I - 8407

भारतीय गैर न्यायिक

रु.20

TWENTY RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH I - 8407/2011 14AA 257980

Stamp Duty Paid in Cash Certificate in favour of M/s VALENCIA HOMES, 181, Vigyan Vihar Delhi

In Pursuance of the order of the Collector No. 10010 Dated 04/5/11 Passed under section 10-A of the Stamp Act. It is certified that an amount of Rs. 16985500=00 Rs. one crore Sixty Nine lac Eighty five thousand five hundred only

(In words Rs.) has been Paid in Cash as stamp Duty in Respect of this instrument in the State Bank of India/ Treasury/Sub Treasury of NOIDA by Challan No. 700027 Dated 07/05/11 a Copy of Which is annexed herewith.

Date 09 मई 2011

Officer-In-Charge
Treasury
Gautam Budh Nagar
09/05/11

For Prateek Builtech (India) Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

For VALENCIA HOMES

Partner

For VALENCIA HOMES

Partner

नं. 302 रु. 210 में शामिल
किया गया।
- 9 MAY 2011
रोकड़िया
★ कोषागार/गौतम बुद्ध नगर ★

M/s Valencia Homes
181, Vigyan Vihar
Delhi

TRANSFER DEED

IN CONNECTION WITH THE BUILDERS RESIDENTIAL/ LARGE GROUP HOUSING SUB DIVIDED PLOT NO. GH-07B, SECTOR-01, GREATER NOIDA, DISTT. GAUTAM BUDH NAGAR (U.P.) TOTAL PLOT AREA-**24264.69** SQ. MTRS. (CLEAR AREA), COVERED AREA NIL SQ. MTRS

Circle Rate of Land	Rs.14000/- per sqm
Stamp Duty Paid on:-	Rs. 339705660/-
Total Stamp Duty	Rs. 16985500/-
Sale Consideration :	Rs. 298049659/-*

*out of which balance 90% premium i.e. Rs.240615627/-, annual/one time lease rent and other charges, along with interest shall directly be paid by the transferee to Greater Noida Industrial Development Authority as mentioned in the letter dated 07.10.2010 and lease deed dated 22.10.2010.

This Transfer Deed is made and executed at GREATER NOIDA on this 12th day of May 2011 between M/s PRATEEK BUILDTECH INDIA PRIVATE LIMITED, A COMPANY REGISTERED UNDER THE COMPANIES ACT, 1956 HAVING ITS REGISTERED OFFICE AT 103-104, HIMALAYA PALACE, 65, VIJAY BLOCK, LAXMI NAGAR, DELHI-110092 through its Authorised Signatory/DGM (Commercial) of the Transferor Company Mr. Ratan Mittal S/o Mr. Jai Prakash Mittal R/o D-157, Sector-61, NOIDA Dist. Gautam Budh Nagar (U.P.) as authorized by the Board of the Company vide its resolution dated 8.10.2010, of the First Part, hereinafter called the **TRANSFEROR**.

AND

M/s VALENCIA HOMES, A PARTNERSHIP FIRM, HAVING ITS REGISTERED OFFICE AT 181, VIGYAN VIHAR, DELHI – 110092 through Mr. Mr. Rattan Hawelia S/o Late Shri Kali Charan Hawelia R/o 181, Vigyan Vihar, Delhi-110092 and Mr. Subodh Goel S/o Mr. J.P. Gupta R/o 65, Shreshtha Vihar, Delhi-110092, both Partners of the Transferee Firm, as authorized by the Board of the Firm vide its resolution/authority letter dated 10.02.2011, of the Second Part hereinafter called the **TRANSFEREE**.

(The expression and words of the Transferor and the Transferee shall mean and include their legal heirs, successors, nominees, assigns, executors, administrators and legal representatives respectively).

Whereas the Transferor aforesaid is an Lessee and in possession of BUILDERS RESIDENTIAL / SUB DIVIDED GROUP HOUSING PLOT NO.GH-07B, SECTOR 01, GREATER NOIDA, DISTT. GAUTAM BUDH NAGAR (U.P.) TOTAL PLOT AREA- **24264.69** SQ. MTRS.(CLEAR AREA) (Total sub divided area of the plot is 26157 sq.m. out of which presently 24264.69 sq.m. (clear area) was leased by Greater Noida Industrial Development Authority to the Transferor), COVERED AREA CATEGORY- NIL SQ. MTRS duly allotted by

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

For VALENCIA HOMES

Partner

For VALENCIA HOMES

Partner

अंतरण पत्र

:98,049,659.00 10,000.00 50 10,050.00 2,500

फीस रजिस्ट्री नकल व प्रति शुल्क योग शब्द लगभग

मै0 प्रतीक बिल्डटेक इण्डिया प्रा0लि0द्वारा रतन मित्तल

पुत्र श्री जयप्रकाश मित्तल

व्यवसाय व्यापार

निवासी स्थायी डी-157 सै0-61 नोएडा

अस्थायी पता डी-157 सै0-61 नोएडा

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 12/5/2011 समय 2:30PM

बजे निबन्धन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

(राजबहादुर सिंह)

उपनिबन्धक सदर

गौतमबुद्धनगर

12/5/2011

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमून व प्राप्त धनराशि रू. प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता

मै0 प्रतीक बिल्डटेक इण्डिया प्रा0लि0द्वारा रतन मित्तल

पुत्र श्री जयप्रकाश मित्तल

पेशा व्यापार

निवासी डी-157 सै0-61 नोएडा

क्रेता

मै0 वेलेन्सिया होम्स द्वारा रतन हवेलिया

पुत्र श्री स्व0कालीचरन हवेलिया

पेशा व्यापार

निवासी 181 विज्ञान विहार दिल्ली-92

मै0 वेलेन्सिया होम्स द्वारा सुबोध गोयल

पुत्र श्री जे0पी0गुप्ता

पेशा व्यापार

निवासी 65 श्रेष्ठ विहार दिल्ली-92

Greater Noida Industrial Development Authority (GNIDA) through consortium referred to as the PROPERTY.

The said Builders Residential/Large Group Housing Sub divided Plot in question is bounded as under:-

NORTH EAST : AS
SOUTH EAST : PER LEASE
NORTH WEST : PLAN ENCLOSED
SOUTH WEST: IN THE LEASE DEED.

And whereas the Lease Deed in respect of the said Property has been executed by the Greater Noida Industrial Development Authority in favour of lessee/transferor and the same was executed on 22.10.2010 and the same was registered in the office of Sub-Registrar, Sadar, Greater Noida, Gautam Budh Nagar on 27.10.2010 vide Bahi No.*I* Jild No.7484, page no.257 to 308 Sl.No.22564.

And whereas the Transferor aforesaid has obtained the permission to transfer the said Property in favour of the Transferee from the Greater Noida Industrial Development Authority (GNIDA) vide their Transfer Memorandum No. UILDERS / BRS-63B/ 2011/534 dated 03.05.2011.

NOW THIS TRANSFER DEED OF LEASE HOLD RIGHTS WITNESSETH AS UNDER

1. That the total sale consideration of the said Builders Residential/Large Group Housing Plot has been settled as Rs.29,80,49,569(Rupees Twenty Nine Crores Eighty Lacs Forty Nine Thousand Five Hundred Sixty Nine Only) between the Transferor and the Transferee. The aforesaid amount has been/shall be paid by the transferee in the following manner:-

1. Amount Paid to Transferor		
Sl.No.	Head	Amount(in Rs.)
1.	Cheque No.002453 dated 9.6.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	10000000.00
2.	Cheque No.005105 dated 12.10.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	14000000.00
3	Cheque No.005106 dated 12.10.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	6000000.00
4.	Cheque No.005107 dated 13.10.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	10000000.00
5.	Cheque No.005108 dated 16.10.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	10000000.00

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

For VALENCIA HOMES
Partner

For VALENCIA HOMES
Partner

ने निष्पादन स्वीकार किया ।

जिनकी पहचान श्री उमाशंकर

पुत्र श्री रामस्वरुप

पेशा नौकरी

निवासी डी-285 विवेक विहार दिल्ली

व श्री निखित हवेलिया

पुत्र श्री रतन हवेलिया

पेशा व्यापार

निवासी 181 विज्ञान विहार दिल्ली-92

ने की ।

प्रत्यक्षतः भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिये गये हैं।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

(राजबहादुर सिंह)
उपनिबन्धक सदर
गौतमबुद्धनगर
12/5/2011

6.	Cheque No.005111 dated 19.10.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	7000000.00
7.	Cheque No.005112 dated 19.10.2010 of HDFC Bank Ltd., Vivek Vihar, Delhi	434032.00
2. Amount directly paid to Greater Noida Industrial Development Authority by the transferee		
8.	UTR No.1672F1108300000 dated 24.3.2011 towards Instalment No.2	416300.00
9.	DD No. 004571 dt. 20.4.2011 towards Instalment No.2	14020638.00
3. Amount to be paid in future by the transferee to the Greater Noida Industrial Development Authority towards premium		
10.	Balance payable amount on account of Instalment No.3 to Instalment No.20 as mentioned in the letter dated 7.10.2010 and main lease deed.	240615627.00
	TOTAL AMOUNT	298049659.00

Except above, transferee shall directly pay lease rent as well as other charges (including interest, penal interest on instalments) etc. directly to GNIDA as specified in the main lease deed of the aforesaid sub divided plot.

2. That the Transferor has already received a sum of Rs. 57434032.00 (Rupees Five Crore Seventy Four Lac Thirty Four Thousand Thirty Two Only) from the Transferee as full and final payment before the execution of this transfer deed and the mode of payment is given above.
3. That there is no balance due , towards the TRANSFEREE ,to be paid to the transferor in respect of the above said Builders Residential/Group Housing Sub Divided Plot No.GH-07B, Sector-01, Greater Noida. Rest premium, lease rent and other charges payable to Greater Noida Industrial Development Authority shall directly be paid by the transferee to the GNIDA.
4. That the transferor aforesaid has assured the transferee that the above said **Builders Residential / Large Group Housing Sub Divided Plot (clear area)** is free from all sorts of encumbrances such as mortgage, sale, gift, lien, agreement, Dispute, injunction, litigations, Bank or private Loans, attachment with any decrees of any court of law and if it is proved in future, then the transferee shall have the right to recover all his losses and damages , from the other moveable and immoveable properties of the transferor with the legal interest and expenses thereof.
5. That the physical and vacant peaceful possession of the said Builders Residential / Large Group Housing Sub Divided Plot has already been

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

For VALENCIA HOMES

Partner

For VALENCIA HOME

Partne

विक्रेता

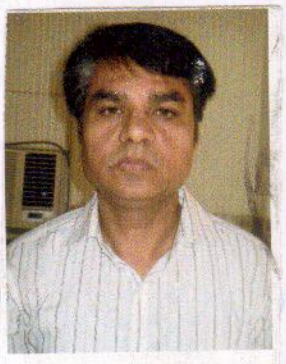
Registration No.: 8407 Year : 2,011 Book No. : 1

0101 मै0 प्रतीक बिल्डटेक इण्डिया प्रा0लि0द्वारा रतन मित्तल

जयप्रकाश मित्तल

डी-157 सै0-61 नोएडा

व्यापार



handed over by the transferor to the transferee on the spot. Transferee shall enjoy all lease hold rights of the allotted plot as mentioned in the main lease deed dated 22.10.2010.

6. That the transferor and the transferee shall be bound by all the terms and conditions of the Transfer Memorandum, which has been issued by the Greater Noida Industrial Development Authority vide its letter No.Builders/BRS-63B/2011/534 dated 3rd May 2011 **(Annexure-1 attached with this Transfer Deed)**.
7. That the transferee shall also be bound by the terms and condition of the scheme in which the aforesaid plot was allotted/leased, its corrigendum, original lease deed which was executed by the GREATER NOIDA INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY in favour of the Transferor on dt. 22.10.2010 and transfer permission dated 3rd May 2011.
8. That the terms and conditions as amended from time to time by the Greater Noida Industrial Development Authority shall also be binding on the transferee.
9. That the Transferor/Transferee certify that the subject property is not mortgaged, and is free from all encumbrances. In case the subject property is mortgaged then the transfer permission automatically stand revoked.
10. That the transferee would enjoy the lease hold rights of the said property For a period of 90 years with effect from 22.10.2010.
12. That no fact relating to the said property transfer has been Concealed and the there is nil covered area as already stated in this document.
13. Transferee shall be bound to do all arrangements as stated in the Transfer Permission/Memorandum issued by the Greater Noida Industrial Development Authority vide its letter No.Builders/BRS-63B/2011/534 dated 3rd May 2011.

IN WITHNESSES WHEREOF both the parties have set their respective hands on this TRANSFER DEED, at Greater Noida on this **12th day of May 2011**, in the presence of the following witnesses:-

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

TRANSFEROR

WITNESSES:-

1. S/o Ram Sarup
D-285 Vikas Puri
Delhi 95

For VALENCIA HOMES

Partner

TRANSFEREE

For VALENCIA HOMES

Partner

2. S/o Sh. RATAN HALELIA
R/o 181, VIGYAN VIHAR
DELHI-92

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

क्रेता

Registration No. : 8407 Year : 2,011 Book No. : 1

0201 मै0 वेलेन्सिया होम्स द्वारा रतन हवेलिया

स्व0कालीचरन हवेलिया

181 विज्ञान विहार दिल्ली-92

व्यापार

0202 मै0 वेलेन्सिया होम्स द्वारा सुबोध गोयल

जे0पी0गुप्ता

65 श्रेष्ठ विहार दिल्ली-92

व्यापार

आज दिनांक **12/05/2011** को

बही सं. **1** जिल्द सं. **8523**

पृष्ठ सं. **271** से **286** पर कमांक **8407**

रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

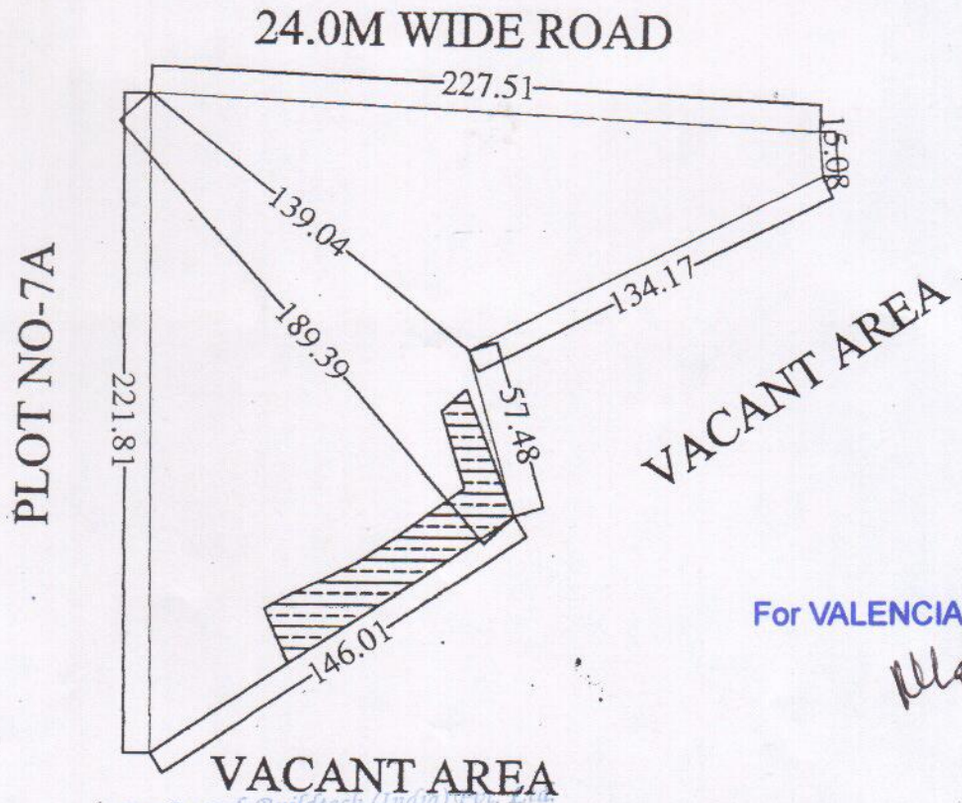
(राजबहादुर सिंह)

उपनिबन्धक सदर

गौतमबुद्धनगर

12/5/2011

PLOT NO:-7B



For VALENCIA HOMES
Partner

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

प्रबन्धक
ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण

For VALENCIA HOMES
Partner

TOTAL AREA=26157.00 SQM
AREA UNDER HIGH COURT STAY =1892.31 SQM
AREA TO BE HANDED OVER(26157.00-1892.31)=24264.69 SQM

SIGN– For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd. Authorised Signatory POSSESSION TAKEN OVER	SIGN– POSSESSION HANDED OVER			
LEASE PLAN FOR	PROJ. DEPTT.	ASST.MANAGER	MANAGER 29/9/10	SR. MANAGER
PLOT NO–GH–7B	LAND DEPTT.	LEKHPAL	N. TEHSILDAR	TEHSILDAR
OF SECTOR–01	LAW DEPTT.	A.L.O.		MANAGER
GREATER NOIDA	PLNG. DEPTT.	SR. DRAFTSMAN		SR. EXECUTIVE

GREATER NOIDA INDUSTRIAL DEVELOPMENT AUTHORITY

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण
169, चितवन एस्टेट, सैक्टर गामा, ग्रेटर नोएडा सिटी
जनपद गौतम बुद्ध नगर, उत्तर प्रदेश

संख्या - BUILDERS/BRS-63B/2011/ 534 दिनांक 3 मई, 2011

विषय - बिल्डर्स आवासीय/ लार्ज ग्रुप हाऊसिंग उप-विभाजित भूखण्ड संख्या जीएच-07बी, सैक्टर-01, लीज्ड/क्लियर क्षेत्रफल 24264.69 वर्गमीटर के अन्तरण की अनुमति।

अंतरक के पक्ष से	अंतरिकी के पक्ष में
अंतरक का नाम- **M/S PRATEEK BUILDTECH INDIA PVT.LTD.**	अंतरिकी का नाम- **M/S VALENCIA HOMES (a partnership firm)**
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि - Mr. Ratan Mittal S/o Mr. Jai Prakash Mittal	द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि/निदेशक/पार्टनर्स Mr. Rattan Hawelia and Mr. Subodh Goel
Registered office at 103-104, Himalaya Palace, 65, Vijay Block, Laxmi Nagar, Delhi-110092	181, Vigyan Vihar, Delhi-110092

उपरोक्त अंतरण प्राधिकरण की 88वी बोर्ड बैठक के अनु0मद संख्या 88/8 में प्रस्तुत प्रस्ताव/अनुमोदन के क्रम में निम्नलेखित नियम एवं शर्तो के साथ जारी किया जाता है -

1. प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अंतरण शुल्क देय होंगे।

2. अंतरक/अंतरिकी को यह सुनिश्चित करना होगा कि उपरोक्त सम्पत्ति सभी प्रकार से भारमुक्त है तथा कहीं बंधक नहीं है। बंधक पाये जाने की दशा में अंतरण अनुमति स्वतः निरस्त मानी जायेगी। साथ ही अन्तरक द्वारा यदि कोई individual plots/flats किसी के पक्ष में विक्रीत/बुकिंग किये गये हों तो उन्हें निर्मित कर सबलीजडीड कर कब्जा अन्तरित करने का दायित्व अन्तरिकी का होगा।

3. अन्तरिकी को प्राधिकरण की अवशेष प्रीमियम एवं ब्याज की धनराशियों तथा लीजरेंट की धनराशियों तथा अन्य धनराशियों/देयताओ, जैसा कि पट्टा प्रलेख दिनांक 22.10.2010 में वर्णित किया गया है, का भुगतान प्राधिकरण को नियमित रूप से करना होगा। आबंटन की नियम एवं शर्तें तथा प्राधिकरण एवं अन्तरक के मध्य हुई लीजडीड दिनांक 22.10.2010 की नियम एवं शर्तें यथावत अन्तरिकी पर बाध्यकारी होंगी। इसके अतिरिक्त कंसोरशियम सदस्यों द्वारा हस्ताक्षरित कंसोरशियम एग्रीमेंट दिनांक 31.5.2010 तथा अन्डरटेकिंग दिनांक 8.10.2010 में अन्तरक द्वारा लिये गये समस्त दायित्व स्वतः अन्तरिकी में निहित समझे जायेंगे।

4 अंतरिकी इस पत्र के जारी होने की तिथि से 90 दिन के अंदर निबंधित अंतरण प्रलेख का निबंधन संबंधित उप निबंधक कार्यालय, सैक्टर गामा, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर में कराकर उसकी सत्यापित प्रति इस प्राधिकरण को उपलब्ध करानी होगी।

5. अंतरण ज्ञापन अन्तरण प्रलेख का अनिवार्य अंग होगा तथा अंतरण के साथ परिशिष्ट के रूप में निबंधित किया जायेगा।

6. प्राधिकरण एवं अंतरक के मध्य निष्पादित पट्टा प्रलेख (लीजडीड) दिनांक 22.10.2010, जो सब-रजिस्ट्रार, गौतमबुद्धनगर के कार्यालय में दिनांक 27.10.2010 को पंजीकृत हुई है, की नियम एवं शर्तें तथा इस अन्तरण ज्ञापन की शर्तें अंतरिकी पर बाध्यकारी होंगी।

7. अंतरिकी अथवा उनके सब-लेसी उपरोक्त भूखण्ड अथवा इसमें निर्मित भवनों/फ्लैटों का उपयोग पट्टा प्रलेख निष्पादित होने के दिनांक 22.10.2010 से केवल 90 वर्ष की अवधि के शेष भाग के लिये पट्टे के रूप में करेंगे।

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.
Authorised Signatory

For VALENCIA HOMES
Partner

क्रमशः/-
For VALENCIA HOMES

8. अन्तरिकी को निर्धारित / विस्तृत समयावधि के भीतर निर्माण कार्य पूर्ण कर कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

9. प्राधिकरण की अनुमोदित भवन विनियमावली के नियम निर्देशों के विरुद्ध किये गये निर्माण कार्य के फलस्वरूप समस्त दायित्व स्वतः अन्तरिकी में निहित समझे जायेंगे।

10. अंतरिकी द्वारा उक्त भूखण्ड का उपयोग ग्रुप हाऊसिंग प्रयोजन के लिए ही किया जायेगा। अन्य प्रचलित नियम निर्देशों के अनुपालन न करने की दशा में आवंटन निरस्तीकरण हेतु वांछित कार्यवाही की जा सकती है तथा निरस्तीकरण की दशा में अन्तरिकी कोई अनुतोष पाने के अधिकारी न होंगे।

11. अन्तरणधीन सब-डिवाइडिड भूखण्ड संख्या जीएच-07बी, सैक्टर-01, ग्रेटर नोएडा का 1892.31 वर्गमीटर क्षेत्रफल उच्च न्यायालय के स्थगनादेश के कारण अन्तरक के पक्ष में अन्तरित नहीं किया जा सका था जिसका लीजडीड में उल्लेख किया गया है कि जब भी उन्हें इस क्षेत्रफल को ऑफर किया जायेगा, वे सप्लीमेंटरी डीड कराकर कब्जा ले लेंगे। ये समस्त दायित्व भी अन्तरिकी में स्वतः निहित माने जायेंगे तथा भूखण्ड स्टेमुक्त होने की दशा में अन्तरिकी को वाँछित अनिवार्य कानूनी दस्तावेज निष्पादित कराकर कब्जा ऑफर किया जा सकेगा। इस हेतु यदि कोई अतिरिक्त शुल्क देय होगा तो वह अन्तरिकी को भुगतान करना होगा।

भवदीय,

(रविन्द्र सिंह)
महाप्रबन्धक (सम्पत्ति)

प्रतिलिपि -

1. M/s Prateek Buildtech India Pvt.Ltd. having its registered office at 103-104, Himalaya Palace, 65, Vijay Block, Laxmi Nagar, Delhi-110092 - अंतरक
2. M/s Valencia Homes (a partnership firm) having its registered office at 181, Vigyan Vihar, Delhi-110092- अंतरिकी
3. M/s Arihant Buildcon Pvt.Ltd. को सूचनार्थ।

02.05.11

महाप्रबन्धक (सम्पत्ति)

For Prateek Buildtech (India) Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

For VALENCIA HOMES

Partner

For VALENCIA HOMES

Partner