SOBHA

To: **Dated: 10/03/2026**

The Technical Advisor,

U.P. Real Estate Regulatory Authority,

Naveen Bhawan, Rajaya Niyojan Sansthan,

Kankar House, Old Hyderabad, Lucknow,

Uttar Pradesh.

Sub: Clarification regarding land premium payable to Greater Noida, in relation to the proposed registration of the Project **"SOBHA RIVANA"**, application **ID. No. 1916218.**

Respected Sir,

1. The Applicant respectfully submits the present clarification in response to the observations raised during the scrutiny/ pre-authority meeting of the application seeking registration of the above-mentioned project under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.
2. It is respectfully submitted that the present project forms part of the Legacy Stalled Projects revival framework implemented pursuant to the recommendations of the Amitabh Kant Committee constituted by the Ministry of Housing and Urban Affairs for the resolution and revival of long-pending stalled housing projects across the NCR region.
3. Under the said framework, a Joint Development Arrangement (JDA) has been executed between the Land Owner, the Co-Developer / Promoter, and the Greater Noida Industrial Development Authority, whereby the Authority itself is a consenting and participating stakeholder in the revival structure of the project.
4. The development rights of the Applicant Promoter arise directly from the said policy framework and the Joint Development Arrangement executed pursuant thereto.
5. It is submitted that the issue relating to land premium payable to the Greater Noida Authority pertains to legacy financial obligations of the original allottee, which are being addressed under the revival framework in accordance with the terms and timelines permitted by the Authority.
6. In this regard, the Greater Noida Industrial Development Authority has already granted extension for payment of land premium up to 15.03.2026, thereby acknowledging the continuation of the project revival process and the subsistence of development rights in

For SOBHA LIMITED

Authorised Signatory

favour of the stakeholders. A true copy of the letter of the GNIDA is annexed hereto and marked as **Annexure-1.**

7. The Applicant respectfully submits that the very objective of the Legacy Stalled Projects Policy is to facilitate completion of stalled housing projects, which necessarily requires the timely grant of regulatory approvals, including project registration under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.
8. Any delay in the grant of RERA registration may inadvertently frustrate the revival mechanism envisaged under the policy and may further delay the completion of housing units meant for allottees.
9. It is therefore respectfully submitted that the issue relating to land premium scheduling under the revival framework cannot operate as a bar to project registration, particularly when the Authority itself is a party to the revival structure and has granted extension for compliance.
10. The Applicant reiterates its commitment to comply with all financial and contractual obligations toward the Greater Noida Industrial Development Authority within the timelines granted by the Authority and in accordance with the revival policy framework.
11. In light of the above facts and the policy objective of revival of stalled projects, the Applicant respectfully requests that the project registration under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, may kindly be granted expeditiously, so that the revival and completion of the project may proceed in the interest of all stakeholders.

The Applicant shall be pleased to provide any further clarification or documentation that the Hon'ble Authority may require.

Submitted respectfully.

Thanking you

Sincerely yours,

For Sobha Limited

Authorized Signatory

For SOBHA LIMITED

Authorised Signatory

ANNEXURE- 1

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण
प्लॉट नं0 01, सेक्टर नॉलेज पार्क–04,
ग्रेटर नोएडा

पत्रांक : ग्रेनो / बिल्डर्स / 2026 / 1688
दिनांक : 20 जनवरी, 2026

सेवामें,

M/s Atlaspur Construction & Developers (P) Ltd.,
C-28/121, Teliabagh,
VARANSI – 221 002

M/s Sobha Ltd.,
Ground floor, Tower A,
Tapasya Corp. Height,
Plot No. 05, IFGH,
Sector 126, NOIDA,
Gautam Buddh Nagar (U.P.)

विषयः **बिल्डर्स भूखण्ड संख्या जीएच–12, सैक्टर 01 के सापेक्ष एफ.ए.आर. क्रय करने एवं नक्शा स्वीकृत कराने हेतु अदेयता प्रमाण पत्र जारी करने के सम्बन्ध में ।**

महोदय,

कृपया अपने अनुरोध पत्र एवं शपथ पत्र दिनांक 20.01.2026 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा निम्न आशय के प्रस्तुत किये गये शपथ पत्र के आधार पर उक्त भूखण्ड के सापेक्ष नक्शा स्वीकृत कराने एवं एफ.ए.आर. क्रय करने हेतु अदेयता प्रमाण पत्र जारी करने का अनुरोध किया हैः–

1. यह कि भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 11.04.2025 के अनुसार भूखण्ड के सापेक्ष दिनांक 30.09.2025 को प्रीमयम की किश्त रू0 53,25,75,958 + ब्याज तथा अतिरिक्त प्रतिकर की किश्त रू0 6,30,40,381 / – + ब्याज, **कुल रू0 59,56,16,339 / – + ब्याज** की देयता है, जिसे कम्पनी अभी जमा कराने में असमर्थ है ।
2. यह कि कम्पनी उपरोक्त राशि को नियमानुसार ब्याज के साथ दिनांक 15.03.2026 से पूर्व जमा करा देगी ।
3. यह कि कम्पनी को नक्शा रिवीजन तथा अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय करने हेतु अदेयता प्रमाण पत्र की आवश्यकता है ।
4. यह कि उपरोक्तानुसार अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय करने हेतु कम्पनी को इस शर्त के साथ अदेयता प्रमाण पत्र जारी कर दिया जाये कि कम्पनी उपरोक्तानुसार धनराशि मय ब्याज / दण्डब्याज के साथ दिनांक 15.03.2025 तक जमा करा देगी
5. यदि कम्पनी उपरोक्तानुसार वांछित धनराशि दिनांक 15.03.2025 तक जमा नहीं कराती है तो नक्शा रिवीजन / क्रय किये गये / क्रय किये जा रहे अतिरिक्त एफ.ए.आर. को निरस्त करते हुऐ भूखण्ड के विरूद्ध अतिदेय धनराशि की वसूली हेतु कम्पनी के विरूद्ध नियमानुसार दण्डात्मक कार्यवाही करने हेतु प्राधिकरण स्वतंत्र होगा । इससे कम्पनी को कोई आपत्ति नहीं होगी तथा कम्पनी को प्राधिकरण का निर्णय मान्य होगा ।

For SOBHA LIMITED
Authorised Signatory

Scanned with OKEN Scanner

उपरोक्त सम्बन्ध में अवगत कराना है कि आपके उक्त अनुरोध पत्र एवं शपथ के आधार पर आपके पक्ष में लीज्ड भूखण्ड संख्या जीएच–12, सैक्टार 01 के सापेक्ष एफ.ए.आर. क्रय करने एवं नक्शा स्वीकृत कराने हेतु अदेयता प्रमाण पत्र इस शर्त के साथ जारी किया जा रहा है कि आपके द्वारा उपरोक्तानुसार वांछित धनराशि मय ब्याज/दण्डब्याज के साथ अधिकतम दिनांक 15.03.2026 तक जमा करा दी जायेगी। यदि आप ऐसा नहीं कराते हैं तो उक्त भूखण्ड के सापेक्ष स्वीकृत नक्शा एव क्रय एफ.ए.आर. को निरस्त कर दिया जायेगा और आपके विरूद्ध दण्डात्मक कार्यवाही की जायेगी, जिसमें अतिदेय धनराशि की वसूली हेतु आर.सी. जारी करना एवं भूखण्ड के आवंटन/लीजडीड को निरस्त किया जाना शामिल है । यहाँ यह भी अवगत कराना है कि नियोजन विभाग द्वारा उपरोक्तानुसार शर्त के साथ ही सशर्त नक्शा एवं एफ.ए.आर. विक्रय की स्वीकृति प्रदान की जायेगी ।

भवदीया

20/1/26

प्रबन्धक (बिल्डर्स)

प्रतिलिपिः–

1. स्टॉफ ऑफीसर को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के अवलोकनार्थ प्रेषित ।
2. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस.एस.) महोदय के अवलोकनार्थ प्रेषित ।
3. महाप्रबन्धक (नियोजन) महोदया को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही किये जाने के अनुरोध के साथ प्रेषित ।

प्रबन्धक (बिल्डर्स)

For SOBHA LIMITED

Authorised Signatory

Scanned with OKEN Scanner