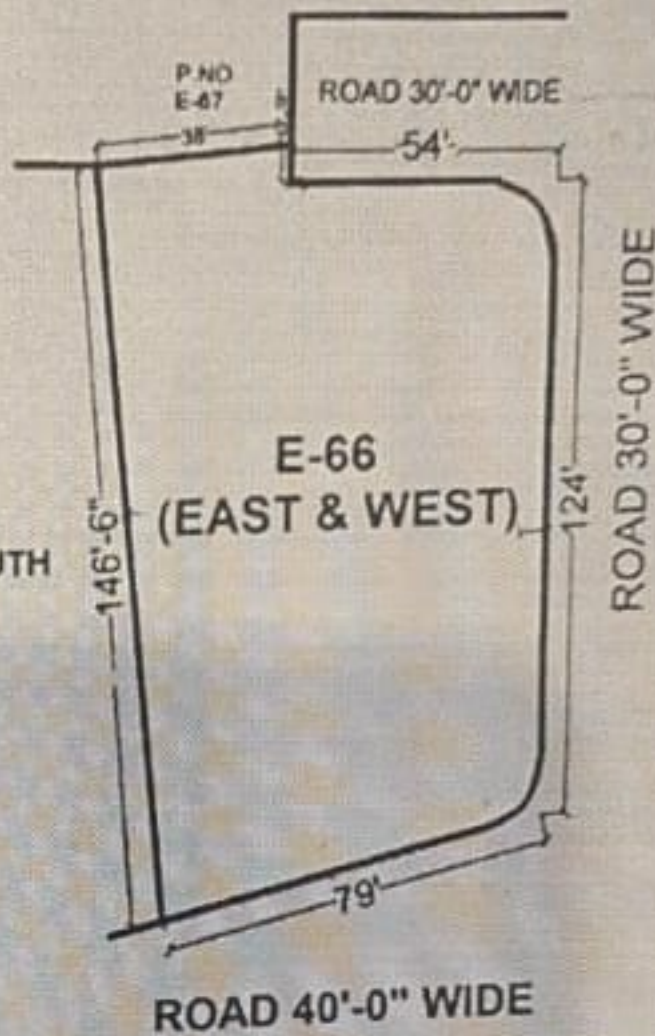


उप पंजीयक  
जयपुर सप्तम



# SITE PLAN OF PLOT NO. E-66 (EAST & WEST PART), HANUMAN NAGAR-E, VAISHALI NAGAR, JAIPUR

AREA - 1280.76 SQ. YDS. (1070.87 SQ. MTRS.)



मिथलेश ठाकुर

SELLER

For Aanjney Buildmart Jaipur

Sunita Sharma  
PURCHASER Partner



Government of Rajasthan  
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER  
SUB-REGISTRAR : JAIPUR-VII

Fee Receipt  
Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131) Print Date : 14-12-2021 3:55 PM

|                                         |                                                                     |                              |                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Fee Receipt No                          | : 202102021022711                                                   | Receipt Date                 | : 14/12/2021                |
| Name                                    | : RAMBHAJO<br>REALTORS LLP<br>THROUGH PARTNER<br>SHRI VIPUL GILARA, | Document S. No.              | : 202101021019146           |
| Address                                 | : 165, 2ND FLOOR ,RATHORE NAGAR, AMRAPALI MARG ,JAIPUR ,JAIPUR      |                              |                             |
| Document Type                           | : Agreement                                                         |                              |                             |
| Face Value                              | : ₹ 10000000                                                        | Evaluated Value              | : ₹ 7156089                 |
| Ord-Registration Fee                    | : ₹ 171561                                                          | Fee for Memorandum Us_64_67  | : ₹                         |
| CSI                                     | : ₹ 300                                                             | Certified copying fees Us_57 | : ₹ 0                       |
| Stamp (Memorandum)                      | : ₹                                                                 | Reg (memorandum)             | : ₹                         |
| Surcharge                               | : ₹ 66468                                                           | Stamp Duty                   | : ₹ 221561                  |
| Penalty                                 | : ₹ 0                                                               | Inspection fee               | : ₹ 0                       |
| Us_25_34                                | : ₹ 0                                                               | Commission                   | : ₹ 0                       |
| Custody                                 | : ₹                                                                 | Others                       | : ₹ 0                       |
|                                         |                                                                     | Cash Amount Received         | : ₹ 0                       |
|                                         |                                                                     | Other than Cash              | : ₹ 459890                  |
|                                         |                                                                     | Total Amount                 | : ₹ 459890                  |
| Mode of Payment (#Mode Number Amount #) |                                                                     |                              | *Rebate U/S 9(1) : ₹ 357805 |
| # e-Gras Challan 56451655 ₹ 459890      |                                                                     |                              |                             |

Signature of presenter or applicant for  
copy or Search certificate

Cashier

Signature of recipient  
and date of return receipt

SUB-REGISTRAR





Partner

For Aanjney Build Mart





# e-Challan

Registration and Stamps department  
Government of Rajasthan

GRN: 0056451655



Payment Date: 14/12/2021 15:08:15

Office Name: SUB REGISTRAR-VII REGISTRATION & STAMPS, JAIPUR

Location: JAIPUR (CITY)

Period: 01/04/2021-To-31/03/2022

| S.No | Purpose/Budget Head Name                                                | Amount ( ₹ ) |
|------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1    | 0030-02-800-02-00-स्टाम्प शुल्क पर अधिभार                               | 22156.00     |
| 2    | 0030-02-800-03-00-स्टाम्प शुल्क पर गो संवर्धन/ संरक्षण हेतु अधिभार      | 22156.00     |
| 3    | 0030-02-800-04-00-प्राकृतिक एवं मानव निर्मित आपदाओं से राहत हेतु अधिभार | 22156.00     |
| 4    | 0030-03-800-01-00-अन्य प्रप्तियां                                       | 300.00       |
| 5    | 0030-03-104-01-00-पंजीकरण शुल्क से प्राप्ति                             | 171561.00    |
| 6    | 0030-02-103-01-00-दस्तावेजों के मुद्रांकन/कमी मुद्रांक हेतु प्राप्त आय  | 221561.00    |

Commission(-)

0.00

Total/Net Amount:

459890.00

Four Lakh Fifty Nine Thousand Eight Hundred Ninety Rupees and Zero Paise Only

## Payee Details:

Full Name: RAMBHAJO REALTORS LLP

Tin/Acty.No./VehicleNo./Taxid :

Pan No.(If Applicable):

City/Pincode): JAIPUR(302021)

Address:165, 2ND FLOOR, RATHORE NAGAR, AMRAPALI MARG, VAISHALI NAGAR, JAIPUR

Remarks:DEVELOPMENT AGREEMENT OF PLOT NO. E-66, EAST AND WEST PART, HANUMAN NAGAR, JAIPUR

## Payment Details:

Challan No. - 0

Bank: State Bank Of India

Bank CIN No: 000632672868414122021

Date: 14/12/2021 15:08:15

Refrence No: IK0BKRGBM0

Computer generated copy on : 14/12/2021

Courtesy : <https://Egras.raj.nic.in>

For Aanjney Build Mart

For RAMBHAJO ESTATES LLP

Sande Sharma



Partner



उप पजीयक  
जयपुर सप्तम









## DEVELOPMENT AGREEMENT

This Agreement for Development is being made and executed at Jaipur on this 14<sup>th</sup> day of December, 2021 -

BETWEEN

M/s Aanjney Buildmart (PAN – ABVFA0955C), a partnership firm constituted under the Partnership Act, 1932 having its Principal Place of Business at B-93, Second Floor, Vaishali Marg, Vaishali Nagar, Jaipur through its partner Mrs. Sunita Sharma W/o Shri Ashish Kumar Sharma aged about 39 years hereinafter being referred to as "**Owner**" (which expression shall, unless repugnant to the context, be deemed to mean and include its successors in interest, assignee, constituted attorney(s), etc.) of the First Part.

AND

M/s Rambhajo Realtors LLP (PAN – ABDFR9462R), a Limited Liability Partnership firm, registered under The Limited Liability Partnership Act, 2008 vide LLP registration No. AAY-9659 having its Principal Place of Business at Plot No. 165, 2<sup>nd</sup> Floor, Rathore Nagar, Vaishali Nagar, Jaipur-302021, Rajasthan through its partner Mr. Vipul Gilara S/o Shri Girraj Prasad Gilara hereinafter referred to as "**Developer**", (which expression shall, unless it be repugnant to the meaning or context thereof, be deemed to mean and include its successors in title and assigns) of the Second Part.

**For Aanjney Build Mart**

Sunita Sharma Partner



**For RAMBHAJO REALTORS LLP**

Vipul Gilara  
Auth. Sign./Partner

14







For Agency Build Note



**WHEREAS** the owner owns a reconstituted plot no. E-66 (East) & E-66 (West) situated at Hanuman Nagar-E, Vaishali Nagar, Jaipur, admeasuring 1280.76 sq. yds. hereinafter to be referred as "Said Plot".

For better understanding a site plan showing the said plot annexed herewith this agreement, which shall form an integral part of this agreement.

**WHEREAS** the party of the first part i.e. owner herein also got the map approved for the flatted residential building. The said maps were approved by the Zonal Level Committee of the Zone PRN-North II of Jaipur Development Authority in its meeting dated 17.03.2021 and the maps were released by the appropriate authority i.e. Deputy Commissioner Zone PRN-North II vide its letter bearing no. जविप्रा / पीआरएन-उत्तर-II / 2021 / डी-423 dated 19.03.2021.

**WHEREAS** the Party of the second part is a reputed developer concern and hence possesses requisite expertise in the construction and development of multistoried residential buildings with independent units and the party of the second part is looking for developing residential project in and around area of the owner's land.

**WHEREAS** the party of the second part approached the party of the first part for the above-mentioned development work and after detailed mutual discussions both the parties jointly arrived at an understanding for the development of a Multistoried Residential Project on the said plot. The party of the first part and party of the second part have expressed their consent on the terms and conditions mentioned in this agreement hereunder.

**NOW IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:**

1. **THAT** it has been agreed to by and between the parties hereto that in consideration of the cost of the construction and expenses incurred by the developer on the construction of the building, the Developer shall receive 48% of the total sale proceeds of the project and the owner on the other hand shall receive 52% of the total sale proceeds of the project in consideration for the land provided by him for the project. It is further agreed between the parties hereto that for the above purpose the total sale proceeds shall be calculated after deducting the amount of GST charged from the prospective buyers and brokerage paid on sale of the flats/units. It is made clear that the GST amount shall be credited in separate account and shall be paid by the developer in terms of the respective

For Agniny Build Mart

Surekha Sharma

Partner



For RAMBHAJO REALTORS LLP

Auth. Sign./Partner

2 | Page







#### Presentation Endorsement

आज दिनांक 14 माह 12 सन् 2021 को 03:46 PM बजे  
श्री/श्रीमती/सुश्री AANJNEY BUILDMART THROUGH PARTNER SMT  
SUNITA SHARMA पुत्र/पुत्री/पत्नि श्री SHRI ASHISH KUMAR SHARMA  
उम्र 39 वर्ष, जाति 0-BRAHMAN, व्यवसाय Business  
निवासी House No.:B-93 SECOND FLOOR, Colony: VAISHALI MARG,  
Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District:  
JAIPUR, State: RAJASTHAN

ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

*Sunita Sharma*  
हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता

202101021019146

Developer Agreement (Sale power)

हस्ताक्षर उप पंजीयक,  
JAIPUR-VII

उप पंजीयक  
जयपुर, सप्तम

#### Fees Receipt Endorsement

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| रसीद नं.            | 202102021022711 |
| दिनांक              | 14-12-2021      |
| पंजीयन शुल्क ₹      | 171561          |
| प्रतिलिपि शुल्क ₹   | 0               |
| पृष्ठांकन शुल्क ₹   | 300             |
| अन्य शुल्क ₹        | 0               |
| कमी स्टाम्प शुल्क ₹ | 221561          |
| कमी सरचार्ज शुल्क ₹ | 66468           |
| कुल योग             | 459890          |

202101021019146

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-VII

उप पंजीयक  
जयपुर, सप्तम







regulations in this regard.

**THAT** the proceeds shall be taken by the developer and shall be deposited in its designated bank account as per RERA Rules and the proportionate amount shall be transferred to the land owner as per aforesaid understanding within a period of every 7 days. However, it is agreed between the parties that the entire amount of sale proceeds received during the period of one year from the date of this development agreement shall be retained by the developer only.

3. **THAT** the Developer has paid Rs. 1,00,00,000/- (Rs. One Crore only) as interest free refundable security deposit as follows, in token of its sincerity.

| S. No. | Amount               | Chq. No. | Bank                  |
|--------|----------------------|----------|-----------------------|
| 1.     | 25,00,000/-          | 000055   | AU Small Finance Bank |
| 2.     | 25,00,000/-          | 000056   | AU Small Finance Bank |
| 3.     | 25,00,000/-          | 000057   | AU Small Finance Bank |
| 4.     | 25,00,000/-          | 000058   | AU Small Finance Bank |
| Total  | <b>1,00,00,000/-</b> |          |                       |

4. **THAT** the said interest free refundable security deposit amounting to Rs. 1,00,00,000/- (Rupees One Crore only) shall be refunded to the developer by way of adjustment of owner's share from the period starting from the date of six months from the date of RERA registration of the project being received by the developer.



5. **THAT** it is being agreed between the parties hereto that the selling and marketing cost shall be borne proportionately among the parties hereto in the manner that the owner shall bear a fixed cost of Rs. 45/- sq feet of salable area of the entire project and the remaining cost of selling and marketing shall be borne by the developer alone. The said amount shall be additionally deducted from the revenue share of the land owner on proportionate basis.

6. **THAT** the Owner has given permission to the developer to excavate the site and to raise and construct the multistoried building in accordance with the approved plans and in accordance with the provisions of law in force from time to time.

7. **THAT** the land owner has already obtained the necessary permissions, sanctions, NOC's and building plans & designs approved by the concerned authorities. The

For Aanjney Build Mart

Sunil Sharma

Partner

For RAMBHAJO REALTORS LLP

Auth. Sign./Partner



पञ्जीयक  
जयपुर  
(स)

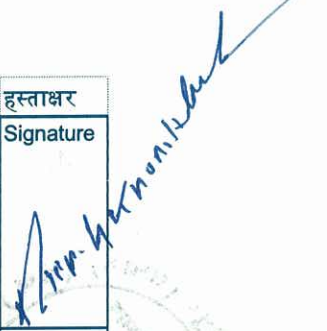
Endorsement of Execution

| अनु क्र. | पक्षकारों का नाम व पता                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | छायाचित्र                                                                          | अंगूठा                                                                              | पक्षकारों का प्रकार                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | श्री/श्रीमती/सुश्री AANJNEY BUILD MART THROUGH PARTNER SMT SUNITA SHARMA, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI ASHISH KUMAR SHARMA, व्यवसाय Business जाति 0-BRAHMAN<br>House No.:B-93 SECOND FLOOR, Colony: VAISHALI MARG, Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN                 |  |  | Executant<br>Age : 39<br>Signature :<br> |
| 2        | श्री/श्रीमती/सुश्री RAMBHAJO REALTORS LLP THROUGH PARTNER SHRI VIPUL GILARA, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI GIRRAJ PRASAD GILARA, व्यवसाय Business जाति 0-MAHAJAN<br>House No.:165, 2ND FLOOR, Colony: RATHORE NAGAR, AMRAPALI MARG, Area: VAISHALI NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302021, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN |  |  | Claimant<br>Age : 38<br>Signature :<br>  |

ने लेख्यपत्र Developer Agreement (Sale power) को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

प्रतिफल राशि रु 10000000/- पूर्व में / मेरे समक्ष / में से रु 10000000/- पूर्व में ————— ये मेरे समक्ष प्राप्त करना स्वीकार किया।

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

| अनु क्र. | गवाहों का नाम व पता                                                                                                                                                                                                                                                             | छायाचित्र                                                                            | अंगूठा                                                                                | हस्ताक्षर                                                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Name: श्री/श्रीमती/सुश्री DEEPAK KHANDELWAL, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI RADHAGOVIND KHANDELWAL जाति MAHAJAN<br>Age: 36<br>Add: House No.:B-36, Colony: BANK COLONY, NEAR AGRASEN BHAWAN, Area: MAHESH NAGAR, City: JAIPUR, Pin code: 302015, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN |  |  | Signature<br> |
| 2        | Name: श्री/श्रीमती/सुश्री SIDHARTH SOMANI, पुत्र/पुत्री/पति श्री SHRI ANIL SOMANI जाति MAHESHWARI<br>Age: 28<br>Add: House No.:3546, Colony: KALYAN JI KA RASTA, Area: SECOND CROSS, City: JAIPUR, Pin code: 302001, District: JAIPUR, State: RAJASTHAN                         |  |  | Signature<br> |

202101021019146

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-VII

उप पंजीयक  
जयपुर सप्तम





cost of obtaining these necessary permissions has been paid and borne by the land owner alone. But in case the developer intends to modify the approved maps of the proposed project then the developer shall be responsible to obtain the necessary permissions, sanctions, NOC's and building plans & designs approved by the concerned authorities and shall also liable to bear the cost of the same.

8. **THAT** the developer shall appoint and avail the services of an Architect Consultancy firm for the purposes of carrying out completion of the project building and shall act in consultation with the said firm in development of the property. All cost and fee with regard to the aforesaid services shall be paid and borne by Developer only.

9. **THAT** the developer shall develop the said plot of land by constructing and putting a multistoried building with all essential facilities as per specifications appended herein for a comfortable occupation at his own cost and expenses and resources as per approved maps. However, if any prospective buyer of flat / unit request for some modifications, the developer shall be free to entertain such request provided the concern buyer of flat / unit agrees to modify the cost as may be mutually decided between the developer and the buyer. The developer shall be entitled to retain the cost of additional construction being charged by the developer, the owner shall have no claim or concern for the same.

10. **THAT** the owner shall bear all charges for lease money, property taxes, fees and all other dues etc. whether belonging to the local body or the State Government upto the date of signing of this Development Agreement. Thereafter the developer and the owner shall be responsible for payment of all expenses towards lease money, sewerage tax, house tax, property tax, any other taxes levied by the local authority or the government which may become payable in respect of the said proposed building in the ratio of 48:52 (for the developer and the owner respectively) being the sharing ratio of both the parties as per the stipulations mentioned elsewhere in this agreement. After completion of the building, all the taxes and dues shall be paid proportionately by the prospective purchaser/occupiers of various units as per the actual assessment by the competent authority.

11. **THAT** it is specifically agreed between the parties that after getting registration certificate under RERA-2016, of the project the developer shall be completely free to book and sale the flats/units in the project and the amount so received shall be deposited in the designated account and the proceeds shall be apportioned

**For Aanjney Build Mart**

*Sunil Sharma*

**For RAMBHAJO REALTORS LLP**

*[Signature]*  
4 Page





Under 54 Endorsement

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र प्रमाणित किया जाता है कि इस लेख पत्र की मालियत रु 17156089 मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक राशि रु 221561 पर कमी पंजीयन शुल्क रु 171561, सरचार्ज राशि 66468 कुल रु 459590 रसीद संख्या 202102021022711 दिनांक 14-12-2021 में जमा किये गये हैं।

अतः दस्तावेज को रु 221561 के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

202101021019146

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-VII

उप पंजीयक  
जयपुर, सप्तम

Registration Endorsement

आज दिनांक 14/12/2021 को  
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 712 में  
पृष्ठ संख्या 16 क्रम संख्या 202103021116923 पर पंजीबद्ध किया गया तथा  
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2846 के  
पृष्ठ संख्या 254 से 267 पर चरपा किया गया।

202101021019146

Developer Agreement (Sale power)

उप पंजीयक, JAIPUR-VII

उप पंजीयक  
जयपुर, सप्तम





among the parties in terms of this development agreement. The owners share shall be transferred to them in the first week of the every month based on the calculations of the last month.

12. **THAT** the developer agrees and undertakes to expeditiously commence and carry out the construction work and complete the project in all respect and into a fully habitable accommodation within a period of 3 years from the date signing of this development agreement. It is agreed that the delay caused in construction and development due to *force majeure* conditions, any natural calamity or curfew imposed or due to any defect in the title of the Owner or due to any boundary dispute with the neighbors, stay / injunctions or any other reason which is beyond the control and contemplation, of the developers, would not be the responsibility of the developer and time consumed in clearance of above mentioned hurdles shall not be counted in the stipulated period. Beyond the control and contemplation shall mean any act of God, sudden scarcity of raw material etc. However, any reason which could have been avoided by the developer with care and caution will not be considered as the reason which is beyond the control and contemplation of the developer. If the project delay beyond the aforementioned period then the developer shall be liable to pay a penalty of Rs. 1.00 lac (Rs. One lac) per month to the landowner. Similarly if the project is delayed due to any reasons for which landowner is responsible then the landowner shall be liable to pay a penalty of Rs. 1.00 lac (Rs. One Lac) per month to the Developer.



13. **THAT** for the purpose of this development agreement, the completion of building shall mean that the building should be complete for habitation and ready for occupation and should be complete in all respect as per specification agreed in this agreement.
14. **THAT** any other government levy/taxes including labor cess under The Building and Other Construction Worker's (Regulation of Employment and Conditions of Services) Act, 1996 and The Building and Other Construction Workers Welfare Cess Act, 1996 shall be borne by the developer only.
15. **THAT** the developer shall keep the Owner indemnified and safe against all the labor laws, laws relating to construction and liabilities towards any person on account of any loss or accident occurs during construction at the said plot. The developer shall clear all such liabilities by using their own resources and the Owner will not be responsible for any loss or damages paid or payable to any person directly or indirectly arising on account of construction on the said plot.

For Aanjney Build Mart

Sunita Sharma

Partner



For RAMBHAJO REALTORS LLP

Auth. Sign./Partner





REGISTRAR  
GOVERNMENT OF INDIA

REGISTRAR  
GOVERNMENT OF INDIA





16. **THAT** the Owner shall provide the Xerox copies of all legal documents related to the plot to the developer. Whenever original copies of the documents of said plot are required by the developer for various concerned departments (e.g. JDA/Municipal Corporation, Electricity Board/Water Board etc.), the Owner will cooperate immediately by accompanying with the developer with original papers to various concerned departments within earliest possible time. It also agreed by and between hereto that the original maps duly approved by the local authorities shall remain in possession of the developer however; the developer shall provide photo copies of the approved maps to the Owner.

17. **THAT** it is agreed by and between both parties that the developer shall be entitled to establish site office at the said plot and further to display its board at the site and will be free to advertise the project in as and when required at their own cost and expenses.

18. **THAT** party of the first part and party of the second part have entered into this agreement on principal to principal basis only and nothing contained herein shall be deemed or constructed 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 the party of 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 shall be strictly responsible for its own income tax liabilities, if any and shall keep the other party thereof indemnified from and against the same at all time.



19. **THAT** both the parties have agreed to hand over all the common portions and common amenities and facilities for the purpose of maintenance to the maintenance society to be formed for the purpose. It has also been agreed specifically that the Owner or the tenants and occupants of all the flats and other built-up areas in the building complex shall be bound to become members of the society and shall be liable to pay maintenance charges in proportion to their areas and as may be decided by the society from time to time.

20. **THAT** both the parties have agreed to get the development agreement registered in terms of the provisions of Rajasthan Stamp Act and Registration Act at the time of payment of balance security deposit by the developer and after approval of maps. Cost in respect of registration and stamp duty shall be borne by the

For Aanjney Build Mart

Sunita Sharma  
Partner

For RAMBHAJO REALTORS LLP

Auth. Sign./Partner





10/11/2019

For Veterinary Dullu (Vet)

Signature





developer and the owner in the ratio of 48:52 respectively.

THAT no variation/deviation from the above mentioned terms and conditions shall be allowed to any party, unless the proposed variation/deviation is in writing and signed by each party hereto.

22. THAT in the event of any dispute arising between the parties in respect of meaning and interpretations with regard to any of the clauses or this agreement or any other dispute(s) relating to or concerning to this agreement, the same shall be referred to arbitration in accordance with the governing provisions of Arbitration & Reconciliation Act, 1996 as amended from time to time.

IN WITNESS WHEREOF all the parties have executed this agreement and put their hands and seals on the day and year first mentioned above.

Party of the First Part 'Owner'  
M/s Aaninney Building Mart

  
*Sunita Sharma*  
(Mrs. Sunita Sharma)  
Partner

Party of the Second Part 'Developer'  
M/s Rambhajo Realtors LLP  
For RAMBHAJO REALTORS LLP

  
*Vipul Gilara*  
(Mr. Vipul Gilara)  
Partner

WITNESS NO.1  
Deepak Khandelwal  
S/o Sh. Radhagovind Khandelwal  
R/o B-36, Bank Colony, Near Agrasen  
Bhawan, Mahesh Nagar, Lal Kothi, Jaipur



WITNESS NO. 2  
Sidharth Somani  
S/o Sh. Anil Somani  
R/o 3546, Kalyan Ji Ka Rasta,  
Second Cross, Chandpole Bazar,  
Jaipur

*Signature*

उप पञ्चायक  
जयपुर, सप्तम





RECEIVED  
JAN 10 1968



## SCHEDULE OF TECHNICAL SPECIFICATIONS

Annexed to and forming part of Development Agreement dated 14.12.2021 between the Party of the First Part and the Party of the Second Part.

### CIVIL WORKS

- 1st class bricks work in super structure.
- Earthquake resistant structure.
- Cement of Major Cement Plants
- TOR Steel- Rathi / Usha / Tisco / Sharma / Mangla / Krishna or similar brand.
- POP finish surface inside the flats.
- Ceramic tiles up-to 7'0 ht. in toilets and 2'0 above platform in kitchen.
- Ceramic tiles flooring in Toilets
- Cement concrete in parking and drive ways
- Marble slab (Thappi)/ vitrified tiles premium flooring with mirror polish in flats and common lobbies.

OR

Alternatively tile flooring can be fixed to reduce the time period of construction (Granolite/ Regent/ Somany or equivalent).

### WOOD WORK

- Wooden Frames in Hard Wood for all Doors (except servant room) and Windows (Marandi or equivalent) stone door farms in servant rooms.
- 30mm thick Machine made flush doors.
- Two Windows and a provision for A/c/Cooler in bedroom's (Marrandi or equivalent).

### SANITARY & PLUMBING

- G.I./PPRC/ CPVC hot & cold water lines with C. P. hot & cold mixtures in toilets
- Wares in white/regular colors, regular Design (make Cera, yeraware, Parryware/Hindware or equivalent).
- Overhead water tanks for round the clock water supply.

### ELECTRICAL

- Concealed copper wiring in PVC conduits with A/ c and light points.
- A/C/TV / Telephone/internet broadband points at suitable places
- Installation of Transformer, Panel shall be done. ISI Semi-modular switches.
- Provision of inverter for power back-up.

### PAINT

- Oil Paint/Acrylic distemper on walls and ceiling in bedroom, kitchen, common areas of building.
- Decorative exterior coating.
- Enamel paint on doors, windows & chowkhats.

### GENERAL

- Lift \_\_\_\_ nos. (Schindler or Johnsons Lift or equivalent) Fully Automatic
- EPAX system from guard room to each flat.
- Common lighting fixtures at common places.
- Stand by power back-up for common facilities (DG Set)
- Rain water harvesting system.
- Landscaping/plantation/greenery.
- Fire fighting.

#### Note-

Raw materials of any other brands which are not specified hereinabove can be used by the developers with the prior consent of the consulting architects and/or structural engineers.

For Aahjney Build Mart

Sunita Sharma

Partner

For RAMBHAJO REALTORS LLP

Auth. Sign./Partner





Handwritten text in Devanagari script, possibly a signature or date, located in the bottom left corner.

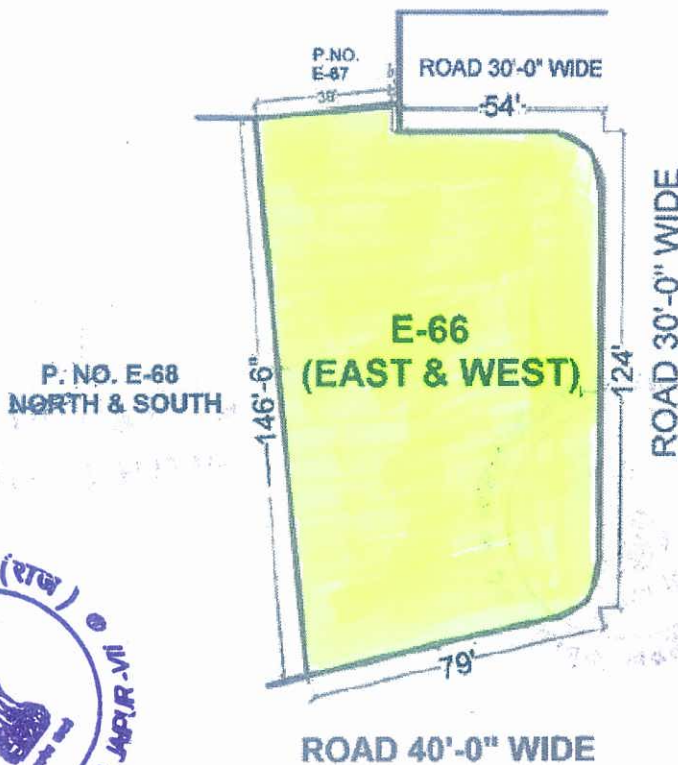
Handwritten text in Devanagari script, possibly a signature or date, located in the bottom right corner.



# SITE PLAN OF PLOT NO. E-66 (EAST & WEST PART), HANUMAN NAGAR-E, JAIPUR

PLOT AREA – 1280.76 SQ. YD. (1070.87 SQ. MTR.)

SUB-REGISTRAR



For Aanjney Build Mart

*Sunil Sharma*  
Partner

OWNER



For RAMBHAJO REALTORS LLP

*Vijal Guler*  
Auth. Sign./Partner

DEVELOPER





Registration Endorsement

आज दिनांक 14/12/2021 को  
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 712 में  
पृष्ठ संख्या 16 क्रम संख्या 202103021116923 पर पंजीबद्ध किया गया तथा  
अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2846 के  
पृष्ठ संख्या 254 से 267 पर चम्पा किया गया।

202101021019146

Developer Agreement (Sole power)



उप पंजीयक, JAIPUR-VII  
**उप पंजीयक**  
**जयपुर सप्तम**

